

สารบัญ

หน้า

● การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	
1. กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	1
2. หลักทั่วไปในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	1
3. ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและนิติบุคคลตามกฎหมายของโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543	3
4. ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการจัดสรรที่ดินที่เตรียมอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515)	11
5. ผลของการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	12
● ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครว่าด้วยการกำหนดอัตราค่าปรับกรณีชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด พ.ศ. 2546	16-17
● ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครว่าด้วยการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร พ.ศ. 2546	18-20

การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร นับเป็นเรื่องใหม่ที่ถูกกำหนดไว้ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้จัดสรรที่ดินสามารถโอนสภาพบุไปเคในโครงการจัดสรรที่ดินให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่มีจำนวนไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยรวมตัวกันจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้น เพื่อรับโอนสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินมาดูแลบำรุงรักษาและจัดการกันเองก่อน แทนที่จะโอนให้เป็นการครอบครองโดยชนโดยทันทีตามกฎหมายเดิมกำหนด กรมที่ดิน เห็นว่าเรื่องนี้เป็นเรื่องสำคัญที่ควรริเริ่มเข้าแจ้งฝ่ายผู้จัดสรรที่ดินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจึงได้จัดทำคำอธิบายและตัวอย่างเพื่อให้เกิดความเข้าใจ และใช้เป็นแนวทางหนึ่ง ตัวอย่างที่ให้ไว้นี้เป็นเพียงแนวทางเท่านั้น จึงสามารถแก้ไขเพิ่มเติมในรายละเอียดได้เท่าที่ไม่ขัดกับพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กฎกระทรวง ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและกฎหมายอื่นๆ ดังนั้นก่อนดำเนินการ ขอให้ศึกษาทำความเข้าใจในเรื่องนี้โดยละเอียดด้วย

การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

1. กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53 และ มาตรา 70
 - กฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควา และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.2545
 - ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ.2545
 - ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่าย หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค และการจัดทำบัญชี พ.ศ.2545
 - ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดขั้นตอน หลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณาแผนผังโครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน และการขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการ ข้อ 4
 - ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด..... ว่าด้วยการกำหนดอัตราค่าปรับกรณีชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคต่ำกว่าเวลาที่กำหนด พ.ศ.
 - ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด..... ว่าด้วยการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร พ.ศ.
- ### 2. หลักทั่วไปในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- #### 2.1 การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน

โดยกำหนดระยะเวลาให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องขจัดสิ่งปลูกสร้าง และรับโอนทรัพย์สินตามบัญชีแล้วเสร็จ ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรขายสุดท้ายได้รับแจ้ง การแจ้งดังกล่าวให้ทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร (ตัวอย่าง 1)

3. ประกาศในหนังสือพิมพ์ซึ่งแพร่หลายในท้องถิ่นนั้นไม่น้อยกว่าสามวัน (ตัวอย่าง 3)

4. ปิดประกาศให้นำหนังสือแจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและบัญชีทรัพย์สินเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไว้ในที่เปิดเผย ณ บริเวณที่ทำการจัดสรรตามกำหนดระยะเวลาที่ระบุในหนังสือแจ้ง โดยต้องให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่าห้าคนลงลายมือชื่อเป็นพยาน

ทั้งนี้ ในถือว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้งจากผู้ซื้อที่ดินในวงที่ผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการดังกล่าวทั้ง 3 ประการ คือ ส่งหนังสือทางไปรษณีย์ลงทะเบียน ประกาศในหนังสือพิมพ์และปิดประกาศครบถ้วนแล้ว

5. อำนวยความสะดวกในด้านเอกสารบัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและสถานะตามสมควรแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น

ข. ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่มีความประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เมื่อได้รับหนังสือแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในบัญชีทรัพย์สินฯ ไปจัดการดูแลและบำรุงรักษาจะต้องดำเนินการดังนี้

การดำเนินการ (ระเบียบว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลฯ ข้อ 6, 7)

1. จัดให้มีการประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรร (ตัวอย่าง 4) เพื่อมีมติ

จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และแต่งตั้งตัวแทนคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรพร้อมด้วยข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (มติดังกล่าวต้องมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตลงคะแนนเสียงให้จัดตั้ง และในการลงคะแนนเสียง ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละแปลงมีเสียงเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียง และหากได้แบ่งแยกที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตออกไปอีก ให้ถือว่าผู้ถือกรรมสิทธิ์แปลงแยกและแปลงที่ได้แบ่งแยกออกไปมีเสียงรวมกันเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียง เช่นเดียวกับเจ้าของรวม)

2. จัดทำข้อบังคับบริษัทมีรายการตามที่กำหนดในกฎกระทรวงว่าด้วยการจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.2545 ข้อ 3 ซึ่งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีมติให้ความเห็นชอบในแบบประชุม

- ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีรายการดังนี้ (ตัวอย่าง 5)

1. ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
2. วัตถุประสงค์
3. ที่ตั้งสำนักงาน
4. ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการ การเลือกตั้ง ภาวะการดำรงตำแหน่ง การเริ่มดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่ง และการประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรซึ่งต้องประชุมอย่างน้อยปีละสองครั้ง
5. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชี และการเงิน
6. ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิก
7. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่
8. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ
9. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

3. จัดทำรายงานการประชุมครั้งที่มีการประชุม (ตัวอย่าง 6)

4. ตัวแทนผู้ได้รับแต่งตั้ง ยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่นั้นตั้งอยู่พร้อมด้วยเอกสารหลักฐาน ดังนี้ (กฎกระทรวง ข้อ 2)

- รายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จำนวนไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ ที่มีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เห็นชอบข้อบังคับ และแต่งตั้งตัวแทนในการยื่นคำขอตกลงจดทะเบียน

- สำเนาข้อบังคับ (ตามข้อ 2)

- หลักฐานการรับแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการ

- บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้เสร็จสิ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน ตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต พร้อมสำเนาทะเบียนที่ดินที่เกี่ยวข้อง

5. เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้แล้ว ให้ดำเนินการตั้ง (ระเบียบว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ ข้อ 9, 12)

- แจ้งให้ผู้ซื้อจัดสรรที่ตนทราบพร้อมกำหนดวันจดทะเบียนโอนทรัพย์สินและส่งมอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามบัญชีทรัพย์สิน ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวทั้งหมดต้องให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดในหนังสือแจ้ง และผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้เสร็จสิ้นเพื่อการ

จัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เมื่อได้จดทะเบียนโอนทรัพย์สิน และส่งมอบเงินค่าบำรุงรักษาฯ ตามบัญชีทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว

- ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกราย (ผู้ที่ไม่เห็นชอบและไม่เห็นชอบให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร) เป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีที่ดินจัดสรรแปลงย่อยที่ยังมีผู้ซื้อ หรือได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดิน ให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (มาตรา 47)

- ให้แสดงหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ตัวอย่าง 10) ไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (กฎกระทรวงฯ ข้อ 8 วรรคท้าย)

ค. พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องดำเนินการ (กฎกระทรวงฯ ข้อ 4, 5, 6, 7, 8)

1. เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว (ตัวอย่าง 7) ให้พิจารณาความถูกต้องครบถ้วนตามกฎหมายของเอกสารและรายการดังต่อไปนี้

- คำขอและเอกสารหลักฐาน
- สำเนาข้อบังคับ
- วัตถุประสงค์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

2. กรณีพิจารณาแล้วเห็นว่า คำขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่อยู่ในหลักเกณฑ์กฎหมายกำหนดให้ส่งไม่รับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

