

ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร



นายสมารักษ์ จันทร์เจริญสุข

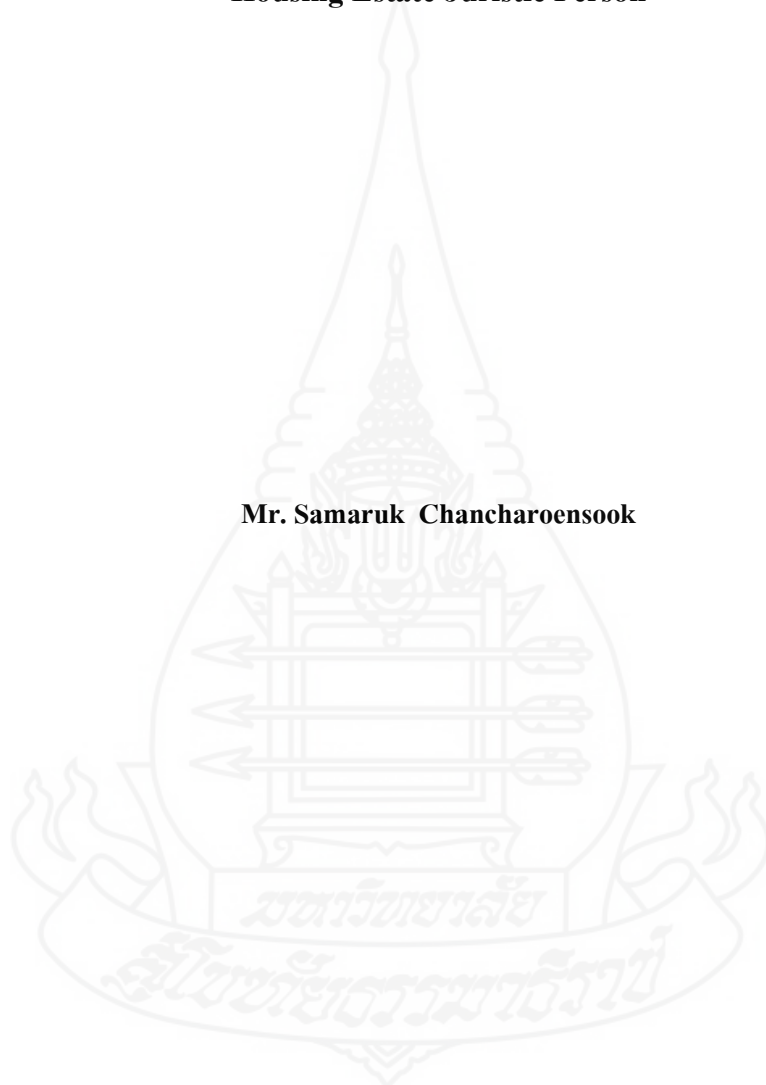
การศึกษาค้นคว้าอิสระนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต
วิชาเอกกฎหมายธุรกิจ สาขาวิชานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช

พ.ศ. 2562

Legal Problem Relating to the Management of the Development

Housing Estate Juristic Person

Mr. Samaruk Chancharoensook



An Independent Study Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements for

the Degree of Master of Laws in Business Law

School of Law

Sukhothai Thammathirat Open University

2019

หัวข้อการศึกษาค้นคว้าอิสระ	ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
ชื่อและนามสกุล	นายสมารักษ์ จันทร์เจริญสุข
วิชาเอก	กฎหมายธุรกิจ
สาขาวิชา	นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
อาจารย์ที่ปรึกษา	ศาสตราจารย์วิกรณ์ รักษ์ปวงชน

การศึกษาค้นคว้าอิสระนี้ ได้รับความเห็นชอบให้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา
ตามหลักสูตรระดับปริญญาโท เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2563

คณะกรรมการสอบการศึกษาค้นคว้าอิสระ



ประธานกรรมการ

(ศาสตราจารย์วิกรณ์ รักษ์ปวงชน)



กรรมการ

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. อังกริต คลเจิม)



(รองศาสตราจารย์วรุฒิ เทพทอง)

ประธานกรรมการประจำสาขาวิชานิติศาสตร์

ชื่อการศึกษา ค้นคว้ออิสระ ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
ผู้ศึกษา นายสมารักษ์ จันท์เจริญสุข รหัสนักศึกษา 2574000176 **ปริญญา** นิติศาสตรมหาบัณฑิต
อาจารย์ที่ปรึกษา ศาสตราจารย์วิกรม รัศมีปวงชน **ปีการศึกษา** 2562

บทคัดย่อ

การศึกษาค้นคว้ออิสระนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อ (1) ศึกษาแนวคิด หลักเกณฑ์การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของประเทศไทยเปรียบเทียบกับประเทศออสเตรเลีย (2) วิเคราะห์ปัญหาและเสนอแนวทางแก้ไขปรับปรุงกฎหมายการจัดสรรที่ดินและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

การศึกษาค้นคว้ออิสระนี้เป็นการศึกษาวิจัยเชิงคุณภาพ โดยศึกษาจากเอกสาร ตำรา บทความวารสารและตัวบทกฎหมายที่เกี่ยวข้อง วิทยานิพนธ์ สารนิพนธ์ หนังสือต่างๆ รวมทั้งข้อมูลทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ทั้งของประเทศไทยและประเทศออสเตรเลีย ซึ่งผู้ศึกษาจะนำข้อมูลที่ได้จากการวิจัยเอกสารดังกล่าวมาวิเคราะห์และนำเสนอในประเด็นที่ศึกษาต่อไป

ผลจากการศึกษาพบว่า (1) ประเทศไทยและประเทศออสเตรเลียนี้มีแนวคิดและหลักเกณฑ์คล้ายคลึงกัน โดยมีวัตถุประสงค์ให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลเพื่อดูแลและบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง (2) นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของประเทศไทยมีปัญหาเกี่ยวกับการบริหารจัดการหลายกรณี ดังนี้ ปัญหาการรับโอนสาธารณูปโภคให้มีการจัดตั้งคณะกรรมการเพื่อตรวจสอบสาธารณูปโภคที่ไม่ได้กำหนดระยะเวลาในการจัดตั้งไว้ทำให้เกิดผลเสียกับผู้จัดสรรที่ดิน หรือในเรื่องสิทธิของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ต้องการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องรอให้ผู้จัดสรรที่ดินที่ต้องการพ้นจากหน้าที่ดูแลรักษาสาธารณูปโภคแจ้งให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ปัญหาการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางเป็นรายเดือนที่ไม่สามารถจัดเก็บได้ทุกรายทำให้นิติบุคคลขาดสภาพคล่องในการบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง ปัญหาการไม่มีสภาพบังคับทางกฎหมายของข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ปัญหาการไม่มีระบบการระงับข้อพิพาททำให้สมาชิกที่มีข้อพิพาทต้องดำเนินการทางศาลซึ่งทำให้เสียเวลาและค่าใช้จ่าย และปัญหาบุคลากรที่ขาดความรู้ในการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งเมื่อดูกฎหมายของประเทศออสเตรเลียจะเห็นว่ามีการบริหารจัดการที่ดีตั้งแต่การจัดตั้งนิติบุคคลตั้งแต่เริ่มโครงการ การจัดเก็บค่าส่วนกลางรายปีมีระบบระงับข้อพิพาทเพื่อให้สมาชิกหรือนิติบุคคลสามารถนำข้อพิพาทไปดำเนินการไกล่เกลี่ยก่อนนำคดีขึ้นสู่ศาล ดังนั้นผู้ศึกษาจึงขอเสนอแนะให้มีการนำหลักกฎหมายของประเทศออสเตรเลียนี้มาแก้ไขปรับปรุงกฎหมายการจัดสรรที่ดินและกฎหมายที่เกี่ยวข้องของประเทศไทยต่อไป

คำสำคัญ หมู่บ้านจัดสรร การบริหารจัดการ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

Independent Study title: Legal Problem Relating to the Management of the Development Housing Estate Juristic Person

Author: Mr. Samaruk Chanchaensook; **ID:** 2574000176; **Degree:** Master of Laws;

Independent Study advisor: Wikorn Rakpuangchon, Professor;

Academic year: 2019

Abstract

The objective of this independent study is (1) to study the concepts and rules of the management of the development housing estate juristic person of Thailand in comparison with of Australia, (2) to analysis the legal problem and suggest a guideline of the rules or laws relating to the management of the development housing estate juristic person.

This independent study is a qualitative research. The study is conducted from documents, textbooks, articles, journals, and related articles of law, dissertations, thesis, and books, as well as electronic media data both of Thailand and Australia. The researcher will analyze data acquired from the said documentary research and propose the studying aspects accordingly.

The finding of the study indicated that: (1) Thailand and Australia have same concept and rule by having purpose for set up juristic person in order to protect and manage common property, (2) the housing estate juristic person of Thailand have many problems regarding management as follows ; problem relating to the public utility transfer requiring by law to appoint the sub-committee in order to audit the public utility which did not prescribe limitation for set up, resulting to has an effect to land developer or in case of the right of the buyer's allocated land which require establish the housing estate juristic person must wait for the land developer's request on being free from maintenance and inform to establish housing estate juristic person, the problem on collection of common expenses prescribed by law for monthly collection, resulting in non-collectability on target and affecting financial liquidity of common property management, the problem on the unavailability of legal sanction of the housing estate juristic person regulations, the problem on the unavailability of the dispute settlement system, resulting in the member requirement of the judicial proceedings upon occurrence of dispute, and causing waste of time and expense in legal proceedings and the personnel problem on lack of knowledge in management of the housing estate juristic person. When considering of the Australia's law, it found that this law has good management until the establishment of juristic person until start the project, the collection of common expense for yearly, has a the dispute settlement system for member or juristic person, resulting in bring the disputes to mediation before file to the court proceeding. Therefore, the research has a suggestion that Thailand should apply the regulation of Australia in order to improve the Land Development Act and the related law in Thailand.

Keywords: Housing Estate, Management, Housing Estate Juristic Person

กิตติกรรมประกาศ

การศึกษาค้นคว้าอิสระเล่มนี้สำเร็จลุล่วงได้ด้วยความกรุณาอย่างยิ่งจากศาสตราจารย์วิกรณ์ รัศมีปวงชน อาจารย์ที่ปรึกษาที่ได้ให้ความกรุณาให้คำปรึกษาและข้อเสนอแนะตรวจแก้ไข ข้อบกพร่องต่างๆ ตลอดจนติดตามการทำการศึกษาค้นคว้าอิสระครั้งนี้เป็นอย่างดีตลอดมา นับตั้งแต่ เริ่มต้นจนกระทั่งสำเร็จเรียบร้อยสมบูรณ์ ผู้ศึกษารู้สึกซาบซึ้งในความกรุณาของท่านเป็นอย่างยิ่ง

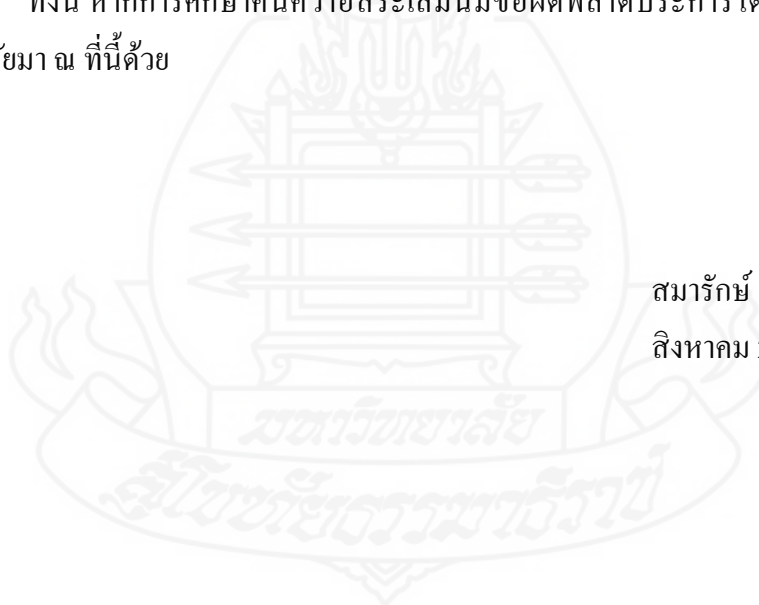
ขอขอบพระคุณผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.อิงกริต คลเจิม ที่ได้ให้ความกรุณาให้ข้อเสนอแนะ สำหรับแก้ไขข้อบกพร่องต่างๆ ทำให้การศึกษาค้นคว้าอิสระครั้งนี้มีความถูกต้องเรียบร้อย และสมบูรณ์ยิ่งขึ้น

ขอขอบพระคุณคณาจารย์สาขาวิชานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช บิดา มารดา เพื่อนนักศึกษา และผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องในการทำการศึกษาค้นคว้าอิสระครั้งนี้ทุกท่าน ที่ได้กรุณาให้การสนับสนุนช่วยเหลือและให้กำลังใจที่ดีตลอดมา

ทั้งนี้ หากการศึกษาค้นคว้าอิสระเล่มนี้มีข้อผิดพลาดประการใด ผู้ศึกษาขอน้อมรับ และขออภัยมา ณ ที่นี้ด้วย

สมารักษ์ จันทร์เจริญสุข

สิงหาคม 2563



สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ	จ
กิตติกรรมประกาศ	ฉ
สารบัญตาราง	ฅ
สารบัญภาพ	ญ
บทที่ 1 บทนำ	1
1. ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา	1
2. วัตถุประสงค์ของการวิจัย	4
3. ขอบเขตของการวิจัย	5
4. ระเบียบวิธีวิจัย	5
5. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	5
บทที่ 2 แนวคิด ความหมาย และความเป็นมาเกี่ยวกับการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	6
1. ความหมายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	7
2. ความเป็นมาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	8
2.1 ก่อนประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515	8
2.2 ช่วงประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515	9
2.3 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543	10
3. แนวคิดในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	13
3.1 แนวคิดทางด้านนโยบายกระจายอำนาจบริหาร	13
3.2 แนวคิดการมีส่วนร่วมของชุมชน	14
3.3 แนวคิดทางด้านผลประโยชน์	15
บทที่ 3 หลักเกณฑ์การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของประเทศไทย	
เปรียบเทียบประเทศออสเตรเลีย	18
1. หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรประเทศออสเตรเลีย	19
1.1 การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	19
1.2 การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	25

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
2. หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของประเทศไทย	37
2.1 การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543	37
2.2 การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	43
3. เปรียบเทียบข้อกำหนดเกี่ยวกับการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ของประเทศไทยกับกฎหมายประเทศออสเตรเลีย	58
3.1 การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	58
3.2 ข้อบังคับในการใช้บริหารจัดการสมาชิกชุมชน	59
3.3 การเรียกเก็บเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค	60
3.4 การระงับข้อพิพาท	60
3.5 ตัวแทนจัดการ (Managing Agent)	61
บทที่ 4 วิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	64
1. ปัญหาการรับโอนสาธารณูปโภค	64
1.1 ปัญหาผู้จัดสรรที่ดิน	66
1.2 ปัญหาสิทธิผู้ซื้อที่ดินจัดสรร	69
2. ปัญหาการจัดเก็บค่าส่วนกลาง	71
3. ปัญหาอำนาจและหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	73
4. ปัญหาสิทธิในการดำเนินคดีกับผู้ฝ่าฝืนข้อบังคับ	74
5. ปัญหาการระงับข้อพิพาท	75
6. ปัญหาเรื่องบุคลากรของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	76
บทที่ 5 บทสรุปและข้อเสนอแนะ	77
1. บทสรุป	77
2. ข้อเสนอแนะ	79
บรรณานุกรม	84
ประวัติผู้ศึกษา	88

สารบัญตาราง

	หน้า
ตารางที่ 3.1 ตัวอย่างเลขทะเบียนเมื่อได้มีการจดทะเบียนเป็นสมาคมเรียบร้อยแล้ว	22
ตารางที่ 3.2 เปรียบเทียบข้อกฎหมายเกี่ยวกับการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ประเทศไทยกับกฎหมายของประเทศออสเตรเลีย	62



ญ

สารบัญภาพ

	หน้า
ภาพที่ 3.1 แผนผังโครงการชุมชนการพัฒนาที่ดินในรูปแบบ 2 ชั้น	19
ภาพที่ 3.2 แผนผังโครงการชุมชนการพัฒนาที่ดินในรูปแบบ 3 ชั้น	20



บทที่ 1

บทนำ

1. ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

“ที่อยู่อาศัย” ถือได้ว่าเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ที่มีความสำคัญสำหรับมนุษย์ทุกคน เพราะที่อยู่อาศัยสามารถเป็นได้ทั้งที่พักอาศัยและเป็นທີ່สำหรับหาผลประโยชน์ของมนุษย์ มนุษย์ทุกคนจึงแสวงหาเพื่อให้ได้มาซึ่งที่อยู่อาศัย ไม่ว่าจะเป็นในรูปแบบ บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ ตึกแถว และห้องชุด เป็นต้น โดยสมัยก่อนที่อยู่อาศัยจะเป็นการสร้างบ้านในที่ดินของตนเอง ซื่อที่ดินจัดสรรเปล่าๆ มาสร้างบ้าน หรือผู้มีที่ดินนั้นก็สร้างตึกแถวเพื่อขาย ต่อมาเมื่อเศรษฐกิจไทย มีการขยายตัวในภาคอุตสาหกรรมทำให้แรงงานจากภาคเกษตรกรรมเข้ามาแสวงหารายได้ในภาคอุตสาหกรรมมากขึ้นจึงทำให้มีแรงงานจากต่างจังหวัดเข้ามาหางานในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล และในตัวเมืองจังหวัดเพิ่มมากขึ้นทำให้ที่อยู่อาศัยมีความต้องการอย่างต่อเนื่อง ต่อมาจึงได้มีการนำแนวคิดการจัดสรรที่อยู่อาศัยตามแบบตะวันตก โดยมีการจัดสรรที่ดิน พร้อมปลูกบ้านขาย และมีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ เช่น ถนน ไฟฟ้า ประปา สนามเด็กเล่น สโมสรของหมู่บ้าน เป็นต้น เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้ซื้อบ้านจัดสรรของโครงการ เรียกโครงการดังกล่าวว่า “หมู่บ้านจัดสรร” ในระยะแรกที่มีการจัดสรรที่ดินในรูปแบบดังกล่าวยังไม่มีการออกกฎหมายมาควบคุม โดยเฉพาะจึงทำให้เกิดปัญหากับผู้ซื้อบ้านจัดสรรในโครงการมากมาย เช่น เรื่องของผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ไม่เป็นไปตามที่ได้กำหนดไว้ในผัง รัฐจึงต้องเข้ามาแก้ไขปัญหาดังกล่าวโดยมีการออกประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 เพื่อใช้เป็นมาตรการในการควบคุมการจัดสรรที่ดิน และดูแลผู้ซื้อบ้านจัดสรรในโครงการหมู่บ้านจัดสรรโดยครอบคลุมในเรื่องของระบบสาธารณูปโภคและสาธารณูปการที่ผู้ขายจัดให้มี¹ แต่ก็ยังเกิดปัญหากับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเกี่ยวกับการดูแลสาธารณูปโภคมาโดยตลอด โดยประกาศคณะปฏิวัติ 286 พ.ศ. 2515 กำหนดไว้ในข้อ 30 ว่า “สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดิน

¹ บัณฑิต จุลาลัย และคณะ. แนวทางการบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543. กรุงเทพมหานคร: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2546. หน้า 3

หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าว ให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น โดยตลอดไป และจะกระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้

หน้าที่ในการบำรุงรักษาตามวรรคหนึ่ง มิให้ใช้บังคับในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปได้อุทิศทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณณะประโยชน์ หรือได้โอนให้แก่เทศบาล สุขาภิบาล หรือองค์การบริหารส่วนจังหวัดแห่งท้องที่ที่ดินจะจัดสรรอยู่ในเขต” ข้อกฎหมายดังกล่าวนี้ ไม่ได้มีการระบุระยะเวลาสิ้นสุดที่ผู้จัดสรรที่ดินสามารถฟื้นสภาพจากการมีหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค เว้นแต่ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินจะยกสิทธิในที่ดินอันเป็นที่ตั้งสาธารณูปโภคนั้น ให้เป็นสาธารณณะประโยชน์แก่หน่วยงานรัฐในท้องที่ที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่ จึงเห็นได้ว่าผู้จัดสรรที่ดินจะคำนวณค่าใช้จ่ายเพื่อใช้ในการดูแลซ่อมแซมสาธารณูปโภคของโครงการไว้เพียงระยะเวลา 3-5 ปี เมื่อมีการก่อสร้างแล้วเสร็จเท่านั้น ซึ่งในทางปฏิบัติไม่มีผู้จัดสรรที่ดินรายใดที่สามารถดูแลสาธารณูปโภคได้ตลอดไปตามที่กฎหมายกำหนดไว้ ทั้งนี้เพราะหากคำนวณค่าจัดการดูแลในส่วนนี้เพิ่มเติมมากขึ้นตามจำนวนปีเป็นจำนวนเท่าใดก็ตาม ต้นทุนในการดำเนินการก็จะสูงมากขึ้นตามไปด้วย เมื่อเป็นเช่นนี้ผู้จัดสรรที่ดินส่วนใหญ่จะมีการคำนวณต้นทุนในการดำเนินการดูแลไว้เพียงระยะเวลาไม่เกิน 5 ปี ทั้งนี้เพราะเป็นระยะเวลาที่ผู้จัดสรรส่วนใหญ่เชื่อว่าจะสามารถดำเนินโครงการและโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อจนแล้วเสร็จ จึงทำให้ผู้จัดสรรที่ดินหลายโครงการปล่อยปละละเลยไม่ทำการซ่อมแซมดูแลสาธารณูปโภค จนสาธารณูปโภคของโครงการเกิดการเสื่อมโทรมและกลายเป็นปัญหาต่อผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรรนั้นๆ สภาพการดังกล่าวจึงนำไปสู่ปัญหาเรื่องการจัดเก็บค่าบำรุงรักษาส่วนกลางและการบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรร เพราะผู้จัดสรรที่ดินให้ผู้อยู่อาศัยจัดตั้งองค์กรหรือคณะกรรมการหมู่บ้านขึ้น โดยให้แต่ละโครงการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านเข้ามาดูแลสาธารณูปโภคสาธารณูปการในโครงการของตน และให้ผู้อยู่อาศัยในโครงการนั้นๆ ร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น เพราะถือว่าสาธารณูปโภคเหล่านี้ผู้อยู่อาศัยในโครงการเป็นผู้ให้บริการ ซึ่งในทางปฏิบัติแล้วก็จะมีการเห็นด้วยและไม่เห็นด้วยต่อการชำระค่าใช้จ่ายในการดูแลสาธารณูปโภคส่วนกลางดังกล่าว จึงทำให้เกิดปัญหาสำหรับหมู่บ้านจัดสรรซึ่งไม่มีความพร้อมในการบริหารดูแลทรัพย์สินส่วนกลางในหมู่บ้านของตนหรือไม่มีเงินทุนเพียงพอในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคของโครงการ ส่งผลให้สภาพแวดล้อมของหมู่บ้านเสื่อมโทรมลงและคุณภาพชีวิตในการอยู่อาศัยต่ำกว่ามาตรฐานที่ควรจะเป็น³ เมื่อเป็นเช่นนี้รัฐจึงได้ออกพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินพ.ศ.2543 มีผลบังคับใช้เมื่อ 22 กรกฎาคม 2543 เพื่อแก้ไขปรับปรุงกฎหมายควบคุมการจัดสรรที่ดินให้มีหลักเกณฑ์

² “เรื่องเดียวกัน”. หน้า 4

³ “เรื่องเดียวกัน”. หน้า 5

และรายละเอียดให้ความคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมากขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์ที่สำคัญคือการกำหนดมาตรการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยเฉพาะการได้สิทธิในที่ดินจัดสรรและการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ กระจายอำนาจการอนุญาต และการควบคุมดูแลการจัดสรรที่ดิน ไปสู่ระดับจังหวัด กำหนดเวลาพิจารณาอนุญาตให้แน่นอน ซึ่งในเรื่องการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะมีบทบัญญัติอยู่ในหมวด 4 เรื่องการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคเพื่อให้เกิดประโยชน์กับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่เกิดปัญหาจากประกาศคณะปฏิวัติ 286 พ.ศ. 2515 โดยได้มีการกำหนดเรื่องการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะโดยกำหนดให้สาธารณูปโภคของโครงการที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรและให้หน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ และยังกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินสามารถพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้ เมื่อมีการดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งดังนี้

- 1) ผู้จัดสรรที่ดินเสนอแผนงาน ดูแลสาธารณูปโภคเอง โดยจัดธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของโครงการ
- 2) การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนทรัพย์สินไปจัดการดูแลและบำรุงรักษา
- 3) การโอนทรัพย์สินส่วนกลางให้แก่ราชการหรือหน่วยงานท้องถิ่นที่ที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่เป็นสาธารณประโยชน์

แต่ในทางปฏิบัติจะเห็นได้ว่าเมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นแล้วคณะกรรมการหมู่บ้านไม่ยอมรับโอนสาธารณูปโภคเพราะเกิดการชำรุดทรุดโทรมและต้องการให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการซ่อมแซมให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นตามที่ได้รับอนุญาตไว้ จึงทำให้ผู้จัดสรรที่ดินไม่สามารถโอนสาธารณูปโภคได้จึงได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 โดยมีสาระสำคัญในเรื่องการโอนสาธารณูปโภคในมาตรา 44 โดยใจความสำคัญในการแก้ยู่ตรงที่ “เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดแจ้งใน โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์” ซึ่งเป็นการโอนสาธารณูปโภคให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเลยโดยอัตโนมัติแต่ก็ยังเกิดปัญหาเพราะผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ยอมรับร่วมประชุมเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลเพราะต้องการให้ผู้จัดสรรที่ดินทำการซ่อมแซมสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต กรมที่ดิน โดยคณะกรรมการ

จัดสรรที่ดินกลางจึงออกกระเปียบว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณะประโยชน์ พ.ศ. 2559 ออกมา โดยมีสาระสำคัญคือ ให้ผู้จัดสรรที่ดินที่ต้องการพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคยื่นความประสงค์ต่อคณะกรรมการจัดสรรเพื่อตั้งคณะกรรมการหรือบุคคลใดบุคคลหนึ่งเพื่อตรวจสอบสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดขึ้นตามแผนผังโครงการว่ายังคงมีสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น และให้ออกใบรับรองการตรวจสภาพและแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อประชุมกันจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แต่เมื่อได้ดำเนินการแล้วปรากฏว่าผู้จัดสรรที่ดินมีความเห็นว่าวิธีการดังกล่าวมีการใช้ระยะเวลาอันนานเกินไปซึ่งทำให้ผู้จัดสรรที่ดินยังคงต้องดูแลสาธารณูปโภคต่อไปจนกว่าจะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้น ประกอบกับถ้าไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ผู้จัดสรรที่ดินก็จะดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งในทางปฏิบัติผู้จัดสรรที่ดินก็จะเสนอแผนดูแลโดยคิดค่าใช้จ่ายส่วนกลางสูงกว่าความเป็นจริงเพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางไม่อนุมัติเพื่อที่ผู้จัดสรรที่ดินจะได้ดำเนินการยกที่ดินดังกล่าวให้เป็นสาธารณะประโยชน์ต่อไป แต่ก็เกิดปัญหาเมื่อนายกรัฐมนตรีไม่ยอมรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคดังกล่าวมาเป็นสาธารณะประโยชน์ทำให้ผู้จัดสรรที่ดินยังคงต้องดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่อไป จากที่กล่าวมาทั้งหมดจะเห็นได้ว่าพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีความมุ่งหมายที่จะให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและผู้อาศัยเป็นผู้จัดการและดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะกันเอง โดยให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้น แต่จากตัวบทกฎหมายนี้มีช่องว่างจึงทำให้ผู้จัดสรรที่ดินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรนำช่องว่างดังกล่าวไปหาความได้เปรียบของตนจึงทำให้เกิดปัญหาในการบริหารจัดการหลายกรณี ทั้งเรื่องการรับโอนสาธารณูปโภคไปดูแลบำรุงรักษาต่อจากผู้จัดสรรที่ดิน อำนาจหน้าที่ในการบริหารจัดการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และการระงับข้อพิพาทของสมาชิก จึงจำเป็นต้องศึกษาวิจัยครั้งนี้

2. วัตถุประสงค์ของการวิจัย

- 2.1 เพื่อศึกษาแนวคิด ความหมาย ความเป็นมา การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- 2.2 เพื่อศึกษาหลักเกณฑ์การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของประเทศไทยเปรียบเทียบกับประเทศออสเตรเลีย
- 2.3 เพื่อศึกษาปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- 2.4 เพื่อศึกษาและเสนอแนะแนวทางแก้ไขปรับปรุงกฎหมายเกี่ยวกับการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

3. ขอบเขตของการวิจัย

เป็นการศึกษาทั้งปัญหาข้อเท็จจริงและปัญหาข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยศึกษาแนวคิด ความหมาย ความเป็นมาการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ระเบียบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยศึกษาเปรียบเทียบกับหลักเกณฑ์การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของประเทศออสเตรเลีย เพื่อเป็นแนวทางในการนำมาแก้ไขปรับปรุงกฎหมายของไทยให้ใช้บังคับได้อย่างมีประสิทธิภาพ

4. ระเบียบวิธีวิจัย

ในการศึกษาเรื่อง “ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” นี้เป็นการศึกษาวิจัยทางกฎหมายโดยการวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualification Research) ด้วยการศึกษารูปแบบวิจัยเอกสาร (Documentary Research) โดยการศึกษาค้นคว้า รวบรวมข้อมูลจากเอกสาร บทความวารสาร ผลงานทางวิชาการ รายงานการประชุมสัมมนา วิทยานิพนธ์ กฎหมาย ข้อตกลงระหว่างประเทศ อนุสัญญาระหว่างประเทศ งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง ซึ่งผู้ศึกษาจะนำข้อมูลที่ได้จากการวิจัยเอกสารดังกล่าวมาวิเคราะห์และนำเสนอในประเด็นที่ศึกษาต่อไป

5. ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

- 5.1 ทราบแนวคิด ความหมาย และความเป็นมาของการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- 5.2 ทราบหลักเกณฑ์การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรประเทศไทยเปรียบเทียบกับประเทศออสเตรเลีย
- 5.3 ทราบปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- 5.4 ทราบแนวทางแก้ไขปรับปรุงกฎหมายเกี่ยวกับการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

บทที่ 2

แนวคิด ความหมาย และความหมายเกี่ยวกับการบริหารจัดการ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

หมู่บ้านจัดสรรถือเป็นการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยในรูปของบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ อาคารพาณิชย์ ที่ดินเปล่าเพื่อการอยู่อาศัย โดยผู้ที่ทำการจัดสรรที่ดินจะต้องขออนุญาตจัดสรรตามมาตรฐานให้ถูกต้อง เช่น การจัดสรรที่ดินประเภทบ้านเดี่ยว ที่ดินแปลงย่อยนั้น ถนนต้องกว้างหรือยาวไม่ต่ำกว่า 10 เมตร และเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา เป็นต้น⁴ และต้องดำเนินการตามข้อกำหนดที่ชัดเจน รวมทั้งการจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จำเป็น เช่น สวนสาธารณะสนามเด็กเล่นภายในหมู่บ้าน ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ พนักงานรักษาความปลอดภัย เป็นต้น โดยเมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเข้าไปอยู่ในหมู่บ้านจัดสรรของแต่ละโครงการแล้วก็ต้องปฏิบัติตามกฎระเบียบที่โครงการนั้นๆ ได้ระบุเอาไว้เพื่อที่จะไม่ก่อให้เกิดการรบกวนต่อเพื่อนบ้าน โดยในระยะแรกจะเป็นผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้วางกฎระเบียบ จัดสร้างและดูแลรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะจนเมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้จัดสร้างสาธารณูปโภคเป็นที่เรียบร้อยแล้วตามแผนผังโครงการที่ได้กำหนดไว้และต้องการพ้นจากการดูแลรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะแล้วให้แจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อรับโอนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะเพื่อไปดูแลต่อไป

⁴ ไสภณ พรโชคชัย. การบริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไทย. กรุงเทพมหานคร: มูลนิธิประเมินค่าทรัพย์สินไทย.

1. ความหมายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543⁵ ได้ให้ความหมายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร⁶ ไว้ว่านิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใดที่จดทะเบียนแล้วให้มีฐานะเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก

กรมที่ดิน ได้ให้ความหมายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ว่า⁷ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรคือนิติบุคคลที่มีวัตถุประสงค์เพื่อรับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาให้คงสภาพดีดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นเพื่อประโยชน์ร่วมกันของสมาชิกหมู่บ้านจัดสรรและให้มีอำนาจกระทำการใดๆ ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าวภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

นคร มธุศรี⁸ ได้ให้ความหมายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร⁷ ไว้ว่า นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรคือนิติบุคคลตามกฎหมายที่มีเจตนารมณ์ที่ต้องการให้ผู้ซื้อและผู้ขายร่วมกันจัดระเบียบบริหารจัดการหมู่บ้านด้วยตนเองอย่างชัดเจน

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรคือ⁸ หน่วยงานที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายคล้ายกับบริษัทหรือห้างหุ้นส่วน โดยจะต้องมาจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทั้งหมด ประชุมตกลงกันว่าจะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะรับโอนทรัพย์สินประเภทสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะจากผู้จัดสรรที่ดินมาจัดการและบำรุงรักษา และที่ประชุมมีมติที่จะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและยอมรับข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ร่วมกันจัดตั้งมา และมีมติแต่งตั้งตัวแทนไปจดทะเบียนที่กรมที่ดินขึ้นเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และจดทะเบียนรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคต่างๆ ที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จดทะเบียนไว้ตอนขออนุญาตจัดสรรที่ดิน เมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

⁵ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 46

⁶ สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย. เอกสารในการเสวนาระดมความคิดอุปสรรคปัญหาการจดทะเบียนและการบริหารหลังจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร. กรุงเทพมหานคร: สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย. 2547

⁷ นคร มธุศรี. “มุมมอง” ฐานเศรษฐกิจ (14-16 ตุลาคม 2547). หน้า 33

⁸ วิรัช มัญชุศรี. บ้านเรือนเคียงกันมาจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกันเถอะ. กรุงเทพมหานคร: เพ็ญฟ้า พรินต์ติ้ง 2547. หน้า 12-13

ขึ้นมาแล้วผู้เป็นเจ้าของที่ดินทุกรายต้องเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยมีการเลือกตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรจากสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรบริหารงานโดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรต้องได้รับการเลือกตั้งจากที่ประชุมใหญ่ ดังนั้นคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรสามารถถูกถอดถอนหรือแต่งตั้งขึ้นใหม่ได้จากมติที่ประชุมใหญ่ซึ่งสมาชิกเป็นผู้ออกเสียง

จากที่กล่าวมาข้างต้นพอสรุปได้ว่า นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรคือหน่วยงานที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายโดยมีเจตนารมณ์ที่ต้องการให้ผู้ซื้อร่วมกันจัดระเบียบบริหารจัดการหมู่บ้านด้วยตนเองอย่างชัดเจน จัดตั้งขึ้นโดยมติของที่ประชุมใหญ่ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของที่ดินแปลงย่อยทั้งหมดเพื่อรับโอนสาธารณูปโภคมาดูแลต่อจากผู้จัดสรรที่ดิน โดยมีคณะกรรมการหมู่บ้านที่ได้รับคัดเลือกจากสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อเข้ามาทำหน้าที่ดำเนินกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมาย ตามข้อบังคับโดยอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

2. ความเป็นมาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

2.1 ก่อนประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515

การจัดสรรที่ดินในระยะแรกเป็นเพียงการตัดแบ่งที่ดินแปลงใหญ่ออกเป็นแปลงย่อยเพื่อขายแต่ในสมัยจอมพลป. พิบูลสงครามเป็นช่วงที่ท่านมีนโยบายเปิดประเทศเพื่อพัฒนาในเรื่องการค้าและการลงทุนจากต่างประเทศจึงทำให้ผู้คนจากต่างจังหวัดเข้ามาหางานทำในตัวเมืองมากขึ้น ทำให้ที่อยู่อาศัยเป็นสิ่งจำเป็นและมีไม่เพียงพอรัฐจึงได้ตั้ง “กองเคหะสถาน” ขึ้นในปี พ.ศ. 2483 เพื่อช่วยเหลือผู้ที่ไม่มีที่อยู่อาศัยโดยการสร้างที่อยู่อาศัยและให้เช่าซื้อ แต่ก็ยังไม่เพียงพอต่อผู้ที่หิวหลังไหลเข้ามาหางานทำในเมืองหลวงเพิ่มมากขึ้นประกอบกับประชาชนบางกลุ่มต้องการมีบ้านเป็นของตนเอง ในปีพ.ศ. 2496 รัฐจึงได้จัดตั้ง “ธนาคารอาคารสงเคราะห์” เพื่อทำหน้าที่จัดสรรที่ดินส่งเสริมและสนับสนุนด้านการเงินในการก่อสร้างบ้านพักอาศัย โดยทำหน้าที่ทั้งให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและเป็นผู้จัดสรรที่ดินไปในคราวเดียวกันโดยจัดทำโครงการจัดสรรที่ดินโครงการแรกได้แก่ “โครงการพิบูลเวศน์” เป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวจำนวน 200 หลังบนเนื้อที่ 80 ไร่ (บริเวณพระโขนง-คลองตัน)⁹ ในปีพ.ศ. 2515 รัฐบาลได้รวมการดำเนินงานของกองเคหะสถานสงเคราะห์กับสำนักงานอาคารสงเคราะห์ เป็น “การเคหะแห่งชาติ” ขึ้น ตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 316

⁹ กรมที่ดิน. หนังสือคู่มือจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร. คั่นคืน 10 มิถุนายน 2561

ลงวันที่ 13 ธันวาคม 2515 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดให้มีอาคารสงเคราะห์เพื่อให้ประชาชนเช่าซื้อ หรือซื้อกับให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่ประชาชน ผู้ประสงค์จะมีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการจัดหา หรือก่อสร้างอาคารที่อยู่อาศัย แต่การรวมตัวดังกล่าว ยังไม่อาจบรรเทาความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชน ได้เท่าที่ควรทำให้เอกชนจึงได้เริ่มเข้ามา ทำธุรกิจการค้าที่ดิน เข้ามามีบทบาทในการสร้างที่อยู่อาศัย¹⁰ โดยในระยะแรกยังไม่มีกฎหมายควบคุม หรือให้การคุ้มครองไว้เป็นการเฉพาะหากเกิดข้อพิพาทก็จะมีพิจารณากันไปตามกฎหมายอื่น ๆ แทน เช่นประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ประมวลกฎหมายอาญา เป็นต้น ดังนั้นสัญญาซื้อขาย ดังกล่าวจึงใช้กฎหมายดังกล่าวซึ่งจะไม่ครอบคลุมในเรื่องสาธารณูปโภค ที่ผู้ประกอบการจัดให้มี และไม่จำเป็นต้องระบุเป็นเงื่อนไขผูกมัดในข้อสัญญาที่ทำขึ้นระหว่างผู้ซื้อที่ดินจัดสรรกับผู้จัดสรร ที่ดินทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเสียเปรียบจนเกิดข้อพิพาทมากมายรัฐบาลในขณะนั้นจึงได้ตราประกาศ คณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 ตามเจตนารมณ์ของกฎหมายที่กล่าวว่า “โดยที่ในปัจจุบัน ได้มี ผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดินจำนวนมากแต่ยังไม่มีกฎหมายเพื่อใช้ควบคุมการจัดสรรที่ดิน โดยเฉพาะ เป็นเหตุให้มีการพิพาทกันอีกทั้งการวางแผนผัง โครงการหรือวิธีการในการจัดสรรที่ดินไม่ถูกต้อง ตามหลักวิชาการผังเมืองจำเป็นจะต้องมีกฎหมายเพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชนให้เป็น ไป ด้วยความเรียบร้อย เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และเพื่อผลในทางเศรษฐกิจสังคม และการผังเมือง”¹¹

2.2 ช่วงประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515

ในการออกประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 โดยให้ความหมายของการจัดสรรที่ดิน หมายถึง การจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่ สิบแปลงขึ้นไปไม่ว่าด้วยวิธีใด โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม เป็นค่าตอบแทน และมีการให้คำมั่น หรือการแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม จะเห็นได้ว่ากฎหมายดังกล่าวให้ความสำคัญกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยให้ผู้จัดสรร ที่ดินให้คำมั่นหรือการแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไว้ ในโครงการ โดยกำหนดให้สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรจัดให้มีขึ้นตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร

¹⁰ กิตติยา ศักดิ์ศรีมณีกุล. นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับผลในทางกฎหมายภายหลังการจดทะเบียนจัดตั้ง. วิทยานิพนธ์ปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต. สาขาวิชานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์. 2548. หน้า 7

¹¹ ยูดี ศิริ. แนวทางการจัดตั้งองค์การบริหารชุมชนสำหรับโครงการบ้านจัดสรร. วิทยานิพนธ์ปริญญา เลหพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต. ภาควิชาเคหการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2540. หน้า 2

และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น โดยตลอดไป และจะกระทำการใดๆ เป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกไม่ได้ มิให้ใช้บังคับหน้าที่ในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าว ถ้าผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์อุทิศทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณะประโยชน์¹² จะเห็นได้ว่ากฎหมายมุ่งคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ดูแลสาธารณูปโภคตลอดไป และให้ผู้จัดสรรที่ดินอุทิศให้สาธารณูปโภคเป็นสาธารณะประโยชน์เพื่อให้หน่วยงานเทศบาล สุขาภิบาล หรือองค์การบริหารส่วนจังหวัดเข้ามาดูแลแทนได้ แต่ข้อกำหนดดังกล่าวก็มีช่องว่างทำให้เกิดปัญหากับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพราะกฎหมายไม่ได้ระบุระยะเวลาสิ้นสุดที่ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นสภาพจากการมีหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคทำให้ผู้จัดสรรที่ดินคำนวณค่าใช้จ่ายในการดูแลซ่อมแซมสาธารณูปโภคของโครงการไว้เพียงระยะเวลาเพื่อก่อสร้างให้เสร็จเท่านั้นคือประมาณไม่เกิน 5 ปี ผู้จัดสรรที่ดินไม่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคทำให้เกิดการเสื่อมโทรมและกลายเป็นปัญหาต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และปัญหาอื่นๆ ไม่ว่าจะเป็นเรื่องการจัดเก็บค่าบำรุงรักษาส่วนกลาง และการบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรร ภายหลังการเข้าอยู่อาศัย เนื่องจากกฎหมายที่มีอยู่ไม่เอื้ออำนวยต่อการบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรรทำให้การบริหารจัดการไม่เป็นระบบ ทำให้เกิดปัญหากับผู้อยู่อาศัย จากสภาพปัญหาช่องว่างทางกฎหมายในเรื่องของการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคทำให้รัฐได้ยกเลิกประกาศคณะปฏิวัติฉบับ 286 และประกาศใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เพื่อให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นมาเพื่อรับ โอนสาธารณูปโภคมาดูแลบำรุงรักษาจากผู้จัดสรรที่ดิน

2.3 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม พ.ศ. 2543 โดยมีเจตนารมณ์เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์การจัดทำแผนผังโครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การคมนาคม การจราจรความปลอดภัย การสาธารณูปโภคและการผังเมือง ตลอดจนกิจการอื่นที่จำเป็นในการจัดสรรที่ดินให้เหมาะสมกับสภาพท้องถิ่นของจังหวัดนั้น¹³ โดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินได้บัญญัติเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไว้ในหมวด 4 เรื่องการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ โดยกฎหมายกำหนดให้สาธารณูปโภคของโครงการที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น เพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตเช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่นให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรและให้หน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดิน

¹² ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (2515) ข้อ 30

¹³ <http://www.krisdika.go.th/203.152.23.33/htm/fslaw.htm>

ที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจ่ายอมลคไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้¹⁴ นอกจากนี้ยังให้ผู้จัดสรรที่ดินสามารถเลือกตามลำดับที่จะพ้นจากหน้าที่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้ ภายหลังจากครบระยะเวลาที่กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ไว้ 3 แนวทางคือ¹⁵

แนวทาง 1 ผู้จัดสรรที่ดินเสนอแผนงานดูแลสาธารณูปโภคเอง โดยจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของโครงการ

แนวทาง 2 การจัดตั้ง นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนทรัพย์สินไปจัดการดูแลและบำรุงรักษา

แนวทาง 3 การโอนทรัพย์สินส่วนกลางให้แก่ราชการหรือหน่วยงานท้องถิ่น ที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่เป็นสาธารณประโยชน์

จึงเห็นได้ว่าพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ต้องการแก้ปัญหาในเรื่องของการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะจึงได้มีการกำหนดขึ้นมาเฉพาะในหมวด 4 ของพระราชบัญญัติ และเพื่อแก้ปัญหาจากเดิมที่ให้ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนสิทธิ์ต้องดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไปตลอดก็เปิดโอกาสให้พื้นที่ดังกล่าวเมื่อครบระยะเวลาที่รับผิดชอบตามลำดับคือให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อรับโอนสาธารณูปโภคไปดูแลบำรุงรักษาจากผู้จัดสรรที่ดินเพื่อประโยชน์กับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะได้รับความรู้ปัญหาและสามารถดูแลบำรุงรักษาตนเองเพื่อให้เกิดประโยชน์กับสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แต่เมื่อใช้มาก็เกิดปัญหาเนื่องจากกฎหมายดังกล่าวมีช่องว่างทางกฎหมายที่ทำให้เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วแต่คณะกรรมการหมู่บ้านไม่ยอมรับโอนสาธารณูปโภคเพราะต้องการให้ผู้จัดสรรที่ดินซ่อมแซมสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น จึงเกิดปัญหาเมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วแต่โอนสาธารณูปโภคไม่ได้จึงทำให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่อไป รวมถึงปัญหาต่างๆ ทั้งเรื่อง ความไม่ชัดเจนของสาธารณูปโภคที่ไม่ได้ให้ความหมายไว้ทำให้ผู้จัดสรรที่ดินนำที่ดินดังกล่าวออกขาย การจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง บทลงโทษสำหรับสมาชิกที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่มีช่องว่าง ทำให้ออมาได้มีการออกพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 โดยมีเหตุผลคือโดยที่การจัดสรรที่ดินในปัจจุบันไม่ได้กำหนดให้จัดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ว่าที่ดินแปลงนั้นเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ เป็นผลให้ไม่อาจทราบชัดเจนว่าที่ดินแปลงใด

¹⁴ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 43

¹⁵ บัญญัติ จุลาสัย และคณะ. แนวทางการบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543. กรุงเทพมหานคร: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2546. หน้า 8

เป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ และมีการโอนที่ดินดังกล่าวไปยังบุคคลอื่นซึ่งส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยรวม จึงสมควรให้มีการจดทะเบียนดังกล่าว และห้ามการโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค รวมทั้งกำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และการให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เหมาะสม และเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม ประกอบกับสมควรแก้ไขบทบัญญัติที่กำหนดชื่อตำแหน่งในคณะกรรมการตามพระราชบัญญัตินี้ให้เป็นไปตามกฎหมายที่ใช้บังคับในปัจจุบันรวมทั้งแก้ไขระยะเวลาการค้างชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคให้เหมาะสมยิ่งขึ้น¹⁶

จึงเห็นได้ว่าการแก้ไขพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในเรื่องของการให้ความหมายของสาธารณูปโภค เพื่อไม่ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรนำช่องว่างทางกฎหมายเดิมนำที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคออกขายได้ และเพื่อให้เกิดประโยชน์กับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อให้อำนาจนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อรับโอนสาธารณูปโภคไปดูแลรักษาจากผู้จัดสรรที่ดินที่ต้องการพ้นจากการดูแลรักษาเมื่อพ้นระยะเวลาที่ได้กำหนดไว้ โดยเมื่อได้มีการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วให้สาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนับแต่จดทะเบียนจัดตั้ง เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้บริหารจัดการกันเองเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดกับสมาชิก รวมไปถึงแก้ไขบทลงโทษสำหรับผู้ค้างชำระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจากเบาไปหาหนัก

จากที่กล่าวมาจึงพอสรุปได้ว่าการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีขึ้นเพราะเดิมไม่มีกฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจึงทำให้เกิดปัญหากับผู้ซื้อและผู้ขายที่ดินจัดสรร ต่อมาได้มีการออกประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 เพื่อใช้เป็นกฎหมายการจัดสรรที่ดินขึ้นมาแต่เนื่องจากในเรื่องของการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนสิทธิมีหน้าที่ดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไปตลอดทำให้ผู้จัดสรรที่ดินดูแลบำรุงรักษาเฉพาะเมื่อเริ่มต้นโครงการจนเสร็จโครงการเท่านั้นทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านเพื่อดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะแต่เนื่องจากคณะกรรมการที่ได้รับเลือกเข้ามาไม่มีประสบการณ์หรือไม่มีความรู้ความเข้าใจจึงทำให้เกิดปัญหาการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางเพื่อนำมาซ่อมแซมสาธารณูปโภคที่เสื่อมโทรมทำให้สาธารณูปโภคเสื่อมสภาพเป็นเหตุให้เกิดความเดือดร้อนกับสมาชิก ต่อมารัฐจึงได้ออกพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ขึ้นโดยมีสาระสำคัญในเรื่องการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ โดยได้เพิ่มไว้ในหมวด 4 เรื่องการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ โดยบัญญัติการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

¹⁶ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558

เมื่อเริ่มโครงการ โดยผู้จัดสรรที่ดินและเมื่อผู้จัดสรรที่ดินต้องการพื้นที่ดูแลให้ผู้จัดสรรที่ดิน เลือกลำดับ โดยในลำดับแรกเมื่อผู้จัดสรรที่ดินต้องการพื้นที่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ให้แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อรับโอนสาธารณูปโภค ไปดูแลบำรุงรักษาต่อจากผู้จัดสรรที่ดินแต่ก็เกิดปัญหาเมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว แต่คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรไม่ยอมรับโอนจึงได้มีการแก้ไขพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 เมื่อมีการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วให้ทรัพย์สินอันเป็น สาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทันที จึงเห็นได้ว่ากฎหมายต้องการให้มีการ จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อมารับโอนสาธารณูปโภคเพื่อให้บริการจัดการเพื่อประโยชน์ ของสมาชิก

3. แนวคิดในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

3.1 แนวคิดทางด้านนโยบายกระจายอำนาจบริหาร

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นรูปแบบการกระจายอำนาจบริหารเป็นวิธีการที่รัฐ มอบอำนาจให้มีการปกครองในส่วนท้องถิ่นของตนเอง ซึ่งการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ก็จัดเป็นการกระจายอำนาจในการบริหารตามหลักการดังกล่าว โดยหลักการสำคัญของการให้อำนาจ แก่ประชาชนปกครองตนเองที่เป็นระบบการปกครองท้องถิ่น ประกอบด้วย¹⁷

- 1) ต้องจัดให้มีการเลือกตั้งเพื่อให้คนในท้องถิ่นนั้นได้มีโอกาสเข้าไปเป็นตัวแทน ของประชาชนในการปกครองตนเองด้วยการเป็นฝ่ายนิติบัญญัติและฝ่ายบริหารขององค์การ ปกครองท้องถิ่นนั้นๆ
- 2) ต้องมีองค์กรที่สำคัญ ซึ่งหมายถึงสภาท้องถิ่นเพื่อเป็นสถาบันในการที่จะแสดง ถึงเจตจำนงของตนในท้องถิ่น
- 3) ต้องมีเขตพื้นที่ในการบริหารและความรับผิดชอบตามที่มีหน้าที่กำหนดไว้ โดยกฎหมายและเขตพื้นที่ที่จะต้องสอดคล้องกับงบประมาณหรือรายได้เพื่อการบริหารการปกครอง ตนเองอย่างเพียงพอ
- 4) ต้องให้องค์กรที่จัดตั้งขึ้นเพื่อการบริหารการปกครองท้องถิ่นนั้นๆ มีส่วนเป็น นิติบุคคลตามประมวลกฎหมายเพื่อผลสมบูรณ์ตามกฎหมายในการปกครองตนเอง

¹⁷ ธนู บุญเลิศ และคณะ. ปัญหาและอุปสรรคในการควบคุมการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรร ที่ดิน พ.ศ. 2543. (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่). 2544

5) ต้องให้หน่วยงานการปกครองที่ตั้งขึ้นมีรายได้และมีอำนาจในการจัดทำงบประมาณเพื่อการบริหารงานในหน้าที่ที่ตนรับผิดชอบได้

6) ต้องไม่ให้หน่วยงานการปกครองท้องถิ่นนั้น อยู่ในสายการบังคับบัญชาหรืออยู่ภายใต้อำนาจการปกครองบังคับบัญชาของหน่วยการปกครองทางราชการหรือหน่วยปกครองท้องถิ่นด้วยกัน ทั้งนี้เพื่อความมีอิสระในการปกครองตนเอง แต่หน่วยงานปกครองท้องถิ่นนั้นจะต้องอยู่ในการควบคุมกำกับหรือดูแลของรัฐจะปลอดจากการควบคุมของรัฐมิได้

จากที่กล่าวมาพอสรุปได้ว่า แนวคิดเรื่องการกระจายอำนาจหลักสำคัญคือการให้อำนาจแก่ประชาชนปกครองตนเองที่เป็นระบบการปกครองท้องถิ่น โดยจัดให้มีองค์กรขึ้นมาในรูปแบบนิติบุคคล และมีการเลือกตั้งบุคคลในท้องถิ่นเข้ามาเป็นตัวแทนเพื่อเสนอปัญหาต่างๆ เพื่อให้ได้รับการแก้ไข และองค์กรดังกล่าวจะต้องมีรายได้และมีอำนาจในการจัดทำงบประมาณเพื่อการบริหารงานในหน้าที่ที่ตนรับผิดชอบ จึงเห็นได้ว่าแนวคิดนี้เป็นแนวคิดหนึ่งในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อกระจายอำนาจให้สมาชิกจัดตั้งองค์กรขึ้นมาโดยมีการเลือกสมาชิกเข้ามาเพื่อทำหน้าที่ในการออกกฎระเบียบข้อบังคับสำหรับสมาชิกหมู่บ้านให้ปฏิบัติตามและมีการประชุมใหญ่เพื่อรับฟังปัญหาจากสมาชิกเพื่อนำไปแก้ไขต่อไป

3.2 แนวคิดการมีส่วนร่วมของชุมชน

มีพื้นฐานมาจากแนวคิดการมีส่วนร่วมทางการเมืองประชาชน ปรัชญาของการมีส่วนร่วมของชุมชนในทัศนะของสมัชชาแห่งชาติมีพื้นฐานการจัดการชุมชนด้วยเหตุผล 2 ประการ คือ¹⁸

1) เหตุผลทางด้านจิตวิทยาการมีส่วนร่วมของบุคคล ครอบครัว และชุมชน จะทำให้ทุกคนเกิดความพึงพอใจในวัตถุประสงค์ของชุมชนและการพึ่งตนเอง

2) เหตุผลด้านการจัดการความสำเร็จตามวัตถุประสงค์ของชุมชนขึ้นอยู่กับการมีส่วนร่วมของคนในชุมชนที่จะจัดการแก้ไขปัญหาของชุมชน

ดังนั้น การมีส่วนร่วมของชุมชน จึงเป็นการที่สมาชิกทั้งหมดของชุมชนมีโอกาสอย่างเท่าเทียมกันที่จะกำหนดและมีส่วนสนับสนุนในกระบวนการพัฒนาหรือแก้ไขปัญหาของชุมชนรวมตลอดถึงได้รับแบ่งปันประโยชน์ที่เป็นธรรมจากผลพวงของการพัฒนานั้นด้วย ความหมายดังกล่าวได้ชี้ให้เห็นถึงองค์ประกอบของการมีส่วนร่วมของชุมชน ซึ่งมีรากฐานเกี่ยวข้องกับประชาชนในฐานะสมาชิกของชุมชน ดังนี้

1) มีบทบาทกำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายของชุมชน และสามารถเลือกวิธีการแก้ปัญหาและพัฒนาชุมชนของตนเอง

2) สนับสนุนการดำเนินงานของชุมชนอย่างกระตือรือร้น

¹⁸ พันธุ์พงษ์ อุบลพงศ์. การบริหารงานเคหะชุมชน. กรุงเทพมหานคร: การเคหะแห่งชาติ. 2530. หน้า 2

3) ได้รับแบ่งปันประโยชน์ตอบแทนจากผลของการดำเนินงานของชุมชน
 อย่างเป็นธรรม

จากที่กล่าวมาพอสรุปความสำคัญของแนวคิดการมีส่วนร่วมของชุมชนได้ว่าการมีส่วนร่วมของชุมชนจะเกิดขึ้นได้ เมื่อประชาชนมีจุดมุ่งหมายและวิธีการในตัวเอง มีความยินยอมพร้อมใจและเต็มใจ รวมทั้งมีความเสมอภาคอย่างเท่าเทียมกัน โดยสมาชิกของชุมชนจะต้องมีความสำนึกในสิทธิและหน้าที่ของตนเองและต่อผู้อื่นด้วย และองค์การ การจัดการ การมีส่วนร่วมของชุมชนจะเกิดขึ้นได้และมีความต่อเนื่องต่อเมื่อชุมชนนั้นมีการจัดตั้งองค์การชุมชนซึ่งเป็นกลไกการมีส่วนร่วมจากประชาชน รวมตลอดถึงมีการจัดการชุมชนเพื่อใช้ประโยชน์ทรัพยากรในชุมชนให้บรรลุวัตถุประสงค์และเป้าหมายของชุมชนและแบ่งปันประโยชน์ให้แก่สมาชิกอย่างเป็นธรรม

3.3 แนวคิดทางด้านผลประโยชน์

แมนคอร์ต โอลสัน (Mancur Olson) อธิบายไว้ว่า บุคคลจะไม่มีส่วนร่วมในกิจกรรมการรวมหมู่ขนาดใหญ่ นอกเสียจากว่าจะเห็นผลประโยชน์ของการมีส่วนร่วมนั้น ดังนั้นผลประโยชน์ส่วนบุคคลคือแรงจูงใจ และเป็นปัจจัยที่สำคัญให้มีส่วนร่วมในกิจกรรมทางสังคมและนอกจากนั้น นายโอลสันยังกล่าวไว้ดีกว่าสมาชิกผู้ที่มีผลประโยชน์ที่เพียงพอในทรัพย์สินส่วนรวมเท่านั้น จึงจะมีความต้องการเข้าไปเป็นผู้นำ เพราะถ้าหากกลุ่มมีขนาดใหญ่ ประชาชนส่วนใหญ่จะพอใจเพียงแต่การได้รับบริการเพียงอย่างเดียว¹⁹

สุชาติ ดอกไม้เพ็ง²⁰ กล่าวว่าไว้ว่า โครงการหมู่บ้านจัดสรรที่จะสามารถประสบความสำเร็จในการจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้นั้นผลประโยชน์ในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของตนเป็นปัจจัยที่สำคัญมากเนื่องจากลูกบ้านส่วนใหญ่ไม่ต้องการให้ผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางในโครงการของตนตกอยู่ในมือของบุคคลอื่น ซึ่งเป็นบุคคลจากภายนอก เช่น การยกถนน หรือสวนสาธารณะต่างๆ ในโครงการเป็นสาธารณะประโยชน์ให้กับบุคคลภายนอก เป็นต้น

จากความคิดเห็นข้างต้นนี้พอสรุปความสำคัญของแนวคิดทางด้านผลประโยชน์ได้ว่าการที่บุคคลจะร่วมกันเป็นกลุ่มใหญ่ได้เกิดจากการที่บุคคลดังกล่าวได้เห็นผลประโยชน์ของการมีส่วนร่วมนั้น ซึ่งเป็นแรงจูงใจและเป็นปัจจัยที่สำคัญให้มีส่วนร่วมในกิจกรรมทางสังคมและสมาชิกผู้ที่มีผลประโยชน์ที่เพียงพอในทรัพย์สินส่วนรวมเท่านั้นจึงจะมีความต้องการเข้าไปเป็นผู้นำ ดังเช่น โครงการจัดสรรจะประสบความสำเร็จในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้นั้น

¹⁹ วรวิทย์ ก่อก่อวิสูตร. การเลือกกระบวนบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2546. หน้า 33

²⁰ “เรื่องเดียวกัน”. หน้า 33

ผลประโยชน์ในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะเป็นปัจจัยที่สำคัญมาก เนื่องจากลูกบ้านส่วนใหญ่ไม่ต้องการให้ผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลางในโครงการของตนตกอยู่ในมือของบุคคลอื่น ซึ่งเป็นบุคคลจากภายนอก

ประโยชน์ของการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มีดังต่อไปนี้²¹

1) ความสามารถรับโอนทรัพย์สินและสาธารณูปโภคในโครงการจากผู้จัดสรรมาเป็นของผู้ซื้อบ้านทุกๆ คน ซึ่งก่อนจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่สามารถกระทำได้ แต่หลังจดทะเบียนจัดตั้งเรียบร้อยแล้วจะมีทรัพย์สินหลายรายการที่ผู้ขายต้องโอนให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อาทิ โฉนดที่ดินที่เป็นถนนทางเท้า สวนพักผ่อน สนามเด็กเล่น บ่อบำบัดน้ำเสีย และคูคลองหรือทะเลสาบ รวมทั้งที่ดินที่ตั้งสโมสรคลับเฮาส์ เป็นต้น

2) ได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมการโอนหลักทรัพย์และภาษีอากรจากรัฐไม่ว่าในส่วนที่กรมที่ดินเรียกเก็บขณะทำนิติกรรมหรือภาษีบำรุงท้องที่ประจำปี รวมทั้งภาษีมูลค่าเพิ่มของกรมสรรพากรจากสมาชิกในโครงการร่วมกันชำระค่าบริหารจัดการและดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลาง

3) เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินทุกรายในโครงการมีส่วนร่วมในการบริหารหมู่บ้าน ตั้งแต่การกำหนดกฎระเบียบที่ใช้บังคับชุมชน การออกสิทธิ ออกเสียงคัดค้านหรือให้ความเห็นชอบในที่ประชุมใหญ่ รวมทั้งการแต่งตั้งสมาชิกคนใดคนหนึ่งเป็นคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

4) ปัญหาความเดือดร้อนรำคาญต่างๆ จะได้รับการแก้ไขให้เรียบร้อยไม่ว่าการตั้งโต๊ะตั้งอุปกรณ์และหาบเร่แผงลอยที่วางระเกะระกะบนถนนบนทางเท้าตลอดจนระเบียบในการจอดรถ เป็นต้น

5) ถนนหนทางและไฟฟ้า ประปา อีกทั้งบริการสาธารณะที่ชำรุดทรุดโทรม จะมีงบประมาณปรับปรุงซ่อมแซมแน่นอน ทั้งนี้ทั้งนั้นก็เพราะคณะกรรมการหมู่บ้านสามารถจัดเก็บเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น

6) หมู่บ้านนั้นจะมีกฎหมายจัดระเบียบของตนเอง เรียกว่า “ข้อบังคับ” ซึ่งยกวางและให้ความเห็นชอบโดยสมาชิกในโครงการ

7) เจ้าของที่ดินทุกแปลงทุกรายแม้แต่เจ้าของโครงการที่ขายบ้านขายที่ดินยังไม่หมดจะต้องอยู่ภายใต้กฎกติกาเดียวกันและมีหน้าที่ร่วมกันออกเงินค่าดูแลบำรุงรักษาส่วนกลาง

8) มูลค่าทรัพย์สินจะทวีเพิ่มขึ้นไม่ว่าจะเป็นที่ดินและตัวบ้าน

9) ชุมชนที่พักอาศัยจะมีแต่ความสุข สะอาด และปลอดภัยปราศจากมลพิษใดๆ อีกไม่มีการทะเลาะเบาะแว้งกัน

²¹ นคร มรุตศรี. “จดทะเบียนนิติบุคคลผู้ซื้อบ้าน ได้อะไร” *The Property* 2. 2546. หน้า 66-67

ดังนั้นจึงพอสรุปประโยชน์ของการมีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ว่า ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จะได้รับการ โอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคในโครงการจากผู้จัดสรรที่ดิน ได้รับการยกเว้น ค่าธรรมเนียมการโอนทรัพย์สินและสาธารณูปโภค และภาษีบำรุงท้องที่และภาษีมูลค่าเพิ่ม มีส่วนร่วม ในการบริหารหมู่บ้าน มีข้อบังคับเป็นของตนเองซึ่งยกวางและให้ความเห็นชอบโดยสมาชิกในโครงการ และการบริหารจัดการสาธารณูปโภคให้ไม่ทรุดโทรมโดยนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร



บทที่ 3

หลักเกณฑ์การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของประเทศไทย เปรียบเทียบประเทศออสเตรเลีย

สำหรับประเทศออสเตรเลียถือได้ว่าเป็นประเทศที่มีความเจริญก้าวหน้าทั้งทางด้านเศรษฐกิจไม่ว่าจะเป็นด้านการจัดสรรที่ดินเพื่ออยู่อาศัย การท่องเที่ยว และด้านอุตสาหกรรม ดังนั้นจึงเป็นประเทศที่น่าจะได้นำหลักกฎหมายการจัดสรรที่ดินมาศึกษาโดยผู้เขียนขอแนะนำกฎหมายการจัดสรรที่ดินของรัฐนิวเซาท์เวลส์ซึ่งเป็น 1 ใน 6 รัฐของประเทศที่มีเมืองหลวงของรัฐนั้นอย่างเมืองซิดนีย์ซึ่งเป็นเมืองที่มีความเจริญด้านการท่องเที่ยว การจัดสรรที่ดินเพื่ออยู่อาศัย และเป็นเมืองที่รู้จักกันอย่างแพร่หลาย โดยจะขอแนะนำเสนอดังต่อไปนี้

สำหรับกฎหมายของรัฐนิวเซาท์เวลส์ได้แบ่งกฎหมายการจัดสรรที่ดินออกเป็น 2 ลักษณะคือ กฎหมายควบคุมการแบ่งแยกที่ดินที่ไม่มีทรัพย์สินส่วนกลาง (The local Government Act 1993) กับกฎหมายควบคุมการแบ่งแยกที่ดินโดยมีทรัพย์สินส่วนกลาง คือ

1. The Community Land Development Act 1989 เป็นกฎหมายเกี่ยวกับเรื่องของแผนข้อกำหนดในการจัดสรรที่ดิน แผนการจดทะเบียนโครงการ การเปลี่ยนแปลงการแบ่งแยกเขตแดนที่ดินจัดสรร และการซื้อขายที่ดินที่แบ่งแยกนั้น

2. The community Land Management Act 1989 เป็นกฎหมายเกี่ยวกับการจัดให้มีองค์กรดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง เรียกว่า “สมาคมชุมชน” (Community Association) ทำหน้าที่ดูแลจัดการในทรัพย์สินส่วนกลางและด้านการเงินในการบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง

1. หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรประเทศออสเตรเลีย

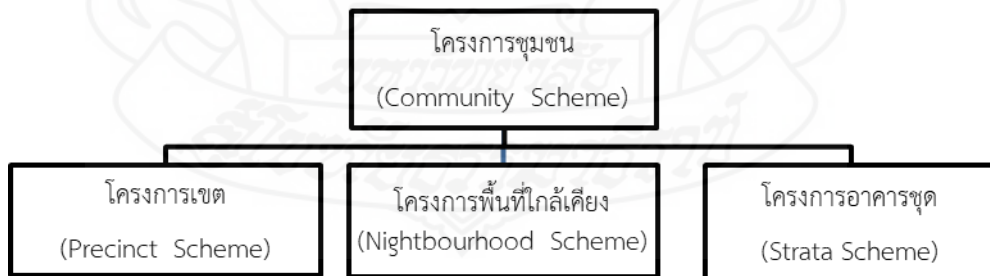
1.1 การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

1.1.1 โครงการชุมชน (Community Scheme)

โครงการชุมชน (Community Scheme) โดย Community Land Development Act 1989 หมายถึง โครงการจัดสรรที่แบ่งที่ดินที่จะพัฒนาชุมชนออกเป็นล็อต (Community Development lots) โดยกำหนดให้เมื่อแบ่งที่ดินแล้วจะต้องมีทรัพย์สินส่วนกลาง (Association Property) เช่น ถนน ร้านค้า ที่จอดรถ สระว่ายน้ำ ยิมเนเซียม เป็นต้น โดยมีสมาคมชุมชน (Community Association) เป็นผู้ดูแลจัดการทรัพย์สินส่วนกลางนั้น โดยที่ทรัพย์สินส่วนกลางนี้ เจ้าของที่ดินแปลงย่อยจะเป็นเจ้าของรวมอยู่ด้วย โดยกฎหมายได้แบ่งการจัดสรรออกเป็น 3 รูปแบบ โครงการชุมชน (Community Scheme) โครงการเขต (Precinct Scheme) โครงการพื้นที่ใกล้เคียง (Neighbourhood Scheme) แต่สำหรับโครงการอาคารชุด (Strata Scheme) อยู่ในรูปของอาคารชุด ดังนั้นจึงต้องเป็นไปตามกฎหมายอาคารชุด (Strata Scheme legislation)

โดยต่อไปจะยกตัวอย่างแผนผังประเภทโครงการของ Community Scheme²² ดังนี้

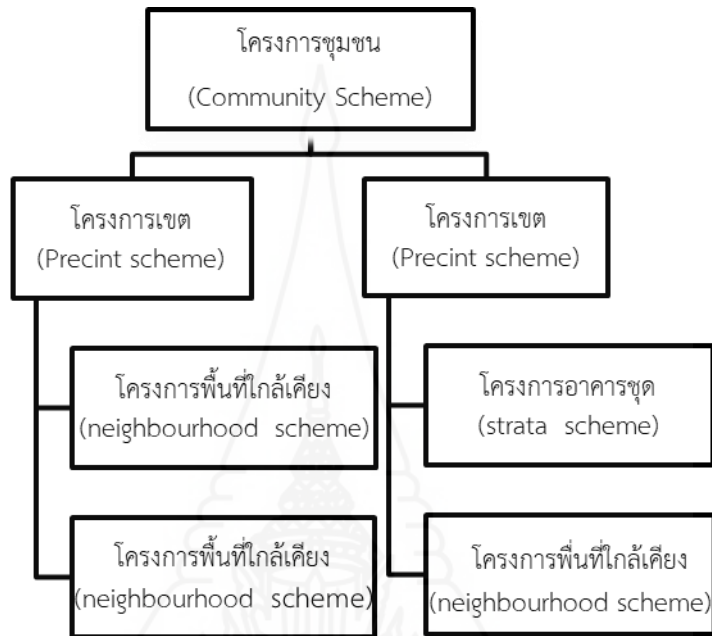
1) การพัฒนาที่ดินในรูปแบบ 2 ชั้น (2 tiered development) เป็นการจัดตั้งโครงการชุมชนขึ้นและแบ่งแยกที่ดินไปจัดสรรในรูปแบบต่างๆ โดยแบ่งเป็นโครงการเขต โครงการพื้นที่ใกล้เคียง และโครงการอาคารชุด ซึ่งรวมกันอยู่ในโครงการชุมชน ดังตัวอย่าง ต่อไปนี้



ภาพที่ 3.1 แผนผังโครงการชุมชนการพัฒนาที่ดินในรูปแบบ 2 ชั้น

²² City of wagga wagga. community title scheme. Retrieved on March 5, 2019 from https://wagga.nsw.gov.au/_data/assets/pdf_file/0014/42125/Community-Title-fact-sheet.docx.pdf. อ้างอิงในรัฐวิคดี แซ่อึ้ง. ปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร. วิทยานิพนธ์ปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต. คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. 2561. หน้า 55

2) การพัฒนาที่ดินในรูปแบบ 3 ชั้น (3 tiered development) เมื่อมีการพัฒนาในรูปแบบ 2 ชั้นแล้ว บางโครงการอาจจะมีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยเพื่อพัฒนาที่ดินในรูปแบบอื่นได้อีกดังตัวอย่างต่อไปนี้



ภาพที่ 3.2 แผนผังโครงการชุมชนการพัฒนาที่ดินในรูปแบบ 3 ชั้น

1.1.2 การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

1) ขั้นตอนการจดทะเบียนจัดตั้งสมาคมชุมชน

(1) *แผนผังชุมชน (Community Plan)* ถือได้ว่าเป็นแผนเริ่มแรก หรือแผนพื้นฐานในการจัดทำพื้นที่จัดสรร โดย แผนผังชุมชน (Community Plan) นี้ อาจมีการพัฒนาพื้นที่ไปเป็นพื้นที่ประเภทอื่นๆ เช่น แผนผังเขต (Precinct Plan) แผนผังพื้นที่ใกล้เคียง (Neighbourhood Plan) แผนผังอาคารชุด (strata Plan) โดยเปรียบโครงการชุมชนเหมือนเป็นพื้นที่กว้างๆ พื้นที่หนึ่งซึ่งเรียกทั้งหมดว่า Community Plan อาจมีการแบ่งส่วนออกเป็น โชนๆ ว่าเป็นเขตของร้านค้า เขตร้านอาหาร เขตที่อยู่อาศัย

(2) *แผนผังพื้นที่เขต (Precinct Plan)* เป็นแผนสำหรับพื้นที่ที่ได้รับบริการพัฒนาเป็นโครงการจัดสรรแล้ว แต่ยังสามารถพัฒนาพื้นที่ไปเป็นแผนอื่นๆ ได้ เช่น แผนผังพื้นที่ใกล้เคียง แผนผังอาคารชุด แผนนี้เป็นการผสมกันระหว่าง แผนผังชุมชนกับ แผนผังพื้นที่ใกล้เคียง เพื่อให้เกิดความเหมาะสมสำหรับพื้นที่จัดสรรให้มีความซับซ้อนยิ่งขึ้นตามสภาพของสังคม

(3) *แผนผังพื้นที่ใกล้เคียง (Neighbourhood plan)* คือ แผนที่ใช้ประโยชน์อย่างกว้างมากที่สุดโดยสามารถเลือกใช้ระบบให้เหมาะสมกับชุมชนเลือกใช้รูปแบบโครงการชุมชนคือการจัดสรรที่ดินในพื้นที่ที่ได้รับการพัฒนาแล้วและจะไม่มีการพัฒนาต่ออีก และสามารถอยู่เป็นเอกเทศได้ (Stand-alone) ประกอบไปด้วย บ้านจัดสรรแยกออกเป็นหลังๆ มีความเป็นส่วนตัวหรือบ้านที่เป็นเหมือนตึกแถว (terrace house) ทาวน์เฮ้าส์ และบ้านที่ถูกแบ่งเป็นสองส่วนสำหรับสองครอบครัว (duplex) และมีการใช้ถนนหรือสาธารณูปโภคร่วมกัน

2) เมื่อจดทะเบียนโครงการชุมชนตามแผนผังชุมชนแล้ว Community Land Management Act 1989 ให้มีการจัดตั้งสมาคมพร้อมกับจดทะเบียนโครงการดังนี้

(1) *สมาคมชุมชน (Community Association)* มีฐานะเป็นนิติบุคคลและขึ้นทะเบียนโดยมีชื่อและเลขทะเบียน “community Association DP. No270xxx” ซึ่งเลขทะเบียนดังกล่าวจะบอกได้ว่าโครงการดังกล่าวเป็นโครงการจดทะเบียนในรูปแบบใด โดยในเริ่มแรกเจ้าของเดิม (proprietor) สมาคมเขต (precinct association) สมาคมพื้นที่ใกล้เคียง (neighbourhood association) และสมาคมอาคารชุด (strata association)²³ จะเป็นสมาชิกชุมชนกรณีที่ดินนั้นยังไม่ได้มีการจำหน่ายออกไป

(2) *สมาคมเขต (Precinct association)* มีฐานะเป็นนิติบุคคลและขึ้นทะเบียนโดยมีชื่อและเลขทะเบียน “precinct Association DP. No.280xxx” ซึ่งเลขทะเบียนดังกล่าวจะบอกได้ว่าโครงการดังกล่าวเป็นโครงการที่จดทะเบียนในรูปแบบใด โดยในเริ่มแรกเจ้าของเดิม (proprietor) สมาคมพื้นที่ใกล้เคียง (neighbourhood association) สมาคมอาคารชุด (strata association)²⁴ จะเป็นสมาชิกชุมชนกรณีที่ดินนั้นยังไม่ได้มีการจำหน่ายออกไป

(3) *สมาคมพื้นที่ใกล้เคียง (Neighbourhood association)* มีฐานะเป็นนิติบุคคลและขึ้นทะเบียนโดยมีชื่อและเลขทะเบียน “neighbourhood Association DP. No285xxx” ซึ่งเลขทะเบียนดังกล่าวจะบอกได้ว่าโครงการดังกล่าวเป็นโครงการจดทะเบียนในรูปแบบใด โดยในเริ่มแรกเจ้าของเดิม (proprietor) จะเป็นสมาชิกชุมชนกรณีที่ดินนั้นยังไม่ได้มีการจำหน่ายออกไป

²³ The Community Land Management Act 1989 Section 5(2)

²⁴ The Community Land Management Act 1989 Section 6 (2)

ตารางต่อไปนี้เป็นตัวอย่างเลขทะเบียนเมื่อได้มีการจดทะเบียนเป็นสมาคมเรียบร้อยแล้วดังนี้

ตารางที่ 3.1 ตัวอย่างเลขทะเบียนเมื่อได้มีการจดทะเบียนเป็นสมาคมเรียบร้อยแล้ว

ลักษณะเฉพาะ	เลขที่จดทะเบียน	เจ้าของโครงการ
Hotel/Motel/Shopping Complex	DP270037	Razorback Village
Industrial Development-Factory Sites	DP270089	Erina
Restricted Property Lots in Scheme	DP285033	Burra
Cluster Home Development	DP285115	GlendaleMews
Town House Development	DP285079	Kiama

ที่มา: Carolyn Chudleigh, “Community Titles in NSW- an overview”

3) เจ้าของโครงการจะต้องขอจดทะเบียนแถลงการณ์การจัดการชุมชน (Community Management Statement) ไปพร้อมกับแผนผังชุมชนเป็นข้อบังคับสำหรับสมาชิก รวมไปถึงอำนาจหน้าที่ของสมาคมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของสมาคม²⁵

4) ในช่วงแรก (the initial period) จะอยู่ในการควบคุมบริหารจัดการของนักพัฒนา (developer) ส่วนระยะเวลาสิ้นสุดของช่วงแรก (The initial period) นั้นจะขึ้นอยู่กับประเภทของโครงการ เช่น ช่วงแรกของแผนผังพื้นที่ใกล้เคียง (neighborhood plan) สิ้นสุดลงเมื่อพื้นที่จำนวนหนึ่งในสามของโครงการได้มีการขายไปแล้วเป็นต้น

แถลงการณ์การจัดการชุมชน (Community Management Statement) จำเป็นต้องจดทะเบียนรับรองพร้อมกับแผนผังชุมชน โดยคำแถลงการณ์การจัดการชุมชนจะต้องมีข้อกำหนดแผน และข้อปลีกย่อยอื่นๆ ที่ใช้ควบคุมการจัดการอย่างต่อเนื่องและเป็นทิศทางในการจัดสรรที่ดิน เพื่อให้มั่นใจว่าทุกพื้นที่จะไม่เกิดปัญหาขึ้นภายในโครงการ เพื่อให้เป็นไปได้ในการจัดการปัญหาให้ลดลงสำหรับการโต้แย้งในอนาคต แถลงการณ์จัดการชุมชนเป็นการวิเคราะห์ความสำเร็จในการจัดการของโครงการชุมชน และความตกลงกันได้ระหว่างสมาชิกของสมาคมชุมชน โดยข้อกำหนดนี้ได้กำหนดไว้ในตาราง 3 ของ The Community Land Management Act 1989 โดยจะขอสรุปส่วนสำคัญๆ ของข้อบังคับสำหรับครอบคลุมในข้อกำหนดการจัดการชุมชน ดังนี้²⁶

²⁵ The Community Land Development Act 1989 Section5

²⁶ Carolyn Chudleigh , op.eit , PP.8-10

ส่วนที่ 1 การจัดทำข้อบังคับเพื่อระบุรายละเอียดในเรื่องที่จะทำการพัฒนาที่ดินตามแผนที่วางไว้ (By-laws fixing details of development)

ในส่วนนี้ประกอบด้วยข้อกำหนดที่เกี่ยวกับการควบคุมและสถานะไว้ซึ่งสาระสำคัญหรือหัวข้อของโครงการชุมชน ประกอบด้วย การออกแบบ การก่อสร้าง ทิวทัศน์ (landscaping styles) และชนิดของวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง (kind of materials) อาจจะใช้ในอาคารและสิ่งก่อสร้าง ข้อกำหนดนี้บรรจุภายในส่วนที่อาจจะแก้ไขเพิ่มเติมเท่านั้นหรือเพิกถอนโดยการลงมติเอกฉันท์ของสมาคมชุมชน

ส่วนที่ 2 ข้อจำกัด ทรัพย์สินชุมชน

ในส่วนนี้ประกอบด้วยข้อกำหนดที่จำกัดการใช้ทรัพย์สินชุมชนในสิ่งที่เป็นรายละเอียดลักษณะของส่วนที่เกี่ยวข้องกับ ทรัพย์สินชุมชน “Restricted” รายละเอียดของเจ้าของที่ดิน สมาคมหรือบุคคลอื่นที่มีผลประโยชน์ที่จะใช้ทรัพย์สินชุมชน เงื่อนไขในการใช้ทรัพย์สิน รายการที่เกี่ยวข้องกับการเข้าถึงทรัพย์สิน ชั่วโมงการเข้าถึง มาตรฐานการดูแลรักษา ภาระผูกพัน เรื่องที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดการเก็บเงินสนับสนุน และการเก็บรวบรวมเงินสนับสนุนในความสัมพันธ์กับทรัพย์สินจำกัด (restricted property).

ส่วนที่ 3 เรื่องจำเป็น (mandatory matters)

ส่วนนี้ต้องมีรายละเอียดเรื่องที่ต้องบังคับดังต่อไปนี้

(1) การให้มีทางสาธารณะ (open access ways) ให้บุคคลทั่วไปใช้ร่วมกัน และจำกัดสิทธิสำหรับทางส่วนบุคคล (private access ways) ไว้สำหรับสมาชิกของโครงการ

(2) อนุญาตให้ใช้สิ่งอำนวยความสะดวกในทรัพย์สินชุมชน

(3) ที่จอดรถ มีที่จอดรถสำหรับจอดร่วมกัน (Open Park areas)

(4) บริการ เช่น พื้นที่สำหรับบาร์บีคิว การจัดเก็บขยะแต่ละบ้าน เป็นต้น

(5) ประกันภัย สมาคมชุมชนต้องจัดให้มีการประกันภัยสิ่งก่อสร้างที่เป็นทรัพย์สินชุมชน และประกันวินาศภัยเป็นการประกันความเสียหายต่อทรัพย์สิน ชีวิต การบาดเจ็บที่สมาคมต้องรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก

(6) กฎเกณฑ์เกี่ยวกับรูปแบบ และหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารของสมาคมชุมชน

ส่วนที่ 4 เรื่องตัวเลือก (optional matters)

(1) จัดให้มีที่เก็บสัตว์เลี้ยง

(2) จัดให้มีที่ซักรีด

(3) จัดให้มีการป้องกันและมาตรการรักษาความปลอดภัยในชุมชน

(4) มีกฎระเบียบเพื่อควบคุมเสียงรบกวนกับสมาชิกในชุมชน

(5) สิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่ขอบด้วยกฎหมาย

(6) การบริการต่อเนื่องและสัญญาซ่อมบำรุงทรัพย์สินชุมชน

ส่วนที่ 5 ข้อกำหนดที่พนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจตามกฎหมายกำหนดให้มีขึ้น ซึ่งเมื่อระบุไว้แล้วจะขอเปลี่ยนแปลงภายหลังจะต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่นั้นๆ

การแก้ไข แลกเปลี่ยนการจัดการชุมชนกระทำได้ดังต่อไปนี้²⁷

1) การแก้ไขแลกเปลี่ยนการจัดการชุมชนในบางครั้งจำเป็นต้องมีการเปลี่ยนแปลง เพราะความเจริญก้าวหน้าทางด้านเศรษฐกิจ สังคม และเทคโนโลยี ดังนั้นสาระสำคัญหรือส่วนประกอบสำคัญของแลกเปลี่ยนการจัดการชุมชนอาจจะล้ำสมัยได้จึงควรที่จะมีการแก้ไขโดย

(1) การร้องขอโดยสมาคมชุมชน²⁸

(2) คำสั่งของผู้ซื้อ หรือคำสั่งศาลผู้ประกอบการค้าและเช่าทรัพย์สิน (CTTT)

หรือโดยคำสั่งศาล

2) แลกเปลี่ยนการจัดการชุมชนไม่อาจแก้ไขได้ในกรณี²⁹

(1) ข้อจำกัดกับความขัดแย้งนั้นกำหนดโดย The Community Land Management Act 1989 ที่ทำขึ้นจากการแก้ไข หรือ

(2) การต้องการทำคำแลกเปลี่ยนการจัดการชุมชนนั้น ไม่สอดคล้องกับ Community Land Management Act 1989 หรือ The Community Land Development Act 1989 อย่างใดอย่างหนึ่ง

3) การบอกกล่าวการแก้ไขแลกเปลี่ยนการจัดการชุมชนนั้น

(1) มติเอกฉันท์ถ้าการแก้ไขจะกระทบกับข้อบังคับ Section 17 ในการควบคุม หรือทำให้สาระนั้นยังคงอยู่ หรือสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับโครงการ

(2) มติเป็นเอกฉันท์ถ้าการแก้ไขจะมีผลกระทบต่อข้อกำหนดที่เป็นสาระสำคัญของสิ่งที่มีผลกระทบ เพราะว่าพวกเขาอยู่ในสาระสำคัญของคำสั่งโดยศาล หรือ

(3) ในกรณีอื่นใด มติพิเศษ คือการลงมตินั้นเป็นการใช้เวลาตามกำหนดให้มีการเรียกประชุมสิ่งที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ไม่น้อยกว่า 25% ในจำนวนของผู้ที่มีสิทธิลงคะแนน และให้ถือเป็นมติเอกฉันท์สำหรับผู้ลงมติไม่ลงคะแนนเกี่ยวกับเหตุการณ์นั้น

²⁷ Carolyn chudleigh ibid. P. 11

²⁸ The Community Land Management Act 1989 Section 14

²⁹ The Community Land Management Act 1989 Section 14(2)

การปฏิบัติในเรื่องของการรับรู้ถึงการแก้ไขให้ไม่กระทบก่อนที่จะจดทะเบียน และการยื่นการแก้ไขด้วยนั้น ไม่สามารถได้รับโดย ผู้มีอำนาจการจัดการทรัพย์สินและที่ดิน รัฐนิวเซาเวลส์ (LAMA) ภายหลังจากการลงมติการแก้ไข

การร้องขอแก้ไข คำแถลงการณ์การจัดการชุมชน กำหนดเป็นมติพิเศษนอกจาก เรียกร้องเป็นมติเอกฉันท์แล้วถ้าการแก้ไขพยายามแก้ไขข้อกำหนดนั้น

(1) ควบคุมสาระหรือสาระสำคัญของโครงการ หรือ

(2) ได้รับการวางในสถานที่ตามคำสั่งศาลผู้ประกอบการค้าและเช่าทรัพย์สิน (CTTT)

จากที่กล่าวมาจึงพอสรุปได้ว่าผู้จัดสรรที่ดินที่จะจัดสรรโครงการชุมชน (Community Scheme) ภายใต้อำนาจ The Community Land Development Act 1989 กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นแผนผังโครงการ (Community Plan) ซึ่งจะต้องมีทรัพย์สินส่วนกลางตามแผนผังโครงการดังกล่าวและกฎหมาย กำหนดให้จดทะเบียน แถลงการณ์การจัดการชุมชน (Community Management Statement) เพื่อใช้เป็นข้อบังคับในการจัดทำโครงการและใช้ในการควบคุมการบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางของโครงการ โดย Community Land Management Act 1989 กำหนดให้เมื่อมีการจดทะเบียนจัดตั้งโครงการแล้วต้องมีการจดทะเบียนจัดตั้งสมาคมชุมชน (Community Association) ที่มีฐานะเป็นนิติบุคคลมาดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง (Association Property) ตามแผนผังโครงการ จึงเห็นได้ว่านิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของประเทศออสเตรเลียมีการจัดตั้งขึ้นมาพร้อมกับการจดทะเบียนจัดสรรโครงการ

1.2 การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เมื่อได้มีการจัดตั้งสมาคมชุมชนขึ้นมาแล้วจะมีการบริหารจัดการดังต่อไปนี้

1.2.1 การประชุมสามัญประจำปีครั้งแรก (first annual general meeting) เมื่อได้มีการจัดตั้งสมาคมชุมชนแล้วและสิ้นสุดระยะเวลาช่วงแรก (the initial period) ภายใต้อำนาจกฎหมายบังคับให้ภายใน 2 เดือนผู้จัดสรรต้องจัดให้มีการประชุมสามัญประจำปีครั้งแรก (First annual general meeting) โดยในการประชุมครั้งแรกนี้จะเป็นการประชุมตั้งคณะกรรมการบริหาร (Exclusive committee) ขึ้น และหากไม่สามารถจัดให้มีการประชุมครั้งแรกได้เนื่องจาก เจ้าของเดิม (The original proprietor) หรือเจ้าของโครงการไม่ดำเนินการให้มีการประชุมดังกล่าว กฎหมายให้อำนาจลูกบ้านหรือผู้อยู่อาศัย มีหนังสือแจ้งไปยังผู้ตัดสิน (adjudicator) เพื่อให้ผู้ตัดสินเข้ามาดำเนินการให้มีการจัดประชุมสามัญประจำปีครั้งแรก (First annual general meeting) ขึ้นเพื่อให้มีการเลือกคณะกรรมการเข้ามาบริหารสมาคม³⁰

³⁰ The Community Land Management Act 1989 Section 9(3)

1.2.2 **ประชุมสามัญประจำปี (annual general meeting)** เป็นการประชุมหลังจากการประชุมใหญ่ประจำปีครั้งแรก โดยจัดให้มีขึ้นระหว่าง 11 และ 13 เดือนหลังจากที่มีการประชุมใหญ่สามัญประจำปีครั้งแรก³¹

1) **ประกาศของการประชุมประจำปี (Notice of general meeting)**

- (1) มีมติยืนยันรายงานย่อของการประชุมสามัญประจำปีครั้งสุดท้าย
- (2) ประกอบด้วยญัตติอื่น (ถ้ามี) เป็นการพิจารณาที่ประชุม มากกว่าคำอธิบายของเหตุผลสำหรับญัตติและการประมาณการต้นทุนรวมถึงการใช้จ่ายเงิน
- (3) แสดงให้เห็นชัดเจนสิ่งที่ญัตติจำเป็นต้องมีมติพิเศษหรือมติเอกฉันท์
- (4) สถานะสิ่งที่ญัตติเกี่ยวโยงแก้ไขของแถลงการณ์จัดการชุมชนหรือการพัฒนาสัญญา (development contract)
- (5) มีสำเนาของรายงานย่อของการประชุมสามัญประจำปีครั้งสุดท้ายแนบมาด้วยสำหรับสมาชิก
- (6) สถานะความประสงค์ของ The Community Land Management Act 1989 ในเรื่ององค์ประชุม
- (7) ถ้าการประชุมจะต้องเรียกเพื่อเลือกคณะกรรมการบริหาร มีมติสำหรับการเลือกตั้งคณะกรรมการ
- (8) สถานะการออกเสียงโดยผู้รับจ้างหรือผู้ครอบครองที่ดินพัฒนา (development lot) มีบุริมสิทธิออกเสียงเจ้าของที่ดินเดิมของที่ดินนั้น
- (9) สถานะนั้นสมาชิกไม่สามารถออกเสียงถ้าค้างชำระเงินที่ต้องจัดเก็บและสิ่งอื่นใดเมื่อครบกำหนดชำระเงิน
- (10) สถานะการออกเสียงและสิทธิอื่นๆ ของสมาชิกสามารถทำได้โดยบุคคลหรือผู้ได้รับมอบฉันทะที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทเท่านั้น
- (11) สถานะการออกเสียงและสิทธิอื่นๆ ของ subsidiary body สามารถทำได้โดยการรับมอบฉันทะเท่านั้น

2) **การเพิ่มเรื่องสำหรับประชุมสามัญประจำปี**

ในการเพิ่มเกินรายการในบัญชี ถ้าการประชุมเป็นการประชุมสามัญประจำปี ข้อสังเกต

- (1) ต้องมีสำเนาของงบการเงินของสมาคมสำหรับปีนั้น
- (2) ต้องมีญัตติสำหรับการยอมรับงบการเงิน

³¹ The Community Land Development Act 1989 Schedule 6 clause 2,22,42

- (3) ต้องมีข้อมูลเกี่ยวกับนโยบายจัดให้มีประกันภัยทั้งหมดโดยสมาคม
- (4) ต้องมี ถ้ำมันเป็น การประชุมสามัญประจำปีครั้งแรกของสมาคมชุมชน
- (5) ต้องมีผู้ตติตัดสินจำนวนของสมาชิกของคณะกรรมการบริการ³²

3) ผู้มีสิทธิออกเสียงในการประชุมสามัญประจำปี

- (1) สมาชิกของแต่ละสมาคมชุมชน (Community association)-บุคคล หรือผู้รับมอบนันทะ
- (2) ผู้รับจ้างร่วมหรือผู้ครอบครองร่วม - โดยรับมอบนันทะเท่านั้น (ผู้ใดอาจจะ 1 ของพวกเขา) มอบหมายโดยผู้ร่วมของเขาทั้งหมด
- (3) เจ้าของที่ดินเดิม หรือผู้รับจ้างลำดับแรก หรือผู้ครอบครองที่ดินพัฒนา (development lot) และต้องไม่เป็นนิติบุคคล - บุคคลหรือผู้รับมอบนันทะ
- (4) เจ้าของที่ดินเดิม ผู้รับจ้างร่วม หรือผู้ครอบครองที่ดินพัฒนา (development lot) นั้นเป็นนิติบุคคล - โดยตัวแทนบริษัทบุคคลหรือผู้รับมอบนันทะ³³

1.2.3 ประชุมพิเศษ (special Meeting)

เป็นการประชุมของสมาคมที่นอกเหนือจากการประชุมสามัญประจำปี เป็นการเรียกประชุมพิเศษโดยการประชุมนี้จัดขึ้นเมื่อมีความจำเป็นในระหว่างปี เช่น เปลี่ยน ยกเลิก หรือทำข้อบังคับ หรือเปลี่ยน แลกเปลี่ยน การจัดการชุมชน (Community Management Satrement) เป็นต้น

ผู้มีสิทธิลงคะแนนเสียงประชุมใหญ่สามัญ สามารถขอให้เพิ่มผู้ตติในระเบียบการประชุมสำหรับการประชุมใหญ่สามัญ ต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรมอบให้กับเลขานุการ และเลขานุการต้องใส่ผู้ตติไว้ในระเบียบการประชุมสำหรับการประชุมใหญ่สามัญครั้งต่อไป³⁴

สมาชิกจะทำการเรียกประชุมพิเศษได้ด้วย

- (1) เสียงส่วนใหญ่ของผู้บริหาร
- (2) ผู้จัดการของสมาคมเรียกประชุมได้ทุกเวลาก่อนประชุมใหญ่สามัญ

ประจำปีครั้งแรก

³² The Community Land Management Act 1989 Section 28

³³ The Community Land Management Act 1989 schedule 6 clause 48

³⁴ The Community Land Management Act 1989 schedule 6 clause 18, 38,58

(3) ถ้าผู้มีสิทธิลงคะแนนและรวมตัวกันได้น้อยกว่า 1 ใน 4 ของสมาชิก ให้แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรถึงเลขานุการเพื่อขอให้จัดการประชุมขึ้น ถ้าไม่มีเลขานุการ สามารถแจ้งให้สมาชิกผู้บริหารคนอื่น (another executive member) ทราบ เจ้าของเดิมของที่ดินพัฒนาชุมชน (community development lot) สามารถเซ็นการแจ้งให้ทราบนั้นได้³⁵

1.2.4 อำนาจหน้าที่ของสมาคมชุมชน

เมื่อมีการจัดตั้งสมาคมชุมชนขึ้นมาเพื่อดูแลทรัพย์สินส่วนกลางแล้วกำหนดหน้าที่ของสมาคมชุมชนไว้ดังนี้³⁶

