

บทที่ 3

กฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของต่างประเทศและประเทศไทย

ในบทนี้ จะศึกษาถึงกฎหมายที่เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินในต่างประเทศและประเทศไทย ในส่วนของการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้แก่กฎหมายของสหรัฐอเมริกา Florida Statutes title 11 Chapter 720 Homeowners' Association กฎหมายของเครือรัฐออสเตรเลีย The Community Land Development Act 1989”และ“The Community Land Management Act 1989 และกฎหมายสหพันธรัฐมาเลเซีย Housing Development (Control and licensing) Act 1966 (Act 118) เพื่อศึกษาเป็นแนวทางในการแก้ไขพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ของประเทศไทยต่อไป

3.1 กฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของต่างประเทศ

สำหรับการจัดสรรที่ดินในต่างประเทศนั้น ในสหรัฐอเมริกา เครือรัฐออสเตรเลีย และสหพันธรัฐมาเลเซีย มีลักษณะแตกต่างกับการจัดสรรที่ดินของประเทศไทย ดังจะกล่าวต่อไปนี้

3.1.1 สหรัฐอเมริกา

สหรัฐอเมริกา มีองค์กรหรือนิติบุคคลที่สร้างขึ้นเพื่อมาดูแลชุมชน สุขอนามัยความมั่นคงปลอดภัย สภาพแวดล้อม ความเป็นอยู่ที่ดีของชุมชนและสมาชิกในชุมชน โดยดูแลทรัพย์สินที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง เพื่อประโยชน์ของเจ้าของที่พักอาศัย เรียกว่าสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย¹ (Homeowners Association: HOA) โดยปกติสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยจะเป็นเจ้าของ ดูแลพื้นที่ส่วนกลาง เพื่อประโยชน์ของเจ้าของที่พักอาศัย และเงื่อนไขหนึ่งของสมาคมคือเจ้าของที่พักอาศัยนั้น ต้องเป็นสมาชิกของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยโดยอัตโนมัติ ไม่ว่าจะเป็นบ้านหลังเดียวหรือบ้านหลายหลัง หรือจะเป็นทาวน์เฮาส์ หรือที่พักอาศัยอย่างอื่น จุดประสงค์เบื้องต้นของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย ก็เพื่อปกป้องและดูแลทรัพย์สินส่วนบุคคลและส่วนกลาง และวางระเบียบต่าง ๆ เช่น ระเบียบเกี่ยวกับสัตว์เลี้ยง ที่จอดรถ การจราจร เป็นต้น

¹ กิตติยา ศักดิ์ศรีมณีภูดล. (2550). *นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับผลในทางกฎหมายภายหลังการจดทะเบียนจัดตั้ง*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขานิติศาสตร์, บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต. หน้า 55.

นอกจากนี้ สมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยอาจมีหน้าที่รับผิดชอบในการดูแลรักษา และซ่อมแซมส่วนต่างๆ ของชุมชน เช่น ถนน หลังคา และพื้นที่สันหนาทิศต่างๆ ตามที่กฎหมาย กำหนดไว้กับสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย โดยในแต่ละรัฐจะแตกต่างกันตามความเหมาะสม แต่หลักเกณฑ์ส่วนใหญ่จะมีความคล้ายคลึงกัน ส่วนที่แตกต่างกันก็เพื่อความยืดหยุ่นในการ ใช้บังคับเพื่อความเหมาะสมในแต่ละท้องถิ่น เช่น ในมลรัฐนิวยอร์ก สมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย จะอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายเกี่ยวกับบริษัท จัดตั้งขึ้นโดยไม่หวังผลกำไรของมลรัฐนิวยอร์ก (The Not for Profit corporation Law: NPCL) ส่วนมลรัฐฟลอริดา มีกฎหมายควบคุมดูแลสมาคม ผู้ถือครองที่อยู่อาศัย โดยเฉพาะ คือ Florida Statutes Title 11 Chapter 720 Homeowner's Association มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในปี ค.ศ.2015 และมีรายละเอียด ดังนี้

1. ความหมายของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย มาตรา 720.301(9)² ได้ให้คำนิยาม ความหมายของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย หมายถึง บริษัทตามกฎหมายของรัฐฟลอริดาที่มีหน้าที่ รับผิดชอบในการบริหารชุมชนหรือชุมชนย่อย ที่มีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในบริษัท โดยผู้ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องเป็นของเจ้าของที่ดินแต่ละแปลงหรือตัวแทนและ การเป็นสมาชิกรวมกัน เป็นเงื่อนไขบังคับของการจะเข้าเป็นเจ้าของที่ดินแต่ละแปลงและบริษัทนี้ มีอำนาจที่จะประเมินเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ซึ่งหากไม่ชำระอาจจะกลายเป็นภาระหนี้ติดไปกับที่ดิน แต่ละแปลงแต่คำว่า “สมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย” ไม่รวมถึงเขตพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หรือ โครงการอื่นทำนองเดียวกันที่ได้สิทธิทางภาระภาษีที่เกิดขึ้นตามกฎหมาย

2. เจตนารมณ์ ขอบเขต และการบังคับใช้ เจตนารมณ์ของกฎหมายฉบับนี้ เพื่อใช้กับกิจการที่เป็นบริษัทประเภทไม่หวังผลกำไร ตามกฎหมายว่าด้วยบริษัท ที่บริหารชุมชน ที่พักอาศัยในรัฐนี้ และเพื่อจะวางหลักการบริหารจัดการสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย อีกทั้ง เพื่อจะปกป้องสิทธิของสมาชิกสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย โดยไม่ทำให้การบริหารจัดการของ สมาคมเสียไป โดยกฎหมายฉบับนี้ไม่ใช้บังคับ

² Florida Statutes title 11 Chapter 720 Homeowners' Association ss.720.301(9) "Homeowners' association" or "association" means a Florida corporation responsible for the operation of a community or a mobile home subdivision in which the voting membership is made up of parcel owners or their agents, or a combination thereof, and in which membership is a mandatory condition of parcel ownership, and which is authorized to impose assessments that, if unpaid, may become a lien on the parcel. The term "homeowners' association" does not include a community development district or other similar special taxing district created pursuant to statute.

2.1 โครงการ หรือชุมชนที่ประกอบด้วยทรัพย์สินที่มีจุดประสงค์ในเบื้องต้นเป็นการทำพาณิชย์ การอุตสาหกรรม หรือเพื่อใช้ในกิจการอื่นที่ไม่ใช่เพื่อการพักอาศัย หรือ

2.2 แปลงที่ดินที่ทำเพื่อการพาณิชย์ หรือการอุตสาหกรรมที่อยู่ในชุมชนที่มีทั้งที่พักอาศัยและอาคารที่ใช้เพื่อการพาณิชย์หรืออุตสาหกรรม สมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยที่จัดขึ้นทำหน้าที่บริการดูแลชุมชน เพื่อการพักอาศัยในรัฐนี้ อยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายว่าด้วยบริษัทที่ไม่หวังผลกำไร

2.3 การจัดตั้งสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย จากคำนิยามของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย³ ประกอบกับวัตถุประสงค์การบังคับใช้⁴ ของ FS720 จะเห็นได้ว่าสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย จะอยู่ในรูปของบริษัทที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย เกี่ยวกับบริษัทประเภทไม่หวังผลกำไร ในตอนแรกเจ้าของโครงการจะเป็นผู้ก่อตั้งสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย และเจ้าของโครงการจะเป็นผู้วางวัตถุประสงค์ ระเบียบข้อบังคับในเบื้องต้น ควบคุมและบริหารงานสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย แล้วค่อยถ่ายอำนาจการควบคุมให้เจ้าของที่พักอาศัยต่อไป แต่อย่างไรก็ตามแม้เจ้าของโครงการจะเป็นผู้ก่อตั้งและควบคุมสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยก็ตาม สมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยเป็นองค์กรอิสระที่แยกต่างหากจากกิจการของเจ้าของโครงการ แต่เจ้าของโครงการก็มีหน้าที่ ต้องปกป้องการลงทุนของสมาชิก และดูแลองค์กรหรือสมาคมไปตามหลักธุรกิจและเป็นธรรม นับแต่เวลาที่ปิดการขายกับผู้ซื้อได้ เจ้าของโครงการก็มีหน้าที่ต้องทำตามระเบียบ ข้อบังคับของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย ตามเงื่อนไขในเอกสารแสดงสิทธิไว้ สมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย ต้องจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในสำนักงานท้องถิ่น ที่ที่ดินตั้งอยู่และสมาคมหนึ่งอาจบริหารชุมชนได้มากกว่า 1 แห่งก็ได้ นอกจากนี้ในเบื้องต้นเจ้าของโครงการจะเป็นผู้วางระเบียบ ข้อบังคับของสมาคมในเอกสารจัดตั้งสมาคม รวมทั้งเอกสารอื่นๆ ด้วย ได้แก่ Declaration หมายถึง เอกสารลายลักษณ์อักษรที่มีลักษณะเดียวกับ Covenants Running with the Land ที่ระบุว่าที่ดินนั้น ๆ จะมีชุมชนที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลโดยสมาคม

โดยที่เจ้าของที่ดินหรือตัวแทน จะต้องเป็นสมาชิกของสมาคมดังกล่าว Covenants Running with the Land เป็นสิทธิเหนือพื้นดิน โดยไม่ได้เป็นเจ้าของประเภทหนึ่ง ที่อยู่ในรูปของการทำข้อตกลงกันระหว่างเจ้าของที่ดินที่คิดกันว่าจะทำอย่างหนึ่งอย่างใด หรือควั่นกระทำสิ่งหนึ่งสิ่งใดที่เกี่ยวข้องกับที่ดินนั้น ตัวอย่างเช่น สัญญาว่าจะสร้างรั้ว หรือสัญญาว่าจะไม่พัฒนาที่ดินเพื่อการพาณิชย์ หนังสือรับรอง ข้อบังคับ หรือเอกสารอื่นๆ ของสมาคมที่มีผลผูกพันสมาชิกของสมาคม

³ Florida Statutes title 11 Chapter 720 Homeowners' Association ss. 720.301 (9)

⁴ Florida Statutes title 11 Chapter 720 Homeowners' Association ss.720.302

3. ผลของการจดทะเบียนจัดตั้งสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย ฐานะและอำนาจกระทำการแทน เมื่อสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย จดทะเบียนเป็นบริษัทประเภทไม่หวังผลกำไร โดยอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายแล้ว ให้มีกรรมการเป็นผู้บริหารงานและมีอำนาจกระทำการแทนสมาคม กรรมการของสมาคมได้รับคัดเลือกจากสมาชิกของสมาคม กรรมการและเจ้าหน้าที่ของสมาคมมีหน้าที่ตามวิชาชีพ ต่อสมาชิกที่สมาคมให้บริการอยู่

4. การเลือกตั้งกรรมการ และวิธีการในการเลือกตั้งกรรมการ ต้องดำเนินการให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในเอกสารจัดตั้งสมาคม สมาชิกทุกคนของสมาคม มีสิทธิเข้าเป็นคณะกรรมการของสมาคมและสามารถเสนอตัวเองเป็นผู้สมัครเป็นกรรมการในการประชุมเลือกตั้งกรรมการได้ เว้นแต่เอกสารจัดตั้งจะระบุไว้เป็นอย่างอื่น คณะกรรมการจะได้รับเลือกตั้งจากการออกเสียงลงคะแนนของผู้มีสิทธิออกเสียงในแต่ละกลุ่ม

ข้อขัดแย้งอันเกิดจากการเลือกตั้งระหว่างสมาชิกกับสมาคมให้เข้าสู่ระบบการอนุญาโตตุลาการที่กำหนดไว้ โดยแผนกการขายที่ดิน คอนโดมิเนียม และบ้านที่เคลื่อนที่ได้ของกรมควบคุมธุรกิจและวิชาชีพ กระบวนพิจารณาในชั้นอนุญาโตตุลาการ ให้เป็นไปตามที่บัญญัติไว้

การประชุมคณะกรรมการของสมาคม ต้องครบองค์ประชุมและต้องเปิดให้สมาชิกทุกคนเข้าฟังได้ เว้นแต่เป็นการประชุมของคณะกรรมการในเรื่องที่เกี่ยวกับคดีที่กำลังจะฟ้อง หรือคดีที่ค้างอยู่ในศาลกับทนายความ โดยที่เนื้อหาของการประชุมนั้นได้รับความคุ้มครองและอยู่ภายใต้เอกสิทธิ์ระหว่างทนายความกับลูกความ และนอกจากสมาชิกมีสิทธิเข้าร่วมรับฟังการประชุมคณะกรรมการทุกครั้งแล้ว ยังสามารถแสดงความคิดเห็นได้ในเรื่องที่อยู่ในวาระการประชุม ในฐานะผู้มีสิทธิออกเสียงในระยะเวลาอย่างน้อย 3 นาที และต้องมีการแจ้งการประชุมคณะกรรมการให้แก่เจ้าของที่ดินและสมาชิกทราบ และหากไม่ได้กำหนดไว้จะต้องดำเนินการ ดังนี้

1) การแจ้งการประชุมคณะกรรมการ ต้องติดประกาศไว้ในที่ที่เห็นได้ง่าย ในชุมชนล่วงหน้าอย่างน้อยก่อนประชุม 48 ชั่วโมง เว้นแต่ในกรณีเร่งด่วน อาจจะใช้วิธีการส่งไปรษณีย์หรือส่งให้สมาชิกแต่ละคนอย่างน้อย 7 วัน ก่อนถึงวันประชุม ในกรณีเร่งด่วนสำหรับชุมชนที่มีบ้านพักมากกว่า 100 หลัง อาจกำหนดวิธีการอื่น แทนการติดประกาศ หรือส่งไปรษณีย์ก็ได้ เช่น การตีพิมพ์หนังสือแจ้งประชุม ตารางการประชุมคณะกรรมการ หรือใช้วิธีติดประกาศในที่เห็นง่าย พร้อมกับการออกอากาศแจ้งข่าว ๆ ในเคเบิลทีวีที่เป็นเหมือนโทรทัศน์ชุมชน อย่างไรก็ตามสมาชิกจะต้องได้ให้ความยินยอมเป็นหนังสือในการรับการแจ้งการประชุมทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่นด้วย

⁵ Florida Statutes title 11 Chapter 720 Homeowners' Association ss.718.1255

2) การประเมินการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม จะไม่สามารถกระทำได้ในการประชุม คณะกรรมการ เว้นแต่หนังสือแจ้งการประชุม ได้ระบุไว้ว่าจะมีการประชุมเรื่องนี้ด้วย หนังสือแจ้ง กฎเกณฑ์การใช้ที่ดิน จะต้องส่งทางไปรษณีย์ หรือส่งทางอิเล็กทรอนิกส์ไปยังสมาชิกและเจ้าของ ที่ดิน และตีประกาศในที่เห็นได้ง่ายหรือออกอากาศแจ้งทางเคเบิลภายในหมู่บ้านไม่น้อยกว่า 14 วัน ก่อนมีการประชุม

3) ในการประชุมคณะกรรมการ กรรมการไม่สามารถให้ผู้อื่นออกเสียงลงคะแนน หรือลงคะแนนลับได้ เว้นแต่การประชุมลับนั้น อาจจะใช้ในการเลือกตั้งเจ้าหน้าที่ และกรณีนี้ยังใช้ บังคับกับการประชุมของอนุกรรมการ หรือที่ประชุมอื่นทำนองเดียวกัน การถอดถอนกรรมการ คนใดคนหนึ่งหรือหลายคน อาจจะถูกถอนหรือให้ออกจากตำแหน่งได้โดยมีเหตุหรือไม่มีเหตุด้วย คะแนนเสียงส่วนใหญ่ของสมาชิกผู้มีสิทธิออกเสียง ตามที่เอกสารจัดตั้งกำหนดไว้ เช่น ข้อตกลง เป็นหนังสือที่เกี่ยวกับที่ดิน หนังสือรับรอง หรือข้อบังคับระบุให้เฉพาะกลุ่มของสมาชิกที่มีสิทธิ ออกเสียงในการถอดถอนกรรมการที่เลือกขึ้นมา การถอดถอนกรรมการมี 2 วิธี ด้วยกัน คือ

วิธีที่ 1 คือ กรรมการอาจถูกถอดถอน โดยความตกลงเป็นหนังสือหรือหน่วย บัตรลงคะแนน โดยไม่ต้องมีการประชุมสมาชิก ความตกลงเป็นหนังสือหรือบัตรลงคะแนนหรือ สำเนาเอกสารดังกล่าว จะต้องระบุตัวกรรมการให้ได้มากที่สุดที่จะมาแทนที่กรรมการที่ถูกถอดถอน ออกไป และจะต้องส่งให้สมาคมโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน หรือส่งด้วยตัวเอง ตามที่กำหนด ในหมวดที่ 48 และกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งของรัฐฟลอริดา กรณีหากไม่ต้องการถอดถอน กรรมการนั้นแล้ว สามารถถอนคืนความตกลงหรือบัตรลงคะแนนที่ให้ถอดถอนนั้นได้ การถอนคืน ความตกลง หรือบัตรลงคะแนนที่ให้ถอดถอนจะต้องทำเป็นหนังสือ และต้องส่งถึงสมาคมก่อน จะได้รับความตกลงหรือบัตรลงคะแนนให้ถอดถอนการถอนคืนจึงจะมีผลบังคับ

วิธีที่ 2 หากเอกสารจัดตั้งระบุไว้สมาชิกอาจจะถอดถอนกรรมการคนเดียว หรือหลายคนให้ออกจากตำแหน่ง โดยวิธีการออกเสียงลงมติในที่ประชุมได้ ซึ่งหากกำหนดไว้ เช่น นั้นการประชุมวาระพิเศษของสมาชิก เพื่อพิจารณาเรื่องการถอดถอนกรรมการ สามารถทำได้ โดยอาศัยคะแนนเสียงร้อยละ 10 ของเสียงทั้งหมด โดยมีการออกหนังสือแจ้งประชุมตามปกติ โดยต้องระบุจุดประสงค์ของการประชุมด้วย การแจ้งประชุมทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ไม่สามารถ นำมาใช้ในกรณีนี้ได้ ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วน เมื่อคณะกรรมการได้ข้อตกลงเป็นหนังสือ หรือบัตรลงคะแนนให้ถอดถอนหรือเมื่อมีมติให้ถอดถอนกรรมการจากการประชุมของสมาชิก หากคณะกรรมการไม่สามารถแจ้งและจัดประชุมได้ภายใน 5 วันทำการ หลังจากได้รับเอกสาร แสดงความจำนง ให้มีการถอดถอน หรือนับจากเสร็จจากการประชุมสมาชิกเพื่อลงมติถอดถอน ให้ถือว่าการถอดถอนมีผลสมบูรณ์ และกรรมการที่ถูกถอดถอนนั้น ต้องคืนบัญชีและทรัพย์สิน

ต่าง ๆ ที่เป็นของสมาคมแก่คณะกรรมการ โดยทันทีในการประชุมคณะกรรมการ หากคณะกรรมการรับรองความเห็น หรือให้ความเห็นชอบในการถอดถอน การถอดถอนนั้น จะมีผลทันทีและกรรมการจะต้องคืนบัญชีและทรัพย์สินต่าง ๆ ของสมาคมที่อยู่ในความครอบครอง ของตนแก่คณะกรรมการภายใน 5 วันทำการหากคณะกรรมการตัดสินใจไม่รับรองความตกลงเป็น หนังสือ หรือบัตรลงคะแนนที่ให้มีการถอดถอนกรรมการ หรือไม่รับรองการถอดถอน โดยการ ลงมติในที่ประชุม คณะกรรมการจะต้องยื่นเรื่องต่อกรมควบคุมธุรกิจและวิชาชีพภายใน 5 วัน ทำการหลังจากการประชุมเพื่อให้เริ่มกระบวนการอนุญาตศาลปกครอง และให้ฝ่ายสมาชิกที่ทำ เรื่องถอดถอนไม่ว่าวิธีการใดเป็นคู่ความฝ่ายหนึ่ง ตามกระบวนการอนุญาตศาลปกครอง หากอนุญาตศาลปกครองรับรองการถอดถอนกรรมการ การถอดถอนนั้นมีผลเมื่อได้ส่งคำวินิจฉัย สุดท้ายไปยังสมาคม กรรมการที่ถูกถอดถอนก็มีหน้าที่ส่งคืนบัญชีและทรัพย์สินต่าง ๆ แก่สมาคม ภายใน 5 วัน ทำการหลังจากวันถอดถอนเริ่มมีผลบังคับ กรมหรือแผนกควบคุมธุรกิจและวิชาชีพ ที่เข้ามามีส่วนในกระบวนการอนุญาตศาลปกครอง เห็นว่าความตกลงหรือบัตรลงคะแนน ที่มีความเห็นให้ถอดถอนในครั้งแรกนั้น ไม่ได้มีข้อบกพร่องอะไรอาจจะนำมาใช้ในการถอดถอน ในครั้งถัดมาได้ อย่างไรก็ตามความตกลงเป็นหนังสือหรือบัตรลงคะแนนเช่นนั้น จะมีอายุไม่เกิน 120 วัน หลังจากได้มีการลงนามโดยสมาชิก หากกรรมการที่ถูกออกจากตำแหน่งไม่ยอมออก หรือไม่ยอมคืนบัญชีทรัพย์สินต่าง ๆ ดังที่กล่าวมาศาลเซอร์กิตในเคาน์ตีนั้น ที่สำนักงานใหญ่ ของสมาคมตั้งอยู่ในเขต อาจจะออกคำสั่งตามที่สมาคมร้องขอ สั่งให้กรรมการนั้นออกจากตำแหน่ง และคืนบัญชีและทรัพย์สินต่าง ๆ หากตำแหน่งว่างลงในคณะกรรมการจากเหตุถอดถอน และ จำนวนกรรมการน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการ ออกจากตำแหน่งสามารถทดแทน ตำแหน่งว่าง ด้วยการลงมติด้วยเสียงส่วนใหญ่ของกรรมการที่เหลืออยู่ สามารถเลือกกรรมการ ทดแทนได้ด้วยการลงมติเลือกของสมาชิกที่ลงมติให้ถอดถอน หากเป็นการถอดถอนกัน ในที่ประชุม ก็ให้เลือกตัวแทนจากสมาชิกในที่ประชุม หากการถอดถอนกระทำโดยการส่งเอกสาร ก็อาจจะลงมติเลือกกรรมการมาแทนได้ด้วยวิธีการเดียวกัน

สมาชิกของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย จากบทนิยาม⁶ จะเห็นได้ว่าการเป็น สมาชิกของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย เป็นเงื่อนไขบังคับของการเป็นเจ้าของที่ดินแต่ละแปลง ฉะนั้นเมื่อผู้ซื้อซื้อที่ดินกฎหมายบังคับให้ผู้ซื้อต้องเป็นสมาชิกของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยและมี สิทธิในการออกเสียงในการบริหารชุมชนของตน สมาชิกแต่ละคนรวมทั้งบิรารของผู้พักอาศัย และสมาคมอยู่ภายใต้บังคับและต้องปฏิบัติตามบทบัญญัติในหมวดนี้ ตามเอกสารจัดตั้งรวมทั้งกฎ ระเบียบของสมาคม อย่างไรก็ตามก่อนที่จะซื้อจะตกลงซื้อที่พักอาศัยและต้องรับเงื่อนไขการเป็น

