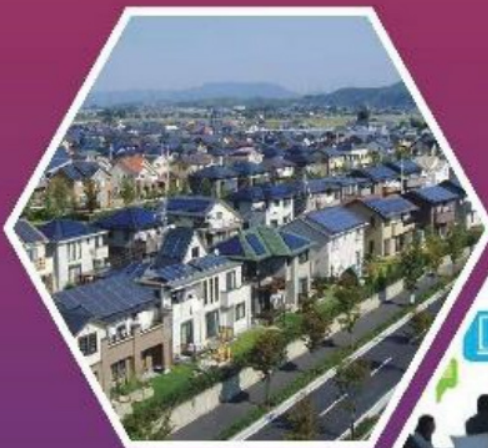


การจัดตั้งนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรร



- พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543
แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน
(ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558
- ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการ
เพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการ
จดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. 2559





คำนำ

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นนิติบุคคลที่ถูกกำหนดขึ้นตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ถือเป็นกระบวนการอย่างหนึ่งที่ผู้จัดสรรที่ดินที่ประสงค์จะพัฒนาที่ดินเพื่อการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินจะต้องแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรวมตัวกันเพื่อจัดตั้ง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาให้คงสภาพดีดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นเพื่อประโยชน์แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ทั้งนี้ วิธีดำเนินการให้เป็นไปตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินที่ดินกลางกำหนด ปัจจุบัน ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ กำหนดว่าเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วให้ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นกรรมสิทธิ์แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทันที ประกอบกับคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้แก้ไขวิธีดำเนินการใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม จึงทำให้เกิดปัญหาในแนวทางปฏิบัติอยู่พอสมควร

ส่วนมาตรฐานการจัดสรรที่ดิน สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน จึงได้จัดทำหนังสือคู่มือการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นโดยการรวบรวมพระราชบัญญัติ กฎกระทรวง ระเบียบ ประกาศ และหนังสือเวียนที่เกี่ยวข้อง พร้อมทั้งแนวทางการปฏิบัติ ทั้งนี้ ได้จัดทำในรูปแบบหนังสืออิเล็กทรอนิกส์ (e-book) สามารถเปิดอ่านได้จาก เครื่องคอมพิวเตอร์(PC) เครื่องคอมพิวเตอร์แบบพกพา(Notebook) และเครื่องสื่อสารประเภท Smart Phone Tablet เพื่อเป็นการ ส่งเสริมภาพลักษณ์ที่ดีต่อทางราชการกรมที่ดินในการเผยแพร่ความรู้แก่ประชาชนทั่วไปอีกทางหนึ่งด้วย หวังเป็นอย่างยิ่งว่าหนังสือคู่มือนี้จะเป็นประโยชน์แก่ผู้จัดสรรที่ดิน ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร พนักงานเจ้าหน้าที่และบุคคลทั่วไปที่เกี่ยวข้องหรือสนใจ ได้ศึกษาและเข้าใจเป็นไปในแนวทางเดียวกัน

สรุติ ทักษิณ

ผู้อำนวยการส่วนมาตรฐานการจัดสรรที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย



สารบัญ

หน้า

● นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

๑. บทนำ
๒. ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
๓. ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น
๔. ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ตามมาตรา ๗๐ วรรคสี่)
๕. การขออนุมัติแผนงานโครงการเพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
๖. การดำเนินการโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์
๗. ข้อควรรู้

๑
๑
๘
๑๔
๑๖
๒๐
๒๒
๒๔

● พระราชบัญญัติ / ระเบียบ / ประกาศ / หนังสือเวียน

๘. พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓
แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘
๙. ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอน
สาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตาม
กฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อบำรุงรักษา
สาธารณูปโภค หรือการดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็น
สาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๕
๑๐. ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่าย
หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา
และการจัดการสาธารณูปโภค และการจัดทำบัญชี พ.ศ. ๒๕๔๕
๑๑. ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์
และวิธีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร
๑๒. ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดแบบคำขอ
จดทะเบียนแบบหนังสือสำคัญและแบบทะเบียนเกี่ยวกับการจัดตั้ง
การควบและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
๑๓. ระเบียบคณะกรรมการการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ว่าด้วย
การกำหนดอัตราค่าปรับกรณีชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการ
สาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด พ.ศ. ๒๕๔๕

๓๒
๕๓
๖๓
๖๖
๖๘
๘๑



สารบัญ (ต่อ)

หน้า

๑๔. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนซื้อขายคณะกรรมการ หมู่บ้านจัดสรรของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๕๒	๘๑
๑๕. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๓.๒/ว ๑๖๒๓๖ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๕ เรื่อง ซ้อมความเข้าใจการปฏิบัติตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง	๘๘
๑๖. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๓.๒/ว ๑๐๑๔๑ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๕๘ เรื่อง การจดทะเบียนโอนที่ดินในระหว่างระงับการจดทะเบียนจากนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรร	๙๔
๑๗. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๓.๒/ว ๑๔๖๐๖ ลงวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๕๓ เรื่อง ปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกรณีโครงการที่มีได้รับใบอนุญาต	๙๖
๑๘. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๓.๒/ว ๒๐๓๐๓ ลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๕๒ เรื่อง การบริการสาธารณะตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓	๑๐๑
๑๙. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๓๘๓ ลงวันที่ ๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๖ เรื่อง การจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค และ/หรือบริการสาธารณะ	๑๑๐
● อื่นๆ	
๒๐. คำถาม – คำตอบ	๑๒๓
๒๑. ขั้นตอนการเรียกประชุมใหญ่	๑๓๘
๒๒. การจัดทำรายการกิจการงบดุลฯ	๑๓๙
๒๓. เอกสารเกี่ยวกับการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	๑๔๐



นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

บทนำ

ที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยในการดำรงชีวิตที่สำคัญประการหนึ่ง และถือเป็นรากฐานการสร้างความเป็นปึกแผ่นให้แก่ครอบครัวเพราะเป็นจุดเริ่มต้น และศูนย์รวมของครอบครัว ทำให้เกิดการอยู่ร่วมกันเป็นสังคม มีการประสานสัมพันธ์ทั้งภายในและภายนอกครอบครัวในหลากหลายรูปแบบ ดังนั้น ที่อยู่อาศัยจึงมีความสำคัญเป็นลำดับแรก และเมื่อมีประชากรเพิ่มจำนวนมากขึ้น ความต้องการในเรื่องที่อยู่อาศัย จึงมีมากขึ้นตามความเจริญเติบโตของสังคม

ประเทศไทยในสมัยจอมพล ป. พิบูลสงคราม มีการดำเนินนโยบายในการเปิดประเทศมีการติดต่อประสานสัมพันธ์กับต่างประเทศ ซึ่งนำไปสู่การพัฒนาทางการค้า เศรษฐกิจ และสังคม ความเป็นสังคมเมืองก่อเกิดขึ้น โดยช่วงระหว่างปี พ.ศ. ๒๔๘๐-๒๕๑๐ รัฐมุ่งจัดสรรที่ดินและสร้างบ้านอยู่อาศัยในลักษณะอาคารสงเคราะห์เป็นหลัก โดยมุ่งช่วยเหลือประชาชนผู้มีรายได้น้อยให้ได้มีที่อยู่อาศัยอย่างเหมาะสม โดยรัฐบาลได้จัดตั้งธนาคารอาคารสงเคราะห์ ทำหน้าที่จัดสรรที่ดินส่งเสริมและสนับสนุนด้านการเงินในการก่อสร้าง บ้านพักอาศัย ในขณะนั้นธนาคารอาคารสงเคราะห์ มิได้ทำหน้าที่เป็นสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเท่านั้น หากยังทำหน้าที่เป็นผู้จัดสรรที่ดินไปในคราวเดียวกัน โดยจัดทำโครงการจัดสรรที่ดินโครงการแรก ได้แก่ “โครงการพิบูลเวศน์” เป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวจำนวน ๒๐๐ หลัง บนเนื้อที่ประมาณ ๘๐ ไร่ (บริเวณพระโขนง- คลองตัน) และดำเนินการต่อเนื่องกันมาอีกหลายโครงการ

ต่อมาในช่วงหลังปี พ.ศ. ๒๕๑๐ ภาคเอกชนเข้ามาดำเนินธุรกิจการจัดสรรที่ดินและที่อยู่อาศัยจำนวนมากขึ้น มีผู้จัดสรรที่ดินภาคเอกชนเข้ามาทำธุรกิจโดยเสรี (ยังไม่มีกฎหมายควบคุมโดยตรง) ทั้งที่ประสบความสำเร็จได้ผลกำไรจากการลงทุนและเกิดความล้มเหลวจนขาดทุน ส่งผลกระทบต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทำให้ได้รับความเดือดร้อน รัฐบาลจึงออกกฎหมายเพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดินขึ้นครั้งแรก โดยออกประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๕๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ มีเจตนารมณ์เพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดินโดยเฉพาะเนื่องจากมีผู้ดำเนินธุรกิจการจัดสรรที่ดินเป็นจำนวนมากเป็นเหตุให้มีข้อพิพาทต่าง ๆ อีกทั้งการวางแผนผังโครงการหรือวิธีการในการจัดสรรที่ดินก็ไม่ถูกต้องตามหลักวิชาการผังเมือง จึงจำเป็นต้องมีกฎหมายเพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชนให้เป็นไปด้วยความเรียบร้อย เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรวมทั้งเพื่อผลในทางเศรษฐกิจ สังคม และการผังเมือง กฎหมายดังกล่าวมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒๘ มกราคม ๒๕๑๖ คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้พิจารณาออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินฉบับแรกตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าว ให้แก่ บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด “โครงการเมืองทองนิเวศน์” เมื่อวันที่ ๔ กันยายน ๒๕๑๖ โดยในช่วงแรกของการบังคับใช้กฎหมายการจัดสรรที่ดินนั้น ปรากฏว่ายังมีผู้ดำเนินการขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินไว้เป็นแปลงย่อยเพื่อการจำหน่าย แต่มิได้ยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินอยู่เป็นจำนวนมาก เนื่องจากยังมีความสับสนว่าการกระทำดังกล่าวจะเข้าลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศ



คณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) หรือไม่ จึงเป็นที่มาของการผ่อนผันให้แก่ผู้ดำเนินการแบ่งแยกที่ดินเพื่อการจำหน่ายไปพลางก่อน แต่มิได้ยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย ให้สามารถยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินย้อนหลังได้ กระทั่งถึงปี พ.ศ. ๒๕๓๐ จึงให้ยกเลิกการผ่อนผันและให้ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินทุกรายต้องดำเนินการตามขั้นตอนของกฎหมายให้ถูกต้องก่อน จึงจะดำเนินการรังวัดแบ่งแยกที่ดินและจำหน่ายที่ดินแปลงย่อยแก่บุคคลทั่วไปได้

ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) บังคับใช้มาเป็นเวลากว่า ๒๘ ปี พบว่ายังมีหลักการและรายละเอียดที่ไม่สอดคล้องกับสภาพของสังคม และการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของภาคเอกชน อาทิเช่น การกำหนดมาตรการในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะการพิจารณาในการอนุญาตและการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ดังนั้น รัฐบาลในขณะนั้นจึงได้นำปัญหาที่เกิดขึ้นในธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในช่วงที่เกิดวิกฤติทางเศรษฐกิจของประเทศ มาวิเคราะห์และหาวิธีการที่จะส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านการจัดสรรที่ดินเป็นธุรกิจที่มั่นคงต่อไปในอนาคต โดยมีหลักการที่จะให้ความคุ้มครองแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และกระจายอำนาจในการพิจารณาใบอนุญาตให้สะดวกรวดเร็ว ลดปัญหาและอุปสรรคต่างๆ ในการประกอบธุรกิจเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย จึงได้ออกกฎหมายจัดสรรที่ดินฉบับใหม่ขึ้น ได้แก่ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๑ มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ ๒๒ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๔๑ เพื่อกำกับการประกอบธุรกิจการพัฒนาที่ดินของเอกชน นอกจากนี้ได้มีหลักการสำคัญในเรื่องการได้สิทธิในที่ดินจัดสรรและการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไว้ด้วย

การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๑ มาตรา ๔๑ บัญญัติให้ “สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ ให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงิน มาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น และยังอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดสรรที่ดิน” ดังนั้น หน้าที่ดังกล่าวจึงเป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินตามที่กฎหมายกำหนดไว้ ซึ่งเป็นหลักการทำงานองเดียวกับที่กำหนดไว้ตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ข้อ ๓๐ ให้ถือว่าสาธารณูปโภคตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่จะบำรุงรักษาให้คงสภาพดังที่ได้จัดทำขึ้นตลอดไป ซึ่งตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๑ ยังได้มีการกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องให้ธนาคารหรือสถาบันการเงินค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในระหว่างที่ยังอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดสรรที่ดินไว้ด้วย ทั้งนี้ ตามประกาศ



คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดขั้นตอน หลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณาแผนผังโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน และการขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการ ข้อ ๔ กำหนดไว้ร้อยละเจ็ดของราคาค่าก่อสร้างกลางของทางราชการ ซึ่งจำนวนเงินตามสัญญาค่าประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือที่เรียกว่าเงิน ๗% นั้น เมื่อผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคแล้วจะต้องส่งมอบเงินดังกล่าวให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร นิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งเป็นผู้รับโอนสาธารณูปโภคไปดูแลบำรุงรักษาต่อไป

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินกระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก หรือกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดให้ผิดไปจากแผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ให้คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายมีอำนาจสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินระงับการกระทำนั้น และบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น หรือดำเนินการตามแผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการภายในระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ เป็นไปตามมาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ผู้ฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายดังกล่าว นอกจากต้องปฏิบัติตามคำสั่งนั้นแล้ว ต้องระวางโทษปรับอีกวันละหนึ่งพันบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน ตามบทกำหนดโทษตามมาตรา ๖๕ หรือ ๖๖ ที่เป็นมาตรการบังคับทั้งทางปกครองและทางอาญา จะเห็นได้ว่าที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรร กฎหมายไม่ประสงค์จะให้มีการโอนสิทธิไปยังบุคคลอื่น เนื่องจากผู้รับโอนสิทธิในที่ดินไปอาจก่อให้เกิดความไม่สะดวกแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ จึงกำหนดให้มีการโอนได้เฉพาะกรณีตามกฎหมาย โดยต้องมีผู้ดูแลบำรุงรักษาต่อไป เช่น การโอนให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือโอนเป็นที่สาธารณประโยชน์ตามมาตรา ๔๔ เป็นต้น และเมื่อได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ จึงได้กำหนดความหมายของคำว่า “สาธารณูปโภค” ให้มีความชัดเจน และเพิ่มเติมบทบัญญัติตามมาตรา ๔๓/๑ ห้ามโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค เว้นแต่เป็นการโอนตามพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

การพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

การที่จะให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องมีหน้าที่รับภาระในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตลอดไปนั้นย่อมจะไม่เป็นธรรมแก่ผู้จัดสรรที่ดิน เนื่องจากผู้จัดสรรที่ดินทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าหากำไร พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ จึงได้กำหนดขั้นตอนและวิธีการเพื่อให้ผู้จัดสรรที่ดินสามารถพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้ โดยมีเงื่อนไขดังที่บัญญัติไว้ตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ ดังนี้ “ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา ๔๓ เมื่อได้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) แล้วตามลำดับ ดังต่อไปนี้



(๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

(๒) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์

การดำเนินการตามความในวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ทั้งนี้ ต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งด้วย

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตาม (๑) แล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาให้ถือว่าสูญหาย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนเพื่อดำเนินการดังกล่าวต่อไป”

จะเห็นได้ว่าการพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ต้องเริ่มต้นจากผู้จัดสรรที่ดินเอง โดยมีเงื่อนไขว่าได้ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจนครบกำหนดระยะเวลาแล้ว (ซึ่งตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางฯ ลงวันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๔๕ กำหนดระยะเวลาไว้ไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่จัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการแล้วเสร็จ) และต้องมีการจำหน่ายที่ดินแปลงย่อยให้แก่ผู้ซื้อ ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการแล้ว (เนื่องจากตามมาตรา ๔๕ กำหนดคะแนนเสียงของผู้ซื้อในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้) นอกจากนี้จะต้องมีหลักฐานการรับรองจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินว่า สภาพของระบบสาธารณูปโภคยังคงมีสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำไว้สามารถใช้ประโยชน์ได้ตามปกติ โดยกำหนดวิธีดำเนินการของผู้จัดสรรที่ดินต้องดำเนินการตามลำดับ ดังนี้

(๑) จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือ จัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น

(๒) การขออนุมัติแผนงานโครงการเพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือ การโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กำหนดไว้ตามมาตรา 46 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มีฐานะเป็นนิติบุคคล เมื่อจัดตั้งขึ้นให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายต้องเป็นสมาชิก โดยมีหลักการสำคัญดังนี้

๑. นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มีวัตถุประสงค์เพื่อรับโอนสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินมาดูแลบำรุงรักษาต่อจากผู้จัดสรรที่ดินที่ประสงค์พ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคแล้ว

๒. เมื่อจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะต้องแสดงหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร



๓. นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จดทะเบียนแล้วมีฐานะเป็นนิติบุคคล ทั้งนี้ เพื่อให้มีฐานะทางกฎหมายที่จะสามารถทำนิติกรรมสัญญา เป็นโจทก์ เป็นจำเลยได้ อันจะทำให้การดำเนินงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีประสิทธิภาพและคล่องตัวในการติดต่อกับบุคคลภายนอก และการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเพื่อเป็นผู้ดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในลักษณะเป็นคณะบุคคลร่วมกันบริหาร ภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

๔. เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายในโครงการจัดสรรที่ดินนั้นต้องเป็นสมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทั้งนี้ เพื่อให้เจ้าของที่ดินแปลงย่อยทุกแปลงมีส่วนร่วมในการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายใดจะไม่สามารถอ้างว่าไม่ได้ให้ความเห็นชอบในการลงมติเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือจะปฏิเสธไม่ชำระเงินค่าดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่าง ๆ トラบเท่าที่ยังเป็นเจ้าของที่ดินจัดสรรนั้น ไม่ได้ และหากในโครงการจัดสรรที่ดินยังมีที่ดินแปลงย่อยที่ยังมิได้จำหน่ายหรือได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดิน ถือว่าผู้จัดสรรที่ดินเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นด้วยสมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามข้อนี้ จะหมายถึงผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงย่อย และหมายรวมถึงเจ้าของที่ดินแปลงที่แบ่งแยกจากที่ดินแปลงจำหน่ายในโครงการจัดสรรนั้นด้วย ดังนั้น ผู้ที่ไม่ได้เป็นคู่สัญญากับผู้จัดสรรที่ดิน เช่น ผู้เช่าที่ดินหรือผู้อาศัยในที่ดินจัดสรรไม่ถูกบังคับให้เป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรด้วย

๕. นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจหน้าที่

(๑) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค โดยความเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

(๒) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัยและการจราจรภายในที่ดินจัดสรรโดยความเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

(๓) เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคในส่วนที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่บำรุงรักษาจากสมาชิก

(๔) ยื่นคำร้องทุกข์หรือเป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิกเกี่ยวกับกรณีที่กระทบสิทธิ หรือประโยชน์ของสมาชิกจำนวนตั้งแต่สิบรายขึ้นไป

(๕) จัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อสวัสดิการของสมาชิก หรือจัดสรรเงินหรือทรัพย์สิน เพื่อสาธารณประโยชน์ โดยความเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

(๖) ดำเนินการอื่นใดให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน หรือข้อบังคับของคณะกรรมการที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัตินี้

ในการดำเนินการตาม (๑) (๒) และ (๕) นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกด้วย



๖. นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง แต่จะเรียกประชุมใหญ่สามัญเมื่อใดก็ได้แล้วแต่จะเห็นสมควร

๗. สมาชิกจำนวนไม่น้อยกว่าหนึ่งในห้าของจำนวนสมาชิกทั้งหมดหรือสมาชิกจำนวนไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ จะทำหนังสือร้องขอต่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรให้เรียกประชุมใหญ่สามัญ ก็ได้ ในหนังสือร้องขอนั้นต้องระบุว่าประสงค์ให้เรียกประชุมเพื่อการใด และเมื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรได้รับหนังสือร้องขอให้เรียกประชุมใหญ่สามัญดังกล่าวให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเรียกประชุมใหญ่สามัญ โดยจัดให้มีการประชุมขึ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอ ถ้าคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรไม่เรียกประชุมภายในระยะเวลา สมาชิกผู้ร้องขอให้เรียกประชุมหรือสมาชิกอื่นจำนวนไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้ในข้อบังคับจะเรียกประชุมเองก็ได้

๘. ในการเรียกประชุมใหญ่ คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรต้องส่งหนังสือนัดประชุมและเอกสารที่เกี่ยวข้องไปยังสมาชิกทุกคนก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน โดยหนังสือนัดประชุมต้องระบุวัน เวลา สถานที่ และระเบียบวาระการประชุม

การประชุมใหญ่ต้องมีสมาชิมาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม เว้นแต่ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะกำหนดองค์ประชุมไว้เป็นอย่างอื่น ในการประชุมใหญ่ครั้งใด ถ้าไม่ได้องค์ประชุมตามที่กำหนดไว้และการประชุมใหญ่นั้นได้เรียกตามคำร้องขอของสมาชิกก็ให้แจ้งการประชุม แต่ถ้าเป็นการประชุมใหญ่ที่สมาชิกมิได้เป็นผู้ร้องขอ ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเรียกประชุมใหญ่อีกครั้งหนึ่ง โดยจัดให้มีการประชุมขึ้นภายในสามสิบวัน นับแต่วันนัดประชุมใหญ่ครั้งแรก การประชุมครั้งหลังนี้ต้องมีสมาชิมาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสิบของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมดและมีจำนวนสมาชิกเข้าประชุมไม่น้อยกว่าสิบคนจึงจะเป็นองค์ประชุม

มติของที่ประชุมใหญ่ให้ออกลีโง่เสียงข้างมาก เว้นแต่ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ในการลงคะแนนเสียง สมาชิกคนหนึ่งจะมีเสียงเท่ากับอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค การลงคะแนนเสียงในการประชุมนี้ จะไม่นับเสียงเป็นหนึ่งในแปลงหนึ่งเสียงเหมือนกับการประชุมเพื่อให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เมื่อมีฐานะเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ในการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จะต้องเป็นไปตามกฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕ ซึ่งกำหนดให้สมาชิกคนหนึ่งมีเสียงเท่ากับอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค เช่น นาย ก เสียค่าใช้จ่ายอัตราเดือนละ ๑,๐๐๐ บาท นาย ข เสียค่าใช้จ่ายอัตราเดือนละ ๑,๕๐๐ บาท ดังนั้น นาย ก จะมีคะแนนเสียงเท่ากับ ๑,๐๐๐ คะแนน ส่วนนาย ข มีคะแนนเสียงเท่ากับ ๑,๕๐๐ คะแนน เป็นต้น แต่ถ้าสมาชิกคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้้นลงมาเหลือเท่าจำนวนคะแนนเสียงของสมาชิกอื่นรวมกัน ในกรณีที่คะแนนเสียงเท่ากันให้นับจำนวนสมาชิกที่ออกเสียงลงคะแนนเป็นเกณฑ์ในการลงคะแนนเสียง



ในการประชุมใหญ่ครั้งใด ถ้าได้มีการประชุมหรือการลงมติโดยไม่ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร สมาชิกอาจร้องขอให้ศาลสั่งเพิกถอนมติในการประชุมครั้งนั้นได้ แต่ต้องร้องขอต่อศาลภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ลงมติ

มาตรการควบคุมการบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยภาครัฐ

โดยทั่วไปคณะกรรมการหมู่บ้าน จะต้องเป็นผู้ดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นไปตามกฎหมาย และข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทั้งนี้ ต้องอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก ดังนั้น การดำเนินการใด ๆ ของคณะกรรมการหมู่บ้านจะต้องมีความรับผิดชอบต่อสมาชิกเพื่อประโยชน์สุขร่วมกันของสมาชิกในหมู่บ้าน โดยภาคราชการไม่อาจเข้าไปยุ่งเกี่ยวกับการบริหารงานของหมู่บ้านได้ เว้นแต่เฉพาะเรื่องที่กฎหมายกำหนดให้กระทำได้ หากพิจารณาแล้วคงมีเพียงในเรื่องที่กำหนดให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องรายงานกิจการ งบดุล บัญชีรายรับรายจ่าย ซึ่งผู้สอบบัญชีได้ รับรองแล้วต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินภายในสามเดือนนับแต่วันสิ้นงวดการบัญชี และประกาศรายงานดังกล่าวโดยเปิดเผยให้สมาชิกทราบ ในการตรวจสอบกิจการ การบัญชีและการเงินของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนี้ คณะกรรมการจะต้องแต่งตั้งคณะอนุกรรมการ เพื่อตรวจสอบกิจการ การบัญชี และการเงินของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามที่คณะกรรมการกำหนด

ในกรณีที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีข้อบกพร่องเกี่ยวกับการเงินหรือการบัญชีตามรายงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือรายงานของคณะอนุกรรมการ หรือคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกระทำการไม่ถูกต้องในการปฏิบัติหน้าที่ จนทำให้เกิดข้อบกพร่องเสียหาย หรือเสียประโยชน์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือสมาชิก ให้คณะกรรมการแจ้งเป็นหนังสือให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรดำเนินการแก้ไขข้อบกพร่องตามวิธีการที่คณะกรรมการกำหนด และนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรต้องดำเนินการแก้ไขข้อบกพร่องให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ถ้าไม่แก้ไขให้เสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร คณะกรรมการอาจมีคำสั่งดังต่อไปนี้

(๑) ให้ระงับการปฏิบัติบางส่วนที่เป็นเหตุให้เกิดข้อบกพร่องเสียหาย หรือเสียประโยชน์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือสมาชิก

(๒) ให้หยุดดำเนินการชั่วคราวเพื่อปฏิบัติการแก้ไขข้อบกพร่องนั้นให้แล้วเสร็จตามวิธีการและภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการกำหนด

และเพื่อให้ผู้จัดสรรที่ดิน ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และผู้ที่เกี่ยวข้องทุกภาคส่วนมีความรู้ ความเข้าใจในหลักเกณฑ์ วิธีการ ตลอดจนเนื้อหาสาระละเอียดในการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๑ และแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ ในขั้นตอนการพินัยที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค จึงได้ลำดับขั้นตอนและแผนผังปฏิบัติไว้แล้ว ดังนี้



ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๑ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ มาตรา ๔๔
- พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๑ มาตรา ๔๕ มาตรา ๔๖
- กฎกระทรวง ว่าด้วยการขออนุญาตเปลี่ยนแปลง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕
- ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภค พ.ศ. ๒๕๕๕

๑. ผู้จัดสรรที่ดิน

เมื่อครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการแล้ว หากผู้จัดสรรที่ดินประสงค์ขอพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน โดยต้องดำเนินการดังนี้

๑.๑ ให้ผู้จัดสรรที่ดิน ยื่นความประสงค์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดในพื้นที่ที่โครงการจัดสรรที่ดินนั้นตั้งอยู่ เพื่อให้ออกไปตรวจสอบระบบสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นตามแผนผังโครงการว่ายังคงมีสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น

๑.๒ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด (แล้วแต่กรณี) อาจจะแต่งตั้งคณะอนุกรรมการหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดไปตรวจสอบระบบสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรร โดยให้ดำเนินการดังนี้

๑.๒.๑ กรณีตรวจสอบแล้วปรากฏว่าระบบสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นตามแผนผังโครงการยังคงมีสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น ให้ประธานคณะอนุกรรมการฯ ออกหนังสือรับรองผลการตรวจสอบฯ ไว้เพื่อใช้เป็นหลักฐานประกอบการดำเนินการมาตรา ๔๔ ต่อไป โดยหนังสือรับรองผลการตรวจสอบดังกล่าวมีระยะเวลาการรับรองให้ใช้หนึ่งปี นับแต่วันออกหลักฐาน เมื่อครบกำหนดอายุในหนังสือรับรองแล้ว หากผู้จัดสรรที่ดินยังดำเนินการเพื่อพ้นจากหน้าที่ตามมาตรา ๔๔ ไม่แล้วเสร็จ ก็ต้องมีการยื่นคำขอ ให้ออกไปตรวจสอบระบบสาธารณูปโภค เพื่อออกหนังสือรับรองใหม่

๑.๒.๒ กรณีผลการตรวจสอบแล้วปรากฏว่า ผู้จัดสรรที่ดินไม่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น หรือกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดให้ผิดไปจากแผนผัง โครงการ และวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ให้คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการซึ่งคณะกรรมการแต่งตั้ง มีอำนาจตามมาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๑ ที่จะสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด เพื่อให้สาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรคงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น โดยกำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการ เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการแล้ว จึงออกหนังสือรับรองผลการตรวจสอบไว้เป็นหลักฐาน



๑.๓ ผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พร้อมกับส่งบัญชีทรัพย์สินที่จะโอนให้ทราบ ดังนี้

๑.๓.๑ ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้น เพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการฯ พร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ให้ระบุจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบไว้ด้วย ซึ่งจำนวนเงินดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่าที่ระบุไว้ในสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค (ถ้ามี) กรณีโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตได้จัดให้มีบริการสาธารณะ ให้แสดงบัญชีทรัพย์สินที่เป็นบริการสาธารณะทั้งหมดและที่ประสงค์จะโอนไว้ด้วย

๑.๓.๒ ผู้จัดสรรที่ดินทำเป็นหนังสือแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายโดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร (พร้อมแนบรายการบัญชีทรัพย์สิน ตาม 1.3.1) เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดประชุมร่วมกัน เพื่อมีมติเห็นชอบจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นเพื่อรับโอนทรัพย์สินจากผู้จัดสรรที่ดินไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาต่อไป

การส่งหนังสือแจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ต้องทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ทั้งนี้ ภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้ถือตามความหมายที่กำหนดไว้ ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางฯ พ.ศ. ๒๕๕๕ ข้อ ๔. “ภูมิลำเนา หมายความว่า ถิ่นที่อยู่ส่วนบุคคลนั้นได้พักอาศัยอยู่เป็นแหล่งสำคัญ หรือที่ได้ใช้ประกอบกิจการงาน หรือตามที่ปรากฏในหลักฐานทะเบียนราษฎรหรือที่ซึ่งได้แจ้งไว้ครั้งสุดท้ายต่อสำนักงานที่ดิน”

หรือในกรณีที่ให้บุคคลนำหนังสือแจ้งไปส่งแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จะต้องมีหลักฐานการรับหนังสือของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือบุคคลที่บรรลุนิติภาวะ ที่อยู่หรือทำงานในที่นั้น ได้ลงชื่อรับหนังสือไว้ จึงจะถือเป็นการแจ้งไปยังผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ถูกต้อง

๑.๓.๓ ผู้จัดสรรที่ดินต้องปิดประกาศสำเนาหนังสือแจ้ง (ตาม ๑.๓.๒) และบัญชีทรัพย์สิน (ตาม ๑.๓.๑) ไว้ในที่เปิดเผย ณ บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร ไว้ตามกำหนดระยะเวลาที่ระบุในหนังสือแจ้งด้วย

ทั้งนี้ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องกำหนดระยะเวลาสำหรับผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ได้มีเวลารวมด้วยกัน เพื่อตัดสินใจว่าจะมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นหรือไม่ ซึ่งต้องมีเวลาไม่น้อยกว่า ๑๕๐ วัน นับแต่วันที่ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับทราบ และปิดประกาศครบถ้วนแล้ว

๑.๓.๔ ผู้จัดสรรที่ดิน มีหน้าที่อำนวยความสะดวกในด้านเอกสารบัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และสถานที่ประชุม

๑.๓.๕ ผู้จัดสรรที่ดิน มีหน้าที่ต้องส่งมอบเงินที่ต้องรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ได้จัดตั้งขึ้น



๒. ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

เมื่อได้รับหนังสือแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินให้ประชุมจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในบัญชีทรัพย์สินฯ ไปจัดการและดูแล บำรุงรักษาจะต้องดำเนินการดังนี้

๒.๑ รวมตัวกันจัดประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เพื่อพิจารณาในเรื่อง การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นหรือไม่ หากมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและเห็นชอบกับข้อบังคับแล้ว ให้ที่ประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่งตั้งบุคคลขึ้นทำหน้าที่เป็นตัวแทน ในยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทั้งนี้ จำนวนคะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต และในการลงคะแนนเสียงให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละแปลงมีเสียงเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียง ถ้าหากผู้ซื้อได้แบ่งที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตออกไปอีก ให้ถือว่าผู้ซื้อที่ดินแปลงคงเหลือและผู้ซื้อที่ดินแปลงที่ได้แบ่งแยกออกไปมีเสียงรวมกันเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียงเช่นเดียวกับเจ้าของรวม

๒.๒ ตัวแทนผู้ซื้อที่ดินจัดสรร มีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ที่มีการประชุมเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และต้องนำหลักฐานซึ่งประกอบด้วย รายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ข้อบังคับ หลักฐานการแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบ บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ (หลักฐานตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง) และหลักฐานการตรวจสอบสาธารณูปโภค (หลักฐานตามที่ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางฯ พ.ศ. ๒๕๕๕ กำหนด) เพื่อยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีมติ

๒.๓ การจัดทำข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งตามกฎหมายกระทรวง ว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕ ข้อ ๓ กำหนดให้ ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้

๑. ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

๒. วัตถุประสงค์

๓. ที่ตั้งสำนักงาน

๔. ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการ การเลือกตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง การเริ่มดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่ง และการประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรซึ่งต้องประชุมอย่างน้อยปีละสองครั้ง

๕. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชีและการเงิน

๖. ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิก

๗. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่

๘. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ

๙. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร



๒.๔ เอกสารหลักฐาน ที่ตัวแทนที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ต้องยื่นประกอบคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มีดังนี้

- รายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ที่มีการลงมติด้วยคะแนนเสียงจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่มีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เห็นชอบข้อบังคับ และแต่งตั้งตัวแทนในการยื่นคำขอจดทะเบียน

- ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จำนวน ๒ ชุด

- หลักฐานการรับแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการตามมาตรา ๔๔ (๑)

- บัญชีทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดทำขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน ตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต พร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน (แปลงสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ)

- หลักฐานการปิดประกาศสำเนาหนังสือแจ้ง ณ บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร

- หนังสือรับรองการตรวจสอบสภาพสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการ

- หลักฐานการส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน (ถ้ามี)

๓. พนักงานเจ้าหน้าที่

๓.๑ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ ให้พิจารณาความถูกต้องครบถ้วนตามกฎหมายของเอกสารและรายการดังต่อไปนี้

- คำขอและเอกสารหลักฐานตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

- ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

- หลักฐานรายงานการประชุม

- หนังสือรับรองการตรวจสอบสาธารณูปโภค (มีระยะเวลาการรับรอง 1 ปีนับแต่วันออกหลักฐาน)

- หลักฐานการส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค (ถ้ามี)

- หลักฐานการแจ้งของผู้จัดสรรที่ดินและการรับแจ้งของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

- หลักฐานการปิดประกาศ

- หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน (แปลงสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ)

๓.๒ กรณีพิจารณาแล้วเห็นว่า คำขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดให้ส่งไม่รับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

กรณีพิจารณาแล้วเห็นว่า เอกสารและรายการตาม 3.1 ไม่ถูกต้อง ให้แจ้งผู้ขอแก้ไขเพิ่มเติมให้ถูกต้องภายในเวลาที่กำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง เมื่อผู้ขอดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมแล้วจึงพิจารณาดำเนินการตามข้อต่อไป



๓.๓ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพิจารณาคำขอแล้ว เห็นว่าเอกสารและรายการตาม ๓.๑ ถูกต้องครบถ้วน ตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด ให้ปิดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ สำนักงานหรือที่ทำการองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งที่ดินที่ทำการจัดสรรนั้นตั้งอยู่ และบริเวณที่ทำการจัดสรรแห่งละหนึ่งฉบับมีกำหนดสามสิบวัน

เมื่อครบกำหนดระยะเวลาและไม่มีผู้คัดค้าน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งรับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามที่กำหนดในกฎกระทรวงว่าด้วยการขอ จดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕

กรณีมีผู้คัดค้านภายในกำหนดระยะเวลา โดยอ้างเหตุว่าการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มิได้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎหมายกำหนด ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตรวจสอบข้อเท็จจริงและสรุปเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณาโดยเร็ว คณะกรรมการเห็นเป็นประการใดให้แจ้งผู้คัดค้าน และเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาทราบภายในสิบห้าวัน

