

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ คำถามเกี่ยวกับ “การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร”

ข้อ ๑. **คำถาม** “นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” มีวัตถุประสงค์อย่างไร

คำตอบ เพื่อรับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาให้คงไว้ซึ่งประโยชน์ร่วมกันของสมาชิกภายในหมู่บ้านจัดสรรและมีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ตามมติที่ประชุมใหญ่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓

ข้อ ๒. **คำถาม** หมู่บ้านจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก(พิเศษ)จำเป็นต้องมีการจัดตั้ง “นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” หรือไม่

คำตอบ โครงการจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก (พิเศษ) ที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินถือว่าเป็น “การจัดสรรที่ดิน” ซึ่งอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๔ เช่นเดียวกันหากผู้จัดสรรที่ดินมีความประสงค์จะพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ผู้จัดสรรที่ดินจึงต้องดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามนัยมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๕๘ ทุกประการ

ข้อ ๓. **คำถาม** การลงคะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร นับคะแนนเสียงอย่างไร

คำตอบ ในการลงคะแนนเสียง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละแปลงมีเสียงเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียง (ไม่ต้องดูว่าแต่ละแปลงนั้นมีเนื้อที่มากน้อยเท่าใด)

ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้แบ่งแยกที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตออกไปอีก ให้ถือว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแปลงคงเหลือและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแปลงที่ได้แบ่งแยกออกไปภายหลังมีเสียงรวมกันเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียง เช่นเดียวกับเจ้าของรวม

(ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ.๒๕๔๕)

ข้อ ๔. **คำถาม** เอกสารหลักฐานที่ใช้ในการยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มีอะไรบ้าง

คำตอบ ๑. หนังสือรับรองการตรวจสอบสาธารณูปโภค

๒. รายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่มีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เห็นชอบข้อบังคับ และแต่งตั้งตัวแทนในการยื่นคำขอจดทะเบียน

๓. ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

๔. หลักฐานการรับแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และระยะเวลาที่ผู้จัดสรรดำเนินการตามมาตรา ๔๔(๑)(ซึ่งต้องใช้เวลาผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่น้อยกว่า ๑๘๐ วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน)

๕. บัญชีทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรจัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต พร้อมสำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่เกี่ยวข้อง

ข้อ ๕. **คำถาม** การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีที่ได้มีการแบ่งส่วนการออกใบอนุญาตไว้เป็นส่วน ๆ จะจดทะเบียนเป็นหลายนิติบุคคลได้หรือไม่ (๑ ใบอนุญาตจัดสรร จะขอจดทะเบียนเป็น ๒ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือหลายนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร)

คำตอบ การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จัดตั้งตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด จำนวน ๑ โครงการต่อ ๑ นิติบุคคล แม้จะมีการแบ่งส่วนโครงการเพื่อออกใบอนุญาตเป็นส่วน ๆ แต่ก็ถือเป็นการจัดสรรที่ดินตามแผนผังโครงการเดียวกัน ไม่สามารถแยกจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ เพราะการใช้และการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของโครงการไม่สามารถแยกส่วนกันได้

ข้อ ๖. **คำถาม** “หนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” (จ.ส.ก.๑๐) มีกี่ฉบับ จัดเก็บไว้ ณ ที่ใดบ้าง

คำตอบ มี ๒ ฉบับให้กับผู้ยื่นคำขอ ๑ ฉบับ และเก็บคู่ฉบับไว้ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ๑ ฉบับ

ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแสดง “หนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” (จ.ส.ก.๑๐) ไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ ๗. **คำถาม** ผลของการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในส่วนของผู้จัดสรรที่ดิน ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นอย่างไร

คำตอบ

ผู้จัดสรรที่ดิน	๑. ทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร นับแต่วันที่จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและหากผู้จัดสรรที่ดินได้ส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ต้องรับผิดชอบให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ๒. เป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ในส่วนที่ดินที่ยังไม่จำหน่าย
ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร	ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกราย เป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ทั้งในส่วนที่ลงคะแนนเสียงเห็นชอบ และไม่เห็นชอบให้จัดตั้ง)
นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	๑. มีฐานะเป็นนิติบุคคล ๒. มีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร เป็นผู้ดำเนินการกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามข้อบังคับ โดยอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่สมาชิก ๓. คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร เป็นผู้ดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการที่เกี่ยวกับบุคคลภายนอก

ข้อ ๘. คำถาม โครงการจัดสรรที่ไม่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน สามารถดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้หรือไม่

คำตอบ กรณีดังกล่าวศาลปกครองสูงสุดได้มีคำพิพากษา คดีหมายเลขแดงที่ อ.๓๘๙/๒๕๕๖ วางแนวปฏิบัติไว้ว่าการที่ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๔ วรรคหนึ่ง (๑) หรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรอาจยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อดำเนินการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะตามมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ ได้ ต้องเป็นกรณีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจากผู้จัดสรรที่ดินที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและได้รับความเห็นชอบแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ หรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ แล้วเท่านั้น

ดังนั้นโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่ไม่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน จึงไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นเพื่อรับโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาได้

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๑๕๑๓.๒/ว ๑๔๖๐๖ ลงวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๕๗)

ข้อ ๙. คำถาม ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ต้องชำระค่าธรรมเนียมอย่างไร

คำตอบ การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ต้องชำระค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน เพราะไม่มีบทบัญญัติให้เรียกเก็บ

คำถามเกี่ยวกับ “นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร”

ข้อ ๑. คำถาม นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ที่จดทะเบียนแล้วมีฐานะอย่างไร มีบุคคลใดเป็นผู้ดำเนินการกิจการ

คำตอบ มีฐานะเป็น “นิติบุคคล” โดยมี “คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร” เป็นผู้ดำเนินการกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมาย และข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

ข้อ ๒. คำถาม “นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” มีอำนาจหน้าที่อย่างไรบ้าง

คำตอบ ๑. กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค การบำรุงดูแลรักษาทรัพย์สินสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะที่รับโอนมาจากผู้จัดสรรที่ดิน

๒. กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัย และการจราจรภายในที่ดินจัดสรร

๓. เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคในส่วนที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ มีหน้าที่บำรุงรักษาจากสมาชิกตามอัตราที่นิติบุคคลกำหนด (โดยไม่ต้องขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด)

๔. ยื่นคำร้องทุกข์ หรือเป็นโจทก์ฟ้องคดีแทนสมาชิก เกี่ยวกับกรณีที่กระทบบสิทธิหรือประโยชน์ของสมาชิกจำนวนตั้งแต่ ๑๐ คนขึ้นไป

