

# จัดสรรที่ดิน

## ขนาดแปลง

## ขนาดถนน

ขนาดแปลง	ขนาดถนน
<ul style="list-style-type: none"> <li>ขนาดเล็กพิเศษ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ในเขต กทม./เทศบาล ไม่เกิน 32 แปลง/ไม่เกิน 2 ไร่ (อาคารพาณิชย์ ไม่เกิน 20 แปลง)</li> <li>- ในเขต อบต. ไม่เกิน 40 แปลง/ไม่เกิน 4 ไร่ (ไม่ต้องมีส่วน/ที่ตั้งนิติฯ)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>ขนาดเล็ก</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ไม่เกิน 99 แปลง/ต่ำกว่า 19 ไร่</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>ขนาดกลาง</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ตั้งแต่ 100 - 499/19 - 100 ไร่</li> <li>- 100 - 299/19 - 50 (ไม่ต่ำกว่า 12 เมตร/ผิว 6 เมตร)</li> <li>- 300 - 499/50 - 100 (ไม่ต่ำกว่า 12 เมตร/ผิว 6 เมตร)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>ขนาดใหญ่</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ตั้งแต่ 500/เกิน 100 ไร่</li> <li>- ตั้งแต่ 500/100 ไร่ (ไม่ต่ำกว่า 18 เมตร/ผิว 6 เมตร)</li> </ul>

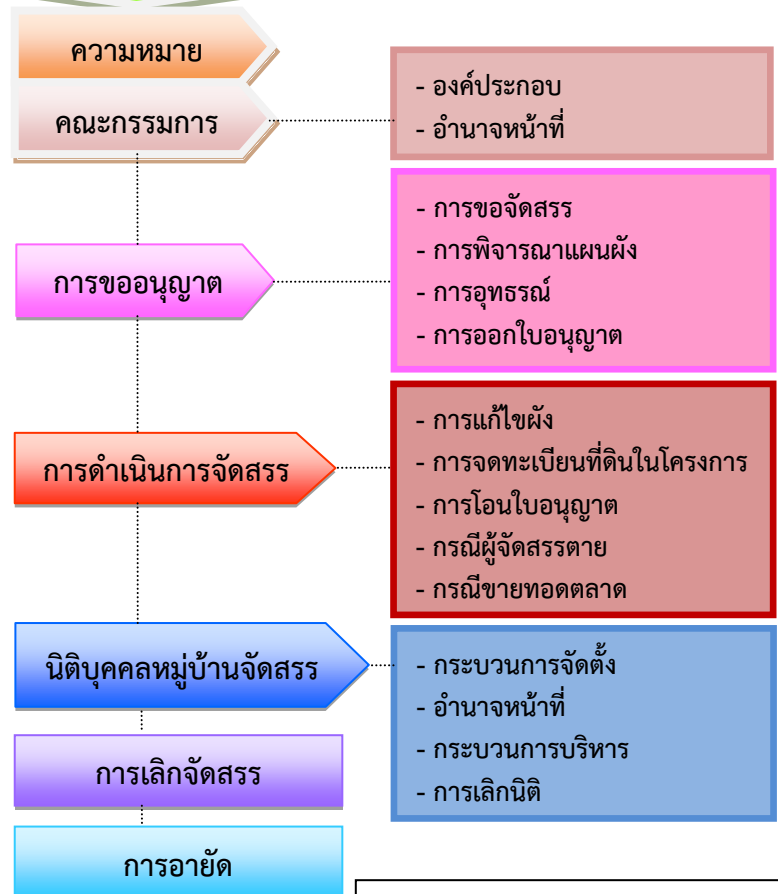
<ul style="list-style-type: none"> <li>บ้านเดี่ยว</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- กว้างหรือยาว ไม่ต่ำกว่า 10 เมตร</li> <li>- เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา/ระยะไม่ได้ขนาดเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 60 ตารางวา</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>บ้านแฝด</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- กว้างไม่ต่ำกว่า 8 เมตร</li> <li>- เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 35 ตารางวา</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>บ้านแถว</li> <li>อาคารพาณิชย์</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- กว้างไม่ต่ำกว่า 4 เมตร</li> <li>- เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 16 ตารางวา</li> </ul>