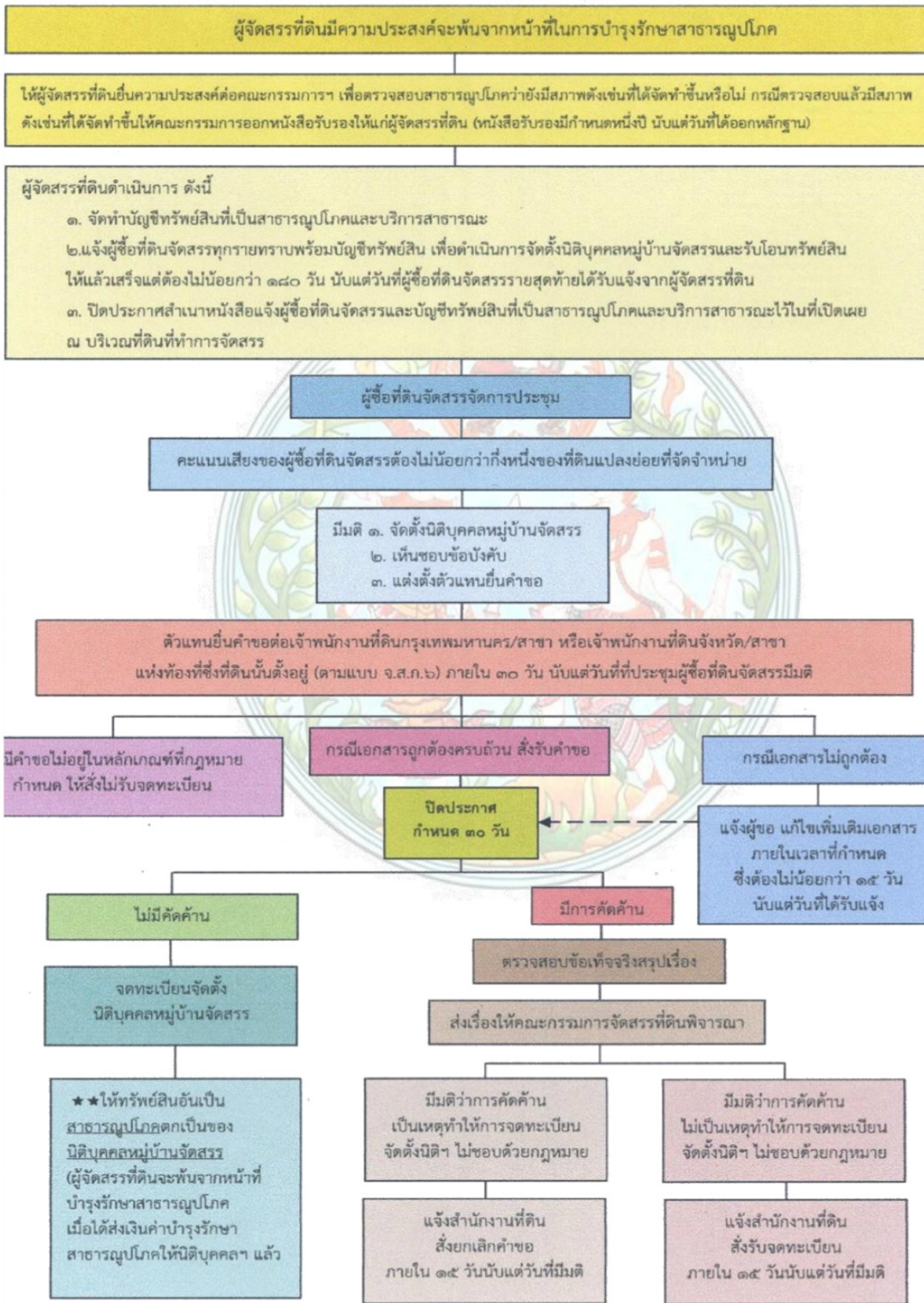
- หากพิจารณาแล้วเห็นว่าการคัดค้านดังกล่าวเป็นเหตุให้การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งยกเลิกคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น

- หากพิจารณาแล้วเห็นว่าการคัดค้าน ไม่เป็นเหตุทำให้การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งรับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

๓.๔ เมื่อได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้บรรดาทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ส่วนทรัพย์สินอันเป็นบริการสาธารณะต้องดำเนินการจดทะเบียนโอนให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหากไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาจดแจ้งให้ถือว่าสูญหาย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนเพื่อดำเนินการต่อไป

๓.๕ เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้ส่งมอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ต้องรับผิดชอบให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้น





★ ★ กรณีทรัพย์สินอันเป็นบริการสาธารณะ ต้องดำเนินการจดทะเบียนโอนให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร



ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ มาตรา ๔๔
- พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๔๕ มาตรา ๔๖
- กฎกระทรวง ว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕
- ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคฯ พ.ศ. ๒๕๕๕

๑. ผู้จัดสรรที่ดิน

มีวิธิดำเนินการเช่นเดียวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

๒. ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

เมื่อได้รับหนังสือแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินแล้ว ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรอาจเลือกที่จะจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เช่น บริษัท, สมาคม, สหกรณ์ ฯลฯ กรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้จัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นให้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และต้องมีวัตถุประสงค์เพื่อรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคจากผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา ทั้งนี้ นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นต้องให้มีสมาชิก ผู้ถือหุ้น หรือผู้เป็นหุ้นส่วนที่เป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเท่านั้น

เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว ให้นิติบุคคลดังกล่าวดำเนินการให้มีสมาชิก ผู้ถือหุ้น หรือผู้เป็นหุ้นส่วนที่เป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายตามแผนผังและโครงการ จึงจะมีสิทธิรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา ทั้งนี้ การจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวเป็นหน้าที่ของนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นที่ต้องแจ้งให้ผู้จัดสรรที่ดินทราบ และกำหนดวันจดทะเบียนโอนทรัพย์สิน (สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ) และส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรต้องรับผิดชอบแก่นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นนั้นต่อไป

๓. พนักงานเจ้าหน้าที่

การโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องดำเนินการตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคฯ พ.ศ. ๒๕๕๕ ข้อ ๑๔ โดยต้องพิจารณาถึงวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลและผู้ที่เป็นสมาชิก หุ้นส่วน ผู้ถือหุ้นของนิติบุคคลดังกล่าวด้วย เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ได้พิจารณาความครบถ้วนถูกต้องแล้ว ให้ดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ทั้งนี้ กรณีนี้ไม่ถือว่าทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลโดยผลของกฎหมาย จึงต้องมีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวโดยมีหลักฐานประกอบ ดังนี้



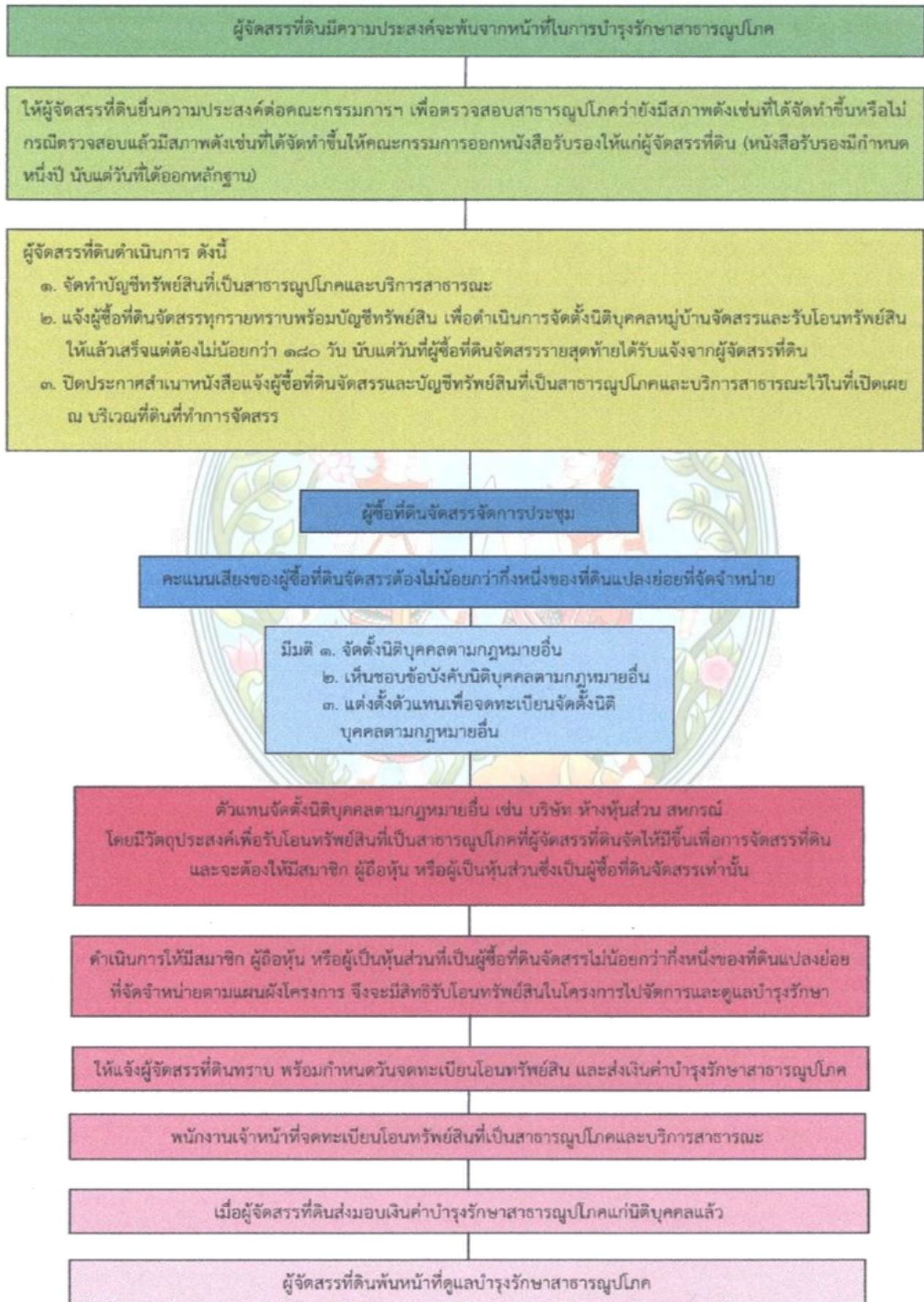
หลักฐาน)

- คำขอและเอกสารตามที่กำหนดในกฎกระทรวง
- หลักฐานรายงานการประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้จัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น
- หนังสือรับรองการตรวจสอบสาธารณูปโภค (มีระยะเวลาการรับรอง ๑ ปี นับแต่วันออก

- หลักฐานรับรองการจดทะเบียนแสดงการจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น
- สำเนาข้อบังคับหรือตราสารการจัดตั้งที่นายทะเบียนรับรองแล้ว
- หลักฐานการส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค (ถ้ามี)
- หลักฐานการแจ้งของผู้จัดสรรที่ดิน และการรับแจ้งของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร
- หลักฐานการปิดประกาศ สำเนาหนังสือแจ้ง
- หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน (แปลงสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ)

เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้ส่งมอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ต้องรับผิดชอบให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายอื่นแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้น





ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
ตามมาตรา ๗๐ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๑

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๗๐

๑. ผู้จัดสรรที่ดิน

ผู้ที่ได้รับใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน หรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค มิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรร

๒. ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรอาจยื่นคำขอเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเอง โดยดำเนินการได้ ดังนี้

๒.๑ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวน ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ ที่ได้รับอนุญาตยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินที่ทำการจัดสรรตั้งอยู่ ในการยื่นคำขออาจกระทำโดยมีการจัดประชุมเพื่อมีมติ หรือการลงชื่อร่วมกันในคำขอจัดตั้ง (จำนวนคะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละแปลงมีเสียงเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียง หากได้แบ่งแยกที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตออกไปอีก ให้ถือว่าผู้ซื้อที่ดินแปลงคงเหลือและผู้ซื้อที่ดินแปลงที่ได้แบ่งแยกออกไป มีเสียงรวมกันเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียงเช่นเดียวกับเจ้าของรวม)

๒.๒ หลักฐานที่ใช้ประกอบในการยื่นคำขอ ได้แก่

- รายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือหลักฐานการเข้าชื่อร่วมกันจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เห็นชอบข้อบังคับ และแต่งตั้งตัวแทนในการยื่นคำขอจดทะเบียน

- ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จำนวน ๒ ชุด

- บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค, สำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

๓. พนักงานเจ้าหน้าที่

๓.๑ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ได้พิจารณาความถูกต้องครบถ้วนของคำขอและเอกสารหลักฐาน ข้อบังคับ และวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร รวมทั้งบัญชีทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภค สำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว ให้รับคำขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและให้ปิดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดิน เขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ และบริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรรมีกำหนดสามสิบวัน

[← กลับไปหน้าสารบัญ](#)



๓.๒ มีหนังสือแจ้งให้ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาต หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคทราบ ตามที่อยู่ที่ได้ไว้กับพนักงานเจ้าหน้าที่

- กรณีที่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาต หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคไม่คัดค้าน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา จดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป

- กรณีที่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาต หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค กัดค้านการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ต้องส่งเรื่องให้คณะกรรมการการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณาต่อไป

๓.๓ เมื่อคณะกรรมการการจัดสรรที่ดินจังหวัด พิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้ปฏิบัติตามหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจริง ให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคกับคณะกรรมการฯ เมื่อผู้จัดสรรที่ดินนำส่งสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ยกเลิกค่าจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น แต่หากผู้จัดสรรที่ดินไม่ปฏิบัติตามมติของคณะกรรมการ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป

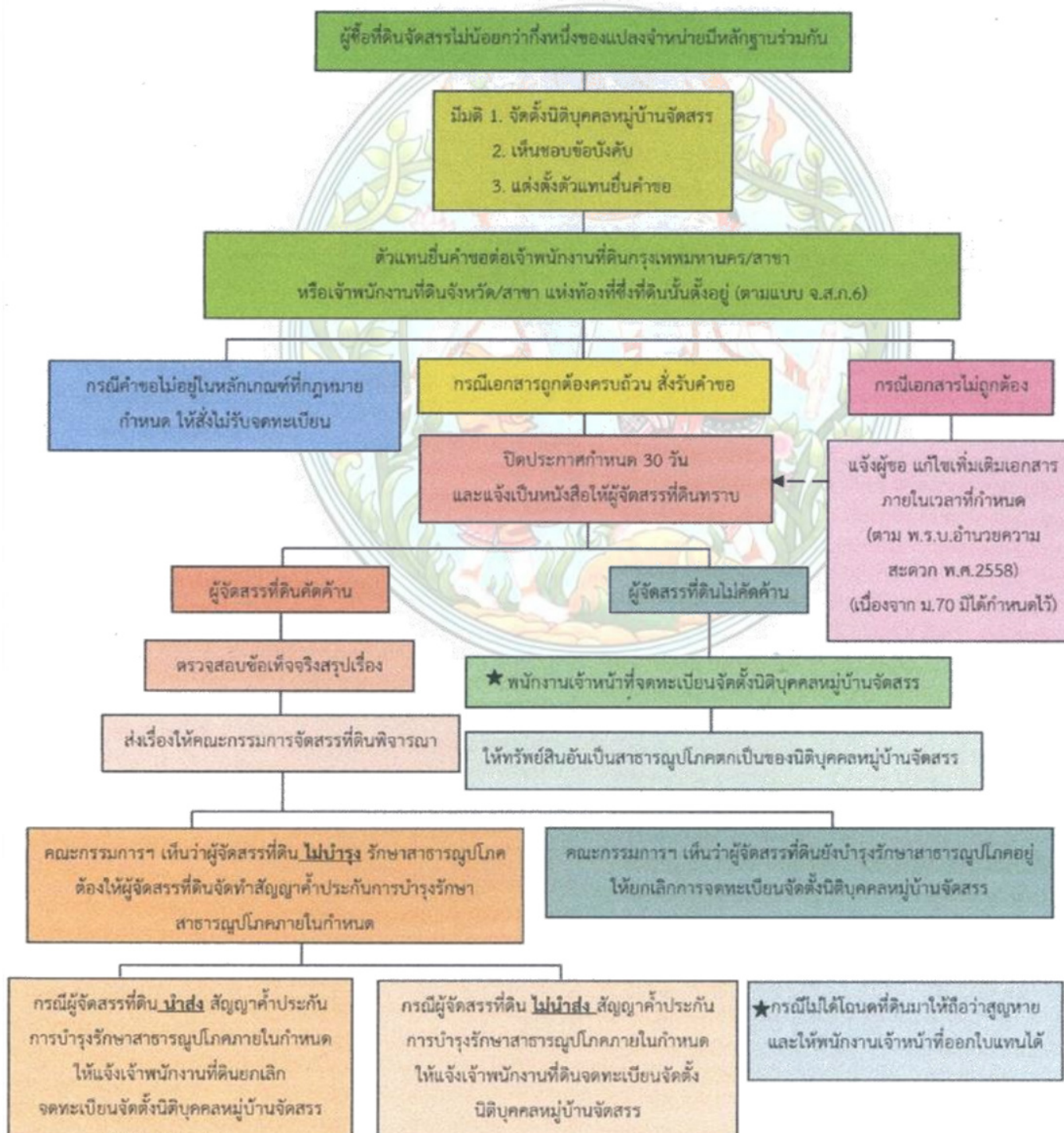
๓.๔ เมื่อมีการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยอาศัยบทบัญญัติตามมาตรา ๑๐ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๑ แล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจจดทะเบียนโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ได้จัดตั้งขึ้นต่อไป และตามมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ บัญญัติว่า หากได้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ตามมาตรา ๑๐ แล้ว ให้ถือว่าทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยผลของกฎหมายไว้แล้ว หากไม่ได้โอนที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาจดทะเบียนโอน พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถออกไปแทนโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เพื่อดำเนินการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

ข้อสังเกต การดำเนินการตามมาตรา ๑๐ วรรคสี่ ต้องเป็นการดำเนินการเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเท่านั้น



**มาตรา ๗๐ วรรคสี่ : การขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
ของโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๔๖**

เงื่อนไข ผู้จัดสรรที่ดิน หรือผู้รับโอนใบอนุญาต หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค
ตามโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตาม ป.ว. 286 ไม่ทำหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค



การขออนุมัติแผนงานโครงการเพื่อบำรุงรักษาสถาธูปโลก

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๑ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ มาตรา ๔๔

- ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคฯ พ.ศ. ๒๕๕๘

๑. ผู้จัดสรรที่ดิน

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสถาธูปโลก หลังจากได้แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้น ไปดูแลบำรุงรักษาแล้ว แต่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในระยะเวลาที่กำหนด หรือพ้นจากระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรร่วมกันจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว และผู้จัดสรรที่ดินเลือกที่จะขออนุมัติดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งเพื่อการบำรุงรักษาสถาธูปโลกในโครงการ เพื่อจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสถาธูปโลกต่อไป ให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดทำแผนงานโครงการ เพื่อบำรุงรักษาสถาธูปโลกโดยกำหนดรายละเอียดอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสถาธูปโลก ที่จัดเก็บเป็นรายเดือน และจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสถาธูปโลกที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบในการดำเนินการ ทั้งนี้ ตามจำนวนเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

๒. พนักงานเจ้าหน้าที่

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเอกสารหลักฐานแล้ว ปรากฏว่าผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการตามมาตรา ๔๔ แก้ไขเพิ่มเติมตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ ครบถ้วนถูกต้อง ให้ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกราย พร้อมแผนงานโครงการฯ โดยทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือโดยวิธีให้บุคคลนำไปส่งโดยมีหลักฐานของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือบุคคล ที่บรรลุนิติภาวะที่อยู่หรือทำงานในถิ่นนั้นได้รับหนังสือไว้ และปิดประกาศสำเนาคำขอพร้อมเอกสารหลักฐาน ที่เกี่ยวข้องทั้งหมดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาท้องที่หนึ่งชุด และบริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรรอย่างน้อยสามแห่ง แห่งละหนึ่งชุด มีกำหนดสามสิบวัน เมื่อพ้นกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน ให้ผู้จัดสรรที่ดินรวบรวมหลักฐานส่งเจ้าพนักงานที่ดิน และเมื่อประกาศครบกำหนดให้เจ้าพนักงานที่ดินรวบรวมหลักฐานเพื่อเสนอคำขอและข้อโต้แย้งหรือข้อเสนอนะของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร (ถ้ามี) ให้คณะกรรมการพิจารณาโดยเร็ว

การยื่นคำขอเพื่อขออนุมัติแผนงานโครงการฯ ต้องแสดงรายละเอียดพร้อมเอกสารหลักฐาน ดังนี้

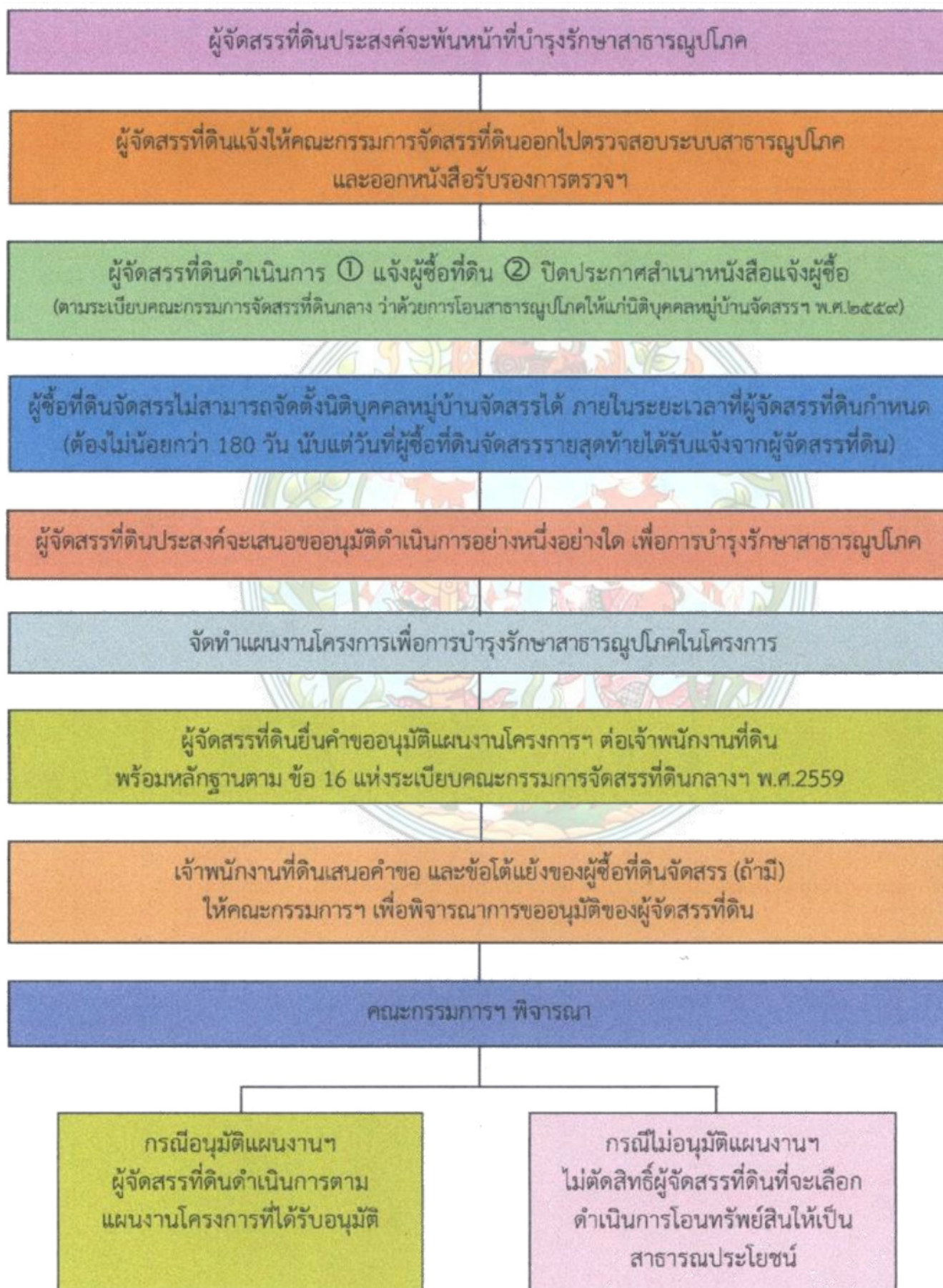
(๑) หลักฐานการตรวจสอบตามข้อ ๖ ของระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางฯ พ.ศ. ๒๕๕๘

(๒) หลักฐานแสดงว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่อาจดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด

(๓) แผนงานโครงการเพื่อบำรุงรักษาสถาธูปโลก

(๔) อื่น ๆ





การดำเนินการโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ มาตรา ๔๔
- ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคฯ พ.ศ. ๒๕๕๘

๑. ผู้จัดสรรที่ดิน

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค หลังจากได้แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนสาธารณูปโภคจากผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นไปแล้ว แต่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในระยะเวลาที่กำหนด หรือพ้นจากระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรร่วมกันจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินสามารถจดทะเบียนโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ต่อไป ทั้งนี้ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องดำเนินการ ดังนี้

- (๑) แจ้งเป็นหนังสือให้หน่วยงานที่ผู้รับโอนทรัพย์สินนั้นได้ทราบ (กรุงเทพมหานครหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่น)
- (๒) ส่งมอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบแก่หน่วยงานท้องถิ่น (ขอหลักฐานใบเสร็จรับเงินหรือหลักฐานการรับเงิน ไว้เพื่อประกอบการจดทะเบียนโอนทรัพย์สิน)

๒. พนักงานเจ้าหน้าที่

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเอกสารหลักฐานแล้ว ปรากฏว่าผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการตามมาตรา ๔๔ แก้ไขเพิ่มเติมตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ ครบถ้วนถูกต้องให้จดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ และให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต

การยื่นขอจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้สาธารณประโยชน์ ต้องแสดงรายละเอียดพร้อมเอกสารหลักฐาน ดังนี้

หลักฐานการตรวจสอบตามข้อ ๖ ของระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางฯ พ.ศ. ๒๕๕๘

(๒) หลักฐานแสดงว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่อาจดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด

(๓) หลักฐานการส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบในการดำเนินการ ทั้งนี้ ตามจำนวนเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

(๔) หลักฐานการรับทราบจากหน่วยงานที่จะรับโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์

(๕) หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่เป็นแปลงสาธารณูปโภค

← กลับไปหน้าสารบัญ



ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะพื้นที่ที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค

ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินออกไปตรวจสอบระบบสาธารณูปโภค
และออกหนังสือรับรองการตรวจฯ

ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการ ① แจ้งผู้ซื้อที่ดิน ② ปิดประกาศสำเนาหนังสือแจ้งผู้ซื้อ
(ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ พ.ศ.๒๕๕๕)

ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้
ภายในระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด
(ต้องไม่น้อยกว่า 180 วัน นับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน)

ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์

ให้แจ้งเป็นหนังสือถึงหน่วยงานผู้รับโอนทรัพย์สิน (กทม, อปท ฯลฯ)

ให้ส่งมอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบ
ให้หน่วยงานผู้รับโอนสาธารณประโยชน์

ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ต่อเจ้าพนักงานที่ดิน
พร้อมหลักฐานตาม ข้อ ๑๕ แห่งระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางฯ พ.ศ.๒๕๕๕

พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์

ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค



ข้อควรรู้

๑. ผลของการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ผู้จัดสรรที่ดิน

- พ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ย่อมทำให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยผลของกฎหมาย และเมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้ส่งมอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ต้องรับผิดชอบแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินย่อมพ้นหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามกฎหมาย

- เมื่อมีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วในส่วนที่ดินที่ยังไม่จำหน่าย ผู้จัดสรรที่ดินต้องเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ทุกแปลงทั้งที่ลงคะแนนเสียงเห็นชอบและไม่เห็นชอบให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นสมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(สมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หมายถึง ผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงย่อย และหมายรวมถึงเจ้าของที่ดินแปลงที่แบ่งแยกจากที่ดินแปลงจำหน่ายในโครงการจัดสรรนั้นด้วย ดังนั้น ผู้ที่ไม่ได้เป็นคู่สัญญากับผู้จัดสรรที่ดิน เช่น ผู้เช่าที่ดินหรือผู้อาศัยในที่ดินจัดสรรไม่ถูกบังคับให้เป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรด้วย)

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

- มีฐานะเป็นนิติบุคคล
- มีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมาย และข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่สมาชิก
- คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ในกิจการที่เกี่ยวกับบุคคลภายนอก
- นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะต้องแสดงหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

๒. สิทธิพิเศษเกี่ยวกับค่าธรรมเนียม ภาษี และอากรแสตมป์

๑) ค่าใช้จ่ายในการรับโอนที่ดินเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายภาษีธุรกิจเฉพาะ อากรแสตมป์

๒) กรณีเงินที่นิติบุคคลได้รับจากสมาชิก เพื่อนำไปใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคได้รับยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่มอากร



๓) การยกเว้นตาม ๑) และ ๒) ต้องเป็นไปตาม

- พระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการยกเว้นรัชฎาการ (ฉบับที่๓๗๘) พ.ศ. ๒๕๔๔
- ประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขการยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ สำหรับการโอนและการรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๔๕
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๗๘๓ ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๖ เรื่อง การจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและ/หรือบริการสาธารณะ

๓. อำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

- ๑) จัดการและดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินที่รับโอนจากผู้จัดสรรที่ดิน
- ๒) กำหนดระเบียบการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค การอยู่อาศัยและการจราจร
- ๓) เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่าย
- ๔) เป็นโจทก์แทนสมาชิก (ตั้งแต่ ๑๐ รายขึ้นไป)
- ๕) จัดให้มีบริการสาธารณะ
- ๖) ดำเนินการอื่นตามกฎหมาย
- ๗) จัดทำรายงานกิจการงบดุล บัญชีรายรับรายจ่ายประจำปี โดยมีผู้สอบบัญชีรับรอง เสนอต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ภายในสามเดือนนับแต่วันสิ้นงวดบัญชี และประกาศรายงานดังกล่าวโดยเปิดเผยให้สมาชิกทราบ (กฎกระทรวงฯ ข้อ ๑๗)

๔. สิทธิและหน้าที่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

- ๑) ชำระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ทั้งนี้ การกำหนดอัตราค่าใช้จ่าย ต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ โดยอาจกำหนดค่าใช้จ่ายให้แตกต่างกันตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือขนาดพื้นที่ก็ได้
- ๒) นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่จัดเก็บ โดยให้จัดเก็บเป็นรายเดือนจากสมาชิก
- ๓) สิทธิและหน้าที่ของสมาชิกนิติบุคคลอื่นตามที่กำหนดในข้อบังคับ

๕. บทกำหนดโทษสำหรับสมาชิกที่ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค

- ๑) กรณีค้างชำระค่าใช้จ่ายรายเดือน ต้องชำระค่าปรับตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดกำหนด
- ๒) กรณีค้างชำระค่าใช้จ่ายตั้งแต่ 3 เดือนขึ้นไปอาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค



๓) กรณีค้างชำระค่าใช้จ่ายตั้งแต่ ๖ เดือนขึ้นไปแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินที่ดินจัดสรร

๔) ให้ถือว่าหนี้ที่ค้างชำระเป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลรักษาอสังหาริมทรัพย์ สำหรับผู้จัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการฯ ให้จัดเก็บค่าใช้จ่ายบริการและค่าบำรุงรักษาบริการ สาธารณะอาจอให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระได้เช่นกัน

๖. หน้าที่สมาชิก

เจ้าของที่ดินแปลงย่อยในที่ดินจัดสรรทุกแปลงมีส่วนร่วมในการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและร่วมรับภาระในการออกค่าใช้จ่ายเพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภคเพื่อความสัมพันธ์ในระหว่างหมู่คณะ ดังนั้น จึงบังคับให้เจ้าของที่ดินทุกแปลงต้องเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแม้ว่าในขณะที่ลงมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายใดจะเป็นฝ่ายเสียข้างน้อยที่ไม่ได้ให้ความเห็นชอบในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก็ตามเมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้แล้วผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกแปลงจะต้องเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยผลของกฎหมายบังคับไว้ ด้วยเหตุนี้ จะทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องเข้าร่วมประชุมใหญ่เพื่อคัดเลือกคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและร่วมกำกับดูแลการดำเนินงานของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อคุ้มครองผลประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรอย่างอื่นด้วยนอกจากการจัดการสาธารณูปโภค.เพื่อให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสามารถจัดระเบียบการอยู่อาศัยได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนั้น ยังให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจเป็นผู้แทนของสมาชิกในการร้องเรียนต่อทางราชการหรือฟ้องร้องต่อศาลในกรณีที่มีการละเมิดสิทธิของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในการอยู่อาศัยโดยปกติสุขภายในหมู่บ้านจัดสรร

๗. บริการสาธารณะ

บริการสาธารณะแตกต่างจากสาธารณูปโภคที่กฎหมายไม่บังคับให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มี แต่เป็นความสมัครใจของผู้จัดสรรที่ดินเองที่จะให้มีบริการสาธารณะอย่างไรบ้างเพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกแก่ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเช่นบริการรักษาความปลอดภัยสโมสร สระว่ายน้ำ ฯลฯ และเมื่อกำหนดสิ่งใดให้เป็นบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินก็มีภาระหน้าที่ตามกฎหมายที่ต้องจัดให้มีบริการสาธารณะดังกล่าว และเนื่องจากการจัดสรรที่ดินมีหลายประเภทและลักษณะ ตามสภาพท้องถิ่นทุนทรัพย์และความต้องการของผู้ซื้อ ดังนั้น จึงให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้กำหนดเองว่าจะจัดให้มีบริการสาธารณะอย่างไรบ้างโดยให้ระบุไว้ในโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ขออนุญาตตามมาตรา ๒๓ (๔)

๘. การจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใดประสงค์จะจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรยื่นคำขอ (แบบ จ.ส.ก. ๙) ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยหลักฐานดังต่อไปนี้



(๑) รายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกที่มีมติให้เปลี่ยนแปลงข้อบังคับ

(๒) สำเนาข้อบังคับที่มีการเปลี่ยนแปลงใหม่

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพิจารณาแล้วเห็นว่าถูกต้อง ให้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับไว้ในทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แล้วบันทึกการจดทะเบียนไว้ในข้อบังคับฉบับที่เปลี่ยนแปลงด้วย

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับแล้ว ให้ข้อบังคับที่เปลี่ยนแปลงมีผลใช้บังคับได้

๘. การควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้งแต่สองนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นไป ซึ่งมีพื้นที่ติดต่อกันหรือใกล้เคียงกัน อาจจะนำมาควบเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเดียวกันได้ โดยที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่งต้องมีมติเป็นเอกฉันท์ให้ควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เว้นแต่ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จะกำหนดมติไว้เป็นอย่างอื่น และดำเนินการดังนี้

๑. คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่งร่วมกันยื่นคำขอจดทะเบียนควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (แบบ จ.ส.ก. ๘) ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยหลักฐานดังต่อไปนี้

(๑) หนังสือสำคัญการจดทะเบียนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่ง

(๒) รายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกแต่ละแห่งที่มีมติให้ควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และเห็นชอบข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดจากการควบ

(๓) ข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดจากการควบ

(๔) บัญชีหนี้หรือภาระผูกพันของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่ง และหนังสือยินยอมของเจ้าหนี้ในการควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ถ้ามี)

(๕) บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และทรัพย์สินอื่นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่ง

ทั้งนี้ ให้หมายเหตุ การควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทั้งสองฉบับให้ตรงกัน

๒. เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใหม่ที่เกิดจากการควบได้ไปทั้งสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบที่มีอยู่แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเดิมอันได้มาควบเข้ากันนั้นทั้งสิ้น



๑๐. การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เมื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจดทะเบียนจัดตั้งแล้ว ต่อมาอาจขอยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้โดยที่ประชุมใหญ่ของสมาชิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีมติเป็นเอกฉันท์ให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือมีกรณีให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามที่กำหนดในข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและดำเนินการดังนี้

๑. คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรยื่นคำขอจดทะเบียนขอยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (แบบ จ.ส.ก. ๕) ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยหลักฐานดังต่อไปนี้

(๑) หนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(๒) รายงานการประชุมที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกที่มีมติให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(๓) บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และทรัพย์สินอื่นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(๔) บัญชีหนี้หรือภาระผูกพันของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และหนังสือยินยอมของเจ้าหนี้ให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ถ้ามี)

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

๒. เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา จดทะเบียนขอยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นอันยกเลิกและให้หมายเหตุ การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทั้งสองฉบับให้ตรงกัน

๓. ให้ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้งผู้ชำระบัญชีภายในสิบสี่วันนับแต่วันที่ จดทะเบียนขอยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยการชำระบัญชีห้างหุ้นส่วนจดทะเบียน ห้างหุ้นส่วนจำกัดและบริษัทจำกัดมาใช้บังคับแก่การชำระบัญชีของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยอนุโลม ทั้งนี้ ห้ามมิให้ผู้ชำระบัญชีจำหน่ายที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและ บริการสาธารณะ เว้นแต่ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะมีมติเป็นอย่างอื่น และได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ

ผู้ชำระบัญชีต้องจัดการชำระบัญชีของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้แล้วเสร็จภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ประชุมใหญ่ของสมาชิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้ง เว้นแต่คณะกรรมการจะกำหนดเวลาไว้เป็นอย่างอื่น

๔. ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ รวมทั้งทรัพย์สินของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เหลือจากการชำระหนี้ ให้ผู้ชำระบัญชีโอนที่ดินและทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นที่จัดตั้งขึ้นตามข้อ ๑ (๕)



ในกรณีที่ดินบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมิได้จัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับ โอนที่ดิน และทรัพย์สินดังกล่าวตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ชำระบัญชีดำเนินการดังต่อไปนี้

(๑) จัดทะเบียนโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ หรือให้แก่ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น

(๒) จัดทะเบียนโอนที่ดินอันเป็นบริการสาธารณะให้แก่องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น ทั้งนี้ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นผู้รับโอนต้องไม่ดำเนินการใด ๆ อันเป็นการเปลี่ยนแปลงหรือส่งผลกระทบต่อการได้รับบริการหรือใช้ประโยชน์ในสิ่งอำนวยความสะดวกเดิมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

(๓) ทรัพย์สินอื่นให้จัดแบ่งแก่สมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามอัตราส่วน ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค

๑๑. การจัดให้มีบริการสาธารณะและการจัดเก็บค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ

“บริการสาธารณะ” ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 หมายถึง การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน บริการสาธารณะ ในโครงการจัดสรรที่ดินจะแตกต่างจากสาธารณูปโภคตรงที่กฎหมายไม่บังคับให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีบริการสาธารณะ แต่เป็นความสมัครใจของผู้จัดสรรที่ดินเองที่จะจัดให้มีบริการสาธารณะใดบ้างเพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เว้นแต่ที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้กำหนดให้มีก็ต้องเป็นไปตามข้อกำหนดนั้น เช่น โครงการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องกันพื้นที่ไว้เป็นที่ตั้งโรงเรียนอนุบาลเป็นต้น เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้กำหนดเองว่าจะจัดให้มีบริการสาธารณะอะไรบ้างเพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการจัดสรรที่ดินของตน ก็ให้ระบุไว้ในรายละเอียดครั้งที่ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ซึ่งเมื่อ ผู้จัดสรรที่ดินได้ระบุว่าจะมีบริการสาธารณะใดบ้าง ผู้จัดสรรที่ดินก็สามารถนำไปใช้ในการโฆษณาเพื่อเป็นการส่งเสริมการขายได้ และเมื่อได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการแล้ว ถือเป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะต้องจัดให้มีและบำรุงรักษาบริการสาธารณะดังกล่าวนั้น โดยประเภทของบริการสาธารณะ จากการตรวจสอบโครงการจัดสรรที่ดินทั่วไป ผู้จัดสรรที่ดินจะจัดให้มีบริการสาธารณะประเภทใดประเภทหนึ่งหรือหลายประเภทในแต่ละโครงการ เช่น

๑. การให้บริการรักษาความปลอดภัย เช่น การจัดจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย การบำรุงรักษากล้องโทรทัศน์วงจรปิด

๒. การรักษาความสะอาด ได้แก่ การจ้างพนักงานกวาดถนน

๓. การให้บริการจ่ายกระแสไฟฟ้าส่องสว่างบริเวณส่วนกลาง

๔. การให้บริการจัดเก็บขยะ

๕. การให้บริการน้ำประปาสำหรับพนักงานเพื่ออุปโภคบริโภค

๖. การให้บริการสโมสรและสระว่ายน้ำ



โดยผู้จัดสรรที่ดินสามารถเรียกเก็บค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ แต่ต้องเป็นไปตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเห็นชอบแล้ว และเมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้รับความเห็นชอบให้จัดเก็บในอัตราใดแล้วก็ต้องจัดเก็บในอัตรานั้น หากต่อมาผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะเปลี่ยนแปลงแก้ไขอัตราการจัดเก็บใหม่ ต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินก่อนทุกครั้ง ส่วนการใช้เงิน การจัดทำบัญชีค่าบริการหรือค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะจะใช้ได้เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีบริการสาธารณะนั้นๆ แล้ว โดยต้องจัดทำบัญชีรายรับ รายจ่ายการบริการสาธารณะเป็นประจำทุกเดือน และเปิดโอกาสให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถตรวจสอบการใช้จ่ายได้โดยสะดวก หรืออาจเปิดเผยบัญชีรายรับรายจ่ายไว้ในที่เปิดเผยโครงการ และเมื่อผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาบริการสาธารณะ หากมีเงินค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะเหลือจ่าย ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องคืนเงินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละราย หรือส่งมอบให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อเฉลี่ยเป็นค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามส่วนที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายนั้นจะต้องจ่ายให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป ส่วนการที่ ผู้ชำระเงินชำระเงินล่าช้าหรือค้างชำระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการบริการสาธารณะ ให้นำมาตรการเกี่ยวกับการค้างค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคมาใช้บังคับได้โดยอนุโลม





สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

พระราชบัญญัติ
การจัดสรรที่ดิน
พ.ศ. ๒๕๔๓

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

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน

พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๔๘ และมาตรา ๕๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของรัฐสภา ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓”

มาตรา ๒^{*} พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหกสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

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

มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้

“การจัดสรรที่ดิน” หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกัน ตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกันโดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลงและต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปีเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย

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



“สิทธิในที่ดิน” หมายความว่า กรรมสิทธิ์และให้หมายความรวมถึงสิทธิครอบครองด้วย

“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 และผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนหกคนซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งจากผู้มี

^๒ มาตรา ๓ บทนิยามคำว่า “สาธารณูปโภค” เพิ่มโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘

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



สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ความรู้ ความสามารถ หรือประสบการณ์ในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การผังเมือง การบริหารชุมชน หรือกฎหมาย เป็นกรรมการ

ให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ และแต่งตั้งข้าราชการกรมที่ดินจำนวนไม่เกินสองคนเป็นผู้ช่วยเลขานุการ

กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิตามวรรคหนึ่ง ให้แต่งตั้งจากผู้แทนภาคเอกชนซึ่งเป็นผู้ดำเนินกิจการเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง

มาตรา ๘ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินโดยทั่วไป รวมทั้งให้มีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

- (๑) กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดิน
- (๒) วางระเบียบเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน
- (๓) ให้ความเห็นชอบข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่คณะกรรมการเสนอตาม

มาตรา ๑๔ (๑)

(๔) กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อขายที่ดินจัดสรรเพื่อให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินใช้ในการประกอบกิจการตามพระราชบัญญัตินี้

(๕) วินิจฉัยชี้ขาดปัญหาเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามคำร้องหรือคำอุทธรณ์ของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินหรือผู้จัดสรรที่ดิน

- (๖) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติหรือกฎหมายอื่น
- ระเบียบตาม (๒) เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

มาตรา ๙ กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสองปี กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระติดต่อกันมิได้

มาตรา ๑๐ นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระตามมาตรา ๙ กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

- (๑) ตาย
- (๒) ลาออก
- (๓) รัฐมนตรีให้ออกเพราะมีความประพฤติเสื่อมเสีย บกพร่องหรือไม่สุจริตต่อหน้าที่ หรือหย่อนความสามารถ
- (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 นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด และผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนสี่คนซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้ง เป็นกรรมการ และให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ^๕

ในกรณีที่เป็นการพิจารณาหรืออนุมัติเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่ตั้งอยู่ในเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นใด 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

^๕ มาตรา ๑๓ วรรคหนึ่ง แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๘



สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(๔) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่น
ข้อกำหนดตาม (๑) เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

มาตรา ๑๕ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน
กลางและคณะกรรมการ มีอำนาจเรียกเป็นหนังสือให้บุคคลใดมาให้ข้อเท็จจริง คำอธิบาย ความเห็น
คำแนะนำทางวิชาการ หรือให้ส่งเอกสารหรือข้อมูลเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน หรือกิจการอื่นที่
เกี่ยวเนื่องกับการจัดสรรที่ดินตามที่เห็นสมควร

มาตรา ๑๖ การออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๑๔ (๑) ให้
คณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์การจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินเพื่อ
ประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การคมนาคม การจราจร ความ
ปลอดภัย การสาธารณสุขโรค และการผังเมือง ตลอดจนการอื่นที่จำเป็นในการจัดสรรที่ดินให้
เหมาะสมกับสภาพท้องที่ของจังหวัดนั้น โดยให้กำหนดเงื่อนไขในสิ่งต่อไปนี้ด้วย คือ

(๑) ขนาดความกว้างและความยาวต่ำสุด หรือเนื้อที่จำนวนน้อยที่สุดของที่ดิน
แปลงย่อยที่จะจัดสรรได้

(๒) ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่าง ๆ ทางเดินและทางเท้าในที่ดินจัดสรร
ทั้งหมด รวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนนหรือทางสายนอกที่ดินจัดสรร

(๓) ระบบการระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย และการกำจัดขยะสิ่งปฏิกูล

(๔) ระบบและมาตรฐานของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จำเป็นต่อการ
รักษาสภาพแวดล้อม การส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่ และการบริหารชุมชน

มาตรา ๑๗ให้นำมาตรา ๙ มาตรา ๑๐ มาตรา ๑๑ และมาตรา ๑๒ มาใช้บังคับแก่
คณะกรรมการโดยอนุโลม

มาตรา ๑๘ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน
กลางและคณะกรรมการมีอำนาจแต่งตั้งคณะอนุกรรมการหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดเพื่อให้พิจารณา
หรือกระทำการอย่างใดตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการมอบหมายได้ เว้นแต่
การดำเนินการตามมาตรา ๑๔ (๑) และ (๒)

คณะอนุกรรมการและบุคคลซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการ
แต่งตั้ง มีอำนาจหน้าที่เช่นเดียวกับคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการในกิจการที่
ได้รับมอบหมาย

มาตรา ๑๙ให้นำมาตรา ๑๒ มาใช้บังคับแก่การประชุมของคณะอนุกรรมการโดย
อนุโลม

มาตรา ๒๐ ในการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ ให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน
กลาง คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ และบุคคลซึ่งได้รับแต่งตั้งตามมาตรา ๑๘ เป็นเจ้าพนักงาน
ตามประมวลกฎหมายอาญา



หมวด ๒
การขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

มาตรา ๒๑ ห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ
การขออนุญาตและการออกใบอนุญาตให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข
ที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๒๒ ผู้ใดขอแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป และ
ไม่อาจแสดงให้เป็นที่เชื่อได้ว่ามิใช่เป็นการแบ่งแยกที่ดินเพื่อการจัดสรรที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้ง
ให้ผู้ขอดำเนินการยื่นคำขอทำการจัดสรรที่ดินและรอการดำเนินการเรื่องการแบ่งแยกที่ดินไว้ก่อน
หากผู้ขอไม่เห็นด้วยให้มีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง

ให้คณะกรรมการวินิจฉัยอุทธรณ์ภายในกำหนดสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่คณะกรรมการ
ได้รับอุทธรณ์ ถ้าคณะกรรมการมิได้มีคำวินิจฉัยภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้พนักงานเจ้าหน้าที่
ดำเนินการเรื่องการแบ่งแยกที่ดินนั้นต่อไป

เมื่อคณะกรรมการมีคำวินิจฉัยอุทธรณ์เป็นประการใดแล้ว ให้แจ้งคำวินิจฉัยเป็น
หนังสือให้ผู้อุทธรณ์ทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่คณะกรรมการมีคำวินิจฉัย คำวินิจฉัยของ
คณะกรรมการให้เป็นที่สุด

มาตรา ๒๓ ผู้ใดประสงค์จะทำการจัดสรรที่ดินให้ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดิน
จังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมหลักฐานและรายละเอียด
ดังต่อไปนี้

(๑) โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีชื่อผู้ขอใบอนุญาตทำการ
จัดสรรที่ดินเป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน โดยที่ดินนั้นต้องปลอดจากบุริมสิทธิใด ๆ เว้นแต่บุริมสิทธิในมูลชื่อ
ขายอสังหาริมทรัพย์

(๒) ในกรณีที่ที่ดินที่ขอทำการจัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลชื่อขายอสังหาริมทรัพย์
หรือภาระการจำนอง ให้แสดงบันทึกความยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับ
จำนองและจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละ
แปลง และต้องระบุด้วยว่าที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะไม่ต้องรับภาระ
หนี้บุริมสิทธิหรือจำนองดังกล่าว

(๓) แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จะขอจัดสรรและเนื้อที่โดยประมาณของ
แต่ละแปลง

(๔) โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการ
สาธารณะ รวมทั้งการปรับปรุงอื่นตามควรแก่สภาพของท้องถิ่น โดยแสดงแผนผัง รายละเอียด และ
รายการก่อสร้าง ประมาณการค่าก่อสร้าง และกำหนดเวลาที่จะจัดทำให้แล้วเสร็จ ในกรณีที่ได้มีการ
ปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรรหรือได้จัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะแล้วเสร็จทั้งหมดหรือ



บางส่วนก่อนขอทำการจัดสรรที่ดิน ให้แสดงแผนผังรายละเอียดและรายการก่อสร้างที่ได้จัดทำแล้วเสร็จ
นั้นด้วย

- (๕) แผนงาน โครงการ และระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
- (๖) วิธีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรและการชำระราคาหรือค่าตอบแทน
- (๗) ภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น
- (๘) แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร
- (๙) ที่ตั้งสำนักงานของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน
- (๑๐) ชื่อธนาคาร หรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ซึ่ง
จะเป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน และค่า
ประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

มาตรา ๒๔ ในกรณีที่คณะกรรมการเห็นสมควรอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดิน
และผู้นั้นยังมิได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินหรือดำเนินการยังไม่
แล้วเสร็จตามแผนผังและโครงการ คณะกรรมการจะต้องให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจัดหา
ธนาคารหรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดมาทำสัญญาค้ำประกันกับ
คณะกรรมการว่า ถ้าผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ
หรือการปรับปรุงที่ดินให้แล้วเสร็จตามแผนผัง โครงการ และกำหนดเวลาที่ได้รับอนุญาตไว้ หรือมี
กรณีที่ไม่เชื่อได้ว่าจะไม่แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาตามที่ได้รับอนุญาต ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้
ค้ำประกันต้องชำระเงินให้แก่คณะกรรมการตามจำนวนที่คณะกรรมการกำหนดไว้ในสัญญาค้ำประกัน
ภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนด เพื่อคณะกรรมการจะได้ใช้เงินนั้นในการดำเนินการจัดให้มี
สาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินนั้นให้แล้วเสร็จตามแผนผังและโครงการที่ได้รับ
อนุญาต และถ้ามีเงินเหลือให้คืนแก่ผู้ค้ำประกันโดยไม่ชักช้า

คณะกรรมการอาจมอบหมายให้ผู้ค้ำประกันรับไปดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภค
หรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินให้แล้วเสร็จภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนดแทนการเรียก
ให้ผู้ค้ำประกันชำระเงินก็ได้ ถ้าผู้ค้ำประกันไม่เริ่มทำการในเวลาอันควรหรือไม่ทำให้แล้วเสร็จภายใน
กำหนด คณะกรรมการมีอำนาจเรียกให้ผู้ค้ำประกันชำระเงินดังกล่าวตามวรรคหนึ่งได้

ในกรณีที่คณะกรรมการให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือ
สถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันตามวรรคหนึ่ง คณะกรรมการต้องให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการ
จัดสรรที่ดินทำหนังสือรับรองกับคณะกรรมการด้วยว่า ถ้าจำนวนเงินที่ผู้ค้ำประกันได้ค้ำประกันไว้ไม่
เพียงพอแก่การดำเนินการตามวรรคหนึ่งก็ดี หรือผู้ค้ำประกันไม่จ่ายเงินตามที่ประกันไว้ทั้งหมดหรือ
บางส่วนก็ดี ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจะเป็นผู้จ่ายเงินตามจำนวนที่ขาดให้คณะกรรมการเพื่อ
ดำเนินการให้แล้วเสร็จ

ในกรณีที่มีการผิดสัญญาที่ทำกับคณะกรรมการ ให้ประธานคณะกรรมการมีอำนาจฟ้อง
และต่อสู้อยู่ในนามคณะกรรมการ

การเก็บรักษาเงิน การนำส่งเงิน และการเบิกจ่ายเงิน ให้เป็นไปตามระเบียบที่
คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด



มาตรา ๒๕ การพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ให้คณะกรรมการกระทำให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอ ถ้าคณะกรรมการไม่อาจพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร 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 เมื่อได้ออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้คณะกรรมการจัดส่งใบอนุญาตพร้อมทั้งแผนผัง โครงการ และวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่โดยเร็ว เพื่อให้จัดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน และเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้จัดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกทุกฉบับ สำหรับที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะให้จัดแจ้งด้วยว่าที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน แล้วแต่กรณี

* มาตรา ๒๘ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘



สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๒๔ การโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับรายการที่กำหนดไว้ในมาตรา ๒๓ ข้อความในโฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในคำขออนุญาตด้วย

มาตรา ๓๐ ในกรณีที่ที่ดินจัดสรรมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือการจำนองติดอยู่ เมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนบุริมสิทธิหรือการจำนองนั้นในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยทุกฉบับ พร้อมทั้งระบุจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงในสารบัญสำหรับจดทะเบียนด้วย และให้ถือว่าที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงเป็นประกันหนี้บุริมสิทธิหรือหนี้จำนองตามจำนวนเงินที่ระบุไว้

ให้ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และการจำนอง

หมวด ๓
การดำเนินการจัดสรรที่ดิน

มาตรา ๓๑ ให้ผู้จัดสรรที่ดินแสดงใบอนุญาต แผนผัง โครงการ และวิธีการตามที่คณะกรรมการอนุญาตไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานที่ทำการจัดสรรที่ดิน

ถ้าใบอนุญาตสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอรับใบแทนตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อคณะกรรมการภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ทราบการสูญหายหรือชำรุด

มาตรา ๓๒ ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต ให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด พร้อมทั้งแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลง พร้อมกับหนังสือยินยอมของธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันเพื่อเสนอให้คณะกรรมการพิจารณา

ในการพิจารณาแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ได้ยื่นไว้ตามวรรคหนึ่งให้นำมาตรา 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 หรือการชำระหนี้บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือหนี้จำนองจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้ผู้รับเงินออกหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับเงินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และให้ถือว่าหลักฐานการชำระเงินดังกล่าวเป็นหลักฐานแสดงการชำระราคาที่ดินจัดสรร

มาตรา ๓๖ ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนที่ดินที่ทำการจัดสรรให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามสัญญาจะซื้อขายที่ดินจัดสรร ผู้จัดสรรที่ดินต้องโอนที่ดินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และการจำนองในที่ดินนั้น

ถ้าผู้จัดสรรที่ดินไม่ปฏิบัติตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีสิทธิชำระหนี้บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือหนี้จำนองต่อผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองได้ โดยให้ถือว่าเป็นการชำระราคาที่ดินแก่ผู้จัดสรรที่ดินส่วนหนึ่งด้วย

มาตรา ๓๗ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อขายแล้ว ให้ถือว่าที่ดินนั้นพ้นจากการยึดหรืออายัดทั้งปวง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรนำหลักฐานเป็นหนังสือที่แสดงว่าได้ชำระราคดังกล่าวพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามสัญญาจะซื้อขายที่ดินจัดสรรต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อได้รับเอกสารและหลักฐานดังกล่าวแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต่อไป

ถ้าที่ดินจัดสรรตามวรรคหนึ่งมีการจดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือการจำนอง และมีหลักฐานการชำระหนี้บุริมสิทธิหรือจำนองครบถ้วนแล้ว ให้ที่ดินนั้นปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือการจำนอง และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้เพราะบุคคลอื่นยึดถือหรือครอบครองไว้ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรร้องขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากบุคคลที่ยึดถือหรือครอบครองไว้มาดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้

เมื่อพ้นกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่บุคคลที่ยึดถือหรือครอบครองหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้รับแจ้งหรือถือว่าได้รับแจ้งคำสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามวรรคสาม ถ้ายังไม่มี การส่งมอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้

มาตรา ๓๘ ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะโอนใบอนุญาต ให้ยื่นคำขอต่อคณะกรรมการตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด



เมื่อคณะกรรมการเห็นว่าการโอนนั้นไม่เป็นที่เสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและธนาคารหรือสถาบันการเงินซึ่งเป็นผู้ค้ำประกันตามมาตรา ๒๔ หรือมาตรา ๔๓ วรรคสอง ได้ยินยอมด้วยแล้ว ให้คณะกรรมการอนุญาตให้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอน

ค่าธรรมเนียมการโอนใบอนุญาต ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๓๙ เมื่อได้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอนแล้ว ให้บรรดาสติและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตกไปยังผู้รับโอน

มาตรา ๔๐ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย ให้ผู้จัดการมรดกหรือทายาทยื่นคำขอรับโอนใบอนุญาตตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อคณะกรรมการภายในหกสิบวัน นับแต่วันที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย หรือภายในกำหนดเวลาที่คณะกรรมการเห็นสมควรขยายให้ เมื่อคณะกรรมการสอบสวนแล้วเห็นว่าผู้ยื่นคำขอมีสติในที่ดินที่จัดสรร ให้คณะกรรมการโอนใบอนุญาตให้แก่ผู้ยื่นคำขอรับโอน และให้คณะกรรมการแจ้งให้ธนาคารหรือสถาบันการเงินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบ

ถ้าผู้จัดสรรที่ดินที่ตายไม่มีผู้จัดการมรดกหรือทายาท หรือมีแต่ผู้จัดการมรดกหรือทายาทมิได้ยื่นคำขอต่อคณะกรรมการภายในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระราคาที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายต่อสำนักงานวางทรัพย์ และให้นำมาตรา ๒๔ วรรคหนึ่ง มาใช้บังคับโดยอนุโลม

เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ให้ นำมาตรา ๓๗ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย ไม่ว่าจะผู้จัดการมรดกหรือทายาทผู้รับโอนใบอนุญาตต่อไปหรือไม่ ให้ถือว่าธนาคารหรือสถาบันการเงินที่เป็นผู้ค้ำประกันตามมาตรา ๒๔ หรือมาตรา ๔๓ วรรคสอง ยังคงผูกพันอยู่ตามสัญญาค้ำประกันนั้น

มาตรา ๔๑ เมื่อมีการบังคับคดีที่ดินที่ทำการจัดสรรของผู้จัดสรรที่ดิน ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระราคาที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ แล้วแต่กรณี แทนการชำระต่อบุคคลที่กำหนดไว้ในสัญญา และในระหว่างที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมิได้ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขาย ให้งดการขายทอดตลาดหรือจำหน่ายที่ดินจัดสรรนั้นไว้ก่อน เว้นแต่จะเป็นการขายทอดตลาดที่ดินจัดสรรทั้งโครงการตามวรรคสี่

เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ให้ที่ดินจัดสรรนั้นพ้นจากการยึดอายัด หรือการบังคับคดี การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้ นำความในมาตรา ๓๗ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

เมื่อได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้เจ้าพนักงานบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ทราบถึงการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการพ้นจากการยึดอายัด หรือการบังคับคดีของที่ดินแปลงนั้นภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้จดทะเบียน

ในการขายทอดตลาดที่ดินจัดสรรทั้งโครงการ ผู้ซื้อจะต้องรับโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ที่ผู้จัดสรรที่ดินมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร



มาตรา ๔๒ ในกรณีนิติบุคคลเป็นผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดินและนิติบุคคลนั้นต้องเลิกไป โดยยังมีได้ดำเนินการตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตหรือดำเนินการยังไม่ครบถ้วน ให้นำ มาตรา ๔๐ วรรคสอง วรรคสาม และวรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

หมวด ๔

การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

มาตรา ๔๓ สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตาม แผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจ่ายอมเพื่อ ประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้ คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจ่ายอม ลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้

ให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการ บำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น และยังคงอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษา ของผู้จัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่งกับคณะกรรมการ และให้นำมาตรา ๒๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๔๓/๑^๖ ห้ามโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค เว้นแต่เป็นการโอนตาม พระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

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

(๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติ บุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

(๒) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อ การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์

การดำเนินการตามความในวรรคหนึ่งให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรร ที่ดินกลางกำหนด ทั้งนี้ ต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษา สาธารณูปโภคส่วนหนึ่งด้วย

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้ง นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตาม (๑) แล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้าน จัดสรรโดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากไม่ได้ โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มา ให้ถือว่าสูญหาย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออก ใบแทนเพื่อดำเนินการดังกล่าวต่อไป

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

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



สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๔๕ การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีมติให้จัดตั้ง และแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพร้อมด้วยข้อบังคับที่มีรายการตามที่กำหนดในกฎกระทรวงซึ่งอย่างน้อยต้องมีรายการ ดังต่อไปนี้

- (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 ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก

มาตรา ๔๗ เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา ๔๕ แล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ในกรณีที่มีที่ดินจัดสรรแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ใดซื้อหรือได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดิน 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

ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินจัดสรรที่ตนซื้อ 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 อาจถูกกระทำการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค และในกรณีที่ค้างชำระตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจจะกระทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ จนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

ให้ถือว่าหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลราคาอสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ

“ มาตรา ๕๐ วรรคสอง แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๘



มาตรา ๕๑ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้แก่บุคคลตามมาตรา ๔๔ (๑) ให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากร

เงินที่นิติบุคคลตามมาตรา ๔๔ (๑) ได้รับจากผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อนำไปใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ให้ได้รับยกเว้นภาษีอากร

การยกเว้นภาษีอากรตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ให้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกาตามประมวลรัษฎากรโดยจะกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขด้วยก็ได้

มาตรา ๕๒ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมตามมาตรา ๔๓ ลดไปหรือเสื่อมความสะดวก 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



ถ้าไม่มีผู้ใดคัดค้านภายในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเสนอเรื่องให้คณะกรรมการสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรคัดค้าน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขายกเลิกเรื่องขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน แต่如果有ผู้คัดค้านแต่มิใช่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเสนอคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินและคำคัดค้านให้คณะกรรมการพิจารณา

คำวินิจฉัยของคณะกรรมการตามวรรคสาม ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้คัดค้านอาจอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัย

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 ๒๔ 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 ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดซึ่งจะต้องรับโทษตามพระราชบัญญัตินี้เป็นนิติบุคคล กรรมการ ผู้จัดการของนิติบุคคล และบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น ต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าตนมิได้มีส่วนในการกระทำผิดนั้น

บทเฉพาะกาล

มาตรา ๖๗ บรรดากฎกระทรวงและข้อกำหนดที่ออกตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ให้คงมีผลใช้บังคับต่อไปเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับบทแห่งพระราชบัญญัตินี้ จนกว่าจะได้มีกฎกระทรวงและข้อกำหนดที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

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

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



ในกรณีที่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็น สาธารณูปโภค มิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ อาจยื่นคำขอต่อเจ้า พนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอจัดตั้งนิติ บุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ปิดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดิน เขตหรือที่ว่าการอำเภอ หรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่และบริเวณที่ดินที่ทำการ จัดสรร มีกำหนดสามสิบวัน และแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตาม ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคทราบตามที่อยู่ที่ได้ให้ไว้กับพนักงานเจ้าหน้าที่

เมื่อผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค คัดค้านการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด สาขาส่งเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณา หากคณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่าผู้ได้รับใบอนุญาตหรือ ผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค มิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็น สาธารณูปโภคจริง ให้นำความในมาตรา ๔๓ วรรคสองมาใช้บังคับโดยอนุโลม หากคณะกรรมการเห็น ว่าผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคได้ปฏิบัติหน้าที่ในการ บำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค ให้ยกเลิกการดำเนินการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ในกรณีที่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็น สาธารณูปโภคไม่คัดค้านหรือไม่ปฏิบัติตามมติของคณะกรรมการตามวรรคหก ให้เจ้าพนักงานที่ดิน จังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และให้มีอำนาจ จดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป

มาตรา ๗๑ ในระหว่างที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางยังมิได้กำหนดแบบ มาตรฐานของสัญญาตามมาตรา ๘ (๔) มิให้นำความในมาตรา ๓๔ และมาตรา ๖๓ มาใช้บังคับ

มาตรา ๗๒ บรรดาคำขออนุญาต การออกหรือโอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดินที่อยู่ ระหว่างการพิจารณาดำเนินการของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน คณะอนุกรรมการในวันที่ พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ดำเนินการตามพระราชบัญญัตินี้ เว้นแต่การอุทธรณ์ ให้ดำเนินการตาม ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

ชวน หลีกภัย

นายกรัฐมนตรี



สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

อัตราค่าธรรมเนียม

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



พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ เนื่องจากประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ซึ่งเป็นกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้ประกาศใช้บังคับมาเป็นเวลานานแล้ว มีหลักการและรายละเอียดไม่เหมาะสมหลายประการสมควรแก้ไขปรับปรุงเพื่อกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยเฉพาะการได้สิทธิในที่ดินจัดสรรและการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจการจัดสรรที่ดินได้กระจายอำนาจการอนุญาตและการควบคุมดูแลการจัดสรรที่ดินไปสู่ระดับจังหวัด และกำหนดเวลาในการพิจารณาอนุญาตให้แน่นอน จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘

เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่การจัดสรรที่ดินในปัจจุบันไม่ได้กำหนดให้จัดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ว่าที่ดินแปลงนั้นเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ เป็นผลให้ไม่อาจทราบชัดเจนว่าที่ดินแปลงใดเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ และมีการโอนที่ดินดังกล่าวไปยังบุคคลอื่น ซึ่งส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยรวม จึงสมควรให้มีการจัดแจ้งดังกล่าวและห้ามการโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค รวมทั้งกำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดินและการให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม ประกอบกับสมควรแก้ไขบทบัญญัติที่กำหนดชื่อตำแหน่งในคณะกรรมการตามพระราชบัญญัตินี้ให้เป็นไปตามกฎหมายที่ใช้บังคับในปัจจุบัน รวมทั้งแก้ไขระยะเวลาการค้างชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคให้เหมาะสมยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้







ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่ดินบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิคมอุตสาหกรรมตามกฎหมายอื่น
และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือดำเนินการจดทะเบียน
โอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์
พ.ศ. ๒๕๕๕

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๒) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๑ และมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๑ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๔ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง จึงออกระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่ดินบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิคมอุตสาหกรรมตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๕”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิกระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมหมู่บ้านจัดสรรหรือนิคมอุตสาหกรรมตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. ๒๕๔๕

บรรดาระเบียบ ข้อบังคับ หรือคำสั่งอื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน
ข้อ ๔ ในระเบียบนี้

“ภูมิสำเนา” หมายความว่า ถิ่นที่อยู่อันบุคคลนั้นได้พักอาศัยอยู่เป็นแหล่งสำคัญ หรือที่ได้ใช้ประกอบกิจการงาน หรือตามที่ปรากฏในหลักฐานทะเบียนราษฎร หรือที่ซึ่งได้แจ้งไว้ครั้งสุดท้าย ต่อสำนักงานที่ดิน

“กฎกระทรวง” หมายความว่า กฎกระทรวงซึ่งออกโดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๑

ข้อ ๕ ให้อธิบดีกรมที่ดินรักษาการตามระเบียบนี้

ในกรณีที่มีปัญหาเกี่ยวกับการปฏิบัติตามระเบียบนี้ ให้อธิบดีกรมที่ดินเสนอให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเป็นผู้วินิจฉัยชี้ขาด



หมวด ๑

การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน

ข้อ ๖ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๔ ให้ยื่นความประสงค์ต่อคณะกรรมการ เพื่อตรวจสอบสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นตามแผนผังและโครงการว่ายังคงมีสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น

ให้คณะกรรมการตามวรรคหนึ่งมีอำนาจแต่งตั้งคณะกรรมการหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใด เพื่อดำเนินตามที่ได้รับมอบหมาย

เมื่อตรวจสอบแล้วเห็นว่าระบบสาธารณูปโภคยังคงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น ให้บันทึกผลการตรวจสอบไว้เป็นหลักฐาน ทั้งนี้ หลักฐานการตรวจสอบให้มีอายุหนึ่งปีนับแต่วันออกหลักฐานเป็นต้นไป ถ้าหากปรากฏว่าผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้ยังคงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นหรือกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดให้ผิดไปจากแผนผังและโครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ให้คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายพิจารณาดำเนินการตาม มาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ ต่อไป เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการให้ถูกต้องตามที่คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมาย สั่งให้ดำเนินการแล้ว จึงให้บันทึกผลการตรวจสอบไว้เป็นหลักฐาน

หลักฐานการตรวจให้เป็นไปตามแบบทำระเบียบนี้

ข้อ ๗ ผู้จัดสรรที่ดินที่คณะกรรมการได้ตรวจสอบแล้ว เห็นว่าได้ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้ยังคงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) และมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการแล้ว ให้ดำเนินการดังนี้

(๑) จัดทำบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตพร้อมรายละเอียดหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและเอกสารอื่น ที่เกี่ยวข้องรวมทั้งระบุจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบ ทั้งนี้ตามจำนวนเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

ในกรณีที่แผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินของโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตได้จัดให้มีบริการสาธารณะให้ผู้จัดสรรที่ดินแสดงบัญชีทรัพย์สินที่เป็นบริการสาธารณะทั้งหมดและที่ประสงค์จะโอนไว้ด้วย

ทั้งนี้ การจัดทำบัญชีทรัพย์สินตามวรรคหนึ่งและวรรคสองให้เป็นไปตามแบบบัญชีทำระเบียบนี้



(๒) แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายทราบพร้อมบัญชีทรัพย์สินตาม (๑) เพื่อดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา

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

(๔) กำหนดระยะเวลาให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

หมวด ๒

การโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น

ข้อ ๘ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินตามข้อ ๗ แล้วให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดประชุมเพื่อมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และให้แต่งตั้งบุคคลขึ้นทำหน้าที่เป็นตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

มติที่ประชุมให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามวรรคหนึ่ง ต้องมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตลงคะแนนเสียงให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ ๙ ในการลงคะแนนเสียง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละแปลงมีเสียงเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียง

ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้แบ่งแยกที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตออกไปอีก ให้ถือว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแปลงคงเหลือและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแปลงที่ได้แบ่งแยกออกไปภายหลังมีเสียงรวมกันเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียง เช่นเดียวกับเจ้าของรวม

ข้อ ๑๐ ให้ตัวแทนที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่งตั้งตามข้อ ๘ มีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่มีการประชุมเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้เป็นหลักฐาน

ข้อ ๑๑ ในการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่อำนวยความสะดวกในด้านเอกสารบัญชีรายชื่อ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และสถานที่ประชุม



ข้อ ๑๒ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้ตัวแทนที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่งตั้งตามข้อ ๘ มีหน้าที่ยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรร มีมติพร้อมด้วยหลักฐานตามที่กำหนดในกฎกระทรวง และหลักฐานการตรวจสอบสาธารณูปโภค

เมื่อได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้บรรดาทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร นับแต่วันที่ได้จดทะเบียน หากผู้จัดสรรที่ดินได้ส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ต้องรับผิดชอบให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้แล้ว ให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผัง และโครงการที่ได้รับอนุญาต

ข้อ ๑๓ คำขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ได้ดำเนินการไว้ก่อนวันที่ระเบียบนี้มีผล ใช้บังคับ ถ้าผู้จัดสรรที่ดินยังไม่ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ ๖ และข้อ ๑๒ วรรคสอง ให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่อไป

ข้อ ๑๔ เมื่อได้รับตรวจสอบจากคณะกรรมการตามข้อ ๖ แล้วว่าสาธารณูปโภคยังคงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินตามข้อ ๑ แล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และต้องมีวัตถุประสงค์เพื่อรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตไปจัดการดูแลและบำรุงรักษา ทั้งนี้ นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นนั้นจะต้องมีสมาชิก ผู้ถือหุ้น หรือผู้เป็นหุ้นส่วนซึ่งเป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเท่านั้น

เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว ให้นิติบุคคลดังกล่าวดำเนินการให้มีสมาชิก

ผู้ถือหุ้น หรือผู้เป็นหุ้นส่วนที่เป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่าย ตามแผนผังและโครงการจึงจะมีสิทธิรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา ทั้งนี้ ให้นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแจ้งให้ผู้จัดสรรที่ดินทราบ พร้อมทั้งกำหนดวันจดทะเบียนโอนทรัพย์สิน และส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามบัญชีในข้อ ๑ (๑)

เมื่อได้จดทะเบียนโอนทรัพย์สิน และส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดิน ต้องรับผิดชอบตามบัญชีในข้อ ๑ (๑) ให้แก่นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินย่อมพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผัง และโครงการที่ได้รับอนุญาต



หมวด ๓

การขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
หรือดำเนินการจดทะเบียนอินเทอร์เน็ตให้เป็นสาธารณประโยชน์

ข้อ ๑๕ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินได้แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบตามข้อ ๑ (๒) หรือเมื่อพ้นระยะเวลาตามข้อ ๑ (๔) แล้ว หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ไม่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เมื่อผู้จัดสรรที่ดินยังประสงค์จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต ให้ยื่นคำขออนุมัติดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนอินเทอร์เน็ตให้เป็นสาธารณประโยชน์ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่

ข้อ ๑๖ คำขออนุมัติดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค อย่างน้อยต้องแสดงรายละเอียดพร้อมเอกสารหลักฐาน ดังนี้

- (๑) หลักฐานการตรวจสอบตามข้อ ๖
- (๒) แผนงานโครงการ เพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
- (๓) หลักฐานการส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบ ในการดำเนินการ ทั้งนี้ตามจำนวนเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด
- (๔) อัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคที่จัดเก็บเป็นรายเดือน
- (๕) อื่น ๆ (ถ้ามี)

ข้อ ๑๗ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ได้รับคำขอตาม ข้อ ๑๕ แล้ว ให้ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายพร้อมรายละเอียดตามข้อ ๑๖ โดยทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือโดยวิธีให้บุคคลนำไปส่ง โดยมีหลักฐานของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือบุคคลที่บรรลุนิติภาวะที่อยู่หรือทำงานในที่ดินนั้นได้รับหนังสือไว้ และให้ เจ้าพนักงานที่ดินปิดประกาศสำเนาคำขอพร้อมเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องทั้งหมดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาท้องที่หนึ่งชุด และบริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรรอย่างน้อยสามแห่ง แห่งละหนึ่งชุดมีกำหนดสามสิบวัน

เมื่อพ้นกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน ให้ผู้จัดสรรที่ดินรวบรวมหลักฐานส่งให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาทราบเพื่อดำเนินการ



เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินปิดประกาศครบกำหนดและได้รับหลักฐานจากผู้จัดสรรที่ดินตามวรรคสองแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเสนอคำขอและข้อโต้แย้งหรือข้อเสนอแนะของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร (ถ้ามี) ให้คณะกรรมการพิจารณาการขออนุมัติแผนดำเนินการของผู้จัดสรรที่ดินโดยเร็ว

ข้อ ๑๘ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ให้ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งเป็นหนังสือให้หน่วยงานผู้รับโอนทรัพย์สินทราบ 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 ๒๑ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๕

(ลงชื่อ) นายประทีป กิริติเรขา

(นายประทีป กิริติเรขา)

รองปลัดกระทรวงมหาดไทย

หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง





หนังสือรับรองการตรวจสอบสภาพสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน

หนังสือรับรองฉบับนี้ ให้ไว้เพื่อรับรองว่า _____
 ผู้ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามใบอนุญาตเลขที่ _____ ออกให้ ณ วันที่ _____
 ตามหลักฐาน (โฉนดที่ดิน/ น.ส.๓ ก) เลขที่ _____ ตำบล _____ อำเภอ _____
 จังหวัด _____ ได้ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นตาม
 แผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน

หนังสือรับรองฉบับนี้ มีกำหนดหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้ออกหนังสือนี้เป็นต้นไป

ให้ไว้ ณ วันที่ _____ เดือน _____ พ.ศ. _____
 (ลงชื่อ)* _____
 (.....)
 ตำแหน่ง _____

* ผู้รับรอง ได้แก่ ประธานอนุกรรมการ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมาย ตามข้อ ๖ ของระเบียบคณะกรรมการ
 จัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น
 และการดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็น
 สาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๙



รายงานการตรวจสอบระบบสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.