๕. จัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อสวัสดิการของสมาชิก หรือจัดสรรเงินหรือทรัพย์สินเพื่อสาธารณูปโภค

๖. ดำเนินการอื่นใด ให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ระเบียบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง หรือข้อบังคับของคณะกรรมการที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัตินี้ (ได้แก่ ต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง, จัดทำรายงานกิจการ งบดุล บัญชีรายรับรายจ่ายประจำปี โดยมีผู้สอบบัญชีรับรองแล้วต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดภายในสามเดือนนับแต่วันสิ้นงวดการบัญชี)

การดำเนินการตาม (๑) (๒) และ (๕) จะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก มาตรา ๔๕

(ตามกฎหมายกระทรวง ว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้งฯ พ.ศ.๒๕๔๕ ข้อ ๑๗)

ข้อ ๓. คำถาม สิทธิพิเศษเกี่ยวกับค่าธรรมเนียม ภาษี และอากรแสตมป์ ในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

คำตอบ ๑. ค่าใช้จ่ายในการรับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ ได้รับยกเว้น ค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ อากรแสตมป์

๒. เงินรายได้ที่นิติบุคคลได้รับจากสมาชิกเพื่อนำไปใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค ได้รับการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม

(ได้รับการยกเว้นตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๓๗๘) พ.ศ. ๒๕๔๔) และ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๑๕๑๕/ว ๓๗๘๓ ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๖ เรื่องการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและ/หรือบริการสาธารณะ

ข้อ ๔. คำถาม “รั้วโครงการหมู่บ้านการจัดสรร” เมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว หน้าที่ในการดูแลรักษาตกเป็นของผู้ใด และสมาชิกแปลงที่อยู่ติดกับรั้วกำแพงสามารถเจาะ หรือรื้อกำแพงดังกล่าวได้หรือไม่

คำตอบ รั้วโครงการหมู่บ้านจัดสรร ถือเป็นส่วนหนึ่งของสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร ผู้ใดก็ไม่สามารถเปลี่ยนแปลงหรือก่อภาระผูกพันโดยมิได้รับอนุญาตตามกฎหมาย(คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๘๐๐/๒๕๕๒) รั้วของหมู่บ้านย่อมเป็นสิ่งที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นเพื่อมิให้ผู้ที่มีที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านสัญจรเข้าออกหมู่บ้านโดยมิได้รับอนุญาต รั้วของหมู่บ้านจึงถือได้ว่าเป็นสาธารณูปโภคที่ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร ดังนั้น รั้วของหมู่บ้าน อ.ที่อยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๖๔ ย่อมตกอยู่ในภาระจำยอมตามข้อ ๓๐ วรรคหนึ่งแห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ เป็นกรณีเกิดขึ้นโดยผลของกฎหมาย ไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.๓๖/๒๕๕๒) ดังนั้น สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นจึงตกอยู่ในภาระจำยอม

เพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร จะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจ่ายอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ ตามนัยมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ ประกอบประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๗ บัญญัติว่า “อสังหาริมทรัพย์อาจต้องตกอยู่ในภาระจ่ายอมอันเป็นเหตุให้เจ้าของต้องยอมรับกรรมบางอย่าง ซึ่งกระทบถึงทรัพย์สินของตนหรือต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้น เพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่น”

เมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว หน้าที่ในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคจึงตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

คำถามเกี่ยวกับ “ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร”

ข้อ ๑. **คำถาม** “ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” กฎหมายกำหนดให้ต้องมีรายละเอียดใดบ้าง

คำตอบ ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการขออนุญาตจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.๒๕๔๕ ข้อ ๓ กำหนดให้ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้

๑. ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
๒. วัตถุประสงค์
๓. ที่ตั้งสำนักงาน
๔. ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการ การเลือกตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง การเริ่มดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่ง และการประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรซึ่งต้องประชุมอย่างน้อยปีละสองครั้ง
๕. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชี และการเงิน
๖. ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิก
๗. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่
๘. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ
๙. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ ๒. **คำถาม** การ “แก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร”สามารถกระทำได้อย่างไร

คำตอบ การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ สามารถกระทำได้ตามที่ “ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกำหนดไว้” โดยนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใดประสงค์จะจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรยื่นคำขอตามแบบจ.ส.ก.๗ (คำขออนุญาตจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ) พร้อมด้วยหลักฐาน (๑) รายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกที่มีมติให้เปลี่ยนแปลงข้อบังคับ (๒) สำเนาข้อบังคับที่มีการเปลี่ยนแปลงใหม่ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ (กฎกระทรวงว่าด้วยการขออนุญาตจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.๒๕๔๕ ข้อ ๓ (๘) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ ประกอบข้อ ๙)

ข้อ ๓. **คำถาม** เมื่อที่ประชุมใหญ่สมาชิกมีมติให้ “แก้ไขข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” ต้องนำไปจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับต่อพนักงานเจ้าหน้าที่หรือไม่ อย่างไร

คำตอบ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใดประสงค์จะจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรยื่นคำขอตามแบบ จ.ส.ก.๗ (คำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ) ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยหลักฐานดังต่อไปนี้

๑. รายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกที่มีมติให้เปลี่ยนแปลงข้อบังคับ

๒. สำเนาข้อบังคับที่มีการเปลี่ยนแปลงใหม่

(กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.๒๕๔๕ ข้อ ๙)

คำถามเกี่ยวกับ “คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร”

ข้อ ๑. **คำถาม** คุณสมบัติของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร/จำนวนของกรรมการ /วาระในการดำรงตำแหน่งและการพ้นจากตำแหน่ง เป็นไปตามกฎหมายใด

คำตอบ เป็นไปตาม “ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” ซึ่งกฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.๒๕๔๕ ข้อ ๓ (๔)ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการ การเลือกตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง การเริ่มดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่ง และการประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรซึ่งต้องประชุมอย่างน้อยปีละสองครั้ง

ข้อ ๒. **คำถาม** คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร มีอำนาจหน้าที่อย่างไรบ้าง

คำตอบ ๑. ดำเนินกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นไปตามกฎหมาย และข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก (ตามมาตรา ๔๖ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓)

๒. ทำหน้าที่เป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก (มาตรา ๔๖ วรรคสอง)

๓. คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ต้องจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการอย่างน้อยปีละ ๒ ครั้ง(ตามกฎกระทรวง ว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหารฯ พ.ศ. ๒๕๔๕ ข้อ ๓ (๔))

