

## ตอบข้อหารือ ประเด็นปัญหานิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และข้อมูลสอบถาม

หนังสือที่ มท.0517.2/1834 ลงวันที่ 24 พฤษภาคม 2548/สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน

จากการจัดเสวนา “อุปสรรคปัญหาการจดทะเบียนและการบริหารหลังจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร”

เมื่อวันพุธที่ 1 ธันวาคม 2547 โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ท

### ประเด็นปัญหานิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดย..สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

#### 1. ประเด็นปัญหาการตีความอะไรคือการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ของผู้จัดสรรที่ดิน

ความรับผิดชอบของผู้จัดสรรที่ดิน ที่มีหน้าที่ต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีค่าใช้จ่ายตามประเภทและชนิดใดบ้าง

**ตอบ** สาธารณูปโภคภายในโครงการจัดสรร เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น

ท่อระบายน้ำ เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาให้คงสภาพดังที่ได้จัดทำขึ้น ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ได้แก่ การขุดลอกท่อระบายน้ำ การซ่อมแซมถนนกรณีชำรุด การตัดต้นไม้ สนามหญ้าในสวน เป็นต้น

#### 2 ประเด็นปัญหาการตีความ อะไรคือบริการสาธารณะ

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดิน ที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรตั้งแต่วันที่ 23 กรกฎาคม 2543 เป็นต้นไป ได้ทำการเรียกเก็บค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง กับสมาชิกผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไว้ล่วงหน้า 1-2

ปี สามารถนำค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

นำมาเป็นค่าใช้จ่ายประเภทบริการสาธารณะ ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้ได้หรือไม่

เนื่องจากคำนิยามบริการสาธารณะ ไม่ได้ระบุชนิดและประเภทไว้อย่างชัดเจน

**ตอบ** “ บริการสาธารณะ ”

หมายความว่า การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามมาตรา 23 (4)

- |     |  |                               |               |
|-----|--|-------------------------------|---------------|
| 2.1 | ค่าพนักงานรักษาความปลอดภัย   | เป็นบริการสาธารณะ             | จัดเก็บได้    |
| 2.2 | ค่าดูแลรักษาสวนหย่อม อาทิ ค่าพนักงานดูแลสวน ค่าปุ๋ย ค่าเคมีฉีดพ่นกำจัดแมลง ฯลฯ | เป็นบริการสาธารณูปโภค         | จัดเก็บไม่ได้ |
| 2.3 | ค่าพนักงานรักษาความสะอาด   | เป็นบริการสาธารณะ             | จัดเก็บไม่ได้ |
| 2.4 | ค่าน้ำประปาส่วนกลาง  | ใช้สำหรับดูแลรักษาสาธารณูปโภค | จัดเก็บไม่ได้ |
| 2.5 | ค่าไฟฟ้าแสงสว่างส่วนกลาง   | เป็นบริการสาธารณะ             | จัดเก็บได้    |
| 2.6 | ค่าลอกท่อระบายน้ำส่วนกลาง  | เป็นการรักษาสาธารณูปโภค       | จัดเก็บไม่ได้ |
| 2.7 | ค่าบริหาร/จัดการหมู่บ้าน   | เป็นบริการสาธารณะ             | จัดเก็บได้    |
| 2.8 | ค่าพนักงานหมู่บ้าน   | เป็นบริการสาธารณะ             | จัดเก็บได้    |

2.9 ค่าจัดเก็บขยะ

เป็นบริการสาธารณะ

จัดเก็บได้

### 3 ประเด็นปัญหาการเรียกเก็บค่าบริการสาธารณะ จากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

3.1 หากผู้จัดสรรที่ดิน ไม่ได้เขียนรายละเอียดไว้ในแผนงานโครงการและวิธีการจัดสรรว่าจะเรียกเก็บค่าบริการสาธารณะจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไว้ ในขั้นตอนการยื่นคำขอจัดสรร ผู้จัดสรรที่ดินจะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้หรือไม่

**ตอบ** ไม่ได้

3.2

และหากผู้จัดสรรที่ดิน ได้เขียนรายละเอียดไว้ในแผนงานโครงการและวิธีการจัดสรรว่าจะเรียกเก็บค่าบริการสาธารณะจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

ตามอัตราที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินได้กำหนดไว้ จะถือว่าได้ดำเนินการถูกต้องตามกฎหมายแล้วจริงหรือไม่

**ตอบ** ถูกต้อง

### 4 ประเด็นปัญหาจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (1 ใบอนุญาตจัดสรร จดทะเบียนเป็น 2 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือหลายนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร)

4.1 กรณีที่หมู่บ้านแต่ละเฟส มีพื้นที่สาธารณูปโภคแบ่งไว้เป็นเฟส ๑อย่างชัดเจน และมีทางเข้า-ออกของหมู่บ้านแต่ละเฟส ไม่ได้เกี่ยวข้องกัน จะสามารถจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็น 2 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือหลายนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้หรือไม่

4.2 กรณีที่หมู่บ้านแต่ละเฟส มีพื้นที่สาธารณูปโภคแบ่งไว้เป็นเฟส ๑อย่างชัดเจน แต่มีทางเข้า-ออกทางเดียวของหมู่บ้านแต่ละเฟส จะสามารถจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็น 2 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือหลายนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้หรือไม่

**ตอบ** การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จัดตั้งตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรร จากคณะกรรมการ จำนวน 1 โครงการต่อ 1 นิติบุคคล แม้ว่าจะมีการแบ่งส่วนดำเนินการออกเป็น หลายเฟส ไม่ว่าสาธารณูปโภคจะแยกกันไว้ชัดเจน หรือไม่ก็ตาม ( มาตรา 45)

### 5 ประเด็นปัญหาการโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินอันเป็นบริการสาธารณะ ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการโอน และภาษี อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ประเด็นที่เกิดขึ้น ที่ดินที่ไม่ได้อยู่ในแผนผังโครงการที่ขอจัดสรร จะไม่ได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมการโอน และ ภาษี อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง แม้ว่าจะเป็นแปลงที่ดินที่มีพื้นที่ติดต่อกันหรือใกล้เคียงกัน กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และหมู่บ้านจัดสรร ก็ใช้ประโยชน์ ในการผ่านทาง เข้า-ออก หมู่บ้าน

**ตอบ** กฎหมายได้ยกเว้นให้เฉพาะที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินที่ถูกต้องตามกฎหมายเท่านั้น

### 6 ประเด็นปัญหาการโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค โดยอาศัยอำนาจของเจ้าพนักงานที่ดิน ตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 70

หมู่บ้านที่จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลบ้านจัดสรรแล้ว แต่ยังไม่ได้ทำการโอนที่ดิน

อันเป็นสาธารณูปโภคและทรัพย์สินจากผู้จัดสรรที่ดิน เนื่องจากผู้จัดสรรที่ดินไม่ยอมมาทำการ โอนที่ดินให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

แต่มาตรา 70 แห่งพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน 2543

ให้อำนาจเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา

จดทะเบียนโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคให้กับ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

แต่ในทางปฏิบัติเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ไม่สามารถดำเนินการตามมาตรา 70

ได้ จะมีวิธีการและแนวทางอย่างไรในการโอนทรัพย์สินที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

**ตอบ** กำลังอยู่ในขั้นตอนการขอแก้กฎหมายให้สามารถบังคับได้

7.

ประเด็นปัญหาจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีผู้จัดสรรที่ดินยังไม่พินัยที่ความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

7.1 กรณีผู้จัดสรรที่ดิน ที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรร ตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.

2543 ได้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินภายในโครงการที่ขอจัดสรร ให้กับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไปหมดทั้งโครงการแล้ว หรือมากกว่า

60

เปอร์เซ็นต์แต่ยังไม่พินัยที่ความรับผิดชอบตามแผนงานและวิธีการที่ขอจัดสรรจะสามารถแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทำการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้หรือไม่

**ตอบ** ไม่ได้

7.2 และหากผู้จัดสรรที่ดินได้แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

ไปทำการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด

และสมาชิกก็ได้ประชุมลงมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว

แต่ผู้จัดสรรที่ดินยังไม่พินัยที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

จะสามารถจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้หรือไม่ซึ่งหากเจ้าพนักงานที่ดิน

สั่งให้ทำการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

แต่ยังไม่รับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคจากผู้จัดสรรที่ดิน

จนกว่าผู้จัดสรรที่ดินจะพินัยที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามระยะเวลาที่กำหนดไว้

เจ้าพนักงานที่ดินจะสามารถดำเนินการดังกล่าวได้หรือไม่

และหากเจ้าพนักงานที่ดินได้ดำเนินการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

และโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคไปแล้ว จะถือว่าขัดต่อพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 หรือไม่

**ตอบ** ไม่ได้ ซึ่งการตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก็เพื่อรับโอนสาธารณูปโภคไปดูแล และเมื่อยังไม่พินัยกำหนดเวลาที่ผู้จัด

สรร จะต้องดูแลสาธารณูปโภคแต่เจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลไปแล้วจะต้องทำหนังสือหรือสำนักส่งเสริม

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อพิจารณาต่อไป

8 ประเด็นปัญหาการแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

8.1

การแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารงานหมู่บ้านจัดสรร

จะสามารถแต่งตั้งในวันที่ประชุมใหญ่เพื่อมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้หรือไม่

และภายหลังการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้แล้ว

คณะกรรมการหมู่บ้านที่ได้รับการแต่งตั้งในวันดังกล่าว จะมีผลเป็นคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายหรือไม่

**ตอบ** ในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จะต้องมีข้อบังคับที่มีรายการต่างๆ รวมทั้งข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการ การเลือกตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่ง ก่อนดำเนินการจดทะเบียน แล้วจึงมาทำการเลือกตั้งคณะกรรมการ

8.2 คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ทำไมไม่มีเอกสารจากทางราชการออกให้ เพื่อรับรองการเป็นคณะกรรมการที่จดทะเบียนถูกต้องตามกฎหมาย

**ตอบ** กฎหมายไม่ได้กำหนดไว้

8.3 การแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

หลังจากจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้แล้ว จะใช้คะแนนเสียงในการแต่งตั้ง 1 แปลงเท่ากับ 1 คะแนนเสียงได้หรือไม่

**ตอบ** ได้

8.4 การแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น

จะแต่งตั้งก่อนหรือหลังการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ แบบใดจึงจะถือว่าถูกต้อง

**ตอบ** การแต่งตั้งคณะกรรมการหลังจากจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว จึงจะถูกต้อง

8.5 การแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น

จะต้องแต่งตั้งในที่ประชุมใหญ่สมาชิกเท่านั้น ใช่หรือไม่ สามารถที่จะแต่งตั้งตามวิธีการอื่น โดยไม่ต้องแต่งตั้งในที่ประชุมใหญ่ได้หรือไม่

**ตอบ** ใช่ คณะกรรมการจะต้องเลือกตั้งโดยที่ประชุมใหญ่สมาชิกเท่านั้น จะแต่งตั้งโดยวิธีอื่นไม่ได้

**9** ประเด็นการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ที่มีใบอนุญาตจัดสรร และไม่มีใบอนุญาตนัดสรรแต่อยู่ในพื้นที่

เดียวกัน

กรณีหมู่บ้านซึ่งมีพื้นที่เดียวกัน แต่ได้แบ่งพื้นที่ออกเป็นเฟส บางเฟสมีใบอนุญาตจัดสรร

บางเฟสไม่มีใบอนุญาตจัดสรร แต่ทุกเฟสได้ใช้ประโยชน์ในสาธารณูปโภคร่วมกัน ดังต่อไปนี้