ชื่อผู้จัดสรรที่ดิน.....โครงการ.....

ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน เลขที่.....ออกให้ ณ วันที่หลักฐานสำหรับ

ที่ดิน (โฉนดที่ดิน/น.ส.๓ ก) เลขที่

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

ข้าฯ ... (ชื่อคณะกรรมการฯ หรือบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้ง...) ได้ตรวจสอบแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน เพื่อประกอบเป็นหลักฐานในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ปรากฏดังนี้

ประเภท	จำนวน	สภาพการใช้ประโยชน์	ผลการตรวจ	
			ไม่ต้องแก้ไข ซ่อมแซม	ต้องแก้ไข ซ่อมแซม
ถนน ค.ส.ล.(ผิวจราจร)				
ที่กั้นรถ				
ทางเท้า ค.ส.ล.				
ท่อระบายน้ำค.ส.ล.				
บ่อพักรวมของ ค.ส.ล.				
บ่อตรวจคุณภาพน้ำ				
ระบบบำบัดน้ำเสียรวม				
สะพาน				
สะพานท่อ				
กำแพงกันดินพัง				
รั้วป้องกันอุบัติเหตุ				
รั้วโครงการ				
สโมสร คลับเฮ้าส์				
สระว่ายน้ำ				
ที่ตั้งนิติบุคคล				
ป้อมยาม				
ชุมโครงการ				
พื้นที่จัดภูมิทัศน์				
สวนหย่อม				



ประเภท	จำนวน	สภาพการใช้ประโยชน์	ผลการตรวจ	
			ไม่ต้องแก้ไข ซ่อมแซม	ต้องแก้ไข ซ่อมแซม
สวนสาธารณะ				
ระบบไฟฟ้า				
ระบบประปา				
ติดตั้งระบบสื่อสาร				
อื่น ๆ				

ความเห็นผู้ตรวจสอบ

.....

.....

.....

ลงชื่อ

(.....)

ตำแหน่ง

ลงชื่อ

(.....)

ตำแหน่ง

ลงชื่อ

(.....)

ตำแหน่ง

ข้าพเจ้า.....ได้รับทราบผลการตรวจสภาพของสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว

ลงชื่อ

ผู้นำตรวจ/หรือ

(.....) ผู้จัดสรรที่ดิน

หมายเหตุ ข้อใดที่ไม่ใช่ให้ขีดฆ่าแล้วให้ประธานฯ ลงลายมือชื่อกำกับไว้



บัญชีทรัพย์สินเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน

ของ.....

โครงการ.....จังหวัด.....

ลำดับ	ประเภทสาธารณูปโภค	ประเภทบริการสาธารณะ		ที่ดิน			ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์	จำนวนเงิน ค่าบำรุงรักษา สาธารณูปโภค	หมายเหตุ
		ตามแผนผัง โครงการ	ที่ประสงค์ จะโอน	โฉนดที่ดิน/ หนังสือรับรอง การทำประโยชน์	หมู่ที่/ ตำบล	อำเภอ/เขต			





**ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
ว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่าย หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา
และการจัดการสาธารณูปโภค และการจัดทำบัญชี
พ.ศ. 2545**

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 8 (2) และมาตรา 49 วรคหนึ่งและวรรคห้า แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางจึงกำหนดระเบียบไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่ายหลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค และการจัดทำบัญชี พ.ศ.2545”

ข้อ 2 ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ 3 ในระเบียบนี้

“ค่าใช้จ่าย” หมายความว่า ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค

“นิติบุคคลตามกฎหมายอื่น” หมายความว่า นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นที่จัดตั้งขึ้นเพื่อรับโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาดามมาตรา 44 (1) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

ข้อ 4 ให้อธิบดีกรมที่ดินรักษาการตามระเบียบนี้ และในกรณีที่มีปัญหาเกี่ยวกับการปฏิบัติตามระเบียบนี้ ให้อธิบดีกรมที่ดินเสนอให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเป็นผู้วินิจฉัยชี้ขาด

หมวด 1

ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค

ข้อ 5 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตามมาตรา 44(2) อาจกำหนดค่าใช้จ่ายที่จะจัดเก็บจากที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดินทุกแปลง ในอัตราตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือขนาดพื้นที่ ดังต่อไปนี้

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



หมวด 2

หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดทำสาธารณูปโภค

ข้อ 6 กรณีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายและเสนอให้ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบ

เมื่อที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบการกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายดังกล่าวแล้ว ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรแจ้งให้สมาชิกทราบว่า จะจัดเก็บค่าใช้จ่ายเป็นรายเดือนในอัตราเท่าใด จะเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายจากสมาชิกภายในวันที่เท่าใดของทุกเดือน พร้อมทั้งวิธีการและสถานที่ในการจัดเก็บ

การกำหนดวันเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายของเดือนแรกจะต้องกำหนดระยะเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวัน นับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบการกำหนดอัตราค่าใช้จ่าย

ข้อ 7 กรณีการจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว ให้นิติบุคคลดังกล่าวแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกราย และผู้จัดสรรที่ดินในกรณีที่ยังไม่มีผู้ใดซื้อหรือได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดินทราบว่า จะจัดเก็บค่าใช้จ่ายเป็นรายเดือนในอัตราเท่าใด จะเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายภายในวันที่เท่าใดของทุกเดือน พร้อมทั้งวิธีการและสถานที่ในการจัดเก็บ

การกำหนดวันเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายของเดือนแรกจะต้องกำหนดระยะเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวัน นับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกราย และผู้จัดสรรที่ดินในกรณีที่ยังไม่มีผู้ใดซื้อหรือได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดิน ได้รับแจ้ง

ข้อ 8 กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 44 (2) และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดได้ให้ความเห็นชอบอัตราค่าใช้จ่ายแล้ว ให้ผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบว่า จะจัดเก็บค่าใช้จ่ายเป็นรายเดือนในอัตราเท่าใด จะเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรภายในวันที่เท่าใดของทุกเดือน พร้อมทั้งวิธีการและสถานที่ในการจัดเก็บ

การกำหนดวันเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายของเดือนแรกจะต้องกำหนดระยะเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวัน นับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้ง

ข้อ 9 การแจ้งตามข้อ 6 ข้อ 7 และข้อ 8 ต้องระบุค่าปรับหรือมาตรการบังคับในกรณีที่ผู้มีหน้าที่ชำระค่าใช้จ่ายได้ชำระเงินล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด หรือค้างชำระเงินติดต่อกันตั้งแต่สามเดือนขึ้นไปและตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป รวมทั้งแจ้งให้ทราบว่าหนี้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลรักษาสงหากริมทรัพย์เหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ

ข้อ 10 การจัดเก็บค่าใช้จ่ายตามข้อ 6 ข้อ 7 และข้อ 8 ให้ผู้รับเงินออกหลักฐานเป็นหนังสือให้แก่ผู้ชำระเงินทุกครั้ง โดยหลักฐานดังกล่าวทุกฉบับให้มีสำเนาอย่างน้อยหนึ่งฉบับ



หลักฐานตามวรรคหนึ่งอย่างน้อยต้องมีรายการดังนี้

- (1) ชื่อของสำนักงานผู้รับชำระเงิน
- (2) วัน เดือน ปี ที่รับเงิน
- (3) ชื่อผู้ชำระเงิน
- (4) จำนวนเงินที่รับชำระทั้งตัวเลขและตัวอักษร
- (5) ข้อความที่ระบุว่าได้มีการรับเงินค่าใช้จ่ายประจำเดือนใดไว้เป็นการถูกต้อง
- (6) ข้อความที่ระบุว่าได้มีการรับเงินค่าปรับประจำเดือนใดไว้เป็นการถูกต้อง (ถ้ามี)
- (7) ลายมือชื่อผู้รับเงิน พร้อมตราประทับ (ถ้ามี)

กรณีมีบทบัญญัติตามกฎหมายอื่นกำหนดให้นิติบุคคลซึ่งเป็นผู้จัดเก็บค่าใช้จ่ายตามวรรคหนึ่งต้องดำเนินการเกี่ยวกับหลักฐานการรับเงินไว้โดยเฉพาะ ให้นิติบุคคลดังกล่าวดำเนินการไปตามกฎหมายนั้น แต่ต้องมีรายการตามวรรคสองด้วย

หมวด 3 การจัดทำบัญชี

ข้อ 11 เมื่อเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายตามข้อ 6 ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรจัดทำบัญชีในแต่ละเดือนเก็บไว้ ณ ที่ตั้งสำนักงาน ตามข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ว่าด้วยข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชี และการเงิน การจัดทำบัญชีตามวรรคหนึ่งต้องมีรายการแสดงงบรายรับรายจ่าย ตามมาตรฐานหลักการบัญชี และงบดุลเกี่ยวกับสินทรัพย์หนี้สิน และส่วนของสมาชิกด้วย

ข้อ 12 เมื่อเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายตามข้อ 7 ให้ผู้แทนนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นจัดทำบัญชีในแต่ละเดือนเก็บไว้ ณ ที่ตั้งสำนักงาน ตามที่บัญญัติไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับนิติบุคคลนั้น

ข้อ 13 เมื่อเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายตามข้อ 8 ให้ผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจัดทำบัญชีในแต่ละเดือนเก็บไว้ ณ ที่ตั้งสำนักงาน โดยต้องมีรายการแสดงงบรายรับรายจ่ายตามมาตรฐานหลักการบัญชี และงบดุลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินด้วย

ข้อ 14 ในกรณีผู้มีหน้าที่ชำระเงินมีความประสงค์จะขอตรวจหรือสำเนาเอกสารบัญชีหรือรายงาน ในหมวดนี้ ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ผู้แทนนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค แล้วแต่กรณีดำเนินการให้ โดยมีสิทธิเรียกเก็บค่าใช้จ่ายได้เท่าที่จำเป็น

ประกาศ ณ วันที่ 8 พฤศจิกายน พ.ศ. 2545

(ลงชื่อ) ประวิทย์ สี่โฮกณ
(นายประวิทย์ สี่โฮกณ)
ปลัดกระทรวงมหาดไทย
ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง



ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๖) และมาตรา ๕๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และมาตรา ๕๐ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง จึงออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ หากมีความประสงค์ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ในกรณีที่ค้างชำระตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป ให้บุคคลดังกล่าวแจ้งเป็นหนังสือต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือนายอำเภอ ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยหลักฐาน ดังนี้

(๑) หนังสือที่แจ้งให้ผู้ค้างชำระได้ทราบ ซึ่งต้องมีเวลาให้ชำระเงินล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้ง โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้ค้างชำระ

(๒) หลักฐานแสดงว่าเป็นผู้มีอำนาจทำการแทนบุคคลดังกล่าวหรือหนังสือมอบอำนาจ

ข้อ ๒ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือนายอำเภอ ได้รับแจ้งและเห็นว่ามีหลักฐานครบถ้วนตามข้อ ๑ แล้ว ให้สั่งระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ โดยดำเนินการดังนี้

(๑) ลงบัญชีอายัด (บ.ท.ด.๒๗) โดยระบุว่า “ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๕๐ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ ตามหนังสือ..... (ชื่อบุคคล/นิติบุคคล).....ลงวันที่.....” แล้วลงลายมือชื่อ พร้อมวัน เดือน ปีกำกับไว้

(๒) เขียนคำสั่งห้ามโอน (ท.ด.๓๗) ถัดติดไว้ตรงด้านหน้าของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน สำหรับที่ดินแปลงที่ถูกระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ในกรณีที่ใช้ระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้มีการบันทึกข้อมูลการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมลงในระบบคอมพิวเตอร์ไว้ด้วย ทั้งนี้ ให้นำความในหมวด ๖ ของคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ เรื่อง การอายัดที่ดิน มาใช้บังคับโดยอนุโลม

เมื่อดำเนินการตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือนายอำเภอ มีหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินให้ทราบ เรื่องการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับภายในวันที่ลงบัญชีอายัดหรือวันทำการถัดไปเป็นอย่างช้า



ข้อ ๓ เมื่อเจ้าของที่ดินผู้ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ได้ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคพร้อมค่าปรับครบถ้วนถูกต้องแล้ว ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ มีหนังสือแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือนายอำเภอ เพื่อให้ยกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมภายในเจ็ดวัน นับแต่วันที่เจ้าของที่ดิน ผู้ค้างชำระ ได้ชำระเงินจำนวนดังกล่าว หรือเมื่อเจ้าของที่ดินได้นำหลักฐานการชำระเงินดังกล่าวมาแสดง แก่พนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือนายอำเภอ ดำเนินการสอบสวนพยานหลักฐานเท่าที่จำเป็น เมื่อเป็นที่เชื่อได้ว่าชำระเงินครบถ้วนถูกต้องแล้ว จึงสั่งยกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้

ในกรณีที่เจ้าของที่ดินนำหลักฐานการชำระเงินมาแสดง ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือนายอำเภอ ทำหนังสือแจ้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ ให้ทราบเรื่องยกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ ภายในวันที่ยกเลิกบัญชีอายุัดหรือวันทำการถัดไปเป็นอย่างช้า

ข้อ ๔ เมื่อยกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามข้อ ๓ แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ขีดฆ่ารายการในบัญชีอายุัดด้วยหมึกสีแดง และบันทึกไว้ในช่อง ๖ (จัดการเสร็จ) โดยระบุว่า “ยกเลิกคำสั่งระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามหนังสือ..... (ชื่อบุคคลหรือนิติบุคคล)..... ลงวันที่.....” หรือ “ยกเลิกคำสั่งระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามหลักฐานการชำระเงิน เลขที่ ลงวันที่.....” แล้วลงลายมือชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ และปลดคำสั่งห้ามโอน (ท.ด.๓๗) ออก

ข้อ ๕ การระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรตามระเบียบคณะกรรมการที่มีอยู่ก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับยังคงมีอยู่ต่อไป

ข้อ ๖ ผู้จัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ ให้จัดเก็บค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ อาจขอให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระได้ตามประกาศนี้ ให้นำความในข้อ ๑ ถึงข้อ ๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๗ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๙

ประทีป กิริติเรชา

รองปลัดกระทรวงมหาดไทย

หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง





ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดแบบคำขอจดทะเบียน แบบหนังสือสำคัญ และแบบทะเบียน
เกี่ยวกับการจัดตั้ง การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 8 (6) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และข้อ 2 ข้อ 8 ข้อ 9 ข้อ 19 และข้อ 21 แห่งกฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดแบบคำขอจดทะเบียน แบบหนังสือสำคัญ และแบบทะเบียนเกี่ยวกับการจัดตั้ง การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยให้ใช้แบบตามท้ายประกาศนี้ไว้ดังต่อไปนี้

- | | |
|---|-----------------|
| ข้อ 1 คำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร | ใช้แบบ จ.ส.ก.6 |
| ข้อ 2 คำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ | ใช้แบบ จ.ส.ก.7 |
| ข้อ 3 คำขอจดทะเบียนควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร | ใช้แบบ จ.ส.ก.8 |
| ข้อ 4 คำขอจดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร | ใช้แบบ จ.ส.ก.9 |
| ข้อ 5 หนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร | ใช้แบบ จ.ส.ก.10 |
| ข้อ 6 ทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร | ใช้แบบ จ.ส.ก.11 |
- ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 8 พฤศจิกายน พ.ศ. 2545

ลงชื่อ ประวิทย์ สี่ห์โสภณ

(นายประวิทย์ สี่ห์โสภณ)

รองปลัดกระทรวง รักษาราชการแทน

ปลัดกระทรวงมหาดไทย

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง





จ.ส.ก.6

คำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เลขรับที่.....

วันที่...../...../.....

เจ้าหน้าที่

ผู้จดทะเบียน
จัดตั้งนิติบุคคล
หมู่บ้านจัดสรร

ชื่อ..... อายุ..... ปี สัญชาติ.....
ที่อยู่เลขที่..... ต.รอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... โทรศัพท์..... โทรสาร.....
ได้รับการแต่งตั้งเป็นตัวแทนของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามมติที่ประชุมเมื่อวันที่.....

รายละเอียดของ
โครงการจัดสรร
ที่ดิน

ที่ดินจัดสรรอยู่ในโครงการจัดสรรที่ดินชื่อ.....
ที่ตั้งโครงการเลขที่..... ต.รอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... โทรศัพท์..... โทรสาร.....
ผู้จัดสรรที่ดินชื่อ.....
ที่ตั้งสำนักงานเลขที่..... ต.รอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... โทรศัพท์..... โทรสาร.....
ได้รับใบอนุญาตตามใบอนุญาตเลขที่..... ออกให้เมื่อวันที่.....
โดยคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร/จังหวัด.....
ที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีจำนวน..... แปลง

รายละเอียด
การขอจัดตั้ง
นิติบุคคล
หมู่บ้านจัดสรร

ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเมื่อวันที่.....
ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ประชุมเมื่อวันที่.....
มติของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จำนวน..... แปลง ให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
ผู้ขอมีความประสงค์จะขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดังนี้
1. ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....
2. ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
ที่อยู่เลขที่..... ต.รอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... โทรศัพท์..... โทรสาร.....
3. ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคมีจำนวน..... แปลง
☐ โฉนดที่ดิน..... แปลง ☐ หนังสือรับรองการทำประโยชน์..... แปลง
4. ที่ดินอันเป็นบริการสาธารณะมีจำนวน..... แปลง
☐ โฉนดที่ดิน..... แปลง ☐ หนังสือรับรองการทำประโยชน์..... แปลง



หลักฐาน
และรายละเอียด

- ☐ รายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่มีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เห็นชอบข้อบังคับ และแต่งตั้งตัวแทนในการยื่นคำขอจดทะเบียน
- ☐ สำเนาข้อบังคับ
- ☐ หลักฐานการรับแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการตามมาตรา 44 (1)
- ☐ บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต
- ☐ สำเนาโฉนดที่ดิน รวม.....ฉบับ
- ☐ สำเนาทะเบียนรับรองการทำประโยชน์ รวม.....ฉบับ
- ☐
- ☐
- ☐

ผู้ขอ ขอขึ้นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พร้อมด้วยหลักฐานและรายละเอียดที่กล่าวข้างบนนี้ต่อ

- ☐ เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....
- ☐ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....สาขา.....

ลงชื่อ.....ผู้ขอ

(.....)

วันที่.....

WI





จ.ศ.ก.7

คำขออนุญาตเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ

เลขรับที่.....

วันที่...../...../.....

เจ้าหน้าที่

นิติบุคคล

หมู่บ้านจัดสรร

ชื่อ.....
 ที่ตั้งสำนักงานเลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
 ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....โทรสาร.....
 ได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามทะเบียนเลขที่.....
 เมื่อวันที่.....

หลักฐาน

และรายละเอียด

- ☐ รายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกที่มีมติให้เปลี่ยนแปลงข้อบังคับ
☐ ข้อบังคับที่มีการเปลี่ยนแปลงใหม่
☐
☐

ผู้ขอ ขอนำคำขออนุญาตเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ ดังรายการตามใบแนบท้ายคำขอนี้
 พร้อมด้วยหลักฐานและรายละเอียดที่กล่าวข้างบนนี้ต่อ

- ☐ เจ้าหน้าที่ที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....
☐ เจ้าหน้าที่ที่ดินจังหวัด.....สาขา.....

ลงชื่อ.....ผู้ขอ

(.....)

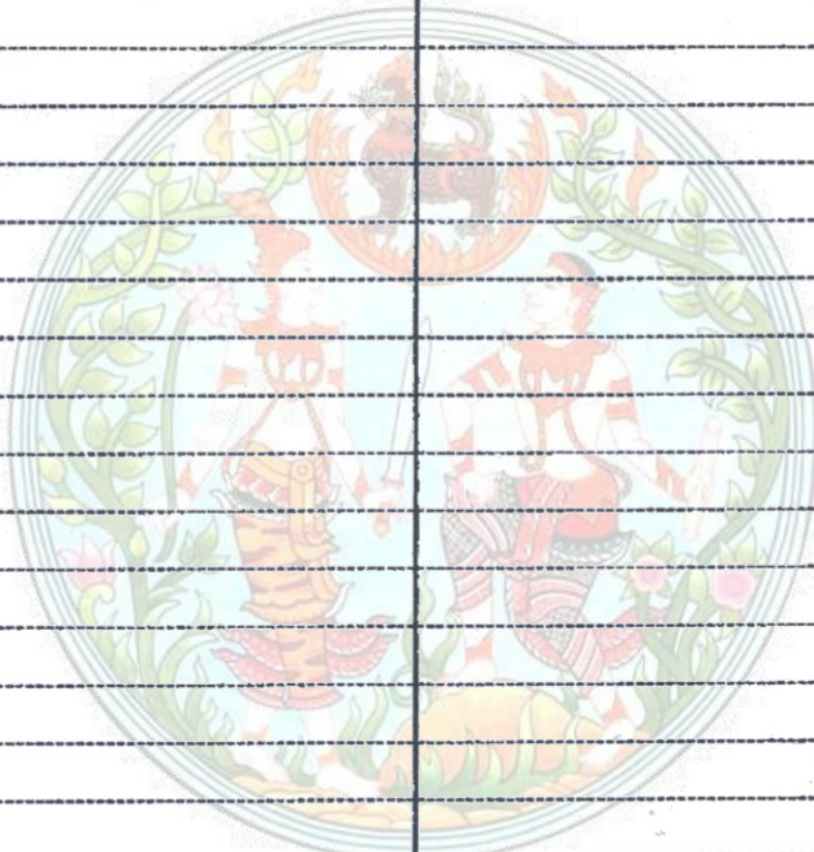
วันที่.....



ใบแบบแบบ จ.ส.ก.7

ข้อความในข้อบังคับเดิม

ข้อความที่ประสงค์จะเปลี่ยนแปลงใหม่



ลงชื่อ.....ผู้ขอ
(.....)

wi.3





จ.ส.ก.8

คำขอจดทะเบียนความนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เลขรับที่.....

วันที่...../...../.....

เจ้าหน้าที่

นิติบุคคล

หมู่บ้านจัดสรร

1. ชื่อ.....
ที่ตั้งสำนักงานเลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....โทรสาร.....
ได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามทะเบียนเลขที่.....
เมื่อวันที่.....
2. ชื่อ.....
ที่ตั้งสำนักงานเลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....โทรสาร.....
ได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามทะเบียนเลขที่.....
เมื่อวันที่.....
- (ถ้ามีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมากกว่า 2 นิติบุคคลให้ทำเป็นบัญชีต่อท้าย)

รายละเอียด

การขอควบ

นิติบุคคล

หมู่บ้านจัดสรร

ผู้ขอมีความประสงค์จะขอจดทะเบียนความนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดังนี้

1. ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดจากการควบ
2. ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
ตั้งอยู่เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....โทรสาร.....
3. ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคมีจำนวน.....แปลง
☐ โฉนดที่ดิน.....แปลง ☐ หนังสือรับรองการทำประโยชน์.....แปลง
4. ที่ดินอันเป็นบริการสาธารณะมีจำนวน.....แปลง
☐ โฉนดที่ดิน.....แปลง ☐ หนังสือรับรองการทำประโยชน์.....แปลง
5. ทรัพย์สินอื่น.....



หลักฐานและ
รายละเอียด

- ☐ หนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่ง
- ☐ รายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกแต่ละแห่ง ที่มีมติให้ความนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และเห็นชอบกับข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดจากการควบ
- ☐ สำเนาข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดจากการควบ
- ☐ บัญชีหนี้หรือภาระผูกพันของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่งและหนังสือยินยอมของเจ้าหน้าที่ในการควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ถ้ามี)
- ☐ บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และทรัพย์สินอื่นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่ง
- ☐ สำเนาโฉนดที่ดิน รวม ฉบับ
- ☐ สำเนาทะเบียนรับรองการทำประ โษชน์ รวม ฉบับ
- ☐
- ☐

ผู้ขอ ขอขึ้นคำขอจดทะเบียนควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พร้อมด้วยหลักฐานและ
รายละเอียดที่กล่าวข้างบนนี้คือ

- ☐ เจ้าหน้าที่ที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา
- ☐ เจ้าหน้าที่ที่ดินจังหวัด..... สาขา.....

ลงชื่อ.....ผู้ขอ
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้ขอ
(.....)

วันที่.....





จ.ส.ก.9

คำขอจดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เลขรับที่.....

วันที่/...../.....

เจ้าหน้าที่

นิติบุคคล
หมู่บ้านจัดสรร

ชื่อ.....
 ที่ตั้งสำนักงานเลขที่..... ต.รอก/ชอช..... ถนน..... หมู่ที่.....
 ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... โทรศัพท์..... โทรสาร.....
 ได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามทะเบียนเลขที่.....
 เมื่อวันที่.....

รายละเอียด
การขอยกเลิก
นิติบุคคล
หมู่บ้านจัดสรร

ผู้ขอมีความประสงค์จะขอจดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดังนี้

- ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคมีจำนวน.....แปลง
☐ โฉนดที่ดิน.....แปลง ☐ หนังสือรับรองการทำประโยชน์.....แปลง
 เมื่อชำระบัญชีเสร็จแล้วจะโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค ให้แก่
☐ นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นชื่อ.....
 จำนวน.....แปลง
☐ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นชื่อ.....
 จำนวน.....แปลง
☐ โอนเป็นสาธารณูปโภค จำนวน.....แปลง
- ที่ดินอันเป็นบริการสาธารณะมีจำนวน.....แปลง
☐ โฉนดที่ดิน.....แปลง ☐ หนังสือรับรองการทำประโยชน์.....แปลง
 เมื่อชำระบัญชีเสร็จแล้วจะโอนที่ดินอันเป็นบริการสาธารณะ ให้แก่
☐ นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นชื่อ.....
 จำนวน.....แปลง
☐ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นชื่อ.....
 จำนวน.....แปลง
- ทรัพย์สินอื่น.....



หลักฐานและ
รายละเอียด

- ☐ หนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- ☐ รายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกที่มีมติให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- ☐ บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และทรัพย์สินอื่นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- ☐ สำเนาโฉนดที่ดิน รวม ฉบับ
- ☐ สำเนาหนังสือรับรองการทำประโยชน์ รวม ฉบับ
- ☐ บัญชีหนี้หรือภาระผูกพันของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และหนังสือยินยอมของเจ้าหนี้ให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ถ้ามี)
- ☐ หลักฐานการจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และทรัพย์สินอื่นตามบัญชีในกรอบสี่เหลี่ยมดำดับที่สามข้างต้น ไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา (ถ้ามี)
- ☐
- ☐

ผู้ขอ ขอล้มเลิกจดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พร้อมด้วยหลักฐานและ
รายละเอียดที่กล่าวข้างบนนี้คือ

- ☐ เจ้าหน้าที่ที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา
- ☐ เจ้าหน้าที่ที่ดินจังหวัด.....สาขา.....

ลงชื่อ.....ผู้ขอ

(.....)

วันที่.....





จ.ส.ก.10

ทะเบียนเลขที่...../.....

หนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

สำนักงานที่ดิน.....

หนังสือสำคัญฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 แล้ว โดยมีรายการดังนี้

1. ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....

2. ที่ตั้งสำนักงานเลขที่.....ตรอก/ซอย.....

ถนน.....หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....

อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....โทรสาร.....

3. มีวัตถุประสงค์เพื่อรับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา

ให้ไว้ ณ วันที่

ลงชื่อ พนักงานเจ้าหน้าที่

(.....)

ตำแหน่ง



ทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จังหวัด.....



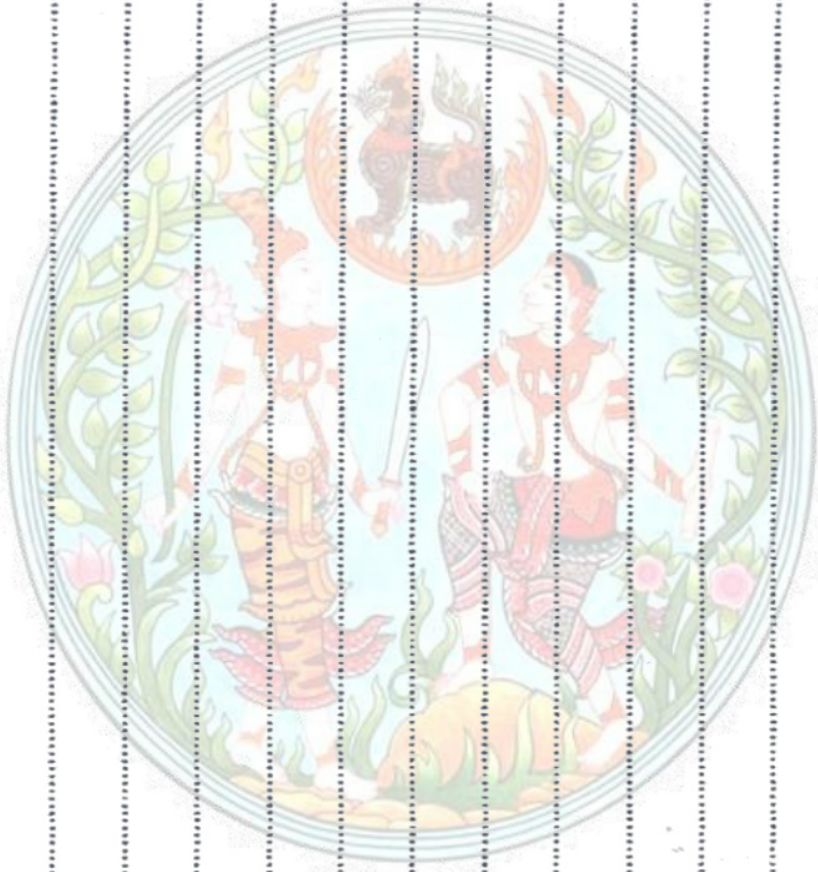
รายการจดทะเบียน

ทะเบียนเลขที่	
ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	
ที่ตั้งสำนักงาน	
วัตถุประสงค์	เพื่อรับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา.....
วัน เดือน ปี ที่จดทะเบียน	

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่



รายการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ



ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

ว่าด้วยการกำหนดอัตราค่าปรับกรณีชำระเงินค่าบำรุงรักษา

และการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด

พ.ศ. ๒๕๔๕

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๔ (๔) มาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และเพื่อให้เป็นไปตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่ายหลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค และการจัดทำบัญชี พ.ศ. ๒๕๔๕ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครจึงกำหนดอัตราค่าปรับกรณีชำระเงินค่าบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนดไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยการกำหนดอัตราค่าปรับกรณีชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด พ.ศ. ๒๕๔๕”

ข้อ ๒ ให้ยกเลิก “ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยการกำหนดอัตราค่าปรับกรณีชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด พ.ศ. ๒๕๔๖”

ข้อ ๓ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๔ ให้กำหนดอัตราค่าปรับกรณีที่เจ้าของที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดิน ชำระเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด ดังนี้

(๑) ที่ดินที่ใช้เพื่อประกอบการอุตสาหกรรม และที่ดินที่ใช้เพื่อประกอบการพาณิชย์กรรม ต้องชำระค่าปรับในอัตราที่นิติบุคคลกำหนด แต่ต้องไม่เกินร้อยละสิบห้าของจำนวนเงินที่ค้างชำระ

(๒) ที่ดินที่ใช้เพื่อเกษตรกรรม ที่ดินที่ใช้เพื่ออยู่อาศัยและที่ดินเปล่าต้องชำระค่าปรับในอัตราที่นิติบุคคลกำหนด แต่ต้องไม่เกินร้อยละสิบของจำนวนเงินที่ค้างชำระ

← กลับไปหน้าสารบัญ



เล่ม ๑๒๓ ตอนที่ ๔๐ ง

หน้า ๘๑
ราชกิจจานุเบกษา

๑๓ เมษายน ๒๕๕๕

ทั้งนี้ ให้ปฏิบัติตามนัยข้อ ๕ ของระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการกำหนด
ค่าใช้จ่าย หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคและ
การจัดทำบัญชี พ.ศ. ๒๕๕๕





ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการจดทะเบียนรายชื่อกิจกรรมการหมู่บ้านจัดสรรของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

พ.ศ. ๒๕๕๒

โดยที่เห็นเป็นการสมควรกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการจดทะเบียนรายชื่อกิจกรรมการหมู่บ้านจัดสรรของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อประโยชน์สำหรับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในการติดต่อหรืออ้างอิงในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๕ ประกอบกับข้อ ๒ (๑) (๔) และข้อ ๔ ก. (๑๑) (ข) (ง) แห่งกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๔๕ ออกตามความในพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ กรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนรายชื่อกิจกรรมการหมู่บ้านจัดสรรของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๕๒”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ บรรดาระเบียบ คำสั่ง หรือหนังสือสั่งการใดที่ขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ เมื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ได้มีการเลือกตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรแล้วให้แจ้งรายชื่อกิจกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นหนังสือ พร้อมหลักฐานรายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ ซึ่งนิติบุคคลจัดสรรนั้นตั้งอยู่

ข้อ ๕ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำทะเบียนรายชื่อกิจกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ตามแบบแนบท้ายระเบียบนี้ โดยเรียงลำดับเลขทะเบียน ตามหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (จ.ศ.ก.๑๐)

ข้อ ๖ เมื่อได้รับการแจ้งรายชื่อกิจกรรมการหมู่บ้านจัดสรรจากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พร้อมหลักฐานตามข้อ ๔ แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนรายชื่อกิจกรรมการหมู่บ้านจัดสรรลงในทะเบียนรายชื่อกิจกรรมการหมู่บ้านจัดสรร และให้หมายเหตุมติที่ประชุมใหญ่พร้อมรายละเอียดแล้ว ลงลายมือชื่อพร้อม วัน เดือน ปี กำกับไว้

← กลับไปหน้าสารบัญ

/ข้อ ๑ ในกรณี...



ข้อ ๗ ในกรณีที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้มีการเปลี่ยนแปลงรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรให้นำความตามข้อ ๖ มาใช้บังคับโดยอนุโลม ทั้งนี้ หากเป็นการเปลี่ยนแปลงรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเพียงบางราย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโดยชกรายชื่อกรรมการที่ไม่มีการเปลี่ยนแปลงมาจดทะเบียนไว้เป็นลำดับต้น แล้วจึงจดทะเบียนรายชื่อกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งใหม่ไว้ในลำดับถัดไป

ข้อ ๘ ให้ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รักษาการตามระเบียบนี้

ประกาศ ณ วันที่ ๑๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๒

(ลงชื่อ) อนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ
(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)
อธิบดีกรมที่ดิน





ทะเบียนเลขที่.....
ทะเบียนรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร
ทะเบียนเลขที่.....
ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....

ที่	รายชื่อคณะกรรมการ	หมายเหตุ
		

N5210035

ทะเบียนเลขที่ 1/2551

ตัวอย่าง

ทะเบียนรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร บ้านอยู่สบาย

ที่	รายชื่อคณะกรรมการ	หมายเหตุ
1.	1. นาย ก. 2. นาย ข. 3. นาย ค.	ได้รับการแต่งตั้งตามมติที่ประชุมใหญ่ ครั้งที่ 1/2551 เมื่อวันที่ 5 มกราคม 2551 ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่ วันที่.....
2.	1. นาย ก. 2. นาย ข. 3. นาย ง.	นาย ค. ได้ลาออก และที่ประชุมใหญ่ได้มีการแต่งตั้ง นาย ง. เป็นกรรมการแทน ตามมติที่ประชุมใหญ่ ครั้งที่ 2/2551 เมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2551 ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่ วันที่.....
3.	1. นาย ก. 2. นาย ข.	นาย ง. ได้ลาออกและที่ประชุมใหญ่ไม่มีการแต่งตั้งกรรมการแทน ตามมติที่ประชุมใหญ่ ครั้งที่ 3/2551 เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2551 ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่ วันที่.....

N5210036





ที่	รายชื่อคณะกรรมการ	หมายเหตุ
4.	1. นาย ก. 2. นาย ข. 3. นาย จ.	ที่ประชุมใหญ่ได้มีกาแต่งตั้ง นาย จ. เป็นกรรมการเพิ่มเติม ตามมติที่ประชุมใหญ่ครั้งที่ 4/2551 เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2551 ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่ วันที่.....
5.	1. นายหนึ่ง 2. นายสอง 3. นายสาม	ได้รับการแต่งตั้งตามมติที่ประชุมใหญ่ ครั้งที่ 1/2552 เมื่อวันที่ 9 มกราคม 2552 ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่ วันที่.....

ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๑๖๒๗๖



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ ๘๐ พรรษา
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๑๒๐

๑ กรกฎาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ข้อความเข้าใจในการปฏิบัติตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ส่วนที่ ๓๓ ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๑๓๒๑๓ ลงวันที่ ๓ มิถุนายน ๒๕๕๙

ตามที่ได้ส่งระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๙ มาเพื่อแจ้งให้เจ้าหน้าที่ศึกษาทำความเข้าใจ และถือปฏิบัติเมื่อได้ลงประกาศในราชกิจจานุเบกษา นั้น

เนื่องจากมีการดำเนินการดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ที่ได้ดำเนินการก่อนวันที่ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางดังกล่าวมีผลใช้บังคับ จึงกำหนดแนวทางให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ ดังนี้

๑. ในกรณีที่ได้มีการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ก่อนวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ ซึ่งเป็นวันที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ มีผลใช้บังคับ ถ้ายังมิได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินและส่งมอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่จะต้องรับผิดชอบให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวตามมาตรา ๔๔ (๑) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ ซึ่งเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับในขณะที่มีการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นต่อไป

๒. ในกรณีที่ได้มีการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้งแต่วันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ เป็นต้นมา จนถึงวันที่ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางข้างต้นมีผลใช้บังคับ บรรดาทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดินตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยผลของกฎหมาย แต่ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคก็ต่อเมื่อดำเนินการตามข้อ ๒ และข้อ ๑๒ วรรคสอง ของระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางฯ พ.ศ. ๒๕๕๙ ในกรณีนี้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งผู้จัดสรรที่ดินทราบเพื่อดำเนินการต่อไป

๓. ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการขอพ้นจากหน้าที่ตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ ไว้ครบถ้วนถูกต้องตามขั้นตอนและได้ยื่นขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. ๒๕๕๕ แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ยังมิได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ก่อนจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งผู้จัดสรรที่ดินเพื่อดำเนินการตามข้อ ๒ ของระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางฯ พ.ศ. ๒๕๕๙ แล้วจึงพิจารณาดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป

/ ๔. ในกรณี...