๔. จัดประชุมใหญ่สามัญของสมาชิกให้เป็นไปตามที่กำหนดในข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อย่างน้อยปีละ ๑ ครั้ง (ตามกฎกระทรวง ว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหารฯ พ.ศ. ๒๕๔๕ ข้อ ๑๐)

๕. เรียกประชุมใหญ่วิสามัญ ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่รับคำร้องขอจากสมาชิกตามจำนวนที่กฎหมาย หรือข้อบังคับฯ กำหนด (ตามกฎกระทรวง ว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหารฯ พ.ศ. ๒๕๔๕ ข้อ ๑๑, ๑๒)

๖. กำหนดอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค และเสนอให้ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบ กำหนดวันเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่าย กำหนดวิธีการและสถานที่ในการชำระ รวมทั้งแจ้งค่าปรับหรือมาตรการบังคับในกรณีที่สมาชิกได้ชำระเงินล่าช้า และออกหลักฐานการจัดเก็บค่าใช้จ่าย (ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ พ.ศ.๒๕๔๕ ข้อ ๖ , ๙ และ ๑๐).

๗. จัดทำบัญชีในแต่ละเดือนตามข้อบังคับ โดยแสดงรายรับ รายจ่าย ตามมาตรฐานหลักการบัญชี และงบดุลเกี่ยวกับสินทรัพย์ หนี้สิน และส่วนของสมาชิกด้วย และในกรณีผู้มีหน้าที่ชำระเงินมีความประสงค์จะขอตรวจหรือสำเนาเอกสารบัญชีหรือรายงานต่างๆ คณะกรรมการหมู่บ้านต้องดำเนินการให้โดยมีสิทธิเรียกเก็บค่าใช้จ่ายได้เท่าที่จำเป็น (ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ พ.ศ.๒๕๔๕ ข้อ ๑๑ และ ๑๔)

๘. ดำเนินการแก้ไขข้อบกพร่องตามวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดกำหนด ในกรณีที่คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรกระทำไม่ถูกต้องในการปฏิบัติหน้าที่เกี่ยวกับการเงินหรือการบัญชี จนทำให้เกิดข้อบกพร่องเสียหายหรือเสียประโยชน์ของนิติบุคคลหรือของสมาชิก โดยจะต้องแก้ไขข้อบกพร่องให้แล้วเสร็จภายใน ๓๐ วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ถ้าไม่แก้ไขให้เสร็จโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดอาจมีคำสั่งให้ระงับการปฏิบัติ หรือให้หยุดดำเนินการชั่วคราวได้

(ตามกฎกระทรวง ว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหารฯ พ.ศ. ๒๕๔๕ ข้อ ๑๘)

ข้อ ๓. คำถาม การแต่งตั้ง “คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร” มีผลนับแต่เมื่อใดและต้องดำเนินการอย่างไร

คำตอบ มีผลนับตั้งแต่วันที่ประชุมใหญ่มีมติแต่งตั้ง และให้แจ้งรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรที่ได้รับแต่งตั้ง พร้อมหลักฐานรายงานการประชุมใหญ่ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ ซึ่งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นตั้งอยู่ เพื่อจดแจ้งรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านเพื่อประโยชน์ในการอ้างอิงในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก

(ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนแจ้งรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๕๒)

ข้อ ๔. คำถาม เมื่อได้เลือกตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร หรือเปลี่ยนแปลงรายชื่อคณะกรรมการฯ ต้องดำเนินการจดแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ที่ดินตั้งอยู่หรือไม่

คำตอบ เมื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ได้มีการเลือกตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรแล้วในกรณีที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้มีการเปลี่ยนแปลงรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ให้แจ้งรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นหนังสือ พร้อมหลักฐานรายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ ซึ่งนิติบุคคลนั้นตั้งอยู่ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรลงใน “ทะเบียนรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร” และหมายเหตุมติที่ประชุมใหญ่

(ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนแจ้งรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.๒๕๕๒ ข้อ ๔, ๗)

คำถามเกี่ยวกับ “การประชุมใหญ่สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร”

ข้อ ๑. **คำถาม** เมื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรได้รับหนังสือร้องขอจากสมาชิกให้เรียกประชุมใหญ่
วิสามัญคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรต้องดำเนินการภายในกี่วัน

คำตอบ ภายใน ๓๐ วันนับแต่วันที่รับคำร้องขอจากสมาชิกจำนวนไม่น้อยกว่าหนึ่งในห้าของสมาชิก
ทั้งหมดหรือไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

(กฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม และการยกเลิกนิติบุคคล
หมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕ ข้อ ๑๑ วรรคสาม)

ข้อ ๒. **คำถาม** ในกรณีที่คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรได้รับหนังสือร้องขอให้เรียกประชุมใหญ่วิสามัญแต่
คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรไม่ได้ดำเนินการจัดให้มีการประชุมภายในระยะเวลาที่กำหนด สมาชิก
นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสามารถดำเนินการอย่างไรได้บ้าง

คำตอบ สมาชิกผู้ร้องขอให้เรียกประชุม หรือสมาชิกอื่นจำนวนไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ
จะเรียกประชุมเองก็ได้

(กฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม และการยกเลิกนิติบุคคล
หมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕ ข้อ ๑๑ วรรคสี่)

ข้อ ๓. **คำถาม** การประชุมใหญ่ มีกี่ประเภทและมีวิธีการเรียกประชุม อย่างไร

คำตอบ กำหนดให้มีการประชุม ๒ ประเภท คือการประชุมใหญ่สามัญ และการประชุมใหญ่วิสามัญ

ประเภท	วิธีการเรียกประชุม
การประชุมใหญ่สามัญ	กฎหมายบังคับให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ต้องจัดให้มีขึ้นอย่างน้อยปีละครั้ง
การประชุมใหญ่ วิสามัญ	๑. นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จะเรียกประชุมเมื่อใดก็ได้แล้วแต่จะเห็นสมควร ๒. สมาชิกร้องขอ(เมื่อสมาชิกไม่น้อยกว่า ๑ ใน ๕ ของสมาชิกทั้งหมด หรือจำนวนไม่ น้อยกว่าที่กำหนดในข้อบังคับ) ทำหนังสือร้องขอต่อคณะกรรมการหมู่บ้านฯ โดยระบุ วัตถุประสงค์ในการเรียกประชุม

(กฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
พ.ศ. ๒๕๔๕ ข้อ ๑๐ และข้อ ๑๑)