9.1 ได้ใช้กำแพงรอบหมู่บ้านร่วมกัน

9.2 ได้ใช้ถนนทางเข้า และทางออก สัญจรไปมารวมกัน

9.3 ได้ใช้ระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลางร่วมกัน

9.4 ได้ใช้ท่อระบายน้ำส่วนกลางร่วมกัน

9.5 ได้ใช้พนักงานรักษาความปลอดภัยร่วมกัน

9.6 ได้ใช้พนักงานรักษาความสะอาดร่วมกัน

9.7 ได้ใช้ระบบไฟฟ้าแสงสว่างส่วนกลางร่วมกัน

9.8 ได้ใช้ระบบน้ำบาดาลส่วนกลางร่วมกัน

ในกรณีดังกล่าว ทำไมไม่สามารถจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรร่วมกันทั้ง 2 เฟส ได้

**ตอบ** การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จัดตั้งตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต โดย 1 โครงการ จัดตั้งนิติบุคคลได้ 1 นิติบุคคล ที่ดินที่ไม่อยู่ในแผนผังโครงการ ไม่สามารถนำมารวมได้

สำหรับข้อ 9.1-9.8 ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรกับที่ดินที่ไม่ได้ขออนุญาตทำการจัดสรร ใช้สาธารณูปโภคร่วมกัน อาจเกิดจากจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่กัน แต่ไม่สามารถจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรร่วมกันได้ เนื่องจากกฎหมายให้จัดตั้งนิติบุคคลได้ เฉพาะที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรเท่านั้น

## 10 วิธีการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ ในการรับเรื่องจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

10.1 ความล่าช้าในการรับเรื่องจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

อันก่อให้เกิดปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ไม่ทันตามกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินได้กำหนดไว้

10.2 การรับเรื่องจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อไปศึกษาทำความเข้าใจ ใช้ระยะเวลาเนิ่นนานเกินไปโดยไม่ลงทะเบียนรับเรื่องไว้

10.3 สำนักงานที่ดินสาขา แต่ละจังหวัด

ไม่มีความเชี่ยวชาญในการรับเรื่องจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และไม่สามารถให้คำปรึกษาแก่ผู้มาติดต่อขอคำแนะนำได้

**ตอบ** การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านเป็นเรื่องใหม่ ซึ่งเจ้าหน้าที่อาจใช้เวลาบ้างในการศึกษา เพื่อจะได้ดำเนินการให้โดยถูกต้อง

## 11. ประเด็นการส่งหนังสือแจ้งอายุการจำหน่ายจ่ายโอนสำหรับแปลงที่ดินซึ่ง ค้างชำระค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค เกิน 6 เดือน

เกิดกรณีที่ค้างชำระไม่ถึง 6 เดือน

และได้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงจัดสรรไปแล้ว ซึ่งยอดค้างชำระที่เกิดขึ้นจะไปเรียกเก็บกับสมาชิกรายใหม่

หรือเจ้าของกรรมสิทธิ์เดิม ซึ่งปัญหาดังกล่าวจะไม่เกิดขึ้นกับอาคารชุด ซึ่งจะมีหนังสือปิดกั้นในการโอน กรรมสิทธิ์ห้องชุด

**ตอบ** เรียกเก็บกับเจ้าของเดิม

## 12 ประเด็นปัญหาการเรียกเก็บค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

การเรียกเก็บค่าสาธารณูปโภคจากสมาชิกนั้น

ตามกฎหมายให้เรียกเก็บเป็นรายเดือน

หากที่ประชุมใหญ่สมาชิกมีมติให้เรียกเก็บค่าสาธารณูปโภคจากสมาชิกเป็นรายปี

จะสามารถดำเนินการได้หรือไม่

เนื่องจากการเรียกเก็บเป็นรายเดือนจะก่อให้เกิดปัญหาสภาพคล่องในทางการเงิน หากหมู่บ้านนั้นไม่มีเงินทุนสำรองไว้ใช้กรณีสมาชิกชำระล่าช้า