 กลับไปหน้าสารบัญ


๔. ในกรณีจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตามข้อ ๑๔ ของระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางฯ พ.ศ.๒๕๕๙ เนื่องจากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๕๘ ที่มีผลให้บรรดาทรัพย์สินตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ไม่รวมถึงนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเป็นผู้รับโอน

๕. เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้ขอดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคแล้ว หรือประสงค์จะโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ไว้ก่อนวันที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ ใช้บังคับ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไปเมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้แสดงเอกสารหลักฐานครบถ้วนตามระเบียบนี้ ทั้งนี้ สำหรับผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ.๒๕๑๕) หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค ไม่ต้องรับผิดชอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคแต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) อภินันท์ ชี้อานวงศ์

(นายอภินันท์ ชี้อานวงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

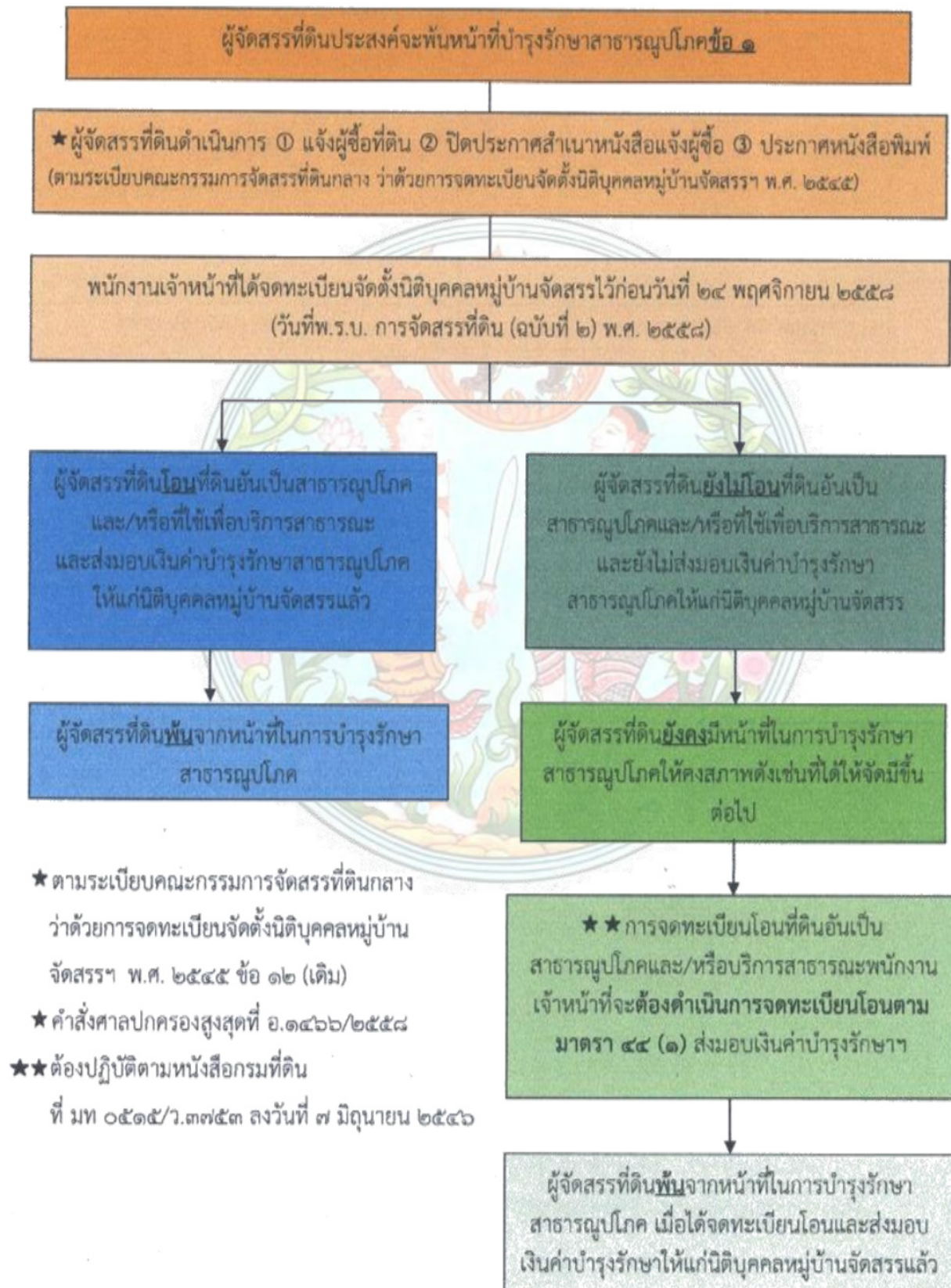
สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๘๐๘

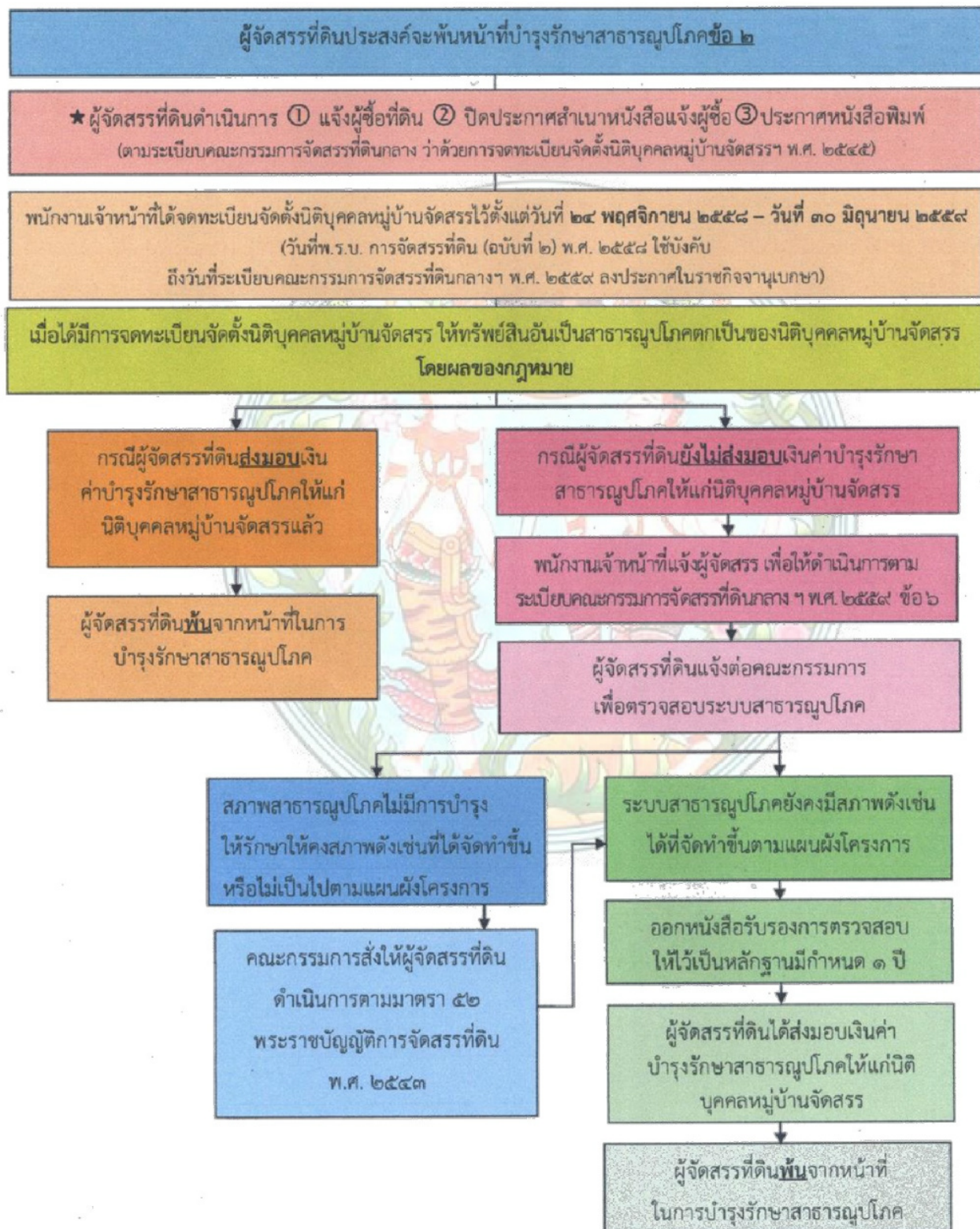
โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๕๓



แนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว. ๑๖๒๗๖ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๙



แนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว.๑๖๒๗๖ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๙



★ ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ พ.ศ. ๒๕๕๕ ข้อ ๑๒ (เดิม) กรณีสำหรับทรัพย์สินซึ่งใช้เพื่อบริการสาธารณะ ไม่ถือว่าตกโดยผลของกฎหมายต้องจดทะเบียนโอนทรัพย์สินฯ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว.๓๗๘๓ ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๖



แนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว.๑๖๒๗๖ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๙

ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะพินหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคข้อ ๓

★ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการ ① แจ้งผู้ซื้อที่ดิน ② ปิดประกาศสำเนาหนังสือแจ้งผู้ซื้อ ③ ประกาศหนังสือพิมพ์ (ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ พ.ศ. ๒๕๕๕)

พนักงานเจ้าหน้าที่ยังไม่ได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งให้คณะกรรมการฯ ตรวจสอบระบบสาธารณูปโภค ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางฯ พ.ศ. ๒๕๕๕ ข้อ ๖

สภาพสาธารณูปโภคไม่มีการบำรุงรักษาให้ยังคง สภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นหรือไม่เป็นไปตามแผนผัง

ระบบสาธารณูปโภคยังคงมีสภาพดังเช่นที่ได้ จัดทำขึ้นตามแผนผังโครงการ

คณะกรรมการสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการตาม มาตรา ๕๒ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓

ออกหนังสือรับรองการตรวจสอบให้ไว้เป็น หลักฐานมีกำหนด ๑ ปี

ผู้จัดสรรที่ดินแสดงหนังสือรับรองการตรวจสอบตามข้อ ๖ พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เมื่อได้มีการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ทรัพย์สินอันเป็น สาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยผลของกฎหมาย

ผู้จัดสรรที่ดินได้ส่งมอบเงินค่า บำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้แก่นิติ บุคคลหมู่บ้านจัดสรร

★★ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่ ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

- ★ ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ พ.ศ. ๒๕๕๕ ข้อ ๑๒ (เดิม)
- ★★ กรณีสำหรับการโอนทรัพย์สินซึ่งใช้เพื่อบริการสาธารณะ ไม่ถือว่าตกโดยผลของกฎหมาย การจดทะเบียนโอนทรัพย์สินฯ ต้องดำเนินการตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว.๓๗๘๓ ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๖



แนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว.๑๖๒๗๖ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๙

ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะพ้นหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคข้อ ๕

ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการ ① แจ้งผู้ซื้อที่ดิน ② ปิดประกาศสำเนาหนังสือแจ้งผู้ซื้อ ③ ประกาศหนังสือพิมพ์ (ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ พ.ศ. ๒๕๕๕)

ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ ภายในระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด (ต้องไม่น้อยกว่า 180 วัน นับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน)

ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์

ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินออกไปตรวจสอบระบบสาธารณูปโภค และออกหนังสือรับรองการตรวจฯ

ให้แจ้งเป็นหนังสือถึงหน่วยงานผู้รับโอนทรัพย์สิน (กทม, อปท ฯลฯ)

ให้ส่งมอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบ
ให้หน่วยงานผู้รับโอนสาธารณประโยชน์

ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ต่อเจ้าพนักงานที่ดิน พร้อมหลักฐานตาม ข้อ 19 แห่งระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางฯ พ.ศ.2559

พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์

ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค





ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว.๑๐๑๔๑

กรมที่ดิน

ศูนย์รักษาสถิติและนิติเวชวิทยา

อาคารรัฐประศาสน์ภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

เขตจตุรพักตรพิมาน กรุงเทพมหานคร

๓๐ เมษายน ๒๕๕๘

เรื่อง การจดทะเบียนโอนที่ดินในระหว่างระงับการจดทะเบียนจากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบตัวอย่างหนังสือแจ้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ด้วยมีเรื่องหรือในกรณีที่สำคัญงานบังคับคดีมีหนังสือแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนระงับจำนองแล้ว โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ผู้ซื้อทอดตลาด แต่ปรากฏว่าที่ดินแปลงดังกล่าวมีคำสั่งระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระไวก้นกว่าจะชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ตามมาตรา ๕๐ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๑ พนักงานเจ้าหน้าที่จะสามารถดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อทอดตลาดได้หรือไม่ และเมื่อรับโอนที่ดินไว้แล้วจะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ไปยังบุคคลอื่นได้หรือไม่

กรมที่ดินได้พิจารณาแล้ว กรณีดังกล่าวคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินในการประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๕๗ เมื่อวันที่ ๒ กรกฎาคม ๒๕๕๗ ได้มีมติว่า หนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลกรณาส่งหาริมทรัพย์เหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ ทั้งนี้ ตามมาตรา ๕๐ วรรคสองและวรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๑ เมื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมิได้ไปจดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลกรณาส่งหาริมทรัพย์ไว้ในโฉนดที่ดินบุริมสิทธิในมูลกรณาส่งหาริมทรัพย์ จึงมิได้มีอยู่เหนือที่ดินจัดสรรที่ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคอันจะได้รับชำระหนี้ก่อนสิทธิจำนอง ทั้งนี้ ตามมาตรา ๒๘๕ ประกอบกับมาตรา ๒๘๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แต่เป็นหนี้ที่มีอยู่เหนือบุคคลหรือบุคคลสิทธิที่จะได้รับชำระหนี้เอกจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคเป็นการส่วนตัว การลงบัญชีอาจะระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของพนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่สามารถบังคับเอากับผู้ซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดได้ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงสามารถดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้กับผู้ซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดได้

ดังนั้น เมื่อมีกรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งให้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดได้

เนื่องจาก...



เนื่องจากหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเป็นหนี้มีอยู่เหนือบุคคลหรือบุคคลสิทธิที่จะได้รับชำระหนี้เอาจจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเป็นการส่วนตัว การลงบัญชีอาัยกระบังการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของพนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่สามารถบังคับเอากับผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดได้ และเมื่อได้จดทะเบียนโอนที่ดินให้แล้วต่อมาผู้ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดประสงค์จะจดทะเบียนขายที่ดินดังกล่าวยังบุคคลอื่นก็สามารถดำเนินการให้ผู้ขอตามความประสงค์ได้เช่นเดียวกัน ทั้งนี้ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนขายทอดตลาดแล้วให้แจ้งให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทราบว่า คำสั่งให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระรายดังกล่าวได้สิ้นสุดแล้ว นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องบังคับชำระหนี้เงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคที่ค้างชำระเอาจจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายเดิม ตามตัวอย่างหนังสือที่แนบมาพร้อมนี้

จึงขอมขอโปรดทราบและแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ศิริพงษ์ ห่านตระกูล

(นายศิริพงษ์ ห่านตระกูล)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. ๐๒๑๔๑๕๕๐๘

โทรสาร. ๐-๒๑๔๓-๕๐๕๓





ที่ /

ส่วนราชการเจ้าของหนังสือ

วันที่ เดือน พ.ศ.

เรื่อง แจ้งยกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร

เรียน คณะกรรมการที่ดินบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

อ้างถึง หนังสือที่ดินบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ที่ ลงวันที่

ตามที่ที่ดินบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ได้ขอให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร โฉนดที่ดินเลขที่ หน้าสำรวจ ตำบล อำเภอ จังหวัด มีชื่อของ ซึ่งเป็นผู้ค้างชำระหนี้เงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ตามมาตรา ๕๐ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ นั้น

บัดนี้ สำนักงานบังคับคดีจังหวัด มีหนังสือที่ ขธ/ ลงวันที่ แจ้งให้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์แก่ ผู้ซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวได้จากการขายทอดตลาด การขอให้ระงับการทำนิติกรรมในที่ดินจัดสรรไม่อาจใช้บังคับกับผู้ซื้อทรัพย์สินจากขายทอดตลาดได้ เนื่องจากหนี้ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลรักษาอสังหาริมทรัพย์ หากมิได้จดทะเบียนให้ปรากฏในเอกสารสิทธิก็ถือว่าเป็นหนี้ที่มีอยู่เหนือบุคคลที่จะได้รับชำระหนี้เอาจากผู้ค้างชำระเงินเป็นการส่วนตัว และเป็นกรณีที่ที่ดินบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะต้องบังคับชำระหนี้เอาจากผู้ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภครายเดิมต่อไป จึงได้ยกเลิกคำสั่งระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

ฝ่าย

โทร.

โทรสาร.





ที่ มท ๐๕๑๓.๒/ว ๑๔๖๐๖

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเดิมพระที่นั่งสุทไธสวรรย

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

เลขที่ห้องหลักที่ กวพ๑๑๑๐

๔ สิงหาคม ๒๕๕๖

เรื่อง ปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีโครงการที่มีได้รับใบอนุญาต
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด
สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาสรุปย่อคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่
อ.๑๘๘/๒๕๕๖

ด้วยมีปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.
๒๕๕๓ ประการหนึ่งว่าโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่มีได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน จะสามารถดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคล
หมู่บ้านจัดสรรได้หรือไม่ นั้น

กรมที่ดิน ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า กรณีดังกล่าว ได้มีแนวคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดคดีหมายเลขแดงที่ อ.
๑๘๘/๒๕๕๖ สรุปได้ว่า การที่บริษัทจำหน่ายที่ดินแปลงย่อยโดยไม่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน จึงมิใช่ผู้จัดสรรที่ดินตาม
มาตรา ๑ ของประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ เมื่อต่อมามีการตราพระราชบัญญัติการจัดสรร
ที่ดิน พ.ศ.๒๕๕๓ และมีผลเป็นการยกเลิกประกาศของคณะปฏิวัติฯ ดังกล่าว ซึ่งบทเฉพาะกาลของพระราชบัญญัติการจัดสรร
ที่ดิน พ.ศ.๒๕๕๓ มาตรา ๖๕ ได้บัญญัติรับรองสถานะของใบอนุญาตหรือการอนุญาตที่ได้ให้ไว้ตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับ
ดังกล่าว ยังคงมีผลใช้บังคับต่อไป โดยให้ถือว่าเป็นใบอนุญาตหรือการอนุญาตตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.
๒๕๕๓ และมาตรา ๗๐ วรรคหนึ่ง บัญญัติให้นำมาตรา ๔๕ มาตรา ๔๖ มาตรา ๔๗ มาตรา ๔๘ มาตรา ๔๙ มาตรา ๕๐ มาตรา ๕๑
และมาตรา ๕๒ ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๕๓ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ
ฉบับดังกล่าวโดยอนุโลม และวรรคสามบัญญัติให้นำมาตรา ๔๔ ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๕๓ มาใช้บังคับใน
กรณีเกี่ยวกับการพ้นจากความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศ
ของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค และวรรคสี่
บัญญัติให้สิทธิผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการอาจยื่นคำขอต่อเจ้า
พนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านได้ในกรณีที่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอน
ใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็น
สาธารณูปโภค มิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการ

/อันเป็น...



อันเป็นสาธารณูปโภค กรณีจึงเห็นได้ว่า การที่ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา ๔๔ วรรคหนึ่ง (๑) หรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรอาจยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อดำเนินการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะตามมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๑ ได้ ต้องเป็นกรณีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจากผู้จัดสรรที่ดินที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและ ได้รับความเห็นชอบแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรร ที่ดินจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ตาม ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๕๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ.๒๕๑๕ หรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๑ แล้วเท่านั้น แม้ข้อเท็จจริงในคดีนี้ปรากฏว่า ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ประชุมสมาชิกเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรซึ่งเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ มีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และได้แต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๑ ก็ตาม แต่เมื่อบริษัทมิใช่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๕๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ.๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตามมาตรา ๗๐ วรรคสามแห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๑ กรณีจึงไม่อาจนำหลักเกณฑ์การพ้นจากความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๔ และการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา ๗๐ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๑ มาใช้บังคับได้ ดังนั้น การที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา มีคำสั่งไม่รับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และการที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดมีคำสั่งให้ยกอุทธรณ์ ของผู้ฟ้องคดี จึงเป็นคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมายแล้ว

ดังนั้น โครงการหมู่บ้านจัดสรรที่มีได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการ จัดสรรที่ดิน จึงไม่สามารถจะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นเพื่อรับโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภค ตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินไปดูแลบำรุงรักษาได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทราบ และถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) พระศักดิ์ หินเมืองเก่า

(นายพระศักดิ์ หินเมืองเก่า)

ผู้ว่าราชการจังหวัดชุมพร รักษาการในตำแหน่ง

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร.๐ ๒๑๔๑ ๕๘๐๕

โทรสาร. ๐ ๒๑๔๓ ๕๐๕๓



คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.๓๘๘/๒๕๕๖ คดีหมายเลขดำที่ อ.๔๘๕/๒๕๕๒

บริษัท ข.เป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินตามหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.)เลขที่ ๖๔๘ ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี และได้ทำการรังวัดแบ่งแยกที่ดินดังกล่าวออกเป็นที่ดินแปลงย่อยจำนวน ๑๐๘ แปลง เพื่อกำหนดตามโครงการหมู่บ้านจัดสรร พาราไดซ์ วิลล่า บริษัท ข.ได้จัดสร้างสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ โดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับการจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ในใบโฆษณาเชิญชวนโครงการหมู่บ้านจัดสรร พาราไดซ์ วิลล่า พร้อมทั้งได้ดำเนินการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน แต่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ (เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี) อ้างว่าหลักฐานแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะยื่นคำขออนุญาตตามข้อ ๑๑ ของประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ต่อมาผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ทำการแบ่งแยกที่ดินในโครงการทำให้ที่ดินในโครงการ มีจำนวน ๑๑๔ แปลง และผู้ซื้อที่ดินได้ประชุมเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พาราไดซ์ วิลล่า มีผู้มีสิทธิลงคะแนนเสียงทั้งสิ้น ๑๑๔ คน ตามจำนวนที่ดินตามแผนผังโครงการที่ประชุมมีมติเห็นชอบให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พาราไดซ์ วิลล่า ด้วยคะแนนเสียงจำนวน ๗๓ คะแนน และเห็นชอบให้ผู้ฟ้องคดีเป็นตัวแทนยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ผู้ฟ้องคดีได้ยื่นคำขอลงวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๔๘ ของจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พาราไดซ์ วิลล่า แต่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ (เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรีสาขาบางละมุง) มีหนังสือลงวันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๔๘ อ้างว่าไม่รับคำขอจดทะเบียนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พาราไดซ์ วิลล่า เนื่องจากโครงการดังกล่าวมิได้มีการขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๑ และตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ จึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์การขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมาย ผู้ฟ้องคดี ได้มีหนังสือลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๔๘ อุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว ต่อมาผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้มีหนังสือลงวันที่ ๒๐ ธันวาคม ๒๕๔๘ อ้างให้ผู้ฟ้องคดีทราบ ว่า ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ มีคำสั่งให้ยกอุทธรณ์ ผู้ฟ้องคดีเห็นว่า การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ปฏิเสธไม่ยอมรับการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้แก่ผู้ฟ้องคดี และการที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ มีคำวินิจฉัยยกอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีจึงทำให้ผู้ฟ้องคดีได้รับความเดือดร้อนหรือเสียหาย เนื่องจากไม่มีนิติบุคคลที่จะกำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนจัดให้มีบริการสาธารณะ เพื่อสวัสดิการและประโยชน์ส่วนรวมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดังกล่าวได้ ขอให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งเพิกถอนคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ตามหนังสือลงวันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๔๘ และวันที่ ๒๐ ธันวาคม ๒๕๔๘ รวมทั้งเพิกถอนคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ตามหนังสือลงวันที่ ๑๔ ธันวาคม ๒๕๔๘ ที่ให้ยกอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดี พร้อมกับให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ รับผิดชอบจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พาราไดซ์ วิลล่า ให้แก่ผู้ฟ้องคดีเห็นว่า การที่บริษัท ข. แบ่งแยกที่ดินของตนออกเป็นแปลงย่อย ๑๐๘ แปลง เพื่อกำหนดโดยมีการให้คำมั่นว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภคอันมีลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ซึ่งเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับในขณะนั้น แต่อย่างไรก็ตามเนื่องจากที่ดินที่บริษัท ข. ทำการจัดสรรเป็นที่ดินที่มีหลักฐานเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) มิใช่โฉนดที่ดินอันเป็นหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน บริษัท ข. จึงไม่อยู่ในบังคับที่จะต้องยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน



ตามข้อ ๑๐ ประกอบกับข้อ ๑๑ ของประกาศคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าว ดังนั้น การที่บริษัท ธ.ไม่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน บริษัท ธ. จึงมิใช่ผู้จัดสรรที่ดิน ตามข้อ ๑ ของประกาศคณะปฏิวัติฉบับเดียวกัน เมื่อต่อมาได้มีการตราพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๑ และมีผลเป็นการยกเลิกประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ เห็นว่าการที่ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๔ วรรคหนึ่ง (๑) หรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรอาจยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อดำเนินการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะตามมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๑ ได้ต้องเป็นกรณีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจากผู้จัดสรรที่ดินที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน และได้รับความเห็นชอบแผนผังโครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๑ แล้วเท่านั้น แม้ข้อเท็จจริงในคดีนี้ปรากฏว่า ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโครงการ พาราไดซ์ วิลล่า ได้ประชุมสมาชิกเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เมื่อวันที่ ๑๕ กรกฎาคม ๒๕๔๘ และผู้ซื้อที่ดิน จำนวน ๑๑ ราย ซึ่งเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ มีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและได้แต่งตั้งผู้ฟ้องคดีเป็นตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พาราไดซ์ วิลล่า ต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ (เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาบางละมุง) ตามมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว ก็ตามแต่เมื่อบริษัท ธ.มิใช่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตามมาตรา ๑๐ วรรคสาม แห่ง พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๑ กรณีจึงไม่อาจนำหลักเกณฑ์การพ้นจากความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๔ และการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา ๑๐ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว มาใช้บังคับได้ ดังนั้น การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ มีคำสั่งไม่รับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโครงการ พาราไดซ์ วิลล่า และการที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ (เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี) มีคำสั่งให้ยกอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดี จึงเป็นคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมายแล้ว





ที่ มท 0517.2/ว. 20707

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ

อาคารบี ชั้น 5 ถนนแจ้งวัฒนะ

กทม. 10210

3 สิงหาคม 2552

เรื่อง การบริการสาธารณะตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. ตัวอย่างโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน (ที่มีการให้บริการสาธารณะ)
2. ตัวอย่างประมาณการรายรับรายจ่ายการบริการสาธารณะ

ด้วยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 4 ได้กำหนดให้มีการบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดิน โดยได้ให้ความหมายว่าหมายถึง การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ตามมาตรา 23 (4) และในมาตรา 53 ได้กำหนดให้เรียกเก็บค่าใช้บริการและค่าบริการรักษาสารธารณะได้ตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินให้ความเห็นชอบ

ข้อเท็จจริงปรากฏว่า ยังคงมีผู้จัดสรรที่ดิน ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรวมทั้งพนักงานเจ้าหน้าที่บางรายเข้าใจความหมายของ "บริการสาธารณะ" ไม่เป็นไปในแนวทางเดียวกัน ดังนั้น เพื่อให้ทุกฝ่ายได้มีความเข้าใจที่ถูกต้องตรงกัน จึงขอขอมความเข้าใจดังต่อไปนี้

1. วัตถุประสงค์ของการบริการสาธารณะ

บริการสาธารณะแตกต่างจากสาธารณูปโภคที่กฎหมายไม่บังคับให้ผู้จัดสรรต้องจัดให้มี แต่เป็นความสมัครใจของผู้จัดสรรที่ดินเองที่จะจัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อเป็นการให้บริการ หรืออำนวยความสะดวกแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ทั้งนี้ กฎหมายไม่ได้ให้คำจำกัดความของ "บริการสาธารณะ" ได้ครอบคลุมชัดเจนในตัว ดังนั้น จึงเป็นความประสงค์ของผู้จัดสรรที่ดินจะเป็นผู้กำหนดเองว่าควรจัดให้มีบริการสาธารณะอะไรบ้าง เพื่อประโยชน์ที่ผู้จัดสรรที่ดินจะได้รับคือสามารถนำไปใช้ในการโฆษณาเพื่อส่งเสริมการขายได้ ตามมาตรา 29 โดยระบุไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามมาตรา 23 (4) (ตามตัวอย่าง 1) ซึ่งจะมีผลบังคับให้ผู้จัดสรรที่ดิน จะต้องจัดให้มีและบำรุงรักษาสารธารณะเหล่านั้น

/ 2. ประเภท...



กลับไปหน้าสารบัญ



2. ประเภทของการบริการสาธารณะ

จากการตรวจสอบโครงการจัดสรรที่ดินทั่วไป ผู้จัดสรรที่ดินจะจัดให้มีบริการสาธารณะประเภทใดประเภทหนึ่งหรือหลายประเภทในแต่ละโครงการ เช่น

2.1 การให้บริการรักษาความปลอดภัย ได้แก่ การจัดจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย การบำรุงรักษากลิ้งไฟร์ทस्कนวงจรปิด

2.2 การรักษาความสะอาด ได้แก่การจัดจ้างพนักงานกวาดถนน

2.3 การให้บริการจ่ายกระแสไฟฟ้าส่องสว่างบริเวณส่วนกลาง

2.4 การให้บริการจัดเก็บขยะ

2.5 การให้บริการน้ำประปาสำหรับพนักงานเพื่ออุปโภคบริโภค

2.6 การให้บริการสโมสร และสระว่ายน้ำ

2.7 การบริหารจัดการการบริการสาธารณะ ได้แก่จัดจ้างพนักงานเพื่อกำกับควบคุมดูแลการให้บริการสาธารณะประเภทต่าง ๆ ให้เป็นไปด้วยความเรียบร้อยรวมทั้งการจัดทำบัญชี

3. การกำหนดอัตราค่าใช้บริการหรือค่าบริการสาธารณะ

3.1 ผู้จัดสรรที่ดินควรต้องจัดทำประมาณการรายรับ - รายจ่าย การบริการสาธารณะ (ตามตัวอย่าง 2) เพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินใช้ประกอบในการพิจารณากำหนดอัตราค่าบริการหรือค่าบริการสาธารณะที่เหมาะสมและเป็นธรรม

3.2 ผู้จัดสรรที่ดินจะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายหรือค่าบริการสาธารณะจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ ตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินให้ความเห็นชอบเท่านั้น และเมื่อได้รับความเห็นชอบให้จัดเก็บในอัตราใดแล้ว ก็ต้องจัดเก็บในอัตรานั้น แต่ต่อมาหากประสงค์จะเปลี่ยนแปลงแก้ไขอัตราการจัดเก็บใหม่ต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินก่อนทุกครั้ง

4. การจัดเก็บค่าบริการหรือค่าบริการสาธารณะ

4.1 ผู้จัดสรรที่ดินอาจเสนออัตราการจัดเก็บค่าบริการ หรือค่าบริการสาธารณะที่จะจัดเก็บจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยกำหนดเป็นอัตราต่อตารางวาต่อเดือน เช่น 20 บาทต่อตารางวาต่อเดือน หรือเป็นอัตราค่าบริการแต่ละครั้งตามประเภทของบริการ เช่น ค่าใช้บริการสระว่ายน้ำครั้งละ 80 บาทต่อคน

4.2 การจัดเก็บค่าบริการสาธารณะ อาจจะจัดเก็บล่วงหน้าก็ได้ เช่น จัดเก็บล่วงหน้า 2 ปี นับแต่วันที่โอนกรรมสิทธิ์ หรืออาจกำหนดระยะเวลาการจัดเก็บเป็นปีปฏิทินที่แน่นอน เช่น จัดเก็บล่วงหน้า 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2553 ถึง 31 ธันวาคม 2555

/ 5. หน้าที่ยของ...