ข้อ ๔. **คำถาม** กรณีการเรียกประชุมใหญ่วิสามัญ ได้กำหนดวิธีการเรียกประชุมไว้อย่างไร

คำตอบ การเรียกประชุมต้องส่งหนังสือนัดประชุม ระบุวัน เวลา สถานที่และระเบียบวาระการประชุม พร้อมเอกสารที่เกี่ยวข้องไปยังสมาชิกทุกคนก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน

(กฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.๒๕๔๕ ข้อ ๑๒)

ข้อ ๕. **คำถาม** “การประชุมใหญ่” มีองค์ประชุมอย่างไร

คำตอบ การประชุมใหญ่ต้องมีสมาชิกมาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกัน ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม เว้นแต่ข้อบังคับจะกำหนดองค์ประชุมไว้เป็นอย่างอื่น

(กฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.๒๕๔๕ ข้อ ๑๓)

ข้อ ๖. **คำถาม** การนับคะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมใหญ่ สมาชิกแต่ละคนมีคะแนนเสียงอย่างไร

คำตอบ มติของที่ประชุมใหญ่ให้ถือเอาเสียงข้างมาก เว้นแต่ข้อบังคับจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

ในการลงคะแนนเสียง ให้สมาชิกคนหนึ่งมีเสียงเท่ากับอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค ถ้าสมาชิกคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของสมาชิกอื่นรวมกัน ในกรณีที่คะแนนเสียงเท่ากัน ให้นับจำนวนสมาชิกที่ออกเสียงลงคะแนนเป็นเกณฑ์ในการลงคะแนน

(กฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕ ข้อ ๑๔)

ข้อ ๗ **คำถาม** การประชุมที่ไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับหรือฝ่าฝืนกฎหมาย สมาชิกบางส่วนไม่เห็นชอบ จะดำเนินการอย่างไร

คำตอบ ในการประชุมใหญ่ครั้งใด ถ้าได้มีการประชุม หรือการลงมติโดยไม่ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อบังคับ สมาชิกอาจร้องขอให้ศาลสั่งเพิกถอนมติในการประชุมครั้งนั้นได้ แต่ต้องร้องขอต่อศาลภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ลงมติ

(กฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕ ข้อ ๑๕)

ข้อ ๘ **คำถาม** กรณีที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ สามารถมอบอำนาจให้ผู้อื่นเข้าประชุมแทนได้หรือไม่

คำตอบ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ มิได้มีบทบัญญัติเกี่ยวกับการมอบอำนาจไว้ แต่สมาชิกหมู่บ้านจัดสรรสามารถกระทำได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยลักษณะตัวการตัวแทน หรือตามวิธีการที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

คำถามเกี่ยวกับ “ค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร”

ข้อ ๑ **คำถาม** “ค่าใช้จ่าย” หมายความว่าอย่างไร

คำตอบ ค่าใช้จ่าย หมายถึง ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค

(ตามมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓)

ข้อ ๒ **คำถาม** หลักเกณฑ์ในการเรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภค

คำตอบ ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคให้จัดเก็บเป็นรายเดือนจากที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดินทุกแปลง แต่อาจกำหนดอัตราค่าจัดเก็บที่แตกต่างกันตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือขนาดพื้นที่ได้ ดังนี้

๑. ที่ดินที่ใช้เพื่อประกอบอุตสาหกรรม
๒. ที่ดินที่ใช้เพื่อประกอบการพาณิชย์กรรม
๓. ที่ดินที่ใช้เพื่อเกษตรกรรม
๔. ที่ดินที่ใช้เพื่ออยู่อาศัย
๕. ที่ดินเปล่า

(ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่ายฯ พ.ศ.๒๕๔๕ ข้อ ๕)

ข้อ ๓ **คำถาม** หลักเกณฑ์ ในการกำหนดอัตราค่าใช้จ่าย และวิธีการจัดเก็บ เป็นอย่างไร

คำตอบ ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร กำหนดอัตราค่าใช้จ่ายและเสนอให้ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบ

เมื่อที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบการกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายแล้ว ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรแจ้งให้สมาชิกทราบว่า จะจัดเก็บค่าใช้จ่ายเป็นรายเดือนในอัตราเท่าใด จะเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายจากสมาชิกภายในวันที่เท่าใดของทุกเดือน พร้อมทั้งวิธีการและสถานที่ในการจัดเก็บ

การกำหนดวันเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายของเดือนแรก จะต้องกำหนดระยะเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบการกำหนดอัตราค่าใช้จ่าย

(ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่าย หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค และการจัดทำบัญชี พ.ศ.๒๕๔๕)

ข้อ ๔ **คำถาม** การแก้ไขอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค สามารถกระทำได้หรือไม่อย่างไร

คำตอบ กระทำได้โดยจะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

(พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ มาตรา ๔๙ วรรคสาม)

ข้อ ๕ คำถาม การบังคับสำหรับสมาชิกที่ชำระเงินล่าช้าหรือค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคมีอย่างไรบ้าง

คำตอบ ๑. กรณีที่ชำระค่าใช้จ่ายล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด ต้องจ่ายค่าปรับตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดกำหนด

๒. กรณีที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายติดต่อกัน ๓ เดือนขึ้นไปอาจถูกระงับการให้บริการ หรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค

๓. กรณีที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายติดต่อกัน ๖ เดือนขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินแปลงดังกล่าวได้

๔. ให้ถือว่าหนี้ที่ค้างชำระ เป็นหนี้บุริมสิทธิในมรดกของสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน

(พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๕๐)

ข้อ ๖ คำถาม กรณีสมาชิกค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ตามมาตรา ๔๙ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะเรียกค่าปรับ หรือดอกเบี้ยได้แค่ไหน เพียงไร

คำตอบ เป็นไปตามที่ “คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด” กำหนด

ข้อ ๗ คำถาม ที่ดินของผู้จัดสรรที่ยังมิได้จำหน่าย จะต้องจ่ายค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคหรือไม่

คำตอบ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสามารถที่จะเรียกเก็บเงินค่าบำรุงรักษา และจัดการสาธารณูปโภคจากสมาชิกได้ทุกราย ในกรณีที่ดินจัดสรรแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ใดซื้อหรือโอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดินให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรด้วย จึงต้องมีหน้าที่ชำระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค

(พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๔๗, ๔๙ วรรคสอง)

คำถามเกี่ยวกับ “การจัดทำบัญชีและงบการเงิน”

