



ที่ มท 0517.2/ว 37332

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม.10200

๖ ธันวาคม 2548

เรื่อง ปัญหาค่าใช้จ่ายบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ด้วยปรากฏว่ามีปัญหาเรื่องการจัดเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
สรุปความได้ว่า ตามที่ได้มีประกาศเรื่อง การกำหนดระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
โดยผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดูแลสาธารณูปโภค ก่อนที่จะให้มีการจัดตั้งนิติบุคคล
หมู่บ้านจัดสรรนั้น ในทางปฏิบัติผู้จัดสรรที่ดินมักจะผลักภาระค่าใช้จ่ายดูแลสวนสาธารณะให้กับทาง
ผู้ซื้อที่ดินแปลงย่อย โดยอ้างว่าเป็นค่าจ้างคนงานดูแลรักษาสวนสาธารณะ (ประเภทรดน้ำต้นไม้
ตัดและตกแต่งกิ่งไม้ ใส่ปุ๋ยพรวนดินและกวาดเก็บใบไม้) ค่าใช้จ่ายประเภทนี้เป็นค่าใช้จ่ายบริการสาธารณะ
ไม่ใช่ค่าใช้จ่ายประเภทบำรุงรักษาสาธารณูปโภค จึงมีประเด็นปัญหาว่า ค่าใช้จ่ายในการจ้างคนงาน
ดูแลสวนสาธารณะเป็นค่าใช้จ่ายประเภทใด

กรมที่ดินได้นำเรื่องดังกล่าวเสนอคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางพิจารณาวินิจฉัย
ในการประชุมครั้งที่ 9/2548 เมื่อวันที่ 20 ตุลาคม 2548 ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีความเห็นว่า
พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 43 บัญญัติไว้ว่า “สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดิน
ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น
ให้ตกอยู่ในภาระจ่ายออมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษา
สาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นต่อไป.....ฯลฯ.....” ดังนั้น ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น
จากการบำรุงรักษาสวนสาธารณะ เช่น ค่าจ้างคนงานดูแลรักษาสวนสาธารณะ ค่ารดน้ำต้นไม้ ตัดและ
ตกแต่งกิ่งไม้ ใส่ปุ๋ยพรวนดินและกวาดเก็บใบไม้ เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
ให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น จึงเป็นค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและเป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดิน
ต้องรับผิดชอบตามกฎหมาย ผู้จัดสรรที่ดินจะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ได้ ในกรณี
โครงการจัดสรรที่ดินที่ผู้จัดสรรฯ ละทิ้งไม่ทำหน้าที่ในการบำรุงรักษาสวนที่เป็นสาธารณูปโภคของ
โครงการ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินสามารถนำเงินค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจากสถาบัน
การเงินผู้ค้ำประกันมาใช้ในการบำรุงรักษาได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และขอได้โปรดแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทราบต่อไปด้วย

ขอแสดงความนับถือ

ว่าที่ ร.ต. 

(วันชัย รุ่งกะชณะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. 0-2222-3271, 0-2222-6824