5. หน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดิน กรณีการใช้เงิน การจัดทำบัญชี และการคืนเงินค่าใช้
บริการหรือค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ

5.1 เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีบริการสาธารณะแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินก็สามารถ
นำเงินค่าใช้บริการหรือค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ มาใช้ในกิจการบริการสาธารณะแต่ละประเภทได้
โดยการใช้จ่ายต้องเป็นไปอย่างสมเหตุสมผล มีหลักฐานและเป็นการใช้จ่ายจริง

5.2 ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดทำบัญชีรายรับรายจ่ายการบริการสาธารณะเป็นประจำ
ทุกเดือน และเปิดโอกาสให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถตรวจสอบการใช้จ่ายได้โดยสะดวกหรืออาจปิด
ประกาศบัญชีรายรับรายจ่ายฯ ไว้ในที่เปิดเผยภายในโครงการ

5.3 เมื่อผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาบริการสาธารณะ หากมีเงิน
ค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะเหลือจ่าย ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องส่งเงินคืนให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละราย
หรือส่งมอบให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อเฉลี่ยเป็นค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการ
สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ตามส่วนที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายนั้นจะต้องจ่ายให้แก่นิติบุคคล
หมู่บ้านจัดสรรต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และขอได้โปรดแจ้งให้คณะกรรมการ เจ้าหน้าที่ทุกฝ่าย
ที่เกี่ยวข้องได้ทราบและถือปฏิบัติต่อไปด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) อนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ

(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร.0-2141-5802 - 16

โทรสาร. 0-2143-9053



ตัวอย่าง 1

โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน

ของ

บริษัท โปร่งใส จัดสรรที่ดิน จำกัด

สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 129 ถนนเทศบาลนิมิตรเหนือ

แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร

1. ที่ดินที่ทำการจัดสรร

โฉนดที่ดินเลขที่ 12345-12350 ตำบลสีกัน อำเภอคลองเมือง กรุงเทพมหานคร รวม 5 โฉนด เนื้อที่ประมาณ 34-2-55.1 ไร่ โดยทำการจัดสรรที่ดินเป็นที่ยุ่อาศัยเพื่อการจำหน่าย รวมจำนวนแปลงย่อยทั้งหมด 335 แปลง พื้นที่จัดจำหน่าย 8,647 ตารางวา (21-2-47 ไร่) ตามรายละเอียด ดังนี้

1.1 ที่ดินพร้อมอาคารประเภทบ้านแถว จำนวน 333 แปลง หมายเลขแปลงที่ 1-37 และ 39-334

- แปลงเนื้อที่น้อยที่สุดประมาณ 18.4 ตารางวา หมายเลขแปลงที่ 111
- แปลงเนื้อที่มากที่สุดประมาณ 56.5 ตารางวา หมายเลขแปลงที่ 267

1.2 ที่ดินพร้อมอาคารประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 2 แปลง หมายเลขแปลงที่ 38 และ 335

- แปลงเนื้อที่น้อยที่สุดประมาณ 54.4 ตารางวา หมายเลขแปลงที่ 38
- แปลงเนื้อที่มากที่สุดประมาณ 60.0 ตารางวา หมายเลขแปลงที่ 335

2. วิธีการในการปรับปรุงพื้นที่ดิน

จะทำการปรับปรุงที่ดิน โดยทำการถมดินบดอัดด้วยรถแทรกเตอร์ให้พื้นที่ดินในบริเวณที่จัดสรรเรียบเสมอกัน และมีระดับไม่ต่ำกว่าถนนสาธารณะประโยชน์

3. การจัดให้มีสาธารณูปโภค

จัดให้มีสาธารณูปโภคดังต่อไปนี้

3.1 ถนนและทางเท้า

- ถนนเขตทางกว้าง 16.00 เมตร ยาวประมาณ 289 เมตร แบ่งเป็น
ผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็ก จำนวน 2 ช่องจราจร กว้างช่องละ 6.00 เมตร รวมผิวจราจร
ทั้งสิ้น 12.00 เมตร เกาะกลางถนน กว้าง 1.00 เมตร ทางเท้ายกระดับ 2 ด้าน กว้างด้านละ
1.50 เมตร

- ถนนเขตทางกว้าง 12.00 เมตร ยาวประมาณ 299 เมตร แบ่งเป็น
ผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็กกว้าง 9.00 เมตร ทางเท้ายกระดับ 2 ด้าน กว้างด้านละ 1.50 เมตร



- ถนนเขตทางกว้าง 9.00 เมตร ยาวประมาณ 997 เมตร แบ่งเป็น ผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็กกว้าง 6.00 เมตร ทางเท้าไม่ยกระดับ 2 ด้าน กว้างด้านละ 1.50 เมตร

3.2 ช่องว่างระหว่างแปลง จำนวน 17 ช่อง กว้างช่องละ 4.00 เมตร ยาวประมาณ 302 เมตร จัดทำเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก และใช้เป็นที่กั้นรถ โดยออกโฉนดรวมกับถนน

3.3 รั้วป้องกันอุบัติเหตุบริเวณสวนสาธารณะด้านที่ติดกับถนนในโครงการ ยาวประมาณ 100 เมตร จัดทำเป็นรั้วไม้พุ่ม

3.4 รั้วโครงการบริเวณที่ดินด้านที่ติดกับที่ดินของบุคคลอื่นยาวประมาณ 1,487 เมตร จัดทำเป็นรั้วคอนกรีต

3.5 ระบบระบายน้ำ

ทำการระบายน้ำโดยใช้ท่อคอนกรีตอัดแรง ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางภายใน กว้าง 0.40, 0.60 และ 0.80 เมตร ฝังใต้ดินเรียงขนานไปกับถนนทุกสายเพื่อใช้เป็นทางระบาย น้ำฝน และน้ำที่ผ่านการใช้ทุกกิจกรรมจากที่ดินจัดสรรแต่ละแปลง ซึ่งได้ผ่านการบำบัดแล้วโดยใช้ ระบบบำบัดน้ำเสียในครัวเรือน และจัดให้มีบ่อพักตรวจการระบายน้ำทุกระยะไม่เกิน 15.00 เมตร และทุกจุดที่มีการเปลี่ยนขนาดของท่อ และจุดบรรจบของท่อเพื่อความสะดวกในการทำความสะดวก โดยน้ำทั้งหมดไหลลงสู่บ่อตรวจคุณภาพน้ำรวม แล้วระบายออกสู่คลองนายภิรมสาธิตประโยชน์

3.6 ระบบบำบัดน้ำเสีย

จัดทำระบบบำบัดน้ำเสียในครัวเรือน (ถังชีวภาพ) โดยใช้ถังบำบัดน้ำเสีย ในครัวเรือนของบริษัท ธรรมสรณ์ จำกัด รุ่น SURE-1600 หรือเทียบเท่า

3.7 สวน

ได้กันพื้นที่ไว้เพื่อจัดทำสวน เนื้อที่ประมาณ 436.4 ตารางวา ซึ่งมี เนื้อที่มากกว่าร้อยละห้าของพื้นที่จัดจำหน่าย 4.0 ตารางวา (ร้อยละห้าของพื้นที่จัดจำหน่าย 432.4 ตารางวา)

3.8 สวนหย่อม

ได้กันพื้นที่ไว้เพื่อจัดทำสวนหย่อม จำนวน 2 แปลง เนื้อที่ประมาณ 50.3 ตารางวา โดยออกโฉนดรวมกับถนน

3.9 ที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ได้กันพื้นที่ไว้เป็นที่ดินเปล่า เนื้อที่ประมาณ 39.7 ตารางวา

3.10 ระบบไฟฟ้า

จัดให้มีไฟฟ้าในที่ดินจัดสรร โดยจะทำการปักเสาพาดสายผ่านที่ดินจัดสรร ทุกแปลงในโครงการ พร้อมระบบไฟฟ้าส่องสว่าง ถนนภายในโครงการ โดยให้การไฟฟ้านครหลวง เป็นผู้ดำเนินการ



3.11 ระบบประปา

จัดให้มีน้ำประปาในที่ดินจัดสรร โดยจะจัดให้มีท่อจ่ายน้ำผ่านที่ดินจัดสรร
ทุกแปลงพร้อมต่อกับตัวบ้านได้ทันที โดยให้การประปานครหลวงเป็นผู้ดำเนินการ

4. การกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล

จัดให้มีการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล โดยให้สำนักงานเขตดอนเมือง
เป็นผู้ดำเนินการ

5. การจัดให้มีบริการสาธารณะ

5.1 บริษัท ฯ จัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อประโยชน์ต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร
ดังนี้

- การรักษาความปลอดภัย จัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัย ซึ่งมี
หน้าที่ดูแลตรวจตราทางเข้า-ออกของโครงการและจุดต่าง ๆ ตามความเหมาะสม เพื่อรักษา
ความปลอดภัยภายในโครงการตลอด 24 ชั่วโมง

- การรักษาความสะอาดจัดให้มีพนักงานกวาดถนนบริเวณส่วนกลาง

- การให้บริการจัดเก็บขยะจัดให้มีการจัดเก็บขยะโดยสำนักงานเขต

ดอนเมือง

- การให้บริการน้ำประปาสำหรับพนักงานอุปโภคบริโภค

- การจ่ายกระแสไฟฟ้าเพื่อใช้กับระบบไฟฟ้าส่องสว่างตามจุดต่าง ๆ

ในโครงการ เช่น ถนน สวน และพื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ ตามความเหมาะสม

- การบริหารจัดการ จัดให้มีการบริหารจัดการบริการสาธารณะที่ทาง
บริษัท ฯ จัดให้มีขึ้น เพื่อความเป็นระเบียบของโครงการ โดยใช้เป็นค่าจ้างผู้จัดการโครงการ
และเจ้าหน้าที่ธุรการ/บัญชี

5.2 บริษัท ฯ จะจัดเก็บเงินเพื่อใช้ในการบริหารจัดการและบำรุงรักษา
บริการสาธารณะในโครงการจากผู้ซื้อที่ดินในอัตราตารางวาละ 26 บาท/เดือน โดยจัดเก็บ
ล่วงหน้าเป็นเวลา 18 เดือน นับตั้งแต่วันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และเมื่อบริษัท ฯ พ้นจากหน้าที่
ในการให้บริการสาธารณะตามกฎหมาย หากมีเงินค่านำมาบำรุงรักษาบริการสาธารณะเหลือจ่าย
บริษัท ฯ จะส่งเงินคืนให้ผู้ซื้อที่ดินแต่ละราย

6. แผนงาน โครงการและระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

6.1 การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

บริษัท ฯ จะจัดให้มีการบำรุงรักษาซ่อมแซมความเสียหายของถนน ทางเท้า
ช่องว่างระหว่างแปลง ระบบระบายน้ำ สวน สวนหย่อม และสาธารณูปโภคอื่น ๆ ในโครงการ โดยวิศวกร
และผู้ชำนาญการอย่างสม่ำเสมอ เพื่อคงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น



6.2 ระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

บริษัท ฯ จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้อยู่ในสภาพที่ได้จัดทำขึ้นเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 1 ปี นับแต่วันที่จัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการแล้วเสร็จ หลังจากนั้นจะแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2549 โดยบริษัท ฯ จะอำนวยความสะดวกในด้านเอกสารบัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และสถานที่ประชุมตามสมควร

7. วิธีการจำหน่าย

บริษัท ฯ จะจำหน่ายที่ดินพร้อมอาคารในโครงการด้วยระบบเงินสดและเงินผ่อน ดังนี้

8.1 บ้านแถว ราคาแปลงละ 1,186,000 - 2,500,000 บาท

8.2 บ้านเดี่ยว ราคาแปลงละ 2,400,000 - 2,800,000 บาท

8. กำหนดเวลาเริ่มดำเนินการและกำหนดเวลาแล้วเสร็จ

บริษัท ฯ จะเริ่มดำเนินการตามโครงการเมื่อได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร และจะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในเวลาประมาณ 3 ปี นับจากได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน

9. การค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคและบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

บริษัท ฯ จะให้ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ทำสัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดินและการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

10. สัญญาจะซื้อจะขาย

บริษัท ฯ จะใช้สัญญาจะซื้อจะขายตามแบบมาตรฐานของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

ลงชื่อ.....ผู้ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

(นายคนดี เทียงธรรม)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามบริษัท โปร่งใสจัดสรรที่ดิน จำกัด

N5207029



ตัวชี้แจง 2

ประมาณการรายรับ-รายจ่ายการบริหารสาธารณะ
เพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินใช้ประกอบการพิจารณากำหนดอัตราค่าใช้บริการ
หรือค่าบำรุงรักษามบริหารสาธารณะ

ประเภทบริการสาธารณะ	จำนวน	ค่าจ้าง/ค่าใช้จ่าย (บาท/เดือน)	หมายเหตุ
1. การรักษาความปลอดภัย	12 คน	125,000	- ปฏิบัติหน้าที่กลางวัน 6 คน กลางคืน 6 คน - หัวหน้าชุด 2 คน ๆ ละ 12,500 บาท ลูกแถว 10 คน ๆ ละ 10,000 บาท
2. การรักษาความสะอาด	4 คน	32,000	- ปฏิบัติหน้าที่กวาดถนน อัตรา ค่าจ้างคนละ 8,000 บาท
3. ค่ากระแสไฟฟ้าส่องสว่าง ส่วนกลาง	-	30,000	
4. ค่าบริการจัดเก็บขยะ	335 แปลง	13,400	- เป็นค่าธรรมเนียมให้สำนักงาน เขตแปลงละ 40 บาท
5. ค่าน้ำประปาสำหรับพนักงาน อุปโภคบริโภค	18 คน	2,000	
6. ค่าบริหารจัดการ	2 คน	22,000	- เป็นค่าจ้างผู้จัดการ 15,000 บาท และค่าจ้างเจ้าหน้าที่ธุรการ/บัญชี 7,000 บาท

รวมค่าจ้าง/ค่าใช้จ่าย 224,400 บาท/เดือน



หมายเหตุ 1. รายรับ เป็นเงิน 224,822 บาท/เดือน (บริษัท ฯ ขอจัดเก็บค่าบริการรักษา
บริการสาธารณะในอัตรา 26 บาท/ตารางวา/เดือน บริษัท ฯ มีพื้นที่จัดจำหน่าย
8,647 ตารางวา จึงจัดเก็บค่าบริการ ฯ ได้เป็นเงิน 224,822 บาท/เดือน)

รายจ่าย เป็นเงิน 224,400 บาท/เดือน

คงเหลือ เป็นเงิน 422 บาท/เดือน

2. เมื่อบริษัท ฯ พ้นจากหน้าที่ในการให้บริการสาธารณะตามกฎหมาย หากมีเงิน
ค่าบริการรักษาบริการสาธารณะเหลือจ่าย บริษัท ฯ จะส่งเงินคืนให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละราย





ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๗๔๓

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ เขตปทุม. ๑๐๒๐๐

๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๖

เรื่อง การจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและ/หรือบริการสาธารณะ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. เอกสารตัวอย่างการจดทะเบียน รวม ๓ ฉบับ

๒. สำเนาหนังสือกรมสรรพากร ส่วนมาก ที่ กค ๐๗๐๖/๕๓ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๕๖ พร้อมสิ่งที่ส่งมาด้วย

ด้วยได้มีพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๕๓ ใช้อย่างบังคับและตามมาตรา ๔๔ (๑) แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๓ เมื่อจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคนั้นให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตั้งขึ้น และตามมาตรา ๕๑ กำหนดให้การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้แก่นิติบุคคลตามมาตรา ๔๔(๑) ดังกล่าวได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากร

กรมที่ดินพิจารณาแล้ว เห็นสมควรวางแผนปฏิบัติการนี้ดังกล่าวเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมถือปฏิบัติเป็นไปในแนวทางเดียวกัน ดังนี้

๑. เมื่อผู้จัดสรรที่ดินขอให้ดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและ/หรือบริการสาธารณะให้แก่นิติบุคคลตามมาตรา ๔๔(๑) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๕๓ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนประเภท “โอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค” หรือ “โอนทรัพย์สินที่เป็นบริการสาธารณะ” แล้วแต่กรณี กรณีผู้ซื้อมีความประสงค์จดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้แก่นิติบุคคลตามมาตรา ๔๔(๑) ในคราวเดียวกัน ให้จดทะเบียนประเภท “โอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ” อนุโลมปฏิบัติตามตัวอย่างที่ส่งมาด้วย ๑

๒. ในการ....



กลับไปหน้าสารบัญ



๒. ในการจดทะเบียนอินเทอร์เน็ตที่เป็นสาธารณูปโภคและ/หรือบริการสาธารณะดังกล่าวข้างต้นได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากรตามมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๕๓ และพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๓๗๔) พ.ศ.๒๕๕๔ ประกอบกับข้อ ๑ ของประกาศอธิบดีกรมสรรพากรที่ส่งมาตามหนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๗๐๖/๕๓ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๕๖ ที่ส่งมาด้วย ๒ กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งการอินเทอร์เน็ตที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่ออธิบดีกรมสรรพากร ผ่านพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในขณะที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ โดยแบบแจ้งการอินเทอร์เน็ตที่เป็นสาธารณูปโภค และ/หรือบริการสาธารณะต้องมีข้อความอย่างน้อยตามแบบที่แนบท้ายประกาศอธิบดีกรมสรรพากร ดังนั้น ในการจดทะเบียนอินเทอร์เน็ตที่เป็นสาธารณูปโภคและ/หรือ บริการสาธารณะให้แก่นิติบุคคลตามมาตรา ๕๔(๑) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๕๓ จึงให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเรียกแบบแจ้งการอินเทอร์เน็ตฯ ดังกล่าว และเอกสารที่ระบุไว้ในแบบจากผู้จัดสรรที่ดิน พร้อมทั้งแจ้งให้นิติบุคคลผู้รับโอนทราบว่าจะต้องแจ้งการรับอินเทอร์เน็ตที่เป็นสาธารณูปโภคและ/หรือบริการสาธารณะดังกล่าวต่ออธิบดีกรมสรรพากรตามแบบแจ้งและภายในกำหนดในข้อ ๒ ของประกาศอธิบดีกรมสรรพากรฯ ดังกล่าวด้วย เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนอินเทอร์เน็ตที่เป็นสาธารณูปโภคและ/หรือบริการสาธารณะให้แก่นิติบุคคลตามมาตรา ๕๔(๑) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๕๓ แล้ว ให้ส่งสำเนามาทักขอสถกลงการอินเทอร์เน็ตที่เป็นสาธารณูปโภคและ/หรือบริการสาธารณะ แบบแจ้งการอินเทอร์เน็ตฯ และเอกสารที่เรียกไว้จากผู้จัดสรรที่ดินให้กรมสรรพากรจึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายกรรณพร ทองไร่ไพ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการจดทะเบียนที่ดิน โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๕๖ โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๘๗๓



(ท.ล. ๑)

ตัวอย่าง



- ☐ ที่บ้าน
☐ ที่สวน / ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

**คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
 และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท โอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค**

คำแหน่งที่ดิน

ระวาง ตำบล

เลขที่ดิน อำเภอ

หน้าสำรวจ จังหวัด

โฉนดที่ดิน

เลขที่ เล่ม หน้า

จำนวนที่ดิน ไร่ งาน ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิบัติตามแล้ว
 ขอให้ได้ออกคำต่อความสำคัญจริง ถ้าข้าพเจ้าให้ข้อมูลไม่เป็นความจริงให้เสียค่าปรับตามที่กำหนดไว้

๒. ข้าพเจ้า (ระบุชื่อผู้จดทะเบียนที่ดิน)

ผู้ โอน

อายุ ปี สัญชาติ บิดา/มารดาชื่อ

☐ โสด☐ หม้าย☐ คู่สมรสชื่อ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน

หมู่ที่ ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด

หมายเลขโทรศัพท์

๓. ข้าพเจ้า (ระบุชื่อนิติบุคคลผู้รับโอน)

ผู้ รับโอน

อายุ ปี สัญชาติ บิดา/มารดาชื่อ

☐ โสด☐ หม้าย☐ คู่สมรสชื่อ

สัญชาติ

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน

หมู่ที่ ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด

หมายเลขโทรศัพท์

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงว่ากาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน

บาท

สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้ามิได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว

(๒) ราคทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) เป็นการโอนให้แก่บุคคลหมู่บ้านจัดสรร (หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น) ความมาตรา ๕๕(๑)

แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓

๑๙๙

วันที่ เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ ผู้ขอ โอน

ลงชื่อ ผู้ขอ รับโอน

ลงชื่อ ผู้สอบสวน

(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคประเมินทุนทรัพย์ บาท สตางค์

๒) โฉนดที่ดินในระวาง เลขที่ดิน หน้าสำรวจ

โฉนดที่ดินเลขที่ เล่ม หน้า

จำนวนที่ดิน ไร่ งาน ตารางวา

คงเหลือ ไร่ งาน ตารางวา

๓) ได้จดทะเบียนแล้วเมื่อวันที่ เดือน พ.ศ.

ลงชื่อ

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

หมายเหตุ

๑. ให้ทำเครื่องหมาย ✓ ใน ☐ หน้าข้อความที่ต้องการ.

๒. ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ต้องการออก.

การโอนนี้เป็นการค้าขายมีความหมาย ๕๕(๑) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓

(ลงชื่อ) เจ้าพนักงานที่ดิน



ตัวอย่าง



(ท.ค. ๑๖)

บันทึกถ้อยคำ ข้อตกลงโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค

ที่ดิน

ระวาง	ตำบล
เลขที่	หน้าสำรวจ
โฉนดหมายเลขที่	อำเภอ
	จังหวัด
	ที่ว่าการ
วันที่	เดือน
พ.ศ.	
ข้าพเจ้า (ระบุชื่อผู้จัดสรรที่ดิน)	อายุ
(ระบุชื่อนิติบุคคลผู้รับโอน)	ปี
เชื้อชาติ	สัญชาติ
เป็นบุตร	
อยู่ที่บ้าน	เลขที่
ตำบล	
อำเภอ	จังหวัด

ขอปฏิญาณต่อผู้เกี่ยวข้องว่า ข้าพเจ้า (ระบุชื่อผู้จัดสรรที่ดิน) ได้จัดให้มี

ส่วนแบ่งที่ดินดังกล่าว ดังนี้ :-

ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างต้นเป็นสาธารณูปโภค ที่ข้าพเจ้า (ระบุชื่อผู้จัดสรรที่ดิน) ได้จัดให้มีขึ้น เพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต บัดนี้ ข้าพเจ้า (ระบุชื่อผู้จัดสรรที่ดิน) ประสงค์จะพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค จึงตกลงโอนที่ดินดังกล่าวให้กับ (ระบุชื่อนิติบุคคลผู้รับโอน) ซึ่งเป็นการดำเนินการตามกฎหมายมาตรา ๔๔(๑) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และข้าพเจ้า (ระบุชื่อนิติบุคคลผู้รับโอน) ตกลงรับโอนที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา ฉะนั้น ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนโอนที่ดินสาธารณูปโภคข้างต้นให้แก่ (ระบุชื่อนิติบุคคลผู้รับโอน) ตามความประสงค์ของข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายต่อไปด้วย

บันทึกข้อตกลงนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจข้อความโดยตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงชื่อ)

ผู้โอน

(ลงชื่อ)

ผู้รับโอน

(ลงชื่อ)

พยาน

(ลงชื่อ)

พยาน

(ลงชื่อ)

เจ้าพนักงานที่ดิน

(.....)

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ



ด่วนมาก

ที่ กค 0706/53



กรมสรรพากร

90 ซอยพหลโยธิน 7

ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน

เขตพญาไท กทม. 10400

6 มกราคม 2546

เรื่อง การยกเว้นภาษีอากร กรณีการโอนและการรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

เรียน อธิบดีกรมที่ดิน

- สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. พระราชกฤษฎีกา (ฉบับที่ 378) พ.ศ. 2544
2. ประกาศอธิบดีกรมสรรพากรฯ ลงวันที่ 25 ธันวาคม พ.ศ. 2545

ตามที่ได้มีการออกพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 378) พ.ศ. 2544 เพื่อยกเว้นภาษีอากรให้แก่ผู้จัดสรรที่ดิน นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลอื่น สำหรับการโอนและการรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ และการให้บริการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 นั้น

กรมสรรพากรได้ออกประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข การยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับการโอนและการรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ และการให้บริการในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ลงวันที่ 25 ธันวาคม พ.ศ. 2545 เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข การยกเว้นภาษีอากรตามพระราชกฤษฎีกา ดังกล่าว ตามสิ่งที่ส่งมาด้วยพร้อมนี้แล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องทราบและถือปฏิบัติต่อไปด้วย จะขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

(นายวิรัช จีรังเกียรติ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมสรรพากร

สำนักกฎหมาย

โทร. 0-2272-8287-8



(สำเนา)

พระราชกฤษฎีกา

ออกตามความในประมวลรัษฎากร
ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 378)

พ.ศ. 2544

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

ให้ไว้ ณ วันที่ 13 มิถุนายน พ.ศ. 2544

เป็นปีที่ 56 ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ บางกรณี

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 221 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย และมาตรา 3(1) แห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ 10) พ.ศ. 2496 จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชกฤษฎีกาขึ้นไว้ดังต่อไปนี้

มาตรา 1 พระราชกฤษฎีกานี้เรียกว่า "พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 378) พ.ศ. 2544"

มาตรา 2 พระราชกฤษฎีกานี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 22 กรกฎาคม พ.ศ. 2543 เป็นต้นไป

มาตรา 3 ให้ยกเว้นภาษีเงินได้ตามส่วน 2 และส่วน 3 หมวด 3 ภาษีมูลค่าเพิ่มตามหมวด 4 ภาษีธุรกิจเฉพาะตามหมวด 5 และอากรแสตมป์ตามหมวด 6 ในลักษณะ 2 แห่งประมวลรัษฎากรให้แก่ผู้จัดสรรที่ดินสำหรับรายได้ รายรับ และการกระทำตราสารอันเนื่องมาจากผู้จัดสรรที่ดินได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งขึ้น ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่อธิบดีกรมสรรพากรประกาศกำหนด

มาตรา 4 ให้ยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่มตามหมวด 4 ในลักษณะ 2 แห่งประมวลรัษฎากรให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งขึ้นสำหรับมูลค่าของฐานภาษีอันเนื่องมาจากการให้บริการในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคแก่สมาชิกของนิติบุคคลนั้น ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่อธิบดีกรมสรรพากรประกาศกำหนด

/ มาตรา ...



มาตรา 5 ให้ยกเว้นภาษีเงินได้ตามส่วน 3 หมวด 3 ในลักษณะ 2 แห่งประมวล รัชฎาฯ ให้แก่นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งขึ้นเป็นบริษัทหรือห้างหุ้นส่วน นิติบุคคล

(1) สำหรับเงินได้อื่นเนื่องมาจากการรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและ บริการสาธารณะจากผู้จัดสรรที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

(2) สำหรับเงินได้ที่เกิดจากการให้บริการในการบำรุงรักษาและการจัดการ สาธารณูปโภคแก่สมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่อธิบดีกรมสรรพากรประกาศกำหนด

มาตรา 6 ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังรักษาการตามพระราชกฤษฎีกา

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

พันตำรวจโท ทักษิณ ชินวัตร
นายกรัฐมนตรี

สำเนาถูกต้อง


(นายชุมพร แสนไสย)

นิติกร 7 ว. สำนักกฎหมาย

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชกฤษฎีกาฉบับนี้ คือ โดยที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินได้รับยกเว้นภาษีอากรอันเนื่องจากการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอน ทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะแก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นที่ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งขึ้น และให้ยกเว้นภาษีอากรแก่นิติบุคคลดังกล่าว สำหรับการให้บริการในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคแก่สมาชิกของนิติบุคคล โดยให้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกาตามประมวลรัษฎากร จึง จำเป็นต้องตราพระราชกฤษฎีกา

(ร.จ. ฉบับกฤษฎีกา เล่ม 118 ตอนที่ 47 ก วันที่ 26 มิถุนายน 2544)





ประกาศอธิบดีกรมสรรพากร

เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข การยกเว้นภาษีเงินได้
ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับการโอน
และการรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ
และการให้บริการในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค
ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 3 มาตรา 4 และมาตรา 5 แห่งพระราชกฤษฎีกา
ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 378) พ.ศ.2544 อธิบดี
กรมสรรพากรกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม
ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับการโอนและการรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค
และบริการสาธารณะและการให้บริการในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ตามพระราช
บัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ให้แก่ผู้จัดสรรที่ดิน นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และนิติบุคคลตาม
กฎหมายอื่นที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งขึ้น ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ให้ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งการโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ
ตามแผนผัง โครงการ และวิธีการจัดสรรที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร
หรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดต่ออธิบดีกรมสรรพากร ผ่านพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียน
สิทธิและนิติกรรม ในขณะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสาธารณูปโภค
และบริการสาธารณะนั้น ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ตามแบบแจ้งการโอน
ทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและ/หรือบริการสาธารณะซึ่งต้องมีข้อความอย่างน้อยตามแบบที่
แนบท้ายประกาศนี้

ข้อ 2 ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร
จัดตั้งขึ้นแจ้งการรับโอนทรัพย์สินตามข้อ 1 และการเป็นผู้ให้บริการในการบำรุงรักษาและการ
จัดการสาธารณูปโภคแก่สมาชิกของนิติบุคคลนั้น ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543
ต่ออธิบดีกรมสรรพากร ตามแบบแจ้งการรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและ/หรือบริการ

/ สาธารณะ...



สาธารณสุขและการให้บริการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณสุขปโภคซึ่งต้องมีข้อความอย่างน้อยตามแบบที่แนบท้ายประกาศนี้ ภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ได้รับโอนทรัพย์สินตามข้อ 1 โดยให้ยื่น ณ สำนักงานสรรพากรพื้นที่ในท้องที่ที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งขึ้นมีสถานประกอบการตั้งอยู่

ข้อ 3 ในกรณีที่มีปัญหาในทางปฏิบัติให้อธิบดีกรมสรรพากรมีอำนาจวินิจฉัยและคำวินิจฉัยของอธิบดีกรมสรรพากรให้ถือเป็นหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดตามประกาศนี้ด้วย

ข้อ 4 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศเป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 25 ธันวาคม พ.ศ. 2545

(นายสุภรณ์ ภูวณกุล)
อธิบดีกรมสรรพากร



แบบแจ้งการโอนทรัพย์สิน

ที่เป็นสาธารณูปโภคและ/หรือบริการสาธารณะ

ตามประกาศอธิบดีกรมสรรพากรเรื่องกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข การยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับการโอน และการรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะและการให้บริการในกระบวนการรักษาและการจัดการ สาธารณูปโภค ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

วันที่.....

เรียน อธิบดีกรมสรรพากร (ผ่านเจ้าพนักงานที่ดิน.....)

ข้าพเจ้า.....เจ้าของ/ผู้จัดการหรือ

กรรมการผู้จัดการ/ประธานกรรมการหรือกรรมการบริษัท.....

ตั้งอยู่ที่ : ชื่ออาคาร/หมู่บ้าน.....ห้องเลขที่.....ชั้นที่.....

เลขที่.....ตรอก/ซอย.....หมู่ที่.....ถนน.....

แขวง/ตำบล.....เขต/อำเภอ.....จังหวัด.....

รหัสไปรษณีย์.....โทรศัพท์.....ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรร

ที่ดินเลขที่.....ขอแจ้งการโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและ/หรือบริการสาธารณะ

ตามข้อ 1 ของประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เรื่องกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม

ภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ ลงวันที่ 25 ธันวาคม พ.ศ.2545

ให้แก่ ☐ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ☐ นิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ชื่อ.....

ตั้งอยู่ที่ : ชื่ออาคาร/หมู่บ้าน.....ห้องเลขที่.....ชั้นที่.....

เลขที่.....ตรอก/ซอย.....หมู่ที่.....ถนน.....

แขวง/ตำบล.....เขต/อำเภอ.....จังหวัด.....

รหัสไปรษณีย์.....โทรศัพท์.....

พร้อมนี้ได้แนบเอกสารต่าง ๆ มาด้วยแล้ว ดังนี้

- | | |
|--|----------------|
| (1) ภาพถ่ายทะเบียนภาษีธุรกิจเฉพาะ ภ.ร.20 | จำนวน.....ฉบับ |
| (2) ภาพถ่ายใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน | จำนวน.....ฉบับ |
| (3) สำเนาโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน | จำนวน.....ฉบับ |
| (4) บัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและ/หรือบริการสาธารณะ | |
| ตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินตามระเบียบคณะกรรมการ | จำนวน.....ฉบับ |
| จัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือ | |
| นิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการ | |
| บำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ.2545 | จำนวน.....ฉบับ |

ข้าพเจ้าขอรับรองว่ารายการที่แจ้งไว้ข้างต้นเป็นรายการที่ถูกต้องสมบูรณ์ทุกประการ

ขอแสดงความนับถือ

(.....)

ตำแหน่ง.....



ทะเบียนรับเลขที่.....
สถานที่รับ.....
วัน เดือน ปี.....
เจ้าหน้าที่ผู้รับ.....

แบบแจ้งการรับโอนทรัพย์สิน

ที่เป็นสาธารณูปโภค และ/หรือบริการสาธารณะและการให้บริการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ตามประกาศอธิบดีกรมสรรพากรเรื่องกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข การยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับการโอน และการรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะและการให้บริการในการบำรุงรักษาและการจัดการ สาธารณูปโภค ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

วันที่.....

เรียน อธิบดีกรมสรรพากร

ข้าพเจ้า.....		ผู้จัดทำ ☐ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	
☐ นิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ชื่อ.....			
ตั้งอยู่ที่ : ชื่ออาคาร/หมู่บ้าน.....		ห้องเลขที่..... ชั้นที่.....	
เลขที่.....	ตรอก/ซอย.....	หมู่ที่.....	ถนน.....
แขวง/ตำบล.....	เขต/อำเภอ.....	จังหวัด.....	
รหัสไปรษณีย์.....	โทรศัพท์.....	ทะเบียน.....	
เลขที่..... ขอแจ้งการรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและ/หรือบริการ			
สาธารณะและการให้บริการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคแก่สมาชิกตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543			
ตามข้อ 2 ของประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เรื่องกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข การยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม			
ภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ฯ ลงวันที่ 25 ธันวาคม พ.ศ.2545 โดยรับโอนเมื่อวันที่.....			
มาจากบริษัท/ห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล/อื่น ๆ (ระบุ).....			
ตั้งอยู่ที่ : ชื่ออาคาร/หมู่บ้าน.....		ห้องเลขที่..... ชั้นที่.....	
เลขที่.....	ตรอก/ซอย.....	หมู่ที่.....	ถนน.....
แขวง/ตำบล.....	เขต/อำเภอ.....	จังหวัด.....	
รหัสไปรษณีย์.....	โทรศัพท์.....		

พร้อมนี้ได้แนบเอกสารต่าง ๆ มาด้วยแล้ว ดังนี้

- | | |
|--|----------------|
| (1) หนังสือจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร/นิติบุคคลตามกฎหมายอื่น | จำนวน.....ฉบับ |
| (2) บัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและ/หรือบริการสาธารณะที่รับ | |
| โอนจากผู้จัดสรรที่ดิน | จำนวน.....ฉบับ |

ข้าพเจ้าขอรับรองว่ารายการที่แจ้งไว้ข้างต้นเป็นรายการที่ถูกต้องสมบูรณ์ทุกประการ

ขอแสดงความนับถือ

()
ตำแหน่ง.....

บัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและ/หรือบริการสาธารณะ ที่รับโอนจากผู้จัดสรรที่ดิน
ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร/ นิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ชื่อ
โครงการ จังหวัด

ลำดับ	ประเภทสาธารณูปโภค	ประเภทบริการสาธารณะ		ที่ดิน			ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์	จำนวนเงิน ค่าบำรุงรักษา สาธารณูปโภค	หมายเหตุ
		ตามแผนผัง โครงการ	ที่ได้รับโอน	โฉนดที่ดิน หนังสือรับรอง การทำประโยชน์	หมู่ที่/ ตำบล/ แขวง	อำเภอ/ เขต			

46-51106



คำถามเกี่ยวกับ “การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร”



“นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” มีวัตถุประสงค์อย่างไร

ตอบ เพื่อรับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาให้คงไว้ซึ่งประโยชน์ร่วมกันของสมาชิกภายในหมู่บ้านจัดสรรและมีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ตามมติที่ประชุมใหญ่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓



หมู่บ้านจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก (พิเศษ) จำเป็นต้องมีการจัดตั้ง “นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” หรือไม่

ตอบ โครงการจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก (พิเศษ) ที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินถือว่าเป็น “การจัดสรรที่ดิน” ซึ่งอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ มาตรา ๔ เช่นเดียวกันหากผู้จัดสรรที่ดินมีความประสงค์จะพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ผู้จัดสรรที่ดินจึงต้องดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามนัยมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ ทุกประการ



การลงคะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร นับคะแนนเสียงอย่างไร

ตอบ ในการลงคะแนนเสียง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละแปลงมีเสียงเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียง (ไม่ต้องดูว่าแต่ละแปลงนั้นมีเนื้อที่มากน้อยเท่าใด)

ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้แบ่งแยกที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตออกไปอีก ให้ถือว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแปลงคงเหลือและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแปลงที่ได้แบ่งแยกออกไปภายหลังมีเสียงรวมกันเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียง เช่นเดียวกับเจ้าของรวม

(ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ.๒๕๔๕)



เอกสารหลักฐานที่ใช้ในการยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มีอะไรบ้าง

ตอบ ๑. หนังสือรับรองการตรวจสอบสาธารณูปโภค

๒. รายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่มีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เห็นชอบข้อบังคับ และแต่งตั้งตัวแทนในการยื่นคำขอจดทะเบียน

๓. ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

๔. หลักฐานการรับแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และระยะเวลาที่ผู้จัดสรรดำเนินการตาม มาตรา ๔๔(๑) (ซึ่งต้องให้เวลาผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่น้อยกว่า 180 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจาก ผู้จัดสรรที่ดิน)

๕. บัญชีทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรจัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผัง และโครงการที่ได้รับอนุญาต พร้อมสำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่เกี่ยวข้อง



กลับไปหน้าสารบัญ





การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีที่ได้มีการแบ่งส่วนการออกใบอนุญาตไว้เป็นส่วน ๆ จะจดทะเบียนเป็นหลายนิติบุคคลได้หรือไม่ (๑ ใบอนุญาตจัดสรร จะขอจดทะเบียนเป็น ๒ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือหลายนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร)

ตอบ การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จัดตั้งตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด จำนวน ๑ โครงการต่อ ๑ นิติบุคคล แม้จะมีการแบ่งส่วนโครงการเพื่อออกใบอนุญาตเป็นส่วน ๆ แต่ก็ถือเป็นการจัดสรรที่ดินตามแผนผังโครงการเดียวกัน ไม่สามารถแยกจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ เพราะการใช้และการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของโครงการไม่สามารถแยกส่วนกันได้



“หนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” (จ.ส.ก.๑๐) มีกี่ฉบับ จัดเก็บไว้ ณ ที่ใดบ้าง

ตอบ มี ๒ ฉบับให้กับผู้ยื่นคำขอ ๑ ฉบับ และเก็บคู่ฉบับไว้ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ๑ ฉบับ

ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแสดง“หนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” (จ.ส.ก.๑๐) ไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร



ผลของการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในส่วนของผู้จัดสรรที่ดิน ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นอย่างไร

ผู้จัดสรรที่ดิน	๑. ทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร นับแต่วันที่จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและหากผู้จัดสรรที่ดินได้ส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ต้องรับผิดชอบให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ๒. เป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ในส่วนที่ดินที่ยังไม่จำหน่าย
ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร	ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกราย เป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ทั้งในส่วนที่ลงคะแนนเสียงเห็นชอบ และไม่เห็นชอบให้จัดตั้ง)
นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	๑. มีฐานะเป็นนิติบุคคล ๒. มีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร เป็นผู้ดำเนินการกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามข้อบังคับ โดยอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่สมาชิก ๓. คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร เป็นผู้ดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการที่เกี่ยวกับบุคคลภายนอก





โครงการจัดสรรที่ไม่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน สามารถดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้หรือไม่

ตอบ กรณีดังกล่าวศาลปกครองสูงสุดได้มีคำพิพากษา คดีหมายเลขแดงที่ อ.๓๘๘/๒๕๕๖ วางแนวปฏิบัติไว้ว่าการที่ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๔ วรรคหนึ่ง (๑) หรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรอาจยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อดำเนินการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะตามมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๑ ได้ ต้องเป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจากผู้จัดสรรที่ดินที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและได้รับความเห็นชอบแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ หรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๑ แล้วเท่านั้น

ดังนั้นโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่ไม่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน จึงไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นเพื่อรับโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาได้
(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๑๕๑๓.๒/ว ๑๔๖๐๖ ลงวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๕๗)



ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ต้องชำระค่าธรรมเนียมอย่างไร

ตอบ การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ต้องชำระค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน เพราะไม่มีบทบัญญัติให้เรียกเก็บ

คำถามเกี่ยวกับ “นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร”



นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ที่จดทะเบียนแล้วมีฐานะอย่างไร มีบุคคลใดเป็นผู้ดำเนินการ

ตอบ มีฐานะเป็น “นิติบุคคล” โดยมี “คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร” เป็นผู้ดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมาย และข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก



“นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” มีอำนาจหน้าที่อย่างไรบ้าง

ตอบ ๑. กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค การบำรุงดูแลรักษาทรัพย์สินสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะที่รับโอนจากผู้จัดสรรที่ดิน

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 (ตามกฎหมายกระทรวง ว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้งฯ พ.ศ.๒๕๔๕ ข้อ ๑๗)



สิทธิพิเศษเกี่ยวกับค่าธรรมเนียม ภาษี และอากรแสตมป์ ในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ตอบ ๑. ค่าใช้จ่ายในการรับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ **ได้รับยกเว้น** ค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ อากรแสตมป์

๒. เงินรายได้ที่นิติบุคคลได้รับจากสมาชิกเพื่อนำไปใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค ได้รับการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม

(ได้รับการยกเว้นตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๓๗๘) พ.ศ.๒๕๔๔) และ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๑๕๑๕/ว ๓๗๘๓ ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๖ เรื่องการจดทะเบียน โอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและ/หรือบริการสาธารณะ



“รั้วโครงการหมู่บ้านการจัดสรร” เมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว หน้าที่ในการดูแลรักษาตกเป็นของผู้ใด และสมาชิกแปลงที่อยู่ติดกับรั้วกำแพงสามารถเจาะ หรือรื้อกำแพงดังกล่าวได้หรือไม่

ตอบ รั้วโครงการหมู่บ้านจัดสรร ถือเป็นส่วนหนึ่งของสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร ผู้ใดก็ไม่สามารถเปลี่ยนแปลงหรือก่อภาระผูกพันโดยมิได้รับอนุญาตตามกฎหมาย (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๘๐๐/๒๕๕๒) รั้วของหมู่บ้านย่อมเป็นสิ่งที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นเพื่อให้ผู้ที่มิได้อยู่อาศัยในหมู่บ้านสัญจรเข้าออกหมู่บ้านโดยมิได้รับอนุญาต รั้วของหมู่บ้านจึงถือได้ว่าเป็นสาธารณูปโภคที่ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร ดังนั้น รั้วของหมู่บ้าน อ.ที่อยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๖๔๔ ย่อมตกอยู่ในภาระจำยอมตามข้อ ๓๐ วรรคหนึ่งแห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๕๖ เป็นกรณีเกิดขึ้นโดยผลของกฎหมาย ไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.๓๖/๒๕๕๒) ดังนั้น สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นจึงตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร จะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ ตามนัยมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๑ ประกอบประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๗ บัญญัติว่า “อสังหาริมทรัพย์อาจต้องตกอยู่ในภาระจำยอมอันเป็นเหตุให้เจ้าของต้องยอมรับกรรมบางอย่าง ซึ่งกระทบถึงทรัพย์สินของตนหรือต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้น เพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่น”

เมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว หน้าที่ในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคจึงตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร



คำถามเกี่ยวกับ “ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร”



“ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” กฎหมายกำหนดให้ต้องมีรายละเอียดอะไรบ้าง

ตอบ ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕ ข้อ ๓ กำหนดให้ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้

๑. ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
๒. วัตถุประสงค์
๓. ที่ตั้งสำนักงาน
๔. ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการ การเลือกตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง การเริ่มดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่ง และการประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรซึ่งต้องประชุมอย่างน้อยปีละสองครั้ง
๕. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชี และการเงิน
๖. ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิก
๗. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่
๘. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ
๙. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร



การ “แก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” สามารถกระทำได้อย่างไร

ตอบ การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ สามารถกระทำได้ตามที่ “ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกำหนดไว้” โดยนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใดประสงค์จะจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรยื่นคำขอตามแบบ จ.ส.ก.๑ (คำขอยกทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ) พร้อมด้วยหลักฐาน (๑) รายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกที่มีมติให้เปลี่ยนแปลงข้อบังคับ (๒) สำเนาข้อบังคับที่มีการเปลี่ยนแปลงใหม่ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ (กฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕ ข้อ ๓ (๘) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ ประกอบข้อ ๕)



เมื่อที่ประชุมใหญ่สมาชิกมีมติให้ “แก้ไขข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” ต้องนำไปจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับต่อพนักงานเจ้าหน้าที่หรือไม่ อย่างไร

ตอบ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใดประสงค์จะจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรยื่นคำขอตามแบบ จ.ส.ก.๑ (คำขอยกทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ) ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยหลักฐานดังต่อไปนี้

๑. รายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกที่มีมติให้เปลี่ยนแปลงข้อบังคับ
 ๒. สำเนาข้อบังคับที่มีการเปลี่ยนแปลงใหม่
- (กฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕ ข้อ ๕)



คำถามเกี่ยวกับ “คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร”



คุณสมบัติของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร/จำนวนของกรรมการ /วาระในการดำรงตำแหน่งและการพ้นจากตำแหน่ง เป็นไปตามกฎหมายใด

ตอบ เป็นไปตาม “ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” ซึ่งกฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.๒๕๔๕ ข้อ ๓ (๔)ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการ การเลือกตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง การเริ่มดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่ง และการประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้าน จัดสรรซึ่งต้องประชุมอย่างน้อยปีละสองครั้ง



คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร มีอำนาจหน้าที่อย่างไรบ้าง

ตอบ ๑. ดำเนินกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นไปตามกฎหมาย และข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก (ตามมาตรา ๔๖ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓)

๒. ทำหน้าที่เป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก (มาตรา ๔๖ วรรคสอง)

๓. คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ต้องจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการอย่างน้อยปีละ ๒ ครั้ง(ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหารฯ พ.ศ. ๒๕๔๕ ข้อ ๓ (๔))

๔. จัดประชุมใหญ่สามัญของสมาชิกให้เป็นไปตามที่กำหนดในข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อย่างน้อยปีละ ๑ ครั้ง (ตามกฎกระทรวง ว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหารฯ พ.ศ. ๒๕๔๕ ข้อ ๑๐)

๕. เรียกประชุมใหญ่สามัญ ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องจากสมาชิกตามจำนวนที่กฎหมายหรือข้อบังคับฯ กำหนด (ตามกฎกระทรวง ว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหารฯ พ.ศ. ๒๕๔๕ ข้อ ๑๑, ๑๒)

๖. กำหนดอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค และเสนอให้ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบ กำหนดวันเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่าย กำหนดวิธีการและสถานที่ในการชำระ รวมทั้งแจ้ง ค่าปรับหรือมาตรการบังคับในกรณีที่สมาชิกได้ชำระเงินล่าช้า และออกหลักฐานการจัดเก็บค่าใช้จ่าย (ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ พ.ศ.๒๕๔๕ ข้อ ๖ , ๕ และ ๑๐).

๗. จัดทำบัญชีในแต่ละเดือนตามข้อบังคับ โดยแสดงรายรับ รายจ่าย ตามมาตรฐานหลักการบัญชี และงบดุลเกี่ยวกับสินทรัพย์ หนี้สิน และส่วนของสมาชิกด้วย และในกรณีผู้มีหน้าที่ชำระเงินมีความประสงค์จะขอตรวจหรือสำเนาเอกสารบัญชีหรือรายงานต่างๆ คณะกรรมการหมู่บ้านต้องดำเนินการให้โดยมีสิทธิเรียกเก็บค่าใช้จ่ายได้เท่าที่จำเป็น (ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ พ.ศ.๒๕๔๕ ข้อ ๑๑ และ ๑๔)



๘. ดำเนินการแก้ไขข้อบกพร่องตามวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดกำหนดในกรณีที่คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรกระทำไม่ถูกต้องในการปฏิบัติหน้าที่เกี่ยวกับการเงินหรือการบัญชี จนทำให้เกิดข้อบกพร่องเสียหายหรือเสียประโยชน์ของนิติบุคคลหรือของสมาชิก โดยจะต้องแก้ไขข้อบกพร่องให้แล้วเสร็จภายใน ๓๐ วันนับแต่วันที่รับแจ้งจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ถ้าไม่แก้ไขให้เสร็จโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดอาจมีคำสั่งให้ระงับการปฏิบัติ หรือให้หยุดดำเนินการชั่วคราวได้

(ตามกฎหมายกระทรวง ว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหารฯ พ.ศ. ๒๕๕๕ ข้อ ๑๘)



การแต่งตั้ง “คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร” มีผลนับแต่เมื่อใดและต้องดำเนินการอย่างไร

ตอบ มีผลนับตั้งแต่วันที่ประชุมใหญ่มีมติแต่งตั้ง และให้แจ้งรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรที่ได้รับแต่งตั้ง พร้อมหลักฐานรายงานการประชุมใหญ่ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นตั้งอยู่ เพื่อจดแจ้งรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านเพื่อประโยชน์ในการอ้างอิงในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก

(ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดแจ้งรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๕๖)



เมื่อได้เลือกตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร หรือเปลี่ยนแปลงรายชื่อคณะกรรมการฯ ต้องดำเนินการจดแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ดินตั้งอยู่หรือไม่

ตอบ เมื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ได้มีการเลือกตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรแล้วในกรณีที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้มีการเปลี่ยนแปลงรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร... ให้แจ้งรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นหนังสือ พร้อมหลักฐานรายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ ซึ่งนิติบุคคลนั้นตั้งอยู่ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรลงใน “ทะเบียนรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร” และหมายเหตุมติที่ประชุมใหญ่

(ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดแจ้งรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๕๖ ข้อ ๔, ๗)

คำถามเกี่ยวกับ “การประชุมใหญ่สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร”



เมื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรได้รับหนังสือร้องขอจากสมาชิกให้เรียกประชุมใหญ่วิสามัญ คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรต้องดำเนินการภายในกี่วัน

ตอบ ภายใน ๓๐ วันนับแต่วันที่รับคำร้องขอจากสมาชิกจำนวนไม่น้อยกว่าหนึ่งในห้าของสมาชิกทั้งหมด หรือไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

(กฎหมายว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๕๕ ข้อ ๑๑ วรรคสาม)





ในกรณีที่คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรได้รับหนังสือร้องขอให้เรียกประชุมใหญ่วิสามัญแต่คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรไม่ได้ดำเนินการจัดให้มีการประชุมภายในระยะเวลาที่กำหนด สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสามารถดำเนินการอย่างไรได้บ้าง

ตอบ สมาชิกผู้ร้องขอให้เรียกประชุม หรือสมาชิกอื่นจำนวนไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ จะเรียกประชุมเองก็ได้

(กฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.๒๕๔๕ ข้อ ๑๑ วรรคสี่)



การประชุมใหญ่ มีกี่ประเภทและมีวิธีการเรียกประชุม อย่างไร

ตอบ กำหนดให้มีการประชุม ๒ ประเภท คือการประชุมใหญ่สามัญ และการประชุมใหญ่วิสามัญ

ประเภท	วิธีการเรียกประชุม
การประชุมใหญ่สามัญ	กฎหมายบังคับให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ต้องจัดให้มีขึ้นอย่างน้อยปีละครั้ง
การประชุมใหญ่วิสามัญ	๑. นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จะเรียกประชุมเมื่อใดก็ได้แล้วแต่จะเห็นสมควร ๒. สมาชิกร้องขอ(เมื่อสมาชิกไม่น้อยกว่า ๑ ใน ๕ ของสมาชิกทั้งหมด หรือจำนวนไม่น้อยกว่าที่กำหนดในข้อบังคับ) ทำหนังสือร้องขอต่อคณะกรรมการหมู่บ้านฯ โดยระบุวัตถุประสงค์ในการเรียกประชุม

(กฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.๒๕๔๕ ข้อ ๑๐ และข้อ ๑๑)



กรณีการเรียกประชุมใหญ่วิสามัญ ได้กำหนดวิธีการเรียกประชุมไว้อย่างไร

ตอบ การเรียกประชุมต้องส่งหนังสือนัดประชุม ระบุวัน เวลา สถานที่และระเบียบวาระการประชุมพร้อมเอกสารที่เกี่ยวข้องไปยังสมาชิกทุกคนก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน

(กฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.๒๕๔๕ ข้อ ๑๒)



“การประชุมใหญ่” มีองค์ประชุมอย่างไร

ตอบ การประชุมใหญ่ต้องมีสมาชิกมาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกัน ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม เว้นแต่ข้อบังคับจะกำหนดองค์ประชุมไว้เป็นอย่างอื่น

(กฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.๒๕๔๕ ข้อ ๑๓)





การนับคะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมใหญ่ สมาชิกแต่ละคนมีคะแนนเสียงอย่างไร

ตอบ มติของที่ประชุมใหญ่ให้ถือเอาเสียงข้างมาก เว้นแต่ข้อบังคับจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

ในการลงคะแนนเสียง ให้สมาชิกคนหนึ่งมีเสียงเท่ากับอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการ สาธารณูปโภค ถ้าสมาชิกคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของสมาชิกอื่นรวมกัน ในกรณีที่คะแนนเสียงเท่ากัน ให้นับจำนวนสมาชิกที่ออกเสียงลงคะแนนเป็นเกณฑ์ในการลงคะแนน

(กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕ ข้อ ๑๔)



การประชุมที่ไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับหรือฝ่าฝืนกฎหมาย สมาชิกบางส่วนไม่เห็นชอบจะดำเนินการอย่างไร

ตอบ ในการประชุมใหญ่ครั้งใด ถ้าได้มีการประชุม หรือการลงมติโดยไม่ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อบังคับ สมาชิกอาจร้องขอให้ศาลสั่งเพิกถอนมติในการประชุมครั้งนั้นได้ แต่ต้องร้องขอต่อศาลภายในสามสิบวันนับแต่วันในที่ประชุมใหญ่ลงมติ

(กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕ ข้อ ๑๕)



กรณีที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ สามารถมอบอำนาจให้ผู้อื่นเข้าประชุมแทนได้หรือไม่

ตอบ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ มิได้มีบทบัญญัติเกี่ยวกับการมอบอำนาจไว้ แต่สมาชิกหมู่บ้านจัดสรรสามารถกระทำได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยลักษณะตัวการตัวแทน หรือตามวิธีการที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

คำถามเกี่ยวกับ “ค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร”



“ค่าใช้จ่าย” หมายความว่าอย่างไร

ตอบ ค่าใช้จ่าย หมายถึง ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค

(ตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓)



หลักเกณฑ์ในการเรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภค

ตอบ ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคให้จัดเก็บเป็นรายเดือนจากที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดินทุกแปลง แต่อาจกำหนดอัตราค่าจัดเก็บที่แตกต่างกันตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือขนาดพื้นที่ได้ ดังนี้

๑. ที่ดินที่ใช้เพื่อประกอบอุตสาหกรรม
๒. ที่ดินที่ใช้เพื่อประกอบการพาณิชย์กรรม
๓. ที่ดินที่ใช้เพื่อเกษตรกรรม
๔. ที่ดินที่ใช้เพื่ออยู่อาศัย
๕. ที่ดินเปล่า

(ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่ายฯ พ.ศ. ๒๕๔๕ ข้อ ๕)



😊 **หลักเกณฑ์** ในการกำหนดอัตราค่าใช้จ่าย และวิธีการจัดเก็บ เป็นอย่างไร

ตอบ ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร กำหนดอัตราค่าใช้จ่ายและเสนอให้ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบ

เมื่อที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบการกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายแล้ว ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรแจ้งให้สมาชิกทราบว่า จะจัดเก็บค่าใช้จ่ายเป็นรายเดือนในอัตราเท่าใด จะเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายจากสมาชิกภายในวันที่เท่าใดของทุกเดือน พร้อมทั้งวิธีการและสถานที่ในการจัดเก็บ

การกำหนดวันเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายของเดือนแรก จะต้องกำหนดระยะเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบการกำหนดอัตราค่าใช้จ่าย

(ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่าย หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค และการจัดทำบัญชี พ.ศ.๒๕๔๕)

😊 **การแก้ไขอัตราค่าใช้จ่าย** ในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค สามารถทำได้หรือไม่ อย่างไร

ตอบ กระทำได้โดยจะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

(พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ มาตรา ๔๙ วรรคสาม)

😊 **การบังคับสำหรับสมาชิกที่ชำระเงินล่าช้าหรือค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค มีอย่างไรบ้าง**

ตอบ ๑. กรณีที่ชำระค่าใช้จ่ายล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด ต้องจ่ายค่าปรับตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดกำหนด

๒. กรณีที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายติดต่อกัน ๓ เดือนขึ้นไปอาจถูกระงับการให้บริการ หรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค

๓. กรณีที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายติดต่อกัน ๖ เดือนขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินแปลงดังกล่าวได้

๔. ให้ถือว่าหนี้ที่ค้างชำระ เป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลรักษาสงหาริมทรัพย์เหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ จนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน

(พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๕๐)

😊 **กรณีสมาชิกค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ตามมาตรา ๔๙ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะเรียกค่าปรับ หรือดอกเบี้ยได้แค่ไหน เพียงไร**

ตอบ เป็นไปตามที่ “คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด” กำหนด

😊 **ที่ดินของผู้จัดสรรที่ยังมิได้จำหน่าย จะต้องจ่ายค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคหรือไม่**

ตอบ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสามารถที่จะเรียกเก็บเงินค่าบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคจากสมาชิกได้ทุกราย ในกรณีที่ดินจัดสรรแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ใดซื้อหรือโอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดิน ให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรด้วย จึงต้องมีหน้าที่ชำระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค

(พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ มาตรา ๔๗, ๔๙ วรรคสอง)



คำถามเกี่ยวกับ “การจัดทำบัญชีและงบการเงิน”

😊 วันสิ้นงวดการบัญชีคือวันที่เท่าใด

ตอบ งวดบัญชีจะกำหนดระยะเวลาเริ่มต้นในวัน เดือน ใดก็ได้ของปีปฏิทินนั้น ซึ่งอาจกำหนดให้ตรงกับรอบปีปฏิทิน เช่น กำหนดระยะเวลาบัญชีเริ่มต้นวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๕๗ ถึงวันสิ้นสุดวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๗ หรืออาจไม่ตรงกับรอบปีปฏิทินเช่น เริ่มต้นวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๕๗ ถึงวันสิ้นสุดวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๕๘ เป็นต้น ทั้งนี้เป็นไปตามที่ข้อบังคับของนิติบุคคลนั้นกำหนดไว้

😊 รายงานกิจการ งบดุล บัญชีรายรับรายจ่าย จำเป็นต้องให้ผู้สอบบัญชีรับรองหรือไม่

ตอบ กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.๒๕๔๕ ข้อ ๑๗ วรรคแรก กำหนดว่า “ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร รายงานกิจการ งบดุล บัญชีรายรับรายจ่ายซึ่งผู้สอบบัญชีได้รับรองแล้วต่อคณะกรรมการ ภายในสามเดือนนับแต่วันสิ้นงวดการบัญชี และประกาศรายงานดังกล่าวโดยเปิดเผยให้สมาชิกทราบ” ดังนั้นหากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจัดทำงบการเงินแต่ไม่ได้ผ่านการรับรองจากผู้สอบบัญชี จึงเป็นการดำเนินการที่ไม่ถูกต้อง

😊 งบการเงินที่ผู้สอบบัญชีรับรองแล้ว จะต้องจัดส่งให้คณะกรรมการฯ ตรวจสอบอีกหรือไม่

ตอบ ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร รายงานกิจการ งบดุล บัญชีรายรับรายจ่ายซึ่งผู้สอบบัญชีได้รับรองแล้วต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดภายในสามเดือนนับแต่วันสิ้นงวดการบัญชี และประกาศรายงานดังกล่าวโดยเปิดเผยให้สมาชิกทราบ

(กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.๒๕๔๕ ข้อ ๑๗)

😊 สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร สามารถขอตรวจสอบหรือสำเนาเอกสารบัญชีที่จัดทำขึ้นในแต่ละเดือนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ได้หรือไม่

ตอบ สามารถขอตรวจสอบได้ (ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่ายฯ พ.ศ.๒๕๔๕ ข้อ ๑๔ โดยให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรดำเนินการให้โดยมีสิทธิเรียกเก็บค่าใช้จ่ายเท่าที่จำเป็น)

คำถามเกี่ยวกับ “การควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร”

😊 การควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ที่ประชุมใหญ่สมาชิกแต่ละแห่งต้องมีมติเป็นเอกฉันท์ให้ควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร คือจำนวนคะแนนเสียงเท่าใด

ตอบ “มติเป็นเอกฉันท์” คือจำนวนคะแนนทั้งหมดขององค์ประชุมที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้น ๆ

(กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.๒๕๔๕ ข้อ ๑๙)





การควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ต้องดำเนินการอย่างไร

ตอบ คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่ง ร่วมกันยื่นคำขอจดทะเบียนควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมหลักฐานดังนี้

- (๑) หนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่ง
- (๒) รายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ที่มีมติเห็นชอบการควบ และเห็นชอบข้อบังคับที่เกิดจากการควบ
- (๓) สำเนาข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดจากการควบ
- (๔) บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และทรัพย์สินอื่นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่ง
- (๕) บัญชีหนี้ หรือภาระผูกพัน และหนังสือยินยอมของเจ้าหนี้ในการควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร(ถ้ามี)

(กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.๒๕๔๕ ข้อ ๑๙)

คำถามเกี่ยวกับ “การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร”



การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ต้องใช้คะแนนเสียงเท่าไร

ตอบ มติเป็นเอกฉันท์ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในที่ประชุมใหญ่

(กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.๒๕๔๕ ข้อ ๒๑)



การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องดำเนินการอย่างไร

ตอบ คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรยื่นคำขอจดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมหลักฐานดังนี้

- (๑) หนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- (๒) รายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกที่มีมติให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- (๓) บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และทรัพย์สินอื่นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- (๔) บัญชีหนี้ หรือภาระผูกพัน และหนังสือยินยอมของเจ้าหนี้ให้ยกเลิกนิติบุคคลจัดสรร(ถ้ามี)
- (๕) หลักฐานการจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และทรัพย์สินอื่น ไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา (ถ้ามี)

(กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.๒๕๔๕ ข้อ ๒๑)



เมื่อจดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และทรัพย์สินอื่นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เหลือจากการชำระหนี้ ต้องดำเนินการอย่างไร

ตอบ (๑) โอนที่ดินและทรัพย์สินดังกล่าวให้นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นที่จัดตั้งขึ้นเพื่อรับโอนที่ดินและทรัพย์สินดังกล่าวไปดูแลบำรุงรักษา (ถ้ามี)



- (๒) โอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ หรือให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
- (๓) โอนที่ดินอันเป็นบริการสาธารณะให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
- (๔) ทรัพย์สินอื่นให้จัดแบ่งแก่สมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค

(กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.๒๕๔๕ ข้อ ๒๓)๗

คำถามอื่น ๆ

 ในระหว่างที่ยังไม่มีการตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ผู้จัดการที่ดินจะสามารถจัดเก็บเงินค่าบริการสาธารณะได้หรือไม่

ตอบ ผู้จัดการที่ดินสามารถจัดเก็บค่าบริการสาธารณะจากผู้ซื้อที่ดินได้เฉพาะกรณีที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน ส่วนโครงการจัดที่ดินรายใดที่ไม่ได้รับอัตราค่าบริการสาธารณะไว้ในวิธีการจัดสรรที่ดินก็สามารถเรียกเก็บจากผู้ซื้อที่ดินได้

 จัดสรรที่ดินต้องดูแลรักษาสาธารณูปโภคเป็นระยะเวลานานเท่าไรจึงจะดำเนินการให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ตอบ ผู้จัดการที่ดินต้องกำหนดระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคไว้น้อยกว่า ๑ ปี นับแต่วันที่จัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการแล้วเสร็จ หรือตามระยะเวลาที่ผู้จัดการที่ดินกำหนดไว้ในโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการฯ แล้ว

 เงินที่ผู้จัดการที่ดินจัดเก็บจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร นำไปใช้จ่ายในส่วนใดบ้าง

ตอบ เงินที่ผู้จัดการที่ดินจัดเก็บจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร นำไปใช้ได้เฉพาะบริการสาธารณะเท่านั้น เช่น ค่าพนักงานรักษาความปลอดภัย ค่าจ้างคนงานดูแลรักษาสวนสาธารณะ ค่าตัดและตกแต่งกิ่งไม้ ค่าจัดเก็บขยะ ค่าไฟฟ้าส่องสว่างส่วนกลาง เป็นต้น ส่วนสาธารณูปโภค เช่น ซ่อมถนน ลอกท่อระบายน้ำ ผู้จัดการที่ดินมีหน้าที่บำรุงรักษาไม่อาจนำเงินที่เก็บจากค่าบริการสาธารณะไปใช้จ่ายได้

 การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อรับโอนสาธารณูปโภคมาดูแลกันเองกับการโอนสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณะอย่างไหนจะดีกว่ากัน

ตอบ การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีวัตถุประสงค์ที่จะบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยในโครงการจัดสรรที่ดินมีคุณภาพชีวิตที่ดี และเป็นไปตามความต้องการของผู้อยู่อาศัยอย่างแท้จริง โดยมีหลักการที่ให้ผู้อยู่อาศัยบริหารงานกันเอง ดังนั้น จึงขึ้นอยู่กับผู้อยู่อาศัยในโครงการจัดสรรที่ดินที่จะต้องร่วมมือกันกำกับดูแลการบริหารงานให้เป็นไปด้วยความโปร่งใสเป็นธรรม ส่วนการโอนเป็นสาธารณะก็มีข้อดี คือ ไม่ต้องมีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายผู้อยู่อาศัย แต่การดูแลรักษาจะขึ้นอยู่กับงบประมาณของทางราชการ และบุคคลทั่วไปสามารถใช้สาธารณูปโภคในโครงการได้ด้วย การตัดสินใจว่าอย่างใดจะดีกว่ากัน คงขึ้นอยู่กับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการที่จะต้องเป็นผู้ตัดสินใจร่วมกัน



😊 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะสามารถโอนสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ได้หรือไม่

ตอบ เมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อดูแลสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรแล้ว กฎหมายห้ามมิให้นิติบุคคลฯ โอนที่ดินแปลงสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะให้เป็นสาธารณประโยชน์ หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เว้นแต่ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีมติให้ดำเนินการได้ และต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินด้วย

😊 เมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว มีที่ดินบางแปลงยังไม่ได้ขาย จะเก็บค่าบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคกับใคร

ตอบ กฎหมายกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินต้องเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายสำหรับแปลงที่ยังไม่มีผู้ซื้อ

😊 ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ ภายในระยะเวลาที่ผู้จัดสรรกำหนด (ไม่น้อยกว่า ๑๘๐ วัน) ผู้จัดสรรจะดำเนินการอย่างไรเพื่อให้พ้นจากหน้าที่การดูแลรักษาสาธารณูปโภคในโครงการได้

ตอบ ผู้จัดสรรที่ดินเสนอแผนงานโครงการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการ เพื่อขออนุมัติจากคณะกรรมการ หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์

😊 จะทราบได้อย่างไรว่านิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนำเงินที่เก็บจากสมาชิกไปใช้จ่ายอะไรบ้าง

ตอบ ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่าย หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค และการจัดทำบัญชี พ.ศ. ๒๕๕๕ หมวด ๓ ข้อ ๑๔

“ในกรณีที่ผู้มีหน้าที่ชำระเงินมีความประสงค์จะขอตรวจหรือสำเนาเอกสารบัญชีหรือรายงานในหมวดนี้ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร...ดำเนินการให้โดยมีสิทธิเรียกเก็บค่าใช้จ่ายได้เท่าที่จำเป็นเป็น” ดังนั้นสมาชิกสามารถขอตรวจสอบการจัดทำบัญชี รายการแสดงงบรายรับรายจ่ายของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรได้ ประกอบกับกฎกระทรวง ว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๕๕ ข้อ ๑๗ กำหนดให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร รายงาน กิจการ งบดุล บัญชี รายรับ รายจ่าย ซึ่งผู้สอบบัญชีได้รับรองแล้วต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินภายใน ๓ เดือน นับแต่วันสิ้นงวดบัญชี และประกาศรายงานดังกล่าวโดยเปิดเผยให้สมาชิกทราบ

😊 เมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องโอนที่ดินแปลงสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้กับนิติบุคคลทั้งหมดหรือไม่

ตอบ เมื่อจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ส่วนบริการสาธารณะผู้จัดสรรที่ดินจะเลือกโอนให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือไม่โอนก็ได้

😊 หากต้องการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะทำได้หรือไม่

ตอบ สามารถยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ โดยที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเป็นเอกฉันท์ให้ยกเลิก



หรือกรณีให้ยกเลิกตามที่กำหนดในข้อบังคับ และให้ผู้ชำระบัญชีโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ รวมทั้งทรัพย์สินที่เหลือจากการชำระหนี้ให้แก่นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นไปจัดการดูแลบำรุงรักษา หากไม่มีการจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นให้โอนที่ดินแปลงสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์หรือให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นส่วนทรัพย์สินอื่นให้จัดแบ่งแก่สมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร



อยากทราบหลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภค

ตอบ ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง กำหนดให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค โดยความเห็นชอบของมติที่ประชุมใหญ่แล้วให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรแจ้งให้สมาชิกทราบว่า จะจัดเก็บค่าใช้จ่ายเป็นรายเดือนในอัตราเท่าใด จะเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายจากสมาชิกภายในวันที่เท่าใดของทุกเดือน พร้อมทั้งวิธีการและสถานที่ในการจัดเก็บ

การกำหนดวันเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายของเดือนแรกจะต้องกำหนดระยะเวลาไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน นับแต่วันในที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบการกำหนดอัตราค่าใช้จ่าย



หากผู้จัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายเก่า (ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๔๖) ไม่ดูแลรักษาสาธารณูปโภค หลบหนีไป จะมีวิธีการอย่างไรเพื่อให้มีผู้ดูแลสาธารณูปโภค

ตอบ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตฯ อาจยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เพื่อขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เอง(การรวบรวมรายชื่ออาจทำได้โดยการจัดประชุมเพื่อมีมติหรือการเข้าชื่อร่วมกันเป็นหนังสือ) เพื่อรับโอนสาธารณูปโภคในโครงการไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา



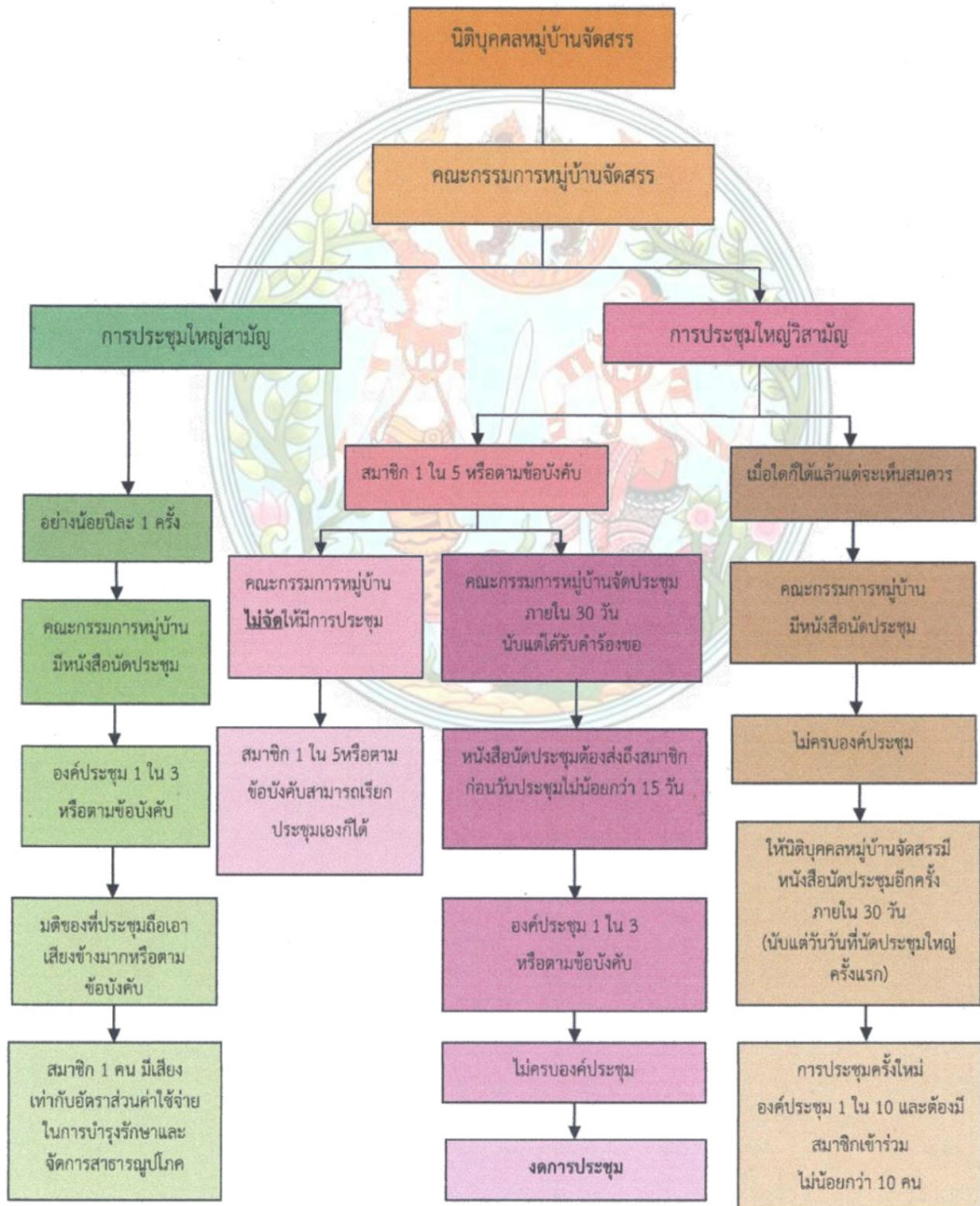
โครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๔๖ จะต้องรับผิดชอบในค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือไม่

ตอบ โครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๔๖ ไม่ต้องรับผิดชอบในจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค เนื่องจากตามประกาศของคณะปฏิวัติมิได้กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค



ขั้นตอนการเรียกประชุมใหญ่.....

ตามกฎหมายว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคล
หมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.๒๕๕๕

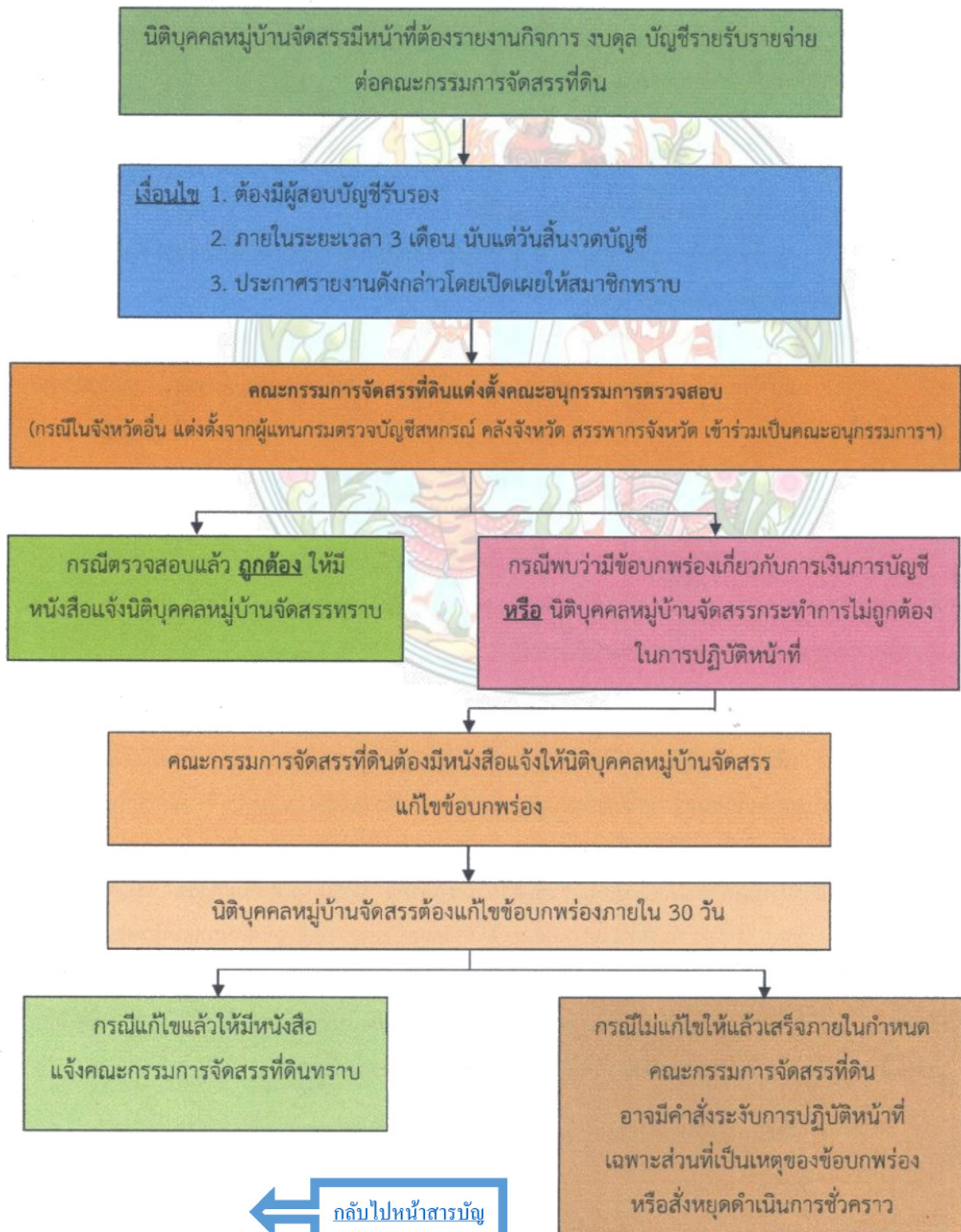


← กลับไปหน้าสารบัญ



ขั้นตอนการจัดทำรายการกิจการ งบดุล บัญชีรายรับรายจ่ายประจำปี.....

ตามกฎหมายกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคล
หมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.๒๕๔๕



ตัวอย่างที่ ๑

หนังสือแจ้งความประสงค์ต่อคณะกรรมการ เพื่อตรวจสอบสาธารณูปโภค
ตามข้อ ๖ ของระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง พ.ศ. ๒๕๕๙

บริษัท มั่งมีแลนด์ จำกัด

ที่ พิเศษ ๐๐๑/๒๕๕๙

๑ กรกฎาคม ๒๕๕๙

เรื่อง การขอตรวจสอบสาธารณูปโภคเพื่อจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน
ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘
เรียน คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

ตามที่บริษัท มั่งมีแลนด์ จำกัด ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน เลขที่ ๑/๒๕๕๕ เมื่อวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๕๕ โฉนดที่ดินเลขที่ ๒๔๙๖ เลขที่ดิน ๑๒ ตำบลบางซื่อ (บางเขนฝั่งใต้) อำเภอคูสิต (บางซื่อ) กรุงเทพมหานคร ซึ่งบริษัทฯ ได้จัดทำสาธารณูปโภค เสร็จแล้วทั้งโครงการ ขณะนี้ได้จำหน่ายที่ดินแปลงย่อยเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการและพ้นระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน ที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการแล้ว นั้น

บริษัทฯ มีความประสงค์จะพ้นหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคเพื่อดำเนินการตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ แก้ไขเพิ่มเติมตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน(ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ จึงขอให้คณะกรรมการได้ออกไปตรวจสอบสภาพสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินดังกล่าวข้างต้น และออกหนังสือรับรองการตรวจสอบให้แก่บริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มอบหมายนายมั่งมี ศรีสุข เป็นผู้ประสานงาน และนำการตรวจสอบแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดดำเนินการ และมีหนังสือแจ้งกำหนด วัน เวลา ในการออกไปตรวจสอบสภาพสาธารณูปโภคให้บริษัทฯ ทราบด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) มั่งมี ศรีสุข
(นายมั่งมี ศรีสุข)
กรรมการผู้จัดการ
บริษัท มั่งมีแลนด์ จำกัด

สำนักงานเลขที่ ๕/๑๑ ถนนรัชดาภิเษก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ
โทร. ๐-๒๒๗๖-๖๐๐๐

← กลับไปหน้าสารบัญ



ตัวอย่างที่ ๒

หนังสือแจ้งความประสงค์ต่อกรม/อปท.ฯลฯ เพื่อโอนทรัพย์สินเป็นสาธารณประโยชน์

บริษัท มั่งมีแลนด์ จำกัด

ที่ พิเศษ ๐๐๑/๒๕๕๔

๑ กรกฎาคม ๒๕๕๔

เรื่อง ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์โอนทรัพย์สินเป็นสาธารณประโยชน์

เรียน ผู้ว่ากรุงเทพมหานคร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑.สำเนาโฉนดที่ดิน (แปลงสาธารณูปโภค)

๒. เชื้อธนาคาร.....เลขที่.....ลงวันที่.....จำนวนเงิน.....บาท

๓. สำเนาหนังสือรับรองการตรวจสอบสภาพสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน

ตามที่บริษัท มั่งมีแลนด์ จำกัด ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่ ๑/๒๕๕๔ เมื่อวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๕๔ โฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๕๖ เลขที่ดิน ๑๒ ตำบลบางซื่อ (บางเขนฝั่งใต้) อำเภอดุสิต (บางซื่อ) กรุงเทพมหานคร ซึ่งบริษัทฯ ได้จัดทำสาธารณูปโภค เสร็จแล้วทั้งโครงการ และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ได้มีหนังสือรับรองการตรวจสอบระบบสาธารณูปโภค เลขที่ ลงวันที่ ไว้แล้วนั้น

บริษัทฯ มีความประสงค์จะพัฒนาที่ดินบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินดังกล่าวข้างต้น จึงได้แจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เพื่อดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว แต่ไม่สามารถดำเนินการจัดตั้งได้ จึงขอโอนทรัพย์สินดังกล่าวเป็นสาธารณประโยชน์ตามนัยมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน(ฉบับที่ ๒)พ.ศ. ๒๕๕๔ ทั้งนี้ ได้นำส่งหลักฐานการส่งเงินเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของโครงการที่ผู้จัดสรรต้องรับชอบตามกฎหมาย (ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒) มาพร้อมหนังสือนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และได้โปรดออกหลักฐานการรับเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคเพื่อบริษัทฯ จะได้นำไปประกอบการดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) มั่งมี ศรีสุข

(นายมั่งมี ศรีสุข)

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท มั่งมีแลนด์ จำกัด

สำนักงานเลขที่ ๕/๑๑ ถนนรัชดาภิเษก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ

โทร. ๐-๒๒๗๖-๖๐๐๐



ตัวอย่างที่ ๓

หนังสือแจ้งผู้ซื้อฯ และบัญชีทรัพย์สินฯ ซึ่งส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียน

บริษัท มั่งมีแลนด์ จำกัด

ที่ พิเศษ ๐๒๙/๒๕๕๖

๑ สิงหาคม ๒๕๕๙

เรื่อง การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เรียน ผู้ซื้อโครงการ “หมู่บ้านมั่งมี”

สิ่งที่ส่งมาด้วย บัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

ตามที่บริษัท มั่งมีแลนด์ จำกัด ได้ทำการจัดสรรที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๕๙๖ เลขที่ดิน ๑๒ ตำบลบางซื่อ (บางเขนฝั่งใต้) อำเภอดุสิต (บางซื่อ) กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ดิน ๑๙ ไร่ โดยใช้ชื่อโครงการว่า “หมู่บ้านมั่งมี” ซึ่งได้แบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยโดยเป็นส่วนสาธารณะ ๑ แปลง ถนน ๑ แปลง บ้านแถว ๖๐ แปลง ที่ดินเปล่า ๔๐ แปลง และได้ดำเนินการขายไปแล้ว ๙๐ แปลง นั้น

บริษัทฯ ขอเรียนให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกท่านทราบว่า บริษัทฯ มีความประสงค์จะโอนทรัพย์สินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคและจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามที่กฎหมายกำหนด (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย) ให้กับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกท่าน โดยที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะต้องดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ ขึ้น เพื่อดำเนินการรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวจากบริษัทฯ ให้แล้วเสร็จภายในกำหนด ๑๘๐ วัน นับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในหมู่บ้านมั่งมีรายสุดท้ายได้รับหนังสือแจ้งนี้ ซึ่งกำหนดเวลาการจัดตั้งและรับโอนทรัพย์สินจากบริษัทฯ อาจแล้วเสร็จก่อน๑๘๐ วันก็ได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) มั่งมี ศรีสุข

(นายมั่งมี ศรีสุข)

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท มั่งมีแลนด์ จำกัด

สำนักงานเลขที่ ๕/๑๑ ถนนรัชดาภิเษก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ

โทร. ๐-๒๒๗๖-๖๐๐๐



ตัวอย่างที่ ๔

บัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน

ของบริษัท มั่งมีแลนด์ จำกัด

โครงการหมู่บ้านมั่งมี จังหวัดกรุงเทพมหานคร

ลำดับ	ประเภท สาธารณูปโภค	ประเภท บริการ สาธารณะ		ที่ดิน			ชื่อผู้ถือ กรรมสิทธิ์	จำนวนเงินค่า บำรุงรักษา สาธารณูปโภค	หมายเหตุ
		ตาม แผนผัง โครงการ	ที่ประสงค์ จะโอน	โฉนดที่ดิน	หมู่ที่/ตำบล/ แขวง	อำเภอ/เขต			
๑	ถนน (ทางสาธารณะ)	-	-	เลขที่ ๒๔๔๖ เลขที่ดิน ๑๒	บางซื่อ (บางเขนฝั่งใต้)	ดุสิต (บางซื่อ) กรุงเทพมหานคร	บริษัท มั่งมีแลนด์ จำกัด	๕๐๐,๐๐๐ บาท	เนื้อที่ดิน ๕ไร่
๒	สวนสาธารณะ	-	-	เลขที่ ๒๖๐๐ เลขที่ดิน ๙๑๒	บางซื่อ (บางเขนฝั่งใต้)	บางซื่อ กรุงเทพมหานคร	บริษัท มั่งมีแลนด์ จำกัด		เนื้อที่ดิน ๒งาน ๕๐ ตารางวา
๓	-	สโมสร	ไม้ออน	เลขที่ ๒๕๔๔ เลขที่ดิน ๙๑๓	บางซื่อ (บางเขนฝั่งใต้)	บางซื่อ กรุงเทพมหานคร	บริษัท มั่งมีแลนด์ จำกัด		เนื้อที่ดิน ๑ไร่ ๘๐ ตาราง วา



ตัวอย่างที่ ๕

บัญชีรายชื่อผู้เข้าประชุมการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร “หมู่บ้านมั่งมี”
วันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๕๙

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ผู้มีสิทธิครอบครอง	โฉนดที่ดิน หนังสือรับรอง การทำประโยชน์	บ้านเลขที่	ได้รับหนังสือแจ้งฯ เมื่อ วัน เดือน พ.ศ.	ลายมือชื่อ ผู้เข้าร่วมประชุม	รับมอบอำนาจ ตามหนังสือ ลงวันที่ (ถ้ามี)
๑.						
๒.						
๓.						
๔.						
๕.						
๖.						
๗.						
๘.						
๙						
.....						
.....						
.....						
.....						
.....						
.....						
.....						
.....						
๑๐๐.						



ตัวอย่างที่ ๖

ข้อบังคับ

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

หมวดที่ ๑

บททั่วไป

ข้อ ๑ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนี้ชื่อว่า “นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....” และ
ข้อบังคับนี้เรียกว่า ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ ๒ ในข้อบังคับนี้

“นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” หมายถึง นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....

“ข้อบังคับ” หมายถึง ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....

“หมู่บ้านจัดสรร” หมายถึง หมู่บ้านจัดสรร.....

“สมาชิก” หมายถึง ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในหมู่บ้านจัดสรร.....ทุกราย และผู้จัดสรรที่ดิน
สำหรับที่ดินแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ซื้อ หรือได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดิน

“ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร” หมายถึง ผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดินเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรรใน
หมู่บ้านจัดสรร.....และหมายรวมถึงผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไปด้วย

“ผู้จัดสรรที่ดิน” หมายถึง ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินหมู่บ้าน
และหมายรวมถึง ผู้รับโอนใบอนุญาต

“ที่ดินจัดสรร” หมายถึง ที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยในหมู่บ้านจัดสรรตามแผนผัง
และโครงการที่ได้รับอนุญาต

“กรรมการ” หมายถึง กรรมการหมู่บ้านจัดสรร.....

“คณะกรรมการ” หมายถึง คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

“ประธานกรรมการ” หมายถึง ประธานคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

“สำนักงาน” หมายถึง สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ ๓ ข้อบังคับนี้ให้ใช้บังคับนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และรับมอบเงิน
ค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจากผู้จัดสรรที่ดินแล้ว (ถ้ามี)

ข้อ ๔ ข้อบังคับใดที่ขัดหรือแย้งกับบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓
กฎกระทรวง หรือระเบียบฯ ให้ใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ กฎกระทรวง หรือระเบียบนั้นแทน



หมวดที่ ๒ วัตถุประสงค์

ข้อ ๕ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีวัตถุประสงค์เพื่อรับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาให้คงสภาพดีดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นเพื่อประโยชน์ร่วมกันของสมาชิกหมู่บ้านจัดสรร และให้มีอำนาจและหน้าที่ดำเนินการตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ดังนี้

- (๑) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค
 - (๒) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัยและการจราจรภายในที่ดินจัดสรร
 - (๓) เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในส่วนที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่บำรุงรักษาจากสมาชิก
 - (๔) ยื่นคำร้องทุกข์หรือเป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิกเกี่ยวกับกรณีที่เกิดข้อพิพาทหรือประโยชน์ของสมาชิก ตั้งแต่สิบรายขึ้นไป
 - (๕) จัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อสวัสดิการของสมาชิก หรือจัดสรรเงินหรือทรัพย์สิน เพื่อสาธารณประโยชน์
 - (๖) ดำเนินการอื่นใดให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ระเบียบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง หรือข้อบังคับของคณะกรรมการที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓
 - (๗)
 - (๘)
- การดำเนินการตาม (๑) (๒) และ (๕) ต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

หมวดที่ ๓ ที่ตั้งสำนักงาน

ข้อ ๖ สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตั้งอยู่เลขที่

หมวดที่ ๔ กรรมการและการประชุมของคณะกรรมการ

ข้อ ๗ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก



คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร เป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก

ข้อ ๘ คณะกรรมการประกอบด้วย ประธานกรรมการ ๑ คน และกรรมการอีกไม่น้อยกว่า คน แต่ไม่เกิน คน ซึ่งได้รับการเลือกตั้งโดย การเริ่มดำรงตำแหน่งของกรรมการให้เริ่มตั้งแต่

ข้อ ๙ บุคคลดังต่อไปนี้ มีสิทธิได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการ

- (๑) สมาชิก หรือคู่สมรสของสมาชิก
- (๒) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาลหรือผู้พิทักษ์ ในกรณีที่สมาชิกเป็นคนไร้ความสามารถ หรือเสมือนไร้ความสามารถแล้วแต่กรณี
- (๓) ผู้จัดการหรือผู้แทนอื่นของนิติบุคคลในกรณีที่นิติบุคคลเป็นสมาชิก
- (๔)
- (๕)

ข้อ ๑๐ กรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ ปี นับแต่วันที่ได้รับเลือกตั้ง เมื่อพ้นจากตำแหน่งแล้วอาจได้รับการเลือกตั้งอีกได้

ข้อ ๑๑ นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระ ตามข้อ ๑๐ กรรมการต้องพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

- (๑) ตาย
- (๒) ลาออก
- (๓) เป็นบุคคลล้มละลาย
- (๔) เป็นคนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- (๕) ขาดจากการเป็นสมาชิก
- (๖) ที่ประชุมใหญ่มีมติให้ถอดถอน หรือสมาชิกมากกว่ากึ่งหนึ่งเข้าชื่อให้ถอดถอน
- (๗) ได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ
- (๘) ค้างชำระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคและค่าบริการสาธารณะติดต่อกันตั้งแต่สามเดือนขึ้นไป
- (๙)
- (๑๐)
- (๑๑)

ข้อ ๑๒ ในกรณีที่กรรมการพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระให้เลือกตั้งผู้อื่นแทนได้ โดย..... และให้ผู้ได้รับการเลือกตั้งดำรงตำแหน่งแทนอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของผู้ซึ่งตนแทน

ข้อ ๑๓ การประชุมคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในการประชุมของคณะกรรมการ ถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการที่มาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม



การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมากกรรมการคนหนึ่งมีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรปิดประกาศรายงานการประชุมคณะกรรมการที่ผ่านการรับรองของคณะกรรมการแล้วไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่รับรองรายงานการประชุมคณะกรรมการ

ข้อ ๑๔ ให้คณะกรรมการประชุมกันตามคราวที่มีกิจธุระแต่ต้องประชุมอย่างน้อยปีละสองครั้ง กรรมการจำนวนไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมด จะนัดเรียกประชุมคณะกรรมการเมื่อใดก็ได้

หมวดที่ ๕ การดำเนินงาน การบัญชี และการเงิน

ข้อ ๑๕ การลงลายมือชื่อเพื่อให้มีผลผูกพันนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้ปฏิบัติดังนี้

- (๑) กรณีลงนามเอกสารทั่วไป ให้ลงลายมือชื่อประธานกรรมการ
- (๒) กรณีทำนิติกรรมสัญญาต่าง ๆ ให้ลงลายมือชื่อของประธานกรรมการและกรรมการอื่นอีกสองท่าน

(๓) กรณีเอกสารที่เกี่ยวกับบัญชีและการเงิน ให้ลงลายมือชื่อของประธานกรรมการและกรรมการอื่นอีกสองท่าน แต่อย่างน้อยต้องเป็นกรรมการที่เกี่ยวกับการบัญชีและการเงินหนึ่งท่านลงลายมือชื่อด้วย

ข้อ ๑๖ เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้คณะกรรมการกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายและเสนอให้ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบ

เมื่อที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบการกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายตามวรรคแรกแล้ว ให้คณะกรรมการแจ้งให้สมาชิกทราบว่า จะจัดเก็บค่าใช้จ่ายเป็นรายเดือนในอัตราเท่าใด จะเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายจากสมาชิกภายในวันที่เท่าใดของเดือน พร้อมทั้งวิธีการ และสถานที่ในการจัดเก็บ การกำหนดวันเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายของเดือนแรกจะต้องกำหนดระยะเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบการกำหนดอัตราค่าใช้จ่าย

ข้อ ๑๗ การแจ้งตาม ข้อ ๑๖ ต้องระบุค่าปรับตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร/คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด.....กำหนด สำหรับกรณีที่มีหน้าที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ได้ชำระเงินล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด รวมทั้งมาตรการบังคับในกรณีที่ผู้มีหน้าที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ได้ค้างชำระเงินติดต่อกันตั้งแต่สามเดือนและตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป

การแจ้งตามวรรคหนึ่งให้แจ้งด้วยว่า หนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลทรัพย์เหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ

ข้อ ๑๘ ในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องออกหลักฐานเป็นหนังสือให้แก่ผู้ชำระเงินทุกครั้ง และหลักฐานดังกล่าวทุกฉบับต้องมีกำหนดอย่างน้อยหนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร



หลักฐานตามวรรคหนึ่งอย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้

- (๑) ชื่อของสำนักงานผู้รับเงิน
- (๒) วัน เดือน ปี ที่รับเงิน
- (๓) ชื่อผู้ชำระเงิน
- (๔) จำนวนเงินที่รับชำระทั้งตัวเลขและตัวอักษร
- (๕) ข้อความที่ระบุว่าได้มีการรับเงินค่าใช้จ่ายประจำเดือนใดไว้เป็นการถูกต้อง
- (๖) ข้อความที่ระบุว่าได้มีการรับเงินค่าปรับประจำเดือนใดไว้เป็นการถูกต้อง (ถ้ามี)
- (๗) ลายมือชื่อผู้รับเงิน พร้อมตราประทับ (ถ้ามี)

ข้อ ๑๙ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จะดำเนินการออกระเบียบกฎเกณฑ์ต่างๆ โดยความเห็นชอบของมติที่ประชุมใหญ่เพื่อให้สมาชิกปฏิบัติตาม ทั้งนี้เพื่อให้หมู่บ้านจัดสรรมีสภาพแวดล้อมที่ดี ความเป็นระเบียบเรียบร้อยสะอาดและปลอดภัย บรรลุวัตถุประสงค์ของนิติหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ ๒๐ เมื่อเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่าย ตามข้อ ๑๖ ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรจัดทำบัญชีตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในแต่ละเดือนเก็บไว้ ณ สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

การจัดทำบัญชีตามวรรคหนึ่ง ต้องมีรายการแสดงงบ รายรับ รายจ่าย ตามมาตรฐานหลักการบัญชีและงบดุลเกี่ยวกับสินทรัพย์หนี้สินและส่วนของสมาชิกด้วย โดยกำหนดให้วันที่ ...ของทุกปีเป็นวันสิ้นงวดบัญชีของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ ๒๑ คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรต้องจัดให้มีการตรวจสอบบัญชีรับรองงบดุลและรายรับรายจ่ายประจำปี โดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตและต้องจัดทำงบประมาณการค่าใช้จ่ายของปีถัดไปเสนอให้ที่ประชุมใหญ่สมาชิกอนุมัติภายในสี่สิบห้าวัน นับจากวันสิ้นงวดทางบัญชี

ข้อ ๒๒ ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรรายงานกิจการ งบดุล บัญชีรายรับรายจ่ายซึ่งผู้สอบบัญชีได้รับรองแล้ว ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร/คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด.....ภายในสามเดือน นับแต่วันสิ้นงวดการบัญชีและประกาศรายงานดังกล่าวโดยเปิดเผยให้สมาชิกทราบ

ข้อ ๒๓ ให้นำรายงานกิจการ งบดุล บัญชีรายรับรายจ่ายซึ่งผู้สอบบัญชีรับรองแล้ว ประจำปีเสนอประชุมใหญ่เพื่อทราบและรับรองจากสมาชิก ในการประชุมใหญ่ประจำปีของสมาชิกของปีถัดไปด้วย

ข้อ ๒๔ ในกรณีผู้มีหน้าที่ชำระเงินมีความประสงค์จะขอตรวจหรือสำเนาเอกสารบัญชี หรือรายงานในหมวดนี้ ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรดำเนินการให้โดยสมาชิกผู้นั้นต้องเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการนี้เท่าที่จำเป็น

หมวดที่ ๖

สิทธิและหน้าที่ของสมาชิก

ข้อ ๒๕ สมาชิก ประกอบด้วย

- (๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกราย
- (๒) ผู้จัดการที่ดินในกรณีที่มีที่ดินจัดสรรแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ใดซื้อหรือได้โอนกลับมาเป็นของ

ผู้จัดการที่ดิน



ข้อ ๒๖ สมาชิกมีสิทธิใช้สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะภายในหมู่บ้านจัดสรร แต่ทั้งนี้ต้องไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการเสียหายต่อการใช้สิทธิของสมาชิกอื่น หรือรบกวน หรือก่อให้เกิดอันตรายต่อสมาชิกรายอื่น

หากมีกรณีกระทบสิทธิหรือประโยชน์ของสมาชิกตั้งแต่สิบรายขึ้นไป ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรยื่นคำร้องทุกข์หรือเป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิกได้

ข้อ ๒๗ สมาชิกมีหน้าที่ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการบริหาร การจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะเป็นรายเดือน ตามอัตรา วิธีการ สถานที่และวัน เวลา ที่กำหนดตามข้อบังคับ

ข้อ ๒๘ สมาชิกต้องปฏิบัติตามระเบียบ กฎเกณฑ์ต่างๆ ของหมู่บ้านจัดสรรที่ผ่านความเห็นชอบของมติที่ประชุมใหญ่แล้ว

ข้อ ๒๙ หากสมาชิกชำระเงินค่าใช้จ่ายรายเดือน ตามข้อ ๒๕ ถ้าช้ากว่าเวลาที่กำหนด สมาชิกจะต้องเสียค่าปรับร้อยละ^(๑) ของจำนวนเงินที่ค้างชำระ

หากสมาชิกค้างชำระค่าใช้จ่ายรายเดือนติดต่อกันตั้งแต่สามเดือนขึ้นไป นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะดำเนินการดังต่อไปนี้

(๑) ถูกตัดสิทธิในการรับเลือกตั้งเป็นกรรมการ ถ้าดำรงตำแหน่งกรรมการอยู่แล้ว ให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการทันที

(๒) ถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะภายในหมู่บ้านจัดสรร

(๓)

หากสมาชิกค้างชำระค่าใช้จ่ายรายเดือนติดต่อกันตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะดำเนินการดังต่อไปนี้

(๑) แจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อให้ใช้อำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน

(๒) ฟ้องร้องดำเนินคดีทางแพ่งต่อศาลเพื่อเรียกชำระหนี้

(๓)

ข้อ ๓๐ หากสมาชิกไม่ปฏิบัติตามระเบียบ กฎเกณฑ์ต่าง ๆ ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ผ่านความเห็นชอบของมติที่ประชุมใหญ่แล้ว อาจถูกระงับสิทธิการใช้สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะภายในหมู่บ้านจัดสรรเป็นการชั่วคราว

ข้อ ๓๑ การขาดจากสมาชิกภาพ

(๑) ตาย

(๒) โอนสิทธิในที่ดินจัดสรรให้บุคคลอื่น

(๓)

^(๑) ระบุค่าปรับตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร/คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด กำหนด



หมวดที่ ๗ การประชุมใหญ่

ข้อ ๓๒ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง

ข้อ ๓๓ การเรียกประชุมใหญ่สามัญจะมีขึ้นในกรณีดังนี้

(๑) คณะกรรมการเห็นสมควรจะเรียกประชุมเมื่อใดก็ได้

(๒) สมาชิกจำนวนไม่น้อยกว่าหนึ่งในห้าของจำนวนเสียงของสมาชิกทั้งหมดหรือสมาชิกไม่น้อยกว่า เสียงของจำนวนเสียงของสมาชิกทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือร้องขอต่อคณะกรรมการให้เรียกประชุมใหญ่สามัญ โดยต้องระบุในหนังสือร้องขอด้วยว่าประสงค์ให้เรียกประชุมเพื่อการใด

ให้คณะกรรมการเรียกประชุมใหญ่สามัญและจัดให้มีการประชุมขึ้นภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือร้องขอ ถ้าคณะกรรมการไม่เรียกประชุมภายในระยะเวลาดังกล่าว สมาชิกที่ร้องขอหรือสมาชิกอื่นจำนวนไม่น้อยกว่า เสียง ^(๒) เรียกประชุมเองได้

ข้อ ๓๔ การเรียกประชุมใหญ่ คณะกรรมการจะต้องส่งหนังสือนัดประชุมและเอกสารที่เกี่ยวข้องไปยังสมาชิกทุกคนก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน พร้อมทั้งระบุวัน เวลา สถานที่และระเบียบวาระการประชุม ด้วยการประชุมใหญ่ต้องมีสมาชิมาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด ^(๓) จึงจะเป็นองค์ประชุม

ข้อ ๓๕ ในการประชุมใหญ่ครั้งใด ถ้าไม่ได้องค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ให้ดำเนินการดังนี้

(๑) ถ้าการประชุมใหญ่ครั้งนั้นได้เรียกตามคำร้องขอของสมาชิกให้งดประชุม

(๒) ถ้าการประชุมใหญ่ครั้งนั้นเป็นการประชุมใหญ่ที่สมาชิกมิได้ร้องขอตาม (๑) ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเรียกประชุมใหญ่อีกครั้งหนึ่ง โดยจัดให้มีการประชุมขึ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่มีการประชุมใหญ่ครั้งแรก การประชุมครั้งหลังนี้ต้องมีสมาชิมาประชุมซึ่งมีคะแนนเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสิบของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด และมีจำนวนสมาชิกเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่าสิบคนจึงจะเป็นองค์ประชุม

ข้อ ๓๖ ให้ประธานกรรมการทำหน้าที่ประธานและดำเนินการประชุมใหญ่ ถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่แทนได้ให้กรรมการที่มาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

มติของที่ประชุมใหญ่ ให้ถือเอาคะแนนเสียงข้างมากของสมาชิกที่เข้าร่วมประชุม ถ้ามีคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมใหญ่เป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

เมื่อที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบการกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายที่คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเสนอแล้ว ในการลงคะแนนเสียงให้สมาชิกคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค ถ้าสมาชิกคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียง

^(๒) ระบุค่าปรับตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร/คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด กำหนด

^(๓) กำหนดองค์ประชุมไว้เป็นอย่างอื่นได้



ทั้งหมด ให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้ที่ลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของสมาชิกอื่นรวมกันในกรณี
ที่คะแนนเสียงเท่ากันให้นับจำนวนสมาชิกที่ออกเสียงลงคะแนนเป็นเกณฑ์ในการลงคะแนนเสียง

ข้อ ๓๗ สมาชิกอาจมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้อื่นเข้าร่วมประชุมและออกเสียงแทนตนได้ แต่ผู้รับ
มอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่ง ได้ไม่เกิน ราย

ข้อ ๓๘ ในการประชุมใหญ่ครั้งใด ถ้าได้มีการประชุมหรือการลงมติโดยไม่ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืน
กฎหมายหรือข้อบังคับ สมาชิกอาจร้องขอให้ศาลสั่งเพิกถอนมติในการประชุมครั้งนั้นได้ แต่ต้องร้องขอต่อศาล
ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ลงมติ

ข้อ ๓๙ ห้ามมิให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ
ทั้งหมด หรือบางส่วนให้เป็นสาธารณประโยชน์หรือให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือบุคคลอื่นเว้นแต่ที่
ประชุมใหญ่ของสมาชิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะมีมติให้ดำเนินการได้และต้องได้รับอนุญาตจาก
คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร/คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด.....

หมวดที่ ๘ การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ

ข้อ ๔๐ การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับให้กระทำโดยมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกและมติเกี่ยวกับการ
การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงของสมาชิกทั้งหมด

หมวดที่ ๙ การควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ ๔๑ การควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอื่น ซึ่งมีพื้นที่
ติดต่อกันหรือใกล้เคียงกันให้กระทำโดยมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่งและมติ
เกี่ยวกับการควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่งต้องได้รับคะแนนเสียงเป็นเอกฉันท์ ^(๔) จากสมาชิก

หมวดที่ ๑๐ การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ ๔๒ การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้กระทำโดยมติที่ประชุมใหญ่ของ
สมาชิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และมติเกี่ยวกับการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะต้องได้รับคะแนนเสียง
เป็นเอกฉันท์จากสมาชิกหรือในกรณี ^(๕)

(๑)

(๒)

^(๔) กำหนดมติเป็นอย่างอื่นได้

^(๕) กำหนดกรณีให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร



ตัวอย่างที่ ๗

รายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โครงการ “.....”

เพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

วัน เดือน ปี เวลา

บริเวณ.....

เมื่อมีผู้เข้าร่วมประชุมซึ่งเป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรนับคะแนนเสียงได้เสียง จากเสียงทั้งหมดเสียง ถือว่าเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการรบบองค์ประชุม

วาระที่ 1 พิจารณาเรื่องการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ผู้ดำเนินการประชุมฯ ได้แจ้งและขอความเห็นจากที่ประชุมใหญ่ฯ ว่า ท่านสมาชิกที่เข้าร่วมประชุมฯ เห็นควรที่จะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ หรือไม่

มติที่ประชุม ที่ประชุมฯ มีมติ เห็นชอบให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....เสียง ไม่เห็นชอบ.....เสียง ถือว่าคะแนนเสียงเกินกว่ากึ่งหนึ่งของแปลงจำหน่ายทั้งหมดตามกฎหมายจึงให้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ได้

วาระที่ 2 พิจารณารับรองข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ผู้ดำเนินการประชุมฯ แจ้งให้ที่ประชุมทราบฯ การบริหารจัดการหมู่บ้านจะเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพนั้น จำเป็นต้องมีข้อบังคับที่ได้มีการพิจารณารับรองจากที่ประชุมใหญ่ฯ โดยนำเสนอข้อบังคับฉบับร่างที่ได้แจกให้กับสมาชิกไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม เพื่อให้ที่ประชุมร่วมกันพิจารณาเนื้อหาสาระต่างของข้อบังคับ

มติที่ประชุม ที่ประชุมฯ มีมติเป็นเอกฉันท์เห็นชอบข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

วาระที่ 3 พิจารณาแต่งตั้งตัวแทนเพื่อยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ผู้ดำเนินการประชุมฯ แจ้งให้ที่ประชุมทราบฯ เมื่อที่ประชุมฯ มีการลงมติจัดตั้งนิติบุคคลฯ และรับรองข้อบังคับแล้ว เพื่อให้เกิดความสมบูรณ์ในการจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ จำเป็นจะต้องนำเรื่องไปยื่นจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินต่อไป จึงขอให้แต่งตั้งให้ นาย ก. เป็นตัวแทนเพื่อยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ประชุมมีมติ

มติที่ประชุม ที่ประชุมฯ มีมติเป็นเอกฉันท์แต่งตั้งให้ นาย ก. เป็นตัวแทนเพื่อยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด...../เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาต่อไป

วาระที่ 4 เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ไม่มีผู้ใดเสนอ

ลงชื่อ.....ผู้จัดทำรายงานการประชุมฯ

(นาย ก.)

ปิดประชุม เวลา



ตัวอย่างที่ ๘

เลขรับที่ ๑/๒๕๔๖

วันที่ ๑๕ ธ.ค. ๒๕๔๖

เจ้าหน้าที่



คำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ผู้ขอจดทะเบียน
จัดตั้งนิติบุคคล
หมู่บ้านจัดสรร

ชื่อ นายสงกรานต์ ใจดี อายุ 50 ปี สัญชาติ ไทย
ที่อยู่เลขที่ 112/15 ตรอก / ซอย ถนน รัชดาภิเษก หมู่ที่
ตำบล/แขวง นวมสี อำเภ / เขต นวมสี จังหวัด กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์ 0-1442-5226 โทรสาร
ได้รับการแต่งตั้งเป็นตัวแทนของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามมติที่ประชุมเมื่อวันที่ 10 ธันวาคม 2546

รายละเอียดของ
โครงการจัดสรรที่ดิน

ที่ดินจัดสรรอยู่ในโครงการจัดสรรที่ดินชื่อ หมู่บ้านมั่งมี
ที่ตั้งโครงการเลขที่ 112/1 ตรอก / ซอย ถนน รัชดาภิเษก หมู่ที่
ตำบล/แขวง นวมสี อำเภ / เขต นวมสี จังหวัด กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์ 0-2954-2100 โทรสาร 0-2954-9101
ผู้จัดสรรที่ดินชื่อ บริษัท มั่งมีแลนด์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานเลขที่ 5/11 ตรอก/ซอย ถนนรัชดาภิเษก หมู่ที่ ตำบล/แขวงห้วยขวาง
อำเภอ/เขต ห้วยขวาง อำเภอ/เขต ห้วยขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์ 0-2276-6000 โทรสาร 0-2276-6001
ได้รับใบอนุญาตตามใบอนุญาตเลขที่ 170/2544 ออกให้เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2544
โดยคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร / จังหวัด
ที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีจำนวน 102 แปลง



รายละเอียด
การขอจัดตั้ง
นิติบุคคลหมู่บ้าน
จัดสรร

ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
เมื่อวันที่ 8 พ.ย. 2546 ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ประชุมเมื่อวันที่ 10 ธ.ค. 2546
มติของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จำนวน 70 แปลง ให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
ผู้ขอมีความประสงค์จะขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดังนี้

1. ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร...หมู่บ้านมั่งมี.....
2. ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
ที่อยู่เลขที่ 112/1 ตรอก/ซอย.....ถนน รัชดาภิเษกหมู่ที่.....
ตำบล/แขวง นวมสี้อ อำเภอ/เขตบางสี้อ จังหวัด กรุงเทพมหานคร.....
โทรศัพท์ 0-2954-9100 โทรสาร 0-2954-9101.....
3. ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคมีจำนวน 2 แปลง
☐ โฉนดที่ดิน 2 แปลง ☐ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ แปลง
4. ที่ดินอันเป็นบริการสาธารณะมีจำนวน 1 แปลง
☐ โฉนดที่ดิน 1 แปลง ☐ หนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลง

หลักฐานและ
รายละเอียด

- ☐ รายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อย ตาม
แผนผังโครงการที่มีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเห็นชอบข้อบังคับ และแต่งตั้งตัวแทนในการ
ยื่นคำขอจดทะเบียน
- ☐ สำเนาข้อบังคับ
- ☐ หลักฐานการรับแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านและระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดิน
กำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการตามมาตรา 44 (1)
- ☐ บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้ขึ้นเพื่อการจัดสรร
ที่ดินตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต
- ☐ สำเนาโฉนดที่ดิน รวม 2 ฉบับ
- ☐ สำเนาหนังสือรับรองการทำประโยชน์ รวม.....ฉบับ
- ☐ สำเนามติหรือรายชื่อผู้เข้าประชุมการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หมู่บ้านมั่งมี.....
- ☐ สำเนามติประจำตัวประชาชน และสำเนาทะเบียนบ้านของผู้ยื่นคำขอ (ตัวแทน).....
- ☐ หลักฐานการประกวดในหนังสือพิมพ์ รวมสามวัน
- ผู้ขอ ขอยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พร้อมด้วย
หลักฐานและรายละเอียดที่กล่าวข้างบนนี้คือ

ผู้ขอ ขอยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พร้อมด้วยหลักฐานและ
รายละเอียดที่กล่าวข้างบนนี้คือ

- ☐ เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร.....
- ☐ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....สาขา.....

ลงชื่อ.....ผู้ขอ



ตัวอย่างที่ ๙



(ท.ด.๒๕)

ประกาศ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร
เรื่อง คำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ด้วย นายสงกรานต์ ใจดี ได้ยื่นเรื่องราวขอ จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร “หมู่บ้านมั่งมี” หนังสือสำคัญ เลขที่ หน้าสำรวจ ตำบลบางชื่อ อำเภอ จังหวัดกรุงเทพมหานคร ในโครงการจัดสรรที่ดินของบริษัท มั่งมีแลนด์ จำกัด ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่ ๑/๒๕๕๕ ออกให้เมื่อวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๕๕
มีอาณาเขตดังนี้ คือ :-

ทิศเหนือ	จด.....	ยาวประมาณ.....
ทิศใต้	จด.....	ยาวประมาณ.....
ทิศตะวันออก	จด.....	ยาวประมาณ.....
ทิศตะวันตก	จด.....	ยาวประมาณ.....

เนื้อที่ประมาณ.....ตารางวา

โดยอ้างว่า ได้รับแต่งตั้งให้ผู้แทนของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหมู่บ้านมั่งมี มีอำนาจในการลงนามในการดำเนินการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคล “หมู่บ้านมั่งมี” ตามมติที่ประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเมื่อวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๕๖ โดยแนบเอกสารประกอบคำขอจดทะเบียนครบถ้วน ความหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด

จึงขอประกาศให้ทราบทั่วกัน ถ้าผู้ใดจะคัดค้านประการใด ให้ยื่นคำคัดค้านต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวัน นับแต่วันประกาศเป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑๕ เดือน ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๖

ลงชื่อ.....

ตำแหน่ง.....

ประทับตราประจำตำแหน่ง



ตัวอย่างที่ ๑๐

รายการจดทะเบียน

ทะเบียนเลขที่	๑/๒๕๖๐
ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	"หมู่บ้านมั่งมี"
ที่ตั้งสำนักงาน	๑๑๒/๑ ถนนรัชดาภิเษก แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร โทร. ๐๒๙๕๔๙๑๐๐
วัตถุประสงค์	เพื่อรับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา ให้คงไว้ซึ่งประโยชน์ร่วมกันของสมาชิกภายในหมู่บ้านและมีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ตามมติที่ประชุมใหญ่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ จากบริษัท มั่งมีแลนด์ จำกัด ผู้จัดสรรที่ดิน ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่ ๑/๒๕๕๕ ออกให้เมื่อวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๕๕
วัน เดือน ปี ที่จดทะเบียน	๑๕ มกราคม ๒๕๖๐

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่



ตัวอย่างที่ ๑๑

ทะเบียนเลขที่ ๑/๒๕๖๐



จ.ส.ก.๑๐

หนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร

หนังสือสำคัญฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แล้ว โดยมีรายการ ดังนี้

๑. ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....หมู่บ้านมั่งมี.....
๒. ที่ตั้งสำนักงานเลขที่ ๑๑๒/๑ตรอก/ซอย.....ถนน รัชดาภิเษก หมู่ที่.....ตำบล/แขวง นางสีทองจังหวัด กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ ๐-๒๕๕๕-๙๑๐๐ โทรสาร ๐-๒๕๕๕-๙๑๐๑
๓. มีวัตถุประสงค์เพื่อรับโอนที่ดินเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา ให้คงไว้ซึ่งประโยชน์ร่วมกันของสมาชิกภายในหมู่บ้านจัดสรร และมีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าวตามมติที่ประชุมใหญ่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓จากบริษัท มั่งมีแลนด์ จำกัด ผู้จัดสรรที่ดิน ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่ ๑/๒๕๕๕ออกให้เมื่อวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๕๕.....

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๕ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๐

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่

(.....)

ตำแหน่ง.....







สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย
Real Estate Business Promotion Bureau
Department of Lands Ministry of interior