ข้อ ๑ คำถาม วันสิ้นงวดการบัญชีคือวันที่เท่าใด

คำตอบ งวดบัญชีจะกำหนดระยะเวลาเริ่มต้นในวัน เดือน ใดก็ได้ของปีปฏิทินนั้น ซึ่งอาจกำหนดให้ตรงกับรอบปีปฏิทิน เช่น กำหนดระยะเวลาบัญชีเริ่มต้นวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๕๗ ถึงวันสิ้นสุดวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๗ หรืออาจไม่ตรงกับรอบปีปฏิทินเช่น เริ่มต้นวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๕๗ ถึงวันสิ้นสุดวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๕๘ เป็นต้น ทั้งนี้เป็นไปตามที่ข้อบังคับของนิติบุคคลนั้นกำหนดไว้

ข้อ ๒ คำถาม รายงานกิจการ งบดุล บัญชีรายรับรายจ่าย จำเป็นต้องให้ผู้สอบบัญชีรับรองหรือไม่

คำตอบ กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕ ข้อ ๑๗ วรรคแรก กำหนดว่า “ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร รายงานกิจการ งบดุล

บัญชีรายรับรายจ่ายซึ่งผู้สอบบัญชีได้รับรองแล้วต่อคณะกรรมการ ภายในสามเดือนนับแต่วันสิ้นงวดการบัญชี และประกาศรายงานดังกล่าวโดยเปิดเผยให้สมาชิกทราบ” ดังนั้นหากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจัดทำงบการเงิน แต่ไม่ได้ผ่านการรับรองจากผู้สอบบัญชี จึงเป็นการดำเนินการที่ไม่ถูกต้อง

ข้อ ๓ คำถาม งบการเงินที่ผู้สอบบัญชีรับรองแล้ว จะต้องจัดส่งให้คณะกรรมการฯ ตรวจสอบอีกหรือไม่

คำตอบ ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร รายงานกิจการ งบดุล บัญชีรายรับรายจ่ายซึ่งผู้สอบบัญชีได้รับรองแล้วต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดภายในสามเดือนนับแต่วันสิ้นงวดการบัญชี และประกาศรายงานดังกล่าวโดยเปิดเผยให้สมาชิกทราบ

(กฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.๒๕๔๕ ข้อ ๑๗)

ข้อ ๔ คำถาม สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร สามารถขอตรวจสอบหรือสำเนาเอกสารบัญชีที่จัดทำขึ้นในแต่ละเดือนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ได้หรือไม่

คำตอบ สามารถขอตรวจสอบได้ (ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่ายฯ พ.ศ.๒๕๔๕ ข้อ ๑๔ โดยให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรดำเนินการให้โดยมีสิทธิเรียกเก็บค่าใช้จ่ายเท่าที่จำเป็น)

คำถามเกี่ยวกับ “การควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร”

ข้อ ๑ คำถาม การควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ที่ประชุมใหญ่สมาชิกแต่ละแห่งต้องมีมติเป็นเอกฉันท์ให้ควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร คือจำนวนคะแนนเสียงเท่าใด

คำตอบ “มติเป็นเอกฉันท์” คือจำนวนคะแนนทั้งหมดขององค์ประชุมที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้น ๆ

(กฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.๒๕๔๕ ข้อ ๑๙)

ข้อ ๒ คำถาม การควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ต้องดำเนินการอย่างไร

คำตอบ คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่ง ร่วมกันยื่นคำขอจดทะเบียนควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมหลักฐานดังนี้

(๑) หนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่ง

(๒) รายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ที่มีมติเห็นชอบการควบ และเห็นชอบข้อบังคับที่เกิดจากการควบ

(๓) สำเนาข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดจากการควบ

(๔) บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และทรัพย์สินอื่นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่ง

(๕) บัญชีหนี้ หรือภาระผูกพัน และหนังสือยินยอมของเจ้าหนี้ในการควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร(ถ้ามี)

(กฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.๒๕๔๕ ข้อ ๑๙)

คำถามเกี่ยวกับ “การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร”

ข้อ ๑ **คำถาม** การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ต้องใช้คะแนนเสียงเท่าไร

คำตอบ มติเป็นเอกฉันท์ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในที่ประชุมใหญ่

(กฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.๒๕๔๕ ข้อ ๒๑)

ข้อ ๒ **คำถาม** การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องดำเนินการอย่างไร

คำตอบ คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรยื่นคำขอจดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมหลักฐานดังนี้

(๑) หนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(๒) รายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกที่มีมติให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(๓) บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และทรัพย์สินอื่นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(๔) บัญชีหนี้ หรือภาระผูกพัน และหนังสือยินยอมของเจ้าหนี้ให้ยกเลิกนิติบุคคลจัดสรร(ถ้ามี)

(๕) หลักฐานการจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และทรัพย์สินอื่น ไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา (ถ้ามี)

(กฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.๒๕๔๕ ข้อ ๒๑)

ข้อ ๓ **คำถาม** เมื่อจดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และทรัพย์สินอื่นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เหลือจากการชำระหนี้ ต้องดำเนินการอย่างไร

คำตอบ (๑) โอนที่ดินและทรัพย์สินดังกล่าวให้นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นที่จัดตั้งขึ้นเพื่อรับโอนที่ดินและทรัพย์สินดังกล่าวไปดูแลบำรุงรักษา (ถ้ามี)

(๒) โอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ หรือให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

(๓) โอนที่ดินอันเป็นบริการสาธารณะให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

(๔) ทรัพย์สินอื่นให้จัดแบ่งแก่สมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค

(กฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.๒๕๔๕ ข้อ ๒๓)๗

คำถามเกี่ยวกับ ส่วนมาตรฐานการจัดสรรที่ดิน

ข้อ ๑ สาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน

คำถาม สาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน หมายถึงอะไร

คำตอบ สาธารณูปโภค หมายความว่า สิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรใช้ประโยชน์ร่วมกันตามสัญญาหรือแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต

ที่มาของคำตอบ

มาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘

ข้อ ๒ บริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดิน

คำถาม บริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดิน หมายถึงสิ่งใด ผู้จัดสรรที่ดินสามารถเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ได้หรือไม่

คำตอบ บริการสาธารณะ หมายความว่า การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน เช่น การให้บริการรักษาความปลอดภัย การรักษาความสะอาด การให้บริการจ่ายกระแสไฟฟ้าส่องสว่างบริเวณส่วนกลาง การให้บริการจัดเก็บขยะ การให้บริการน้ำประปาสำหรับพนักงานเพื่อการอุปโภคบริโภค การให้บริการสโมสร สระว่ายน้ำ การบริหารจัดการบริการสาธารณะ ได้แก่ คนรับจ้างพนักงานเพื่อกำกับควบคุมดูแลให้บริการสาธารณะประเภทต่างๆ ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินสามารถเรียกเก็บค่าใช้จ่ายหรือค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ ตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินให้ความเห็นชอบ