สวน/สนามเด็กเล่น/สนามกีฬา 5% ของพื้นที่ขาย

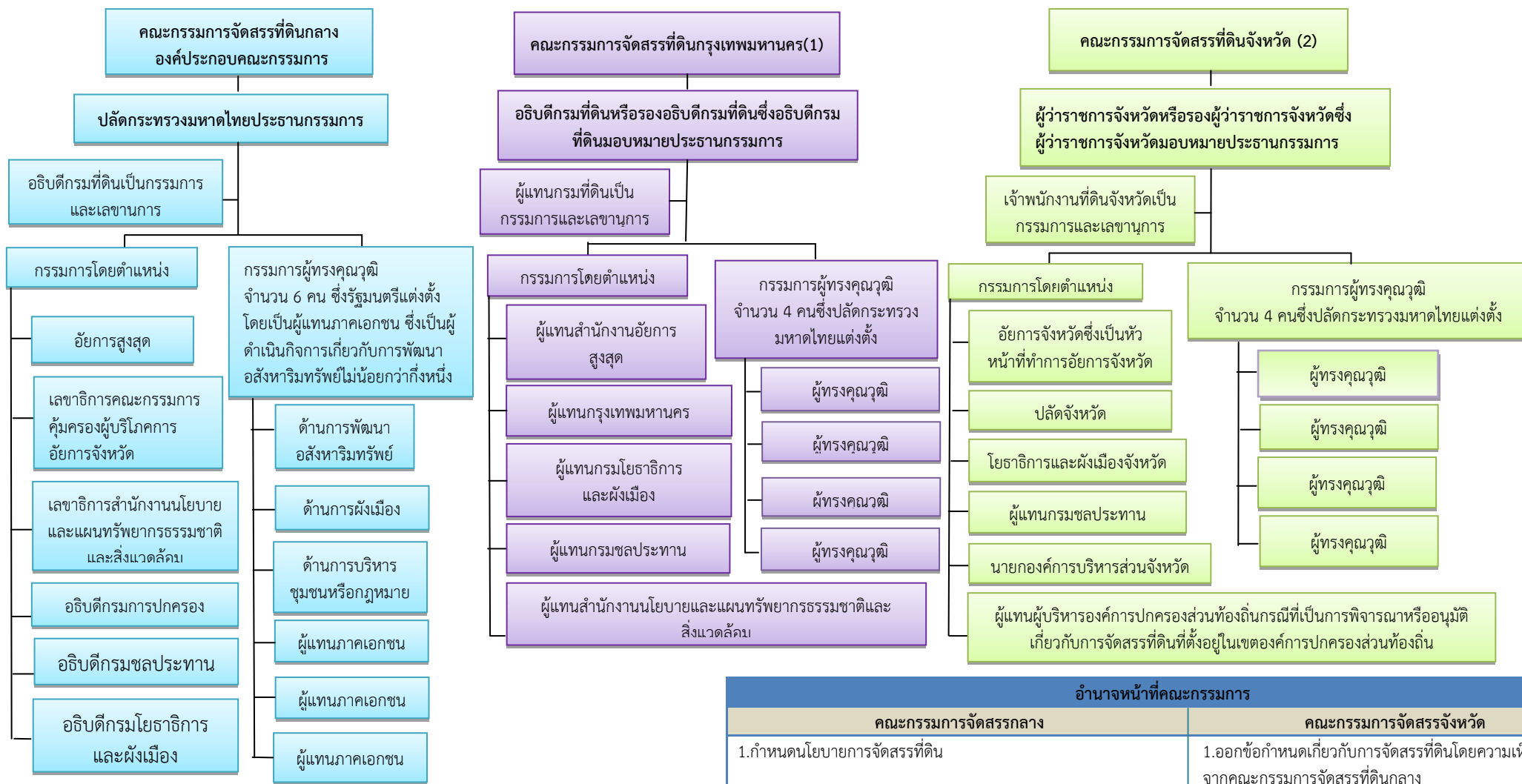
รายงานวิเคราะห์สิ่งแวดล้อมแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลง/เนื้อที่เกิน 100 ไร่