3. กรณีพิจารณาแล้วเห็นว่า เอกสารและรายการตามข้อ 1 ไม่ถูกต้องให้แจ้งผู้ขอแก้ไขเพิ่มเติมให้ถูกต้องภายในเวลาที่กำหนดซึ่งจะไม่

น้อยกว่าสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง เมื่อผู้ขอดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมแล้ว จึงพิจารณาดำเนินการตามข้อต่อไป

4. เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด สาขาพิจารณาแล้ว เห็นว่าเอกสาร และรายการตามข้อ 1. ถูกต้อง ครบถ้วน ตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด ให้ปิดประกาศคำขอ (ตัวอย่าง 8) ไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการ กำนันแห่งประเทศไทย สำนักงานหรือที่ทำการองค์การบริหารส่วนท้องถิ่นซึ่ง ที่ดินที่ทำการจัดสรรนั้นตั้งอยู่ และบริเวณที่ทำการจัดสรรแห่งหนึ่งฉบับ สักกำหนดสามสิบวัน

5. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาและไม่มีผู้คัดค้าน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินสาขาส่งรับจดทะเบียนจัดตั้ง นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ว่าด้วยการขอ จัดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้าน จัดสรร พ.ศ.2543 ข้อ 8 วรรค 3 (ตัวอย่าง 9 และ 10)

6. กรณีมีผู้คัดค้านภายในกำหนดระยะเวลา โดยอ้างเหตุ ว่าการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ผิดไปแต่ตาม หลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎหมายกำหนด ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตรวจสอบข้อเท็จจริงและสรุปเรื่องให้ คณะกรรมการพิจารณาโดยเร็ว เมื่อคณะกรรมการพิจารณาเห็นเป็นประการ ใด ให้แจ้งผู้คัดค้านและเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดิน จังหวัดสาขาทราบภายในสิบห้าวัน

- หากพิจารณาแล้ว เห็นว่าการคัดค้านดังกล่าวเป็นเหตุ ให้การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลฯ ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้เจ้าพนักงาน

ที่ดินหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาส่งยกเลิกคำขอจดทะเบียนจัดตั้ง นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น

- หากพิจารณาแล้ว เห็นว่าการคัดค้านไม่เป็นเหตุทำให้ การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาส่งรับจดทะเบียน จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

7. ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่มีความประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลตาม กฎหมายอื่น เมื่อได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน ให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนทรัพย์สินตามระเบียบไว้ในบัญชี ทรัพย์สินฯ ไปจัดการดูแลและบำรุงรักษา จะต้องดำเนินการดังนี้ (ระเบียบ ข้อ 10, 12)

1. จัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ที่กำหนดในกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องและต้องมิขัดประสงค์ เพื่อรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้ขึ้นเพื่อ การจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตไปจัดการดูแลและ บำรุงรักษา ทั้งนี้ นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นนั้นจะต้องมีสมาชิก ผู้ถือหุ้น หรือ ผู้เป็นหุ้นส่วนซึ่งเป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเท่านั้น และในการลงคะแนนเสียง ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละคนเสียงเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียง และหากได้ แบ่งแยกที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตออกไปอีก ให้ ถือว่าผู้ถือกรรมสิทธิ์แปลงเหลือ และแปลงที่ได้แบ่งแยกออกไป มีเสียง รวมกันเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียงเช่นเดียวกับเจ้าของรวม (ระเบียบว่าด้วย การจัดตั้งนิติบุคคลฯ ข้อ 7)

2. เมื่อสามารถจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว ให้นิติ บุคคลดังกล่าวดำเนินการให้สมาชิกผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนไม่น้อยกว่า

กึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงที่ยังจัดจำหน่ายตามแผนผังโครงการ

3. แจ้งให้ผู้จัดสรรที่ดินทราบพร้อมกำหนดวันจดทะเบียนโอนทรัพย์สินและส่งมอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามบัญชีทรัพย์สินซึ่งการดำเนินการดังกล่าวทั้งหมดต้องให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดในหนังสือแจ้ง

4. ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้ขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เมื่อจดทะเบียนโอนทรัพย์สินและส่งมอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบ ตามบัญชีทรัพย์สิน ให้แก่นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว

จ. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ม.51)

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้แก่นิติบุคคลตามมาตรา 44 (1) ให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากร

เงินที่นิติบุคคลตามมาตรา 44 (1) ได้รับจากผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ซื้อที่ดินจดทะเบียนไปใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ให้ได้รับการยกเว้นภาษีอากร

ทั้งนี้ ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้ขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน ตามแผนผังและโครงการที่ได้ออกอนุญาต เมื่อได้จดทะเบียนโอนทรัพย์สินและส่งมอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบ ตามบัญชีทรัพย์สิน ให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว (ระเบียบว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลฯ ข้อ 12)

4. ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515)

ก. กรณีผู้จัดสรรที่ดิน หรือผู้รับโอนใบอนุญาต หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคประสงค์จะพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ผู้จัดสรรที่ดิน ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และพนักงานเจ้าหน้าที่ ใช้หลักการเดียวกับการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2548 ทุกประการ ยกเว้นจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่ง เนื่องจากการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติฯ ดังกล่าวมิได้กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินทำสัญญาประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคไว้

ข. กรณีผู้จัดสรรที่ดิน หรือผู้รับโอนใบอนุญาต หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคไปบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถยื่นขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เองโดยดำเนินการดังนี้

- (1) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินที่ทำการจัดสรรตั้งอยู่
- (2) หลักฐานที่ใช้ประกอบในการยื่นคำขอ ได้แก่
 - รายงานการประจักษ์ของพื้นที่ที่จัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่มีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เห็นชอบขอบังคับและแต่งตั้งตัวแทนในการยื่นคำขอจดทะเบียน
 - สำเนาข้อบังคับ
 - บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค, ตำแหน่งที่ตั้งแสดง

สิทธิในที่ดิน

(3) การพิจารณาจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

- เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้พิจารณาความถูกต้องครบถ้วนตามกฎหมายของคำขอและเอกสารหลักฐาน ถ้าไม่ ข้อบังคับ และวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

- ปิดประกาศคำขอ 30 วัน และแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้จัดสรรที่ดินทราบ

- กรณีผู้จัดสรรที่ดินคิดค่าดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาส่งเรื่องให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณา ถ้าคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเห็นว่าผู้จัดสรรที่ดินไม่บำรุงรักษาจริง ต้องให้ผู้จัดสรรทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค แต่ถ้าคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเห็นว่าผู้จัดสรรที่ดินยังบำรุงรักษาสาธารณูปโภคอยู่ ให้ยกเลิกการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

- ถ้าผู้จัดสรรที่ดินไม่ลดค่าหรือไม่ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดสั่งให้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

5. ผลของการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

1. ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดสรรที่ดิน ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(1) ผู้จัดสรรที่ดิน
- พ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค โดยต้องมีการโอนทรัพย์สินและส่งมอบเงินบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรต้องรับผิดชอบแล้ว

ไม่จำหน่าย
- เป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ในส่วนที่ดินที่ยัง

(2) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ทั้งในส่วนที่ลงคะแนนเสียงเห็นชอบและไม่เห็นชอบให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(3) นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

- มีฐานะเป็นนิติบุคคล
- มีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมาย ตามข้อบังคับ โดยอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่สมาชิก

- คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลภายนอก

2. สิทธิพิเศษเกี่ยวกับค่าธรรมเนียม ภาษี และอากรแสตมป์

(1) ค่าใช้จ่ายในการรับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ อากรแสตมป์

(2) กรณีเงินที่นิติบุคคลได้รับจากสมาชิกเพื่อนำไปใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคได้รับยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม อากร

(3) การยกเว้นตาม (1) และ (2) ต้องเป็นไปตาม

- พระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 378) พ.ศ.2544

- ประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขของการยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับการโอนและการรับโอนทรัพย์สินที่เป็น

สาธารณูปโภค และบริการสาธารณธารณะ และการให้บริการในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ลงวันที่ 23 ธันวาคม 2545

- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 3783 ลงวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2546 เรื่อง การจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค และ/หรือบริการสาธารณธารณะ

3. อำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(1) จัดการและดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินที่รับโอนจากผู้จัดสรรที่ดิน

(2) กำหนดระเบียบการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค การอยู่อาศัยและการจราจร

(3) เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่าย

(4) เป็นโจทก์แทนสมาชิก (ตั้งแต่ 10 รายขึ้นไป)

(5) จัดให้มีบริการสาธารณธารณะ

(6) ดำเนินการอื่นตามกฎหมาย

4. สิทธิและหน้าที่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(1) ชำระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ทั้งนี้ การกำหนดอัตราค่าใช้จ่าย ต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ โดยออกกำหนดค่าใช้จ่ายให้แตกต่างกันตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือขนาดพื้นที่ได้

(2) นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่จัดเก็บ โดยให้จัดเก็บเป็นรายเดือนจากสมาชิก

(3) สิทธิและหน้าที่ของสมาชิกนิติบุคคลอื่นตามที่กำหนดในข้อบังคับ

5. บทกำหนดโทษสำหรับสมาชิกที่ชำระเงินล่าช้า

(1) กรณีชำระค่าใช้จ่ายล่าช้ารายเดือน ต้องจ่ายค่าปรับตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดกำหนด

(2) กรณีชำระค่าใช้จ่ายล่าช้าติดต่อกัน 3 เดือน ถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค

(3) กรณีชำระค่าใช้จ่ายล่าช้าติดต่อกัน 6 เดือน พนักงานเจ้าหน้าที่อำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินแปลงดังกล่าวได้

(4) ให้ถือว่าหนี้ที่ค้างชำระเป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มมาตรฐานการจัดสรรที่ดิน
สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
กรมที่ดิน



ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

ว่าด้วยการกำหนดอัตราค่าปรับกรณีชำระเงินค่าบำรุงรักษา

และการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด พ.ศ.2546

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 14 (4) มาตรา 50 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 และเพื่อให้เป็นไปตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่าย หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค และการจัดทำบัญชี พ.ศ.2545 คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร จึงกำหนดอัตราค่าปรับกรณีชำระเงินค่าบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยการกำหนดอัตราค่าปรับกรณีชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด พ.ศ.2546”

ข้อ 2 ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ 3 ให้กำหนดอัตราค่าปรับกรณีชำระเงินค่าบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด ดังนี้

(1) ที่ดินที่ใช้เพื่อประกอบอาคารอุตสาหกรรม และที่ดินที่

ใช้เพื่อประกอบพาณิชยกรรม ต้องชำระค่าปรับในอัตราที่นับคูณค่ากำหนดตามข้อ 9 ของระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่าย หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคและการจัดทำบัญชี พ.ศ.2545 แต่ต้องไม่เกินร้อยละสิบห้าของจำนวนเงินที่ค้างชำระ

(2) ที่ดินที่ใช้เพื่อเกษตรกรรม ที่ดินที่ใช้เพื่อที่อยู่อาศัย และที่ดินเปล่า ต้องชำระค่าปรับในอัตราที่นับคูณค่ากำหนดตามข้อ 9 ของระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่าย หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคและการจัดทำบัญชี พ.ศ.2545 แต่ต้องไม่เกินร้อยละสิบของจำนวนเงินที่ค้างชำระ

ประกาศ ณ วันที่ 25 กรกฎาคม พ.ศ.2546

(ลงชื่อ) อรรถพร ทองประไพ

(นายอรรถพร ทองประไพ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับประกาศทั่วไป เล่ม 120 ตอนที่พิเศษ 90 ง
วันที่ 19 สิงหาคม 2546



ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

ว่าด้วยการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร

พ.ศ. 2546

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 14 (4) มาตรา 50 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร จึงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร พ.ศ. 2546”

ข้อ 2 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ ที่มีความประสงค์ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ต่างชำระเงินค่าบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคติดต่อกันตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป นิติบุคคลดังกล่าวต้องมีหนังสือแจ้งให้ผู้ซึ่งชำระราคาล่วงหน้าอย่างน้อยสิบห้าวัน เมื่อครบกำหนดแล้ว ให้แจ้งเป็นหนึ่งในสี่ต่อเจ้าพนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานครหรือเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่พร้อมหลักฐานการแจ้งเจ้าของที่ดิน

ข้อ 3 เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา ได้รับแจ้งตามข้อ 2 แล้ว ให้สั่งระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม แล้วดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) ลงในบัญชีอาัยต์ (บ.ท.ด. 27) โดยระบุว่า “ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามมาตรา 50 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ตามหนังสือนิติบุคคล..... ลงวันที่.....” แล้วลงลายมือชื่อกำกับไว้ พร้อม วัน เดือน ปี

(2) เขียนคำสั่งห้ามโอน (ท.ด. 37) กัดติดไว้ตรงตำแหน่งของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน สำหรับที่ดินแปลงที่ถูกระงับ

เมื่อดำเนินการตามวรรคหนึ่งเสร็จแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา ทำเป็นหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินเรื่องการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในวันที่ยื่นอุทธรณ์

ข้อ 4 เมื่อเจ้าของที่ดินชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ไปชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคพร้อมค่าปรับครบถ้วนถูกต้องแล้ว ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ มีหนังสือแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา ยกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่เจ้าของที่ดินชำระเงินจำนวนดังกล่าว หรือเจ้าของที่ดินอาจนำหลักฐานการชำระเงินที่ครบถ้วนมาขอให้เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครหรือเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา ยกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมก็ได้

ข้อ 5 เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือเจ้าพนักงาน
ที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา ใต้รับแจ้งตามข้อ 4 แล้ว ให้แจ้งยกเลิกการ
ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม แล้วให้ขีดฆ่ารายการในบัญชีอายุ
ตัวหนังสือแดง และบันทึกไว้ในช่อง 6 (จัดการเสร็จ) โดยระบุว่าเป็น “ยกเลิก
คำสั่งระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามหนังสือฉบับคุณ.....
ลงวันที่ หรือตามหลักฐานการชำระเงิน เลขที่ ลงวันที่” แล้ว
ลงลายมือชื่อกำกับไว้ พร้อมวัน เดือน ปี และปลัดคำสั่งห้ามโอน (พ.ศ.๒๕๓๗)
ออก

กรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินนำหลักฐานการชำระเงินมาขอยกเลิกการระงับ
การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือ
เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา ทำหนังสือแจ้งนิติบุคคลเรื่อง
ยกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในวันที่ยกเลิกด้วย

ประกาศ ณ วันที่ 24 กันยายน พ.ศ.2546

(ลงชื่อ) อรรถพร ทองประไพ

(นายอรรถพร ทองประไพ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

ตัวอย่าง 1

หนังสือแจ้งผู้ซื้อฯ และบัญชีทรัพย์สินฯ ซึ่งส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียน
บริษัท มั่งมีแลนด์ จำกัด

ที่ พิเศษ 029/2546

5 พฤศจิกายน 2546

เรื่อง การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เรียน ผู้ซื้อโครงการ “หมู่บ้านมั่งมี”

สิ่งที่ส่งมาด้วย บัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

ตามที่ บริษัท มั่งมีแลนด์ จำกัด ได้ทำการจัดสรรที่ดินโฉนดที่ดิน
เลขที่ 2496 เลขที่ดิน 12 ตำบลบางซื่อ (บางเขนฝั่งใต้) อำเภอคูคต (บางซื่อ)
กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ดิน 19 ไร่ โดยยี่ห้อโครงการว่า “หมู่บ้านมั่งมี” ซึ่ง
ได้แบ่งเป็นสวน 1 แปลง ถนน 1 แปลง บ้านแถว 60 แปลง ที่ดินเปล่า 40
แปลง และได้ดำเนินการขายไปแล้ว 90 แปลง นั้น

บริษัทฯ ขอเรียนให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกท่านทราบว่า บริษัทฯ มี
ความประสงค์จะโอนทรัพย์สินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคและจำนวนเงินค่า
บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามที่กฎหมายกำหนด (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่ง
มาด้วย) ให้กับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกท่าน โดยที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะต้อง
ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน
พ.ศ.2543 ขึ้น เพื่อดำเนินการรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวจากบริษัทฯ ให้แล้ว
เสร็จภายในกำหนดเวลา 180 วัน นับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในหมู่บ้าน
มั่งมีรายสุดท้ายได้รับหนังสือแจ้งนี้ ซึ่งกำหนดเวลาการจัดตั้งและรับโอน
ทรัพย์สินจากบริษัทฯ อาจแล้วเสร็จก่อน 180 วัน ก็ได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน
ระยะเวลาที่กำหนดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) มั่งมี ศรีสุข
(นายมั่งมี ศรีสุข)
กรรมการผู้จัดการ
บริษัท มั่งมีแลนด์ จำกัด

สำนักงานเลขที่ 5/11 ถนนรัชดาภิเษก หัวขวง กรุงเทพฯ
โทร. 0-2276-6000

ตัวอย่าง 2

บัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน
ของ บริษัท มั่งมีแลนด์ จำกัด
โครงการ หมู่บ้านมั่งมี จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ลำดับ	ประเภท สาธารณูปโภค	ประเภทบริการ สาธารณะ		ที่ดิน			ชื่อผู้ถือ กรรมสิทธิ์	จำนวนเงิน ค่าบำรุงรักษา สาธารณูปโภค	หมายเหตุ
		ตาม แผนผัง โครงการ	ที่ ประสงค์ จะโอน	โฉนดที่ดิน	หมู่ที่/ ตำบล/ แขวง	อำเภอ/ เขต			
1	ถนน (ทางสาธารณะ)	-	-	เลขที่ 2496 เลขที่ดิน 12	บางชื่อ (บางแขวง ฝั่งใต้)	คูสิต (บางชื่อ กรุงเทพมหานคร)	บริษัท มั่งมีแลนด์ จำกัด	500,000 บาท	เนื้อที่ดิน 5 ไร่
2	สวนสาธารณะ	-	-	เลขที่ 2600 เลขที่ดิน 912	บางชื่อ (บางแขวง ฝั่งใต้)	บางชื่อ กรุงเทพมหานคร	บริษัท มั่งมีแลนด์ จำกัด		เนื้อที่ดิน 2 งาน 50 ตารางวา
3	-	สโมสรร	ไม่โอน	เลขที่ 2599 เลขที่ดิน 913	บางชื่อ (บางแขวง ฝั่งใต้)	บางชื่อ กรุงเทพมหานคร	บริษัท มั่งมีแลนด์ จำกัด		เนื้อที่ดิน 1 ไร่ 80 ตารางวา

ตัวอย่าง 3

ประกาศในหนังสือพิมพ์ซึ่งแพร่หลายในท้องถิ่น 3 วัน

ประกาศ

เรื่อง การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร “หมู่บ้านมั่งมี”

ตามที่ บริษัท มั่งมีแลนด์ จำกัด ได้ทำการจัดสรรที่ดินโฉนดที่ดิน
เลขที่ 2496 เลขที่ดิน 12 เนื้อที่ดิน 19 ไร่ ตำบลบางซื่อ (บางเขนฝั่งใต้)
อำเภอตุลิต (บางซื่อ) กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ดิน 19 ไร่ โดยใช้ชื่อโครงการว่า
“หมู่บ้านมั่งมี” แบ่งเป็นสวน 1 แปลง ถนน 1 แปลง ที่ดินเปล่า 40 แปลง
และบ้านแถว 60 แปลง ซึ่งได้ดำเนินการขายไปแล้ว 90 แปลง นั้น

บัดนี้ ครบกำหนดระยะเวลาที่บริษัทฯ ต้องบำรุงรักษา
สาธารณูปโภคตามที่ได้รับความสะดวกและกรรมการการจัดสรรที่ดิน
กรุงเทพมหานครแล้ว ประกอบกับผู้ซื้อที่ดินเกินครึ่งหนึ่งของจำนวนแปลง
ย่อยตามแผนผังโครงการ บริษัทฯ จึงมีความประสงค์จะโอนทรัพย์สินที่เป็น
สาธารณูปโภค (ถนนในโครงการจัดสรรที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 2496 สวน
สาธารณะ โฉนดที่ดินเลขที่ 2600 ตำบลบางซื่อ (บางเขนฝั่งใต้) อำเภอตุลิต
(บางซื่อ) กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ดิน 5 ไร่ และ 2 งาน 50 ตารางวา ตาม
ลำดับ) พร้อมเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจำนวน 500,000 บาท
(ห้าแสนบาทถ้วน) ให้กับผู้ซื้อที่ดินจัดสรร “หมู่บ้านมั่งมี” โดยผู้ซื้อที่ดิน
จัดสรรจะต้องดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติ
การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นจากบริษัทฯ
ซึ่งต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลา 180 วัน นับแต่วันที่
ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในหมู่บ้านมั่งมีรายสุดท้ายได้รับหนังสือแจ้งจากบริษัทฯ

จึงประกาศมาให้ทราบทั่วกัน และโปรดดำเนินการให้แล้วเสร็จ
ภายในกำหนดระยะเวลาที่แจ้งให้ทราบ

(ลงชื่อ) มั่งมี ศรีสุข

(นายมั่งมี ศรีสุข)

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท มั่งมีแลนด์ จำกัด

สำนักงานเลขที่ 5/11 ถนนรัชดาภิเษก หัวข่วง กรุงเทพมหานคร

โทร. 0-2276-6000

ตัวอย่าง 4

บัญชีรายชื่อผู้เข้าประชุมการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร “หมู่บ้านสงฆ์”
วันที่ 10 ธันวาคม 2546

ลำดับที่	ชื่อ-สกุล ผู้ถือกรรมสิทธิ์ สิทธิครอบครอง	โฉนดที่ดิน/ หนังสือรับรอง การเช่าประโยชน์	บ้านเลขที่	ได้รับหนังสือ แจ้งฯ เมื่อ วัน เดือน พ.ศ.	ลายมือชื่อ ผู้เข้าประชุม	รับมอบอำนาจ ตามหนังสือ ลงวันที่ (ถ้ามี)
1.						
2.						
3.						
4.						
5.						
6.						
7.						
8.						
9.						
10.						
11.						
12.						
13.						
14.						
15.						
...						
...						
...						
...						
...						
...						
...						
70.						

ตัวอย่างที่ 5

ข้อบังคับ
นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....

หมวดที่ 1
บททั่วไป

ข้อ 1 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนี้ชื่อว่า “นิติบุคคลหมู่บ้าน
จัดสรร..... และข้อบังคับนี้เรียกว่า ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้าน
จัดสรร.....

ข้อ 2 ในข้อบังคับนี้
“นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” หมายถึง นิติบุคคลหมู่บ้าน

จัดสรร.....
“ข้อบังคับ” หมายถึง ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้าน
จัดสรร.....

