



ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๒๑๙๕๓

ถึง สำนักงานที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ขอส่งเอกสารแนบเรื่อง “ข้อควรระวังการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” เพื่อเผยแพร่ประชาสัมพันธ์ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดและสาขา และประชาชนทั่วไปทราบต่อไป



สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๘๑๐

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๕๑



★ ข้อควรรู้

การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เรื่อง	วิธีการเดิม	วิธีการใหม่
การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน	1) จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร 2) ขออนุมัติแผนงานโครงการ 3) โอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ (ตามลำดับ)	1) จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร 2) ขออนุมัติแผนงานโครงการ หรือโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ (ตามลำดับ)
การตรวจสอบสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรร	ผู้จัดสรรที่ดิน ทำความตกลงกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อส่งมอบทรัพย์สิน	ผู้จัดสรรที่ดิน ยื่นความประสงค์ต่อคณะกรรมการเพื่อให้ตรวจสอบสาธารณูปโภคและออกหนังสือรับรองการตรวจสอบเป็นหลักฐาน

เรื่อง	วิธีการเดิม	วิธีการใหม่
การแจ้ง	1) ทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียน 2) ประกาศหนังสือพิมพ์อย่างน้อย 3 วัน 3) ปิดประกาศบริเวณที่ดินจัดสรรโดยมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่น้อยกว่า 5 คน ลงลายมือชื่อเป็นพยาน	1) ทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียน หรือโดยวิธีการให้บุคคลนำไปส่งโดยมีหลักฐานว่ามีผู้ได้รับหนังสือไว้ 2) ปิดประกาศบริเวณที่ดินจัดสรร
ระยะเวลาการยื่นคำขอ	เดิมไม่มีกำหนดระยะเวลา	ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีมติ
การรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค	ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแจ้งผู้จัดสรรที่ดินเพื่อกำหนดวันจดทะเบียนโอนทรัพย์สิน	ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเมื่อมีการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นนิติบุคคลที่มีลักษณะพิเศษ จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ด้วยมติของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่เกินกว่ากึ่งหนึ่งของที่ดินแปลงจำหน่ายทั้งหมดในโครงการหมู่บ้านจัดสรรนั้น โดยมีวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งเพื่อรับโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นตามผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน ที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน ไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาให้คงไว้ซึ่งประโยชน์ร่วมกันของสมาชิกภายในหมู่บ้าน และมีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ตามกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน
ชั้น 5 อาคารรัฐประศาสนภักดี ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ
ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ 10210
www.dol.go.th/estate/

หน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ของผู้จัดสรรที่ดิน

มาตรา 43 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 บัญญัติว่า “สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน ตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจ่ายออมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจ่ายออมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้” แสดงถึงหน้าที่ความรับผิดชอบที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น โดยมีกำหนดระยะเวลาไม่น้อยกว่า 1 ปี

กรณีผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะพ้นหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน จะต้องดำเนินการตามมาตรา 44 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2558 ได้แก่ (1) การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น (2) การเสนอแผนงานโครงการเพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือการโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ (ตามลำดับ)

ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