ที่มาของคำตอบ

๑. มาตรา ๔ มาตรา ๒๓ (๔) และมาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

๒. หนังสือ กรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๒๐๗๐๗ ลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๕๒

ข้อ ๓ อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

คำถาม คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางมีอำนาจหน้าที่ใด

คำตอบ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินโดยทั่วไป รวมทั้งให้มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (๑) กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดิน
- (๒) วางระเบียบเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน
- (๓) ให้ความเห็นชอบข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่คณะกรรมการเสนอตามมาตรา ๑๔ (๑)
- (๔) กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรเพื่อให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินใช้ในการประกอบกิจการตามพระราชบัญญัตินี้

(๕) วินิจฉัยชี้ขาดปัญหาเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามคำร้องหรือคำอุทธรณ์ของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินหรือผู้จัดสรรที่ดิน

(๖) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่น

ที่มาของคำตอบ มาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

ข้อ ๔ อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด

คำถาม คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดมีอำนาจหน้าที่ใด

คำตอบ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด มีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินภายในจังหวัดให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ รวมทั้งให้มีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(๑) ออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินโดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

(๒) พิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาต การออกใบอนุญาต การโอนใบอนุญาตหรือการเพิกถอนการโอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน

(๓) ตรวจสอบการจัดสรรที่ดินเพื่อให้เป็นไปตามแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต

(๔) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่น

ที่มาของคำตอบ มาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

ข้อ ๕ การพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

คำถาม การพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจะต้องพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในกี่วัน

คำตอบ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจะต้องพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินของผู้ขอให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอ ถ้าคณะกรรมการไม่อาจพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควรให้ถือว่าคณะกรรมการได้ให้ความเห็นชอบแผนผังโครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินนั้นแล้ว

ที่มาของคำตอบ มาตรา ๒๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

ข้อ ๖ คำสั่งของคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน

คำถาม กรณีที่คณะกรรมการมีคำสั่งหรือมีมติไม่เห็นชอบหรือไม่อนุญาตให้ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอจะต้องดำเนินการอย่างไร ภายในระยะเวลาเท่าใด

คำตอบ ในกรณีที่คณะกรรมการไม่เห็นชอบหรือมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินมีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ทราบคำสั่ง

ที่มาของคำตอบ มาตรา ๒๖ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

ข้อ ๗ รื้อของโครงการจัดสรรที่ดิน

คำถาม รื้อของโครงการจัดสรรที่ดินถือเป็นสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรที่ดินหรือไม่

คำตอบ หากตามแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการฯ ระบุว่ามีการจัดทำรื้อโครงการ รื้อโครงการนั้นย่อมถือว่าเป็นสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรที่ดิน แต่ถึงแม้ตามแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการฯ จะมีได้ระบุว่ามีการจัดทำรื้อโครงการไว้ก็ตาม หากผู้จัดสรรที่ดินได้จัดทำรื้อโครงการไว้ตั้งแต่เริ่มการจัดสรรที่ดิน เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ก็ถือว่ารื้อโครงการเป็นสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรที่ดินเช่นกัน

ที่มาของคำตอบ

มาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

ข้อ ๘ ที่ดินแปลงสาธารณูปโภคและที่ดินแปลงบริการสาธารณะ

คำถาม เมื่อจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องโอนที่ดินแปลงสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทั้งหมดหรือไม่

คำตอบ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามมาตรา ๔๔ (๑) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาให้ถือว่าสูญหายและให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนได้ ส่วนที่ดินบริการสาธารณะผู้จัดสรรที่ดินจะโอนให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือไม่ก็ได้

ที่มาของคำตอบ

มาตรา ๔๔ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘

ข้อ ๙ การประชุมใหญ่สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

คำถาม การประชุมใหญ่สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จะต้องมีการคะแนนเสียงรวมกันเท่าใด และการลงคะแนนเสียงของสมาชิกมีวิธีการนับคะแนนอย่างไร

คำตอบ การประชุมใหญ่สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จะต้องมีการประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม เว้นแต่ข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ จะกำหนดองค์ประชุมไว้เป็นอย่างอื่น ส่วนการลงมติของที่ประชุมให้ถือเอาเสียงข้างมาก เว้นแต่ข้อบังคับของนิติบุคคลฯ จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น และในการลงคะแนนเสียงให้สมาชิกคนหนึ่งมีเสียงเท่ากับอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค ถ้าสมาชิกคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของสมาชิกอื่นรวมกัน ในกรณีที่คะแนนเสียงเท่ากันให้นับจำนวนสมาชิกที่ออกเสียงลงคะแนนเป็นเกณฑ์ในการลงคะแนน

ที่มาของคำตอบ

กฎกระทรวง ว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
พ.ศ. ๒๕๔๕

ข้อ ๑๐ คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

คำถาม คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร มีอำนาจหน้าที่ตั้งแต่เมื่อใด เมื่อมีการเลือกตั้ง
คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร หรือเปลี่ยนแปลงรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ต้องดำเนินการ
อย่างไร หรือไม่

คำตอบ ๑. คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร มีผลนับแต่วันที่ ที่ประชุมใหญ่สมาชิกมีมติแต่งตั้ง
๒. เมื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้มีการเลือกตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร หรือมี
การเปลี่ยนแปลงรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหนังสือ พร้อมหลักฐาน
รายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่สมาชิก ถึงเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา
แห่งท้องที่ซึ่งนิติบุคคลนั้นตั้งอยู่ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรลงใน
“ทะเบียนรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร” และหมายเหตุในมติที่ประชุมใหญ่

ที่มาของคำตอบ

ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดแจ้งรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
พ.ศ. ๒๕๕๒ ข้อ ๔ ข้อ ๗

คำถามเกี่ยวกับ ส่วนพัฒนารัฐกิจที่ดินและอาคารชุด

ข้อ ๑ การจดทะเบียนอาคารชุด

คำถาม บริษัท ก. นำที่ดินตามหลักฐาน น.ส.๓ ก. เลขที่ ๕๘ พร้อมอาคาร มายื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หากท่านเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่จะสามารถรับคำขอจดทะเบียนอาคารชุดได้หรือไม่