“หมู่บ้านจัดสรร” หมายถึง หมู่บ้านจัดสรร.....
“สมาชิก” หมายถึง ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในหมู่บ้าน
จัดสรร.....ทุกราย และผู้จัดสรรที่ดินสำหรับที่ดินแปลงย่อยที่ยังไม่มี
ผู้ซื้อหรือได้อนุญาตมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดิน

“ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร” หมายถึง ผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรร
ที่ดินเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรรในหมู่บ้านจัดสรร..... และหมายถึง
ผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไปด้วย

“ผู้จัดสรรที่ดิน” หมายถึง ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการ
จัดสรรที่ดินหมู่บ้าน..... และหมายรวมถึง ผู้รับโอนใบอนุญาตด้วย

“ที่ดินจัดสรร” หมายถึง ที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยใน
หมู่บ้านจัดสรร..... ตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต

“กรรมการ” หมายถึง กรรมการหมู่บ้านจัดสรร.....

“คณะกรรมการ” หมายถึง คณะกรรมการหมู่บ้าน

จัดสรร.....

“ประธานกรรมการ” หมายถึง ประธานคณะกรรมการ

หมู่บ้านจัดสรร.....

“สำนักงาน” หมายถึง สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้าน

จัดสรร.....

ข้อ 3 ข้อบังคับให้ใช้บังคับนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนจัดตั้ง
นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และได้รับโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคและ
บริการสาธารณะจากผู้จัดสรรที่ดินแล้ว

ข้อ 4 ถ้าข้อกำหนดใดมิได้กำหนดไว้ในข้อบังคับ ให้บังคับตาม
พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

หมวดที่ 2
วัตถุประสงค์

ข้อ 5 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีวัตถุประสงค์เพื่อรับโอนที่ดิน
อันเป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะจากผู้จัดสรรที่ดินที่ได้ขึ้น
เพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตไปจัดการและดูแล
บำรุงรักษาให้คงสภาพดีดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นเพื่อประโยชน์ร่วมกันของ
สมาชิกหมู่บ้านจัดสรร และให้สีอำนาจและหน้าที่ดำเนินการตาม
วัตถุประสงค์ดังกล่าว ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน
พ.ศ.2543 ดังนี้

(1) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค
(2) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัยและการจราจร
ภายในที่ดินจัดสรร

(3) เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการ
สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในส่วนที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมี
หน้าที่บำรุงรักษาจากสมาชิก

(4) ยื่นคำร้องทุกข์หรือเป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิกเกี่ยวกับ
กับกรณีที่กระทำความผิดหรือละเมิดของสมาชิก ตั้งแต่สิบรายขึ้นไป

(5) จัดให้บริการสาธารณูปโภคเพื่อสวัสดิการของสมาชิก
หรือจัดสรรเงินหรือทรัพย์สินเพื่อสาธารณประโยชน์

(6) ดำเนินการอื่นใดให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ระเบียบ
ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง หรือข้อบังคับของคณะกรรมการที่
ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

(7)
(8)
การดำเนินการตาม (1) (2) และ (5) ต้องได้รับความ
เห็นชอบจากมติประชุมใหญ่ของสมาชิก

หมวดที่ 3
ที่ตั้งสำนักงาน

ข้อ 6 สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตั้งอยู่เลขที่.....

หมวดที่ 4

กรรมการและการประชุมของคณะกรรมการ

ข้อ 7 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร เป็นผู้ดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร เป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก

ข้อ 8 คณะกรรมการประกอบด้วย ประธานกรรมการ 1 คน และกรรมการอื่นไม่น้อยกว่า.....คน แต่ไม่เกิน.....คน ซึ่งได้รับการเลือกตั้งโดย.....

การเริ่มดำรงตำแหน่งของกรรมการ ให้เริ่มตั้งแต่.....

ข้อ 9 บุคคลดังต่อไปนี้ มีสิทธิได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการ

- (1) สมาชิก หรือคู่สมรสของสมาชิก
- (2) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้มอบาลหรือผู้พิทักษ์ ในกรณีที่สมาชิกเป็นคนที่ได้รับความสามารถหรือเสมือนไร้ความสามารถแล้วแต่กรณี
- (3) ผู้จัดการหรือผู้แทนอื่นของนิติบุคคลในกรณีที่นิติบุคคลเป็นสมาชิก

- (4)
- (5)

ข้อ 10 กรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ.....ปี นับแต่วันที่ได้รับเลือกตั้ง เมื่อพ้นจากตำแหน่งแล้วอาจได้รับการเลือกตั้งอีกได้

ข้อ 11 นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระ ตามข้อ 10 กรรมการต้องพ้นจากตำแหน่ง เมื่อ

- (1) ตาย
- (2) ลาออก
- (3) เป็นบุคคลล้มละลาย
- (4) เป็นคนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- (5) ขาดจากการเป็นสมาชิก
- (6) ที่ประชุมใหญ่มีมติให้ถอดถอน หรือสมาชิกมากกว่ากึ่งหนึ่งเข้าชื่อให้ถอดถอน

(7) ได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

(8) ค้างชำระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคและค่าบริการสาธารณะติดต่อกันตั้งแต่สามเดือนขึ้นไป

- (9)
- (10)

ข้อ 12 ในกรณีที่กรรมการพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระ ให้เลือกตั้งผู้แทนโดย..... และให้ผู้ได้รับการเลือกตั้งดำรงตำแหน่งแทนอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของผู้ซึ่งตนแทน

ข้อ 13 การประชุมคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในการประชุมของคณะกรรมการ ถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการที่มาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก
กรรมการคนหนึ่งมีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้
ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรประกาศรายงาานการ
ประชุมคณะกรรมการที่ผ่านการรับรองของคณะกรรมการแล้วไว้ในที่เปิดเผย
ณ สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ยื่น
รายงานการประชุมคณะกรรมการ

ข้อ 14 ให้คณะกรรมการประชุมกันตามคราวที่มีกิจธุระ แต่ต้อง
ประชุมอย่างน้อยปีละสองครั้ง

กรรมการจำนวนไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวน
กรรมการทั้งหมด จะนัดเรียกประชุมคณะกรรมการเมื่อใดก็ได้

หมวดที่ 5

การดำเนินงาน การบัญชี และการเงิน

ข้อ 15 การลงลายมือชื่อเพื่อให้มีผลผูกพันนิติบุคคลหมู่บ้าน
จัดสรร ให้ปฏิบัติดังนี้

(1) กรณีลงนามเอกสารทั่วไป ให้ลงลายมือประธาน
กรรมการ

(2) กรณีทำนิติกรรมสัญญาต่างๆ ให้ลงลายมือของ
ประธานกรรมการและกรรมการอื่นอีกสองท่าน

(3) กรณีเอกสารที่เกี่ยวข้องกับบัญชีและการเงิน ให้ลง
ลายมือของประธานกรรมการและกรรมการอื่นอีกสองท่าน แต่อย่างน้อย
ต้องเป็นกรรมการที่เกี่ยวข้องและการเงินหนึ่งท่านลงลายมือชื่อด้วย

ข้อ 16 เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้คณะกรรมการ
กำหนดอัตราค่าใช้จ่ายและเสนอให้ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกเห็นชอบ
เมื่อที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบการกำหนด

อัตราค่าใช้จ่ายตามวรรคแรกแล้ว ให้คณะกรรมการแจ้งให้สมาชิกทราบว่า
จะจัดเก็บค่าใช้จ่ายเป็นรายเดือนในอัตราเท่าใด จะเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายจาก
สมาชิกภายในวันที่เท่าใดของทุกเดือน พร้อมทั้งวิธีการ และสถานที่ในการ
จัดเก็บ การกำหนดวันเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายของเดือนแรกจะต้องกำหนด
ระยะเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันนับแต่วันที่ยื่นที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติ
เห็นชอบการกำหนดอัตราค่าใช้จ่าย