**ตอบ** อัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาของการจัดการสาธารณูปโภค ให้จัดเก็บเป็นรายเดือนในอัตราเท่าใด ให้กำหนดให้ชัดเจน ในทางปฏิบัติหากตกลงยินยอมที่จะชำระกันเป็นรายปีน่าจะทำได้

## 13 ประเด็นปัญหาผู้จัดสรรที่ดิน เจตนาไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค เพื่อให้เข้าประเด็นตามมาตรา 70

ผู้จัดสรรที่ดิน ที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรร ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

และไม่ได้บำรุงรักษาสาธารณูปโภค สมาชิกผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จะทำการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามมาตรา

70 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ได้หรือไม่

**ตอบ** ไม่ได้

#### 14 ประเด็นปัญหาการกำหนดอัตราค่าปรับชำระค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคล่าช้า

การกำหนดอัตราค่าปรับที่สมาชิกชำระค่าสาธารณูปโภคล่าช้า

ในข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นจะกำหนดอัตราค่า

ปรับสูงสุดได้เท่าใดจึงจะถือว่าถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนด และวิธีกำหนดอัตราค่าปรับชำระค่าล่าช้าที่ถูกต้องตามกฎหมายกำหนดไว้อย่างไร

**ตอบ** การกำหนดอัตราค่าปรับ คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรจะต้องกำหนดอัตราค่าใช้จ่าย

และค่าปรับ เสนอให้ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบอัตราค่าปรับ

ที่ดินที่ใช้เพื่ออยู่อาศัยและที่ดินเปล่า

ไม่เกินร้อยละสิบของจำนวนเงินที่ค้างชำระที่ดินที่ใช้เพื่อประกอบการอุตสาหกรรม

หรือประกอบการพาณิชย์กรรม ไม่เกินร้อยละสิบห้าของจำนวนเงินที่ค้างชำระ ( ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร )

#### 15 ประเด็นการเรียกเก็บค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีที่ยังไม่ได้รับโอนที่ดินอันเป็นที่ดินสาธารณูปโภคจากผู้จัดสรรที่ดิน

15.1 หมู่บ้านที่จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว

แต่ยังไม่ได้รับโอนที่ดินอันเป็นที่ดินสาธารณูปโภคและทรัพย์สินจากผู้จัดสรรที่ดิน

จะสามารถเรียกเก็บค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจากสมาชิกตามข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้หรือไม่

**ตอบ** ถ้ายังไม่โอนสาธารณูปโภค ผู้จัดสรรที่ดินก็ยังมีหน้าที่ต้องดูแลต่อไป แต่ถ้าเป็นกรณีอนุญาตจัดสรรที่ดินตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ซึ่งจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตาม มาตรา 70 วรรค 4 ก็สามารถเรียกเก็บค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้เลย

15.2 หมู่บ้านที่จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว

แต่ยังไม่ได้ทำการ โอนที่ดินอันเป็นที่ดินสาธารณูปโภคและทรัพย์สินจากผู้จัดสรรที่ดิน

หากเกิดกรณีบุคคลภายนอกเข้ามาภายในหมู่บ้านและทำให้ทรัพย์สินของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเสียหาย

จะสามารถแจ้งความดำเนินคดีกับบุคคลภายนอกได้หรือไม่

**ตอบ** ไม่ได้

#### 16 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ไม่ยอมรับโอนที่ดินอันเป็นที่ดินสาธารณูปโภคจากผู้จัดสรรที่ดิน

16.1 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ไม่ยอมรับโอนที่ดินอันเป็นที่ดินสาธารณูปโภค

จากผู้จัดสรรที่ดิน โดยอ้างว่าผู้จัดสรรที่ดินไม่ยอมซ่อมแซมทรัพย์สินก่อนส่งมอบ

**ตอบ** ผู้จัดสรร มีหน้าที่ต้องดูแลรักษาสาธารณูปโภคให้อยู่ในสภาพดังที่ได้จัดทำขึ้นดังนั้น

ผู้จัดสรรต้องส่งมอบสาธารณูปโภค ซึ่งอยู่ในสภาพดังที่ได้จัดทำขึ้น การที่นิติบุคคลไม่ยอมรับโอนสาธารณูปโภค ถือว่ามีเหตุอันควร

16.2 ผู้จัดสรรที่ดินไม่ยอมซ่อมแซมทรัพย์สินก่อนส่งมอบและโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค

ให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยมีเจตนาเพื่อนำเงินค่าประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค 7% นำมาซ่อมแซมแทน

**ตอบ** ให้แจ้งคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน เพื่อแจ้งผู้จัดสรรที่ดินตามมาตรา 52 ให้บำรุงรักษาให้คงสภาพดังเช่นได้จัดทำขึ้น

16.3 กรณีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ไม่สามารถรับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค

ให้แล้วเสร็จทันตามกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดเอาไว้

ผู้จัดสรรที่ดินสามารถที่จะโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคให้กับองค์การบริหารส่วนท้องถิ่น หรือ โอนให้เป็นสาธารณะประโยชน์ได้หรือไม่

**ตอบ** ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคก่อน ( มาตรา 44(2) )

\*\*\* ประเด็นเพิ่มเติม ภายหลัง การเสวนาอุปสรรคปัญหาการจดทะเบียนนิติบุคคลบ้านจัดสรร วันที่ 1 ธันวาคม 2547

## 17. ปัญหาการแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลบ้านจัดสรร วิธีการใดที่ถือว่าถูกต้องตามกฎหมาย

**ตอบ** การแต่งตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

ต้องเป็นไปตามข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ซึ่งกฎหมายกำหนดให้ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องมีรายการข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการ การเลือกตั้ง

วาระการดำรงตำแหน่ง การเริ่มดำรงตำแหน่ง

การพ้นจากตำแหน่ง และการประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรซึ่งต้องประชุมอย่างน้อยปีละสองครั้ง

## 18 กรณีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ไม่สามารถรับโอนที่ดินเป็นสาธารณูปโภค

ให้แล้วเสร็จทันตามกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดไว้

ผู้จัดสรรที่ดินสามารถที่จะโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคให้กับองค์การบริหารส่วนท้องถิ่น หรือโอนให้เป็นสาธารณะประโยชน์ได้หรือไม่

**ตอบ** ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

กำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเมื่อได้ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว

ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแจ้งให้ผู้จัดสรรที่ดินทราบพร้อมทั้งกำหนดวันจดทะเบียน โอนทรัพย์สิน

และส่งมอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

ที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบ โดยการดำเนินการดังกล่าวทั้งหมดต้องให้เสร็จภายในระยะเวลาไม่น้อยกว่า

180

วันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับจากผู้จัดสรรที่ดิน

แต่หากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่สามารถรับโอนที่ดินแปลงสาธารณูปโภคแล้วเสร็จภายในกำหนด

ผู้จัดสรรที่ดินที่ไม่สามารถโอนที่ดินแปลงสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะให้กับองค์การบริหารส่วนท้องถิ่นหรือโอนให้เป็นสาธารณะประโยชน์ได้เนื่องจากตามมาตรา 44 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนที่ดินแปลงสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะให้เป็นสาธารณประโยชน์ได้เฉพาะกรณีไม่มีการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเท่านั้น

## 19

ปัญหาการขอเลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากรของนิติบุคคลบ้านจัดสรร

กับเจ้าหน้าที่สรรพากรมีความไม่เข้าใจและไม่รู้ว่านิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรคืออะไร และไม่ทราบว่าเลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากรจะขึ้นต้นด้วยเลขอะไร

### ตอบ

เกี่ยวกับการขอเลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร

และเลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากรจะขึ้นต้นด้วยเลขอะไรจะต้องสอบถามจากเจ้าหน้าที่สรรพากรโดยตรง

ส่วนเรื่องกรณีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

กรมสรรพากรได้มีการออกพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นภาษีอากร ( ฉบับที่ 378 ) พ.ศ.

2544 เพื่อยกเว้นภาษีอากรให้แก่ผู้จัดสรรที่ดิน นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคล

อื่น สำหรับการโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

และการให้บริการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.

2543 และได้ออกประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการยกเว้นภาษีเงินได้

ภาษีมูลค่าเพิ่ม

ภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์สำหรับการโอนและการรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

และการให้บริการในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.

2543 เพื่อเป็นแนวทางให้เจ้าหน้าที่สรรพากรปฏิบัติ

## 20 เจ้าหน้าที่ที่ดินไม่รับค่าของจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

แต่จะใช้วิธีการตรวจสอบและรับค่าของจดทะเบียนในภายหลัง ทำให้จดทะเบียนไม่ทันตามกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินได้แจ้งไว้

ตอบ ในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

กฎหมายกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายทราบ

โดยกำหนดระยะเวลาให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และรับโอนทรัพย์สินตามบัญชีให้แล้วเสร็จ ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า

180 วัน

นับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้ง

และหากพ้นกำหนดเวลาดังกล่าวยังไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลได้ผู้จัดสรรที่ดินก็ต้องดำเนินการตาม มาตรา 44 (2) และ

(3) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ต่อไป และในส่วนของเจ้าหน้าที่จะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จ ตามเวลาที่กำหนดด้วยเช่นกัน

## 21. ปัญหาการโอนที่ดินอันเป็นสาธารณประโยชน์

หลังจากที่ผู้ซื้อที่ดินไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

หากผู้จัดสรรที่ดินไม่ประสงค์จะขออนุมัติคณะกรรมการการจัดสรรที่ดินเพื่อดูแลสาธารณูปโภคต่อไป

ผู้จัดสรรที่ดินจะยกทรัพย์สินที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณะได้หรือไม่

**ตอบ** หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ ตามมาตรา 44 (1) จะต้องดำเนินการ (2)

คือ การขออนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอื่นใดเพื่อดูแลรักษาสาธารณูปโภค และประการสุดท้ายตาม

(3) คือการจดทะเบียนโอนสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ โดยจะต้องดำเนินการไปตามลำดับจะข้ามขั้นตอนหนึ่งไปไม่ได้

## 22. ปัญหาที่ผู้จัดสรรที่ดินเสนอแผนงานต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

เพื่อขออนุมัติดูแลสาธารณูปโภคต่อไป มีเจตนาที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายเกินความจริง เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรคัดค้าน

**ตอบ** เมื่อผู้จัดสรรที่ดินแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือ

นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นรับสาธารณูปโภคไปดูแล บำรุงรักษาแล้ว ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ประสงค์จัดตั้ง

หรือจัดตั้งไม่สำเร็จ ก็เป็นสิทธิของผู้จัดสรรที่จะเสนอแผนงานต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินอย่างใดก็ได้ และหากคณะกรรมการ

ฯ ไม่เห็นชอบแผนงานที่เสนอ จะมีผลให้ผู้จัดสรรที่ดินสามารถโอนสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ได้ต่อไป

## 23. ไม่มีระเบียบปฏิบัติเกี่ยวกับการยกทรัพย์สินที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค ให้เป็นสาธารณประโยชน์

**ตอบ**

การจดทะเบียนโอนที่ดินแปลงสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องไปยื่นคำขอ โอนที่สำนักงานที่ดินที่ที่ดินตั้งอยู่ในเขต

พร้อมทั้งแสดงหลักฐานว่าได้มีการดำเนินการตามมาตรา 44 (1) และ (2) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ครบถ้วนแล้ว

## 24. ปัญหาเกี่ยวกับการโอนใบอนุญาตของผู้จัดสรรที่ดิน ที่ได้รับใบอนุญาตตาม

ปว.286และโอนใบอนุญาตให้กับผู้จัดสรรที่ดินรายอื่น ในระหว่างปี พ.ศ.2543

จนถึงปัจจุบัน จะมีเงินค่าประกันการดูแลรักษาสาธารณูปโภค 7% หรือไม่ เนื่องจากอยู่ในช่วง พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

**ตอบ** ในเรื่องดังกล่าวกรมที่ดินวางแนวทางปฏิบัติไว้

คือ หากเป็นโครงการจัดสรรที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน

2515 ไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับ มาตรา 43 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.