คำตอบ รับคำขอไม่ได้

ที่มาของคำตอบ

มาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ กำหนดให้ ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใดประสงค์จะจดทะเบียนที่ดินและอาคารนั้นให้เป็นอาคารชุดให้ ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนั้น บริษัท ก. จึงไม่สามารถนำ น.ส.๓ ก. มาขอจดทะเบียนอาคารชุดได้

ข้อ ๒ การอุทธรณ์คำสั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุด

คำถาม ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่มีคำสั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุด ผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด ต้องยื่นอุทธรณ์ต่อผู้ใดภายในระยะเวลาเท่าใด

คำตอบ ต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ทราบคำสั่ง

ที่มาของคำตอบ

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๑๑

ข้อ ๓ การแก้ไขอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง

คำถาม กรณีเจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ขอแก้ไขอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางจะสามารถแก้ไขอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางได้หรือไม่

คำตอบ ไม่ได้

ที่มาของคำตอบ

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๒๔

การแก้ไขอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางจะดำเนินการได้ ต้องเป็นกรณีที่ปรากฏว่าการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ข้อ ๔ การจดทะเบียนอาคารชุด

คำถาม โฉนดที่ดินที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดติดการจำนอง สามารถจดทะเบียนอาคารชุดได้หรือไม่

คำตอบ ได้

ที่มาของคำตอบ

โฉนดที่ดินที่ติดการจำนองสามารถจดทะเบียนอาคารชุดได้แต่ผู้รับจำนองต้องยินยอมให้จดทะเบียนอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๗

ข้อ ๕ การออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้

คำถาม เจ้าของห้องชุดประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด โดยได้ชำระหนี้ที่เกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ ครบถ้วนแล้ว ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้แก่เจ้าของร่วมภายในกี่วันนับตั้งแต่วันที่ได้รับคำร้องขอ

คำตอบ ผู้จัดการต้องดำเนินการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้แก่เจ้าของร่วมภายในสิบห้าวันนับตั้งแต่วันที่รับคำร้องขอและเจ้าของร่วมได้ชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ ครบถ้วนแล้ว

ที่มาของคำตอบ

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๒๙

ข้อ ๖ การแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

คำถาม การแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ต้องได้รับมติจากเจ้าของร่วมด้วยคะแนนเสียงจำนวนเท่าใด

คำตอบ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

ที่มาของคำตอบ

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๔๙

ข้อ ๗ ชื่อห้องชุดจากการขายทอดตลาด

คำถาม นาย ก. ชื่อห้องชุดจากการขายทอดตลาด ตั้งแต่วันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๕๘ ในวันที่ นาย ก. ยื่นจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ นาย ก.ไม่ได้นำหนังสือรับรองการปลอดหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ มาแสดงด้วย ท่านในฐานะพนักงานเจ้าหน้าที่จะสามารถจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับ นาย ก. หรือไม่

คำตอบ ได้

ที่มาของคำตอบ

๑. ประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง (ฉบับที่ ๒๙) พ.ศ. ๒๕๕๘ มาตรา ๓๐๙ จัตวา

๒. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕.๓/ว ๓๐๖๙๗ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๕๘ กรณีชื่อห้องชุดจากการขายทอดตลาดหลังวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถจดทะเบียนโอนขายห้องชุดตามคำสั่งศาลได้โดยไม่ต้องใช้หนังสือรับรองการปลอดหนี้

ข้อ ๘ หน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

คำถาม ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยตนเองทุกเรื่องหรือไม่

คำตอบ ไม่ทุกเรื่อง

ที่มาของคำตอบ

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๖ และมาตรา ๔๙

สามารถมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้ใน ๒ กรณี

๑. กิจกรรมที่กำหนดไว้ในข้อบังคับให้ผู้อื่นทำแทนได้

๒. ได้รับมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา ๔๙ (๒) คือได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด

ข้อ ๙ คะแนนเสียง

คำถาม คะแนนเสียงในการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมนับอย่างไร

คำตอบ คะแนนเสียงของเจ้าของร่วมเป็นไปตามอัตราส่วนที่ดินมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

ที่มาของคำตอบ

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๕

ข้อ ๑๐. การประชุมใหญ่

คำถาม องค์ประชุมใหญ่ต้องมีคะแนนเสียงของผู้เข้าร่วมประชุมจำนวนเท่าใด

คำตอบ ต้องมีคะแนนเสียงของผู้เข้าร่วมประชุมรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด ในกรณีที่เจ้าของร่วมมาประชุมไม่ถึงหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดให้เรียกประชุมใหม่ภายในสิบห้าวันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมใหญ่ครั้งนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

ที่มาของคำตอบ

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔๓

คำถามอื่น ๆ

ข้อ ๑ คำถาม ในระหว่างที่ยังไม่มีการตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ผู้จัดสรรที่ดินจะสามารถจัดเก็บเงินค่าบริการสาธารณะได้หรือไม่

คำตอบ ผู้จัดสรรที่ดินสามารถจัดเก็บค่าบริการสาธารณะจากผู้ซื้อจัดสรรที่ดินได้เฉพาะกรณีที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน ส่วนโครงการจัดที่ดินรายใดที่ไม่ได้ระบุนำค่าบริการสาธารณะไว้ในวิธีการจัดสรรที่ดินก็ไม่สามารถเรียกเก็บจากผู้ซื้อที่ดินได้

ข้อ ๒ คำถาม จัดสรรที่ดินต้องดูแลรักษาสาธารณูปโภคเป็นระยะเวลานานเท่าไรจึงจะดำเนินการให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

คำตอบ ผู้จัดสรรที่ดินต้องกำหนดระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคไว้น้อยกว่า ๑ ปี นับแต่วันที่จัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการแล้วเสร็จ หรือตามระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดไว้ในโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการฯ แล้ว

ข้อ ๓ คำถาม เงินที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดเก็บจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร นำไปใช้จ่ายในส่วนใดบ้าง

คำตอบ เงินที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดเก็บจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร นำไปใช้ได้เฉพาะบริการสาธารณะเท่านั้น เช่น ค่าพนักงานรักษาความปลอดภัย ค่าจ้างคนงานดูแลรักษาสวนสาธารณะ ค่าตัดและตกแต่งกิ่งไม้ ค่าจัดเก็บขยะ ค่าไฟฟ้าส่องสว่างส่วนกลาง เป็นต้น ส่วนสาธารณูปโภค เช่น ซ่อมถนน ลอกท่อระบายน้ำ ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่บำรุงรักษาไม่อาจนำเงินที่เก็บจากค่าบริการสาธารณะไปใช้จ่ายได้

ข้อ ๔ คำถาม การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อรับโอนสาธารณูปโภคมาดูแลกันเองกับการโอนสาธารณูปโภคให้เป็นที่สาธารณะอย่างไหนจะดีกว่ากัน

คำตอบ การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีวัตถุประสงค์ที่จะบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยในโครงการจัดสรรที่ดินมีคุณภาพชีวิตที่ดี และเป็นไปตามความต้องการของผู้อยู่อาศัยอย่างแท้จริง โดยมีหลักการที่ให้ผู้อยู่อาศัยบริหารงานกันเอง ดังนั้น จึงขึ้นอยู่กับผู้อยู่อาศัยในโครงการจัดสรรที่ดินที่จะต้องร่วมมือกันกำกับดูแลการบริหารงานให้เป็นไปด้วยความโปร่งใสเป็นธรรม ส่วนการโอนเป็นที่สาธารณะก็มีข้อดี คือ ไม่ต้องมีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายผู้อยู่อาศัย แต่การดูแลรักษาจะขึ้นอยู่กับงบประมาณของทางราชการ และบุคคลทั่วไปสามารถใช้สาธารณูปโภคในโครงการได้ด้วย การตัดสินใจว่าอย่างไจะดีกว่ากัน คงขึ้นอยู่กับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการที่จะต้องเป็นผู้ตัดสินใจร่วมกัน

ข้อ ๕ คำถาม นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะสามารถโอนสาธารณูปโภคให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ได้หรือไม่

คำตอบ เมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อดูแลสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรแล้ว กฎหมายห้ามมิให้นิติบุคคลฯ โอนที่ดินแปลงสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะให้เป็นที่สาธารณประโยชน์หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เว้นแต่ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีมติให้ดำเนินการได้ และต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินด้วย

ข้อ ๖ คำถาม เมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว มีที่ดินบางแปลงยังไม่ได้ขาย จะเก็บค่าบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคกับใคร

คำตอบ กฎหมายกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินต้องเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายสำหรับแปลงที่ยังไม่มี

ข้อ ๗ คำถาม ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ ภายในระยะเวลาที่ผู้จัดสรรกำหนด (ไม่น้อยกว่า ๑๘๐ วัน) ผู้จัดสรรจะดำเนินการอย่างไรเพื่อให้พ้นจากหน้าที่การดูแลรักษาสาธารณูปโภคในโครงการได้

คำตอบ ผู้จัดสรรที่ดินเสนอแผนงานโครงการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการ เพื่อขออนุมัติจากคณะกรรมการ หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์

ข้อ ๘ คำถาม จะทราบได้อย่างไรว่านิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนำเงินที่เก็บจากสมาชิกไปใช้จ่ายอะไรบ้าง

คำตอบ ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่าย หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค และการจัดทำบัญชี พ.ศ.๒๕๔๕ หมวด ๓ ข้อ ๑๔ “ในกรณีที่ผู้มีหน้าที่ชำระเงินมีความประสงค์จะขอตรวจหรือสำเนาเอกสารบัญชีหรือรายงานในหมวดนี้ ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร...ดำเนินการให้โดยมีสิทธิเรียกเก็บค่าใช้จ่ายได้เท่าที่จำเป็นเป็น” ดังนั้นสมาชิกสามารถขอตรวจสอบการจัดทำบัญชี รายการแสดงงบรายรับรายจ่ายของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรได้ ประกอบกับกฎกระทรวง ว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕ ข้อ ๑๗ กำหนดให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร รายงาน กิจการ งบดุล บัญชี รายรับ รายจ่าย ซึ่งผู้สอบบัญชีได้รับรองแล้วต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินภายใน ๓ เดือน นับแต่วันสิ้นงวดบัญชี และประกาศ รายงานดังกล่าวโดยเปิดเผยให้สมาชิกทราบ

ข้อ ๙ คำถาม เมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องโอนที่ดินแปลงสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะให้กับนิติบุคคลทั้งหมดหรือไม่

คำตอบ เมื่อจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ส่วนบริการสาธารณะผู้จัดสรรที่ดินจะเลือกโอนให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือไม่ โอนก็ได้

ข้อ ๑๐ คำถาม หากต้องการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะทำได้หรือไม่

คำตอบ สามารถยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ โดยที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเป็นเอกฉันท์ให้ยกเลิกหรือกรณีให้ยกเลิกตามที่กำหนดในข้อบังคับ และให้ผู้ชำระบัญชีโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ รวมทั้งทรัพย์สินที่เหลือจากการชำระหนี้ให้แก่นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นไปจัดการดูแลบำรุงรักษา หากไม่มีการจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นให้โอนที่ดินแปลงสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์หรือให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นส่วนทรัพย์สินอื่นให้จัดแบ่งแก่สมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ ๑๑ คำถาม อยากทราบหลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภค

คำตอบ ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง กำหนดให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร กำหนดอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค โดยความเห็นชอบของมติที่ประชุมใหญ่ แล้วให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรแจ้งให้สมาชิกทราบว่า จะจัดเก็บค่าใช้จ่ายเป็นรายเดือนในอัตราเท่าใด จะเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายจากสมาชิกภายในวันที่เท่าใดของทุกเดือน พร้อมทั้งวิธีการและสถานที่ในการจัดเก็บ

การกำหนดวันเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายของเดือนแรกจะต้องกำหนดระยะเวลาไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน นับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบการกำหนดอัตราค่าใช้จ่าย

ข้อ ๑๒ คำถาม หากผู้จัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายเก่า (ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖) ไม่ดูแลรักษาสาธารณูปโภค หลบหนีไป จะมีวิธีการอย่างไรเพื่อให้มีผู้ดูแลสาธารณูปโภค

คำตอบ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อย เพื่อจำหน่ายตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตฯ อาจยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เพื่อขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เอง(การรวบรวมรายชื่ออาจทำโดยการจัดประชุม เพื่อมีมติหรือการเข้าชื่อร่วมกันเป็นหนังสือ) เพื่อรับโอนสาธารณูปโภคในโครงการไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา

ข้อ ๑๓ คำถาม โครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ จะต้องรับผิดชอบในค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือไม่

คำตอบ โครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ไม่ต้องรับผิดชอบในจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค เนื่องจากตามประกาศของคณะปฏิวัติ มิได้กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค