


ปัญหาการบริหารจัดการของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร
ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

สุพรรณิ ชูพุด

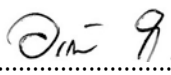
งานนิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชากฎหมายมหาชน
คณะรัฐศาสตร์และนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยบูรพา
พฤษภาคม 2561
ลิขสิทธิ์เป็นของมหาวิทยาลัยบูรพา


อาจารย์ผู้ควบคุมงานนิพนธ์และคณะกรรมการสอบงานนิพนธ์ ได้พิจารณา
งานนิพนธ์ของ สุพรรณิ ชูพล ฉบับนี้แล้ว เห็นสมควรรับเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา ตามหลักสูตร
นิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชากฎหมายมหาชน ของมหาวิทยาลัยบูรพาได้


อาจารย์ผู้ควบคุมงานนิพนธ์


..... อาจารย์ที่ปรึกษา
(ดร.อรรัมภา ไวมุกข์)

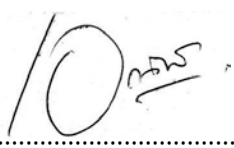
คณะกรรมการสอบปากเปล่า


..... ประธาน
(ดร.อรรัมภา ไวมุกข์)


..... กรรมการ
(ดร.รัชณี แต่งอ่อน)


..... กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร.ประทีป ทับอัตรานนท์)

คณะรัฐศาสตร์และนิติศาสตร์ อนุมัติให้รับงานนิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา
ตามหลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชากฎหมายมหาชน ของมหาวิทยาลัยบูรพา


..... คณบดีคณะรัฐศาสตร์และนิติศาสตร์
(รองศาสตราจารย์ ว่าที่เรือตรี ดร.เอกวิทย์ มณีชร)

วันที่...24.... เดือน.....พฤษภาคม..... พ.ศ...2561.....

ประกาศคุณูปการ

งานนิพนธ์ฉบับนี้ได้จัดทำขึ้นด้วยความกรุณาจาก ดร.อรรัมภา ไวยมุข ประธานหลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยบูรพา และอาจารย์ที่ปรึกษาหลัก ซึ่งได้เสียสละเวลาอันมีค่าให้คำปรึกษา แนะนำแนวทางที่ถูกต้อง ตลอดจนแก้ไขข้อบกพร่องต่าง ๆ ด้วยความเมตตา ผู้วิจัยจึงขอกราบขอบคุณเป็นอย่างสูง

ผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณท่าน ศาสตราจารย์ (พิเศษ) ดร.ประทีป ทับอัครานนท์ ประธานกรรมการสอบงานนิพนธ์ ที่รับเป็นประธานในการสอบ และได้ให้คำแนะนำต่าง ๆ อันมีประโยชน์ยิ่ง และขอกราบขอบพระคุณท่าน ดร.รัชณี แดงอ่อน กรรมการสอบที่ได้ให้คำแนะนำ และข้อเสนอแนะต่าง ๆ ทำให้งานสารนิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี

ผู้ศึกษาขอกราบขอบพระคุณ นายภาสกร ไชยรุ่งโรจน์สกุล นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ เป็นอย่างสูง ที่ประสิทธิ์ประสาทวิชาความรู้ด้านกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน และให้คำแนะนำที่เป็นประโยชน์ต่อการศึกษางานเสร็จสมบูรณ์

นอกจากนี้ งานนิพนธ์ฉบับนี้คงจะสำเร็จไม่ได้หากปราศจากบิดามารดา ที่ได้ให้กำลังใจ ให้ความช่วยเหลือต่าง ๆ ตลอดจนเพื่อน ๆ พี่ ๆ และน้อง ๆ ทุกคนที่มีความเมตตาและมีน้ำใจอันดี ยิ่งต่อผู้ศึกษาให้ความช่วยเหลือแนะนำที่เป็นประโยชน์ในการศึกษาค้นคว้าจนสำเร็จเรียบร้อยด้วยดี และสุดท้ายผู้วิจัยขอแสดงความขอบคุณทุกท่านที่มีส่วนในการให้ความช่วยเหลือ คำปรึกษา คำแนะนำและข้อมูลที่เป็นประโยชน์แก่ผู้เขียนที่มีได้เอ่ยนามไว้ ณ ที่นี้ด้วย

ผู้วิจัยหวังเป็นอย่างยิ่งว่างานนิพนธ์ฉบับนี้จะเป็นประโยชน์แก่การพัฒนา และปรับปรุงกฎหมายต่อไป คุณค่าและประโยชน์ที่ได้จากการศึกษางานนิพนธ์ฉบับนี้ ผู้วิจัยขอน้อมอุทิศให้แก่ผู้มีพระคุณทุกท่านข้างต้น และหากมีส่วนผิดพลาดหรือข้อบกพร่องใด ๆ ผู้วิจัยกราบขออภัยมา ณ โอกาสนี้ และขอน้อมรับไว้แต่เพียงผู้เดียว

สุพรรณิ ชูพล

55920890: สาขาวิชา: กฎหมายมหาชน; น.ม. (กฎหมายมหาชน)

คำสำคัญ: ปัญหา/ การบริหารจัดการ/ คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร/ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

สุพรรณิ ชูพล: ปัญหาการบริหารจัดการของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 (THE MANAGEMENT PROBLEMS OF THE HOUSING COUNCIL UNDER THE LAND ALLOCATION ACT, B.E. 2543) คณะกรรมการควบคุมงานนิพนธ์: อรรัมภา ไวยมุข, Doteur en droit, 225 หน้า. ปี พ.ศ. 2560.

งานนิพนธ์ฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัญหาการบริหารจัดการของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 รวมทั้งระเบียบและกฎหมายอื่นๆที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ทราบถึงปัญหาและอุปสรรคในการดำเนินงานของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ทั้งนี้แม้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 จะบัญญัติรองรับการดำเนินการของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร แต่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินดังกล่าวก็ไม่ได้บัญญัติอำนาจหน้าที่และการควบคุมกำกับดูแลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรให้ชัดเจนและเข้าใจได้ดีพอที่จะทำให้สมาชิกในหมู่บ้านไว้วางใจในการมอบหมายอำนาจทั้งปวงให้กำกับดูแลแทน ทั้งสมาชิกในหมู่บ้านอาจไม่เชื่อมั่นในศักยภาพของบุคคลที่เข้ามาดำเนินการในฐานะคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งเป็นเหตุผลหนึ่งที่ทำให้การบริหารจัดการงานของคณะกรรมการหมู่บ้านไม่ได้ประสิทธิผลที่ดีพอ และเมื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้รับความเสียหายหน้าที่หลักในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคก็ย่อมกระทบไปด้วย เป็นผลให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้รับความเสียหายในที่สุด

ดังนั้น งานนิพนธ์ฉบับนี้จึงมีข้อเสนอแนะว่า ควรจะมีการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการดำเนินงานของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรให้มีอำนาจและหน้าที่ที่ชัดเจนและมากกว่าเดิม ลดข้อจำกัดบางประการเพื่อให้การบริหารจัดการของคณะกรรมการหมู่บ้านสัมฤทธิ์ผล รวมทั้งกำหนดหลักเกณฑ์และคุณสมบัติของบุคคลที่จะเข้ามาเป็นคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้าน เพื่อสร้างความเชื่อมั่นและเพื่อประโยชน์ในการบริหารจัดการของคณะกรรมการหมู่บ้านได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเป็นไปตามเจตนารมณ์แห่งกฎหมาย

55920890: MAJOR: PUBLIC LAW; LL.M. (PUBLIC LAW)

KEYWORDS: PROBLEM / MANAGEMENT / HOUSING ESTATE COMMITTEE / THE
LAND DEVELOPMENT ACT B.E.2543

SUPANNEE CHOOPOON: THE MANAGEMENT PROBLEMS OF THE HOUSING
COUNCIL UNDER THE LAND ALLOCATION ACT, B.E. 2543. AWRUMPA WAIYAMUK,
DOTEUR EN DROIT, 225 P. 2017.

This study aims to examine the management problems and obstacles of housing estate committee under The Land Allocation Act, B.E. 2543 and other related regulations and laws. Although this act validates the committee's performance, it does not specify the committee's authority and supervision so clearly and understandably that the committee is trusted by housing estate members. Another cause is that the estate members do not rely on the committee member's potential. This also obstructs the effectiveness of the housing estate committee's performance. Once the juristic body's reputation of the housing estate is impaired, its infrastructure maintenance and management function is negatively affected which eventually leads to the ruin of the juristic body of the housing estate.

The suggestions are that there should be other law and regulation legislated to promote the authority of the committee. Some restrictions should be removed to facilitate the effectiveness of the committee's performance. Requirements and qualifications of the committee member should be specified which will establish the committee's trustworthiness and facilitate the effectiveness of the committee's performance and the intendment of law.

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
สารบัญ	ฉ
บทที่	
1 บทนำ	1
ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
วัตถุประสงค์การศึกษา	4
สมมติฐานของการศึกษา	4
ขอบเขตการศึกษา	5
วิธีดำเนินการศึกษา	5
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	5
2 ประวัติความเป็นมา แนวคิด ทฤษฎีและหลักกฎหมายทั่วไปของการจัดสรรที่ดิน และการบริหารจัดการของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร	7
ประวัติความเป็นมาของการจัดสรรที่ดิน	7
แนวคิดและเหตุผลในการควบคุมการจัดสรรที่ดิน	10
ความเป็นมา แนวคิด ทฤษฎี และหลักทั่วไปของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	11
การบริหารจัดการของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร	35
3 กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร	37
การจัดตั้งองค์กรดูแลบริหารงานหมู่บ้านจัดสรรในประเทศไทย	37
การจัดตั้งองค์กรดูแลบริหารงานหมู่บ้านจัดสรรในต่างประเทศ	55
4 วิเคราะห์ปัญหาการบริหารจัดการของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543	70
ปัญหาการบริหารจัดการอันเนื่องมาจากคุณสมบัติของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร	71
ปัญหาการควบคุมการบริหารจัดการของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร	74
ปัญหาการบังคับชำระหนี้ส่วนกลาง	77

สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ	86
บทสรุป.....	86
ข้อเสนอแนะ.....	89
บรรณานุกรม.....	98
ภาคผนวก	101
ภาคผนวก ก.....	102
ภาคผนวก ข.....	121
ภาคผนวก ค.....	125
ภาคผนวก ง.....	128
ภาคผนวก จ.....	137
ภาคผนวก ฉ.....	144
ภาคผนวก ช.....	147
ภาคผนวก ซ.....	150
ภาคผนวก ฌ.....	160
ภาคผนวก ฎ.....	205
ประวัติย่อของผู้วิจัย	225

บทที่ 1

บทนำ

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

สืบเนื่องด้วยสภาพสังคมที่เปลี่ยนแปลงไป มนุษย์ยังต้องอาศัยปัจจัยสี่ในการดำรงชีวิต ที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยหนึ่งในสี่ที่สำคัญและได้ทวีความสำคัญมากยิ่งขึ้น จากเดิมที่อยู่อาศัยเป็นเพียงสถานที่สำหรับหลับนอนและคุ้มแดดคุ้มฝนเท่านั้น สภาพแวดล้อม สาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวก หารใช้สิ่งจำเป็นหลักที่ต้องมาควบคู่กับที่อยู่อาศัยไม่ แต่ปัจจุบันยุคสมัยเปลี่ยนแปลงไป วิวัฒนาการด้านเทคโนโลยีที่เจริญรุ่งเรืองขึ้นส่งผลให้สภาพสังคมเปลี่ยนแปลงไป ทั้งประชากรที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วแต่พื้นที่กลับมีเพียงจำกัด ทำให้มนุษย์เริ่มให้ความสำคัญกับที่อยู่อาศัยมากขึ้น และเริ่มแสวงหาที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพ มีสิ่งอำนวยความสะดวก และปลอดภัย มีสาธารณูปโภค รวมทั้งสภาพแวดล้อมในชุมชนที่ดีถูกสุขลักษณะและมีการพึ่งพาอาศัยซึ่งกันและกัน ในชุมชน เมื่อเกิดความต้องการที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพ นักธุรกิจ นักลงทุนภาคเอกชนจึงเข้ามาดำเนินการประกอบกิจการหมู่บ้านจัดสรรและที่ดิน เพื่อเป็นทางเลือกให้กับประชาชนหรือผู้บริโภค และนับว่าเป็นทางเลือกที่ได้รับความนิยมเป็นอย่างสูง ธุรกิจการจัดสรรบ้านและที่ดิน ได้รับการยอมรับและขยายตัวอย่างรวดเร็วและเพื่อเป็นการคุ้มครองประโยชน์ของภาคเอกชนและภาครัฐ รัฐจึงได้เข้ามามีบทบาทในการควบคุมการใช้ที่ดิน โดยการประกาศใช้กฎหมายฉบับแรกเรียกว่าประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 ซึ่งถือเป็นกฎหมายฉบับแรกที่ควบคุมการจัดสรรที่ดินให้เป็นไปตามระเบียบ แต่เนื่องจากเป็นกฎหมายฉบับแรกและใช้บังคับเป็นระยะเวลานาน เมื่อสภาพสังคมเปลี่ยนแปลงไปประกาศคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าวจึงเกิดการล้าสมัยและเกิดช่องโหว่ให้ผู้ประกอบการและผู้ซื้อที่ดินหลบเลี่ยง อย่างเช่นปัญหาเรื่องการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ซึ่งผู้ประกอบการจัดสรรมักทอดทิ้งไม่ดูแลบำรุงรักษา หรือปัญหาจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ไม่ดำเนินการตามข้อบังคับแต่กฎหมายก็ไม่สามารถกำหนดบทลงโทษแก่บุคคลดังกล่าวได้ อีกทั้งรัฐไม่สามารถเข้าไปดูแลได้เนื่องจากเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จัดสรรที่ดิน จากข้อบกพร่อง และช่องโหว่ของประกาศคณะปฏิวัติดังกล่าวจึงได้มีการปรับปรุงแก้ไขกฎหมายขึ้นมาใหม่เป็น พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งประกาศบังคับใช้เป็นกฎหมายเมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม พ.ศ. 2543 อันเป็นผลให้เป็นการยกเลิกประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286

ปัญหาประการแรกคือ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ไม่ได้กำหนดหลักเกณฑ์และคุณสมบัติของบุคคลที่จะเข้ามาทำหน้าที่คณะกรรมการหมู่บ้านไว้ ว่าต้องมีอายุ สัญชาติ และการศึกษาเช่นใด ซึ่งกำหนดเพียงบุคคลที่เข้ามาทำหน้าที่คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

ต้องเป็นสมาชิกผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเท่านั้น ส่งผลให้เกิดความไม่เชื่อมั่นของสมาชิกในชุมชนหรือหมู่บ้านนั้น ๆ ทำให้สมาชิกไม่ให้ความร่วมมือในการดำเนินงานของคณะกรรมการ ทั้งนี้เมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วหน้าที่ในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะก็จะตกอยู่ในความรับผิดชอบของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้านจะต้องดำเนินการดูแลต่อไป อันเป็นผลให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่ในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ซึ่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 44 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 ได้กำหนดไว้ว่าผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่ในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค 2 วิธีคือ

1. ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้ หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 180 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน
2. ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์

การที่กฎหมายให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาตนเอง เนื่องจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและผู้อาศัยเป็นผู้ที่ได้รับผลกระทบมากที่สุด ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะทราบความต้องการที่แท้จริงในชุมชนของตน แต่เมื่อหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคเป็นหน้าที่ของคณะกรรมการ แต่คณะกรรมการไม่สามารถบริหารจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพได้ เนื่องจากผู้ที่เข้ามาบริหารจัดการขาดความรู้ความเข้าใจ สภาพสังคมในชุมชนก็จะเกิดความขัดแย้ง สมาชิกในชุมชนไม่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติตามข้อบังคับที่กำหนดขึ้น

ปัญหาประการที่สองคือ ปัญหาการควบคุมการบริหารจัดการของคณะกรรมการ จะเห็นว่าพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดินกำหนดให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจและหน้าที่ในการบริหารจัดการ รวมทั้งอำนาจในการดำเนินการต่อสมาชิกผู้กระทำการฝ่าฝืนข้อบังคับและดำเนินคดีต่อบุคคลภายนอกที่สร้างความเสียหายแก่สมาชิกและนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แต่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ไม่ได้กำหนดมาตรการในการตรวจสอบหรือถ่วงดุลการใช้อำนาจในการกระทำหรือไม่กระทำการตามอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรไว้ เช่นนี้ย่อมส่งผลให้เกิดการลุแก่อำนาจและใช้อำนาจหน้าที่สร้างผลประโยชน์แก่ตนเอง เกิดผลประโยชน์ที่ทับซ้อน และเมื่อเกิดข้อพิพาทขึ้นระหว่างคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรกับสมาชิกจะเห็นว่าพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 48(4) กำหนดแต่เพียงว่าให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจหน้าที่ยื่นคำร้องทุกข์หรือเป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิกเกี่ยวกับกรณีที่กระทบสิทธิ

หรือประโยชน์ของสมาชิกจำนวนตั้งแต่สิบรายขึ้นไปได้ แต่ไม่ได้กำหนดบทบัญญัติกรณีที่เกิดการพิพาทระหว่างคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรกับสมาชิกไว้ว่าต้องทำเช่นไร ซึ่งเมื่อเกิดข้อพิพาทกรณีดังกล่าวขึ้นก็ต้องย้อนกลับไปใช้บทบัญญัติแห่งกฎหมายทั่วไปกันต่อไป ซึ่งแน่นอนว่าย่อมเกิดความล่าช้าและเกิดค่าใช้จ่ายที่สูงตามมา

นอกจากกรณีปัญหาที่กล่าวมาข้างต้น ปัญหาสำคัญประการที่สาม คือ ปัญหาการบังคับชำระหนี้ส่วนกลาง แม้กฎหมายจะให้อำนาจคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรในการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคในส่วนที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่บำรุงรักษาตามมาตรา 48 (3) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และให้อำนาจแก่คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรในการดำเนินมาตรการอย่างหนึ่งอย่างใดแก่บุคคลที่ฝ่าฝืนไม่ชำระค่าส่วนกลางหรือชำระล่าช้าไว้ตามมาตรา 50 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินก็ตามแต่ปัญหาดังกล่าวยังไม่เป็นที่ยุติ ดังจะเห็นได้จากความพยายามปรับปรุงแก้ไขกฎหมายในส่วนที่เกี่ยวข้องเพื่อแก้ไขและเยียวยาให้การดำเนินการบริหารจัดการและการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคสามารถดำเนินการได้อย่างมีประสิทธิภาพอย่างเช่น กรณีตามระเบียบกฎหมายที่ดิน ที่ มท 0517.22/ว 10141 ลงวันที่ 30 เมษายน 2558 เรื่องการจดทะเบียน โอนที่ดินในระหว่างระงับการจดทะเบียนจากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ได้ชี้แจงข้อหาหรือกรณีมีบุคคลซื้อทรัพย์สิน (บ้านพร้อมที่ดินที่อยู่ภายใต้จัดสรร) จากการขายทอดตลาดและที่ดินนั้นมีการอายัดโดยคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา 50 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เนื่องจากผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้นไม่ชำระค่าส่วนกลาง ซึ่งจากข้อหาหรือดังกล่าวได้ระบุว่าแม้ที่ดินแปลงดังกล่าวจะมีรายการอายัดซึ่งเป็นการอายัดตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินประกอบประมวลกฎหมายที่ดิน แต่บุคคลผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดเป็นบุคคลภายนอกสามารถรับโอนที่ดินดังกล่าวได้และหากจะขายต่อไปยังบุคคลอื่นก็ชอบจะขายได้ โดยนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะได้รับชำระหนี้จากการค้างชำระค่าบำรุงสาธารณูปโภคโดยการกันส่วนไว้ในชั้นบังคับคดีซึ่งแม้กฎหมายจะกำหนดให้นิติบุคคลหมู่บ้านสามารถได้รับการชำระหนี้โดยการกันส่วนไว้ในชั้นบังคับคดีก็ตาม แต่จะเห็นว่าการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคย่อมต้องดำเนินการไปตามระยะเวลาที่กำหนด แต่การรับชำระหนี้โดยการกันส่วนในชั้นบังคับคดีนั้นไม่มีระยะเวลาที่แน่นอน และหากเกิดกรณีการบังคับคดีแก่สมาชิกในหมู่บ้านหลายราย ย่อมส่งผลกระทบต่อการจัดเก็บงบประมาณที่คณะกรรมการต้องดำเนินการ เมื่องบประมาณที่จัดเก็บไม่เพียงพอ และไม่ปฏิบัติตามระยะเวลาที่กำหนดย่อมทำให้การบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมสาธารณูปโภคและการบริการสาธารณะต้องล่าช้าหรือไม่มีประสิทธิภาพอย่างที่จะเป็น

นอกจากนี้การกำหนดให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรจัดเก็บค่าบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคจากสมาชิกเป็นรายเดือน อาจส่งผลให้การบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค

ไม่เป็นไปตามระยะเวลาและเป้าหมายที่กำหนดได้เช่นกัน เพราะเมื่อไม่สามารถจัดเก็บจากสมาชิกในโครงการหมู่บ้านจัดสรรในแต่ละเดือนได้ หรือจัดเก็บได้แต่ไม่ครบถ้วน เงินที่ได้มาจึงไม่เพียงพอต่อการนำมาจัดการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการตามเป้าหมายที่กำหนด ซึ่งหากคณะกรรมการจัดสรรสามารถจัดเก็บผลประโยชน์จากทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคในโครงการได้ก็จะเป็นการแก้ไขปัญหงบประมาณในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการไม่เพียงพอได้ แต่ทั้งนี้บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 43 กำหนดให้สาธารณูปโภคที่มีขึ้นตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตจัดสรรให้ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกไม่ได้ ดังนั้นการจัดหาผลประโยชน์ที่มีผลให้สาธารณูปโภคในโครงการลดลงหรือเสื่อมความสะดวกลงจึงไม่สามารถทำได้ แม้ว่าจะเป็นการสร้างรายได้ให้เกิดขึ้นแก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเองก็ตาม

วัตถุประสงค์การศึกษา

1. เพื่อศึกษาประวัติความเป็นมา แนวคิด ทฤษฎีและหลักทั่วไปของการจัดสรรที่ดิน
2. เพื่อศึกษากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร
3. เพื่อศึกษาวิเคราะห์สภาพปัญหาการบริหารจัดการของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรภายหลังการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543
4. เพื่อให้ทราบแนวทางในการบังคับใช้กฎหมาย แก้ไข เพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 รวมทั้งกฎกระทรวง ระเบียบและประกาศของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การดำเนินการของคณะกรรมการหมู่บ้านเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย

สมมติฐานของการศึกษา

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้กำหนดให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรซึ่งดำเนินการ โดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรมาดำเนินการในการบำรุงและดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่อจากผู้จัดสรรที่ดิน ซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้านมาจากผู้ซื้อที่ดินและผู้อาศัยเป็นการเปิด โอกาสให้ผู้ซื้อที่ดินและผู้อาศัยได้ดำเนินการบริหารหมู่บ้านจัดสรรกันเอง แต่ปัญหาที่ตามมาคือเมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นมาแล้วปรากฏว่าเกิดปัญหาในการบริหารจัดการซึ่งไม่สามารถบริหารจัดการให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของกฎหมายได้ เนื่องจากกฎหมายไม่ได้กำหนดหลักเกณฑ์และคุณสมบัติของบุคคลที่จะเข้ามาทำหน้าที่คณะกรรมการ

หมู่บ้านจัดสรรว่าต้องมีคุณสมบัติเช่นใด และไม่มี การควบคุมการใช้อำนาจ อีกทั้งอำนาจหน้าที่ของ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรถูกจำกัดด้วยกฎหมาย คณะกรรมการหมู่บ้านที่ตั้งขึ้นไม่สามารถดำเนินการ และบังคับใช้กฎหมายได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทำให้เกิดความไม่เชื่อมั่นจากสมาชิก นอกจากนี้ สมาชิกเองก็ขาดความตระหนักในหน้าที่ที่ต้องดำเนินการชำระค่าบำรุงรักษาและจัดการ สาธารณูปโภค แม้จะมีกฎหมายกำหนดบทลงโทษไว้ก็ตาม จึงจำเป็นต้องมีการทบทวนปรับปรุง แก้ไข กฎหมายให้มีความชัดเจนและสอดคล้องต่อการดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้าน โดยการ กำหนดหลักเกณฑ์ของบุคคลที่เข้ามาทำหน้าที่และหน่วยงานที่ควบคุมดูแล ตลอดจนการกำหนด อำนาจและหน้าที่ให้กว้างขวางยิ่งขึ้น เพื่อสามารถบังคับใช้ได้อย่างมีประสิทธิภาพและเกิด ประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรซึ่งการกำหนดหลักเกณฑ์ของบุคคลที่เข้ามาทำหน้าที่เป็น คณะกรรมการหมู่บ้านเพื่อแก้ปัญหาความไม่เชื่อมั่นในศักยภาพของบุคคลและจัดให้มีที่ปรึกษา คณะกรรมการ โดยบุคคลที่มีความรู้ความสามารถด้านการปกครองและการจัดสรรที่ดินรวมถึงการ ควบคุมการบริหารจัดการของคณะกรรมการหมู่บ้าน อันเป็นการถ่วงดุลการใช้อำนาจ เพื่อให้เกิด ความโปร่งใสในการดำเนินงาน และกำหนดมาตรการบทลงโทษตามมาตรา 50 แห่ง พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินให้รุนแรงขึ้นเพื่อให้สมาชิกตระหนักถึงหน้าที่ที่ต้องดำเนินการ ชำระค่าส่วนกลาง เพื่อให้การบริหารจัดการบรรลุผลตามเจตนารมณ์แห่งกฎหมาย

ขอบเขตการศึกษา

การศึกษาครั้งนี้ผู้วิจัยจะมุ่งเน้นศึกษาในเรื่องปัญหาการบริหารจัดการของคณะกรรมการ หมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 โดยศึกษาทั้งปัญหาข้อเท็จจริงและ ปัญหาข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องตลอดจนอำนาจและหน้าที่ของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

วิธีดำเนินการศึกษา

การศึกษาวิจัยเป็นการเป็นการศึกษาวิจัยทางเอกสาร (Documentary research) จาก กฎหมาย ประกาศ กฎกระทรวง ระเบียบและข้อกำหนดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยการศึกษาค้นคว้าจาก ทั่วบทกฎหมาย ตำรา คำบรรยาย บทความ วารสาร จุลสาร รายงานการวิจัย วิทยานิพนธ์ รวมทั้ง ข้อมูลเอกสารทางกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับอำนาจและหน้าที่ของคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้าน จัดสรร โดยวิธีการเขียนและใช้วิธีพรรณนาและวิเคราะห์ (Description and analytical method)

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. ทราบถึงประวัติความเป็นมา แนวคิด ทฤษฎี และหลักทั่วไปของการจัดสรรที่ดิน

2. ทราบถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

3. ทราบถึงสภาพปัญหาการบริหารจัดการของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

4. ทราบแนวทางในการบังคับใช้กฎหมายตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 แก้ไข หรือเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 รวมทั้งกฎกระทรวง ระเบียบและประกาศของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การดำเนินการของคณะกรรมการหมู่บ้านเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและเจตนาธรมณ์ของกฎหมาย

บทที่ 2

ประวัติความเป็นมา แนวคิด ทฤษฎีและหลักกฎหมายทั่วไป ของการจัดสรรที่ดินและการบริหารจัดการของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

ปัญหาการบริหารจัดการของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เป็นปัญหาที่กระทบต่อความเป็นอยู่ของสมาชิกในชุมชน สมาชิกในชุมชนจะมีความเป็นอยู่ที่ดี มีความสงบสุข และเป็นระเบียบเรียบร้อย ก็ต่อเมื่อสมาชิกในชุมชนอยู่ภายใต้กฎเกณฑ์และกติกาที่ชุมชนกำหนด ในขณะที่เดียวกันบุคคลที่ควบคุมกฎกติกาต้องบริหารจัดการเพื่อประโยชน์ส่วนรวม และบริหารจัดการให้เป็นไปตามเจตนารมณ์แห่งกฎหมาย ซึ่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้กำหนดให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดำเนินการโดยคณะกรรมการซึ่งมาจากสมาชิกในหมู่บ้าน ทำหน้าที่บริหารจัดการและดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้คงสภาพไม่เสื่อมโทรม ภายหลังจากผู้จัดสรรหลุดพ้นจากหน้าที่ ซึ่งการบริหารจัดการให้บรรลุวัตถุประสงค์และเป็นไปตามเจตนารมณ์แห่งกฎหมายได้ ย่อมต้องศึกษาให้ทราบถึงประวัติความเป็นมา แนวคิด ทฤษฎี และหลักทั่วไปของการจัดสรรที่ดินและการบริหารจัดการของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

ประวัติความเป็นมาของการจัดสรรที่ดิน

การจัดสรรที่ดินได้เริ่มมีขึ้นในรูปแบบของการค้าที่ดินโดยภาคเอกชน เนื่องจากความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชนมีมากขึ้นทำให้รัฐไม่สามารถจัดหาแหล่งที่อยู่ให้เพียงพอต่อความต้องการได้ ภาคเอกชนจึงเข้ามามีบทบาทในการจัดหาที่ดินให้แก่ประชาชนในลักษณะของการค้าที่ดิน ซึ่งการค้าที่ดินได้เริ่มมีขึ้นในเขตชานเมืองซึ่งมีที่ว่างจำนวนมากและราคาค่อนข้างต่ำ จึงมีผู้หาซื้อที่ดินเอาไว้ขายต่อทั้งแปลงโดยไม่มีการพัฒนาที่ดินในลักษณะของการเก็งกำไร ต่อมาเมื่อที่ดินมีราคาสูงขึ้น นักธุรกิจให้ความสนใจและหันมาลงทุนค้าที่ดิน โดยการนำที่ดินแปลงใหญ่มาแบ่งขายเป็นแปลงย่อยโดยไม่มีอาคารปลูกสร้างอาคารหรือที่อยู่อาศัย ซึ่งผู้ซื้อต้องมาปลูกสร้างเองทำให้เสียค่าใช้จ่ายและเสียเวลาเป็นอย่างมาก นักธุรกิจจึงเห็นช่องทางที่จะดึงดูดผู้ซื้อที่ดินโดยการจัดแบ่งแปลงที่ดินเป็นแปลงย่อยพร้อมทั้งสร้างบ้านในที่ดินให้ด้วย ที่เรียกว่า “บ้านจัดสรร” ซึ่งการดำเนินการในลักษณะนี้จะเสียค่าใช้จ่ายน้อยกว่าเนื่องจากผู้จัดสรรก่อสร้างบ้านในคราวเดียวกันจำนวนหลายหลังจะลงทุนน้อยกว่า ทำให้บ้านและที่ดินถูกกว่าที่ประชาชนจะดำเนินการก่อสร้างกันเอง อีกทั้งเป็นการสะดวกสบายแก่ผู้ซื้อที่ไม่ต้องยุ่งยากในการดูแลการก่อสร้างบ้านการจัดสรรที่ดินได้มีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาตามยุคสมัยดังนี้

ในยุคที่มีการเริ่มต้นการพัฒนาอุตสาหกรรมในประเทศไทย ตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจ และสังคมแห่งชาติ ฉบับที่ 1 ปี พ.ศ. 2500 ทำให้เมืองสำคัญ ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งใน กรุงเทพมหานครชาติที่อยู่อาศัยซึ่งสะสมมานานตั้งแต่หลังสงครามโลกครั้งที่ 2 ทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยของประชากรเพิ่มจำนวนมากขึ้น และเมื่อปี พ.ศ. 2502 รัฐบาลของคณะปฏิวัติซึ่งมี ฯพณฯ จอมพลสฤษดิ์ ธนะรัชต์ เป็นหัวหน้าคณะปฏิวัติได้ออกคำสั่งคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 49 ให้ยกเลิก บทบัญญัติว่าด้วยการกำหนดสิทธิในที่ดินตามมาตรา 34-39 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยอ้างเหตุผลว่ากฎหมายดังกล่าวเป็นอุปสรรคต่อการลงทุนในประเทศ แต่กลับเป็นการเปิดโอกาสให้เกิดการกว้านซื้อที่ดินเก็งกำไรในระยะต่อมามีการจัดสรรที่ดิน โดยการแบ่งขายเป็นแปลงย่อยพร้อมทั้งสาธารณูปโภค เช่น ไฟฟ้า ประปา และถนนให้ตามสมควร ยุคนี้จึงเป็นยุคที่เรียกได้ว่า “ยุคที่ดิน/จัดสรร” และในยุคนี้ราคาที่ดินมีราคาสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว การลงทุนมักจะใช้ทุนของตนเอง สถาบันการเงินต่าง ๆ ยังไม่กล้าที่จะเข้ามามีบทบาทมากนัก เพราะกลัวว่าจะเป็นภาระกระตุ้นให้ราคาที่ดินพุ่งสูงเร็วขึ้น และอยากลงทุนในกิจการอื่นที่มีลักษณะปลอดภัย หรือลดความเสี่ยงในเรื่องการเก็งกำไร ทำให้ธุรกิจจัดสรรที่ดินซบเซา (กิตติยา ศักดิ์ศรีมณีกุล, 2552, หน้า 7-8)

ในปี พ.ศ. 2510 มีผู้ประกอบการบางรายหาทางออกด้วยการลงทุนแบบใหม่ คือทำโครงการบ้านจัดสรรขายที่ดินพร้อมปลูกสร้างบ้านสำเร็จรูปแบบบ้านเดี่ยว และให้ระบบสาธารณูปโภค เช่น ถนน ไฟฟ้า น้ำประปา และระบบระบายน้ำ โดยดำเนินการแถบชานเมืองของกรุงเทพฯ โครงการแรก คือ หมู่บ้านมิตรภาพ ที่ซอยอ่อนนุช โดยบริษัทข้ามชาติจากสหรัฐอเมริกา สองรายเข้าร่วมทุนกับบริษัทในประเทศไทย เพื่อดำเนินธุรกิจสร้างบ้านจัดสรรตามแนวนโยบายส่งเสริมให้ประชาชนมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง อันจะทำให้เกิดความรู้สึกร่วมและหวงแหนในการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและประเทศชาติ และจากผลสำเร็จของการขายโครงการนี้ ทำให้ช่วยสร้างความมั่นใจแก่ผู้ประกอบการและนักลงทุนเป็นอย่างมาก ในช่วงระหว่างปี พ.ศ. 2511-2515 เป็นช่วงเวลาที่เป็นเฟื่องฟูมาก จึงอาจกล่าวได้ว่าเป็น “ยุคเริ่มต้นของบ้านจัดสรร” และจากการขยายตัวอย่างรวดเร็วของการดำเนินธุรกิจจัดสรรที่ดินในปลายปี พ.ศ. 2515 รัฐบาลได้มีประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 เพื่อควบคุมและจัดระเบียบการจัดสรรที่ดิน (กิตติยา ศักดิ์ศรีมณีกุล, 2552, หน้า 8)

ปี พ.ศ. 2516 เกิดภาวะ “วิกฤติการณ์น้ำมัน” ส่งผลกระทบต่อให้ราคาวัสดุก่อสร้างมีราคาแพง ค่าจ้างแรงงานสูงขึ้น ทำให้กิจการบ้านจัดสรรมีต้นทุนการก่อสร้างสูงขึ้น ในขณะที่อำนาจการซื้อของประชาชนลดลงเพราะอัตราเงินเฟ้อ ธุรกิจบ้านจัดสรรประสบกับภาวะถดถอยอย่างรุนแรง และกระเตื้องขึ้นในปี พ.ศ. 2518 ผู้ประกอบการจึงหันมาสร้างบ้านในเมืองที่เรียกว่า “ทาวน์เฮาส์” เป็นการลดเนื้อที่ปลูกสร้าง และเสนอราคาใกล้เคียงกับบ้านจัดสรรแถบชานเมือง และหลังจากนั้น ธุรกิจบ้านจัดสรรต้องซบเซาอีก เนื่องจากวิกฤติการณ์น้ำมันครั้งที่ 2 ประกอบกับปี พ.ศ. 2522 มีการ

ออกพระราชบัญญัติอาคารชุดขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการบางรายหันไปทำโครงการอาคารชุดในใจกลางเมือง บางรายก็หันไปสร้างทาวน์เฮาส์ในบริเวณชานเมือง เพื่อให้ราคาถูกลง (กิตติยา ศักดิ์ศรีมณีกุล, 2552, หน้า 8)

ปี พ.ศ. 2529 ประเทศไทยเริ่มมีแนวโน้มที่จะพัฒนาเศรษฐกิจเป็นประเทศอุตสาหกรรมใหม่ (Newly Industrialized Countries: NICs) เศรษฐกิจเริ่มเติบโตอย่างรวดเร็ว ธุรกิจบ้านจัดสรรหันเหทิศทางการลงทุนทำโครงการบ้านจัดสรรระดับผู้มีรายได้น้อยกันเป็นจำนวนมากเพราะบ้านระดับราคาต่ำมีความต้องการสูง

ปี พ.ศ. 2534 ได้รับผลกระทบจากสงครามอ่าวเปอร์เซีย ธุรกิจบ้านจัดสรรซบเซา ราคาของบ้านจึงมีราคาถูกลงประกอบกับประเทศไทยมีการยึดอำนาจการปกครองโดยคณะรักษาความสงบเรียบร้อยแห่งชาติ (รสช.) และเกิดการเรียกร้องระบบประชาธิปไตย จนเกิดเหตุการณ์ “พฤษภาทมิฬ” เมื่อเหตุการณ์คลี่คลายในปี พ.ศ. 2535 ธุรกิจบ้านจัดสรรเริ่มกระเตื้องขึ้น (กิตติยา ศักดิ์ศรีมณีกุล, 2552, หน้า 9)

ในปี พ.ศ. 2536 รัฐบาลเปิดตลาดเสรีทางการเงิน มีเงินลงทุนจากต่างประเทศไหลเข้ามาในประเทศเป็นจำนวนมาก ทำให้สภาพคล่องทางการเงินสูง และรัฐบาลตระหนักถึงปัญหาการขาดแคลนที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยและปานกลาง จึงมีการลดหย่อนภาษีนิติบุคคลให้กับผู้ประกอบการที่สร้างที่อยู่อาศัยในระดับกลางไม่เกิน 600,000 บาท พื้นที่ต่อหน่วยต้องไม่น้อยกว่า 31 ตารางเมตร (สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนแห่งประเทศไทย, 2536)

ปี พ.ศ. 2540-2542 เกิดวิกฤติทางเศรษฐกิจ รัฐบาลต้องประกาศลดค่าเงินบาท และกู้ยืมเงินจาก IMF มีการปิดบริษัทเงินทุน ทำให้ธุรกิจบ้านจัดสรรซบเซาอย่างต่อเนื่อง

ปี พ.ศ. 2543-2545 อัตราดอกเบี้ยลดลงมาก สภาพคล่องทางการเงินดี ผู้ประกอบการไม่มีความจำเป็นต้องขายขาดทุนอีกต่อไปผู้บริโภคเริ่มกลับมาซื้อที่อยู่อาศัย บ้านส่วนใหญ่จะเริ่มสร้างก่อนขายเพราะต้องการให้ผู้บริโภคมั่นใจ ดอกเบี้ยต่ำสภาพคล่องตัวสูง ลดความเสี่ยง วัสดุก่อสร้างขึ้นราคา รัฐบาลออกมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะที่อยู่อาศัยหลายมาตรการเป็นผลให้ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ด้านที่อยู่อาศัยฟื้นตัว เพราะจำนวนผู้ประกอบการลดลงจากวิกฤตการณ์แต่ผู้บริโภคมีกำลังการซื้อเพิ่มขึ้น (กิตติยา ศักดิ์ศรีมณีกุล, 2552, หน้า 9)

ปี พ.ศ. 2547 จนถึงปัจจุบัน ธุรกิจบ้านจัดสรรมีการพัฒนาขยายตัวอย่างต่อเนื่องออกไปจากกรุงเทพมหานคร โดยขยายออกไปยังจังหวัดข้างเคียง เช่น ปทุมธานี นนทบุรี สมุทรปราการ อยุธยา ชลบุรี ระยอง เป็นต้น (กิตติยา ศักดิ์ศรีมณีกุล, 2552, หน้า 9)

แนวคิดและเหตุผลในการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

การจัดสรรที่ดินพร้อมบ้านหรือที่เรียกว่าโครงการบ้านจัดสรรเริ่มมีปรากฏชัดเจนขึ้นในปี พ.ศ. 2510 โดยผู้ประกอบการทำโครงการบ้านจัดสรรขายบ้านพร้อมที่ดินและจัดให้มีสาธารณูปโภคขึ้นภายในโครงการ เป็นทางเลือกใหม่ที่ได้รับความสนใจจากประชาชนเป็นอย่างมากเป็นผลให้กิจการหมู่บ้านจัดสรรเติบโตและขยายตัวขึ้นอย่างรวดเร็ว และเกิดการแข่งขันที่สูงขึ้นในบรรดาผู้ประกอบการเพื่อจูงใจผู้ซื้อ เมื่อเกิดการแข่งขันความขัดแย้งก็มักจะเกิดขึ้นตามมา การให้คำมั่นเพื่อจูงใจผู้ซื้อ แต่ต่อมาเมื่อผู้ซื้อ ซื้อแล้วกลับไม่ปฏิบัติตามคำมั่น เช่น ไม่มีการจัดทำสาธารณูปโภค ถนน ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา ตามที่ให้คำมั่นสัญญาไว้ ทำให้เกิดปัญหาแหล่งเสื่อมโทรม หรือเมื่อขายหมดแล้วหรือผ่านไประยะหนึ่งแล้ว เจ้าของโครงการก็ละทิ้งหรือไม่ดูแลรับผิดชอบปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในชุมชน ซึ่งในขณะนั้น ไม่มีกฎหมายควบคุมหรือคุ้มครองไว้ โดยเฉพาะจึงต้องบังคับตามบทบัญญัติทั่วไปตามบทบัญญัติประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กว่าผู้ซื้อจะได้รับความคุ้มครองหรือเยียวยาที่เกิดความเสียหายขึ้นจนไม่อาจแก้ไขได้ เพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นทั้งเพื่อสนับสนุนและพัฒนาธุรกิจการจัดสรรที่ดิน และตอบสนองความต้องการของประชาชน รัฐบาลในขณะนั้นจึงออกประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ในช่วงปลายปี พ.ศ. 2515 เพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดิน โดยให้เหตุผลในการประกาศใช้ว่า

“โดยที่ปัจจุบัน ได้มีผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดินเป็นจำนวนมาก แต่ก็ยังไม่มีความหมายเพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดิน โดยเฉพาะ เป็นเหตุให้มีการพิพาทกัน อีกทั้งการวางแผนผังโครงการหรือวิธีการในการจัดสรรที่ดินยังไม่ถูกต้องตามหลักวิชาการผังเมือง จำเป็นจะต้องมีกฎหมายเพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชนให้เป็นที่เรียบร้อยและเพื่อผลในทางเศรษฐกิจ สังคมและการเมือง”

ต่อมาเมื่อสถานการณ์การจัดสรรที่ดินได้เปลี่ยนแปลงไป เนื่องจากความเจริญทางด้านเศรษฐกิจ และสังคม ประชาชนต้องการที่อยู่อาศัยมากขึ้น เกิดการแข่งขันในธุรกิจจัดสรรที่ดิน รัฐบาลจึงได้ประกาศใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 โดยให้เหตุผลว่า

“โดยที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 ซึ่งเป็นกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ได้ประกาศใช้บังคับเป็นเวลานานแล้ว มีหลักการและรายละเอียดที่ไม่เหมาะสมหลายประการ สมควรแก้ไขปรับปรุงเพื่อกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยเฉพาะการได้สิทธิในที่ดินจัดสรร และกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ นอกจากนั้นเพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจจัดสรรที่ดินไปสู่ระดับจังหวัด และกำหนดเวลาในการพิจารณาอนุญาตให้แน่นอนจึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ใช้บังคับ” (กิตติยา ศักดิ์ศรีมณีกุล, 2552, หน้า 10)

ความเป็นมา แนวคิด ทฤษฎี และหลักทั่วไปของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ความเป็นมาและแนวคิดของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากการขยายตัวของเศรษฐกิจและสังคม รวมถึงจำนวนประชากรที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว ส่งผลให้ความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น รัฐได้ให้ความสำคัญในการจัดหาที่อยู่อาศัยให้กับประชาชน โดยการกำหนดนโยบายส่งเสริมให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ทำให้ผู้ประกอบการจำนวนมากหันมาทำโครงการหมู่บ้านจัดสรรขึ้นหลากหลายรูปแบบ ซึ่งโครงการหมู่บ้านจัดสรรแต่ละโครงการย่อมประกอบไปด้วยผู้อยู่อาศัยจำนวนมากรวมตัวกันมีความสัมพันธ์กันฉันท์เพื่อนบ้านมีการใช้ประโยชน์จากสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะร่วมกัน เช่น ถนน ไฟฟ้า ท่อระบายน้ำ เป็นต้น ซึ่งการอยู่ร่วมกันเช่นนี้เป็นลักษณะของการอยู่ร่วมกันเป็นชุมชน (ชุมชน หมายถึงกลุ่มคนที่มีชีวิตอยู่ในอาณาเขตบริเวณเดียวกันมีความสัมพันธ์ใกล้ชิดกัน มีฐานะหรืออาชีพที่คล้ายคลึงกัน มีลักษณะของการใช้ชีวิตร่วมกันมีความเป็นอันหนึ่งอันเดียวกัน) ดังนั้น การบริหารและการจัดการชุมชนที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรจึงมีความจำเป็นอย่างมากเพื่อให้ทุกคนในโครงการสามารถอยู่อาศัยใช้ประโยชน์จากสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะร่วมกันได้อย่างสงบเรียบร้อยและเป็นธรรม มีประสิทธิภาพและสามารถใช้ประโยชน์ได้ตลอดไป ซึ่งจะส่งผลให้คนในชุมชนมีความสุขและมีคุณภาพชีวิตที่ดี

ตามหลักด้านการบริหารนั้น การบริหารงานจะต้องมีการจัดองค์กร เพื่อมารองรับงานที่วางไว้ มีการกำหนดขอบเขตของงานและแบ่งแยกแผนงานไว้อย่างชัดเจน การกำหนดองค์กรจะประกอบด้วยโครงสร้างของงานที่แต่ละฝ่ายต้องดำเนินการรวมถึงการประสานงานระหว่างฝ่ายที่เกี่ยวข้องและภายในเอง ดังนั้นการบริหารหรือการจัดการชุมชนหมู่บ้านจัดสรร จึงต้องจัดตั้งองค์กรขึ้นมาบริหารจัดการและดูแลหมู่บ้านจัดสรร (วสันต์ วิษณุวัฒนาภิจ, 2537, หน้า 9)

ดังนั้น การจัดการหมู่บ้านจัดสรรจึงต้องจัดตั้งองค์กรขึ้นมาบริหารจัดการ และดูแลหมู่บ้านจัดสรร

แนวคิดในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

แนวคิดในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรประกอบด้วยแนวคิด 3 ด้านด้วยกันคือ

1. แนวคิดด้านนโยบายการกระจายอำนาจ

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นรูปแบบการกระจายอำนาจบริหาร เป็นวิธีการที่รัฐมอบอำนาจให้มีการปกครองในส่วนท้องถิ่นของตนเอง หลักการสำคัญของการให้อำนาจแก่ประชาชนปกครองตนเองอันเป็นรูปแบบของการกระจายอำนาจ ประกอบด้วย

1.1 ต้องจัดให้มีการเลือกตั้ง เพื่อให้คนในท้องถิ่นได้มีโอกาสเป็นตัวแทนของประชาชน ด้วยการเป็นฝ่ายนิติบัญญัติและฝ่ายบริหารขององค์กรปกครองท้องถิ่นนั้น ๆ

1.2 ต้องมีองค์กรที่สำคัญ ซึ่งหมายถึง สภาท้องถิ่น เพื่อเป็นสถาบันในการที่จะแสดงถึงเจตจำนงของคนในท้องถิ่น

1.3 ต้องมีเขตพื้นที่ในการบริหารและความรับผิดชอบที่มีหน้าที่กำหนดไว้ตามกฎหมาย และเขตพื้นที่ที่จะต้องสอดคล้องกับงบประมาณหรือรายได้เพื่อการบริหารการปกครองตนเองอย่างเพียงพอ

1.4 ต้องให้องค์กรที่จัดตั้งขึ้นมีส่วนเป็นนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายเพื่อผลสมบูรณ์ของกฎหมายในการปกครองตนเอง

1.5 ต้องให้หน่วยงานการปกครองที่จัดตั้งขึ้นมีรายได้และมีอำนาจในการจัดทำงบประมาณเพื่อการบริหารงานในหน้าที่ที่ตนรับผิดชอบ

1.6 ต้องไม่ให้หน่วยงานการปกครองท้องถิ่นนั้น ๆ อยู่ในสายการบังคับบัญชา หรืออยู่ภายใต้อำนาจการปกครองบังคับบัญชาของหน่วยงานทางปกครองทางราชการหรือหน่วยปกครองท้องถิ่นด้วยกัน ทั้งนี้เพื่อความอิสระในการปกครองตนเองแต่หน่วยการปกครองท้องถิ่นนั้นจะต้องอยู่ในการควบคุมกำกับหรือดูแลของรัฐ

2. แนวคิดทางด้านการมีส่วนร่วม

แนวคิดการมีส่วนร่วมมีพื้นฐานแนวคิดมาจากการมีส่วนร่วมทางการเมืองของประชาชนปรัชญาของการมีส่วนร่วมของชุมชนในทัศนะของสมัชชาแห่งสหประชาชาติมีพื้นฐานอยู่บนการจัดการชุมชนด้วยเหตุผล 2 ประการคือ 1. เหตุผลด้านจิตวิทยา การมีส่วนร่วมของบุคคล ครอบครัว และชุมชน จะทำให้ทุกคนเกิดความพึงพอใจในวัตถุประสงค์ของชุมชน และการพึ่งตนเอง 2. เหตุผลด้านการจัดการ ความสำเร็จตามวัตถุประสงค์ของชุมชน ขึ้นอยู่กับการมีส่วนร่วมของคนในชุมชนที่จะจัดการแก้ปัญหาของชุมชน (มนุชญ์ วัฒนโกเมร และคณะ, 2529, หน้า 14)

เมื่อพิจารณาในแง่ของแนวคิดแล้ว การมีส่วนร่วมของชุมชนสะท้อนให้เห็นแนวคิดที่สำคัญ 3 ประการ ดังนี้

1. ความสมัครใจ-ประชาธิปไตย การมีส่วนร่วมของชุมชนจะเกิดขึ้นได้เมื่อประชาชนในชุมชน มีความยินยอมพร้อมใจและเต็มใจ รวมทั้งมีความเสมอภาคอย่างเท่าเทียมกัน โดยสมาชิกของชุมชนจะต้องมีความสำนึกในสิทธิและหน้าที่ด้วย

2. จุดมุ่งหมาย-วิธีการ การมีส่วนร่วมของชุมชนเป็นตั้งจุดมุ่งหมายและวิธีการในตัวเอง

3. องค์การ-การจัดการ การมีส่วนร่วมของชุมชนจะเกิดขึ้นได้และมีความต่อเนื่องต่อเมื่อชุมชนนั้นมีการจัดตั้งองค์การชุมชนเป็นกลไกระดมการมีส่วนร่วมจากประชาชน รวมตลอดถึงมีการจัดชุมชน

4. เพื่อใช้ประโยชน์ทรัพยากรในชุมชนให้บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายของชุมชน และแบ่งปันประโยชน์ให้แก่สมาชิกของอย่างเป็นธรรม (วรวิทย์ ก่อก่อองวิสุต, 2546, หน้า 30)

ดังนั้น จากที่บุคคลอาศัยอยู่ร่วมกันในหมู่บ้านจัดสรร เป็นบุคคลที่หลากหลาย มีอาชีพ พื้นฐานครอบครัวและการศึกษาที่แตกต่างกัน เมื่ออาศัยอยู่ร่วมกัน การบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรร ให้มีประสิทธิภาพจึงต้องอาศัยการร่วมแรงร่วมใจกันและการยอมรับกันของคนทุกฝ่าย การกำหนด กฎระเบียบ ข้อบังคับ จะกำหนดให้คนกลุ่มใดกลุ่มหนึ่งได้ประโยชน์โดยละเลยกลุ่มอื่นไม่ได้ ดังนั้น กระบวนการบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรรจึงต้องอาศัยส่วนร่วมของคนทุกกลุ่ม

3. แนวคิดด้านผลประโยชน์

โครงการหมู่บ้านจัดสรรที่จะสามารถประสบความสำเร็จ ในการจัดตั้งเป็นนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรรได้นั้นผลประโยชน์ในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของตน เป็นปัจจัยที่สำคัญมาก เนื่องจากลูกบ้านส่วนใหญ่ไม่ต้องการให้ผลประโยชน์ในทรัพย์สินกลางใน โครงการของตนตกอยู่ในมือของบุคคลอื่น ซึ่งเป็นบุคคลจากภายนอก เช่นการยกถนน หรือ สวนสาธารณะต่าง ๆ ในโครงการเป็นสาธารณประโยชน์ให้กับบุคคลภายนอก เป็นต้น (วรวิทย์ ก่อก่อวิศรุต, 2546, หน้า 33)

ทฤษฎีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ไม่มีการกำหนดทฤษฎีของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ชัดเจน แต่จากการศึกษานิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรซึ่งเกิดขึ้นจากการที่กลุ่มบุคคลซึ่งเป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรซึ่ง มีความสัมพันธ์กันรวมตัวกันเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นเพื่อรับ โอนทรัพย์สินต่าง ๆ อัน เป็นสาธารณูปโภคมาดูแลบำรุงรักษาและบริหารจัดการ โดยกลุ่มบุคคลดังกล่าว ซึ่งจากการศึกษา ทฤษฎีทางสังคม ว่าด้วยทฤษฎีโครงสร้าง-หน้าที่นิยม (Structural and functionalism theory) เชื่อว่า โครงสร้างของสังคมเป็นสิ่งสำคัญที่สุดของสังคม โครงสร้างแต่ละส่วนของสังคมจะมีหน้าที่ของ ตนเอง และประสานสัมพันธ์กับโครงสร้างอื่น ๆ สังคมจึงจะมีดุลยภาพ นักทฤษฎีคนสำคัญคือ ออ กุสต์ คอมท์ เฮร์เบิร์ต สเปนเซอร์ เอมีล เดอร์ไคม์ ทัลคอตท์ พาร์สัน โรเบิร์ต เค เมอร์ตัน และเจฟ ฟรีย์ อเล็กซานเดอร์ นักทฤษฎีเหล่านี้เสนอแนวความคิดและสาระสำคัญของทฤษฎีไว้ดังนี้

คอมท์ (Comte, 1854 อ้างถึงใน มานพ จิตต์ภูษา, 2555) เสนอว่าสังคมประกอบด้วย โครงสร้างต่าง ๆ หลายส่วน เช่นเดียวกับร่างกายของมนุษย์ที่ประกอบด้วยอวัยวะต่าง ๆ โครงสร้าง แต่ละส่วนเหล่านี้จะทำหน้าที่แตกต่างกันออกไปอย่างชัดเจน แต่ต่างประสานสัมพันธ์กันอย่างเป็น ระบบ สังคมจึงจะดำรงอยู่ได้อย่างสงบสุขหรือมีดุลยภาพ (Equilibrium)

สเปนเซอร์ (Spencer, 1882 อ้างถึงใน มานพ จิตต์ภูษา, 2555) มีความคิดเห็นเช่นเดียวกับ ออกุสต์ คอมท์ และขยายความเพิ่มเติมว่า โครงสร้างของสังคมจะเพิ่มความสลับซับซ้อนมากยิ่งขึ้น ทำให้เกิดความหลากหลายและแตกต่างไปจากโครงสร้างเดิมเสมอ แต่จะยังคงเชื่อมโยงประสาน ไม่ได้แยกออกจากกัน แต่จะรวมกันในลักษณะของการบูรณาการ (Integration) เมื่อสมาชิกของ สังคมเพิ่มจำนวนขึ้นก็ยิ่งทำให้เกิดความแตกต่างทางสังคมมากยิ่งขึ้น ทำให้สังคมขาด ดุลยภาพ

สมาชิกจึงต้องปรับตัวในรูปแบบต่าง ๆ เช่น การแบ่งงานกันทำ การจัดระเบียบทางสังคม เป็นต้น ทำให้สังคมยิ่งเพิ่มความซับซ้อน และเกิดความแตกต่างกันเป็นความพิเศษเฉพาะอย่าง (Specialization) แต่สังคมจะมีคุณภาพ เพราะ โครงสร้างต่าง ๆ ได้ปฏิบัติหน้าที่ของตนและประสานสัมพันธ์กับโครงสร้างอื่น ๆ ด้วย

เดอริ์ไคม์ (Durkheim, 1912 อ้างถึงใน มานพ จิตศึกษา, 2555) ได้เสนอเรื่องการมีคุณภาพของสังคมว่า เกิดจากการยึดเหนี่ยวทางสังคม (Social solidarity) โดยในสังคมขนาดเล็กที่มีโครงสร้างง่าย ๆ จะมีการยึดเหนี่ยวทางสังคมโดยยึดถือค่านิยม จารีต ประเพณี ความคิด ความเชื่อ เจตคติแบบเดียวกัน (Mechanical solidarity) ส่วนสังคมขนาดใหญ่ที่มีโครงสร้างซับซ้อน การยึดเหนี่ยวทางสังคมจะเป็นไปตามสถานภาพและบทบาทที่บุคคลดำรงอยู่ (Organic solidarity) การยึดเหนี่ยวทางสังคมจะเปลี่ยนแปลงจากแบบแรกไปเป็นแบบที่สอง ตามการเปลี่ยนแปลงทางสังคมที่เปลี่ยนแปลงจากสังคมที่มีโครงสร้างง่าย ๆ ไปสู่สังคมที่โครงสร้างซับซ้อนเสมอ

พาร์สัน (Parson, 1966 อ้างถึงใน มานพ จิตศึกษา, 2555) นักสังคมวิทยา ชาวอเมริกัน เป็นนักทฤษฎีคนสำคัญที่ทำให้ทฤษฎีโครงสร้าง – หน้าที่นิยม เป็นที่ยอมรับอย่างกว้างขวางจนเป็นทฤษฎีหลักของสังคมวิทยาทฤษฎีหนึ่ง แนวความคิดที่สำคัญคือ

1. แนวความคิดเกี่ยวกับองค์การทางสังคม มนุษย์เข้าไปอยู่ในสังคมและรวมกันเป็นองค์การด้วยความสมัครใจ การตัดสินใจกระทำทางสังคมของบุคคลจะขึ้นอยู่กับความสัมพันธ์ระหว่างผู้กระทำ (Actor) เป้าหมาย (Goals) วิธีการที่เลือกใช้ (Means) สถานการณ์ที่ผู้กระทำต้องเลือกวิธีใดวิธีหนึ่ง (Situational conditions) และตัวกำหนดเชิงบรรทัดฐาน คือ บรรทัดฐานทางสังคม ค่านิยม และความคิดต่าง ๆ ที่ผู้กระทำนำมาใช้เพื่อเลือกวิธีการที่จะให้บรรลุเป้าหมาย

2. แนวความคิดเรื่องระบบการกระทำ ระบบการกระทำเกิดขึ้นจากการที่ผู้กระทำแสดงบทบาทตามสถานภาพที่ดำรงอยู่ สถานภาพและบทบาทเหล่านี้ จะประสานสัมพันธ์กันในรูปแบบของระบบต่าง ๆ อันเป็นระบบการกระทำระหว่างกัน (System of interaction) ประกอบด้วยผู้กระทำจำนวนมาก ซึ่งมีสถานภาพและบทบาทที่รวมกัน เรียกว่า ระบบสังคม แต่การตัดสินใจในการกระทำทางสังคมของบุคคลก็ยังคงเป็นเช่นเดิม คือ เกี่ยวข้องกับการตัดสินใจเลือกวิธีการไปสู่เป้าหมาย ภายใต้กฎระเบียบหรือบรรทัดฐานทางสังคม ค่านิยม ความเชื่อ ความคิดต่าง ๆ และจะต้องนำสภาพการณ์ต่าง ๆ เข้ามาพิจารณาด้วย ที่สำคัญคือระบบย่อยของสังคม ความต้องการจำเป็นเชิงหน้าที่ แบบแผนต่าง ๆ ของตัวแปร กระบวนการทางสังคม และลักษณะที่สำคัญของระบบสังคม

3. แนวความคิดเรื่องความจำเป็นพื้นฐานของระบบสังคม ระบบการกระทำทางสังคมมีความต้องการจำเป็นพื้นฐาน 4 ประการ คือ การปรับตัว (Adaptation) การบรรลุเป้าหมาย (Goal

attainment) การบูรณาการหรือผสมผสานส่วนต่าง ๆ เข้าด้วยกัน (Integration) และการจัดการกับความตึงเครียดโดยใช้กฎระเบียบต่าง ๆ (Latency) (ระบบต้องธำรงและฟื้นฟู)

3.1 การปรับตัว (Adaptation) ระบบจำเป็นต้องปรับให้เข้ากับสถานการณ์ต่าง ๆ ในภายนอก คือ ปรับให้เข้ากับสิ่งแวดล้อมและความต้องการของสังคม

3.2 การบรรลุเป้าหมาย (Goal attainment) ระบบจะต้องกำหนดและตอบสนองต่อเป้าหมายหลัก

3.3 การบูรณาการ (Integnation) ระบบจะต้องกำหนดความสัมพันธ์ระหว่างองค์ประกอบต่าง ๆ และจะต้องจัดการความสัมพันธ์ระหว่างหน้าที่พื้นฐานอื่น ๆ

3.4 ระบบต้องธำรง และฟื้นฟู (Latency pattern maintenance) การรักษาแบบแผนไว้ ระบบต้องธำรงไว้ รักษา ฟื้นฟู ทั้งการกระตุ้นปัจเจกชน และแบบแผนทางวัฒนธรรมที่สร้างและสนับสนุนแรงจูงใจนั้น

4. แนวความคิดเรื่องลำดับขั้นของข่าวสารในการควบคุมระบบสังคม เนื่องจากระบบย่อยของสังคมมีความเกี่ยวข้องสัมพันธ์กัน จึงต้องมีลำดับขั้นของการควบคุมข่าวสาร เพื่อให้ความสัมพันธ์ประสานกลมกลืนกัน โดยระบบวัฒนธรรมจะควบคุมข่าวสารของระบบสังคม ระบบสังคมจะควบคุมระบบข่าวสารของระบบบุคลิกภาพ ระบบบุคลิกภาพจะควบคุมข่าวสารของระบบอินทรีย์ ตามลำดับ

5. แนวความคิดเรื่องสื่อกลางการแลกเปลี่ยน (Generalized symbolic media of exchange) ระบบย่อยของระบบสังคมจะมีความสัมพันธ์ทั้งภายในระบบและระหว่างระบบ โดยมีข่าวสารเป็นสื่อสัญลักษณ์กลางในการแลกเปลี่ยน ซึ่งกระทำได้หลายแนวทาง เช่น

5.1 การแลกเปลี่ยนระหว่างระบบโดยใช้สื่อเป็นสัญลักษณ์ เช่น อำนาจ อิทธิพล และความผูกพัน

5.2 การแลกเปลี่ยนภายในระบบใดระบบหนึ่ง มีลักษณะเช่นเดียวกับการแลกเปลี่ยนระหว่างระบบ

5.3 การแลกเปลี่ยนหน้าที่เฉพาะของแต่ละระบบ เช่น การปรับตัว การบรรลุเป้าหมาย จะเป็นตัวกำหนดสื่อกลางที่จะใช้ในระบบหรือระหว่างระบบ

6. แนวความคิดเรื่องการเปลี่ยนแปลงทางสังคม การเปลี่ยนแปลงทางสังคมเกิดจากกระบวนการความสัมพันธ์เกี่ยวกับข่าวสาร พลังงานภายในระบบ และพลังงานระหว่างระบบต่าง ๆ ถ้าหากมีข่าวสารและพลังงานมากเกินไป จะทำให้มีข่าวสารหรือพลังงานเป็นผลออกของระบบมากเกินไป ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงทางสังคมขึ้น เช่น ถ้าคนในสังคมมีเหตุจูงใจมากจะทำงานหรือแสดงบทบาทมาก และอาจทำให้ตนเองเกิดการจัดระเบียบ บทบาท บรรทัดฐาน และระบบค่านิยมของสังคมใหม่ แต่ถ้าหากมีข่าวสารหรือพลังงานน้อยเกินไป เช่น ถ้าคนในสังคมมีค่านิยมขัดแย้งกัน

จะทำให้เกิดการขัดแย้งทางบรรทัดฐานหรือเกิดการเสียดสีเบียดเบียน ก็จะส่งผลกระทบต่อระบบบุคลิกภาพ และระบบอินทรีย์ ดังนั้น การควบคุมข่าวสาร จึงเป็นทั้งแหล่งที่จะทำให้เกิดคุณภาพและเกิดการเปลี่ยนแปลงในสังคมขึ้นได้ การเปลี่ยนแปลงทางสังคมควรเป็นแบบวิวัฒนาการ เพราะเหตุผลที่สำคัญคือ

6.1 ทำให้เกิดการจำแนกความแตกต่างระหว่างระบบย่อยของสังคม

6.2 ทำให้เกิดการจำแนกความแตกต่างในแต่ละระบบย่อยของสังคม

6.3 ทำให้เกิดการเร่งในเรื่องบูรณาการของสังคม เกิดหน่วยหรือ โครงสร้างด้าน

บูรณาการใหม่ ๆ

6.4 ทำให้ระบบย่อยของสังคมสามารถดำรงอยู่ได้

อเล็กซานเดอร์ (Alexander, 1910 อ้างถึงใน มานพ จิตต์ภุษา, 2555) นักทฤษฎีโครงสร้าง และหน้าที่นิยมอีกคนหนึ่ง ได้เสนอแนวความคิดที่จะปรับปรุงทฤษฎีให้มีความเหมาะสมมากยิ่งขึ้น โดยเสนอให้เปลี่ยนแปลงทฤษฎีโครงสร้าง – หน้าที่นิยม เป็นทฤษฎีหน้าที่นิยมแนวใหม่ (Neo – functionalism) และเสนอแนวความคิดไว้ ดังนี้

1. ต้องดำเนินการโดยอาศัยตัวแบบเชิงพรรณนาของสังคม ซึ่งประกอบด้วยส่วนสำคัญต่าง ๆ ที่มีปฏิสัมพันธ์ต่อกันและกัน จะก่อให้เกิดรูปลักษณะอันเป็นแบบแผนขึ้น แบบแผนดังกล่าวจะทำให้ระบบมีความแตกต่างไปจากสภาพแวดล้อมของระบบองค์ประกอบของระบบจะมีความเกี่ยวพันกันในรูปของการสังเคราะห์ (Symbiotic connected) และปฏิสัมพันธ์ขององค์ประกอบต่าง ๆ นี้ จะไม่ถูกกำหนดโดยพลังครอบงำใด ๆ

2. ต้องให้ความสำคัญในเรื่องการกระทำและความเป็นระเบียบ ทั้งในระดับ มหาภาคและจุลภาค ทั้งการกระทำที่มีเหตุและการแสดงออกต่าง ๆ ด้วย ซึ่งมีขอบเขตที่กว้างขวางขึ้น

3. บูรณาการเป็นสิ่งที่มีความสำคัญ เพราะการเบี่ยงเบนและการควบคุมทางสังคมเป็นสิ่งที่ทุกสังคมไม่อาจหลีกเลี่ยงได้บูรณาการทำให้สังคมมีคุณภาพ แต่เป็นคุณภาพที่เกิดจากคุณภาพขององค์ประกอบต่าง ๆ ของระบบ รวมทั้งคุณภาพที่เป็นพลวัต

4. บุคลิกภาพ วัฒนธรรม และระบบสังคม มีความสำคัญต่อโครงสร้างสังคม และการแทรกซึมของระบบดังกล่าวเข้าไปภายใน จะก่อให้เกิดความตึงเครียด จึงทำให้สังคมเกิดความเปลี่ยนแปลง และต้องควบคุมอยู่ตลอดเวลา

5. การเปลี่ยนแปลงทางสังคม ก่อให้เกิดความแตกต่างในระบบสังคม ระบบวัฒนธรรม และระบบบุคลิกภาพ การเปลี่ยนแปลงจึงไม่ได้เป็นผลของการปฏิบัติตาม หรือความกลมกลืนเป็นอันหนึ่งอันเดียวกัน แต่เป็นผลจากความกดดันของบุคคลและสถาบันทางสังคม

6. ทฤษฎีโครงสร้าง – หน้าที่นิยามแนวใหม่ ต้องเป็นอิสระในการสร้างแนวความคิดและทฤษฎี จากระดับอื่น ๆ ของการวิเคราะห์ทางสังคมวิทยา (สุเทพ สุนทรเกสัช, 2540, หน้า 120 – 121)

ทฤษฎีโครงสร้าง – หน้าที่นิยามที่กล่าวมาแล้ว สรุปสาระสำคัญได้ว่า สังคมจะประกอบด้วยโครงสร้างที่เป็นระบบย่อย ๆ หลายระบบ แต่ละระบบจะมีหน้าที่ของตนเองแตกต่างกันออกไป ซึ่งทำหน้าที่ที่ต่างกันนี้จะก่อให้เกิดความสมดุลในสังคมนั้น ๆ แต่ถ้าโครงสร้างที่เป็นระบบย่อย ๆ ใดเกิดความบกพร่องในการปฏิบัติหน้าที่ จะทำให้สังคมนั้นขาดความสมดุล ระบบย่อยทั้งหมดก็ต้องปรับตัวเข้าหากันใหม่ เพื่อให้เกิดความสมดุลดั้งเดิม ทำให้สังคมมีการเคลื่อนไหว เปลี่ยนแปลง และปรับตัวอยู่เสมอ การปรับตัวนี้เป็นการใช้วิธีการต่าง ๆ เพื่อควบคุมสังคม

นักสังคมวิทยารุ่นหลัง ได้พัฒนาทฤษฎีบทบาทและหน้าที่ต่อมา และข้อสมมติพื้นฐานของทฤษฎีบทบาทและหน้าที่ในยุคใหม่ สรุปได้ดังนี้

1. สังคมเป็นระบบที่ประกอบด้วยส่วนต่าง ๆ ประสานสอดคล้องกัน
2. ระบบต่าง ๆ ของสังคมมีแนวโน้มที่จะดำรงอยู่ได้อย่างมั่นคง เพราะแต่ละระบบมีกลไก สำหรับควบคุมสมาชิกอยู่ภายในตัวของมันเอง
3. ส่วนต่าง ๆ ของสังคมอาจมีหน้าที่ในทางลบ หรือผลเสีย ต่อสังคม แต่สังคมจะมีการปรับตัวเพื่อแก้ปัญหาได้เองในระยะยาว
4. การเปลี่ยนแปลงของสังคมจะเป็นไปทีละเล็กทีละน้อย
5. ความเป็นอันหนึ่งอันเดียวกันทางสังคม เกิดจากการที่สมาชิกส่วนใหญ่ของสังคมมีค่านิยมร่วมกัน ระบบค่านิยมเป็นส่วนที่ดำรงอยู่อย่างมั่นคงที่สุดในระบบสังคม (มหาวิทยาลัยราชภัฏชอุตรธานี, 2561)

ฉะนั้นจึงจัดได้ว่านิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอยู่ในหลักทฤษฎีทางสังคมว่าด้วยทฤษฎีโครงสร้างหน้าที่นิยาม

ความหมายและหลักทั่วไปของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ความหมายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 46 กล่าวถึงนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ว่า ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จดทะเบียนแล้วมีฐานะเป็นนิติบุคคลและให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก และให้คณะกรรมการหมู่บ้านเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก

กรมที่ดิน ได้ให้ความหมายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ว่า นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร คือ นิติบุคคลที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรับ โอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต ไปจัดการดูแลบำรุงรักษาให้คงสภาพดีดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นเพื่อประโยชน์ร่วมกันของสมาชิกหมู่บ้านจัดสรร และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าวภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

วิรัช มัญชุศรี (2547, หน้า 12) ให้ความหมายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรว่า นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรคือ หน่วยงานที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายคล้ายกับบริษัท หรือห้างหุ้นส่วน โดยต้องมาจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ซึ่งมีจำนวนไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงที่ดินจัดสรรทั้งหมด ประชุมตกลงกันว่าจะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะรับ โอนทรัพย์สินประเภทสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะจากผู้จัดสรรที่ดินมาจัดการและบำรุงรักษา และที่ประชุมมีมติที่จะตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และยอมรับข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ร่วมกันจัดตั้งขึ้นมา และมีมติแต่งตั้งตัวแทนไปจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินขึ้นเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและจดทะเบียนรับ โอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคต่าง ๆ ที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จดทะเบียนไว้ก่อนขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

หลักทั่วไปของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

1. หลักทั่วไปของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 (ฉบับที่ 2), 2558) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 43 กำหนดให้สาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินตกอยู่ในภาวะจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพเดิม โดยผู้จัดสรรที่ดินจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาวะจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกไม่ได้ นอกจากนั้นยังกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดการหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น (ร้อยละ 7 ของราคาค่าก่อสร้างกลางของทางราชการ ตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดขั้นตอน หลักเกณฑ์และวิธีพิจารณาแผนผังโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดินและการขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการ ข้อ 4)

มาตรา 4 การดำเนินการทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา 43 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ให้กำหนดอัตราร้อยละเจ็ดของราคาค่าก่อสร้างกลางของราชการในขณะทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และยังอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดินและคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน

2. การพันหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 44 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 กำหนดว่า ภายหลังจาก ครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่ บำรุงรักษาสาธารณูปโภคเมื่อได้มีการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดตามลำดับดังนี้

1. ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา

2. ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณูปโภค ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถเลือกการจัดตั้งได้โดย “จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้” หรือ “จัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น” เพื่อรับโอนสาธารณูปโภคไปจัดการดูแลบำรุงรักษาซึ่งการจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น มี 5 รูปแบบคือ

2.1 จัดตั้งเป็นห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล

2.2 การจัดตั้งเป็นบริษัทจำกัด

2.3 การจัดตั้งเป็นสมาคม

2.4 การจัดตั้งเป็นมูลนิธิ

2.5 การจัดตั้งเป็นสหกรณ์

3. ประโยชน์ของการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (นคร มุขศรี, 2546, หน้า 66-67)

3.1 ความสามารถรับโอนทรัพย์สิน และสาธารณูปโภคในโครงการจากผู้จัดสรรมาเป็นของผู้ซื้อบ้านทุก ๆ คน ซึ่งก่อนจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่สามารถกระทำได้ แต่หลังจากจดทะเบียนตั้งเรียบร้อยแล้วจะมีทรัพย์สินหลายรายการที่ผู้ขายต้องโอนให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อาทิ โฉนดที่ดินที่เป็นถนนทางเท้า สนามเด็กเล่น บ่อบำบัดน้ำเสีย และคูคลอง หรือทะเลสาบ รวมทั้งที่ดินที่ตั้งสโมสร คลับเฮาส์ เป็นต้น

3.2 ได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมโอนหลักทรัพย์ และภาษีอากรจากรัฐไม่ว่าในส่วนที่กรมที่ดินเรียกเก็บขณะทำนิติกรรม หรือภาษีบำรุงท้องที่ประจำปี รวมทั้งภาษีมูลค่าเพิ่มของกรมสรรพากรจากสมาชิกที่อยู่ภายในโครงการร่วมกันชำระค่าบริหารจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

3.3 เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินทุกรายในโครงการมีส่วนร่วมในการบริหารหมู่บ้านตั้งแต่การกำหนดกฎระเบียบที่ใช้บังคับในชุมชน การออกสิทธิ์ออกเสียงคัดค้านหรือให้ความเห็นชอบในที่ประชุมใหญ่ รวมทั้งการแต่งตั้งสมาชิกคนใดคนหนึ่งใดเป็นคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้าน

3.4 ปัญหาความเดือดร้อนราคาถูกลงต่าง ๆ จะได้รับการแก้ไขให้ดีขึ้นไม่ว่าการตั้งโต๊ะตั้งอุปกรณ์การหาบเร่ แผงลอย ที่วางระเกะระกะบนถนนบนทางเท้า ตลอดจนระเบียบในการจอดรถ เป็นต้น

3.5 ถนนหนทาง ไฟฟ้า ประปา อีกทั้งบริการทางด้านสาธารณสุขที่ชำรุดทรุดโทรม จะมีงบประมาณปรับปรุงซ่อมแซมแน่นอน ทั้งนี้เพราะคณะกรรมการหมู่บ้านจัดเก็บเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

3.6 หมู่บ้านจะมีกฎหมายจัดระเบียบของตนเองเรียกว่า “ข้อบังคับ” ซึ่งยกเว้นและให้ความเห็นชอบโดยสมาชิกในโครงการ

3.7 เจ้าของที่ดินทุกแปลงทุกราย แม้แต่เจ้าของ โครงการที่ขายบ้านที่ดินยังไม่หมด จะต้องอยู่ภายใต้กฎกติกาเดียวกันและมีหน้าที่ร่วมกันออกเงินค่าดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง

3.8 มูลค่าทรัพย์สินจะทวีเพิ่มขึ้นไม่ว่าจะเป็นที่ดินและตัวบ้าน

3.9 ชุมชนที่พึงอาศัยจะมีแต่ความสุข สะอาดและปลอดภัย ปราศจากมลพิษใด ๆ อีก ทั้งไม่มีการทะเลาะเบาะแว้งกัน

การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจัดสรร

จากบทบัญญัติมาตรา 44 (1) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา ซึ่งการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้บัญญัติไว้ในมาตรา 45 กล่าวคือ การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีมติให้จัดตั้ง และแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา พร้อมด้วยข้อบังคับที่มีรายการตามที่กำหนดในกฎกระทรวงซึ่งอย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้

1. ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
2. วัตถุประสงค์
3. ที่ตั้งสำนักงาน
4. ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการ การเลือกตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่ง และการประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร
5. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชี และการเงิน
6. ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิก
7. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่

การจดทะเบียนจัดตั้ง การควบ การยกเลิก การบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง (มาตรา 45)

ขั้นตอนการจัดตั้ง

ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคล แบ่งออกเป็นขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลในโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลในโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1. ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลในโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรคือ ผู้จัดสรรที่ดิน ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และพนักงานเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน

ผู้จัดสรรที่ดิน (ยุวดี สิริ และสุรเชษฐ์ มนต์แก้ว, 2547, หน้า45)

ผู้จัดสรรที่ดินใดมีความประสงค์จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 23(5) และมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการแล้ว ให้ดำเนินการดังนี้ (ระเบียบว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลฯ ข้อ 5.11)

1. จัดทำบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ(ถ้ามี) ตามแผนผังและโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต ประกอบด้วยรายละเอียด ดังนี้

1.1. หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้อง

1.2 จำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบ ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าเงินที่ทำสัญญาค่าประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค (ร้อยละเจ็ดของประมาณการค่าจัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการ) ตามราคาค่าก่อสร้างกลางของทางราชการในขณะทำสัญญาค่าประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งไม่รวมค่าจัดทำระบบไฟฟ้าและประปา

1.3 ระบุบริการสาธารณะใดบ้างที่ประสงค์จะโอนให้

2. แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายทราบพร้อมบัญชีทรัพย์สินตาม(1) เพื่อดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการบำรุงดูแลรักษา โดยกำหนดระยะเวลาให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและรับโอนทรัพย์สินตามบัญชีให้แล้วเสร็จ ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดิน

จัดสรรสุดท้าย ได้รับแจ้ง โดยการแจ้งดังกล่าวให้ทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียน ไปยัง
ภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

3. การแจ้งตาม (2) ให้ผู้จัดสรรที่ดินทำหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียน ไปยัง
ภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือโดยวิธีการให้บุคคลนำไปส่งโดยมีหลักฐานว่ามีผู้รับหนังสือไว้

4. ปิดประกาศสำเนาหนังสือแจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และบัญชีทรัพย์สินที่เป็น
สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไว้ในที่เปิดเผย ณ บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร

5. อำนวยความสะดวกในด้านเอกสารบัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และสถานที่ประชุม
ตามสมควรแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตาม
กฎหมายอื่น

ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เมื่อได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน เพื่อรับโอน
ทรัพย์สินตามที่บัญญัติไว้ในบัญชีทรัพย์สิน ไปจัดการดูแลบำรุงรักษาจะต้องดำเนินการดังนี้

1. จัดให้มีการประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เพื่อมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และ
แต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรพร้อมด้วยข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้าน
จัดสรร (มติดังกล่าวต้องมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัด
จำหน่ายตามแผนผังและโครงการที่รับอนุญาตลงคะแนนเสียงให้จัดตั้งและในการลงคะแนนเสียงผู้
ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละแปลงมีเสียงเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียงและหากได้แบ่งแยกที่ดินแปลงย่อยตาม
แผนผัง โครงการที่ได้รับอนุญาตออกไปอีกให้ถือว่าผู้ถือกรรมสิทธิ์แปลงคงเหลือและแปลงที่ได้
แบ่งแยกไปมีเสียงรวมกันเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียงเช่นเดียวกับเจ้าของรวม

2. จัดทำข้อบังคับที่มีรายการตามที่กำหนดในกฎกระทรวงว่าด้วยการจัดตั้ง บริหารการ
ควบ และการยกเลิก ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ซึ่งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีมติให้ความ
เห็นชอบในที่ประชุม ซึ่งข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีรายการดังนี้

2.1 ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

2.2 วัตถุประสงค์

2.3 ที่ตั้งสำนักงาน

2.4 ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการ การเลือกตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง การเริ่ม
ดำรงตำแหน่งการพ้นจากตำแหน่งและการประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรซึ่งต้องประชุม
อย่างน้อยปีละสองครั้ง

2.5 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชี และการเงิน

2.6 ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิก

2.7 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่

2.8 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ

2.9 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

3. จัดทำรายงานการประชุมทุกครั้งที่มีการประชุม

4. ตัวแทนผู้ได้รับแต่งตั้งตามมาตรา 45 ยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีมติ พร้อมด้วยเอกสารหลักฐานดังนี้

4.1 รายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่มีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเห็นชอบข้อบังคับ และแต่งตั้งตัวแทนในการยื่นคำขอจดทะเบียน

4.2 สำเนาข้อบังคับ(ตามข้อ 2)

4.3 หลักฐานการรับแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการตามมาตรา 44 (1)

4.4 บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต พร้อมสำเนาหนังสือแสดงสิทธิ์ในที่ดินที่เกี่ยวข้อง

5. เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร สามารถดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้แล้ว ให้ดำเนินการดังนี้ (ระเบียบว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ข้อ 9 ,12)

5.1 แจ้งให้ผู้จัดสรรที่ดินทราบ พร้อมกำหนดวันจดทะเบียนโอนทรัพย์สินและส่งมอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามบัญชีทรัพย์สิน ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวทั้งหมด ต้องให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดในหนังสือแจ้งและผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน ตามแผนผัง และโครงการที่ได้รับอนุญาต เมื่อได้จดทะเบียน โอนทรัพย์สินและส่งมอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามบัญชีทรัพย์สินดังกล่าว ให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

5.2 ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกราย (ผู้ที่เห็นชอบและไม่เห็นชอบ) ให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกรณีมีที่ดินจัดสรรแปลงย่อย ยังไม่มีผู้ใดซื้อหรือได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดิน ให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (มาตรา 47)

5.3 ให้แสดงหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (กฎกระทรวงฯ ข้อ 8 วรรคท้าย)

5.4 หลักฐานการตรวจสาธารณูปโภค

หลักฐานการตรวจสาธรรูปโภค เป็นเอกสารหลักฐานที่กรมที่ดินกำหนดขึ้น เพื่อการตรวจสอบสาธรรูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน (รอบสอง) ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน เพื่อดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยมีแบบ 2 ชนิด ได้แก่

5.4.1 แบบรายงานการตรวจสอบระบบสาธรรูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินซึ่งประกอบด้วยรายงานประเภทสาธรรูปโภค เช่น ถนน คสล. ที่กั้ลั้บรถ ทางเท้า คสล. ท่อระบายน้ำ คสล. บ้านพักรวม คสล. บ่อตรวจคุณภาพน้ำ เป็นต้น

5.4.2 หนังสือรับรองการตรวจสอบระบบสาธรรูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน โดยผู้ลงนามได้แก่ ประธานอนุกรรมการ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการจัดสรร พนักงานเจ้าหน้าที่

ดำเนินการดังนี้

1. เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ได้รับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรพร้อมเอกสารหลักฐานตามกฎหมายกระทรวง ข้อ 2 แล้วให้พิจารณาความถูกต้องครบถ้วนตามกฎหมายของเอกสารและรายการต่อไปนี้

1.1 คำขอและเอกสารหลักฐาน

1.2 สำเนาข้อบังคับ

1.3 วัตถุประสงค์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

2. ในกรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา พิจารณาแล้วเห็นว่าคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด ให้สั่งไม่รับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

3. ในกรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา พิจารณาคำขอแล้วเห็นว่าเอกสารและรายการดังกล่าว ไม่ถูกต้องให้แจ้งผู้ขอแก้ไขเพิ่มเติมให้ถูกต้องภายในเวลาที่กำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง เมื่อผู้ขอได้ดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาดำเนินการตามกฎหมายกระทรวงข้อ 7 ต่อไป

4. เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา พิจารณาคำขอแล้วเห็นว่าเอกสารและรายการตามข้อ 4 ถูกต้องครบถ้วนตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดให้ปิดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่สำนักงานหรือที่ทำการองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งที่ดินที่ทำการจัดสรรนั้นตั้งอยู่ และบริเวณที่ทำการจัดสรรแห่งละหนึ่งฉบับ มีกำหนดสามสิบวัน

5. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาและไม่มีผู้คัดค้านให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา สั่งรับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยบันทึกสาระสำคัญลงในทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและบันทึกรายการจดทะเบียนในข้อบังคับด้วย แล้วออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้ผู้ยื่นคำขอหนึ่งฉบับและเก็บคู่ฉบับไว้ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาหนึ่งฉบับ

ทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามวรรคสามให้เป็นไปตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแสดงหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามวรรคสามไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

6. ในกรณีที่ผู้คัดค้านภายในกำหนดเวลาโดยอ้างเหตุว่าการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมิได้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎหมายกำหนด ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตรวจสอบข้อเท็จจริงและสรุปเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณาโดยเร็ว เมื่อคณะกรรมการพิจารณาเห็นเป็นประการใดให้แจ้งผู้คัดค้านและเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาทราบภายในสิบห้าวัน

6.1 คณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่า การคัดค้านเป็นเหตุทำให้การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ชอบด้วยกฎหมายให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา สั่งยกเลิกคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

6.2 หากคณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่า การคัดค้านไม่เป็นเหตุทำให้การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ชอบด้วยกฎหมายให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา สั่งรับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรดำเนินการตามข้อ 5 เช่นเดียวกับกรณีไม่มีผู้คัดค้าน

2. ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น

เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน ให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคที่ระบุไว้ในบัญชีทรัพย์สินฯ จัดการดูแลและบำรุงรักษา และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นจะต้องดำเนินการดังนี้

1. การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านตามกฎหมายอื่นตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องและต้องมีวัตถุประสงค์เพื่อรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตไปจัดการดูแลและบำรุงรักษา ทั้งนี้ นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นนั้น จะต้องมีส่วนหรือผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนซึ่งเป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเท่านั้น และในการลงคะแนนเสียงให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละแปลง

มีเสียงเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียง และหากได้แบ่งแยกที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตออกไปอีก ให้ถือว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแปลงคงเหลือและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแปลงที่แยกออกไปมีเสียงรวมกันเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียงเช่นเดียวกับเจ้าของรวม

2. เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้ตัวแทนที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่งตั้งตามข้อ 8 มีหน้าที่ยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีมติ พร้อมด้วยหลักฐานตามที่กำหนดในกฎกระทรวง และหลักฐานตรวจสอบสาธารณูปโภค

เมื่อได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้บรรดาทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร นับแต่วันที่ได้จดทะเบียน หากผู้จัดสรรที่ดินได้ส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ต้องรับผิดชอบให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้แล้ว ให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต

3. เมื่อได้รับการตรวจสอบจากคณะกรรมการตามข้อ 6 แล้วว่าสาธารณูปโภคยังคงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินตามข้อ 7 แล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และต้องมีวัตถุประสงค์เพื่อรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตไปจัดการดูแลและบำรุงรักษา ทั้งนี้ นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นจะต้องมีสมาชิก ผู้ถือหุ้น หรือผู้เป็นหุ้นส่วนซึ่งเป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเท่านั้น

เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว ให้นิติบุคคลดังกล่าวดำเนินการให้มีสมาชิก ผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนที่เป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการจึงจะมีสิทธิรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา ทั้งนี้ ให้นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแจ้งให้ผู้จัดสรรที่ดินทราบพร้อมทั้งกำหนดวันจดทะเบียนโอนทรัพย์สินและส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามบัญชีในข้อ 7 (1)

เมื่อได้จดทะเบียน โอนทรัพย์สิน และส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามบัญชีในข้อ 7 (1) ให้แก่นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินย่อมพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผัง และโครงการที่ได้รับอนุญาต

4. เมื่อสามารถจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว ให้นิติบุคคลดังกล่าวดำเนินการให้มีสมาชิกหรือผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนเป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลง

ย่อยที่จัดจำหน่ายตามแผนผังและโครงการ จึงจะมีสิทธิรับโอนทรัพย์สินดังกล่าว ไปจัดการดูแล บำรุงรักษา

5. แจ้งให้ผู้จัดสรรที่ดินทราบพร้อมกำหนดวันจดทะเบียน โอนทรัพย์สิน ส่งมอบจำนวน เงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามบัญชีทรัพย์สิน ซึ่งการ ดำเนินการทั้งหมดต้องให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดในระเบียบ ข้อ 5 (4)

6. ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรร ที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เมื่อได้จดทะเบียน โอนทรัพย์สินและส่งมอบจำนวน เงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามบัญชีทรัพย์สินฯ ให้แก่นิติบุคคล ตามกฎหมายอื่นแล้ว

ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตาม ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (กรมที่ดิน, 2559)

กรณีผู้จัดสรรที่ดิน หรือผู้รับโอนใบอนุญาตหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินอันเป็น สาธารณูปโภคประสงค์จะพ้นหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ผู้จัดสรรที่ดิน ผู้ซื้อที่ดิน จัดสรร และพนักงานเจ้าหน้าที่ใช้หลักการเกี่ยวกับการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ของโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ทุก ประการยกเว้นจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่ง เนื่องจากการจัดสรรที่ดินตาม ประกาศของคณะปฏิวัติดังกล่าวไม่ได้กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดทำสัญญาค้ำประกันการ บำรุงรักษาสาธารณูปโภคไว้

กรณีผู้จัดสรรที่ดิน หรือผู้รับโอนใบอนุญาตหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินอันเป็น สาธารณูปโภคไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถยื่นขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน จัดสรรได้เองโดยดำเนินการดังนี้

กรณีผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนใบอนุญาตหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินอันเป็น สาธารณูปโภคไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถยื่นขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน จัดสรรได้เองโดยดำเนินการดังนี้

1. ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผัง โครงการที่ได้รับอนุญาตยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินที่ทำการจัดสรรตั้งอยู่

2. หลักฐานที่ใช้ประกอบในการยื่นคำขอ ได้แก่

2.1 รายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวน แปลงย่อยที่มีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเห็นชอบข้อบังคับและแต่งตั้งตัวแทนในการยื่น คำขอจดทะเบียน

2.2 สำเนาข้อบังคับ

2.3 บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค,สำเนานั่งสือแสดงสิทธิในที่ดิน

3. การพิจารณาจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

3.1 เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วให้พิจารณาความถูกต้องครบถ้วนตามกฎหมายของคำขอและเอกสารหลักฐาน สำเนา ข้อบังคับ และวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

3.2 ปิดประกาศคำขอ30วันและแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้จัดสรรที่ดินทราบ

3.3 กรณีผู้จัดสรรที่ดินคัดค้านการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาส่งเรื่องให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณาถ้าคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเห็นว่าผู้จัดสรรที่ดินไม่บำรุงรักษาจริงต้องให้ผู้จัดสรรทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคแต่ถ้าคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเห็นว่าผู้จัดสรรที่ดินยังบำรุงรักษาสาธารณูปโภคอยู่ให้ยกเลิกการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

3.4 ถ้าผู้จัดสรรที่ดินไม่คัดค้านหรือไม่ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดสั่งให้จดทะเบียนจัดตั้ง นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

การขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (2515) มีกระบวนการที่แตกต่างจากการขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เพราะจะเปิดโอกาสให้ผู้จัดสรรที่ดินคัดค้านการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

แผนแสดงขั้นตอนในการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (2515) โดยอนุโลมมีดังนี้ (สุรเชษฐ์ มนต์แก้ว, 2547, หน้า 19-20)

แผนแสดงขั้นตอนและช่วงเวลาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรระยะเวลา 3 ขั้นตอน

1. ระยะเวลาก่อสร้างสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะตามมาตรา 23 (4) เฉลี่ยประมาณ 1-3 ปี
2. ระยะเวลาบำรุงรักษาของผู้จัดสรรตามมาตรา 23 (5) อย่างน้อย 1 ปี นับแต่สร้างสาธารณูปโภคแล้วเสร็จทั้งโครงการ
3. ช่วงเวลาหาผู้ซื้อต้องมีผู้ซื้อไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อย (มาตรา 45) อนึ่งสามารถโฆษณาขายและแบ่งแยกแปลงย่อยก่อนออกใบอนุญาตจัดสรรได้ แต่ข้อความในโฆษณาจะต้องตรงกับหลักการและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในคำขออนุญาต

รอกการตัดสินใจสองฝ่าย

1. ฝ่ายผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะพ้นหน้าที่บำรุงรักษาภายหลังจากรบกำหนดที่
รับผิดชอบ

2. ฝ่ายผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของแปลงจำหน่ายมีมติให้จัดตั้งหรือไม่ขึ้นอยู่กับ
การตัดสินใจของผู้จัดสรรที่ดินก่อน แล้วผู้ซื้อส่วนใหญ่เห็นด้วย แต่ถ้าเป็นการจัดสรรตาม
ประกาศของคณะปฏิวัติ 286 การจัดตั้งจะต้องเริ่มต้นจากผู้ซื้อที่ดินตามมาตรา 70 วรคส. ถ้าผู้
จัดสรรหรือบุคคลตามวรรคเจ็ดไม่คัดค้าน นิติบุคคลจึงจะเกิดขึ้นได้

ช่วงเวลาการจัดตั้ง

ผู้ซื้อต้องจัดตั้งภายในเวลาที่ผู้จัดสรรกำหนด (ไม่น้อยกว่า 180 วันนับแต่วันที่ผู้ซื้อราย
สุดท้ายได้รับแจ้ง) ซึ่งอาจแบ่งการดำเนินการเป็น 3 ขั้นตอนหลักดังนี้

1. การเตรียมการ

1.1 ผู้จัดสรรที่ดิน

1.1.1 จัดทำบัญชีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามแบบ

1.1.2 แจ้งผู้ซื้อให้จัดตั้งตามวิธี 3 ประการในข้อ 5 (3) และรับโอนทรัพย์สินตาม
บัญชีภายในเวลาที่กำหนด

1.1.3 อำนวยความสะดวกในด้านสถานที่ประชุม และบัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดิน
จัดสรร

1.2 ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

1.2.1 ประชุมผู้ซื้อไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของแปลงย่อย เพื่อมีมติจัดตั้งและตั้งตัวแทน
ยื่นคำขอจดทะเบียน(คะแนนเสียงผู้ซื้อตามจำนวนแปลงย่อยไม่ใช่จำนวนคนซื้อ)

1.2.2 จัดทำข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยความเห็นชอบของผู้ซื้อ
เช่นเดียวกับมติให้จัดตั้ง กฎกระทรวงข้อ 2 (1)

2. การขอจดทะเบียนจัดตั้ง

2.1 ตัวแทนผู้ซื้อยื่นคำขอ จสท.6 ต่อเจ้าพนักงานที่ดินพร้อมหลักฐาน 4 รายการตาม
กฎกระทรวงข้อ 2

2.2 ปิดประกาศคำขอ 30 วัน ในที่เปิดเผย 5 แห่ง ถ้ามีการคัดค้านให้เสนอกรรมการ
พิจารณาว่าจะทำการจัดตั้งไม่ชอบหรือไม่

2.3 เจ้าพนักงานที่ดินส่งจดทะเบียนใน จสท . 10

3. การรับ โอนทรัพย์สิน

นิติบุคคลแจ้งผลจัดตั้งให้ผู้จัดสรรทราบพร้อมนัดวันจดทะเบียน โอนที่ดินสาธารณูปโภค
บริการสาธารณะ และรับมอบเงินบำรุงรักษา

อนึ่ง เงินค่าใช้จ่ายให้คณะกรรมการหมู่บ้านเป็นผู้กำหนดอัตรารายเดือนโดยความเห็นชอบของที่ประชุมใหญ่สมาชิก ก่อนเรียกเก็บเดือนแรก จะต้องแจ้งให้สมาชิกทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่มีมติเห็นชอบ และระบุค่าปรับไม่เกินอัตราที่คณะกรรมการกำหนดหรือเห็นชอบ หรือมาตรการบังคับกรณีชำระล่าช้ารวมทั้งแจ้งให้ทราบว่านี่ดังกล่าวเป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลกรณาส่งหาทรัพย์สินเหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ

การจดทะเบียน โอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ บรรดาทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนับแต่วันที่จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนแต่อย่างใด

เงินที่นิติบุคคลตามมาตรา 44 (1) ได้รับจากผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อนำไปใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคให้ได้รับยกเว้นอากร

การยกเว้นภาษีอากรตามวรรคหนึ่งและวรรคสองให้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกาตามประมวลกฎหมายรัชฎากร โดยจะกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขด้วยก็ได้ตามประมวล กฎหมายรัชฎากร พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัชฎากร ฉบับที่ 378 พ.ศ.2544 มาตรา 3 ให้ยกเว้นภาษีเงินได้ตามส่วน 2 และส่วน 3 หมวด 3 ภาษีมูลค่าเพิ่ม ตามหมวด 4 ภาษีธุรกิจเฉพาะตามหมวด 5 และอากรแสตมป์ตามหมวด 6 ในลักษณะ 2 แห่งประมวลรัชฎากรให้แก่ผู้จัดสรรที่ดินสำหรับรายได้ รายรับ และการกระทำตราสารอันเนื่องมาจากผู้จัดสรรที่ดินได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ทั้งนี้ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่อธิบดีกรมสรรพากรประกาศกำหนด

มาตรา 4 ให้ยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่มตามหมวด 4 ในลักษณะ 2 แห่งประมวลกฎหมายรัชฎากรให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งขึ้นสำหรับมูลค่าของฐานภาษีอันเนื่องมาจากการให้บริการในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคแก่สมาชิกของนิติบุคคลนั้นตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ทั้งนี้ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่อธิบดีกรมสรรพากรประกาศกำหนด

นอกจากนี้ กรมที่ดินได้ออกหนังสือที่ มท 0505/ว3783 ลงวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2546 ถึงผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด เรื่องการจดทะเบียน โอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ โดยวางแนวทางปฏิบัติเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมถือปฏิบัติให้เป็นไปในแนวทางเดียวกัน ซึ่งสามารถสรุปขั้นตอนการตอนการ โอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะมาเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามระเบียบทางราชการมีดังนี้ (นคร มุขศรี, 2546, หน้า 86)

1. นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยประธานกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งจากที่ประชุมใหญ่ แจ้งวันเวลารับโอนทรัพย์สินและรับเงินที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่ง ตามมาตรา 44 วรรคท้าย จากผู้จัดสรรที่ดินสำหรับรายการทรัพย์สินที่รับมอบประกอบด้วย ที่ดินในส่วนที่เป็นที่ตั้งของถนนทั้งหมด ส่วนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบส่วนหนึ่งนั้น ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจ่ายให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามประกาศของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ในจำนวนอัตราร้อยละเจ็ดของมูลค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคทั้งโครงการ

2. แจ้งการรับโอนทรัพย์สินที่กรมสรรพากร เพื่อประโยชน์ทางการยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษี โดยผู้จัดสรรที่ดินจะต้องเป็นผู้ดำเนินการตามประกาศของอธิบดีที่กำหนดไว้ คือให้ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งการโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามแผนผังและโครงการต่ออธิบดีกรมสรรพากร โดยผ่านพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบสิทธิและนิติกรรมในขณะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ใช้แบบการแจ้งโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของกรมสรรพากร

3. จดทะเบียนโอนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ณ สำนักงานที่ดินที่โครงการนั้นตั้งอยู่

4. ภายหลังจดทะเบียนเสร็จเรียบร้อยแล้ว นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะต้องส่งสำเนารายการทรัพย์สินต่อกรมสรรพากรอีกครั้ง ซึ่งเป็นไปตามระเบียบปฏิบัติในประกาศฉบับเดียวกันคือให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรที่ตั้งขึ้นแจ้งการรับโอนทรัพย์สิน และการเป็นผู้ให้บริการในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคแก่สมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ต่ออธิบดีกรมสรรพากร

ทั้งนี้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 ได้แก้ไขบทบัญญัติว่าด้วยการโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคโดยกำหนดในมาตรา 44 วรรคสอง ว่า เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยไม่ต้องจดทะเบียนโอนอีกต่อไป

ในขณะที่ยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องระบุนระยะเวลาที่จะดูแลสาธารณูปโภคไว้ในคำขอว่าจะดูแลสาธารณูปโภคเป็นเวลาที่ปีซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งปี การยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินต้องกำหนดระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 23 (5) ไม่น้อยกว่า 1 ปีนับแต่วันที่จัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการแล้วเสร็จ ในช่วงเวลาดังกล่าวผู้จัดสรรที่ดินไม่สามารถร้องขอให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคล

หมู่บ้านจัดสรรได้ และจะต้องดูแลสาธารณูปโภคจนครบตามที่ได้แสดงความจำนงไว้ เมื่อครบกำหนดแล้วผู้จัดสรรที่ดินต้องแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรวมตัวกันจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้น ทั้งนี้โครงการที่ดินจัดสรรนั้น ๆ ต้องมียอดขายไม่น้อยกว่าห้าสิบลเปอร์เซ็นต์ด้วย หากมียอดขายไม่ถึงก็ไม่สามารถแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้และผู้จัดสรรที่ดินต้องดูแลสาธารณูปโภคต่อไป

เมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 แล้ว ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เมื่อได้ส่งมอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามบัญชีในข้อ 5 (1) ให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว และให้ถือว่าทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยผลของกฎหมาย

ผลของการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

1. ฐานะและผู้มีอำนาจกระทำการแทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เมื่อมีการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 46 ให้ถือว่านิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นมีฐานะเป็นนิติบุคคล และดำเนินกิจการโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร โดยดำเนินการตามกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรคือกลุ่มบุคคลซึ่งดำเนินการในนามนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทั้งเรื่องภายในหมู่บ้านและเป็นผู้แทนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก เช่น การทำนิติกรรมสัญญา ชื่อสิ่งของต่าง ๆ การว่าจ้าง การฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายหรือเรียกหนี้สินจากบุคคลภายนอกในนามของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เกี่ยวกับทรัพย์สินสาธารณูปโภคซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทั้งนี้

1. ภายใต้กฎหมาย

2. ภายใต้ข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

3. ภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกหมู่บ้านจัดสรร

การได้มาซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร (อัญชลิกา เรื่องกิติติวิลาศ, 2546, หน้า 43)

คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรมาจากการเลือกตั้งของสมาชิกในหมู่บ้านจัดสรร มีจำนวนเท่าใด มีวาระการดำรงตำแหน่งนานเท่าใด ต้องเป็นไปตามที่ระบุไว้ในข้อกำหนดการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามที่ระบุไว้ในมาตรา 45 (4)

การได้มาซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้านนั้น สามารถแบ่งวิธีการได้มาของคณะกรรมการเป็น 2 วิธีคือ

1. การได้มาซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้านจากการเลือกตั้ง

วิธีการได้มาซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้านจากการเลือกตั้ง ซึ่งพบว่ามีทั้งทางตรงและทางอ้อมรวมทั้งสิ้น 4 แบบ

1.1 การได้มาซึ่งคณะกรรมการโดยการเลือกตั้งแบบระบุจำนวนและตำแหน่ง รูปแบบนี้ไม่พบในหมู่บ้านขนาดใหญ่ และเป็นรูปแบบที่ค่อนข้างนำมาใช้ลำบาก เนื่องจากผู้สมัครเป็นคณะกรรมการมีไม่ครบจำนวนและไม่ครบทุกตำแหน่ง

1.2 การได้มาซึ่งคณะกรรมการโดยการเลือกตั้งแบบระบุจำนวนแต่ไม่ระบุตำแหน่ง รูปแบบนี้จะพบในหมู่บ้านทุกขนาดและทุกระดับราคา เป็นรูปแบบที่มีความยืดหยุ่นค่อนข้างมาก เนื่องจากลูกบ้านจะเลือกคณะกรรมการหมู่บ้านโดยตรง ตามจำนวนที่หมู่บ้านกำหนด และเมื่อได้คณะกรรมการครบจำนวนที่กำหนดไว้ คณะกรรมการดังกล่าวจะไปทำการตัดสินใจในคณะว่าบุคคลใดจะดำรงตำแหน่ง

1.3 การได้มาซึ่งคณะกรรมการโดยการเลือกตั้งแบบเลือกตัวแทนพื้นที่ให้เป็นกรรมการในพื้นที่นั้น ๆ และกรรมการที่ได้มาเหล่านี้จะตัดสินใจเลือกประธานหมู่บ้านและคณะกรรมการในตำแหน่งอื่น รูปแบบนี้พบในหมู่บ้านที่มีขนาดใหญ่และไม่พบในหมู่บ้านขนาดเล็ก

1.4 การได้มาซึ่งคณะกรรมการโดยการเลือกตั้งแบบเลือกประธานหมู่บ้าน 1 ตำแหน่ง แล้วประธานหมู่บ้านที่ได้จะทำการเลือกคณะกรรมการหมู่บ้านแทนลูกบ้าน รูปแบบนี้พบนำมาใช้ น้อยมาก แม้ว่ารูปแบบนี้มีความยืดหยุ่นมากที่สุดแต่เนื่องจากลูกบ้านเลือกประธานเพียงคนเดียวให้มาตัดสินใจเลือก กับความน่าเชื่อถือของประธานหมู่บ้านโดยไม่พบในหมู่บ้านขนาดใหญ่ เนื่องจากคณะกรรมการหมู่บ้านขนาดใหญ่ต้องรับผิดชอบต่อลูกบ้านเป็นจำนวนมาก

2. การได้มาซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้านจากการแต่งตั้ง มี 2 แบบ

2.1 การได้มาซึ่งคณะกรรมการโดยการแต่งตั้งจากลูกบ้าน

2.2 การได้มาซึ่งคณะกรรมการโดยการแต่งตั้งตนเองและแต่งตั้งคณะ รูปแบบ

โครงสร้างคณะกรรมการหมู่บ้าน (อัญชุลิกา เรื่องกิตติวิลาส, 2546, หน้า 75-76)

รูปแบบโครงสร้างคณะกรรมการหมู่บ้านที่พบว่ามีหลากหลายซึ่งสามารถแบ่งได้เป็น 2 รูปแบบคือ

1. โครงสร้างแบบคณะกรรมการหมู่บ้าน ตามระเบียบกรุงเทพฯ ว่าด้วยกรรมการชุมชน 2534

เมื่อมีการประกาศระเบียบกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยคณะกรรมการชุมชน ปี พ.ศ. 2534 ให้หมู่บ้านที่ต้องการดูแลจากเขตทำเรื่องขอจดทะเบียนเป็นชุมชน โดยปฏิบัติตามระเบียบกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีการระบุเกณฑ์ของการได้มาซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้านพร้อมให้สิทธิต่าง ๆ

แก่หมู่บ้านที่จดทะเบียนชุมชน เช่นการดูแลรักษาสาธารณูปโภคหรืออำนวยความสะดวกในการติดต่อประสานงานกับหน่วยราชการต่าง ๆ แต่สภาพลักษณะความเป็นชุมชนมีส่วนทำให้บางหมู่บ้านไม่ต้องจดทะเบียนชุมชนโดยเฉพาะหมู่บ้านที่มีระดับราคาปานกลาง ค่อนข้างสูง แต่อย่างไรก็ตามหมู่บ้านเหล่านี้เห็นถึงประโยชน์ในการปฏิบัติตามเกณฑ์ของระเบียบกรุงเทพมหานคร เพื่อเป็นเกณฑ์การคัดสรรคณะกรรมการหมู่บ้าน จึงได้นำระเบียบมาประยุกต์ใช้โดยไม่ได้จดทะเบียนเป็นชุมชน

โครงสร้างแบบคณะกรรมการหมู่บ้านตามระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยกรรมการชุมชน พ.ศ. 2534 จะถูกกำหนดตำแหน่ง ให้มีระเบียบขอจัดตั้งคณะกรรมการชุมชนหมู่บ้าน ประธานคณะกรรมการหมู่บ้านและกรรมการหมู่บ้าน ได้รับการเลือกตั้งจากลูกบ้านซึ่งมีฐานะเป็นองค์การที่กำหนดนโยบายและการบริหารจัดการดูแลชุมชนหมู่บ้าน ประธานคณะกรรมการหมู่บ้านมีฐานะเสมอกับกรรมการหมู่บ้านทุกคน ตำแหน่งหน้าที่ต่าง ๆ จะขึ้นอยู่กับความถนัดของกรรมการแต่ละคนและสอดคล้องกับตำแหน่งที่กำหนดไว้ และตำแหน่งอื่น ๆ ที่สามารถเพิ่มได้ตามความเห็นสมควรแต่คณะกรรมการหมู่บ้านมีได้ไม่เกิน 25 คนต่อ 1 ชุม คณะกรรมการบริหารหมู่บ้านจะไม่มีเงินเดือนให้แต่จะได้เงินบำรุงบริหารงานหมู่บ้านจากเขตท้องที่เดือนละ 2,000 บาท และงบประมาณที่ถูกกำหนดโดยหน่วยงานราชการ เช่น หมู่บ้านเคหะธานีป เป็นต้น

2. โครงสร้างคณะกรรมการหมู่บ้าน ที่ไม่เป็นไปตามระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยกรรมการชุมชนปี พ.ศ. 2534

โครงสร้างคณะกรรมการหมู่บ้านแบบนี้เป็นแบบที่มีการใช้กันอย่างมาก ประธานคณะกรรมการหมู่บ้านและคณะกรรมการหมู่บ้าน ได้รับการเลือกตั้งจากลูกบ้านซึ่งมีฐานะเป็นองค์การที่กำหนดแนวทางการบริหารจัดการดูแลหมู่บ้าน มีความรับผิดชอบร่วมกันต่อหมู่บ้านที่ดูแลจำนวนคณะกรรมการหมู่บ้านขึ้นอยู่กับขนาดของหมู่บ้าน ตำแหน่งหน้าที่ต่าง ๆ จะขึ้นอยู่กับความถนัดของกรรมการแต่ละคน คณะกรรมการหมู่บ้านจะไม่มีเงินเดือนให้ทุกคนเสียสละมาช่วยกันทำงานเมื่อมีการจัดกิจกรรมต่าง ๆ ภายในหมู่บ้าน

ผู้มีสิทธิในการลงคะแนนเลือกตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน (อัญชลิกา เรื่องกิตติวิลาส, 2546, หน้า 75-76)

หมู่บ้านจัดสรรส่วนใหญ่จะมีการกำหนดสิทธิผู้มีสิทธิลงคะแนนเลือกตั้งที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันดังนี้

1. สิทธิแบบหนึ่งบ้านหนึ่งเสียง เจ้าบ้านที่ครอบครองหน่วยที่อยู่อาศัยหนึ่งหน่วยมีสิทธิในการออกเสียงเลือกตั้งหนึ่งเสียง
2. สิทธิแบบหนึ่งคนหนึ่งเสียง ตามระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยคณะกรรมการชุมชนปี 2534 กำหนดคุณสมบัติผู้มีสิทธิเลือกตั้งดังนี้

2.1 สัญชาติไทย

2.2 มีชื่ออยู่ในทะเบียนบ้านชุมชนติดต่อกันถึงวันสมัครเลือกตั้งไม่น้อยกว่าเก้าสิบวัน

2.3 อายุยี่สิบปีบริบูรณ์ ในวันที่ 1 มกราคม ของปีที่มีการเลือกตั้ง

การแบ่งพื้นที่เลือกตั้งของคณะกรรมการหมู่บ้าน

การแบ่งเขตพื้นที่การได้มาของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรมี 2 รูปแบบคือ

รูปแบบที่ 1 แบบพื้นที่รวมทั้งหมู่บ้าน ไม่มีการแบ่งออกเป็นโซน/ซอย ให้ถือเป็นสิทธิเดียวกันทั้งหมู่บ้านในการเลือกตั้งแล้วให้ผู้มีสิทธิเลือกตั้งมาลงคะแนนเลือกประธานกรรมการหมู่บ้าน รองประธานกรรมการฝ่ายต่าง ๆ ในที่ประชุมรวมทั้งหมดเป็นคณะกรรมการหมู่บ้าน เช่น หมู่บ้านการ์เดน โฮม รูปแบบนี้เป็นรูปแบบที่นำมาใช้มากในห้องสมุด

รูปแบบที่ 2 แบบแบ่งพื้นที่ เป็นรูปแบบที่มีการแบ่งพื้นที่ในการใช้สิทธิ การแบ่งพื้นที่ต่าง ๆ อันประกอบด้วยซอยต่าง ๆ บล็อกต่าง ๆ ระยะก่อสร้าง เป็นต้น แล้วให้ผู้มีสิทธิเลือกตั้งแต่ละพื้นที่เลือกตั้งตัวแทนพื้นที่ และให้ตัวแทนพื้นที่ทั้งหมดเป็นคณะกรรมการแล้วมาประกอบเป็นคณะกรรมการหมู่บ้าน เช่น หมู่บ้านธารารมย์บางกะปิ จะเลือกตั้งตัวแทนกรรมการแต่ละ Phasing/โครงการ

จำนวนของคณะกรรมการ

การมีจำนวนคณะกรรมการจะแตกต่างกันไปขึ้นอยู่กับความเหมาะสมและตำแหน่งหน้าที่ในการบริหารดูแลของหมู่บ้านแต่ละโครงการ ซึ่งหมู่บ้านขนาดเล็กและหมู่บ้านขนาดกลางส่วนใหญ่มีจำนวนกรรมการไม่เกิน 20 คน ใน 1 ชุด หมู่บ้านขนาดใหญ่มักจะมีจำนวนคณะกรรมการตั้งแต่ 11 คนขึ้นไป

วาระในการทำงานของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

การกำหนดอายุการทำงานขึ้นอยู่กับกำหนดหรือข้อตกลงของคณะกรรมการกับลูกบ้านของแต่ละหมู่บ้านวาระการทำงานของคณะกรรมการในแต่ละชุดส่วนใหญ่มีวาระ 2 ปี รองลงมา มีวาระ 1 ปี

การบริหารจัดการของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร คือคณะบุคคลที่ดำเนินการในนามของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มี 2 สถานะคือเป็นผู้บริหารนิติบุคคลและเป็นผู้แทนของนิติบุคคลในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก (มาตรา 46) และในขณะเดียวกันก็เป็นผู้แทนของสมาชิก จึงต้องทำหน้าที่รักษาผลประโยชน์ของทั้งสองฝ่าย

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มีฐานะเป็นนิติบุคคล มีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายตามข้อบังคับ โดยอยู่ภายใต้การ

ควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่สมาชิกคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการเกี่ยวกับบุคคลภายนอก (ประมาณ เลืองวัฒนะวิช, 2558)

อำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีวัตถุประสงค์เพื่อรับ โอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตไปจัดการและบำรุงรักษาให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นเพื่อประโยชน์ร่วมกันของสมาชิกหมู่บ้านจัดสรรและให้มีอำนาจหน้าที่ดำเนินการตามวัตถุประสงค์ดังกล่าวภายใต้บังคับบทบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ดังนี้

1. กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้สาธารณูปโภค
2. กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัยและการจราจรภายในที่ดินจัดสรร
3. จัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการภายในหมู่บ้านจัดสรรให้คงสภาพเพื่อสมาชิกใช้ประโยชน์ได้ตลอดเวลา
4. เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในส่วนที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่บำรุงรักษาจากสมาชิก รวมทั้งค่าปรับกรณีชำระค่าใช้จ่ายล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด
5. จัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อสวัสดิการของสมาชิก หรือจัดสรรเงินหรือทรัพย์สินเพื่อสาธารณประโยชน์
6. ยื่นคำร้องทุกข์หรือเป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิกเกี่ยวกับกรณีที่กระทบสิทธิหรือประโยชน์ของสมาชิก ตั้งแต่ สิบรายขึ้นไป
7. ดำเนินการเกี่ยวกับการชำระหนี้ กรณีที่สมาชิกไม่ชำระค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ตามที่เรียกเก็บ
8. ดำเนินการติดต่อ ว่าจ้างบุคคลหรือนิติบุคคล หน่วยราชการรัฐวิสาหกิจที่เกี่ยวข้องให้เข้ามาดูแล บำรุงรักษา ซ่อมแซมสาธารณูปโภคส่วนกลาง
9. ดำเนินการอื่นใดให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ระเบียบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือข้อบังคับของคณะกรรมการที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 (กรณีตาม 1, 2 และ 5 ต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก)

บทที่ 3

กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้กำหนดให้มีหน่วยงานหรือองค์กรเข้ามาดูแลกิจการโครงการจัดสรรภายหลังผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากภาระหน้าที่ เรียกว่านิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งในต่างประเทศเช่นประเทศอังกฤษและประเทศสหรัฐอเมริกา ก็มีการจัดตั้งองค์กรหรือหน่วยงานที่เข้ามาควบคุมดูแลเช่นเดียวกัน โดยในประเทศอังกฤษเรียกองค์กรดูแลบ้านจัดสรรว่า สมาคมเจ้าของรวมทรัพย์สินส่วนกลาง ส่วนในประเทศสหรัฐอเมริกา เรียกองค์กรดูแลบ้านจัดสรรว่า สมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย ซึ่งไม่ว่าจะเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของประเทศไทย สมาคมเจ้าของรวมทรัพย์สินส่วนกลางของประเทศอังกฤษ หรือสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยของประเทศสหรัฐอเมริกา ต่างก็มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อดูแลบ้านจัดสรรด้วยกันทั้งสิ้น จะแตกต่างกันในรายละเอียด โดยเฉพาะในประเทศสหรัฐอเมริกา นอกจากมีองค์กรดูแลหมู่บ้านจัดสรรที่เรียกว่า สมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยแล้ว ยังมีการจัดตั้งสถาบันเพื่อให้ความรู้และให้การสนับสนุนการดำเนินงานของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยอีกด้วย เรียกว่าสมาคมของชุมชนหรือ CAI (Community Association Institute) ซึ่งจะกล่าวในรายละเอียดต่อไป

การจัดตั้งองค์กรดูแลบริหารงานหมู่บ้านจัดสรรในประเทศไทย

องค์กรที่จัดตั้งขึ้นเพื่อดูแลและบริหารงานหมู่บ้านจัดสรรในประเทศไทย เรียกว่า นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งจัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในประเทศไทยตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้บัญญัติถึงการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นครั้งแรกตาม มาตรา 45-53 และมาตรา 70 โดยได้บัญญัติถึงการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การบริหารจัดการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงจัดการสาธารณูปโภค กำหนดบทลงโทษแก่ผู้ที่ไม่ชำระค่าบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร นอกจากนี้ยังมีกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น กฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. 2545 ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่าย

หลักเกณฑ์ และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคและการจัดทำบัญชี พ.ศ. 2545 ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเรื่องการกำหนดระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และระเบียบคณะกรรมการการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยการกำหนดอัตราค่าปรับกรณีชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด พ.ศ. 2546 เป็นต้นนอกจากนี้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินได้กล่าวถึงการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะเพื่อแก้ปัญหาการบำรุงรักษาบริการสาธารณะและสาธารณูปโภคในโครงการหมู่บ้านจัดสรรโดยบัญญัติไว้ในหมวด 4 มาตรา 43 ว่า สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้อนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในบังคับภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ และได้ให้คำนิยามคำว่า บริการสาธารณะ หมายความว่า การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามมาตรา 23 (4) (โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะรวมทั้งการปรับปรุงอื่นตามควรแก่สภาพแห่งท้องถิ่น โดยการแสดงแผนผัง รายละเอียดและรายการก่อสร้าง และกำหนดเวลาที่จะจัดทำให้แล้วเสร็จในกรณีที่ได้มีการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรรหรือได้จัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะแล้วเสร็จทั้งหมดหรือบางส่วนก่อนขอทำการจัดสรรที่ดินให้แสดงแผนผังรายละเอียดและรายการก่อสร้างที่ได้จัดทำเสร็จแล้วนั้นด้วย) จากหลักของกฎหมายดังกล่าวจะเห็นว่าบริการสาธารณะจะแตกต่างจากสาธารณูปโภค กล่าวคือบริการสาธารณะกฎหมายไม่บังคับให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มี แต่เป็นความสมัครใจของผู้จัดสรรที่ดินเองที่จะจัดให้มีการบริการสาธารณะ เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยกฎหมายไม่ได้จำกัดความของการบริการสาธารณะไว้ตายตัว ทั้งนี้เพื่อให้เกิดความยืดหยุ่นในการนำไปใช้จัดสรรที่ดินทั่วประเทศได้อย่างเหมาะสม ซึ่งเมื่อผู้จัดสรรตกลงใจกำหนดสิ่งใดให้เป็นบริการสาธารณะในการจัดสรรที่ดินก็มีภาระหน้าที่ตามกฎหมายที่จะต้องจัดให้มีบริการสาธารณะดังกล่าว เช่น บริการรักษาความปลอดภัย บริการรับส่งจากหมู่บ้านเข้าไปจากในเมืองที่จอดเรือยอร์ช เป็นต้น สาธารณูปโภค พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 43 ได้กล่าวถึงสาธารณูปโภคว่า หมายถึงสิ่งที่ทางโครงการต้องจัดให้มีตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต ตามมาตรา 23 (4) เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ท่อระบาย ตามที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือจังหวัด ให้ถือว่าเป็นภาระจำยอม กล่าวคือถือว่าเป็นภาระจำยอมโดยปริยายตามบทบัญญัติของกฎหมายและเมื่อตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินจัดสรรทุกแปลงแล้ว ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกแปลงย่อมมีสิทธิจะใช้สาธารณูปโภคต่าง ๆ ดังกล่าวได้ตลอดไป และมาตรา 43 ได้

กำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไปและจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจ่ายอมลคไปหรือเสื่อมความสะดวกไม่ได้ นอกจากนี้ผู้จัดสรรที่ดินยังมีหน้าที่ต้องจัดหาธนาคาร หรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันกับคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือจังหวัดว่า ผู้จัดสรรที่ดินจะทำการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตลอดไปจนกว่าจะพ้นภาระหน้าที่ตามมาตรา 44 และได้นำบทบัญญัติมาตรา 24 มาใช้บังคับโดยอนุโลม คือผู้จัดสรรไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่อไปให้อยู่ในสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น ผู้ค้ำประกัน คือธนาคาร หรือสถาบันการเงิน ก็ยินดีจะต้องรับผิดชอบ มีฉะนั้น ประธานคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือจังหวัด มีหน้าที่ต้องฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายจากผู้ค้ำประกัน และว่าจ้างให้บุคคลอื่นมาบำรุงรักษาสาธารณูปโภคเหล่านั้นต่อไป ตามมาตรา 24 การที่กฎหมายกำหนดไว้เช่นนี้เพื่อ เป็นหลักประกันว่า จะต้องมิผู้รับผิดชอบดูแลรักษาสาธารณูปโภคให้อยู่ในสภาพที่ดีต่อไป

นอกจากนี้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 44 ได้กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่ในการดูแลสาธารณูปโภคโดยเห็นว่าหากให้ผู้จัดสรรเป็นผู้ดูแลสาธารณูปโภคตลอดไปก็จะไม่เป็นธรรมแก่ผู้จัดสรร และผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นหน้าที่เมื่อได้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 23 (5) แล้วตามลำดับดังต่อไปนี้ (มาตรา 44)

1. ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้ หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 180 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน
2. ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์

การดำเนินการตาม 1 และ 2 ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ทั้งนี้โดยต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งด้วย (ตาม มาตรา 44)

ส่วนโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่ดินที่ได้จัดตั้งขึ้นตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ก่อนการใช้บังคับพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 นั้นสามารถนำหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามกฎหมายฉบับนี้มาใช้บังคับได้ตามบทเฉพาะกาล มาตรา 70 กล่าวคือการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และการจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การจัดเก็บค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค และบทบังคับเกี่ยวกับผู้ฝ่าฝืนไม่ยอมชำระค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค เพื่อให้การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรรที่มีอยู่เดิมสามารถ

ดำเนินการได้อย่างมีประสิทธิภาพอันเป็นการแก้ไขปัญหาชำรุดทรุดโทรมของสาธารณูปโภคในโครงการที่ผู้ประกอบการละทิ้งหลบหนีไปหรือสิ้นสุดโครงการไปนานแล้วโดยการจัดตั้งองค์กรขึ้นมาบูรณะและดูแลรักษาสาธารณูปโภคได้เช่นเดียวกับการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายนี้ ซึ่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 หน้าที่รักษาสาธารณูปโภคสิ้นสุดลง เมื่อมีการอุทิสทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณะประโยชน์หรือได้โอนให้แก่องค์กรการบริหารส่วนท้องถิ่นแห่งท้องที่ (ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ข้อ 30 สาธารณูปโภค ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ให้ถือว่าตกอยู่ภายใต้บังคับภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรและให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้ทำขึ้นโดยตลอดไป และจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดยไปหรือเสื่อมความสะดวกไม่ได้ หน้าที่ในการบำรุงรักษาตามวรรคหนึ่ง มิให้ใช้บังคับในกรณีผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปได้อุทิสทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ หรือได้โอนให้แก่เทศบาลสุขาภิบาล หรือองค์กรบริหารส่วนจังหวัดแห่งท้องที่ ที่ดินจะจัดสรรอยู่ในเขต) โดยไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร แต่เมื่อพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินใช้บังคับแล้วการพ้นภาระการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดินจะต้องดำเนินการตามขั้นตอนที่กำหนดไว้ในมาตรา 44 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน

บทบาทและหน้าที่ของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร (อัญชลิภา เรื่องกิตติวิลาสม, 2546, หน้า 75-76)

1. เป็นผู้แทนโดยชอบตามกฎหมายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
2. ออกกฎระเบียบ ข้อปฏิบัติในการใช้สาธารณูปโภค และบริการสาธารณะโดยความเห็นชอบของที่ประชุมใหญ่สมาชิก
3. มอบหมายหรือมอบอำนาจให้บุคคลอื่นกระทำการแทนคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเพื่อประโยชน์ต่อส่วนรวม
4. อนุมัติค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
5. มีอำนาจลงนามจัดทำนิติกรรมและสัญญาต่าง ๆ ภายใต้อำนาจเห็นชอบของที่ประชุมคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร
6. ดำเนินการแก้ไขข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง และประนีประนอมยอมความเรื่องการใช้สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของสมาชิกและเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
7. วินิจฉัยข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง และปัญหาที่เกิดขึ้นระหว่างนิติบุคคลจัดสรรกับบุคคลภายนอก

8. เรียกประชุมใหญ่สมาชิก

9. ตรวจสอบการรับมอบงานของผู้รับมอบหมายจากคณะกรรมการหมู่บ้านตลอดจนวางแผนนโยบายการปฏิบัติงานให้กับผู้บริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

10. เรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องภายใต้ข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

สมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เมื่อมีการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามมาตรา 46 แล้ว มาตรา 47 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน ได้กำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แม้ว่า ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายนั้นจะเป็นฝ่ายข้างน้อยที่ไม่ได้ให้ความเห็นชอบในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก็ตาม และกรณีที่มีสมาชิกผู้ใดไม่พอใจในการปฏิบัติหน้าที่หรือการดำเนินการของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรก็ไม่สามารถลาออกจากการเป็นสมาชิกหรือปฏิเสธ ไม่ชำระค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ครอบที่ยังเป็นเจ้าของที่ดินจัดสรรนั้นอยู่ซึ่งเป็นการบังคับโดยทางอ้อมให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องเข้าร่วมประชุมใหญ่เพื่อคัดเลือกผู้บริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและกำกับดูแลการดำเนินงานของคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร นอกจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้ว มาตรา 47 วรรคสอง กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นสมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร สำหรับที่ดินจัดสรรแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ใดซื้อหรือมีแต่ต่อมาได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรร ดังนั้นจึงสรุปได้ว่าสมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้แก่

1. ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายเป็นสมาชิก
2. ผู้จัดสรรที่ดินในกรณีที่มีที่ดินจัดสรรแปลงย่อยที่ยังไม่ได้ขายหรือได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดิน

อำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในข้อบังคับขณะยื่นคำร้องขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินตามที่ระบุไว้ในมาตรา 45 และมีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมาย คือ มาตรา 48 ดังนี้

1. กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้สาธารณูปโภคเช่น กำหนดเวลาเกี่ยวกับการใช้อาคารสโมสร สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส ระเบียบการนำบุคคลภายนอกเข้ามาใช้ทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคเป็นต้น
2. กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัย และการจราจรภายในที่ดินจัดสรร เช่น ห้ามมิให้ส่งเสียงดัง ห้ามมิให้ปล่อยสุนัขออกมายุ่งตามถนนในหมู่บ้านหรือหน้าบ้านของผู้อื่น ควบคุมระเบียบการจราจร เช่น ให้รถวิ่งทางเดียว กำหนดทางเข้า ออกของถนนในหมู่บ้านจัดให้มีบัตรหรือ

สตีกเกอร์สำหรับติดรถยนต์ที่จะผ่านเข้าออกในหมู่บ้าน กำหนดอัตราความเร็วของรถที่จะวิ่ง ห้ามส่งเสียงดังหรือเปิดวิทยุตั้งออกนอกบ้านของแต่ละห้อง

3. เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคในส่วนที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่บำรุงรักษาจากสมาชิก ทั้งนี้ต้องเป็นไปตามที่ระบุไว้ในมาตรา 49 ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะเริ่มเก็บตามที่ระบุไว้ในมาตรา 49 วรรคสี่

4. ยื่นคำร้องทุกข์หรือเป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิกเกี่ยวกับกรณีที่เกิดอุบัติเหตุหรือประโยชน์ของสมาชิกตั้งแต่ 10 รายขึ้นไป เป็นข้อกำหนดที่กฎหมายบัญญัติขึ้นเป็นพิเศษ โดยผู้ที่ได้รับความเดือดร้อนนั้น ไม่ต้องมอบอำนาจให้ไปร้องทุกข์หรือเป็นโจทก์

5. จัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อสวัสดิการของสมาชิกหรือจัดสรรเงินหรือทรัพย์สินเพื่อสาธารณะประโยชน์ การจัดให้มีบริการสาธารณะ เช่น จัดให้มีห้องสมุด หรือมีหนังสือพิมพ์รายวัน หรือรายปักษ์ไว้ในสโมสร จัดให้มีบริการเรื่องสุขภาพ

6. ดำเนินการอื่นใดไปตามกฎกระทรวง ระเบียบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินหรือข้อบังคับของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือจังหวัดที่ออกโดยอาศัยตามพระราชบัญญัตินี้

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะดำเนินการตาม 1 หรือ 2 หรือ 5 ได้ต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบของสมาชิกหมู่บ้านจัดสรรแล้ว

นอกจากนี้กฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ได้กำหนดอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ในหมวด 2 ข้อ 10-18 ดังนี้

ข้อ 10 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญอย่างน้อยปีละ หนึ่งครั้ง

ข้อ 11 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะเรียกประชุมใหญ่สามัญเมื่อใดก็ได้แล้วแต่จะเห็นสมควร สมาชิกจำนวนไม่น้อยกว่าหนึ่งในห้าของจำนวนสมาชิกทั้งหมดหรือสมาชิกจำนวนไม่น้อยกว่าที่กำหนดในข้อบังคับจะทำหนังสือร้องขอต่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรให้เรียกประชุมใหญ่สามัญก็ได้ในหนังสือร้องขอนั้นต้องระบุว่าประสงค์ให้เรียกประชุมเพื่อการใดเมื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรได้รับหนังสือร้องขอให้เรียกประชุมใหญ่สามัญตามวรรคสองให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเรียกประชุมใหญ่สามัญโดยจัดให้มีการประชุมขึ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่รับคำร้องขอถ้าคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรไม่เรียกประชุมภายในระยะเวลาตามวรรคสามสมาชิกผู้ร้องขอให้เรียกประชุมหรือสมาชิกอื่นจำนวนไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้ในข้อบังคับจะเรียกประชุมเองก็ได้

ข้อ 12 ในการเรียกประชุมใหญ่คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรต้องส่งหนังสือนัดประชุม และเอกสารที่เกี่ยวข้องไปยังสมาชิกทุกคนก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน หนังสือนัดประชุม ตามวรรคหนึ่งต้องระบุวันเวลาสถานที่และระเบียบวาระการประชุม

ข้อ 13 การประชุมใหญ่ต้องมีสมาชิกมาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่า หนึ่งในสามของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุมเว้นแต่ข้อบังคับจะกำหนดองค์ประชุมไว้เป็นอย่างอื่น ในการประชุมใหญ่ครั้งใดถ้าไม่ได้องค์ประชุมตามที่กำหนดไว้และการประชุมใหญ่นั้นได้เรียกตามคำร้องขอของสมาชิกก็ให้งดการประชุมแต่ถ้าเป็นการประชุมใหญ่ที่สมาชิกมิได้เป็นผู้ร้องขอให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเรียกประชุมใหญ่อีกครั้งหนึ่งโดยจัดให้มีการประชุมขึ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่นัดประชุมใหญ่ครั้งแรกการประชุมครั้งหลังนี้ต้องมีสมาชิก มาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสิบของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด และมีจำนวนสมาชิกเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่าสิบคนจึงจะเป็นองค์ประชุม

ข้อ 14 มติของที่ประชุมใหญ่ให้ถือเอาเสียงข้างมากเว้นแต่ข้อบังคับจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ในการลงคะแนนเสียงให้สมาชิกคนหนึ่งมีเสียงเท่ากับอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการ บำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค ถ้าสมาชิกคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวน คะแนนเสียงทั้งหมด ให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของ สมาชิกอื่นรวมกัน ในกรณีที่คะแนนเสียงเท่ากันให้นับจำนวนสมาชิกที่ออกเสียงลงคะแนนเป็น เกณฑ์ในการลงคะแนนเสียง

ข้อ 15 ในการประชุมใหญ่ครั้งใดถ้าได้มีการประชุมหรือการลงมติโดยไม่ปฏิบัติตามหรือ ผ่าฝืนกฎหมายหรือข้อบังคับสมาชิกอาจร้องขอให้ศาลสั่งเพิกถอนมติในการประชุมครั้งนั้นได้แต่ ต้องร้องขอต่อศาลภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ลงมติ

ข้อ 16 ห้ามมิให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการ สาธารณะทั้งหมดหรือบางส่วนให้เป็นสาธารณประโยชน์หรือให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือบุคคลอื่นเว้นแต่ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะมีมติให้ดำเนินการได้ และต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ

การพิจารณาของคณะกรรมการตามวรรคหนึ่งให้คำนึงถึงผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ หรือการได้รับบริการของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรประกอบด้วยและคณะกรรมการจะ อนุญาตโดยกำหนดเงื่อนไขที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับโอนที่ดินดังกล่าวต้องดำเนินการด้วยก็ได้

ข้อ 17 ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรรายงานกิจการงบดุลบัญชีรายรับรายจ่ายซึ่งผู้สอบ บัญชีได้รับรองแล้วต่อคณะกรรมการภายในสามเดือนนับแต่วันสิ้นงวดการบัญชีและประกาศ รายงานดังกล่าวโดยเปิดเผยให้สมาชิกทราบ ให้คณะกรรมการแต่งตั้งคณะอนุกรรมการเพื่อ ตรวจสอบกิจการการบัญชีและการเงินของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามที่คณะกรรมการกำหนด

ข้อ 18 ในกรณีที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีข้อบกพร่องเกี่ยวกับการเงินหรือการบัญชีตามรายงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือรายงานของคณะกรรมการตามข้อ 17 หรือคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรกระทำการไม่ถูกต้องในการปฏิบัติหน้าที่จนทำให้เกิดข้อบกพร่องเสียหายหรือเสียประโยชน์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือสมาชิกให้คณะกรรมการแจ้งเป็นหนังสือให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรดำเนินการแก้ไขข้อบกพร่องตามวิธีการที่คณะกรรมการกำหนด นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรต้องดำเนินการแก้ไขข้อบกพร่องให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ถ้าไม่แก้ไขให้เสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควรคณะกรรมการอาจมีคำสั่งดังต่อไปนี้

- (1) ให้ระงับการปฏิบัติบางส่วนที่เป็นเหตุให้เกิดข้อบกพร่องเสียหายหรือเสียประโยชน์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือสมาชิก
- (2) ให้หยุดดำเนินการชั่วคราวเพื่อปฏิบัติการแก้ไขข้อบกพร่องนั้นให้เสร็จตามวิธีการและภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการกำหนด

ค่าใช้จ่ายการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค ค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาสาธารณณะ (กิตติยา ศักดิ์ศรีมณีกุล, 2552, 101-105)

1. ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค

เนื่องจากการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคที่อยู่ในหมู่บ้านจัดสรรจำเป็นต้องใช้เงินหรือมีค่าใช้จ่าย เช่น การจ้างคนทำสวนหรือทำความสะอาดท่อระบายน้ำ หรือถนนในหมู่บ้าน กฎหมายจึงกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกแปลงต้องจ่ายเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค โดยให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเรียกเก็บจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ซึ่งตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 49 ได้กำหนดไว้ดังนี้

มาตรา 49 ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคให้จัดเก็บเป็นรายเดือนจากที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดินทุกแปลงทั้งนี้อาจกำหนดค่าใช้จ่ายในอัตราที่แตกต่างกันตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือขนาดพื้นที่ได้ตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินจัดสรรที่ดินซื้อ และให้ผู้จัดสรรที่ดินออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ซื้อ

การกำหนดและการแก้ไขอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคจะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกตามมาตรา 44 (1) หรือคณะกรรมการตามมาตรา 44 (2) ให้เริ่มเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเมื่อเริ่มจัดตั้งนิติบุคคลตามมาตรา 44 (1) หรือเมื่อได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตามมาตรา 44 (2) โดยให้นิติบุคคลตามมาตรา 44 (1) หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ได้รับอนุมัติ

จากคณะกรรมการตามมาตรา 44 (2) ที่มีหน้าที่ในการบำรุงรักษาการจัดการสาธารณูปโภคมีอำนาจในการจัดเก็บ

หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค และการจัดทำบัญชีให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

มาตรา 49 ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 จึงสามารถสรุปหลักเกณฑ์การจัดเก็บค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคมีดังนี้

1. เจ้าของที่ดินจัดสรรทุกแปลงจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค กล่าวคือ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคในที่ดินจัดสรรที่ดินซื้อ และให้ผู้จัดสรรที่ดินออกค่าใช้จ่ายสำหรับที่ดินแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ซื้อในฐานะสมาชิกทั่วไปนอกเหนือจากจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งที่เป็นเงินก้อน ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบเพื่อการบริหารเบื้องต้นให้แก่หมู่บ้านเมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 44 วรรค 2 เว้นแต่กรณีผู้จัดสรรที่ดินโอนสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณะประโยชน์ หรือกรณีผู้ได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดินตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515) หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ ไม่ต้องรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งในมาตรา 44 วรรคสอง เพราะประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 ไม่ได้กำหนดให้ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคไว้ ผู้จัดสรรที่ดินจึงไม่ได้เตรียมเงินดังกล่าวไว้สำหรับให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ทั้งนี้ตามหนังสือของกรมที่ดิน มท 0517.2/ว7569 (กรมที่ดิน, 2547)

2. การกำหนดให้เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคสามารถกำหนดค่าใช้จ่ายในอัตราที่แตกต่างกันได้ตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือขนาดของที่ดิน เพื่อความเหมาะสมแก่ภาระในการเสียค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและเป็นธรรมแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกราย เช่นที่ดินจัดสรรที่นำไปใช้ประกอบธุรกิจที่มีภาระในการใช้สาธารณูปโภคมากกว่าบ้านเรือนอยู่อาศัยควรเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในอัตราที่สูงกว่า หรือที่ดินขนาดใหญ่ที่สร้างบ้านขนาดใหญ่มีคนอยู่มากย่อมจะมีภาระในเรื่องการทิ้งน้ำเสียมากกว่าบ้านเรือนขนาดเล็ก จึงควรที่จะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคมากกว่า

3. ในกรณีที่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลอื่นใดตามมาตรา 44 (1) เพื่อรับผิดชอบในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค การกำหนดหรือการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจะต้องกระทำโดยที่ประชุมใหญ่สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือมติของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลประเภทอื่นตามมาตรา 44 (1) แต่ถ้การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคกระทำโดยวิธีการได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ

จัดสรรที่ดินจังหวัดมาตรา 42 (2) การกำหนดหรือการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงอัตราค่าใช้จ่ายต้องนำเสนอคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเป็นผู้อนุมัติ

(4) การเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรานี้ให้เริ่มเก็บได้ต่อเมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลประเภทอื่นตามมาตรา 44 (1) หรือได้รับอนุมัติวิธีการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจากคณะกรรมการตามมาตรา 44 (2) ดังนั้นในระยะเวลาเริ่มต้นของการจัดสรรที่ดินซึ่งเป็นช่วงระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินยังมีหน้าที่รับผิดชอบในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 23 (5) ประกอบกับมาตรา 43 ผู้จัดสรรที่ดินจะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยอาศัยอำนาจตามมาตรานี้ไม่ได้และสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินโดยให้เป็นสาธารณะประโยชน์ตามมาตรา 44 (3) ก็จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ได้เช่นเดียวกัน

2. การชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้า

ผู้มีหน้าที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตามมาตรา 49วรรคสอง ที่ชำระเงินดังกล่าวล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด จะต้องจ่ายค่าปรับสำหรับการจ่ายเงินล่าช้าตามอัตราที่คณะกรรมการกำหนด

มาตรา 50 ผู้ที่ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคติดต่อกันตั้งแต่สามเดือนขึ้นไปอาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภคและ ในกรณีที่ค้างชำระติดต่อกันตั้งแต่หกเดือนขึ้นไปพนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน ทั้งนี้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการกำหนด ให้ถือว่าหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลกรณอสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ

จะเห็นว่าสมาชิกหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้มีหน้าที่ชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตามที่ระบุไว้ในมาตรา 49 วรรคสอง ถ้าชำระล่าช้าหรือไม่ชำระก็จะมีกำหนดบทลงโทษตามลำดับคือ

2.1 การชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าที่กำหนดตั้งแต่หนึ่งเดือนยังไม่ถึงสามเดือน จะต้องเสียค่าปรับตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดกำหนด

2.2 การชำระค่าบำรุงรักษาล่าช้าตั้งแต่สามเดือนแต่ไม่ถึงหกเดือนอาจถูกระงับการให้บริการหรือใช้สิทธิในสาธารณูปโภคที่ตนได้รับประโยชน์นั้นไป ซึ่งหมายความว่าคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรอาจจะห้ามมิให้ใช้ทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคของหมู่บ้านเช่นห้ามใช้สระน้ำ ห้ามใช้สนามเทนนิส เป็นต้น

2.3 กรณีค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาติดต่อกันตั้งแต่หกเดือน เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระครบถ้วน

ทั้งนี้การกำหนดค่าปรับ การระงับไม่ให้ให้บริการหรือใช้สิทธิในสาธารณูปโภค หรือแม้กระทั่งการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินที่จัดสรรของผู้ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือจังหวัดกำหนดไว้ ซึ่งได้กำหนดอัตราค่าปรับไว้ดังนี้

2.4 ที่ดินที่ใช้เพื่อประกอบการอุตสาหกรรม และที่ดินใช้เพื่อประกอบการพาณิชย์กรรมต้องชำระค่าปรับในอัตราที่นิติบุคคลกำหนดตามนัยข้อ 9 ของระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่าย หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคและการจัดทำบัญชี พ.ศ. 2545 แต่ต้องไม่เกินร้อยละสิบห้าของจำนวนเงินที่ค้างชำระ

2.5 ที่ดินที่ใช้เพื่อเกษตรกรรม ที่ดินที่ใช้เพื่ออยู่อาศัย และที่ดินเปล่า ต้องชำระค่าปรับในอัตราที่นิติบุคคลกำหนดตามนัยข้อ 9 ของระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่าย หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บ ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคและการจัดทำบัญชี พ.ศ. 2545 ร้อยละสิบของจำนวนเงินที่ค้างชำระ

3. ค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาและบริการสาธารณะ

มาตรา 53 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 บัญญัติว่า การจัดให้มีและการบำรุงรักษาบริการสาธารณะให้ในความในมาตรา 50 มาใช้บังคับโดยอนุโลม ทั้งนี้ ให้เรียกเก็บค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะได้ตามอัตราที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบ

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้แยกเรื่องการจัดการและการบำรุงรักษาสาธารณะกับการจัดการและการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคออกจากกัน เนื่องจากการให้บริการสาธารณะกฎหมายไม่ได้บังคับให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีแต่เป็นความสมัครใจของผู้จัดสรรที่ดิน การให้บริการสาธารณะกฎหมายจึงไม่ได้กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดให้มีการคำนวณเหมือนกับสาธารณูปโภค ดังนั้นจึงไม่นำมาตรการในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคมาใช้กับบริการสาธารณะ ยกเว้นมาตรการลงโทษ แต่ผู้ที่ค้างชำระหรือไม่จ่ายค่าใช้จ่ายและค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคมาใช้บังคับกับการบริการสาธารณะ โดยอนุโลม

ดังนั้น ค่าใช้จ่ายที่สมาชิกของหมู่บ้านจัดสรรหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะต้องจ่ายหรือชำระมี 2 ประเภทคือ 1. ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตามที่ระบุในมาตรา 49 และ 2. ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาบริการสาธารณะตามมาตรา 53 ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับบริการและการบำรุงรักษาบริการสาธารณะ เช่นค่าจ้างยามรักษาความปลอดภัยในหมู่บ้าน ค่าใช้จ่ายในการ

จ้างคนเก็บขยะ ค่าใช้จ่ายส่วนนี้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดเก็บได้ตามอัตราที่คณะกรรมการการ
จัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือจังหวัดให้ความเห็นชอบ

สิทธิและหน้าที่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

1. มีหน้าที่ในการชำระเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของหมู่บ้าน
เป็นรายเดือน

2. มีสิทธิลงคะแนนเสียงกำหนดหรือเปลี่ยนแปลงอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา
สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในที่ประชุมใหญ่สมาชิก

3. มีหน้าที่ชำระค่าปรับกรณีการชำระล่าช้า กรณีไม่ชำระค่าใช้จ่ายบำรุงรักษา
สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตรงตามกำหนดเวลาที่แจ้งในใบแจ้งหนี้ของนิติบุคคลหมู่บ้าน
จัดสรร

สิทธิพิเศษเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมและภาษีอากร

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ได้รับสิทธิพิเศษในการยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากร ใน
กรณีดังต่อไปนี้ (มาตรา 51)

1. กรณีเมื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา 44 (1) จัดทะเบียนรับ โอนทรัพย์สิน
เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะจากผู้จัดสรรที่ดิน

2. เงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคที่นิติบุคคลตาม
มาตรา 44 (1) ได้รับจากผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

ทั้งนี้การยกเว้นภาษีอากรให้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกาตามประมวลรัษฎากร โดยจะ
กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขด้วยก็ได้

เหตุผลที่กำหนดให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้รับยกเว้นภาษีอากรในส่วนนี้ เพราะเห็น
ว่าการดำเนินการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นการช่วยแบ่งเบา
ภาระหน้าที่และงบประมาณของส่วนราชการอันเป็นการช่วยเหลือส่วนราชการให้ไม่ต้องจัด
งบประมาณขึ้นเพื่อสร้างและดูแลรักษาสาธารณูปโภคให้แก่ประชาชนจึงเห็นเป็นการสมควรที่จะ
ลดภาระหน้าที่ส่วนนี้ให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

การบริหาร การควบคุม และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม และการยกเลิกนิติ
บุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการบริหาร การควบคุม และการยกเลิกนิติ
บุคคลหมู่บ้านจัดสรรดังนี้

การบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

1. การประชุมใหญ่

มี 2 ประเภทคือ การประชุมใหญ่สามัญ และการประชุมใหญ่วิสามัญ

การประชุมใหญ่สามัญนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องจัดให้มีอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง
การประชุมใหญ่สามัญนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะจัดให้มีขึ้นเมื่อใดก็ได้แล้วแต่จะ
เห็นสมควร สมาชิกจำนวนไม่น้อยกว่าหนึ่งในห้าของจำนวนสมาชิกทั้งหมดหรือสมาชิกจำนวนไม่
น้อยกว่าที่กำหนดไว้ในข้อบังคับจะทำหนังสือร้องขอต่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรให้เรียก
ประชุมใหญ่สามัญก็ได้ ในหนังสือร้องขอนั้นต้องระบุว่าประสงค์ให้เรียกประชุมเพื่อการใดเมื่อ
คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรได้รับหนังสือร้องขอให้เรียกประชุมใหญ่สามัญตามวรรคสองให้
คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเรียกประชุมใหญ่สามัญโดยจัดให้มีการประชุมขึ้นภายในสามสิบวัน
นับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอ ถ้าคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรไม่เรียกประชุมภายในระยะเวลาตาม
วรรคสาม สมาชิกผู้ร้องขอให้เรียกประชุมหรือสมาชิกอื่นจำนวนไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้ใน
ข้อบังคับจะเรียกประชุมเองก็ได้

ในการเรียกประชุมใหญ่คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรต้องส่งหนังสือนัดประชุมและ
เอกสารที่เกี่ยวข้องไปยังสมาชิกทุกคนก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน หนังสือนัดประชุมตาม
วรรคหนึ่งต้องระบุวันเวลาสถานที่และระเบียบวาระการประชุม

การประชุมใหญ่ต้องมีสมาชิกมาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งใน
สามของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม เว้นแต่ข้อบังคับจะกำหนดองค์ประชุม
ไว้เป็นอย่างอื่น ในการประชุมใหญ่ครั้งใดถ้าไม่ได้องค์ประชุมตามที่กำหนดไว้และการประชุมใหญ่
นั้นได้เรียกตามคำร้องขอของสมาชิกก็ให้งดการประชุม แต่ถ้าเป็นการประชุมใหญ่ที่สมาชิกมิได้
เป็นผู้ร้องขอให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเรียกประชุมใหญ่อีกครั้งหนึ่งโดยจัดให้มีการประชุมขึ้น
ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่นัดประชุมใหญ่ครั้งแรก การประชุมครั้งหลังนี้ต้องมีสมาชิกมาประชุม
ซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสิบของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด และมีจำนวน
สมาชิกเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่าสิบคนจึงจะเป็นองค์ประชุม

มติของที่ประชุมใหญ่ให้ถือเอาเสียงข้างมาก เว้นแต่ข้อบังคับจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ใน
การลงคะแนนเสียงให้สมาชิกคนหนึ่งมีเสียงเท่ากับอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการ
สาธารณูปโภคถ้าสมาชิกคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดให้ลด
จำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของสมาชิกอื่นรวมกัน ในกรณี
ที่คะแนนเสียงเท่ากันให้นับจำนวนสมาชิกที่ออกเสียงลงคะแนนเป็นเกณฑ์ในการลงคะแนนเสียง

ในการประชุมใหญ่ครั้งใดถ้าได้มีการประชุมหรือการลงมติโดยไม่ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืน
กฎหมายหรือข้อบังคับสมาชิกอาจร้องขอให้ศาลสั่งเพิกถอนมติในการประชุมครั้งนั้นได้แต่ต้องร้อง
ขอต่อศาลภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ลงมติ

2. ข้อห้าม

ห้ามมิให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ ทั้งหมดหรือบางส่วนให้เป็นสาธารณประโยชน์หรือให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือบุคคลอื่นเว้นแต่ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะมีมติให้ดำเนินการได้และต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ การพิจารณาของคณะกรรมการให้คำนึงถึงผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์หรือการได้รับบริการของสมาชิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรประกอบด้วย และคณะกรรมการจะอนุญาตโดยกำหนดเงื่อนไขที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับ โอนที่ดินดังกล่าวต้องดำเนินการด้วยก็ได้

3. การรายงานกิจการ งบดุล บัญชี

ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรรายงานกิจการงบดุลบัญชีรายรับรายจ่ายซึ่งผู้สอบบัญชีได้รับรองแล้วต่อคณะกรรมการภายในสามเดือนนับแต่วันสิ้นงวดการบัญชีและประกาศรายงานดังกล่าวโดยเปิดเผยให้สมาชิกทราบให้คณะกรรมการแต่งตั้งคณะกรรมการเพื่อตรวจสอบกิจการการบัญชีและการเงินของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามที่คณะกรรมการกำหนด

4. ข้อบกพร่อง

ในกรณีที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีข้อบกพร่องเกี่ยวกับการเงินหรือการบัญชีตามรายงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือรายงานของคณะกรรมการตามข้อ ๑๗ หรือคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรกระทำการไม่ถูกต้องในการปฏิบัติหน้าที่จนทำให้เกิดข้อบกพร่องเสียหายหรือเสียประโยชน์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือสมาชิก ให้คณะกรรมการแจ้งเป็นหนังสือให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรดำเนินการแก้ไขข้อบกพร่องตามวิธีการที่คณะกรรมการกำหนด นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรต้องดำเนินการแก้ไขข้อบกพร่องให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ถ้าไม่แก้ไขให้เสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควรคณะกรรมการอาจมีคำสั่งดังต่อไปนี้

1. ให้ระงับการปฏิบัติบางส่วนที่เป็นเหตุให้เกิดข้อบกพร่องเสียหายหรือเสียประโยชน์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือสมาชิก
2. ให้หยุดดำเนินการชั่วคราวเพื่อปฏิบัติการแก้ไขข้อบกพร่องนั้นให้เสร็จตามวิธีการและภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการกำหนด

การควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

การควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหลักเกณฑ์ วิธีการ ดังนี้

1. หลักเกณฑ์และวิธีการควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้งแต่สองนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นไปซึ่งมีพื้นที่ติดต่อกันหรือใกล้เคียงกันและที่ประชุมใหญ่ของสมาชิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่งมีมติเป็นเอกฉันท์ให้ควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เว้นแต่ข้อบังคับจะกำหนดมติไว้เป็นอย่างอื่น ให้คณะกรรมการ

หมู่บ้านจัดสรรของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่งร่วมกันยื่นคำขอจดทะเบียนควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่พร้อมด้วยหลักฐานดังต่อไปนี้

- 1.1 หนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่ง
- 1.2 รายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกแต่ละแห่งที่มีมติให้ควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและเห็นชอบกับข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดจากการควบ
- 1.3 สำเนาข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดจากการควบ
- 1.4 บัญชีหนี้หรือภาระผูกพันของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่งและหนังสือยินยอมของเจ้าหนี้ในการควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ถ้ามี)
- 1.5 บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคบริการสาธารณะและทรัพย์สินอื่นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่ง

2. การพิจารณาจดทะเบียนควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

การพิจารณาจดทะเบียนควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาให้นำความในข้อ 4 ข้อ 5 ข้อ 6 ข้อ 7 และ ข้อ 8 แห่งกฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 มาใช้บังคับ โดยอนุโลมทั้งนี้ให้หมายเหตุการณ์ควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทั้งสองฉบับให้ตรงกัน

3. ผลของการควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใหม่ที่เกิดจากการควบได้ไปทั้งสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบที่มีอยู่แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเดิมอันได้มาควบเข้ากันนั้นทั้งสิ้น

การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหลักเกณฑ์และวิธีการดังนี้

1. หลักเกณฑ์วิธีการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เมื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจดทะเบียนจัดตั้งแล้วต่อมาที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีมติเป็นเอกฉันท์ให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือมีกรณีให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามที่กำหนดในข้อบังคับให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรยื่นคำขอจดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่พร้อมด้วยหลักฐานดังต่อไปนี้

1.1 หนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

1.2 รายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกที่มีมติให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

1.3 บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคบริการสาธารณะและทรัพย์สินอื่นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

1.4 บัญชีหนี้หรือภาระผูกพันของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและหนังสือยินยอมของเจ้าหนี้ให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ถ้ามี)

1.5 หลักฐานการจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคบริการสาธารณะและทรัพย์สินอื่นตาม 3 ไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา (ถ้ามี) การพิจารณาจดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาให้นำความในข้อ 4 ข้อ 5 ข้อ 6 ข้อ 7 และ ข้อ 8 แห่งกฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

2. การพิจารณาจดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

การพิจารณาจดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้นำความในข้อ 4 ข้อ 5 ข้อ 6 ข้อ 7 และข้อ 8 แห่งกฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

3. ผลของการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นอันยกเลิกและให้หมายเหตุ การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทั้งสองฉบับนี้ให้ตรงกัน

4. การชำระบัญชีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ให้ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้งผู้ชำระบัญชีภายในสิบสี่วันนับแต่วันที่จดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยการชำระบัญชีห้างหุ้นส่วนจดทะเบียน ห้างหุ้นส่วนจำกัดและบริษัทจำกัดมาใช้บังคับแก่การชำระบัญชีของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยอนุโลม ทั้งนี้ห้ามมิให้ผู้ชำระบัญชีจำหน่ายที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ เว้นแต่ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะมีมติเป็นอย่างอื่นและได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ผู้ชำระบัญชีต้องจัดการชำระบัญชีของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เสร็จภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้งตามวรรคสอง เว้นแต่คณะกรรมการจะกำหนดเวลาไว้เป็นอย่างอื่น

5. การโอนที่ดินและทรัพย์สินของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะรวมทั้งทรัพย์สินของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เหลือจากการชำระหนี้ให้ผู้ชำระบัญชีโอนที่ดินและทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นที่จัดตั้งขึ้นตามข้อ 21 (5) แห่งกฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545

ในกรณีที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมิได้จัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนที่ดินและทรัพย์สินดังกล่าวตามวรรคหนึ่งให้ผู้ชำระบัญชีดำเนินการดังต่อไปนี้

5.1 จดทะเบียนโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์หรือให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

5.2 จดทะเบียนโอนที่ดินอันเป็นบริการสาธารณะให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ทั้งนี้ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นผู้รับโอนต้องไม่ดำเนินการใด ๆ อันเป็นการเปลี่ยนแปลงหรือส่งผลกระทบต่อ การได้รับบริการหรือใช้ประโยชน์ในสิ่งอำนวยความสะดวกเดิมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

5.3 ทรัพย์สินอื่นให้จัดแบ่งแก่สมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค

6. การจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค

ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ได้กำหนดค่าใช้จ่าย หลักเกณฑ์ และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ดังนี้

6.1 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตามมาตรา 44 (2) อาจกำหนดค่าใช้จ่ายที่จะจัดเก็บจากที่ดินแปลงย่อยในโครงการการจัดสรรที่ดินทุกแปลง ในอัตราตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือขนาดพื้นที่ ดังต่อไปนี้

6.1.1 ที่ดินที่ใช้เพื่อประกอบการอุตสาหกรรม

6.1.2 ที่ดินที่ใช้เพื่อประกอบการพาณิชย์กรรม

6.1.3 ที่ดินที่ใช้เพื่อเกษตรกรรม

6.1.4 ที่ดินที่ใช้เพื่ออยู่อาศัย

6.1.5 ที่ดินเปล่า

6.2 กรณีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายและเสนอให้ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบ

เมื่อที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบการกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายดังกล่าวแล้ว ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรแจ้งให้สมาชิกทราบว่า จะจัดเก็บค่าใช้จ่ายเป็นรายเดือนในอัตราเท่าใด จะเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายจากสมาชิกภายในวันที่เท่าใดของทุกเดือน พร้อมทั้งวิธีการและสถานที่ในการจัดเก็บ

การกำหนดวันเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายของเดือนแรกจะต้องกำหนดระยะเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบการกำหนดอัตราค่าใช้จ่าย

6.3 กรณีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายอื่น เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว ให้นิติบุคคลดังกล่าวแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกราย และผู้จัดสรรที่ดินในกรณีที่ยังไม่มีผู้ใดซื้อหรือได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดินทราบว่า จะจัดเก็บค่าใช้จ่ายเป็นรายเดือนในอัตราเท่าใด จะเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายภายในวันที่เท่าใดของทุกเดือน พร้อมทั้งวิธีการและสถานที่ในการจัดเก็บ

การกำหนดวันเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายของเดือนแรกจะต้องกำหนดระยะเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกราย และผู้จัดสรรที่ดินในกรณีที่ยังไม่มีผู้ใดซื้อหรือได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดินได้รับแจ้ง

6.4 กรณีผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 44(2) และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดได้ให้ความเห็นชอบอัตราค่าใช้จ่ายแล้ว ให้ผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบว่า จะจัดเก็บค่าใช้จ่ายเป็นรายเดือนในอัตราเท่าใด จะเริ่มเก็บค่าใช้จ่ายจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรภายในวันที่เท่าใดของทุกเดือน พร้อมทั้งวิธีการและสถานที่ในการจัดเก็บ

การกำหนดวันเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายของเดือนแรกจะต้องกำหนดระยะเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรับแจ้ง

6.5 การแจ้งตามข้อ 2-4 ต้องระบุค่าปรับหรือมาตรการบังคับในกรณีที่ผู้มีหน้าที่ชำระค่าใช้จ่ายได้ชำระเงินล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด หรือค้างชำระเงินติดต่อกันตั้งแต่สามเดือนขึ้นไปและตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป

6.6 การจัดเก็บค่าใช้จ่ายตามข้อ 6.2-6.4 ให้ผู้รับเงินออกหลักฐานเป็นหนังสือให้แก่ผู้ชำระเงินทุกครั้ง โดยหลักฐานดังกล่าวทุกฉบับให้มีสำเนาอย่างน้อยหนึ่งฉบับ

หลักฐานดังกล่าวอย่างน้อยต้องมีรายการดังนี้

6.6.1 ชื่อของสำนักงานผู้รับชำระเงิน

6.6.2 วัน เดือน ปี ที่รับเงิน

6.6.3 ชื่อผู้ชำระเงิน

6.6.4 จำนวนเงินที่รับชำระทั้งตัวเลขและตัวอักษร

6.6.5 ข้อความที่ระบุว่าได้มีการรับเงินค่าใช้จ่ายประจำเดือนใดไว้เป็นการถูกต้อง

6.6.6 ข้อความที่ระบุว่าได้มีการรับเงินค่าปรับประจำเดือนใดไว้เป็นการถูกต้อง

(ถ้ามี)

6.6.7 ลายมือชื่อผู้รับเงิน พร้อมตราประทับ (ถ้ามี)

การจัดตั้งองค์กรดูแลบริหารงานหมู่บ้านจัดสรรในต่างประเทศ

การจัดตั้งองค์กรบ้านจัดสรรที่ทำหน้าที่ดูแลบริหารหมู่บ้านจัดสรรในต่างประเทศในที่นี่ได้ทำการศึกษาประเทศอังกฤษ และสหรัฐอเมริกา ดังนี้

การจัดตั้งองค์กรดูแลบ้านจัดสรรในประเทศอังกฤษ

ประเทศอังกฤษมีการจัดตั้งหน่วยงานหรือองค์กรขึ้นมาดูแลบริหารงานเช่นเดียวกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในประเทศไทย ซึ่งองค์กรหรือหน่วยงานที่จัดตั้งขึ้นนั้นเรียกว่า สมาคมเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลาง โดยตั้งขึ้นในรูปของบริษัทตาม The Company Act 1985 และมีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายเป็นเจ้าของทรัพย์สินส่วนกลาง รับผิดชอบและบริหารจัดการทรัพย์สิน โดยมีคณะกรรมการเป็นผู้ดำเนินการแทนและสมาชิกของสมาคมจำกัดเฉพาะเจ้าของหน่วยทุกคนในโครงการเท่านั้นและเมื่อจดทะเบียนจัดตั้งแล้ว สมาคม และสมาชิกต้องปฏิบัติตามกฎหมาย หนังสือรับรอง หนังสือบริคณห์สนธิ และข้อกำหนดชุมชนเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลาง

สิทธิและหน้าที่ของสมาคมเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลาง

1. ต้องทำการบริหารให้เป็นไปในทางที่เป็นประโยชน์แก่เจ้าของที่พักอาศัยหรือผู้พักอาศัย(มาตรา 35)
 2. มีสิทธิที่จะจัดสรรบังคับเอากับเจ้าของหน่วยที่พักหรือผู้อาศัยที่ฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ของตน (มาตรา 35 (2))
 3. มีสิทธิที่จะเลือกไม่ใช้วิธีการบังคับแต่หันไปใช้วิธีการอื่นในการแก้ไขข้อขัดแย้งแทนการฟ้องร้องคดีต่อศาล เช่นการไกล่เกลี่ย (มาตรา 35 (3))
 4. มีสิทธิทำการโอนผลประโยชน์พื้นที่ส่วนกลาง เช่นการขายบางส่วนของพื้นที่ส่วนกลางออกไป หรือก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นที่ส่วนกลางก็ได้ เช่น สิทธิในการใช้ทาง สิทธิในการผ่านที่ดิน ไปยังที่ดินของผู้อื่นหรือภาระจำยอม เป็นต้น(มาตรา 27)
 5. มีสิทธิในการเข้าตรวจสอบพื้นที่ ของสมาคมเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลาง
 6. มีหน้าที่เก็บค่าใช้จ่ายเพื่อดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง
- สิทธิและหน้าที่ของสมาชิกสมาคมเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลาง

1. มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดการจัดตั้ง หนังสือรับรอง หนังสือบริคณห์สนธิ และข้อกำหนดชุมชนเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลาง

2. สมาชิกทุกคนมีสิทธิออกเสียงเกี่ยวกับการตัดสินใจ แก้ปัญหาเรื่องใดเรื่องหนึ่งของสมาคมเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลาง ทั้งนี้เป็นไปตามเงื่อนไขของข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องในหนังสือบริคณห์สนธิ หรือหนังสือรับรอง หรือเอกสารรับรองหรือเอกสารของโครงการการเป็นเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 36

3. เจ้าของหน่วยที่พัก หรือเจ้าของยูนิต สามารถทำการโอนหน่วยที่พักอาศัยของตนให้กับผู้อื่นได้ แม้จะมีข้อกำหนดห้ามโอนไว้ในข้อกำหนดชุมชนเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลาง แต่ผู้รับโอนจะต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ที่ผู้โอนมีอยู่ทั้งนี้ผู้โอนยังคงต้องรับผิดชอบในการกระทำก่อนการโอนนั้น (มาตรา 16)

4. เจ้าของหน่วยที่พักอาศัย อาจนำทรัพย์สินในครอบครองของตนเองออกให้เช่าได้ หากในข้อกำหนดชุมชนเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลางกำหนดให้กระทำได้ แต่อาจมีข้อจำกัดในการทำสัญญาเช่า เช่นระยะเวลาในการเช่าออกให้เช่าต่อหนึ่งครั้งไม่เกิน 7 ปี (มาตรา 17) และระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ ในเอกสารดังกล่าวจะมีผลบังคับต่อผู้เช่าด้วย และผู้เช่าอาจจะมีภาระต้องจ่ายเงินแทนเจ้าของผู้ให้เช่าแก่สมาคมในบางกรณี (มาตรา 49)

5. เจ้าของหน่วยที่พัก มีสิทธิที่จะยื่นคำร้องขอต่อศาลภายในกำหนดเวลา 3 เดือนนับแต่วันที่ได้เข้าเป็นเจ้าของที่พัก เพื่อให้ศาลมีคำสั่งว่าเอกสารการจัดตั้งสมาคมเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลางและข้อกำหนดชุมชนเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลางที่เกี่ยวกับสมาคมนั้น ไม่ชอบด้วยพระราชบัญญัตินี้ หรือระเบียบที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ และเมื่อศาลสั่งว่าเอกสารดังกล่าวนี้ไม่ชอบ ศาลก็อาจจะวางมาตรการอื่น ๆ ตามไปด้วยก็ได้ ซึ่งรวมถึงอาจจะสั่งให้เจ้าหน้าที่ของสมาคมทำการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อแก้ไขเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้องหรือสั่งให้จ่ายค่าชดใช้หรือถึงที่สุดอาจจะสั่งให้ที่ดินนั้นสิ้นสภาพโครงการ การเป็นเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลางเลยก็ได้

6. สมาชิกมีหน้าที่ต้องจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลาง รวมถึงดอกเบี้ยกรณีชำระล่าช้าด้วยการเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

การเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางแบ่งออกเป็น 2 กรณี คือ กรณี ซึ่งกรรมการของสมาคมเก็บเงินรายปี เพื่อเป็นงบดำเนินการของสมาคมเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งกรรมการของสมาคมต้องกำหนดประมาณการรายรับประจำปีที่จะต้องเรียกเก็บจากเจ้าของหน่วย เพื่อมาเป็นค่าใช้จ่ายของสมาคม และอีกกรณีหนึ่งคือ กรณีการเรียกเก็บเงินจากเจ้าของหน่วยนอกเหนือจากการประมาณรายปีซึ่งกรรมการของสมาคมจะทำประมาณการเป็นระยะ ๆ

ส่วนการประเมินค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากเจ้าของหน่วยที่พักอาศัยในแต่ละหน่วยนั้น จะคำนวณตามสัดส่วนเปอร์เซ็นต์ที่ต้องรับผิดชอบ ซึ่งอาจกำหนดให้หน่วยที่พักใด มีสัดส่วนการ

จ่ายเงินที่ร้อยละศูนย์ก็ได้ เช่นกรณีที่สมาคมเป็นเจ้าของหน่วยที่พักอาศัยอยู่จึงไม่จำเป็นต้อง ประเมินให้ตัวเองต้องจ่ายเงินอีก ทั้งนี้การประเมินค่าใช้จ่ายดังกล่าวต้องได้มีการแจ้งแก่เจ้าของ หน่วยที่พักให้ทราบถึงการประเมินดังกล่าวก่อน (มาตรา 38)

นอกจากนี้ การวางระเบียบของสมาคมเจ้าของรวมทรัพย์สินส่วนกลางในข้อกำหนด ชุมชนเจ้าของรวมทรัพย์สินส่วนกลางนั้น กำหนดหลักเกณฑ์เรื่องการตั้งและดูแลเงินกองทุนที่ใช้ สำหรับการซ่อมแซมและดูแลรักษาสสิ่งต่าง ๆ ในโครงการทั้งที่เป็นพื้นที่ส่วนกลาง หรือพื้นที่พัก อาศัย หรือทั้งสองอย่างก็ตาม และต้องมีการกำหนดสัดส่วนเงินค่าบำรุงที่จะเรียกเก็บมาจากเจ้าของ หน่วยที่พักอาศัยในแต่ละหน่วยเว้นแต่บางหน่วยที่เป็นพิเศษอาจจะกำหนดสัดส่วนไว้ที่ร้อยละศูนย์ ก็ได้และเงินจากกองทุนนั้นจะนำไปชำระหนี้ใดที่นอกเหนือจากหนี้ตามคำพิพากษาที่เกี่ยวข้องกับ กิจการตามที่ระบุไว้ในข้อกำหนดชุมชนเจ้าของรวมทรัพย์สินส่วนกลางไม่ได้ ดังนั้นถ้าหนี้ค่าซ่อม หลังคาเป็นกิจการที่อนุญาตไว้ให้จ่ายเงินจากกองทุนได้เจ้าหนี้ให้จ่ายจากกองทุนได้แม้ว่าจะเป็นหนี้ ตามคำพิพากษาแล้วก็ไม่จ่ายไม่ได้ เว้นแต่จะไปขอรับชำระหนี้หากมีการล้มละลาย

การบริหารงานของสมาคมเจ้าของรวมทรัพย์สินส่วนกลาง

สมาคมเจ้าของรวมทรัพย์สินส่วนกลาง ต้องดำเนินการบริหารงานดังนี้

1. กรรมการของสมาคมต้องใช้อำนาจที่มีในการอนุญาต หรือช่วยเหลือเท่าที่จะทำได้ใน เรื่องของการใช้สิทธิของเจ้าของหน่วยหรือผู้เช่าหน่วยแต่ละคน และการใช้สอยโดยปกติสุข ซึ่ง กรรมสิทธิ์ในหน่วยที่พักหรือผู้เช่าหน่วยที่พักแต่ละราย (มาตรา 35)

2. กรรมการของสมาคมจะต้องใช้สิทธิ อำนาจ หรือกระบวนการต่าง ๆ ในการเรียกเก็บ เงินหรือค่าเสียหายต่าง ๆ เพื่อประโยชน์ในการป้องกัน เยียวยา หรือแก้ไขความผิดพลาดที่เกิดแต่ เจ้าของหน่วยหรือผู้เช่าหน่วย ในการจะปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือหน้าที่ตามที่ระบุในเอกสารของ โครงการการเป็นเจ้าของรวมทรัพย์สินส่วนกลางหรือบทบัญญัติตาม พ.ร.บ.นี้ (มาตรา 35 (2))

3. ในเรื่องความผิดพลาดอันเกิดจากเจ้าของหน่วยที่พักหรือผู้เช่าหน่วยที่พัก กรรมการ ของสมาคมไม่จำเป็นต้องดำเนินการอย่างไร หากเชื่อโดยสมควรว่าการไม่ดำเนินการเป็นสิ่งที่ดีกว่า ในการสร้างความสัมพันธ์และความเป็นอันหนึ่งอันเดียวกันระหว่างเจ้าของหน่วยทุกคน และจะไม่ สร้างความเสียหาย หรือเสียเปรียบให้เจ้าของหน่วยคนอื่นจนเกินไป และต้องคำนึงถึงการเอา กระบวนการอนุญาต โทตุลาการหรือไกล่เกลี่ยประนีประนอมมาใช้แทนการฟ้องคดีเมื่อใดก็ตามที่ เห็นสมควรด้วย

4. สมาคมของรวมทรัพย์สินส่วนกลาง ต้องจัดให้สมาชิกทุกคนได้รับ โอกาสให้ออก เสียงลงมติในการตัดสินใจแก้ปัญหาเรื่องใดเรื่องหนึ่งของสมาคม โดยเป็นไปตามเงื่อนไขของ ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องในหนังสือบริคณห์สนธิ หนังสือรับรอง หรือเอกสารของ โครงการการเป็น เจ้าของรวมทรัพย์สินส่วนกลาง (มาตรา 36)

การเลิกสมาคมเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลาง

การเลิกสมาคมเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลาง มี 3 กรณี

1. การเลิกกันด้วยความสมัครใจ

การเลิกกันด้วยความสมัครใจของสมาคมเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลางอาจเกิดขึ้นได้ เช่น กรณีเห็นร่วมกันว่าตึกที่อยู่รวมกันนั้นเก่ามากและต้องทุบทิ้ง หรือมีผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหม่มาเสนอซื้อที่ดิน โดยให้ราคาที่น่าพอใจ โดยแยกเป็นกรณีสิ้นสุดเนื่องมาจากการลงมติเอกฉันท์กับกรณีมติเสียงส่วนใหญ่

การเลิกของสมาคมเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลาง จะมีผลต่อเมื่อมีการประกาศเลิกกิจการโดยกรรมการของสมาคมในรูปแบบที่กำหนด และเอกสารแสดงการเลิกกิจการและจำหน่ายทรัพย์สินนั้นได้ผ่านความเห็นชอบสมาชิกไม่น้อยกว่า 80% (มาตรา 43)

กรณีการเลิกกิจการ โดยการลงมติเอกฉันท์ เมื่อผู้ชำระบัญชีของสมาคมได้รับมติของสมาชิก 100% แล้วจะต้องยื่นขอเลิกกิจการภายใน 6 เดือน หากไม่ยื่นภายในกำหนดเจ้าของที่พักหรือบุคคลอื่นที่กำหนดไว้อาจเป็นผู้ยื่นแทนได้

กรณีการเลิกกิจการ โดยมติเสียงส่วนใหญ่ เมื่อได้รับเสียง 80% ขึ้นไปให้ผู้ชำระบัญชียื่นรายละเอียดต่อศาลเพื่อพิจารณา เงื่อนไขในเอกสารเกี่ยวกับการเลิกกิจการต่าง ๆ โดยต้องยื่นภายในกำหนดเวลาที่ระบุในระเบียบ การยื่นขอเลิกตามพระราชบัญญัตินี้ นับแต่วันที่ได้รับมติ และต้องดำเนินการขอเลิกกิจการภายใน 3 เดือน นับแต่ศาลมีคำสั่งอนุญาต หากไม่ทันตามกำหนดเจ้าของที่พักหรือบุคคลที่กำหนดอาจเป็นผู้ยื่นแทนได้

2. การเลิกกิจการโดยคำสั่งศาล

การเลิกกิจการโดยคำสั่งศาลอันเนื่องมาจากเจ้าหนี้ของสมาคมเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลางร้องขอต่อศาลให้สมาคมเลิกกัน แต่เนื่องจากสมาคมเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลางต้องยังคงอยู่เพื่อประโยชน์ของโครงการการเป็นเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลางต่อไป มาตรา 51 จึงให้อำนาจศาลจัดตั้งสมาคมเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลางช่วงเป็นสมาคมใหม่แทนสมาคมที่จะเลิกกันได้ และเพื่อให้สมาชิกของสมาคมเดิมที่ได้ชำระหนี้ค้างให้กับเจ้าหนี้หมดแล้วได้เข้ามาเป็นสมาชิกของสมาคมเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลางที่เกิดขึ้นใหม่ต่อไป

เมื่อศาลมีคำสั่งตามคำร้องให้สมาชิกเลิกกัน และให้ตั้งสมาคมเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลางช่วงขึ้น สมาคมใหม่นี้จะอยู่ในฐานะจดทะเบียนเจ้าของพื้นที่ส่วนกลางและสมาคมเดิมก็สิ้นสิทธิในฐานะเจ้าของไปในเวลาเดียวกัน (มาตรา 52) หน้าที่ความรับผิดชอบต่าง ๆ ของสมาคมที่เลิกกันให้โอนไปยังสมาคมที่ตั้งขึ้นใหม่ นับแต่มีคำสั่งให้เลิกกัน (มาตรา 53)

3. การสิ้นสุดของสมาคมเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลางกรณีอื่น

3.1 เมื่อศาลมีคำสั่งให้ที่ดินผืนนั้นสิ้นสุดโครงการการเป็นเจ้าของรวมทรัพย์สิน ส่วนกลาง เนื่องจากไม่ควรได้รับการจดทะเบียนมาแต่แรก หรือเอกสารการจัดตั้งและเอกสารอื่นไม่ชอบด้วยกฎหมาย ศาลก็มีอำนาจสั่งให้สมาคมเจ้าของรวมทรัพย์สินส่วนกลางเลิกกันได้ (มาตรา 55)

3.2 ในกรณีที่ดินสิ้นสุดโครงการการเป็นเจ้าของรวมทรัพย์สินส่วนกลางเนื่องจากการเวนคืนที่פקอาศัยหรือพื้นที่ส่วนกลาง หรือส่วนหนึ่งส่วนใดของที่פק หรือพื้นที่ดังกล่าว เว้นแต่จะพิสูจน์ให้นายทะเบียนที่ดินพอใจว่าผู้เวนคืนประสงค์ให้ที่ดินนั้นเป็นที่ดินในโครงการการเป็นเจ้าของรวมทรัพย์สินส่วนกลาง

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของประเทศสหรัฐอเมริกา

องค์กรที่ทำหน้าที่ดูแลหมู่บ้านจัดสรรในประเทศสหรัฐอเมริกา เรียกว่า สมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย ตั้งขึ้นเพื่อดูแลชุมชนส่วนบุคคล สุขอนามัยความมั่นคงปลอดภัย ความเป็นอยู่ที่ดีของชุมชนและสมาชิกในชุมชน ปกป้องดูแลทรัพย์สินทั้งที่เป็นส่วนบุคคลและส่วนกลางหรือส่วนรวม เพื่อประโยชน์ของที่פקอาศัยมีลักษณะคล้ายคลึงกับสมาคมเจ้าของรวมทรัพย์สินส่วนกลางของประเทศอังกฤษ โดยปกติสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยจะเป็นเจ้าของดูแลพื้นที่ส่วนกลาง หรือส่วนรวมเพื่อประโยชน์ของเจ้าของที่פקอาศัย และเงื่อนไขหนึ่งของสมาคมคือเจ้าของที่פקอาศัยนั้นต้องเป็นสมาชิกของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย โดยอัตโนมัติไม่ว่าจะเป็นบ้านหลังเดียวหรือบ้านหลายหลัง หรือจะเป็นทาวเฮาส์หรือที่פקอย่างอื่น จุดประสงค์เบื้องต้นของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยก็เพื่อป้องกันดูแลทรัพย์สินส่วนบุคคลและส่วนกลาง และวางระเบียบต่าง ๆ เช่น ระเบียบเกี่ยวกับสัตว์เลี้ยง ที่จอดรถ กาจราจร เป็นต้น นอกจากนี้ สมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย อาจมีหน้าที่รับผิดชอบในการดูแลรักษาและซ่อมแซมส่วนต่าง ๆ ของชุมชน เช่น ถนน หลังคา และพื้นที่สันทนการต่าง ๆ

กฎหมายที่ใช้บังคับกับสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยในแต่ละรัฐจะแตกต่างกันตามความเหมาะสมในแต่ละรัฐ แต่หลักเกณฑ์ส่วนใหญ่จะคล้ายคลึงกัน ส่วนที่แตกต่างกันก็เพื่อความยืดหยุ่นในการใช้บังคับเพื่อความเหมาะสมแต่ละท้องถิ่น เช่น ในมลรัฐนิวยอร์ก สมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยจะอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายเกี่ยวกับบริษัท จัดตั้งขึ้นโดยไม่หวังผลกำไรของมลรัฐนิวยอร์ก

ส่วนมลรัฐฟลอริดา มีกฎหมายควบคุมดูแลสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะ ซึ่งมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในปี 2004 และมีผลใช้บังคับตั้งแต่ 1 ตุลาคม 2004 มีรายละเอียดดังนี้ (ภาสกร ชัยรุ่งโรจน์สกุล, 2552, หน้า 50-67)

1. ความหมายของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย มาตรา 720.301 ได้ให้คำนิยามความหมายของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย หมายถึง บริษัทตามกฎหมายของรัฐฟลอริดาที่มีหน้าที่รับผิดชอบในการบริหารชุมชน หรือชุมชนย่อยที่มีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในบริษัทเป็นของเจ้าของ

ที่ดินแต่ละแปลง หรือตัวแทนหรือทั้งสองอย่าง และการเป็นสมาชิกนั้นเป็นเงื่อนไขบังคับของการจะเข้าเป็นเจ้าของที่ดินแต่ละแปลง และบริษัทมีอำนาจที่จะประเมินเรียกเก็บค่าธรรมเนียมซึ่งหากไม่ชำระอาจจะกลายเป็นภาระหนี้ติดไปกับที่ดินแต่ละแปลง แต่คำว่า “สมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย” ไม่รวมถึงเขตพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หรือ โครงการอื่นทำนองเดียวกันที่ได้สิทธิทางภาระภาษีที่เกิดขึ้นตามกฎหมาย

2. วัตถุประสงค์ ขอบเขต และการบังคับใช้ จุดประสงค์ของกฎหมายฉบับนี้ เพื่อใช้กับกิจการที่เป็นบริษัทประเภทไม่หวังผลกำไรตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทที่บริหารชุมชนที่พักอาศัยในรัฐนี้ และเพื่อวางหลักการบริหารจัดการสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย ทั้งเพื่อจะปกป้องสิทธิของสมาชิกสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยโดยไม่ทำให้ความสามารถในการทำหน้าที่ของสมาคมเสียไป

3. ฐานะและผู้มีอำนาจกระทำการแทน

เมื่อสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเป็นบริษัทประเภทไม่หวังผลกำไร ซึ่งอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายแล้ว โดยมีกรรมการเป็นผู้บริหารงานหรือมีอำนาจกระทำการแทนสมาคม กรรมการของสมาคมได้รับคัดเลือกจากสมาชิกของสมาคม กรรมการและเจ้าหน้าที่ของสมาคมมีหน้าที่ตามวิชาชีพต่อสมาชิกที่สมาคมให้บริการอยู่ (มาตรา 720.303)

4. สิทธิและหน้าที่ของสมาชิกสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย

4.1 สมาชิกแต่ละคนและบริวารผู้พักอาศัยต่าง ๆ อยู่ภายใต้บังคับ และต้องปฏิบัติตามกฎหมายรัฐฟลอริดาในหมวดนี้ตามเอกสารจัดตั้ง และกฎระเบียบข้อบังคับของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย (มาตรา 720.305)

4.2 สมาชิกทุกคนมีสิทธิเข้าฟังการประชุมของคณะกรรมการสมาคมได้ เว้นแต่การประชุมของคณะกรรมการในเรื่องที่เกี่ยวกับคดีที่กำลังจะฟ้องหรือคดีที่ค้างอยู่ในศาลกับทนายความ โดยที่เนื้อหาของการประชุมนั้น ได้รับความคุ้มครองและอยู่ภายใต้เอกสิทธิ์ระหว่างทนายความกับลูกความ (มาตรา 720.303 (2) (a))

4.3 สมาชิกมีสิทธิเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการทุกครั้งและสามารถแสดงความคิดเห็นในเรื่องที่อยู่ในวาระการประชุมในฐานะผู้มีสิทธิออกเสียงในระยะเวลาอย่างน้อย 3 นาที ซึ่งในการประชุมคณะกรรมการข้อบังคับต้องกำหนดให้มีการแจ้งการประชุมคณะกรรมการให้แก่เจ้าของที่ดินและสมาชิกทราบและหากไม่ได้กำหนดไว้ การแจ้งการประชุมต้องติดประกาศไว้ในที่ที่เห็นได้ง่ายในชุมชนอย่างน้อยล่วงหน้าก่อนประชุม 48 ชั่วโมง เว้นแต่ในกรณีเร่งด่วนหรืออาจจะใช้วิธีการส่งไปรษณีย์หรือส่งให้สมาชิกแต่ละคนอย่างน้อย 7 วันก่อนถึงวันประชุมแทน เว้นแต่ในกรณีเร่งด่วน (มาตรา 720.303 (2))

4.4 สมาชิกของเจ้าของที่พักมีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมใหญ่สมาชิกทุกครั้งและมีสิทธิแสดงความคิดเห็นในที่ประชุมในประเด็นที่เปิดให้มีการอภิปรายหรือบรรจุอยู่ในวาระการประชุม

ไม่ว่าข้อกำหนดในเอกสารจัดตั้งสมาคมจะเป็นอย่างไร หรือระเบียบที่คณะกรรมการหรือที่ประชุมสมาชิกตั้งขึ้นจะเป็นอย่างไร สมาชิกและเจ้าของที่พักได้ผู้มีสิทธิที่จะแสดงความเห็นอย่างน้อย 3 นาทีในเรื่องต่าง ๆ หากสมาชิกหรือเจ้าของที่พักได้ยื่นคำขอเป็นหนังสือไว้ล่วงหน้าก่อนการประชุมสมาคมสามารถวางระเบียบเป็นลายลักษณ์อักษรเกี่ยวกับจำนวนครั้ง ระยะเวลา และเงื่อนไขอื่น ๆ ในการแสดงความเห็นของสมาชิก และเจ้าของที่พักได้ ซึ่งระเบียบเหล่านั้นต้องสอดคล้องกับหลักการดังกล่าว (มาตรา 720.306 (6))

4.5 สมาชิกมีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนได้ด้วยตนเอง หรือโดยตัวแทน เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในมาตรา 720.3055 (8) หรือในเอกสารจัดตั้งสมาคมและการมอบอำนาจให้ลงคะแนนมีผลใช้ได้สำหรับการประชุมนัดที่ระบุไว้เท่านั้น เนื่องจากการประชุมอาจจะเลื่อนและมีการประชุมครั้งใหม่ได้ตลอดเวลา หากแบบฟอร์มหนังสือมอบอำนาจระบุไว้ชัดเจน ผู้ได้รับมอบอำนาจอาจจะแต่งตั้งเป็นหนังสือให้บุคคลอื่นทำหน้าที่แทนตนได้

4.6 สมาชิกทุกคนของสมาคมมีสิทธิเข้าเป็นคณะกรรมการของสมาคมและสามารถเสนอตัวเองเป็นผู้สมัครเป็นกรรมการในการประชุมเลือกตั้งกรรมการได้ เว้นแต่เอกสารจัดตั้งระบุไว้เป็นอย่างอื่น (มาตรา 720.306 (9))

4.7 สมาชิกมีหน้าที่จ่ายค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมที่สมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยประเมิน และค่าใช้จ่ายในกรณีพิเศษทั้งนี้ตามมาตรา 720.308 และ 720.401

4.8 หากสมาชิกฝ่าฝืนต่อข้อบังคับของสมาคมสมาชิกมีหน้าที่ต้องชำระค่าปรับหรืออาจถูกระงับสิทธิบางอย่างตามมาตรา 720.305 (2)

4.9 หากสมาชิกใดไม่จ่ายค่าธรรมเนียมรายปีที่ค้างชำระเกินกว่า 90 วันอาจถูกสั่งให้ระงับสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนได้ ตามมาตรา 720.305 (3) สมาชิกมีสิทธิจะดำเนินคดีต่าง ๆ ที่กล่าวหาว่าไม่ปฏิบัติตามหรือเพื่อจะไม่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายที่อยู่ในหมวดนี้หรือตามเอกสารจัดตั้งและกฎระเบียบของสมาคมได้โดยสมาชิกสามารถดำเนินคดีได้กับ

4.9.1 สมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย

4.9.2 สมาชิกคนหนึ่ง

4.9.3 คณะกรรมการหรือเจ้าหน้าที่ของสมาคมซึ่งโดยจงใจ และ โดยรู้อยู่แล้วแต่ไม่ยอมปฏิบัติตามบทบัญญัติเหล่านี้ และ

4.9.4 ผู้เช่า แยกผู้มาพักอยู่อาศัยในที่ดินนั้นหรือใช้พื้นที่ส่วนกลาง คู่ความที่ชนะคดีในการฟ้องร้องคดี จะได้รับเงินค่าทนายและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ตามความเหมาะสมและไม่ตัดสิทธิการได้รับชดใช้ค่าเสียหายอื่น ๆ

5. อำนาจและหน้าที่ของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย

อำนาจหน้าที่ของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในหมวดนี้ เว้นแต่กำหนดอำนาจหน้าที่ไว้เป็นอย่างอื่นโดยชัดแจ้งตามความในหมวดนี้ และตามที่กำหนดไว้ในเอกสารจัดตั้ง และกฎระเบียบข้อบังคับของสมาคมซึ่งสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยมีอำนาจและหน้าที่ดังนี้

5.1 ปกป้องดูแลทรัพย์สินทั้งที่เป็นส่วนบุคคลและส่วนกลางเพื่อประโยชน์ของสมาชิก

5.2 วางข้อกำหนด กฎระเบียบ ข้อบังคับ ในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง เครื่องจักรกล ไฟฟ้า สิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ที่สมาชิกใช้ร่วมกัน นอกจากนี้ หลังจากอำนาจควบคุมสมาคม เปลี่ยนจากเจ้าของโครงการไปสู่มือของสมาชิกแล้ว สมาคมนั้นอาจวางข้อกำหนดไว้ ตกลง หรือ อุทธรณ์ หรือ ไล่สวนในนามของตนเองแทนหมู่สมาชิกได้ในเรื่องที่เป็นประโยชน์ส่วนรวมของสมาชิก เช่นเรื่องพื้นที่ส่วนกลาง หลังคาหรือ โครงสร้างอาคาร หรือการปรับปรุงอื่น ๆ ที่เป็นการรับผิดชอบต่อสมาคม เครื่องจักรกล ไฟฟ้า ท่อประปาต่าง ๆ ที่เป็นการรับผิดชอบต่อ เป็นตัวแทนของเจ้าของโครงการในเรื่องเกี่ยวกับสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ที่ปกติสมาชิกใช้ร่วมกันและคอยคัดค้านการประเมินเก็บภาษีในสิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านั้น สมาคมสามารถดำเนินการทั้งในทางปกป้องสิทธิและเรียกร้องสิทธิของตน (มาตรา 720.306 (9))

5.3 เรียกเก็บค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมที่สมาคมประเมินและค่าธรรมเนียมพิเศษ

5.4 มีอำนาจระงับไว้ก่อนซึ่งสิทธิของสมาชิกหรือบริวารอื่น ๆ ในการจะใช้พื้นที่ส่วนกลาง หรือสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และอาจกำหนดค่าปรับไม่เกิน 100 เหรียญ ต่อการฝ่าฝืนคำสั่งห้ามใช้เพื่อเรียกเก็บจากหรือบริวารอื่น ๆ แต่กรณีไม่ใช่บังคับกับการสั่งงดใช้พื้นที่ส่วนกลางชั่วคราว หรือสั่งปรับกับสมาชิกที่ไม่ได้จ่ายค่าธรรมเนียมหรือค่าบริการอื่น ๆ ที่ถึงกำหนดแล้ว ทั้งนี้เมื่อเอกสารจัดตั้งกำหนดให้กระทำได้ (มาตรา 720.305 (2) (b))

5.5 หากเอกสารจัดตั้งสมาคมระบุไว้ สมาคมอาจจะสั่งให้มีการระงับสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนของสมาชิกที่ไม่ได้จ่ายค่าธรรมเนียมรายปีที่ค้างชำระเกินกว่า 90 วัน แล้วได้ (มาตรา 720.305 (3))

5.6 สมาคมต้องเก็บรักษาสิ่งต่าง ๆ เหล่านี้เมื่อสามารถกระทำได้ซึ่งถือเป็นเอกสารราชการ เอกสารหลัก ๆ ได้แก่

5.6.1 เอกสารเกี่ยวกับการขออนุญาต แบบการก่อสร้างหรือแปลนโครงการ โดยเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ส่วนกลางที่สมาคมจะต้องรับผิดชอบ

5.6.2 สำเนาข้อบังคับรวมทั้งที่แก้ไขของสมาคม

5.6.3 สำเนาหนังสือรับรองรวมทั้งที่แก้ไขของสมาคม

5.6.4 สำเนาเอกสารแสดงภาระผูกพันที่ติดกับที่ดินซึ่งเป็นเหมือนเอกสารแสดงว่าที่ดินนี้ตกอยู่ในเงื่อนไขอย่างไรบ้าง ซึ่งเจ้าของบ้านแต่ละรายจะได้รับทราบถึงอาณาเขตสิทธิ หรือ แทนกรรมสิทธิ์ต่าง ๆ

5.6.5 สำเนากฎระเบียบต่าง ๆ ของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย

5.7 สมาคมจะต้องจัดทำงบประมาณประจำปี งบประมาณดังกล่าวจะต้องประมาณการรายได้และรายจ่ายสำหรับปีถัดไป และประมาณการขาดทุนหรือกำไรเมื่อถึงสิ้นปีปัจจุบัน งบประมาณจะต้องแยกแสดงค่าธรรมเนียมหรือค่าบริการที่จัดเก็บเป็นรายได้จากการสันทนการไว้ต่างหาก ไม่ว่าจะทรัพย์สินส่วนนั้นจะมีสมาคมหรือเจ้าของโครงการ หรือบุคคลอื่นเป็นเจ้าของก็ตาม สมาคมจะต้องแจกสำเนารายงานงบประมาณประจำปีแก่สมาชิกทุกคน หรือแจ้งเป็นหนังสือว่าให้ขอรับได้โดยไม่ต้องเสียค่าใช้จ่าย สำเนารายงานงบประมาณนี้ต้องแจกแก่สมาชิกภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ (มาตรา 720.303 (6))

5.8 สมาคมจะต้องจัดทำรายงานทางการเงินประจำปีภายใน 60 วันนับแต่สิ้นปีงบประมาณประจำปี และต้องแจกสำเนารายงานดังกล่าวแก่สมาชิกภายในระยะที่กำหนดหรือแจ้งเป็นหนังสือแก่สมาชิกว่าให้ขอรับสำเนาดังกล่าวได้โดยไม่ต้องเสียค่าใช้จ่าย (มาตรา 720.303 (7))

5.9 สมาคมมีอำนาจดำเนินคดีต่าง ๆ ที่กล่าวหาว่าไม่ปฏิบัติตามหรือเพื่อจะไม่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายในหมวดนี้ ตามเอกสารจัดตั้ง และตามกฎระเบียบของสมาคม โดยอาจดำเนินคดีกับสมาชิก หรือกรรมการ เจ้าหน้าที่ของสมาคม ซึ่งโดยจงใจหรือโดยรู้อยู่แล้วแต่ไม่ยอมปฏิบัติตามบทบัญญัติกฎหมาย หรือดำเนินคดีกับผู้เช่า แยกผู้มาพัก ทั้งผู้อาศัยในที่ดินนั้น หรือใช้พื้นที่ส่วนกลาง คู่ความที่ชนะคดีในการฟ้องร้องคดีจะได้รับเงินค่าทนายและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ตามความเหมาะสม และไม่ตัดสิทธิและการได้รับชดเชยที่มีอื่น ๆ (มาตรา 720.305) ซึ่งสมาคมสามารถดำเนินการทั้งในทางปกป้องสิทธิและเรียกร้องสิทธิของตน แต่ก่อนจะดำเนินคดีกับผู้อื่นที่มีทุนทรัพย์มากกว่า 100,000 เหรียญ สมาคมจะต้องได้รับมติเห็นชอบจากเสียงส่วนใหญ่ในที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกรบองค์ประชุมเสียก่อน แต่ไม่ได้จำกัดอำนาจตามกฎหมายหรือสิทธิตามคอมมอลลอว์ของสมาชิกหรือกลุ่มสมาชิกกลุ่มใดกลุ่มหนึ่งที่จะฟ้องร้องดำเนินคดีเองโดยไม่ผ่านสมาคมและสมาชิกรบนั้นไม่สามารถกระทำการแทนสมาคมได้ เพียงเพราะเหตุเป็นสมาชิกสมาคมอาจมีสมาชิกแบ่งเป็นหลายกลุ่มและอาจออกไปรับรองสมาชิกได้ สมาคมที่มีจำนวนสมาชิกที่เป็นเจ้าของที่ดินน้อยกว่าหรือเท่ากับ 15 คนอาจจะดูแลบังคับให้เจ้าของปฏิบัติให้เป็นไปตามข้อกำหนดต่าง ๆ ที่ระบุไว้ในโฉนดที่ทำขึ้นก่อนทำการซื้อที่ดิน

6. การประเมินและเก็บค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมส่วนกลาง

สำหรับโครงการที่ก่อตั้งขึ้นหลัง 1 ตุลาคม 1995 เอกสารจัดตั้งจะต้องระบุหลักเกณฑ์ค่าใช้จ่ายว่าจะแบ่งส่วนการจ่ายอย่างไร และระบุถึงสัดส่วนที่สมาชิกจะต้องจ่ายในส่วนของการ

ประเมินและการเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางแบ่งออกเป็น 2 กรณี เช่นเดียวกับกฎหมายของประเทศอังกฤษ คือกรณีการประเมินและเก็บค่าใช้จ่ายรายปี และกรณีการประเมินค่าใช้จ่ายในกรณีพิเศษ ซึ่งจะต้องคิดตามสัดส่วนที่สมาชิกแต่ละคนจะต้องจ่ายตามที่ระบุไว้ในเอกสารจัดตั้ง ซึ่งสัดส่วนที่จะต้องจ่ายนี้อาจจะแตกต่างกันไปในประเภทของที่พักขึ้นอยู่กับว่าโครงการพัฒนาไปถึงระดับไหนแล้ว รวมทั้งการที่สมาชิกแต่ละคนได้รับบริการในระดับใดหรือปัจจัยอื่น ๆ ขณะที่เจ้าของโครงการยังมีอำนาจควบคุมสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย เจ้าของโครงการอาจจะได้รับยกเว้นไม่ต้องจ่ายในส่วนของตนในค่าดำเนินการต่าง ๆ และค่าใช้จ่ายที่ประเมินเรียกเก็บอื่นที่คิดตามจำนวนที่พักที่ถืออยู่ในช่วงระยะเวลาหนึ่งตามที่เอกสารจัดตั้งระบุไว้ และจ่ายเพียงค่าใช้จ่ายในการดำเนินการส่วนที่เกินจากค่าใช้จ่ายที่ประเมินเรียกเก็บจากสมาชิกอื่นรวมกับรายได้อื่น ๆ ของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยแล้ว แต่กรณีนี้ไม่ใช้กับสมาคมในโครงการที่อยู่อาศัยของรัฐที่ตั้งขึ้นตามกฎหมาย ณ วันที่กฎหมายนี้มีผลบังคับแล้ว (มาตรา 720.302)

กรณีสมาชิกที่ไม่ได้จ่ายค่าธรรมเนียมหรือค่าบริการอื่น ๆ ที่ถึงกำหนดแล้ว สมาคมอาจสั่งค่าใช้จ่ายที่ส่วนกลางชั่วคราวหรือสั่งปรับได้ ทั้งนี้เมื่อเอกสารจัดตั้งกำหนดไว้ให้กระทำได้ (มาตรา 720.305 (2)) นอกจากนี้สมาคมอาจจะสั่งให้มีการระงับสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนของสมาชิกที่ไม่ได้จ่ายค่าธรรมเนียมรายปีที่ค้างชำระเกินกว่า 90 วัน แล้วได้หากเอกสารจัดตั้งสมาคมระบุไว้ (มาตรา 720.305 (3))

7. การบริหารงานของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย

การบริหารงานของสมาคมที่อยู่อาศัยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

7.1 การประชุมประจำปี

7.1.1 การประชุมประจำปีสมาคมต้องจัดให้มีการประชุมสมาชิกประจำปีเพื่อพิจารณาเรื่องสำคัญที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ ณ เวลา วันที่ และสถานที่ที่ระบุไว้ หรือกำหนดไว้ในข้อบังคับ การเลือกตั้งกรรมการ หากจะต้องมี อาจจัดพร้อมกันหรือที่เกี่ยวข้องกันกับการประชุมประจำปี หรือเว้นแต่ตามที่กำหนดในเอกสารจัดตั้ง (มาตรา 720.306 (2))

7.1.2 การประชุมวาระพิเศษ ให้จัดตั้งขึ้นเมื่อคณะกรรมการเรียกประชุมหรือเมื่อมีการเรียกประชุมโดยสมาชิกอย่างน้อย 10% ของจำนวนสมาชิกทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียง ซึ่งเอกสารจัดตั้งกำหนดไว้ และกิจการที่จะทำในการประชุมวาระพิเศษ จำกัดไว้เพียงตามวัตถุประสงค์ ที่ระบุไว้ตามหนังสือเชิญประชุมเท่านั้น (720.306 (3))

7.1.3 องค์กรประชุม สิทธิในการออกเสียงลงคะแนนที่จะครบเป็นองค์กรประชุมสมาชิกได้คือ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 30 ของสิทธิในการออกเสียงทั้งหมด เว้นแต่กฎหมายของรัฐพลอริดาในหมวดนี้หรือหนังสือรับรองหรือข้อบังคับจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น การตัดสินใจ

ดำเนินการใด ๆ ที่ต้องอาศัยการลงมติจะต้องประกอบไปด้วย อย่างน้อยเสียงส่วนใหญ่ของสิทธิในการลงคะแนนที่มาประชุมไม่ว่าด้วยตนเองหรือผู้ออกเสียงแทนกับการประชุมที่ครบองค์ประชุม กรณีที่ไม่ได้กล่าวไว้ในเอกสารจัดตั้ง การเปลี่ยนแปลงแก้ไขเอกสารต่าง ๆ ของสมาคมนั้นสามารถกระทำได้โดยอาศัยเสียงสองในสามของสิทธิในการออกเสียงเว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในเอกสารจัดตั้งหรือตามกฎหมาย

การเปลี่ยนแปลงแก้ไขสัดส่วนของสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนที่สัมพันธ์กับจำนวนแปลงที่ดิน (หรือบ้าน) ที่เปลี่ยนแปลงอย่างมากหรือเปลี่ยนแปลงไปในทางกลับกันกับของเดิม หรือการเพิ่มสัดส่วนหรือร้อยละที่ที่ดินหนึ่งแปลงจะต้องมีส่วนในการช่วยจ่ายค่าใช้จ่ายของสมาคมนั้น ไม่อาจกระทำได้ เว้นแต่ในเอกสารจัดตั้งเดิมได้บันทึกหรืออนุญาตไว้ตามหมวดนี้ หรือเว้นแต่เจ้าของที่ดินแปลงนั้นที่จดทะเบียนไว้และผู้ที่มีสิทธิเรียกร้องติดอยู่กับที่ดินแปลงนั้นที่จดทะเบียนไว้ทั้งหมดได้เข้าร่วมในการเปลี่ยนแปลงแก้ไขด้วย นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงองค์ประชุมไม่ถือเป็นการเปลี่ยนแปลงสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน (มาตรา 720.306 (1))

7.1.4 หนังสือเชิญประชุม ถ้าข้อบังคับของสมาคมไม่ได้ระบุไว้สมาคมจะต้องส่งหนังสือเชิญประชุมแก่เจ้าของที่พักและสมาคมทุกคนแจ้งการประชุมใหญ่สมาชิก ซึ่งสามารถส่งทางจดหมาย ส่งให้กับมือ หรือโดยส่งทางอิเล็กทรอนิกส์ อย่างน้อย 14 วัน ก่อนวันประชุม โดยเนื้อหาในหนังสือเชิญประชุมประจำปีไม่จำเป็นต้องระบุรายละเอียดวัตถุประสงค์ของการเรียกประชุม ส่วนหนังสือเชิญประชุมวาระพิเศษต้องระบุรายละเอียดวัตถุประสงค์ของการเรียกประชุม เว้นแต่กฎหมายหรือเอกสารจัดตั้งจะระบุเป็นอย่างอื่น (มาตรา 720.306 (4)) นอกเหนือจากการส่งหนังสือเชิญประชุมทางจดหมาย ส่งให้กับมือ หรือส่งทางอิเล็กทรอนิกส์แล้วสมาคมอาจจะใช้วิธีการตีประกาศในที่ที่เห็นได้ง่ายและประกาศซ้ำ ๆ ถึงหนังสือเชิญประชุมและวาระการประชุมทางเคเบิลทีวีวงจรปิด ที่ใช้อยู่ในชุมชน (มาตรา 720.306 (5))

7.2 การทำสัญญาจัดหาผลิตภัณฑ์

สัญญาใดที่ทำขึ้นเพื่อการซื้อ เช่า (อสังหาริมทรัพย์) เช่าวัสดุ หรืออุปกรณ์ เพื่อใช้ในกิจการตามวัตถุประสงค์ของสมาคมตามหมวดนี้หรือตามเอกสารจัดตั้งและสัญญาทั้งหลายเพื่อการจัดจ้าง ต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษร และหากสัญญาเช่าซื้อ เช่า (อสังหาริมทรัพย์) เช่าวัสดุอุปกรณ์ หรือสัญญาจัดจ้างมีมูลค่าเกินกว่า 10% ของงบประมาณรายปีทั้งหมดของสมาคมรวมทั้งทุนสำรองด้วย สมาคมจะต้องจัดให้มีการประมูลแข่งขันกันในการจัดซื้อวัสดุอุปกรณ์ หรือจัดจ้างนั้น ๆ แต่ไม่ได้บังคับว่าสมาคมจะต้องเลือกแต่ผู้ประมูลที่ให้ราคาต่ำสุดเท่านั้น

สัญญาที่ทำกับผู้จัดการของสมาคมหากทำโดยการประมูลแข่งขันอาจจะทำขึ้น โดยกำหนดอายุสัญญาได้ไม่เกิน 3 ปี สมาคมใดที่เอกสารจัดตั้งต่าง ๆ มีข้อกำหนดเรื่องการประมูล

แข่งขันเพื่อจัดจ้างอาจจะดำเนินการตามข้อกำหนดคนนั้นแทนการปฏิบัติตามบทบัญญัตินี้ได้ หากข้อกำหนดเหล่านั้นไม่ได้กำหนดเงื่อนไขที่ต่ำกว่าเงื่อนไขต่าง ๆ ตามมาตรานี้

8. มาตรการลงโทษในกรณีที่สมาชิกทำการฝ่าฝืนข้อบังคับ

กรณีที่สมาชิกฝ่าฝืนกฎหมายนี้ เอกสารจัดตั้งหรือระเบียบข้อบังคับของสมาคม หากเอกสารจัดตั้งระบุให้อำนาจไว้ สมาคมอาจจะระงับไว้ก่อนในระยะเวลาที่เหมาะสมซึ่งสิทธิของสมาคมหรือบริวารอื่น ๆ ในการจะใช้พื้นที่ส่วนกลางหรือสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และอาจจะกำหนดค่าปรับที่เหมาะสมที่ไม่เกิน 100 เหรียญต่อการฝ่าฝืน (ค่าสั่งห้ามใช้) เพื่อเรียกเก็บจากสมาชิกหรือบริวารอื่น ๆ ค่าปรับที่กำหนดนั้นอาจจะคำนวณตามจำนวนวันที่ยังฝ่าฝืนต่อเนื่องไปเรื่อย ๆ ทั้งนี้ต้องได้มีการแจ้งให้ทราบ 1 ครั้ง และให้โอกาสในการชี้แจงด้วย ค่าปรับนั้นรวมแล้วต้องไม่เกิน 100 เหรียญ เว้นแต่เอกสารจัดตั้งสมาคมจะอนุญาตไว้ให้ปรับจำนวนรวมเกินกว่านั้นได้ ค่าปรับไม่สามารถกลายเป็นสิทธิเรียกร้องตกติดไปกับทรัพย์สินได้ในการฟ้องร้องเรียกค่าปรับ คู่ความที่ชนะคดีมีสิทธิได้รับค่าทนายและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสมจากคู่ความที่แพ้คดีตามที่ศาลจะสั่งให้ชดใช้

การจะปรับหรือห้ามใช้พื้นที่ส่วนกลางชั่วคราวจะต้องมีการแจ้งล่วงหน้าก่อนอย่างน้อย 14 วัน ไปยังบุคคลที่จะต้องถูกปรับหรือถูกสั่งให้ชดใช้พื้นที่ส่วนกลางพร้อมทั้งเปิดโอกาสให้มีการไต่สวนโดยคณะอนุกรรมการที่ประกอบด้วยอนุกรรมการอย่างน้อย 3 คนซึ่งตั้งขึ้นจากกรรมการของสมาคมโดยไม่เป็นเจ้าหน้าที่ กรรมการ หรือลูกจ้างของสมาคมหรือเป็นคู่สมรส บิดามารดา บุตร ธิดา พี่น้องของเจ้าหน้าที่ กรรมการ หรือลูกจ้างนั้น หากคณะอนุกรรมการมีมติโดยเสียงข้างมาก ไม่เห็นด้วยกับการให้ปรับหรือชดใช้พื้นที่ส่วนกลางก็ไม่อาจปรับหรือสั่งห้ามบุคคลนั้นใช้พื้นที่ส่วนกลางได้

แต่อย่างไรก็ตาม การระงับสิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนกลางชั่วคราวไม่กระทบสิทธิของเจ้าของบ้านหรือผู้อาศัยที่จะใช้เส้นทางเดินรถหรือทางเดินในการเข้าหรือออกจากตัวบ้านรวมถึงสิทธิในการจอดรถหรืออื่น ๆ ด้วย

อีกทั้งการระงับสิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนกลางและการปรับนี้ไม่ใช้กับสมาชิกที่ไม่ได้จ่ายค่าธรรมเนียมหรือค่าบริการอื่น ๆ ที่ถึงกำหนดแล้ว แต่อย่างไรก็ดีสมาคมอาจจะสั่งให้มีการระงับสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนของสมาชิกที่ไม่ได้จ่ายค่าธรรมเนียมรายปีที่ค้างชำระเกินกว่า 90 วันแล้วได้ (มาตรา 720.305 (2), (3))

9. การระงับข้อพิพาท

ในกฎหมายของรัฐฟลอริดา ได้นำกระบวนการระงับข้อพิพาทโดยวิธีการไกล่เกลี่ย และอนุญาโตตุลาการมาใช้บังคับกับข้อโต้แย้งที่เกิดขึ้นกับสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย อาจแบ่งได้ 2 กรณีคือ

9.1 กรณีข้อโต้แย้งเกี่ยวกับการถอดถอนกรรมการ และข้อโต้แย้งเกี่ยวกับการเลือกตั้ง กรรมการระหว่างสมาชิกกับสมาคม กรมควบคุมธุรกิจและวิชาชีพจะเป็นผู้ดำเนินการในกรณีข้อโต้แย้งดังกล่าว โดยกระบวนการอนุญาโตตุลาการภาคบังคับและไม่สามารถดำเนินการโดยการไกล่เกลี่ยได้ ข้อโต้แย้งเหล่านี้ต้องใช้กระบวนการอนุญาโตตุลาการที่ดำเนินการโดยกรมควบคุมธุรกิจและวิชาชีพเท่านั้น เมื่อถึงตอนสิ้นสุดกระบวนการพิจารณากรมควบคุมธุรกิจและวิชาชีพ จะเป็นผู้สั่งให้คู่ความรับผิดชอบเบื้องต้น ผู้ร้องจะต้องออกเงินค้ำประกันอย่างน้อย 200 เหรียญแก่กรมควบคุมธุรกิจและวิชาชีพ ค่าธรรมเนียมที่ออกไปนี้สามารถได้รับคืนในกระบวนการการอนุญาโตตุลาการได้ และคู่ความที่ชนะคดีในกระบวนการอนุญาโตตุลาการสามารถได้รับคืนเงินค่าใช้จ่ายที่สมควรและค่าทนายความในจำนวนที่อนุญาโตตุลาการเห็นเหมาะสม กรมควบคุมธุรกิจและวิชาชีพจะเป็นผู้วางข้อกำหนดเพื่อให้เป็นไปตามจุดประสงค์ของกฎหมาย

9.2 ข้อขัดแย้งระหว่างสมาคมกับเจ้าของที่พักเกี่ยวกับการใช้สอยหรือการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นกับที่พักหรือพื้นที่ส่วนกลาง หรือข้อโต้แย้งเกี่ยวกับการบังคับตามข้อตกลงเกี่ยวกับที่ดิน ข้อโต้แย้งเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงเอกสารจัดตั้ง ข้อโต้แย้งเกี่ยวกับการประชุมของ คณะกรรมการและอนุกรรมการที่คณะกรรมการตั้งขึ้น การประชุมของสมาชิกที่ไม่รวมเรื่องการเลือกตั้ง และข้อโต้แย้งเกี่ยวกับการขอคู่อเอกสารเป็นทางการต่าง ๆ ของสมาคมเหล่านี้ ให้ยื่นกับกรมควบคุมธุรกิจและวิชาชีพเพื่อเข้าสู่กระบวนการไกล่เกลี่ยภาคบังคับก่อนจะฟ้องคดีต่อศาล กระบวนการพิจารณาในการไกล่เกลี่ยต้องดำเนินการให้สอดคล้องกับกระบวนการวิธีพิจารณาความแพ่งของมลรัฐฟลอริดา ที่เกี่ยวข้อง และกระบวนการนี้ถือเป็นพิเศษและเป็นความลับ เช่นเดียวกับกระบวนการไกล่เกลี่ยที่ศาลสั่ง เมื่อคณะกรรมการครบองค์ประชุมเข้าร่วมในการไกล่เกลี่ย การไกล่เกลี่ยนี้ไม่ถือเป็นการประชุมคณะกรรมการตามมาตรา 720.303 กรมควบคุมธุรกิจและวิชาชีพจะเป็นผู้ดำเนินการ โดยอาศัยผู้ไกล่เกลี่ยของกรมธุรกิจและวิชาชีพเป็นผู้ดำเนินการพิจารณาไกล่เกลี่ย หรือส่งไปให้ผู้ไกล่เกลี่ยภายนอกที่ได้รับการรับรองจากกรมควบคุมธุรกิจและวิชาชีพ คู่ความจะต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายในการไกล่เกลี่ยเท่า ๆ กัน รวมทั้งค่าธรรมเนียมที่กำหนดโดยผู้ไกล่เกลี่ย ถ้าหากมี เว้นแต่คู่ความจะตกลงเป็นอย่างอื่น ถ้าหากใช้ผู้ไกล่เกลี่ยของกรมควบคุมธุรกิจและวิชาชีพ ให้กรมควบคุมธุรกิจและวิชาชีพกำหนดค่าธรรมเนียมที่จำเป็นต่อค่าใช้จ่ายในการไกล่เกลี่ยรวมทั้งเงินค่าป่าวัยการของผู้ไกล่เกลี่ย และค่าใช้จ่ายในการเดินทางที่เกิดขึ้น ผู้ร้องซึ่งเป็นผู้ยื่นเรื่องขอให้มีการไกล่เกลี่ยเป็นผู้ออกค่าธรรมเนียมในการยื่นขอให้ไกล่เกลี่ยไปก่อนจำนวน 200 เหรียญ ซึ่งจะนำไปใช้สำหรับค่าใช้จ่ายในการไกล่เกลี่ย เมื่อการไกล่เกลี่ยสิ้นสุด กรมควบคุมธุรกิจและวิชาชีพ จะคิดค่าธรรมเนียมที่มีเพิ่มเติมจากการที่กรมควบคุมธุรกิจและวิชาชีพได้จ่ายไปในการดำเนินการไกล่เกลี่ยกับคู่ความเพื่อให้อัตราส่วนเท่า ๆ กัน เว้นแต่คู่ความจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น

หากการไกล่เกลี่ยในกรณีที่ 2 ไม่สำเร็จในการแก้ปัญหาทุกเรื่องระหว่างคู่ความ คู่ความสามารถจะยื่นฟ้องต่อศาลที่มีเขตอำนาจในประเด็นที่ไกล่เกลี่ยไม่สำเร็จได้ หรือจะเลือกเข้าสู่กระบวนการอนุญาโตตุลาการทั้งที่มีผลผูกพันและไม่ผูกพันได้โดยจะดำเนินการอนุญาโตตุลาการที่แต่งตั้งขึ้น โดยกรมควบคุมธุรกิจและวิชาชีพได้ หากคู่ความทุกฝ่ายไม่เห็นด้วยกับการใช้กระบวนการอนุญาโตตุลาการที่ดำเนินการต่อมาจากกรไกล่เกลี่ยที่ไม่สำเร็จคู่ความฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งอาจจะนำคดีไปสู่ศาล คำสั่งสุดท้ายที่เกิดขึ้นจากอนุญาโตตุลาการภาคบังคับถือเป็นที่สุด และบังคับได้ในศาล หากไม่มีคำร้องขอพิจารณาคดีใหม่ยื่นต่อศาลที่มีเขตอำนาจภายในสามสิบวัน นับจากคำสั่งของอนุญาโตตุลาการมีผลบังคับ

กรมควบคุมธุรกิจและวิชาชีพจะเป็นผู้พัฒนาหลักสูตรการอบรมสำหรับผู้ไกล่เกลี่ยและอนุญาโตตุลาการอิสระเพื่อเพิ่มความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในด้านการบริหารงานองค์กรหรือสมาคมความรู้เกี่ยวกับการบริหารงานสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยและให้เข้าใจในการใช้เทคนิคต่าง ๆ เพื่อระงับข้อพิพาทระหว่างเจ้าของที่พักกับสมาคมหรือระหว่างเจ้าของที่พักด้วยกันเอง รวมถึงการปรับปรุงแผนผังและเอกสารแนะนำ รวมทั้งการสร้างและดูแลเว็บไซต์ที่มีเอกสารแนะนำอยู่

10. สถาบันดูแลเกี่ยวกับองค์กรหรือสมาคมของชุมชน (Community Association Institute)

โดยปกติคำว่าสมาคมของชุมชน หมายถึงสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย ของผู้อยู่อาศัยที่เงื่อนไขหนึ่งของการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยนั้นต้องเป็นสมาชิกในสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยด้วย ไม่ว่าจะเป็นบ้านหรือบ้านเคลื่อนที่หลังเดียว หรือหลายหลัง หรือจะเป็นทาวเฮาส์ วิลล่า คอนโดมิเนียม สหกรณ์เคหสถาน หรือที่พักอาศัยอย่างอื่นก็ตาม ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย และได้รับมอบหมายให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมซึ่งอาจจะกลายเป็นสิทธิยึดเหนี่ยวเหนือที่ดินหรือที่อยู่อาศัยนั้นได้

สถาบันดูแลเกี่ยวกับองค์กร หรือสมาคมของชุมชน (Community Association Institute) หรือ CAI เป็นองค์กรระดับประเทศที่ทำงานเพื่อการพัฒนาองค์กรหรือสมาคมของชุมชนมากกว่า 30 ปีสถาบันดูแลเกี่ยวกับองค์กรหรือสมาคมของชุมชนเป็นผู้นำในการให้ความรู้ และให้ความสนับสนุนต่าง ๆ ให้แก่เจ้าของบ้านที่อาสาทำงานในองค์กรหรือสมาคมของชุมชนและมีอาชีพต่าง ๆ ให้แก่เจ้าของบ้านที่อาสาทำงานในองค์กรหรือสมาคมของชุมชนและมีอาชีพต่าง ๆ สมาชิกของสถาบันดูแลเกี่ยวกับองค์กรหรือสมาคมของชุมชนประกอบด้วยผู้นำในองค์กรหรือสมาคมของชุมชนที่อาสาทำงานผู้จัดการมืออาชีพ บริษัทรับบริหารสมาคมตลอดจนผู้ประกอบการวิชาชีพและบริษัทอื่น ๆ ที่ให้บริการต่าง ๆ แก่สมาคม สถาบันดูแลเกี่ยวกับองค์กรหรือสมาคมของชุมชนได้รวบรวมผู้เชี่ยวชาญมาไว้เพื่อให้ข้อมูลล่าสุดเกี่ยวกับการบริหารจัดการ และควบคุมองค์กร

หรือสมาคมของชุมชนให้บริการสมาชิกด้วยหนังสือ จัดการสัมมนา และทำเวิร์คชอปงานวิจัย การศึกษาต่อเนื่องและการอบรมเป็นระยะ ๆ รวมทั้งนิตยสารและจดหมายข่าวที่ให้ข้อมูลด้าน บริหารองค์กรหรือสมาคมของชุมชน และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สถาบันดูแลเกี่ยวกับองค์กรหรือ สมาคมของชุมชนยังทำงานด้านให้ความเห็นแก่ นโยบายในการร่างกฎหมายและระเบียบต่าง ๆ ที่ สนับสนุนการบริหารจัดการที่ดีและประสิทธิภาพของสมาคมและที่เป็นตัวแทนรักษาประโยชน์ ของสมาชิกในการรักษาความเห็นต่าง ๆ ต่อสภาองเกรส ต่อหน่วยงานของสหรัฐ และหน่วยงาน กำหนดนโยบายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับเรื่อง เช่น ภาษีการประกันการฟื้นฟูกฎหมายล้มละลายที่ เกี่ยวกับที่พักอาศัยและการจัดที่พักอาศัยที่เป็นธรรม นอกจากนี้คณะทำงานด้านกฎหมายของ สถาบันดูแลเกี่ยวกับองค์กรหรือสมาคมของชุมชนก็เป็นตัวแทนของสมาชิกสถาบันดูแลเกี่ยวกับ องค์กรหรือสมาคมของชุมชนในการเสนอความเห็นต่อองค์กร หรือหน่วยงานที่เกี่ยวกับการร่าง กฎหมายในเรื่อง เช่น การประเมินเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการยึดทรัพย์ และการชำระคูปองจากการ ก่อสร้าง

บทที่ 4

วิเคราะห์ปัญหาการบริหารจัดการของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

เนื่องจากปัจจุบันกิจการจัดสรรได้เติบโตอย่างรวดเร็ว พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้เข้ามามีบทบาทสำคัญในการควบคุมการจัดสรร ทั้งนี้เพื่อเป็นการแบ่งเบาภาระหน้าที่ของภาครัฐในการจัดสรรงบประมาณมาบริหารจัดการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการ โดยกำหนดให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรดำเนินการโดยคณะกรรมการเข้ามาควบคุมและดูแลการบริหารจัดการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะภายในโครงการจัดสรร ภายหลังที่ผู้จัดสรรพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษา อันเป็นการป้องกันและแก้ปัญหาสภาพสังคมเสื่อมโทรม ในขณะเดียวกันพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ถือเป็นกฎหมายที่เข้ามาควบคุมและรักษาประโยชน์ของผู้บริโภคหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้ไม่ต้องโดนเอาเปรียบจากผู้จัดสรร โดยกำหนดให้ผู้ประกอบการหรือผู้จัดสรรต้องจัดให้มีสาธารณูปโภคตามที่กฎหมายกำหนดโดยจะต้องระบุไว้ในแผนผังโครงการที่ขออนุญาต และจะทำให้สาธารณูปโภคดังกล่าวเสื่อมประโยชน์แก่ที่ดินที่ขอจัดสรรไม่ได้ ทั้งนี้หน้าที่ต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจนกว่าจะพ้นจากหน้าที่ตามกฎหมายกำหนด และต้องจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาค้ำประกันสาธารณูปโภคดังกล่าวด้วย

แต่ถึงอย่างไรก็ดีแม้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 จะใช้บังคับมาเป็นเวลากว่าสิบปี แต่ก็ยังคงเป็นเรื่องใหม่สำหรับบุคคลที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะผู้ซื้อที่ดินจัดสรรซึ่งบ่อยครั้งเมื่อเกิดปัญหาว่าด้วยสาธารณูปโภคในโครงการเสื่อมสภาพก็มักจะมาแจ้งให้สำนักงานที่ดินในเขตพื้นที่นั้น ๆ เข้าไปจัดการให้ ซึ่งอำนาจหน้าที่ดังกล่าวเมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วก็ย่อมเป็นหน้าที่ของคณะกรรมการหมู่บ้านในการบริหารจัดการต่อไป และเมื่อกล่าวถึงคณะกรรมการหมู่บ้านหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร สมาชิกหมู่บ้านจำนวนไม่น้อยที่ไม่เข้าใจถึงการจัดตั้งหรือที่มาของกลุ่มบุคคลดังกล่าว รวมถึงอำนาจหน้าที่ไม่เชื่อมั่นในการบริหารจัดการของคณะกรรมการจนในบางครั้งลูกบ้านก็เกิดการทะเลาะในหน้าที่ที่ต้องทำอย่างเช่นการจ่ายค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และเมื่อสมาชิกไม่ชำระค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคก็ย่อมกระทบต่อหน้าที่หลักของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรในการจัดเก็บงบประมาณบำรุงรักษาสาธารณูปโภค เมื่อไม่มีงบประมาณในการซ่อมแซมและดูแลสาธารณูปโภค ก็ย่อมส่งผลให้เกิดสภาพสังคมเสื่อมโทรมในที่สุด

ในบทนี้จึงขอวิเคราะห์ถึงสภาพปัญหาในสามประเด็น โดยประเด็นแรกคือปัญหาว่าด้วยการบริหารจัดการอันเนื่องจากคุณสมบัติของคณะกรรมการหมู่บ้าน ประเด็นที่สองคือ ปัญหาว่าด้วยการควบคุมการบริหารจัดการของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและประเด็นสุดท้ายคือปัญหาการบังคับชำระหนี้ส่วนกลาง

ปัญหาการบริหารจัดการอันเนื่องมาจากคุณสมบัติของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

หลักเกณฑ์และคุณสมบัติของบุคคลที่เข้ามาทำหน้าที่บริหารจัดการหน่วยงาน หรือชุมชน เป็นสิ่งสำคัญที่สร้างความเชื่อมั่น และศักยภาพของงานให้มีความน่าเชื่อถือและเกิดผลสัมฤทธิ์ในการบริหารจัดการ ดังนั้นการบริหารจัดการไม่ว่าจะเป็นระดับประเทศ จังหวัด อำเภอ หรือหมู่บ้าน ต่างกำหนดหลักเกณฑ์และคุณสมบัติของบุคคลที่จะเข้ามาทำหน้าที่บริหารจัดการในหน่วยงานนั้น ๆ เช่น การกำหนดคุณสมบัติของบุคคลที่เข้าทำหน้าที่ผู้ใหญ่บ้าน ซึ่งพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ (ฉบับที่ 11) พ.ศ. 2551 มาตรา 12 กำหนดว่าบุคคลที่เข้ามาทำหน้าที่ผู้ใหญ่บ้านต้องมีคุณสมบัติดังต่อไปนี้

1. มีสัญชาติไทยโดยการเกิด
2. อายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปีบริบูรณ์ในวันรับเลือก
3. มีภูมิลำเนาหรือถิ่นที่อยู่เป็นประจำ และมีชื่อในทะเบียนบ้านตามกฎหมายว่าด้วยทะเบียนราษฎรในหมู่บ้านนั้นติดต่อกันมาแล้วไม่น้อยกว่าสองปีจนถึงวันเลือกและเป็นผู้ที่ประกอบอาชีพเป็นหลักฐาน
4. เป็นผู้เลื่อมใสในการปกครองตามรัฐธรรมนูญด้วยความบริสุทธิ์ใจ
5. ไม่เป็นภิกษุ สามเณร นักพรต หรือนักบวช
6. ไม่เป็นผู้มีร่างกายทุพพลภาพจนไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ วิกลจริต จิตฟั่นเฟือน ไม่สมประกอบ ตัดยาเสพติดให้โทษ หรือเป็นโรคตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษา
7. ไม่เป็นสมาชิกรัฐสภา สมาชิกสภาท้องถิ่น หรือผู้บริหารท้องถิ่น ข้าราชการการเมือง ข้าราชการประจำ พนักงาน เจ้าหน้าที่ หรือลูกจ้างของหน่วยงานของรัฐ หรือของรัฐวิสาหกิจ หรือขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือลูกจ้างของส่วนราชการ หรือลูกจ้างของเอกชนที่มีหน้าที่ทำงานประจำ
8. ไม่เป็นผู้มีอิทธิพลหรือเสียชื่อในทางพาลหรือทางทุจริต หรือเสื่อมเสียในทางศีลธรรม
9. ไม่เป็นผู้เคยถูกให้ออก ปลดออก หรือไล่ออกจากราชการ หน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจ หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพราะทุจริตต่อหน้าที่และยังไม่พ้นกำหนดเวลาสิบปี นับแต่วันพ้นโทษ

10. ไม่เป็นผู้เคยต้องรับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุด เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาท หรือความผิดลหุโทษ และยังไม่พ้นกำหนดเวลาสิบปีนับแต่วันพ้นโทษ

11. ไม่เป็นผู้เคยต้องคำพิพากษาถึงที่สุดว่ากระทำความผิดเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยป่าไม้ กฎหมายว่าด้วยป่าสงวนแห่งชาติ กฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า กฎหมายว่าด้วยอุทยานแห่งชาติ กฎหมายว่าด้วยศุลกากร กฎหมายว่าด้วยอาวุธปืน วัตถุระเบิด ดอกไม้เพลิง และสิ่งเทียมอาวุธปืน ในฐานะความผิดเกี่ยวกับอาวุธปืน เครื่องกระสุนปืน หรือวัตถุระเบิดที่นายทะเบียนไม่อาจออกใบอนุญาตให้ได้ กฎหมายว่าด้วยที่ดินในความผิดเกี่ยวกับที่สาธารณะประโยชน์ กฎหมายว่าด้วยยาเสพติด กฎหมายว่าด้วยการเลื้อยคั่ง และกฎหมายว่าด้วยการพนัน ในฐานะความผิดเป็นเจ้ามือหรือสำนัก

12. ไม่เป็นผู้เคยถูกให้ออกจากตำแหน่งตามมาตรา 14(6) หรือ (7) และยังไม่พ้นกำหนดเวลาสิบปีนับแต่วันถูกให้ออก

13. ไม่เป็นผู้เคยถูกลงโทษให้ออก ปลดออก หรือไล่ออกจากตำแหน่งกำนัน ผู้ใหญ่บ้าน แพทย์ประจำตำบล หรือผู้ช่วยผู้ใหญ่บ้าน ตามกฎหมายว่าด้วยระเบียบข้าราชการพลเรือน และยังไม่พ้นกำหนดเวลาสิบปีนับแต่วันถูกให้ออก ปลดออก หรือไล่ออก

14. มีพื้นความรู้ไม่ต่ำกว่าการศึกษาภาคบังคับ หรือที่กระทรวงศึกษาธิการเทียบไม่ต่ำกว่าการศึกษาภาคบังคับ เว้นแต่ในท้องที่ใดไม่อาจเลือกผู้ที่มีพื้นความรู้ดังกล่าวได้ ผู้ว่าราชการจังหวัดโดยอนุมัติรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย อาจประกาศในราชกิจจานุเบกษายกเว้นหรือผ่อนผันได้

จากการศึกษาพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้กำหนดบุคคลซึ่งเข้ามาทำหน้าที่คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรในมาตรา 45 ซึ่งกำหนดว่า การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีมติให้จัดตั้ง และมาตรา 45 (4) กำหนดว่าจำนวนกรรมการ การเลือกตั้ง วาระการดำรงตำแหน่งการพ้นจากตำแหน่ง และการประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ โดยให้ถือว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายเป็นสมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ส่วนที่ดินที่ยังไม่มีการจำหน่ายหรือโอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรให้ถือว่าผู้จัดสรรเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (มาตรา 47) และมาตรา 6 กำหนดให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีคณะกรรมการหมู่บ้านเป็นผู้ดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่

จากบทบัญญัติของกฎหมายดังกล่าวจะเห็นว่าบุคคลที่เข้ามาทำหน้าที่เป็นคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร คือ

1. ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

2. ผู้จัดสรรที่ดินสำหรับที่ดินที่ยังไม่มีการจำหน่ายหรือโอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรร

ดังนั้นคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรจึงมาจากบุคคลเพียงสองกลุ่มตามที่กล่าวมาข้างต้น

ซึ่งบุคคลจากสองกลุ่มดังกล่าว พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ไม่ได้กำหนดว่าต้องมีหลักเกณฑ์หรือคุณสมบัติเช่นไรจึงจะสามารถเข้ามาทำหน้าที่คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรได้ ต่างจากการสรรหาบุคคลเข้ามาทำหน้าที่ผู้ใหญ่บ้านตามที่กล่าวมาข้างต้น ซึ่งพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ ได้กำหนดคุณสมบัติและลักษณะต้องห้ามของบุคคลที่จะเข้ามาบริหารจัดการหมู่บ้านไว้อย่างชัดเจน ซึ่งเหตุผลที่กำหนดเช่นนี้ก็เพื่อให้ได้บุคคลที่มีศักยภาพ เป็นคนดีมีความสามารถ สามารถพัฒนางานพัฒนาองค์กร และเสริมสร้างความเชื่อมั่นจากสมาชิกในชุมชน ทำให้ชุมชนเกิดการพัฒนาและบริหารจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพ เมื่อพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กำหนดเพียงว่าบุคคลที่เข้าที่ทำหน้าที่คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรมาจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้จัดสรรที่ดินสำหรับที่ดินที่ยังไม่มีการจำหน่ายหรือโอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดิน ปัญหาที่เกิดขึ้นคือ บุคคลที่เข้ามาทำหน้าที่บริหารจัดการดังกล่าวจะสามารถสร้างความเชื่อมั่นให้กับสมาชิก ในการบริหารจัดการได้หรือไม่เพียงใด เพราะหลักการบริหารจัดการให้บรรลุวัตถุประสงค์ได้นั้น องค์กรประกอบที่สำคัญประการหนึ่งคือความสมัครสมานสามัคคีและร่วมแรงร่วมใจกันของสมาชิกทุกคนในการปฏิบัติตามกฎ กติกา และข้อบังคับที่กำหนดขึ้น แต่หากบุคลากรที่เข้ามาทำหน้าที่คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรไม่สามารถสร้างความเชื่อมั่น และทำให้สมาชิกในชุมชนเชื่อถือได้ ความสมัครสมานสามัคคีในชุมชนก็ย่อมไม่เกิดขึ้น ซึ่งความไม่เชื่อถือหรือไม่เชื่อมั่นอาจมาจากหลายสาเหตุด้วยกันเช่น อายุ ความสามารถ หรือเป็นผู้มีอิทธิพลหรือเสื่อมเสียในทางศีลธรรมหรือประกอบอาชีพที่มีลักษณะที่อาจก่อให้เกิดผลประโยชน์ที่ทับซ้อน เป็นต้น เช่นนี้การบริหารจัดการของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเพื่อให้เป็นไปตามข้อบังคับก็ย่อมกระทบไปด้วย ไม่ว่าจะเป็นเรื่องการเรียกประชุมหมู่บ้าน การเรียกเก็บผลประโยชน์ตามข้อกำหนดหมู่บ้านไม่ว่าจะเป็นการจัดเก็บค่าบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคหรือค่าส่วนกลาง และค่าใช้จ่ายที่จำเป็นอื่น ๆ ซึ่งสมาชิกอาจมองว่าค่าใช้จ่ายที่จัดเก็บไปอาจเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบุคคลใดบุคคลหนึ่ง หรืออาจมีผลประโยชน์ทับซ้อน อันส่งผลให้การบริหารงานของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรไม่เป็นไปตามเจตนารมณ์แห่งกฎหมายที่ต้องการให้ชุมชนสามารถบริหารจัดการกันเองตามหลักการกระจายอำนาจ และเพื่อสนองความต้องการของชุมชนได้อย่างตรงจุด

จากการศึกษากฎหมายของประเทศอังกฤษ และประเทศสหรัฐอเมริกา ต่างกำหนดให้มีการจัดตั้งหน่วยงานหรือองค์กรเข้ามาบริหารเช่นเดียวกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในประเทศไทย ซึ่งองค์กรหรือหน่วยงานที่ตั้งขึ้นของประเทศอังกฤษเรียกว่า สมาคมเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลาง โดยมีคณะกรรมการเป็นผู้ดำเนินการแทนและสมาชิกของสมาคมมาจากเจ้าของหน่วยทุกคน ซึ่ง

เทียบเคียงได้กับสมาชิกผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และในประเทศไทย องค์การที่ทำหน้าที่บริหารจัดการหมู่บ้านเรียกว่า สมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย ซึ่งบังคับให้สมาชิกมาจากเจ้าของที่ดินแต่ละแปลงเช่นเดียวกับพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินของไทย เช่นกัน และทั้งกฎหมายของประเทศอังกฤษและประเทศสหรัฐอเมริกาต่างก็ไม่ได้กำหนดหลักเกณฑ์และคุณสมบัติของบุคคลที่ทำหน้าที่คณะกรรมการสมาคมเจ้าของรวมทรัพย์สิน ส่วนกลาง และสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย แต่จากการศึกษากฎหมายของต่างประเทศดังกล่าว แม้จะไม่ได้กำหนดหลักเกณฑ์และคุณสมบัติของบุคคลที่เข้ามาทำหน้าที่บริหารจัดการสมาคม เช่นเดียวกับพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินของไทยก็ตาม แต่พบว่าประเทศสหรัฐอเมริกาได้สร้างความเชื่อมั่นในการบริหารจัดการให้เกิดขึ้นแก่สมาชิก โดยการจัดตั้งสถาบันเข้ามาดูแลองค์กรหรือสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย ซึ่งสถาบันนี้เรียกว่า สถาบันดูแลเกี่ยวกับองค์กรหรือสมาคมของชุมชน (CAI) สถาบันดูแลเกี่ยวกับองค์กรหรือสมาคมของชุมชนเป็นผู้นำในการให้ความรู้ และให้การสนับสนุนต่าง ๆ โดยรวบรวมผู้เชี่ยวชาญมาไว้เพื่อให้ข้อมูลล่าสุดที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการ ให้ความเห็นในการกำหนดนโยบายในการร่างกฎหมายและระเบียบต่าง ๆ ซึ่งจะเห็นว่าในต่างประเทศ แม้สมาชิกของคณะกรรมการซึ่งทำหน้าที่บริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรรมาจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เช่นเดียวกับพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินของไทย แต่ต่างประเทศมีการจัดตั้งองค์กรหรือหน่วยงานซึ่งประกอบด้วยผู้เชี่ยวชาญด้านต่าง ๆ ขึ้นมาควบคุม ให้ความรู้ และกำหนดแนวทางในการบริหารจัดการของคณะกรรมการ อันเป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้เกิดขึ้นแก่สมาชิกในชุมชนว่า บุคลากรที่ทำหน้าที่คณะกรรมการหมู่บ้านเป็นผู้มีศักยภาพและสามารถบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรรได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ปัญหาการควบคุมการบริหารจัดการของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

เมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรก็จะเป็นผู้แทนโดยชอบด้วยกฎหมายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่กล่าวมาแล้วข้างต้นและหน้าที่ดังกล่าวก็จะถูกถ่ายโอนมาเป็นหน้าที่ของคณะกรรมการหมู่บ้าน ซึ่งมาตรา 48 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินและกฎกระทรวงว่าด้วยการขออนุญาตทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 หมวด 2 ได้กำหนดหน้าที่ของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรไว้ดังนี้

1. หน้าที่เกี่ยวกับการกำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค (ต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก)
2. หน้าที่เกี่ยวกับการกำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัยและการจราจรภายในที่ดินจัดสรร (ต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก)

3. หน้าที่ในการเรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคใน ส่วนที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่บำรุงรักษาจากสมาชิก

4. หน้าที่ในการยื่นคำร้องทุกข์หรือเป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิกเกี่ยวกับกรณีที่กระทบ สิทธิหรือประโยชน์ของสมาชิกตั้งแต่สิบรายขึ้นไป

5. หน้าที่ในการจัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อสวัสดิการของสมาชิกหรือจัดสรรเงินหรือ ทรัพย์สินเพื่อสาธารณประโยชน์(ต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก)

6. หน้าที่ในการดำเนินการอื่นใดให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ระเบียบของคณะกรรมการ จัดสรรที่ดินกลาง หรือข้อบังคับของคณะกรรมการที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติการ จัดสรรที่ดิน

7. หน้าที่ในการจัดให้มีการประชุมใหญ่อย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง

8. หน้าที่ในการเรียกประชุมใหญ่วิสามัญเมื่อใดก็ได้แล้วแต่จะเห็นสมควร

9. หน้าที่ในการรายงานกิจการ งบดุล บัญชีรายวัน รายจ่าย ซึ่งผู้สอบบัญชีได้รับรองแล้ว ต่อคณะกรรมการภายในสามเดือนนับแต่วันสิ้นงวดการบัญชีและประกาศรายงานดังกล่าวโดย เปิดเผยให้สมาชิกทราบ และให้คณะกรรมการแต่งตั้งคณะอนุกรรมการเพื่อตรวจสอบกิจการ การ บัญชีและการเงินของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามที่คณะกรรมการกำหนด

10. หน้าที่ในการแจ้งเป็นหนังสือให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือคณะกรรมการหมู่บ้าน จัดสรรดำเนินการแก้ไขข้อบกพร่องตามวิธีการที่คณะกรรมการกำหนด กรณีที่มีข้อบกพร่อง เกี่ยวกับการเงินหรือการบัญชีตามรายงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือตามรายงานของ คณะอนุกรรมการตามข้อ 9 หรือคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรกระทำการไม่ถูกต้องในการปฏิบัติ หน้าที่ จนทำให้เกิดความบกพร่องเสียหายหรือเสียประโยชน์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือ สมาชิก

จากที่กล่าวมาข้างต้น จะเห็นว่ากฎหมายกำหนดอำนาจและกำหนดหน้าที่แก่ คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรไว้ แต่ไม่มีมาตราในการควบคุมการดำเนินการตามอำนาจและหน้าที่ ของคณะกรรมการ การกำหนดให้บุคคลมีอำนาจแต่ไม่กำหนดขอบเขตการใช้อำนาจ ย่อมก่อให้เกิด ปัญหาการใช้อำนาจที่เกินขอบเขต เกิดการลุแก่อำนาจ สมาชิกย่อมได้รับความเดือดร้อน และสร้าง ความเสียหายให้เกิดขึ้นในที่สุด พระราชบัญญัติการจัดสรร พ.ศ. 2543 ก็เช่นเดียวกัน เมื่อกำหนดให้ คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจในการบริหารจัดการ แม้จะกำหนดชัดเจนว่าการบริหาร จัดการนั้นเพื่อประโยชน์แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แต่การไม่กำหนดขอบเขตหรือมาตรการใน การควบคุมอำนาจให้ชัดเจน ไม่กำหนดให้มีการตรวจสอบการใช้อำนาจ การใช้อำนาจนั้นอาจเกิน ขอบเขตและสร้างความเสียหายได้ ทั้งอาจเป็นการใช้อำนาจเพื่อเอื้อประโยชน์แก่นุคคลกลุ่มใดกลุ่ม หนึ่ง หรือเพื่อประโยชน์แก่ตนเองได้ เมื่อเกิดกรณีเช่นนี้ขึ้น สมาชิกในชุมชนอาจแยกกันเป็นฝักฝ่าย

เพื่อประโยชน์ของพวกพ้อง สมาชิกบางกลุ่มอาจให้ความร่วมมือในการบริหารจัดการ แต่บางกลุ่มอาจไม่ให้ความร่วมมือ และสมาชิกบางกลุ่มอาจได้รับประโยชน์ แต่อีกกลุ่มอาจได้รับความเดือดร้อนเสียหาย ดังนั้นการกำหนดองค์กรหรือหน่วยงานเข้ามาตรวจสอบและควบคุมการใช้อำนาจก็จะเป็นการถ่วงดุลการใช้อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการได้ นอกจากนี้เมื่อเกิดกรณีพิพาทขึ้นพบว่าพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กำหนดแต่เพียงว่าคณะกรรมการมีหน้าที่ในการยื่นคำร้องทุกข์หรือเป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิกเกี่ยวกับกรณีที่กระทบสิทธิประโยชน์ของสมาชิกตั้งแต่สิบรายขึ้นไป ซึ่งไม่ปรากฏว่ามีกำหนดมาตรการในการระงับข้อพิพาทที่เกิดขึ้นระหว่างคณะกรรมการกับสมาชิกไว้แต่อย่างใด เมื่อเกิดกรณีพิพาทขึ้นจึงต้องไปใช้วิธีการตามหลักกฎหมายทั่วไป นั่นก็คือประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ซึ่งการเสนอข้อพิพาทต่อศาลตามหลักกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งนั้นต้องใช้ระยะเวลาที่ยาวนาน และค่าใช้จ่ายที่สูงอันเป็นการไม่คุ้มค่าต่อความเสียหายที่เกิดขึ้น

ทั้งนี้จากการศึกษากฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกาตามที่กล่าวมาแล้วข้างต้นนั้น สหรัฐอเมริกามีการตั้งสถาบันที่เรียกว่า สถาบันดูแลเกี่ยวกับองค์กรหรือสมาคมของชุมชน(CAD) ซึ่งสถาบันดังกล่าวนอกจากจะให้ความรู้ ให้คำแนะนำ และให้ความเห็นในการกำหนดนโยบายในการร่างกฎหมายและระเบียบต่าง ๆ แก่คณะกรรมการ(สมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย) แล้ว สมาคมของชุมชน หรือ CIA ยังมีหน้าที่ในการควบคุมและตรวจสอบการดำเนินงานของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย เพื่อให้การดำเนินงานของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยเป็นไปตามระเบียบข้อบังคับ และเพื่อประโยชน์แก่สมาชิกของชุมชน

นอกจากนี้ประเทศสหรัฐอเมริกายังมีการกำหนดมาตรการในการระงับข้อพิพาทที่เกิดขึ้นระหว่างสมาคมกับสมาชิก โดยใช้วิธีการไกล่เกลี่ย และอนุญาโตตุลาการมาใช้บังคับ ในขณะที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินกำหนดหน้าที่ให้คณะกรรมการหมู่บ้านสามารถร้องทุกข์หรือฟ้องร้องแทนสมาชิกที่ได้รับความเสียหายตั้งแต่สิบรายขึ้นไป และหากเกิดการพิพาทระหว่างคณะกรรมการกับสมาชิกก็ต้องระงับข้อพิพาทโดยการนำคดีขึ้นสู่ศาลตามหลักกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง การระงับข้อพิพาทโดยวิธีการไกล่เกลี่ยและอนุญาโตตุลาการตามกฎหมายของรัฐพลอริดาของประเทศสหรัฐอเมริกาแบ่งเป็น 2 กรณี คือ

1. กรณีข้อโต้แย้งเกี่ยวกับการถอดถอนกรรมการ และข้อโต้แย้งเกี่ยวกับการเลือกตั้งกรรมการระหว่างสมาชิกกับสมาคม ใช้วิธีการระงับข้อพิพาทโดยใช้กระบวนการอนุญาโตตุลาการ โดยกรมควบคุมธุรกิจและวิชาชีพจะเป็นผู้ชี้ขาดและวางข้อกำหนดเพื่อให้เป็นไปตามจุดประสงค์ของกฎหมาย

2. ข้อโต้แย้งระหว่างสมาคมกับเจ้าของที่พักเกี่ยวกับการใช้สอยหรือการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นกับที่พักหรือพื้นที่ส่วนกลาง หรือข้อโต้แย้งเกี่ยวกับการบังคับตามข้อตกลงเกี่ยวกับที่ดิน ข้อ

โต้แย้งเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงเอกสารจัดตั้ง ข้อโต้แย้งเกี่ยวกับการประชุมของคณะกรรมการและอนุกรรมการที่คณะกรรมการตั้งขึ้น การระงับข้อพิพาทในประเด็นนี้ใช้วิธีการไกล่เกลี่ย และหากการไกล่เกลี่ยไม่สำเร็จ คู่ความสามารถยื่นฟ้องต่อศาลที่มีเขตอำนาจในประเด็นที่ไกล่เกลี่ยไม่สำเร็จได้ หรือจะเลือกเข้าสู่กระบวนการอนุญาโตตุลาการ หากคู่ความไม่เห็นพ้องด้วยกับขบวนการอนุญาโตตุลาการอาจนำคดีไปสู่ศาลได้ คำสั่งสุดท้ายที่เกิดขึ้นจากอนุญาโตตุลาการถือเป็นที่สุด หากไม่มีคำร้องขอพิจารณาคดีใหม่ยื่นต่อศาลที่มีเขตอำนาจภายในสามสิบวัน นับจากคำสั่งอนุญาโตตุลาการมีผลบังคับ

สำหรับประเทศอังกฤษ พบว่าได้บัญญัติรับรองสิทธิของสมาชิกที่สามารถดำเนินคดีแก่สมาคมไว้อย่างชัดเจน โดยให้สิทธิเจ้าของที่พักอาศัยยื่นต่อศาลเพื่อให้ศาลมีคำสั่งว่าข้อกำหนดจัดตั้งสมาคมเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลางไม่ชอบด้วยกฎหมายหากศาลสั่งว่าข้อกำหนดดังกล่าวไม่ชอบ ก็อาจวางมาตรการอื่น ๆ ด้วยก็ได้ ซึ่งรวมถึงให้แก้ไขข้อกำหนดดังกล่าวให้ถูกต้องหรือสั่งให้ชดใช้ค่าเสียหายด้วยและกรณีการพิพาทระหว่างสมาชิกด้วยกันหรือระหว่างสมาชิกกับสมาคมเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลางประเทศอังกฤษได้นำวิธีการระงับข้อพิพาทโดยการใช้วิธีการไกล่เกลี่ยประนีประนอมและอนุญาโตตุลาการมาใช้บังคับแทนการฟ้องคดี เช่นเดียวกับประเทศสหรัฐอเมริกา

ปัญหาการบังคับชำระหนี้ส่วนกลาง

จากการศึกษาพบว่าปัญหาการบริหารจัดการของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรอีกประการหนึ่งคือปัญหาเกี่ยวกับการจัดเก็บค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ซึ่งกำหนดให้มีการจัดเก็บจากสมาชิกเดือนละหนึ่งครั้ง ปัญหาที่เกิดขึ้นคือไม่สามารถบังคับให้สมาชิกชำระค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้ แม้มตรา 50 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินจะกำหนดบทลงโทษแก่สมาชิกผู้ฝ่าฝืนไม่ชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคไว้ก็ตาม ซึ่งกำหนดไว้ในสามประเด็นคือ

1. กรณีค้างชำระค่าบำรุงรักษาหรือการจัดการสาธารณูปโภคเป็นเวลาตั้งแต่หนึ่งเดือนแต่ไม่เกินสามเดือนผู้มีหน้าที่ชำระจะต้องจ่ายค่าปรับตามอัตราที่คณะกรรมการกำหนด
2. กรณีค้างชำระค่าบำรุงรักษาหรือการจัดการสาธารณูปโภคติดต่อกันตั้งแต่สามเดือนขึ้นไป สมาชิกผู้ค้างชำระอาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภคนั้นได้ เช่นการห้ามใช้สระน้ำ เป็นต้น แต่ในประเด็นข้อนี้มีข้อให้พิจารณาต่อไปว่า หากเป็นสาธารณูปโภคที่โครงการจัดสรรจัดให้มีขึ้นจำพวก ถนน หรือสวนสาธารณะ เป็นต้น สาธารณูปโภคประเภทนี้การจำกัดสิทธิหรือระงับสิทธิของสมาชิกไม่ให้ใช้ถนนในโครงการ หรือเดินผ่านหรือใช้สวนสาธารณะในโครงการจะทำได้จริงหรือไม่ คณะกรรมการอาจจำกัดสิทธิได้เพียงการห้ามสมาชิกผู้ฝ่าฝืนจอด

รถภายในโครงการได้เพียงเท่านั้น แต่คงไม่อาจห้ามสมาชิกเดินเข้ามาในโครงการหรือเดินเล่นในสวนสาธารณะหรือสนามเด็กเล่นที่โครงการจัดให้มีขึ้นอันเป็นสาธารณูปโภคของโครงการได้ เพราะเป็นการจำกัดเสรีภาพในการเดินทางของประชาชน ตามรัฐธรรมนูญ แห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. 2560 มาตรา 38 บุคคลย่อมมีเสรีภาพในการเดินทาง

3. กรณีค้างชำระค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจนกว่าจะมีการชำระครบถ้วน ซึ่งกรณีนี้ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง พ.ศ. 2545 และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ไม่ได้กำหนดแนวทางการปฏิบัติไว้ และมักเกิดปัญหาได้เถียงในประเด็นที่ว่า สมาชิกซึ่งถูกระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในเอกสารสิทธิไม่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากคณะกรรมการให้ชำระค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือหนังสือจัดส่งไปไม่ถึงสมาชิก หรือไม่ได้แจ้งตามภูมิลำเนาของสมาชิก ซึ่งสมาชิกส่วนใหญ่ที่ค้างชำระค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตั้งแต่หกเดือนมักเป็นสมาชิกที่ไม่ได้อาศัยในหมู่บ้านดังกล่าวเป็นเพียงการซื้อทิ้งไว้และใช้เป็นที่พักอาศัยเพียงครั้งคราวเท่านั้น หรือมีการเปลี่ยนแปลงที่อยู่หรือไปต่างประเทศ ซึ่งในทางปฏิบัติก่อนที่เจ้าพนักงานที่ดินจะทำการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามคำขอของคณะกรรมการ พนักงานเจ้าหน้าที่จะให้คณะกรรมการหมู่บ้านแสดงเอกสารหนังสือแจ้งขอระงับการทำนิติกรรมพร้อมด้วยเอกสารหลักฐานหนังสือแจ้งแก่สมาชิกผู้ค้างชำระให้ชำระเงินพร้อมค่าปรับภายในเวลาที่กำหนด พร้อมหลักฐานไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับที่แสดงให้เห็นว่าบุคคลดังกล่าวได้รับหรือไม่ได้รับหนังสือดังกล่าว ซึ่งควรกำหนดหลักเกณฑ์การแจ้งสมาชิกผู้ค้างชำระค่าส่วนกลางที่ไม่ได้รับหนังสือหรือไม่ยอมรับหนังสือหรือด้วยเหตุผลประการอื่นใดที่ทำให้สมาชิกไม่ได้รับหนังสือแจ้ง โดยกำหนดให้มีการจัดส่งหนังสือแก่บุคคลดังกล่าวอีกครั้งเพื่อป้องกันการโต้แย้งกรณีหนังสือแจ้งไม่ถึงมือผู้รับดังกล่าว และปัญหาที่ตามมาอีกประการหนึ่งคือ เมื่อสมาชิกซึ่งที่ดินของตนถูกระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมีความประสงค์จะขายที่ดินดังกล่าวแก่บุคคลอื่น สมาชิกจะเกิดความกระตือรือร้นในการชำระเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ดินค้างชำระเป็นอย่างมาก แต่เมื่อไปติดต่อสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อชำระเงินดังกล่าวก็มีปัญหาตามมาว่าคณะกรรมการผู้มีอำนาจลงนามในหนังสือแจ้งให้สำนักงานที่ดินยกเลิกการระงับการทำนิติกรรมไม่อยู่ เนื่องจากคณะกรรมการดังกล่าวคือบุคคลผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในหมู่บ้านจัดสรรนั่นเอง ซึ่งต่างคนต่างมีอาชีพเป็นของตนเองไม่ได้ประจำอยู่ที่สำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทำให้บุคคลดังกล่าวไม่สามารถทำการซื้อขายที่ดินดังกล่าวภายในกำหนดเวลาส่งผลให้เกิดคดีพิพาทตามมา เพื่อไม่ให้เกิดปัญหาดังกล่าวขึ้น อาจกำหนดเพิ่มเติมในข้อบังคับให้มีบุคคลใดบุคคลหนึ่งอยู่ประจำสำนักงานเพื่อทำหน้าที่ออกเอกสารดังกล่าวอีกทั้งควรกำหนดให้สมาชิกที่ต้องนำเอกสารสิทธิของตนจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อสำนักงานที่ดินต้องแสดงเอกสารหนังสือรับรองการปลดหนี้ที่ออกโดย

คณะกรรมการหมู่บ้านทุกครั้ง เพื่อเป็นการเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดเก็บค่าบำรุงรักษา
สาธารณูปโภคให้บรรลุวัตถุประสงค์ตามที่กฎหมายกำหนดไว้

จากกรณีที่กำลังมาข้างต้นแม้มาตรา 50 วรรคสองแห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินจะ
ให้อำนาจแก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในการยื่นเอกสารต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อระงับการจ
ดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแก่สมาชิกที่ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคตั้งแต่
หกเดือนขึ้นไป อันเป็นการคุ้มครองสิทธิของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในการได้รับชำระหนี้ก็ตาม
แต่กรมที่ดินได้มีแนวทางปฏิบัติ กรณีการซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดที่อยู่ระหว่างการระงับการ
จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามหนังสือที่ มท 0517.2/ว1141 ลง
วันที่ 30 เมษายน 2558 โดยมีมติว่า หนี้ค่าบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคเป็นหนี้บุริมสิทธิใน
มูลกรขายอสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระตามมาตรา 50 วรรคสองและวรรคสาม
แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เมื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมิได้ไปจดทะเบียน
บุริมสิทธิในมูลกรขายอสังหาริมทรัพย์ไว้ใน โฉนดที่ดิน บุริมสิทธิในมูลกรขายอสังหาริมทรัพย์จึง
มิได้อยู่เหนือที่ดินจัดสรรที่ค้างชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคอันจะได้รับชำระ
หนี้ก่อนสิทธิจำนอง ทั้งนี้ตามมาตรา 285 ประกอบกับมาตรา 287 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและ
พาณิชย์ แต่เป็นหนี้ที่มีอยู่เหนือบุคคลหรือบุคคลสิทธิที่จะได้รับชำระหนี้เอาจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่
ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเป็นการส่วนตัวการลงบัญชีอัยการระงับการ
จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของพนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่สามารถบังคับเอากับผู้ซื้อทรัพย์สินจากการ
ขายทอดตลาดได้ พนักงาน เจ้าหน้าที่จึงสามารถดำเนินการจดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่ง
ปลูกสร้างให้กับผู้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดได้ และเมื่อได้ทะเบียน โอนที่ดินให้แล้วต่อมาผู้
ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดประสงค์จะจดทะเบียนขายที่ดินดังกล่าวยังบุคคลอื่นก็สามารถ
ดำเนินการให้ผู้ขอตามความประสงค์ได้ และเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนขายทอดตลาด
แล้วให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทราบว่า คำสั่งให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใน
ที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระดังกล่าวได้สิ้นสุดแล้ว นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องบังคับชำระหนี้เงิน
ค่าบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคที่ค้างชำระเอาจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายเดิม (หนังสือเวียน
กรมที่ดินที่ มท 00517.2/ว10141 ลงวันที่ 30 เมษายน 2558) จากแนวทางการดำเนินการกรณีการจ
ดทะเบียน โอนที่ดินในระหว่างระงับการจดทะเบียนจากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรดังกล่าวจะเห็นว่า
แม้กฎหมายกำหนดให้สิทธิแก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในการดำเนินการระงับการจดทะเบียนสิทธิ
และนิติกรรมแก่สมาชิกที่ค้างชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตั้งแต่หกเดือนขึ้นไปแต่
หากไม่ได้ดำเนินการจดทะเบียนบุริมสิทธิดังกล่าวใน โฉนดที่ดินหากมีการซื้อทรัพย์สินได้จากการขาย
ทอดตลาดแล้วนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก็ไม่มีอาจได้รับชำระหนี้ดังกล่าวเช่นเดิม การที่กฎหมาย
กำหนดให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเรียกเก็บเอาจากผู้ค้างชำระค่าบำรุงรักษาและจัดการ

สาธารณูปโภคขายเดิมเป็นเรื่องที่ไม่อาจเป็นไปได้เพราะการที่บุคคลดังกล่าว โคนยึดทรัพย์ขายทอดตลาดย่อมหมายความว่าบุคคลดังกล่าวไม่มีสภาพคล่องทางการเงิน หรืออาจเป็นบุคคลที่ไม่สามารถติดต่อได้ แล้วนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะสามารถเรียกเก็บเงินจากบุคคลดังกล่าวได้เช่นไร

ต่อมาพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 ได้มีการแก้ไขบทบัญญัติมาตรา 50 วรรคสอง จากเดิมบัญญัติว่า “ผู้ที่ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคติดต่อกันตั้งแต่สามเดือนขึ้นไปอาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภคและในกรณีที่ค้างชำระติดต่อกันตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน ทั้งนี้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการกำหนด” และแก้ไขใหม่โดยบัญญัติว่า “ผู้ที่ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตั้งแต่สามเดือนขึ้นไป อาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค และในกรณีที่ค้างชำระตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน ทั้งนี้ให้เป็นไปหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด”

จากบทบัญญัติที่แก้ไขใหม่ ได้แก้ไขถ้อยคำโดยตัดคำว่าติดต่อกันออกไป เป็นผลให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสามารถระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค หรือแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในโฉนดที่ดินของผู้ค้างชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในแต่ละกรณีได้ โดยผู้ค้างชำระไม่จำเป็นต้องค้างชำระเป็นระยะเวลาติดต่อกัน หากแต่ค้างชำระครบกำหนดสามเดือนหรือหกเดือนแล้วแต่กรณี นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก็สามารถดำเนินการระงับการให้บริการ หรือแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้ ซึ่งการแก้ไขพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินมาตรา 50 วรรคสองนี้ ท้ายพระราชบัญญัติได้ให้เหตุผลในการแก้ไขว่า เพื่อให้เกิดความเหมาะสมยิ่งขึ้นในการกำหนดระยะเวลาการค้างชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการ

นอกจากนี้ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร ข้อ 6 ยังกำหนดให้สามารถระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระค่าบริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะได้ด้วย ซึ่งเดิมกำหนดให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้แต่เฉพาะกรณีการค้างชำระค่าบริการและจัดการสาธารณูปโภคเท่านั้น (ข้อ 6 ผู้จัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ ให้จัดเก็บค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะอาจขอให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระได้)

ต่อมาเมื่อมีการแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 29) พ.ศ. 2558 ซึ่งได้แก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์การขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุดตามกฎหมายอาคาร

ชุดและที่ดินจัดสรรตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน โดยเพิ่มเติมมาตรา 309 จัตุวา แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง เป็นผลให้เกิดการเปลี่ยนแปลงแนวทางปฏิบัติในกรณีที่มีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไว้ตามมาตรา 50 แห่งพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

มาตรา 309 จัตุวา

เมื่อทำการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่มีกฎหมายกำหนดไว้ให้จดทะเบียนให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งนายทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่หรือบุคคลอื่นผู้มีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมายให้ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ซื้อ

ถ้าทรัพย์สินที่จะขายทอดตลาดเป็นห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดก่อนทำการขายทอดตลาดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีบอกกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดแจ้งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระเพื่อการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในสามสิบวันนับแต่วันที่รับคำบอกกล่าวเมื่อขายทอดตลาดแล้วให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกันเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดไว้เพื่อชำระหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าวจนถึงวันขายทอดตลาดแก่นิติบุคคลอาคารชุดก่อนเจ้าพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ โดยไม่ต้องใช้หนังสือรับรองการปลอดหนี้

หากนิติบุคคลอาคารชุดไม่แจ้งรายการหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในกำหนดเวลาตามวรรคสองหรือแจ้งว่าไม่มีหนี้ที่ค้างชำระให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ โดยไม่ต้องใช้หนังสือรับรองการปลอดหนี้

ถ้าทรัพย์สินที่จะขายทอดตลาดเป็นที่ดินจัดสรรตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินก่อนทำการขายทอดตลาดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีบอกกล่าวให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแจ้งรายการหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคพร้อมค่าปรับตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในสามสิบวันนับแต่วันที่รับคำบอกกล่าวเมื่อขายทอดตลาดแล้วให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกันเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดไว้เพื่อชำระหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าวจนถึงวันขายทอดตลาดแก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก่อนเจ้าพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดินให้แก่ผู้ซื้อทั้งนี้หากมีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไว้ให้การระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นเป็นอันยกเลิกไป

หากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่แจ้งรายการหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในกำหนดเวลาตามวรรคสี่หรือแจ้งว่าไม่มีหนี้ที่ค้างชำระหรือในกรณีที่ยังมิได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียน โอนสิทธิในที่ดินให้แก่ผู้ซื้อทั้งนี้หากมีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไว้ให้การระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นเป็นอันยกเลิกไป

จากการแก้ไขบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 309 จัดว่าเป็นผลให้กรมที่ดินได้กำหนดแนวทางปฏิบัติในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรในกรณีที่มีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไว้ตามมาตรา 50 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เพิ่มเติมโดยวางแนวทางให้ถือปฏิบัติว่า กรณีการขายทอดตลาดที่ดินจัดสรรตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หากมีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามมาตรา 50 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 หากเป็นกรณีการขายทอดตลาดตามหลักเกณฑ์และวิธีการของกฎหมายที่แก้ไขใหม่ การระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าวย่อมเป็นอันยกเลิกไป และพนักงานเจ้าหน้าที่สามารถจดทะเบียนโอนให้แก่ผู้ซื้อจากการขายทอดตลาดได้ตามผลของกฎหมายต่อไป โดยก่อนจดทะเบียนโอนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการยกเลิกการบันทึกอาัย แต่หากเป็นกรณีการขายทอดตลาดตามกฎหมายเดิม ที่ดินดังกล่าวยังคงต้องถือว่ามี การระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา 50 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เช่นเดิม และถือปฏิบัติตามแนวทางเดิมต่อไป (หนังสือกรมที่ดิน ค่วนที่สุด ที่ มท 00515.3/ว 30697 ลงวันที่ 23 ธันวาคม 2558)

จากการแก้ไขบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งดังกล่าวเป็นผลให้ กรมที่ดินวางแนวทางปฏิบัติเพิ่มเติม อันเป็นการเพิ่มศักยภาพแห่งบทบัญญัติตามมาตรา 50 แห่งพระราชบัญญัติจัดสรรให้มีผลบังคับใช้ได้โดยมีประสิทธิภาพ จากเดิมถือว่าการยื่นขอระงับการทำนิติกรรมโดยนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา 50 แห่งพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน หากไม่ได้จดทะเบียนนุริมสิทธิในมูลรักษาสงหาริมทรัพย์ใน โฉนดที่ดินก็ไม่สามารถบังคับชำระหนี้เอาจากบุคคลผู้ซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดได้ และหากผู้ซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดขายทรัพย์ดังกล่าวไปยังบุคคลอื่นก็ชอบที่จะทำได้ โดยถือว่าการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมซึ่งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ยื่นไว้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นอันระงับไป และนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องบังคับหนี้ค้ำชำระค่าบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคจากเจ้าของเดิมผู้ค้างชำระค่าบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค ซึ่งสภาพความเป็นจริงแล้วไม่อาจบังคับชำระได้และอาจไม่สามารถติดตามบุคคลผู้ค้างชำระค่าบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคให้มาดำเนินการชำระได้ด้วยซ้ำไปซึ่งถือได้ว่าบทบัญญัติดังกล่าวไม่อาจบังคับให้เป็นไปตามเจตนารมณ์แห่งกฎหมายได้จริง จนกระทั่งมีการแก้ไขบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 309 จัดว่า และเพิ่มเติมแนวทางปฏิบัติของกรมที่ดินให้สอดคล้องกับบทบัญญัติดังกล่าว โดยการตรวจสอบที่ดินแปลงที่ขายทอดตลาดว่าเป็นที่ดินที่อยู่ภายใต้การจัดสรรและมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วหรือไม่ เพื่อตรวจสอบว่าที่ดินแปลงดังกล่าวมีการค้างชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคหรือไม่ และหากมีการค้างชำระดังกล่าว เมื่อมีการขายทอดตลาดพนักงานบังคับคดีก็จะกันจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคไว้ให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นผล

ให้บทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรมาตรา 50 มีผลบังคับใช้อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นไปตามเจตนารมณ์แห่งกฎหมายอย่างแท้จริง

แต่ทั้งนี้แม้กฎหมายจะกำหนดมาตรการให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสามารถรับชำระหนี้จากการขายทอดตลาดโดยการกันส่วนจากการขายทอดตลาดได้ก็ตาม แต่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคย่อมต้องดำเนินการไปตามระยะเวลาที่กำหนด ส่วนการรับชำระหนี้โดยการกันส่วนในชั้นบังคับคดีนั้น ไม่มีระยะเวลาที่แน่นอน อีกทั้งหากเกิดกรณีการบังคับคดีแก่สมาชิกในหมู่บ้านหลายราย แม้คณะกรรมการจะได้รับการชำระหนี้โดยการกันส่วนในชั้นบังคับคดีของสมาชิกทุกราย แต่ก็ย่อมส่งผลกระทบต่อการจัดเก็บงบประมาณที่คณะกรรมการต้องดำเนินการ เมื่องบประมาณที่จัดเก็บไม่เพียงพอ และไม่ปฏิบัติตามระยะเวลาที่กำหนดย่อมทำให้การบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมสาธารณูปโภคและการบริการสาธารณะต้องล่าช้าหรือไม่มีประสิทธิภาพอย่างที่ควรจะเป็น และจากการตรวจสอบการระงับการทำนิติกรรมของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งผู้วิจัยได้ตรวจสอบการระงับการทำนิติกรรมของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรวันที่ 12 ในเดือนพฤศจิกายน พ.ศ. 2560 ของสำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาสัตหีบ ซึ่งมีสถิติการระงับการทำนิติกรรมโดยนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร บ่อยที่สุด ซึ่งในเดือนพฤศจิกายน 2560 ระงับการทำนิติกรรม จำนวน 3 ราย และทุกรายได้รับการชำระหนี้และปลดการอายัดโดยไม่ได้ใช้วิธีการกันส่วนในชั้นบังคับคดี เนื่องจากสมาชิกผู้เป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ ได้ทำการชำระค่าบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคแก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพราะต้องการนำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ ไปขายหรือจำนองต่อสถาบันการเงินต่อไป และจากการตรวจสอบการระงับการทำนิติกรรมของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ของสำนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาสัตหีบ พบว่า โฉนดที่ดิน ที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ระงับการทำนิติกรรมตามพระราชบัญญัติการจัดสรร พ.ศ. 2543 มาตรา 50 นั้น มีจำนวนน้อยรายที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะได้รับการชำระหนี้ในชั้นบังคับคดีโดยการกันส่วน และไม่เคยปรากฏว่านิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฟ้องร้องสมาชิกต่อศาลเพื่อให้สมาชิกชำระหนี้ค่าค้างบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค ทั้งนี้เพราะหนี้ส่วนนี้เป็นหนี้ส่วนน้อยเมื่อเทียบกับหนี้อื่น ๆ ที่สมาชิกต้องโดนบังคับคดีขายทอดตลาดนั่นเอง ดังนั้นบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 309 จัดว่าที่แก้ไขเพิ่มเติมใหม่ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสามารถรับชำระหนี้ค่าค้างชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคโดยวิธีการกันส่วนในชั้นบังคับคดีได้แม้จะเป็นวิธีการที่ดีก็ตาม แต่วิธีการดังกล่าวนำมาใช้บังคับจริงน้อยมากตามที่กล่าวมาข้างต้น

ฉะนั้นการกำหนดมาตรการด้านบทลงโทษแก่สมาชิกที่ค้างชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคให้รุนแรงขึ้น ไม่ว่าจะเป็นในเรื่องของค่าปรับที่เพิ่มให้สูงขึ้น จากเดิมซึ่งระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครได้กำหนดอัตราค่าปรับกรณีชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่ากำหนด ไว้ 2 กรณี คือ

1. ที่ดินที่ใช้เพื่อประกอบการอุตสาหกรรม และที่ดินที่ใช้เพื่อประกอบการพาณิชย์ต้องชำระค่าปรับในอัตราที่นิติบุคคลกำหนดแต่ไม่เกินร้อยละสิบห้าของจำนวนเงินที่ค้างชำระและ
2. ที่ดินที่ใช้เพื่อเกษตรกรรม ที่ดินที่ใช้เพื่ออยู่อาศัยและที่ดินเปล่าต้องชำระค่าปรับตามที่นิติบุคคลกำหนดแต่ไม่เกินร้อยละสิบของจำนวนเงินที่ค้างชำระ

โดยเปลี่ยนแปลงอัตราค่าปรับในกรณีแรกจากร้อยละสิบห้าเป็นร้อยละยี่สิบห้า และเปลี่ยนอัตราค่าปรับในกรณีที่สองจากร้อยละสิบเป็นร้อยละยี่สิบ

หรือกำหนดมาตรการระยะเวลาค้างชำระค่าบำรุงรักษาซึ่งจากเดิมสามารถระงับการจดทะเบียนได้กรณีค้างชำระเป็นเวลาหกเดือนก็ควรเปลี่ยนเป็นระยะเวลาเพียงสามเดือนก็สามารถระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตลอดจนระงับการใช้สาธารณูปโภคในโครงการได้ เพื่อให้สมาชิกในหมู่บ้านเกิดความกระตือรือร้นและเห็นความสำคัญในการชำระค่าบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคมากขึ้น

นอกจากนี้การกำหนดให้สมาชิกแสดงหนังสือรับรองการปลอดหนี้จากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในทุกครั้งที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อสำนักงานที่ดิน ก็จะเป็นการลดปัญหาการค้างชำระค่าบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคได้และเพิ่มศักยภาพในการจัดเก็บค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

จากที่กล่าวมาข้างต้นเมื่อคณะกรรมการหมู่บ้านไม่สามารถเรียกเก็บค่าบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคได้ตามเวลาที่กฎหมายกำหนด ย่อมส่งผลให้คณะกรรมการหมู่บ้านไม่สามารถจัดสรรงบประมาณเพื่อนำมาปรับปรุงหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคภายในโครงการตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ได้ อันเป็นผลให้เกิดสถานะสภาพสังคมเสื่อมโทรมได้ ซึ่งไม่เป็นไปตามเจตนารมณ์แห่งกฎหมายที่ต้องการให้เกิดการกระจายอำนาจโดยไม่ต้องพึ่งพางบประมาณภาครัฐมาบริหารจัดการ การให้อำนาจคณะกรรมการในการจัดหางบประมาณหรือรายได้จากสาธารณูปโภคในโครงการเพื่อมาทดแทนจำนวนเงินที่ไม่สามารถเรียกเก็บจากสมาชิกภายในกำหนดเวลาได้ น่าจะเป็นอีกแนวทางหนึ่งที่จะสามารถแก้ไขปัญหาคาดแคลนงบประมาณที่ใช้ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคอันเนื่องมาจากสมาชิกไม่ชำระหรือชำระล่าช้าได้แต่ปรากฏว่ากฎหมายกลับกำหนดห้ามคณะกรรมการดำเนินการใด ๆ อันเป็นการก่อให้เกิดภาวะผูกพันแก่ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคได้ อย่างเช่นการให้เช่าสถานที่อันเป็นสาธารณูปโภคเช่นสวนสาธารณะหรือคลับเฮาส์ เพื่อจัดเก็บรายได้เข้ากองกลางเพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภค แม้ว่าจะประชุมใหญ่จะมีมติให้ดำเนินการได้ก็ตาม ก็ไม่สามารถทำได้เพราะขัดบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินมาตรา 43 กำหนดว่าสาธารณูปโภคต่าง ๆ ตกเป็นภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรและสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทุกคน ซึ่งจากการศึกษากฎหมายของประเทศอังกฤษได้ให้อำนาจสมาคมเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลางมีสิทธิโอนผลประโยชน์พื้นที่ส่วนกลางที่เป็นสาธารณูปโภค

ตามความหมายของไทย เช่นการขายพื้นที่ส่วนกลางบางส่วนหรือก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นที่ส่วนกลางได้ อันเป็นการสร้างรายได้ให้เกิดขึ้นแก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในการบริหารจัดการสาธารณูปโภคได้ และในกฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกาก็ได้กำหนดกรณีที่สมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยจะทำการซื้อ-เช่าอสังหาริมทรัพย์ เช่าวัสดุหรืออุปกรณ์เพื่อใช้ในกิจการตามวัตถุประสงค์ของสังคมโดยการจัดให้มีการประมูลแข่งขัน ซึ่งหากประเทศไทยจะนำหลักการของประเทศสหรัฐอเมริกาและประเทศอังกฤษมาใช้ก็ควรต้องมีการปรับปรุงเพิ่มเติมกฎหมายให้ครอบคลุมในประเด็นนี้เพื่อไม่ให้ขัดกับบทบัญญัติมาตรา 43 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินที่กล่าวไว้แล้วข้างต้น และทั้งนี้ต้องคำนึงถึงความเหมาะสมของแต่ละโครงการเป็นหลักเพราะบางโครงการอาจมีพื้นที่ไม่มากพอที่จะนำไปเช่าหรือขายบางส่วนอย่างกฎหมายต่างประเทศได้ และอาจสร้างความเดือดร้อนเสียหายแก่สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ นอกจากนี้ควรกำหนดให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร สามารถจัดเก็บเงินจากบุคคลภายนอกที่เข้ามาใช้บริการสาธารณูปโภคในโครงการได้

นอกจากที่กล่าวมาแล้วข้างต้น การที่กฎหมายกำหนดให้จัดเก็บค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคจากสมาชิกเป็นรายเดือนและเมื่อจัดเก็บไม่ได้หรือจัดเก็บได้ล่าช้า ก็ส่งผลให้การบำรุงรักษาและซ่อมแซมสาธารณูปโภคซึ่งต้องดำเนินการตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ต้องชะลอหรือล่าช้าไป การกักตุนเงินซึ่งจะนำมาใช้เพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจึงน่าจะเป็นอีกแนวทางหนึ่งที่จะช่วยให้การดำเนินการในการจัดบำรุงและซ่อมแซมสาธารณูปโภคเป็นไปตามระยะเวลา โดยการปรับเปลี่ยนการจัดเก็บจากรายเดือนเป็นระยะเวลาที่เหมาะสม

บทที่ 5

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

บทสรุป

การจัดสรรที่ดินได้มีวิวัฒนาการมาอย่างยาวนานและพัฒนาปรับปรุงมาเรื่อยๆ เพื่อให้สอดคล้องต่อยุคสมัยและสังคมที่เปลี่ยนแปลงไปตลอดจนสนองต่อความต้องการของผู้อาศัย ทั้งเพื่อเป็นการคุ้มครองประโยชน์และสร้างความเป็นธรรมให้เกิดขึ้นแก่ทั้งผู้ประกอบการและประชาชนผู้ซื้อที่ดินจากการจัดสรร ซึ่งกฎหมายที่เข้ามาควบคุมการจัดสรรฉบับแรกคือประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 เป็นกฎหมายที่เข้ามาควบคุมการจัดสรรเพื่อคุ้มครองประโยชน์ของประชาชนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้ได้รับความเป็นธรรม แต่เมื่อสภาพสังคมมีความเปลี่ยนแปลงไป วิวัฒนาการที่เจริญก้าวหน้าอย่างรวดเร็ว กฎหมายที่เคยใช้ก็ย่อมไม่ทันต่อยุคสมัยที่เปลี่ยนแปลงไป เกิดความล่าช้า เกิดเป็นช่องว่างทางกฎหมายที่ผู้ประกอบการนำมาเป็นช่องทางเอารัดเอาเปรียบผู้บริโภคและเป็นช่องทางให้ตนเองพ้นจากความรับผิดชอบ โดยเฉพาะอย่างยิ่งเรื่องของการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ซึ่งผู้ประกอบการมักจะละทิ้งไม่ดูแล และในขณะเดียวกันผู้ประกอบการเองก็มีความเห็นว่าหน้าที่ในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการหากกำหนดให้ผู้ประกอบการเป็นฝ่ายดูแลตลอดไปแม้มีการจำหน่ายหมดแล้วก็ไม่เป็นธรรมแก่ผู้ประกอบการเช่นกัน เพื่อให้ทันต่อยุคสมัยที่เปลี่ยนแปลงไปกับทั้งเพื่อเป็นการอุดช่องว่างทางกฎหมายที่เกิดขึ้น จึงได้มีการปรับปรุงแก้ไขกฎหมายและประกาศใช้ ซึ่งกฎหมายฉบับใหม่ที่มาประกาศใช้คือพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 บัญญัติขึ้นเพื่อคุ้มครองประโยชน์ของผู้บริโภคหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ในขณะเดียวกันก็ให้ความเป็นธรรมแก่ผู้จัดสรรที่ดิน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเรื่องของการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการ โดยกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีสาธารณูปโภคตามที่กำหนดไว้ในแผนผังโครงการ และต้องหาสถาบันการเงินมาเป็นผู้รับประกันสาธารณูปโภคดังกล่าว ตลอดจนผู้จัดสรรต้องดูแลสาธารณูปโภคนั้นจนกว่าจะพ้นจากหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนด ซึ่งเมื่อผู้จัดสรรพ้นจากหน้าที่ในการดูแลสาธารณูปโภคดังกล่าวแล้ว ก็จะมีกลุ่มบุคคลกลุ่มหนึ่งเข้ามาทำหน้าที่ดูแลแทนซึ่งเรียกกลุ่มบุคคลนี้ว่า นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มีฐานะเป็นนิติบุคคล ดำเนินการโดยคณะกรรมการหมู่บ้านซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้านมาจากสมาชิกในหมู่บ้านหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและจากผู้จัดสรรที่ดินสำหรับที่ดินแปลงจัดสรรที่ยังไม่มีการจำหน่าย การกำหนดให้มีกลุ่มบุคคลเข้ามามีการบริหารจัดการก็โดยอาศัยแนวคิดด้าน

การบริหารและการมีส่วนร่วมเข้ามาปรับใช้ และการบริหารจัดการ โดยกลุ่มบุคคลภายในชุมชนก็เป็นการบริหารจัดการ โดยใช้หลักการกระจายอำนาจให้กลุ่มบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องโดยตรง บริหารจัดการกันเอง ซึ่งบุคคลเหล่านี้ย่อมรู้ถึงความต้องการของชุมชนตนเอง ทำให้สามารถบริหารจัดการให้เป็นไปตามความต้องการของชุมชนอย่างตรงจุด แต่ทั้งนี้แม้จะมีการบัญญัติกฎหมายใหม่ขึ้นมาเพื่อช่วยอุดช่องโหว่ของกฎหมายที่มีความล้าหลังแต่เนื่องจากมีบุคคลน้อยมากที่เข้าใจและให้ความสนใจกฎหมายว่าด้วยการจัดสรร ไม่ว่าจะเป็นส่วนราชการ ผู้จัดสรร แม้กระทั่งผู้ซื้อที่ดิน จัดสรรซึ่งเป็นกลุ่มบุคคลที่มีส่วนได้ส่วนเสียโดยตรง ตลอดจนคณะกรรมการหมู่บ้านซึ่งทำหน้าที่บริหารจัดการหมู่บ้าน ซึ่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เองก็ไม่ได้กำหนดไว้ในกฎหมายอย่างชัดเจนว่าบุคคลที่จะเข้ามาเป็นคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ทำหน้าที่บริหารจัดการกิจการของหมู่บ้านต้องมีคุณสมบัติเช่นไร หากเป็นสมาชิกหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในหมู่บ้านหรือผู้จัดสรรที่ดินสำหรับแปลงที่ยังไม่มีการจำหน่าย ก็ย่อมที่จะเป็นคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรได้แล้ว การไม่กำหนดคุณสมบัติของบุคคลที่เข้าทำหน้าที่เสมือนหนึ่งเป็นผู้บริหารชุมชน ย่อมก่อให้เกิดความไม่เชื่อมั่นจากสมาชิกในการบริหารจัดการ เมื่อสมาชิกเกิดความไม่เชื่อมั่นในตัวบุคลากรผู้ทำหน้าที่ในการบริหารจัดการ ความร่วมมือจากสมาชิกก็ย่อมไม่เกิดขึ้น และหากศึกษาถึงคุณสมบัติของบุคคลที่เข้ามาทำหน้าที่บริหารไม่ว่าระดับหมู่บ้าน ตำบล อำเภอ จังหวัด หรือระดับประเทศ ต่างกำหนดคุณสมบัติบุคคลที่เข้ามาทำหน้าที่ในฐานะเป็นผู้บริหารในระดับต่าง ๆ ไว้ด้วยกันทั้งสิ้น ซึ่งผู้วิจัยได้ยกตัวอย่างกรณีการกำหนดคุณสมบัติของบุคคลที่เข้าทำหน้าที่ผู้ใหญ่บ้าน ตามพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ (ฉบับที่ 11) พ.ศ. 2551 มาตรา 12 ซึ่งการกำหนดคุณสมบัติของบุคคลที่เข้ามาบริหารจัดการจะเป็นการสร้างเชื่อมั่นแก่สมาชิก เพราะการกำหนดคุณสมบัติของบุคคลนอกจากจะเป็นการคัดสรรบุคคลที่ดีมีความสามารถยังเป็นการคัดกรองบุคคลที่มีคุณธรรมและจริยธรรมเข้ามาทำหน้าที่อันจะเป็นการสร้างเชื่อมั่นและเชื่อถือจากสมาชิก และทำให้สมาชิกเกิดความร่วมมือสมัครสมานสามัคคีกันได้

นอกจากนี้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ไม่มีมาตรการควบคุมและตรวจสอบการบริหารจัดการของคณะกรรมการอย่างชัดเจน หากแต่กำหนดอำนาจและหน้าที่ของคณะกรรมการไว้แต่เพียงสามารถร้องทุกข์ต่อบุคคลภายนอกที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่สมาชิก ตั้งแต่สิบรายขึ้นไปเท่านั้น การกำหนดให้บุคคลมีอำนาจแต่ไม่กำหนดขอบเขตการใช้อำนาจ ย่อมก่อให้เกิดปัญหาการใช้อำนาจที่เกินขอบเขต เกิดการลุแก่อำนาจ สมาชิกย่อมได้รับความเดือดร้อน และสร้างความเสียหายให้เกิดขึ้น แม้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน จะกำหนดชัดเจนว่าการบริหารจัดการนั้นเพื่อประโยชน์แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แต่การไม่กำหนดขอบเขตหรือ

มาตรการในการควบคุมอำนาจให้ชัดเจน ไม่กำหนดให้มีการตรวจสอบการใช้อำนาจ การใช้อำนาจนั้นอาจเกินขอบเขตและสร้างความเสียหายได้ ทั้งอาจเป็นการใช้อำนาจเพื่อเอื้อประโยชน์แก่บุคคล กลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง หรือเพื่อประโยชน์แก่ตนเองได้ เมื่อเกิดกรณีเช่นนี้ขึ้น สมาชิกในชุมชนอาจแยกกันเป็นฝักฝ่ายเพื่อประโยชน์ของพวกเขาเอง สมาชิกบางกลุ่มอาจให้ความร่วมมือในการบริหารจัดการ แต่บางกลุ่มอาจไม่ให้ความร่วมมือ และสมาชิกบางกลุ่มอาจได้รับประโยชน์ แต่อีกกลุ่มอาจได้รับความเดือดร้อนเสียหาย ดังนั้นการกำหนดองค์กรหรือหน่วยงานเข้ามาตรวจสอบและควบคุมการใช้อำนาจก็จะเป็นการถ่วงดุลการใช้อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการได้ นอกจากนี้เมื่อเกิดกรณีพิพาทขึ้นพบว่าพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กำหนดแต่เพียงว่าคณะกรรมการมีหน้าที่ในการยื่นคำร้องทุกข์หรือเป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิกเกี่ยวกับกรณีที่กระทบสิทธิประโยชน์ของสมาชิกตั้งแต่สิบรายขึ้นไป ซึ่งไม่ปรากฏว่ามีกำหนดมาตรการในการระงับข้อพิพาทที่เกิดขึ้นระหว่างคณะกรรมการกับสมาชิกไว้แต่อย่างใด เมื่อเกิดกรณีพิพาทขึ้นจึงต้องไปใช้วิธีการตามหลักกฎหมายทั่วไป นั่นก็คือประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง ซึ่งการเสนอข้อพิพาทต่อศาลตามหลักกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งนั้นต้องใช้ระยะเวลาที่ยาวนาน และค่าใช้จ่ายที่สูงอันเป็นการไม่คุ้มค่าต่อความเสียหายที่เกิดขึ้น

จากการศึกษาจะเห็นว่า หน้าที่หลักของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินคือ การบริหารจัดการบำรุงรักษาและซ่อมแซมสาธารณูปโภคในโครงการไม่ให้เสื่อมโทรม ซึ่งงบประมาณที่นำมาบำรุงรักษาและซ่อมแซมดังกล่าวก็คืองบประมาณที่จัดเก็บจากสมาชิก ซึ่งเรียกว่าค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ซึ่งกฎหมายกำหนดให้สมาชิกต้องชำระให้แก่คณะกรรมการหมู่บ้านทุกเดือนเดือนละหนึ่งครั้งแต่ปัญหาที่เกิดขึ้นคือสมาชิกไม่ให้ความร่วมมือ ไม่ชำระค่าส่วนกลางหรือค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคดังกล่าว ส่งผลกระทบให้หน้าที่หลักในการบริหารจัดการด้านการบำรุงรักษาและซ่อมแซมสาธารณูปโภคไม่เป็นไปตามระยะเวลาที่กำหนด ซึ่งปัญหาสมาชิกไม่ให้ความร่วมมือนั้นนอกจากจะมาจากสาเหตุสมาชิกขาดความเชื่อมั่นในบุคคลากรที่เข้ามาทำหน้าที่ตามที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ยังมีสมาชิกอีกจำนวนไม่น้อยที่ไม่ให้ความสำคัญหรือเพิกเฉยต่อหน้าที่ในการจัดส่งค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค บางรายจัดเก็บไม่ได้เนื่องจากไม่ได้พักอาศัยอยู่หรือซื้อเพื่อการเก็งกำไรและไม่สามารถติดต่อบุคคลดังกล่าวเพื่อเรียกเก็บค่าบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคได้ และบางรายรู้แต่ไม่ยอมจ่ายเนื่องจากคิดว่าไม่มีเหตุผลและความจำเป็นที่จะต้องจ่าย เมื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรไม่สามารถจัดเก็บค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจากสมาชิกได้ กำหนดเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคก็อาจต้องเลื่อนออกไปไม่เป็นไปตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ แม้จะมีบทบัญญัติให้เอาผิดกับสมาชิกที่ไม่ชำระค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ไม่ว่าจะเป็นการเรียกค่าปรับจากสมาชิกที่ค้างชำระเป็นระยะเวลาไม่เกินสามเดือน ระเบียบการใช้

สาธารณูปโภคในโครงการสำหรับสมาชิกที่ค้างชำระเป็นเวลาสามเดือนขึ้นไป และระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับสมาชิกที่ค้างชำระตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป ปัญหาการค้างชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคก็ยังคงมีเรื่อยมา ดังนั้นการกำหนดระยะเวลาที่เหมาะสมในการจัดเก็บค่าบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคหรือกำหนดมาตรการด้านการบังคับที่รุนแรงขึ้นหรือการกำหนดเงื่อนไขบางประการในการจัดเก็บเงินดังกล่าว ตลอดจนการจัดหารายได้จากสาธารณูปโภคในโครงการอันเป็นการสร้างรายได้เพื่อนำมาบำรุงรักษาและซ่อมแซมสาธารณูปโภคในโครงการน่าจะเป็นแนวทางที่เหมาะสมที่จะทำให้การบริหารจัดการเกิดประสิทธิภาพสูงสุด

แม้การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะเป็นการบริหารจัดการไปตามหลักการกระจายอำนาจก็ตาม แต่กฎหมายก็ไม่ได้ให้อำนาจคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรในการบริหารจัดการเพื่อเพิ่มรายได้ให้เกิดขึ้นแก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ในการดำเนินการแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคเพื่อสร้างรายได้ให้เกิดขึ้นและนำรายได้ดังกล่าวมาใช้ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการแทนจำนวนเงินที่ไม่สามารถจัดเก็บจากสมาชิกได้ แม้ว่าการดำเนินการดังกล่าวจะได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่ก็ตามและเป็นกรณีจำเป็นก็ตาม เพราะเป็นการขัดต่อพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินที่บัญญัติให้ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินแปลงจัดสรรในโครงการ นอกจากนี้จะเห็นว่าเมื่อเกิดข้อพิพาทขึ้นระหว่างสมาชิกด้วยกันหรือระหว่างสมาชิกกับคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร หากไม่สามารถตกลงกันได้แล้ววิธีการระงับข้อพิพาทของกลุ่มบุคคลดังกล่าวก็โดยการนำคดีขึ้นสู่ศาลตามหลักประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งซึ่งต้องใช้เวลาและค่าใช้จ่ายสูง ทั้งนี้เพราะพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดินกำหนดให้คณะกรรมการหมู่บ้านสามารถดำเนินคดีได้แต่เฉพาะกับบุคคลภายนอกที่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่สมาชิกตั้งแต่สิบรายขึ้นไปเท่านั้น

ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาปัญหาการบริหารจัดการของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินดังกล่าว ผู้วิจัยมีข้อเสนอแนะในการปรับปรุงแก้ไขดังนี้

1. ปัญหาการบริหารจัดการอันเนื่องมาจากคุณสมบัติของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร การกำหนดคุณสมบัติของบุคคลที่เข้ามาทำหน้าที่คณะกรรมการหมู่บ้าน

คุณสมบัติของบุคคลที่เข้ามาเป็นคณะกรรมการหมู่บ้าน ทำหน้าที่ในนามนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นตัวแทนของสมาชิกในการดำเนินกิจการต่าง ๆ ทั้งภายในหมู่บ้านและต่อบุคคลภายนอกมีบทบาทสำคัญต่อความเชื่อมั่นของสมาชิกภายในหมู่บ้าน และต่อบุคคลภายนอก

ดังนั้นการสรรหาบุคคลที่จะเข้ามาทำหน้าที่คณะกรรมการหมู่บ้านจึงควรกำหนดไว้ในกฎหมายอย่างชัดเจนมากพอที่จะบริหารกิจการต่าง ๆ ให้สำเร็จลุล่วงไปด้วยดี

จากการศึกษาพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้กำหนดบุคคลซึ่งเข้ามาทำหน้าที่คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรในมาตรา 45 ซึ่งกำหนดว่า การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีมติให้จัดตั้ง และมาตรา 45 (4) กำหนดว่าจำนวนกรรมการ การเลือกตั้ง วาระการดำรงตำแหน่งการพ้นจากตำแหน่ง และการประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ โดยให้ถือว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายเป็นสมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ส่วนที่ดินที่ยังไม่มีการจำหน่ายหรือโอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรให้ถือว่าผู้จัดสรรเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (มาตรา 47) และมาตรา 6 กำหนดให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีคณะกรรมการหมู่บ้านเป็นผู้ดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ ซึ่งบุคคลที่เข้ามาทำหน้าที่ควรมีความรู้ความสามารถ มีความเข้าใจ และความเสียสละ แต่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กำหนดคุณสมบัติเพียงว่าเป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการและผู้จัดสรรสำหรับที่ดินที่ไม่มีการจำหน่ายหรือกลับมาเป็นของผู้จัดสรร

ผู้วิจัยเห็นว่าควรนำหลักเกณฑ์การสรรหาบุคคลเข้าดำรงตำแหน่งผู้ใหญ่บ้านตามพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่(ฉบับที่ 11) พ.ศ.2551 มาตรา 12 มาปรับใช้กับการสรรหาบุคคลเข้าทำหน้าที่คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ได้กำหนดถึงคุณสมบัติและลักษณะต้องห้ามของบุคคลที่จะเข้ามาทำหน้าที่ผู้ใหญ่บ้านไว้อย่างชัดเจน อันเป็นการคัดกรองกลุ่มบุคคลในชั้นหนึ่งก่อนไม่ว่าจะเป็นในด้านวัยวุฒิ คุณวุฒิ ไม่มีการพิภยจนไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ไม่เป็นคนวิกลจริตจิตฟั่นเฟือน เป็นต้น ซึ่งการกำหนดข้อกำหนดเหล่านี้จะเป็นการสร้างเชื่อมั่นแก่สมาชิก และสร้างเชื่อมั่นต่อบุคคลภายนอก ว่าคณะกรรมการจะสามารถบริหารจัดการงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ผู้วิจัยเห็นว่าการกำหนดคุณสมบัติของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรอาจเทียบเคียงจากการกำหนดบุคคลเข้ามาทำหน้าที่ผู้ใหญ่บ้าน ดังนี้

1. มีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปีบริบูรณ์
2. ไม่เป็นภิกษุ สามเณร นักพรต หรือนักบวช
3. ไม่เป็นผู้มีร่างกายทุพพลภาพจนไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ วิกลจริต จิตฟั่นเฟือน ไม่สมประกอบ ดิคาเสพติดให้โทษ หรือเป็นโรคตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษา
4. ไม่เป็นผู้มีอิทธิพลหรือเสียชื่อในทางพาลหรือทางทุจริต หรือเสื่อมเสียในทางศีลธรรม

5. ไม่เป็นผู้เคยถูกให้ออก ปลดออก หรือไล่ออกจากราชการ หน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจ หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพราะทุจริตต่อหน้าที่และยังไม่พ้นกำหนดเวลาสิบปี นับแต่วันพ้นโทษ

6. ไม่เป็นผู้เคยต้องรับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุด เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาท หรือความผิดลหุโทษ และยังไม่พ้นกำหนดเวลาสิบปีนับแต่วันพ้นโทษ

7. ไม่เป็นผู้เคยต้องคำพิพากษาถึงที่สุดว่ากระทำความผิดเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยศุลกากร กฎหมายว่าด้วยอาวุธปืน วัตถุระเบิด ดอกไม้เพลิง และสิ่งเทียมอาวุธปืน ในฐานะความผิดเกี่ยวกับ อาวุธปืน เครื่องกระสุนปืน หรือวัตถุระเบิดที่นายทะเบียนไม่อาจออกใบอนุญาตให้ได้ กฎหมายว่า ด้วยที่ดินในความผิดเกี่ยวกับที่สาธารณะประโยชน์ กฎหมายว่าด้วยยาเสพติด กฎหมายว่าด้วยการ เลือดตั้ง และกฎหมายว่าด้วยการพนัน ในฐานะความผิดเป็นเจ้ามือหรือสำนัก

8. มีพื้นความรู้ไม่ต่ำกว่าการศึกษาภาคบังคับ หรือที่กระทรวงศึกษาธิการเทียบไม่ต่ำกว่า การศึกษาภาคบังคับ เว้นแต่ในท้องที่ใดไม่อาจเลือกผู้ที่มีพื้นความรู้ดังกล่าวได้ ผู้ว่าราชการจังหวัด โดยอนุมัติรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย อาจประกาศในราชกิจจานุเบกษายกเว้นหรือผ่อนผัน ได้

นอกจากนี้จากการศึกษากฎหมายว่าด้วยการจัดสรรของประเทศสหรัฐอเมริกาและ อังกฤษ ได้ทราบว่าประเทศสหรัฐอเมริกาและประเทศอังกฤษต่างมีการจัดตั้งคณะบุคคลเข้ามาทำ หน้าที่บริหารจัดการกิจการของหมู่บ้านจัดสรร โดยเรียกว่าสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย และสมาคม เจ้าของรวมทรัพย์สินส่วนกลาง ตามลำดับ ซึ่งเทียบเคียงได้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตาม พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินของไทย และสมาชิกของสมาคมก็มาจากสมาชิกผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เช่นเดียวกับกฎหมายไทยเช่นกัน ต่างกันที่ประเทศสหรัฐอเมริกามีการจัดตั้งสถาบันดูแลเกี่ยวกับ องค์กร ที่เรียกว่าสมาคมของชุมชน หรือ CAI ซึ่งสมาคมนี้จะประกอบไปด้วยผู้เชี่ยวชาญทางด้าน ต่าง ๆ ซึ่งจะทำหน้าที่ให้ความรู้ ให้คำแนะนำ ฝึกอบรม และให้ความเห็นในการกำหนดระเบียบ และนโยบายต่าง ๆ ดังนั้นสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยของประเทศสหรัฐอเมริกาจึงเปรียบเสมือนมี ที่เลี้ยงคอยให้คำแนะนำ ให้ความรู้ ตลอดจนการกำหนดระเบียบและนโยบายต่าง ๆ อันเป็นการ สร้างความเชื่อมั่นในศักยภาพของสมาคมที่มีต่อสมาชิกและต่อบุคคลภายนอกอีกชั้นหนึ่ง

สำหรับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของไทยก็เช่นกันนอกจากสร้างความเชื่อมั่นแก่สมาชิก โดยการกำหนดคุณสมบัติของคณะกรรมการ โดยเทียบเคียงกับคุณสมบัติของ บุคคลที่เข้ามาทำ หน้าที่ผู้ใหญ่บ้านตามกฎหมายลักษณะปกครองที่กล่าวมาแล้ว การจัดให้คณะกรรมการหมู่บ้านมีที่ เลี้ยงคอยให้คำแนะนำ ฝึกอบรมให้ความรู้ จะเป็นการสร้างความเชื่อมั่นต่อสมาชิกในศักยภาพของ คณะกรรมการในการบริหารจัดการดังนั้นก่อนที่จะให้บุคคลดังกล่าวเข้ามาทำหน้าที่ควรจัดให้มีการ อบรมให้ความรู้ในการบริหารจัดการ จากบุคคลผู้มีความรู้ความเชี่ยวชาญทางด้านการจัดสรร การ

บริหารจัดการและด้านการปกครอง เพื่อให้บุคคลดังกล่าวเข้าใจและเห็นความสำคัญของการจัดตั้ง นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตลอดจนอำนาจและหน้าที่ของคณะกรรมการหมู่บ้านและสมาชิกใน หมู่บ้าน โดยวิทยากรที่เข้ามาให้ความรู้ควรเป็นวิทยากรที่มีความรู้ความชำนาญด้านการจัดสรรที่ดิน โดยให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายดังกล่าว รวมทั้งการกำหนดตำแหน่งคณะกรรมการหมู่บ้าน จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องด้านการบริหารเข้ามาแก้ปัญหาและให้คำปรึกษาในการบริหารจัดการของ คณะกรรมการหมู่บ้าน เพื่อให้เกิดความเชื่อมั่น และการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพสูงสุดต่อไป

2. ปัญหาการควบคุมการบริหารจัดการของคณะกรรมการ

จากปัญหาการควบคุมการบริหารจัดการของคณะกรรมการที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ผู้วิจัย ขอเสนอแนะแนวทางแก้ไข ดังนี้

2.1 จัดตั้งองค์กรหรือหน่วยงานเข้ามาดูแลตรวจสอบการใช้อำนาจตลอดจนให้ คำปรึกษาในการบริหารงานของคณะกรรมการหมู่บ้านอันจะเป็นการให้ความช่วยเหลือและควบคุม การใช้อำนาจของคณะกรรมการไม่ให้เกินไปกว่าขอบเขตที่กฎหมายให้อำนาจไว้ ซึ่งจะเป็นการ ถ่วงดุลการใช้อำนาจได้

จากการศึกษากฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกา ซึ่งผู้วิจัย ได้กล่าวไว้ในประเด็นข้างต้น แล้วนั้น ว่าสหรัฐอเมริกามีการจัดตั้งสถาบันดูแลองค์กรชุมชนที่เรียกว่า Community Association Institute (CAI) เป็นองค์กรที่ทำงานเพื่อการพัฒนาชุมชน ให้ความรู้ สนับสนุนและให้ข้อมูลเกี่ยวกับการบริหารจัดการและควบคุมสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย ซึ่งสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยเทียบเคียง ได้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของไทย และหากประเทศไทยนำหลักการจัดตั้งสถาบันดูแลองค์กร ชุมชนหรือจัดตั้งองค์กรหรือหน่วยงานดังเช่นของประเทศสหรัฐอเมริกามาใช้เพื่อให้ความรู้และ ข้อมูลเกี่ยวกับการบริหารจัดการแก่คณะกรรมการหมู่บ้านและควบคุมการทำงานของคณะกรรมการ หมู่บ้านก็จะช่วยสร้างความเชื่อมั่นแก่สมาชิกและสร้างศักยภาพในการบริหารจัดการของ คณะกรรมการหมู่บ้านให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ซึ่งหน่วยงานหรือองค์กรที่จัดตั้งขึ้นควร ประกอบด้วยบุคคลากรที่มีความรู้ความเข้าใจในเรื่องของการบริหารจัดการ และกลุ่มบุคคลากรที่มี ความรู้ความเข้าใจด้านการจัดสรรที่ดิน

หลักการจัดตั้งสถาบันดูแลองค์กรชุมชนหรือจัดตั้งองค์กรหรือหน่วยงานดังเช่นของ ประเทศสหรัฐอเมริกา ดังกล่าว กิตติยา สักดิ์ศรีมณีกุล (2549, หน้า129) นักศึกษามหาวิทยาลัยธุรกิจ บัณฑิต ได้เคยศึกษาวิจัยในประเด็นนี้และให้ความเห็นไว้ว่าการจัดตั้งองค์กรหรือหน่วยงานขึ้นมา ดูแลบริหารจัดการและให้ความรู้แก่คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรจะเป็นการเพิ่มศักยภาพในการ บริหารจัดการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และสร้างความเชื่อมั่นต่อสมาชิกในการบริหารจัดการ ได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้นซึ่งผู้วิจัยเองก็เห็นพ้องด้วยกับแนวทางดังกล่าว และมีข้อเสนอแนะ เพิ่มเติมว่าองค์กรหรือหน่วยงานที่จัดตั้งขึ้นดังกล่าว ควรเป็นคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด

เนื่องจากมีความรู้ความสามารถในด้านการจัดสรรโดยตรง และสามารถสร้างความเชื่อมั่นในการบริหารจัดการแก่สมาชิก และเพื่อให้แนวทางปฏิบัติทุก ๆ หมู่บ้านในจังหวัดเดียวกันเป็นไปในแนวทางเดียวกัน อันจะส่งผลให้การบริหารจัดการของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรประสบผลสัมฤทธิ์และเป็นไปตามเจตนารมณ์แห่งกฎหมาย

2.2 การกำหนดมาตรการระงับข้อพิพาทระหว่างคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรกับสมาชิก

จากการศึกษาพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ไม่ปรากฏว่ามีการกำหนดมาตรการ การระงับข้อพิพาทที่ขึ้นระหว่างคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรกับสมาชิกไว้ และการดำเนินการเพื่อระงับข้อพิพาทก็ต้องเป็นไปตามหลักกฎหมายทั่วไปตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 55 คือเมื่อมีการโต้แย้งสิทธิ หรือจำเป็นต้องใช้สิทธิทางศาลก็นำคดีขึ้นสู่ศาลเพื่อให้ศาลพิจารณา ซึ่งการใช้สิทธิตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งย่อมต้องใช้เวลาที่ยาวนานกว่าคดีจะเสร็จสิ้น และเมื่อคดีเสร็จสิ้นแล้วอาจจะไม่สามารถเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นได้เพราะระยะเวลาที่ยาวนานนั่นเอง อีกทั้งการใช้สิทธิตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งย่อมต้องใช้ค่าใช้จ่ายเป็นจำนวนมาก ซึ่งอาจไม่คุ้มค่ากับความเสียหายที่เกิดขึ้น

จากการศึกษากฎหมายของประเทศอังกฤษ พบว่าได้บัญญัติรับรองสิทธิของสมาชิกที่สามารถดำเนินคดีแก่สมาคมไว้อย่างชัดเจน โดยให้สิทธิเจ้าของที่พักอาศัยยื่นต่อศาลเพื่อให้ศาลมีคำสั่งว่าข้อกำหนดจัดตั้งสมาคมเจ้าของรวมทรัพย์สินส่วนกลางไม่ชอบด้วยกฎหมายหากศาลสั่งว่าข้อกำหนดดังกล่าวไม่ชอบ ก็อาจวางมาตรการอื่น ๆ ด้วยก็ได้ ซึ่งรวมถึงให้แก้ไขข้อกำหนดดังกล่าวให้ถูกต้องหรือสั่งให้ชดใช้ค่าเสียหายด้วยและกรณีการพิพาทระหว่างสมาชิกด้วยกันหรือระหว่างสมาชิกกับสมาคมเจ้าของรวมทรัพย์สินส่วนกลางประเทศอังกฤษได้นำวิธีการระงับข้อพิพาทโดยใช้วิธีการไกล่เกลี่ยประนีประนอมและอนุญาโตตุลาการมาใช้บังคับแทนการฟ้องคดี เช่นเดียวกับประเทศสหรัฐอเมริกาที่ให้นำวิธีการไกล่เกลี่ยและอนุญาโตตุลาการมาใช้ในการระงับข้อพิพาท ซึ่งหากเป็นข้อพิพาทในเรื่องการถอดถอนกรรมการ หรือการเลือกตั้งกรรมการอันเป็นข้อพิพาทระหว่างสมาชิกกับสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยก็จะนำกระบวนการอนุญาโตตุลาการมาใช้ แต่จะไม่ใช้วิธีการไกล่เกลี่ย แต่หากเป็นข้อพิพาทระหว่างสมาชิกกับสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยเกี่ยวกับการใช้สอยที่พักหรือพื้นที่ส่วนกลาง หรือพิพาทเกี่ยวกับการบังคับตามข้อบังคับหรือเกี่ยวกับการประชุม สามารถนำกระบวนการไกล่เกลี่ย มาใช้บังคับก่อนฟ้องคดี หรือหากการไกล่เกลี่ยไม่สำเร็จคู่ความอาจเลือกใช้วิธีการอนุญาโตตุลาการก่อนนำคดีสู่ศาลได้ ซึ่งหากประเทศไทยสามารถนำวิธีการไกล่เกลี่ยหรืออนุญาโตตุลาการมาใช้บังคับอาจเป็นการแก้ไขปัญหาที่ตรงจุดมากกว่าการนำคดีขึ้นสู่ศาลและเป็นการไม่สิ้นเปลืองงบประมาณ อีกทั้งเป็นการแก้ไขปัญหาคดีรกราคาด้วย ซึ่งผู้วิจัยเห็นว่าคดีพิพาทที่เกิดขึ้นระหว่างคณะกรรมการกับสมาชิก ควรใช้วิธีการระงับข้อพิพาทใน

ลำดับต้นด้วยวิธีการไกล่เกลี่ยก่อน หากไม่สามารถยุติได้ก็ให้จัดตั้งคณะอนุญาโตตุลาการขึ้นมา พิจารณาแก้ไขข้อพิพาทดังกล่าว หากคณะอนุญาโตตุลาการไม่สามารถระงับข้อพิพาทได้ก็ให้นำคดี ขึ้นสู่ศาล โดยกำหนดระยะเวลาการนำคดีขึ้นสู่ศาลภายในสามสิบวันนับแต่วันที่อนุญาโตตุลาการมี คำวินิจฉัยชี้ขาด การกำหนดระยะเวลาในการนำข้อพิพาทขึ้นสู่ศาลก็เพื่อป้องกันมิให้คู่ความยื้อคดี สำหรับบุคคลที่เข้ามาทำหน้าที่เป็นผู้ไกล่เกลี่ยและอนุญาโตตุลาการ ผู้วิจัยมีความเห็นว่า คณะบุคคล ที่เข้ามาทำหน้าที่ไกล่เกลี่ยซึ่งเป็นการระงับข้อพิพาทในลำดับต้น คือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา แต่หากเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ไม่สามารถไกล่เกลี่ยได้ คณะบุคคลที่จะทำหน้าที่คณะอนุญาโตตุลาการที่จะเป็นผู้วินิจฉัยข้อพิพาท ในลำดับถัดมาคือคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน นอกจากนี้ผู้วิจัยเห็นว่าควรบัญญัติหลักเกณฑ์ในการ ระงับข้อพิพาทโดยวิธีการไกล่เกลี่ยและอนุญาโตตุลาการในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินเพื่อให้ เป็นข้อกำหนดที่ต้องปฏิบัติตามต่อไป

3. ปัญหาการบังคับชำระหนี้ส่วนกลาง

ผู้วิจัยมีข้อเสนอแนะในประเด็นนี้ดังนี้

3.1 ระยะเวลาในการจัดเก็บค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินได้กำหนดให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดเก็บค่า บำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคจากสมาชิกได้เดือนละหนึ่งครั้ง ซึ่งปัญหาที่พบคือ คณะกรรมการหมู่บ้านไม่สามารถดำเนินการจัดเก็บค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจากสมาชิกภายใน หมู่บ้านภายในระยะเวลาที่กำหนดได้ ส่งผลให้งบประมาณที่นำมาบำรุงรักษาสาธารณูปโภคไม่ เพียงพอและเกิดปัญหาสภาพเสื่อมโทรมในที่สุดแม้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินจะกำหนดโทษ แก่สมาชิกที่ฝ่าฝืนตามมาตรา 50 โดยกำหนดให้คณะกรรมการสามารถเรียกค่าปรับจากสมาชิกที่ฝ่า ฝืน หรือระงับการให้บริการหรือระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแก่สมาชิกผู้ฝ่าฝืนไม่ชำระ เงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้ ตลอดจนกำหนดให้คณะกรรมการหมู่บ้านสามารถกันส่วน สำหรับเงินค้ำชำระค่าบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคในชั้นบังคับคดีตามมาตรา 309 จัตวา แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งก็ตาม แต่ผลจากการที่คณะกรรมการหมู่บ้านไม่ สามารถเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนนี้ได้ หรือแม้แต่การได้รับชำระหนี้โดยการกันส่วนในชั้นบังคับคดี จากจำนวนลูกหนี้ย่อยรายหรือหลายรายก็ตาม ก็ย่อมเป็นระยะเวลาที่เนิ่นนาน ส่งผลให้ คณะกรรมการหมู่บ้านไม่สามารถจัดสรรงบประมาณเพื่อนำมาปรับปรุงหรือบำรุงรักษา สาธารณูปโภคภายในโครงการตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ได้ อันส่งผลให้เกิดสภาพสภาพเสื่อมโทรมในที่สุด ซึ่งไม่เป็นไปตามเจตนารมณ์แห่งกฎหมายที่ต้องการให้เกิดการกระจายอำนาจ โดยไม่ต้องพึ่งพางบประมาณภาครัฐมาบริหารจัดการ

สำหรับผู้วิจัย ผู้วิจัยเห็นว่าการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการ สาธารณูปโภคเป็นรายเดือนอาจเกิดปัญหาการขาดสภาพคล่องทางการเงินแก่นิติบุคคลหมู่บ้าน จัดสรร เนื่องจากไม่สามารถจัดเก็บได้อย่างครบถ้วนได้ ทำให้การบริหารงานเกิดการชะงักและไม่มี ประสิทธิภาพ แต่หากมีการแก้ไขให้มีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายเป็นรายปี ผู้วิจัยเห็นว่าจะเป็นการเพิ่มภาระ ให้แก่ผู้ซื้อหรือสมาชิกในหมู่บ้านมากเกินไป และเห็นว่าควรกำหนดไว้ในกฎหมายให้สามารถเรียก เก็บค่าบริการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจากสมาชิกได้ล่วงหน้าในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ณ สำนักงานที่ดินโดยกำหนดให้ผู้ซื้อจัดเตรียมเงินสำหรับชำระค่าบริการบำรุงรักษาและจัดการ สาธารณูปโภคเป็นเวลาสามเดือนและส่งมอบให้แก่ผู้จัดสรรในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ โดย เงินส่วนนี้ผู้จัดสรรต้องกันไว้และส่งมอบให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในวันที่มีการจัดตั้งนิติ บุคคลหมู่บ้านจัดสรร และหากสมาชิกโอนกรรมสิทธิ์ให้บุคคลอื่นสมาชิกก็ได้รับเงินในส่วนที่ จัดเก็บล่วงหน้าคืนไป ส่วนผู้ขายหรือนิติบุคคลหมู่บ้านก็ชอบที่จะเรียกเก็บเงินส่วนนี้จากผู้ซื้อหรือ สมาชิกรายใหม่ซึ่งการเพิ่มเติมและแก้ไขกฎหมายเช่นนี้จะเป็นการเพิ่มศักยภาพในการบริหาร จัดการของคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

3.2 ให้คณะกรรมการหมู่บ้านสามารถจัดหารายได้จากสาธารณูปโภคภายในโครงการ ได้

การให้อำนาจแก่คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรในการจัดหารายได้จากสาธารณูปโภค ในโครงการ ก็เป็นอีกวิธีการหนึ่งอันจะช่วยส่งเสริมให้การบริหารจัดการดูแลบำรุงรักษา สาธารณูปโภคในโครงการเป็นไปตามระยะเวลาที่กำหนดและสัมฤทธิ์ผลตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ แต่ทั้งนี้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินมาตรา 43 กำหนดว่าสาธารณูปโภคต่าง ๆ ตกเป็นภาระจำ ยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรและสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทุกคน คณะกรรมการ หมู่บ้านจัดสรรจึงไม่สามารถนำทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคดังกล่าวออกกระทำการอื่นใดอันเป็น การสร้างรายได้ให้เกิดขึ้นได้ แม้จะได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่ก็ตามและแม้ว่าการ ดำเนินการนั้น ๆ จะเป็นการสร้างรายได้ให้เกิดขึ้นก็ตาม ซึ่งจากการศึกษากฎหมายของประเทศ อังกฤษได้ให้อำนาจสมาคมเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลางมีสิทธิโอนผลประโยชน์พื้นที่ส่วนกลาง ที่เป็นสาธารณูปโภคตามความหมายของไทย เช่นการขายพื้นที่ส่วนกลางบางส่วนหรือก่อให้เกิด สิทธิเหนือพื้นที่ส่วนกลางได้ อันเป็นการสร้างรายได้ให้เกิดขึ้นแก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในการ บริหารจัดการสาธารณูปโภคได้ และในกฎหมายของประเทศสหรัฐอเมริกาก็ได้กำหนดกรณีที สมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยจะทำการซื้อ-เช่าอสังหาริมทรัพย์ เช่าวัสดุหรืออุปกรณ์เพื่อใช้ในกิจการ ตามวัตถุประสงค์ของสังคมโดยการจัดให้มีการประมูลแข่งขัน ซึ่งประเทศไทยควรนำหลักการของ ประเทศสหรัฐอเมริกาและประเทศอังกฤษมาใช้โดยต้องมีการปรับปรุงเพิ่มเติมกฎหมายให้ ครอบคลุมในประเด็นนี้เพื่อไม่ให้ขัดกับบทบัญญัติมาตรา 43 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินที่

กล่าวไว้แล้วข้างต้น และทั้งนี้ต้องคำนึงถึงความเหมาะสมของแต่ละโครงการเป็นหลักเพราะบางโครงการอาจมีพื้นที่ไม่มากพอที่จะนำไปเช่าหรือขายบางส่วนอย่างกฎหมายต่างประเทศได้ และอาจสร้างความเดือดร้อนเสียหายแก่สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ ดังนั้นจึงควรแก้ไขและเพิ่มเติมบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินมาตรา 43 โดยเพิ่มเติมว่า “ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสามารถดำเนินการใด ๆ ต่อทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคในโครงการในอันที่จะเป็นประโยชน์หรือสร้างรายได้ให้เกิดแก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยความเห็นชอบของสมาชิกโดยคะแนนเสียงต้องเกินกึ่งหนึ่งของสมาชิกทั้งหมด และหากสมาชิกผู้มีอำนาจออกเสียงไม่มาออกเสียงหรือมาออกเสียงไม่ได้ให้ถือว่าสมาชิกนั้นไม่เห็นชอบด้วยและแม้ว่าจะคะแนนเสียงจะเป็นเอกฉันท์ให้ดำเนินการได้ แต่หากการดำเนินการดังกล่าวสร้างภาระแก่สมาชิกเกินสมควร ก็ให้การดำเนินการดังกล่าวเป็นอันยกเลิกไป และคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรอาจต้องชดใช้ความเสียหายที่เกิดขึ้นตามควรแก่กรณี

การกำหนดแนวทางแก้ไขตามที่กล่าวมาจะเป็นทางออกในการสร้างรายได้ให้เกิดขึ้นแก่นิติบุคคลเพื่อการบริหารจัดการอย่างมีประสิทธิภาพและลดปัญหาการจัดสรรงบประมาณในการบริหารจัดการสาธารณูปโภค และการกำหนดเงื่อนไขในการออกเสียงของสมาชิกเพื่อให้สมาชิกได้เข้ามาเป็นส่วนหนึ่งในการตัดสินใจ และหากการดำเนินการก่อให้เกิดภาระแก่สมาชิก การกำหนดให้คณะกรรมการชดใช้ค่าเสียหายก็เพื่อไม่ให้คณะกรรมการดำเนินการตามโครงการที่ได้รับความเห็นชอบไปด้วยความรอบคอบ

3.3 การกำหนดมาตรการด้านบทลงโทษแก่สมาชิกที่ค้างชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคให้รุนแรงขึ้น

3.3.1 การกำหนดมาตรการด้านบทลงโทษแก่สมาชิกที่ค้างชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคให้รุนแรงขึ้น ในเรื่องของค่าปรับที่เพิ่มให้สูงขึ้นจากกำหนดเดิมให้เรียกเก็บค่าปรับจากสมาชิกในอัตราที่นิติบุคคลกำหนดแต่ไม่เกินร้อยละสิบห้าของจำนวนเงินที่ค้างชำระสำหรับที่ดินที่ใช้เพื่อประกอบการอุตสาหกรรมหรือประกอบการพาณิชย์เป็นร้อยละยี่สิบห้า และสำหรับที่ดินที่ดินเพื่อการเกษตรหรือเพื่อยู่ออาศัยหรือที่ดินเปล่า ซึ่งกำหนดเดิมไม่เกินอัตราร้อยละสิบของจำนวนเงินที่ค้างชำระเป็นร้อยละยี่สิบ

3.3.2 การกำหนดมาตรการด้านบทลงโทษแก่สมาชิกที่ค้างชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคให้รุนแรงขึ้น ในเรื่องของระยะเวลาค้างชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ซึ่งจากเดิมสามารถเรียกให้ชำระค่าปรับได้กรณีค้างชำระตั้งแต่หนึ่งเดือนถึงสามเดือน ระเบียบการใช้สาธารณูปโภคกรณีค้างชำระตั้งแต่สามเดือนขึ้นไป และสามารถระงับการจดทะเบียนได้กรณีค้างชำระเป็นเวลาตั้งแต่หกเดือน ควรเปลี่ยนระยะเวลาเป็นสามารถระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและระเบียบการใช้สาธารณูปโภคในโครงการได้หากสมาชิกค้างชำระเป็น

เวลาตั้งแต่สามเดือน แต่หากไม่ถึงสามเดือนสามารถเรียกค่าปรับได้ ซึ่งการปรับเปลี่ยนระยะเวลาให้ กระชั้นชิดขึ้นเพื่อให้สมาชิกไม่นั่งนอนใจในการดำเนินการชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการ สาธารณูปโภค และให้ความสำคัญกับการชำระค่าบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค

3.4 การกำหนดให้สมาชิกแสดงหนังสือรับรองการปลอดหนี้จากนิติบุคคลหมู่บ้าน จัดสรรทุกครั้งที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อสำนักงานที่ดิน

การกำหนดให้สมาชิกต้องแสดงหนังสือรับรองการปลอดหนี้ทุกครั้งที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อสำนักงานที่ดิน ไม่ว่าจะการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าวจะมี ผลให้มีการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือไม่ก็ตาม ซึ่งจะเป็นการลดปัญหาการค้างชำระค่า บำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคได้และเพิ่มศักยภาพในการจัดเก็บค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น และนอกจากนี้ต้องจัดให้มีคณะกรรมการหมู่บ้านประจำ สำนักงานเพื่อออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้แก่สมาชิก

บรรณานุกรม

- กรมที่ดิน. (2547, 9 มีนาคม). จำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค ต้องรับผิดชอบตามมาตรา 44 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543. มท 0517.2/ว 7569. บันทึกข้อความ.
- กรมที่ดิน. (2558, 13 มีนาคม). หลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการกำหนดตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดินมาตรา 50. มท 0517.2/ว6071. บันทึกข้อความ.
- กรมที่ดิน. (2558, 30 เมษายน). การจดทะเบียนโอนที่ดินในระหว่างระงับการจดทะเบียนจากนิติบุคคล. มท 0517.2/ว 10141. บันทึกข้อความ.
- กรมที่ดิน. (2559). การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร. เข้าถึงได้จาก <http://www.dol.go.th/Pages/ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น.aspx>
- กรมที่ดิน. (2559, 23 ธันวาคม). การจดทะเบียนโอนห้องชุดและที่ดินจัดสรรให้แก่ผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล. มท 0517.2/ว30697. บันทึกข้อความ.
- กรมที่ดิน. (2559, 3 มิถุนายน). ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง. มท 0517.2/ว 13213. บันทึกข้อความ.
- กรมที่ดิน. (2559, 5 กรกฎาคม). ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง. มท 0517.2/ว16382. บันทึกข้อความ.
- กิตติยา พนดิรัตน์นกร. (2548). นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, สาขาวิชานิติศาสตร์, บัณฑิตวิทยาลัย, มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต.
- กิตติยา ศักดิ์ศรีมณีกุล. (2552). นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับผลในทางกฎหมายภายหลังการจดทะเบียนจัดตั้ง. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, สาขาวิชานิติศาสตร์, บัณฑิตวิทยาลัย, มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต.
- นคร มุขศรี. (2546). ขั้นตอนการโอนทรัพย์สินส่วนกลางให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรดูแล. กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ประมาณ เลืองวัฒนาวณิช. (2558). นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร: เรื่องควรรู้ก่อนอยู่หมู่บ้าน. เข้าถึงได้จาก <http://www.softbizplus.com/housing/204-housing-management-article-by-pramarn>
- พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 (ฉบับที่ 2). (2548, 21 กันยายน). ราชกิจจานุเบกษา. หน้า 15-19.

- พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543. (2543, 23 พฤษภาคม). *ราชกิจจานุเบกษา*. หน้า 181-200.
- พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 29) พ.ศ. 2558. (2558, 19 พฤษภาคม). *ราชกิจจานุเบกษา*. หน้า 1-3.
- ภาสกร ชัยรุ่งโรจน์สกุล. (2552). *ปัญหากฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินศึกษาอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, สาขาวิชากฎหมายมหาชน, บัณฑิตวิทยาลัย, มหาวิทยาลัยศรีปทุม.
- มนุชญ์ วัฒนโกเมร และคณะ. (2529). *รายงานการวิจัย การจัดการชุมชนของหมู่บ้านจัดสรรในเขตชานเมือง กรุงเทพมหานครและจังหวัดนนทบุรี*. กรุงเทพฯ: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- มหาวิทยาลัยราชภัฏชอุตรธานี. (2561). *ทฤษฎีหลักของสังคมวิทยา*. เข้าถึงได้จาก <http://www.udru.ac.th/attachments/elearning/02/15.pdf/>
- มานพ จิตต์ญา. (2555). *ทฤษฎีสังคมวิทยา*. เข้าถึงได้จาก <https://www.gotoknow.org/posts/145495>
- ยุวดี ศิริ และสุรเชษฐ์ มนต์แก้ว. (2547). *ขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกรุงเทพมหานคร*. วิทยานิพนธ์เคหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต, สาขาวิชาเคหการ, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- วรวิทย์ ก่อทองวิสูตร. (2546). *การจัดสรรที่ดินเอกชน*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, สาขาวิชานิติศาสตร์, บัณฑิตวิทยาลัย, มหาวิทยาลัยรามคำแหง.
- วสันต์ วิษณุวัฒนาภิจ. (2537). *ความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยและผู้บริหารหมู่บ้านต่อการดูแลบริหารชุมชน ประเภทบ้านจัดสรรขนาดกลางของภาคเอกชนในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล*. วิทยานิพนธ์เคหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต, สาขาวิชาเคหการ, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- วิรัช มัญชุศรี. (2547). *บ้านเรือนเคียงกันมาจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกันเถอะ*. กรุงเทพฯ: เฟื่องฟ้า พรินติ้ง.
- สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนแห่งประเทศไทย. (2536, 1 เมษายน). *เรื่อง การส่งเสริมการลงทุนสำหรับผู้มีรายได้น้อย*. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนแห่งประเทศไทย ที่ 1/2536.
- สุเทพ สุนทรเกษข. (2540). *ทฤษฎีสังคมวิทยาร่วมสมัย พื้นฐานแนวความคิดทฤษฎีทางสังคม และวัฒนธรรม*. เชียงใหม่: โกลบอลวิชั่น.

สุรเชษฐ์ มนต์แก้ว. (2547). *ขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกรุงเทพมหานคร*. วิทยานิพนธ์เคหพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต, สาขาวิชาเคหการ, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

อัญชลิกา เรืองกิตติวิลาสม. (2546). *การได้มาซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรระดับปานกลางในเขตกรุงเทพมหานคร*. วิทยานิพนธ์เคหพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต, สาขาวิชาเคหการ, คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

อิทธิธรรม อารัมภ์วิโรจน์. (2534). *มาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองประชาชนเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเอกชน*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตร์มหาบัณฑิต, สาขาวิชานิติศาสตร์, บัณฑิตวิทยาลัย, มหาวิทยาลัยรามคำแหง.

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

มาตรา 1 พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543”

มาตรา 2 พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหกสิบวันนับแต่ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป (ประกาศในรจ. 117 กตอนที่ 45 วันลงรจ. 23 พฤษภาคม 2543)

มาตรา 3 ให้ยกเลิกประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 25152

มาตรา 4 ให้พระราชบัญญัตินี้

“การจัดสรรที่ดิน” หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทนและให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลงและต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปีเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย

“สิทธิในที่ดิน” หมายความว่า กรรมสิทธิ์และให้หมายความรวมถึงสิทธิครอบครองด้วย

“ใบอนุญาต” หมายความว่า ใบอนุญาตให้การจัดสรรที่ดิน

“ผู้จัดสรรที่ดิน” หมายความว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนใบอนุญาตด้วย

“ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร” หมายความว่า ผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดินเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรรและให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไปด้วย

“บริการสาธารณะ” หมายความว่า การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามมาตรา 23 (4)

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด

“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า เจ้าพนักงานที่ดินซึ่งเป็นผู้ปฏิบัติการในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา 5 พระราชบัญญัตินี้มิให้ใช้บังคับแก่

(1) การจัดสรรที่ดินของหน่วยราชการหน่วยงานของรัฐรัฐวิสาหกิจราชการส่วนท้องถิ่นหรือองค์กรอื่นของรัฐที่อำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย

(2) การจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายอื่น

มาตรา 6 ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมไม่เกินอัตราท้ายพระราชบัญญัตินี้และกำหนดกิจการอื่นเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

กฎกระทรวงนั้นเมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

หมวด 1

คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน

มาตรา 7 ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางประกอบด้วยปลัดกระทรวงมหาดไทยเป็นประธานกรรมการอัยการสูงสุดเลขาธิการคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคเลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อมอธิบดีกรมการปกครองอธิบดีกรมการผังเมืองอธิบดีกรมชลประทานอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมืองและผู้ทรงคุณวุฒิอีกหกคนซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งจากผู้มีความรู้ความสามารถหรือประสบการณ์ในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์การผังเมืองการบริหารชุมชนหรือกฎหมายเป็นกรรมการและอธิบดีกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ

กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิตามวรรคหนึ่งให้แต่งตั้งจากผู้แทนภาคเอกชนซึ่งเป็นผู้ดำเนินกิจการเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่ง

มาตรา 8 คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินโดยทั่วไปรวมทั้งให้มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดิน
- (2) วางระเบียบเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน
- (3) ให้ความเห็นชอบข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่คณะกรรมการเสนอตาม

มาตรา 14 (1)

(4) กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรเพื่อให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินใช้ในการประกอบกิจการตามพระราชบัญญัตินี้

(5) วินิจฉัยชี้ขาดปัญหาเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามคำร้องหรือคำอุทธรณ์ของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินหรือผู้จัดสรรที่ดิน

(6) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่น
ระเบียบตาม (2) เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

มาตรา 9 กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสองปี

กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระติดต่อกันมิได้

มาตรา 10 นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระตามมาตรา 9 กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

- (1) ตาย
- (2) ลาออก
- (3) รัฐมนตรีให้ออกเพราะมีความประพฤติเสื่อมเสียบกพร่องหรือไม่สุจริตต่อหน้าที่หรือหย่อนความสามารถ
- (4) เป็นบุคคลล้มละลาย
- (5) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- (6) ได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุกเว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

มาตรา 11 ในกรณีที่กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระรัฐมนตรีอาจแต่งตั้งผู้อื่นเป็นกรรมการแทนได้และให้ผู้ที่ได้รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่งแทนอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของผู้ซึ่งตนแทน

มาตรา 12 การประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุมในการประชุมของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ให้กรรมการที่มาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุมการวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมากกรรมการคนหนึ่งมีเสียงหนึ่งในการลงคะแนนถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

มาตรา 13 ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดทุกจังหวัดดังนี้

(1) ในกรุงเทพมหานครให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครประกอบด้วยอธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีกรมที่ดินซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายเป็นประธานกรรมการผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุดผู้แทนกรุงเทพมหานครผู้แทนกรมการผังเมืองผู้แทนกรมชลประทานผู้แทนสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมและผู้ทรงคุณวุฒิอีกสี่คนซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งเป็นกรรมการและผู้แทนกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ

(2) ในจังหวัดอื่นให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดประกอบด้วยผู้ว่าราชการจังหวัดหรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมายเป็นประธานกรรมการอัยการจังหวัดซึ่งเป็นหัวหน้าที่ทำกรอัยการจังหวัดปลัดจังหวัดโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดโยธาธิการจังหวัดผู้แทนกรมชลประทานนายกองค์การบริหารส่วนจังหวัดและผู้ทรงคุณวุฒิอีกสี่คนซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งเป็นกรรมการและเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ

ในกรณีที่เป็นกรณีพิจารณาหรืออนุมัติเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่ตั้งอยู่ในเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นใดให้ผู้แทนผู้บริหารองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นแห่งนั้นเป็นกรรมการร่วมด้วยแห่งละหนึ่งคน

การแต่งตั้งกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิตาม (1) และ (2) ให้ปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งจากภาคเอกชนซึ่งไม่ได้เป็นผู้จัดสรรที่ดินและเป็นผู้มีความรู้ความสามารถหรือประสบการณ์ในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์การผังเมืองการบริหารชุมชนหรือกฎหมาย

มาตรา 14 คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินภายในจังหวัดให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้รวมทั้งให้มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) ออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินโดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
 - (2) พิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาตการออกใบอนุญาตการโอนใบอนุญาตหรือการเพิกถอนการโอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน
 - (3) ตรวจสอบการจัดสรรที่ดินเพื่อให้เป็นไปตามแผนผังโครงการหรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต
 - (4) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่น
- ข้อกำหนดตาม (1) เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

มาตรา 15 ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการมีอำนาจเรียกเป็นหนังสือให้บุคคลใดมาให้ข้อเท็จจริงคำอธิบายความเห็นคำแนะนำทางวิชาการหรือให้ส่งเอกสารหรือข้อมูลเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินหรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินตามที่เห็นสมควร

มาตรา 16 การออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามมาตรา 14 (1) ให้คณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์การจัดทำแผนผังโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดินเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุขการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมการคมนาคมการจราจรความปลอดภัยการสาธารณสุข โภชนาและการผังเมือง ตลอดจนการอื่นที่จำเป็นในการจัดสรรที่ดินให้เหมาะสมกับสภาพท้องถิ่นของจังหวัดนั้นโดยให้กำหนดเงื่อนไขในสิ่งต่อไปนี้ด้วยคือ

- (1) ขนาดความกว้างและความยาวต่ำสุดหรือเนื้อที่จำนวนน้อยที่สุดของที่ดินแปลงย่อยที่จะจัดสรรได้
- (2) ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่างๆทางเดินและทางเท้าในที่ดินจัดสรรทั้งหมดรวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนนหรือทางสายนอกที่ดินจัดสรร
- (3) ระบบการระบายน้ำการบำบัดน้ำเสียและการกำจัดขยะสิ่งปฏิกูล

(4) ระบบและมาตรฐานของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จำเป็นต่อการรักษา สภาพแวดล้อมการส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่และการบริหารชุมชน

มาตรา 17 ให้นำมาตรา 9 มาตรา 10 มาตรา 11 และมาตรา 12 มาใช้บังคับแก่ คณะกรรมการ โดยอนุโลม

มาตรา 18 ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและ คณะกรรมการมีอำนาจแต่งตั้งคณะอนุกรรมการหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดเพื่อให้พิจารณาหรือ กระทำการอย่างใดตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการมอบหมายได้เว้นแต่ การดำเนินการตามมาตรา 14(1) และ (2)

คณะอนุกรรมการและบุคคลซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการ แต่งตั้งมีอำนาจหน้าที่เช่นเดียวกับคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการในกิจการที่ ได้รับมอบหมาย

มาตรา 19 ให้นำมาตรา 12 มาใช้บังคับแก่การประชุมของคณะอนุกรรมการ โดยอนุโลม

มาตรา 20 ในการปฏิบัติกรตามพระราชบัญญัตินี้ให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง คณะกรรมการคณะอนุกรรมการและบุคคลซึ่งได้รับแต่งตั้งตามมาตรา 18 เป็นเจ้าพนักงานตาม ประมวลกฎหมายอาญา

หมวด 2

การขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

มาตรา 21 ห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินวันแต่จะได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ การขออนุญาตและการออกใบอนุญาตให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดใน กฎกระทรวง

มาตรา 22 ผู้ใดขอแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปและไม่อาจ แสดงให้เห็นที่เชื่อว่ามิใช่เป็นการแบ่งแยกที่ดินเพื่อการจัดสรรที่ดินให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ ผู้ขอดำเนินยื่นคำขอทำการจัดสรรที่ดินและรอการดำเนินการเรื่องการแบ่งแยกที่ดินไว้ก่อนหากผู้ขอ ไม่เห็นด้วยให้มีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ ได้รับแจ้ง

ให้คณะกรรมการวินิจฉัยอุทธรณ์ภายในกำหนดสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่คณะกรรมการ ได้รับอุทธรณ์ถ้าคณะกรรมการมิได้มีคำวินิจฉัยภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้พนักงานเจ้าหน้าที่ ดำเนินการเรื่องการแบ่งแยกที่ดินนั้นต่อไป

คณะกรรมการมีคำวินิจฉัยอุทธรณ์เป็นประการใดแล้วให้แจ้งคำวินิจฉัยเป็นหนังสือให้ผู้ อุทธรณ์ทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่คณะกรรมการมีคำวินิจฉัยคำวินิจฉัยของคณะกรรมการให้ เป็นที่สุด

มาตรา 23 ผู้ใดประสงค์จะทำการจัดสรรที่ดินให้ยื่นคำขอต่อพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่พร้อมหลักฐานและรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีชื่อผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินโดยที่ดินนั้นต้องปลอดจากบุริมสิทธิใดๆ เว้นแต่บุริมสิทธิในมูลซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์

(2) ในกรณีที่ที่ดินที่ขอทำการจัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือภาระการจำนองให้แสดงบันทึกความยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองและจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงและต้องระบุด้วยว่าที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะไม่ต้องรับภาระหนี้บุริมสิทธิหรือจำนองดังกล่าว

(3) แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จะขอจัดสรรและเนื้อที่โดยประมาณของแต่ละแปลง

(4) โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรรการจัดให้มีการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะรวมทั้งการปรับปรุงอื่นตามควรแก่สภาพของท้องถิ่น โดยแสดงแผนผังรายละเอียดและรายการก่อสร้างประมาณการค่าก่อสร้างและกำหนดเวลาที่จะจัดทำให้แล้วเสร็จในกรณีที่ได้มีการปรับปรุงที่ดินที่ขอที่ดินให้แสดงแผนผังรายละเอียดและรายการก่อสร้างที่ได้จัดทำแล้วเสร็จนั้นด้วย

(5) แผนงานโครงการและระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(6) วิธีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรและการชำระราคาหรือค่าตอบแทน

(7) ภาระผูกพันต่างๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น

(8) แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร

(9) ที่ตั้งสำนักงานของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

(10) ชื่อธนาคารหรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดซึ่งจะเป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้มีการมีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินและค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

มาตรา 24 ในกรณีที่คณะกรรมการเห็นสมควรอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินและผู้ผู้นั้นยังมีได้จัดให้มีการมีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินหรือดำเนินการยังไม่แล้วเสร็จตามแผนผังและโครงการคณะกรรมการจะต้องให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดมาทำสัญญาค้ำประกันกับคณะกรรมการว่าถ้าผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินไม่จัดให้มีการมีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินให้แล้วเสร็จตามแผนผังโครงการและกำหนดเวลาที่ได้รับอนุญาตไว้หรือมีกรณีมีเหตุใดว่าจะไม่แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาตามที่ได้รับอนุญาตธนาคารหรือสถาบัน

การเงินผู้ค้าประกันต้องชำระเงินให้แก่คณะกรรมการตามจำนวนที่คณะกรรมการกำหนดไว้ในสัญญาผู้ค้าประกันภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนดเพื่อคณะกรรมการจะได้ใช้เงินนั้นในการดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินนั้นให้แล้วเสร็จตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตและถ้ามีเงินเหลือให้คืนแก่ผู้ค้าประกันโดยไม่ชักช้า

คณะกรรมการอาจมอบหมายให้ผู้ค้าประกันรับไปดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินให้แล้วเสร็จภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนดแทนการเรียกให้ผู้ค้าประกันชำระเงินก็ได้ถ้าผู้ค้าประกันไม่เริ่มทำการในเวลาอันควรหรือไม่ทำให้แล้วเสร็จภายในกำหนดคณะกรรมการมีอำนาจเรียกให้ผู้ค้าประกันชำระเงินดังกล่าวตามวรรคหนึ่งได้

ในกรณีที่คณะกรรมการให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจัดหาอาคารหรือสถานประกอบการเงินมาทำสัญญาผู้ค้าประกันตามวรรคหนึ่งคณะกรรมการต้องให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินทำหนังสือรับรองกับคณะกรรมการด้วยว่าถ้าจำนวนเงินที่ผู้ค้าประกันได้ผู้ค้าประกันไว้ไม่เพียงพอแก่การดำเนินการตามวรรคหนึ่งก็ตีหรือผู้ค้าประกันไม่จ่ายเงินตามที่ประกันไว้ทั้งหมดหรือบางส่วนก็ตีผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจะเป็นผู้จ่ายเงินตามจำนวนที่ขาดให้คณะกรรมการเพื่อดำเนินการให้แล้วเสร็จ

ในกรณีที่มีการผิดสัญญาที่ทำกับคณะกรรมการให้ประธานคณะกรรมการมีอำนาจฟ้องและต่อผู้คดีในนามคณะกรรมการ

การเก็บรักษาเงินการนำส่งเงินและการเบิกจ่ายเงินให้เป็นไปตามระเบียบที่

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

มาตรา 25 การพิจารณาแผนผังโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดินให้คณะกรรมการกระทำให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอถ้าคณะกรรมการไม่อาจพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควรให้ถือว่าคณะกรรมการได้ให้ความเห็นชอบแผนผังโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดินนั้นแล้ว

การพิจารณาแผนผังโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่งให้เป็นไปตามขั้นตอนหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

มาตรา 26 ในกรณีที่คณะกรรมการไม่เห็นชอบหรือมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินมีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ทราบคำสั่งและให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางวินิจฉัยอุทธรณ์ให้แล้วเสร็จภายในหกสิบวันนับแต่วันที่รับอุทธรณ์หากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางไม่วินิจฉัยให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้ถือว่าผู้อุทธรณ์ได้รับความเห็นชอบหรือได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางให้เป็นที่สุด

มาตรา 27 การออกไปอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินให้คณะกรรมการออกไปอนุญาตภายในกำหนดเจ็ดวันนับแต่

(1) วันที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบหรือถือว่าได้ให้ความเห็นชอบแผนผังโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดินตามมาตรา 25 หรือ

(2) วันที่ได้รับทราบคำวินิจฉัยของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกรณีที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเห็นควรอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินหรือนับแต่วันที่ถือว่าผู้อุทธรณ์ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามมาตรา 26 เมื่อคณะกรรมการออกไปอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้วให้คณะกรรมการแจ้งให้ผู้ทำการจัดสรรที่ดินทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ออกไปอนุญาต

มาตรา 28 เมื่อได้ออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้วให้คณะกรรมการรับส่งใบอนุญาตพร้อมทั้งแผนผังโครงการและวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่เพื่อให้จัดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินและเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้วให้จัดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกทุกฉบับ

มาตรา 29 การโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับรายการที่กำหนดไว้ในมาตรา 23 ข้อความในโฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในคำขออนุญาตด้วย

มาตรา 30 ในกรณีที่ที่ดินจัดสรรมีบุริมสิทธิในมูลชื่อขายอสังหาริมทรัพย์หรือการจำนองติดอยู่เมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดแจ้งบุริมสิทธิหรือการจำนองนั้นในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยทุกฉบับพร้อมทั้งระบุจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงในสารบัญญัตินี้ด้วยและให้ถือว่าที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงเป็นประกันหนี้บุริมสิทธิหรือหนี้จำนองตามจำนวนเงินที่ระบุไว้

ให้ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะปลอดจากบุริมสิทธิในมูลชื่อขายอสังหาริมทรัพย์และภาระการจำนอง

หมวด 3

การดำเนินการจัดสรรที่ดิน

มาตรา 31 ให้ผู้จัดสรรที่ดินแสดงใบอนุญาตแผนผังโครงการและวิธีการตามที่คณะกรรมการอนุญาตไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานที่ทำการจัดสรรที่ดิน

ถ้าใบอนุญาตสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอรับใบแทนตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อคณะกรรมการภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ทราบการสูญหายหรือชำรุด

มาตรา 32 ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการหรือวิธีการที่ได้รับอนุญาตให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดพร้อมทั้งแผนผังโครงการหรือวิธีการที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงพร้อมกับหนังสือยินยอมของธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันเพื่อเสนอให้คณะกรรมการพิจารณา

ในการพิจารณาแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการหรือวิธีการที่ได้ยื่นไว้ตามวรรคหนึ่งให้นำมาตรา 25 มาตรา 26 มาตรา 27 มาตรา 28 และมาตรา 30 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา 33 เมื่อได้รับใบอนุญาตแล้วห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมกับบุคคลใดอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะเว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการ ทั้งนี้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

การก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอื่นนอกจากที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

มาตรา 34 สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินตามวรรคหนึ่งส่วนใดหากมิได้ทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดและไม่เป็นคุณค่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสัญญาส่วนนั้น ไม่มีผลใช้บังคับ

มาตรา 35 ในการชำระราคาที่ดินหรือการชำระหนี้บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือหนี้จำนองจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้ผู้รับเงินออกหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับเงินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและให้ถือว่าหลักฐานการชำระเงินดังกล่าวเป็นหลักฐานแสดงการชำระราคาที่ดินจัดสรร

มาตรา 36 ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนที่ดินที่ทำการจัดสรรให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรผู้จัดสรรที่ดินต้องโอนที่ดินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และภาระการจำนองในที่ดินนั้น

ถ้าผู้จัดสรรที่ดินไม่ปฏิบัติตามวรรคหนึ่งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีสิทธิชำระหนี้บุริมสิทธิในมูลค่าซื้อขายสังหาริมทรัพย์หรือหนี้จำนองต่อผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองได้โดยให้ถือว่าเป็นการชำระราคาที่ดินแก่ผู้จัดสรรที่ดินส่วนหนึ่งด้วย

มาตรา 37 เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้วให้ถือว่าที่นั้นพ้นจากการยึดหรืออายัดทั้งปวงให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรนำหลักฐานเป็นหนังสือที่แสดงว่าได้ชำระราคาคงกล่าวพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เมื่อได้รับเอกสารและหลักฐานดังกล่าวแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต่อไป

ถ้าที่ดินจัดสรรตามวรรคหนึ่งมีการจดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลค่าซื้อขายสังหาริมทรัพย์หรือการจำนองและมีหลักฐานการชำระหนี้บุริมสิทธิหรือจำนองครบถ้วนแล้วให้ที่ดินนั้นปลอดจากบุริมสิทธิในมูลค่าซื้อขายสังหาริมทรัพย์หรือภาระการจำนองและให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้เพราะบุคคลอื่นยึดถือหรือครอบครองไว้เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรร้องขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากบุคคลที่ยึดถือหรือครอบครองไว้มาดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้

เมื่อพ้นกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่บุคคลที่ยึดถือหรือครอบครองหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้รับแจ้งหรือถือว่าได้รับแจ้งคำสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้

มาตรา 38 ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะ โอนใบอนุญาตให้ยื่นคำขอต่อคณะกรรมการตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

เมื่อคณะกรรมการเห็นว่าการโอนนั้นไม่เป็นที่เสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและธนาคารหรือสถาบันการเงินซึ่งเป็นผู้ค้ำประกันตามมาตรา 24 หรือมาตรา 43 วรรคสองได้ยินยอมด้วยแล้วให้คณะกรรมการอนุญาตให้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอน

ค่าธรรมเนียมการโอนใบอนุญาตให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา 39 เมื่อได้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอนแล้วให้บรรดาสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตกไปยังผู้รับโอน

มาตรา 40 ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตายให้ผู้จัดการมรดกหรือทายาทยื่นคำขอรับโอนใบอนุญาตตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อคณะกรรมการภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ผู้จัดสรรที่ดินตายหรือภายในกำหนดเวลาที่คณะกรรมการเห็นสมควรขยายให้เมื่อคณะกรรมการสอบสวนแล้วเห็นว่าผู้ยื่นคำขอมิสิทธิในที่ดินที่จัดสรรให้คณะกรรมการโอน

ใบอนุญาตให้แก่ผู้ยื่นคำขอรับโอนและให้คณะกรรมการแจ้งให้ธนาคารหรือสถาบันการเงินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบ

ถ้าผู้จัดสรรที่ดินที่ตายไม่มีผู้จัดการมรดกหรือทายาทหรือมีแต่ผู้จัดการมรดกหรือทายาทมิได้ยื่นคำขอต่อคณะกรรมการภายในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระราคาที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายต่อสำนักงานวางทรัพย์และให้นำมาตรา 24 วรรคหนึ่งมาใช้บังคับโดยอนุโลม เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้วให้นำมาตรา 37 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตายไม่ว่าจะมีผู้จัดการมรดกหรือทายาทผู้รับโอนใบอนุญาตต่อไปหรือไม่ให้ถือว่าธนาคารหรือสถาบันการเงินที่เป็นผู้ค้ำประกันตามมาตรา 24 หรือมาตรา 43 วรรคสองยังคงผูกพันอยู่ตามสัญญาค้ำประกันนั้น

มาตรา 41 เมื่อมีการบังคับคดีที่ดินที่ทำการจัดสรรของผู้จัดสรรที่ดินให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระราคาที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แล้วแต่กรณีแทนการชำระต่อบุคคลที่กำหนดไว้ในสัญญาและในระหว่างที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมิได้ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายให้ส่งค่างวดหรือจ่ายค่าเช่าที่ดินจัดสรรนั้นไว้ก่อนวันแต่จะเป็นการขายทอดตลาดที่ดินจัดสรรทั้งโครงการตามวรรคสี่

เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้วให้ที่ดินจัดสรรนั้นพ้นจากการยึดอายัดหรือการบังคับคดีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้นำความในมาตรา 37 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

เมื่อได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้เจ้าพนักงานบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ทราบถึงการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการพ้นจากการยึดอายัดหรือการบังคับคดีของที่ดินแปลงนั้นภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่จดทะเบียน

ในการขายทอดตลาดที่ดินจัดสรรทั้งโครงการผู้ซื้อจะต้องรับโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ที่ผู้จัดสรรที่ดินมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

มาตรา 42 ในกรณีนิติบุคคลเป็นผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดินและนิติบุคคลนั้นต้องเลิกไปโดยยังมีได้ดำเนินการตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตหรือดำเนินการยังไม่ครบถ้วนให้นำมาตรา 40 วรรคสองวรรคสามและวรรคสี่มาใช้บังคับโดยอนุโลม

หมวด 4

การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

มาตรา 43 สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตเช่นถนนสวนสนามเด็กเล่นให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรและให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไปและจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้

ให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นและยังอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นและยังอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่งกับคณะกรรมการและให้นำมาตรา 24 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา 44 ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 43 เมื่อได้มีการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 23 (5) แล้วตามลำดับดังต่อไปนี้

(1) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

(2) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(3) ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์การดำเนินการตาม (1) และ (2) ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดทั้งนี้โดยต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งด้วย

มาตรา 45 การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีมติให้จัดตั้งและแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพร้อมด้วยข้อบังคับที่มีรายการตามที่กำหนดในกฎกระทรวงซึ่งอย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้

(1) ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(2) วัตถุประสงค์

(3) ที่ตั้งสำนักงาน

(4) ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการการเลือกตั้งวาระการดำรงตำแหน่งการพ้นจากตำแหน่งและการประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

(5) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงานการบัญชีและการเงิน

(6) ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิก

(7) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่การขอจดทะเบียนจัดตั้งการควบคุมการยกเลิกและการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง
 มาตรา 46 ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จดทะเบียนแล้วมีฐานะเป็นนิติบุคคลให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก

มาตรา 47 เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา 45 แล้วให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกรณีที่มีที่ดินจัดสรรแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ใดซื้อหรือได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดินให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

มาตรา 48 เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

(1) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค

(2) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัยและการจราจรภายในที่ดินจัดสรร

(3) เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคในส่วนที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่บำรุงรักษาจากสมาชิก

(4) ยื่นคำร้องทุกข์หรือเป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิกเกี่ยวกับกรณีที่กระทบสิทธิหรือประโยชน์ของสมาชิกจำนวนตั้งแต่สิบรายขึ้นไป

(5) จัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อสวัสดิการของสมาชิกหรือจัดสรรเงินหรือทรัพย์สินเพื่อสาธารณประโยชน์

(6) ดำเนินการอื่นใดให้เป็นไปตามกฎกระทรวงระเบียบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือข้อบังคับของคณะกรรมการที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัตินี้การดำเนินการตาม (1) (2) และ (5) จะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

มาตรา 49 ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคให้จัดเก็บเป็นรายเดือนจากที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดินทุกแปลงทั้งนี้อาจกำหนดค่าใช้จ่ายในอัตราที่แตกต่างกันตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือขนาดพื้นที่ได้ตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค สำหรับที่ดินจัดสรรที่ตนซื้อและผู้จัดสรรที่ดินออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ซื้อ

การกำหนดและการแก้ไขอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค จะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกตามมาตรา 44 (1) หรือคณะกรรมการตามมาตรา 44 (2) ให้เริ่มเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเมื่อเริ่มจัดตั้งนิติบุคคลตามมาตรา 44 (1) หรือเมื่อได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตามมาตรา 44 (2) โดยให้นิติบุคคลตามมาตรา 44(1) หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตามมาตรา 44 (2) ที่มีหน้าที่ในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคมีอำนาจในการจัดเก็บ

หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค และการจัดทำบัญชีให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

มาตรา 50 ผู้มีหน้าที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตามมาตรา 49 วรรคสองที่ชำระเงินดังกล่าวล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนดจะต้องจ่ายค่าปรับสำหรับการจ่ายเงินล่าช้าตามอัตราที่คณะกรรมการกำหนด

ผู้ที่ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคติดต่อกันตั้งแต่สามเดือนขึ้นไปอาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภคและในกรณีที่ค้างชำระติดต่อกันตั้งแต่หกเดือนขึ้นไปพนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วนทั้งนี้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการกำหนด

ให้ถือว่าหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลรักษาอสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ

มาตรา 51 การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้แก่นิติบุคคลตามมาตรา 44 (1) ให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากร

เงินที่นิติบุคคลตามมาตรา 44 (1) ได้รับจากผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อนำไปใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคให้ได้รับการยกเว้นภาษีอากร

การยกเว้นภาษีอากรตามวรรคหนึ่งและวรรคสองให้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกาตามประมวลรัษฎากร โดยจะกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขด้วยก็ได้

มาตรา 52 ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินกระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมตามมาตรา 43 ลดไปหรือเสื่อมความสะดวกหรือกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดให้ผิดไปจาก

แผนผังโครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการให้คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการหรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายมีอำนาจสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินระงับการกระทำ นั้นและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นหรือดำเนินการตามแผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการภายในระยะเวลาที่กำหนด

มาตรา 53 การจัดให้มีและการบำรุงรักษาบริการสาธารณะให้นำความในมาตรา 50 มาใช้ บังคับ โดยอนุโลมทั้งนี้ให้เรียกเก็บค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะได้ตามอัตราที่ คณะกรรมการให้ความเห็นชอบ

หมวด 5

การยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

มาตรา 54 ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะยกเลิกการจัดสรรที่ดินให้ยื่นคำขอต่อเจ้า พนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่การขอยกเลิก การจัดสรรที่ดินให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา 55 ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาปิดประกาศคำ ขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา สำนักงานของผู้จัดสรรที่ดินบริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรรที่ว่าการอำเภอที่ทำการองค์การบริหารส่วน ตำบลมีกำหนดหกสิบวันและให้ผู้จัดสรรที่ดินประกาศในหนังสือพิมพ์ซึ่งแพร่หลายในท้องถิ่นนั้น ไม่น้อยกว่าเจ็ดวันและแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบ

มาตรา 56 ให้ผู้ซึ่งมีประโยชน์เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินที่ประสงค์จะคัดค้านคำขอ ยกเลิกการจัดสรรที่ดินยื่นคำคัดค้านต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ภายในสามสิบวันนับแต่วันครบกำหนดปิดประกาศตามมาตรา 55

ถ้าไม่มีผู้ใดคัดค้านภายในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่งให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้า พนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเสนอเรื่องให้คณะกรรมการสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

ถ้าในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรคัดค้านให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ยกเลิกเรื่องขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินแต่ถ้ามีผู้คัดค้านแต่มิใช่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้เจ้าพนักงานที่ดิน จังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเสนอคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินคำคัดค้านให้ คณะกรรมการพิจารณา

คำวินิจฉัยของคณะกรรมการตามวรรคสามผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้คัดค้านอาจอุทธรณ์ต่อ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัย

มาตรา 57 เมื่อคณะกรรมการสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้วใบอนุญาตที่ได้ออกตาม มาตรา 27 ให้เป็นอันยกเลิก

หมวด 6

บทกำหนดโทษ

มาตรา 58 ผู้จัดสรรที่ดินหรือบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องกับผู้ใดไม่มาให้ถ้อยคำหรือไม่ส่งเอกสารตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการเรียกหรือสั่งตามมาตรา 15 หรือผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรผู้ใดไม่ให้ความสะดวกแก่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง คณะกรรมการคณอนุกรรมการหรือบุคคลซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางแต่งตั้งในการปฏิบัติงานตามมาตรา 18 ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

มาตรา 59 ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา 21 ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปีและปรับตั้งแต่สี่หมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท

มาตรา 60 ผู้ใดแจ้งข้อความหรือแสดงหลักฐานหรือรายละเอียดตามมาตรา 23 (7) อันเป็นเท็จหรือปกปิดข้อความจริงซึ่งควรบอกให้แจ้งต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือนหรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ

มาตรา 61 ผู้ใดโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินโดยฝ่าฝืนมาตรา 29 ต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ห้าหมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท

มาตรา 62 ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา 31 ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

มาตรา 63 ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา 34 ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

มาตรา 64 ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา 35 ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

มาตรา 65 ผู้ใดฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการคณอนุกรรมการหรือผู้ชี้คณะกรรมการมอบหมายตามมาตรา 52 นอกจากต้องปฏิบัติตามคำสั่งดังกล่าวแล้วต้องระวางโทษปรับอีกวันละหนึ่งพันบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน

มาตรา 66 ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดซึ่งจะต้องรับโทษตามพระราชบัญญัตินี้เป็นนิติบุคคลกรรมการผู้จัดการของนิติบุคคลและบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้นๆ ด้วยเว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าตนมิได้มีส่วนในการกระทำผิดนั้น

บทเฉพาะกาล

มาตรา 67 บรรดากฎกระทรวงและข้อกำหนดที่ออกตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ให้คงมีผลใช้บังคับได้ต่อไปเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับบทแห่งพระราชบัญญัตินี้จนกว่าจะได้มีกฎกระทรวงและข้อกำหนดที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

มาตรา 68 ให้คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครจนกว่าจะได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครตามพระราชบัญญัตินี้ให้คณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัดตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดจนกว่าจะได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา 69 ใบอนุญาตหรือการอนุญาตใดๆที่ได้ให้ไว้ตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ที่ยังมีผลใช้บังคับอยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับให้ถือว่าเป็นใบอนุญาตและการอนุญาตตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา 70 การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้นำมาตรา 45 มาตรา 46 มาตรา 47 มาตรา 48 มาตรา 49 มาตรา 50 มาตรา 51 และมาตรา 52 มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ด้วยโดยอนุโลม

การบำรุงรักษาบริการสาธารณะให้นำมาตรา 53 มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ด้วยโดยอนุโลม

การพ้นจากความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคให้นำมาตรา 44 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ในกรณีที่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคมิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภคผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่า กว้างหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการอาจยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้ปิดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่และบริเวณใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคทราบที่อยู่ที่ได้ให้ไว้กับพนักงานเจ้าหน้าที่

เมื่อผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคคัดค้านการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาส่ง

เรื่องให้คณะกรรมการพิจารณาหากคณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่าผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคมิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภคจริงให้นำความในมาตรา 43 วรรคสองมาใช้บังคับโดยอนุโลมหากคณะกรรมการเห็นว่าผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภคให้ยกเลิกการดำเนินการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ในกรณีที่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคไม่คัดค้านหรือไม่ปฏิบัติตามมติของคณะกรรมการตามวรรคหกให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและให้มีอำนาจจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป

มาตรา 71 ในระหว่างที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางยังมีได้กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาตามมาตรา 8 (4) มิให้นำความในมาตรา 34 และมาตรา 63 มาใช้บังคับ

มาตรา 72 บรรดาคำขออนุญาตการออกหรือโอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดินที่อยู่ระหว่างการพิจารณาดำเนินการของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินคณะกรรมการในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับให้ดำเนินการตามพระราชบัญญัตินี้เว้นแต่การอุทธรณ์ให้ดำเนินการตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515

ภาคผนวก ข

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่2) พ.ศ. 2558

มาตรา 1 พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า“พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่2)พ.ศ. 2558”

มาตรา 2 พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหกสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา 3 ให้เพิ่มบทนิยามคำว่า “สาธารณูปโภค” ระหว่างบทนิยามคำว่า “ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร” และคำว่า “บริการสาธารณะ” ในมาตรา4แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

“สาธารณูปโภค” หมายความว่าสิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรใช้ประโยชน์ร่วมกันตามสัญญาหรือแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต”

มาตรา 4 ให้ยกเลิกความในมาตรา7แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา 7 ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางประกอบด้วยปลัดกระทรวงมหาดไทยเป็นประธานกรรมการอัยการสูงสุดอธิบดีกรมการปกครองอธิบดีกรมชลประทานอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมืองเลขาธิการคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคเลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมและผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนหกคนซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งจากผู้มีความรู้ความสามารถหรือประสบการณ์ในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์การบริหารชุมชนหรือกฎหมายเป็นกรรมการให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการและแต่งตั้งข้าราชการกรมที่ดินจำนวนไม่เกินสองคนเป็นผู้ช่วยเลขานุการกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิตามวรรคหนึ่งให้แต่งตั้งจากผู้แทนภาคเอกชนซึ่งเป็นผู้ดำเนินกิจการเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง”

มาตรา 5 ให้ยกเลิกความในวรรคหนึ่งของมาตรา 13 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา 13 ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดทุกจังหวัดดังนี้

(1) ในกรุงเทพมหานครให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครประกอบด้วยอธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีกรมที่ดินซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายเป็นประธานกรรมการผู้แทนกรมชลประทานผู้แทนกรมโยธาธิการและผังเมืองผู้แทนสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุดผู้แทนกรุงเทพมหานครและผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนสี่คนซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งเป็นกรรมการและให้ผู้แทนกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ

(2) ในจังหวัดอื่นให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดประกอบด้วยผู้ว่าราชการจังหวัดหรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมายเป็นประธานกรรมการผู้แทนกรมชลประทานอัยการจังหวัดซึ่งเป็นหัวหน้าสำนักงานอัยการจังหวัดโยธาธิการและผังเมืองจังหวัด

ปลัดจังหวัดนายกองค์การบริหารส่วนจังหวัดและผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนสี่คนซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งเป็นกรรมการและให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ”
มาตรา 6 ให้ยกเลิกความในมาตรา 28 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา 28 เมื่อได้ออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้วให้คณะกรรมการจัดส่งใบอนุญาตพร้อมทั้งแผนผังโครงการและวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่โดยเร็วเพื่อให้จัดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินและเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้วให้จัดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกทุกฉบับสำหรับที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะให้จัดแจ้งด้วยว่าที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้วแต่กรณี”

มาตรา 7 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 43/1 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

“มาตรา 43/1 ห้ามโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคเว้นแต่เป็นการโอนตามพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์”

มาตรา 8 ให้ยกเลิกความในมาตรา 44 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา 44 ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 43 เมื่อได้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 23 (5) แล้วตามลำดับดังต่อไปนี้

(1) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

(2) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์การดำเนินการตามความในวรรคหนึ่งให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดทั้งนี้ต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งด้วย

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตาม (1) แล้วให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หากไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาให้ถือว่าสูญหายและให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนเพื่อดำเนินการดังกล่าวต่อไป”

มาตรา 9 ให้ยกเลิกความในวรรคสองของมาตรา 50 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ผู้ที่ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตั้งแต่สามเดือนขึ้นไปอาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภคและในกรณีที่ค้างชำระตั้งแต่หกเดือนขึ้นไปพนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วนทั้งนี้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด”

มาตรา 10 ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคที่ยังมิได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหากภายหลังได้ดำเนินการตามมาตรา 70 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หากไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาให้ถือว่าสูญหายและให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนเพื่อดำเนินการดังกล่าวต่อไป

มาตรา 11 ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

ภาคผนวก ค

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 29) พ.ศ. 2558

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 29) พ.ศ. 2558

มาตรา 1 พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 29) พ.ศ. 2558”

มาตรา 2 พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

มาตรา 3 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 309 จัตวา แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง

“มาตรา 309 จัตวา เมื่อทำการขายทอดตลาดทรัพย์สินที่มีกฎหมายกำหนดไว้ให้จดทะเบียนให้เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งนายทะเบียนพนักงานเจ้าหน้าที่หรือบุคคลอื่นผู้มีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมายให้ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ซื้อ

ถ้าทรัพย์สินที่จะขายทอดตลาดเป็นห้องชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดก่อนทำการขายทอดตลาดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีบอกกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดแจ้งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายที่ต้องชำระเพื่อการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำบอกกล่าวเมื่อขายทอดตลาดแล้วให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกันเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดไว้เพื่อชำระหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าวจนถึงวันขายทอดตลาดแก่นิติบุคคลอาคารชุดก่อนเจ้าหนี้จำนองและให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อโดยไม่ต้องใช้หนังสือรับรองการปลอดหนี้

หากนิติบุคคลอาคารชุดไม่แจ้งรายการหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในกำหนดเวลาตามวรรคสองหรือแจ้งว่าไม่มีหนี้ที่ค้างชำระให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อโดยไม่ต้องใช้หนังสือรับรองการปลอดหนี้

ถ้าทรัพย์สินที่จะขายทอดตลาดเป็นที่ดินจัดสรรตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินก่อนทำการขายทอดตลาดให้เจ้าพนักงานบังคับคดีบอกกล่าวให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแจ้งรายการหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคพร้อมค่าปรับตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำบอกกล่าวเมื่อขายทอดตลาดแล้วให้เจ้าพนักงานบังคับคดีกันเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดไว้เพื่อชำระหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าวจนถึงวันขายทอดตลาดแก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก่อนเจ้าหนี้จำนองและให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียน โอนสิทธิในที่ดินให้แก่ผู้ซื้อทั้งนี้หากมีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไว้ให้การระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นเป็นอันยกเลิกไป

หากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่แจ้งรายการหนี้ที่ค้างชำระดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีภายในกำหนดเวลาตามวรรคสี่หรือแจ้งว่าไม่มีหนี้ที่ค้างชำระหรือในกรณีที่ยังมิได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียน โอนสิทธิในที่ดินให้แก่ผู้ซื้อทั้งนี้หากมีการ

ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไว้ให้การระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นเป็นอันยกเลิกไป

การจ่ายเงินที่กั้นไว้ตามวรรคสองและวรรคสี่ให้เป็นไปตามบทบัญญัติในหมวดนี้”

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้คือ โดยที่ปัจจุบันการขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดและที่ดินจัดสรรตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินซึ่งมีการค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางไม่เป็นที่น่าสนใจของตลาดเท่าที่ควรเพราะผู้ซื้อจะต้องรับผิดชอบภาระค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่ค้างชำระแทนลูกหนี้ตามคำพิพากษาสมควรเพิ่มมาตรา ๓๐๕ จัตวา เพื่อให้ผู้ซื้อห้องชุดในอาคารชุดและที่ดินจัดสรรจากการขายทอดตลาดของเจ้าพนักงานบังคับคดีได้รับความเป็นธรรมยิ่งขึ้นและเพื่อลดอุปสรรคในการขายทอดตลาดห้องชุดและที่ดินจัดสรรให้สามารถจำหน่ายออกไปได้ภายในระยะเวลาที่รวดเร็วส่งผลดีต่อผู้มีส่วนได้เสียในการบังคับคดีและระบบเศรษฐกิจของประเทศในภาพรวมจึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

ภาคผนวก ง

กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้งการบริหารการควบ
และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้งการบริหารการควบ

และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 6 และมาตรา 45 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคลซึ่งมาตรา 29 ประกอบกับมาตรา 48 และมาตรา 50 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ในกฎกระทรวงนี้

“ข้อบังคับ” หมายความว่า ข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

หมวด 1

การขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ

ข้อ 2 ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โครงการใดประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ตัวแทนที่ได้รับการแต่งตั้งตามมาตรา 45 ยื่นคำขอจดทะเบียนตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง กำหนดต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยเอกสารหลักฐานดังต่อไปนี้

(1) รายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่มีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เห็นชอบข้อบังคับและแต่งตั้งตัวแทนในการยื่นคำขอจดทะเบียน

(2) สำเนาข้อบังคับ

(3) หลักฐานการรับแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการตามมาตรา 44 (1)

(4) บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดทำมีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตพร้อมสำเนานั่งสือแสดงสิทธิในที่ดินที่เกี่ยวข้อง

ข้อ 3 ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้

(1) ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(2) วัตถุประสงค์

(3) ที่ตั้งสำนักงาน

(4) ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการการเลือกตั้งวาระการดำรงตำแหน่งการเริ่มดำรงตำแหน่งการพ้นจากตำแหน่งและการประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรซึ่งต้องประชุมอย่างน้อยปีละสองครั้ง

(5) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงานการบัญชี และการเงิน

(6) ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิก

(7) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่

(8) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ

(9) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ 4 เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรพร้อมเอกสารหลักฐานตามข้อ ๒ แล้วให้พิจารณาความถูกต้องครบถ้วนตามกฎหมายของเอกสารและรายการดังต่อไปนี้

(1) คำขอและเอกสารหลักฐาน

(2) สำเนาข้อบังคับ

(3) วัตถุประสงค์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ 5 ในกรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพิจารณาแล้วเห็นว่าคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดให้สิ่งไม่รับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ 6 ในกรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพิจารณาคำขอแล้วเห็นว่าเอกสารและรายการตามข้อ 4 ไม่ถูกต้องให้แจ้งผู้ขอแก้ไขเพิ่มเติมให้ถูกต้องภายในเวลาที่กำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งเมื่อผู้ขอได้ดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมแล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพิจารณาดำเนินการตามข้อ 7 ต่อไป

ข้อ 7 เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพิจารณาคำขอแล้วเห็นว่าเอกสารและรายการตามข้อ 4 ถูกต้องครบถ้วนตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดให้ปิดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่สำนักงานหรือที่ทำการองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งที่ดินที่ทำการจัดสรรนั้นตั้งอยู่และบริเวณที่ทำการจัดสรรแห่งละหนึ่งฉบับมีกำหนดสามสิบวัน

ข้อ 8 ในกรณีมีผู้คัดค้านภายในกำหนดเวลาตามข้อ 7 โดยอ้างเหตุว่าการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมิได้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎหมายกำหนดให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตรวจสอบข้อเท็จจริงและสรุปเรื่องให้

คณะกรรมการพิจารณา โดยเร็วเมื่อคณะกรรมการพิจารณาเห็นเป็นประการใดให้แจ้งผู้คัดค้านและ
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือ

เจ้าพนักงานงานที่ดินจังหวัดสาขาทราบภายในสิบห้าวัน

ในกรณีที่คณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่าการคัดค้านเป็นเหตุทำให้การจดทะเบียน
จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ชอบด้วยกฎหมายให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงาน
ที่ดินจังหวัดสาขาส่งยกเลิกคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นเสีย

ในกรณีไม่มีการคัดค้านหรือมีการคัดค้านแต่คณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่าการ
คัดค้านไม่เป็นเหตุทำให้การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ชอบด้วยกฎหมายให้เจ้า
พนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาส่งรับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน
จัดสรรโดยบันทึกสาระสำคัญลงในทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและบันทึกการจดทะเบียนใน
ข้อบังคับด้วยแล้วออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้ผู้ยื่นคำขอ
หนึ่งฉบับและเก็บคู่ฉบับไว้ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาหนึ่งฉบับ

ทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคล
หมู่บ้านจัดสรรตามวรรคสามให้เป็นไปตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแสดงหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน
จัดสรรตามวรรคสามไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ 9 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใดประสงค์จะจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับให้
คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรยื่นคำขอตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อเจ้า
พนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่พร้อมด้วย
หลักฐานดังต่อไปนี้

- (1) รายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกที่มีมติให้เปลี่ยนแปลงข้อบังคับ
- (2) สำเนาข้อบังคับที่มีการเปลี่ยนแปลงใหม่

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพิจารณาแล้วเห็นว่า
ถูกต้องให้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับไว้ในทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วบันทึกการ
จดทะเบียนไว้ในข้อบังคับฉบับที่เปลี่ยนแปลงด้วย

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนเปลี่ยนแปลง
ข้อบังคับแล้วให้ข้อบังคับที่เปลี่ยนแปลงมีผลใช้บังคับได้

หมวด 2

การบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ 10 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง

ข้อ 11 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะเรียกประชุมใหญ่สามัญเมื่อใดก็ได้แล้วแต่จะเห็นสมควร

สมาชิกจำนวนไม่น้อยกว่าหนึ่งในห้าของจำนวนสมาชิกทั้งหมดหรือสมาชิกจำนวนไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้ในข้อบังคับจะทำหนังสือร้องขอต่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรให้เรียกประชุมใหญ่สามัญก็ได้ในหนังสือร้องขอนั้นต้องระบุว่าประสงค์ให้เรียกประชุมเพื่อการใด

เมื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรได้รับหนังสือร้องขอให้เรียกประชุมใหญ่สามัญตามวรรคสองให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเรียกประชุมใหญ่สามัญโดยจัดให้มีการประชุมขึ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่รับคำร้องขอ

ถ้าคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรไม่เรียกประชุมภายในระยะเวลาตามวรรคสามสมาชิกผู้ร้องขอให้เรียกประชุมหรือสมาชิกอื่นจำนวนไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้ในข้อบังคับจะเรียกประชุมเองก็ได้

ข้อ 12 ในการเรียกประชุมใหญ่คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรต้องส่งหนังสือนัดประชุมและเอกสารที่เกี่ยวข้องไปยังสมาชิกทุกคนก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน

หนังสือนัดประชุมตามวรรคหนึ่งต้องระบุวันเวลา สถานที่และระเบียบวาระการประชุม

ข้อ 13 การประชุมใหญ่ต้องมีสมาชิกมาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุมเว้นแต่ข้อบังคับจะกำหนดองค์ประชุมไว้เป็นอย่างอื่น

ในการประชุมใหญ่ครั้งใดถ้าไม่ได้องค์ประชุมตามที่กำหนดไว้และการประชุมใหญ่นั้นได้เรียกตามคำร้องขอของสมาชิกก็ให้งดการประชุมแต่ถ้าเป็นการประชุมใหญ่ที่สมาชิกมิได้เป็นผู้ร้องขอให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเรียกประชุมใหญ่อีกครั้งหนึ่งโดยจัดให้มีการประชุมขึ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่นัดประชุมใหญ่ครั้งแรกการประชุมครั้งหลังนี้ต้องมีสมาชิกมาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสิบของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมดและมีจำนวนสมาชิกเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่าสิบคนจึงจะเป็นองค์ประชุม

ข้อ 14 มติของที่ประชุมใหญ่ให้ถือเอาเสียงข้างมากเว้นแต่ข้อบังคับจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

ในการลงคะแนนเสียงให้สมาชิกคนหนึ่งมีเสียงเท่ากับอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคถ้าสมาชิกคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวน

คะแนนเสียงทั้งหมดให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้ที่ลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของสมาชิกอื่นรวมกันในกรณีที่คะแนนเสียงเท่ากันให้นับจำนวนสมาชิกที่ออกเสียงลงคะแนนเป็นเกณฑ์ในการลงคะแนนเสียง

ข้อ 15 ในการประชุมใหญ่ครั้งใดถ้าได้มีการประชุมหรือการลงมติโดยไม่ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อบังคับสมาชิกอาจร้องขอให้ศาลตั้งเพิกถอนมติในการประชุมครั้งนั้นได้แต่ต้องร้องขอต่อศาลภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ลงมติ

ข้อ 16 ห้ามมิให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะทั้งหมดหรือบางส่วนให้เป็นสาธารณประโยชน์หรือให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือบุคคลอื่นเว้นแต่ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะมีมติให้ดำเนินการได้ และต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ

การพิจารณาของคณะกรรมการตามวรรคหนึ่งให้คำนึงถึงผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์หรือการได้รับบริการของสมาชิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรประกอบด้วยและคณะกรรมการจะอนุญาตโดยกำหนดเงื่อนไขที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับโอนที่ดินดังกล่าวต้องดำเนินการด้วยก็ได้

ข้อ 17 ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรรายงานกิจการงบดุลบัญชีรายรับรายจ่ายซึ่งผู้สอบบัญชีได้รับรองแล้วต่อคณะกรรมการภายในสามเดือนนับแต่วันสิ้นงวดการบัญชีและประกาศรายงานดังกล่าวโดยเปิดเผยให้สมาชิกทราบ

ให้คณะกรรมการแต่งตั้งคณะอนุกรรมการเพื่อตรวจสอบกิจการการบัญชีและการเงินของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามที่คณะกรรมการกำหนด

ข้อ 18 ในกรณีที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีข้อบกพร่องเกี่ยวกับการเงินหรือการบัญชีตามรายงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือรายงานของคณะอนุกรรมการตามข้อ ๑๗ หรือคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรกระทำการไม่ถูกต้องในการปฏิบัติหน้าที่จนทำให้เกิดข้อบกพร่องเสียหายหรือเสียประโยชน์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือสมาชิกให้คณะกรรมการแจ้งเป็นหนังสือให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรดำเนินการแก้ไขข้อบกพร่องตามวิธีการที่คณะกรรมการกำหนด

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรต้องดำเนินการแก้ไขข้อบกพร่องให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งถ้าไม่แก้ไขให้เสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควรคณะกรรมการอาจมีคำสั่งดังต่อไปนี้

(1) ให้ระงับการปฏิบัติบางส่วนที่เป็นเหตุให้เกิดข้อบกพร่องเสียหายหรือเสียประโยชน์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือสมาชิก

(2) ให้หยุดดำเนินการชั่วคราวเพื่อปฏิบัติการแก้ไขข้อบกพร่องนั้นให้เสร็จตามวิธีการและภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการกำหนด

หมวด 3

การควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ 19 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้งแต่สองนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นไปซึ่งมีพื้นที่ติดต่อกันหรือใกล้เคียงกันและที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่งมีมติเป็นเอกฉันท์ให้ควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเว้นแต่ข้อบังคับจะกำหนดมติไว้เป็นอย่างอื่นให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่งร่วมกันยื่นคำขอจดทะเบียนควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่พร้อมด้วยหลักฐานดังต่อไปนี้

- (1) หนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่ง
- (2) รายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกแต่ละแห่งที่มีมติให้ควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและเห็นชอบกับข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดจากการควบ
- (3) สำเนาข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดจากการควบ
- (4) บัญชีหนี้หรือภาระผูกพันของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่งและหนังสือยินยอมของเจ้าหนี้ในการควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ถ้ามี)
- (5) บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคบริการสาธารณะและทรัพย์สินอื่นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่ง

การพิจารณาจดทะเบียนควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาให้นำความในข้อ 4 ข้อ 5 ข้อ 6 ข้อ และข้อ 8 มาใช้บังคับโดยอนุโลม ทั้งนี้ให้หมายเหตุ การควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทั้งสองฉบับให้ตรงกัน

ข้อ 20 เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใหม่ที่เกิดจากการควบได้ไปทั้งสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบที่มีอยู่แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเดิมอันได้มาควบเข้ากันนั้นทั้งสิ้น

หมวด 4

การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ 21 เมื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจดทะเบียนจัดตั้งแล้วต่อมาที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีมติเป็นเอกฉันท์ให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือมีกรณีให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามที่กำหนดในข้อบังคับให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรยื่นคำขอจดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อเจ้า

พนักงานที่دينจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่دينจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่دينนั้นตั้งอยู่พร้อมด้วยหลักฐานดังต่อไปนี้

- (1) หนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- (2) รายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกที่มีมติให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- (3) บัญชีที่دينอันเป็นสาธารณูปโภคบริการสาธารณะและทรัพย์สินอื่นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- (4) บัญชีหนี้หรือภาระผูกพันของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและหนังสือยินยอมของเจ้าหนี้ให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ถ้ามี)
- (5) หลักฐานการจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับ โอนที่دينอันเป็นสาธารณูปโภคบริการสาธารณะและทรัพย์สินอื่นตาม (3) ไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา (ถ้ามี) การพิจารณาจดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของเจ้าพนักงานที่دينจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่دينจังหวัดสาขาให้นำความในข้อ 4 ข้อ 5 ข้อ 6 ข้อ 7 และข้อ 8 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ข้อ 22 เมื่อเจ้าพนักงานที่دينจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่دينจังหวัดสาขาจดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นอันยกเลิกและให้หมายเหตุการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทั้งสองฉบับนี้ให้ตรงกัน

ให้ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้งผู้ชำระบัญชีภายในสิบสี่วันนับแต่วันที่จดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยการชำระบัญชีห้างหุ้นส่วนจดทะเบียนห้างหุ้นส่วนจำกัดและบริษัทจำกัดมาใช้บังคับแก่การชำระบัญชีของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยอนุโลมทั้งนี้ห้ามมิให้ผู้ชำระบัญชีจำหน่ายที่دينอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะเว้นแต่ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะมีมติเป็นอย่างอื่นและได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ

ผู้ชำระบัญชีต้องจัดการชำระบัญชีของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เสร็จภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้งตามวรรคสองเว้นแต่คณะกรรมการจะกำหนดเวลาไว้เป็นอย่างอื่น

ข้อ 23 ที่دينอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะรวมทั้งทรัพย์สินของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เหลือจากการชำระหนี้ให้ผู้ชำระบัญชีโอนที่دينและทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นที่จัดตั้งขึ้นตามข้อ 21 (5)

ในกรณีที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมิได้จัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับ โอนที่دينและทรัพย์สินดังกล่าวตามวรรคหนึ่งให้ผู้ชำระบัญชีดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) จดทะเบียนโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์หรือให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

(2) จดทะเบียนโอนที่ดินอันเป็นบริการสาธารณะให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ทั้งนี้้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นผู้รับโอนต้องไม่ดำเนินการใดๆอันเป็นการเปลี่ยนแปลงหรือส่งผลกระทบต่อการใช้บริการหรือใช้ประโยชน์ในสิ่งอำนวยความสะดวกเดิมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

(3) ทรัพย์สินอื่นให้จัดแบ่งแก่สมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค

หมายเหตุ - เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่มาตรา 45 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 บัญญัติให้การขอจดทะเบียนจัดตั้ง การควบ การยกเลิก และการบริหารนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรรเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

ภาคผนวก จ

ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สิน ให้เป็นสาธารณะประโยชน์ พ.ศ. 2559

ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สิน ให้เป็นสาธารณะประโยชน์ พ.ศ. 2559

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 8(2) แห่งพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 และ มาตรา 44 แห่งพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการ จัดสรรที่ดิน(ฉบับที่2) พ.ศ.2558คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง จึงออกระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอน สาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติ ดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียน โอนทรัพย์สินให้เป็น สาธารณประโยชน์ พ.ศ.2559”

ข้อ 2 ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ 3 ให้ยกเลิกระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษา สาธารณูปโภค พ.ศ.2545

บรรดาระเบียบ ข้อบังคับ หรือคำสั่งอื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้ แทน

ข้อ 4 ในระเบียบนี้

“ภูมิฉานา” หมายความว่า ถิ่นที่อยู่อันบุคคลนั้นได้พักอาศัยเป็นแหล่งสำคัญ หรือที่ได้ใช้ ประกอบกิจการงาน หรือที่ปรากฏในหลักฐานทะเบียนราษฎร หรือที่ได้แจ้งไว้ครั้งสุดท้ายต่อ สำนักงานที่ดิน

“กฎกระทรวง” หมายความว่า กฎกระทรวงที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา 45 แห่งพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

ข้อ 5 ให้อธิบดีกรมที่ดินรักษาการตามระเบียบนี้

ในกรณีที่มีปัญหาเกี่ยวกับการปฏิบัติตามระเบียบนี้ ให้อธิบดีกรมที่ดินเสนอให้ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเป็นผู้วินิจฉัยชี้ขาด

หมวดที่ 1

การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน

ข้อ 6 ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะพ้นหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตาม มาตรา 44 ให้ยื่นความประสงค์ต่อคณะกรรมการ เพื่อตรวจสอบสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นตามแผนผังและโครงการว่ายังคงมีสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น

ให้คณะกรรมการตามวรรคหนึ่งมีอำนาจแต่งตั้งคณะกรรมการหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดเพื่อดำเนินการตามที่ได้รับมอบหมาย

เมื่อตรวจสอบแล้วเห็นว่าระบบสาธารณูปโภคยังคงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น ให้บันทึกผลการตรวจสอบไว้เป็นหลักฐาน ทั้งนี้ หลักฐานการตรวจสอบให้มีอายุหนึ่งปี นับแต่วันออกหลักฐานเป็นต้นไป ถ้าหากปรากฏว่าผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้บำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น หรือกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดให้ผิดไปจากแผนผังและโครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ให้คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมาย พิจารณาดำเนินการตามมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ต่อไป เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการให้ถูกต้องตามที่คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมาย สั่งให้ดำเนินการแล้วจึงให้บันทึกผลการตรวจสอบไว้เป็นหลักฐาน

หลักฐานการตรวจให้เป็นไปตามแบบทำระเบียบนี้

ข้อ 7 ผู้จัดสรรที่ดินที่คณะกรรมการได้ตรวจสอบแล้ว เห็นว่าได้ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 23(5) และมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการแล้ว ให้ดำเนินการดังนี้

(1) จัดทำบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตพร้อมรายละเอียดหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องรวมทั้งระบุจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบ ทั้งนี้ตามจำนวนที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

ในกรณีที่แผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินของโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตได้จัดให้มีบริการสาธารณะ ให้ผู้จัดสรรที่ดินแสดงบัญชีทรัพย์สินที่เป็นบริการสาธารณะทั้งหมดและที่ประสงค์จะโอนไว้ด้วย

ทั้งนี้ การจัดทำบัญชีทรัพย์สินตามวรรคหนึ่งและวรรคสองให้เป็นไปตามแบบบัญชีทำระเบียบนี้

(2) แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายทราบพร้อมบัญชีทรัพย์สินตาม(1) เพื่อดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับ โอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา

(3) การแจ้งตาม (2) ให้ผู้จัดสรรที่ดินทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือโดยวิธีให้บุคคลนำไปส่ง โดยมีหลักฐานของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือบุคคลที่บรรลุนิติภาวะที่อยู่หรือทำงานในที่นั้น ได้รับหนังสือไว้ และให้ปิดประกาศสำเนาหนังสือแจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตาม(1) ไว้ในที่เปิดเผย ณ บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรรตามกำหนดระยะเวลาที่ระบุใน(4) ทั้งนี้ การแจ้งให้มีผลเมื่อผู้จัดสรรที่ดิน ได้ส่งหนังสือแจ้งถึงผู้ซื้อที่ดินรายสุดท้ายทราบ และปิดประกาศครบถ้วนแล้ว

(4) กำหนดระยะเวลาให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

หมวด 2

การโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น

ข้อ 8 เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินตามข้อ 7 แล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดประชุมเพื่อมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และให้แต่งตั้งบุคคลขึ้นทำหน้าที่เป็นตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

มติที่ประชุมให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามวรรคหนึ่ง ต้องมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตลงคะแนนเสียงให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ 9 ในการลงคะแนนเสียง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละแปลงมีเสียงเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียง

ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้แบ่งแยกที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตออกไปอีกให้ถือว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแปลงคงเหลือและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแปลงที่ได้แบ่งแยกออกไปภายหลังมีเสียงรวมกันเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียง เช่นเดียวกับเจ้าของรวม

ข้อ 10 ให้ตัวแทนที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่งตั้งตามข้อ 8 มีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่มีการประชุมเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้เป็นหลักฐาน

ข้อ 11 ในการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่อำนวยความสะดวกในด้านเอกสารบัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และสถานที่ประชุม

ข้อ 12 เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้ตัวแทนที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่งตั้งตามข้อ 8 มีหน้าที่ยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีมติ พร้อมด้วยหลักฐานตามที่กำหนดในกฎกระทรวง และหลักฐานการตรวจสอบสาธารณูปโภค

เมื่อได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้บรรดาทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร นับแต่วันที่ได้จดทะเบียน หากผู้จัดสรรที่ดินได้ส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ต้องรับผิดชอบให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้แล้ว ให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต

ข้อ 13 คำขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ได้ดำเนินการไว้ก่อนระเบียบนี้ มีผลใช้บังคับถ้าผู้จัดสรรที่ดินยังไม่ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 6 และข้อ 12 วรรคสอง ให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่อไป

ข้อ 14 เมื่อได้รับตรวจสอบจากคณะกรรมการตามข้อ 6 แล้วว่าสาธารณูปโภคยังคงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินตามข้อ 7 แล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และต้องมีวัตถุประสงค์เพื่อรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตไปจัดการดูแลและบำรุงรักษา ทั้งนี้ นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นนั้นจะต้องมีสมาชิก ผู้ถือหุ้น หรือผู้เป็นหุ้นส่วนซึ่งเป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเท่านั้น

เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว ให้นิติบุคคลดังกล่าวดำเนินการให้มีสมาชิก ผู้ถือหุ้น หรือผู้เป็นหุ้นส่วนที่เป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการ จึงจะมีสิทธิรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา ทั้งนี้ ให้นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแจ้งให้ผู้จัดสรรที่ดินทราบพร้อมทั้งกำหนดวันจดทะเบียน โอนทรัพย์สิน และส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามบัญชีในข้อ 7(1)

เมื่อได้จดทะเบียน โอนทรัพย์สิน และส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามบัญชีในข้อ 7(1) ให้แก่นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินย่อมพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผัง และโครงการที่ได้รับอนุญาต

หมวด 3

การขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สิน ให้เป็นสาธารณประโยชน์

ข้อ 15 ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินได้แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบตามข้อ 7(2) หรือเมื่อพ้นระยะเวลาตามข้อ 7(4)แล้ว หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เมื่อผู้จัดสรรที่ดินยังประสงค์จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต ให้ยื่นคำขออนุมัติดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่

ข้อ 16 คำขออนุมัติดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคอย่างน้อยต้องแสดงรายละเอียดพร้อมเอกสารหลักฐานดังนี้

- (1) หลักฐานการตรวจสอบตามข้อ 6
- (2) แผนงาน โครงการ เพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
- (3) หลักฐานการส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบในการดำเนินการ ทั้งนี้ ตามจำนวนเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด
- (4) อัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคที่จัดเก็บเป็นรายเดือน
- (5) อื่นๆ ถ้ามี

ข้อ 17 เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ได้รับคำขอตามข้อ 15 แล้ว ให้ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายพร้อมรายละเอียดตามข้อ 16 โดยทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือโดยวิธีให้บุคคลนำไปส่งโดยมีหลักฐานของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือบุคคลที่บรรลุนิติภาวะที่อยู่หรือทำงานในที่นั้นได้รับหนังสือไว้ และให้เจ้าพนักงานที่ดินปิดประกาศสำเนาคำขอพร้อมเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องทั้งหมดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาท้องที่หนึ่งชุด และบริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรรอย่างน้อยสามแห่ง แห่งละหนึ่งชุดมีกำหนดสามสิบวัน

เมื่อพ้นกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินให้ผู้จัดสรรที่ดินรวบรวมหลักฐานส่งให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาทราบเพื่อดำเนินการ

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินปิดประกาศครบกำหนดและได้รับหลักฐานจากผู้จัดสรรที่ดินตามวรรคสองแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เสนอคำขอละข้อ

โต้แย้งหรือข้อเสนอแนะของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร(ถ้ามี) ให้คณะกรรมการพิจารณาการขออนุมัติแผน
ดำเนินการของผู้จัดสรรที่ดิน โดยเร็ว

ข้อ 18 ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็น
สาธารณประโยชน์ ต้องแสดงรายละเอียดพร้อมเอกสารหลักฐานดังนี้

- (1) หลักฐานการตรวจสอบตามข้อ 6
- (2) หลักฐานแสดงว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ไม่อาจดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
ตามข้อ 7 ภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด
- (3) หลักฐานการส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบใน
การดำเนินการ ตามจำนวนเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด
- (4) หลักฐานการรับทราบจากหน่วยงานที่จะรับโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคให้
เป็นสาธารณประโยชน์
- (5) หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่เป็นแปลงสาธารณูปโภค

ภาคผนวก จ

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 8 (6) และมาตรา 53 แห่งพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และมาตรา 50วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งแก้ไขโดยพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางจึงออกประกาศไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่รับอนุมัติจากคณะกรรมการ หากมีความประสงค์ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ในกรณีที่ค้างชำระตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป ให้บุคคลดังกล่าวแจ้งเป็นหนังสือต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือนายอำเภอ ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยหลักฐานดังนี้

(1) หนังสือที่แจ้งให้ผู้ค้างชำระได้ทราบ ซึ่งต้องมีเวลาให้ชำระเงินล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสัปดาห์นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้ง โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ ไปยังผู้ค้างชำระ

(2) หลักฐานแสดงว่าเป็นผู้มีอำนาจทำการแทนบุคคลดังกล่าวหรือหนังสือมอบอำนาจ

ข้อ 2 เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือนายอำเภอได้รับแจ้งและเห็นว่าหลักฐานครบถ้วนตามข้อ 1 แล้ว ให้สั่งระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ โดยดำเนินการดังนี้

(1) ลงบัญชีอายัด (บ.ท.ค.27) โดยระบุว่า “ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา 50วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน(ฉบับที่2) พ.ศ. 2558 ตามหนังสือ.....(ชื่อบุคคล/นิติบุคคล).....ลงวันที่” แล้วลงลายมือชื่อ พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

(2) เขียนคำสั่งห้ามโอน (ท.ค.37) กัดติดไว้ตรงด้านหน้าของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน สำหรับที่ดินแปลงที่ถูกระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ในกรณีที่ใช้ระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้มีการบันทึกข้อมูลการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในระบบคอมพิวเตอร์ไว้ด้วย ทั้งนี้ให้นำความในหมวด 6 ของคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ 635/2547 เรื่องการอายัดที่ดิน มาใช้บังคับ โดยอนุโลมเมื่อดำเนินการตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือนายอำเภอ มีหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินให้ทราบ เรื่องการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับภายในวันที่ลงบัญชีอายัดหรือวันทำการถัดไปเป็นอย่างช้า

ข้อ 3 เมื่อเจ้าของที่ดินผู้ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ได้ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคพร้อมค่าปรับครบถ้วนถูกต้องแล้ว ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ มีหนังสือแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือนายอำเภอ เพื่อให้ยกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมภายในเจ็ดวัน นับแต่วันที่เจ้าของที่ดินผู้ค้างชำระ ได้ชำระเงินจำนวนดังกล่าว หรือเมื่อเจ้าของที่ดินได้นำหลักฐานการชำระเงินดังกล่าวมาแสดงแก่พนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือนายอำเภอ ดำเนินการสอบสวนพยานหลักฐานเท่าที่จำเป็น เมื่อเป็นที่เชื่อได้ว่าชำระเงินถูกต้องครบถ้วนแล้ว จึงสั่งยกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้

ในกรณีที่เจ้าของที่ดินนำหลักฐานการชำระเงินมาแสดง ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือนายอำเภอ ทำหนังสือแจ้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ทราบเรื่องยกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยทางไปรษณีย์ ลงทะเบียนตอบรับภายในวันที่ยกเลิกบัญชีอาัยัดหรือวันทำการถัดไปเป็นอย่างช้า

ข้อ 4 เมื่อยกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามข้อ 3 แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำรายการในบัญชีอาัยัดด้วยหมึกสีแดง แล้วบันทึกไว้ในช่อง 6(จัดการเสร็จ) โดยระบุว่า “ยกเลิกคำสั่งระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามหนังสือ.....(ชื่อบุคคลหรือนิติบุคคล).....ลงวันที่.....” หรือ “ยกเลิกคำสั่งระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามหลักฐานการชำระเงินเลขที่.....ลงวันที่.....”แล้วลงลายมือชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ และปลดคำสั่งห้ามโอน (ท.ค.37) ออก

ข้อ 5 การระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรตามระเบียบคณะกรรมการที่มีอยู่ก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับยังคงมีอยู่ต่อไป

ข้อ 6 ผู้จัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ ให้จัดเก็บค่าใช้จ่ายบริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ อาจขอให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระได้ตามประกาศนี้ ให้นำความในข้อ 1 ถึงข้อ 4 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป ประกาศ ณ วันที่ 27 พฤษภาคม 2559

ภาคผนวก ข

หนังสือเวียนกรมที่ดิน

เรื่อง การจดทะเบียนโอนที่ดินในระหว่างระงับการจดทะเบียนจากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

หนังสือเวียนกรมที่ดิน

เรื่อง การจดทะเบียนโอนที่ดินในระหว่างระงับการจดทะเบียนจากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
(ที่ มท 0517.2/ว10141 ลงวันที่ 30 เมษายน 2558)

ด้วยมีเรื่องหารือในกรณีที่สำนักงานบังคับคดีมีหนังสือแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนระงับจำนองแล้วโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ผู้ซื้อทอดตลาด แต่ปรากฏว่าที่ดินแปลงดังกล่าวมีคำสั่งระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระไว้จนกว่าจะชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ตามมาตรา 50 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 พนักงานเจ้าหน้าที่จะสามารถดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อทอดตลาดได้หรือไม่ และเมื่อรับโอนที่ดินไว้แล้วจะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ไปยังบุคคลอื่นได้หรือไม่

กรมที่ดินได้พิจารณาแล้ว กรณีดังกล่าวคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินในการประชุมครั้งที่ 2/2557 เมื่อวันที่ 2 กรกฎาคม 2557 ได้มีมติว่า หนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเป็นหนี้บริมสิทธิในมูลรักษาสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ ทั้งนี้ตามมาตรา 50 วรรคสองและวรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เมื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมิได้ไปจดทะเบียนบริมสิทธิในมูลรักษาสังหาริมทรัพย์ไว้ในโฉนดที่ดิน บริมสิทธิในมูลรักษาสังหาริมทรัพย์จึงมิได้มีอยู่เหนือที่ดินจัดสรรที่ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคอันจะได้รับชำระหนี้ก่อนสิทธิจำนอง ทั้งนี้ตามมาตรา 285 ประกอบกับ มาตรา 287 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แต่เป็นหนี้ที่มีอยู่เหนือบุคคลหรือบุคคลสิทธิที่จะได้รับชำระหนี้เฝ้าจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเป็นการส่วนตัว การลงบัญชีอาัยระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของพนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่สามารถบังคับเอาจากผู้ซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดได้ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงสามารถดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้กับผู้ซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดได้

ดังนั้น เมื่อมีกรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งให้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดได้เนื่องจากหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเป็นหนี้ที่มีอยู่เหนือบุคคลหรือบุคคลสิทธิที่จะได้รับชำระหนี้เฝ้าจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเป็นการส่วนตัว การลงบัญชีอาัยระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของพนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่สามารถบังคับเอาจากผู้ซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดได้ และเมื่อได้จดทะเบียนโอนให้แล้วต่อมาผู้ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดประสงค์จะจดทะเบียนขายที่ดินดังกล่าวยังบุคคลอื่นก็สามารถดำเนินการให้ผู้ขอตามความประสงค์

ได้เช่นเดียวกัน ทั้งนี้ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนขาดตลาดแล้วให้แจ้งให้ผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทราบ คำสั่งให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระรายดังกล่าวได้สิ้นสุดแล้ว นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องบังคับชำระหนี้เงินค่าบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคที่ค้างชำระจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายเดิม ตามตัวอย่างหนังสือที่แนบมาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

ภาคผนวก ข
ระเบียบกรมที่ดิน

ระเบียบกรมที่ดิน

เรื่อง การจดทะเบียนโอนห้องชุดและที่ดินจัดสรรให้แก่ผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล
(ด่วนที่สุด ที่ มท 0515.3/ว30697 ลงวันที่ 23 ธันวาคม 2558)

ตามหนังสือที่อ้างถึง (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0505.4/ว29116 ลงวันที่ 1 ธันวาคม 2558) ได้แจ้งให้ทราบ ว่า พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 29) พ.ศ. 2558 ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่ม 132 ตอนที่ 110 ก วันที่ 19 พฤศจิกายน 2558 แล้ว โดยใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา (วันที่ 20 พฤศจิกายน 2558) เป็นต้นไป ซึ่งเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์การขายทอดตลาดห้องชุดในอาคารชุดตามกฎหมายอาคารชุด และที่ดินจัดสรรตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน โดยเพิ่มเติมมาตรา 309 จัตวา แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มีผลเป็นการยกเว้นบทบัญญัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด มาตรา 29 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 และเกี่ยวข้องกับแนวทางปฏิบัติในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร ในกรณีที่มีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไว้ตามมาตรา 50 แห่งพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้การจดทะเบียนโอนให้แก่ผู้ซื้อห้องชุดตามกฎหมายอาคารชุดหรือที่ดินจัดสรรตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาล เป็นไปตามกฎหมายที่แก้ไขเพิ่มเติมใหม่ จึงวางแนวทางให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติดังนี้

(1) กรณีการขายทอดตลาดห้องชุดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบหนังสือที่สำนักงานบังคับคดีแจ้งมาก่อนว่าเป็นการขายทอดตลาดตามวิธีการและหลักเกณฑ์ตามมาตรา 309 จัตวา แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 29) พ.ศ. 2558 หรือไม่ หากเป็นกรณีการขายทอดตลาดตามหลักเกณฑ์และวิธีการของกฎหมายที่แก้ไขเพิ่มเติมใหม่ ให้เจ้าพนักงานที่ดินสามารถจดทะเบียนโอนขายตามคำสั่งศาลได้โดยไม่ต้องใช้หนังสือรับรองการปลอดหนี้จากนิติบุคคลอาคารชุด ตามมาตรา 29 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แต่อย่างไรก็ตาม หากเป็นกรณีขายทอดตลาดตามกำหนดเดิม เจ้าพนักงานที่ดินจะจดทะเบียนโอนได้ยังจำเป็นต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้ตามมาตรา 29 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เช่นเดิม

(2) กรณีการขายทอดตลาดที่ดินจัดสรรตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หากมีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามมาตรา 50 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ไว้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเช่นเดียวกับกรณีการขายทอดตลาดห้องชุด ตามข้อ 1 หากเป็นกรณีการขายทอดตลาดตามหลักเกณฑ์และวิธีการของกฎหมายที่แก้ไขเพิ่มเติมใหม่ การระงับ

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าวยอมเป็นอันยกเลิกไป และเจ้าพนักงานที่ดินสามารถจดทะเบียนโอนให้แก่ผู้ซื้อจากการขายทอดตลาดได้ตามผลของกำหนดต่อไป โดยก่อนจดทะเบียนโอนให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการยกเลิกการบันทึกอาชญากรรมตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ 635/2547 ลงวันที่ 21 ธันวาคม 2547 เรื่องการอาชญากรรม หมวด 5 การยกเลิกและสิ้นสุดการอาชญากรรมให้เรียบร้อยก่อน แต่หากเป็นกรณีขายทอดตลาดตามกฎหมายเดิม ที่ดินดังกล่าวยังคงต้องถือว่ามีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามมาตรา 50 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เช่นเดิม และยังคงต้องถือปฏิบัติตามแนวทางปฏิบัติเดิมต่อไป

(3) กรณีมีข้อสงสัยว่าการขายทอดตลาดตามที่สำนักงานบังคับคดีมีหนังสือแจ้งมาให้จดทะเบียนโอนให้แก่ผู้ซื้อจากการขายทอดตลาดเป็นการขายทอดตลาดตามหลักเกณฑ์และวิธีการของประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งเดิม หรือตามพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ 29) พ.ศ. 2558 ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบถามสำนักงานบังคับคดีที่มีหนังสือแจ้งมาให้ได้ข้อยุติว่าเป็นการขายทอดตลาดตามกฎหมายใดก่อนจดทะเบียน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบเพื่อถือปฏิบัติต่อไป

ระเบียบกรมที่ดิน

เรื่อง ข้อความเข้าใจในการปฏิบัติตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

(มท 0517.2/ว16276 ลงวันที่ 1 กรกฎาคม 2559)

ตามที่ได้ส่งระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. 2559 มาเพื่อแจ้งให้เจ้าหน้าที่ศึกษาทำความเข้าใจ และถือปฏิบัติเมื่อได้ลงประกาศในราชกิจจานุเบกษา นั้น

เนื่องจากมีกรณีการดำเนินการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ที่ได้ดำเนินการก่อนวันที่ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางมีผลใช้บังคับ จึงกำหนดแนวทางให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ ดังนี้

1. ในกรณีที่ได้มีการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ก่อนวันที่ 24 พฤศจิกายน 2558 ซึ่งเป็นวันที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 มีผลใช้บังคับ ถ้ายังมีได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินและส่งมอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่จะต้องรับผิดชอบให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวตามมาตรา 44 (1) แห่งพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับในขณะที่มีการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นต่อไป
2. ในกรณีที่ได้มีการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้งแต่วันที่ 24 พฤศจิกายน 2558 เป็นต้นมา จนถึงวันที่ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางข้างต้นมีผลใช้บังคับ บรรดาทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดินตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยผลของกฎหมาย แต่ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคก็ต่อเมื่อดำเนินการตามข้อ 6 และข้อ 12 วรรคสอง ของระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางฯ พ.ศ. 2559 ในกรณีนี้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งผู้จัดสรรที่ดินทราบเพื่อดำเนินการต่อไป
3. ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการขอพ้นจากหน้าที่ตามมาตรา 44 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ไว้ครบถ้วนถูกต้องตามขั้นตอนและได้ยื่นขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. 2545 แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ยังมีได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ก่อนจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งผู้จัดสรรที่ดินเพื่อดำเนินการตามข้อ 6 ของระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางฯ พ.ศ. 2559 แล้ว จึงพิจารณาดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป

4. ในกรณีจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตามข้อ 14 ของระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางฯ พ.ศ. 2559 เนื่องจากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 ที่มีผลให้บรรดาทรัพย์สินตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ไม่รวมถึงนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเป็นผู้รับโอน

5. เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้ขอดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคแล้วหรือประสงค์จะโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ไว้ก่อนวันที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 ใช้บังคับ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไปเมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้แสดงเอกสารหลักฐานครบถ้วนตามระเบียบนี้ ทั้งนี้ สำหรับผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515) หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค ไม่ต้องรับผิดชอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคแต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ระเบียบกรมที่ดิน

เรื่อง การจัดทำสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน

(มท 0517.2/ว3739 ลงวันที่ 30 มิถุนายน 2559)

เนื่องจากปรากฏว่า มีโครงการจัดสรรที่ดินที่มีการทำสัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคในส่วนที่ยังจัดทำไม่แล้วเสร็จไว้ตามมาตรา 24 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 หลายโครงการเมื่อได้ล่วงเลยกำหนดระยะเวลาการจัดทำตามที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการมานานแล้ว แต่ก็ยังจัดทำสาธารณูปโภคภายในโครงการจัดสรรที่ดินไม่แล้วเสร็จ ทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับความเดือดร้อนเสียหาย

ดังนั้น เพื่อเป็นการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้ได้รับประโยชน์ในการใช้สาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินได้อย่างครบถ้วนสมบูรณ์ตามสิทธิของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จึงขอให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเร่งรัดผู้จัดสรรที่ดิน สำหรับโครงการจัดสรรที่ดินที่มีการทำสัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคที่ยังจัดทำไม่แล้วเสร็จไว้กับคณะกรรมการ และปัจจุบันยังไม่ดำเนินการจัดทำสาธารณูปโภคให้แล้วเสร็จตามแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต ให้เร่งดำเนินการจัดทำสาธารณูปโภคดังกล่าวให้แล้วเสร็จโดยเร็ว หากผู้จัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการให้คณะกรรมการพิจารณำเงินตามสัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค มาจัดทำสาธารณูปโภคให้แล้วเสร็จตามนัยมาตรา 24 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป

ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการจดทะเบียนรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2552

โดยที่เป็นการสมควรให้มีการจดทะเบียนรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อประโยชน์สำหรับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในการติดต่อ หรืออ้างอิงในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก กรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร”

ข้อ 2 ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันนี้เป็นต้นไป

ข้อ 3 เมื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ได้มีการเลือกตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรไม่ว่าจะเป็นกรณีใดๆ ให้แจ้งรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นหนังสือ พร้อมหลักฐานรายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น

สำหรับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ได้มีการเลือกตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรก่อนระเบียบนี้ใช้บังคับ ให้แจ้งรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรชุดปัจจุบันเป็นหนังสือ พร้อมหลักฐานรายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ หรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นตั้งอยู่ด้วย

ข้อ 4 ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำระเบียบรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรตามแบบท้ายระเบียบนี้ โดยเรียงลำดับเลขทะเบียน ตามหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (จ.ส.ก.10)

ข้อ 5 เมื่อได้รับการแจ้งรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรจากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรพร้อมหลักฐานตามข้อ 3 แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรลงในทะเบียนรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร และให้หมายเหตุมติที่ประชุมใหญ่พร้อมรายละเอียด แล้วลงลายมือชื่อพร้อมวัน เดือน ปีกำกับไว้

ข้อ 6 ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นบางคน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนรายชื่อกรรมการที่ไม่มีการเปลี่ยนแปลงมาจดทะเบียนเป็นลำดับต้น และจดทะเบียนรายชื่อกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งใหม่ไว้ในลำดับถัดไป และให้หมายเหตุมติที่ประชุมใหญ่พร้อมรายละเอียดแล้วลงลายมือชื่อพร้อมวัน เดือน ปีกำกับไว้

ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรทั้งคณะ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนรายชื่อคณะกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งใหม่ ตามนัยข้อ 5 โดยอนุโลมประกาศ ณ วันที่ 11 พฤศจิกายน พ.ศ. 2552

ระเบียบกรมที่ดิน

เรื่อง การบริการสาธารณะตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

(มท 0517.2/ว20707 ลงวันที่ 3 สิงหาคม 2552)

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

ข้อเท็จจริงปรากฏว่า ยังมีผู้จัดสรรที่ดิน ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรวมทั้งพนักงานเจ้าหน้าที่บางรายเข้าใจความหมายของ “บริการสาธารณะ” ไม่เป็นไปในแนวทางเดียวกัน ดังนั้นเพื่อให้ทุกฝ่ายได้มีความเข้าใจที่ถูกต้องตรงกัน จึงขอซ่อมความเข้าใจดังต่อไปนี้

1. วัตถุประสงค์ของการบริการสาธารณะ

บริการสาธารณะแตกต่างจากสาธารณูปโภคที่กฎหมายไม่บังคับให้ผู้จัดสรรต้องจัดให้มี แต่เป็นความสมัครใจของผู้จัดสรรที่ดินที่ดินเองที่จะจัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อเป็นการให้บริการหรืออำนวยความสะดวกแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ทั้งนี้ กฎหมายไม่ได้ให้คำจำกัดความของ “บริการสาธารณะ” ได้ครอบคลุมจัดเจนในตัว ดังนั้น จึงเป็นความประสงค์ของผู้จัดสรรที่ดินจะเป็นผู้กำหนดเองว่าควรจัดให้มีบริการสาธารณะอะไรบ้าง เพื่อประโยชน์ที่ผู้จัดสรรที่ดินจะได้รับคือสามารถนำไปใช้ในการโฆษณาเพื่อส่งเสริมการขายได้ ตามมาตรา 29 โดยระบุไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามมาตรา 23 (4) ซึ่งจะมีผลบังคับให้ผู้จัดสรรที่ดิน จะต้องจัดให้มีและบำรุงรักษาบริการสาธารณะเหล่านั้น

2. ประเภทของการบริการสาธารณะ

จากการตรวจสอบโครงการจัดสรรโดยทั่วไป ผู้จัดสรรที่ดินจะจัดให้มีการบริการสาธารณะประเภทใดประเภทหนึ่งหรือหลายประเภทในแต่ละโครงการ เช่น

2.1 การให้บริการรักษาความปลอดภัย ได้แก่ การจัดจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย การบำรุงรักษากล้องโทรทัศน์วงจรปิด

2.2 การรักษาความสะอาด ได้แก่การจ้างพนักงานกวาดถนน

2.3 การให้บริการจ่ายกระแสไฟฟ้าส่องสว่างบริเวณส่วนกลาง

2.4 การให้บริการจัดเก็บขยะ

2.5 การให้บริการน้ำประปาสำหรับพนักงานเพื่ออุปโภคบริโภค

2.6 การให้บริการสโมสร และสระว่ายน้ำ

2.7 การบริหารจัดการการบริการสาธารณะ ได้แก่จัดจ้างพนักงานเพื่อกำกับควบคุมดูแลการให้บริการสาธารณะประเภทต่างๆ ให้เป็นไปด้วยความเรียบร้อยรวมทั้งการจัดทำบัญชี

3. การกำหนดอัตราค่าใช้บริการหรือค่าบริการสาธารณะ

3.1 ผู้จัดสรรที่ดินควรต้องจัดทำประมาณการรายรับ-รายจ่าย การบริการสาธารณะ เพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินใช้ประกอบในการพิจารณากำหนดอัตราค่าใช้บริการหรือค่าบริการสาธารณะที่เหมาะสมและเป็นธรรม

3.2 ผู้จัดสรรที่ดินจะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายหรือค่าบริการสาธารณะจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ ตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินให้ความเห็นชอบเท่านั้น และเมื่อได้รับความเห็นชอบให้จัดเก็บในอัตราใดแล้ว ก็ต้องจัดเก็บในอัตรานั้น แต่ต่อมาหากประสงค์เปลี่ยนแปลงแก้ไขอัตราการจัดเก็บใหม่ต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินก่อนทุกครั้ง

4. การจัดเก็บค่าบริการหรือค่าบริการสาธารณะ

4.1 ผู้จัดสรรที่ดินอาจเสนออัตราการจัดเก็บค่าบริการ หรือค่าบริการสาธารณะที่จะจัดเก็บจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยกำหนดเป็นอัตราต่อตารางวาต่อเดือน เช่น 20บาทต่อตารางวาต่อเดือน หรือเป็นอัตราให้บริการแต่ละครั้งตามประเภทของบริการ เช่น ค่าใช้บริการสระว่ายน้ำ ครั้งละ 80 บาทต่อคน

4.2การจัดเก็บค่าบริการสาธารณะ อาจจัดเก็บล่วงหน้าก็ได้ เช่นจัดเก็บล่วงหน้า 2 ปี นับแต่วันที่โอนกรรมสิทธิ์ หรืออาจกำหนดระยะเวลาการจัดเก็บเป็นปีปฏิทินที่แน่นอน เช่นจัดเก็บล่วงหน้า 2 ปี นับแต่วันที่ 1 มกราคม 2553 ถึง 31 ธันวาคม 2555

5. หน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดิน กรณีการใช้เงิน การจัดทำบัญชี และการคืนเงินค่าบริการหรือค่าบริการสาธารณะ

5.1 เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีบริการสาธารณะแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินก็สามารถนำเงินค่าบริการหรือค่าบริการสาธารณะ มาใช้ในกิจการบริการสาธารณะแต่ละประเภทได้ โดยการใช้จ่ายต้องเป็นไปอย่างสมเหตุสมผล มีหลักฐานและเป็นการใช้จ่ายจริง

5.2 ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดทำบัญชีรายรับรายจ่ายการบริการสาธารณะเป็นประจำทุกเดือน และเปิดโอกาสให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถตรวจสอบค่าใช้จ่ายได้โดยสะดวกหรืออาจปีดประกาศบัญชีรายรับรายจ่ายฯ ไว้ในที่เปิดเผยภายในโครงการ

5.3 เมื่อผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาบริการสาธารณะ หากมีเงินค่าบริการหรือค่าบริการสาธารณะเหลือจ่าย ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องส่งเงินคืนให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละรายหรือส่งมอบให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อเฉลี่ยเป็นค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการ

จัดการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ตามส่วนที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรนั้นจะต้องจ่ายให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และขอได้โปรดแจ้งให้คณะกรรมการ เจ้าหน้าที่ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง ได้ทราบและถือปฏิบัติต่อไปด้วย

ภาคผนวก ฅ

Commonhold and Leasehold Reform Act 2002

Commonhold and Leasehold Reform Act 2002

CHAPTER 15

An Act to make provision about commonhold land and to amend the law about leasehold property.

[1st May 2002]

Be it enacted by the Queen's most Excellent Majesty, by and with the advice and consent of the Lords Spiritual and Temporal, and Commons, in this present Parliament assembled, and by the authority of the same, as follows:

Part 1 E+W Commonhold

Nature of commonhold

1. Commonhold land E+W

(1) Land is commonhold land if—

(a) the freehold estate in the land is registered as a freehold estate in commonhold land,

(b) the land is specified in the memorandum of association of a commonhold association as the land in relation to which the association is to exercise functions, and

(c) a commonhold community statement makes provision for rights and duties of the commonhold association and unit-holders (whether or not the statement has come into force).

(2) In this Part a reference to a commonhold is a reference to land in relation to which a commonhold association exercises functions.

(3) In this Part—

- “commonhold association” has the meaning given by section 34,
- “commonhold community statement” has the meaning given by section 31,
- “commonhold unit” has the meaning given by section 11,
- “common parts” has the meaning given by section 25, and
- “unit-holder” has the meaning given by sections 12 and 13.

(4) Sections 7 and 9 make provision for the vesting in the commonhold association of the fee simple in possession in the common parts of a commonhold.

Registration

2. Application E+W

(1) The Registrar shall register a freehold estate in land as a freehold estate in commonhold land if.

(a) the registered freeholder of the land makes an application under this section, and

(b) no part of the land is already commonhold land.

(2) An application under this section must be accompanied by the documents listed in Schedule 1.

(3) A person is the registered freeholder of land for the purposes of this Part if—

(a) he is registered as the proprietor of a freehold estate in the land with absolute title, or

(b) he has applied, and the Registrar is satisfied that he is entitled, to be registered as mentioned in paragraph (a).

3. Consent E+W

(1) An application under section 2 may not be made in respect of a freehold estate in land without the consent of anyone who—

(a) is the registered proprietor of the freehold estate in the whole or part of the land,

(b) is the registered proprietor of a leasehold estate in the whole or part of the land granted for a term of more than 21 years,

(c) is the registered proprietor of a charge over the whole or part of the land, or

(d) falls within any other class of person which may be prescribed.

(2) Regulations shall make provision about consent for the purposes of this section; in particular, the regulations may make provision—

(a) prescribing the form of consent;

(b) about the effect and duration of consent (including provision for consent to bind successors);

(c) about withdrawal of consent (including provision preventing withdrawal in specified circumstances);

(d) for consent given for the purpose of one application under section 2 to have effect for the purpose of another application;

(e) for consent to be deemed to have been given in specified circumstances;

(f) enabling a court to dispense with a requirement for consent in specified circumstances.

(3) An order under subsection (2)(f) dispensing with a requirement for consent—

(a) may be absolute or conditional, and

(b) may make such other provision as the court thinks appropriate.

4. Land which may not be commonhold E+W

Schedule 2 (which provides that an application under section 2 may not relate wholly or partly to land of certain kinds) shall have effect.

5. Registered details E+W

(1) The Registrar shall ensure that in respect of any commonhold land the following are kept in his custody and referred to in the register—

(a) the prescribed details of the commonhold association;

(b) the prescribed details of the registered freeholder of each commonhold unit;

(c) a copy of the commonhold community statement;

(d) a copy of the memorandum and articles of association of the commonhold association.

(2) The Registrar may arrange for a document or information to be kept in his custody and referred to in the register in respect of commonhold land if the document or information—

(a) is not mentioned in subsection (1), but

(b) is submitted to the Registrar in accordance with a provision made by or by virtue of this Part.

(3) Subsection (1)(b) shall not apply during a transitional period within the meaning of section 8.

6. Registration in error E+W

(1) This section applies where a freehold estate in land is registered as a freehold estate in commonhold land and—

- (a) the application for registration was not made in accordance with section 2,
- (b) the certificate under paragraph 7 of Schedule 1 was inaccurate, or
- (c) the registration contravened a provision made by or by virtue of this Part.

(2) The register may not be altered by the Registrar under Schedule 4 to the Land Registration Act 2002 (c. 9) (alteration of register).

(3) The court may grant a declaration that the freehold estate should not have been registered as a freehold estate in commonhold land.

(4) A declaration under subsection (3) may be granted only on the application of a person who claims to be adversely affected by the registration.

(5) On granting a declaration under subsection (3) the court may make any order which appears to it to be appropriate.

(6) An order under subsection (5) may, in particular—

- (a) provide for the registration to be treated as valid for all purposes;
- (b) provide for alteration of the register;
- (c) provide for land to cease to be commonhold land;
- (d) require a director or other specified officer of a commonhold association to take steps to alter or amend a document;
- (e) require a director or other specified officer of a commonhold association to take specified steps;
- (f) make an award of compensation (whether or not contingent upon the occurrence or nonoccurrence of a specified event) to be paid by one specified person to another;
- (g) apply, disapply or modify a provision of Schedule 8 to the Land Registration Act 2002 (c.9) (indemnity).

Effect of registration

7. Registration without unit-holders E+W

(1) This section applies where—

(a) a freehold estate in land is registered as a freehold estate in commonhold land in pursuance of an application under section 2, and

(b) the application is not accompanied by a statement under section 9(1)(b).

(2) On registration—

(a) the applicant shall continue to be registered as the proprietor of the freehold estate in the commonhold land, and

(b) the rights and duties conferred and imposed by the commonhold community statement shall not come into force (subject to section 8(2)(b)).

(3) Where after registration a person other than the applicant becomes entitled to be registered as the proprietor of the freehold estate in one or more, but not all, of the commonhold units

(a) the commonhold association shall be entitled to be registered as the proprietor of the freehold estate in the common parts,

(b) the Registrar shall register the commonhold association in accordance with paragraph (a) (without an application being made),

(c) the rights and duties conferred and imposed by the commonhold community statement shall come into force, and

(d) any lease of the whole or part of the commonhold land shall be extinguished by virtue of this section.

(4) For the purpose of subsection (3)(d) “lease” means a lease which—

(a) is granted for any term, and

(b) is granted before the commonhold association becomes entitled to be registered as the proprietor of the freehold estate in the common parts.

8. Transitional period E+W

(1) In this Part “transitional period” means the period between registration of the freehold estate in land as a freehold estate in commonhold land and the event mentioned in section 7(3).

(2) Regulations may provide that during a transitional period a relevant provision—

(a) shall not have effect, or

(b) shall have effect with specified modifications.

(3) In subsection (2) “relevant provision” means a provision made—

(a) by or by virtue of this Part,

(b) by a commonhold community statement, or

(c) by the memorandum or articles of the commonhold association.

(4) The Registrar shall arrange for the freehold estate in land to cease to be registered as a freehold estate in commonhold land if the registered proprietor makes an application to the Registrar under this subsection during the transitional period.

(5) The provisions about consent made by or under sections 2 and 3 and Schedule 1 shall apply in relation to an application under subsection (4) as they apply in relation to an application under section 2.

(6) A reference in this Part to a commonhold association exercising functions in relation to commonhold land includes a reference to a case where a commonhold association would exercise functions in relation to commonhold land but for the fact that the time in question falls in a transitional period.

9. Registration with unit-holders E+W

(1) This section applies in relation to a freehold estate in commonhold land if—

(a) it is registered as a freehold estate in commonhold land in pursuance of an application under section 2, and

(b) the application is accompanied by a statement by the applicant requesting that this section should apply.

(2) A statement under subsection (1)(b) must include a list of the commonhold units giving in relation to each one the prescribed details of the proposed initial unit-holder or joint unitholders.

(3) On registration

(a) the commonhold association shall be entitled to be registered as the proprietor of the freehold estate in the common parts,

(b) a person specified by virtue of subsection (2) as the initial unit-holder of a commonhold unit shall be entitled to be registered as the proprietor of the freehold estate in the unit,

(c) a person specified by virtue of subsection (2) as an initial joint unit-holder of a commonhold unit shall be entitled to be registered as one of the proprietors of the freehold estate in the unit,

(d) the Registrar shall make entries in the register to reflect paragraphs (a) to (c) (without applications being made),

(e) the rights and duties conferred and imposed by the commonhold community statement shall come into force, and

(f) any lease of the whole or part of the commonhold land shall be extinguished by virtue of this section.

(4) For the purpose of subsection (3)(f) “lease” means a lease which—

(a) is granted for any term, and

(b) is granted before the commonhold association becomes entitled to be registered as the proprietor of the freehold estate in the common parts.

10. Extinguished lease: liability E+W

(1) This section applies where—

(a) a lease is extinguished by virtue of section 7(3)(d) or 9(3)(f), and

(b) the consent of the holder of that lease was not among the consents required by section 3 in respect of the application under section 2 for the land to become commonhold land.

(2) If the holder of a lease superior to the extinguished lease gave consent under section 3, he shall be liable for loss suffered by the holder of the extinguished lease.

(3) If the holders of a number of leases would be liable under subsection (2), liability shall attach only to the person whose lease was most proximate to the extinguished lease.

(4) If no person is liable under subsection (2), the person who gave consent under section 3 as the holder of the freehold estate out of which the extinguished lease was granted shall be liable for loss suffered by the holder of the extinguished lease.

Commonhold unit

11. Definition E+W

(1) In this Part “commonhold unit” means a commonhold unit specified in a commonhold community statement in accordance with this section.

(2) A commonhold community statement must—

- (a) specify at least two parcels of land as commonhold units, and
- (b) define the extent of each commonhold unit.

(3) In defining the extent of a commonhold unit a commonhold community statement—

- (a) must refer to a plan which is included in the statement and which complies with prescribed requirements,
 - (b) may refer to an area subject to the exclusion of specified structures, fittings, apparatus or appurtenances within the area,
 - (c) may exclude the structures which delineate an area referred to, and
 - (d) may refer to two or more areas (whether or not contiguous).
- (4) A commonhold unit need not contain all or any part of a building.

12. Unit-holder E+W

A person is the unit-holder of a commonhold unit if he is entitled to be registered as the proprietor of the freehold estate in the unit (whether or not he is registered).

13. Joint unit-holders E+W

(1) Two or more persons are joint unit-holders of a commonhold unit if they are entitled to be registered as proprietors of the freehold estate in the unit (whether or not they are registered).

(2) In the application of the following provisions to a unit with joint unit-holders a reference to a unit-holder is a reference to the joint unit-holders together—

- (a) section 14(3),
- (b) section 15(1) and (3),
- (c) section 19(2) and (3),
- (d) section 20(1),
- (e) section 23(1),
- (f) section 35(1)(b),
- (g) section 38(1),
- (h) section 39(2), and

(i) section 47(2).

(3) In the application of the following provisions to a unit with joint unit-holders a reference to a unit-holder includes a reference to each joint unit-holder and to the joint unit-holders together

(a) section 1(1)(c),

(b) section 16,

(c) section 31(1)(b), (3)(b), (5)(j) and (7),

(d) section 32(4)(a) and (c),

(e) section 35(1)(a), (2) and (3),

(f) section 37(2),

(g) section 40(1), and

(h) section 58(3)(a).

(4) Regulations under this Part which refer to a unit-holder shall make provision for the construction of the reference in the case of joint unit-holders.

(5) Regulations may amend subsection (2) or (3).

(6) Regulations may make provision for the construction in the case of joint unit-holders of a reference to a unit-holder in—

(a) an enactment,

(b) a commonhold community statement,

(c) the memorandum or articles of association of a commonhold association, or

(d) another document.

14. Use and maintenance E+W

(1) A commonhold community statement must make provision regulating the use of commonhold units.

(2) A commonhold community statement must make provision imposing duties in respect of the insurance, repair and maintenance of each commonhold unit.

(3) A duty under subsection (2) may be imposed on the commonhold association or the unitholder.

15. Transfer E+W

(1) In this Part a reference to the transfer of a commonhold unit is a reference to the transfer of a unit-holder's freehold estate in a unit to another person—

- (a) whether or not for consideration,
- (b) whether or not subject to any reservation or other terms, and
- (c) whether or not by operation of law.

(2) A commonhold community statement may not prevent or restrict the transfer of a commonhold unit.

(3) On the transfer of a commonhold unit the new unit-holder shall notify the commonhold association of the transfer.

(4) Regulations may—

- (a) prescribe the form and manner of notice under subsection (3);
- (b) prescribe the time within which notice is to be given;
- (c) make provision (including provision requiring the payment of money) about the effect of failure to give notice.

16. Transfer: effect E+W

(1) A right or duty conferred or imposed—

- (a) by a commonhold community statement, or
- (b) in accordance with section 20, shall affect a new unit-holder in the same way as it affected the former unit-holder.

(2) A former unit-holder shall not incur a liability or acquire a right—

- (a) under or by virtue of the commonhold community statement, or
- (b) by virtue of anything done in accordance with section 20.

(3) Subsection (2)

- (a) shall not be capable of being disapplied or varied by agreement, and
- (b) is without prejudice to any liability or right incurred or acquired before a transfer takes effect.

(4) In this section—

•“former unit-holder” means a person from whom a commonhold unit has been transferred (whether or not he has ceased to be the registered proprietor), and

•“new unit-holder” means a person to whom a commonhold unit is transferred (whether or not he has yet become the registered proprietor).

17. Leasing: residential E+W

(1) It shall not be possible to create a term of years absolute in a residential commonhold unit unless the term satisfies prescribed conditions.

(2) The conditions may relate to—

- (a) length;
- (b) the circumstances in which the term is granted;
- (c) any other matter.

(3) Subject to subsection (4), an instrument or agreement shall be of no effect to the extent that it purports to create a term of years in contravention of subsection (1).

(4) Where an instrument or agreement purports to create a term of years in contravention of subsection (1) a party to the instrument or agreement may apply to the court for an order

(a) providing for the instrument or agreement to have effect as if it provided for the creation of a term of years of a specified kind;

(b) providing for the return or payment of money;

(c) making such other provision as the court thinks appropriate.

(5) A commonhold unit is residential if provision made in the commonhold community statement by virtue of section 14(1) requires it to be used only—

(a) for residential purposes, or

(b) for residential and other incidental purposes. Annotations: Modifications etc.

(not altering text)C1S. 17 applied (prosp.) by Law of Property Act 1922 (c. 16), Sch. 15 para. 5(3)

(as added (prosp.) by Commonhold and Leasehold Reform Act 2002 (c. 15), s. 68, Sch. 5 para.

1); s. 17 applied (prosp.) by Law of Property Act 1925 (c.20), s. 149(8) (as added (prosp.) by

Commonhold and Leasehold Act 2002 (c. 15), s. 68, {Sch. 5 para 3})

18. Leasing: non-residential E+W

An instrument or agreement which creates a term of years absolute in a commonhold unit which is not residential (within the meaning of section 17) shall have effect subject to any provision of the commonhold community statement. Annotations:

Modifications etc. (not altering text) C2S. 18 applied (prosp.) by Law of Property Act 1922 (c. 16), Sch. 15 para. 5(3) (as added (prosp.) by Commonhold and Leasehold Reform Act 2002 (c. 15), s. 68, Sch. 5 para. 1); s.18 applied (prosp.) by Law of Property Act 1925 (c. 20), s. 149(8) (as added (prosp.) by Commonhold and Leasehold Reform Act 2002 (c. 15), s. 68, Sch. 5 para. 3)

19. Leasing: supplementary E+W

(1) Regulations may

(a) impose obligations on a tenant of a commonhold unit;

(b) enable a commonhold community statement to impose obligations on a tenant of a commonhold unit.

(2) Regulations under subsection (1) may, in particular, require a tenant of a commonhold unit to make payments to the commonhold association or a unit-holder in discharge of payments which

(a) are due in accordance with the commonhold community statement to be made by the unitholder, or

(b) are due in accordance with the commonhold community statement to be made by another tenant of the unit.

(3) Regulations under subsection (1) may, in particular, provide—

(a) for the amount of payments under subsection (2) to be set against sums owed by the tenant (whether to the person by whom the payments were due to be made or to some other person);

(b) for the amount of payments under subsection (2) to be recovered from the unit-holder or another tenant of the unit.

(4) Regulations may modify a rule of law about leasehold estates (whether deriving from the common law or from an enactment) in its application to a term of years in a commonhold unit.

(5) Regulations under this section—

- (a) may make provision generally or in relation to specified circumstances, and
- (b) may make different provision for different descriptions of commonhold land or commonhold unit.

20. Other transactions E+W

(1) A commonhold community statement may not prevent or restrict the creation, grant or transfer by a unit-holder of—

- (a) an interest in the whole or part of his unit, or
- (b) a charge over his unit.

(2) Subsection (1) is subject to sections 17 to 19 (which impose restrictions about leases).

(3) It shall not be possible to create an interest of a prescribed kind in a commonhold unit unless the commonhold association—

- (a) is a party to the creation of the interest, or
- (b) consents in writing to the creation of the interest.

(4) A commonhold association may act as described in subsection (3)(a) or (b) only if

- (a) the association passes a resolution to take the action, and
- (b) at least 75 per cent. of those who vote on the resolution vote in favour.

(5) An instrument or agreement shall be of no effect to the extent that it purports to create an interest in contravention of subsection (3).

(6) In this section “interest” does not include—

- (a) a charge, or
- (b) an interest which arises by virtue of a charge.

21. Part-unit: interests E+W

(1) It shall not be possible to create an interest in part only of a commonhold unit.

(2) But subsection (1) shall not prevent—

(a) the creation of a term of years absolute in part only of a residential commonhold unit where the term satisfies prescribed conditions,

(b) the creation of a term of years absolute in part only of a non-residential commonhold unit, or

(c) the transfer of the freehold estate in part only of a commonhold unit where the commonhold association consents in writing to the transfer.

(3) An instrument or agreement shall be of no effect to the extent that it purports to create an interest in contravention of subsection (1).

(4) Subsection (5) applies where—

(a) land becomes commonhold land or is added to a commonhold unit, and

(b) immediately before that event there is an interest in the land which could not be created after that event by reason of subsection (1).

(5) The interest shall be extinguished by virtue of this subsection to the extent that it could not be created by reason of subsection (1).

(6) Section 17(2) and (4) shall apply (with any necessary modifications) in relation to subsection (2)(a) and (b) above.

(7) Where part only of a unit is held under a lease, regulations may modify the application of a provision which—

(a) is made by or by virtue of this Part, and

(b) applies to a unit-holder or a tenant or both.

(8) Section 20(4) shall apply in relation to subsection (2)(c) above.

(9) Where the freehold interest in part only of a commonhold unit is transferred, the part transferred

(a) becomes a new commonhold unit by virtue of this subsection, or

(b) in a case where the request for consent under subsection (2)(c) states that this paragraph is to apply, becomes part of a commonhold unit specified in the request.

(10) Regulations may make provision, or may require a commonhold community statement to make provision, about

(a) registration of units created by virtue of subsection (9);

(b) the adaptation of provision made by or by virtue of this Part or by or by virtue of a commonhold community statement to a case where units are created or modified by virtue of subsection (9).

22. Part-unit: charging E+W

(1) It shall not be possible to create a charge over part only of an interest in a commonhold unit.

(2) An instrument or agreement shall be of no effect to the extent that it purports to create a charge in contravention of subsection (1).

(3) Subsection (4) applies where—

(a) land becomes commonhold land or is added to a commonhold unit, and

(b) immediately before that event there is a charge over the land which could not be created after that event by reason of subsection (1).

(4) The charge shall be extinguished by virtue of this subsection to the extent that it could not be created by reason of subsection (1).

23. Changing size E+W

(1) An amendment of a commonhold community statement which redefines the extent of a commonhold unit may not be made unless the unit-holder consents—

(a) in writing, and

(b) before the amendment is made.

(2) But regulations may enable a court to dispense with the requirement for consent on the application of a commonhold association in prescribed circumstances.

24. Changing size: charged unit E+W

(1) This section applies to an amendment of a commonhold community statement which redefines the extent of a commonhold unit over which there is a registered charge.

(2) The amendment may not be made unless the registered proprietor of the charge consents

(a) in writing, and

(b) before the amendment is made.

(3) But regulations may enable a court to dispense with the requirement for consent on the application of a commonhold association in prescribed circumstances.

(4) If the amendment removes land from the commonhold unit, the charge shall by virtue of this subsection be extinguished to the extent that it relates to the land which is removed.

(5) If the amendment adds land to the unit, the charge shall by virtue of this subsection be extended so as to relate to the land which is added.

(6) Regulations may make provision—

(a) requiring notice to be given to the Registrar in circumstances to which this section applies;

(b) requiring the Registrar to alter the register to reflect the application of subsection (4) or(5).

Common parts

25. Definition E+W

(1) In this Part “common parts” in relation to a commonhold means every part of the commonhold which is not for the time being a commonhold unit in accordance with the commonhold community statement.

(2) A commonhold community statement may make provision in respect of a specified part of the common parts (a “limited use area”) restricting—

(a) the classes of person who may use it;

(b) the kind of use to which it may be put.

(3) A commonhold community statement—

(a) may make provision which has effect only in relation to a limited use area,

and

(b) may make different provision for different limited use areas.

26. Use and maintenance E+W

A commonhold community statement must make provision—

(a) regulating the use of the common parts;

(b) requiring the commonhold association to insure the common parts;

(c) requiring the commonhold association to repair and maintain the common

parts.

27. Transactions E+W

- (1) Nothing in a commonhold community statement shall prevent or restrict—
 - (a) the transfer by the commonhold association of its freehold estate in any part of the common parts, or
 - (b) the creation by the commonhold association of an interest in any part of the common parts.
- (2) In this section “interest” does not include—
 - (a) a charge, or
 - (b) an interest which arises by virtue of a charge.

28. Charges: general prohibition E+W

- (1) It shall not be possible to create a charge over common parts.
- (2) An instrument or agreement shall be of no effect to the extent that it purports to create a charge over common parts.
- (3) Where by virtue of section 7 or 9 a commonhold association is registered as the proprietor of common parts, a charge which relates wholly or partly to the common parts shall be extinguished by virtue of this subsection to the extent that it relates to the common parts.
- (4) Where by virtue of section 30 land vests in a commonhold association following an amendment to a commonhold community statement which has the effect of adding land to the common parts, a charge which relates wholly or partly to the land added shall be extinguished by virtue of this subsection to the extent that it relates to that land.
- (5) This section is subject to section 29 (which permits certain mortgages).

29. New legal mortgages E+W

- (1) Section 28 shall not apply in relation to a legal mortgage if the creation of the mortgage is approved by a resolution of the commonhold association.
- (2) A resolution for the purposes of subsection (1) must be passed—
 - (a) before the mortgage is created, and
 - (b) unanimously.

(3) In this section “legal mortgage” has the meaning given by section 205(1)(xvi) of the Law of Property Act 1925 (c. 20) (interpretation).

30. Additions to common parts E+W

(1) This section applies where an amendment of a commonhold community statement

- (a) specifies land which forms part of a commonhold unit, and
- (b) provides for that land (the “added land”) to be added to the common parts.

(2) The amendment may not be made unless the registered proprietor of any charge over the added land consents

- (a) in writing, and
- (b) before the amendment is made.

(3) But regulations may enable a court to dispense with the requirement for consent on the application of a commonhold association in specified circumstances.

(4) On the filing of the amended statement under section 33—

- (a) the commonhold association shall be entitled to be registered as the proprietor of the freehold estate in the added land, and
- (b) the Registrar shall register the commonhold association in accordance with paragraph (a) (without an application being made).

Commonhold community statement

31. Form and content: general E+W

(1) A commonhold community statement is a document which makes provision in relation to specified land for—

- (a) the rights and duties of the commonhold association, and
- (b) the rights and duties of the unit-holders.

(2) A commonhold community statement must be in the prescribed form.

(3) A commonhold community statement may—

- (a) impose a duty on the commonhold association;
- (b) impose a duty on a unit-holder;

(c) make provision about the taking of decisions in connection with the management of the commonhold or any other matter concerning it.

(4) Subsection (3) is subject to—

- (a) any provision made by or by virtue of this Part, and
- (b) any provision of the memorandum or articles of the commonhold association.

(5) In subsection (3)(a) and (b) “duty” includes, in particular, a duty—

- (a) to pay money;
- (b) to undertake works;
- (c) to grant access;
- (d) to give notice;
- (e) to refrain from entering into transactions of a specified kind in relation to a commonhold unit;
- (f) to refrain from using the whole or part of a commonhold unit for a specified purpose or for anything other than a specified purpose;
- (g) to refrain from undertaking works (including alterations) of a specified kind;
- (h) to refrain from causing nuisance or annoyance;
- (i) to refrain from specified behaviour;
- (j) to indemnify the commonhold association or a unit-holder in respect of costs arising from the breach of a statutory requirement.

(6) Provision in a commonhold community statement imposing a duty to pay money (whether in pursuance of subsection (5)(a) or any other provision made by or by virtue of this Part) may include provision for the payment of interest in the case of late payment.

(7) A duty conferred by a commonhold community statement on a commonhold association or a unit holder shall not require any other formality.

(8) A commonhold community statement may not provide for the transfer or loss of an interest in land on the occurrence or non-occurrence of a specified event.

(9) Provision made by a commonhold community statement shall be of no effect to the extent that

- (a) it is prohibited by virtue of section 32,
- (b) it is inconsistent with any provision made by or by virtue of this Part,

(c) it is inconsistent with anything which is treated as included in the statement by virtue of section 32, or

(d) it is inconsistent with the memorandum or articles of association of the commonhold association.

32. Regulations E+W

(1) Regulations shall make provision about the content of a commonhold community statement.

(2) The regulations may permit, require or prohibit the inclusion in a statement of—

(a) specified provision, or

(b) provision of a specified kind, for a specified purpose or about a specified matter.

(3) The regulations may—

(a) provide for a statement to be treated as including provision prescribed by or determined in accordance with the regulations;

(b) permit a statement to make provision in place of provision which would otherwise be treated as included by virtue of paragraph (a).

(4) The regulations may—

(a) make different provision for different descriptions of commonhold association or unitholder;

(b) make different provision for different circumstances;

(c) make provision about the extent to which a commonhold community statement may make different provision for different descriptions of unit-holder or common parts.

(5) The matters to which regulations under this section may relate include, but are not limited to—

(a) the matters mentioned in sections 11, 14, 15, 20, 21, 25, 26, 27, 38, 39 and 58, and

(b) any matter for which regulations under section 37 may make provision.

33. Amendment E+W

(1) Regulations under section 32 shall require a commonhold community statement to make provision about how it can be amended.

(2) The regulations shall, in particular, make provision under section 32(3)(a) (whether or not subject to provision under section 32(3)(b)).

(3) An amendment of a commonhold community statement shall have no effect unless and until the amended statement is registered in accordance with this section.

(4) If the commonhold association makes an application under this subsection the Registrar shall arrange for an amended commonhold community statement to be kept in his custody, and referred to in the register, in place of the unamended statement.

(5) An application under subsection (4) must be accompanied by a certificate given by the directors of the commonhold association that the amended commonhold community statement satisfies the requirements of this Part.

(6) Where an amendment of a commonhold community statement redefines the extent of a commonhold unit, an application under subsection (4) must be accompanied by any consent required by section 23(1) or 24(2) (or an order of a court dispensing with consent).

(7) Where an amendment of a commonhold community statement has the effect of changing the extent of the common parts, an application under subsection (4) must be accompanied by any consent required by section 30(2) (or an order of a court dispensing with consent).

(8) Where the Registrar amends the register on an application under subsection (4) he shall make any consequential amendments to the register which he thinks appropriate.

Commonhold association

34. Constitution E+W

(1) A commonhold association is a private company limited by guarantee the memorandum of

which

(a) states that an object of the company is to exercise the functions of a commonhold association in relation to specified commonhold land, and

(b) specifies £1 as the amount required to be specified in pursuance of section 2(4) of the Companies Act 1985 (c. 6) (members' guarantee).

(2) Schedule 3 (which makes provision about the constitution of a commonhold association) shall have effect.

35. Duty to manage E+W

(1) The directors of a commonhold association shall exercise their powers so as to permit or facilitate so far as possible—

(a) the exercise by each unit-holder of his rights, and

(b) the enjoyment by each unit-holder of the freehold estate in his unit.

(2) The directors of a commonhold association shall, in particular, use any right, power or procedure conferred or created by virtue of section 37 for the purpose of preventing, remedying or curtailing a failure on the part of a unit-holder to comply with a requirement or duty imposed on him by virtue of the commonhold community statement or a provision of this Part.

(3) But in respect of a particular failure on the part of a unit-holder (the “defaulter”) the directors of a commonhold association—

(a) need not take action if they reasonably think that inaction is in the best interests of establishing or maintaining harmonious relationships between all the unit-holders, and that it will not cause any unit-holder (other than the defaulter) significant loss or significant disadvantage, and

(b) shall have regard to the desirability of using arbitration, mediation or conciliation procedures (including referral under a scheme approved under section 42) instead of legal proceedings wherever possible.

(4) A reference in this section to a unit-holder includes a reference to a tenant of a unit.

36. Voting E+W

(1) This section applies in relation to any provision of this Part (a “voting provision”) which refers to the passing of a resolution by a commonhold association.

(2) A voting provision is satisfied only if every member is given an opportunity to vote in accordance with any relevant provision of the memorandum or articles of association or the commonhold community statement.

(3) A vote is cast for the purposes of a voting provision whether it is cast in person or in accordance with a provision which—

(a) provides for voting by post, by proxy or in some other manner, and

(b) is contained in the memorandum or articles of association or the commonhold community statement.

(4) A resolution is passed unanimously if every member who casts a vote votes in favour.

Operation of commonhold

37. Enforcement and compensation E+W

(1) Regulations may make provision (including provision conferring jurisdiction on a court) about the exercise or enforcement of a right or duty imposed or conferred by or by virtue of

(a) a commonhold community statement;

(b) the memorandum or articles of a commonhold association;

(c) a provision made by or by virtue of this Part.

(2) The regulations may, in particular, make provision—

(a) requiring compensation to be paid where a right is exercised in specified cases or circumstances;

(b) requiring compensation to be paid where a duty is not complied with;

(c) enabling recovery of costs where work is carried out for the purpose of enforcing a right or duty;

(d) enabling recovery of costs where work is carried out in consequence of the failure to perform a duty;

(e) permitting a unit-holder to enforce a duty imposed on another unit-holder, on a commonhold association or on a tenant;

(f) permitting a commonhold association to enforce a duty imposed on a unit-holder or a tenant;

(g) permitting a tenant to enforce a duty imposed on another tenant, a unit-holder or a commonhold association;

(h) permitting the enforcement of terms or conditions to which a right is subject;

(i) requiring the use of a specified form of arbitration, mediation or conciliation procedure before legal proceedings may be brought.

(3) Provision about compensation made by virtue of this section shall include—

(a) provision (which may include provision conferring jurisdiction on a court) for determining the amount of compensation;

(b) provision for the payment of interest in the case of late payment.

(4) Regulations under this section shall be subject to any provision included in a commonholdcommunity statement in accordance with regulations made by virtue of section 32(5)(b).

38. Commonhold assessment E+W

(1) A commonhold community statement must make provision—

(a) requiring the directors of the commonhold association to make an annual estimate of the income required to be raised from unit-holders to meet the expenses of the association,

(b) enabling the directors of the commonhold association to make estimates from time to time of income required to be raised from unit-holders in addition to the annual estimate,

(c) specifying the percentage of any estimate made under paragraph (a) or (b) which is to be allocated to each unit,

(d) requiring each unit-holder to make payments in respect of the percentage of any estimate which is allocated to his unit, and

(e) requiring the directors of the commonhold association to serve notices on unit-holders specifying payments required to be made by them and the date on which each payment is due.

(2) For the purpose of subsection (1)(c)—

(a) the percentages allocated by a commonhold community statement to the commonholdunits must amount in aggregate to 100;

(b) a commonhold community statement may specify 0 per cent. in relation to a unit.

39. Reserve fund E+W

(1) Regulations under section 32 may, in particular, require a commonhold community statement to make provision—

(a) requiring the directors of the commonhold association to establish and maintain one or more funds to finance the repair and maintenance of common parts;

(b) requiring the directors of the commonhold association to establish and maintain one or more funds to finance the repair and maintenance of commonhold units.

(2) Where a commonhold community statement provides for the establishment and maintenance of a fund in accordance with subsection (1) it must also make provision—

(a) requiring or enabling the directors of the commonhold association to set a levy from time to time,

(b) specifying the percentage of any levy set under paragraph (a) which is to be allocated to each unit,

(c) requiring each unit-holder to make payments in respect of the percentage of any levy set under paragraph (a) which is allocated to his unit, and

(d) requiring the directors of the commonhold association to serve notices on unit-holders specifying payments required to be made by them and the date on which each payment is due.

(3) For the purpose of subsection (2)(b)—

(a) the percentages allocated by a commonhold community statement to the commonhold units must amount in aggregate to 100;

(b) a commonhold community statement may specify 0 per cent. in relation to a unit.

(4) The assets of a fund established and maintained by virtue of this section shall not be used for the purpose of enforcement of any debt except a judgment debt referable to a reserve fund activity.

(5) For the purpose of subsection (4)

(a) “reserve fund activity” means an activity which in accordance with the commonhold community statement can or may be financed from a fund established and maintained by virtue of this section,

(b) assets are used for the purpose of enforcement of a debt if, in particular, they are taken in execution or are made the subject of a charging order under section 1 of the Charging Orders Act 1979 (c. 53), and

(c) the reference to a judgment debt includes a reference to any interest payable on a judgment debt.

40. Rectification of documents E+W

(1) A unit-holder may apply to the court for a declaration that—

(a) the memorandum or articles of association of the relevant commonhold association do not comply with regulations under paragraph 2(1) of Schedule 3;

(b) the relevant commonhold community statement does not comply with a requirement imposed by or by virtue of this Part.

(2) On granting a declaration under this section the court may make any order which appears to it to be appropriate.

(3) An order under subsection (2) may, in particular—

(a) require a director or other specified officer of a commonhold association to take steps to alter or amend a document;

(b) require a director or other specified officer of a commonhold association to take specified steps;

(c) make an award of compensation (whether or not contingent upon the occurrence or nonoccurrence of a specified event) to be paid by the commonhold association to a specified person;

(d) make provision for land to cease to be commonhold land.

(4) An application under subsection (1) must be made—

(a) within the period of three months beginning with the day on which the applicant became a unit-holder,

(b) within three months of the commencement of the alleged failure to comply,

or

(c) with the permission of the court.

41. Enlargement E+W

(1) This section applies to an application under section 2 if the commonhold association for the purposes of the application already exercises functions in relation to commonhold land.

(2) In this section

(a) the application is referred to as an “application to add land”, and

(b) the land to which the application relates is referred to as the “added land”.

(3) An application to add land may not be made unless it is approved by a resolution of the commonhold association.

(4) A resolution for the purposes of subsection (3) must be passed—

(a) before the application to add land is made, and

(b) unanimously.

(5) Section 2(2) shall not apply to an application to add land; but the application must be accompanied by

(a) the documents specified in paragraph 6 of Schedule 1,

(b) an application under section 33 for the registration of an amended commonhold community statement which makes provision for the existing commonhold and the added land, and

(c) a certificate given by the directors of the commonhold association that the application to add land satisfies Schedule 2 and subsection (3).

(6) Where sections 7 and 9 have effect following an application to add land—

(a) the references to “the commonhold land” in sections 7(2)(a) and (3)(d) and 9(3)(f) shall be treated as references to the added land, and

(b) the references in sections 7(2)(b) and (3)(c) and 9(3)(e) to the rights and duties conferred and imposed by the commonhold community statement shall be treated as a reference to rights and duties only in so far as they affect the added land.

(7) In the case of an application to add land where the whole of the added land is to form part of the common parts of a commonhold—

(a) section 7 shall not apply,

(b) on registration the commonhold association shall be entitled to be registered (if it is not already) as the proprietor of the freehold estate in the added land,

(c) the Registrar shall make any registration required by paragraph (b) (without an application being made), and

(d) the rights and duties conferred and imposed by the commonhold community statement shall, in so far as they affect the added land, come into force on registration.

42. Ombudsman E+W

(1) Regulations may provide that a commonhold association shall be a member of an approved ombudsman scheme.

(2) An “approved ombudsman scheme” is a scheme which is approved by the Lord Chancellor and which—

(a) provides for the appointment of one or more persons as ombudsman,

(b) provides for a person to be appointed as ombudsman only if the Lord Chancellor approves the appointment in advance,

(c) enables a unit-holder to refer to the ombudsman a dispute between the unit-holder and a commonhold association which is a member of the scheme,

(d) enables a commonhold association which is a member of the scheme to refer to the ombudsman a dispute between the association and a unit-holder,

(e) requires the ombudsman to investigate and determine a dispute referred to him,

(f) requires a commonhold association which is a member of the scheme to cooperate with the ombudsman in investigating or determining a dispute, and

(g) requires a commonhold association which is a member of the scheme to comply with any decision of the ombudsman (including any decision requiring the payment of money).

(3) In addition to the matters specified in subsection (2) an approved ombudsman scheme

(a) may contain other provision, and

(b) shall contain such provision, or provision of such a kind, as may be prescribed.

(4) If a commonhold association fails to comply with regulations under subsection (1) a unit-holder may apply to the High Court for an order requiring the directors of the commonhold association to ensure that the association complies with the regulations.

(5) A reference in this section to a unit-holder includes a reference to a tenant of a unit.

Termination: voluntary winding-up

43. Winding-up resolution E+W

(1) A winding-up resolution in respect of a commonhold association shall be of no effect unless—

(a) the resolution is preceded by a declaration of solvency,

(b) the commonhold association passes a termination-statement resolution before it passes the winding-up resolution, and

(c) each resolution is passed with at least 80 per cent. of the members of the association voting in favour.

(2) In this Part—

•“declaration of solvency” means a directors’ statutory declaration made in accordance with section 89 of the Insolvency Act 1986 (c. 45),

•“termination-statement resolution” means a resolution approving the terms of a termination statement (within the meaning of section 47), and

•“winding-up resolution” means a resolution for voluntary winding-up within the meaning of section 84 of that Act.

44. 100 per cent. agreement E+W

(1) This section applies where a commonhold association—

(a) has passed a winding-up resolution and a termination-statement resolution with 100 per cent. of the members of the association voting in favour, and

(b) has appointed a liquidator under section 91 of the Insolvency Act 1986 (c. 45).

(2) The liquidator shall make a termination application within the period of six months beginning with the day on which the winding-up resolution is passed.

(3) If the liquidator fails to make a termination application within the period specified in subsection (2) a termination application may be made by—

- (a) a unit-holder, or
- (b) a person falling within a class prescribed for the purposes of this subsection.

45. 80 per cent. agreement E+W

(1) This section applies where a commonhold association—

- (a) has passed a winding-up resolution and a termination-statement resolution with at least 80 per cent. of the members of the association voting in favour, and
- (b) has appointed a liquidator under section 91 of the Insolvency Act 1986.

(2) The liquidator shall within the prescribed period apply to the court for an order determining

- (a) the terms and conditions on which a termination application may be made, and
- (b) the terms of the termination statement to accompany a termination application.

(3) The liquidator shall make a termination application within the period of three months starting with the date on which an order under subsection (2) is made.

(4) If the liquidator fails to make an application under subsection (2) or (3) within the period specified in that subsection an application of the same kind may be made by—

- (a) a unit-holder, or
- (b) a person falling within a class prescribed for the purposes of this subsection.

46. Termination application E+W

(1) A “termination application” is an application to the Registrar that all the land in relation to which a particular commonhold association exercises functions should cease to be commonhold land.

(2) A termination application must be accompanied by a termination statement.

(3) On receipt of a termination application the Registrar shall note it in the register.

47. Termination statement E+W

(1) A termination statement must specify—

(a) the commonhold association's proposals for the transfer of the commonhold land following acquisition of the freehold estate in accordance with section 49(3), and

(b) how the assets of the commonhold association will be distributed.

(2) A commonhold community statement may make provision requiring any termination statement to make arrangements—

(a) of a specified kind, or

(b) determined in a specified manner, about the rights of unit-holders in the event of all the land to which the statement relates ceasing to be commonhold land.

(3) A termination statement must comply with a provision made by the commonhold community statement in reliance on subsection (2).

(4) Subsection (3) may be disapplied by an order of the court—

(a) generally,

(b) in respect of specified matters, or

(c) for a specified purpose.

(5) An application for an order under subsection (4) may be made by any member of the commonhold association.

48. The liquidator E+W

(1) This section applies where a termination application has been made in respect of particular commonhold land.

(2) The liquidator shall notify the Registrar of his appointment.

(3) In the case of a termination application made under section 44 the liquidator shall either

(a) notify the Registrar that the liquidator is content with the termination statement submitted with the termination application, or

(b) apply to the court under section 112 of the Insolvency Act 1986 (c. 45) to determine the terms of the termination statement.

(4) The liquidator shall send to the Registrar a copy of a determination made by virtue of subsection (3)(b).

(5) Subsection (4) is in addition to any requirement under section 112(3) of the Insolvency Act 1986.

(6) A duty imposed on the liquidator by this section is to be performed as soon as possible.

(7) In this section a reference to the liquidator is a reference—

(a) to the person who is appointed as liquidator under section 91 of the Insolvency Act 1986, or

(b) in the case of a members' voluntary winding up which becomes a creditors' voluntary winding up by virtue of sections 95 and 96 of that Act, to the person acting as liquidator in accordance with section 100 of that Act.

49. Termination E+W

(1) This section applies where a termination application is made under section 44 and

(a) a liquidator notifies the Registrar under section 48(3)(a) that he is content with a termination statement, or

(b) a determination is made under section 112 of the Insolvency Act 1986 (c. 45) by virtue of section 48 (3) (b).

(2) This section also applies where a termination application is made under section 45.

(3) The commonhold association shall by virtue of this subsection be entitled to be registered as the proprietor of the freehold estate in each commonhold unit.

(4) The Registrar shall take such action as appears to him to be appropriate for the purpose of giving effect to the termination statement.

Termination: winding-up by court

50. Introduction E+W

(1) Section 51 applies where a petition is presented under section 124 of the Insolvency Act 1986 for the winding up of a commonhold association by the court.

(2) For the purposes of this Part—

(a) an “insolvent commonhold association” is one in relation to which a winding-up petition has been presented under section 124 of the Insolvency Act 1986,

(b) a commonhold association is the “successor commonhold association” to an insolvent commonhold association if the land specified for the purpose of section 34(1)(a) is the same for both associations, and

(c) a “winding-up order” is an order under section 125 of the Insolvency Act 1986 for the winding up of a commonhold association.

51. Succession order E+W

(1) At the hearing of the winding-up petition an application may be made to the court for an order under this section (a “succession order”) in relation to the insolvent commonhold association.

(2) An application under subsection (1) may be made only by—

(a) the insolvent commonhold association,

(b) one or more members of the insolvent commonhold association, or

(c) a provisional liquidator for the insolvent commonhold association appointed under section 135 of the Insolvency Act 1986.

(3) An application under subsection (1) must be accompanied by—

(a) prescribed evidence of the formation of a successor commonhold association, and

(b) a certificate given by the directors of the successor commonhold association that its memorandum and articles of association comply with regulations under paragraph 2(1) of Schedule 3.

(4) The court shall grant an application under subsection (1) unless it thinks that the circumstances of the insolvent commonhold association make a succession order inappropriate.

52. Assets and liabilities E+W

(1) Where a succession order is made in relation to an insolvent commonhold association this section applies on the making of a winding-up order in respect of the association.

(2) The successor commonhold association shall be entitled to be registered as the proprietor of the freehold estate in the common parts.

(3) The insolvent commonhold association shall for all purposes cease to be treated as the proprietor of the freehold estate in the common parts.

(4) The succession order—

(a) shall make provision as to the treatment of any charge over all or any part of the common parts;

(b) may require the Registrar to take action of a specified kind;

(c) may enable the liquidator to require the Registrar to take action of a specified kind;

(d) may make supplemental or incidental provision.

53. Transfer of responsibility E+W

(1) Where a succession order is made in relation to an insolvent commonhold association this section applies on the making of a winding-up order in respect of the association.

(2) The successor commonhold association shall be treated as the commonhold association for the commonhold in respect of any matter which relates to a time after the making of the winding-up order.

(3) On the making of the winding-up order the court may make an order requiring the liquidator to make available to the successor commonhold association specified—

(a) records;

(b) copies of records;

(c) information.

(4) An order under subsection (3) may include terms as to—

(a) timing;

(b) payment.

54. Termination of commonhold E+W

(1) This section applies where the court—

- (a) makes a winding-up order in respect of a commonhold association, and
- (b) has not made a succession order in respect of the commonhold association.

(2) The liquidator of a commonhold association shall as soon as possible notify the

Registrar of—

- (a) the fact that this section applies,
- (b) any directions given under section 168 of the Insolvency Act 1986 (c. 45) (liquidator: supplementary powers),
- (c) any notice given to the court and the registrar of companies in accordance with section 172(8) of that Act (liquidator vacating office after final meeting),
- (d) any notice given to the Secretary of State under section 174(3) of that Act (completion of winding-up),
- (e) any application made to the registrar of companies under section 202(2) of that Act (insufficient assets: early dissolution),
- (f) any notice given to the registrar of companies under section 205(1)(b) of that Act (completion of winding-up), and
- (g) any other matter which in the liquidator's opinion is relevant to the Registrar.

(3) Notification under subsection (2)(b) to (f) must be accompanied by a copy of the directions, notice or application concerned.

(4) The Registrar shall—

- (a) make such arrangements as appear to him to be appropriate for ensuring that the freehold estate in land in respect of which a commonhold association exercises functions ceases to be registered as a freehold estate in commonhold land as soon as is reasonably practicable after he receives notification under subsection (2)(c) to (f), and
- (b) take such action as appears to him to be appropriate for the purpose of giving effect to a determination made by the liquidator in the exercise of his functions.

Termination: miscellaneous

55. Termination by court E+W

(1) This section applies where the court makes an order by virtue of section 6(6)(c) or 40(3)(d) for all the land in relation to which a commonhold association exercises functions to cease to be commonhold land.

(2) The court shall have the powers which it would have if it were making a winding-up order in respect of the commonhold association.

(3) A person appointed as liquidator by virtue of subsection (2) shall have the powers and duties of a liquidator following the making of a winding-up order by the court in respect of a commonhold association.

(4) But the order of the court by virtue of section 6(6)(c) or 40(3)(d) may—

- (a) require the liquidator to exercise his functions in a particular way;
- (b) impose additional rights or duties on the liquidator;
- (c) modify or remove a right or duty of the liquidator.

56. Release of reserve fund E+W

Section 39(4) shall cease to have effect in relation to a commonhold association (in respect of debts and liabilities accruing at any time) if—

- (a) the court makes a winding-up order in respect of the association,
- (b) the association passes a voluntary winding-up resolution, or
- (c) the court makes an order by virtue of section 6(6)(c) or 40(3)(d) for all the land in relation to which the association exercises functions to cease to be commonhold land.

Miscellaneous

57. Multiple site commonholds E+W

(1) A commonhold may include two or more parcels of land, whether or not contiguous.

(2) But section 1(1) of this Act is not satisfied in relation to land specified in the memorandum of association of a commonhold association unless a single commonhold community statement makes provision for all the land.

(3) Regulations may make provision about an application under section 2 made jointly by two or more persons, each of whom is the registered freeholder of part of the land to which the application relates.

(4) The regulations may, in particular—

- (a) modify the application of a provision made by or by virtue of this Part;
- (b) disapply the application of a provision made by or by virtue of this Part;
- (c) impose additional requirements.

58. Development rights E+W

(1) In this Part—

- “the developer” means a person who makes an application under section 2, and
- “development business” has the meaning given by Schedule 4.

(2) A commonhold community statement may confer rights on the developer which are designed—

- (a) to permit him to undertake development business, or
- (b) to facilitate his undertaking of development business.

(3) Provision made by a commonhold community statement in reliance on subsection (2) may include provision—

(a) requiring the commonhold association or a unit-holder to co-operate with the developer for a specified purpose connected with development business;

(b) making the exercise of a right conferred by virtue of subsection (2) subject to terms and conditions specified in or to be determined in accordance with the commonhold community statement;

(c) making provision about the effect of breach of a requirement by virtue of paragraph (a) or a term or condition imposed by virtue of paragraph (b);

(d) disapplying section 41(2) and (3).

(4) Subsection (2) is subject—

- (a) to regulations under section 32, and
- (b) in the case of development business of the kind referred to in paragraph 7 of Schedule 4, to the memorandum and articles of association of the commonhold association.

(5) Regulations may make provision regulating or restricting the exercise of rights conferred by virtue of subsection (2).

(6) Where a right is conferred on a developer by virtue of subsection (2), if he sends to the Registrar a notice surrendering the right—

(a) the Registrar shall arrange for the notice to be kept in his custody and referred to in the register,

(b) the right shall cease to be exercisable from the time when the notice is registered under paragraph (a), and

(c) the Registrar shall inform the commonhold association as soon as is reasonably practicable.

59. Development rights: succession E+W

(1) If during a transitional period the developer transfers to another person the freehold estate in the whole of the commonhold, the successor in title shall be treated as the developer in relation to any matter arising after the transfer.

(2) If during a transitional period the developer transfers to another person the freehold estate in part of the commonhold, the successor in title shall be treated as the developer for the purpose of any matter which—

(a) arises after the transfer, and

(b) affects the estate transferred.

(3) If after a transitional period or in a case where there is no transitional period—

(a) the developer transfers to another person the freehold estate in the whole or part of the commonhold (other than by the transfer of the freehold estate in a single commonhold unit), and

(b) the transfer is expressed to be inclusive of development rights, the successor in title shall be treated as the developer for the purpose of any matter which arises after the transfer and affects the estate transferred.

(4) Other than during a transitional period, a person shall not be treated as the developer in relation to commonhold land for any purpose unless he—

(a) is, or has been at a particular time, the registered proprietor of the freehold estate in more than one of the commonhold units, and

(b) is the registered proprietor of the freehold estate in at least one of the commonhold units.

60. Compulsory purchase E+W

(1) Where a freehold estate in commonhold land is transferred to a compulsory purchaser the land shall cease to be commonhold land.

(2) But subsection (1) does not apply to a transfer if the Registrar is satisfied that the compulsory purchaser has indicated a desire for the land transferred to continue to be commonhold land.

(3) The requirement of consent under section 21(2)(c) shall not apply to transfer to a compulsory purchaser.

(4) Regulations may make provision about the transfer of a freehold estate in commonholdland to a compulsory purchaser.

(5) The regulations may, in particular—

(a) make provision about the effect of subsections (1) and (2) (including provision about that part of the commonhold which is not transferred);

(b) require the service of notice;

(c) confer power on a court;

(d) make provision about compensation;

(e) make provision enabling a commonhold association to require a compulsory purchaser to acquire the freehold estate in the whole, or a particular part, of the commonhold;

(f) provide for an enactment relating to compulsory purchase not to apply or to apply with modifications.

(6) Provision made by virtue of subsection (5)(a) in respect of land which is not transferred may include provision—

(a) for some or all of the land to cease to be commonhold land;

(b) for a provision of this Part to apply with specified modifications.

(7) In this section “compulsory purchaser” means—

(a) a person acquiring land in respect of which he is authorised to exercise a power of compulsory purchase by virtue of an enactment, and

(b) a person acquiring land which he is obliged to acquire by virtue of a prescribed enactment or in prescribed circumstances.

61. Matrimonial rights E+W

In the following provisions of this Part a reference to a tenant includes a reference to a person who has matrimonial home rights (within the meaning of section 30(2) of the Family Law Act 1996 (c. 27) (matrimonial home)) in respect of a commonhold unit—

- (a) section 19,
- (b) section 35, and
- (c) section 37.

62. Advice E+W

(1) The Lord Chancellor may give financial assistance to a person in relation to the provision by that person of general advice about an aspect of the law of commonhold land, so far as relating to residential matters.

(2) Financial assistance under this section may be given in such form and on such terms as the Lord Chancellor thinks appropriate.

(3) The terms may, in particular, require repayment in specified circumstances.

63. The Crown E+W

This Part binds the Crown.

General

64. Orders and regulations E+W

(1) In this Part “prescribed” means prescribed by regulations.

(2) Regulations under this Part shall be made by the Lord Chancellor.

(3) Regulations under this Part—

- (a) shall be made by statutory instrument,
- (b) may include incidental, supplemental, consequential and transitional

provision,

(c) may make provision generally or only in relation to specified cases,
 (d) may make different provision for different purposes, and
 (e) shall be subject to annulment in pursuance of a resolution of either House of Parliament.

65. Registration procedure E+W

(1) The Lord Chancellor may make rules about—

(a) the procedure to be followed on or in respect of commonhold registration documents, and

(b) the registration of freehold estates in commonhold land.

(2) Rules under this section—

(a) shall be made by statutory instrument in the same manner as land registration rules within the meaning of the Land Registration Act 2002 (c. 9),

(b) may make provision for any matter for which provision is or may be made by land registration rules, and

(c) may provide for land registration rules to have effect in relation to anything done by virtue of or for the purposes of this Part as they have effect in relation to anything done by virtue of or for the purposes of that Act.

(3) Rules under this section may, in particular, make provision—

(a) about the form and content of a commonhold registration document;

(b) enabling the Registrar to cancel an application by virtue of this Part in specified circumstances;

(c) enabling the Registrar, in particular, to cancel an application by virtue of this Part if he thinks that plans submitted with it (whether as part of a commonhold community statement or otherwise) are insufficiently clear or accurate;

(d) about the order in which commonhold registration documents and general registration documents are to be dealt with by the Registrar;

(e) for registration to take effect (whether or not retrospectively) as from a date or time determined in accordance with the rules.

(4) The rules may also make provision about satisfaction of a requirement for an application by virtue of this Part to be accompanied by a document; in particular the rules may—

(a) permit or require a copy of a document to be submitted in place of or in addition to the original;

(b) require a copy to be certified in a specified manner;

(c) permit or require the submission of a document in electronic form.

(5) A commonhold registration document must be accompanied by such fee (if any) as is specified for that purpose by order under section 102 of the Land Registration Act 2002 (c.9)(fee orders).

(6) In this section—

•“commonhold registration document” means an application or other document sent to the Registrar by virtue of this Part, and

•“general registration document” means a document sent to the Registrar under a provision of the Land Registration Act 2002.

66. Jurisdiction E+W

(1) In this Part “the court” means the High Court or a county court.

(2) Provision made by or under this Part conferring jurisdiction on a court shall be subject to provision made under section 1 of the Courts and Legal Services Act 1990 (c. 41) (allocation of business between High Court and county courts).

(3) A power under this Part to confer jurisdiction on a court includes power to confer jurisdiction on a tribunal established under an enactment.

(4) Rules of court or rules of procedure for a tribunal may make provision about proceedings brought—

(a) under or by virtue of any provision of this Part, or

(b) in relation to commonhold land.

67. The register E+W

(1) In this Part—

•“the register” means the register of title to freehold and leasehold land kept under section 1 of the Land Registration Act 2002,

- “registered” means registered in the register, and

- “the Registrar” means the Chief Land Registrar.

(2) Regulations under any provision of this Part may confer functions on the Registrar (including discretionary functions).

(3) The Registrar shall comply with any direction or requirement given to him or imposed on him under or by virtue of this Part.

(4) Where the Registrar thinks it appropriate in consequence of or for the purpose of anything done or proposed to be done in connection with this Part, he may—

- (a) make or cancel an entry on the register;

- (b) take any other action.

(5) Subsection (4) is subject to section 6(2).

68. Amendments E+W

Schedule 5 (consequential amendments) shall have effect.

69. Interpretation E+W

(1) In this Part—

- “instrument” includes any document, and

- “object” in relation to a commonhold association means an object stated in the association’s memorandum of association in accordance with section 2(1)(c) of the Companies Act 1985 (c. 6).

(2) In this Part—

- (a) a reference to a duty to insure includes a reference to a duty to use the proceeds of insurance for the purpose of rebuilding or reinstating, and

- (b) a reference to maintaining property includes a reference to decorating it and to putting it into sound condition.

(3) A provision of the Law of Property Act 1925 (c. 20), the Companies Act 1985 (c. 6) or the Land Registration Act 2002 (c.9) defining an expression shall apply to the use of the expression in this Part unless the contrary intention appears.

70. Index of defined expressions E+W

In this Part the expressions listed below are defined by the provisions specified.

ภาคผนวก ฅ

STATE OF FLORIDA STATUTES

CHAPTER 720

HOMEOWNERS' ASSOCIATIONS

STATE OF FLORIDA STATUTES
CHAPTER 720
HOMEOWNERS' ASSOCIATIONS

720.301 Definitions.

720.302 Purposes, scope, and application.

720.303 Association powers and duties; meetings of board; official records; budgets; financial reporting.

720.304 Right of owners to peaceably assemble; display of flag.

720.305 Obligations of members; remedies at law or in equity; levy of fines and suspension of use rights; failure to fill sufficient number of vacancies on board of directors to constitute a quorum; appointment of receiver upon petition of any member.

720.306 Meetings of members; voting and election procedures; amendments.

720.307 Transition of association control in a community.

720.3075 Prohibited clauses in association documents.

720.308 Assessments and charges.

720.309 Agreements entered into by the association.

720.31 Recreational leaseholds; right to acquire; escalation clauses.

720.311 Dispute resolution.

720.312 Declaration of covenants; survival after tax deed or foreclosure.

720.301 Definitions.--As used in ss. 720.301-720.312, the term:

(1) "Assessment" or "amenity fee" means a sum or sums of money payable to the association, to the developer or other owner of common areas, or to recreational facilities and other properties serving the parcels by the owners of one or more parcels as authorized in the governing documents, which if not paid by the owner of a parcel, can result in a lien against the parcel.

(2) "Common area" means all real property within a community which is owned or leased by an association or dedicated for use or maintenance by the association or its members, including, regardless of whether title has been conveyed to the association:

(a) Real property the use of which is dedicated to the association or its members by a recorded plat; or

(b) Real property committed by a declaration of covenants to be leased or conveyed to the association.

(3) "Community" means the real property that is or will be subject to a declaration of covenants which is recorded in the county where the property is located. The term "community" includes all real property, including undeveloped phases, that is or was the subject of a development-of-regional-impact development order, together with any approved modification thereto.

(4) "Declaration of covenants," or "declaration," means a recorded written instrument in the nature of covenants running with the land which subjects the land comprising the community to the jurisdiction and control of an association or associations in which the owners of the parcels, or their association representatives, must be members.

(5) "Developer" means a person or entity that:

(a) Creates the community served by the association; or

(b) Succeeds to the rights and liabilities of the person or entity that created the community served by the association, provided that such is evidenced in writing.

(6) "Governing documents" means:

(a) The recorded declaration of covenants for a community, and all duly adopted and recorded amendments, supplements, and recorded exhibits thereto; and

(b) The articles of incorporation and bylaws of the homeowners' association, and any duly adopted amendments thereto.

(7) "Homeowners' association" or "association" means a Florida corporation responsible for the operation of a community or a mobile home subdivision in which the voting membership is made up of parcel owners or their agents, or a combination thereof, and in which membership is a mandatory condition of parcel ownership, and which is authorized to impose assessments that, if unpaid, may become a lien on the parcel. The term "homeowners' association" does not include a community development district or other similar special taxing district created pursuant to statute.

(8) "Member" means a member of an association, and may include, but is not limited to, a parcel owner or an association representing parcel owners or a combination thereof.

(9) "Parcel" means a platted or unplatted lot, tract, unit, or other subdivision of real property within a community, as described in the declaration:

(a) Which is capable of separate conveyance; and

(b) Of which the parcel owner, or an association in which the parcel owner must be a member, is obligated:

1. By the governing documents to be a member of an association that serves the community; and

2. To pay to the homeowners' association assessments that, if not paid, may result in a lien.

(10) "Parcel owner" means the record owner of legal title to a parcel.

(11) "Voting interest" means the voting rights distributed to the members of the homeowners' association, pursuant to the governing documents.

History.--s. 33, ch. 92-49; s. 52, ch. 95-274; s. 4, ch. 99-382; s. 44, ch. 2000-258.

Note.--Former s. 617.301.

720.302 Purposes, scope, and application.--

(1) The purposes of ss. 720.301-720.312 are to give statutory recognition to corporations that operate residential communities in this state, to provide procedures for operating homeowners' associations, and to protect the rights of association members without unduly impairing the ability of such associations to perform their functions.

(2) The Legislature recognizes that it is not in the best interest of homeowners' associations or the individual association members thereof to create or impose a bureau or other agency of state government to regulate the affairs of homeowners' associations. Further, the Legislature recognizes that certain contract rights have been created for the benefit of homeowners' associations and members thereof before the effective date of this act and that ss.720.301-720.312 are not intended to impair such contract rights, including, but not limited to, the rights of the developer to complete the community as initially contemplated.

(3) Sections 720.301-720.312 do not apply to:

(a) A community that is composed of property primarily intended for commercial, industrial, or other nonresidential use; or

(b) The commercial or industrial parcels in a community that contains both residential parcels and parcels intended for commercial or industrial use.

(4) Sections 720.301-720.312 do not apply to any association that is subject to regulation under chapter 718, chapter 719, or chapter 721; or to any nonmandatory association formed under chapter 723.

History.--s. 34, ch. 92-49; s. 53, ch. 95-274; s. 45, ch. 2000-258.

Note.--Former s. 617.302.

720.303 Association powers and duties; meetings of board; official records; budgets; financial reporting.--

(1) POWERS AND DUTIES.--An association which operates a community as defined in s.720.301, must be operated by an association that is a Florida corporation. After October 1, 1995, the association must be incorporated and the initial governing documents must be recorded in the official records of the county in which the community is located. An association may operate more than one community. The officers and directors of an association have a fiduciary relationship to the members who are served by the association. The powers and duties of an association include those set forth in this chapter and, except as expressly limited or restricted in this chapter, those set forth in the governing documents. A member does not have authority to act for the association by virtue of being a member. An association may have more than one class of members and may issue membership certificates.

(2) BOARD MEETINGS.--A meeting of the board of directors of an association occurs whenever a quorum of the board gathers to conduct association business. All meetings of the board must be open to all members except for meetings between the board and its attorney with respect to proposed or pending litigation where the contents of the discussion would otherwise be governed by the attorney-client privilege. Notices of all board meetings must be posted in a conspicuous place in the community at least 48 hours in advance of a meeting, except in an emergency. In the alternative, if notice is not posted in a conspicuous place in the community, notice of each board meeting must be mailed or delivered to each member at least 7 days before the meeting, except in an emergency. Notwithstanding this general notice requirement, for communities with more than 100 members, the bylaws may provide for a reasonable alternative to posting or mailing of notice for each board meeting, including publication of notice or provision of a schedule of board meetings. An assessment may not be levied at a board meeting unless the notice of the meeting includes a statement that assessments

will be considered and the nature of the assessments. Directors may not vote by proxy or by secret ballot at board meetings, except that secret ballots may be used in the election of officers. This subsection also applies to the meetings of any committee or other similar body, when a final decision will be made regarding the expenditure of association funds, and to any body vested with the power to approve or disapprove architectural decisions with respect to a specific parcel of residential property owned by a member of the community.

(3) MINUTES.--Minutes of all meetings of the members of an association and of the board of directors of an association must be maintained in written form or in another form that can be converted into written form within a reasonable time. A vote or abstention from voting on each matter voted upon for each director present at a board meeting must be recorded in the minutes.

(4) OFFICIAL RECORDS.--The association shall maintain each of the following items, when applicable, which constitute the official records of the association:

(a) Copies of any plans, specifications, permits, and warranties related to improvements constructed on the common areas or other property that the association is obligated to maintain, repair, or replace.

(b) A copy of the bylaws of the association and of each amendment to the bylaws.

(c) A copy of the articles of incorporation of the association and of each amendment thereto.

(d) A copy of the declaration of covenants and a copy of each amendment thereto.

(e) A copy of the current rules of the homeowners' association.

(f) The minutes of all meetings of the board of directors and of the members, which minutes must be retained for at least 7 years.

(g) A current roster of all members and their mailing addresses and parcel identifications.

(h) All of the association's insurance policies or a copy thereof, which policies must be retained for at least 7 years.

(i) A current copy of all contracts to which the association is a party, including, without limitation, any management agreement, lease, or other contract under which the

association has any obligation or responsibility. Bids received by the association for work to be performed must also be considered official records and must be kept for a period of 1 year.

(j) The financial and accounting records of the association, kept according to good accounting practices. All financial and accounting records must be maintained for a period of at least 7 years. The financial and accounting records must include:

1. Accurate, itemized, and detailed records of all receipts and expenditures.
2. A current account and a periodic statement of the account for each member, designating the name and current address of each member who is obligated to pay assessments, the due date and amount of each assessment or other charge against the member, the date and amount of each payment on the account, and the balance due.
3. All tax returns, financial statements, and financial reports of the association.
4. Any other records that identify, measure, record, or communicate financial information.

(5) INSPECTION AND COPYING OF RECORDS.--The official records shall be maintained within the state and must be open to inspection and available for photocopying by members or their authorized agents at reasonable times and places within 10 business days after receipt of a written request for access. This subsection may be complied with by having a copy of the official records available for inspection or copying in the community.

(a) The failure of an association to provide access to the records within 10 business days after receipt of a written request creates a rebuttable presumption that the association willfully failed to comply with this subsection.

(b) A member who is denied access to official records is entitled to the actual damages or minimum damages for the association's willful failure to comply with this subsection. The minimum damages are to be \$50 per calendar day up to 10 days, the calculation to begin on the 11th business day after receipt of the written request.

(c) The association may adopt reasonable written rules governing the frequency, time, location, notice, and manner of inspections, and may impose fees to cover the costs of providing copies of the official records, including, without limitation, the costs of copying. The association shall maintain an adequate number of copies of the recorded governing documents, to ensure their availability to members and prospective members, and may charge only its actual

costs for reproducing and furnishing these documents to those persons who are entitled to receive them.

(6) BUDGETS.--The association shall prepare an annual budget. The budget must reflect the estimated revenues and expenses for that year and the estimated surplus or deficit as of the end of the current year. The budget must set out separately all fees or charges for recreational amenities, whether owned by the association, the developer, or another person. The association shall provide each member with a copy of the annual budget or a written notice that a copy of the budget is available upon request at no charge to the member. The copy must be provided to the member within the time limits set forth in subsection (5).

(7) FINANCIAL REPORTING.--The association shall prepare an annual financial report within 60 days after the close of the fiscal year. The association shall, within the time limits set forth in subsection (5), provide each member with a copy of the annual financial report or a written notice that a copy of the financial report is available upon request at no charge to the member. The financial report must consist of either:

(a) Financial statements presented in conformity with generally accepted accounting principles; or

(b) A financial report of actual receipts and expenditures, cash basis, which report must show:

1. The amount of receipts and expenditures by classification; and
2. The beginning and ending cash balances of the association.

(8) ASSOCIATION FUNDS; COMMINGLING.--

(a) All association funds held by a developer shall be maintained separately in the association's name. Reserve and operating funds of the association shall not be commingled prior to turnover except the association may jointly invest reserve funds; however, such jointly invested funds must be accounted for separately.

(b) No developer in control of a homeowners' association shall commingle any association funds with his or her funds or with the funds of any other homeowners' association or community association.

(9) APPLICABILITY.--Sections 617.1601-617.1604 do not apply to a homeowners' association in which the members have the inspection and copying rights set forth in this section.

History.--s. 35, ch. 92-49; s. 54, ch. 95-274; s. 1, ch. 97-311; s. 1, ch.98-261; s. 46, ch. 2000-258.

Note.--Former s. 617.303.1

720.304 Right of owners to peaceably assemble; display of flag.---

(1) All common areas and recreational facilities serving any homeowners' association shall be available to parcel owners in the homeowners' association served thereby and their invited guests for the use intended for such common areas and recreational facilities. The entity or entities responsible for the operation of the common areas and recreational facilities may adopt reasonable rules and regulations pertaining to the use of such common areas and recreational facilities. No entity or entities shall unreasonably restrict any parcel owner's right to peaceably assemble or right to invite public officers or candidates for public office to appear and speak in common areas and recreational facilities.

(2) Any homeowner may display one portable, removable United States flag in a respectful manner, regardless of any declaration rules or requirements dealing with flags or decorations.

(3) Any owner prevented from exercising rights guaranteed by subsection (1) or subsection (2) may bring an action in the appropriate court of the county in which the alleged infringement occurred, and, upon favorable adjudication, the court shall enjoin the enforcement of any provision contained in any homeowners' association document or rule that operates to deprive the owner of such rights.

History.--s. 36, ch. 92-49; s. 51, ch. 2000-258; s. 1, ch. 2002-50.

1Note.--Section 3, ch. 2002-50, provides that "[t]his act applies retroactively regardless of any declaration rules or requirements of a homeowners' association dealing with flags or decorations."

Note.--Former s. 617.304.

720.305 Obligations of members; remedies at law or in equity; levy of fines and suspension of use rights; failure to fill sufficient number of vacancies on board of directors to constitute a quorum; appointment of receiver upon petition of any member.--

(1) Each member and the member's tenants, guests, and invitees, and each association, are governed by, and must comply with, this chapter, the governing documents of the community, and the rules of the association. Actions at law or in equity, or both, to redress

alleged failure or refusal to comply with these provisions may be brought by the association or by any member against:

(a) The association;

(b) A member;

(c) Any director or officer of an association who willfully and knowingly fails to comply with these provisions; and

(d) Any tenants, guests, or invitees occupying a parcel or using the common areas. The prevailing party in any such litigation is entitled to recover reasonable attorney's fees and costs. This section does not deprive any person of any other available right or remedy.

(2) If the governing documents so provide, an association may suspend, for a reasonable period of time, the rights of a member or a member's tenants, guests, or invitees, or both, to use common areas and facilities and may levy reasonable fines, not to exceed \$100 per violation, against any member or any tenant, guest, or invitee. A fine may be levied on the basis of each day of a continuing violation, with a single notice and opportunity for hearing, except that no such fine shall exceed \$1,000 in the aggregate unless otherwise provided in the governing documents.

(a) A fine or suspension may not be imposed without notice of at least 14 days to the person sought to be fined or suspended and an opportunity for a hearing before a committee of at least three members appointed by the board who are not officers, directors, or employees of the association, or the spouse, parent, child, brother, or sister of an officer, director, or employee. If the committee, by majority vote, does not approve a proposed fine or suspension, it may not be imposed.

(b) The requirements of this subsection do not apply to the imposition of suspensions or fines upon any member because of the failure of the member to pay assessments or other charges when due if such action is authorized by the governing documents.

(c) Suspension of common-area-use rights shall not impair the right of an owner or tenant of a parcel to have vehicular and pedestrian ingress to and egress from the parcel, including, but not limited to, the right to park.

(3) If the governing documents so provide, an association may suspend the voting rights of a member for the nonpayment of regular annual assessments that are delinquent in excess of 90 days.

(4) If an association fails to fill vacancies on the board of directors sufficient to constitute a quorum in accordance with the bylaws, any member may apply to the circuit court that has jurisdiction over the community served by the association for the appointment of a receiver to manage the affairs of the association. At least 30 days before applying to the circuit court, the member shall mail to the association, by certified or registered mail, and post, in a conspicuous place on the property of the community served by the association, a notice describing the intended action, giving the association 30 days to fill the vacancies. If during such time the association fails to fill a sufficient number of vacancies so that a quorum can be assembled, the member may proceed with the petition. If a receiver is appointed, the homeowners' association shall be responsible for the salary of the receiver, court costs, attorney's fees, and all other expenses of the receivership. The receiver has all the powers and duties of a duly constituted board of directors and shall serve until the association fills a sufficient number of vacancies on the board so that a quorum can be assembled.

History.--s. 37, ch. 92-49; s. 55, ch. 95-274; s. 2, ch. 97-311; s. 51, ch. 2000-258.

Note.--Former s. 617.305.

720.306 Meetings of members; voting and election procedures; amendments.--

(1) QUORUM; AMENDMENTS.--

(a) Unless a lower number is provided in the bylaws, the percentage of voting interests required to constitute a quorum at a meeting of the members shall be 30 percent of the total voting interests. Unless otherwise provided in this chapter or in the articles of incorporation or bylaws, decisions that require a vote of the members must be made by the concurrence of at least a majority of the voting interests present, in person or by proxy, at a meeting at which a quorum has been attained.

(b) Unless otherwise provided in the governing documents or required by law, and other than those matters set forth in paragraph (c), any governing document of an association may be amended by the affirmative vote of two-thirds of the voting interests of the association.

(c) Unless otherwise provided in the governing documents as originally recorded, an amendment may not affect vested rights unless the record owner of the affected parcel and all record owners of liens on the affected parcels join in the execution of the amendment.

(2) ANNUAL MEETING.--The association shall hold a meeting of its members annually for the transaction of any and all proper business at a time, date, and place stated in, or fixed in accordance with, the bylaws. The election of directors, if one is required to be held, must be held at, or in conjunction with, the annual meeting or as provided in the governing documents.

(3) SPECIAL MEETINGS.--Special meetings must be held when called by the board of directors or, unless a different percentage is stated in the governing documents, by at least 10 percent of the total voting interests of the association. Business conducted at a special meeting is limited to the purposes described in the notice of the meeting.

(4) CONTENT OF NOTICE.--Unless law or the governing documents require otherwise, notice of an annual meeting need not include a description of the purpose or purposes for which the meeting is called. Notice of a special meeting must include a description of the purpose or purposes for which the meeting is called.

(5) ADJOURNMENT.--Unless the bylaws require otherwise, adjournment of an annual or special meeting to a different date, time, or place must be announced at that meeting before an adjournment is taken, or notice must be given of the new date, time, or place pursuant to s. 720.303(2). Any business that might have been transacted on the original date of the meeting may be transacted at the adjourned meeting. If a new record date for the adjourned meeting is or must be fixed under 1s. 617.0707, notice of the adjourned meeting must be given to persons who are entitled to vote and are members as of the new record date but were not members as of the previous record date.

(6) PROXY VOTING.--The members have the right, unless otherwise provided in this subsection or in the governing documents, to vote in person or by proxy. To be valid, a proxy must be dated, must state the date, time, and place of the meeting for which it was given, and must be signed by the authorized person who executed the proxy. A proxy is effective only for the specific meeting for which it was originally given, as the meeting may lawfully be adjourned and reconvened from time to time, and automatically expires 90 days after the date of the meeting for which it was originally given. A proxy is revocable at any time at the pleasure of the person who executes it. If the proxy form expressly so provides, any proxy holder may appoint, in writing, a substitute to act in his or her place.

(7) ELECTIONS.--Elections of directors must be conducted in accordance with the procedures set forth in the governing documents of the association. All members of the

association shall be eligible to serve on the board of directors, and a member may nominate himself or herself as a candidate for the board at a meeting where the election is to be held. Except as otherwise provided in the governing documents, boards of directors must be elected by a plurality of the votes cast by eligible voters.

(8) RECORDING.--Any parcel owner may tape record or videotape meetings of the board of directors and meetings of the members. The board of directors of the association may adopt reasonable rules governing the taping of meetings of the board and the membership.

History.--s. 38, ch. 92-49; s. 56, ch. 95-274; s. 4, ch. 96-343; s. 1718, ch. 97-102; s. 47, ch. 2000-258.

1Note.--Section 617.0707 does not exist.

Note.--Former s. 617.306.

720.307 Transition of association control in a community.--With respect to homeowners' associations:

(1) Members other than the developer are entitled to elect at least a majority of the members of the board of directors of the homeowners' association when the earlier of the following events occurs:

(a) Three months after 90 percent of the parcels in all phases of the community that will ultimately be operated by the homeowners' association have been conveyed to members; or

(b) Such other percentage of the parcels has been conveyed to members, or such other date or event has occurred, as is set forth in the governing documents in order to comply with the requirements of any governmentally chartered entity with regard to the mortgage financing of parcels. For purposes of this section, the term "members other than the developer" shall not include builders, contractors, or others who purchase a parcel for the purpose of constructing improvements thereon for resale.

(2) The developer is entitled to elect at least one member of the board of directors of the homeowners' association as long as the developer holds for sale in the ordinary course of business at least 5 percent of the parcels in all phases of the community. After the developer relinquishes control of the homeowners' association, the developer may exercise the right to vote any developer-owned voting interests in the same manner as any other member, except for

purposes of reacquiring control of the homeowners' association or selecting the majority of the members of the board of directors.

(3) At the time the members are entitled to elect at least a majority of the board of directors of the homeowners' association, the developer shall, at the developer's expense, within no more than 90 days deliver the following documents to the board:

- (a) All deeds to common property owned by the association.
- (b) The original of the association's declarations of covenants and restrictions.
- (c) A certified copy of the articles of incorporation of the association.
- (d) A copy of the bylaws.
- (e) The minute books, including all minutes.
- (f) The books and records of the association.
- (g) Policies, rules, and regulations, if any, which have been adopted.
- (h) Resignations of directors who are required to resign because the developer is required to relinquish control of the association.
- (i) The financial records of the association from the date of incorporation through the date of turnover.
- (j) All association funds and control thereof.
- (k) All tangible property of the association.
- (l) A copy of all contracts which may be in force with the association as one of the parties.
- (m) A list of the names and addresses and telephone numbers of all contractors, subcontractors, or others in the current employ of the association.
- (n) Any and all insurance policies in effect.
- (o) Any permits issued to the association by governmental entities.
- (p) Any and all warranties in effect.
- (q) A roster of current homeowners and their addresses and telephone numbers and section and lot numbers.
- (r) Employment and service contracts in effect.
- (s) All other contracts in effect to which the association is a party.

(4) This section does not apply to a homeowners' association in existence on the effective date of this act, or to a homeowners' association, no matter when created, if such

association is created in a community that is included in an effective development-of-regional-impact development order as of the effective date of this act, together with any approved modifications thereof.

History.--s. 57, ch. 95-274; s. 2, ch. 98-261; s. 48, ch. 2000-258.

Note.--Former s. 617.307.

720.3075 Prohibited clauses in association documents.--

(1) It is declared that the public policy of this state prohibits the inclusion or enforcement of certain types of clauses in homeowners' association documents, including declaration of covenants, articles of incorporation, bylaws, or any other document of the association which binds members of the association, which either have the effect of or provide that:

(a) A developer has the unilateral ability and right to make changes to the homeowners' association documents after the transition of homeowners' association control in a community from the developer to the nondeveloper members, as set forth in s. 720.307, has occurred.

(b) A homeowners' association is prohibited or restricted from filing a lawsuit against the developer, or the homeowners' association is otherwise effectively prohibited or restricted from bringing a lawsuit against the developer.

(c) After the transition of homeowners' association control in a community from the developer to the nondeveloper members, as set forth in s. 720.307, has occurred, a developer is entitled to cast votes in an amount that exceeds one vote per residential lot. Such clauses are declared null and void as against the public policy of this state.

(2) The public policy described in subsection (1) prohibits the inclusion or enforcement of such clauses created on or after the effective date of s. 3, chapter 98-261, Laws of Florida.

(3) Homeowners' association documents, including declarations of covenants, articles of incorporation, or bylaws, may not preclude the display of one portable, removable

United States flag by property owners. However, the flag must be displayed in a respectful manner, consistent with Title 36 U.S.C. chapter 10.

(4) Homeowners' association documents, including declarations of covenants, articles of incorporation, or bylaws, entered after October 1, 2001, may not prohibit any property owner from implementing Xeriscape or Florida-friendly landscape, as defined in s. 373.185(1), on his or her land.

History.--s. 3, ch. 98-261; s. 49, ch. 2000-258; s. 47, ch. 2000-302; s. 8, ch. 2001-252; s. 2, ch. 2002-50.

Note.--Section 3, ch. 2002-50, provides that "[t]his act applies retroactively regardless of any declaration rules or requirements of a homeowners' association dealing with flags or decorations."

Note.--Former s. 617.3075.

720.308 Assessments and charges.--For any community created after October 1, 1995, the governing documents must describe the manner in which expenses are shared and specify the member's proportional share thereof. Assessments levied pursuant to the annual budget or special assessment must be in the member's proportional share of expenses as described in the governing document, which share may be different among classes of parcels based upon the state of development thereof, levels of services received by the applicable members, or other relevant factors. While the developer is in control of the homeowners' association, it may be excused from payment of its share of the operating expenses and assessments related to its parcels for any period of time for which the developer has, in the declaration, obligated itself to pay any operating expenses incurred that exceed the assessments receivable from other members and other income of the association. This section does not apply to an association, no matter when created, if the association is created in a community that is included in an effective development-of-regional-impact development order as of the effective date of this act, together with any approved modifications thereto.

History.--s. 58, ch. 95-274; s. 51, ch. 2000-258.

Note.--Former s. 617.308.

720.309 Agreements entered into by the association.--Any grant or reservation made by any document, and any contract with a term in excess of 10 years made by an association

before control of the association is turned over to the members other than the developer, which provide for operation, maintenance, or management of the association or common areas must be fair and reasonable.

History.--s. 59, ch. 95-274; s. 51, ch. 2000-258.

Note.--Former s. 617.309.

720.310 Recreational leaseholds; right to acquire; escalation clauses.--

(1) Any lease of recreational or other commonly used facilities serving a community, which lease is entered into by the association or its members before control of the homeowners' association is turned over to the members other than the developer, must provide as follows:

(a) That the facilities may not be offered for sale unless the homeowners' association has the option to purchase the facilities, provided the homeowners' association meets the price and terms and conditions of the facility owner by executing a contract with the facility owner within 90 days, unless agreed to otherwise, from the date of mailing of the notice by the facility owner to the homeowners' association. If the facility owner offers the facilities for sale, he or she shall notify the homeowners' association in writing stating the price and the terms and conditions of sale.

(b) If a contract between the facility owner and the association is not executed within such 90-day period, unless extended by mutual agreement, then, unless the facility owner thereafter elects to offer the facilities at a price lower than the price specified in his or her notice to the homeowners' association, he or she has no further obligations under this subsection, and his or her only obligation shall be as set forth in subsection (2).

(c) If the facility owner thereafter elects to offer the facilities at a price lower than the price specified in his or her notice to the homeowners' association, the homeowners' association will have an additional 10 days to meet the price and terms and condition of the facility owner by executing a contract.

(2) If a facility owner receives a bona fide offer to purchase the facilities that he or she intends to consider or make a counteroffer to, his or her only obligations shall be to notify the homeowners' association that he or she has received an offer, to disclose the price and material terms and conditions upon which he or she would consider selling the facilities, and to consider

any offer made by the homeowners' association. The facility owner shall be under no obligation to sell to the homeowners' association or to interrupt or delay other negotiations, and he or she shall be free at any time to execute a contract for the sale of the facilities to a party or parties other than the homeowners' association.

(3)(a) As used in subsections (1) and (2), the term "notify" means the placing of a notice in the United States mail addressed to the president of the homeowners' association. Each such notice shall be deemed to have been given upon the deposit of the notice in the United States mail.

(b) As used in subsection (1), the term "offer" means any solicitation by the facility owner directed to the general public.

(4) This section does not apply to:

(a) Any sale or transfer to a person who would be included within the table of descent and distribution if the facility owner were to die intestate.

(b) Any transfer by gift, devise, or operation of law.

(c) Any transfer by a corporation to an affiliate. As used herein, the term "affiliate" means any shareholder of the transferring corporation; any corporation or entity owned or controlled, directly or indirectly, by the transferring corporation; or any other corporation or entity owned or controlled, directly or indirectly, by any shareholder of the transferring corporation.

(d) Any transfer to a governmental or quasi-governmental entity.

(e) Any conveyance of an interest in the facilities incidental to the financing of such facilities.

(f) Any conveyance resulting from the foreclosure of a mortgage, deed of trust, or other instrument encumbering the facilities or any deed given in lieu of such foreclosure.

(g) Any sale or transfer between or among joint tenants in common owning the facilities.

(h) The purchase of the facilities by a governmental entity under its powers of eminent domain.

(5)(a) The Legislature declares that the public policy of this state prohibits the inclusion or enforcement of escalation clauses in land leases or other leases for recreational facilities, land, or other commonly used facilities that serve residential communities, and such

clauses are hereby declared void. For purposes of this section, an escalation clause is any clause in a lease which provides that the rental rate under the lease or agreement is to increase at the same percentage rate as any nationally recognized and conveniently available commodity or consumer price index.

(b) This public policy prohibits the inclusion of such escalation clauses in leases entered into after the effective date of this amendment.

(c) This section is inapplicable:

1. If the lessor is the Federal Government, this state, any political subdivision of this state, or any agency of a political subdivision of this state; or

2. To a homeowners' association that is in existence on the effective date of this act, or to an association, no matter when created, if the association is created in a community that is included in an effective development-of-regional-impact development order as of the effective date of this act, together with any approved modifications thereto.

History.--s. 60, ch. 95-274; s. 107, ch. 97-102; s. 51, ch. 2000-258.

Note.--Former s. 617.31.

720.311 Dispute resolution.--The Legislature finds that alternative dispute resolution has made progress in reducing court dockets and trials and in offering a more efficient, cost-effective option to litigation. At any time after the filing in a court of competent jurisdiction of a complaint relating to a dispute under ss. 720.301-720.312, the court may order that the parties enter mediation or arbitration procedures.

History.--s. 61, ch. 95-274; s. 50, ch. 2000-258.

Note.--Former s. 617.311.

720.312 Declaration of covenants; survival after tax deed or foreclosure.--All provisions of a declaration of covenants relating to a parcel that has been sold for taxes or special assessments survive and are enforceable after the issuance of a tax deed or master's deed, or upon the foreclosure of an assessment, a certificate or lien, a tax deed, tax certificate, or tax lien, to the same extent that they would be enforceable against a voluntary grantee of title to the parcel immediately before the delivery of the tax deed or master's deed or immediately before the foreclosure.

History.--s. 62, ch. 95-274; s. 51, ch. 2000-258.

Note.--Former s. 617.312.