

ตอบข้อหารือ ประเด็นปัญหานิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และข้อมูลสอบถาม

หนังสือที่ มท.0517.2/1834 ลงวันที่ 24 พฤษภาคม 2548 /สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน
จากการจัดเสวนา “อุปสรรคปัญหาการจดทะเบียนและการบริหารหลังจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร”

เมื่อวันพุธที่ 1 ธันวาคม 2547 โรงแรมเอเชียแอร์พอร์ท

ประเด็นปัญหานิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดย..สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

1. ประเด็นปัญหาการตีความอะไรคือการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ของผู้จัดสรรที่ดิน

ความรับผิดชอบของผู้จัดสรรที่ดิน ที่มีหน้าที่ต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีค่าใช้จ่ายตามประเภทและชนิดใดบ้าง

ตอบ สาธารณูปโภคภายในโครงการจัดสรร เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ท่อระบายน้ำ เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาให้คงสภาพดังที่ได้จัดทำขึ้น ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ได้แก่ การขุดลอกท่อระบายน้ำ การซ่อมแซมถนนกรณีชำรุด การตัดต้นไม้ สนามหญ้าในสวน เป็นต้น

2. ประเด็นปัญหาการตีความ อะไรคือบริการสาธารณะ

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดิน ที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรตั้งแต่วันที่ 23 กรกฎาคม 2543 เป็นต้นไป ได้ทำการเรียก เก็บค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง กับสมาชิกผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไว้ล่วงหน้า 1-2 ปี สามารถนำค่าสาธารณูปโภคส่วนกลางที่เรียกเก็บจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร นำมาเป็นค่าใช้จ่ายประเภทบริการสาธารณะ ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้ได้หรือไม่ เนื่องจากค่านิยามบริการสาธารณะ ไม่ได้ระบุชนิดและประเภทไว้อย่างชัดเจน

ตอบ “ บริการสาธารณะ ” หมายความว่า การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามมาตรา 23 (4)

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

3 ประเด็นปัญหาการเรียกเก็บค่าบริการสาธารณะ จากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

3.1 หากผู้จัดสรรที่ดิน ไม่ได้เขียนรายละเอียดไว้ในแผนงานโครงการและวิธีการจัดสรรว่าจะเรียกเก็บค่าบริการสาธารณะจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไว้ ในขั้นตอนการยื่นคำขอจัดสรร ผู้จัดสรรที่ดินจะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้หรือไม่

ตอบ ไม่ได้

3.2 และหากผู้จัดสรรที่ดินได้เขียนรายละเอียดไว้ในแผนงานโครงการและวิธีการจัดสรรว่าจะเรียกเก็บค่าบริการสาธารณะจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ตามอัตราที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินได้กำหนดไว้ จะถือว่าได้ดำเนินการถูกต้องตามกฎหมายแล้วจริงหรือไม่

ตอบ ถูกต้อง

4. ประเด็นปัญหาจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (1 ใบอนุญาตจัดสรร จดทะเบียนเป็น 2 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือหลายนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร)

4.1 กรณีที่หมู่บ้านแต่ละเฟส มีพื้นที่สาธารณูปโภคแบ่งไว้เป็นเฟส ๆ อย่างชัดเจนและมีทางเข้า-ออกของหมู่บ้านแต่ละเฟส ไม่ได้เกี่ยวข้องกัน จะสามารถจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็น 2 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือหลายนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้หรือไม่

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

ตอบ การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จัดตั้งตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรจากคณะกรรมการ จำนวน 1 โครงการต่อ 1 นิติบุคคลแม้ว่าจะมีการแบ่งส่วนดำเนินการออกเป็น หลายเฟส ไม่ว่าสาธารณูปโภคจะแยกกันไว้ชัดเจนหรือไม่ก็ตาม(มาตรา 45)

5. ประเด็นปัญหาการโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินอันเป็นบริการสาธารณะ ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการโอน และภาษี อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

ประเด็นที่เกิดขึ้น ที่ดินที่ไม่ได้อยู่ในแผนผังโครงการที่ขอจัดสรร จะไม่ได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมการโอน และ ภาษีอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง แม้ว่าจะเป็นแปลงที่ดินที่มีพื้นที่ติดต่อหรือใกล้เคียงกันกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และหมู่บ้านจัดสรร ก็ใช้ประโยชน์ในการผ่านทาง เข้า-ออก หมู่บ้าน

ตอบ กฎหมายได้ยกเว้นให้เฉพาะที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินที่ถูกต้องตามกฎหมายเท่านั้น

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

หมู่บ้านที่จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลบ้านจัดสรรแล้ว แต่ยังไม่สามารถโอนที่ดิน อันเป็นสาธารณูปโภค และทรัพย์สินจากผู้จัดสรรที่ดิน เนื่องจากผู้จัดสรรที่ดินไม่ยอมมาทำการ โอนที่ดินให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แต่มาตรา 70 แห่งพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน 2543 ให้อำนาจเจ้าพนักงานที่ดิน

จังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา จดทะเบียนโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคให้กับ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ แต่ในทางปฏิบัติเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ไม่สามารถดำเนินการตามมาตรา 70 ได้ จะมีวิธีการและแนวทางอย่างไรในการโอนทรัพย์สินที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ตอบ กำลังอยู่ในขั้นตอนการขอแก้กฎหมายให้สามารถบังคับได้

7. ประเด็นปัญหาจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีผู้จัดสรรที่ดินยังไม่พินัยหน้าที่ความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

7.1 กรณีผู้จัดสรรที่ดินที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินภายในโครงการที่ขอจัดสรรให้กับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไปหมดทั้งโครงการแล้ว หรือมากกว่า 60 เปอร์เซ็นต์แต่ยังไม่พินัยหน้าที่ความรับผิดชอบตามแผนงานและวิธีการที่ขอจัดสรรจะสามารถแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทำการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้หรือไม่

ตอบ ไม่ได้

7.2 และหากผู้จัดสรรที่ดินได้แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ไปทำการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด และสมาชิกก็ได้ประชุมลงมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว แต่ผู้จัดสรรที่ดินยังไม่พินัยหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค จะสามารถจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้หรือไม่ซึ่งหากเจ้าพนักงานที่ดิน สั่งให้ทำการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ แต่ยังไม่รับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคจากผู้จัดสรรที่ดิน จนกว่าผู้จัดสรรที่ดินจะพินัยหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ เจ้าพนักงานที่ดินจะสามารถดำเนินการดังกล่าวได้หรือไม่ และหากเจ้าพนักงานที่ดินได้ดำเนินการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคไปแล้ว จะถือว่าขัดต่อพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 หรือไม่

ตอบ ไม่ได้ ซึ่งการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก็เพื่อรับโอนสาธารณูปโภคไปดูแล และเมื่อยังไม่พินัยกำหนดเวลาที่ผู้จัดสรร จะต้องดูแลสาธารณูปโภคแต่เจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลไปแล้วจะต้องทำหนังสือหรือสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อพิจารณาต่อไป

8. ประเด็นปัญหาการแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

8.1 การแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารงานหมู่บ้านจัดสรร จะสามารถแต่งตั้งในวันที่ประชุมใหญ่เพื่อมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้หรือไม่ และภายหลังการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้แล้ว คณะกรรมการหมู่บ้านที่ได้รับการแต่งตั้งในวันดังกล่าว จะมีผลเป็นคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายหรือไม่

ตอบ ในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จะต้องมีข้อบังคับที่มีรายการต่างๆ รวมทั้งข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการ การเลือกตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่ง ก่อนดำเนินการจดทะเบียน แล้วจึงมาทำการเลือกตั้งคณะกรรมการ

8.2 คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทำไมไม่มีเอกสารจากทางราชการออกให้ เพื่อรับรองการเป็นคณะกรรมการที่จดทะเบียนถูกต้องตามกฎหมาย

ตอบ กฎหมายไม่ได้กำหนดไว้

8.3 การแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หลังจากจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้แล้ว จะใช้คะแนนเสียงในการแต่งตั้ง 1 แปลงเท่ากับ 1 คะแนนเสียงได้หรือไม่

ตอบ ได้

8.4 การแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น จะแต่งตั้งก่อนหรือหลังการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ แบบใดจึงจะถือว่าถูกต้อง

ตอบ การแต่งตั้งคณะกรรมการหลังจากจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว จึงจะถูกต้อง

8.5 การแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น จะต้องแต่งตั้งในที่ประชุมใหญ่สมาชิกเท่านั้นใช่หรือไม่ สามารถที่จะแต่งตั้งตามวิธีการอื่นโดยไม่ต้องแต่งตั้งในที่ประชุมใหญ่ได้หรือไม่

ตอบ ใช่ คณะกรรมการจะต้องเลือกตั้งโดยที่ประชุมใหญ่สมาชิกเท่านั้น จะแต่งตั้งโดยวิธีอื่นไม่ได้

9. ประเด็นการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ที่มีใบอนุญาตจัดสรร และไม่มีใบอนุญาตนัดสรรแต่อยู่ในพื้นที่เดียวกัน

กรณีหมู่บ้านซึ่งมีพื้นที่เดียวกัน แต่ได้แบ่งพื้นที่ออกเป็นเฟส บางเฟสมีใบอนุญาตจัดสรร บางเฟสไม่มีใบอนุญาตจัดสรร แต่ทุกเฟสได้ใช้ประโยชน์ในสาธารณูปโภคร่วมกัน ดังต่อไปนี้

9.1 ได้ใช้กำแพงรอบหมู่บ้านร่วมกัน

9.2 ได้ใช้ถนนทางเข้า และทางออก สัญจรไปมาร่วมกัน

9.3 ได้ใช้ระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลางร่วมกัน

9.4 ได้ใช้ท่อระบายน้ำส่วนกลางร่วมกัน

9.5 ได้ใช้พนักงานรักษาความปลอดภัยร่วมกัน

9.6 ได้ใช้พนักงานรักษาความสะอาดร่วมกัน

9.7 ได้ใช้ระบบไฟฟ้าแสงสว่างส่วนกลางร่วมกัน

9.8 ได้ใช้ระบบน้ำบาดาลส่วนกลางร่วมกัน

ในกรณีดังกล่าว ทำไมไม่สามารถจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรร่วมกันทั้ง 2 เฟส ได้

ตอบ การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จัดตั้งตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต โดย 1 โครงการ จัดตั้งนิติบุคคลได้ 1 นิติบุคคล ที่ดินที่ไม่อยู่ในแผนผังโครงการไม่สามารถนำมารวมได้

สำหรับข้อ 9.1-9.8 ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรกับที่ดินที่ไม่ได้ขออนุญาตทำการจัดสรรใช้สาธารณูปโภคร่วมกันอาจเกิดจากจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่กัน แต่ไม่สามารถจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ร่วมกันได้ เนื่องจากกฎหมายให้จัดตั้งนิติบุคคลได้เฉพาะที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรเท่านั้น

10. วิธีการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ ในการรับเรื่องจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

- 10.1 ความล่าช้าในการรับเรื่องจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อันก่อให้เกิดปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ไม่ทันตามกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินได้กำหนดไว้
- 10.2 การรับเรื่องจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อไปศึกษาทำความเข้าใจใช้ระยะเวลานานเกินไปโดยไม่ลงทะเบียนรับเรื่องไว้
- 10.3 สำนักงานที่ดินสาขา แต่ละจังหวัด ไม่มีความเชี่ยวชาญในการรับเรื่องจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และไม่สามารถให้คำปรึกษาแก่ผู้มาติดต่อขอคำแนะนำได้

ตอบ การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านเป็นเรื่องใหม่ ซึ่งเจ้าหน้าที่อาจใช้เวลาบ้างในการศึกษา เพื่อจะได้ดำเนินการให้โดยถูกต้อง

11. ประเด็นการส่งหนังสือแจ้งอัยการจำหน่ายโอนสำหรับแปลงที่ดินซึ่ง ค้างชำระค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคเกิน 6 เดือน

เกิดกรณีที่ค้างชำระไม่ถึง 6 เดือน และได้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงจัดสรรไปแล้ว ซึ่งยอดค้างชำระที่เกิดขึ้นจะไปเรียกเก็บกับสมาชิกรายใหม่ หรือเจ้าของกรรมสิทธิ์เดิม ซึ่งปัญหาดังกล่าวจะไม่เกิดขึ้นกับอาคารชุด ซึ่งจะมีหนังสือปิดหนี้ในการโอน กรรมสิทธิ์ห้องชุด

ตอบ เรียกเก็บกับเจ้าของเดิม

12. ประเด็นปัญหาการเรียกเก็บค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

การเรียกเก็บค่าสาธารณูปโภคจากสมาชิกนั้น ตามกฎหมายให้เรียกเก็บเป็นรายเดือน หากที่ประชุมใหญ่สมาชิกมีมติให้เรียกเก็บค่าสาธารณูปโภคจากสมาชิกเป็นรายปี จะสามารถดำเนินการได้หรือไม่ เนื่องจากการเรียกเก็บเป็นรายเดือนจะก่อให้เกิดปัญหาสภาพคล่องในทางการเงิน หากหมู่บ้านนั้นไม่มีเงินทุนสำรองไว้ใช้กรณีสมาชิกชำระล่าช้า

ตอบ อัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาของการจัดการสาธารณูปโภค ให้จัดเก็บเป็นรายเดือนในอัตราเท่าใด ให้กำหนดให้ชัดเจน ในทางปฏิบัติหากตกลงยินยอมที่จะชำระกันเป็นรายปีน่าจะทำได้

13. ประเด็นปัญหาผู้จัดสรรที่ดิน เจตนาไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค เพื่อให้เข้าประเด็นตามมาตรา 70

ผู้จัดสรรที่ดินที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 และไม่ได้บำรุงรักษาสาธารณูปโภค สมาชิกผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จะทำการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา 70 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ได้หรือไม่

ตอบ ไม่ได้

14. ประเด็นปัญหาการกำหนดอัตราค่าปรับชำระค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคล่าช้า

การกำหนดอัตราค่าปรับที่สมาชิกชำระค่าสาธารณูปโภคล่าช้า ในข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นจะกำหนดอัตราค่าปรับสูงสุดได้เท่าใดจึงจะถือว่าถูกต้องตามที่กฎหมายกำหนดและวิธีกำหนดอัตราค่าปรับชำระล่าช้าที่ถูกต้องตามกฎหมายกำหนดไว้อย่างไร

ตอบ การกำหนดอัตราค่าปรับ คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรจะต้องกำหนดอัตราค่าใช้จ่าย และ ค่าปรับ เสนอให้ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบอัตราค่าปรับ ที่ดินที่ใช้เพื่ออยู่อาศัยและที่ดินเปล่า ไม่เกินร้อยละสิบของจำนวนเงินที่ค้างชำระที่ดินที่ใช้เพื่อประกอบการอุตสาหกรรม หรือ ประกอบการพาณิชย์กรรม ไม่เกินร้อยละสิบห้าของจำนวนเงินที่ค้างชำระ (ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร)

15. ประเด็นการเรียกเก็บค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีที่ยังไม่ได้รับโอนที่ดินอันเป็นที่ดินสาธารณูปโภคจากผู้จัดสรรที่ดิน

15.1 หมู่บ้านที่จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว แต่ยังไม่ได้รับ โอนที่ดินอันเป็นที่ดินสาธารณูปโภคและทรัพย์สินจากผู้จัดสรรที่ดิน จะสามารถเรียกเก็บค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค จากสมาชิกตามข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้หรือไม่

ตอบ ถ้ายังไม่โอนสาธารณูปโภค ผู้จัดสรรที่ดินก็ยังมีหน้าที่ต้องดูแลต่อไป แต่ถ้าเป็นกรณี อนุญาตจัดสรรที่ดินตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ซึ่งจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา 70 วรรค 4 ก็สามารเรียกเก็บค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้เลย

15.2 หมู่บ้านที่จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว แต่ยังไม่ได้ทำการ โอนที่ดินอันเป็นที่ดินสาธารณูปโภคและทรัพย์สินจากผู้จัดสรรที่ดิน หากเกิดกรณีบุคคลภายนอกเข้ามาภายในหมู่บ้าน และทำให้ทรัพย์สินของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเสียหาย จะสามารถแจ้งความดำเนินคดีกับบุคคลภายนอกได้หรือไม่

ตอบ ไม่ได้

16. นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ไม่ยอมรับโอนที่ดินอันเป็นที่ดินสาธารณูปโภคจากผู้จัดสรรที่ดิน

16.1 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ไม่ยอมรับโอนที่ดินอันเป็นที่ดินสาธารณูปโภค จากผู้จัดสรรที่ดิน โดยอ้างว่าผู้จัดสรรที่ดินไม่ยอมซ่อมแซมทรัพย์สินก่อนส่งมอบ

ตอบ ผู้จัดสรร มีหน้าที่ต้องดูแลรักษาสาธารณูปโภคให้อยู่ในสภาพดังที่ได้จัดทำขึ้น ดังนั้น ผู้จัดสรรต้องส่งมอบสาธารณูปโภค ซึ่งอยู่ในสภาพดีดังที่ได้จัดทำขึ้น การที่นิติบุคคล ไม่ยอมรับ โอนสาธารณูปโภค ถือว่ามีเหตุอันควร

16.2 ผู้จัดสรรที่ดิน ไม่ยอมซ่อมแซมทรัพย์สินก่อนส่งมอบและ โอนที่ดินอันเป็นที่ดินสาธารณูปโภค ให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยมีเจตนาเพื่อให้นำเงินค่าประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค 7% นำมาซ่อมแซมแทน

ตอบ ให้แจ้งคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน เพื่อแจ้งผู้จัดสรรที่ดินตามมาตรา 52 ให้บำรุงรักษาให้คงสภาพดังเช่นได้จัดทำขึ้น

16.3 กรณีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ไม่สามารถรับโอนที่ดินอันเป็นที่ดินสาธารณูปโภค ให้แล้วเสร็จทันตามกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดเอาไว้ ผู้จัดสรรที่ดินสามารถที่จะ โอนที่ดินอันเป็นที่ดินสาธารณูปโภคให้กับองค์การบริหารส่วนท้องถิ่น หรือ โอนให้เป็นสาธารณะประโยชน์ได้หรือไม่

ตอบ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อ
การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคก่อน (มาตรา 44 (2))

*** ประเด็นเพิ่มเติม ภายหลัง การเสวนาอุปสรรคปัญหาการจดทะเบียนนิติบุคคลบ้านจัดสรร วันที่ 1 ธันวาคม
2547

17. ปัญหาการแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลบ้านจัดสรร วิธีการใดที่ถือว่าถูกต้องตามกฎหมาย

ตอบ การแต่งตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ต้องเป็นไปตามข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่ง
กฎหมายกำหนดให้ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องมีรายการข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการ การ
เลือกตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง การเริ่มดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่ง และการประชุมของ
คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรซึ่งต้องประชุมอย่างน้อยปีละสองครั้ง

**18. กรณีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ไม่สามารถรับโอนที่ดินเป็นสาธารณูปโภค ให้แล้วเสร็จทันตามกำหนด
ระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดไว้ ผู้จัดสรรที่ดินสามารถที่จะโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคให้กับ
องค์การบริหารส่วนท้องถิ่น หรือโอนให้เป็นสาธารณประโยชน์ได้หรือไม่**

ตอบ ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง กำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเมื่อได้ดำเนินการจัดตั้งนิติ
บุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแจ้งให้ผู้จัดสรรที่ดินทราบพร้อมทั้งกำหนดวันจ
ดทะเบียน โอนทรัพย์สิน และส่งมอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบ
โดยการดำเนินการดังกล่าวทั้งหมดต้องให้เสร็จภายในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 180 วันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดิน
จัดสรรรายสุดท้ายได้รับจากผู้จัดสรรที่ดิน แต่หากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่สามารถรับโอนที่ดินแปลง
สาธารณูปโภคแล้วเสร็จภายในกำหนด ผู้จัดสรรที่ดินก็ไม่สามารถโอนที่ดินแปลงสาธารณูปโภคหรือบริการ
สาธารณะให้กับองค์การบริหารส่วนท้องถิ่นหรือโอนให้เป็นสาธารณประโยชน์ได้เนื่องจากตามมาตรา 44
แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียน โอนที่ดินแปลง
สาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะให้เป็นสาธารณประโยชน์ ได้เฉพาะกรณีไม่มีการจดทะเบียนจัดตั้งนิติ
บุคคลหมู่บ้านจัดสรรเท่านั้น

**19. ปัญหาการขอเลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากรของนิติบุคคลบ้านจัดสรร กับเจ้าหน้าที่สรรพากรมีความไม่เข้าใจ
และไม่รู้ว่านิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรคืออะไร และไม่ทราบว่าเลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากรจะขึ้นต้นด้วยเลข
อะไร**

ตอบ เกี่ยวกับการขอเลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากร และเลขประจำตัวผู้เสียภาษีอากรจะขึ้นต้นด้วยเลขอะไร
จะต้องสอบถามจากเจ้าหน้าที่สรรพากรโดยตรง ส่วนเรื่องกรณีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรมสรรพากรได้มีการ
ออกพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นภาษีอากร (ฉบับที่ 378)
พ.ศ. 2544 เพื่อยกเว้นภาษีอากรให้แก่ผู้จัดสรรที่ดิน นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคล อื่น สำหรับการ
โอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ และการให้บริการบำรุงรักษาและการจัดการ
สาธารณูปโภค ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และได้ออกประกาศอธิบดีกรมสรรพากร
เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะและอากร

แสดมปีสำหรับการโอนและการรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ และการให้บริการในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เพื่อเป็นแนวทางให้เจ้าหน้าที่สรรพากรปฏิบัติ

20. เจ้าหน้าที่ที่ดินไม่รับค่าของจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แต่จะใช้วิธีการตรวจสอบและรับค่าของจดทะเบียนในภายหลัง ทำให้จดทะเบียนไม่ทันตามกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินได้แจ้งไว้

ตอบ ในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กฎหมายกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายทราบ โดยกำหนดระยะเวลาให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และรับโอนทรัพย์สินตามบัญชีให้แล้วเสร็จ ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 180 วัน นับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้ง และหากพ้นกำหนดเวลาดังกล่าวยังไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลได้ผู้จัดสรรที่ดินก็จะต้องดำเนินการตาม มาตรา 44 (2) และ (3) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ต่อไป และในส่วน of เจ้าหน้าที่จะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จ ตามเวลาที่กำหนดด้วยเช่นกัน

21. ปัญหาการโอนที่ดินอันเป็นสาธารณะประโยชน์ หลังจากที่ดินไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ หากผู้จัดสรรที่ดินไม่ประสงค์จะขออนุมัติคณะกรรมการการจัดสรรที่ดินเพื่อดูแลสาธารณูปโภคต่อไป ผู้จัดสรรที่ดินจะยกทรัพย์สินที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณะได้เลยหรือไม่

ตอบ หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ ตามมาตรา 44 (1) จะต้องดำเนินการ (2) คือ การขออนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอื่นใดเพื่อดูแลรักษาสาธารณูปโภค และประการสุดท้ายตาม (3) คือการจดทะเบียนโอนสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ โดยจะต้องดำเนินการไปตามลำดับจะข้ามขั้นตอนหนึ่งไปไม่ได้

22. ปัญหาที่ผู้จัดสรรที่ดินเสนอแผนงานต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เพื่อขออนุมัติดูแลสาธารณูปโภคต่อไป มีเจตนาที่จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายเกินความจริง เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรคัดค้าน

ตอบ เมื่อผู้จัดสรรที่ดินแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือ นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นรับสาธารณูปโภคไปดูแล บำรุงรักษาแล้ว ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ประสงค์จัดตั้ง หรือจัดตั้งไม่สำเร็จ ก็เป็นสิทธิของผู้จัดสรรที่จะเสนอแผนงานต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินอย่างใดก็ได้ และหากคณะกรรมการ ไม่เห็นชอบแผนงานที่เสนอ จะมีผลให้ผู้จัดสรรที่ดินสามารถโอนสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ได้ต่อไป

23. ไม่มีระเบียบปฏิบัติเกี่ยวกับการยกทรัพย์สินที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค ให้เป็นสาธารณะประโยชน์

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

24. ปัญหาเกี่ยวกับการโอนใบอนุญาตของผู้จัดสรรที่ดิน ที่ได้รับใบอนุญาตตาม ปว.286 และโอนใบอนุญาตให้กับผู้จัดสรรที่ดินรายอื่น ในระหว่างปี พ.ศ.2543 จนถึงปัจจุบัน จะมีเงินค้ำประกันการดูแลรักษาสาธารณูปโภค 7 % หรือไม่ เนื่องจากอยู่ในช่วง พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

ตอบ ในเรื่องดังกล่าวกรมที่ดินวางแนวทางปฏิบัติไว้คือ หากเป็นโครงการจัดสรรที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 ไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับ มาตรา 43 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กล่าวคือผู้ขออนุญาตไม่ต้องจัดทราชนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

25. การมีมติควรวรรมนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร สามารถที่จะมีมติในวันเดียวกันกับการประชุมใหญ่เพื่อมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้หรือไม่ หรือจะต้องมีการประชุมใหญ่ภายหลังจดทะเบียนได้

ตอบ การควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กฎหมายกำหนดให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้งแต่สองนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นไป ซึ่งมีพื้นที่ติดต่อกันหรือใกล้เคียงกัน และที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่ง มีมติเป็นเอกฉันท์ให้ควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดังนั้นการมีมติควรวรรมนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่สามารถจะมีมติในวันเดียวกันกับการประชุมใหญ่ เพื่อมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ เนื่องจากมติการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ไม่ใช่มติของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น ดังนั้น การควรวรรมนิติบุคคลจะต้องมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เสร็จเรียบร้อยก่อน

26. ปัญหาที่ดินที่จดทะเบียนเป็นภาระจำยอมให้กับหมู่บ้าน หากจะโอนให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะไม่ได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมการโอน

ตอบ ตามมาตรา 51 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กำหนดให้เฉพาะการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะให้แก่นิติบุคคลมาตรา 44 (1) ให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากร ส่วนถนนภาระจำยอมในโครงการจัดสรร ไม่ถือเป็นสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรที่ดิน จึงไม่ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีการโอน

รายนามคณะกรรมการดำเนินการ

เรื่อง การจัดเสวนาระดมความคิด อุปสรรคปัญหาการจดทะเบียนนิติบุคคลบ้านจัดสรร

ที่	ชื่อ - สกุล	ตำแหน่ง	ตำแหน่งที่ได้รับมอบหมาย
1	คุณนคร มุฑุศรี	ประธานที่ปรึกษา / นายกก่อตั้ง **	ที่ปรึกษาคณะทำงาน
2	คุณนิวัติ ลมุนพันธ์	ผู้ทรงคุณวุฒิ **	ที่ปรึกษาคณะทำงาน
3	คุณธงชัย หวานน้ำ	อุปนายกฝ่ายวิชาการ	หัวหน้าคณะทำงาน
4	คุณโสภณ พรโชคชัย	ที่ปรึกษา **	กรรมการ
5	คุณชาน รัตนขจิตวงศ์	ที่ปรึกษา**	กรรมการ
6	คุณโสภณ ลิ้มศิริ	ที่ปรึกษา **	กรรมการ
7	คุณวิวัฒน์ ศรีเจริญวงศ์	เลขานุการสมาคมฯ	กรรมการประสาน สื่อมวลชน
8	คุณสุรชัย วิเศษฐ์พันธ์	รองเลขานุการสมาคมฯ	กรรมการ
9	คุณสุรพล มนูญผล	กรรมการฝ่ายวิชาการเทคโนโลยี และ ประเมินผล	จัดหาข้อมูล/ประเด็นปัญหา
10	คุณบีบี ซาฟียา เบญจมสุรทิน	กรรมการฝ่ายวิเทศสัมพันธ์	กรรมการ
11	คุณธนวัฒน์ สินสุกิจ	กรรมการฝ่ายพัฒนาบรรษัทภิบาล	กรรมการ
12	เจ้าสุรสิทธิ์เด่นดวง ณ เชียงตุง	กรรมการฝ่ายกฎหมาย **	กรรมการ
13	คุณนเรนทร์ เจริญทอง	กรรมการฝ่ายนายทะเบียน และพัฒนา จรรยาบรรณ	กรรมการ