- 1) หน้าที่เกี่ยวกับทรัพย์สินชุมชน
 - (1) มีหน้าที่ในการจัดการ และบำรุงรักษา ทรัพย์สินชุมชน
 - (2) มีหน้าที่บำรุงรักษาและปรับปรุงทรัพย์สินชุมชนให้อยู่ในสภาพดี
- 2) หน้าที่เก็บรักษาหนังสือ และบันทึก
 - (1) สมาคมต้องบันทึกรายละเอียดของประกาศ หรือคำสั่งเป็นสมาชิกของสมาคม รายงานการประชุม ของสมาคมและของคณะกรรมการ ต้องเก็บรักษาอย่างน้อย 5 ปี
 - (2) สมาคมต้องจัดเก็บบันทึกทางบัญชีและงบการเงิน อย่างน้อย 5 ปี
 - (3) สมาคมต้องเตรียมและเก็บรักษา การดำเนินการชุมชน
- 3) บังคับใช้กฎเกณฑ์ที่กำหนดขึ้นแก่สมาชิก รวมไปถึงหากมีผู้ใดละเมิดกฎเกณฑ์ดังกล่าว สามารถลงโทษโดยการมีหนังสือเตือน หรือโทษปรับ หรือตามที่แสดงการดำเนินการจัดการชุมชนให้อำนาจไว้
- 4) จัดเก็บเงินสนับสนุนจากสมาชิกเพื่อนำมาดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และบริหารจัดการสมาคม และเพื่อเป็นกองทุนสำรอง

การจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

สมาคมมีหน้าที่จัดเก็บเงินสนับสนุนจากสมาชิก โดยสมาคมต้องแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรของการชำระเงินสนับสนุน³⁷

สมาคมต้องจัดตั้ง กองทุนดำเนินการ (Administrative Fund) และกองทุนสำรอง (Sinking Fund)

 - 1) กองทุนดำเนินการ (Administrative Fund) คือค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นประจำทุกวัน ซึ่งเป็นผลรวมที่ต้องเพียงพอสำหรับสมาคมในการชำระค่าใช้จ่ายของสมาคม ดังนี้

³⁵ The Community Land Management Act 1989 schedule 6 clause3, 23, 43

³⁶ The Community Land Management Act 1989 Schedule 1

³⁷ The Community Land Management Act 1989 Section20

(1) สำหรับค่าใช้จ่ายการบำรุงรักษาทรัพย์สินชุมชนรวมทั้งทรัพย์สินส่วนบุคคล

(2) สำหรับชำระค่าประกันภัย

(3) สำหรับกำหนดการจัดเก็บโดยสมาคมชุมชน

(4) สำหรับรายจ่ายอื่นๆ ทั้งหมดที่เกิดขึ้น³⁸

2) กองทุนสำรอง (Sinking Fund) คือครอบคลุมถึงเงินทุนที่จำเป็นในอนาคต ผลรวมในกองทุนต้องเพียงพอถึงรายจ่ายทั้งหมดของสมาคม ดังนี้:

(1) สำหรับการทาสีโครงสร้างในส่วนของทรัพย์สินชุมชน

(2) สำหรับการได้มาของทรัพย์สินส่วนบุคคล

(3) สำหรับการแทนที่ทรัพย์สินส่วนบุคคล

(4) ต่ออายุ หรือ รับช่วงติดตั้งหรืออุปกรณ์นั้นเป็นส่วนของทรัพย์สินชุมชน

(5) สำหรับเป็นเงินทุนรายจ่ายอื่น³⁹

เมื่อการจัดเก็บเป็นการตัดสินใจของที่ประชุม งบจำเป็นต้องได้รับการแสดงสถานะทางการเงินที่มีอยู่และประมาณรายรับและรายจ่าย⁴⁰ โดยงบที่ประมาณการดังกล่าวต้องเสนอก่อนมีการประชุมลงคะแนนญัตติ

สมาคมอาจตัดสินใจอนุญาตให้ชำระเงิน โดยผ่อนชำระ⁴¹

หลังจากทำการตัดสินใจ สมาคมต้องเขียนถึงสมาชิกและบอกจำนวนที่พวกเขาต้องชำระและเวลาที่ต้องชำระและสมาชิกต้องทำตามประกาศนี้ทันทีที่ได้รับ

ถ้าสมาคมมีการจ่ายค่าใช้จ่ายอื่นที่ไม่เป็นงบประมาณสำหรับ กองทุนดำเนินการหรือกองทุนสำรองการจัดเก็บจำเป็นต้องจัดตั้งและรวมเป็นจำนวนรวมที่ต้องชำระกองทุนจ่ายเงินค่าใช้จ่ายพิเศษเหล่านั้น⁴²

ถ้าไม่ชำระเงินสนับสนุน จะต้องเสียดอกเบี้ยเงินต้น 10%ต่อปี ถ้าไม่ชำระภายใน 1 เดือนหลังจากครบกำหนด สมาคมไม่สามารถเพิ่มหรือลดอัตราดอกเบี้ยได้ แต่มันสามารถทำโดยมติพิเศษเปลี่ยนไม่มีดอกเบี้ยได้⁴³

³⁸ The Community Land Management Act 1989 schedule 1 clause13(1)

³⁹ The Community Land Management Act 1989 schedule 1 clause13(2)

⁴⁰ The Community Land Management Act 1989 schedule 1 clause13(3) (4)

⁴¹ The Community Land Management Act 1989 schedule 1 clause13(8)

⁴² The Community Land Management Act 1989 schedule 1 clause13(6)

⁴³ The Community Land Management Act 1989 Section20 (1) (2)

การไม่ชำระค่าจัดเก็บ รวมถึงดอกเบี้ย สมาคมสามารถเรียกหนี้ดังกล่าวคืนโดยใช้สิทธิทางศาล⁴⁴

สมาคมอาจมีมติพิเศษให้ส่วนลด 10% สำหรับสมาชิกที่จ่ายก่อนวันครบกำหนดการชำระ⁴⁵

1.2.5 สิทธิและหน้าที่ของสมาชิกสมาคมชุมชน

- 1) มีหน้าที่เข้าประชุมสามัญประจำปีครั้งแรก
- 2) มีหน้าที่เข้าประชุมนอกเหนือจากประชุมสามัญประจำปีครั้งแรก
- 3) มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามแถลงการณ์การจัดการชุมชน
- 4) สมาชิกทุกคนมีสิทธิออกเสียงเกี่ยวกับการตัดสินใจแก้ปัญหาเรื่องใดเรื่องหนึ่งของสมาคมชุมชนทั้งนี้เป็นไปตามเงื่อนไขของแถลงการณ์การจัดการชุมชน
- 5) มีสิทธิร่วมกระทำการตัดสินใจในเรื่องความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับทรัพย์สินชุมชน
- 6) มีสิทธิร่วมในผลประโยชน์ทางการเงินหรือภาระในทรัพย์สินชุมชนตามสัดส่วนของสมาชิกที่มีความสัมพันธ์กับโครงการ
- 7) มีหน้าที่ต้องจ่ายเงินสนับสนุนให้กับสมาคมชุมชน รวมถึงต้องจ่ายดอกเบี้ยกรณีชำระเงินสมทบล่าช้า

1.2.6 คณะกรรมการบริหาร (Executive Committee)

- 1) คณะกรรมการของสมาคมที่มีสมาชิกลดกว่าแต่ไม่เกิน 3 สมาชิก
คณะกรรมการประกอบด้วยผู้ได้รับเสนอชื่อของแต่ละสมาชิกหรือนิติบุคคลอื่น สมาชิกจะมีได้เพียง 1 ผู้แทนและผู้แทนต้องไม่เป็นนิติบุคคล⁴⁶
คณะกรรมการบริหารเริ่มปฏิบัติหน้าที่เมื่อประชุมใหญ่สามัญประจำปีครั้งแรก หรือ ก่อนเวลาถ้าบุคคลใดต้องการมีคณะกรรมการชี้ขาด
คณะกรรมการบริหารสิ้นสุดการดำรงตำแหน่งเมื่อมีการเลือกคณะกรรมการอื่นได้รับการเลือกตั้งเพราะว่าสมาชิกของสมาคมเพิ่มขึ้นตาม Section 28⁴⁷

⁴⁴ The Community Land Management Act 1989 Section20(13)

⁴⁵ The Community Land Management Act 1989 Section20A(3)

⁴⁶ The Community Land Management Act 1989 Section27(1)

⁴⁷ The Community Land Management Act 1989 Section27(4)(b)

2) คณะกรรมการของสมาคมที่มีสมาชิก 4 สมาชิกขึ้นไป

ถ้าสมาชิกของสมาคมเพิ่ม 4 หรือมากกว่า สมาชิกก่อนประชุมใหญ่สามัญประจำปีครั้งแรกของสมาคม สมาคมเลือกคณะกรรมการบริหารในการประชุมใหญ่สามัญประจำปีครั้งแรกหรือ ก่อนหน้าที่จะเรียกประชุมพิเศษสำหรับวัตถุประสงค์⁴⁸

ถ้าสมาชิกของสมาคมเพิ่มขึ้น 4 หรือมากกว่าสมาชิก หลังประชุมใหญ่สามัญประจำปีครั้งแรก สมาคมต้องเรียกประชุมพิเศษเพื่อเลือกคณะกรรมการบริหารของสมาคม⁴⁹

คณะกรรมการบริหารที่เลือกเข้ามาจะมีจำนวนไม่มากไปกว่าจำนวนสมาชิกของสมาคมแต่ต้องไม่เกิน 9 คน⁵⁰

ผู้ที่จะลงสมัครเลือกตั้งเป็นคณะกรรมการบริหารของสมาคม มาจาก

- (1) สมาชิกของสมาคม
- (2) ตัวแทนบริษัทของนิติบุคคลนั้นเป็นสมาชิกของสมาคมเท่านั้น
- (3) สมาชิกของสมาคมอื่นนอกเหนือจากเจ้าของร่วมของที่ดินพัฒนา (development lot) ผู้รับเลือกตั้งเพียง 1 คนที่ได้รับการลงมติสามัญของ subsidiary body⁵¹
- (4) บุคคลใดเป็นตัวแทนโดยสมาชิกใด สมาชิกนั้นไม่สามารถลงรับเลือกตั้งได้ เว้นแต่ได้รับเสนอชื่อเป็นผู้ลงสมัครโดย⁵²

ก. เจ้าของร่วมในที่ดินพัฒนา (Development lot) ไม่สามารถเป็นผู้ลงสมัครเลือกตั้งเป็นคณะกรรมการบริหารของสมาคมได้ เว้นแต่ผู้ใดเป็นสมาชิกของสมาคมไม่เป็นเจ้าของร่วมของที่ดินพัฒนานั้น

- ข. เจ้าของร่วมของที่ดินพัฒนา (development lot) ผู้นั้นไม่เป็นผู้ลงสมัคร
- (5) สมาชิกสามารถได้รับการเสนอชื่อเป็นคณะกรรมการถ้าพวกเขาไม่เป็นเจ้าของร่วมของที่ดินพัฒนา (Development lot) หรือไม่เป็นนิติบุคคล
 - (6) นิติบุคคลไม่อาจได้รับการเสนอชื่อ
 - (7) สมาชิกสามารถได้รับการเสนอชื่อเพียง 1 คน เท่านั้น
 - (8) ไม่มากกว่า 1 เจ้าของร่วมสามารถได้รับการเสนอชื่อ⁵³

⁴⁸ The Community Land Management Act 1989 Section28(1)(a)

⁴⁹ The Community Land Management Act 1989 Section28(1)(b)

⁵⁰ The Community Land Management Act 1989 Section28(3)

⁵¹ The Community Land Management Act 1989 Section29(1)

⁵² The Community Land Management Act 1989 Section29(2)

⁵³ The Community Land Management Act 1989 Section29(4)

(9) คณะกรรมการสามารถมีผู้แทนของกรรมการได้โดยทำหน้าที่เป็นสมาชิกของคณะกรรมการในการลงคะแนน ทำหน้าที่ในที่ประชุมของคณะกรรมการ⁵⁴

การประชุมของคณะกรรมการเป็นไปตามที่แถลงการณ์การจัดการชุมชน (Community Management statement) กำหนดไว้ สำหรับ

- (1) คณะกรรมการ หน้าที่และความรับผิดชอบในหน้าที่ของคณะกรรมการ
 - (2) สำหรับประชุมผู้บริหาร
 - (3) ลงคะแนนในเอกสาร
 - (4) บันทึกกิจการของคณะกรรมการ
- การประชุมของคณะกรรมการ⁵⁵

ในกฎหมายไม่ได้พูดถึงว่าการประชุมของคณะกรรมการบริหารนี้จะต้องประชุมบ่อยเพียงใด ดังนั้น แถลงการณ์การจัดการชุมชน (Community management statemen) จะต้องให้มีสำหรับ

- (1) คณะกรรมการบริหาร เจ้าหน้าที่ และหน้าที่ของคณะกรรมการ
- (2) การประชุมของผู้บริหาร
- (3) ลงคะแนนเป็นลายลักษณ์อักษร
- (4) บันทึกการประชุมของผู้บริหาร

3) เจ้าหน้าที่ของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริหารของสมาคมจะต้องประชุมครั้งแรกหลังจากเข้ารับตำแหน่งเพื่อแต่งตั้ง ประธาน เลขานุการ และเหรัญญิก โดยเลือกจากสมาชิกในคณะกรรมการบริหาร ในการประชุมครั้งแรกคณะกรรมการบริหารสมาคมชุมชน คณะกรรมการอาจจะแต่งตั้งสมาชิกคนเดิมมากกว่า 1 ตำแหน่ง⁵⁶

ผู้ที่ได้รับแต่งตั้งอาจจะพ้นจากตำแหน่ง⁵⁷

- (1) สิ้นสุดการเป็นสมาชิกของคณะกรรมการบริหาร
- (2) ลาออกจากตำแหน่งโดยแจ้งล่วงหน้าต่อคณะกรรมการ
- (3) แทนที่โดยคณะกรรมการ

⁵⁴ The Community Land Management Act 1989 Section31

⁵⁵ Fair Trading for consumers & traders, “Living in a community scheme” Retrieved april 26 2020 from https://www.fairtrading.nsw.gov.au/_data/assets/pdf_file/0009/397557/ft191.pdf Page 11

⁵⁶ The Community Land Management Act 1989 Section34(1)(2)

⁵⁷ The Community Land Management Act 1989 Section34(3)

องค์ประชุมของคณะกรรมการบริหาร⁵⁸

- (1) ถ้ากรรมการมีสมาชิกเพียง 1 สมาชิกเท่านั้น – สมาชิก
- (2) ถ้ากรรมการมีสมาชิกเพียง 2 สมาชิก – ทั้งสอง
- (3) ถ้ากรรมการมีสมาชิกมากกว่า 2 สมาชิก – น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของพวกเขา
- (4) ถ้า ประชุม 2 ผู้บริหารในเวลาเดียวกัน ทั้งสองเป็น โฆษะ⁵⁹
- (5) การลงคะแนนของคณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการแต่ละคน

มี 1 เสียง ประธานไม่มีสิทธิลงคะแนนโดยผู้มีหน้าที่รับผิดชอบการประชุมในทุกสถานการณ์ การตัดสินใจผู้ใด ๆ คณะกรรมการบริหารทำโดยเสียงส่วนใหญ่ ถ้าองค์ประชุมมี 2 สมาชิก การลงคะแนนจำเป็นต้องทำโดยทั้งสองคน⁶⁰

(6) หากไม่มีผู้เข้าร่วมประชุม คณะกรรมการบริหารสามารถแต่งตั้งเจ้าของอื่นหรือตัวแทนบริษัท หรือทั้งสอง หรือผู้ที่ไม่เป็นสมาชิกของคณะกรรมการอยู่แล้ว การลงคะแนนของเขาในการประชุมนี้จำเป็นต้องได้รับอนุมัติโดยผู้บริหาร

(7) การโต้แย้งผู้ตีระเบียบการประชุม สมาชิกของสมาคมที่ครอบครอง สัดส่วน (the total unit entitlements) มากที่สุดของ ของโครงการสามารถคัดค้านมติที่ปรากฏ ในระเบียบการประชุมของการประชุมคณะกรรมการ หนังสือแจ้งล่วงหน้าสาเหตุของการคัดค้าน จำต้องให้เลขานุการของคณะกรรมการบริหารก่อนการตัดสินใจทำคัดค้าน⁶¹

(8) คณะกรรมการต้องเก็บรักษาข้อมูล รายละเอียดการประชุม บันทึก กิจ และบันทึกการแจ้งการคัดค้านมติ⁶²

⁵⁸ The Community Land Management Act 1989 Section38

⁵⁹ The Community Land Management Act 1989 Section38(a)

⁶⁰ The Community Land Management Act 1989 Section38(2)

⁶¹ The Community Land Management Act 1989 Section38(3)(4)

⁶² The Community Land Management Act 1989 Section38(7)

1.2.7 ตัวแทนจัดการ (Managing Agent)

ตัวแทนจัดการ (Managing Agent) มีหน้าที่ในการดำเนินการบางอย่างหรือทั้งหมดตามอำนาจหรือภาระหน้าที่ของสมาคมตามคำสั่งของสมาคม

ตัวแทนจัดการ (Managing Agent) ได้รับการแต่งตั้ง และได้รับอำนาจโดยการลงมติจากที่ประชุมทั่วไป⁶³ และผู้ที่จะเป็นตัวแทนจัดการ (Managing Agent) ได้จะต้องมีใบอนุญาตภายใต้กฎหมายหุ้นและตัวแทนธุรกิจสังหาริมทรัพย์ (The Property Stock and Business Agents Act 1941)⁶⁴

ตัวแทนจัดการ (Managing Agent) ไม่สามารถรับอำนาจ

- (1) ตัวแทนในหน้าที่อื่นๆ
- (2) อำนาจการตัดสินใจเรื่องที่ถูกจำกัด
- (3) กำหนดการชำระเงินสนับสนุน⁶⁵

การแต่งตั้งตัวแทนจัดการ (managing agent) ในระหว่างเริ่มแรกโดยสมาคมชุมชนในระหว่างช่วงเริ่มแรกของโครงการ จำกัด 2 ปี และการแต่งตั้งอาจจะยุติที่การประชุมใหญ่สามัญประจำปีครั้งแรกถ้าการยุตินี้เป็นการยุติที่สมเหตุสมผล⁶⁶

สมาคมชุมชนสามารถถาม ตัวแทนจัดการ (Managing Agent) เกี่ยวกับเอกสารรายละเอียดทางบัญชีที่เชื่อถือได้ บัญชีอื่นและการดำเนินการทางการเงินที่ทำในนามของสมาคม ข้อมูลที่สมบูรณ์ในเอกสารสมาชิกของคณะกรรมการ⁶⁷

ลูกค้า ศาลอาจแต่งตั้ง ตัวแทนจัดการ (managing agent) ให้

- (1) ดำเนินการหน้าที่ทั้งหมดของสมาคม
- (2) ดำเนินการหน้าที่ทั้งหมดของคณะกรรมการ หรือประธาน เลขานุการ หรือเหรัญญิก
- (3) ดำเนินการบางอย่างของคำสั่งเหล่านั้นเท่านั้น

⁶³The Community Land Management Act 1989 Section50(1)

⁶⁴ The Community Land Management Act 1989 Section50(3)

⁶⁵ The Community Land Management Act 1989 Section52

⁶⁶The Community Land Management Act 1989 Section50(4)(5)

⁶⁷The Community Land Management Act 1989 Section51

1.2.8 การระงับข้อพิพาท

ในการอยู่ร่วมกันเป็นชุมชนบ่อยครั้งมักนำคนที่มีความหลากหลายและภูมิหลังที่แตกต่างกันมาอยู่ร่วมกัน ในขณะที่มันเป็นความหวังที่ทุกโครงการชุมชนจะดำเนินการในลักษณะรูปแบบสามัคคีกัน จากบางเวลาการเกิดขึ้นของข้อพิพาทสามารถแก้ไขปัญหที่อยู่ในมือผ่านการพูดคุยโดยการช่วยเหลือจากภายนอกในบางเวลาที่จำเป็น ดังนั้นจึงทำให้ประเทศออสเตรเลียได้นำการระงับข้อพิพาทเข้ามาใช้แก้ไขปัญหโดยมีขั้นตอนดังนี้

ขั้นตอนแรก การพูดคุย เสรจจากันภายใน (Take about it) การระงับข้อพิพาทที่เกิดขึ้นในโครงการชุมชน (Community Scheme) ในเบื้องต้นจะเป็นการไกล่เกลี่ยกันภายในกันเองระหว่างคู่กรณี โดยอาจจะมีส่วนร่วมชุมชนเป็นคนกลางหรือคณะกรรมการฯ หรือผู้จัดการของโครงการ ทั้งนี้หากไม่สามารถแก้ไขปัญหได้จึงจะเข้าสู่กระบวนการไกล่เกลี่ยโดยหน่วยงานของรัฐ (Mediation) ต่อไป

ขั้นตอนที่สอง การไกล่เกลี่ยโดยคนกลางจากหน่วยงานของรัฐ (Mediation) การไกล่เกลี่ยเป็นกระบวนการเจรจาที่มีความเป็นกลางและมีคนกลางที่เป็นอิสระช่วยเหลือคู่กรณีในข้อพิพาทให้บรรลุตามที่คู่กรณีตัดสินใจยอมรับ

บทบาทของผู้ไกล่เกลี่ย

- (1) ช่วยคู่กรณีวินิจฉัยปัญหาในข้อพิพาท
- (2) ช่วยเหลือคู่กรณี
- (3) แนะนำตัวเลือกและกระบวนการ

การไกล่เกลี่ยเป็นทางแนะนำแก้ปัญหข้อพิพาทเท่านั้น ถ้าการไกล่เกลี่ยไม่สำเร็จสามารถร้องขอผู้ตัดสิน (adjudicator) หรือ โดยศาล

ขั้นตอนที่สาม คำสั่งโดยผู้ตัดสิน (Order by Adjudicator)

ผู้ตัดสิน (adjudicator) สามารถทำคำสั่งได้แย้ง สมาคม ตัวแทนจัดการหรือเจ้าของหรือผู้ครอบครองพื้นที่พัฒนาให้ทำกระทำการหรือไม่กระทำการใดๆ ได้ รูปแบบของคำสั่งที่สามารถทำได้ขึ้นอยู่กับแถลงการณ์การจัดการชุมชนโดยให้อำนาจในการระงับข้อพิพาทไว้โดยเฉพาะ

กระบวนการทำงานของ ผู้ตัดสิน (adjudicator) เริ่มจากกรณีที่มีส่วนได้ส่วนเสียจะส่งหนังสือเพื่อขอเสนอให้พิจารณา เมื่อผู้ตัดสิน (adjudicator) ได้รับหนังสือร้องเรียนแล้วมีเวลาพิจารณาปัญหา 6-10 สัปดาห์จากเวลาที่ได้รับหนังสือร้องเรียนแล้วจึงมีหนังสือแจ้งผลการพิจารณาไปยังคู่กรณีที่มีส่วนได้ส่วนเสีย หากฝ่ายใดไม่พอใจกับคำตัดสินของผู้ตัดสิน (Adjudicator) สามารถยื่นอุทธรณ์คำตัดสินดังกล่าวไปยังศาลได้ภายใน 21 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือและคำพิจารณา

ของผู้ตัดสิน (Adjudicator) ต่อไปนี้เป็นตัวอย่างปัญหาที่อยู่ในอำนาจของผู้ตัดสิน (Adjudicator) ตัดสิน ถ้าความพยายามอื่นๆ ในการแก้ไขปัญหาล้มเหลว

- (1) ปัญหาการซ่อมแซมสิ่งก่อสร้างของสมาคม
- (2) ปัญหาการบังคับการใช้ทรัพย์สินชุมชน
- (3) ปัญหาการจอดรถในทรัพย์สินชุมชนปราศจากความเห็นชอบ
- (4) ปัญหาที่เก็บสัตว์เลี้ยงปราศจากความเห็นชอบ
- (5) ปัญหาการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินชุมชน
- (6) ปัญหาการซ่อมแซมถนน
- (7) ปัญหาผู้อาศัยที่ก่อเสียงรบกวน

ขั้นตอนที่สี่ การระงับข้อพิพาทโดยผ่านกระบวนการของศาล (A hearing before the Tribunal)

การระงับข้อพิพาททางศาล เริ่มต้นโดยการที่คู่กรณีฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีหนังสือไปยังศาล ซึ่งกระบวนการระงับข้อพิพาทโดยศาลจะแตกต่าง จากผู้ตัดสิน (Adjudicator) ตรงที่มีการให้คู่กรณีนำพยานหลักฐานมาแสดง มีการสืบพยาน โดยเวลาในการตัดสินขึ้นอยู่กับเวลาในการสืบพยาน ให้แล้วเสร็จจึงต้องพิจารณาเป็นรายกรณีไป หากศาล มีคำตัดสินออกมาประการใดและคู่กรณีไม่พอใจ ในผลของคำตัดสินสามารถอุทธรณ์ต่อศาลสูงสุด ต่อไปนี้เป็นตัวอย่างประเภทของข้อพิพาทที่สามารถ นำเรื่องสู่ศาลได้

- (1) การอุทธรณ์คำตัดสินของ adjudicator
- (2) การเปลี่ยนแปลงแถลงการณ์การจัดการชุมชน (community management statement)
- (3) การแก้ไขไม่ถูกต้องในการประชุมหรือการลงมติ
- (4) การเปลี่ยนแปลงเงินสนับสนุน
- (5) การแต่งตั้งตัวแทนจัดการ (managing agent)

ตัวอย่างคดี Titus v OC SP30368 (strata and Community Schemes) (2013) NSWCTT 664 (31 December 2013) เป็นเรื่องที่ลูกบ้านเรียกร้องให้สมาคมบำรุงดูแลรักษาสวนสาธารณะ ให้อยู่ในสภาพที่ดีได้เข้าไปสู่กระบวนการของผู้ตัดสิน (Adjudicator) และ ผู้ตัดสิน ได้ตัดสิน ให้สมาคมกระทำตามข้อเรียกร้องของลูกบ้านดังกล่าวแต่สมาคมกลับเพิกเฉยลูกบ้านจึงได้นำ เรื่องเข้าสู่กระบวนการของ Consumer, Trader & Tenancy Tribunal⁶⁸

⁶⁸ ณัฐวดี แซ่อึ้ง. ปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร. วิทยานิพนธ์ปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต. สาขาวิชานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์. 2561. หน้า59

2. หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของประเทศไทย

2.1 การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเริ่ม โดยการที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องการพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่จัดให้มีขึ้นตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรโดยจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้⁶⁹ โดยจะดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษา เช่นอาจจะกำหนดไว้ 1 ปี หรือ 5 ปี เป็นต้น โดยปฏิบัติตามลำดับดังนี้

1) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้ หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 180 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

2) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียน โอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณะประโยชน์

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนแจ้งไว้ในโฉนดหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์⁷⁰

ดังนั้นการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจึงเป็นการที่ผู้จัดสรรที่ดินที่ต้องการพ้นหน้าที่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามแผนผังที่ได้รับอนุญาตเมื่อพ้นตามระยะเวลาที่ได้ให้ไว้ โดยให้แจ้งไปยังผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายเพื่อให้รวมตัวกัน ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งเพื่อจัดประชุมจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรซึ่งเมื่อได้มีการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วให้สาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทันที

ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหลักเกณฑ์ในการปฏิบัติตามหลักเกณฑ์พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินพ.ศ. 2543 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 มาตรา 44 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินพ.ศ. 2543 มาตรา 46 กฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545

⁶⁹ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินพ.ศ. 2543 มาตรา 43

⁷⁰ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินพ.ศ. 2543 แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 มาตรา 44

และระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณะประโยชน์ พ.ศ. 2559 ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้⁷¹

มีกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้องในการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดังนี้

1) ผู้จัดสรรที่ดิน เมื่อครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการแล้ว หากผู้จัดสรรที่ดินประสงค์ขอพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน โดยต้องดำเนินการดังนี้

(1) ให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นความประสงค์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดในพื้นที่ที่โครงการจัดสรรที่ดินนั้นตั้งอยู่ เพื่อให้ออกไปตรวจสอบระบบสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นตามแผนผังโครงการว่ายังคงมีสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น

(2) คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด (แล้วแต่กรณี) อาจแต่งตั้งคณะอนุกรรมการหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดไปตรวจสอบระบบสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรร โดยให้ดำเนินการดังนี้

ก. กรณีตรวจสอบแล้วปรากฏว่าระบบสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นตามแผนผังโครงการยังคงมีสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นให้ประธานคณะอนุกรรมการฯ ออกหนังสือรับรองผลการตรวจสอบฯ ไว้เพื่อใช้เป็นหลักฐานประกอบการดำเนินการมาตรา 44 ต่อไป โดยหนังสือรับรองผลการตรวจสอบดังกล่าวมีระยะเวลาการรับรองให้ใช้หนึ่งปี นับแต่วันออกหลักฐานเมื่อครบกำหนดอายุในหนังสือรับรองแล้วหากผู้จัดสรรที่ดินยังดำเนินการเพื่อพ้นจากหน้าที่ตามมาตรา 44 ไม่ได้แล้วเสร็จก็ต้องมีการยื่นคำขอให้ออกไปตรวจสอบระบบสาธารณูปโภคเพื่อออกหนังสือรับรองใหม่

ข. กรณีผลการตรวจสอบแล้วปรากฏว่าผู้จัดสรรที่ดินไม่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น หรือกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดให้ผิดไปจากแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ให้คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ ซึ่งคณะกรรมการแต่งตั้ง มีอำนาจตามมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ที่จะสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อให้สาธารณูปโภคของโครงการจัดสรร

⁷¹ กรมที่ดิน. หนังสือคู่มือการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร. ค้นคืน 10 มิถุนายน 2561

คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น โดยกำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการเมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการแล้วจึงออกหนังสือรับรองผลการตรวจสอบให้ไว้เป็นหลักฐาน

(3) ผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรพร้อมกับส่งบัญชีทรัพย์สินที่จะโอนให้ทราบ ดังนี้

ก. ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการฯ พร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ให้ระบุจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบไว้ด้วยซึ่งจำนวนเงินดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่าที่ระบุไว้ในสัญญาค่าประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค (ถ้ามี) กรณีโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตได้จัดให้มีบริการสาธารณะให้แสดงบัญชีทรัพย์สินที่เป็นบริการสาธารณะทั้งหมดและที่ประสงค์จะโอนไว้ด้วย

ข. ผู้จัดสรรที่ดินทำเป็นหนังสือแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายโดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร (พร้อมแนบรายการบัญชีทรัพย์สินตามข้อ ก.) เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดประชุมร่วมกันเพื่อมีมติเห็นชอบจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นเพื่อรับโอนทรัพย์สินจากผู้จัดสรรที่ดินไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาต่อไป

การส่งหนังสือแจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ทั้งนี้ ภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้ถือตามความหมายที่กำหนดไว้ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางฯ พ.ศ. 2559 ข้อ 4 “ภูมิลำเนาหมายความว่าถิ่นที่อยู่อันบุคคลนั้นได้พักอาศัยอยู่เป็นแหล่งสำคัญ หรือที่ได้ใช้ประกอบกิจการงานหรือตามที่ปรากฏในหลักฐานทะเบียนราษฎร หรือที่ซึ่งได้แจ้งไว้ครั้งสุดท้ายต่อสำนักงานที่ดิน” หรือในกรณีที่ให้บุคคลนำหนังสือแจ้งไปส่งแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จะต้องมิหลีกหลั่นการรับหนังสือของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือบุคคลที่บรรลุนิติภาวะ ที่อยู่หรือทำงานในถิ่นนั้นได้ลงชื่อรับหนังสือไว้จึงจะถือเป็นการแจ้งไปยังผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ถูกต้อง

ค. ผู้จัดสรรที่ดินต้องปิดประกาศสำเนาหนังสือแจ้ง (ตามข้อ ข.) และบัญชีทรัพย์สิน (ตามข้อ ก.) ไว้ในที่เปิดเผย ณ บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร ไว้ตามกำหนดระยะเวลาที่ระบุในหนังสือแจ้งด้วย

ทั้งนี้ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องกำหนดระยะเวลาสำหรับให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้มีเวลารวมตัวกันเพื่อตัดสินใจว่าจะมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นหรือไม่ ซึ่งต้องมีเวลาไม่น้อยกว่า 180 วัน นับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับทราบ และปิดประกาศครบถ้วนแล้ว

ง. ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่อำนวยความสะดวกในด้านเอกสารบัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และสถานที่ประชุม

จ. ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ต้องส่งมอบเงินที่ต้องรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ได้จัดตั้งขึ้น

2) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เมื่อได้รับหนังสือแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินให้ประชุมจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในบัญชีทรัพย์สินฯ ไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาจะต้องดำเนินการดังนี้

(1) รวมตัวกันจัดประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อพิจารณาในเรื่องการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นหรือไม่หากมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและเห็นชอบกับข้อบังคับแล้ว ให้ที่ประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่งตั้งบุคคลขึ้นทำหน้าที่เป็นตัวแทนในการยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทั้งนี้ จำนวนคะแนนเสียงของผู้ซื้อที่เห็นชอบให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต และในการลงคะแนนเสียงให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละแปลงมีเสียงเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียง ถ้าหากผู้ซื้อได้แบ่งที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตออกไปอีกให้ถือว่าผู้ซื้อที่ดินแปลงคงเหลือและผู้ซื้อที่ดินแปลงที่ได้แบ่งแยกออกไปมีเสียงรวมกันเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียงเช่นเดียวกับเจ้าของรวม

(2) ตัวแทนผู้ซื้อที่ดินจัดสรร มีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่มีการประชุมเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และต้องนำหลักฐานซึ่งประกอบด้วยรายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ข้อบังคับ หลักฐานการแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบบัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ (หลักฐานตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง) และหลักฐานการตรวจสอบสาธารณูปโภค (หลักฐานตามที่ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางฯ พ.ศ. 2559 กำหนด) เพื่อยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีมติ

(3) การจัดทำข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งตามกฎหมายกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ข้อ 3 กำหนดให้ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้

ก. ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข. วัตถุประสงค์

ค. ที่ตั้งสำนักงาน

ง. ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการการเลือกตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง การเริ่มดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่ง และการประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งต้องประชุมอย่างน้อยปีละสองครั้ง

จ. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชีและการเงิน

ฉ. ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิก

ช. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่

ซ. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ

ฅ. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(4) เอกสารหลักฐานที่ตัวแทนที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ต้องยื่นประกอบคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มีดังนี้

ก. รายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ที่มีการลงมติด้วยคะแนนเสียงจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่มีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเห็นชอบข้อบังคับและแต่งตั้งตัวแทนในการยื่นคำขอจดทะเบียน

ข. ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จำนวน 2 ชุด

ค. หลักฐานการรับแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการตามมาตรา 44(1)

ง. บัญชีทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน ตามแผนผังและ โครงการที่ได้รับอนุญาต พร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน (แปลงสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ)

จ. หลักฐานการปิดประกาศสำเนาหนังสือแจ้ง ณ บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร

ฉ. หนังสือรับรองการตรวจสอบสภาพสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน จากคณะกรรมการ

ช. หลักฐานการส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน (ถ้ามี)

3) พนักงานเจ้าหน้าที่

(1) เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ได้รับคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ ให้พิจารณาความถูกต้องครบถ้วนตามกฎหมายของเอกสารและรายการดังต่อไปนี้

ก. คำขอและเอกสารหลักฐานตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ข. ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ค. หลักฐานรายงานการประชุม

ง. หนังสือรับรองการตรวจสอบสาธารณสุขปโภค (มีระยะเวลาการรับรอง 1 ปี นับแต่วันออกหลักฐาน

จ. หลักฐานการส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณสุขปโภค (ถ้ามี)

ฉ. หลักฐานการแจ้งของผู้จัดสรรที่ดินและการรับแจ้งของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

ช. หลักฐานการปิดประกาศ

ซ. หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน (แปลงสาธารณสุขปโภคและบริการสาธารณะ)

(2) กรณีพิจารณาแล้วเห็นว่าคำขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดให้สิ่งไม่รับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(3) กรณีพิจารณาแล้วเห็นว่าเอกสารและรายการตาม (1) ไม่ถูกต้อง ให้แจ้งผู้ขอแก้ไขเพิ่มเติมให้ถูกต้องภายในเวลาที่กำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งเมื่อผู้ขอดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมแล้วจึงพิจารณาดำเนินการตามข้อต่อไป

(4) เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพิจารณา คำขอแล้วเห็นว่าเอกสารและรายการตาม (1) ถูกต้องครบถ้วน ตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดให้ ปิดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา สำนักงานเขต หรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ สำนักงานหรือที่ทำการ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งที่ดินที่ทำการจัดสรรนั้นตั้งอยู่ และบริเวณที่ทำการจัดสรรแห่งละ หนึ่งฉบับมีกำหนดสามสิบวัน

เมื่อครบกำหนดระยะเวลาและไม่มีผู้คัดค้านให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาส่งรับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามที่กำหนด ในกฎกระทรวงว่าด้วยการขอ จดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545

กรณีมีผู้คัดค้านภายในกำหนดระยะเวลา โดยอ้างเหตุว่าการขอจดทะเบียน จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มิได้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎหมายกำหนด ให้เจ้าพนักงาน ที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตรวจสอบข้อเท็จจริงและสรุปเรื่องให้คณะกรรมการ พิจารณาโดยเร็ว คณะกรรมการเห็นเป็นประการใดให้แจ้งผู้คัดค้าน และเจ้าพนักงานที่ดิน หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาทราบภายในสิบห้าวัน

หากพิจารณาแล้วเห็นว่ากรคัดค้านดังกล่าวเป็นเหตุให้การจดทะเบียน จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงาน ที่ดินจังหวัดสาขาส่งยกเลิกคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น

หากพิจารณาแล้วเห็นว่าการคัดค้านไม่เป็นเหตุทำให้การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตั้งรับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(5) เมื่อได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วให้บรรดาทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ส่วนทรัพย์สินอันเป็นบริการสาธารณะต้องดำเนินการจดทะเบียนโอนให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหากไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาจดแจ้งให้ถือว่าสูญหายและให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนเพื่อดำเนินการต่อไป

(6) เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้ส่งมอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ต้องรับผิดชอบให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้น

2.2 การบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

2.2.1 อำนาจและหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เมื่อได้มีการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา 45 แล้วให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ในกรณีที่ดินจัดสรรแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ซื้อหรือได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดินให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีฐานะเป็นนิติบุคคลโดยให้มีการเลือกคณะกรรมการหมู่บ้านเพื่อดำเนินกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก และเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก โดยคณะกรรมการหมู่บ้านมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

1) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค เช่น กำหนดเกี่ยวกับการเข้าออกโครงการ กำหนดเวลาใช้สระว่ายน้ำ ยิม สนามเทนนิส เป็นต้น

2) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัยและการจราจร ภายในที่ดินจัดสรร เช่น ห้ามมิให้สุนัขขบถ่ายในพื้นที่ที่เป็นสาธารณูปโภค จัดที่จอดรถสำหรับสมาชิก เป็นต้น ควบคุมระบบการจราจร เช่น จัดให้มีบัตรหรือสติ๊กเกอร์สำหรับติดรถยนต์ที่เป็นเจ้าของบ้านผ่านเข้าออกหมู่บ้าน กำหนดอัตราความเร็วของรถที่จะวิ่งในหมู่บ้าน เป็นต้น

3) เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภค ในส่วนที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่บำรุงรักษาจากสมาชิก ให้เป็นไปตามมาตรา 49 โดยหลักเกณฑ์ และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและการจัดทำบัญชีให้เป็นไปตามระเบียบ ที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

4) ยื่นคำร้องทุกข์ หรือเป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิก เกี่ยวกับกรณีที่เกิดทบสิทธิ หรือประโยชน์ของสมาชิกจำนวนตั้งแต่สิบรายขึ้นไป เมื่อสมาชิกได้รับความเดือดร้อนถูกทบสิทธิ หรือประโยชน์ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้งแต่ 10 คนขึ้นไป นิติบุคคลจะต้องทำหน้าที่ เป็นตัวแทนของสมาชิกที่ได้รับความเดือดร้อน โดยให้ทำหน้าที่เป็นผู้ยื่นคำร้องทุกข์หรือเป็นโจทก์ ฟ้องแทนสมาชิกของหมู่บ้านจัดสรรที่ถูกทบสิทธิ

5) จัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อสวัสดิการของสมาชิกหรือจัดสรรเงิน หรือทรัพย์สินเพื่อสาธารณประโยชน์ เช่น จัดให้มีห้องสมุด หรือมีหนังสือพิมพ์รายวันหรือรายปักษ์ ไว้ที่สโมสร เป็นต้น

6) ดำเนินการอื่นใดให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ระเบียบของคณะกรรมการ จัดสรรที่ดินกลางหรือข้อบังคับของคณะกรรมการที่ออกโดยอาศัยตามพระราชบัญญัตินี้

2.2.2 ผู้ดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เมื่อได้มีการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วให้มีฐานะ เป็นนิติบุคคลและให้มีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการ เกี่ยวกับบุคคลภายนอก และเพื่อดำเนินกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายและข้อบังคับ ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายใต้มติของที่ประชุมใหญ่⁷²

⁷² พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินพ.ศ. 2543 มาตรา 46

คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้แทนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก หมายความว่า นอกจากคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรจะเป็นผู้มีอำนาจดำเนินการแทนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรซึ่งเป็นเรื่องภายในหมู่บ้านด้วยตนเองแล้ว ยังเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการที่เกี่ยวกับบุคคลภายนอก เช่น การจัดซื้อสิ่งของที่ใช้ในการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การว่าจ้างซ่อมบำรุงสาธารณูปโภค การฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายหรือเรียกหนี้สินจากบุคคลภายนอกในนามของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เกี่ยวกับทรัพย์สินสาธารณูปโภคซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้านจัดสรรและนอกเหนือจากบทบาทหน้าที่ตามบัญญัติของกฎหมายแล้วคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรยังต้องปฏิบัติภารกิจในส่วนต่างๆ อีก 5 ประการ คือ⁷³

1) คณะกรรมการต้องเป็นผู้เสริมสร้างความสามัคคีให้สมาชิกในหมู่บ้านเกิดความรู้สึกเป็นหนึ่งเดียวเพื่อให้เกิด ความหวงแหนในถิ่นที่อยู่อาศัย ตลอดจนเกิดความภาคภูมิใจอันจะมีผลต่อการแก้ไขปัญหาดังกล่าว

2) คณะกรรมการต้องเป็นผู้ดำเนินกิจกรรมในชุมชนทั้งประเพณีทางด้านศาสนา ด้านศิลปวัฒนธรรม สันทนาการ กีฬาและกิจกรรมเพื่อความบันเทิงต่างๆ ตลอดจนเรื่องกิจกรรมทางการเมืองต่างๆ เช่น สนับสนุนให้ลูกบ้านไปใช้สิทธิในการออกคะแนนเสียงเลือกตั้ง เป็นต้น

3) คณะกรรมการต้องทำหน้าที่เป็นสื่อกลางรับฟังความคิดเห็นและปัญหาต่างๆ ในชุมชนรวมทั้งสะท้อนความต้องการและข้อเสนอแนะของผู้อยู่อาศัยให้แก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งภาครัฐและเอกชนเพื่อให้สามารถนำไปพัฒนาและปรับปรุงแก้ไขชุมชน ได้อย่างเหมาะสม

4) คณะกรรมการต้องทำหน้าที่เชื่อมประสานระหว่างลูกบ้านกับเจ้าของโครงการและระหว่างลูกบ้านกับกลุ่มหรือหน่วยงานต่างๆ

5) คณะกรรมการต้องทำหน้าที่สรรหาและว่าจ้างผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและต้องเป็นผู้ทำหน้าที่กำกับดูแลควบคุมประสิทธิภาพในการทำงาน ไม่ว่าจะผู้อยู่ในตำแหน่งนั้นจะเป็นบุคคลภายนอกหรือบุคคลในคณะกรรมการด้วยตนเองก็ตาม

⁷³ นคร มธุศรี. คู่มือสำหรับนักบริหารอาคารและหมู่บ้านจัดสรร. กรุงเทพมหานคร: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

การได้มาซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้านนั้น สามารถแบ่งวิธีการได้มาของคณะกรรมการ เป็น 2 วิธี คือ⁷⁴

1) วิธีการได้มาซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้านจากการเลือกตั้ง ซึ่งพบว่ามีทั้งทางตรง และทางอ้อมรวมทั้งสิ้น 4 แบบ

แบบที่ 1 การได้มาซึ่งคณะกรรมการ โดยการเลือกตั้งแบบระบุจำนวน และตำแหน่งรูปแบบนี้ไม่พบในหมู่บ้านขนาดใหญ่ และเป็นรูปแบบที่ค่อนข้างนำมาใช้ลำบาก เนื่องจากผู้สมัครเป็นคณะกรรมการมีไม่ครบจำนวนและไม่ครบทุกตำแหน่ง

แบบที่ 2 การได้มาซึ่งคณะกรรมการ โดยการเลือกตั้งแบบระบุจำนวน แต่ไม่ระบุตำแหน่งรูปแบบนี้จะพบในหมู่บ้านทุกขนาดและทุกระดับราคา เป็นรูปแบบที่ความยืดหยุ่นค่อนข้างมาก เนื่องจากลูกบ้านจะเลือกคณะกรรมการหมู่บ้านโดยตรง ตามจำนวนที่หมู่บ้านกำหนด และได้คณะกรรมการครบจำนวนที่กำหนดไว้ คณะกรรมการดังกล่าวจะไปทำการตัดสินใจในคณะ ว่าบุคคลใดจะดำรงตำแหน่ง

แบบที่ 3 การได้มาซึ่งคณะกรรมการ โดยการเลือกตั้งแบบเลือกตัวแทน พื้นที่ให้เป็นกรรมการในพื้นที่นั้นๆ และกรรมการที่ได้มาเหล่านี้จะตัดสินใจเลือกประธานหมู่บ้าน และคณะกรรมการในตำแหน่งอื่น รูปแบบนี้พบในหมู่บ้านที่มีขนาดใหญ่ และพบในหมู่บ้านที่มี ระยะก่อสร้างมากกว่า 1 ระยะ/เฟส โดยรูปแบบนี้ไม่พบในหมู่บ้านขนาดเล็ก

แบบที่ 4 การได้มาซึ่งคณะกรรมการ โดยการเลือกตั้งแบบเลือกประธาน หมู่บ้าน 1 ตำแหน่ง แล้วประธานหมู่บ้านที่ได้จะทำการเลือกคณะกรรมการหมู่บ้านแทนลูกบ้าน รูปแบบนี้พบว่านำมาใช้น้อยมาก แม้ว่ารูปแบบนี้มีความยืดหยุ่นมากที่สุด แต่เนื่องจากการที่ลูกบ้านเลือกประธานเพียงคนเดียวให้มาตัดสินใจเลือกคณะกรรมการคนอื่นแทนตน ลูกบ้านไม่ใช่ผู้เลือกเอง และอาจได้คนที่ลูกบ้านไม่ต้องการรูปแบบนี้ให้ความสำคัญกับความน่าเชื่อถือของประธานหมู่บ้าน โดยไม่พบในหมู่บ้านขนาดใหญ่ เนื่องจากคณะกรรมการหมู่บ้านขนาดใหญ่ต้องรับผิดชอบต่อลูกบ้าน เป็นจำนวนมาก

2) วิธีการได้มาซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้านจากการแต่งตั้ง การแต่งตั้งบุคคล หรือกลุ่มคนให้เป็นคณะกรรมการพบว่ามี 2 แบบ

แบบที่ 1 การได้มาซึ่งคณะกรรมการ โดยการแต่งตั้งจากลูกบ้าน

แบบที่ 2 การได้มาซึ่งคณะกรรมการ โดยการแต่งตั้งตนเองและคณะ

⁷⁴ อัญชลิกา เรื่องกิติวิลาส. การได้มาซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต. คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์. จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. 2546. หน้า 81-82

รูปแบบโครงสร้างคณะกรรมการหมู่บ้านที่การศึกษาพบว่า มีหลากหลาย ซึ่งสามารถแบ่งได้เป็น 2 รูปแบบคือ⁷⁵

(1) โครงสร้างแบบคณะกรรมการหมู่บ้านตามระเบียบกรุงเทพฯ ว่าด้วย กรรมการชุมชน พ.ศ. 2534

เมื่อมีการประกาศระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยคณะกรรมการชุมชน ปีพ.ศ. 2534 ให้หมู่บ้านที่ต้องการการดูแลจากเขต ทำเรื่องขอจดทะเบียนเป็นชุมชนโดยปฏิบัติตามระเบียบกรุงเทพมหานครที่มีการระบุเกณฑ์ของการได้มาซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้าน พร้อมให้สิทธิต่างๆ แก่หมู่บ้านที่จดทะเบียนชุมชน เช่น การดูแลรักษาสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ในหมู่บ้าน หรืออำนวยความสะดวกในการติดต่อประสานงานกับหน่วยราชการต่างๆ แต่ภาพลักษณ์ความเป็นชุมชนมีส่วนทำให้บางหมู่บ้านไม่ต้องจดทะเบียนชุมชน โดยเฉพาะหมู่บ้านที่มีระดับราคาปานกลางค่อนข้างสูง แต่อย่างไรก็ดี หมู่บ้านเหล่านี้ เห็นถึงประโยชน์ในการปฏิบัติตามเกณฑ์ของระเบียบกรุงเทพมหานคร เพื่อเป็นเกณฑ์การคัดสรรคณะกรรมการหมู่บ้าน จึงได้นำระเบียบมาประยุกต์ใช้โดยไม่ได้จดทะเบียนเป็นชุมชน

โครงสร้างแบบคณะกรรมการหมู่บ้านตามระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยกรรมการชุมชน พ.ศ. 2534 จะถูกกำหนดตำแหน่งให้มีระเบียบของจัดตั้งคณะกรรมการชุมชน หมู่บ้านประธานคณะกรรมการหมู่บ้านและกรรมการหมู่บ้าน ได้รับการเลือกตั้งจากลูกบ้านซึ่งมีฐานะเป็นองค์การที่กำหนดนโยบายและการบริหารจัดการดูแลชุมชนหมู่บ้าน ประธานคณะกรรมการหมู่บ้านมีฐานะเสมอกับกรรมการหมู่บ้านทุกคน ตำแหน่งหน้าที่ต่างๆ จะขึ้นอยู่กับความถนัดของกรรมการแต่ละคนและสอดคล้องกับตำแหน่งที่กำหนดไว้ และตำแหน่งอื่นๆ ที่สามารถเพิ่มได้ตามเห็นสมควรแต่คณะกรรมการหมู่บ้านมีได้ไม่เกิน 25 คน / 1 ชุด คณะกรรมการบริหารหมู่บ้าน จะไม่มีเงินเดือนให้แต่จะได้เงินบำรุงบริหารงานหมู่บ้านจากเขตท้องที่ เดือนละ 2,000 บาท และงบประมาณที่ถูกกำหนดโดยหน่วยงานราชการ เช่น หมู่บ้านเคหะธานี เป็นต้น

(2) โครงสร้างคณะกรรมการหมู่บ้านที่ไม่เป็นไปตามระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยกรรมการชุมชน ปีพ.ศ. 2534

โครงสร้างคณะกรรมการหมู่บ้านแบบนี้ เป็นแบบที่มีการใช้กันอย่างมากประธานคณะกรรมการหมู่บ้านและกรรมการหมู่บ้าน ได้รับการเลือกตั้งจากลูกบ้านซึ่งมีฐานะเป็นองค์การที่กำหนดแนวทางการบริหารจัดการดูแลหมู่บ้านมีความรับผิดชอบร่วมกันต่อหมู่บ้านที่ดูแลจำนวนคณะกรรมการหมู่บ้านขึ้นอยู่กับขนาดของหมู่บ้าน ตำแหน่งหน้าที่ต่างๆ

⁷⁵ “เรื่องเดียวกัน”. หน้า 75-76

จะขึ้นอยู่กับความถนัดของกรรมการแต่ละคน คณะกรรมการหมู่บ้านจะไม่มีเงินเดือนให้ ทุกคนเสียสละ มาช่วยกันทำงานเมื่อมีการจัดกิจกรรมต่างๆ ภายในหมู่บ้าน

หมู่บ้านจัดสรรที่ส่วนใหญ่จะมีการกำหนดสิทธิผู้มีสิทธิลงคะแนน เลือกตั้งที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน ดังนี้⁷⁶

ก. สิทธิแบบ 1 บ้าน 1 เสียง : เจ้าบ้านที่ครอบครัวหน่วยที่อยู่อาศัย 1 หน่วย มีสิทธิในการออกเสียงเลือกตั้ง 1 เสียง

ข. สิทธิแบบ 1 คน 1 เสียง : สิทธิแบบ 1 คน 1 เสียงตามระเบียบ กรุงเทพมหานครว่าด้วยคณะกรรมการชุมชน ปี พ.ศ. 2534 กำหนดคุณสมบัติผู้มีสิทธิเลือกตั้งดังนี้

ก) สัญชาติไทย

ข) มีชื่อเสียงอยู่ในทะเบียนบ้านชุมชนติดต่อกันถึงวันสมัครเลือกตั้งไม่น้อยกว่า 90 วัน

ค) อายุ 20 ปีบริบูรณ์ ในวันที่ 1 มกราคม ของปีที่มีการเลือกตั้ง การแบ่งพื้นที่เลือกตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน การแบ่งเขตพื้นที่การได้มาของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรมี 2 รูปแบบ คือ⁷⁷ รูปแบบที่ 1 แบบพื้นที่รวมทั้งหมู่บ้าน : ไม่มีการแบ่งออกเป็นโซน/ซอย ให้ถือเป็นสิทธิเดียวกันทั้งหมู่บ้านในการเลือกตั้ง แล้วให้ผู้มีสิทธิเลือกตั้งมาลงคะแนนเลือกประธาน คณะกรรมการหมู่บ้าน รองประธาน กรรมการฝ่ายต่างๆ ในที่ประชุมรวมทั้งหมด เป็นคณะกรรมการหมู่บ้าน เช่นหมู่บ้านพนาสนธิ์ การ์เดนที่โฮม รูปแบบนี้เป็นรูปแบบที่มีการนำมาใช้มากในห้องสมุด

รูปแบบที่ 2 แบบแบ่งพื้นที่ : เป็นรูปแบบที่มีการแบ่งพื้นที่ในการใช้สิทธิ มีการแบ่งเป็นพื้นที่ต่างๆ อันประกอบด้วย ซอยต่างๆ Block ต่างๆ ระยะการก่อสร้าง (Phasing) เป็นต้น แล้วให้ผู้มีสิทธิเลือกตั้งในแต่ละพื้นที่เลือกตั้งตัวแทนพื้นที่ และให้ตัวแทนทั้งหมดเป็นคณะกรรมการแล้ว มาประกอบเป็นคณะกรรมการหมู่บ้าน เช่น หมู่บ้านธารารมณีบางกะปิ จะเลือกตัวแทนกรรมการ แต่ละ Phasing/โครงการ

จำนวนของคณะกรรมการ พบว่า การมีจำนวนคณะกรรมการจะแตกต่างกันไปขึ้นอยู่กับความเหมาะสมและตำแหน่งหน้าที่ในการบริหารดูแลของหมู่บ้านแต่ละโครงการ ซึ่งหมู่บ้านขนาดเล็กและหมู่บ้านขนาดกลางส่วนใหญ่มีจำนวนคณะกรรมการไม่เกิน 20 คนใน 1 ชุด หมู่บ้านขนาดใหญ่มักจะมีจำนวนคณะกรรมการตั้งแต่ 11 คนขึ้นไป

⁷⁶ “เรื่องเดียวกัน”

⁷⁷ “เรื่องเดียวกัน”

วาระในการทำงานของคณะกรรมการหมู่บ้าน

การกำหนดอายุการทำงานขึ้นอยู่กับกำหนด หรือข้อตกลง
ของคณะกรรมการกับลูกบ้านของแต่ละหมู่บ้านวาระการทำงานของคณะกรรมการในแต่ละชุด
ส่วนใหญ่มีวาระ 2 ปีรองลงมามีวาระ 1 ปี

บทบาทและหน้าที่ของ “คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร”⁷⁸

- 1) เป็นผู้แทนโดยชอบตามกฎหมายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- 2) ออกกฎระเบียบ ข้อปฏิบัติในการใช้สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ โดยความเห็นชอบของที่ประชุมใหญ่สมาชิก
- 3) มอบหมายหรือมอบอำนาจให้บุคคลอื่นกระทำการแทนคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร เพื่อประโยชน์ต่อส่วนรวม
- 4) อนุมัติค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- 5) มีอำนาจลงนามจัดทำนิติกรรมและสัญญาต่างๆ ภายใต้ความเห็นชอบของที่ประชุมคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร
- 6) ดำเนินการแก้ไขข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง และประนีประนอมยอมความ เรื่องการใช้สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของสมาชิกและเรื่องอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
- 7) วินิจฉัยข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง และปัญหาที่เกิดขึ้นระหว่างนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับบุคคลภายนอก
- 8) เรียกประชุมใหญ่สมาชิก
- 9) ตรวจสอบการรับมอบงานของผู้รับมอบหมายจากคณะกรรมการหมู่บ้าน ตลอดจนวางเป็นนโยบายการปฏิบัติงานให้กับผู้บริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- 10) เรื่องอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องภายใต้ข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

2.2.3 สมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เมื่อได้มีการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร
แปลงย่อยทุกแปลงเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และที่ดินที่ยังไม่มีผู้ซื้อหรือได้โอนกลับมา
เป็นของผู้จัดสรรที่ดินให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นสมาชิกที่ดินแปลงย่อยดังกล่าว จึงเห็นได้ว่าสมาชิก
นิติบุคคลจะประกอบด้วยผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแปลงย่อยทุกแปลงกับผู้จัดสรรที่ดินในแปลงที่ยังไม่มี
ผู้ซื้อและแปลงที่โอนกลับมา⁷⁹

⁷⁸ “เรื่องเดียวกัน”

⁷⁹ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 47

สิทธิและหน้าที่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

- 1) มีหน้าที่ในการชำระเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของหมู่บ้านเป็นรายเดือน
- 2) มีสิทธิลงคะแนนเสียงกำหนดหรือเปลี่ยนแปลงอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะในที่ประชุมใหญ่สมาชิก
- 3) มีหน้าที่ชำระค่าปรับการชำระล่าช้า กรณีไม่ชำระค่าใช้จ่ายบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะตรงตามกำหนดเวลาที่แจ้งในใบแจ้งหนี้ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

2.2.4 ค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

1) ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค

ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคให้เริ่มเก็บเมื่อเริ่มจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยหลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บและการจัดทำบัญชีให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด โดยจัดเก็บกับสมาชิกและจากผู้จัดสรรที่ดินแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ซื้อเป็นรายเดือนจากที่ดินแปลงย่อยทุกแปลง อาจกำหนดค่าใช้จ่ายให้แตกต่างกันตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือขนาดพื้นที่ได้ตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด การกำหนดและการแก้ไขอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคจะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก⁸⁰

จากบทบัญญัติดังกล่าวพอจะสรุปหลักเกณฑ์การจัดการเก็บค่าบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคมีดังนี้

- (1) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและผู้จัดสรรที่ดินต้องชำระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค โดยผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะเป็นผู้ชำระในแปลงที่ดินซื้อ และผู้จัดสรรที่ดินชำระในแปลงที่ยังไม่มีคนซื้อและแปลงที่ได้รับโอน
- (2) ในการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค อาจกำหนดค่าใช้จ่ายในอัตราที่แตกต่างกันตามประเภทการใช้ที่ดินหรือขนาดพื้นที่ได้ เช่น ที่ดินจัดสรรที่นำไปใช้ประกอบธุรกิจที่มีภาระในการใช้สาธารณูปโภคมากกว่าบ้านเรือนอยู่อาศัยควรเรียกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในอัตราที่สูงกว่าหรือที่ดินขนาดใหญ่ที่สร้างบ้านขนาดใหญ่มีคนอยู่มาก ย่อมจะมีภาระในเรื่องการใช้น้ำเสียมากกว่าบ้านเรือนขนาดเล็กจึงควรจะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคมากกว่า⁸¹ เป็นต้น ถือได้ว่าเป็นการก่อให้เกิดความเป็นธรรมกับสมาชิกทุกราย

⁸⁰ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 49

⁸¹ กิตติยา ศักดิ์ศรีมณีกุล, นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับผลในทางกฎหมายหลังการจดทะเบียนจัดตั้ง, วิทยานิพนธ์ปริญญาเอกพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต, คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต, 2550, หน้า 102-104

การกำหนดหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจะต้องกระทำโดยมติที่ประชุมใหญ่สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

2) ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาบริการสาธารณะ

ให้เรียกเก็บค่าใช้จ่ายบริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะได้ตามอัตราที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบ และในเรื่องการลงโทษสำหรับผู้ที่ไม่ชำระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาบริการสาธารณะให้นำบทลงโทษการไม่ชำระค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคมาใช้บังคับโดยอนุโลม

จึงเห็นได้ว่าการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้แยกออกจากกัน เนื่องจากการให้บริการสาธารณะกฎหมายไม่ได้บังคับให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มี แต่เป็นความสมัครใจของผู้จัดสรรที่ดิน การให้บริการสาธารณะกฎหมายจึงไม่ได้กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดให้มีการค้ำประกันเหมือนกับสาธารณูปโภค⁸² จึงไม่นำหลักเกณฑ์ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคมาใช้ในการบริการสาธารณะ แต่ได้นำมาตรการลงโทษเดียวกันมาใช้กับผู้ค้างชำระหรือไม่ชำระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคมาใช้บังคับโดยอนุโลม

จึงพอสรุปได้ว่าสมาชิกหมู่บ้านจัดสรรจะต้องมีหน้าที่ในการชำระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา 2 ประเภทคือ

(1) ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค เช่น ค่าบำรุงรักษา ถนนหมู่บ้าน ค่าบำรุงรักษาสระว่ายน้ำ เป็นต้น

(2) ค่าใช้จ่ายในการใช้บริการและบำรุงรักษาบริการสาธารณะ เช่น ค่าจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย ค่าจ้างคนเก็บขยะ และค่าจ้างบริษัทรับทำสวนในหมู่บ้าน เป็นต้น โดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดเก็บตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือจังหวัดให้ความเห็นชอบ⁸³

3) การชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้า

ผู้ซื้อที่ดินแปลงย่อยและผู้จัดสรรที่ดินสำหรับแปลงย่อยที่ยังขายไม่ได้หรือรับโอนกลับคืนชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้าจะต้องเสียค่าปรับสำหรับการจ่ายเงินล่าช้าตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด โดยผู้ที่ค้างชำระตั้งแต่สามเดือนขึ้นไปอาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค และถ้าค้างชำระตั้งแต่ 6 เดือนขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ

⁸² “เรื่องเดียวกัน”

⁸³ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 53

จนกว่าจะชำระให้ครบถ้วนและให้หนี้ดังกล่าวเป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลรักษาอสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ ทั้งนี้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด⁸⁴

จากบทบัญญัติดังกล่าว สมาชิกของหมู่บ้านจัดสรรซึ่งเป็นผู้มีหน้าที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคตามที่ระบุไว้ในมาตรา 49 วรรคสอง ถ้าชำระล่าช้า หรือไม่ชำระมีการกำหนดบทลงโทษไว้โดยมีขั้นตอนการลงโทษไว้เป็นลำดับ คือ

(1) ผู้ที่ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตั้งแต่สามเดือนขึ้นไปอาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค เช่น ระงับการใช้บัตรผ่านเข้าออกหมู่บ้าน งดบริการเก็บขยะ ห้ามใช้สโมสรของหมู่บ้าน น้ำประปา หรือไฟฟ้าที่หมู่บ้านเป็นผู้จัดสรรให้ก็อาจจะถูกตัดได้ เป็นต้น

(2) ผู้ที่ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน ทำให้ผู้ที่ค้างชำระจะไปจดทะเบียนซื้อขายที่ดินดังกล่าวไม่ได้จนกว่าจะชำระหนี้ที่ค้างชำระกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรครบถ้วนเสียก่อน

ทั้ง 2 กรณีดังกล่าวให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

2.2.5 สิทธิพิเศษเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมและภาษีอากร

การได้รับสิทธิพิเศษเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมและภาษีอากรจากการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และเงินที่ได้รับจากผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อนำไปใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค โดยการยกเว้นดังกล่าวให้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกาตามประมวลรัษฎากร โดยจะกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขด้วยก็ได้⁸⁵

สิทธิพิเศษที่ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม ภาษีอากร มีได้ 2 กรณีดังนี้

1) กรณีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะจากผู้จัดสรรที่ดิน และ

2) เงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเรียกเก็บจากสมาชิก

⁸⁴ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินพ.ศ. 2543 มาตรา 50

⁸⁵ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินพ.ศ. 2543 มาตรา 51

อย่างไรก็ตาม การยกเว้นภาษีอากรดังกล่าวนี้ต้องตราเป็นพระราชกฤษฎีกา ตามประมวลรัษฎากรอีกทีหนึ่ง โดยจะกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขไว้ด้วยก็ได้

2.2.6 การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ได้กำหนดหลักเกณฑ์ดังนี้

1) การบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ต้องจัดให้มีการประชุม ดังนี้

(1) นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญอย่างน้อย ปีละหนึ่งครั้ง⁸⁶

(2) นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะเรียกประชุมใหญ่สามัญเมื่อใดก็ได้แล้วแต่ จะเห็นสมควร โดยสมาชิกจำนวนไม่น้อยกว่าหนึ่งในห้าของจำนวนสมาชิกทั้งหมดหรือสมาชิก จำนวนไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้ในข้อบังคับจะทำหนังสือร้องขอต่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรให้ เรียกประชุมใหญ่สามัญก็ได้ ในหนังสือร้องขอนั้นต้องระบุว่าประสงค์ให้เรียกประชุมเพื่อการใด เมื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรได้รับหนังสือร้องขอให้เรียกประชุมใหญ่สามัญโดยจัดให้มีการ ประชุมขึ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอ ถ้าคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรไม่เรียก ประชุมภายในระชยะเวลาดังกล่าวสมาชิกผู้ร้องขอให้เรียกประชุมหรือสมาชิกอื่นจำนวนไม่น้อยกว่า ที่กำหนดไว้ในข้อบังคับจะเรียกประชุมเองก็ได้⁸⁷

(3) การเรียกประชุมใหญ่ คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรต้องส่งหนังสือ นัดประชุมและเอกสารที่เกี่ยวข้องไปยังสมาชิกทุกคนก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน หนังสือ นัดประชุมต้องระบุวัน เวลา สถานที่ และระเบียบวาระการประชุม⁸⁸

(4) องค์กรประชุม องค์กรประชุมต้องมีสมาชิกมาประชุมซึ่งมีเสียงไม่น้อยกว่า หนึ่งในสามของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด เว้นแต่ข้อบังคับจะกำหนดองค์กรประชุมไว้เป็นอย่างอื่น ถ้าไม่ได้้องค์ประชุมตามที่กำหนดไว้และการประชุมใหญ่นั้นได้เรียกตามคำร้องขอของสมาชิกก็ให้

⁸⁶ กฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ข้อ 10

⁸⁷ กฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ข้อ 11

⁸⁸ กฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ข้อ 12

งคการประชุม แต่ถ้เป็นการประชุมใหญ่ที่สมาชิกมิได้เป็นผู้ร้องขอให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเรียกประชุมใหญ่อีกครั้งโดยจัดให้มีการประชุมขึ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่นัดประชุมใหญ่ครั้งแรก การประชุมครั้งหลังนี้ต้องมีสมาชิกมาประชุมซึ่งมีเสียงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสิบของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมดและจำนวนสมาชิกเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่าสิบคนจึงจะเป็นองค์ประชุม⁸⁹

(5) มติของที่ประชุมใหญ่ให้ถือเสียงข้างมาก เว้นแต่ข้อบังคับจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ในการลงคะแนนเสียงสมาชิก 1 คนมีเสียงเท่ากับอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค ถ้สมาชิกคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของคะแนนเสียงทั้งหมดให้ลดจำนวนคะแนนเสียงลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของสมาชิกอื่นรวมกันในกรณีที่คะแนนเสียงเท่ากัน ให้นับจำนวนสมาชิกที่ออกเสียงลงคะแนนเป็นเกณฑ์ในการลงคะแนนเสียง⁹⁰

(6) การเพิกถอนมติ ในการประชุมใหญ่ครั้งใด ถ้ได้มีการประชุมหรือการลงมติโดยไม่ปฏิบัติหรือฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อบังคับ สมาชิกอาจต้องขอให้ศาลเพิกถอนมติในการประชุมครั้งนั้นได้ แต่ต้องร้องขอต่อศาลภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ลงมติ⁹¹

(7) ข้อห้าม นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะทั้งหมดหรือบางส่วนให้เป็นสาธารณะประโยชน์หรือให้แก่การปกครองส่วนท้องถิ่นหรือบุคคลอื่นมิได้ เว้นแต่ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะมีมติให้ดำเนินการได้และต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ โดยการพิจารณาดังกล่าวให้คำนึงถึงผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์หรือการได้รับบริการของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและคณะกรรมการจะอนุญาตโดยกำหนดเงื่อนไขที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับโอนที่ดินดังกล่าวต้องดำเนินการด้วยก็ได้⁹²

⁸⁹ กฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ข้อ 13

⁹⁰ กฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ข้อ 14

⁹¹ กฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ข้อ 15

⁹² กฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ข้อ 16

(8) การรายงานกิจการ งบดุล บัญชี ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรรายงานกิจการ งบดุล บัญชีรายรับรายจ่ายที่ผู้สอบบัญชีได้รับรองแล้วต่อคณะกรรมการภายในสามเดือนนับแต่วันสิ้นงวดการบัญชีและประกาศรายงานดังกล่าวโดยเปิดเผยให้สมาชิกทราบ โดยให้คณะกรรมการตั้งอนุกรรมการเพื่อตรวจสอบกิจการ การบัญชี และการเงินของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามที่คณะกรรมการกำหนด⁹³

(9) ข้อบกพร่องเกี่ยวกับการเงินหรือการบัญชี ในกรณีที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีข้อบกพร่องเกี่ยวกับการเงินหรือการบัญชีตามรายงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือรายงานของคณะอนุกรรมการเพื่อตรวจสอบกิจการ การบัญชีและการเงิน หรือคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรกระทำการไม่ถูกต้องในการปฏิบัติหน้าที่จนทำให้เกิดข้อบกพร่องเสียหายหรือเสียหายประโยชน์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือสมาชิก ให้คณะกรรมการแจ้งเป็นหนังสือให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรดำเนินการแก้ไขข้อบกพร่องตามวิธีการที่คณะกรรมการกำหนด

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรต้องดำเนินการแก้ไขข้อบกพร่องให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับแต่วันที่รับแจ้ง ถ้าไม่แก้ไขภายในกำหนดเวลาดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร คณะกรรมการอาจมีคำสั่งระงับการปฏิบัติบางส่วนที่เป็นเหตุให้เกิดข้อบกพร่อง เสียหายแก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือสมาชิก หรือให้หยุดดำเนินการชั่วคราวเพื่อการแก้ไขข้อบกพร่องให้เสร็จตามวิธีการและภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการกำหนด⁹⁴

2) การควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(1) หลักเกณฑ์และวิธีการควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้งแต่สองนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นไป มีพื้นที่ติดต่อกันหรือใกล้เคียงกัน และที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่ง มีมติเป็นเอกฉันท์ให้ควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่งร่วมกันยื่นคำขอจดทะเบียนควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องถิ่นที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ พร้อมหลักฐานดังต่อไปนี้

⁹³ กฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ข้อ 17

⁹⁴ กฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ข้อ 18

ก. หนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่ง

ข. รายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกแต่ละแห่งที่มีมติให้ความนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและเห็นชอบกับข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดจากการควบ

ค. สำเนาข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดจากการควบ

ง. บัญชีหนี้หรือภาระผูกพันของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่ง หนังสือยินยอมของเจ้าหนี้ในการควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ถ้ามี)

จ. บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และทรัพย์สินอื่นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่ง

การพิจารณาจดทะเบียนควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาให้นำความในข้อ 4-8 มาใช้โดยอนุโลมทั้งนี้ให้หมายเหตุการณ์ควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทั้งสองฉบับให้ตรงกัน⁹⁵

(2) ผลของการควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใหม่ที่เกิดจากการควบได้ไปทั้งสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบที่มีอยู่แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเดิมอันได้มาควบเข้ากันนั้นทั้งสิ้น⁹⁶

3) การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(1) หลักเกณฑ์วิธีการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เมื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจดทะเบียนจัดตั้งแล้วต่อมาที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีมติเป็นเอกฉันท์ให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือมีกรณีให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามที่กำหนดในข้อบังคับ ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่พร้อมด้วยหลักฐานดังต่อไปนี้

⁹⁵ กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ข้อ 19

⁹⁶ กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ข้อ 20

ก. หนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข. รายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่สมาชิกที่มีมติให้ยกเลิก

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ค. บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค บริการสาธารณะและทรัพย์สินอื่น

ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ง. บัญชีหนี้ หรือภาระผูกพันของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและหนังสือยินยอมของเจ้าหนี้ให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ถ้ามี)

จ. หลักฐานการจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และทรัพย์สินอื่นตามข้อ ค. ไปจัดการและดูแลบำรุง (ถ้ามี) การพิจารณาจดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดให้นำความในข้อ 4-8 มาใช้บังคับโดยอนุโลม⁹⁷

(2) ผลของการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นอันยกเลิกและให้หมายเหตุการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทั้งสองฉบับนี้ให้ตรงกัน

ให้ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้งผู้ชำระบัญชีภายในสิบสี่วันนับแต่วันที่จดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และให้นำบทบัญญัติการชำระบัญชีของนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาใช้โดยอนุโลม ทั้งนี้ห้ามมิให้ผู้ชำระบัญชีจำหน่ายที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ เว้นแต่ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะมีมติเป็นอย่างอื่นและได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ โดยผู้ชำระบัญชีต้องจัดการชำระบัญชีของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้แล้วเสร็จภายใน 1 ปีนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกจัดตั้ง เว้นแต่คณะกรรมการกำหนดเวลาไว้เป็นอย่างอื่น⁹⁸

ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ รวมทั้งทรัพย์สินของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เหลือจากการชำระหนี้ ให้ผู้ชำระบัญชีโอนที่ดินและทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่นิติบุคคลตามกฎหมายอื่น

⁹⁷ กฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ข้อ 21

⁹⁸ กฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ข้อ 22

ในกรณีที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมิได้จัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับ โอนที่ดินและทรัพย์สินดังกล่าวให้ผู้ชำระบัญชีดำเนินการดังต่อไปนี้

ก. จดทะเบียนโอนที่ดินเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ หรือให้แก่องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น

ข. จดทะเบียนโอนที่ดินเป็นบริการสาธารณะให้แก่องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น ทั้งนี้ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นผู้รับโอนต้องไม่ดำเนินการใดๆ อันเป็นการเปลี่ยนแปลง หรือส่งผลกระทบต่อ การได้รับบริการหรือประโยชน์ในสิ่งอำนวยความสะดวกเดิมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

ค. ทรัพย์สินอื่นให้จัดแบ่งแก่สมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค⁹⁹

3. เปรียบเทียบข้อกฎหมายเกี่ยวกับการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของประเทศไทย กับกฎหมายประเทศออสเตรเลีย

3.1 การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

กฎหมายของประเทศออสเตรเลียนางหลักไว้เกี่ยวกับเรื่องนี้ว่าถ้าเจ้าของโครงการต้องการจัดสรรที่ดินต้องนำแผนผังโครงการไปจดทะเบียน และให้จดทะเบียนแถลงการณ์การจัดการชุมชน (Community Management Statement) เกี่ยวกับการก่อสร้าง ข้อบังคับในการใช้ ทรัพย์สินชุมชน¹⁰⁰ และในขณะเดียวกันให้จดทะเบียนจัดตั้งสมาคมชุมชน (Community Association) ในรูปของนิติบุคคลไปพร้อมกัน¹⁰¹ จึงเห็นได้ว่ากฎหมายของประเทศออสเตรเลียให้มีการจดทะเบียนสมาคมชุมชนตั้งแต่เริ่มโครงการจัดสรร

กฎหมายของประเทศไทยวางหลักไว้ว่าเมื่อผู้จัดสรรที่ดินเมื่อได้มีการจดทะเบียนโครงการและจัดให้มีสาธารณูปโภคตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตเช่น ถนนสวน สนามเด็ก เป็นต้น ให้สาธารณูปโภคดังกล่าวตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และมีหน้าที่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดยไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ และเมื่อผู้จัดสรรที่ดินต้องการ

⁹⁹ กฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ข้อ 23

¹⁰⁰ The Community Land Development Act 1989 section 5

¹⁰¹ The Community Land Management Act 1989 Section 5

พื้นที่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคเมื่อได้กระทำการอย่างใดอย่างหนึ่ง คือ ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ขออนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ ภายหลังจากครบระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามแผนผังโครงการแล้ว จึงเห็นได้ว่าการที่จะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะต้องได้รับความประสงค์จากผู้จัดสรรที่ดินที่ต้องการพ้นจากการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคภายหลังจากครบระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบ ถือได้ว่าเป็นการจำกัดสิทธิของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ต้องการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

3.2 ข้อบังคับในการใช้บริหารจัดการสมาชิกชุมชน

กฎหมายของประเทศออสเตรเลียกำหนดให้มีการจดทะเบียนแถลงการณ์การจัดการชุมชน (Community Mananagement Statement) เมื่อได้มีการจดทะเบียนจัดตั้งโครงการ¹⁰² โดยในรายละเอียดของแถลงการณ์จะมีข้อบังคับในเรื่องที่เกี่ยวกับรูปแบบในการพัฒนาที่ดิน ข้อจำกัดในการใช้ทรัพย์สินชุมชน ต้องจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกและสิ่งที่ต้องเพิ่มเติมได้ในโครงการ เช่น ต้องมีทางสาธารณะ ทางส่วนบุคคล สิ่งอำนวยความสะดวก ที่เก็บสัตว์เลี้ยง เป็นต้น¹⁰³ ซึ่งถ้าสมาคมชุมชนไม่จัดให้หรือละเลยปล่อยให้ทรัพย์สินชุมชนทรุดโทรมหรือเกิดความเสียหายกับสมาชิกชุมชน สมาชิกสามารถนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่ระบบระงับข้อพิพาทได้ซึ่งถ้าสมาคมยังไม่ปฏิบัติตามหรือไม่พอใจในคำสั่งของผู้ตัดสินสมาชิกสามารถอุทธรณ์เรื่องดังกล่าวโดยใช้สิทธิทางศาลได้ดังตัวอย่างที่กล่าวมาก่อนหน้านี้

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินพ.ศ. 2543 เมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจหน้าที่ที่จะกำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภคและการอยู่อาศัยและการจราจรภายในที่ดินจัดสรร¹⁰⁴ แต่ในทางปฏิบัติระเบียบข้อบังคับดังกล่าวหากมีสมาชิกฝ่าฝืน นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก็ได้แต่เพียงตักเตือนหรือมีการปรับตามระเบียบข้อบังคับทำให้สมาชิกบางรายไม่เคารพในข้อบังคับจึงทำให้เกิดข้อโต้แย้งระหว่างสมาชิกกับสมาชิกอื่น เช่น เรื่องที่จอดรถ การต่อเติมรั้วที่ดินเพื่อนบ้าน การก่อความรำคาญ เป็นต้น ดังนั้นจึงทำให้สมาชิกต้องนำข้อโต้แย้งดังกล่าวดำเนินคดีทางศาลซึ่งทำให้เสียเวลาค่าใช้จ่าย และความสัมพันธ์อันดีของเพื่อนบ้าน

¹⁰² The Community Land Development Act 1989 section 5

¹⁰³ The Community Land Development Act 1989 Schadule

¹⁰⁴ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินพ.ศ. 2543มาตรา 48(1) (2)

3.3 การเรียกเก็บเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

กฎหมายของประเทศออสเตรเลียได้กำหนดให้สมาคมชุมชนเรียกเก็บเงินสนับสนุนจากสมาชิก¹⁰⁵ เพื่อนำเงินดังกล่าวไปใช้ในการบริหารกองทุนดำเนินการ (administrative Fund) และกองทุนสำรอง (Sinking Fund) ซึ่งสมาคมชุมชนจะประมาณการรายจ่ายทั้งปีขึ้นเพื่อเรียกเก็บสมาชิกเป็นรายปี¹⁰⁶ และถ้าสมาชิกรายใดไม่ชำระเงินสนับสนุนดังกล่าวก็จะมีภาระคิติดอกเบี้ยจากเงินที่ค้างชำระนั้น¹⁰⁷ จึงเห็นได้ว่าระบบการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางของประเทศออสเตรเลียมีระบบจัดการในรูปแบบกองทุนทำให้สมาคมชุมชนมีเงินที่จะบริหารจัดการองค์กร และดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินชุมชนให้อยู่ในสภาพที่ดี

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินพ.ศ. 2543 กำหนดให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคในส่วนที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่บำรุงรักษาจากสมาชิก¹⁰⁸ และให้จัดเก็บเป็นรายเดือนจากที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดินทุกแปลงเห็นได้ว่ารายได้ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีรายได้จากการจัดเก็บจากสมาชิกเป็นรายเดือน¹⁰⁹ ซึ่งในทางปฏิบัตินิติบุคคลไม่สามารถเรียกเงินจากสมาชิกได้ทุกรายจึงทำให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่มีรายได้เพียงพอมาดูแลจัดการสาธารณูปโภคทำให้สาธารณูปโภคทรุดโทรมจึงเป็นปัญหากับสมาชิกหมู่บ้านจัดสรร

3.4 การระงับข้อพิพาท

กฎหมายประเทศออสเตรเลียกำหนดให้มีระบบระงับข้อพิพาทก่อนนำคดีขึ้นสู่ศาลบัญญัติไว้ในกฎหมายของประเทศออสเตรเลีย โดยเมื่อมีข้อโต้แย้งขึ้นจะมีการพูดคุยไกล่เกลี่ยกัน ถ้าไกล่เกลี่ยโดยในระยะแรกอาจจะเป็นคนของสมาคมชุมชน และผู้ไกล่เกลี่ยจากหน่วยงานรัฐเมื่อตกลงกันไม่ได้จึงนำคดีไปยังผู้ตัดสิน (Adjudicator) เพื่อตัดสินข้อโต้แย้งดังกล่าว ถ้าหากคู่กรณีฝ่ายใดไม่พอใจในคำตัดสินดังกล่าวสามารถที่จะอุทธรณ์เรื่องดังกล่าวกับศาลต่อไป

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินพ.ศ. 2543 ยังไม่ได้บัญญัติเรื่องระบบระงับข้อพิพาทไว้ ดังนั้น มีแต่เพียงให้อำนาจนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรยื่นคำร้องทุกข์หรือเป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิกเกี่ยวกับกรณีที่กระทำความผิดหรือประโยชน์ของสมาชิกจำนวนตั้งแต่ 10 ราย¹¹⁰ ซึ่งก็เป็นเรื่องเกี่ยวกับ

¹⁰⁵ The Community Land Management Act 1989 section 20

¹⁰⁶ The Community Land Management Act 1989 Schedule 1 part4

¹⁰⁷ The Community Land Management Act 1989 section 21

¹⁰⁸ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินพ.ศ. 2543 มาตรา 48 (3)

¹⁰⁹ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินพ.ศ. 2543 มาตรา 49

¹¹⁰ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินพ.ศ. 2543 มาตรา 48(4)

บุคคลภายนอกที่กระทบสิทธิหรือประโยชน์ของสมาชิกตั้งแต่ 10 ราย ดังนั้นเมื่อเกิดการโต้แย้งสิทธิระหว่างสมาชิกกับสมาชิก หรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับสมาชิก จึงต้องนำข้อโต้แย้งดำเนินคดีทางศาลซึ่งทำให้เกิดค่าใช้จ่ายและเสียเวลาในการดำเนินคดี และความสัมพันธ์อันดีระหว่างสมาชิกหมู่บ้านจัดสรร

3.5 ตัวแทนจัดการ (Managing Agent)

กฎหมายของประเทศออสเตรเลียกำหนดให้สมาคมชุมชนหรือคณะกรรมการบริหารโดยมติของที่ประชุมอนุญาตให้มีตัวแทนจัดการและมอบอำนาจให้ตัวแทนจัดการทำหน้าที่ของสมาคมหรือของคณะกรรมการบริหาร หรือเลขานุการเจ้าหน้าที่¹¹¹ โดยตัวแทนจัดการจะต้องมีใบอนุญาตภายใต้กฎหมายหุ้นและตัวแทนธุรกิจสังหาริมทรัพย์ (The Property Stock and Business Agents Act 1941) จึงจะเป็นตัวแทนจัดการได้

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินพ.ศ. 2543 เมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วให้มีการเรียกประชุมสมาชิกเพื่อเลือกคณะกรรมการหมู่บ้านเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร¹¹² ซึ่งโดยปกติจะเป็นการเลือกจากสมาชิกซึ่งผู้ที่ได้รับเลือกเข้ามาอาจจะไม่มีความรู้ความสามารถในตำแหน่งที่ตนได้รับ ซึ่งอาจทำให้การทำงานไม่บรรลุเป้าหมายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

¹¹¹ The Community Land Management Act 1989 Section50

¹¹² พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินพ.ศ. 2543 มาตรา 46

ตารางที่ 3.2 เปรียบเทียบข้อกำหนดเกี่ยวกับการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรประเทศไทยกับกฎหมายของประเทศออสเตรเลีย

ประเด็นที่แตกต่าง	กฎหมายและมาตราที่เกี่ยวข้อง	ความแตกต่าง
1) จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	The Community Land Management Act 1989 Section 5 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 44	จัดตั้งสมาคมชุมชนมีฐานะเป็นนิติบุคคลพร้อมกับการจดทะเบียนจัดตั้งโครงการ จัดตั้งเมื่อผู้จัดสรรที่ดินต้องการพื้นที่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคเมื่อพ้นระยะเวลา ที่ได้กำหนดไว้
2) การจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	The Community Land Management Act 1989 Section 20 Schedule 1 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 49	ให้จัดเก็บกับสมาชิกทุกคน เพื่อนำเงินดังกล่าวมาเข้ากองทุนดำเนินการและกองทุน สำรองที่ได้ประมาณการไว้เป็นรายปี เพื่อใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินชุมชน ให้เก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจากสมาชิกที่ดินแปลงย่อยทุกแปลง เป็นรายเดือน
3) ข้อบังคับในการใช้บริหารจัดการ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	The Community Land Management Act 1989 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 48	กำหนดให้เมื่อมีการจดทะเบียนจัดตั้งโครงการจะต้องจดทะเบียนแถลงการณ์ การจัดการชุมชน (Community Management Statement) ซึ่งเป็นข้อบังคับที่ใช้ ในการควบคุม การก่อสร้าง กฎข้อบังคับในการใช้ทรัพย์สินชุมชน สมาชิกของสมาคม ทุกคนต้องปฏิบัติตามซึ่งถ้าผู้ใดไม่ปฏิบัติตามเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายกับอีกฝ่าย ผู้เสียหายสามารถนำเรื่องดังกล่าวไปดำเนินการระงับข้อพิพาทได้ ให้อำนาจนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกำหนดระเบียบข้อบังคับเพื่อให้สมาชิกปฏิบัติ แต่เมื่อสมาชิกไม่ปฏิบัติตามจนเป็นเหตุให้เกิดข้อพิพาทขึ้น ผู้เสียหายก็ต้องนำ ข้อพิพาทไปดำเนินการทางศาล เช่นเรื่องที่จอดรถ การต่อเติมรุกล้ำที่ดินข้างเคียง เป็นต้น

ตารางที่ 3.2 (ต่อ)

ประเด็นที่แตกต่าง	กฎหมายและมาตราที่เกี่ยวข้อง	ความแตกต่าง
4) การระงับข้อพิพาท	The Community Land Management Act1989 Part4 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543	เมื่อสมาชิกเกิดมีข้อโต้แย้งกันขึ้นและไม่สามารถตกลงกันได้คู่กรณีสามารถนำข้อโต้แย้งดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการระงับข้อพิพาทได้ทำให้ไม่เสียเวลาและความสัมพันธ์อันดีของสมาชิก กฎหมายยังมีบัญญัติในเรื่องของการระงับข้อพิพาทไว้ ดังนั้นเมื่อมีข้อโต้แย้งกันขึ้นระหว่างสมาชิกกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือสมาชิกกับสมาชิกจึงต้องนำข้อโต้แย้งดังกล่าวดำเนินการทางศาลทำให้เสียค่าใช้จ่าย เสียเวลา และความสัมพันธ์อันดีของสมาชิก
5) ตัวแทนจัดการ (Managing Agent)	The Community Land Management Act1989 Section50 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 46	สมาคมชุมชนหรือคณะกรรมการบริหารสามารถแต่งตั้งตัวแทนจัดการโดยมติของที่ประชุมทั่วไปเพื่อทำหน้าที่แทนตนในบางเรื่องได้ โดยผู้ที่จะเป็นตัวแทนจัดการได้ต้องมีใบอนุญาตภายใต้กฎหมายหุ้นและตัวแทนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (The Property Stock and Business Agents Act 1941) เมื่อมีการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้มีการประชุมใหญ่สามัญเพื่อเลือกคณะกรรมการหมู่บ้านขึ้นมาเพื่อดำเนินการในนามนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในทางปฏิบัติจะเลือกจากสมาชิกหมู่บ้านซึ่งอาจอาจจะไม่มีความรู้ในตำแหน่งที่ตนรับผิดชอบ ทำให้การดำเนินงานอาจไม่มีประสิทธิภาพ

บทที่ 4

วิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการบริหารจัดการ

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากที่กล่าวมาในบทก่อนหน้านี้นี้จะเห็นว่าการจัดสรรที่ดินแต่เดิม ไม่มีกฎหมายควบคุม จนมีปัญหาเกิดขึ้นมากมายซึ่งปัญหาที่เกิดขึ้นโดยมากจะเป็นเรื่องการดูแลสาธารณูปโภคและบริการ สาธารณะที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับผลกระทบ รัฐจึงได้มีการออกประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 แต่ก็ไม่สามารถแก้ปัญหาได้เพราะกฎหมายมีช่องว่างทำให้เกิดปัญหา ต่อมารัฐจึงได้ ออกพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ขึ้นในหมวด 4 เรื่องการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะเพื่อแก้ปัญหาในเรื่องดังกล่าว เมื่อผู้จัดสรรที่ดินต้องการพ้นจากการดูแล บำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้ดำเนินการ โดยให้แจ้งไปยังผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน จัดสรรเพื่อรับโอนสาธารณูปโภคไปดูแลบำรุงรักษาต่อจากผู้จัดสรรที่ดิน ซึ่งถ้าไม่สามารถจัดตั้ง นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ก็ให้ดำเนินการขั้นต่อไปจนถึงขั้นสุดท้ายคือยกสาธารณูปโภคให้เป็น สาธารณะประโยชน์ ดังนั้นพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีวัตถุประสงค์เพื่อให้มีการ จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นมาเพื่อรับโอนสาธารณูปโภคมาดูแลต่อจากผู้จัดสรรที่ดินเพื่อให้ สมาชิกได้บริหารจัดการกันเองทำให้ทราบถึงปัญหาและแนวทางแก้ไขเพื่อให้เกิดประโยชน์กับสมาชิก แต่ก็ยังมีช่องว่างทางกฎหมายที่ก่อให้เกิดปัญหาในการบริหารจัดการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งจะได้อธิบายต่อไปดังนี้

1. ปัญหาการรับโอนสาธารณูปโภค

ในเรื่องนี้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีสาธารณูปโภค ขึ้นตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต โดยสาธารณูปโภคต้องตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์ แก่ที่ดินจัดสรรและคงสภาพดั้งเดิมเช่นที่ได้จัดทำขึ้น¹¹³ และให้สิทธิผู้จัดสรรที่ดินที่ต้องการพ้นจาก การดูแลรักษาสาธารณูปโภคได้ ดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง คือ ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรร หรือผู้จัดสรรที่ดินจะดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งหรือยกสาธารณูปโภคให้เป็น

¹¹³ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 43

สาธารณะประโยชน์ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบบำรุงรักษา สาธารูปโภคตามมาตรา 23 (5) แล้ว¹¹⁴

จากกรณีดังกล่าวจะเห็นได้ว่าในช่วงที่เริ่มโครงการผู้จัดสรรที่ดินจะเป็นผู้จัดทำ และเป็นผู้ดูแลสาธารณูปโภคโดยให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรและให้คงสภาพ ดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดยไปหรือเสื่อม ความสะดวกมิได้และเมื่อผู้จัดสรรที่ดินต้องการพ้นจากการดูแลสาธารณูปโภคก็ให้แจ้งไปยังผู้ซื้อ ที่ดินจัดสรรให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นขึ้นเพื่อรับโอนสาธารณูปโภค ไปดูแลรักษาต่อไป จึงเกิดปัญหาว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ยอมจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพราะต้องการให้ผู้จัดสรรที่ดินทำการซ่อมแซมสาธารณูปโภคให้อยู่ในสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น ตามที่มาตรา 43 ได้วางหลักไว้ทำให้ผู้จัดสรรที่ดินยังไม่พ้นจากการดูแลรักษาสาธารณูปโภค จึงเป็นปัญหาสำหรับผู้จัดสรรที่ดินที่เมื่อจัดสรรโครงการเสร็จเรียบร้อยแล้วต้องการพ้นจากการดูแล ก็ยังไม่สามารถที่จะพ้นได้ ต่อมาเพื่อแก้ปัญหาดังกล่าวรัฐจึงได้ออกพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 โดยได้ยกเลิกมาตรา 44 เดิมและแก้ปัญหามาตรา 8 โดยมาตรา 8 วรรคหก ความว่า “เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรรแล้วให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์” แปลไทย เป็นไทยเป็นไทยก็คือ ผู้ขายโอนสาธารณูปโภคให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยอัตโนมัติ¹¹⁵ สำคัญ คือเมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วก็ให้สาธารณูปโภคต่างๆ ตกเป็นของนิติบุคคลในทันที โดยไม่ต้องไปจดทะเบียนรับโอนสาธารณูปโภคอีกแต่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรวมตัวต่อต้าน ไม่ยินยอมประชุม ลงมติรับโอนด้วยเพราะเกรงว่าผู้จัดสรรจะไม่ทำการซ่อมแซมแก้ไขสาธารณูปโภคที่ชำรุดทรุดโทรม ภายหลังจดทะเบียน¹¹⁶ ดังนั้นเพื่อแก้ปัญหาดังกล่าวกรมที่ดินโดยคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง จึงออกระเบียบว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและการขออนุมัติดำเนินการ เพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณะประโยชน์ พ.ศ. 2559 สำคัญของระเบียบฉบับนี้อยู่ที่ข้อ 6 หมวด 3 ความว่า “ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดิน ประสงค์จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้ยื่นความประสงค์ต่อคณะกรรมการจัดสรร (บอร์ดประจำจังหวัด) เพื่อตรวจสอบสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดขึ้นตามแผนผังและโครงการว่า

¹¹⁴ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 44

¹¹⁵ ฐานเศรษฐกิจ. กฎกติกการจัดสรรและบริหารหมู่บ้านหลังขาย “3 ฉบับใหม่”. ค้นคืน 18 มิถุนายน 2562

¹¹⁶ “เรื่องเดียวกัน”

ยังคงมีสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น โดยการแต่งตั้งอนุกรรมการหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดไปดำเนินการ ตามที่ได้รับมอบหมาย” การแก้ไขคือเปลี่ยนบทบาทหน้าที่การตรวจรับสารบัญญัตินิติบุคคลหมู่บ้านเป็นหน้าที่อนุกรรมการแทน¹¹⁷ เพราะเมื่อได้ตรวจสอบแล้วเห็นว่าสารบัญญัตินิติบุคคลหมู่บ้านยังมีสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นอนุกรรมการต้องจัดทำบันทึกการตรวจสอบไว้เป็นหลักฐาน และหากปรากฏว่าผู้จัดสรรไม่ได้ดูแลบำรุงรักษาก็ให้มีอำนาจสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการ บำรุงรักษาให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นจึงเป็นการแก้ปัญหาที่ทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องรับ โอนสารบัญญัตินิติบุคคลหมู่บ้านจากผู้จัดสรรที่ดิน โดยอัตโนมัติเมื่อผู้จัดสรรที่ดินต้องการพ้นจากการดูแล สารบัญญัตินิติบุคคลหมู่บ้านในการออกกฎหมายมาเพื่อแก้ไขปัญหาการโอนสารบัญญัตินิติบุคคลหมู่บ้านก็ยังคงเกิดปัญหา กับทั้งผู้จัดสรรที่ดิน และผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ดังนี้

1.1 ปัญหาผู้จัดสรรที่ดิน

จากที่กล่าวมาข้างต้นจะเห็นได้ว่าระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการโอนสารบัญญัตินิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษา สารบัญญัตินิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณะประโยชน์ พ.ศ. 2559 ได้ออกกฎระเบียบในการโอนสารบัญญัตินิติบุคคลหมู่บ้านโดยมีประเด็นหลักต่อไปนี้

1.1.1 ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสารบัญญัตินิติบุคคลหมู่บ้าน ตามมาตรา 44 ให้ยื่นความประสงค์ต่อคณะกรรมการโดยคณะกรรมการมีอำนาจแต่งตั้งคณะอนุกรรมการ หรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดที่ได้รับมอบหมายเพื่อตรวจสอบสารบัญญัตินิติบุคคลหมู่บ้านจากผู้จัดสรรที่ดินได้จัดทำขึ้น ตามแผนผังและโครงการว่ายังคงมีสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นหากผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้ดูแลบำรุงรักษา สารบัญญัตินิติบุคคลหมู่บ้านดังกล่าวคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการหรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมาย มีอำนาจสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินระงับการกระทำนั้นและบำรุงรักษาสารบัญญัตินิติบุคคลหมู่บ้านให้คงสภาพดังเช่น ที่ได้จัดทำขึ้นตามแผนผังโครงการ และเมื่อตรวจสอบแล้วเห็นว่าระบบสารบัญญัตินิติบุคคลหมู่บ้านยังคงสภาพ ดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นให้บันทึกผลการตรวจสอบไว้เป็นหลักฐานมีอายุ 1 ปีนับแต่วันออกหลักฐาน¹¹⁸

1.1.2 ผู้จัดสรรที่ดินที่คณะกรรมการได้ตรวจสอบแล้วได้ดูแลรักษาสารบัญญัตินิติบุคคลหมู่บ้านให้ยังคงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตภายหลังจากครบกำหนด ระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบการบำรุงรักษาสารบัญญัตินิติบุคคลหมู่บ้านตามมาตรา 23 (5) และมีผู้ซื้อ ที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการแล้ว

¹¹⁷ “เรื่องเดียวกัน”

¹¹⁸ ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการโอนสารบัญญัตินิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสารบัญญัตินิติบุคคลหมู่บ้านหรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็น สาธารณะประโยชน์ พ.ศ. 2559 ข้อ 6

ให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดทำบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ และแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายทราบพร้อมบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะเพื่อดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา โดยการแจ้งให้ผู้จัดสรรที่ดินทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือโดยวิธีให้บุคคลนำส่ง และให้ปิดประกาศสำเนาหนังสือแจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไว้ที่เปิดเผยบริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร และกำหนดระยะเวลาให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่น้อยกว่า 180 วันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน¹¹⁹

จากข้อกำหนดที่กล่าวข้างต้นมีผู้จัดสรรที่ดิน “จำนวนไม่น้อย” ทั้งโครงการขนาดเล็ก กลาง และใหญ่ ล้วนบ่งเป็นเสียงเดียวกัน การตรวจสอบการจัดทำสาธารณูปโภค “ครั้งแรก” ภายหลังการจัดทำสาธารณูปโภคครั้งดังกล่าวน่าจะเพียงพอต่อผู้จัดสรรที่ดินในการดำเนินการจดทะเบียน “นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน 2558 “ฉบับที่สอง” และผู้จัดสรรที่ดินเจ้าของโครงการจัดสรรหลายรายให้เหตุผลว่า “การตรวจการจัดทำสาธารณูปโภค “ซ้ำซ้อน” มีความจำเป็นหรือไม่ เกิดหรือเสียค่าใช้จ่ายการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในระยะยาวหรือไม่เพราะหากยังขายที่ดินจัดสรรได้ไม่น้อยกว่า กึ่งหนึ่ง” ของแปลงจำหน่ายที่ดินทั้งหมดก็ไม่อาจเข้าสู่กระบวนการจดทะเบียน “นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” ตามกฎหมายได้ ซึ่งยังคงเป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินเจ้าของโครงการจะต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่อไปตามมาตรา 43 ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543¹²⁰

¹¹⁹ ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณะประโยชน์ พ.ศ. 2559 ข้อ 7

¹²⁰ LivingInsider. “จัดสรรที่ดิน ไม่ใช่เรื่องใหญ่” จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ได้ “เรื่องใหญ่กว่า”. ค้นคืน 20 เมษายน 2563 จาก https://www.livinginsider.com/inside_topi/6247/1/

คุณ วาสนา กุลประเสริฐ ได้กล่าวไว้ในบทความกูรูสั่งหาฯแนะแนวทางแก้ปัญหา
 ตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรดังนี้¹²¹ “หากผู้จัดสรรที่ดินต้องการพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
 ก็ให้ยื่นความประสงค์ต่อคณะกรรมการจัดสรรเพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรได้ตั้งอนุกรรมการ
 เพื่อตรวจสอบว่าสาธารณูปโภคต่างๆยังคงอยู่ในสภาพที่เรียบร้อย หากส่วนใดชำรุดบกพร่องก็ให้มี
 การแก้ไขก่อน ซึ่งขั้นตอนนี้ในช่วงที่ผ่านมาใช้เวลานานเพราะคณะอนุกรรมการบางจังหวัด
 แต่งตั้งล่าช้าและจังหวัดที่มีการแต่งตั้งแล้วอาจมีการมาตรวจล่าช้าหรือตรวจสอบแล้วมีมาตรฐาน
 การตรวจสอบแตกต่างกันไปหรือตรวจสอบแล้วมีข้อบกพร่องที่ผู้ประกอบการจะต้องดำเนินการ
 ซ่อมแซมแก้ไขสาธารณูปโภคให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ซึ่งขั้นตอนดังกล่าวนี้อาจใช้เวลาถึง 6 เดือน
 หรือ 1 ปีในช่วงที่ผ่านมา และเมื่อมีการซ่อมแซมแก้ไขเรียบร้อยแล้วคณะกรรมการจัดสรรก็จะออก
 หลักฐานการตรวจไว้ให้หลังจากได้รับหลักฐานการตรวจสอบว่าสาธารณูปโภคได้รับการซ่อมแซม
 แก้ไขเรียบร้อยแล้วผู้ประกอบการจึงจะดำเนินขั้นตอนต่อไปได้คือผู้ประกอบการแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดิน
 จัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกฎหมายกำหนดว่าต้องให้เวลากับผู้ซื้อที่ดินจัดสรร
 ไม่น้อยกว่า 180 วันหรือไม่น้อยกว่า 6 เดือน ซึ่งจะเห็นว่าขั้นตอนดังกล่าวอาจใช้เวลาอีก 1 ปี
 หรือ 1 ปีครึ่ง”

จะเห็นได้ว่า ผู้จัดสรรที่ดินที่ต้องการพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
 ให้ยื่นความประสงค์ต่อคณะกรรมการจัดสรรเพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรได้ตั้งอนุกรรมการ
 เพื่อตรวจสอบว่าสาธารณูปโภคต่างๆยังคงอยู่ในสภาพที่เรียบร้อย หากส่วนใดชำรุดบกพร่องให้มี
 การแก้ไขก่อน ซึ่งขั้นตอนนี้ในช่วงที่ผ่านมาใช้เวลานานเพราะคณะอนุกรรมการบางจังหวัด
 แต่งตั้งล่าช้าและจังหวัดที่มีการแต่งตั้งแล้ว ก็อาจมีการมาตรวจล่าช้าหรือตรวจสอบแล้วมีมาตรฐาน
 การตรวจสอบแตกต่างกันไปหรือตรวจสอบแล้วมีข้อบกพร่องที่ผู้ประกอบการจะต้องดำเนินการ
 ซ่อมแซมแก้ไขสาธารณูปโภคให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ซึ่งขั้นตอนดังกล่าวนี้อาจใช้เวลาถึง 6 เดือน
 หรือ 1 ปีในช่วงที่ผ่านมา และเมื่อมีการซ่อมแซมแก้ไขเรียบร้อยแล้วคณะกรรมการจัดสรรก็จะออก
 หลักฐานการตรวจไว้ให้ หลังจากได้รับหลักฐานการตรวจสอบว่าสาธารณูปโภคได้รับการซ่อมแซม
 แก้ไขเรียบร้อยแล้วผู้ประกอบการจึงแจ้งบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ
 ที่ได้ซ่อมแซมและจัดทำขึ้นตามแผนผังโครงการเพื่อแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคล
 หมู่บ้านจัดสรร โดยให้เวลากับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดประชุมเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

¹²¹ Wasana klunprasert. *กูรูสั่งหาฯแนะแนวทางแก้ปัญหาตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร*. ค้นคืน 20
 ตุลาคม 2561 จาก <https://www.prop2morrow.com/2018/05/01/aaaaa%EF%BF%BDaa%EF%BF%BDa%EF%BF%BDa%EF%BF%BDaaa%EF%BF%BDa%EF%BF%BDaa%EF%BF%BDa%EF%BF%BDaa%EF%BF%BDaa/>

โดยมติดังกล่าวต้องมีจำนวนสมาชิกไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยทั้งหมด โดยให้เวลาในการดำเนินการดังกล่าวไม่น้อยกว่า 180 วันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับหนังสือทางไปรษณีย์ตอบรับจากผู้จัดสรรที่ดินซึ่งก็ใช้เวลาอีกไม่น้อยกว่า 6 เดือน สำหรับหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่ในเรื่องการรวมตัวให้ได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งก็ต้องใช้เวลานานจึงทำให้ต้องใช้เวลาในการรวมตัวกันเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นเวลานานทำให้ผู้จัดสรรที่ดินยังคงต้องดูแลสาธารณูปโภคต่อไปไม่น้อยกว่า 1-2 ปี

1.2 ปัญหาสิทธิผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินพ.ศ. 2543 กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 43 เมื่อได้มีการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 23 (5) โดยให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ไม่น้อยกว่า 180 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

1.2.1 เมื่อคณะกรรมการได้ตรวจสอบแล้วว่าสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะอยู่ในสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตตามมาตรา 23(5) และมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยทั้งหมดให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดทำบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ และแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายทราบพร้อมบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะเพื่อดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา¹²² และ

1.2.2 เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินตามข้อ 7 แล้วให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดประชุมเพื่อมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยต้องมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อย¹²³

¹²² ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการ โอนสาธารณูปโภคให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณะประโยชน์ พ.ศ. 2559 ข้อ 7

¹²³ ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการ โอนสาธารณูปโภคให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณะประโยชน์ พ.ศ. 2559 ข้อ 8

จะเห็นว่าเมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องการจะจัดตั้งนิติบุคคลนั้นต้องได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินที่ต้องการพื้นที่ดูแลรักษาสาธารณูปโภคให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ในทางปฏิบัติคือผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดทำสาธารณูปโภคตามที่ได้รับอนุญาตให้มีไว้ในแผนผังโครงการเสร็จเรียบร้อยและการตรวจสอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินเรียบร้อยแล้วเสียก่อน และวางเงินค้ำประกันการดูแลสาธารณูปโภค และต้องดูแลบำรุงรักษาต่อไปอย่างน้อย 1 ปี หรืออาจจะมากกว่านั้นขึ้นอยู่กับระยะเวลาที่ได้แจ้งไว้ก่อนได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน เมื่อครบกำหนดผู้จัดสรรจะต้องแสดงความประสงค์ที่จะขอพ้นจากการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ด้วยการส่งหนังสือแจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้ดำเนินการประชุมลงมติเพื่อพิจารณาจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นขึ้นมาเพื่อรับโอนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไปดูแล โดยต้องมีสมาชิกไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของที่ดินแปลงย่อยทั้งหมด ซึ่งส่วนใหญ่ผู้จัดสรรที่ดินก็จะขอให้ขายบ้านได้เกือบหมดก่อนเพื่อที่ตนจะได้ไม่ต้องชำระค่าส่วนกลาง จึงเห็นได้ว่ากรณีต่างๆ เป็นเรื่องความประสงค์ของผู้จัดสรรที่ดินเพียงฝ่ายเดียว ซึ่งถ้าผู้จัดสรรที่ดินไม่แจ้งความประสงค์ขอพ้นจากการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะผู้ซื้อที่ดินจัดสรรก็ไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ ถือเป็นกีดกันสิทธิและเสรีภาพของบุคคล

สำหรับในเรื่องของการโอนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในประเทศออสเตรเลียนั้น เจ้าของโครงการจะต้องนำ แผนผังชุมชน (Community Plan) ไปจดทะเบียนซึ่งในแผนผังนั้นจะกำหนดให้มีทรัพย์สินชุมชน (Community Property) ไว้ในแผนผัง พร้อมกับนั้นต้องจดทะเบียนคำแถลงการณ์การจัดการชุมชน (Community management Statement)¹²⁴ ซึ่งเป็นข้อบังคับที่ใช้ควบคุมการบำรุงรักษาและการจัดการทรัพย์สินชุมชน ในการจดทะเบียนแผนผังชุมชนก่อให้เกิดผลถึงการก่อตั้งสมาคมชุมชน (Community Association)¹²⁵ เพื่อเข้ามาดูแลจัดการทรัพย์สินชุมชน ดังนั้นเมื่อจดทะเบียนแล้ว ทรัพย์สินสมาคมโอนมาเป็นของสมาคมชุมชนในเวลาจดทะเบียนตามแผนผังชุมชนทันที โดยสมาคมชุมชนได้รับมอบหมายในฐานะความเป็นเจ้าของ การจัดการในทรัพย์สินชุมชน เพื่อประโยชน์ของสมาชิก ทรัพย์สินชุมชนซึ่งมีแนวคิดคล้ายกับ ทรัพย์สินส่วนกลาง (Common Property) ในโครงการอาคารชุด (Strata Scheme) ประกอบด้วยสันตนาการ สิ่งอำนวยความสะดวก เช่น สระว่ายน้ำ ยิมเนเซียม และพื้นที่สำหรับบาร์บีคิว , ที่จอดรถ , โครงสร้างพื้นฐานเพื่อบริการ¹²⁶ ซึ่งในประเทศออสเตรเลีย สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะจะรวมกันในรูปแบบของทรัพย์สินชุมชน

¹²⁴ Community Land Development Act 1989 Section 5

¹²⁵ The Community Land Management Act 1989 Section 5(1)

¹²⁶ Carolyn Chudleigh. *Community title in NSW-an overview*. Retrieved May 18 2017. from <https://www.holdingredlich.com/>

จากสภาพปัญหาในเรื่องของการโอนสาธารณูปโภคที่กล่าวมาข้างต้นจะเห็นได้ว่าองค์กรที่ดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของประเทศออสเตรเลียกฎหมายกำหนดให้การจัดตั้งสมาคมชุมชนเป็นเงื่อนไขให้จดทะเบียนไปพร้อมกับจดทะเบียนโครงการจัดสรรที่ดินโดยได้กำหนดให้มีทรัพย์สินชุมชนไว้ในแผนผังชุมชน เพื่อให้สมาคมชุมชนได้เข้ามามีอำนาจหน้าที่ในการดูแลผลประโยชน์และบริหารจัดการทรัพย์สินชุมชนนั้น ดังนั้นจึงไม่ต้องมีการโอนสาธารณูปโภคจากผู้จัดสรรที่ดินไปยังสมาคมชุมชนเมื่อผู้จัดสรรที่ดินต้องการพ้นจากการดูแลสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะแต่กฎหมายกำหนดให้โอน โดยทันทีเมื่อมีการจดทะเบียนแผนผังชุมชน (Community Plan) ซึ่งต่างกับประเทศไทยที่จะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะต้องเป็นความประสงค์ของผู้จัดสรรที่ดินที่ต้องการจะพ้นจากหน้าที่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะโดยแจ้งความประสงค์ไปยังผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

2. ปัญหาการจัดเก็บค่าส่วนกลาง

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินพ.ศ. 2543 ได้ให้อำนาจนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจหน้าที่ในการเรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคในส่วนที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่บำรุงรักษาจากสมาชิก โดยในการเก็บค่าใช้จ่ายดังกล่าวกำหนดให้เก็บจากสมาชิกที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดินทุกแปลงเป็นรายเดือน ทั้งนี้อาจกำหนดค่าใช้จ่ายในอัตราที่แตกต่างกันตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือขนาดพื้นที่ได้ตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ซึ่งประเด็นปัญหาในเรื่องนี้จะเห็นได้ว่ารายได้ที่ใช้ในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคนั้นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสามารถจัดเก็บได้จากสมาชิกได้เพียงทางเดียวทำให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่มีเงินทุนหมุนเวียนในการใช้จ่ายบริหารงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขาดสภาพคล่องทางการเงินทำให้การบริหารงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่มีประสิทธิภาพ

สำหรับประเทศออสเตรเลีย ในการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางซึ่งในกฎหมายของออสเตรเลียเรียกว่าการจัดเก็บเงินสนับสนุน (Levy on Contribution) สมาคมชุมชนมีอำนาจหน้าที่ในการเรียกเก็บจากสมาชิกเพื่อนำไปใช้การดำเนินการของสมาคมในรูปแบบกองทุนโดยแบ่งเป็น 2 กองทุน คือกองทุนดำเนินการ (Administrative Fund) และกองทุนสำรอง (Sinking Fund) สมาคมมีหน้าที่ในการประมาณการจำนวนเงินรายจ่ายทั้งปีที่จำเป็นสำหรับกองทุนเพื่อเรียกเก็บกับสมาชิก โดยวิธีเรียกเก็บเงินสนับสนุนเพื่อใช้สำหรับกองทุนจะเรียกเก็บเป็นรายปี ซึ่งถ้าสมาชิกต้องการผ่อนชำระเป็นงวดต้องขึ้นอยู่กับมติของสมาคม ถ้าสมาชิกไม่ชำระเงินสนับสนุนภายในเวลาที่กำหนดก็จะมีกรลงโทษโดยคิดดอกเบี้ยสำหรับสมาชิกที่ไม่ชำระหรือชำระล่าช้า

จากที่กล่าวมาจะเห็นได้ว่าอำนาจหน้าที่ในการเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางของประเทศไทย และประเทศออสเตรเลียเป็นอำนาจหน้าที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเหมือนกัน โดยวิธีการเก็บของประเทศออสเตรเลียจะประมาณการรายจ่ายทั้งปีของกองทุนเพื่อเรียกเก็บกับสมาชิกเป็นรายปี และถ้าสมาชิกต้องการชำระเป็นงวดก็ขึ้นอยู่กับการตัดสินใจของสมาคมเรียกเก็บ โดยเก็บเข้ากองทุนจัดการ และกองทุนสำรองโดยสมาคมชุมชนจะเป็นผู้ตัดสินใจ แต่สำหรับประเทศไทย พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กำหนดให้เก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางจากสมาชิกเป็นรายเดือน ถ้าดูตามกฎหมายของประเทศไทยจะเห็นได้ว่ารายได้หลักที่นิติบุคคลสามารถเรียกเก็บเพื่อนำมาดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริหารจัดการองค์รมาจากการเรียกเก็บค่าดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจากสมาชิกทางเดียว แต่ในทางปฏิบัติจะเห็นได้ว่าเป็นการยากที่จะเก็บจากสมาชิกได้ทุกรายทำให้นิติบุคคลขาดสภาพคล่องทางการเงินในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริหารจัดการองค์กรทำให้สาธารณูปโภคเสื่อมโทรม โดยสาเหตุหลักของการไม่ชำระค่าส่วนกลาง เช่น สมาชิกบางรายไม่ได้อยู่อาศัยก็อาจจะเข้าใจผิดไม่ยอมชำระเพราะอ้างว่าตนไม่ได้อยู่อาศัยไม่ต้องจ่าย สมาชิกซื้อไว้แต่อาศัยอยู่ห่างไกลหรืออาศัยอยู่ต่างประเทศทำให้เรียกเก็บได้ยาก หรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรปล่อยให้เช่าและผู้เช่าไม่ยอมชำระค่าส่วนกลางเพราะพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน กำหนดให้นิติบุคคลเรียกเก็บค่าส่วนกลางกับสมาชิกซึ่งเป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเท่านั้นจึงเป็นปัญหาในการเรียกเก็บค่าส่วนกลาง เป็นต้น ในเรื่องของสมาชิกหรือเจ้าของบ้านปล่อยให้ผู้อื่นเช่านั้น พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นแล้วผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแปลงย่อยทุกรายเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรซึ่งเป็นสมาชิกโดยผลของกฎหมาย เพื่อให้มีส่วนร่วมในการบริหารและร่วมรับผิดชอบค่าใช้จ่ายส่วนกลางโดยให้นิติบุคคลเรียกเก็บกับสมาชิกเท่านั้น ไม่ได้ให้เรียกเก็บกับผู้เช่า ดังนั้นการที่สมาชิกได้ทำสัญญาเช่ากับผู้เช่าและได้ตกลงกับผู้ให้เช่าเป็นผู้จ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางก็ตามข้อตกลงดังกล่าวก็เป็นเพียงบุคคลสิทธิที่บังคับกันได้ระหว่างผู้ให้เช่าหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรกับผู้เช่าเท่านั้น¹²⁷ ทำให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจจัดเก็บจากสมาชิกซึ่งเป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเท่านั้น จากที่กล่าวมาจึงเป็นปัญหาในเรื่องของการจัดเก็บค่าดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

¹²⁷ กิตติยา ศักดิ์ศรีมณีกุล, นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับผลในทางกฎหมายภายหลังการจดทะเบียนจัดตั้ง, วิทยานิพนธ์ปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์, 2550, หน้า 125

3. ปัญหาอำนาจและหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจหน้าที่เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่าใช้ในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคในส่วนที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่บำรุงรักษาจากสมาชิก¹²⁸ แต่ไม่ได้ให้อำนาจกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จะนำสาธารณูปโภค เช่น ถนน สวนสาธารณะ สระว่ายน้ำ ยิมเนเซียม สนามเด็กเล่น เป็นต้น ออกให้เช่าได้ ประกอบกับในมาตรา 43 ยังได้กำหนดให้สาธารณูปโภคตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และพระราชบัญญัติการจัดการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 ได้เพิ่มมาตรา 43/1 บัญญัติว่า ห้ามโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค เว้นแต่เป็นการโอนตามพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ คือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะนำโฉนดที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคไปจำหน่ายหรือทำเป็นตลาดนัดเพื่อเก็บค่าเช่าอีกไม่ได้

สำหรับประเทศออสเตรเลีย สมาคมชุมชนสามารถนำทรัพย์สินส่วนกลาง (Community Association) ออกให้เช่าหรือหาผลประโยชน์ได้แม้ว่าในกฎหมายจะไม่ได้กำหนดในเรื่องนี้ไว้ แต่ได้มีบทบัญญัติเกี่ยวกับผู้เช่าว่าผู้ที่เช่าทรัพย์สินชุมชนจะต้องปฏิบัติตามแถลงการณ์การจัดการชุมชน (Community Management Statement) หากผู้เช่าไม่ได้เป็นสมาชิกของสมาคมชุมชน ผู้ให้เช่าจะต้องมอบสำเนา แถลงการณ์การจัดการชุมชนให้กับผู้เช่าเพื่อให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดดังกล่าว

จากประเด็นในเรื่องนี้ สำหรับกฎหมายของประเทศไทยวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก็เพื่อให้เข้ามาดูแลรักษาสาธารณูปโภค โดยการรับโอนจากผู้จัดสรรที่ดิน และให้สาธารณูปโภคตกเป็นภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และห้ามโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคไปในทางที่เกิดความเสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ดังนั้นการที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนำสาธารณูปโภคไปหาผลประโยชน์จึงเป็นการขัดต่อวัตถุประสงค์และหลักกฎหมายในเรื่องภาระจำยอมตามประมวลกฎหมายแพ่งมาตรา 1390 ห้ามมิให้เจ้าของภรรยาทรัพย์สินประกอบกรรมใดๆ อันจะเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลบล้างไป หรือเสื่อมความสะดวก ดังนั้นแม้จะมีมติที่ประชุมให้นำที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคออกให้เช่าเพื่อหาผลประโยชน์ได้ก็เป็นการทำให้ประโยชน์ของที่ดินดังกล่าวลบล้างไปหรือเสื่อมความสะดวกในการสัญจรเช่นถนนของหมู่บ้านไปทำตลาดนัดเป็นต้น นิติบุคคลจึงไม่สามารถนำที่ดินดังกล่าวออกหาผลประโยชน์ได้ สำหรับประเทศออสเตรเลีย เมื่อสมาคมชุมชนจดทะเบียนจัดตั้งแล้วถือว่ามีสภาพเป็นเจ้าของทรัพย์สินชุมชนและมีหน้าที่ในการดูแลรักษาและหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินชุมชนได้โดยเรียกเก็บจากสมาชิก และสมาคมยังสามารถ

¹²⁸ พระราชบัญญัติการจัดการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 48(4)

นำทรัพย์สินชุมชนออกให้เช่าได้โดยผู้เช่าจะเป็นสมาชิกหรือไม่เป็นสมาชิกชุมชนก็ต้องปฏิบัติตามคำแถลงการณ์การจัดการชุมชน (Community Management Statemen) เพื่อให้ปฏิบัติเป็นไปในแนวทางเดียวกัน จากที่กล่าวมาจึงเห็นได้ว่าถ้านิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของประเทศไทยสามารถนำที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคออกให้เช่าได้เหมือนกับประเทศออสเตรเลียก็จะเป็นการดีเพื่อที่จะมีรายได้ทางอื่นเข้ามาดูแลรักษาสาธารณูปโภคและบริหารจัดการนิติบุคคล รวมไปถึงจะช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายที่ต้องจ่ายเป็นค่าดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคสำหรับสมาชิกอีกด้วย แต่ในความเป็นจริงแล้วหมู่บ้านจัดสรรของประเทศไทยมีพื้นที่ขนาดเล็กกว่าของประเทศออสเตรเลียมาก การจัดสรรที่ดินจึงเป็นการจัดสรรที่ดินเพื่อให้เกิดผลกำไรสูงสุดโดยการแบ่งแปลงย่อยเพื่อสร้างบ้านจัดสรรให้ได้มากที่สุดและจัดสรรพื้นที่ที่เป็นสาธารณูปโภคอย่างจำกัดตามที่กฎหมายกำหนดเท่านั้น ทำให้พื้นที่ที่ใช้เป็นสาธารณูปโภคมีอย่างจำกัดพอๆ เช่น ถนนหมู่บ้านจัดทำตามที่กฎหมายกำหนดเมื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนำพื้นที่ดังกล่าวออกให้เช่าทำตลาดนั้น ทำให้สมาชิกหมู่บ้านเกิดความเดือดร้อนในการใช้ถนนเพราะขนาดของถนนมีจำกัด เป็นต้น ดังนั้นการที่นำพื้นที่ดังกล่าวออกหาผลประโยชน์จึงเป็นการผิดวัตถุประสงค์และเกิดความเดือดร้อนกับสมาชิก ด้วยเหตุดังกล่าวหลักกฎหมายของประเทศออสเตรเลียที่มีพื้นที่ส่วนกลางเป็นจำนวนมากและสามารถนำทรัพย์สินดังกล่าวหาผลประโยชน์ได้จึงไม่เหมาะที่จะนำมาใช้กับโครงการจัดสรรของประเทศไทย แต่บทบัญญัติกฎหมายของประเทศไทยยังมีความไม่ชัดเจน ทำให้เกิดปัญหาจึงควรได้รับการพิจารณาในปัญหานี้

4. ปัญหาสิทธิในการดำเนินคดีกับผู้ฝ่าฝืนข้อบังคับ

เมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้น พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ให้อำนาจนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในการดำเนินคดีกับบุคคลภายนอกโดยการยื่นคำร้องทุกข์หรือเป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิกเกี่ยวกับกรณีที่กระทำความผิดหรือประโยชน์ของสมาชิกจำนวนตั้งแต่ 10 คนขึ้นไป แต่ไม่ได้บัญญัติให้อำนาจกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรดำเนินคดีกับสมาชิกที่ฝ่าฝืนข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ทำให้สมาชิกไม่เคารพและไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับจึงเกิดมีการกระทำความผิดกันขึ้นอยู่บ่อยครั้ง เช่น เรื่องที่จอดรถ ส่งเสียงก่อความรำคาญ ต่อเติมรั้วกำแพงบ้าน เป็นต้น จึงทำให้เมื่อเกิดปัญหาดังกล่าวนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือสมาชิกที่ได้รับการเดือดร้อนจากการไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับดังกล่าวจึงต้องใช้สิทธิทางศาลซึ่งทำให้เสียค่าใช้จ่ายและความรู้สึกที่ไม่ดีต่อเพื่อนสมาชิก

สำหรับประเทศออสเตรเลียเมื่อมีการจดทะเบียนโครงการตามแผนผังโครงการแล้ว กฎหมายของออสเตรเลียกำหนดไว้ว่าให้จดทะเบียนคำแถลงการณ์การจัดการชุมชนซึ่งเป็นข้อบังคับ ให้ปฏิบัติตามเพื่อใช้ประโยชน์และหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินชุมชน (Community Property) ถ้าสมาคมชุมชนหรือสมาชิกไม่ปฏิบัติตามหรือก่อความรำคาญ หรือความเสียหายกับสมาชิกคนอื่น เช่น เรื่องไม่ชำระเงินสนับสนุน มีปัญหาเสียดังก่อความรำคาญกับเพื่อนบ้าน ปัญหาเรื่องสัตว์เลี้ยง เป็นต้น สมาคมหรือสมาชิกผู้ที่ได้รับความเสียหายสามารถนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการระงับข้อพิพาทก่อนที่จะนำเรื่องไปดำเนินคดีในชั้นศาล ทำให้เห็นได้ว่ากฎหมายของประเทศออสเตรเลีย ให้สิทธิทั้งสมาคมและสมาชิกสามารถดำเนินคดีกับผู้ฝ่าฝืนคำแถลงการณ์การจัดการชุมชนได้ สำหรับประเทศไทยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ยังไม่ได้บัญญัติให้อำนาจนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรรหรือสมาชิกจะดำเนินคดีกับผู้ฝ่าฝืนข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ ซึ่งถ้าจะทำได้ก็แต่โดยการนำหลักฐานโต้แย้งสิทธิตามมาตรา 55 แห่งประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง โดยใช้สิทธิทางศาล ซึ่งจะทำให้เกิดปัญหาเรื่องค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี เสียเวลา และความสัมพันธ์อันดีในชุมชน

5. ปัญหาการระงับข้อพิพาท

ในเรื่องการระงับข้อพิพาทภายหลังที่ได้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งเป็นเรื่องโต้แย้งกันขึ้นระหว่างสมาชิกกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร สมาชิกกับสมาชิกในเรื่องของการใช้สอย การเปลี่ยนแปลงต่อเติมที่พัก หรือสาธารณูปโภค ตลอดจนถึงเรื่องการบริหารงาน และกฎข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจนเกิดข้อพิพาทกันขึ้น เช่น ปัญหาเรื่องที่ดินที่จอดรถที่จอดขวางหน้าบ้านกัน ปัญหาต่อเติมที่ก่อให้เกิดความเสียหายและรบกวนต่อสาธารณูปโภค หรือเพื่อนบ้าน และเรื่องทุจริตของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นต้น ในมุมมองของรัฐมองว่าเรื่องดังกล่าวเป็นเรื่องของเอกชนกับเอกชนพิพาทกันหน่วยงานราชการจะไม่เข้ามาเกี่ยวข้อง ดังนั้นเมื่อไม่มีคนกลางที่เป็นหน่วยงานของรัฐเข้ามาให้ความช่วยเหลือตัดสินข้อพิพาทที่เกิดขึ้นภายหลังการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร สมาชิกหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจึงต้องนำข้อพิพาทต่างๆ เหล่านี้ไปดำเนินการทางศาล

สำหรับประเทศออสเตรเลียมีการบัญญัติเรื่องวิธีระงับข้อพิพาทไว้ใน The Community Land Management Act 1989 โดยก่อนที่จะไปถึงขั้นใช้กระบวนการทางศาลนั้นจะผ่านวิธีการพูดคุย การไกล่เกลี่ยโดยตัวแทนจากหน่วยงานของรัฐซึ่งถ้าไม่สามารถไกล่เกลี่ยกันได้ก็จะถึงขั้นตอน

ของผู้ตัดสิน (adjulator) ซึ่งถ้าไม่พอใจคำตัดสินดังกล่าว สามารถที่จะอุทธรณ์ต่อศาลได้ซึ่งเป็นขั้นตอนสุดท้ายของระบบระงับข้อพิพาทของประเทศออสเตรเลีย

จากที่กล่าวมาจะเห็นได้ว่าการระงับข้อพิพาทของประเทศออสเตรเลียมีการบัญญัติการระงับข้อพิพาทโดยใช้ระบบไกล่เกลี่ยไว้ในกฎหมายของประเทศออสเตรเลีย แต่สำหรับประเทศไทยยังไม่มีกรณีการระงับข้อพิพาทดังกล่าวไว้ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ทำให้เมื่อมีการโต้แย้งสิทธิเกิดขึ้นสมาชิก หรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ถูกโต้แย้งสิทธิต้องนำเรื่องดังกล่าวไปดำเนินคดีทางศาลซึ่งทำให้เสียเวลา เสียค่าใช้จ่ายและความสัมพันธ์อันดีของชุมชน

6. ปัญหาเรื่องบุคลากรของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เมื่อได้มีการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินกิจกรรมของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก¹²⁹ ดังนั้นเมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วในทางปฏิบัติการคัดเลือกคณะกรรมการหมู่บ้านเป็นการคัดเลือกจากสมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรซึ่งเป็นคนในหมู่บ้านการคัดเลือกดังกล่าวอาจจะทำให้บุคคลที่ถูกคัดเลือกเข้ามาไม่มีความรู้ความสามารถในตำแหน่งที่ตนได้รับ รวมถึงความรู้ในเรื่องการบริหารองค์กรทั้งในเรื่องสิทธิหน้าที่และอำนาจในการบริหารงาน ในประเทศออสเตรเลียเมื่อมีการจัดตั้งสมาคมชุมชนแล้วจะต้องมีการจัดประชุมสามัญประจำปีครั้งแรกเพื่อจัดตั้งคณะกรรมการบริหาร (Exclusive Committee) ขึ้นมาบริหารงานเพื่อดูแลทรัพย์สินของสมาคม และกฎหมายยังให้สมาคมชุมชนหรือคณะกรรมการบริหารตั้งตัวแทนจัดการ (Managing Agent) โดยมติของที่ประชุมเพื่อทำเข้ามาทำหน้าที่แทนสมาคมได้ และผู้ที่เข้ามาเป็นตัวแทนจัดการจะต้องมีใบอนุญาตภายใต้กฎหมายหุ้นและตัวแทนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ (The Property Stock and Business Agents Act 1941) ดังนั้นจึงเห็นได้ว่าวัตถุประสงค์ของกฎหมายของประเทศไทยต้องการให้มีการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านจากสมาชิกหมู่บ้านเพราะต้องการให้มีการบริหารกันเองซึ่งจะทำให้รับรู้ปัญหาและแก้ไขปัญหามาได้ตรงจุดแต่เนื่องจากในระยะแรกผู้ที่เข้ามาเป็นคณะกรรมการอาจจะยังไม่มีความรู้ความเข้าใจในการบริหารองค์กร รวมไปถึงตำแหน่งที่ตนได้รับจึงเป็นปัญหาที่ควรได้รับการแก้ไขเพื่อให้องค์กรดำเนินการบริหารงานอย่างมีประสิทธิภาพ

¹²⁹ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 46

บทที่ 5

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

1. บทสรุป

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรถือว่าเป็นองค์กรที่เริ่มมีการจัดตั้งขึ้นมาตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เพื่อแก้ไขปัญหาในเรื่องของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่เกิดขึ้นกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ไม่ได้รับความเป็นธรรมจากผู้จัดสรรที่ดินแต่เนื่องจากกฎหมายดังกล่าวมีปัญหาเรื่องการตีความไม่ตรงกันและปัญหาการทะเลาะ ะหว่างผู้ซื้อกับผู้ซื้อ ผู้ซื้อกับผู้ขาย และเจ้าของโครงการโดยเฉพาะการ โอนหรือไม่โอนสิทธิในการดูแลสาธารณูปโภค¹³⁰ ต่อมาจึงได้มีการแก้ไขพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 เพื่อแก้ไขเรื่องการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อรับ โอน สาธารณูปโภคไปดูแลจากผู้จัดสรรที่ดินแต่ก็มีปัญหาเกิดขึ้นเมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วลูกบ้าน ไม่ยอมรับ โอนสาธารณูปโภคเพราะต้องการให้ผู้จัดสรรที่ดินทำการซ่อมแซมสาธารณูปโภคให้อยู่ในสภาพดังเช่นที่จัดทำขึ้น ต่อมากรมที่ดินได้ออกระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการ โอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. 2559 ขึ้น โดยมีสาระสำคัญคือให้มีการตั้งคณะกรรมการขึ้นมา เพื่อตรวจสอบสาธารณูปโภคให้มีสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นก่อนให้ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรประชุมเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อรับ โอน มาดูแลบำรุงรักษาจากผู้จัดสรรที่ดิน

ดังนั้นประเด็นปัญหาแรกเรื่องการ โอนสาธารณูปโภคเรื่องนี้เป็นเรื่องการดำเนินการที่อาจจะเกิดปัญหาในอนาคตได้สำหรับกรณีของผู้จัดสรรที่ดินในเรื่องระยะเวลาในการตรวจสอบสาธารณูปโภคที่ต้องใช้เวลาในการดำเนินการจัดตั้งคณะกรรมการ บางจังหวัดแต่งตั้งล่าช้า และจังหวัดที่มีการแต่งตั้งแล้วก็อาจจะมีการมาตรวจล่าช้าหรือตรวจสอบแล้วมีมาตรฐานการตรวจสอบแตกต่างกันไป หรือตรวจสอบแล้วมีข้อบกพร่องที่ผู้ประกอบการจะต้องดำเนินการซ่อมแซมแก้ไขสาธารณูปโภคให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ซึ่งขั้นตอนดังกล่าวนี้อาจใช้เวลา 6 เดือนหรือ 1 ปี ประกอบกับเมื่อได้รับ ได้รับหลักฐานการตรวจสอบสาธารณูปโภคแล้วผู้จัดสรรที่ดินจะต้องแจ้ง

¹³⁰ นคร มธุศรี. แก๊ก.ม.จัดสรร 2543 ขจัดปัญหาดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง. จาก <https://www.reic.or.th/News/RealEstate/415499>

เป็นจดหมายตอบรับไปยังผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายย่อยทุกแปลงให้แล้วเสร็จไม่น้อยกว่า 180 วัน หรือ 6 เดือนเพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของที่ดินแปลงย่อยทั้งหมดเรียกประชุม เพื่อให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งขั้นตอนดังกล่าวใช้เวลาประมาณ 1-2 ปี ซึ่งในช่วงนี้ผู้จัดสรรที่ดินยังคงเป็นผู้ดูแลรักษาสาธารณูปโภคอยู่

ประเด็นปัญหาที่สอง ในเรื่องค่าใช้จ่ายส่วนกลางพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจในการเรียกเก็บค่าดูแลบำรุงรักษาจากสมาชิกโดยให้เรียกเก็บเป็นรายเดือน ซึ่งถ้าดูรายได้ที่ใช้ในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริหารจัดการองค์กรจะเป็นรายได้ที่มาจากค่าดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคนี้ทางเดียวโดยในทางปฏิบัตินิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่สามารถที่จะเรียกเก็บกับสมาชิกได้ทุกรายเพราะสมาชิกไม่ยอมชำระ หรือสมาชิกปล่อยให้เช่าและผู้เช่าไม่ยอมชำระแทนสมาชิก จึงทำให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเกิดสภาพคล่องทางการเงินในการที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคเกิดความทรุดโทรมเป็นปัญหากับสมาชิก

ประเด็นปัญหาที่สาม เรื่องอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสามารถนำทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคออกให้เช่าได้หรือไม่ เนื่องจากพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 วางหลักไว้ให้สาธารณูปโภคตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร ประกอบกับได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 โดยวางหลักไว้ว่าห้ามมิให้ออนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภค จึงเห็นได้ว่ากฎหมายมุ่งที่จะให้สาธารณูปโภคเกิดประโยชน์แก่สมาชิกหมู่บ้านให้มากที่สุดดังนั้นการจะนำทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคออกให้เช่าทำไม่ได้ แต่ในทางปฏิบัตินิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีรายได้ในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริหารจัดการองค์กรเพียงทางเดียวคือการเก็บค่าดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจากสมาชิกที่ดินแปลงย่อยทุกแปลงเป็นรายเดือน ดังนั้นเมื่อไม่สามารถจัดเก็บได้ตามระยะเวลาที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกำหนดไว้ก็จะทำให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขาดสภาพคล่องทางการเงินในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและการบริหารจัดการองค์กรทำให้ไม่มีเงินไปซ่อมแซมสาธารณูปโภคที่ทรุดโทรม จึงมีความเห็นว่านิติบุคคลควรที่จะนำทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภค เช่น ถนน สนามเด็กเล่น สระว่ายน้ำ เป็นต้น ออกให้เช่าเพื่อนำเงินมาดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริหารจัดการได้หรือไม่

ประเด็นปัญหาที่สี่ เรื่องการดำเนินคดีกับผู้ฝ่าฝืนข้อบังคับ เนื่องจากพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ให้อำนาจหน้าที่กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรยื่นคำร้องทุกข์หรือเป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิกเกี่ยวกับกรณีที่กระทำความผิดหรือประโยชน์ของสมาชิกจำนวนตั้งแต่ 10 รายขึ้นไป แต่ไม่ได้ให้อำนาจนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรดำเนินคดีกับสมาชิกที่ฝ่าฝืนข้อบังคับของนิติบุคคล

หมู่บ้านจัดสรรทำให้สมาชิกบางรายไม่เคารพและฝ่าฝืนจนเป็นเหตุให้เกิดปัญหากับเพื่อนบ้านเกิดข้อโต้แย้งกันจึงต้องนำข้อโต้แย้งดังกล่าวดำเนินคดีทางศาล ทำให้เสียเวลาและค่าใช้จ่ายตลอดจนความสัมพันธ์อันดีระหว่างเพื่อนบ้านประกอบกับกฎหมายก็ไม่ได้บัญญัติให้สมาชิกดำเนินคดีกับสมาชิกหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ฝ่าฝืนข้อบังคับไว้เช่นเดียวกัน

ประเด็นปัญหาที่ท้าทายการระงับข้อพิพาท เนื่องจากพระราชบัญญัติการจัดการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มิได้มีการบัญญัติเรื่องการนำระบบการระงับข้อพิพาทไว้ในพระราชบัญญัติการจัดการจัดสรรที่ดิน ดังนั้นเมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นแล้ว ปัญหาที่เกิดขึ้นระหว่างนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับสมาชิก หรือสมาชิกกับสมาชิก ปัญหาดังกล่าวรัฐถือว่าเป็นปัญหาระหว่างเอกชนกับเอกชนดังนั้นรัฐจะไม่เข้ามาเกี่ยวข้องด้วย ทำให้เมื่อมีข้อโต้แย้งกันขึ้นจึงต้องมีการนำข้อพิพาทนั้นขึ้นสู่ศาลซึ่งจะทำให้เสียทั้งเวลาและค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีตลอดจนถึงเสียความสัมพันธ์อันดีของสมาชิกด้วยกัน

ประเด็นปัญหาที่ทกเรื่องคณะกรรมการหมู่บ้านพระราชบัญญัติการจัดการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 วางหลักไว้ว่าเมื่อมีการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้มีการประชุมเพื่อเลือกคณะกรรมการหมู่บ้าน ซึ่งในทางปฏิบัติการเลือกคณะกรรมการหมู่บ้านจะคัดเลือกจากสมาชิกซึ่งสมาชิกที่ได้รับเลือกอาจจะไม่มีความรู้ความสามารถในเรื่องดังกล่าวจึงอาจจะทำให้การบริหารงานไม่บรรลุผลเกิดความเสียหายกับสมาชิก

ประเด็นปัญหาต่างๆข้างต้นเมื่อเทียบกับประเทศออสเตรเลียแล้วมีความก้าวหน้าและสามารถที่จะนำมาใช้เป็นแนวทางแก้ไขประเด็นปัญหาต่างๆ ได้ซึ่งจะขอเสนอแนะแนวทางแก้ไขในหัวข้อต่อไป

2. ข้อเสนอแนะ

จากที่กล่าวมาข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในเรื่องของประเด็นปัญหาต่างๆ ที่กล่าวมาแล้วเมื่อนำมาเปรียบเทียบกับแนวทางของประเทศออสเตรเลียจะเห็นได้ว่าประเทศออสเตรเลียมีระบบการบริหารจัดการที่ดีทั้งในเรื่องของการจดทะเบียนจัดตั้งสมาคมชุมชน การมีกฎข้อบังคับในการใช้ควบคุมการก่อสร้าง และบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง รวมไปถึงการมีระบบระงับข้อพิพาทเพื่อให้สมาคมชุมชนหรือสมาชิกที่มีข้อโต้แย้งกันยุติก่อนที่จะนำเรื่องขึ้นสู่ศาลซึ่งจะช่วยลดปัญหาค่าใช้จ่าย การเสียเวลา และเสียความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างเพื่อนบ้าน ซึ่งบทบัญญัติในเรื่องต่างๆ ดังกล่าวจึงเป็นแนวทางเพื่อนำมาใช้แก้ไขบทบัญญัติ

ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ต่อไป ผู้เขียนจึงขอเสนอแนะแนวทางในการแก้ไขปัญหาดังนี้

2.1 การแก้ปัญหาคารับโอนสาธารณูปโภค

จากปัญหาต่างๆที่เกิดขึ้นในเรื่องของการรับโอนสาธารณูปโภคจากปัญหาการตีความและช่องว่างทางกฎหมายจนเมื่อปี พ.ศ. 2558 -2559 ได้มีการแก้ไขกฎหมายและระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนสาธารณูปโภคไปดูแลจากผู้จัดสรรที่ดินเมื่อผู้จัดสรรที่ดินมีความประสงค์จะพ้นจากการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคนั้นเข้าพบเจ้ามีความเห็นด้วยกับการที่ให้มีการตรวจสอบสภาพของสาธารณูปโภคก่อนให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร แต่ในการแก้ไขกฎหมายและระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางดังกล่าวอาจจะเกิดปัญหาการดำเนินการกับผู้จัดสรรที่ดินเมื่อกระบวนการดำเนินการตรวจสอบสาธารณูปโภคจะต้องมีการจัดตั้งคณะกรรมการ หรือบุคคลใดบุคคลหนึ่งเพื่อทำการตรวจสอบสาธารณูปโภคและเมื่อตรวจสอบเสร็จแล้วคณะกรรมการจึงออกใบตรวจสอบให้กับผู้จัดสรรที่ดิน และผู้จัดสรรที่ดินจึงจะแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรซึ่งมีจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของแปลงย่อยทั้งหมดโดยการส่งไปรษณีย์ตอบรับเพื่อจัดให้มีการประชุมเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ในกระบวนการดังกล่าวอาจจะใช้เวลาในการจัดการไม่น้อยกว่า 2 ปีทำให้ผู้จัดสรรที่ดินยังคงต้องรับผิดชอบดูแลรักษาสาธารณูปโภคต่อไป ดังนั้นผู้เขียนจึงมีความเห็นว่าควรที่จะมีการกำหนดระยะเวลาในกระบวนการดำเนินการตรวจสอบสาธารณูปโภคตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. 2559 ดังนี้

ข้อ 6 เพิ่มวรรคสุดท้ายว่า “ในการดำเนินการตามวรรค 1 วรรค 2 วรรค 3 ให้ดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 180 วัน นับแต่วันที่คณะกรรมการได้รับแจ้งความประสงค์ขอพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคจากผู้จัดสรรที่ดิน”

เพื่อให้เกิดความรวดเร็วในการดำเนินการกระบวนการตรวจสอบสาธารณูปโภคไปจนถึงการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อรับโอนสาธารณูปโภคไปดูแลรักษาต่อไป แต่ถ้าเมื่อใดที่ผู้จัดสรรที่ดินได้ไปรับรองสาธารณูปโภคแล้วแต่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดประชุมไม่ได้เพราะจำนวนไม่ถึงกึ่งหนึ่งของสมาชิกทั้งหมด ผู้จัดสรรที่ดินก็อาจจะยกที่ดินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ซึ่งถ้าหน่วยงานท้องถิ่นไม่รับโอนผู้จัดสรรที่ดินก็ต้องดูแลที่ดินดังกล่าวต่อไปหรือถ้าหน่วยงานท้องถิ่นเข้ามาดูแลต่อก็เกิดผลเสียกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสูญเสียความเป็นส่วนตัว เพราะพื้นที่

ส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคในโครงการเมื่ออยู่ภายใต้การบริหารจัดการของหน่วยงานท้องถิ่น โดยนำเงินภาษีของประชาชนมาบำรุงรักษาก็จะให้โอกาสบุคคลภายนอกเข้ามาใช้สอยได้ ทำให้เกิดปัญหากับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรประกอบกับเมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องการจะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดจากความประสงค์ของผู้จัดสรรที่ดินที่ต้องการพ้นจากการดูแลตามระยะเวลาที่ได้กำหนดไว้จึงทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยังไม่มีสิทธิจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

ผู้เขียนจึงขอเสนอแนะให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อรับโอนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะพร้อมกับการจดทะเบียนแผนผังโครงการดังเช่นประเทศออสเตรเลีย โดยเมื่อมีการจดทะเบียนจัดตั้งแล้วในระยะแรกให้ผู้จัดสรรที่ดินดูแลไปจนเมื่อมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรร 3 รายขึ้นไปจึงเรียกประชุมสามัญประจำปีครั้งแรกเพื่อจัดตั้งคณะกรรมการบริหารเพื่อเข้ามาดูแลจัดสรรสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ และในการจดทะเบียนแผนผังโครงการให้มีการจดทะเบียนข้อบังคับสำหรับใช้เป็นข้อบังคับผู้จัดสรรที่ดินและนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในการควบคุมการก่อสร้างของผู้จัดสรรที่ดิน และการดูแลรักษาบริหารจัดการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ โดยผู้ใดฝ่าฝืนหรือก่อให้เกิดความเสียหายกับสมาชิกผู้ที่ได้รับความเสียหายก็สามารถนำกรณีดังกล่าวไปดำเนินคดีโดยการใช้วิธีระงับข้อพิพาทได้

2.2 การแก้ไขปัญหาเก็บค่าส่วนกลาง

เนื่องจากรายได้ที่ได้จากการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้จากการเก็บค่าดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจากสมาชิกทางเดียวโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 49 ให้จัดเก็บเป็นรายเดือนซึ่งเกิดปัญหาว่าสมาชิกบางรายไม่ยอมชำระซึ่งอาจจะเกิดจากความเข้าใจผิด หรืออยู่ต่างประเทศจึงไม่สามารถตามเก็บได้ทุกเดือน จึงทำให้เกิดสภาพคล่องในการบริหารงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งต่างกับประเทศออสเตรเลียที่มีการจัดตั้งกองทุนจัดการ และกองทุนสำรองโดยประมาณการค่าใช้จ่ายทั้งปีและจัดเก็บเงินสนับสนุนดังกล่าวเป็นรายปีเพื่อใช้จ่ายในกองทุนจัดการซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายวันต่อวันในการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของสมาคม โดยถ้ามีผู้ใดต้องการชำระเป็นงวดก็ขึ้นอยู่กับการตัดสินใจของสมาคม ดังนั้นผู้เขียนจึงมีความเห็นว่าควรให้มีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางเป็นรายปีเหมือนกับประเทศออสเตรเลียเพื่อที่จะได้นำเงินดังกล่าวไปใช้บริหารงานให้เกิดประสิทธิภาพต่อองค์กรและสาธารณูปโภคให้อยู่ในสภาพดีเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่สมาชิก ผู้เขียนเห็นว่าควรมีการแก้ไขพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

มาตรา 49 “ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคให้จัดเก็บเป็นรายปี”

2.3 การแก้ปัญหาสิทธิบุคคลนำสาธารณูปโภคออกให้เช่า

เมื่อคุณกฎหมายของประเทศออสเตรเลียจะเห็นได้ว่าสมาคมสามารถนำที่ดินออกให้เช่าเพื่อหาผลประโยชน์กับสมาคมได้เพราะ โครงการจัดสรรของประเทศออสเตรเลียเป็นโครงการใหญ่ซึ่งในการจัดการโครงการชุมชน (Community scheme) อาจจะมีการแบ่งแยกเป็นพื้นที่ห่าง บ้านจัดสรร หรืออาคารชุดในพื้นที่เดียวกัน ผิดกับของไทยที่เป็นโครงการบ้านจัดสรรอย่างเดียวซึ่งอาจจะมีทั้งขนาดเล็ก กลางไปจนถึงขนาดใหญ่ ดังนั้นจึงไม่เหมาะที่จะให้มีการเช่าหรือหาผลประโยชน์จากการนำสาธารณูปโภคของหมู่บ้านไปให้เช่าเพื่อหาผลประโยชน์จึงขอให้เพิ่มเติมในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 ดังนี้

มาตรา 43/1 “ห้ามโอนในที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค เว้นแต่เป็นการโอนตามพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

ห้ามหาประโยชน์อื่นใดในที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค เว้นแต่ที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางให้ทำได้”

2.4 การแก้ปัญหาสิทธิดำเนินคดีกับบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือสมาชิกที่ฝ่าฝืนข้อบังคับ

แม้ว่าบทบัญญัติในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้ให้อำนาจกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรยื่นคำร้องทุกข์หรือเป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิกเกี่ยวข้องกับกรณีที่กระทบทสิทธิหรือประโยชน์ของสมาชิกจำนวนตั้งแต่ 10 รายขึ้นไป ซึ่งเป็นการดำเนินคดีกับบุคคลภายนอกหรือสมาชิกที่ทำความเสียหายกับสมาชิกตั้งแต่ 10 รายขึ้นไป โดยกฎหมายไม่ได้ให้อำนาจนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรดำเนินคดีกับสมาชิกที่ฝ่าฝืนกฎระเบียบหรือข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทำให้สมาชิกไม่มีความเกรงกลัวและฝ่าฝืนจนกระทบทสิทธิสมาชิกอื่น ดังนั้นจึงขอเสนอแนะเพิ่มบทบัญญัติอำนาจและหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้สามารถดำเนินคดีกับสมาชิกที่ฝ่าฝืนกฎระเบียบหรือข้อบังคับได้เช่นเดียวกับประเทศออสเตรเลียเพื่อให้อำนาจนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสามารถดำเนินคดีแก่สมาชิกที่ทำการฝ่าฝืนได้ โดยเพิ่มบทบัญญัติพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ดังนี้

มาตรา 48 (6) นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรยื่นเรื่องร้องทุกข์ดำเนินคดีกับสมาชิกที่ฝ่าฝืนข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกรณีที่กระทบทสิทธิหรือประโยชน์ของสมาชิก

ประกอบกับควรให้มีบทบัญญัติให้สมาชิกดำเนินคดีไว้ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินดังเช่นประเทศออสเตรเลียที่ให้ผู้สมาชิกที่ไม่พอใจในการดำเนินการของสมาคมหรือสมาชิกใดที่ฝ่าฝืนแถลงการณ์การจัดการชุมชน (Community Management Statement) สามารถนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่การระงับข้อพิพาทได้

2.5 การแก้ปัญหาโดยการระงับข้อพิพาท

จะเห็นได้ว่ากฎหมายไม่ได้บัญญัติเกี่ยวกับการดำเนินคดี หรือการระงับข้อพิพาทเกี่ยวกับข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้และในทางปฏิบัติเมื่อจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วรัฐถือเป็นเรื่องระหว่างเอกชนกับเอกชนเมื่อเกิดการโต้แย้งสิทธิกันจึงต้องนำเรื่องขึ้นสู่ศาลซึ่งทำให้ต้องเสียค่าใช้จ่าย เสียเวลา และเสียความสัมพันธ์อันดีของชุมชน ผิดกับประเทศออสเตรเลียที่มีระบบการระงับข้อพิพาทบัญญัติไว้ใน The Community Land Management Act 1989 ทำให้เกิดความรวดเร็วและความสัมพันธ์อันดีของทั้งสองฝ่าย ดังนั้นผู้เขียนจึงขอเสนอให้มีการนำเรื่องการระงับข้อพิพาทบัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เหมือนกับประเทศออสเตรเลีย

2.6 การแก้ปัญหาคณากรของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วให้มีการประชุมสมาชิกเพื่อเลือกคณะกรรมการหมู่บ้าน โดยในทางปฏิบัติผู้ที่เข้ามาเป็นคณะกรรมการหมู่บ้านจะเลือกมาจากสมาชิกหมู่บ้านซึ่งมาด้วยความยินยอมหรือไม่ยินยอม โดยการจับฉลากหากไม่มีผู้ใดลงสมัครก็ได้ ซึ่งผู้ที่เข้ามาอาจจะไม่มีความรู้ความสามารถ หรือขาดประสบการณ์ในตำแหน่งที่ตนได้รับหน้าที่ จึงอาจจะทำให้การบริหารงานในตำแหน่งดังกล่าวอาจจะไม่บรรลุผลหรือเกิดความเสียหายกับองค์กรได้ ดังนั้นผู้เขียนขอเสนอให้มีการเพิ่มเติมคุณสมบัติ เช่น อายุ การศึกษา ของสมาชิกที่จะเข้ามาเป็นคณะกรรมการหมู่บ้านไว้ในมาตรา 46 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 หรือจัดให้มีตัวแทนจัดการ (managing agent) เข้ามาดำเนินการช่วงแรก และแก้ไขในเรื่องของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางมีอำนาจให้มีการจัดอบรมเกี่ยวกับการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อให้องค์ความรู้เกี่ยวกับการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับคณะกรรมการหมู่บ้าน โดยองค์กรที่จะให้การอบรมได้ให้เป็นไปตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

บรรณานุกรม



บรรณานุกรม

- กรมที่ดิน. (2561). *หนังสือคู่มือการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร*.
สืบค้นจาก http://spapp.dol.go.th/flipbook_sst/mobile/index.html#p=1
- กิตติยา ผนังรัตนกร. (2548). *นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร*. (วิทยานิพนธ์ปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต
ไม่ได้ตีพิมพ์). มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต, กรุงเทพมหานคร.
- กิตติยา ศักดิ์ศรีมณีกุล. (2550). *นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับผลในทางกฎหมายภายหลัง
การจดทะเบียนจัดตั้ง*. (วิทยานิพนธ์ปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต ไม่ได้ตีพิมพ์).
มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต, กรุงเทพมหานคร.
- จุไรพร ภู่เผือก. (2529). *การจัดสรรที่ดินเอกชน*. (วิทยานิพนธ์ปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต
ไม่ได้ตีพิมพ์). จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, กรุงเทพมหานคร.
- ณัฐวดี แซ่อึ้ง. (2561). *ปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร*. (วิทยานิพนธ์ปริญญานิติศาสตร
มหาบัณฑิต ไม่ได้ตีพิมพ์). มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, กรุงเทพมหานคร.
- ธนู บุญเลิศ และคณะ. (2544). *ปัญหาและอุปสรรคในการควบคุมการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติ
การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543*. กรุงเทพมหานคร: โรงเรียนนักบริหารที่ดินระดับสูง
กระทรวงมหาดไทย.
- นคร มุขศรี. (2538, มกราคม- กุมภาพันธ์). *มาตรการทางกฎหมายเพื่อกำกับดูแลธุรกิจการจัดสรรที่ดิน*.
วารสารที่ดิน.
- _____. (2544). *คู่มือสำหรับนักบริหารอาคารและหมู่บ้านจัดสรร*. กรุงเทพมหานคร:
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- _____. (2546). *จดทะเบียนบริหารหมู่บ้านจัดสรรรูปแบบไหนดีไม่ใช่อะไร*.
กรุงเทพมหานคร: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- _____. (2546). *จดทะเบียนนิติบุคคลผู้ซื้อบ้านได้อะไร The Property 2*. กรุงเทพมหานคร:
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- _____. (2547, 14-16 ตุลาคม). *มุมมองที่ผสมมอง*. ฐานเศรษฐกิจ.
- _____. (2561). *กฎกติกาจัดสรรและบริหารหมู่บ้านหลังขาย 3 ฉบับใหม่*.
สืบค้นจาก <https://www.thansettakij.com/content/columnist/>
- บรรศักดิ์ อูวรรณ โณ. (ม.ป.ป.). *การสร้างธรรมาภิบาล (Good Governance) ในสังคมไทย*. ม.ป.ท.

- บัณฑิต จุลาสัย และคณะ. (2546). *แนวทางการบริหารดูแลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543* (รายงานการวิจัย). กรุงเทพมหานคร: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ประทีป ตั้งมิตรธรรม. (2548). *เคล็ด (ไม่) ลับ การบริหาร+การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์*. กรุงเทพมหานคร: เอ็น.พี.สกรีน พรินต์ติ้ง.
- พจน์ สุขมหา. (2549). *คำอธิบายกฎหมายการจัดสรรที่ดิน*. (พิมพ์ครั้งที่ 3). กรุงเทพมหานคร: วิญญูชน.
- พันธ์พงษ์ อุบลพงศ์. (2530). *การบริหารงานเคหะชุมชน*. กรุงเทพมหานคร: การเคหะแห่งชาติ.
- ภาสกร ชุนทูลไธ. (2547). *รายงานวิจัยฉบับสมบูรณ์ เรื่อง พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543*. กรุงเทพมหานคร: คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- มนุชญ์ วัฒนโกเมร และคณะ. (2539). *การจัดการชุมชนของหมู่บ้านจัดสรรในเขตชานเมืองกรุงเทพและในจังหวัดนนทบุรี*. (รายงานการวิจัย) กรุงเทพมหานคร: จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- ยุวดี ศิริ. (2540). *แนวทางการจัดตั้งองค์การบริหารชุมชนสำหรับโครงการบ้านจัดสรร*. (วิทยานิพนธ์ปริญญาเอกพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต ไม่ได้ตีพิมพ์). จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, กรุงเทพมหานคร.
- วรวิทย์ ก่อก่อวิสูตร. (2546). *การเลือกระบบบริหารดูแลชุมชนหมู่บ้านจัดสรรระดับราคาปานกลางในเขตกรุงเทพมหานคร*. (วิทยานิพนธ์ปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต ไม่ได้ตีพิมพ์). จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, กรุงเทพมหานคร.
- วสันต์ วิศณุวัฒนากิจ. (2537). *ความคิดเห็นของผู้อยู่อาศัยและผู้บริหารหมู่บ้านต่อการดูแลบริหารชุมชน ประเภทบ้านจัดสรรขนาดกลางของภาคเอกชนในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล*. (วิทยานิพนธ์ปริญญาสถาปัตยกรรมศาสตรมหาบัณฑิต ไม่ได้ตีพิมพ์). จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, กรุงเทพมหานคร.
- วิรัช มัญญุศรี. (2547). *บ้านเรือนเคียงกันมาจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกันเถอะ*. กรุงเทพมหานคร: เฟื่องฟ้าพรินต์ติ้ง.
- สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย. (2547). *เอกสารในการเสวนาระดมความคิดเห็นอุปสรรคปัญหาการจดทะเบียนภายหลังการบริหารหรือจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร*. กรุงเทพมหานคร: สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย.
- สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์. (2559). *การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร*. กรุงเทพมหานคร: กรมที่ดิน.
- สุรเชษฐ์ มนต์แก้ว. (2547). *ขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกรุงเทพมหานคร*. (วิทยานิพนธ์ปริญญาเอกพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต ไม่ได้ตีพิมพ์). จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, กรุงเทพมหานคร.

อัญชลิกา เรื่องกิตติวิลาส. (2548). การได้มาซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรระดับราคาปานกลาง
ในเขตกรุงเทพมหานคร. (วิทยานิพนธ์ปริญญาเอกพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต ไม่ได้ตีพิมพ์).
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, กรุงเทพมหานคร.

Carolyn Chudleigh Partner, Holding Redlich. (2017). *Community Title in NSW-anoverview*
Retrieved form www.holdingredlich.com.

Fair Trading for consumers & traders. (2009). *Living in a community scheme*. Retrieved from
https://www.fairtrading.nsw.gov.au/__data/assets/pdf_file/0009/397557/ft191.pdf

LivingInsider. (2563). จัดสรรที่ดิน “ไม่ใช่เรื่องใหญ่” จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ได้
“เรื่องใหญ่กว่า”. สืบค้นจาก https://www.livinginsider.com/inside_topic/6247/1/

Strataman. (2017). *Community&Neighbourhood*. Retrieved from <http://www.strataman.com.au/community.html>

Wasana Klunprasert. (2561). กูรูสั่งหาฯ แน่แนวทางแก้ไขปัญหาดังนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.
สืบค้นจาก <https://www.prop2morrow.com/2018/05/01/>



ประวัติผู้ศึกษา

ชื่อ	นายสมารักษ์ จันทร์เจริญสุข
วัน เดือน ปีเกิด	16 ธันวาคม 2519
สถานที่เกิด	เขตดุสิต กรุงเทพมหานคร
ประวัติการศึกษา	ปริญญาตรีบริหารธุรกิจ สาขาการตลาด มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย ปีการศึกษา 2542 ปริญญาตรีนิติศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมมาธิราช ปีการศึกษา 2556
สถานที่ทำงาน	ธุรกิจส่วนตัว
ตำแหน่ง	-

