

# การจัดเก็บเงินค่าใช้จ่ายในโครงการจัดสรรที่ดิน

ปัญหาที่ผู้ซื้อที่ดินจากโครงการจัดสรรต้องรู้ ได้แก่ ภาระหน้าที่ในการจ่ายเงินค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ ทั้งนี้ ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้กำหนดทรัพย์สินในโครงการจัดสรรที่ดินใน 2 ลักษณะ ได้แก่ 1. ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภค กับ 2. ทรัพย์สินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ดังนั้น เงินที่ผู้ซื้อที่ดินในโครงการจัดสรร จึงมีที่มาและเงื่อนไขในการเรียกเก็บที่แตกต่างกัน ดังนี้

## 1. สาธารณูปโภค



สาธารณูปโภค หมายถึง สิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรใช้ประโยชน์ร่วมกันตามสัญญาหรือแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต ซึ่งบทบัญญัติตามมาตรา 43 ได้กำหนดประเภทสาธารณูปโภคไว้ เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น เป็นต้น และให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นต่อไป ดังนั้น ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคที่เกิดขึ้น จึงเป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะต้องรับผิดชอบ จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ได้ เช่น ค่าใช้จ่ายในการดูแลบำรุงรักษาสวนสาธารณะ ค่าจ้างคนดูแลสวน ค่ารดน้ำต้นไม้ ตัดแต่งกิ่งไม้ ใส่ปุ๋ยพรวนดิน เก็บกวาดใบไม้ ถือเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจาก

การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคเช่นกัน แต่อย่างไรก็ตาม ได้มีคำพิพากษาฎีกาที่ 6565-6567/2550 วินิจฉัยไว้ว่า การที่สาธารณูปโภค ซึ่งผู้จัดสรรที่ดิน คือ โจทก์ได้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นตามแผนผังโครงการที่ได้รับ อนุญาตให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร ให้เป็นหน้าที่ของโจทก์ที่จะต้อง บำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ข้อ 30 วรรคหนึ่งอันมีผลใช้บังคับในขณะที่โจทก์ทำการจัดสรรที่ดินก็ตาม แต่กฎหมายก็มีได้มีบทบัญญัติ ห้ามมิให้ผู้จัดสรรเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาการจัดการสาธารณูปโภคจาก ผู้ซื้อที่ดินในอัตราที่ เหมาะสมเป็นธรรม เมื่อจำเลยทั้งสามตกลงชำระค่าใช้จ่ายการบำรุงดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้ ร่วมกับผู้ซื้อรายอื่นๆ ในโครงการที่เกี่ยวกับสวนสาธารณะตามที่ระบุไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายบ้านพร้อม ที่ดิน จำเลยทั้งสาม จึงต้องผูกพันตามข้อสัญญานั้น ข้อตกลงที่ให้จำเลยทั้งสามเฉลี่ยค่าใช้จ่ายดังกล่าวหา ได้เป็นการขัดต่อประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ข้อ 30 แต่อย่างใดไม่ โจทก์ยอมมีสิทธิเรียกให้จำเลยทั้ง สามชำระค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามข้อสัญญาได้

เมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว บทบัญญัติตามมาตรา 49 ประกอบกับระเบียบ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่ายฯ พ.ศ. 2545 ให้คณะกรรมการหมู่บ้าน กำหนดอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการ จัดการสาธารณูปโภคเสนอให้ที่ประชุมใหญ่ของ สมาชิกเห็นชอบ เมื่อที่ประชุมใหญ่สมาชิกเห็นชอบ ให้จัดเก็บในอัตราใดแล้ว ผู้ที่ซื้อที่ดินในโครงการ จัดสรรทุกแปลงและผู้จัดสรรที่ดินสำหรับแปลงที่ยัง จำหน่ายไม่ได้ หรือได้โอนคืนกลับมาเป็นของผู้จัดสรร ที่ดินต้องเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มี หน้าที่ต้องออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการ จัดการสาธารณูปโภคต่อไป



## 2. บริการสาธารณะ

บริการสาธารณะ หมายถึง “การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามมาตรา 23 (4) เมื่อตรวจสอบจากโครงการจัดสรรที่ดินก็จะพบว่าบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรที่ดินได้กำหนดไว้ในโครงการมีอะไรบ้าง เช่น

2.1 การให้บริการรักษาความปลอดภัย ได้แก่ ค่าจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย การบำรุงรักษาล้อมโทรทัศน์วงจรปิด

2.2 การรักษาความสะอาด ได้แก่ ค่าจ้างพนักงานกวาดถนน

2.3 การให้บริการจ่ายกระแสไฟฟ้าส่องสว่างบริเวณส่วนกลาง

2.4 การให้บริการจัดเก็บขยะ

2.5 การให้บริการน้ำประปาสำหรับพนักงานอุปโภคบริโภค

2.6 การให้บริการสโมสรสระว่ายน้ำ

2.7 การบริหารจัดการบริการสาธารณะ ได้แก่ ค่าจ้างผู้จัดการ เจ้าหน้าที่ธุรการช่างซ่อมบำรุง เบื้องต้น ค่าวัสดุสำนักงาน

เงินค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ ได้ถูกบัญญัติไว้ในมาตรา 53 ว่าการจัดให้มีและการบำรุงรักษาบริการสาธารณะให้มีความในมาตรา 50 มาใช้บังคับโดยอนุโลม ทั้งนี้ ให้เรียกเก็บ

ค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะได้ตามอัตราที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบ ดังนั้น หากผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดิน ย่อมสามารถขออนุมัติจัดเก็บเงินค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้ และมีสิทธิเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดให้ความเห็นชอบไว้ โดยที่การจัดเก็บเงินค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการ



สาธารณะมีลักษณะแบบเหมาค่าใช้จ่ายเป็นรายเดือน ดังนั้น เมื่อผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ต้องจัดบริการสาธารณะให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามคำมั่นที่กำหนดไว้ ตามแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน

ที่ได้รับอนุญาตผู้ซื้อที่ดินย่อมต้องมีหน้าที่ชำระค่าใช้บริการสาธารณะตามที่ได้รับอนุญาตนับตั้งแต่มีการให้บริการ ทั้งนี้ หากผู้จัดสรรที่ดินได้เก็บเงิน ค่าใช้บริการสาธารณะไปจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไว้แล้วย่อมอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดสรรที่ดินควรจะต้องจัดทำบัญชีรายรับรายจ่ายการให้บริการสาธารณะเป็นประจำทุกเดือน และเปิดโอกาสให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตรวจสอบการใช้จ่ายได้ หรืออาจปิดประกาศบัญชีรายรับรายจ่ายฯ ไว้ในที่เปิดเผยภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร

---

ส่วนมาตรฐานการจัดสรรที่ดิน  
สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์  
สิงหาคม 2560