ข้อ 17 การแจ้งตามข้อ 16 ต้องระบุค่าปรับตามอัตราที่คณะ
กรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร/คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน
จังหวัด.....กำหนด สำหรับกรณีที่มีหน้าที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและ
การจัดสรรสาธารณูปโภคได้ชำระเงินล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด รวมทั้ง
มาตรการบังคับในกรณีที่มีหน้าที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการ
สาธารณูปโภค ได้ค้างชำระเงินติดต่อกันตั้งแต่สามเดือน และตั้งแต่หก
เดือนขึ้นไป

การแจ้งตามวรรคหนึ่งให้แจ้งด้วยว่า หนี้ค่าบำรุงรักษา
และการจัดการสาธารณูปโภคเป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลทรัพย์เหนือที่ดิน
จัดสรรของผู้ชำระ

ข้อ 18 ในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการ
สาธารณูปโภค นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องออกหลักฐานเป็นหนังสือให้แก่
ผู้ชำระเงินทุกครั้ง และหลักฐานดังกล่าวทุกฉบับต้องส่งกำหนดอย่างน้อย
หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
หลักฐานตามวรรคหนึ่งอย่างน้อยต้องมีการติดต่อกัน

- (1) ชื่อของสำนักงานผู้รับเงิน
- (2) วัน เดือน ปี ที่รับเงิน
- (3) ชื่อผู้ชำระเงิน
- (4) จำนวนเงินที่รับชำระทั้งตัวเลขและตัวอักษร
- (5) ชื่อความที่ระบุว่าได้มีการรับเงินค่าใช้จ่ายประจำเดือน
- (6) ชื่อความที่ระบุว่า ได้มีการรับเงินค่าปรับประจำเดือนใดไว้เป็นการถูกต้อง

(7) ลายมือชื่อผู้รับเงิน พร้อมตราประทับ (ถ้ามี)

ข้อ 19 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จะดำเนินการออกกระเบื้อง กวู เกณฑ์ต่างๆ โดยความเห็นชอบของมติที่ประชุมใหญ่เพื่อให้สมาชิกปฏิบัติตาม ทั้งนี้เพื่อให้หมู่บ้านจัดสรรมีสภาพแวดล้อมที่ดี มีความเป็นระเบียบเรียบร้อย สะอาดและปลอดภัย บรรลุวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ 20 เมื่อเริ่มเจตเก็บค่าใช้จ่าย ตามข้อ 16 ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรจัดทำบัญชีตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในแต่ละเดือน เก็บไว้ ณ สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

การจัดทำบัญชีตามวรรคหนึ่ง ต้องมีรายการแสดงงบรายรับ รายจ่าย ตามมาตรฐานหลักการบัญชีและงบดุลเกี่ยวกับสิทธิประโยชน์และส่วนของผู้ถือหุ้นด้วย โดยกำหนดให้วันที่.....ของทุกปี เป็นวันสิ้นงวดทางบัญชีของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ 21 คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรต้องจัดทำงบการเงินตรวจสอบบัญชีรับของงบดุลและรายรับ รายจ่ายประจำปี โดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และต้องจัดทำงบประมาณการค่าใช้จ่ายของปีถัดไปเสนอให้ที่ประชุมใหญ่ สมาชิกอนุมัติภายในสี่สิบห้าวัน นับจากวันสิ้นงวดทางบัญชี

ข้อ 22 ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรรายงานกิจการ งบดุล บัญชีรายรับ รายจ่ายซึ่งผู้สอบบัญชีรับรองแล้ว ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน กรุงเทพมหานคร/คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด.....ภายในสามเดือน นับแต่วันสิ้นงวดการบัญชีและประกาศรายงานดังกล่าวโดยเปิดเผย ให้สมาชิกทราบ

ข้อ 23 ในกรณีผู้ถือหุ้นชำระเงินมีความประสงค์จะขอตรวจหรือคำนวณเอกสารบัญชี หรือรายงานในหมวดนี้ ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรดำเนินการให้โดยสมาชิกผู้ยื่นต้องเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการนี้เท่าที่จำเป็น

หมวดที่ 6

สิทธิและหน้าที่ของสมาชิก

ข้อ 24 สมาชิก ประกอบด้วย

- (1) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกราย
- (2) ผู้จัดสรรที่ดินในกรณีที่มีที่ดินจัดสรรแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ซื้อหรือได้โอนกลับมาเป็นผู้จัดสรรที่ดิน

ข้อ 25 สมาชิกมีสิทธิใช้สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะภายในหมู่บ้านจัดสรร แต่ที่นี้ต้องไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการเสียหายต่อการใช้สิทธิของสมาชิกรายอื่น หรือรบกวน หรือก่อให้เกิดอันตรายต่อสมาชิกรายอื่น

หากมีการละเมิดสิทธิหรือประโยชน์ของสมาชิกตั้งแต่สิบรายขึ้นไป ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรยื่นคำร้องทุกข์หรือเป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิกได้

ข้อ 26 สมาชิกมีหน้าที่ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการบริหาร การ

จัดการดูแลรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะเป็นรายเดือน ตาม
อัตรา วิธีการ สถานที่และวัน เวลา ที่กำหนดตามข้อบังคับ

ข้อ 27 สมาชิกต้องปฏิบัติตามระเบียบ กฎเกณฑ์ต่างๆ ของ
หมู่บ้านจัดสรรที่ผ่านความเห็นชอบของมติที่ประชุมใหญ่แล้ว

ข้อ 28 หากสมาชิกชำระเงินค่าใช้จ่ายรายเดือน ตามข้อ 25 ถ้าช้า
กว่าเวลาที่กำหนด สมาชิกจะต้องเสียค่าปรับร้อยละ..... (1) ของ
จำนวนเงินที่ค้างชำระ

หากสมาชิกค้างชำระค่าใช้จ่ายรายเดือนติดต่อกันตั้งแต่
สามเดือนขึ้นไป นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) ถูกตัดสิทธิในการรับเลือกตั้งเป็นกรรมการ ถ้าดำรง
ตำแหน่งกรรมการอยู่แล้ว ให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการทันที
- (2) ถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สาธารณูปโภคและ
บริการสาธารณะภายในหมู่บ้านจัดสรร
- (3)

หากสมาชิกค้างชำระค่าใช้จ่ายรายเดือนติดต่อกันตั้งแต่
หกเดือนขึ้นไป นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) แจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อให้อำนาจระบบการ
จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระ
ให้ครบถ้วน
- (2) ฟ้องร้องดำเนินคดีทางแพ่งต่อศาลเพื่อเรียกชำระหนี้
- (3)

(1) ระบุค่าปรับตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร/คณะ
กรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด.....กำหนด

ข้อ 29 หากสมาชิกไม่ปฏิบัติตามระเบียบ กฎเกณฑ์ต่างๆ ของ
นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ผ่านความเห็นชอบของมติที่ประชุมใหญ่แล้ว อาจ
ถูกระงับสิทธิการใช้สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะภายในหมู่บ้าน
จัดสรรเป็นการชั่วคราว

ข้อ 30 การขอตรวจสภาพ

- (1) ตาย
- (2) โอนสิทธิในที่ดินจัดสรรให้บุคคลอื่น
- (3)

หมวดที่ 7
การประชุมใหญ่
การประชุมใหญ่

ข้อ 31 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่

ตามอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง

ข้อ 32 การเรียกประชุมใหญ่วิสามัญจะเรียกประชุมเมื่อใดก็ได้

- (1) คณะกรรมการเห็นสมควรจะเรียกประชุมเมื่อใดก็ได้
- (2) สมาชิกจำนวนไม่น้อยกว่าหนึ่งในห้าของจำนวน
เสียงของสมาชิกทั้งหมดหรือสมาชิกจำนวนไม่น้อยกว่า.....เสียงของ
จำนวนเสียงของสมาชิกทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือร้องขอต่อคณะ
กรรมการให้เรียกประชุมใหญ่วิสามัญ โดยต้องระบุในหนังสือร้องขอด้วยว่า
ประสงค์ให้เรียกประชุมเพื่อการใด

ให้คณะกรรมการเรียกประชุมใหญ่วิสามัญและจัดให้มี
การประชุมขึ้นภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือร้องขอ ถ้าคณะ
กรรมการไม่เรียกประชุมภายในระยะเวลาดังกล่าว สมาชิกที่ร้องขอหรือ

สมาชิกอื่นจำนวนไม่น้อยกว่า.....เสียง^(๒) เรียกว่าประชุมเองได้

ข้อ 33 การเรียกประชุมใหญ่ คณะกรรมการจะต้องส่งหนังสือนัดประชุมและเอกสารที่เกี่ยวข้องไปยังสมาชิกทุกคนก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน พร้อมทั้งระบุวัน เวลา สถานที่และระเบียบวาระการประชุมด้วย

การประชุมใหญ่ต้องมีสมาชิกมาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด^(๓) จึงจะเป็นองค์ประชุม

ข้อ 34 ในการประชุมใหญ่ครั้งใด ถ้าไม่ต้องการประชุมตามที่กำหนดไว้ ให้ดำเนินการดังนี้

(1) ถ้าการประชุมใหญ่ครั้งนั้นได้เรียกตามคำร้องขอของสมาชิก ในองค์ประชุม

(2) ถ้าการประชุมใหญ่ครั้งนั้นเป็นการประชุมใหญ่ที่สมาชิกมิได้ร้องขอตาม (1) ให้มติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเรียกประชุมใหญ่อีกครั้งหนึ่ง โดยจัดให้มีการประชุมขึ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่มีการประชุมใหญ่ครั้งแรก การประชุมครั้งหลังนี้ต้องมีสมาชิกมาประชุมซึ่งมีคะแนนเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสิบของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด และมีจำนวนสมาชิกเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่าสิบคนจึงจะเพียงพอองค์ประชุม

ข้อ 35 ให้ประธานกรรมการทำหน้าที่ประธานและดำเนินการประชุมใหญ่ ถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่แทนได้ ให้กรรมการที่มาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

(๒) จำนวนไม่น้อยกว่า.....เสียงตาม (๒) วรรคแรก

(๓) กำหนดองค์ประชุมไว้เป็นอย่างอื่นได้

มติของที่ประชุมใหญ่ ให้ถือเอาคะแนนเสียงข้างมากของสมาชิกที่เข้าร่วมประชุม ถ้ามีคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานที่ประชุมใหญ่เป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

เมื่อที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบการกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายที่คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเสนอแล้ว ในการลงคะแนนเสียง ให้สมาชิกคนหนึ่งและคนหนึ่งเสียงเท่ากับอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค ถ้าสมาชิกคนใดมีคะแนนเสียงเกินครึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของสมาชิกอื่นรวมกัน ในกรณีที่คะแนนเสียงเท่ากัน ให้นับจำนวนสมาชิกที่ออกเสียงลงคะแนนเป็นเกณฑ์ในการลงคะแนนเสียง

ข้อ 36 สมาชิกอาจมอบฉันทะเป็นหนึ่งชื่อให้ผู้อื่นเข้าร่วมประชุมและออกเสียงแทนตนได้ แต่ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่งได้ไม่เกิน.....ราย

ข้อ 37 ในการประชุมใหญ่ครั้งใด ถ้าได้มีการประชุมหรือการลงมติโดยไม่ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อบังคับ สมาชิกอาจร้องขอให้ศาลสั่งเพิกถอนมติในการประชุมครั้งนั้นได้ แต่ต้องร้องต่อศาลภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ประชุมใหญ่ลงมติ

ข้อ 38 ห้ามมิให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะทั้งหมด หรือบางส่วนให้เป็นสาธารณประโยชน์หรือให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือบุคคลอื่น เว้นแต่ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะมีมติให้การได้ และต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร/คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด.....

หมวดที่ 8

การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ

ข้อ 39 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับให้กระทำโดยมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกและมติเกี่ยวกับการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับต้องได้รับคะแนนเสียงมากของจำนวนเสียงของสมาชิกทั้งหมด

หมวดที่ 9

การควบคุมบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ 40 การควบคุมบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอื่นซึ่งมีพื้นที่ติดต่อกันหรือใกล้เคียงกัน ให้กระทำโดยมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่งและมติเกี่ยวกับการควบคุมบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่งต้องได้รับคะแนนเสียงเป็นเอกฉันท์(4) จากสมาชิก

หมวดที่ 10

การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ 41 การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....ให้กระทำโดยมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และมติเกี่ยวกับ

(4) กำหนดมติเป็นอย่างอื่นได้

การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะต้องได้รับคะแนนเสียงเป็นเอกฉันท์จากสมาชิกหรือในกรณี(5)

(1)

(2)

กลุ่มมาตรฐานการจัดสรรที่ดิน
สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
กรมที่ดิน

(5) กำหนดกรณีให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ตัวอย่าง 6

รายงานการประชุม

การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร “หมู่บ้านมั่งมี”

วันที่ 10 ธันวาคม 2546 เวลา 09.00 น.

ณ บริเวณสวนสาธารณะหมู่บ้านมั่งมี

สมาชิกที่มาประชุม จำนวน 70 เสียง (ปรากฏตามบัญชีรายชื่อผู้เข้าประชุม)

สมาชิกที่ไม่มาประชุม จำนวน 30 เสียง

สมาชิกทั้งหมด จำนวน 100 เสียง

เริ่มประชุมเวลา เวลา 09.00 น.

ระเบียบวาระที่ 1 การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร “หมู่บ้านมั่งมี”
มติที่ประชุม เห็นชอบเป็นเอกฉันท์ให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน

จัดสรร “หมู่บ้านมั่งมี” เพื่อรับโอนที่ดินอันเป็น
สาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินไปจัดการ
และดูแลบำรุงรักษา รวมทั้งจำนวนเงินค่าบำรุง
รักษาสถาปัตยกรรมไปตลอดตามบัญชีทรัพย์สินด้วย

ระเบียบวาระที่ 2 ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร “หมู่บ้านมั่งมี”
มติที่ประชุม เห็นชอบข้อบังคับซึ่งได้นำเสนอในที่ประชุมโดยมี
คะแนนเสียงเป็นเอกฉันท์

ระเบียบวาระที่ 3 แต่งตั้งตัวแทนเพื่อไปดำเนินการยื่นคำขอจดทะเบียน

จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร “หมู่บ้านมั่งมี”

มติที่ประชุม

เลิกประชุม

มอบหมายให้ นายสงคราม ต.ใจดี เป็นตัวแทนผู้ขอ
ที่ดินจัดสรรโครงการหมู่บ้านมั่งมี ไปดำเนินการยื่นคำขอ
จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร “หมู่บ้านมั่งมี”
ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด...../เจ้าพนักงานที่ดิน
จังหวัดสาขา.....ตลอดจนดำเนินการต่างๆ
เกี่ยวกับเรื่องเงินเสร็จสิ้นกระบวนการ
เวลา 12.00 น.

ตัวอย่าง 7



เลขที่ 1/2546
วันที่ 15 ธ.ค. 2546
เจ้าหน้าที่

คำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ผู้จดทะเบียน
จัดตั้งนิติบุคคล
หมู่บ้านจัดสรร
ชื่อ นายสงกรานต์ ใจดี อายุ 50 ปี สัญชาติ ไทย
ที่อยู่เลขที่ 112/15 ตรอก/ซอย - ถนน รัชดาภิเษก หมู่ที่ -
ตำบล/แขวง บางซื่อ อำเภอ/เขต บางซื่อ จังหวัด กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์ 0-1442-5226 โทรสาร -
ได้รับการแต่งตั้งเป็นตัวแทนของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามมติที่ประชุมเมื่อวันที่ 10 ธันวาคม 2546

รายละเอียดของ
โครงการจัดสรร
ที่ดิน
ที่ตนจัดสรรอยู่ในโครงการจัดสรรที่ดินชื่อ หมู่บ้านม่วงมี
ที่ตั้งโครงการเลขที่ 112/1 ตรอก/ซอย - ถนน รัชดาภิเษก หมู่ที่ -
ตำบล/แขวง บางซื่อ อำเภอ/เขต บางซื่อ จังหวัด กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์ 0-2954-2100 โทรสาร 0-2954-9101
ผู้จัดสรรที่ดินชื่อ บริษัท มิ่งมีแลนด์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานเลขที่ 5/11 ตรอก/ซอย - ถนน รัชดาภิเษก หมู่ที่ -
ตำบล/แขวง ห้วยขวาง อำเภอ/เขต ห้วยขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์ 0-2276-6000 โทรสาร 0-2276-6001
ได้รับใบอนุญาตตามใบอนุญาตเลขที่ 170/2544 ออกให้เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2544
โดยคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครจังหวัด
ที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจำนวน 102 แปลง

รายละเอียด
การขอจัดตั้ง
นิติบุคคล
หมู่บ้านจัดสรร

ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเมื่อ
วันที่ 8. พ.ย. 2545 ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ประชุมเมื่อวันที่ 10. ธ.ค. 2546
มีมติของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จำนวน 70. เปอร์เซ็นต์ ให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
ผู้ซื้อมีความประสงค์จะขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดังนี้

1. จัดนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร. หมู่บ้านม่วงมี
2. ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
ที่อยู่เลขที่ 112/1 ตรอก/ซอย - ถนน รัชดาภิเษก หมู่ที่ -
ตำบล/แขวง บางซื่อ อำเภอ/เขต บางซื่อ จังหวัด กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์ 0-2954-9100 โทรสาร 0-2954-9101
3. ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคมีจำนวน 2 แปลง
 โฉนดที่ดิน. 2 แปลง หนังสือรับรองการทำประโยชน์. แปลง
4. ที่ดินอันเป็นบริการสาธารณูปโภคมีจำนวน 1 แปลง
 โฉนดที่ดิน. 1 แปลง หนังสือรับรองการทำประโยชน์. แปลง

หลักฐาน
และรายละเอียด

รายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งซึ่งงาน
แปลย่อ ย ตบแบบผังโครงการที่ตนให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
เห็นชอบข้อบังคับ และแต่งตั้งตัวแทนในการยื่นคำขอจดทะเบียน
 สำเนาข้อบังคับ
 หลักฐานการรับแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและระยะ
เวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการตามมาตรา 44 (1)
 บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริเวณที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้ขึ้น
เพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต
 สำเนาโฉนดที่ดิน รวม 2 ฉบับ
 สำเนาหนังสือรับรองการทำประโยชน์ รวม 2 ฉบับ
 สำเนาบัญชีรายชื่อผู้เข้าร่วมการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หมู่บ้านม่วงมี
 สำเนาบัญชีรายชื่อผู้เข้าร่วมการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ตัวแบบ)
 หลักฐานการประกาศในหนังสือพิมพ์ รวมสามวัน

ผู้ขอ ขอยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พร้อมด้วยหลักฐาน
และรายละเอียดดังกล่าวข้างบนนี้คือ
 เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร
 เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด..... สาขา.....
ลงชื่อ..... ผู้ขอ



(พ.ศ.25)

ประกาศ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

เรื่อง คำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ด้วย นายสงกรานต์ ใจดี ได้ยื่นเรื่องรายชื่อจดทะเบียนจัดตั้ง

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร "หมู่บ้านมั่งมี"

หนังสือสำคัญ

หน้าสำรวจ..... หมู่ที่..... ตำบล บางชื่อ อำเภอ บางชื่อ

จังหวัด กรุงเทพมหานคร

มีอาณาเขตดังนี้ คือ :-

ทิศเหนือ จด..... ยาวประมาณ.....

ทิศใต้ จด..... ยาวประมาณ.....

ทิศตะวันออก จด..... ยาวประมาณ.....

ทิศตะวันตก จด..... ยาวประมาณ.....

เนื้อที่ประมาณ..... ตารางวา

โดยอ้างว่า ได้รับแต่งตั้งให้เป็นผู้แทนของผู้จัดตั้งหมู่บ้านมั่งมี มีอำนาจในการลงนาม

ในการดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคล "หมู่บ้านมั่งมี" ตามมติที่ประชุมของผู้จัดตั้ง

เมื่อวันที่ 10 ธันวาคม 2546 โดยแนบเอกสารประกอบคำขอจดทะเบียนครบถ้วน ตามหลักเกณฑ์

ที่กฎหมายกำหนด

จึงขอประกาศให้ทราบทั่วกัน ถ้าผู้ใดจะคัดค้านประการใด ให้ยื่นคำคัดค้านต่อพนักงาน

เจ้าหน้าที่ภายใน..... สิบ..... วัน นับแต่วันประกาศนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 15 เดือน ธันวาคม พ.ศ. 2546

ลงชื่อ.....

ตำแหน่ง.....

อธิบดีกรมที่ดิน



จ.ส.ก.10

ทะเบียนเลขที่ 1/2546

หนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร

หนังสือสำคัญฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับจดทะเบียนจัดตั้ง

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2548 แล้ว โดยรายการ ดังนี้

1. ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร..... หมู่บ้านมั่งมี

2. ที่ตั้งสำนักงานเลขที่..... 112/1..... ตรอก/ซอย.....

ถนน..... รัชดาภิเษก..... หมู่ที่..... ตำบล/แขวง..... บางชื่อ อำเภอ/เขต..... บางชื่อ

จังหวัด..... กรุงเทพมหานคร โทรศัพท. 0-2954-9100 โทรสาร. 0-2954-9101

3. มีวัตถุประสงค์เพื่อรับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไปจัดการ และดูแลบำรุงรักษา ให้คงไว้ซึ่งประโยชน์ร่วมกันของสมาชิกภายในหมู่บ้านจัดสรร และมีอำนาจ

กระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ตามมติที่ประชุมใหญ่ภายใต้บังคับแห่ง

พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

ให้ไว้ ณ วันที่ 16 มกราคม พ.ศ.2547

ลงชื่อ..... พนักงานเจ้าหน้าที่

ตำแหน่ง.....

ตัวอย่าง 9
รายการจดทะเบียน

ทะเบียนเลขที่	1/2546
ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	“หมู่บ้านมั่งมี”
ที่ตั้งสำนักงาน	112/1 ถนนรัชดาภิเษก แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร โทร. 0-2954-9100
วัตถุประสงค์	เพื่อรับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไปจัดการและดูแล บำรุงรักษา ให้คงไว้ซึ่งประโยชน์ร่วมกันของสมาชิกภายในหมู่บ้านจัดสรรและ มีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ตามมติ ที่ประชุมใหญ่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543
วัน เดือน ปี ที่จดทะเบียน	16 มกราคม 2547

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่