2543 กล่าวคือผู้ขออนุญาตไม่ต้องจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

## 25.

การมีมติควรวมนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

สามารถที่จะมีมติในวันเดียวกันกับการประชุมใหญ่เพื่อมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้หรือไม่ หรือจะต้องมีการประชุมใหญ่ภายหลังจดทะเบียนได้

**ตอบ** การควมนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

กฎหมายกำหนดให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้งแต่สองนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นไป

ซึ่งมีพื้นที่ติดต่อกันหรือใกล้เคียงกัน

และที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่ง

มีมติเป็นเอกฉันท์ให้ควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ดังนั้นการมีมติควบรวมนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่สามารถจะมีมติในวันเดียวกับการประชุมใหญ่

เพื่อมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ เนื่องจากมติการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ไม่ใช่มติของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น

ดังนั้น การควบรวมนิติบุคคลจะต้องมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เสร็จเรียบร้อยก่อน

## 26

ปัญหาที่ดินที่จดทะเบียนเป็นภาระจำยอมให้กับหมู่บ้าน หากจะโอนให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะไม่ได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมการโอน

**ตอบ** ตามมาตรา 51 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.

2543

กำหนดให้เฉพาะการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะให้แก่นิติบุคคลมาตรา

44 (1) ให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากร ส่วนถนนภาระจำยอมในโครงการจัดสรร

ไม่ถือเป็นสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรที่ดิน จึงไม่ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากรโอน

## รายนามคณะกรรมการดำเนินการ

### เรื่อง การจัดเสวนาระดมความคิด อุปสรรคปัญหาการจดทะเบียนนิติบุคคลบ้านจัดสรร

ที่	ชื่อ - สกุล	ตำแหน่ง	ตำแหน่งที่ได้รับมอบหมาย
1	คุณนคร มุฑุศรี	ประธานที่ปรึกษา/ นายก่ก่อตั้ง	**ที่ปรึกษาคณะทำงาน
2	คุณนิติ ลมุนพันธ์	ผู้ทรงคุณวุฒิ	ที่ปรึกษาคณะทำงาน
		**	
3	คุณธงชัย หวานคำ	อุปนายกฝ่ายวิชาการ	หัวหน้าคณะทำงาน
4	คุณโสภณ พรโชคชัย	ที่ปรึกษา	**กรรมการ
5	คุณชวัน รัตนขจิตวงศ์	ที่ปรึกษา	**กรรมการ

6	คุณโสภณ ลีศิริ	ที่ปรึกษา	**	กรรมการ
7	คุณวิวัฒน์ ศรีเจริญวงศ์	เลขานุการสมาคมฯ		กรรมการประสานสื่อมวลชน
8	คุณสุรชัย วิเศษฐ์พันธ์	รองเลขานุการสมาคมฯ		กรรมการ
9	คุณสุรพล มนูญผล	กรรมการฝ่ายวิชาการเทคโนโลยี และประเมินผล		จัดหาข้อมูล/ประเด็นปัญหา
10	คุณบีบี ซาฟิยา เบญจมสุรทิน	กรรมการฝ่ายวิเทศสัมพันธ์		กรรมการ
11	คุณชนวัฒน์ สินสุกิจ	กรรมการฝ่ายพัฒนาบรรษัทภิบาล		กรรมการ
12	เจ้าสุรสิทธิ์เด่นดวง ณ เชียงตุง	กรรมการฝ่ายกฎหมาย	**	กรรมการ
13	คุณนเรนทร์ เจริญทอง	กรรมการฝ่ายนายทะเบียน และพัฒนาจรรยาบรรณ		กรรมการ