ที่ตั้งนิติ	ข้อกำหนด
ที่ดินเปล่า	20 ตารางวา อย่างน้อยต้องกว้าง 8 เมตร ยาว 10 เมตร
ที่ดินพร้อมอาคาร	16 ตารางวา กว้างไม่น้อยกว่า 4 เมตร
ให้สโมสร	พื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า 64 ตารางเมตร

## ประเด็นสำคัญ



# คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน (หมวด 1)



กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิในคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสองปี และกรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งแล้วอาจได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระติดต่อกันมิได้ เพื่อให้มีการหมุนเวียนเปลี่ยนแปลงกรรมการมิให้ดำรงตำแหน่งติดต่อกันนานเกินไป

การแต่งตั้งกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิตาม (1) และ (2) ให้ปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งจากภาคเอกชนซึ่งเป็นผู้มีความรู้ความสามารถ หรือประสบการณ์ในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การผังเมือง การบริหารชุมชนหรือกฎหมาย และต้องไม่ได้เป็นผู้จัดสรรที่ดิน เนื่องจากอาจมีประโยชน์ได้เสียไม่โดยตรงก็โดยอ้อมกับการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

นายประพล สิทธิชัย : หัวหน้าฝ่ายทะเบียน สจ.สมุทรสาคร

อำนาจหน้าที่คณะกรรมการ	
คณะกรรมการจัดสรรกลาง	คณะกรรมการจัดสรรจังหวัด
1. กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดิน	1. ออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินโดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
2. วางระเบียบเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน	2. พิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาต การออกใบอนุญาต การโอนใบอนุญาต หรือการเพิกถอนการโอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน
3. ให้ความเห็นชอบข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเสนอ	3. ตรวจสอบการจัดสรรที่ดินเพื่อให้เป็นไปตามแผนผัง โครงการหรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต
4. กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อขายที่ดินจัดสรรเพื่อให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินใช้ในการประกอบกิจการตามพระราชบัญญัตินี้	4. ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่น
5. วินิจฉัยชี้ขาดปัญหาเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามคำร้องหรือคำอุทธรณ์ของผู้ขอ ใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินหรือผู้จัดสรรที่ดิน	
6. ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติในพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่น	

<b>คำนิยาม</b>	
1.การจัดสรรที่ดิน	<ul style="list-style-type: none"> <li>- การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลง และต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปี เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย</li> <li>- ในการจำหน่ายที่ดินที่แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการดำเนินการเพื่อจำหน่ายในลักษณะที่อยู่อาศัย เพื่อประกอบการพาณิชย์เพื่อประกอบการอุตสาหกรรม หรือเพื่อเกษตรกรรม ก็จะต้องอยู่ในลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดินตามความหมายนี้ เช่นเดียวกัน</li> <li>- ไม่รวมแบ่งเพื่อให้เช่า แบ่งให้บุตร แบ่งเพื่อประกันตัวผู้ต้องหา</li> </ul>
2. ซ้อยกเว้น ไม่อยู่ในข้อบังคับพรบ. จัดสรร	- การจัดสรรที่ดินของหน่วยราชการ หน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจ ราชการส่วนท้องถิ่น หรือองค์กรอื่นของรัฐที่มีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายหรือการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายอื่น
3. โทษ	- หากผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาตต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี และปรับตั้งแต่สี่หมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท การนับอายุความให้นับแปลงสุดท้ายที่จำหน่าย
4. สิทธิในที่ดิน	- กรรมสิทธิ์และให้หมายความรวมถึงสิทธิครอบครองด้วย <b>ที่ดินที่จะนำมาขอจัดสรรจะเป็นโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ก็ได้</b>
5. สาธารณูปโภค	- สิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรใช้ประโยชน์ร่วมกันตามสัญญาหรือแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต
6. บริการสาธารณะ	- การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน เช่น การให้บริการรักษาความปลอดภัย การรักษาความสะอาดการให้บริการจ่ายกระแสไฟฟ้าส่องสว่างบริเวณส่วนกลาง การให้บริการจัดเก็บขยะ การให้บริการน้ำประปาสำหรับพนักงานเพื่อการอุปโภคบริโภค การให้บริการสโมสร สระว่ายน้ำ การบริหารจัดการบริการสาธารณะได้แก่ คนรับจ้างพนักงานเพื่อกำกับควบคุมดูแลให้บริการสาธารณะประเภทต่างๆ ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินสามารถเรียกเก็บค่าใช้จ่ายหรือค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ ตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินให้ความเห็นชอบ

### การขออนุญาตจัดสรรที่ดิน (หมวด 2)

1. มาตรา 22 ผู้ใดขอแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปและไม่อาจแสดงให้เป็นที่เชื่อได้ว่ามิใช่เป็นการแบ่งแยกที่ดินเพื่อการจัดสรรที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอดำเนินการยื่นคำขอทำการจัดสรรที่ดินและรอกการดำเนินการเรื่องการแบ่งแยกที่ดินไว้ก่อน หากผู้ขอไม่เห็นด้วย ให้มีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง

ให้คณะกรรมการวินิจฉัยอุทธรณ์ภายในกำหนดสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่คณะกรรมการได้รับอุทธรณ์ ถ้าคณะกรรมการมิได้มีคำวินิจฉัยภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเรื่องการแบ่งแยกที่ดินนั้นต่อไป

เมื่อคณะกรรมการมีคำวินิจฉัยอุทธรณ์เป็นประการใดแล้ว ให้แจ้งคำวินิจฉัยเป็นหนังสือให้ผู้อุทธรณ์ทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่คณะกรรมการมีคำวินิจฉัย คำวินิจฉัยของคณะกรรมการให้เป็นที่สุด

2. ผู้ใดประสงค์จะทำการจัดสรรที่ดินให้ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่(ไม่รวมส่วนแยก)

3. กรณีขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินยังมิได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงที่ดินในโครงการจัดสรรให้แล้วเสร็จ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดมีมติอนุญาตให้ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินได้โดยให้ผู้ขอทำสัญญาค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดินไว้กับคณะกรรมการ

4. การพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจะต้องพิจารณาแผนผังโครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินของผู้ขอให้แล้วเสร็จภายใน สี่สิบห้าวันนับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอ ถ้าคณะกรรมการไม่อาจ พิจารณาให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควรให้ถือว่าคณะกรรมการได้ให้ความเห็นชอบ แผนผังโครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินนั้นแล้ว

5. กรณีที่คณะกรรมการไม่เห็นชอบหรือมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน มี สิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดที่ดินกลางภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ทราบคำสั่ง และให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน กลางวินิจฉัยอุทธรณ์ให้แล้วเสร็จภายในหกสิบวันแต่วันที่รับอุทธรณ์หากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินไม่วินิจฉัยให้แล้ว เสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าผู้อุทธรณ์ได้รับความเห็นชอบหรือได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางให้เป็นที่สิ้นสุด

6. การออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ให้คณะกรรมการออกใบอนุญาตภายในกำหนดเจ็ดวัน

7. เมื่อได้ออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้คณะกรรมการจัดส่งใบอนุญาตพร้อมทั้งแผนผัง โครงการ และวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่โดยเร็ว เพื่อให้จดแจ้งใน โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการว่าที่ดิน นั้นอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน

### การดำเนินการจัดสรรที่ดิน (หมวด 3)

1. ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการหรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต ให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำ ขอดต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา

2. ผู้จัดสรรที่ดินสามารถนำที่ดินสาธารณูปโภค และที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดิน ไปจด ทะเบียนภาระจำยอม เพื่อให้ที่ดินแปลงอื่นนอกโครงการจัดสรรที่ดินใช้ประโยชน์ในที่ดินไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับการอนุญาต เป็นหนังสือจากคณะกรรมการ

3. ในการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร ระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องใช้สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน แบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

4. สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินไว้ผู้จะซื้อ และผู้จะขายเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายเท่ากันในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

5. ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะโอนใบอนุญาต ให้ยื่นคำขอต่คณะกรรมการ เมื่อได้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอนแล้ว ให้บรรดาสีทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตกไปยังผู้รับโอน

6. ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย ให้ผู้จัดการมรดกหรือทายาทยื่นคำขอรับโอนใบอนุญาตตามแบบที่คณะกรรมการ จัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อคณะกรรมการภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย หรือภายในกำหนดเวลาที่ คณะกรรมการเห็นสมควรขยายให้ เมื่อคณะกรรมการสอบสวนแล้วเห็นว่าผู้ยื่นคำขอมีสติในที่ดินที่จัดสรร ให้ คณะกรรมการโอนใบอนุญาตให้แก่ผู้ยื่นคำขอรับโอน และให้คณะกรรมการแจ้งให้ธนาคารหรือสถาบันการเงินและผู้ ซื้อที่ดินจัดสรรทราบ

7. ในการขายทอดตลาดที่ดินจัดสรรทั้งโครงการ ผู้ซื้อจะต้องรับโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและรับไปทั้งสิทธิ และหน้าที่ที่ผู้จัดสรรที่ดินมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

8. ผู้จัดสรรที่ดินจะทำนิติกรรมกับบุคคลใดอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อ บริการสาธารณะไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับการอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการ

การก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอื่น (ที่ดินแปลงย่อยเพื่อจำหน่าย) สามารถทำได้แต่ต้องเป็นไปตาม หลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดที่ดินกลางกำหนด

ผู้จัดสรรจะทำนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการ สาธารณะ โดยการจดทะเบียนจำนอง สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกินหรือภาระติดพันอื่นในอสังหาริมทรัพย์ ไม่ได้

การทำนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคโดยการจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่  
อสังหาริมทรัพย์อื่นต้องเป็นถนนหรือทางเท้าเท่านั้น

การให้เช่าที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะต้องเป็นการให้เช่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับลักษณะบริการสาธารณะที่  
กำหนดไว้ในโครงการ

การก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินแปลงย่อยเพื่อการจำหน่ายโดยการจำนองสามารถกระทำได้ถ้าวงเงินจ  
นองอย่างสูงไม่เกินสองในสามของราคาประเมินถ้าเกินต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการก่อน

**กระบวนการตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร**  
**(การพ้นจากหน้าที่ดูแลสาธารณูปโภคของผู้จัดสรร)**

1. เงื่อนไข

ลำดับที่ 1 ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

ลำดับที่ 2 ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์

2. ขั้นตอนการตั้งนิติบุคคล

การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีมติให้จัดตั้ง และแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา พร้อม ด้วยข้อบังคับ

ในการลงคะแนนเสียงให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละแปลงมีเสียงเท่ากันหนึ่งคะแนนเสียง (ไม่ต้องดูว่าแต่ละแปลงนั้นมีเนื้อที่มากน้อยเท่าใด)

**นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร**

1. นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มีวัตถุประสงค์เพื่อรับโอนสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินมาดูแลบำรุงรักษาต่อจากผู้จัดสรรที่ดินที่ประสงค์พ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคแล้ว

2. นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จดทะเบียนแล้วมีฐานะเป็นนิติบุคคล ทั้งนี้ เพื่อให้มีฐานะทางกฎหมายที่จะสามารถทำนิติกรรมสัญญา เป็นโจทก์ เป็นจำเลยได้ อันจะทำให้การดำเนินงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีประสิทธิภาพและคล่องตัวในการติดต่อกับบุคคลภายนอก และการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเพื่อเป็นผู้ดำเนินการกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในลักษณะเป็นคณะกรรมการร่วมกันบริหาร ภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

3. เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายในโครงการจัดสรรที่ดินนั้นต้องเป็นสมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และหากในโครงการจัดสรรที่ดินยังมีที่ดินแปลงย่อยที่ยังมิได้จำหน่ายหรือได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดิน ถือว่าผู้จัดสรรที่ดินเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นด้วย

4. นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจหน้าที่

(1) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค โดยความเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

(2) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัยและการจราจรภายในที่ดินจัดสรรโดยความเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

(3) เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคในส่วนที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่บำรุงรักษาจากสมาชิก

(4) ยื่นคำร้องทุกข์หรือเป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิกเกี่ยวกับกรณีที่กระทบสิทธิหรือประโยชน์ของสมาชิกจำนวนตั้งแต่สิบรายขึ้นไป

(5) จัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อสวัสดิการของสมาชิก หรือจัดสรรเงินหรือทรัพย์สินเพื่อสาธารณประโยชน์ โดยความเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

(6) ดำเนินการอื่นใดให้เป็นตามกฎหมายกระทรวง ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินหรือข้อบังคับของคณะกรรมการที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัตินี้

ในการดำเนินการตาม (1)(2) และ (5) นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกด้วย

5. นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้งแต่จะเรียกประชุมใหญ่สามัญเมื่อใดก็ได้แล้วแต่จะเห็นสมควร
6. สมาชิกจำนวนไม่น้อยกว่าหนึ่งในห้าของจำนวนสมาชิกทั้งหมดหรือสมาชิกจำนวนไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ จะทำหนังสือร้องขอต่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรให้เรียกประชุมใหญ่สามัญก็ได้ ในหนังสือร้องขอนั้นต้องระบุว่าประสงค์ให้เรียกประชุมเพื่อการใด และเมื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรได้รับหนังสือร้องขอให้เรียกประชุมใหญ่สามัญดังกล่าวให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเรียกประชุมใหญ่สามัญ โดยจัดให้มีการประชุมขึ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่รับคำร้องขอ  
ถ้าคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรไม่เรียกประชุมภายในระยะเวลา สมาชิกผู้ร้องขอให้เรียกประชุมหรือสมาชิกอื่นจำนวนไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้ในข้อบังคับจะเรียกประชุมเองก็ได้
7. ในการเรียกประชุมใหญ่ คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรต้องส่งหนังสือนัดประชุมและเอกสารที่เกี่ยวข้องไปยังสมาชิกทุกคนก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน โดยหนังสือนัดประชุม ต้องระบุวัน เวลา สถานที่ และระเบียบวาระการประชุม  
การประชุมใหญ่ต้องมีสมาชิกมาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม เว้นแต่ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะกำหนดองค์ประชุมไว้เป็นอย่างอื่นในการประชุมใหญ่ครั้งใด ถ้าไม่ได้้องค์ประชุมตามที่กำหนดไว้และการประชุมใหญ่นั้นได้เรียกตามคำร้องขอของสมาชิกก็ให้งดการประชุม แต่ถ้าเป็นการประชุมใหญ่ที่สมาชิกมิได้เป็นผู้ร้องขอ ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเรียกประชุมใหญ่อีกครั้งหนึ่ง โดยจัดให้มีการประชุมขึ้นภายในสามสิบวัน นับแต่วันนัดประชุมใหญ่ครั้งแรก การประชุมครั้งหลังนี้ต้องมีสมาชิกมาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสิบของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมดและมีจำนวนสมาชิกเข้าประชุมไม่น้อยกว่าสิบคนจึงจะเป็นองค์ประชุม  
มติของที่ประชุมใหญ่ให้ถือเอาเสียงข้างมาก เว้นแต่ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ในการลงคะแนนเสียง สมาชิกคนหนึ่งจะมีเสียงเท่ากับอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค การลงคะแนนเสียงในการประชุมนี้ จะไม่นับเสียงเป็นหนึ่งแปลงหนึ่งเสียงเหมือนกับการประชุมเพื่อให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน  
ในการประชุมใหญ่ครั้งใด ถ้าได้มีการประชุมหรือการลงมติโดยไม่ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร สมาชิกอาจร้องขอให้ศาลสั่งเพิกถอนมติในการประชุมครั้งนั้นได้แต่ต้องร้องขอต่อศาลภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ลงมติ
8. การควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้งแต่สองนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นไปซึ่งมีพื้นที่ติดต่อกันหรือใกล้เคียงกัน อาจจะนำมาควบเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเดียวกันได้ โดยที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่งต้องมีมติเป็นเอกฉันท์ให้ควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เว้นแต่ข้อบังคับ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะกำหนดมติไว้เป็นอย่างอื่น
9. การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เมื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจดทะเบียนจัดตั้งแล้ว ต่อมาอาจขอยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้โดยที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีมติเป็นเอกฉันท์ให้ยกเลิก นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือมีกรณีให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามที่กำหนดในข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
10. การเลิกการจัดสรร มี 2 กรณี คือ กรณีที่ยังไม่มีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรและกรณีที่มีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรแล้ว โดยถ้าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรคัดค้าน ให้เจ้าพนักงานที่ดินยกเลิกเรื่องการดำเนินการเจ้าพนักงานที่ดินต้องปิดประกาศมีกำหนด 60 วัน และสามารถคัดค้านได้ภายใน 30 วัน นับแต่วันครบกำหนดปิดประกาศ
11. โครงการที่ไม่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินไม่สามารถดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้
12. ค่าธรรมเนียมภาษีและอากรแสตมป์ในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้รับการยกเว้น
13. รั้วโครงการ ถือเป็นส่วนหนึ่งของสาธารณูปโภค
14. ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กฎหมายได้กำหนดเรียกค่าใช้จ่ายส่วนกลาง
15. การแต่งตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร มีผลนับแต่วันที่ประชุมใหญ่มีมติแต่งตั้งและให้แจ้งรายชื่อคณะกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งต่อเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อจดแจ้งรายชื่อ

16. นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร สามารถระงับการจดทะเบียนในที่ดินจัดสรร (อายุัด) ของผู้ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภค (ส่วนกลาง) ในกรณีที่ค้างชำระตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป (ไม่ต้องติดต่อกัน) โดยแจ้งเป็นหนังสือต่อเจ้าพนักงานที่ดิน (ต้องแจ้งให้เวลาชำระเงินล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบห้าวันนับแต่วันได้รับหนังสือแจ้ง)
17. ผู้จัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้จัดเก็บค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะของการจดทะเบียน (อายุัด) ได้เช่นเดียวกัน
18. ภูมิลาเนาตามระเบียบจัดสรรที่ดินกลางเรื่องการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลฯ พ.ศ.2559 หมายความว่า ถิ่นที่อยู่อันบุคคลนั้นได้พักอาศัยเป็นแหล่งสำคัญหรือที่ได้ใช้ประกอบกิจการงานหรือตามที่ปรากฏในหลักฐานทะเบียนราษฎรหรือที่ซึ่งได้แจ้งไว้ครั้งสุดท้ายต่อสำนักงานที่ตั้ง
19. การนำที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรร (แปลงจำหน่าย) ไปจดทะเบียน ให้เช่า, ให้, ขายฝาก กระทำมิได้
20. การจัดตั้งนิติบุคคล
21. ผลของการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในส่วนของผู้จัดสรรที่ดิน ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นอย่างไร

<b>ผู้จัดสรรที่ดิน</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร นับแต่วันที่จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและหากผู้จัดสรรที่ดินได้ส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ต้องรับผิดชอบให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค</li> <li>2. เป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ในส่วนที่ดินที่ยังไม่จำหน่าย</li> </ol>
<b>ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร</b>	ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกราย เป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ทั้งในส่วนที่ลงคะแนนเสียงเห็นชอบ และไม่เห็นชอบให้จัดตั้ง)
<b>นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. มีฐานะเป็นนิติบุคคล</li> <li>2. มีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร เป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามข้อบังคับ โดยอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่สมาชิก</li> <li>3. คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร เป็นผู้ดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลภายนอก</li> </ol>

22. การประชุมใหญ่ กำหนดให้มีการประชุม 2 ประเภท คือการประชุมใหญ่สามัญ และการประชุมใหญ่วิสามัญ

ประเภท	วิธีการเรียกประชุม
การประชุมใหญ่สามัญ	กฎหมายบังคับให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ต้องจัดให้มีขึ้นอย่างน้อยปีละครั้ง
การประชุมใหญ่วิสามัญ	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จะเรียกประชุมเมื่อใดก็ได้แล้วแต่จะเห็นสมควร</li> <li>2. สมาชิกร้องขอ (เมื่อสมาชิกไม่น้อยกว่า 1 ใน 5 ของสมาชิกทั้งหมด หรือจำนวนไม่น้อยกว่าที่กำหนดในข้อบังคับ) ทำหนังสือร้องขอต่อคณะกรรมการหมู่บ้านฯ โดยระบุวัตถุประสงค์ในการเรียกประชุม</li> </ol>

องค์ประชุม การประชุมใหญ่ต้องมีสมาชิกมาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกัน ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม เว้นแต่ข้อบังคับจะกำหนดองค์ประชุมไว้เป็นอย่างอื่น