⁶ Florida Statutes title 11 Chapter 720 Homeowners' Association ss. 720.301

สมาชิกของสมาคม ผู้จะซื้อต้องได้รับข้อมูลโดยเปิดเผยก่อนเข้าทำสัญญาซื้อขาย ข้อมูลที่เปิดเผยนี้ จะต้องระบุถึงการต้องถูกผูกพันในการเป็นสมาชิกของสมาคม ข้อจำกัดสิทธิในการใช้และการเข้าอยู่ในโครงการ ภาระหน้าที่ในการจ่ายค่าธรรมเนียมเรียกเก็บให้กับสมาคม และค่าธรรมเนียมพิเศษให้แก่หน่วยงานท้องถิ่น หากไม่จ่ายค่าธรรมเนียมพิเศษและค่าธรรมเนียม ประเมินเรียกเก็บ อาจมีผลทำให้เกิดสิทธิเรียกร้องตกติดไปกับทรัพย์สินได้ และอาจมีภาระหน้าที่จ่ายค่าเช่าหรือค่าใช้ที่คิดสำหรับพื้นที่ส่วนกลางที่ใช้ร่วมกัน เป็นต้น ข้อมูลที่ต้องเปิดเผยนี้ เจ้าของโครงการมีหน้าที่ทำหรือโดยเจ้าของที่พัก ซึ่งไม่ใช่เจ้าของโครงการที่เป็นผู้ขาย โดยสัญญาหรือข้อตกลงสำหรับการขาย จะต้องอ้างถึงหรือต้องเปิดเผยข้อมูล และต้องใช้ภาษาที่ชัดเจน และต้องมีข้อความว่าผู้ที่จะซื้อจะไม่ทำสัญญาจนกว่าจะได้รับทราบและอ่านข้อมูลก่อน หากข้อมูลที่ต้องเปิดเผยนี้ไม่ได้แจ้งแก่ผู้จะซื้อ ก่อนลงมือทำสัญญาซื้อขาย สัญญาซื้อขายถือเป็นโมฆะผู้ซื้อสามารถอ้างความเป็นโมฆะของสัญญาได้ โดยการที่ผู้ซื้อส่งหนังสือแจ้งไปยังผู้ขายหรือตัวแทนผู้ขาย ยกเลิกสัญญาภายใน 3 วัน นับแต่วันที่ได้รับข้อมูลที่ต้องเปิดเผย หรือก่อนจะตกลงทำสัญญาแล้วแต่ว่าวันไหน จะถึงก่อนซึ่งผู้ซื้อไม่สามารถสละสิทธิในการอ้างความเป็นโมฆะไว้ล่วงหน้าได้แต่สิทธิของผู้ซื้อในการอ้างความเป็นโมฆะของสัญญานี้สิ้นสุดลงเมื่อตกลงทำสัญญา

สิทธิและหน้าที่ของสมาชิกสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย

สมาชิกของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย มีสิทธิและหน้าที่ต่อสมาคม ดังต่อไปนี้

1. สมาชิกแต่ละคนและบริวารผู้พักอาศัย ต้องอยู่ภายใต้บังคับและปฏิบัติตามกฎหมายรัฐฟลอริดา ตามเอกสารจัดตั้ง และกฎระเบียบข้อบังคับของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย⁷
2. สมาชิกทุกคน มีสิทธิเข้าฟังการประชุมของคณะกรรมการสมาคมได้ เว้นแต่การประชุมของคณะกรรมการในเรื่องที่เกี่ยวกับคดีที่กำลังจะฟ้องหรือคดีที่ค้างอยู่ในศาล กับทนายความโดยที่เนื้อหาของการประชุมนั้นได้รับความคุ้มครอง และอยู่ภายใต้เอกสิทธิ์ระหว่างทนายความกับลูกค้า
3. สมาชิกมีสิทธิเข้าร่วมในการประชุมคณะกรรมการทุกครั้ง และสามารถแสดงความคิดเห็นได้ ในเรื่องที่อยู่ในวาระการประชุม ในฐานะผู้มีสิทธิออกเสียงภายในระยะเวลาอย่างน้อย 3 นาที ซึ่งในการประชุมคณะกรรมการ ข้อบังคับต้องกำหนดให้มีการแจ้งการประชุมคณะกรรมการ ให้แก่สมาชิกทราบ และหากไม่ได้กำหนดไว้การแจ้งการประชุมต้องติดประกาศไว้ในที่ที่เห็นได้ง่ายในชุมชน อย่างน้อยล่วงหน้าก่อนประชุม 48 ชั่วโมง เว้นแต่ในกรณีเร่งด่วน หรืออาจจะใช้วิธีการส่งไปรษณีย์หรือส่งให้สมาชิกแต่ละคนอย่างน้อย 7 วัน ก่อนถึงวันประชุมแทน เว้นแต่ในกรณีเร่งด่วน

⁷ Florida Statutes title 11 Chapter 720 Homeowners' Association ss. 720.305

4. สมาชิกมีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมใหญ่สมาชิกทุกครั้ง และมีสิทธิแสดงความคิดเห็นในที่ประชุม ในประเด็นที่เปิดให้มีการอภิปราย หรือบรรจุอยู่ในวาระการประชุม ไม่ว่าข้อกำหนดในเอกสารจัดตั้งสมาคมจะเป็นอย่างไร หรือระเบียบที่คณะกรรมการหรือที่ประชุมสมาชิกตั้งขึ้นจะเป็นอย่างไร สมาชิกมีสิทธิที่จะแสดงความคิดเห็นอย่างน้อย 3 นาที ในเรื่องต่าง ๆ หากสมาชิกได้ยื่นคำขอเป็นหนังสือไว้ล่วงหน้า ก่อนการประชุมสมาคมสามารถวางระเบียบเป็นลายลักษณ์อักษรเกี่ยวกับจำนวนครั้ง ระยะเวลาและเงื่อนไขอื่น ๆ ในการแสดงความคิดเห็นของสมาชิกได้ ซึ่งระเบียบเหล่านั้นต้องสอดคล้องกับหลักการดังกล่าว

5. สมาชิกมีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนด้วยตนเองหรือโดยตัวแทน เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น⁸ หรือในเอกสารจัดตั้งสมาคม และการมอบอำนาจให้ลงคะแนน มีผลใช้บังคับสำหรับการประชุมนัดที่ระบุไว้เท่านั้น เนื่องจากการประชุมอาจจะเลื่อนและมีการประชุมครั้งใหม่ได้ตลอดเวลา หากแบบฟอร์มหนังสือมอบอำนาจระบุไว้ชัดเจน ผู้รับมอบอำนาจจะแต่งตั้งเป็นหนังสือให้บุคคลอื่นทำหน้าที่แทนตนได้

6. สมาชิกทุกคนของสมาคม มีสิทธิเข้าร่วมเป็นคณะกรรมการสมาคม และสามารถเสนอตัวเองเป็นผู้สมัครเป็นกรรมการในการประชุมเลือกตั้งกรรมการได้ เว้นแต่เอกสารจัดตั้งระบุไว้เป็นอย่างอื่น

7. สมาชิกมีหน้าที่จ่ายค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมที่สมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย ประเมิน และค่าใช้จ่ายในกรณีพิเศษ ทั้งนี้ตามมาตรา 720.308 และ 720.401

8. หากสมาชิกฝ่าฝืนต่อข้อบังคับของสมาคม สมาชิกมีหน้าที่ต้องชำระค่าปรับ หรืออาจถูกระงับสิทธิบางอย่าง⁹

9. หากสมาชิกคนใด ไม่จ่ายค่าธรรมเนียมรายปีที่ค้างชำระเกินกว่า 90 วัน อาจถูกระงับสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน¹⁰ สมาชิกมีสิทธิจะดำเนินคดีต่างๆ ที่กล่าวหาว่าไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับ หรือเพื่อจะไม่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายที่อยู่ในหมวดนี้ หรือตามเอกสารจัดตั้ง และกฎระเบียบของสมาคมได้ โดยสมาชิกสามารถดำเนินคดีได้กับ

(ก) สมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย

(ข) สมาชิก

(ค) กรรมการหรือเจ้าหน้าที่ของสมาคมซึ่งโดยจงใจและโดยรู้อยู่แล้ว แต่ไม่ยอมปฏิบัติตามบทบัญญัติเหล่านี้ และ

⁸ Florida Statutes title 11 Chapter 720 Homeowners' Association ss. 720.306(8)

⁹ Florida Statutes title 11 Chapter 720 Homeowners' Association ss. 720.305(2)

¹⁰ Florida Statutes title 11 Chapter 720 Homeowners' Association ss. 720.305(3)

(ง) ผู้เช่า แยกผู้มาพักอยู่อาศัยในที่ดินนั้นหรือใช้พื้นที่ส่วนกลางคู่ความที่ชนะคดีในการฟ้องร้องคดี จะได้รับเงินค่าทนายและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ตามความเหมาะสมและไม่ตัดสิทธิการได้รับชดเชยค่าเสียหายอื่นๆ

อำนาจและหน้าที่ของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย

อำนาจและหน้าที่ของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในหมวดนี้ เว้นแต่กำหนดอำนาจหน้าที่เอาไว้เป็นอย่างอื่น โดยขัดแย้งตามความในหมวดนี้และตามที่กำหนดไว้ในเอกสารจัดตั้ง และกฎระเบียบข้อบังคับของสมาคม ซึ่งสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยมีอำนาจและหน้าที่ ดังนี้

1. ปกป้องดูแลทรัพย์สินทั้งที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อประโยชน์ของสมาชิก

2. วางข้อกำหนด กฎระเบียบ ข้อบังคับ ในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง เครื่องจักรกลไฟฟ้า สิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ที่สมาชิกใช้ร่วมกัน นอกจากนี้ยังมีอำนาจควบคุมสมาคมเปลี่ยนจากเจ้าของโครงการไปสู่มือของสมาชิกแล้ว สมาคมนั้นอาจวางข้อกำหนดคงไว้ในเรื่องที่เป็นประโยชน์แก่ส่วนรวมของสมาชิก เช่น เรื่องพื้นที่ส่วนกลาง หลังคาหรือโครงสร้างอาคาร หรือการปรับปรุงอื่น ๆ ที่เป็นการรับผิดชอบของสมาคม เป็นตัวแทนของเจ้าของโครงการในเรื่องอำนวยความสะดวกเหล่านั้น สมาคมสามารถดำเนินการทั้งในทางปกป้องสิทธิ และเรียกร้องสิทธิของตน

3. เรียกเก็บค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมที่สมาคมประเมิน และค่าธรรมเนียมพิเศษ

4. มีอำนาจระงับไว้ซึ่งสิทธิ ของสมาชิกหรือบริวารของสมาชิก ในการใช้พื้นที่ส่วนกลางหรือสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และอาจจะกำหนดค่าปรับไม่เกิน 100 เหรียญ ต่อการฝ่าฝืนคำสั่ง ห้ามใช้เพื่อเรียกเก็บจากสมาชิกหรือบริวาร แต่กรณีไม่ใช่บังคับการสั่งงดใช้พื้นที่ส่วนกลางชั่วคราว หรือสั่งปรับกับสมาชิกที่ไม่ได้จ่ายค่าธรรมเนียมหรือค่าบริการที่กำหนดแล้ว ทั้งนี้เมื่อเอกสารจัดตั้งกำหนดให้กระทำได้

5. หากเอกสารการจัดตั้งสมาคมระบุไว้ สมาคมอาจจะสั่งให้มีการระงับสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนของสมาชิก ที่ไม่ได้จ่ายค่าธรรมเนียมรายปี ที่ค้างชำระเกินกว่า 90 วัน แล้วได้

6. สมาคมต้องเก็บรักษาสิ่งต่าง ๆ เหล่านี้เมื่อสามารถกระทำได้ซึ่งถือเป็นเอกสารทางราชการหลักๆ ได้แก่

(ก) เอกสารเกี่ยวกับการขออนุญาตแบบการก่อสร้างโครงการ โดยเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ส่วนกลาง ที่สมาคมจะต้องรับผิดชอบ

(ข) สำเนาข้อบังคับ รวมทั้งที่แก้ไขของสมาคม

(ค) สำเนานั่งสือรับรอง รวมทั้งที่แก้ไขของสมาคม

(ง) สำเนาเอกสารแสดงภาวะผูกพันกับที่ดิน ซึ่งเป็นเหมือนเอกสารแสดงว่าที่ดินนี้ตกอยู่ในเงื่อนไขอย่างไรบ้าง ซึ่งเจ้าของบ้านแต่ละราย จะได้รับทราบถึงอาณาเขตสิทธิหรือแทนกรรมสิทธิ์ต่างๆ

(จ) สำเนากฎระเบียบต่างๆ ของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย

7. สมาคมจะต้องจัดทำงบประมาณประจำปี จะต้องประมาณการรายได้และรายจ่ายสำหรับปีถัดไป และประมาณการขาดทุนหรือกำไรเมื่อถึงสิ้นปีปัจจุบัน โดยจะต้องแยกแสดงค่าธรรมเนียมหรือค่าบริการที่จัดเก็บเป็นรายได้ จากทรัพย์สินส่วนกลางไว้ต่างหากไม่ว่าทรัพย์สินส่วนนั้น จะมีสมาคมหรือเจ้าของโครงการ หรือบุคคลอื่นเป็นเจ้าของก็ตาม สมาคมจะต้องแจกสำเนารายงานงบประมาณประจำปี แก่สมาชิกทุกคนหรือแจ้งเป็นหนังสือว่าให้ขอรับได้โดยไม่ต้องเสียค่าใช้จ่าย สำเนารายงานงบประมาณนี้ ต้องแจกแก่สมาชิกภายในระยะเวลาที่กำหนด¹¹

8. สมาคมจะต้องจัดทำรายงานทางการเงินประจำปีให้แล้วเสร็จภายใน 90 วันนับแต่สิ้นปีงบประมาณประจำปี และต้องแจกสำเนารายงานดังกล่าวแก่สมาชิกภายในระยะที่กำหนดหรือแจ้งเป็นหนังสือแก่สมาชิกให้ขอรับสำเนาดังกล่าวได้โดยไม่ต้องเสียค่าใช้จ่าย

9. สมาคมมีอำนาจดำเนินคดีต่าง ๆ ที่กล่าวหาว่าไม่ปฏิบัติตาม หรือเพื่อที่จะได้ไม่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายในหมวดนี้ ตามเอกสารจัดตั้งและตามกฎระเบียบของสมาคมโดยอาจดำเนินคดีกับสมาชิกหรือกรรมการ เจ้าหน้าที่ของสมาคม ซึ่งโดยจงใจและโดยรู้อยู่แล้วแต่ไม่ยอมปฏิบัติตามบทบัญญัติกฎหมาย หรือดำเนินคดีกับผู้เช่า แยกผู้มาพัก ทั้งผู้อาศัยในที่ดินนั้นหรือใช้พื้นที่ส่วนกลาง คู่ความที่ชนะคดีในการฟ้องร้องคดีจะได้รับเงินค่าทนายและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ตามความเหมาะสมและไม่ตัดสิทธิในการได้รับชดใช้อื่นๆ(ถ้ามี) ซึ่งสมาคมสามารถดำเนินการทั้งในทางปกป้องสิทธิ และเรียกร้องสิทธิของตน แต่ก่อนจะดำเนินคดีกับผู้อื่นที่มีทุนทรัพย์มากกว่า 100,000 เหรียญ สมาคมจะต้องได้รับมติเห็นชอบจากเสียงส่วนใหญ่ในที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกที่ครบองค์ประชุมเสียก่อน แต่ไม่ได้จำกัดอำนาจตามกฎหมาย หรือสิทธิของสมาชิกหรือกลุ่มสมาชิกที่จะฟ้องร้องดำเนินคดีเอง โดยไม่ผ่านสมาคม และสมาชิกนั้นไม่สามารถจะกระทำการแทนสมาคมได้ เพียงเพราะเหตุเป็นสมาชิกสมาคม อาจมีสมาชิกแบ่งเป็นหลายกลุ่ม และอาจออกไปรับรองสมาชิกได้ สมาคมที่มีจำนวนสมาชิกน้อยกว่าหรือเท่ากับ 15 คน อาจจะบังคับให้เจ้าของปฏิบัติให้เป็นไปตามข้อกำหนดต่าง ๆ ที่ระบุไว้ใน โฉนดที่ดินที่ทำขึ้นก่อนจะทำการซื้อที่ดิน

¹¹ Florida Statutes title 11 Chapter 720 Homeowners' Association ss. 720.303(6)

การประเมิน และเก็บค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมส่วนกลาง

สำหรับโครงการที่ก่อตั้งขึ้นหลัง 1 ตุลาคม ค.ศ. 1995 เอกสารจัดตั้งจะต้องระบุหลักเกณฑ์ค่าใช้จ่ายว่าจะแบ่งส่วนการจ่ายอย่างไร และระบุถึงสัดส่วนที่สมาชิกจะต้องจ่ายในส่วนของตน การประเมินและการเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง แบ่งออกเป็น 2 กรณี เช่นเดียวกับกฎหมาย Commonhold and Leasehold Reform Act 2002 ของประเทศอังกฤษ คือ กรณีการประเมินและเก็บค่าใช้จ่ายรายปี และกรณีการประเมินค่าใช้จ่ายในกรณีพิเศษ ซึ่งจะต้องคิดตามสัดส่วนที่สมาชิก แต่แต่ละคนจะต้องจ่ายตามที่ระบุไว้ในเอกสารจัดตั้ง ซึ่งสัดส่วนที่ต้องจ่ายนี้อาจจะแตกต่างกันไปในประเภทของที่พัก ขึ้นอยู่กับว่าโครงการพัฒนาไปถึงระดับไหนแล้ว รวมทั้งการที่สมาชิกแต่ละคนได้รับบริการในระดับใด หรือปัจจัยอื่น ๆ ขณะที่เจ้าของโครงการยังมีอำนาจควบคุมสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย เจ้าของโครงการอาจจะได้รับยกเว้น ไม่ต้องจ่ายในส่วนของตนในค่าดำเนินการต่าง ๆ และค่าใช้จ่ายที่ประเมินเรียกเก็บอื่นที่คิดตามจำนวนที่พักที่ถือครองอยู่ในช่วงระยะเวลาหนึ่งตามที่เอกสารจัดตั้งระบุไว้ และจ่ายเพียงค่าใช้จ่ายในการดำเนินการส่วนที่เกินจากค่าใช้จ่ายที่ประเมินเรียกเก็บ จากสมาชิกอื่นรวมกับรายได้อื่น ๆ ของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยแล้วแต่กรณีนี้ไม่ใช้กับสมาคมในโครงการที่อยู่อาศัยของรัฐ ที่ตั้งขึ้นตามกฎหมาย ณ วันที่กฎหมายนี้มีผลบังคับกรณีสมาชิกที่ไม่ได้จ่ายค่าธรรมเนียมหรือค่าบริการอื่น ๆ ที่ถึงกำหนดแล้วสมาคมอาจสั่งค่าใช้จ่ายที่ส่วนกลางชั่วคราวหรือสั่งปรับได้ เมื่อเอกสารจัดตั้งกำหนดไว้ให้กระทำได้นอกจากนี้สมาคมอาจจะสั่งให้มีการระงับสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนของสมาชิกที่ไม่ได้จ่ายค่าธรรมเนียมรายปีที่ค้างชำระเกินกว่า 90 วันได้ หากเอกสารจัดตั้งสมาคมระบุไว้

การบริหารงานของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย

การบริหารงานของสมาคมที่อยู่อาศัยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. การประชุม

(ก) การประชุมประจำปี สมาคมต้องจัดให้มีการประชุมสมาชิกประจำปีเพื่อพิจารณาเรื่องสำคัญที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ ณ วันที่ เวลาและสถานที่ที่ระบุไว้ หรือกำหนดไว้ในข้อบังคับ การเลือกตั้งกรรมการ หากจะต้องมีต้องจัดพร้อมกัน หรือเกี่ยวเนื่องกันกับการประชุมประจำปีหรือวันแต่ตามที่กำหนดในเอกสารจัดตั้ง¹²

(ข) การประชุมวาระพิเศษ ให้จัดขึ้นเมื่อคณะกรรมการเรียกประชุมหรือเมื่อมีการเรียกประชุมโดยสมาชิกอย่างน้อยร้อยละ 10 ของจำนวนสมาชิกทั้งหมด ที่มีสิทธิออกเสียงโดย

¹² Florida Statutes title 11 Chapter 720 Homeowners' Association ss.720.306(2)

เอกสารจัดตั้งกำหนดไว้ และในการประชุมวาระพิเศษจำกัดไว้เพียงตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุมเท่านั้น¹³

(ค) องค์ประชุมในการออกเสียงลงคะแนน¹⁴ ที่จะครบเป็นองค์ประชุมได้ คือต้องมีสมาชิกเข้าร่วมประชุมไม่ต่ำกว่าร้อยละ 30 ของสิทธิในการออกเสียงทั้งหมด เว้นแต่กฎหมายของรัฐฟลอริดาในหมวดนี้ หรือหนังสือรับรอง หรือข้อบังคับของสมาคมจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น การดำเนินกิจการใด ๆ ที่ต้องอาศัยการลงมติ ซึ่งประกอบไปด้วยเสียงส่วนใหญ่ของสมาชิกในการลงคะแนนที่มาประชุม ไม่ว่าจะด้วยตัวเองหรือผู้ออกเสียงแทนที่การประชุมที่ครบองค์ประชุมกรณีที่ไม่ได้กล่าวไว้ในเอกสารจัดตั้ง การเปลี่ยนแปลงแก้ไขเอกสารต่าง ๆ นั้นของสมาคม¹⁵ สามารถกระทำได้โดยอาศัยเสียงสองในสามของสมาชิกในการออกเสียง เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในเอกสารจัดตั้ง หรือตามกฎหมาย การเปลี่ยนแปลง แก้ไขสัดส่วนของสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน ที่สัมพันธ์กับจำนวนแปลงที่ดิน หรือเปลี่ยนไปในทางกลับกันกับของเดิมหรือการเพิ่มสัดส่วน จะต้องมีส่วนในการช่วยจ่ายค่าใช้จ่ายของสมาคมนั้นไม่อาจกระทำได้ เว้นแต่ในเอกสารจัดตั้งเดิมได้บันทึก หรืออนุญาตไว้ตามหมวดนี้ หรือหมวดที่ 617 ของ Florida Statutes หรือเว้นแต่เจ้าของที่ดินแปลงนั้นที่จดทะเบียนไว้ และผู้ที่มีสิทธิเรียกร้องติดอยู่กับที่ดินแปลงนั้น ที่จดทะเบียนไว้ทั้งหมดได้ทำการเข้าร่วมในการเปลี่ยนแปลงแก้ไขด้วย นอกจากนี้การเปลี่ยนแปลงองค์ประชุม ไม่ถือเป็นการเปลี่ยนแปลงสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน

(ง) หนังสือเชิญประชุมถ้าข้อบังคับของสมาคมไม่ได้ระบุไว้ สมาคมจะต้องส่งหนังสือเชิญประชุมแก่สมาชิกทุกคน การประชุมใหญ่สมาชิก ซึ่งสามารถส่งทางจดหมายส่งให้กับมือ หรือโดยส่งทางอิเล็กทรอนิกส์อย่างน้อย 14 วัน โดยเนื้อหาในหนังสือเชิญประชุมประจำปี ไม่จำเป็นต้องระบุ รายละเอียดวัตถุประสงค์ของการเรียกประชุม ส่วนหนังสือเชิญประชุมวาระพิเศษ ต้องระบุรายละเอียดวัตถุประสงค์ของการเรียกประชุม เว้นแต่กฎหมายหรือเอกสารจัดตั้งจะระบุเป็นอย่างอื่น

2. การทำสัญญา

สัญญา¹⁶ ใดที่สร้างขึ้นเพื่อการซื้อ เช่า เช่าวัสดุหรืออุปกรณ์ เพื่อใช้ในกิจการตามวัตถุประสงค์ของสมาคมตามหมวดนี้หรือเอกสารจัดตั้ง และสัญญาทั้งหลายเพื่อการจัดตั้ง ต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษร และหากสัญญาซื้อ เช่า เช่าวัสดุอุปกรณ์ หรือสัญญาจัดจ้าง มีมูลค่าเกินกว่า

¹³ Florida Statutes title 11 Chapter 720 Homeowners' Association ss. 720.306(3)

¹⁴ Florida Statutes title 11 Chapter 720 Homeowners' Association ss. 720.306(1)

¹⁵ Florida Statutes title 11 Chapter 720 Homeowners' Association ss. 720.306(1)(b)

¹⁶ Florida Statutes title 11 Chapter 720 Homeowners' Association ss. 720.305(5)

ร้อยละ 10 ของงบประมาณรายปี ของสมาคมรวมทั้งทุนสำรองด้วย สมาคมจะต้องจัดให้มีการประมูล แข่งขันกันในการจัดซื้อวัสดุอุปกรณ์ หรือจัดจ้างนั้น ๆ แต่ไม่ได้บังคับว่าสมาคมจะต้องเลือกแต่ผู้ประมูล ที่ให้ราคาต่ำสุดเท่านั้น สัญญาที่ทำกับผู้จัดการของสมาคม หากทำโดยการประมูล แข่งขันอาจจะทำขึ้นโดยกำหนดอายุสัญญาได้ไม่เกิน 3 ปี สมาคมใดที่เอกสารจัดตั้ง มีข้อกำหนด เรื่องประมูลแข่งขันเพื่อจัดจ้าง อาจจะดำเนินการตามข้อกำหนดนั้น แทนการปฏิบัติตามบทบัญญัติ นี้ก็ได้ หากข้อกำหนดเหล่านั้น ไม่ได้กำหนดเงื่อนไขที่ต่ำกว่าเงื่อนไข ตามมาตรานี้ แต่อย่างไรก็ตาม ในกรณีดังต่อไปนี้ ไม่อยู่ในบังคับที่ต้องจัดการประมูล

2.1 สัญญาที่ได้ทำก่อน 1 ตุลาคม ค.ศ. 2004 หรือที่ได้มีการต่ออายุสัญญา ก่อนหน้านั้น ไม่อยู่ในบังคับว่าต้องมีการประมูลแข่งขันตามมาตรานี้

2.2 หากสัญญาได้ทำขึ้น หลังจากมีการประมูลเรียบร้อยแล้ว การต่อสัญญานั้น ไม่อยู่ในบังคับต้องมีการประมูลอีก หากสัญญานั้นมีข้อสัญญาที่ให้สิทธิคณะกรรมการยกเลิก สัญญาได้โดยมีหนังสือแจ้งล่วงหน้า 30 วัน

2.3 วัสดุอุปกรณ์หรือบริการที่จัดหาให้แก่สมาคม โดยสัญญาที่ทำกับ หน่วยงานที่เป็นองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ไม่อยู่ในบังคับต้องประมูลแข่งขัน

2.4 ในภาวะเร่งด่วนสมาคมดำเนินการจัดหาผลิตภัณฑ์ หรือจัดจ้างสิ่ง ที่ จำเป็นได้

2.5 หากหน่วยธุรกิจที่สมาคมประสงค์จะเข้าทำสัญญาด้วย เป็นเพียงแห่ง เดียวที่จะจัดหาหรือจัดจ้าง ได้ภายในเขตพื้นที่ที่ตั้งนิติบุคคลนั้น

2.6 กรณีสัญญาจ้างลูกจ้างของสมาคม ต่าง ไม่อยู่ในบังคับของบทบัญญัติใน มาตรานี้

การเปลี่ยนถ่ายอำนาจควบคุมสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย

เนื่องจากวัตถุประสงค์ ของการจัดตั้งสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย¹⁷ เพื่อดูแลชุมชน ปกป้องและดูแลทรัพย์สิน ทั้งส่วนบุคคลและส่วนกลาง ด้วยแนวคิดที่รัฐต้องการกระจายอำนาจ ให้แก่ท้องถิ่นปกครองตนเองโดยผู้ที่อยู่อาศัยนั่นเอง ซึ่งจะทำให้การบริหารเป็นไปตามความ ต้องการของคนในชุมชน อันเป็นการสนับสนุนหลักประชาธิปไตย และเป็นการช่วยลดภาระหน้าที่ ของรัฐในการดูแลประชาชน ซึ่งจากที่ได้กล่าวมาแล้วในข้างต้น ในตอนแรกเจ้าของโครงการเป็นผู้ ก่อตั้ง วางระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ และควบคุมบริหารสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย ดังนั้นจึงต้องม ีการเปลี่ยนถ่ายอำนาจควบคุมให้แก่สมาชิก ซึ่งหลักเกณฑ์การเปลี่ยนถ่ายอำนาจควบคุม มีดังนี้

¹⁷ Florida Statutes title 11 Chapter 720 Homeowners' Association ss. 720.307

1. ภายใน 3 เดือน หลังจากที่หน่วยที่พักในทุกๆ เฟส รวมร้อยละ 90 ที่จะอยู่ในการดูแลของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย ได้โอนให้สมาชิกแล้ว หรือจำนวนร้อยละอื่นของที่พักที่มีการโอนให้สมาชิกแล้ว หรือเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งเกิดขึ้นตามที่ระบุไว้ในเอกสารจัดตั้งเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องกับการจำนองที่พัก มีสิทธิจะเลือกกรรมการในจำนวนอย่างน้อยพอที่จะเป็นเสียงข้างมากในคณะกรรมการของสมาคมได้ ทั้งนี้สมาชิกที่ไม่ใช่เจ้าของโครงการ หรือบุคคลอื่นที่ซื้อที่พักโดยมีจุดประสงค์เพื่อปรับปรุงเพื่อขายต่อ

2. เจ้าของโครงการมีสิทธิเลือกกรรมการอย่างน้อย 1 คน ในคณะกรรมการของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย ตราบใดที่เจ้าของโครงการยังมีหน่วยที่พักในครอบครองเพื่อจะขายตามปกติธุรกิจ อย่างน้อยจำนวนร้อยละ 5 ของจำนวนหน่วยที่พักทั้งหมด ในทุกๆ เฟส หลังจากเจ้าของโครงการได้ถ่ายอำนาจควบคุมสมาคมแล้ว เจ้าของโครงการสามารถใช้สิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในเรื่องต่างๆ ได้ ตามสิทธิการออกเสียงลงคะแนนที่พิจารณาจากจำนวนหน่วยที่พักที่ครอบครองอยู่ เช่นเดียวกับสมาชิกอื่นๆ เว้นแต่ในเรื่องการกลับเข้ามาควบคุมสมาคมหรือการเลือกตั้งกรรมการจำนวนเสียงข้างมากในคณะกรรมการของสมาคม

3. เมื่อถึงกำหนดเวลาที่สมาชิกมีสิทธิเลือกตั้งกรรมการ เสียงข้างมากในคณะกรรมการของสมาคม เจ้าของโครงการโดยค่าใช้จ่ายของตนเอง ส่งมอบเอกสารและทรัพย์สินต่างๆ ต่อไปนี้ให้คณะกรรมการภายในไม่เกิน 90 วัน

- 3.1 เอกสารสิทธิของพื้นที่ส่วนกลางทั้งหมด ที่จะเป็นของสมาคม
- 3.2 ต้นฉบับเอกสารแสดงรายละเอียดสิทธิและข้อจำกัดที่ออกโดยสมาคม
- 3.3 สำเนารับรองถูกต้องของหนังสือรับรองของสมาคม
- 3.4 สำเนาข้อบังคับ
- 3.5 สมุดบันทึกการประชุม รวมทั้งบันทึกการประชุมอื่นๆ ด้วย
- 3.6 สมุดและบันทึกต่างๆ ของสมาคม
- 3.7 นโยบาย กฎ และระเบียบต่างๆ หากมีที่บังคับใช้
- 3.8 หนังสือลาออกของกรรมการที่จะต้องออกเนื่องจากการที่เจ้าของโครงการจะต้องเปลี่ยนถ่ายอำนาจควบคุมสมาคม
- 3.9 รายงานทางการเงินของสมาคม นับแต่วันจัดตั้งจนถึงวันที่มีการเปลี่ยนถ่ายอำนาจควบคุม
- 3.10 รายงานเงินทุนของสมาคมและเอกสารควบคุม
- 3.11 ทรัพย์สินทุกอย่างของสมาคม
- 3.12 สำเนาสัญญาทุกฉบับที่อาจยังมีผลบังคับผูกพันสมาคมอยู่

3.13 บัญชีรายชื่อบุคคล ที่อยู่และหมายเลขโทรศัพท์ที่เป็นคู่สัญญา คู่สัญญา ต่อเนื่องหรืออื่นๆ ที่กำลังมีสัญญากับสมาคม

3.14 กรมธรรม์ประกันภัยทุกฉบับที่ยังอยู่ในอายุกรมธรรม์

3.15 ใบอนุญาตต่างๆ ที่หน่วยงานของรัฐออกให้แก่สมาคม

3.16 สัญญาประกันต่างๆ ที่ยังมีผลบังคับอยู่

3.17 บัญชีรายชื่อเจ้าของบ้านที่เป็นปัจจุบันรวมทั้งที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์ และเลขที่ของโครงการ

3.18 สัญญาจ้างแรงงานและบริการต่างๆ ที่ยังมีผลบังคับ

3.19 สัญญาอื่นๆ ที่มีผลบังคับอยู่ที่สมาคมเป็นคู่สัญญาอยู่ แต่อย่างไรก็ตาม กรณีนี้ไม่ใช้กับสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยตั้งขึ้นแล้ว ในวันที่กฎหมายนี้มีผลบังคับ หรือสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยที่ตั้งขึ้นตามโครงการที่พักอาศัยโดยการออกกฎหมายของรัฐบาล

3.20 บันทึกทางการเงินต่างๆ รวมทั้งงบการเงินของสมาคม และเอกสารต้นฉบับอื่นๆ นับแต่ก่อตั้งสมาคมจนถึงวันเปลี่ยนถ่ายอำนาจ บันทึกทางการเงินนั้นจะต้องได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี รับอนุญาตสำหรับระยะเวลา นับแต่ก่อตั้งสมาคม หรือนับแต่เวลาที่มีการตรวจสอบครั้งสุดท้าย ในกรณีที่มีการตรวจบัญชีทุกปีงบประมาณตั้งแต่ก่อตั้งสมาคม กรณีงบการเงินของสมาคมนั้นจะต้องมีการจัดทำตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป และต้องได้รับการตรวจสอบตามมาตรฐานการตรวจที่รับรองทั่วไป ซึ่งกำหนดโดยคณะกรรมการด้านการบัญชีตามหมวดที่ 473 ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ทำการตรวจบัญชีต้องตรวจสอบเอกสารและบันทึกต่าง ๆ ที่จำเป็นรวมทั้งการชำระเงินสดและใบกำกับสินค้าที่ได้ชำระไปตามวัตถุประสงค์ของสมาคม ไม่ว่าจะเป็นใบแจ้งค่าบริการ ใบเสร็จรับเงิน และบันทึกที่เกี่ยวข้องที่ระบุว่าเจ้าของโครงการถูกเรียกชำระเงินและได้ชำระเงินไปในจำนวนที่เหมาะสมแก่การประเมิน ความข้อนี้ให้ใช้กับสมาคมที่ก่อตั้งขึ้นหลังวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2550

บทลงโทษ

ในกรณีที่สมาชิกทำการฝ่าฝืนข้อบังคับหรือระเบียบของสมาคม หากเอกสารจัดตั้งระบุให้อำนาจไว้ สมาคมอาจจะระงับไว้ก่อนในระยะเวลาที่เหมาะสมซึ่งสิทธิของสมาชิกหรือบริวารอื่น ๆ ในการจะใช้พื้นที่ส่วนกลางหรือสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และอาจจะกำหนดค่าปรับที่เหมาะสมไม่เกิน 100 เหรียญ ต่อการฝ่าฝืนเพื่อเรียกเก็บจากสมาชิกหรือบริวารอื่น ๆ ค่าปรับที่กำหนดนั้น อาจจะคำนวณตามจำนวนวันที่ยังฝ่าฝืนต่อเนื่องไปเรื่อย ๆ ทั้งนี้ต้องได้มีการแจ้งให้ทราบ 1 ครั้ง และให้โอกาสในการชี้แจงด้วย ค่าปรับนั้นรวมแล้ว จะต้องไม่เกิน 1,000 เหรียญ เว้นแต่เอกสารจัดตั้งสมาคมจะอนุญาตไว้ให้ปรับจำนวนรวมเกินกว่านั้นได้ ค่าปรับไม่

สามารถกลายเป็นสิทธิเรียกร้อง ตกติดไปกับทรัพย์สินได้ ในการฟ้องร้องเรียกค่าปรับ คู่ความที่ชนะคดีมีสิทธิจะได้รับค่าทนายและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสม จากคู่ความที่แพ้คดีตามที่ศาลจะสั่งให้ชดใช้ การจะปรับหรือห้ามใช้พื้นที่ส่วนกลางชั่วคราว จะต้องมีการแจ้งล่วงหน้าก่อนอย่างน้อย 14 วัน ไปยังบุคคลที่จะต้องถูกปรับหรือถูกสั่งให้ชดใช้พื้นที่ส่วนกลาง พร้อมทั้งเปิดโอกาสให้มีการโต้สวน โดยคณะอนุกรรมการที่ประกอบด้วยอนุกรรมการอย่างน้อย 3 คน ซึ่งตั้งขึ้นจากกรรมการของสมาคม โดยไม่เป็นเจ้าหน้าที่ กรรมการหรือลูกจ้างของสมาคม หรือเป็นคู่สมรส บิดา มารดา บุตร พี่น้องของเจ้าหน้าที่ กรรมการหรือลูกจ้างนั้น หากคณะกรรมกรมีมติโดยเสียงข้างมาก ไม่เห็นด้วยกับการให้ปรับหรือชดใช้พื้นที่ส่วนกลาง ก็ไม่อาจปรับหรือสั่งห้ามบุคคลนั้นใช้พื้นที่ส่วนกลางได้ แต่อย่างไรก็ตาม การระงับสิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนกลางชั่วคราว ไม่กระทบสิทธิของเจ้าของบ้าน หรือผู้พักอาศัยที่จะใช้เส้นทางเดินรถ หรือทางเดินในการเข้าหรือออกจากตัวบ้าน รวมถึงสิทธิในการจอดรถหรืออื่นๆ อีกทั้งการระงับสิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง และค่าปรับนี้ไม่ใช่กับสมาชิกที่ไม่ได้จ่ายค่าธรรมเนียมหรือค่าบริการอื่นๆ ที่ถึงกำหนดแล้ว แต่อย่างไรก็ดีสมาคมอาจจะสั่งให้มีการระงับสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนของสมาชิกที่ไม่ได้จ่ายค่าธรรมเนียมรายปีที่ค้างชำระเกินกว่า 90 วัน แล้วได้

การระงับข้อพิพาท

ในกฎหมายของรัฐฟลอริดา ได้นำกระบวนการระงับข้อพิพาทโดยวิธีไกล่เกลี่ย และอนุญาโตตุลาการ มาใช้บังคับกับข้อพิพาทหรือข้อโต้แย้งที่เกิดขึ้นกับสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย¹⁸ อาจแบ่งได้ 2 กรณี คือ

กรณีที่ 1 กรณีข้อโต้แย้งเรื่องการถอดถอนกรรมการและข้อโต้แย้งเกี่ยวกับการเลือกตั้งกรรมการระหว่างสมาชิกกับสมาคม กรมควบคุมธุรกิจและวิชาชีพ จะเป็นผู้ดำเนินการในกรณีข้อโต้แย้งดังกล่าว โดยกระบวนการอนุญาโตตุลาการภาคบังคับ และไม่สามารถดำเนินการโดยการไกล่เกลี่ยได้ ข้อโต้แย้งเหล่านี้ต้องใช้กระบวนการอนุญาโตตุลาการ ที่ดำเนินการโดยกรมควบคุมธุรกิจและวิชาชีพเท่านั้น เมื่อถึงตอนสิ้นสุดกระบวนการพิจารณา กรมควบคุมธุรกิจและวิชาชีพ จะเป็นผู้สั่งให้คู่ความรับผิดชอบเบื้องต้น ผู้ร้องจะต้องออกเงินค่าขึ้นคำร้อง อย่างน้อย 200 เหรียญ แก่กรมควบคุมธุรกิจและวิชาชีพ ค่าธรรมเนียมนี้สามารถได้รับคืนในกระบวนการอนุญาโตตุลาการ และคู่ความที่ชนะคดีในกระบวนการอนุญาโตตุลาการ สามารถได้รับค่าใช้จ่ายตามที่สมควร และค่าทนายความในจำนวนที่อนุญาโตตุลาการเห็นว่าเหมาะสม กรมควบคุมธุรกิจและวิชาชีพจะเป็นผู้วางข้อกำหนด เพื่อให้เป็นไปตามจุดประสงค์ของมาตรานี้

¹⁸ Florida Statutes title 11 Chapter 720 Homeowners' Association ss.720.311

กรณีที่ 2 ข้อขัดแย้งระหว่างสมาคมกับเจ้าของที่พัก เกี่ยวกับการใช้งานหรือการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น กับที่พักหรือพื้นที่ส่วนกลาง หรือข้อโต้แย้งเกี่ยวกับการบังคับตามข้อตกลงเกี่ยวกับที่ดิน (Covenant) ข้อโต้แย้งเกี่ยวกับการประชุมของคณะกรรมการและอนุกรรมการที่คณะกรรมการตั้งขึ้น การประชุมของสมาชิกที่ไม่ร่วมเรื่องการเลือกตั้ง และข้อโต้แย้งเกี่ยวกับการขอลูกเอกสารเป็นทางการต่าง ๆ ของสมาคมให้ยื่นกับกรมควบคุมธุรกิจและวิชาชีพ เพื่อเข้าสู่กระบวนการไกล่เกลี่ยภาคบังคับก่อนจะฟ้องคดีต่อศาล กระบวนการพิจารณาในการไกล่เกลี่ยต้องดำเนินการให้สอดคล้องกับกระบวนการวิธีพิจารณาความแพ่งของมลรัฐฟลอริดา ที่เกี่ยวข้องและกระบวนการพิจารณานี้ ถือเป็นพิเศษและเป็นความลับ เช่นเดียวกับกระบวนการพิจารณาไกล่เกลี่ยที่ศาลตั้ง เมื่อคณะกรรมการครบองค์ประชุมเข้าร่วมในการไกล่เกลี่ย ไม่ถือเป็นการประชุมคณะกรรมการ¹⁹ กรมควบคุมธุรกิจและวิชาชีพจะเป็นผู้ดำเนินการโดยอาศัยผู้ไกล่เกลี่ย ของกรมควบคุมธุรกิจและวิชาชีพ เป็นผู้ดำเนินกระบวนการพิจารณาไกล่เกลี่ย หรือส่งไปให้ผู้ไกล่เกลี่ยภายนอกที่ได้รับการรับรองจากกรมควบคุมธุรกิจและวิชาชีพ คู่ความจะต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายในการไกล่เกลี่ยเท่า ๆ กันรวมทั้งค่าธรรมเนียมที่กำหนดโดยผู้ไกล่เกลี่ย เว้นแต่คู่ความจะตกลงเป็นอย่างอื่น ถ้าหากใช้ผู้ไกล่เกลี่ยของกรมควบคุมธุรกิจและวิชาชีพ ให้กรมควบคุมธุรกิจและวิชาชีพกำหนดค่าธรรมเนียมที่จำเป็นต่อค่าใช้จ่ายในการไกล่เกลี่ย รวมทั้งเงินค่าป่วยการและผลประโยชน์อื่น ๆ ของผู้ไกล่เกลี่ยและค่าใช้จ่ายในการเดินทางที่เกิดขึ้น ผู้ร้องซึ่งเป็นผู้ยื่นเรื่องขอให้มีการไกล่เกลี่ยเป็นผู้ออกค่าธรรมเนียมในการยื่นขอให้ไกล่เกลี่ยไปก่อน จำนวน 200 เหรียญ ซึ่งจะนำไปใช้สำหรับค่าใช้จ่ายในการไกล่เกลี่ยเมื่อสิ้นสุด กรมควบคุมธุรกิจและวิชาชีพ จะคิดค่าธรรมเนียมที่มีเพิ่มเติมจากการที่กรมควบคุมธุรกิจและวิชาชีพ ได้จ่ายไปในการดำเนินการไกล่เกลี่ยกับคู่ความ เพื่อให้จ่ายในอัตราส่วนเท่า ๆ กัน เว้นแต่คู่ความจะตกลงเป็นอย่างอื่น หากการไกล่เกลี่ยในกรณีที่ 2 ไม่สำเร็จ การแก้ปัญหาทุกเรื่องระหว่างคู่ความ คู่ความสามารถจะยื่นฟ้องต่อศาลที่มีเขตอำนาจในประเด็นที่ไกล่เกลี่ยไม่สำเร็จได้ หรือจะเลือกที่จะเข้าสู่กระบวนการอนุญาโตตุลาการที่มีผลผูกพันและไม่ผูกพันได้ โดยจะดำเนินการอนุญาโตตุลาการ ที่แต่งตั้งขึ้นโดยกรมควบคุมธุรกิจและวิชาชีพ หรืออนุญาโตตุลาการอิสระอื่นๆ ที่รับรองโดยกรมควบคุมธุรกิจและวิชาชีพก็ได้ หากคู่ความทุกฝ่ายไม่เห็นด้วยกับการใช้กระบวนการอนุญาโตตุลาการ ที่ดำเนินการต่อมาจากการไกล่เกลี่ยที่ไม่สำเร็จ คู่ความฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งอาจจะนำคดีไปสู่ศาล คำสั่งสุดท้ายที่เกิดจากอนุญาโตตุลาการ ไม่ถือเป็นที่สุดและบังคับได้ในศาลหากไม่มีคำร้องขอพิจารณาคดีใหม่อื่นต่อศาล ที่มีเขตอำนาจภายใน 30 วัน นับจากคำสั่งของอนุญาโตตุลาการมีผลบังคับ

¹⁹ Florida Statutes title 11 Chapter 720 Homeowners' Association ss. 720.303

สถาบันดูแลเกี่ยวกับองค์กรหรือสมาคมของชุมชน

โดยปกติคำว่า สมาคมของชุมชนหมายถึง สมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย ของผู้อยู่อาศัยที่เงื่อนไขหนึ่งของการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยนั้น ต้องเป็นสมาชิกในสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยด้วย ไม่ว่าจะที่บ้านหลังเดียวหรือหลายหลัง หรือจะเป็นทาวน์เฮาส์ วิลล่า คอนโดมิเนียม เคหสถาน หรือพักอาศัยอย่างอื่นก็ตาม ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย และได้รับมอบหมายให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียม ซึ่งอาจจะกลายเป็นสิทธิยึดเหนี่ยวที่ดินหรือที่อยู่อาศัยนั้นได้ สถาบันดูแลเกี่ยวกับองค์กรหรือสมาคมของชุมชนเป็นองค์กรระดับประเทศที่ทำงาน เพื่อการพัฒนาองค์กรหรือสมาคมของชุมชนมากกว่า 30 ปี สถาบันดูแลเกี่ยวกับองค์กรหรือสมาคมของชุมชนเป็นผู้นำในการให้ความรู้และให้ความสนับสนุนต่างๆ ให้แก่เจ้าของบ้านที่อาสาทำงานในองค์กร หรือสมาคมของชุมชนและมีอาชีพต่าง ๆ สมาชิกของสถาบันดูแลเกี่ยวกับองค์กรหรือสมาคมของชุมชนประกอบด้วยผู้นำในองค์กรหรือสมาคมของชุมชนที่อาสาทำงาน ผู้จัดการมืออาชีพ บริษัทรับบริหารสมาคม ตลอดจนผู้ประกอบการวิชาชีพและบริษัทอื่นๆ ที่ให้บริการต่างๆ แก่สมาคม สถาบันดูแลเกี่ยวกับองค์กร หรือสมาคมของชุมชนได้รวบรวมผู้เชี่ยวชาญมาไว้ เพื่อให้ข้อมูลล่าสุดเกี่ยวกับการบริหารจัดการและควบคุมองค์กรหรือสมาคมของชุมชน ให้บริการแก่สมาชิกด้วยหนังสือ จัดงานสัมมนา และทำเวิร์คช็อปงานวิจัย การศึกษาต่อเนื่องและอบรมเป็นระยะๆ รวมทั้งนิตยสาร Common Ground และจดหมายข่าวที่ให้ข้อมูลด้านการบริหารองค์กร หรือสมาคมของชุมชน และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สถาบันดูแลเกี่ยวกับองค์กร หรือสมาคมของชุมชนยังทำงานด้านให้ความเห็น แก่แนวนโยบายในการร่างกฎหมาย และระเบียบต่างๆ ที่สนับสนุนการบริหารจัดการที่ดี และประสิทธิภาพของสมาคม และทำหน้าที่เป็นตัวแทนรักษาประโยชน์ของสมาชิกในการเสนอความเห็นต่าง ๆ ต่อสภาองเกรส ต่อหน่วยงานของสหรัฐอเมริกา และหน่วยงานกำหนดนโยบายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ภาษีการประกันการฟื้นฟู กฎหมายล้มละลายที่เกี่ยวข้องที่พักอาศัย และการจัดที่พักอาศัยที่เป็นธรรม นอกจากนี้คณะทำงานด้านกฎหมายของสถาบันดูแลเกี่ยวกับองค์กรหรือสมาคมของชุมชน ก็เป็นตัวแทนของสมาชิกสถาบันดูแลเกี่ยวกับองค์กร หรือสมาคมของชุมชนในการเสนอความเห็นต่อองค์กร หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการร่างกฎหมายในเรื่อง เช่น การประเมินเรียกเก็บค่าธรรมเนียม การยึดทรัพย์ และการชำระคูปองจากการก่อสร้าง

3.1.2 เครื่องมือรัฐออสเตรเลีย²⁰

กฎหมายการจัดสรรที่ดินในรัฐนิวเซาท์เวลส์ เครื่องมือรัฐออสเตรเลีย²¹ มี 2 ลักษณะด้วยกัน คือกฎหมายควบคุมการจัดสรรที่ดินที่ไม่มีทรัพย์สินส่วนกลางกับกฎหมายควบคุมการจัดสรรที่ดินโดยมีทรัพย์สินส่วนกลางและมีนิติบุคคลดูแลรักษาซ่อมแซมบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง ในการจัดสรรที่ดิน กฎหมายไม่ได้บังคับผู้จัดสรรว่าโครงการจัดสรรที่ดิน จะต้องทำโดยมีทรัพย์สินส่วนกลางหรือไม่ ถ้าหากต้องการให้มีทรัพย์สินส่วนกลางจะต้องดำเนินการไปตามกฎหมาย ที่เรียกว่า “The Community Land Development Act 1989” และ “The Community Land Management Act 1989” ซึ่งกฎหมายทั้งสองฉบับ จะมีบทบัญญัติ ในเรื่องของการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง นิติบุคคลที่จะดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง การจัดการทรัพย์สินส่วนระงับข้อพิพาท แต่ในกรณีที่มีผู้จัดสรรไม่ต้องการให้โครงการจัดสรรของตนมีทรัพย์สินส่วนกลาง และมีนิติบุคคลทำหน้าที่บริหารเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ผู้จัดสรรก็ต้องดำเนินโครงการตามกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ซึ่งจะเป็นส่วนหนึ่งของกฎหมายที่เรียกว่า “The Local Government Act” โดยวิทยานิพนธ์เล่มนี้จะศึกษาเฉพาะส่วนของการจัดสรรที่ดินที่มีทรัพย์สินส่วนกลาง และมีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทำหน้าที่ดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง

การจัดสรรที่ดินในรัฐนิวเซาท์เวลส์ เครื่องมือรัฐออสเตรเลีย

3.1.2.1 ขั้นตอนการจัดสรรที่ดินโดยมีทรัพย์สินส่วนกลาง

ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องทำตามระเบียบที่กฎหมายได้กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

- 1) ผู้จัดสรรที่ดินยื่นผังโครงการ และแบบฟอร์มแผนการพัฒนาที่ดินเพื่อการจัดสรรที่ดิน (Management Statement)
- 2) ผู้จัดสรรที่ดินยื่นแบบฟอร์มขอจดทะเบียนผังการจัดสรรที่ดิน โดยมีทรัพย์สินส่วนกลางพร้อมกับแบบฟอร์มแผนการพัฒนาที่ดินเพื่อการจัดสรรที่ดิน (Management Statement) โดยยื่นพร้อมกันและถือเป็นส่วนหนึ่งของผังการจัดสรรที่ดินของโครงการทั้งหมด ทั้งนี้ให้ยื่นต่อหน่วยงานของทางราชการส่วนท้องถิ่น เช่น เทศบาล เพื่อการอนุมัติวิธีการทำ Management Statement ผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้ทำขึ้น โดยในทางปฏิบัติจะมีที่ปรึกษามีอาชีพได้แก่ ทนายความ หรือนักวางผังร่วมจัดทำรูปแบบของ Management Statement ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องวางเป้าหมายหรือจุดมุ่งหมายว่าโครงการจัดสรรที่ดินนั้น มีลักษณะอย่างไร เช่น เป็นหมู่บ้านเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ เพื่อทำการเกษตร หรือเป็นที่พักของคนเกษียณอายุแล้ว ซึ่งตัว Management Statement นี้มี

²⁰ พิษณุพร คันธอุลิส.(2539). ปัญหาและแนวทางของกฎหมายเพื่อตั้งองค์กรในการบริหารและดูแลชุมชนบ้านจัดสรรในประเทศไทย, วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต , มหาวิทยาลัยรามคำแหง, หน้า 80-97.

²¹ 5 Community Schemes. Five years on (Seminar papers) : Land Titles Office , n.d., p. 4.

ความสำคัญอย่างยิ่งในการดำเนินการของการจัดสรรและมีผลต่อการบริหารของนิติบุคคลบ้านจัดสรร (Association) ในทรัพย์สินส่วนกลางต่อไป โดยนิติบุคคลจัดสรรจะเป็นผู้บริหารและดูแลรักษาอุดมการณ์ของโครงการ อันเป็นวัตถุประสงค์หลักตาม Management Statement

3) รูปแบบของการทำแผนพัฒนาที่ดิน²² (Format of the Management Statement)

กฎหมายได้กำหนดรูปแบบของแผนพัฒนาที่ดินที่ผู้จัดสรรต้องจัดทำ Management Statement เอาไว้ 5 ส่วน คือ

(1) การจัดทำข้อบังคับเพื่อระบุนรายละเอียดในเรื่องที่จะทำการพัฒนาที่ดินตามแผนที่วางไว้ต่อไป

(2) กำหนดข้อบังคับหรือเงื่อนไขข้อจำกัดเกี่ยวกับการใช้ทรัพย์สินบางประเภทของโครงการแก่บรรดาสมาชิก เช่น ทรัพย์สินบางอย่าง เป็นต้นว่า สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส เมื่อสมาชิกใช้บริการต้องเสียค่าบริการต่างหาก เป็นต้น

(3) ข้อกำหนดที่เป็นส่วนบังคับของกฎหมายให้ต้องมีทุกโครงการ

(4) รายละเอียดเพิ่มเติมบางกรณีที่เจ้าของโครงการกำหนดให้มี และ

(5) ข้อกำหนดที่พนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจตามกฎหมายกำหนดให้มีขึ้น ซึ่งเมื่อระบุไว้แล้วจะขอเปลี่ยนแปลงภายหลัง จะต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่นั้น ๆ

4) สภาพบังคับของข้อบังคับตามแผนพัฒนาที่ดินที่กำหนดไว้ตามบทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยการบริหารชุมชนบ้านจัดสรรและที่ดิน ได้บัญญัติว่าข้อบังคับในการบริหารชุมชนบ้านจัดสรรที่ได้จัดทำขึ้นตามแผนพัฒนาที่ดินนั้น ให้มีผลบังคับใช้กับนิติบุคคลจัดสรรและสมาชิกทุกคนที่เป็นเจ้าของที่ดินในโครงการ

5) ข้อสัญญาผูกมัดของผู้จัดสรรที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ²³ (Development Contract) ถ้าผู้จัดสรรได้ทำสัญญาผูกมัดตกลงกับผู้ซื้อหรือเจ้าของที่ดินแปลงย่อยในเรื่องเกี่ยวกับการปรับปรุงเพื่อพัฒนาโครงการต่อไปในอนาคต เช่น สัญญาว่าจะสร้างสโมสร หรือสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคต่าง ๆ ในที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคล ผู้จัดสรรก็จะต้องปฏิบัติตามสัญญาผูกมัดนั้นและผู้จัดสรรสามารถเข้าไปในที่ดินอันเป็นทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อทำการพัฒนาต่อไปได้ ซึ่งปกติแล้วผู้จัดสรรจะเข้าไปไม่ได้เพราะทรัพย์สินส่วนกลางได้ออนมาเป็นของนิติบุคคลจัดสรรแล้ว แต่อย่างไรก็ตามการพัฒนาที่ดินทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อสร้างอำนวยความสะดวก

²² พินิจพร คันธอุลิต. อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 20 หน้า 84.

²³ พินิจพร คันธอุลิต. อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 20 หน้า 85.

นั้น กฎหมายไม่ได้บังคับให้ผู้จัดสรรต้องก่อสร้างตั้งแต่เริ่มเปิดโครงการ โดยผู้จัดสรรสามารถเลื่อนกำหนดเวลาสร้างออกไปได้จนกว่าจะพร้อมทางด้านการเงินและรูปแบบทางด้านวิศวกรรมแล้ว

ในรายละเอียดของข้อกำหนดในสัญญาผูกมัด ระหว่างผู้จัดสรรกับผู้ซื้อหรือเจ้าของที่ดินแปลงย่อยจะต้องระบุในเรื่องต่อไปนี้

(1) ตัวที่ดินหรือแปลงที่จะทำการพัฒนาปรับปรุง

(2) สิ่งอำนวยความสะดวกที่เสนอจะจัดทำขึ้น

(3) รูปแบบของสถาปัตยกรรม ภูมิสถาปัตยกรรม และจุดมุ่งหมายหรือวัตถุประสงค์ของโครงการจัดสรรที่ดิน แสดงแผนภูมิที่คาดว่าจะสำเร็จสมบูรณ์ตามโครงการ ทั้งนี้กฎหมายกำหนดว่าเมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้ตกลงทำสัญญาแล้ว ผู้จัดสรรต้องผูกพันตามข้อตกลงนั้น ถ้าผู้จัดสรรไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงดังกล่าว ผู้ซื้อหรือเจ้าของที่ดินแปลงย่อยในสัญญาสามารถฟ้องร้องต่อศาลที่ดินและสิ่งแวดล้อมได้หรือบังคับผู้จัดสรรให้ปฏิบัติตามสัญญา

3.1.2.2 ทรัพย์สินส่วนกลาง²⁴ (Association Property) ในกฎหมาย The Community Land Development Act 1989 ยอมให้มีการจัดสรรที่ดิน โดยมีทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งทรัพย์สินส่วนกลางนี้เจ้าของที่ดินแปลงย่อยในโครงการจะเป็นเจ้าของอยู่ด้วย ตัวทรัพย์สินส่วนกลางอยู่ในการดำเนินการและดูแลรักษาโดยนิติบุคคลจัดสรร ก่อตั้งขึ้นเมื่อมีการเสนอขอทำการจัดสรรที่ดิน ตัวนิติบุคคลจัดสรร เรียกว่า “Association” บรรดาเจ้าของที่ดินทุกแปลงในหมู่บ้านจัดสรรนั้นจะเป็นสมาชิกทันทีที่ซื้อที่ดินในโครงการจัดสรรที่ดินนั้น การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง กฎหมายไม่ได้ระบุนรายละเอียดเรื่องการใช้สอยทรัพย์สินส่วนกลาง ผู้จัดสรรที่ดินและนิติบุคคลจัดสรรมีอิสระในการกำหนดเรื่องการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง แต่ถ้การดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางใดที่ต้องขออนุญาตต่อส่วนราชการก็ต้องขออนุญาตจากหน่วยราชการนั้น ๆ ก่อน โดยปกติทรัพย์สินส่วนกลางนี้มักจะใช้สำหรับกรณีต่อไปนี้ ถนนในโครงการจัดสรรที่ดิน สวนสาธารณะ สนามกีฬา สระว่ายน้ำ และสโมสร

ส่วนขนาดและประเภทของทรัพย์สินส่วนกลาง ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ ที่ผู้จัดสรรจะสร้างขึ้น เป็นเรื่องของผู้จัดสรรแต่ละโครงการที่จะสร้างสรรค์ขึ้นมาแข่งขันกัน การดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง กฎหมายได้กำหนดให้ทรัพย์สินส่วนกลางอยู่ในความดูแลและรักษาโดยนิติบุคคลจัดสรร ซึ่งทรัพย์สินส่วนกลางนั้นจะตกเป็นนิติบุคคลจัดสรรเมื่อมีการแบ่งแยกที่ดินตามโครงการ

3.1.2.3 ข้อกำหนดการจัดการนิติบุคคลจัดสรร²⁵ แบบแผน Management Statement ของผู้จัดสรรเป็นเอกสารที่กำหนดกฎข้อบังคับในการบริหารและการจัดการนิติบุคคลจัดสรร

²⁴ พิชญพร คันธอุลิส. อ่างแล้ว เชียงธรรมที่ 20 หน้า 87.

²⁵ พิชญพร คันธอุลิส. อ่างแล้ว เชียงธรรมที่ 20 หน้า 89.

รวมทั้งการกำหนด หน้าที่และสิทธิประโยชน์ของสมาชิกที่จะได้รับเป็นการตอบแทนจากนิติบุคคล จัดสรรด้วย ตัว Management Statement ถือเป็นเครื่องมือในการที่ผู้จัดสรรที่ดินจะใช้ในการทำตาม แนวความคิดในการพัฒนาที่ดินนั้น แบบแผน Management Statement นี้จะต้องยื่นให้จดทะเบียน ในเวลาเดียวกับการจดทะเบียนแผนผังและถือเป็นส่วนหนึ่งของผังด้วย เมื่อผู้ใดยื่นขอสำเนาแผนผัง โครงการจากสำนักงานที่ดินผู้จัดสรรก็จะได้รับ Management Statement ติดไปด้วย

3.1.2.4 นิติบุคคลบ้านจัดสรร²⁶ (The Association) เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้จดทะเบียน ผังโครงการแล้วพร้อมกับเอกสาร Management Statement ผู้จัดสรรต้องมีการจัดตั้งนิติบุคคลบ้าน จัดสรรทันที และมีทรัพย์สินส่วนกลางของโครงการโอนไปเป็นของนิติบุคคลบ้านจัดสรรต่อไป ทั้งนี้นิติบุคคลบ้านจัดสรร จะเป็นผู้ดูแลรักษาดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง นิติบุคคลบ้าน จัดสรรประกอบไปด้วยบุคคลที่ได้รับเลือกตั้งเข้ามาจากบรรดาสมาชิกที่เป็นเจ้าของที่ดินใน โครงการ เรียกว่า “คณะกรรมการบริหาร” (Executive Committee) ซึ่งหน้าที่ของนิติบุคคล บ้านจัดสรรอาจแตกต่างกันไปตามลักษณะของโครงการ โดยแล้วแต่ความมุ่งหมายของการทำ โครงการและตามแต่สมาชิกจะเห็นสมควร

3.1.2.5 องค์กรในการควบคุมดูแลและไกล่เกลี่ยข้อพิพาทของชุมชนบ้านจัดสรร²⁷

1) The Community Schemes Commissioner ได้รับการตั้งขึ้นโดย The Community Land Development Act 1989 ให้มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

(1) ให้คำแนะนำและไกล่เกลี่ยข้อพิพาทก่อนเป็นทางการ (Commissioners advice and conciliation role) กฎหมายได้บัญญัติไว้เป็นการเฉพาะว่าเจ้าหน้าที่ (Commissioner) จะ ให้คำแนะนำได้ในเรื่องประเภทใดบ้างและแก่บุคคลใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินหรือผู้ที่มีส่วน ร่วมในโครงการ โดยให้คำแนะนำในเรื่องต่อไปนี้

ก. สัญญาที่เจ้าของโครงการผูกมัดไว้ว่าจะทำการพัฒนาที่ดิน

ข. สัญญาหรือข้อกำหนด ที่กำหนดไว้ซึ่งจะมีผลเมื่อได้ทำการจดทะเบียน (Statutory Covenants)

ค. การให้ความยินยอมต่างๆ

ง. การแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงสัญญาที่เจ้าของให้สัญญาว่าจะดำเนินการต่าง ๆ เช่น Development Contract, Covenants or Consent, Covenants or Consent

จ. เรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินการ (Operation) การบริหาร (Administration) หรือการ จัดการโครงการ (Management Statement)

²⁶ พิชญพร คันธอุลิส. อ้างแล้ว เจริญธรรมที่ 20 หน้า 90.

²⁷ The Community Land Management Act 1989, Section 62.

นอกจากนี้ Commissioner ยังมีอำนาจทำการ โกล่เกลี่ยเรื่องที่เกิดขึ้นเพื่อยุติปัญหาในเบื้องต้นก่อนที่จะลุกลามกลายเป็นข้อพิพาทอย่างเป็นทางการ โดย Commissioner สามารถมีอำนาจออกคำสั่งชั่วคราวในปัญหาแวดล้อม ที่ถือว่ามีความจำเป็นเร่งด่วน จากการที่กฎหมายได้จำกัดขอบเขตการให้คำแนะนำของเจ้าหน้าที่ (Commissioner) นั้น ก็เพื่อมิให้ขัดกับหลักอีกประการหนึ่งของ Commissioner ก็คือ การตัดสินใจขาดในประเด็นข้อพิพาท เมื่อมีการยื่นคำขอเข้ามาอย่างเป็นทางการให้ดำเนินการเกี่ยวกับข้อพิพาท

(2) วินิจฉัยและออกคำสั่งยุติข้อพิพาทอย่างเป็นทางการ

(1) ผู้มีสิทธิยื่นคำร้องทุกข์

- ก. นิติบุคคลบ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลอาคารชุด
- ข. ผู้จัดการ โครงการ
- ค. เจ้าของที่ดินแปลงที่จะนำไปจัดสรรหรือที่จะนำไปทำอาคารชุด
- ง. บุคคลที่มีสิทธิหรือมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินหรือครอบครองที่ดิน

นั้นอยู่

(2) กระบวนการในการดำเนินการเกี่ยวกับคำร้องทุกข์ ถ้าหากมีการรับคำขอร้องทุกข์แล้ว Commissioner ต้องแจ้งรายละเอียดในการบันทึก ดังนี้

- ก. พิจารณาว่าเรื่องที่ยื่นนั้นเป็นคำร้องทุกข์หรือคำขอ
- ข. เหตุผลสนับสนุนข้ออ้างที่ทำให้เกิดกรณีตามคำร้องทุกข์
- ค. คำขอของผู้ยื่นที่จะให้ดำเนินการประการใด

(3) อำนาจในการสอบสวนเกี่ยวกับคำขอหรือคำร้องทุกข์ เจ้าหน้าที่อาจทำการสอบสวนตามคำร้องเรียนเพื่อให้มีการออกคำสั่งที่เห็นว่าสมควรหรืออาจปฏิเสธไม่ดำเนินการใดๆ เกี่ยวกับคำขออนุญาตที่จะได้มีการให้ข้อมูลเพิ่มเติม ซึ่งในการดำเนินการ Commission จะมอบหมายให้ผู้อื่นกระทำแทนเพื่อการออกคำสั่งในการสอบสวน Commissioner มีอำนาจดังนี้

- ก. เข้าไปยังทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลบ้านจัดสรร
- ข. เข้าไปยังที่ดินที่เป็นแปลงที่จะพัฒนาเพื่อการจัดสรร
- ค. เข้าไปยังที่ดินซึ่งตามโครงการจะใช้ทำเป็นบ้านพักอาศัยหรือเป็น

อาคารชุด แต่ Commissioner ไม่มีสิทธิเข้าไปในเคหสถาน เว้นแต่ว่าผู้ครอบครองสถานที่นั้นยินยอม ทั้งนี้ตามบทบัญญัติของกฎหมาย The Community Land Development Act 1989 ได้กำหนดให้การกระทำบางอย่างเป็นความผิดและมีโทษทางอาญาด้วย เมื่อได้รับคำร้องทุกข์แล้ว ฝ่ายสอบสวนของสำนักงาน The Commissioner's office จะเป็นผู้ทำการสอบสวนและมีอำนาจ

ดำเนินคดี ทั้งนี้อำนาจดำเนินคดีไม่ใช่มีเฉพาะแต่ Commissioner เท่านั้น บุคคลธรรมดาทั่วไปก็สามารถทำได้ โดยผู้ดำเนินคดี มีหน้าที่พิสูจน์การกระทำผิด

(4) หลักเกณฑ์การออกคำสั่งของ Commissioner กฎหมายได้กำหนดขอบเขตอำนาจของ Commissioner ที่จะออกคำสั่งได้ถ้าเข้าองค์ประกอบดังต่อไปนี้

- ก. เมื่อมีข้อพิพาทหรือมีการยื่นคำร้องทุกข์
 - ข. ข้อพิพาทหรือคำร้องทุกข์นี้เป็นเรื่องที่ระบุไว้ในคำขอ
 - ค. ยื่นโดยบุคคลที่มีสิทธิจะยื่นและได้ทำตามแบบที่กฎหมายกำหนดไว้
- โดยต้องระบุมูลเหตุที่ทำให้ต้องยื่นคำร้องและคำสั่งที่ต้องการให้ออกคำสั่งกับ สาเหตุที่ทำให้ต้องร้องทุกข์นั้น จะต้องเกี่ยวกับการกระทำหรือไม่ยอมกระทำการในเรื่องที่กฎหมายกำหนด ซึ่งเกี่ยวข้องกับโครงการจัดสรร หรือการดำเนินการ การบริหารและการจัดการโครงการ

(5) ผลของคำสั่ง Commissioner โดยอาจกำหนดให้จ่ายค่าเสียหายหรืออาจกำหนดให้มีผลเป็นมติของนิติบุคคลบ้านจัดสรร ทั้งนี้การออกคำสั่งต้องอยู่ภายใต้อายุความและไม่ซ้ำซ้อนกับอำนาจของ Supreme Court หรือ The Land and Environment Court ซึ่ง Commissioner จะออกคำสั่งมิได้

(6) การอุทธรณ์คำสั่งของ Commissioner ผู้ที่ได้รับคำสั่งจาก Commissioner มีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งนั้นต่อ Community Scheme Board โดยต้องยื่นภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้

2) The Community Scheme Board²⁸ ตาม กฎหมาย The Community Land Development Act 1989 กำหนดให้ตั้ง Board ขึ้นเพื่อพิจารณาข้อพิพาทในบางกรณีที่กฎหมายกำหนดไว้ รายละเอียดดังนี้

(1) คณะกรรมการ ของ Board กฎหมายกำหนดว่า Board จะประกอบด้วย มาจีสเตรท ใน Local Court ซึ่งสถานที่ที่ใช้ทำการพิจารณาข้อพิพาทเป็นสถานที่ตามที่รัฐมนตรีกำหนดไว้เป็นพื้นที่ ๆ ไป

(2) อำนาจของ Board กฎหมายกำหนดให้ Board มีอำนาจพิจารณาเรื่องต่อไปนี้

- ก. ประกาศระยะเวลาเริ่มต้นของโครงการว่าเริ่มต้นตั้งแต่เมื่อใดและจะสิ้นสุดเมื่อใดหรือยังไม่สิ้นสุด

- ข. การสับเปลี่ยนการกำหนดสัดส่วนของมูลค่าที่ดิน ซึ่งจะมีผลต่อการออกเสียงลงคะแนนและภาระหน้าที่เจ้าของที่ดินจะต้องชำระ

²⁸ The Community Land Management Act 1989, Section 63.

ค. การเปลี่ยนแปลงข้อบังคับและการจัดการนิติบุคคลบ้านจัดสรร
(Management Statement)

ง. การยกเลิกส่วนที่ไม่มีผลใน Management Statement

จ. การสั่งให้หมดหรือการเลือกตั้งกรรมการบริหารใดๆ เป็นโมฆะ

ฉ. การออกคำสั่งเกี่ยวกับการจ่ายเงินเข้ากองกลาง

ช. การเปลี่ยนแปลงจำนวนเอาประกัน

ซ. การแต่งตั้งตัวแทนจัดการงานของนิติบุคคลบ้านจัดสรร

ฅ. การแก้ไขหรือยกเลิกเพิกถอนคำสั่งเก่าของบอร์ด

ญ. คำเนิการเกี่ยวกับเรื่องที่ Commissioner ส่งมาให้ตามกฎหมาย

จะเห็นได้ว่า Board มีอำนาจเหมือนกับ Commissioner ในเรื่องที่ Commissioner ส่งมาให้ Board พิจารณาตามกฎหมาย

3) กระบวนการในการขอให้มีคำสั่ง คำขอรุณเรื่องไม่ว่าจะขอ Board หรือ Commissioner เป็นผู้ตัดสินในขั้นต้น จะต้องยื่นต่อ Commissioner ก่อนและคำขอจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมาย ในบางกรณีเรื่องอยู่ในอำนาจพิจารณาของ Commissioner แต่อาจส่งเรื่องให้ Board พิจารณาคำขอได้ ถ้าคำขอนั้นมีปัญหา ข้อกฎหมายที่ยุ้งยากซับซ้อนหรือเป็นเรื่องที่มีความสำคัญหรืออาจเกิดขึ้นได้บ่อยๆ ซึ่งตามบทบัญญัติของกฎหมายได้กำหนดเรื่องที่จะอยู่ในการพิจารณาของ Commissioner และของ Board แยกออกจากกัน

4) บุคคลที่มีสิทธิเข้าร่วมฟังการพิจารณาของ Board ได้แก่

(1) ผู้ยื่นคำขอให้ Commissioner หรือ Board มีคำสั่ง

(2) บุคคลที่ได้ยื่นหนังสือร้องเรียน

ทั้งนี้ บุคคลดังกล่าวอาจให้ที่ปรึกษา ทนายความ หรือตัวแทนให้มาดำเนินการแทนได้ กระบวนการพิจารณาต่างๆ จนถึงการมีคำตัดสินคล้ายๆ กับการพิจารณาคดีในศาล

5) การอุทธรณ์คำสั่งของ Board ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับกรณีพิพาทต้องยื่นต่อศาลและจะทำได้เฉพาะในประเด็นข้อกฎหมายเท่านั้น

3.1.2.6 การละเมิดสัญญาข้อผูกมัดการพัฒนาโครงการ (Development Contract)

ถ้าผู้จัดสรรที่ดินทำผิดสัญญา (Development Contract) นิติบุคคลบ้านจัดสรรหรือสมาชิกของนิติบุคคลบ้านจัดสรร มีสิทธินำเรื่องฟ้องต่อศาลที่ดินและสิ่งแวดล้อม ในทำนองเดียวกัน ถ้าหากว่านิติบุคคลบ้านจัดสรรไม่ให้คำยินยอมในการแก้ไขสัญญา (Development Contract) ผู้จัดสรรก็มีสิทธิฟ้องต่อศาลดังกล่าวให้อนุมัติการแก้ไขได้เช่นกัน

3.1.3 สหพันธรัฐมาเลเซีย

พระราชบัญญัติการพัฒนาที่อยู่อาศัย (ควบคุมและออกใบอนุญาต) หรือ Housing Development (Control and licensing) Act 1966 (Act 118) มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 29 สิงหาคม 1969 ในขณะที่ระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการพัฒนาที่อยู่อาศัย ก็มีผลบังคับใช้ตั้งแต่เดือนเมษายน 1989 เป็นต้นมา กฎหมายทั้งสองฉบับต่างก็มีจุดมุ่งหมายเพื่อปกป้องผลประโยชน์ของผู้ซื้อบ้าน²⁹

อย่างไรก็ดี กฎหมายฉบับนี้สามารถบังคับใช้ได้เฉพาะแต่ในเพนนินซูลาเท่านั้น และไม่รวมถึงการพัฒนาที่ดินเพื่อธุรกิจการค้าเชิงพาณิชย์ เช่น โรงแรม และการใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อประกอบธุรกิจ ซึ่งแต่เดิมก่อนมีการใช้กฎหมายในปี 2007 นักพัฒนาที่ดินต้องอยู่ภายใต้กฎหมายฉบับนี้ซึ่งจะไม่ครอบคลุมถึงกลุ่มสมาคมและตัวแทนหรือคณะบุคคลใด ๆ ก็ตามที่ถูกก่อตั้งขึ้นโดยชอบด้วยกฎหมายและอยู่ภายใต้การควบคุมของรัฐบาล แต่ภายหลังจากมีการแก้ไขกฎหมาย ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 12 เมษายน 2007 เป็นต้นมา กลุ่มคณะบุคคล สหกรณ์ หรือ บริษัทนิติบุคคลที่จดทะเบียนโดยชอบด้วยกฎหมายทั้งหลาย ที่เข้ามาดำเนินธุรกิจพัฒนาจัดสร้างโครงการที่อยู่อาศัยจะต้องถูกควบคุมตามข้อบังคับของกฎหมายใหม่ที่เพิ่งแก้ไขฉบับนี้ทั้งสิ้น โดยผู้ดำเนินการมีหน้าที่ต้องยื่นคำขอมิใบอนุญาตผู้ประกอบการ และขออนุญาตเพื่อโฆษณาและขายตามที่กำหนดไว้ในระเบียบข้อบังคับ ก่อนที่จะนำที่อยู่อาศัยภายในโครงการออกขายสู่สาธารณชน การแก้ไขกฎหมายในครั้งนี้ ได้เสนอแนะให้มีการเปลี่ยนแปลงระเบียบข้อบังคับในอุตสาหกรรมบ้านจัดสรร เนื่องจากมีการสนับสนุนแนวคิดสร้างเสร็จแล้วขาย ซึ่งตามแนวความคิดนี้ ผู้ซื้อจะจ่ายเงินเพียง 10% ของราคาที่จะระบุไว้ในสัญญาซื้อขาย ส่วนเงินส่วนที่เหลือกำหนดจ่ายหลังจากการก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จ จึงทำให้ผู้ประกอบการถูกกระตุ้นให้นำแนวความคิดนี้มาใช้มากกว่าการขายก่อนแล้วค่อยสร้าง ทั้งนี้เพื่อหลีกเลี่ยงการอยู่ภายใต้บทบัญญัติที่เคร่งครัดของกฎหมายฉบับนี้

หลังจากมีการแก้ไขกฎหมายในปี 2007 กฎหมายฉบับนี้ ได้ให้ความคุ้มครองแก่ผู้บริโภคที่ซื้อบ้านซึ่งดำเนินการพัฒนาโดยผู้ประกอบการเหล่านี้เพิ่มมากขึ้น และผู้ซื้อก็ไม่จำเป็นต้องกังวลเกี่ยวกับระยะเวลาและเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาจะซื้อขายอีกต่อไป เนื่องจากได้มีการกำหนดรูปแบบมาตรฐานของสัญญาหรือข้อตกลงซื้อขายไว้ในบัญชีท้ายกฎหมายแบบ G และบัญชีท้ายกฎหมายแบบ H (Schedule G, Schedule H) แนบท้ายกฎระเบียบข้อบังคับที่เรียกว่า Housing Development (Control and licensing) Act 1989 ซึ่งออกโดยอาศัยอำนาจของพระราชบัญญัตินี้แล้ว

²⁹ การจัดสรรที่ดินในประเทศมาเลเซีย. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: [www.hba.org.my/laws/hda/2007/ACT118\(2007\).htm](http://www.hba.org.my/laws/hda/2007/ACT118(2007).htm). [2558, 28 สิงหาคม]

สาระสำคัญของ พระราชบัญญัติการพัฒนาที่อยู่อาศัย (ควบคุมและออกใบอนุญาต) หรือ Housing Development (Control and licensing) Act 1966 เป็นกฎหมายที่ออกโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อควบคุมและออกใบอนุญาตให้การประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาจัดสร้างที่อยู่อาศัยในเพนนินซูล่า สหพันธรัฐมาเลเซีย เพื่อคุ้มครองประโยชน์ของผู้ซื้อและใช้กับเรื่องอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง กฎหมายฉบับนี้บัญญัติห้ามมิให้มีการพัฒนาก่อสร้างที่อยู่อาศัย ซึ่งมีการเข้าร่วมดำเนินธุรกิจ บริหารควบคุม หรือเป็นเหตุให้มีการควบคุมดำเนินกิจการ โดยผู้ประกอบการที่ไม่ได้รับใบอนุญาตตามพระราชบัญญัติฉบับนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ควบคุม ดังนั้นผู้ประกอบการในธุรกิจบ้านจัดสรรรายใด มีความประสงค์ที่จะเข้าร่วมบริหารจัดการ ดำเนินกิจการหรือควบคุมธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ก็จะต้องยื่นคำขอต่อผู้ควบคุมเพื่อขอใบอนุญาตตามที่บัญญัติไว้ในกฎหมายมาตรา 5(3) โดยผู้ยื่นคำขอจะต้องกรอกรายละเอียดลงในแบบฟอร์มใบคำขอ พร้อมกับแนบเอกสารต่าง ๆ ดังมีรายละเอียดอยู่ในบัญชีท้ายกฎหมาย ซึ่งจะขึ้นอยู่กับดุลพินิจและการพิจารณาเห็นชอบของผู้ควบคุมในแต่ละครั้ง

ในสหพันธรัฐมาเลเซีย ได้ให้นิยามความหมายเกี่ยวกับการพัฒนาที่อยู่อาศัย ไว้ในพระราชบัญญัติการพัฒนาที่อยู่อาศัย (การควบคุมและการออกใบอนุญาต) ที่แก้ไขเพิ่มเติม ค.ศ.2007(พ.ศ. 2552) โดยมีความหมายดังต่อไปนี้ “บ้านจัดสรร” หมายความว่ารวมถึง อาคาร บ้านเช่า หรือบ้านที่มีบริเวณ ซึ่งทั้งหมดหรือส่วนใหญ่ที่สร้างขึ้น ดัดแปลง หรือ มุ่งหมายให้เป็นที่อยู่อาศัยของมนุษย์ หรือบางส่วนใช้เป็นที่อยู่อาศัยของมนุษย์และบางส่วนใช้สำหรับเป็นสถานที่ประกอบธุรกิจ และรวมทั้งที่อยู่อาศัยประเภทอื่นๆ ที่รัฐมนตรีกำหนดเป็นครั้งคราวว่าให้เป็นบ้านจัดสรรตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 3ก ด้วย³⁰

การพัฒนาที่อยู่อาศัย หมายถึง การพัฒนาหรือก่อสร้างหรือกระทำในลักษณะสร้างบ้านจัดสรรจำนวนมากกว่าสี่ยูนิต (หน่วยที่อยู่อาศัย) และรวมถึงการระดมเงินทุนหรือการดำเนินงานก่อสร้างอาคารเพื่อสร้างบ้านจัดสรรใน หรือบน หรือเหนือ หรือใต้ที่ดินใด หรือการขายที่ดินหรืออาคารชุดมากกว่าสี่แปลงหรืออาคารชุดที่มองเห็นได้ว่ากำลังก่อสร้างบ้านจัดสรรมากกว่าสี่ยูนิต (หน่วยที่อยู่อาศัย)³¹

รัฐมนตรีมีอำนาจในการกำหนดเรื่องบ้านจัดสรร มาตรา 3ก (1) รัฐมนตรีอาจกำหนดเป็นครั้งคราวประเภทของที่อยู่อาศัย ที่พิจารณาว่าเป็นบ้านจัดสรร โดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

³⁰ Laws of Malaysia Act A1289 Housing Development(Control and licensing) (Amendment) Act 2007 Section 3(b)

³¹ Laws of Malaysia Act A1289 Housing Development(Control and licensing) (Amendment) Act 2007 Section 3(c)

(2) ในกรณีที่มิเหตุสงสัยว่าบ้านจัดสรรนั้นตรงกับความหมายภายใต้พระราชบัญญัตินี้หรือไม่นั้น คำวินิจฉัยของรัฐมนตรีถือเป็นที่สุด³²

มีการกำหนดให้ ภายในวันที่ 21 มกราคม และ 21 กรกฎาคม ของทุกปีให้ผู้ประกอบการบ้านจัดสรรส่งรายงานแสดงความถูกต้องและความบริบูรณ์เป็นลายลักษณ์อักษร เกี่ยวกับความคืบหน้าของการพัฒนาที่อยู่อาศัย ซึ่งผู้ประกอบการนั้นเข้าไปมีส่วนร่วม หรือกำลังดำเนินการ หรือรับผิดชอบ จนกว่าจะได้รับใบรับรองการเสร็จสมบูรณ์และการปฏิบัติตามสำหรับบ้านจัดสรรที่ตั้งอยู่ในโครงการการพัฒนาที่อยู่อาศัยนั้น³³

ภายใน 21 วันตั้งแต่วันที่ได้รับใบรับรองการเสร็จสมบูรณ์และการปฏิบัติตามจากผู้ประกอบการบ้านจัดสรร ให้ส่งใบรับรองดังกล่าวแก่ผู้ควบคุมตรวจสอบ และภายใน 21 วันหลังจากวันส่งมอบการครอบครองเพื่อเข้าใช้ประโยชน์ในบ้านจัดสรรที่ตั้งอยู่ในโครงการการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้ซื้อรายแรก ให้แจ้งเรื่องการส่งมอบดังกล่าวแก่ผู้ควบคุมตรวจสอบเป็นลายลักษณ์อักษร”

การโอนกรรมสิทธิ์แก่ผู้ซื้อ กำหนดโดยเริ่มต้นจากวันส่งมอบการครอบครองเพื่อเข้าใช้ประโยชน์ในบ้านจัดสรรที่ตั้งอยู่ในโครงการการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้ซื้อรายแรก จนกว่าจะมีการแบ่งแยกการถือครองกรรมสิทธิ์ในบ้านจัดสรรออกจากกัน

กรณีที่ผู้พัฒนาที่อยู่อาศัยฝ่าฝืนกฎ ระเบียบผู้ควบคุมตรวจสอบสามารถลงโทษได้ดังนี้

(1) ถ้าผู้ควบคุมตรวจสอบมีเหตุผลที่เชื่อได้ว่าผู้ประกอบการบ้านจัดสรรที่ได้รับใบอนุญาตกำลังดำเนินธุรกิจผ่านทางซึ่งก่อให้เกิดอันตรายหรือความเสียหายต่อผลประโยชน์ของผู้ซื้อหรือขัดกับบทบัญญัติใดแห่งพระราชบัญญัตินี้ ผู้ควบคุมตรวจสอบอาจออกคำสั่งอายัดบัญชีการพัฒนาที่อยู่อาศัยเป็นลายลักษณ์อักษร และกำกับไม่ให้ธนาคารหรือบริษัทการเงิน แล้วแต่กรณี ให้หรือตกลงหรือประการอื่นเพื่ออนุมัติการเบิกถอนเงินจากบัญชีดังกล่าว จนกว่าจะมีการเพิกถอนหรือเปลี่ยนแปลงคำสั่ง หรือเป็นไปตามเงื่อนไขใดๆที่ผู้ควบคุมตรวจสอบได้ใช้ดุลพินิจเด็ดขาด กำหนดไว้เป็นครั้งคราวในระหว่างการใช้คำสั่งดังกล่าว

(2) ธนาคารหรือบริษัทการเงิน หรือกรรมการ พนักงาน หรือลูกจ้างของธนาคาร หรือบริษัทการเงิน แล้วแต่กรณี ไม่ต้องอยู่ภายใต้ข้ออ้างสิทธิ หรือการเรียกร้อง หรือความรับผิดชอบบุคคลใด อันเกี่ยวกับสิ่งที่กระทำหรือละเว้นกระทำโดยสุจริตเพื่อเป็นไปตาม หรือการปฏิบัติตาม

³² Laws of Malaysia Act A1289 Housing Development(Control and licensing) (Amendment) Act 2007 New Section 3A

³³ Laws of Malaysia Act A1289 Housing Development(Control and licensing) (Amendment) Act 2007 New Section 7

หรือเตรียมจะปฏิบัติตาม หรือเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามหรือการเตรียมจะปฏิบัติตามคำสั่งของผู้ควบคุมตรวจสอบ ตามที่บัญญัติไว้ในอนุมาตรา (1)

(3) บุคคลใดไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของผู้ควบคุมตรวจสอบตามที่บัญญัติไว้ในอนุมาตรา

(1) บุคคลนั้นกระทำความผิดตามกฎหมายและต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนริงกิต

จะเห็นได้ว่าพระราชบัญญัติการพัฒนาที่อยู่อาศัยของสหพันธรัฐมาเลเซีย มีการควบคุมการพัฒนาที่อยู่อาศัย มีการกำหนดระเบียบหรือแนวทางการปฏิบัติและบทลงโทษต่างๆ ถ้าผู้พัฒนาที่อยู่อาศัยไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข แต่ไม่ได้มีการควบคุมการส่งมอบสาธารณูปโภคหรือการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง แต่จะเป็นการให้ความสำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลมากกว่าส่วนรวม

3.2 กฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินในประเทศไทย

ในปัจจุบันการจัดสรรที่ดินในประเทศไทย มีกฎหมายที่ควบคุมและกำหนดแนวทางการปฏิบัติเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินดังต่อไปนี้

3.2.1 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543³⁴

การจัดสรรที่ดินในปัจจุบันนี้ เป็นไปตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งมีผลบังคับใช้มาตั้งแต่วันที่ 22 กรกฎาคม พ.ศ. 2543 โดยเป็นกฎหมายที่ออกมาใช้บังคับแทนที่ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ที่ใช้บังคับมาเป็นเวลา 27 ปี โดยผู้มีหน้าที่เกี่ยวข้องได้ประมวลข้อบกพร่องของการใช้บังคับประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ซึ่งยังมีหลักการและรายละเอียดไม่เหมาะสมหลายประการสมควรแก้ไขปรับปรุงเพื่อกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยเฉพาะการได้สิทธิในที่ดินที่ทำสัญญาจะซื้อจะขาย มาตรการในการให้มีผู้รับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ มีการกระจายอำนาจในการอนุญาตและควบคุมการจัดสรรที่ดิน และการกำหนดระยะเวลาพิจารณาการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน การออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเป็นที่แน่นอน เพื่อป้องกันการทุจริตและเป็นการลดต้นทุนค่าใช้จ่ายในการจัดสรรที่ดินทางหนึ่งจึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

³⁴ วารสารที่ดิน. (2557). การจัดสรรที่ดิน. กรุงเทพฯ: กองการพิมพ์ กรมที่ดิน หน้า 5.

โดยเป็นพระราชบัญญัติที่ใช้ในการควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชน ที่มีการแบ่งที่ดินจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป เพื่อจำหน่าย สาระสำคัญของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีดังนี้³⁵

"การจัดสรรที่ดิน" หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลงและต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปี เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย³⁶

3.2.1.1 การจัดสรรที่ดิน โดยไม่ต้องขออนุญาตและไม่อยู่ภายใต้บังคับของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้แก่³⁷

1) การจัดสรรที่ดินของหน่วยงานราชการ หน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจ ราชการส่วนท้องถิ่นหรือองค์กรอื่นของรัฐที่มีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย

2) การจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายอื่น

3.2.1.2 การทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรกับผู้จัดสรรที่ดิน

การทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรกับผู้จัดสรรที่ดินนั้น³⁸ กฎหมายบังคับว่าต้องทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดขึ้น (สัญญามาตรฐาน) ซึ่งมี 2 แบบ คือ แบบ ก. สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (เฉพาะที่ดิน) แบบ ข. สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (มีสิ่งปลูกสร้าง) สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรดังกล่าว หากมิได้ทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดและไม่เป็นคุณต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้ว กฎหมายถือว่าสัญญาส่วนนั้นหรือข้อตกลงนั้นไม่มีผลใช้บังคับ

3.2.1.3 ผู้รับเงินจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร³⁹ ต้องออกหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อ

ผู้รับเงินจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อชำระราคาที่ดินที่ซื้อขายก็ดี เพื่อชำระหนี้จำนองเกี่ยวกับที่ดินแปลงที่จัดสรรให้แก่ผู้รับจำนองก็ดี ผู้ที่รับเงินนั้นจะต้องออกใบเสร็จรับเงิน หรือหลักฐานเป็นหนังสือเพื่อแสดงการรับเงินแต่ละครั้งพร้อมกับลงลายมือชื่อของผู้รับเงินแล้วมอบให้แก่ผู้ซื้อ

³⁵ สาระสำคัญของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: www.dol.go.th [2558, 26 สิงหาคม]

³⁶ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 4

³⁷ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 5

³⁸ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 34

³⁹ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 35

ที่ดินจัดสรรซึ่งเป็นผู้ชำระเงิน มิฉะนั้นผู้รับเงินมีความผิด⁴⁰ ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 5,000 บาท หลักฐานการชำระเงินที่ผู้รับเงินออกให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดังกล่าว กฎหมายถือว่าเป็นหลักฐาน แสดงการชำระราคาที่ดินจัดสรร คือถือว่าได้มีการชำระราคาที่ดินจัดสรรตามที่ปรากฏในหนังสือ การรับเงินนั้นแล้ว

3.2.1.4 ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ถอนจำนองเองได้ เจ้าพนักงานที่ดินต้องจดทะเบียนโอน กรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเมื่อมีหลักฐานการชำระราคาแล้วมีสาระสำคัญดังนี้⁴¹

1) เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ชำระราคาที่ดินจัดสรรครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขาย แล้ว ซึ่งอาจจะมีหลักฐานที่ผู้รับเงินออกให้ตามมาตรา 35 กฎหมายถือว่า ที่ดินแปลงนั้นพ้นจากการ ยึดหรืออายัดทั้งปวง ซึ่งในที่นี้หมายความว่าเจ้าหนี้อื่นๆ นอกจากเจ้าหนี้ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยตรง เช่น เจ้าหนี้ของผู้จัดสรรหรือผู้ขายที่ดินจะทำการยึดหรืออายัดที่ดินแปลงนั้นไม่ได้

2) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีสิทธิร้องขอให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและ นิติกรรมโอนที่ดินและหรือบ้านซึ่งปลูกอยู่ในที่ดินนั้นมาเป็นชื่อของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ โดยต้อง นำหลักฐานต่อไปนี้มาแสดงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน คือ

2.1) หลักฐานเป็นหนังสือที่แสดงว่าได้ชำระราคาที่ดินเรียบร้อยแล้ว เช่น ใบรับ เงินที่ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับจำนองที่ดินแปลงนั้นออกให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

2.2) หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินซึ่งได้แก่โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการ ทำประโยชน์ ซึ่งปกติก็ต้องขอมมาจากผู้จัดสรรที่ดิน ถ้าผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับจำนองไม่ยอมมอบ หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงนั้นให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ๆ ก็สามารถแก้ไขได้โดยแจ้งให้ เจ้าพนักงานที่ดินทราบ เพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินใช้อำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงนั้น จากบุคคลอื่นที่ยึดถือหรือครอบครองเอกสารนั้นไว้ให้ส่งมาเพื่อจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้เป็นชื่อของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ หากบุคคลดังกล่าวไม่ส่งมาภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง คำสั่งจากเจ้าพนักงานที่ดิน เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลง นั้นแล้วดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงนั้นให้แก่ผู้ซื้อที่ดิน จัดสรรได้

⁴⁰ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 65

⁴¹ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 37

3.2.1.5 สาธารณูปโภคในที่ดินจัดสรร ย่อมตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินจัดสรร
ทุกแปลงมีรายละเอียดมีดังนี้⁴²

1) สาธารณูปโภคต่าง ๆ เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มี
ขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามที่ระบุไว้ในแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ
จัดสรรที่ดินให้ถือว่าเป็นภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรทุกแปลงตามกฎหมาย ทั้งนี้โดย
ไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนว่าเป็นภาระจำยอม เมื่อตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินจัดสรรทุกแปลงแล้ว
ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกแปลงย่อมมีสิทธิที่จะใช้สาธารณูปโภคต่าง ๆ ดังกล่าวได้ตลอดไป

2) ผู้จัดสรรที่ดินมีภาระหน้าที่ต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าว ให้คงสภาพ
ดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นตลอดไป และจะกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำ
ยอมนั้นลดลงไปหรือเสื่อมความสะดวกลงไม่ได้ จนกว่าผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่ในการ
บำรุงรักษาสาธารณูปโภค

3) นอกจากผู้จัดสรรที่ดินมีภาระหน้าที่ต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคผู้จัดสรร
ที่ดินยังมีภาระหน้าที่ต้องจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาสัญญาค้ำประกันกับคณะกรรมการ
จัดสรรที่ดินว่า ผู้จัดสรรที่ดินจะทำการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตลอดไป จนกว่าจะพ้นจาก
ภาระหน้าที่ หากผู้จัดสรรที่ดินไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้อยู่ในสภาพดังเช่นที่จัดทำขึ้น
ผู้ค้ำประกันคือ ธนาคารหรือสถาบันการเงินก็ยินดีที่จะรับผิดชอบแทน มิฉะนั้นประธาน
คณะกรรมการจัดสรรที่ดินมีหน้าที่ต้องฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายจากผู้ค้ำประกันและว่าจ้างให้บุคคล
อื่นมาบำรุงรักษาสาธารณูปโภคเหล่านั้นต่อไป

3.2.1.6 หลักฐานที่ใช้ในการยื่นขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ได้แก่⁴³

1) โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีชื่อผู้ขอใบอนุญาตเป็นผู้มี
สิทธิในที่ดิน โดยที่ดินนั้นต้องปลอดจากบุริมสิทธิใด ๆ เว้นแต่บุริมสิทธิในมูลซื้อขาย
อสังหาริมทรัพย์ในกรณีที่ดินที่จัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือภาระ
จำนอง ให้แสดงบันทึกความยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนอง และ
จำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้ จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงและ
ต้องระบุว่า ที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะไม่ต้องรับภาระหนี้
บุริมสิทธิหรือจำนองดังกล่าว

2) แผนผังแสดงจำนวน และเนื้อที่ดินแปลงย่อยที่ขอจัดสรร

3) โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

⁴² พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 43

⁴³ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 23

- 4) แผนงาน โครงการ และระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
- 5) ภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดิน
- 6) แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร
- 7) ที่ตั้งของสำนักงานของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน
- 8) ชื่อธนาคารหรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดซึ่งจะเป็น

ผู้ค้าประกัน

3.2.1.7 การพิจารณาของคณะกรรมการ⁴⁴

คณะกรรมการจะต้องพิจารณาแผนผังโครงการ วิธีการจัดสรรที่ดินให้แล้วเสร็จภายใน 45 วัน นับแต่วันที่เข้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเข้าพนักงานที่ดินสาขารับคำขอ ถ้าคณะกรรมการไม่อาจพิจารณาให้แล้วเสร็จภายใน 45 วันโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ให้ถือว่าคณะกรรมการได้ให้ความเห็นชอบแผนผังโครงการ วิธีการในการจัดสรรที่ดินนั้นแล้ว

3.2.1.8 การอุทธรณ์คำสั่งของคณะกรรมการ⁴⁵

กรณีที่คณะกรรมการไม่เห็นชอบหรือมีคำสั่งไม่อนุญาต ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน มีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ทราบ และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางจะต้องพิจารณาให้แล้วเสร็จภายใน 60 วัน นับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ หากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางไม่วินิจฉัยให้แล้วเสร็จภายใน 60 วัน ให้ถือว่า ผู้อุทธรณ์ได้รับความเห็นชอบหรือได้รับอนุญาต คำวินิจฉัยของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางให้เป็นที่สุด

3.2.1.9 การก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินจัดสรร⁴⁶

ห้ามมิให้ก่อภาระผูกพันแก่ที่ดินซึ่งผู้จัดสรรได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้ว อีกทั้งห้ามมิให้ผู้จัดสรรก่อภาระผูกพันแก่ที่ดิน โดยการจดทะเบียนภาระจำยอม สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกินหรือภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ⁴⁷ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินก่อภาระผูกพันในที่ดินหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยการจำนองกรณีที่ดินเปล่าวงเงินจำนองไม่เกิน 2 ใน 3 ของราคาประเมินที่ดินหรือราคาที่ดินที่คณะกรรมการเห็นชอบ กรณีที่ดินเปล่าพร้อมสิ่งปลูกสร้าง วงเงินจำนองไม่เกิน 2 ใน 3 ของราคา

⁴⁴ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 25

⁴⁵ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 26

⁴⁶ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 33

⁴⁷ ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่องกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดิน ลงวันที่ 27 มิถุนายน 2544

ประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง หรือราคาที่ดินคณะกรรมการเห็นชอบ ทั้งสองกรณีดังกล่าว ผู้รับจ้างต้องยินยอมเฉลี่ยหนี้และรับชำระหนี้เป็นรายที่ดินแปลงย่อย

3.2.1.10 การก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ⁴⁸

เมื่อได้รับอนุญาตแล้ว ห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ อีกทั้งห้ามมิให้ก่อภาระผูกพันแก่ที่ดินสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ โดยการจดทะเบียนจำนอง สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกินหรือภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่เป็นการนำถนนหรือทางเท้ามาจดทะเบียน ในกรณีก่อภาระผูกพันแก่ที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะโดยการให้เช่า การเช่าต้องไม่ขัดแย้งกับลักษณะการให้บริการหรือการให้สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ การขออนุญาตให้เช่ากับคู่กรณีใหม่โดยยังอยู่ในสัญญาเช่าเดิมต้องแสดงหลักฐานว่าสัญญาเช่าเดิมได้ระงับแล้ว ผู้เช่าจะให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าได้ หากมีการระบุไว้ในสัญญาเช่าว่า ให้ทำได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ

3.2.1.11 บทกำหนดโทษ

1) ผู้จัดสรรที่ดินหรือบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องกับผู้ใดไม่มาให้ถ้อยคำ หรือไม่ส่งเอกสารตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการเรียกหรือสั่ง (ปรับไม่เกิน 10,000 บาท)⁴⁹

2) ทำการจัดสรรที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรร (จำคุกไม่เกิน 2 ปีและปรับตั้งแต่ 40,000 ถึง 100,000 บาท)⁵⁰

3) ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรผู้ใดไม่ให้ความสะดวกแก่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือบุคคลซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางแต่งตั้งในการปฏิบัติงาน (ปรับไม่เกิน 10,000 บาท)⁵¹

4) ผู้ใดแจ้งข้อความหรือแสดงหลักฐาน หรือรายละเอียดเกี่ยวกับภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรอันเป็นเท็จ หรือปกปิดข้อความจริงซึ่งควรบอกให้แจ้ง (จำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือปรับไม่เกิน 10,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ)⁵²

⁴⁸ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 33 วรรคสอง

⁴⁹ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 50

⁵⁰ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 59

⁵¹ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 60

⁵² พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 60

- 5) ผู้ใดโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินไม่ตรงตามที่ได้รับอนุญาต (ปรับ ตั้งแต่ 50,000 บาท ถึง 100,000 บาท)
- 6) ผู้จัดสรรที่ดินไม่แสดงใบอนุญาต แผนผัง โครงการและวิธีการตามที่คณะกรรมการอนุญาตไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานที่ทำการจัดสรรที่ดิน⁵³ (ปรับไม่เกิน 10,000 บาท)
- 7) ผู้จัดสรรที่ดินไม่ทำสัญญาจะซื้อจะขายตามแบบมาตรฐาน⁵⁴ (ปรับไม่เกิน 5,000 บาท)
- 8) ผู้รับเงินที่ไม่ออกใบเสร็จรับเงินให้แก่ผู้ซื้อ (ปรับไม่เกิน 5,000 บาท)
- 9) ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกหรือกระทำอย่างหนึ่งอย่างใดให้ผิดไปจากแผนผังโครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตและคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการหรือผู้ซึ่งกรรมการมอบหมายสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินระงับการกระทำนั้นและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น ต้องระวางโทษปรับอีกวันละ 1,000 บาทตลอดระยะเวลาที่ฝ่าฝืน⁵⁵
- 10) ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดซึ่งจะต้องรับโทษตามพระราชบัญญัตินี้เป็นนิติบุคคล กรรมการ ผู้จัดการของนิติบุคคล และบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น ต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย เว้นแต่ จะพิสูจน์ได้ว่าตนมิได้มีส่วนในการกระทำความผิดนั้น⁵⁶

3.2.2 ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515

ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ.2515⁵⁷ ที่ออกมาใช้เป็นกฎหมายควบคุมการจัดสรรที่ดิน โดยเจตนารมณ์หรือวัตถุประสงค์ของการประกาศใช้บังคับควบคุมการจัดสรรที่ดินก็เพื่อมุ่งคุ้มครองผลประโยชน์ของประชาชนที่ซื้อที่ดินจัดสรร มิให้ถูกเอารัดเอาเปรียบหรือหลอกลวงจากผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดิน โดยในประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 มีสาระสำคัญ ดังนี้

⁵³ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 31

⁵⁴ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 63

⁵⁵ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 65

⁵⁶ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 66

⁵⁷ ยกเลิกโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 3

1) ในการประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้⁵⁸

การจัดสรรที่ดิน หมายความว่า การจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าด้วยวิธีใดโดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเป็นค่าตอบแทนและมีการให้ค้ำประกันหรือการแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงให้ที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัยที่ประกอบการพาณิชย์หรือประกอบอุตสาหกรรม

ใบอนุญาต หมายความว่า ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

ผู้จัดสรรที่ดิน หมายความว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หมายความว่า ผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดินเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรร

คณะกรรมการ หมายความว่า คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

ประธานคณะกรรมการ หมายความว่า ประธานคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

2) ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ไม่ใช่บังคับแก่การจัดสรรที่ดินของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ตามกฎหมายว่าด้วยธนาคารอาคารสงเคราะห์ของสำนักงานอาคารสงเคราะห์และของทางราชการหรือขององค์การของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย⁵⁹

3) ให้มีคณะกรรมการคณะหนึ่งเรียกว่า “คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน” ประกอบด้วย ปลัดกระทรวงมหาดไทยเป็นประธาน อธิบดีกรมที่ดินเป็นรองประธาน ผู้แทนกรมการปกครอง ผู้แทนสำนักผังเมืองเป็นกรรมการ ผู้แทนกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ และกรรมการอื่นอีกไม่เกิน 5 คนซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา⁶⁰

4) กรรมการซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งอยู่ในตำแหน่งคราวละ 2 ปี แต่เมื่อพ้นจากตำแหน่งแล้วอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้⁶¹

5) นอกจากพ้นจากตำแหน่งตามวาระตามข้อ 4 กรรมการซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งพ้นจากตำแหน่งเมื่อ⁶²

(1) ลาออก

(2) รัฐมนตรีให้ออก

⁵⁸ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ข้อ 1

⁵⁹ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ข้อ 2

⁶⁰ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ข้อ 3

⁶¹ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ข้อ 4

⁶² ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ข้อ 5

เมื่อตำแหน่งกรรมการว่างลงระหว่างวาระรัฐมนตรีอาจแต่งตั้งผู้อื่นแทนได้กรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งตามวรรคสองอยู่ในตำแหน่งตามวาระของผู้ซึ่งตนแทน

6) การประชุมคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุมไม่ต่ำกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคณะกรรมการทั้งหมดจึงเป็นองค์ประชุมถ้าในการประชุมคราวใดประธานและรองประธานไม่อยู่ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการด้วยกันคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุมมติที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมากกรรมการคนหนึ่งมีเสียงหนึ่งเสียงในการลงคะแนนถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด⁶³

7) คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ควบคุมการจัดสรรที่ดินให้เป็นไปตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ อำนาจหน้าที่เช่นนี้ให้รวมถึง⁶⁴

(1) การวางข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน

(2) การพิจารณาคำขออนุญาตและการออกหรือโอนใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน

(3) การตรวจสอบการจัดสรรที่ดินเพื่อให้การได้ดำเนินไปตามที่ได้ออกใบอนุญาต

(4) การเรียกผู้จัดสรรที่ดินหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำหรือสั่งให้บุคคล

ดังกล่าวส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องตามความจำเป็นทั้งนี้ภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการกำหนด

8) คณะกรรมการมีอำนาจแต่งตั้งคณะอนุกรรมการหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดเพื่อพิจารณาหรือปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใด ตามที่คณะกรรมการมอบหมายรวมทั้งการพิจารณาและปฏิบัติการตามข้อ 7 (3) และ (4)⁶⁵

คณะอนุกรรมการและบุคคลซึ่งคณะกรรมการแต่งตั้งมีอำนาจเช่นเดียวกันคณะกรรมการในกิจการที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการการประชุมคณะอนุกรรมการให้นำความตาม ข้อ 6 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

9) ในการวางข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินให้คณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการจัดทำแผนผังโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน เพื่อประโยชน์ในการอนามัยการคมนาคมความปลอดภัยและการผังเมืองรวมทั้งเงื่อนไขในสิ่งต่อไปนี้ทุกประการหรือบางประการคือ⁶⁶

(1) ขนาดความกว้างและความยาวต่ำสุดหรือเนื้อที่จำนวนน้อยที่สุดของที่ดินแปลงย่อยที่จะจัดสรรได้

⁶³ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ข้อ 6

⁶⁴ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ข้อ 7

⁶⁵ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ข้อ 8

⁶⁶ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ข้อ 9

(2) ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่างๆ ทางเดิน ทางเท้าในที่ดินจัดสรรทั้งหมดรวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนนหรือทางสายนอกที่จัดสรร

(3) ระบบการระบายน้ำ

(4) ระบบและมาตรฐานของสิ่งอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามที่จำเป็น

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินให้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา

10) ห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการขอและกรอกใบอนุญาตให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวงและให้เสียค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดในกฎกระทรวง⁶⁷

11) ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินต้องแสดงหลักฐานและรายละเอียดดังต่อไปนี้ด้วยคือ⁶⁸

(1) ถ้าผู้ขอมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ขอจัดสรรให้แสดงโฉนดที่ดินนั้น ถ้ายังไม่มีกรรมสิทธิ์ให้แสดงหลักฐานการจะได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น

(2) แผนผังแสดงจำนวนแปลงย่อยที่ขอจัดสรรและเนื้อที่โดยประมาณของแต่ละแปลง

(3) โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรรการจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่าง ๆ

(4) รวมทั้งการปรับปรุงอื่นๆตามควรแก่สภาพของท้องถิ่น โดยแสดงแผนผังรายละเอียดและรายการก่อสร้างประมาณการค่าก่อสร้างและกำหนดเวลาที่จะจัดทำให้แล้วเสร็จด้วย

(5) วิธีการจำหน่ายที่ดินและการชำระค่าตอบแทน

(6) ภาระผูกพันต่างๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น

(7) ที่ตั้งสำนักงานของผู้ขอ

(8) หลักฐานและรายละเอียดอื่นๆ ที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควรตามความจำเป็นในกรณีและผู้ขอจัดสรรที่ดินเป็นนิติบุคคลให้แสดงหลักฐานการเป็นนิติบุคคลด้วย

12) ในกรณีที่ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ขอจัดสรรหรือมีกรรมสิทธิ์แต่มีภาระผูกพันอยู่เมื่อคณะกรรมการเห็นสมควรจะอนุญาตตามคำขอคณะกรรมการต้องให้ผู้ขอจัดการให้ที่ดินที่ขอจัดสรรนั้นมีชื่อผู้ขอเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์โดยปราศจากภาระผูกพันใด ๆ ก่อนออกใบอนุญาต⁶⁹

⁶⁷ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ข้อ 10

⁶⁸ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ข้อ 11

⁶⁹ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ข้อ 12

ถ้าผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินไม่จัดการตามวรรคหนึ่งภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 2 เดือนคณะกรรมการอาจสั่งยกเลิกคำขอนั้นเสียได้

13) เมื่อคณะกรรมการเห็นสมควรจะอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินได้ ตามคำขอก่อนออกใบอนุญาตให้ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินใด ที่คณะกรรมการเห็นชอบมาทำสัญญาค้ำประกันกับคณะกรรมการว่าถ้าผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินนั้นตามแผนผังโครงการและสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินนั้น โครงการต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่คณะกรรมการใช้จ่ายไปในการดำเนินการดังกล่าวทั้งสิ้นเว้นแต่ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันจะดำเนินการเองภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการกำหนด⁷⁰

ในกรณีที่ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันผิดสัญญาค้ำประกันให้ประธานคณะกรรมการมีอำนาจฟ้องหรือต่อสู้อคดีดังกล่าวในนามคณะกรรมการ

14) ในกรณีที่คณะกรรมการมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินมีสิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ทราบคำสั่งคำวินิจฉัยของรัฐมนตรีให้เป็นที่สุด⁷¹

15) เมื่อได้ออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้วให้คณะกรรมการรีบส่งใบอนุญาตพร้อมแผนผังโครงการและวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ณ ที่ที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่ เพื่อให้จดทะเบียนในโฉนดที่ดินภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินและเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้วให้จดทะเบียนโฉนดที่ดินแบ่งแยกด้วยทุกแปลง⁷²

16) ให้ผู้จัดสรรที่ดินแสดงใบอนุญาตและแสดงแผนผังโครงการและวิธีการซึ่งตรงตามคณะกรรมการอนุญาตไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานที่ทำการจัดสรรที่ดิน ถ้าใบอนุญาตสูญหายหรือชำรุดในเนื้อหาที่สำคัญ ให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นขอรับใบแทนตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนด ต่อคณะกรรมการภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ทราบการสูญหายหรือชำรุด⁷³

⁷⁰ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ข้อ 13

⁷¹ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ข้อ 14

⁷² ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ข้อ 15

⁷³ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ข้อ 16

17) เมื่อได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการแล้วถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการหรือวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตให้ยื่นคำขอตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดพร้อมทั้งแผนผังโครงการหรือวิธีการที่แก้ไขเปลี่ยนแปลงพร้อมทั้งหนังสือยินยอมของผู้ค้าประกันที่จะผูกพันค้าประกันต่อตามที่กรรมการจะอนุญาตต่อคณะกรรมการเพื่อพิจารณาอนุญาต⁷⁴

ในกรณีที่คณะกรรมการอนุญาตให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการหรือวิธีการที่ได้ยื่นไว้ให้คณะกรรมการส่งแผนผังโครงการหรือวิธีการที่แก้ไขเปลี่ยนแปลงไปยังพนักงานจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ณ ที่ที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่และให้นำความในข้อ 15 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

18) เมื่อได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการแล้ว ห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมกับบุคคลใด ก่อให้เกิดภาระแก่ที่ดินนั้นเว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการ⁷⁵

19) สัญญาระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรรต้องทำเป็นหนังสือสัญญาซื้อขายและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อได้จดทะเบียนตามวรรคหนึ่งแล้วให้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ตกลงกันตามสัญญาซื้อขาย เฉพาะส่วนตามแผนผังหรือโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกเปลี่ยนแปลงย่อยนั้นโอนไปยังผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยให้ผู้จัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับราคาที่ดินเท่าที่ยังค้างชำระอยู่และให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิที่ได้จดทะเบียนไว้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว⁷⁶

20) เพื่อประโยชน์แห่งข้อ 21 ข้อ 25 และข้อ 26 ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินจัดให้มีสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดิน⁷⁷

21) ในกรณีที่ยังไม่ได้ออกโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกเปลี่ยนแปลงย่อยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินจดทะเบียนการซื้อขายที่ดินตามข้อ 19 ไว้ในสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดินเป็นหลักฐานแทนการจดบันทึกสาระสำคัญลงในโฉนดที่ดินตามมาตรา 75 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินและเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกเปลี่ยนแปลงย่อยแล้วให้

⁷⁴ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ข้อ 17

⁷⁵ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ข้อ 18

⁷⁶ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ข้อ 19

⁷⁷ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ข้อ 20

พนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวจะแจ้งการจดทะเบียนซื้อขายลงใน โฉนดที่ดินนั้น ให้ตรงกับสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดินด้วย⁷⁸

22) ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไป ทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินจัดสรรซึ่งยังไม่ได้ออกโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยกับบุคคลภายนอก ซึ่งนิติกรรมนั้น กฎหมายบังคับว่าต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้นำความในข้อ 21 มาใช้บังคับโดยอนุโลม⁷⁹

23) ในระหว่างที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยังชำระราคาที่ดินไม่ครบถ้วนตามสัญญาซื้อขายถ้าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปทำนิติกรรมกับบุคคลอื่นก่อให้เกิดภาระแก่ที่ดินนั้น โดยผู้จัดสรรที่ดินมิได้ยินยอมด้วยแล้วอาจเป็นที่เสื่อมเสียแก่บุริมสิทธิของผู้จัดสรรที่ดินในขณะที่อาจบังคับสิทธิเรียกร้องได้ผู้จัดสรรที่ดินอาจร้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมนั้นเสียได้⁸⁰

24) สัญญาซื้อขายที่ดินจัดสรรที่ได้ตกลงแบ่งชำระราคาที่ดินเป็นคราวๆ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรผิดนัดไม่ชำระราคาตั้งแต่ 2 คราวติดต่อกันผู้จัดสรรที่ดินจะใช้สิทธิเรียกร้องเอาราคาที่ค้างชำระทั้งหมดก็ได้⁸¹

25) ในกรณีที่มีการชำระราคาที่ดินบางส่วนไม่ว่าครั้งใดให้ผู้จัดสรรที่ดินทำบัญชีตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนด ส่งไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินภายในวันที่ 12 ของเดือนถัดไป ถ้ามีความจำเป็นไม่อาจส่งบัญชีทันตามกำหนดในเดือนใดพนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวจะขยายเวลาให้ตามที่เห็นสมควรก็ได้เมื่อได้รับบัญชีแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนการชำระราคาที่ดินนั้นไว้ในสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดินในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินเพิกเฉยไม่ปฏิบัติตามวรรคหนึ่งเมื่อมีคำขอของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปและพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินได้พิจารณาหลักฐานเป็นที่พอใจแล้ว ให้แจ้งการชำระราคาที่ดินตามคำขอของผู้นั้นไว้ในสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดิน⁸²

26) เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนแล้วให้ผู้จัดสรรที่ดินทำหลักฐานเป็นหนังสือให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปเป็นหลักฐานเป็นที่พอใจแล้วให้จัดบันทึกข้อความว่าที่ดินนั้นได้ชำระราคา

⁷⁸ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ข้อ 21

⁷⁹ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ข้อ 22

⁸⁰ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ข้อ 23

⁸¹ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ข้อ 24

⁸² ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ข้อ 25

ที่ดินครบถ้วนแล้วไว้ในสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดินและถ้าได้ออกโฉนดที่ดินแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้วก็ให้จัดบันทึกลงในโฉนดที่ดินฉบับที่แบ่งแยกด้วย⁸³

27) ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะโอนใบอนุญาตให้ยื่นคำขอตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดต่อคณะกรรมการ เมื่อคณะกรรมการเห็นว่าผู้รับโอนมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินจัดสรรแล้วหรือจะได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินจัดสรรและการโอนนั้นไม่เป็นที่เสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและธนาคารหรือสถาบันการเงินแล้วแต่กรณีซึ่งเป็นคู่สัญญาเกี่ยวกับคณะกรรมการได้ยินยอมด้วยแล้วให้คณะกรรมการอนุญาตให้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอนและผู้รับโอนต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนตามที่กำหนดในกฎกระทรวง⁸⁴

28) ภายใบบังคับแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เมื่อได้รับโอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอนแล้วให้บรรดาสีทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตกไปยังผู้รับโอน⁸⁵

29) ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตายให้ผู้จัดการมรดกหรือทายาทยื่นคำขอตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดต่อคณะกรรมการเพื่อรับโอนใบอนุญาตภายใน 60 วัน นับแต่วันที่ผู้จัดสรรที่ดินตายหรือภายในกำหนดเวลาที่คณะกรรมการเห็นสมควรขยายให้เมื่อคณะกรรมการสอบสวนเห็นว่าผู้ยื่นคำขอมีสีทธิในที่ดินจัดสรรให้คณะกรรมการโอนใบอนุญาตให้แก่ผู้ยื่นคำขอรับโอนและให้คณะกรรมการประกาศให้ธนาคารหรือสถาบันการเงินแล้วแต่กรณีและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบถ้าปรากฏในภายหลังว่าผู้จัดการมรดกหรือทายาทนั้นไม่มีสิทธิในที่ดินจัดสรรให้คณะกรรมการเพิกถอนการโอนใบอนุญาตนั้นเสีย⁸⁶

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตายและไม่ว่าจะมีผู้จัดการมรดกหรือทายาทผู้รับโอนใบอนุญาตต่อไปหรือไม่ก็ตาม ให้ถือว่าธนาคารหรือสถาบันการเงินแล้วแต่กรณีผู้เป็นคู่สัญญากับคณะกรรมการมาแต่เดิมยังคงผูกพันอยู่ตามสัญญานั้น

ถ้าผู้จัดสรรที่ดินตายไม่มีผู้จัดการมรดกหรือทายาทหรือมีแต่ผู้จัดการมรดกหรือทายาทมิได้ยื่นคำขอต่อคณะกรรมการภายในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่งและผู้จัดสรรที่ดินยังมีได้ดำเนินการตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตไว้เลยหรือดำเนินการยังไม่ครบให้ถือว่าผู้จัดสรรที่ดินไม่ปฏิบัติตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตไว้ในกรณีที่ว่านี้ให้นำความในข้อ 13 มาใช้บังคับโดยอนุโลมและเมื่อได้ปฏิบัติตามแผนผังและโครงการทั้งได้ออกโฉนดที่ดินแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้วคณะกรรมการจะประกาศยกเลิกการจัดสรรที่ดินนั้นก็ได้

⁸³ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ข้อ 26

⁸⁴ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ข้อ 27

⁸⁵ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ข้อ 28

⁸⁶ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ข้อ 29

30) สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดิน ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่นให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรและให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าว ให้คงสภาพดังที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไป และจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลบลไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ หน้าที่ในการบำรุงรักษาตามวรรคหนึ่ง มิให้ใช้บังคับในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปได้อุทิศทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณะประโยชน์หรือได้โอนให้แก่เทศบาลสุขาภิบาลหรือองค์การบริหารส่วนจังหวัดแห่งท้องที่ที่ดินจัดสรรอยู่ในเขต⁸⁷

31) ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินที่ยังมิได้จำหน่ายทั้งหมดหรือบางส่วน ให้ยื่นคำขอตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนด ต่อคณะกรรมการในการพิจารณาคำขอตามวรรคหนึ่งถ้าปรากฏว่าการยกเลิกนั้น จะไม่เป็นการเสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้คณะกรรมการสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดินทั้งหมดหรือบางส่วนแล้วแต่กรณี⁸⁸

เมื่อคณะกรรมการสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน บันทึกการยกเลิกนั้นลงในโฉนดที่ดินแปลงหรือส่วนที่ยกเลิกทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกัน

32) ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประกาศคณะปฏิวัติฉบับนี้ ประกาศในราชกิจจานุเบกษาและได้จำหน่ายที่ดินจัดสรรบางส่วน หรือได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือได้ปรับปรุงที่ดินจัดสรรให้เป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบกิจการพาณิชย์หรือที่ประกอบกิจการอุตสาหกรรมไปแล้วบางส่วน เมื่อผู้นั้นได้ยื่นรายการและแสดงหลักฐานตามแบบและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวงต่อคณะกรรมการภายใน 60 วัน นับแต่วันที่ประกาศคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับก็ให้ทำการจัดสรรที่ดินนั้นต่อไปได้ โดยไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งประกาศคณะปฏิวัติฉบับนี้เว้นแต่กิจการอันเป็นสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดิน ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินให้อยู่ภายใต้บังคับแห่งข้อ 30 ด้วย⁸⁹

33) ในการตรวจสอบการจัดสรรที่ดินของคณะกรรมการตามข้อ 7 (3) ผู้จัดสรรที่ดินและผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรต้องให้ความสะดวกตามสมควร⁹⁰

⁸⁷ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ข้อ 30

⁸⁸ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ข้อ 31

⁸⁹ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ข้อ 32

⁹⁰ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ข้อ 33

34) ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดินจัดสรร ผู้ใดไม่ให้ความสะดวกแก่กรรมการหรืออนุกรรมการหรือบุคคลที่กรรมการแต่งตั้งในการปฏิบัติงานตามข้อ 7 (3) หรือผู้จัดสรรที่ดินหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้ใดไม่มาให้ถ้อยคำหรือไม่ส่งเอกสารตามที่คณะกรรมการเรียกหรือส่งตามข้อ 7 (4) ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 1,000 บาท⁹¹

35) ผู้ใดฝ่าฝืนข้อ 10 วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 1 ปีและปรับไม่เกิน 10,000 บาท⁹²

36) ผู้ใดแจ้งข้อความหรือแสดงหลักฐานหรือรายละเอียดตามข้อ 11 (5) หรือ (7) อันเป็นเท็จต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือปรับไม่เกิน 5,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ⁹³

37) ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดไม่ปฏิบัติตามข้อ 16 ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 1,000 บาท⁹⁴

38) ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดไม่ปฏิบัติตามข้อ 25 วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 5,000 บาท⁹⁵

39) ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดโฆษณาแผนผังโครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดิน ให้ผิดไปจากที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 6 เดือนหรือปรับไม่เกิน 5,000 บาทหรือทั้งจำทั้งปรับ⁹⁶

40) ผู้ใดโฆษณาแผนผังโครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินในที่ดิน ซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินยังไม่ได้ออกใบอนุญาตให้จัดสรร ต้องระวางโทษไม่เกิน 6 เดือนหรือปรับไม่เกิน 5,000 บาทหรือทั้งจำทั้งปรับ⁹⁷

41) ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมไม่เกินอัตราค่าธรรมเนียมท้ายประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ กับกำหนดกิจการอื่นเพื่อปฏิบัติตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้⁹⁸

⁹¹ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ข้อ 34

⁹² ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ข้อ 35

⁹³ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ข้อ 36

⁹⁴ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ข้อ 37

⁹⁵ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ข้อ 38

⁹⁶ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ข้อ 39

⁹⁷ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ข้อ 40

⁹⁸ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ข้อ 41

3.2.3 กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุมและการยกเลิก นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545

การประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้⁹⁹ เนื่องจากมาตรา 45 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้บัญญัติในเรื่องการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การควบคุม การยกเลิก และการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง เพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินการ ดังนี้

1. ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โครงการใดประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ตัวแทนที่ได้รับการแต่งตั้งตามมาตรา 45 ยื่นคำขอจดทะเบียนตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยเอกสารหลักฐาน ดังต่อไปนี้¹⁰⁰

(1) รายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อย ตามแผนผัง โครงการที่มีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เห็นชอบข้อบังคับและแต่งตั้งตัวแทนในการยื่นคำขอจดทะเบียน

(2) สำเนาข้อบังคับ

(3) หลักฐานการรับแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการตามมาตรา 44 (1)

(4) บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและ โครงการที่ได้รับอนุญาต พร้อมสำเนานั่งสือแสดงสิทธิในที่ดินเกี่ยวข้อง

2. ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้¹⁰¹

(1) ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(2) วัตถุประสงค์

(3) ที่ตั้งสำนักงาน

⁹⁹ ประกาศราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่ม 119 ตอนที่ 56ก วันที่ 17 มิถุนายน 2545

¹⁰⁰ กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุมและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ข้อ 2

¹⁰¹ กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุมและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ข้อ 3

(4) ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการ การเลือกตั้ง วาระการดำรงตำแหน่งการเริ่มดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่ง และการประชุมคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรซึ่งต้องประชุมอย่างน้อยปีละสองครั้ง

(5) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชี และการเงิน

(6) ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิก

(7) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่

(8) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ

(9) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

3. เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรพร้อมเอกสารหลักฐานตามข้อ 2 แล้ว ให้พิจารณาความถูกต้องครบถ้วนตามกฎหมายของเอกสารและรายการดังต่อไปนี้¹⁰²

(1) คำขอและเอกสารหลักฐาน

(2) สำเนาข้อบังคับ

(3) วัตถุประสงค์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

4. ในกรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพิจารณาแล้วเห็นว่าคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด ให้สั่งไม่รับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร¹⁰³

5. ในกรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพิจารณาคำขอแล้วเห็นว่าเอกสารและรายการตามข้อ 3 ไม่ถูกต้อง ให้แจ้งผู้ขอแก้ไขเพิ่มเติมให้ถูกต้องภายในเวลาที่กำหนดซึ่ง ต้องไม่น้อยกว่าสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง เมื่อผู้ขอได้ดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมแล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพิจารณาดำเนินการตาม ข้อ 6 ต่อไป¹⁰⁴

6. เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพิจารณาคำขอแล้วเห็นว่าเอกสารและรายการตามข้อ 3 ถูกต้องครบถ้วนตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดให้ปิด

¹⁰² กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุมและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ข้อ 4

¹⁰³ กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุมและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ข้อ 5

¹⁰⁴ กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุมและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ข้อ 6

ประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่สำนักงานหรือที่ทำการองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งที่ดินที่ทำการจัดสรรนั้นตั้งอยู่ และบริเวณที่ทำการจัดสรรแห่งหนึ่งฉบับ มีกำหนดสามสิบวัน¹⁰⁵

7. ในกรณีมีผู้คัดค้านภายในกำหนดเวลาตาม ข้อ 6 โดยอ้างเหตุว่าการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมิได้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎหมายกำหนดให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตรวจสอบข้อเท็จจริงและสรุปเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณาโดยเร็ว เมื่อคณะกรรมการพิจารณาเห็นเป็นประการใดให้แจ้งผู้คัดค้านและเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาทราบภายในสิบห้าวัน¹⁰⁶

ในกรณีที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นว่าการคัดค้านเป็นเหตุทำให้การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งยกเลิกคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นเสีย

ในกรณีไม่มีการคัดค้านหรือมีการคัดค้านแต่คณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่าการคัดค้านไม่เป็นเหตุทำให้การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ชอบด้วยกฎหมายให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งรับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยบันทึกสาระสำคัญลงในทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและบันทึกการจดทะเบียนในข้อบังคับด้วย แล้วออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้ผู้ยื่นคำขอหนึ่งฉบับ และเก็บคู่ฉบับไว้ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาหนึ่งฉบับ

ทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามวรรคสามให้เป็นไปตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแสดงหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามวรรคสามไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

8. นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใดประสงค์จะจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรยื่นคำขอตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อ

¹⁰⁵ กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุมและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ข้อ 7

¹⁰⁶ กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุมและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ข้อ 8

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นต้องอยู่พร้อมด้วยหลักฐานดังต่อไปนี้¹⁰⁷

(1) รายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกที่มีมติให้เปลี่ยนแปลงข้อบังคับ

(2) สำเนาข้อบังคับที่มีการเปลี่ยนแปลงใหม่

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพิจารณาแล้วเห็นว่าถูกต้องให้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับไว้ในทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วบันทึกการจดทะเบียนไว้ในข้อบังคับฉบับที่เปลี่ยนแปลงด้วย

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับแล้ว ให้ข้อบังคับที่เปลี่ยนแปลงมีผลใช้บังคับได้

9. นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง¹⁰⁸

10. นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะเรียกประชุมใหญ่วิสามัญเมื่อใดก็ได้แล้วแต่จะเห็นสมควร¹⁰⁹

สมาชิกจำนวนไม่น้อยกว่าหนึ่งในห้าของจำนวนสมาชิกทั้งหมดหรือสมาชิกจำนวนไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ จะทำหนังสือร้องขอต่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรให้เรียกประชุมใหญ่วิสามัญก็ได้ ในหนังสือร้องขอนั้นต้องระบุว่าประสงค์ให้เรียกประชุมเพื่อการใด

เมื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรได้รับหนังสือร้องขอให้เรียกประชุมวิสามัญตามวรรคสอง ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเรียกประชุมใหญ่วิสามัญ โดยจัดให้มีการประชุมขึ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอ

ถ้าคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรไม่เรียกประชุมภายในระยะเวลาตามวรรคสาม สมาชิกผู้ร้องขอให้เรียกประชุมหรือสมาชิกอื่นจำนวนไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้ในข้อบังคับจะเรียกประชุมเองก็ได้

¹⁰⁷ กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุมและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ข้อ 9

¹⁰⁸ กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุมและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ข้อ 10

¹⁰⁹ กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุมและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ข้อ 11

11. ในการเรียกประชุมใหญ่ คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรต้องส่งหนังสือนัดประชุม และเอกสารที่เกี่ยวข้องไปยังสมาชิกทุกคนก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน¹¹⁰

หนังสือนัดประชุมตามวรรคหนึ่งต้องระบุวัน เวลา สถานที่ และระเบียบวาระการประชุม

12. การประชุมใหญ่ต้องมีสมาชิกมาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม เว้นแต่ข้อบังคับจะกำหนดองค์ประชุมไว้เป็นอย่างอื่น¹¹¹

ในการประชุมใหญ่ครั้งใด ถ้าไม่ได้องค์ประชุมตามที่กำหนดไว้และการประชุมใหญ่นั้นได้เรียกตามคำร้องขอของสมาชิกก็ให้แจ้งการประชุม แต่ถ้าเป็นการประชุมใหญ่สมาชิกมิได้เป็นผู้ร้องขอให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเรียกประชุมใหญ่อีกครั้งหนึ่ง โดยจัดให้มีการประชุมขึ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่นัดประชุมใหญ่ครั้งแรก การประชุมครั้งหลังนี้ต้องมีสมาชิกมาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสิบของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด และมีจำนวนสมาชิกเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่าสิบคนจึงจะเป็นองค์ประชุม

13. มติของที่ประชุมใหญ่ให้ถือเอาเสียงข้างมาก เว้นแต่ข้อบังคับจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น¹¹²

ในการลงคะแนนเสียง ให้สมาชิกคนหนึ่งมีเสียงเท่ากับอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค ถ้าสมาชิกคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของสมาชิกอื่นรวมกัน ในกรณีที่คะแนนเสียงเท่ากันให้นับจำนวนสมาชิกที่ออกเสียงลงคะแนนเป็นเกณฑ์ในการลงคะแนนเสียง

¹¹⁰ กฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุมและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ข้อ 12

¹¹¹ กฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุมและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ข้อ 13

¹¹² กฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุมและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ข้อ 14

14. ในการประชุมใหญ่ครั้งใด ถ้าได้มีการประชุมหรือการลงมติโดยไม่ปฏิบัติตาม หรือฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อบังคับ สมาชิกอาจร้องขอให้ศาลสั่งเพิกถอนมติในการประชุมครั้งนั้นได้ แต่ต้องร้องขอต่อศาลภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ลงมติ¹¹³

15. ห้ามมิให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการ สาธารณะทั้งหมดหรือบางส่วนให้เป็นสาธารณประโยชน์หรือให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือบุคคลอื่น เว้นแต่ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะมีมติให้ดำเนินการได้ และต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ¹¹⁴

การพิจารณาของคณะกรรมการตามวรรคหนึ่ง ให้คำนึงถึงผลกระทบต่อการใช้ ประโยชน์หรือการได้รับบริการของสมาชิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรประกอบด้วยและ คณะกรรมการจะอนุญาตโดยกำหนดเงื่อนไขที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับโอนที่ดินดังกล่าวต้องดำเนินการ ด้วยก็ได้

16. ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรรายงานกิจการ งบดุล บัญชีรายรับรายจ่าย ซึ่งผู้สอบ บัญชี ได้รับรองแล้วต่อคณะกรรมการภายในสามเดือน นับแต่วันสิ้นงวดการบัญชีและประกาศ รายงานดังกล่าวโดยเปิดเผยให้สมาชิกทราบ¹¹⁵

ให้คณะกรรมการแต่งตั้งคณะอนุกรรมการเพื่อตรวจสอบกิจการ การบัญชี และ การเงินของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามที่คณะกรรมการกำหนด

17. ในกรณีที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีข้อบกพร่องเกี่ยวกับการเงินหรือการบัญชีตาม รายงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือรายงานของคณะอนุกรรมการตามข้อ 16 หรือ คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรกระทำการไม่ถูกต้องในการปฏิบัติหน้าที่ จนทำให้เกิดข้อบกพร่อง เสียหาย หรือเสียประโยชน์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือสมาชิก ให้คณะกรรมการแจ้งเป็น หนังสือให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรดำเนินการแก้ไขข้อบกพร่อง ตามวิธีการที่คณะกรรมการกำหนด¹¹⁶

¹¹³ กฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุมและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ข้อ 15

¹¹⁴ กฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุมและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ข้อ 16

¹¹⁵ กฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุมและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ข้อ 17

¹¹⁶ กฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุมและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ข้อ 18

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรต้องดำเนินการแก้ไขข้อบกพร่องให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ถ้าไม่แก้ไขให้เสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร คณะกรรมการอาจมีคำสั่งดังต่อไปนี้

(1) ให้ระงับการปฏิบัติบางส่วนที่เป็นเหตุให้เกิดข้อบกพร่องเสียหายหรือเสียประโยชน์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือสมาชิก

(2) ให้หยุดดำเนินการชั่วคราวเพื่อปฏิบัติการแก้ไขข้อบกพร่องนั้นให้เสร็จตามวิธีการและภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการกำหนด

18. นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้งแต่สองนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นไปซึ่งมีพื้นที่ติดต่อกันหรือใกล้เคียงกัน และที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่งมีมติเป็นเอกฉันท์ให้ควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เว้นแต่ข้อบังคับจะกำหนดมติไว้เป็นอย่างอื่นให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่งร่วมกันยื่นคำขอจดทะเบียนควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยหลักฐานดังต่อไปนี้¹¹⁷

(1) หนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่ง

(2) รายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกแต่ละแห่งที่มีมติให้ควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และเห็นชอบกับข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดจากการควบ

(3) สำเนาข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดจากการควบ

(4) บัญชีหนี้หรือภาระผูกพันของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่งและหนังสือยินยอมของเจ้าหนี้ในการควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ถ้ามี)

(5) บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และทรัพย์สินอื่นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่ง

การพิจารณาจดทะเบียนควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาให้นำความในข้อ 3 ข้อ 4 ข้อ 5 ข้อ 6 และข้อ 7 มาใช้บังคับโดยอนุโลม ทั้งนี้ให้หมายเหตุการควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทั้งสองฉบับให้ตรงกัน

¹¹⁷ กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ข้อ 19

19. เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใหม่ที่เกิดจากการควบได้ไปทั้งสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบราคาที่มีอยู่แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเดิมอันได้มาควบเข้ากันนั้นทั้งสิ้น¹¹⁸

20. เมื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจดทะเบียนจัดตั้งแล้ว ต่อมาที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีมติเป็นเอกฉันท์ให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือมีกรณีให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามที่กำหนดในข้อบังคับ ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรยื่นคำขอจดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่พร้อมด้วยหลักฐานดังต่อไปนี้¹¹⁹

- (1) หนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
 - (2) รายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกที่มีมติให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
 - (3) บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และทรัพย์สินอื่นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
 - (4) บัญชีหนี้หรือภาระผูกพันของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และหนังสือยินยอมของเจ้าหนี้ให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ถ้ามี)
 - (5) หลักฐานการจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับ โอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และทรัพย์สินอื่นตาม (3) ไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา (ถ้ามี)
- การพิจารณาจดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาให้นำความในข้อ 3 ข้อ 4 ข้อ 5 ข้อ 6 และข้อ 7 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

21. เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นอันยกเลิกและให้หมายเหตุ

¹¹⁸ กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ข้อ 20

¹¹⁹ กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ข้อ 21

การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทั้งสองฉบับนี้ให้ตรงกัน¹²⁰

ให้ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จัดตั้งผู้ชำระบัญชีภายในสิบสี่วัน นับแต่วันที่จดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยการชำระบัญชีห้างหุ้นส่วนจดทะเบียน ห้างหุ้นส่วนจำกัดและบริษัทจำกัดมาใช้บังคับแก่การชำระบัญชีของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยอนุโลม ทั้งนี้ห้ามมิให้ผู้ชำระบัญชีจำหน่ายที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ เว้นแต่ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะมีมติเป็นอย่างอื่นและได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ

ผู้ชำระบัญชี ต้องจัดการชำระบัญชีของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้เสร็จภายในหนึ่งปี นับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้งตามวรรคสอง เว้นแต่คณะกรรมการจะกำหนดเวลาไว้เป็นอย่างอื่น

22. ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ รวมทั้งทรัพย์สินของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เหลือจากการชำระหนี้ ให้ผู้ชำระบัญชีโอนที่ดินและทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นที่จัดตั้งขึ้นตามข้อ 20 (5)¹²¹

ในกรณีที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมิได้จัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนที่ดิน และทรัพย์สินดังกล่าวตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ชำระบัญชีดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) จดทะเบียนโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์หรือให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

(2) จดทะเบียนโอนที่ดินอันเป็นบริการสาธารณะให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ทั้งนี้้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นผู้รับโอนต้องไม่ดำเนินการใด ๆ อันเป็นการเปลี่ยนแปลงหรือส่งผลกระทบต่อการใช้บริการหรือใช้ประโยชน์ในสิ่งอำนวยความสะดวกเดิมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

(3) ทรัพย์สินอื่นให้จัดแบ่งแก่สมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค

¹²⁰ กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ข้อ 22

¹²¹ กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ข้อ 23

3.2.4 ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. 2545

ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. 2545¹²² เป็นระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ที่กำหนดขั้นตอนในการปฏิบัติไว้ ดังนี้

1. ผู้จัดสรรที่ดินใดมีความประสงค์จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 23 (5) และมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการแล้วให้ดำเนินการดังนี้¹²³

(1) จัดทำบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตพร้อมรายละเอียดหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องรวมทั้งระบุจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบ ทั้งนี้ ต้องไม่น้อยกว่าจำนวนเงินที่ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

ในกรณีที่แผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินของโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตได้จัดให้มีบริการสาธารณะให้ผู้จัดสรรที่ดินแสดงบัญชีทรัพย์สินที่เป็นบริการสาธารณะทั้งหมดและที่ประสงค์จะโอนไว้ด้วย

ทั้งนี้การจัดทำบัญชีทรัพย์สินตามวรรคหนึ่งและวรรคสองให้เป็นไปตามแบบบัญชีแนบท้ายประกาศนี้

(2) แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายทราบพร้อมบัญชีทรัพย์สินตาม (1) เพื่อดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแล บำรุงรักษา

(3) การแจ้งตาม (2) ให้ผู้จัดสรรที่ดินทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และประกาศในหนังสือพิมพ์ซึ่งแพร่หลายในท้องถิ่นนั้นไม่น้อย

¹²² ประกาศราชกิจจานุเบกษา ฉบับทั่วไป เล่ม 120 ตอนพิเศษ 126 ลงวันที่ 5 พฤศจิกายน 2546 มีผลใช้บังคับวันที่ 6 พฤศจิกายน 2546

¹²³ ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. 2545 ข้อ 5

กว่าสามวันพร้อมทั้งปิดประกาศสำเนาหนังสือแจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตาม (1) ไว้ในที่เปิดเผย ณ บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรรไว้ตามกำหนดระยะเวลาที่ระบุใน (4) โดยการปิดประกาศดังกล่าวต้องมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่าห้าคนลงลายมือชื่อเป็นพยาน ทั้งนี้ให้ถือว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินในวันที่ผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการส่งหนังสือทางไปรษณีย์ลงทะเบียน ประกาศในหนังสือพิมพ์และปิดประกาศครบถ้วนแล้ว

(4) กำหนดระยะเวลาให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และรับโอนทรัพย์สินตามบัญชีใน (1) ให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

2. ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินตามข้อ 5 แล้วให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดประชุมเพื่อมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรพร้อมด้วยข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร¹²⁴

มติที่ประชุมให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามวาระหนึ่ง ต้องมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตลงคะแนนเสียงให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

3. ในการลงคะแนนเสียง¹²⁵ ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละแปลงมีเสียงเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียง ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้แบ่งแยกที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตออกไปอีก ให้ถือว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแปลงคงเหลือและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแปลงที่ได้แบ่งแยกออกไปภายหลังมีเสียงรวมกันเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียง เช่นเดียวกับเจ้าของรวม

4. ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องจัดทำรายงานการประชุมทุกครั้งที่มีการประชุม¹²⁶

5. เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแจ้งให้ผู้จัดสรรที่ดินทราบพร้อมทั้งกำหนดวันจดทะเบียนโอนทรัพย์สินและส่งมอบ

¹²⁴ ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. 2545 ข้อ 6

¹²⁵ ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. 2545 ข้อ 7

¹²⁶ ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. 2545 ข้อ 8

จำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามบัญชีในข้อ 1(1) ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวทั้งหมดต้องให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนดตามข้อ 1(4)¹²⁷

6. ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น¹²⁸ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินตามข้อ 1 แล้วให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และต้องมีวัตถุประสงค์เพื่อรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น เพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตไปจัดการดูแลและบำรุงรักษา ทั้งนี้นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นนั้น จะต้องมีส่วนชก ผู้ถือหุ้น หรือผู้เป็นหุ้นส่วนซึ่งเป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเท่านั้น

เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว ให้นิติบุคคลดังกล่าวดำเนินการให้มีสมาชิก ผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายตามแผนผังโครงการ และแจ้งให้ผู้จัดสรรที่ดินทราบพร้อมทั้งกำหนดวันจดทะเบียน โอนทรัพย์สินและส่งมอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามบัญชีในข้อ 1 (1)

ทั้งนี้การดำเนินการดังกล่าวทั้งหมดต้องให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนดตามข้อ 1 (4)

7. ในการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ให้ผู้จัดสรรที่ดินอำนวยความสะดวกในด้านเอกสารบัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและสถานที่ประชุมตามสมควร¹²⁹

8. ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เมื่อได้จดทะเบียน โอนทรัพย์สินและส่งมอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามบัญชีในข้อ 1 (1) ให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว¹³⁰

¹²⁷ ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. 2545 ข้อ 9

¹²⁸ ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. 2545 ข้อ 10

¹²⁹ ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. 2545 ข้อ 11

¹³⁰ ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. 2545 ข้อ 12

9. เมื่อพ้นระยะเวลาที่กำหนดตามข้อ 1 (4) แล้ว หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นได้ และผู้จัดสรรที่ดินยังประสงค์จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขออนุมัติดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง เพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมเอกสารหลักฐาน ดังนี้¹³¹

- (1) แผนงาน โครงการ เพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
- (2) จำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบในการดำเนินการ ทั้งนี้ ต้องไม่น้อยกว่าจำนวนเงินที่ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
- (3) อัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคที่จัดเก็บเป็นรายเดือน
- (4) อื่นๆ (ถ้ามี)

10. เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ได้รับคำขอตามข้อ 9 แล้ว ให้ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายทราบพร้อมรายละเอียดตาม ข้อ 9 โดยทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียน ไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และประกาศในหนังสือพิมพ์ซึ่งแพร่หลายในท้องถิ่นนั้นไม่น้อยกว่าสามวัน พร้อมกันนั้นให้เจ้าพนักงานที่ดินปิดประกาศสำเนาคำขอพร้อมเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องทั้งหมดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาท้องที่หนึ่งชุด และบริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรรอย่างน้อยสามแห่งแห่งละหนึ่งชุดมีกำหนดสามสิบวัน กรณีประกาศ ณ บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรรต้องมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่าห้าคนลงลายมือชื่อเป็นพยาน¹³²

เมื่อผู้จัดสรรที่ดินแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบครบกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินและประกาศหนังสือพิมพ์ครบแล้ว ให้รวบรวมหลักฐานส่งให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาทราบเพื่อดำเนินการ

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินปิดประกาศครบกำหนดและได้รับหลักฐานจากผู้จัดสรรที่ดินตามวรรคสองแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเสนอคำขอและ

¹³¹ ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. 2545 ข้อ 13

¹³² ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. 2545 ข้อ 14

ข้อโต้แย้งหรือข้อเสนอแนะของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร (ถ้ามี) ให้กรรมการพิจารณาการขออนุมัติของผู้จัดสรรที่ดินโดยเร็ว

3.2.5 หนังสือเวียนที่เกี่ยวข้อง

เนื่องจากมีปัญหาในการปฏิบัติเกี่ยวกับอินเทอร์เน็ตอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ แต่เนื่องจากที่ดินอันเป็นแปลงสาธารณูปโภคในโครงการหมู่บ้านจัดสรรแตกต่างจากที่ดินทั่วไป กรมที่ดินจึงได้มีการออกหนังสือเวียนเกี่ยวกับแนวทางการปฏิบัติในกรณีที่ดินจัดสรรดังต่อไปนี้

3.2.5.1 เรื่อง การดำเนินการตามมาตรา 44(3) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543¹³³

คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ 7) ได้พิจารณาให้ความเห็นเกี่ยวกับการจดทะเบียนอินเทอร์เน็ต ซึ่งเป็นสาธารณูปโภคที่ดินจัดสรรให้เป็นสาธารณประโยชน์ตาม มาตรา 44 (3) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เป็นกรณีที่มีลักษณะพิเศษ แตกต่างไปจากการแสดงเจตนาอุทิศทรัพย์สิน ให้เป็นสาธารณประโยชน์ในกรณีทั่วไป ซึ่งต้องมีชื่อผู้รับโอนและต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้รับโอนด้วย โดยอยู่ระหว่างดำเนินการ วางทางปฏิบัติ รายละเอียดแจ้งให้ทราบแล้ว นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้ว เห็นสมควรวางทางปฏิบัติกรณีดังกล่าว เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมถือปฏิบัติไปในแนวทางเดียวกัน ดังนี้

1. กำหนดให้ชื่อการจดทะเบียนประเภท “โอนเป็นสาธารณประโยชน์” (ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 44 (3))

2. กำหนดให้มีผู้รับ โอนหรือผู้รับสัญญา ลงชื่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้รับโอนและให้ความยินยอม โดยปฏิบัติตามมาตรา 72 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ส่วนในคำขอ ท.ด.16 ให้เขียนข้อความระบุว่าที่ดินที่โอนเป็นที่ดินสาธารณูปโภค พร้อมทั้งหมายเหตุด้านข้างด้วยอักษรแดงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.1, ท.ด.1ก) และในรายการจดทะเบียนว่า “การโอนนี้เป็นการดำเนินการตามมาตรา 44(3) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนาม และวัน เดือน ปี กำกับไว้ อนุโลม

¹³³ หนังสือเวียน กรมที่ดิน ที่ มท 0515.1/ว 19372 ลงวันที่ 12 กรกฎาคม 2555

3.2.5.2 เรื่อง การดำเนินการตามมาตรา 44(3) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543¹³⁴

ด้วยคณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ 7) ได้พิจารณาตอบข้อหารือของกรมควบคุมมลพิษในประเด็นปัญหาเกี่ยวกับเจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษเป็นอาคารชุด และที่ดินจัดสรรตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535 เรื่อง เสร็จที่ 795/2554 ซึ่งคณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ 7) ได้ให้ความเห็นตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ไว้ในประเด็นที่สามว่า “กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนอินเทอร์เน็ตซึ่งเป็นระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลางให้เป็นสาธารณประโยชน์ตามมาตรา 44 (3) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 จะต้องได้รับความเห็นชอบจากสภาองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือไม่ เห็นว่ามาตรา 43 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้บัญญัติให้สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตตกอยู่ในภาระจำยอม เพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังที่ได้จัดทำขึ้น โดยจะทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ และมาตรา 44 (3) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 บัญญัติให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 43 เมื่อได้จดทะเบียนอินเทอร์เน็ตดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ จึงเห็นว่าการจดทะเบียนอินเทอร์เน็ตให้เป็นสาธารณประโยชน์ตามมาตรา 44 (3) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เป็นกรณีที่มีลักษณะพิเศษแตกต่างไปจากการแสดงเจตนาอุทิศทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ในกรณีทั่วไป กล่าวคือ สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินนั้นเป็นทรัพย์สินที่มีภาระจำยอมและผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ในการบำรุงรักษาเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร ตามที่ มาตรา 44 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 บัญญัติไว้ ดังนั้นแม้ว่าจะจดทะเบียนอินเทอร์เน็ตที่เป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ แต่ทรัพย์สินดังกล่าวก็ยังตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรและผู้รับโอนมีหน้าที่ต้องดำเนินการบำรุงรักษาสาธารณูปภคนั้นแทนผู้จัดสรรที่ดินซึ่งเป็นผู้โอนต่อไป การจดทะเบียนอินเทอร์เน็ตซึ่งเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ตามมาตรา 44 (3) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 จึงต้องมีชื่อผู้รับโอนและต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้รับโอนด้วย

3.2.6 ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เนื่องจากการจัดสรรที่ดิน แบ่งเป็นช่วงระยะเวลาคือการขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 และตามพระราชบัญญัติการจัดสรร

¹³⁴ หนังสือเวียน กรมที่ดิน ที่ มท 0517.2/ว 14813 ลงวันที่ 25 พฤษภาคม 2555

ที่ดิน พ.ศ.2543 จึงทำให้มีเงื่อนไขในการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แตกต่างกันไป ซึ่งสามารถแบ่งได้ดังนี้

3.2.6.1 ขั้นตอนการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามการอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515

มีขั้นตอนดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค มิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค

ข้อ 2 ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวน ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการรวมตัวกัน เพื่อประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการให้มีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยในการประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะต้องจัดให้มีบัญชีรายชื่อสมาชิกผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อลงลายมือชื่อผู้เข้าร่วมประชุมในการนับองค์ประชุม

ข้อ 3 เมื่อที่ประชุมมีมติเกินกึ่งหนึ่งให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ในการประชุมนั้นต้องมีมติแต่งตั้งตัวแทนสมาชิกในการยื่นคำขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา พร้อมรับรองข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อนำไปประกอบการยื่นคำขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ 4 เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ได้และรับคำขอแล้ว ให้ปิดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดิน เขตหรือที่ว่าการอำเภอกิ่งอำเภอ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่และบริเวณที่ทำการจัดสรรที่ดิน มีกำหนดสามสิบวัน และแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค ทราบตามที่อยู่ที่ได้ไว้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่

ข้อ 5 เมื่อผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค คัดค้านการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ส่งเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณา หากคณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค มิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภคจริง ให้นำความในมาตรา 43 วรรคสองมาใช้บังคับโดยอนุโลม หากคณะกรรมการเห็นว่าผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่

24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภคให้ยกเลิกการดำเนินการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ 6 ในกรณีที่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคไม่คัดค้านและไม่ปฏิบัติตามมติของคณะกรรมการ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ 7 เมื่อจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจัดประชุม เพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลตามข้อบังคับ เมื่อได้คณะกรรมการเข้ามาบริหารแล้ว ให้คณะกรรมการแจ้งไปยังผู้จัดสรรที่ดิน พร้อมกำหนดนับวันรับโอนสาธารณูปโภค

ข้อ 8 หากผู้จัดสรรที่ดินไม่ยินยอมโอนสาธารณูปโภคตามแผนผังโครงการที่จัดให้มีขึ้น คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ต้องไปฟ้องศาลยุติธรรม เพื่อใช้อำนาจศาลในการตัดสินคดีว่าใครมีสิทธิ์ที่จะได้เป็นผู้ดูแลสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน

3.2.5.2 ขั้นตอนการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามการอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

มีขั้นตอนดังต่อไปนี้

ข้อ 1 เมื่อผู้จัดสรรที่ดินจัดทำสาธารณูปโภคเสร็จสิ้นแล้ว ตามระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องดูแลตามโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน ตามมาตรา 23 (5) และมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของแปลงย่อยตามแผนผังโครงการแล้ว

ข้อ 2 ให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดทำบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต พร้อมรายละเอียดหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งระบุจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบ ในกรณีที่มิบริการสาธารณะ ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์ที่จะ โอนก็ให้แสดงไว้ในบัญชีทรัพย์สินที่ประสงค์จะโอนด้วย

ข้อ 3 แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายทราบพร้อมทั้งบัญชีทรัพย์สินตาม ข้อ 2 เพื่อดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการดูแล และบำรุงรักษา

ข้อ 4 การแจ้งตาม ข้อ 3 ให้ผู้จัดสรรที่ดินทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และประกาศในหนังสือพิมพ์ซึ่งแพร่หลายในท้องถิ่นนั้น ไม่น้อยกว่าสามวันพร้อมปิดประกาศสำเนาหนังสือแจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและบัญชีทรัพย์สินที่เป็น

สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตาม ข้อ 2 ไว้ในที่เปิดเผย ณ บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรรไว้ตาม กำหนดระยะเวลาที่ระบุใน ข้อ 5 โดยการปิดประกาศดังกล่าวต้องมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อย กว่าห้าคนลงลายมือชื่อเป็นพยาน ทั้งนี้ให้ถือว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินในวันที่ ผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการส่งหนังสือทางไปรษณีย์ลงทะเบียน ประกาศในหนังสือพิมพ์และปิด ประกาศครบถ้วนแล้ว

ข้อ 5 กำหนดระยะเวลาให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติ บุคคลตามกฎหมายอื่นและรับ โอนทรัพย์สินตามบัญชีใน (2) ให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่น้อยกว่าหนึ่ง ร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

ข้อ 6 ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เมื่อผู้ซื้อ ที่ดินจัดสรรได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินตาม ข้อ 3 ข้อ 4 แล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรประชุมเพื่อมีมติ จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน จัดสรรพร้อมด้วยข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

มติที่ประชุมให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามวรรคหนึ่งต้องมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายตามแผนผังและ โครงการที่ได้รับ อนุญาตลงคะแนนเสียงให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ 7 ในการลงคะแนนเสียง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละแปลงมีเสียงเท่ากับหนึ่งคะแนน เสียง ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้แบ่งแยกที่ดินแปลงย่อยตามแผนผัง โครงการที่ได้รับอนุญาต ออกไปอีก ให้ถือว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแปลงคงเหลือและแปลงแยกออกไปภายหลังนั้นมีเสียงรวมกัน เท่ากับหนึ่งคะแนนเสียง

ข้อ 8 ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องจัดทำรายงานการประชุมทุกครั้งที่มีการประชุม

ข้อ 9 เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้นิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรรแจ้งให้ผู้จัดสรรที่ดินทราบ พร้อมทั้งกำหนดวันจดทะเบียน โอนทรัพย์สินและส่ง มอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบ

ข้อ 10 ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเมื่อผู้ซื้อ ที่ดินจัดสรรได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินตาม ข้อ 3 แล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติ บุคคลตามกฎหมายอื่น ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องและ ต้องมีวัตถุประสงค์เพื่อรับ โอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรได้จัดให้มีขึ้นตามแผนผัง และ โครงการที่ได้รับอนุญาตไปจัดการดูแลและบำรุงรักษา ทั้งนี้นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นนั้น จะต้องมีสมาชิก ผู้ถือหุ้น หรือผู้เป็นหุ้นส่วนเป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเท่านั้น

เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว ให้นิติบุคคลดังกล่าวดำเนินการให้มีสมาชิก ผู้ถือหุ้น หรือผู้เป็นหุ้นส่วน ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่กำหนดตามแผนผังโครงการ และแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบพร้อมทั้งกำหนดวันจดทะเบียนโอนทรัพย์สินและส่งมอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามบัญชี ในข้อ 2 ทั้งนี้การดำเนินการทั้งหมดต้องให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนดตาม ข้อ 5

ข้อ 11 ในการประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ให้ผู้จัดสรรที่ดินอำนวยความสะดวกในด้านเอกสารบัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและสถานที่ประชุมตามสมควร

ข้อ 12 ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตเมื่อได้จดทะเบียนโอนทรัพย์สินและส่งมอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามบัญชีในข้อ 2 ให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว