

โครงการประชุมเพื่อเปิดโอกาสให้ประชาชน ภาคเอกชน ภาคประชาสังคม และเจ้าหน้าที่ของรัฐ เข้ามามีส่วนร่วมในการแก้ไขปัญหาการใช้กฎหมายอาคารชุดและกฎหมายจัดสรรที่ดิน

---

**วัตถุประสงค์**

- เพื่อให้ประชาชน ภาคเอกชน ภาคประชาสังคม และเจ้าหน้าที่ของรัฐ มีส่วนร่วมในการแสดงความคิดเห็น เสนอปัญหา ให้ข้อเสนอแนะและแนวทางแก้ไขที่เกี่ยวข้องกับการบังคับใช้กฎหมายอาคารชุดและกฎหมายจัดสรรที่ดิน

**ผู้เข้าร่วมประชุม** ประกอบด้วยหน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชน จำนวน 400 คน ดังนี้

- หน่วยงานภาครัฐ ได้แก่ เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครและสาขา สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี จังหวัดปทุมธานี จังหวัดสมุทรปราการ และเจ้าหน้าที่ในหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ กรุงเทพมหานคร กรมโยธาธิการและผังเมือง สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค และการเคหะแห่งชาติ รวมทั้งสิ้น 75 คน
- หน่วยงานภาคเอกชนและประชาชน ได้แก่ ผู้ประกอบการธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ เจ้าของร่วม/ ผู้พักอาศัย ในอาคารชุด/หมู่บ้านจัดสรร ผู้จัดการและคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ในเขตท้องที่กรุงเทพมหานคร จังหวัดนนทบุรี ปทุมธานี และจังหวัดสมุทรปราการ รวมทั้งสิ้น 325 คน

**วิธีดำเนินการ**

- ภาคเช้า เป็นการให้ความรู้แก่ผู้เข้าร่วมโครงการ
- ภาคบ่าย เป็นการประชุมแบ่งกลุ่มด้านอาคารชุดจำนวน 3 กลุ่ม และกลุ่มด้านการจัดสรรที่ดินจำนวน 3 กลุ่ม เพื่อเปิดโอกาสให้มีการแสดงความคิดเห็น เสนอแนะแนวทางแก้ไขปัญหา

## ผลที่ได้รับจากการประชุม

ก่อนการประชุม สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ได้เปิดช่องทางการสื่อสารทางเว็บไซต์ของกรมที่ดินให้ผู้ที่เกี่ยวข้องในอาคารชุดและด้านการจัดสรรที่ดิน เพื่อเปิดโอกาสให้ได้ร่วมแสดงความคิดเห็น และเสนอแนะแนวทางแก้ไขปัญหา เกี่ยวกับการใช้กฎหมายอาคารชุดและกฎหมายจัดสรรที่ดิน ส่วนในวันประชุมภาคบ่าย ที่ประชุมได้จัดให้มีการแบ่งกลุ่มแสดงความคิดเห็นและเสนอแนะแนวทางการแก้ไขปัญหาด้วยเช่นกัน โดยแบ่งเป็นด้านอาคารชุด 3 กลุ่ม และด้านการจัดสรรที่ดิน 3 กลุ่ม ปรากฏผล ดังนี้

### (1) กลุ่มด้านกฎหมายอาคารชุด

ผู้เข้าร่วมประชุมได้แสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับปัญหาที่เกิดจากการบังคับใช้กฎหมายอาคารชุดทั้งทางเว็บไซต์กรมที่ดินและในที่ประชุม ดังนี้

(1.1) ประเด็นเรื่องความหมายของอาคารที่นำมาจดทะเบียนอาคารชุด เนื่องจาก ตาม พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ.2522 ยังไม่มีการกำหนดไว้ให้ชัดเจนว่าเป็นอาคารประเภทใดบ้าง ที่ประชุมเห็นว่า ควรกำหนดความหมายของอาคารชุดให้ชัดว่า อาคารชุด หมายความว่า อาคารที่มีความสูงตั้งแต่สามชั้นขึ้นไปมีทางเดินเชื่อมกันได้ทุกห้องชุด และสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง

(1.2) ประเด็นเรื่องทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะ ตาม พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดย พ.ร.บ.อาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 มาตรา 6 กำหนดให้ผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด ให้ยื่นคำขอพร้อมด้วยหลักฐานและรายละเอียดต่างๆ โดยในมาตรา 6(2) กำหนดให้ยื่นพร้อมแผนผังอาคารชุด รวมทั้งเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะโดยไม่ได้กำหนดว่า ทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะดังกล่าว จะต้องมีความเป็นอย่างไร ต้องเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของโครงการหรือไม่ ผู้เข้าร่วมประชุมเห็นว่า กฎหมายควรกำหนดให้ทางเข้าออกต้องเป็นที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ของเจ้าของโครงการและจะต้องนำมาขึ้นจดทะเบียนอาคารชุดเพื่อให้เป็นทรัพย์สินกลางของอาคารชุดนั้นด้วย

(1.3) ประเด็นเรื่องการกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางตาม มาตรา 14 แห่ง พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดย พ.ร.บ.อาคารชุด(ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ได้ปรับปรุงการกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางใหม่โดยกำหนดให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละ

ห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด ผู้เข้าร่วมประชุมเห็นว่าควรกำหนดให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับราคารวมของห้องชุดทั้งหมดในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด ซึ่งจะถูกต้องและมีความเป็นธรรมมากกว่ากำหนดตามเนื้อที่ เนื่องจากห้องชุดบางห้องมีเนื้อที่เท่ากันแต่ราคาขายไม่เท่ากันขึ้นอยู่กับชั้นที่ตั้งของห้องชุด

(1.4) ประเด็นเรื่องการจัดพื้นที่เพื่อประกอบการค้าตามมาตรา 17/1 พ.ร.บ.อาคารชุด(ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ควรขยายให้หมายความรวมถึงการนำห้องชุดไปประกอบกิจการ โรงแรมด้วยเนื่องจากการประกอบกิจการโรงแรมถือเป็นธุรกิจการค้าประเภทหนึ่ง ทำให้ผู้ประกอบการไม่ต้องหลบเลี่ยง และรัฐสามารถจัดเก็บภาษีได้เต็มที่

(1.5) ประเด็นเรื่องการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 แห่ง พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. 2522 นิติบุคคลอาคารชุดไม่สามารถแยกได้ว่า ค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่นิติบุคคลอาคารชุดเรียกเก็บเป็นค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 วรรค 1 หรือวรรค 2 ทำให้เกิดความสับสน ควรเพิ่มเติมให้มีคำนิยามศัพท์ คำว่า “ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน” และคำว่า “ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง” เพื่อให้เกิดความชัดเจนและนิติบุคคลสามารถเรียกเก็บค่าใช้จ่ายได้ถูกต้องตามกฎหมาย

(1.6) ประเด็นเรื่องมาตรการการลงโทษเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18/1 วรรค 2 ที่กำหนดว่า เจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา 18 ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไปอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง นั้น ที่ประชุมเห็นว่า ระยะเวลาที่กำหนดไว้หกเดือนนั้นเป็นระยะเวลาที่ยาวนานเกินไป ทำให้นิติบุคคลขาดสภาพคล่อง เห็นควรแก้ไขเป็นระยะเวลาสามเดือนจะเหมาะสมมากกว่า และควรกำหนดบทลงโทษให้ชัดเจนว่า ให้ระงับการให้บริการส่วนรวมในเรื่องใดบ้าง เพื่อจะได้เป็นไปในแนวทางเดียวกัน เช่น สามารถตัดน้ำตัดไฟได้หรือไม่

(1.7) ประเด็นเรื่องการจดทะเบียนแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับ มาตรา 32 วรรค 2 กำหนดให้ผู้จัดการมีหน้าที่ต้องนำมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ แต่ในการประชุมใหญ่จัดขึ้นโดยคณะกรรมการ ซึ่งผู้จัดการอาจไม่ได้เข้าร่วมประชุมหรือเข้าร่วมประชุมแต่ไม่เห็นด้วยกับมติที่ประชุมใหญ่ ทำให้ไม่ยอมนำมตินั้นไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เห็นควรเพิ่มเติมในมาตรา 32 วรรค 2 จากเดิมกำหนดให้ “ผู้จัดการ” ควรแก้ไขเป็น “ผู้จัดการหรือประธานในที่ประชุมใหญ่”

(1.8) ประเด็นเรื่องการซื้อห้องชุดจากการขายทอดตลาด และอาคารชุดนั้น ไม่มีผู้จัดการรับชำระค่าส่วนกลางและออกหนังสือปลอดหนี้ ทำให้ไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้เพราะขัดกับมาตรา 29 จึงควรมีการแก้ไขกฎหมายให้กรรมการ โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดที่ซื้อจากการขายทอดตลาดไม่ต้องใช้หนังสือปลอดหนี้

(1.9) ประเด็นตามมาตรา 35/2 กำหนดให้การแต่งตั้งผู้จัดการให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และผู้จัดการที่ได้รับการแต่งตั้งต้องนำหลักฐานหรือสัญญาจ้างไปจดทะเบียน ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ ซึ่งการทำสัญญาจ้างเป็นเรื่องที่คู่กรณีตกลงทำสัญญากันและต้องบังคับกันตามสัญญานั้น เจ้าของร่วมไม่สามารถที่จะมีมติเห็นชอบหรือไม่เห็นชอบกับสัญญาจ้างนั้น จึงควรตัดคำว่า "หรือสัญญาจ้าง" ออก เนื่องจากไม่สามารถปฏิบัติได้

(1.10) ประเด็นตามมาตรา 35/1(5) กำหนดลักษณะต้องห้ามของผู้จัดการ ว่า ต้องไม่เคยถูกถอดถอนเพราะเหตุทุจริตหรือมีความประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี นั้น ที่ประชุมเห็นว่า ในเรื่องความประพฤติเสื่อมเสียหรือบกพร่องในศีลธรรมอันดีเป็นเรื่องของนามธรรมในทางปฏิบัติเป็นการยากที่จะหาข้อยุติจึงควรยกเลิกข้อความในมาตรา 35/1(5) ดังกล่าว

(1.11) ประเด็นเรื่องคุณสมบัติของกรรมการตามมาตรา 37/2 ควรเพิ่มเติมลักษณะต้องห้ามของกรรมการว่า ต้องไม่ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

(1.12) ประเด็นเรื่องการประชุมใหญ่ มาตรา 43 วรรคท้าย กำหนดห้ามมิให้ผู้จัดการหรือคู่สมรสของผู้จัดการจะเป็นประธานในการประชุมใหญ่มิได้ แต่ไม่มีข้อกำหนดห้ามมิให้ประธานกรรมการเป็นประธานในการประชุมใหญ่ ซึ่งในการประชุมใหญ่ หากที่ประชุมมีมติให้ถอดถอนประธานกรรมการซึ่งทำหน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมขณะนั้น อาจจะทำให้เกิดปัญหาในทางปฏิบัติได้

(1.13) ประเด็นเรื่องการมอบฉันทะให้ผู้อื่นออกเสียงแทนตนตามมาตรา 47 ที่กำหนดให้ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งเกินสามห้องชุดมิได้นั้น เป็นปัญหาในทางปฏิบัติสำหรับผู้ประกอบการที่มีห้องชุดที่ยังจำหน่ายไม่หมด ไม่สามารถจัดหาผู้รับมอบฉันทะเป็นจำนวนมากได้ เห็นควรมีข้อยกเว้นสำหรับเจ้าของร่วมรายเดียวที่มีห้องชุดเกินสามห้องชุดสามารถมอบฉันทะให้บุคคลคนเดียวมาออกเสียงแทนตนได้โดยกำหนดให้ผู้รับมอบฉันทะนั้นไม่สามารถเป็นผู้รับมอบฉันทะเจ้าของร่วมรายอื่นได้อีก

(1.14) ประเด็นเรื่องการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตามมาตรา 49 ที่กำหนดให้ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ซึ่งเป็นไปได้ยาก เห็นควรเพิ่มเติมเป็นวรรคสอง ให้สามารถเรียกประชุมครั้งที่ 2 ได้ โดยใช้มติเสียงข้างมาก

(1.15) นอกจากนั้นกลุ่มผู้ประกอบการยังได้เสนอให้กรมที่ดินแก้ไขแบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (แบบ อ.ช.22) และสัญญาซื้อขายห้องชุด(แบบ อ.ช.23) เนื่องจากสัญญาดังกล่าวมีข้อความบางประการที่ไม่ชัดเจน ทำให้เป็นอุปสรรคต่อการประกอบธุรกิจอาคารชุด โดยขอให้แก้ไขประเด็นต่าง ๆ ดังนี้

แบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (แบบ อ.ช.22)

(1) กรณีใบอนุญาตก่อสร้างกำหนดให้ต้องมีใบอนุญาตก่อสร้างก่อนจึงจะสามารถทำสัญญาจะซื้อจะขายได้ นั้น จะทำให้ล่าช้าและธุรกิจเสียหาย เนื่องจากก่อนขอออกใบอนุญาตก่อสร้างจะต้องผ่านรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมก่อน จึงขอให้เพิ่มตัวเลือกกรณีที่ยังไม่ได้รับใบอนุญาตก่อสร้างไว้ด้วย

(2) การโอนกรรมสิทธิ์ ในกรณีที่ผู้จะซื้อแจ้งความประสงค์เป็นหนังสือว่าจะขอรับโอนกรรมสิทธิ์ก่อนเวลาที่ผู้จะขายกำหนดไว้ในสัญญา ผู้จะขายต้องไปดำเนินการ โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้จะซื้อภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จะซื้อ ผู้ประกอบการอ้างว่าระยะเวลาเจ็ดวัน ไม่สามารถดำเนินการ โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้จะซื้อได้ทัน เนื่องจากต้องใช้ระยะเวลาในการติดต่อเรื่องสินเชื่อกับธนาคาร โดยแต่ละรายใช้เวลามากกว่าสิบวัน จึงขอให้แก้ไขระยะเวลาจากเจ็ดวันเป็นสิบสี่วัน

(3) กรณีการ โอนสิทธิตามสัญญาจะซื้อจะขายให้แก่บุคคลภายนอก ตามแบบสัญญาจะซื้อจะขาย เพื่อเป็นการป้องกันการเก็งกำไร ควรต้องให้ผู้ประกอบการได้พิจารณาและให้ความยินยอมผู้ที่เข้ามาเป็นคู่สัญญาใหม่ด้วย ไม่ใช่ไปตกลงกันเอง เนื่องจากบุคคลที่เข้ามาเป็นคู่สัญญาใหม่นี้อาจไม่ได้รับการพิจารณาสินเชื่อกับธนาคารก็ได้

(4) เรื่องเบี้ยปรับ ดอกเบี้ยผิดนัดและการบอกเลิกสัญญา ผู้ประกอบการขอแก้ไขจำนวนงวดที่ผู้จะซื้อผิดนัดชำระหนี้เนื่องจากสัญญาเดิมกำหนดไว้ไม่ครอบคลุม มีเฉพาะการผิดนัดชำระหนึ่งงวด และสามงวดติดต่อกันในกรณีที่มีการตกลงชำระสองงวดและมีการผิดนัดชำระก็ไม่สามารถบอกเลิกสัญญาได้ และขอแก้ไขในกรณีที่มีการผิดนัดสามงวดว่าไม่ต้องเป็นการผิดนัดติดต่อกันสามงวด โดยให้การผิดนัดสามงวด แม้จะไม่ติดต่อกันก็ให้สามารถบอกเลิกสัญญาได้

### แบบสัญญาซื้อขายห้องชุดตามแบบ อ.ช.23

ตามความในข้อ 3 ของแบบสัญญาซื้อขายห้องชุด เรื่องความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่องที่กำหนดให้ผู้ขายต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องจากความชำรุดบกพร่องของห้องชุดในระยะเวลาไม่น้อยกว่าห้าปีนับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด นั้น ไม่ตรงกันกับข้อความที่กำหนดไว้ในแบบสัญญาจะซื้อจะขาย โดยสัญญาจะซื้อจะขายกำหนดให้ผู้จะขายต้องรับผิดชอบเพื่อความเสียหายใดๆที่เกิดขึ้นเนื่องจากความชำรุดบกพร่องของอาคารชุดหรือห้องชุดใน 2 กรณี คือ ในกรณีที่ เป็น โครงสร้างและอุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบอาคารที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ในระยะเวลาไม่น้อยกว่าห้าปีนับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด และในกรณีที่ เป็น ส่วนควบอื่นในระยะเวลาไม่น้อยกว่าสองปีนับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด ควรแก้ไขให้ตรงกัน

## 2. กลุ่มด้านการจัดสรรที่ดิน

ผู้เข้าร่วมประชุมได้แสดงความเห็นเกี่ยวกับปัญหาที่เกิดจากการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ดังนี้

(2.1) กรณีการตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้กฎหมายกำหนดให้ชัดเจนเพื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการจัดสรรที่ดินตามข้อ 32 ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) สามารถรวมตัวจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

(2.2) มาตรา 43 กำหนดให้เป็นหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้ คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น ต่อมาเมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว ปรากฏว่านิติบุคคลไม่ยอมรับโอนสาธารณูปโภคโดยอ้างว่า สาธารณูปโภคไม่อยู่ในสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น ควรแก้กฎหมายจาก “ดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น” เป็น “ให้ใช้ประโยชน์ได้”

(2.3) มาตรา 44 กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตาม มาตรา 43 เมื่อได้รับการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรรับผิดชอบการบำรุงรักษาตามมาตรา 23(5) แล้วตามลำดับ ปรากฏว่า เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ได้แล้ว ผู้จัดสรรที่ดินจัดทำแผนงานโครงการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 44(2) เพื่อเสนอขออนุมัติจากคณะกรรมการ แต่การเสนอแผนงานมีเจตนาไม่ให้ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการเพื่อจะไปดำเนินการตามมาตรา 44(3) จึงควรแก้ไขเป็น ให้ดำเนินการตามมาตรา 44(1) เมื่อดำเนินการไม่ได้ ให้ไปดำเนินการตามมาตรา 44(3) ได้ทันที

(2.4) กรณีผู้จัดสรรที่ดินไม่ยอมโอนสโมสรร หรือสระว่ายน้ำ ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แต่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องการให้โอนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ เช่น สระว่ายน้ำ ให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทั้งหมด กฎหมายควรกำหนดให้สาธารณูปโภคโอนไปยังนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลอื่นทันทีที่ได้มีการจดทะเบียนจัดตั้งแล้ว นอกจากนั้นสาธารณูปโภคบางรายการที่นิติบุคคลรับโอนมามีความชำรุดบกพร่องเห็นควรให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคไม่น้อยกว่า 30%

(2.5) มาตรา 47 กำหนดให้เมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร นั้น ขอให้ผู้ซื้อที่ดินในโครงการเดียวกันแต่อยู่ในส่วนที่ไม่ได้ขออนุญาตจัดสรร มีสิทธิเช่นเดียวกันกับสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เช่น สามารถเป็นกรรมการ หรือออกเสียงเช่นเดียวกับสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(2.6) กรณีสมาชิกของหมู่บ้านจัดสรรไม่ยอมชำระค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคเมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ควรกำหนดให้มีการออกหนังสือรับรองปลอดหนี้จากคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

(2.7) มาตรา 70 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 กำหนดให้นำความในมาตรา 43 วรรคสองมาใช้บังคับ กรณีผู้รับใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ 286 (พ.ศ.2515) ละทิ้งไม่ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการสามารถยื่นคำขอเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ ในกรณีที่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ 286 (พ.ศ.2515) คัดค้านการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และคณะกรรมการจัดสรรพิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือ ผู้รับโอนใบอนุญาตดังกล่าวมิได้ปฏิบัติหน้าที่จริง ทำให้ผู้ซื้อไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ เนื่องจากผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตจะหลีกเลี่ยงโดยนำหนังสือสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษามาวาง ทั้งนี้ ข้อเท็จจริงได้มีการละทิ้งหน้าที่มากกว่า 20 ปี จึงควรยกเลิกข้อความในมาตรา 70 วรรคหก ให้สามารถตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

### การดำเนินการในขั้นตอนต่อไป

สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ได้ส่งเรื่องให้กองนิติการ กรมที่ดิน รับไปพิจารณา ส่วนการแก้ไขแบบมาตรฐานสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุด ขณะนี้อยู่ในระหว่างการดำเนินการ