

## บทที่ 3

# กฎหมายเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าบริการสาธารณะก่อนการจัดตั้งนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรรของต่างประเทศและประเทศไทย

ในบทนี้ จะศึกษาเกี่ยวกับกฎหมายจัดสรรที่ดินในต่างประเทศและประเทศไทยในส่วนของ การการเรียกเก็บค่าบริการสาธารณะก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ได้แก่ กฎหมายของ เครือรัฐออสเตรเลีย The Community Land Development Act 1989 ”และ“ The Community Land Management Act 1989 กฎหมายของสหรัฐอเมริกา Florida Statutes title 11 Chapter 720 Homeowners’ Association และกฎหมายสหพันธรัฐมาเลเซีย Housing Development (Control and licensing) Act 1966 (Act 118) เพื่อศึกษาเป็นแนวทางในการปรับปรุงแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ของประเทศไทยต่อไป

### 3.1 มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าบริการสาธารณะก่อนการจัดตั้ง นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของต่างประเทศ

สำหรับการเรียกเก็บค่าบริการสาธารณะก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใน ต่างประเทศนั้น ในเครือรัฐออสเตรเลีย สหรัฐอเมริกา และสหพันธรัฐมาเลเซีย มีลักษณะแตกต่าง กับการเรียกเก็บค่าบริการสาธารณะของประเทศไทย ดังจะกล่าวต่อไปนี้

#### 3.1.1 กฎหมายประเทศออสเตรเลีย

เครือรัฐออสเตรเลีย<sup>1</sup>กฎหมายการจัดสรรที่ดินในรัฐนิวเซาท์เวลส์ เครือรัฐออสเตรเลีย มี 2 ลักษณะด้วยกัน คือกฎหมายควบคุมการจัดสรรที่ดินที่ไม่มีทรัพย์สินส่วนกลางกับกฎหมายควบคุม การจัดสรรที่ดินโดยมีทรัพย์สินส่วนกลางและมีนิติบุคคลดูแลรักษาซ่อมแซมบริหารทรัพย์สินส่วนกลาง ในการจัดสรรที่ดินกฎหมายไม่ได้บังคับผู้จัดสรรว่าโครงการจัดสรรที่ดิน จะต้องทำโดยมีทรัพย์สิน ส่วนกลางหรือไม่ ถ้าหากต้องการให้มีทรัพย์สินส่วนกลางจะต้องดำเนินการไปตามกฎหมาย ที่เรียกว่า “The Community Land Development Act 1989” และ “ The Community Land Management Act 1989”

<sup>1</sup> พิชณพร คันธอุลิส. (2539). *ปัญหาและแนวทางของกฎหมายเพื่อค้ำจองค์กรในการบริหารและดูแลชุมชนบ้าน จัดสรร ในประเทศไทย*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขานิติศาสตร์ คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง. หน้า 80-97.

ซึ่งกฎหมายทั้งสองฉบับ<sup>2</sup> จะมีบทบัญญัติ ในเรื่องของการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง นิติบุคคลที่จะดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง การจัดการทรัพย์สินส่วนระงับข้อพิพาท แต่ในกรณีที่ผู้จัดสรรไม่ต้องการให้โครงการจัดสรรของตนมีทรัพย์สินส่วนกลาง และมีนิติบุคคลทำหน้าที่บริหารเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ผู้จัดสรรก็ต้องดำเนินโครงการตามกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ซึ่งจะเป็นส่วนหนึ่งของกฎหมายที่เรียกว่า “The Local Government Act” โดยสารนิพนธ์เล่มนี้จะศึกษาเฉพาะส่วนของการจัดสรรที่ดินที่มีทรัพย์สินส่วนกลาง และมีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทำหน้าที่ดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง การจัดสรรที่ดินในรัฐนิวเซาท์เวลส์ เครือรัฐออสเตรเลีย

ขั้นตอนการจัดสรรที่ดิน โดยมีทรัพย์สินส่วนกลางผู้จัดสรรที่ดินจะต้องทำตามระเบียบที่กฎหมายได้กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

1) ผู้จัดสรรที่ดินยื่นผังโครงการ และแบบฟอร์มแผนการพัฒนาที่ดินเพื่อการจัดสรรที่ดิน (Management Statement)

2) ผู้จัดสรรที่ดินยื่นแบบฟอร์มขอจดทะเบียนผังการจัดสรรที่ดิน โดยมีทรัพย์สินส่วนกลางพร้อมกับแบบฟอร์มแผนการพัฒนาที่ดินเพื่อการจัดสรรที่ดิน (Management Statement) โดยยื่นพร้อมกันและถือเป็นส่วนหนึ่งของผังการจัดสรรที่ดินของโครงการทั้งหมด ทั้งนี้ให้ยื่นต่อหน่วยงานของทางราชการส่วนท้องถิ่น เช่น เทศบาล เพื่อการอนุมัติวิธีการทำ Management Statement ผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้ทำขึ้น โดยในทางปฏิบัติจะมีที่ปรึกษามืออาชีพได้แก่ ทนายความหรือนักวางผังร่วมจัดทำรูปแบบของ Management Statement ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องวางเป้าหมายหรือจุดมุ่งหมายว่าโครงการจัดสรรที่ดินนั้น มีลักษณะอย่างไร เช่น เป็นหมู่บ้านเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ เพื่อทำการเกษตร หรือเป็นที่พักของคนเกษียณอายุแล้ว ซึ่งตัว Management Statement นี้มีความสำคัญอย่างยิ่งในการดำเนินการของการจัดสรรและมีผลต่อการบริหารของนิติบุคคลบ้านจัดสรร (Association) ในทรัพย์สินส่วนกลางต่อไป โดยนิติบุคคลจัดสรรจะเป็นผู้บริหารและดูแลรักษาอุดมการณ์ของโครงการ อันเป็นวัตถุประสงค์หลักตาม Management Statement

3) รูปแบบของการทำแผนพัฒนาที่ดิน<sup>3</sup> (Format of the Management Statement) กฎหมายได้กำหนดรูปแบบของแผนพัฒนาที่ดินที่ผู้จัดสรรต้องจัดทำ Management Statement เอาไว้ 5 ส่วน คือ

(1) การจัดทำข้อบังคับเพื่อระบุนรายละเอียดในเรื่องที่จะทำการพัฒนาที่ดินตามแผนที่วางไว้ต่อไป

(2) กำหนดข้อบังคับหรือเงื่อนไขข้อจำกัดเกี่ยวกับการใช้ทรัพย์สินบางประเภทของ

<sup>2</sup> 5 Community Schemes. Five years on (Seminar papers): Land Titles Office , n.d., p. 4.

<sup>3</sup> พิษณุพร คันธอุลิส. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 1. หน้า 84.

โครงการแก่บรรดาสมาชิก เช่น ทรัพย์สินบางอย่าง เป็นต้นว่า สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส เมื่อสมาชิกใช้บริการต้องเสียค่าบริการต่างหาก เป็นต้น

- (3) ข้อกำหนดที่เป็นส่วนบังคับของกฎหมายให้ต้องมีทุกโครงการ
- (4) รายละเอียดเพิ่มเติมบางกรณีที่เจ้าของโครงการกำหนดให้มี และ
- (5) ข้อกำหนดที่พนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจตามกฎหมายกำหนดให้มีขึ้นซึ่งเมื่อระบุไว้แล้วจะขอเปลี่ยนแปลงภายหลังจะต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่มีอำนาจ หน้าที่นั้นๆ

4) สภาพบังคับของข้อบังคับตามแผนพัฒนาที่ดินที่กำหนดไว้ตามบทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยการบริหารชุมชนบ้านจัดสรรและที่ดิน ได้บัญญัติว่าข้อบังคับในการบริหารชุมชนบ้านจัดสรรที่ได้จัดทำขึ้นตามแผนพัฒนาที่ดินนั้นให้มีผลบังคับใช้กับนิติบุคคลจัดสรรและสมาชิกทุกคนที่เป็นเจ้าของที่ดินในโครงการ

5) ข้อสัญญาผูกมัดของผู้จัดสรรที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ<sup>4</sup> (Development Contract) ถ้าผู้จัดสรรได้ทำสัญญาผูกมัดตกลงกับผู้ซื้อหรือเจ้าของที่ดินแปลงย่อยในเรื่องเกี่ยวกับการปรับปรุงเพื่อพัฒนาโครงการต่อไปในอนาคต เช่น สัญญาว่าจะสร้างสโมสร หรือสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคต่าง ๆ ในที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคล ผู้จัดสรรก็จะต้องปฏิบัติตามสัญญาผูกมัดนั้นและผู้จัดสรรสามารถเข้าไปในที่ดินอันเป็นทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อทำการพัฒนาต่อไปได้ ซึ่งปกติแล้วผู้จัดสรรจะเข้าไปไม่ได้เพราะทรัพย์สินส่วนกลางได้โอนมาเป็นของนิติบุคคลจัดสรรแล้ว แต่อย่างไรก็ตามการพัฒนาที่ดินทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อสร้างอำนวยความสะดวกนั้น กฎหมายไม่ได้บังคับให้ผู้จัดสรรต้องก่อสร้างตั้งแต่เริ่มเปิดโครงการ โดยผู้จัดสรรสามารถเลื่อนกำหนดเวลาสร้างออกไปได้จนกว่าจะพร้อมทางด้านการเงินและรูปแบบทางด้านวิศวกรรมแล้วในรายละเอียดของข้อกำหนดในสัญญาผูกมัด ระหว่างผู้จัดสรรกับผู้ซื้อหรือเจ้าของที่ดินแปลงย่อยจะต้องระบุในเรื่องต่อไปนี้

- (1) ตัวที่ดินหรือแปลงที่จะทำการพัฒนาปรับปรุง
- (2) สิ่งอำนวยความสะดวกที่เสนอจะจัดทำขึ้น
- (3) รูปแบบของสถาปัตยกรรม ภูมิสถาปัตยกรรม และจุดมุ่งหมายหรือวัตถุประสงค์ของ

โครงการจัดสรรที่ดิน แสดงแผนภูมิที่คาดว่าจะสำเร็จสมบูรณ์ตามโครงการ ทั้งนี้กฎหมายกำหนดว่าเมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้ตกลงทำสัญญาแล้ว ผู้จัดสรรต้องผูกพันตามข้อตกลงนั้น ถ้าผู้จัดสรรไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงดังกล่าว ผู้ซื้อหรือเจ้าของที่ดินแปลงย่อยในสัญญาสามารถฟ้องร้องต่อศาลที่ดินและสิ่งแวดล้อมได้หรือบังคับผู้จัดสรรให้ปฏิบัติตามสัญญา

<sup>4</sup> พิชญพร คันธอุลิส. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 1. หน้า 85.

ทรัพย์สินส่วนกลาง<sup>5</sup> (Association Property) ในกฎหมาย The Community Land Development Act 1989 ยอมให้มีการจัดสรรที่ดิน โดยมีทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งทรัพย์สินส่วนกลางนี้เจ้าของที่ดินแปลงย่อยในโครงการจะเป็นเจ้าของอยู่ด้วย ตัวทรัพย์สินส่วนกลางอยู่ในการดำเนินการและดูแลรักษาโดยนิติบุคคลจัดสรร ก่อตั้งขึ้นเมื่อมีการเสนอขอทำการจัดสรรที่ดิน ตัวนิติบุคคลจัดสรร เรียกว่า “Association” บรรดาเจ้าของที่ดินทุกแปลงในหมู่บ้านจัดสรรนั้นจะเป็นสมาชิกทันทีที่ซื้อที่ดินในโครงการจัดสรรที่ดินนั้น การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง กฎหมายไม่ได้ระบุรายละเอียดเรื่องการใช้สอยทรัพย์สินส่วนกลาง ผู้จัดสรรที่ดินและนิติบุคคลจัดสรรมีอิสระในการกำหนดเรื่องการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง แต่ถ้การดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางใดที่ต้องขออนุญาตต่อส่วนราชการก็ต้องขออนุญาตจากหน่วยราชการนั้น ๆ ก่อน โดยปกติทรัพย์สินส่วนกลางนี้มักจะใช้สำหรับกรณีต่อไปนี้ ถนนในโครงการจัดสรรที่ดิน สวนสาธารณะ สนามกีฬา สระว่ายน้ำ และสโมสร ส่วนขนาดและประเภทของทรัพย์สินส่วนกลาง ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ที่ผู้จัดสรรจะสร้างขึ้น เป็นเรื่องของผู้จัดสรรแต่ละโครงการที่จะสร้างสรรค์ขึ้นมาแข่งขันกัน การดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง กฎหมายได้กำหนดให้ทรัพย์สินส่วนกลางอยู่ในความดูแลและรักษาโดยนิติบุคคลจัดสรร ซึ่งทรัพย์สินส่วนกลางนั้นจะตกเป็นของนิติบุคคลจัดสรรเมื่อมีการแบ่งแยกที่ดินตามโครงการ

ข้อกำหนดการจัดการนิติบุคคลจัดสรร<sup>6</sup> แบบแผน Management Statement ของผู้จัดสรรเป็นเอกสารที่กำหนดกฎข้อบังคับในการบริหารและการจัดการนิติบุคคลจัดสรร รวมทั้งการกำหนดหน้าที่และสิทธิประโยชน์ของสมาชิกที่จะได้รับเป็นการตอบแทนจากนิติบุคคลจัดสรรด้วย ตัว Management Statement ถือเป็นเครื่องมือในการที่ผู้จัดสรรที่ดินจะใช้ในการทำตามแนวความคิดในการพัฒนาที่ดินนั้น แบบแผน Management Statement นี้จะต้องยื่นให้จดทะเบียนในเวลาเดียวกับการจดทะเบียนแผนผังและถือเป็นส่วนหนึ่งของผังด้วย เมื่อผู้ใดยื่นขอสำเนาแผนผังโครงการจากสำนักงานที่ดินผู้จัดสรรก็จะได้รับ Management Statement ติดไปด้วย

นิติบุคคลบ้านจัดสรร<sup>7</sup> (The Association) เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้จดทะเบียน ผังโครงการแล้ว พร้อมกับเอกสาร Management Statement ผู้จัดสรรต้องมีการจัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรรทันที และมีทรัพย์สินส่วนกลางของโครงการโอนไปเป็นของนิติบุคคลบ้านจัดสรรต่อไป ทั้งนี้นิติบุคคลบ้านจัดสรรจะเป็นผู้ดูแลรักษาดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง นิติบุคคลบ้านจัดสรรประกอบไปด้วยบุคคลที่ได้รับเลือกตั้งเข้ามาจากบรรดาสมาชิกที่เป็นเจ้าของที่ดินในโครงการ เรียกว่า “คณะกรรมการบริหาร”

<sup>5</sup> พิชญพร คันธอุลิส. อ่างแล้วเชิงอรุณที่ 1. หน้า 87.

<sup>6</sup> พิชญพร คันธอุลิส. อ่างแล้วเชิงอรุณที่ 1. หน้า 89.

<sup>7</sup> พิชญพร คันธอุลิส. อ่างแล้วเชิงอรุณที่ 1. หน้า 90.

(Executive Committee) ซึ่งหน้าที่ของนิติบุคคล บ้านจัดสรรอาจแตกต่างกันไปตามลักษณะของโครงการ โดยแล้วแต่ความมุ่งหมายของการทำโครงการและตามแต่สมาชิกจะเห็นสมควร

องค์กรในการควบคุมดูแลและไกล่เกลี่ยข้อพิพาทของชุมชนบ้านจัดสรร<sup>\*</sup>

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

(1) ให้คำแนะนำและไกล่เกลี่ยข้อพิพาทก่อนเป็นทางการ (Commissioners advice and conciliation role) กฎหมายได้บัญญัติไว้เป็นการเฉพาะว่าเจ้าหน้าที่ (Commissioner) จะให้คำแนะนำได้ในเรื่องประเภทใดบ้างและแก่บุคคลใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินหรือผู้ที่มีส่วนร่วมในโครงการ โดยให้คำแนะนำในเรื่องต่อไปนี้

- ก. สัญญาที่เจ้าของโครงการผูกมัดไว้ว่าจะทำการพัฒนาที่ดิน
- ข. สัญญาหรือข้อกำหนดที่กำหนดไว้ซึ่งจะมีผลเมื่อได้ทำการจดทะเบียน

(Statutory Covenants)

- ค. การให้ความยินยอมต่างๆ
- ง. การแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงสัญญาที่เจ้าของให้สัญญาว่าจะดำเนินการต่าง ๆ

เช่น Development Contract ,Cocenant or Consent, Covenants or Consent

จ. เรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินการ (Operation) การบริหาร (Administration) หรือการจัดการโครงการ (Management Statement )

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

(2) วินิจฉัยและออกคำสั่งยุติข้อพิพาทอย่างเป็นทางการ

(2.1) ผู้มีสิทธิยื่นคำร้องทุกข์

- ก. นิติบุคคลบ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลอาคารชุด
- ข. ผู้จัดการโครงการ
- ค. เจ้าของที่ดินแปลงที่จะนำไปจัดสรรหรือที่จะนำไปทำอาคารชุด
- ง. บุคคลที่มีสิทธิหรือมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินหรือครอบครองที่ดินนั้นอยู่

<sup>\*</sup> The Community Land Management Act 1989. Section 62.

(2.2) กระบวนการในการดำเนินการเกี่ยวกับคำร้องทุกข์ ถ้าหากมีการรับคำขอร้องทุกข์แล้ว Commissioner ต้องแจ้งรายละเอียดในการบันทึก ดังนี้

- ก. พิจารณาว่าเรื่องที่ยื่นนั้นเป็นคำร้องทุกข์หรือคำขอ
- ข. เหตุผลสนับสนุนข้ออ้างที่ทำให้เกิดกรณีตามคำร้องทุกข์
- ค. คำขอของผู้อื่นที่จะให้ดำเนินการประการใด

(3) อำนาจในการสอบสวนเกี่ยวกับคำขอหรือคำร้องทุกข์ เจ้าหน้าที่อาจทำการสอบสวนตามคำร้องเรียนเพื่อให้มีการออกคำสั่งที่เห็นว่าสมควรหรืออาจปฏิเสธไม่ดำเนินการใดๆ เกี่ยวกับคำขอก่อนกว่าจะได้มีการให้ข้อมูลเพิ่มเติม ซึ่งในการดำเนินการ Commission จะมอบหมายให้ผู้อื่นกระทำแทนเพื่อการออกคำสั่งในการสอบสวน Commissioner มีอำนาจดังนี้

- ก. เข้าไปยังทรัพย์สินส่วนกลางของนิติบุคคลบ้านจัดสรร
- ข. เข้าไปยังที่ดินที่เป็นแปลงที่จะพัฒนาเพื่อการจัดสรร
- ค. เข้าไปยังที่ดินซึ่งตามโครงการจะใช้ทำเป็นบ้านพักอาศัยหรือเป็นอาคารชุด แต่

Commissioner ไม่มีสิทธิเข้าไปในเคหสถาน เว้นแต่ว่าผู้ครอบครองสถานที่นั้นยินยอม ทั้งนี้ตามบทบัญญัติของกฎหมาย The Community Land Development Act 1989 ได้กำหนดให้การกระทำบางอย่างเป็นความผิดและมีโทษทางอาญาด้วย เมื่อได้รับคำร้องทุกข์แล้ว ฝ่ายสอบสวนของสำนักงาน The Commissioner's office จะเป็นผู้ทำการสอบสวนและมีอำนาจดำเนินคดี ทั้งนี้อำนาจดำเนินคดีไม่ใช่มีเฉพาะแต่ Commissioner เท่านั้น บุคคลธรรมดาทั่วไป ก็สามารถทำได้ โดยผู้ดำเนินคดี มีหน้าที่พิสูจน์การกระทำผิด

(4) หลักเกณฑ์การออกคำสั่งของ Commissioner กฎหมายได้กำหนดขอบเขตอำนาจของ Commissioner ที่จะออกคำสั่งได้ถ้าเจ้าของประกอบดังต่อไปนี้

- ก. เมื่อมีข้อพิพาทหรือมีการยื่นคำร้องทุกข์
- ข. ข้อพิพาทหรือคำร้องทุกข์นี้เป็นเรื่องที่ระบุไว้ในคำขอ
- ค. ยื่นโดยบุคคลที่มีสิทธิจะยื่นและได้ทำตามแบบที่กฎหมายกำหนดไว้โดยต้องระบุมูลเหตุที่ทำให้ต้องยื่นคำร้องและคำสั่งที่ต้องการให้ออกคำสั่งบังคับ สาเหตุที่ทำให้ต้องร้องทุกข์นั้นจะต้องเกี่ยวกับการกระทำหรือไม่ยอมกระทำการในเรื่องที่กฎหมายกำหนด ซึ่งเกี่ยวข้องกับโครงการจัดสรร หรือการดำเนินการ การบริหารและการจัดการ โครงการ

(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 Board ตามกฎหมาย The Community Land Development Act 1989 กำหนดให้ตั้ง Board ขึ้นเพื่อพิจารณาข้อพิพาทในบางกรณีที่กฎหมายกำหนดไว้ รายละเอียดดังนี้

- (1) คณะกรรมการ ของ Board กฎหมายกำหนดว่า Board จะประกอบด้วย มาจิสเตรทใน Local Court ซึ่งสถานที่ที่ใช้ทำการพิจารณาข้อพิพาทเป็นสถานที่ตามที่รัฐมนตรีกำหนดไว้เป็นพื้นที่ ๆ ไป
- (2) อำนาจของ Board กฎหมายกำหนดให้ Board มีอำนาจพิจารณาเรื่องต่อไปนี้
  - ก. ประกาศระยะเวลาเริ่มต้นของ โครงการว่าเริ่มต้นตั้งแต่เมื่อใดและจะสิ้นสุดเมื่อใด หรือยังไม่สิ้นสุด
  - ข. การสับเปลี่ยนการกำหนดสัดส่วนของมูลค่าที่ดิน ซึ่งจะมีผลต่อการออกเสียงลงคะแนนและภาระหน้าที่เจ้าของที่ดินจะต้องชำระ
  - ค. การเปลี่ยนแปลงข้อบังคับและการจัดการนิติบุคคลบ้านจัดสรร (Management Statement)
  - ง. การยกเลิกส่วนที่ไม่มีผลใน Management Statement
  - จ. การสั่งให้หมัดหรือการเลือกตั้งกรรมการบริหารใดๆ เป็น โฆษ
  - ฉ. การออกคำสั่งเกี่ยวกับการจ่ายเงินเข้ากองกลาง
  - ช. การเปลี่ยนแปลงจำนวนเอาประกัน
  - ซ. การแต่งตั้งตัวแทนจัดการงานของนิติบุคคลบ้านจัดสรร
  - ฌ. การแก้ไขหรือยกเลิกเพิกถอนคำสั่งเก่าของบอร์ด
  - ฎ. ดำเนินการเกี่ยวกับเรื่องที่ Commissioner ส่งมาให้ตามกฎหมาย

จะเห็นได้ว่า Board มีอำนาจเหมือนกับ Commissioner ในเรื่องที่ Commissioner ส่งมาให้ Board พิจารณาตามกฎหมาย

3) กระบวนการในการขอให้มีการสั่ง คำขอทุกเรื่องไม่ว่าจะขอ Board หรือ Commissioner เป็นผู้ตัดสินในขั้นต้น จะต้องยื่นต่อ Commissioner ก่อนและคำขอจะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมาย ในบางกรณีเรื่องอยู่ในอำนาจพิจารณาของ Commissioner แต่อาจส่งเรื่องให้ Board พิจารณาได้ ถ้าคำขอนั้นมีปัญหา ข้อกฎหมายที่ยุ่งยากซับซ้อนหรือเป็นเรื่องที่มีความสำคัญ

<sup>9</sup> The Community Land Management Act 1989, Section 63.

หรืออาจเกิดขึ้นได้บ่อยๆ ซึ่งตามบทบัญญัติของกฎหมายได้กำหนดเรื่องที่จะอยู่ในการพิจารณาของ Commissioner และของ Board แยกออกจากกัน

4) บุคคลที่มีสิทธิเข้าร่วมฟังการพิจารณาของ Board ได้แก่

- (1) ผู้ยื่นคำขอให้ Commissioner หรือ Board มีคำสั่ง
- (2) บุคคลที่ได้ยื่นหนังสือร้องเรียน
- (3) ทั้งนี้ บุคคลดังกล่าวอาจให้ที่ปรึกษา ทนายความ หรือตัวแทนให้มาดำเนินการแทนได้ กระบวนการพิจารณาต่างๆ จนถึงการมีคำตัดสินคล้ายๆ กับการพิจารณาคดีในศาล

5) การอุทธรณ์คำสั่งของ Board ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับกรณีพิพาทต้องยื่นต่อศาลและ จะทำได้เฉพาะในประเด็นข้อกฎหมายเท่านั้น

การละเมิดสัญญาข้อผูกมัดการพัฒนาโครงการ (Development Contract) ถ้าผู้จัดสรรที่ดินทำผิดสัญญา (Development Contract) นิติบุคคลบ้านจัดสรรหรือสมาชิกของนิติบุคคลบ้านจัดสรรมีสิทธินำเรื่องฟ้องต่อศาลที่ดินและสิ่งแวดลอม ในทำนองเดียวกัน ถ้าหากว่านิติบุคคลบ้านจัดสรรไม่ให้คำยินยอมในการแก้ไขสัญญา (Development Contract) ผู้จัดสรรก็มีสิทธิฟ้องต่อศาลดังกล่าวให้อนุมัติการแก้ไขได้เช่นกัน

### 3.1.2 กฎหมายประเทศสหรัฐอเมริกา

สหรัฐอเมริกา<sup>10</sup> มีองค์กรหรือนิติบุคคลที่ตั้งขึ้นเพื่อมาดูแลชุมชน สุขอนามัยความมั่นคงปลอดภัย สภาพแวดล้อม ความเป็นอยู่ที่ดีของชุมชนและสมาชิกในชุมชน โดยดูแลทรัพย์สินที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง เพื่อประโยชน์ของเจ้าของที่พักอาศัย เรียกว่าสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย (Homeowners Association: HOA) โดยปกติสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยจะเป็นเจ้าของ ดูแลพื้นที่ส่วนกลาง เพื่อประโยชน์ของเจ้าของที่พักอาศัย และเงื่อนไขหนึ่งของสมาคมคือเจ้าของที่พักอาศัยนั้น ต้องเป็นสมาชิกของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยโดยอัตโนมัติ ไม่ว่าจะเป็นบ้านหลังเดียวหรือบ้านหลายหลัง หรือจะเป็นทาวน์เฮาส์ หรือที่พักอาศัยอย่างอื่น จุดประสงค์เบื้องต้นของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย ก็เพื่อปกป้องและดูแลทรัพย์สินส่วนบุคคลและส่วนกลาง และวางระเบียบต่าง ๆ เช่น ระเบียบเกี่ยวกับสัตว์เลี้ยง ที่จอดรถ การจราจร เป็นต้น

นอกจากนี้ สมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยอาจมีหน้าที่รับผิดชอบในการดูแลรักษา และซ่อมแซมส่วนต่างๆ ของชุมชน เช่น ถนน หลังคา และพื้นที่สันทนาการต่างๆ ตามที่กฎหมายกำหนดไว้กับสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย โดยในแต่ละรัฐจะแตกต่างกันตามความเหมาะสม แต่หลักเกณฑ์ส่วน

<sup>10</sup> กิตติยา ศักดิ์ศรีมณีภูธ. (2550). *นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับผลในทางกฎหมายภายหลังการจดทะเบียนจัดตั้ง*. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขานิติศาสตร์ คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์. หน้า 55-76.



ใหญ่จะมีความคล้ายคลึงกัน ส่วนที่แตกต่างกันก็เพื่อความยืดหยุ่นในการ ใช้บังคับเพื่อความเหมาะสม ในแต่ละท้องถิ่น เช่น ในมลรัฐนิวเจอร์ซีย์ สมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย จะอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายเกี่ยวกับบริษัท จัดตั้งขึ้น โดยไม่หวังผลกำไรของมลรัฐนิวเจอร์ซีย์ (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)<sup>11</sup> ได้ให้คำนิยาม ความหมายของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย หมายถึง บริษัทตามกฎหมายของรัฐฟลอริดาที่มีหน้าที่รับผิดชอบในการบริหารชุมชนหรือชุมชนย่อย ที่มีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในบริษัท โดยผู้ที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนต้องเป็นของเจ้าของที่ดินแต่ละแปลงหรือตัวแทนและ การเป็นสมาชิก นั้น เป็นเงื่อนไขบังคับของการจะเข้าเป็นเจ้าของที่ดินแต่ละแปลงและบริษัทนี้ มีอำนาจที่จะประเมิน เรียกเก็บค่าธรรมเนียม ซึ่งหากไม่ชำระอาจจะกลายเป็นภาระหนี้ติดไปกับที่ดิน แต่ละแปลงแต่คำว่า “สมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย” ไม่รวมถึงเขตพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หรือ โครงการอื่นทำนอง เดียวกันที่ได้สิทธิทางภาระภาษีที่เกิดขึ้นตามกฎหมาย

2) เจตนารมณ์ ขอบเขต และการบังคับใช้<sup>12</sup> เจตนารมณ์ของกฎหมายฉบับนี้ เพื่อใช้กับ กิจการที่เป็นบริษัทประเภทไม่หวังผลกำไร ตามกฎหมายว่าด้วยบริษัท ที่บริหารชุมชน ที่พักอาศัย ในรัฐนี้ และเพื่อจะวางหลักการบริหารจัดการสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย อีกทั้ง เพื่อจะปกป้อง สิทธิของสมาชิกสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย โดยไม่ทำให้การบริหารจัดการของสมาคมเสียไป โดย กฎหมายฉบับนี้ไม่ใช้บังคับ

(2.1) โครงการ หรือชุมชนที่ประกอบด้วยทรัพย์สินที่มีจุดประสงค์ในเบื้องต้นเป็นการ ทำ พาณิชยกรรม การอุตสาหกรรม หรือเพื่อใช้ในกิจการอื่นที่ไม่ใช่เพื่อการพักอาศัย หรือ

(2.2) แปลงที่ดินที่ทำเพื่อการพาณิชย์ หรือการอุตสาหกรรมที่อยู่ในชุมชน ที่มีทั้งที่ พักอาศัยและอาคารที่ใช้เพื่อการพาณิชย์หรืออุตสาหกรรม

สมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย ที่ตั้งขึ้นทำหน้าที่บริการดูแลชุมชน เพื่อการพักอาศัยในรัฐ นี้ อยู่ภายใต้บังคับของกฎหมาย ว่าด้วยบริษัทที่ไม่หวังผลกำไร

3) การจัดตั้งสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยจากคำนิยามของสมาคมผู้ถือครอง ที่อยู่อาศัย<sup>13</sup> ประกอบกับวัตถุประสงค์การบังคับใช้ ของ FS720 จะเห็นได้ว่าสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย จะอยู่

<sup>11</sup> กิตติยา ศักดิ์ศรีมณีกุล. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 10. หน้า 56.

<sup>12</sup> กิตติยา ศักดิ์ศรีมณีกุล. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 10. หน้า 56.

<sup>13</sup> กิตติยา ศักดิ์ศรีมณีกุล. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 10. หน้า 57.

ในรูปของบริษัทที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย เกี่ยวกับบริษัทประเภทไม่หวังผลกำไร ในตอนแรก เจ้าของโครงการจะเป็นผู้ก่อตั้งสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย และเจ้าของโครงการจะเป็นผู้วางวัตถุประสงค์ ระเบียบข้อบังคับในเบื้องต้น ควบคุมและบริหารงานสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย แล้วค่อยถ่ายอำนาจการควบคุมให้เจ้าของที่พักอาศัยต่อไป แต่อย่างไรก็ตามแม้เจ้าของโครงการจะเป็นผู้ก่อตั้งและควบคุมสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยก็ตาม สมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยเป็นองค์กรอิสระที่แตกต่างหากจากกิจการของเจ้าของโครงการ แต่เจ้าของโครงการก็มีหน้าที่ ต้องปกป้องการลงทุนของสมาชิก และดูแลองค์กรหรือสมาคมไปตามหลักธุรกิจและเป็นธรรม นับแต่เวลาที่ปิดการขายกับผู้ซื้อได้ เจ้าของโครงการก็มีหน้าที่ต้องทำตามระเบียบ ข้อบังคับของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยตามเงื่อนไขในเอกสารแสดงสิทธิไว้ สมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย ต้องจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในสำนักงานท้องถิ่น ที่ที่ดินตั้งอยู่และสมาคมหนึ่งอาจบริหารชุมชนได้มากกว่า 1 แห่งก็ได้ นอกจากนี้ในเบื้องต้นเจ้าของโครงการจะเป็นผู้วางระเบียบ ข้อบังคับของสมาคม ในเอกสารจัดตั้งสมาคม รวมทั้งเอกสารอื่นๆ ด้วย ได้แก่ Declaration หมายถึง เอกสารลายลักษณ์อักษรที่มีลักษณะเดียวกับ Covenants Running with the Land ที่ระบุว่าที่ดินนั้น ๆ จะมีชุมชนที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลโดยสมาคมที่เจ้าของที่ดินหรือตัวแทน จะต้องเป็นสมาชิกของสมาคมดังกล่าว Covenants Running with the Land เป็นสิทธิเหนือพื้นดิน โดยไม่ได้เป็นเจ้าของประเภทหนึ่ง ที่อยู่ในรูปของการทำข้อตกลงกันระหว่างเจ้าของที่ดินที่คิดกันว่าจะทำอย่างหนึ่งอย่างใด หรือควั่นกระทำ สิ่งหนึ่งสิ่งใดที่เกี่ยวข้องกับที่ดินนั้น ตัวอย่างเช่น สัญญาว่าจะสร้างรั้ว หรือสัญญาว่าจะไม่พัฒนาที่ดินเพื่อการพาณิชย์ หนังสือรับรอง ข้อบังคับ หรือเอกสารอื่นๆ ของสมาคมที่มีผลผูกพันสมาชิก ของสมาคม

4) ผลของการจดทะเบียนจัดตั้งสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย<sup>14</sup> ฐานะและอำนาจกระทำการแทน เมื่อสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย จดทะเบียนเป็นบริษัทประเภทไม่หวังผลกำไร โดยอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายแล้ว ให้มีกรรมการเป็นผู้บริหารงานและมีอำนาจกระทำการแทนสมาคม กรรมการของสมาคมได้รับคัดเลือกจากสมาชิกของสมาคม กรรมการและเจ้าหน้าที่ของสมาคมมีหน้าที่ตามวิชาชีพ ต่อสมาชิกที่สมาคมให้บริการอยู่

การเลือกตั้งกรรมการ และวิธีการในการเลือกตั้งกรรมการ ต้องดำเนินการ ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในเอกสารจัดตั้งสมาคม สมาชิกทุกคนของสมาคม มีสิทธิเข้า เป็นคณะกรรมการของสมาคมและสามารถเสนอตัวเองเป็นผู้สมัครเป็นกรรมการในการประชุมเลือกตั้งกรรมการได้

<sup>14</sup> กิตติยา ศักดิ์ศรีมณีกุล. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 10. หน้า 58.

เว้นแต่เอกสารจัดตั้งจะระบุไว้เป็นอย่างอื่น คณะกรรมการจะได้รับเลือกตั้ง จากการออกเสียงลงคะแนนของผู้มีสิทธิออกเสียงในแต่ละกลุ่ม<sup>15</sup>

ข้อขัดแย้งอันเกิดจากการเลือกตั้งระหว่างสมาชิกกับสมาคมให้เข้าสู่ระบบการอนุญาโตตุลาการที่กำหนดไว้ โดยแผนกการขายที่ดิน คอนโดมิเนียม และบ้านที่เคลื่อนที่ได้ของกรมควบคุมธุรกิจและวิชาชีพ กระบวนพิจารณาในชั้นอนุญาโตตุลาการให้เป็นไปตามที่บัญญัติไว้<sup>16</sup>

การประชุมคณะกรรมการของสมาคม<sup>17</sup> ต้องครบองค์ประชุมและต้องเปิดให้สมาชิก ทุกคนเข้าฟังได้ เว้นแต่เป็นการประชุมของคณะกรรมการในเรื่องที่เกี่ยวกับคดีที่กำลังจะฟ้อง หรือคดีที่ค้างอยู่ในศาลกับทนายความ โดยที่เนื้อหาของการประชุมนั้นได้รับความคุ้มครองและ อยู่ภายใต้เอกสิทธิ์ระหว่างทนายความกับลูกความ และนอกจากสมาชิกมีสิทธิเข้าร่วมรับฟังการประชุมคณะกรรมการทุกครั้งแล้ว ยังสามารถแสดงความคิดเห็นได้ในเรื่องที่อยู่ในวาระการประชุมในฐานะผู้มีสิทธิออกเสียงในระยะเวลาอย่างน้อย 3 นาที และต้องมีการแจ้งการประชุมคณะกรรมการให้แก่เจ้าของที่ดินและสมาชิกทราบ และหากไม่ได้กำหนดไว้จะต้องดำเนินการ ดังนี้

ก. การแจ้งการประชุมคณะกรรมการ ต้องติดประกาศไว้ในที่ที่เห็นได้ง่าย ในชุมชนล่วงหน้าอย่างน้อยก่อนประชุม 48 ชั่วโมง เว้นแต่ในกรณีเร่งด่วน อาจจะใช้วิธีการ ส่งไปรษณีย์หรือส่งให้สมาชิกแต่ละคนอย่างน้อย 7 วัน ก่อนถึงวันประชุม ในกรณีเร่งด่วนสำหรับชุมชนที่มีบ้านพักมากกว่า 100 หลัง อาจกำหนดวิธีการอื่น แทนการติดประกาศ หรือส่งไปรษณีย์ก็ได้ เช่น การตีพิมพ์หนังสือแจ้งประชุม ตารางการประชุมคณะกรรมการ หรือใช้วิธี ติดประกาศในที่เห็นง่าย พร้อมกับการออกอากาศแจ้งซ้ำ ๆ ในเคเบิลทีวีที่เป็นเหมือนโทรทัศน์ชุมชน อย่างไรก็ตามสมาชิกจะต้องได้ให้ความยินยอมเป็นหนังสือในการรับการแจ้งประชุมทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่นด้วย

ข. การประเมินการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม จะไม่สามารถกระทำได้ในการประชุมคณะกรรมการ เว้นแต่หนังสือแจ้งการประชุม ได้ระบุไว้ว่าจะมีการประชุมเรื่องนี้ด้วย หนังสือแจ้งกฎเกณฑ์การใช้ที่ดิน จะต้องส่งทางไปรษณีย์ หรือส่งทางอิเล็กทรอนิกส์ไปยังสมาชิกและเจ้าของที่ดิน และติดประกาศในที่เห็นได้ง่ายหรือออกอากาศแจ้งทางเคเบิลภายในหมู่บ้าน ไม่น้อยกว่า 14 วัน ก่อนมีการประชุม

ค. ในการประชุมคณะกรรมการ กรรมการไม่สามารถให้ผู้อื่นออกเสียงลงคะแนนหรือลงคะแนนลับได้ เว้นแต่การประชุมลับนั้น อาจจะใช้ในการเลือกตั้งเจ้าหน้าที่ และกรณีนี้ยังใช้บังคับกับการประชุมของอนุกรรมการ หรือที่ประชุมอื่นทำนองเดียวกัน การถอดถอนกรรมการคน

<sup>15</sup> กิตติยา ศักดิ์ศรีมณีภูธ. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 10. หน้า 59.

<sup>16</sup> Florida Statutes title 11 Chapter 720 Homeowners' Association ss.718.1255

<sup>17</sup> กิตติยา ศักดิ์ศรีมณีภูธ. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 10. หน้า 59.

ใดคนหนึ่งหรือหลายคน อาจจะถูกถอนหรือให้ออกจากตำแหน่งได้โดยมีเหตุหรือไม่มีเหตุด้วยคะแนนเสียงส่วนใหญ่ของสมาชิกผู้มีสิทธิออกเสียง ตามที่เอกสารจัดตั้งกำหนดไว้ เช่น ข้อตกลงเป็นหนังสือที่เกี่ยวกับที่ดิน หนังสือรับรอง หรือข้อบังคับระบุให้เฉพาะกลุ่มของสมาชิกที่มีสิทธิออกเสียงในการถอดถอนกรรมการที่เลือกขึ้นมา การถอดถอนกรรมการมี 2 วิธี ด้วยกัน คือ

วิธีที่ 1 คือ กรรมการอาจถูกถอดถอน โดยความตกลงเป็นหนังสือหรือหน่วยบัตรลงคะแนน โดยไม่ต้องมีการประชุมสมาชิก ความตกลงเป็นหนังสือหรือบัตรลงคะแนนหรือสำเนาเอกสารดังกล่าว จะต้องระบุตัวกรรมการให้ได้มากที่สุดที่จะมาแทนที่กรรมการที่ถูกถอดถอนออกไป และจะต้องส่งให้สมาคมโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน หรือส่งด้วยตัวเอง ตามที่กำหนด ในหมวดที่ 48 และกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งของรัฐฟลอริดา กรณีหากไม่ต้องการถอดถอนกรรมการนั้นแล้ว สามารถถอนคืนความตกลงหรือบัตรลงคะแนนที่ให้ถอดถอนนั้นได้ การถอนคืนความตกลง หรือบัตรลงคะแนนที่ให้ถอดถอนจะต้องทำเป็นหนังสือ และต้องส่งถึงสมาคมก่อน จะได้รับความตกลงหรือบัตรลงคะแนนให้ถอดถอนการถอนคืนจึงจะมีผลบังคับ

วิธีที่ 2 หากเอกสารจัดตั้งระบุไว้สมาชิกอาจจะถอดถอนกรรมการคนเดียว หรือหลายคนให้ออกจากตำแหน่ง โดยวิธีการออกเสียงลงมติในที่ประชุมได้ ซึ่งหากกำหนดไว้ เช่น นั้นการประชุมวาระพิเศษของสมาชิก เพื่อพิจารณาเรื่องการถอดถอนกรรมการ สามารถทำได้ โดยอาศัยคะแนนเสียงร้อยละ 10 ของเสียงทั้งหมด โดยมีการออกหนังสือแจ้งประชุมตามปกติ โดยต้องระบุจุดประสงค์ของการประชุมด้วย การแจ้งประชุมทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ไม่สามารถนำมาใช้ในกรณีนี้ได้ ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วน เมื่อคณะกรรมการได้ข้อตกลงเป็นหนังสือ หรือบัตรลงคะแนนให้ถอดถอนหรือเมื่อมีมติให้ถอดถอนกรรมการจากการประชุมของสมาชิก หากคณะกรรมการไม่สามารถแจ้งและจัดประชุมได้ภายใน 5 วันทำการ หลังจากได้รับเอกสารแสดงความจำนง ให้มีการถอดถอน หรือนับจากเสร็จจากการประชุมสมาชิกเพื่อลงมติถอดถอน ให้ถือว่าการถอดถอนมีผลสมบูรณ์ และกรรมการที่ถูกถอดถอนนั้น ต้องคืนบัญชีและทรัพย์สินต่าง ๆ ที่เป็นของสมาคมแก่คณะกรรมการ โดยทันทีในการประชุมคณะกรรมการ หากคณะกรรมการรับรองความเห็น หรือให้ความเห็นชอบในการถอดถอน การถอดถอนนั้น จะมีผลทันทีและกรรมการจะต้องคืนบัญชีและทรัพย์สินต่าง ๆ ของสมาคมที่อยู่ในความครอบครองของตนแก่คณะกรรมการภายใน 5 วันทำการ หากคณะกรรมการตัดสินใจไม่รับรองความตกลงเป็นหนังสือ หรือบัตรลงคะแนนที่ให้มีการถอดถอน กรรมการ หรือไม่รับรองการถอดถอน โดยการลงมติในที่ประชุม คณะกรรมการจะต้องยื่นเรื่องต่อกรมควบคุมธุรกิจและวิชาชีพภายใน 5 วัน ทำการหลังจากการประชุมเพื่อให้เริ่มกระบวนการอนุญาตตุลาการ และให้ฝ่ายสมาชิกที่ทำ เรื่องถอดถอน ไม่ว่าวิธีการใดเป็นคู่ความฝ่ายหนึ่งตามกระบวนการอนุญาตตุลาการ หากอนุญาตตุลาการรับรองการถอดถอนกรรมการ การถอดถอนนั้นมี

ผลเมื่อได้ส่งคำวินิจฉัยสุดท้ายไปยังสมาคม กรรมการที่ถูกถอดถอนก็มีหน้าที่ส่งคืนบัญชีและทรัพย์สินต่างๆ แก่สมาคมภายใน 5 วัน ทำการหลังจากวันถอดถอนเริ่มมีผลบังคับ กรมหรือแผนกควบคุมธุรกิจและวิชาชีพ ที่เข้ามามีส่วนในกระบวนการพิจารณาโดยอนุญาโตตุลาการ เห็นว่าความตกลงหรือข้อตกลงคะแนน ที่มีความเห็นให้ถอดถอนในครั้งแรกนั้น ไม่ได้มีข้อบกพร่องอะไรอาจจะนำมาใช้ในการถอดถอนในครั้งถัดมาได้ อย่างไรก็ตามความตกลงเป็นหนังสือหรือข้อตกลงคะแนนเช่นนั้น จะมีอายุไม่เกิน 120 วัน หลังจากได้มีการลงนามโดยสมาชิก หากกรรมการที่ถูกออกจากตำแหน่งไม่ยอมออกหรือไม่ยอมคืนบัญชีทรัพย์สินต่าง ๆ ดังที่กล่าวมาศาลเชอร์กิตในเคาน์ตีนั้น ที่สำนักงานใหญ่ของสมาคมตั้งอยู่ในเขต อาจจะออกคำสั่งตามที่สมาคมร้องขอ สั่งให้กรรมการนั้นออกจากตำแหน่งและคืนบัญชีและทรัพย์สินต่าง ๆ หากตำแหน่งว่างลงในคณะกรรมการจากเหตุถอดถอน และจำนวนกรรมการน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการ ออกจากตำแหน่งสามารถทดแทน ตำแหน่งว่าง ด้วยการลงมติด้วยเสียงส่วนใหญ่ของกรรมการที่เหลืออยู่ สามารถเลือกกรรมการทดแทนได้ ด้วยการลงมติเลือกของสมาชิกที่ลงมติให้ถอดถอน หากเป็นการถอดถอนกัน ในที่ประชุม ก็ให้เลือกตัวแทนจากสมาชิกในที่ประชุม หากการถอดถอนกระทำโดยการส่งเอกสารก็อาจจะลงมติเลือกกรรมการมาแทนได้ด้วยวิธีการเดียวกัน

สมาชิกของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย จากบทนิยาม จะเห็นได้ว่าการเป็นสมาชิกของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย เป็นเงื่อนไขบังคับของการเป็นเจ้าของที่ดินแต่ละแปลง ฉะนั้นเมื่อผู้ซื้อซื้อที่ดินกฎหมายบังคับให้ผู้ซื้อต้องเป็นสมาชิกของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยและมีสิทธิในการออกเสียงในการบริหารชุมชนของตน สมาชิกแต่ละคนรวมทั้งบริวารของผู้พักอาศัย และสมาคมอยู่ภายใต้บังคับและต้องปฏิบัติตามบทบัญญัติในหมวดนี้ ตามเอกสารจัดตั้งรวมทั้งกฎ ระเบียบของสมาคม อย่างไรก็ตามก่อนที่ผู้ซื้อจะตกลงซื้อที่พักอาศัยและต้องรับเงื่อนไขการเป็น<sup>18</sup>

สมาชิกของสมาคม<sup>19</sup> ผู้จะซื้อต้องได้รับข้อมูลโดยเปิดเผยก่อนเข้าทำสัญญาซื้อขาย ข้อมูลที่เปิดเผยนี้ จะต้องระบุถึงการต้องถูกผูกพันในการเป็นสมาชิกของสมาคม ข้อจำกัดสิทธิในการใช้และการเข้าอยู่ใน โครงการ ภาระหน้าที่ในการจ่ายค่าธรรมเนียมเรียกเก็บให้กับสมาคม และค่าธรรมเนียมพิเศษให้แก่หน่วยงานท้องถิ่น หากไม่จ่ายค่าธรรมเนียมพิเศษและค่าธรรมเนียมประเมินเรียกเก็บ อาจมีผลทำให้เกิดสิทธิเรียกร้องตกติดไปกับทรัพย์สินได้ และอาจมีภาระหน้าที่จ่ายค่าเช่าหรือค่าใช้ที่ดินสำหรับพื้นที่ส่วนกลางที่ใช้ร่วมกัน เป็นต้น ข้อมูลที่ต้องเปิดเผยนี้ เจ้าของโครงการมีหน้าที่ทำหรือโดยเจ้าของที่พัก ซึ่งไม่ใช่เจ้าของโครงการที่เป็นผู้ขาย โดยสัญญาหรือข้อตกลงสำหรับการขายจะต้องอ้างถึงหรือต้องเปิดเผยข้อมูล และต้องใช้ภาษาที่ชัดเจน และต้องมี

<sup>18</sup> กิตติยา ศักดิ์ศรีมณีกุล. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 10. หน้า 62.

<sup>19</sup> กิตติยา ศักดิ์ศรีมณีกุล. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 10. หน้า 62.

ข้อความว่าผู้ที่ซื้อจะไม่ทำสัญญาจนกว่าจะได้รับทราบและอ่านข้อมูลก่อน หากข้อมูลที่ต้องเปิดเผยนี้ไม่ได้แจ้งแก่ผู้ซื้อก่อนลงมือทำสัญญาซื้อขาย สัญญาซื้อขายถือเป็นโมฆียะผู้ซื้อสามารถอ้างความเป็นโมฆียะของสัญญาได้ โดยการที่ผู้ซื้อส่งหนังสือแจ้งไปยังผู้ขายหรือตัวแทนผู้ขายยกเลิกสัญญาภายใน 3 วัน นับแต่วันที่ได้รับข้อมูลที่ต้องเปิดเผย หรือก่อนจะตกลงทำสัญญาแล้วแต่ว่าวันไหน จะถึงก่อนซึ่งผู้ซื้อไม่สามารถสละสิทธิในการอ้างความเป็นโมฆียะไว้ล่วงหน้าได้แต่สิทธิของผู้ซื้อในการอ้างความเป็นโมฆียะของสัญญานี้สิ้นสุดลงเมื่อตกลงทำสัญญา

สิทธิและหน้าที่ของสมาชิกสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยสมาชิกของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย มีสิทธิและหน้าที่ต่อสมาคม<sup>20</sup> ดังต่อไปนี้

1) สมาชิกแต่ละคนและบริวารผู้พักอาศัย ต้องอยู่ภายใต้บังคับและปฏิบัติตามกฎหมายรัฐพลอริดา ตามเอกสารจัดตั้ง และกฎระเบียบข้อบังคับของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย

2) สมาชิกทุกคน มีสิทธิเข้าฟังการประชุมของคณะกรรมการสมาคมได้ เว้นแต่การประชุมของคณะกรรมการในเรื่องที่เกี่ยวกับคดีที่กำลังจะฟ้องหรือคดีที่กำลังอยู่ในศาล กับทนายความโดยที่เนื้อหาของการประชุมนั้นได้รับความคุ้มครอง และอยู่ภายใต้เอกสิทธิ์ระหว่างทนายความกับลูกความ

3) สมาชิกมีสิทธิเข้าร่วมในการประชุมคณะกรรมการทุกครั้ง และสามารถแสดงความคิดเห็นได้ในเรื่องที่อยู่ในวาระการประชุม ในฐานะผู้มีสิทธิออกเสียงภายในระยะเวลาอย่างน้อย 3 นาที ซึ่งในการประชุมคณะกรรมการ ข้อบังคับต้องกำหนดให้มีการแจ้งการประชุมคณะกรรมการ ให้แก่สมาชิกทราบ และหากไม่ได้กำหนดไว้การแจ้งการประชุมต้องติดประกาศไว้ในที่ที่เห็นได้ง่ายในชุมชน อย่างน้อยล่วงหน้าก่อนประชุม 48 ชั่วโมง เว้นแต่ในกรณีเร่งด่วน หรืออาจจะใช้วิธีการส่งไปรษณีย์หรือส่งให้สมาชิกแต่ละคนอย่างน้อย 7 วัน ก่อนถึงวันประชุมแทน เว้นแต่ในกรณีเร่งด่วน

4) สมาชิกมีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมใหญ่สมาชิกทุกครั้ง และมีสิทธิแสดงความคิดเห็นในที่ประชุม ในประเด็นที่เปิดให้มีการอภิปราย หรือบรรจุอยู่ในวาระการประชุม ไม่ว่าจะข้อกำหนดในเอกสารจัดตั้งสมาคมจะเป็นอย่างไร หรือระเบียบที่คณะกรรมการหรือที่ประชุมสมาคมตั้งขึ้นจะเป็นอย่างไร สมาชิกมีสิทธิที่จะแสดงความคิดเห็นอย่างน้อย 3 นาที ในเรื่องต่าง ๆ หากสมาชิกได้ยื่นคำขอเป็นหนังสือไว้ล่วงหน้า ก่อนการประชุมสมาคมสามารถวางระเบียบ เป็นลายลักษณ์อักษรเกี่ยวกับจำนวนครั้ง ระยะเวลาและเงื่อนไขอื่น ๆ ในการแสดงความคิดเห็นของสมาชิกได้ ซึ่งระเบียบเหล่านั้นต้องสอดคล้องกับหลักการดังกล่าว

<sup>20</sup> กิตติยา ศักดิ์ศรีมณีกุล. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 10. หน้า 63.

5) สมาชิกมีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนด้วยตนเองหรือโดยตัวแทน เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น<sup>21</sup> หรือในเอกสารจัดตั้งสมาคม และการมอบอำนาจให้ลงคะแนน มีผลใช้บังคับสำหรับการประชุมนัดที่ระบุไว้เท่านั้น เนื่องจากการประชุมอาจจะเลื่อนและมีการประชุมครั้งใหม่ได้ตลอดเวลา หากแบบฟอร์มหนังสือมอบอำนาจระบุไว้ชัดเจน ผู้รับมอบอำนาจจะแต่งตั้งเป็นหนังสือให้บุคคลอื่นทำหน้าที่แทนตนได้

6) สมาชิกทุกคนของสมาคม มีสิทธิเข้าร่วมเป็นคณะกรรมการสมาคม และสามารถเสนอตัวเองเป็นผู้สมัครเป็นกรรมการในการประชุมเลือกตั้งกรรมการได้ เว้นแต่เอกสารจัดตั้งระบุไว้เป็นอย่างอื่น

7) สมาชิกมีหน้าที่จ่ายค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมที่สมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยประเมิน และค่าใช้จ่ายในกรณีพิเศษ ทั้งนี้ตามมาตรา 720.308 และ 720.401

8) หากสมาชิกฝ่าฝืนต่อข้อบังคับของสมาคม สมาชิกมีหน้าที่ต้องชำระค่าปรับหรืออาจถูกระงับสิทธิบางอย่าง<sup>22</sup>

9) หากสมาชิกคนใด ไม่จ่ายค่าธรรมเนียมรายปีที่ค้างชำระเกินกว่า 90 วัน อาจถูกระงับสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน<sup>23</sup> สมาชิกมีสิทธิจะดำเนินคดีต่างๆ ที่กล่าวหาว่าไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับ หรือเพื่อจะไม่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายที่อยู่ในหมวดนี้ หรือตามเอกสารจัดตั้งและกฎระเบียบของสมาคมได้ โดยสมาชิกสามารถดำเนินคดีได้กับ

ก. สมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย

ข. สมาชิก

ค. กรรมการหรือเจ้าหน้าที่ของสมาคมซึ่งโดยจงใจและโดยรู้อยู่แล้ว แต่ไม่ยอมปฏิบัติตามบทบัญญัติเหล่านี้ และ

ง. ผู้เช่า แยกผู้มาพักอยู่อาศัยในที่ดินนั้นหรือใช้พื้นที่ส่วนกลางคู่ความที่ชนะคดีในการฟ้องร้องคดี จะได้รับเงินค่าทนายและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ตามความเหมาะสมและไม่ตัดสิทธิการได้รับชดใช้ค่าเสียหายอื่นๆ

อำนาจและหน้าที่ของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย<sup>24</sup>ให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในหมวดนี้ เว้นแต่กำหนดอำนาจหน้าที่เอาไว้เป็นอย่างอื่น โดยขัดแย้งตามความในหมวดนี้และ ตามที่กำหนด

<sup>21</sup> Florida Statutes title 11 Chapter 720 Homeowners' Association ss. 720. 306(8)

<sup>22</sup> Florida Statutes title 11 Chapter 720 Homeowners' Association ss. 720. 305(2)

<sup>23</sup> Florida Statutes title 11 Chapter 720 Homeowners' Association ss. 720. 305(3)

<sup>24</sup> กิตติยา ศักดิ์ศรีมณีกุล. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 10. หน้า 65.

ไว้ในเอกสารจัดตั้ง และกฎระเบียบข้อบังคับของสมาคม ซึ่งสมาคมผู้ถือครอง ที่อยู่อาศัยมีอำนาจ และหน้าที่ ดังนี้

1) ปกป้องดูแลทรัพย์สินทั้งที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อประโยชน์ของสมาชิก

2) วางข้อกำหนด กฎระเบียบ ข้อบังคับ ในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง เครื่องจักรกลไฟฟ้า สิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ที่สมาชิกใช้ร่วมกัน นอกจากนี้ยังมีอำนาจควบคุมสมาคมเปลี่ยนจากเจ้าของโครงการไปสู่มือของสมาชิกแล้ว สมาคมนั้นอาจวางข้อกำหนดลงไว้ ในเรื่องที่เป็นประโยชน์แก่ส่วนรวมของสมาชิก เช่น เรื่องพื้นที่ส่วนกลาง หลังคาหรือโครงสร้างอาคารหรือการปรับปรุงอื่น ๆ ที่เป็นความรับผิดชอบของสมาคม เป็นตัวแทนของเจ้าของโครงการในเรื่องอำนวยความสะดวกเหล่านั้น สมาคมสามารถดำเนินการทั้งในทางปกป้องสิทธิ และเรียกร้องสิทธิของตน

3) เรียกเก็บค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมที่สมาคมประเมิน และค่าธรรมเนียมพิเศษ

4) มีอำนาจระงับไว้ซึ่งสิทธิ ของสมาชิกหรือบริวารของสมาชิก ในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง หรือสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และอาจจะกำหนดค่าปรับไม่เกิน 100 เหรียญ ต่อการฝ่าฝืนคำสั่ง ห้ามใช้เพื่อเรียกเก็บจากสมาชิกหรือบริวาร แต่กรณีไม่ใช่บังคับการสั่งการใช้พื้นที่ส่วนกลางชั่วคราว หรือสั่งปรับกับสมาชิกที่ไม่ได้จ่ายค่าธรรมเนียมหรือค่าบริการที่กำหนดแล้ว ทั้งนี้เมื่อเอกสารจัดตั้ง กำหนดให้กระทำได้

5) หากเอกสารการจัดตั้งสมาคมระบุไว้ สมาคมอาจจะสั่งให้มีการระงับสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนของสมาชิก ที่ไม่ได้จ่ายค่าธรรมเนียมรายปี ที่ค้างชำระเกินกว่า 90 วัน แล้วได้

6) สมาคมต้องเก็บรักษาสิ่งต่าง ๆ เหล่านี้เมื่อสามารถกระทำได้ซึ่งถือ เป็นเอกสารทางราชการหลักๆ ได้แก่

ก. เอกสารเกี่ยวกับการขออนุญาตแบบการก่อสร้างโครงการ โดยเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ส่วนกลาง ที่สมาคมจะต้องรับผิดชอบ

ข. สำเนาข้อบังคับ รวมทั้งที่แก้ไขของสมาคม

ค. สำเนานิติบัตรรับรอง รวมทั้งที่แก้ไขของสมาคม

ง. สำเนาเอกสารแสดงภาระผูกพันกับที่ดิน ซึ่งเป็นเหมือนเอกสารแสดงว่าที่ดินนี้ตกอยู่ในเงื่อนไขอย่างไรบ้าง ซึ่งเจ้าของบ้านแต่ละราย จะได้รับทราบถึงอาณาเขตสิทธิหรือแทนกรรมสิทธิ์ต่างๆ

จ. สำเนากฎระเบียบต่างๆ ของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย

7) สมาคมจะต้องจัดทำงบประมาณประจำปี จะต้องประมาณการรายได้และรายจ่ายสำหรับปีถัดไป และประมาณการขาดทุนหรือกำไรเมื่อถึงสิ้นปีปัจจุบัน โดยจะต้องแยกแสดงค่าธรรมเนียม



หรือค่าบริการที่จัดเก็บเป็นรายได้ จากทรัพย์สินส่วนกลางไว้ต่างหากไม่ว่าทรัพย์สินส่วนนั้น จะมีสมาคมหรือเจ้าของโครงการ หรือบุคคลอื่นเป็นเจ้าของก็ตาม สมาคมจะต้องแจกสำเนารายงานงบประมาณประจำปี แก่สมาชิกทุกคนหรือแจ้งเป็นหนังสือว่าให้ขอรับได้โดยไม่ต้องเสียค่าใช้จ่าย สำเนารายงานงบประมาณนี้ ต้องแจกแก่สมาชิกภายในระยะเวลาที่กำหนด<sup>25</sup>

8) สมาคมจะต้องจัดทำรายงานทางการเงินประจำปีให้แล้วเสร็จภายใน 90 วัน นับแต่สิ้นปีงบประมาณประจำปี และต้องแจกสำเนารายงานดังกล่าวแก่สมาชิกภายในระยะ ที่กำหนดหรือแจ้งเป็นหนังสือแก่สมาชิกให้ขอรับสำเนาดังกล่าวได้โดยไม่ต้องเสียค่าใช้จ่าย

9) สมาคมมีอำนาจดำเนินคดีต่าง ๆ ที่กล่าวหาว่าไม่ปฏิบัติตาม หรือเพื่อที่จะได้ไม่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายในหมวดนี้ ตามเอกสารจัดตั้งและตามกฎระเบียบของสมาคมโดยอาจดำเนินคดีกับสมาชิกหรือกรรมการ เจ้าหน้าที่ของสมาคม ซึ่งโดยจงใจและโดยรู้อยู่แล้วแต่ไม่ยอมปฏิบัติตามบทบัญญัติกฎหมาย หรือดำเนินคดีกับผู้เช่า แยกผู้มาพัก ทั้งผู้อาศัยในที่ดินนั้นหรือใช้พื้นที่ส่วนกลาง คู่ความที่ชนะคดีในการฟ้องร้องคดีจะได้รับเงินค่าทนายและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ตามความเหมาะสมและไม่ตัดสิทธิในการได้รับชดใช้อื่นๆ (ถ้ามี) ซึ่งสมาคมสามารถดำเนินการ ทั้งในทางปกป้องสิทธิ และเรียกชดใช้ของตน แต่ก่อนจะดำเนินคดีกับผู้อื่นที่มีทุนทรัพย์มากกว่า 100,000 เหรียญ สมาคมจะต้องได้รับมติเห็นชอบจากเสียงส่วนใหญ่ในที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก ที่ครบองค์ประชุมเสียก่อน แต่ไม่ได้จำกัดอำนาจตามกฎหมาย หรือสิทธิของสมาชิกหรือกลุ่มสมาชิกที่จะฟ้องร้องดำเนินคดีเอง โดยไม่ผ่านสมาคม และสมาชิคนั้นไม่สามารถจะกระทำการแทนสมาคมได้ เพียงเพราะเหตุเป็นสมาชิกสมาคม อาจมีสมาชิกแบ่งเป็นหลายกลุ่ม และอาจออกไปรับรองสมาชิกได้ สมาคมที่มีจำนวนสมาชิกน้อยกว่าหรือเท่ากับ 15 คน อาจจะไม่บังคับให้เจ้าของปฏิบัติให้เป็นไปตามข้อกำหนดต่าง ๆ ที่ระบุไว้ในโฉนดที่ดินที่ทำขึ้นก่อนจะทำการซื้อที่ดิน

10) การประเมิน และเก็บค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมส่วนกลาง

สำหรับโครงการที่ก่อตั้งขึ้นหลัง 1 ตุลาคม ค.ศ. 1995 เอกสารจัดตั้งจะต้องระบุหลักเกณฑ์ค่าใช้จ่ายว่าจะแบ่งส่วนการจ่ายอย่างไร และระบุถึงสัดส่วนที่สมาชิกจะต้องจ่ายในส่วนของการประเมินและการเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง แบ่งออกเป็น 2กรณี เช่นเดียวกับกฎหมาย Commonhold and Leasehold Reform Act 2002 ของประเทศอังกฤษ คือ กรณีการประเมินและเก็บค่าใช้จ่ายรายปี และกรณีการประเมินค่าใช้จ่ายในกรณีพิเศษ ซึ่งจะต้องคิดตามสัดส่วนที่สมาชิกแต่ละคนจะต้องจ่ายตามที่ระบุไว้ในเอกสารจัดตั้ง ซึ่งสัดส่วนที่ต้องจ่ายนี้อาจจะแตกต่างกันไปในประเภทของที่พัก ขึ้นอยู่กับว่าโครงการพัฒนาไปถึงระดับไหนแล้ว รวมทั้งการที่สมาชิกแต่ละคนได้รับบริการในระดับใด หรือปัจจัยอื่น ๆ ขณะที่เจ้าของโครงการยังมีอำนาจควบคุมสมาคม

<sup>25</sup> Florida Statutes title 11 Chapter 720 Homeowners' Association ss. 720. 303(6)

ผู้ถือครองที่อยู่อาศัย เจ้าของโครงการอาจจะได้รับยกเว้น ไม่ต้องจ่ายในส่วนของคุณใน ค่าดำเนินการต่าง ๆ และค่าใช้จ่ายที่ประเมินเรียกเก็บอื่นที่คิดตามจำนวนที่พักที่ถือครองอยู่ในช่วง ระยะเวลาหนึ่งตามที่เอกสารจัดตั้งระบุไว้ และจ่ายเพียงค่าใช้จ่ายในการดำเนินการส่วนที่เกินจาก ค่าใช้จ่ายที่ประเมินเรียกเก็บ จากสมาชิกอื่นรวมทั้งรายได้อื่น ๆ ของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย แล้วแต่กรณีนี้ไม่ใช่กับสมาคมในโครงการที่อยู่อาศัยของรัฐ ที่ตั้งขึ้นตามกฎหมาย ณ วันที่กฎหมาย นี้มีผลบังคับกรณีสมาชิก ที่ไม่ได้จ่ายค่าธรรมเนียมหรือค่าบริการอื่น ๆ ที่ถึงกำหนดแล้วสมาคมอาจ สั่งงัดใช้พื้นที่ส่วนกลางชั่วคราวหรือสั่งปรับได้ เมื่อเอกสารจัดตั้งกำหนดไว้ให้กระทำได้นอกจากนี้ สมาคมอาจจะสั่งให้มีการระงับสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนของสมาชิกที่ไม่ได้จ่าย ค่าธรรมเนียมรายปีที่ค้างชำระเกินกว่า 90 วันได้ หากเอกสารจัดตั้งสมาคมระบุไว้

1) การบริหารงานของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

#### (1) การประชุม<sup>26</sup>

ก. การประชุมประจำปี สมาคมต้องจัดให้มีการประชุมสมาชิกประจำปี เพื่อพิจารณาเรื่องสำคัญที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ ณ วันที่ เวลาและสถานที่ที่ระบุไว้ หรือกำหนดไว้ใน ข้อบังคับ การเลือกตั้งกรรมการ หากจะต้องมีต้องจัดพร้อมกัน หรือเกี่ยวเนื่องกันกับการประชุม ประจำปีหรือเว้นแต่ตามที่กำหนดในเอกสารจัดตั้ง<sup>27</sup>

ข. การประชุมวาระพิเศษ ให้จัดขึ้นเมื่อคณะกรรมการเรียกประชุมหรือ เมื่อมีการเรียกประชุมโดยสมาชิกอย่างน้อยร้อยละ 10 ของจำนวนสมาชิกทั้งหมด ที่มีสิทธิออกเสียง

ค. เอกสารจัดตั้งกำหนดไว้และในการประชุมวาระพิเศษจำกัดไว้เพียง ตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุมเท่านั้น<sup>28</sup>

ง. องค์กรประชุมในการออกเสียงลงคะแนน<sup>29</sup>ที่จะครบเป็นองค์กรประชุมได้ คือต้องมีสมาชิกเข้าร่วมประชุมไม่ต่ำกว่าร้อยละ 30 ของสิทธิในการออกเสียงทั้งหมด เว้นแต่ กฎหมายของรัฐฟลอริดาในหมวดนี้ หรือหนังสือรับรอง หรือข้อบังคับของสมาคมจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น การดำเนินกิจการใด ๆ ที่ต้องอาศัยการลงมติ ซึ่งประกอบไปด้วยเสียงส่วนใหญ่ของ สมาชิกในการลงคะแนนที่มาประชุม ไม่ว่าจะด้วยตัวเองหรือผู้ออกเสียงแทนกับการประชุมที่ครบ องค์กรประชุมกรณีที่ไม่ได้กล่าวไว้ในเอกสารจัดตั้ง การเปลี่ยนแปลงแก้ไขเอกสารต่าง ๆ นั้นของ

<sup>26</sup> กิตติยา ศักดิ์ศรีมณีกุล. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 10. หน้า 68.

<sup>27</sup> Florida Statutes title 11 Chapter 720 Homeowners' Association ss.720. 306(2)

<sup>28</sup> Florida Statutes title 11 Chapter 720 Homeowners' Association ss. 720. 306(3)

<sup>29</sup> Florida Statutes title 11 Chapter 720 Homeowners' Association ss. 720. 306(1)

สมาคม<sup>30</sup> สามารถกระทำได้โดยอาศัยเสียงสองในสามของสมาชิกในการออกเสียง เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในเอกสารจัดตั้ง หรือตามกฎหมาย การเปลี่ยนแปลง แก้ไขสัดส่วนของสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน ที่สัมพันธ์กับจำนวนแปลงที่ดิน หรือเปลี่ยนไปในทางกลับกันกับของเดิมหรือการเพิ่มสัดส่วน จะต้องมีส่วนในการช่วยจ่ายค่าใช้จ่ายของสมาคมนั้น ไม่อาจกระทำได้ เว้นแต่ในเอกสารจัดตั้งเดิมได้บันทึก หรืออนุญาตไว้ตามหมวดนี้ หรือหมวดที่ 617 ของ Florida Statutes หรือเว้นแต่เจ้าของที่ดินแปลงนั้นที่จดทะเบียนไว้ และผู้ที่มีสิทธิเรียกร้องติดอยู่กับที่ดินแปลงนั้น ที่จดทะเบียนไว้ทั้งหมดได้ทำการเข้าร่วมในการเปลี่ยนแปลงแก้ไขด้วย นอกจากนี้การเปลี่ยนแปลงองค์ประชุม ไม่ถือเป็นการเปลี่ยนแปลงสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน

จ. หนังสือเชิญประชุมถ้าข้อบังคับของสมาคมไม่ได้ระบุไว้ สมาคมจะต้องส่งหนังสือเชิญประชุมแก่สมาชิกทุกคน การประชุมใหญ่สมาชิก ซึ่งสามารถส่งทางจดหมายส่งให้กับมือ หรือโดยส่งทางอิเล็กทรอนิกส์อย่างน้อย 14 วัน โดยเนื้อหาในหนังสือเชิญประชุมประจำปี ไม่จำเป็นต้องระบุ รายละเอียดวัตถุประสงค์ของการเรียกประชุม ส่วนหนังสือเชิญประชุมวาระพิเศษ ต้องระบุรายละเอียดวัตถุประสงค์ของการเรียกประชุม เว้นแต่กฎหมายหรือเอกสารจัดตั้งจะระบุเป็นอย่างอื่น

## (2) การทำสัญญา<sup>31</sup>

สัญญาใดที่สร้างขึ้นเพื่อการซื้อ เช่า เช่าวัสดุหรืออุปกรณ์ เพื่อใช้ในกิจการตามวัตถุประสงค์ของสมาคมตามหมวดนี้หรือเอกสารจัดตั้ง และสัญญาทั้งหลายเพื่อการจัดตั้ง ต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษร และหากสัญญาซื้อ เช่า เช่าวัสดุอุปกรณ์ หรือสัญญาจัดจ้าง มีมูลค่าเกินกว่าร้อยละ 10 ของงบประมาณรายปี ของสมาคมรวมทั้งทุนสำรองด้วย สมาคมจะต้องจัดให้มีการประมูล แข่งขันกันในการจัดซื้อวัสดุอุปกรณ์ หรือจัดจ้างนั้น ๆ แต่ไม่ได้บังคับว่าสมาคมจะต้องเลือกแต่ผู้ประมูล ที่ให้ราคาต่ำสุดเท่านั้น สัญญาที่ทำกับผู้จัดการของสมาคม หากทำโดยการประมูล แข่งขันอาจจะทำขึ้นโดยกำหนดอายุสัญญาได้ไม่เกิน 3 ปี สมาคมใดที่เอกสารจัดตั้ง มีข้อกำหนดเรื่องประมูลแข่งขันเพื่อจัดจ้าง อาจจะดำเนินการตามข้อกำหนดนั้น แทนการปฏิบัติตามบทบัญญัตินี้ก็ได้ หากข้อกำหนดเหล่านั้นไม่ได้กำหนดเงื่อนไขที่ต่ำกว่าเงื่อนไข ตามมาตรานี้ แต่อย่างไรก็ตาม ในกรณีดังต่อไปนี้ ไม่อยู่ในบังคับที่ต้องจัดการประมูล

ก. สัญญาที่ได้ทำก่อน 1 ตุลาคม ค.ศ. 2004 หรือที่ได้มีการต่ออายุสัญญาก่อนหน้านั้น ไม่อยู่ในบังคับว่าต้องมีการประมูลแข่งขันตามมาตรานี้

<sup>30</sup> Florida Statutes title 11 Chapter 720 Homeowners' Association ss. 720. 306(1)(b)

<sup>31</sup> กิตติยา ศักดิ์ศรีมณีภูธ. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 10. หน้า 69.

ข. หากสัญญาได้ทำขึ้น หลังจากมีการประมวลเรียบร้อยแล้ว การต่อสัญญานั้นไม่อยู่ในบังคับต้องมีการประมวลอีก หากสัญญานั้นมีข้อสัญญาที่ให้สิทธิคณะกรรมการยกเลิกสัญญาได้ โดยมีหนังสือแจ้งล่วงหน้า 30 วัน

ค. วัสดุอุปกรณ์หรือบริการที่จัดหาให้แก่สมาคม โดยสัญญาที่ทำกับหน่วยงานที่เป็นองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ไม่อยู่ในบังคับต้องประมวลแข่งขัน

ง. ในภาวะเร่งด่วนสมาคมดำเนินการจัดหาผลิตภัณฑ์ หรือจัดจ้างสิ่งที่เป็นไปได้

จ. หากหน่วยธุรกิจที่สมาคมประสงค์จะเข้าทำสัญญาด้วย เป็นเพียงแห่งเดียวที่จะจัดหาหรือจัดจ้างได้ภายในเขตพื้นที่ที่ตั้งนิติบุคคลนั้น

ฉ. กรณีสัญญาจ้างลูกจ้างของสมาคม ต่างไม่อยู่ในบังคับของบทบัญญัติในมาตรานี้

## 12) การเปลี่ยนถ่ายอำนาจควบคุมสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย<sup>32</sup>

เนื่องจากวัตถุประสงค์ ของการจัดตั้งสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย<sup>33</sup> เพื่อดูแลชุมชน ปกป้องและดูแลทรัพย์สิน ทั้งส่วนบุคคลและส่วนกลาง ด้วยแนวคิดที่รัฐต้องการกระจายอำนาจ ให้แก่ท้องถิ่นปกครองตนเอง โดยผู้ที่อยู่อาศัยนั้นเอง ซึ่งจะทำให้การบริหารเป็นไปตามความต้องการของคนในชุมชน อันเป็นการสนับสนุนหลักประชาธิปไตย และเป็นการช่วยลดภาระหน้าที่ของรัฐในการดูแลประชาชน ซึ่งจากที่ได้กล่าวมาแล้วในข้างต้น ในตอนแรกเจ้าของโครงการเป็นผู้ก่อตั้ง วางระเบียบ ข้อบังคับต่างๆ และควบคุมบริหารสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย ดังนั้นจึงต้องมีการเปลี่ยนถ่ายอำนาจควบคุมให้แก่สมาชิก ซึ่งหลักเกณฑ์การเปลี่ยนถ่ายอำนาจควบคุม มีดังนี้

(1) ภายใน 3 เดือน หลังจากที่หน่วยที่พักในทุกๆ เฟส รวบรวมร้อยละ 90 ที่จะอยู่ในการดูแลของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย ได้โอนให้สมาชิกแล้ว หรือจำนวนร้อยละอื่นของที่พักที่มีการโอนให้สมาชิกแล้ว หรือเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งเกิดขึ้นตามที่ระบุไว้ในเอกสารจัดตั้งเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องกับการจ้างงานที่พัก มีสิทธิจะเลือกกรรมการในจำนวนอย่างน้อยพอที่จะเป็นเสียงข้างมากในคณะกรรมการของสมาคมได้ ทั้งนี้สมาชิกอื่นที่ไม่ใช่เจ้าของโครงการหรือบุคคลอื่นที่ซื้อที่พักโดยมีจุดประสงค์เพื่อปรับปรุงเพื่อขายต่อ

(2) เจ้าของโครงการมีสิทธิเลือกกรรมการอย่างน้อย 1 คน ในคณะกรรมการของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย トラบใดที่เจ้าของโครงการยังมีหน่วยที่พักในครอบครองเพื่อจะขายตามปกติธุรกิจ อย่างน้อยจำนวนร้อยละ 5 ของจำนวนหน่วยที่พักทั้งหมด ในทุกๆ เฟส หลังจากเจ้าของโครงการได้ถ่ายอำนาจควบคุมสมาคมแล้ว เจ้าของโครงการสามารถใช้สิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในเรื่องต่างๆ ได้ ตามสิทธิการออกเสียงลงคะแนนที่พิจารณาจากจำนวนหน่วยที่พัก

<sup>32</sup> กิตติยา ศักดิ์ศรีมณีกุล. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 10. หน้า 70.

<sup>33</sup> Florida Statutes title 11 Chapter 720 Homeowners' Association ss. 720. 307

ที่ครอบครองอยู่ เช่นเดียวกับสมาชิกอื่นๆ เว้นแต่ในเรื่องการกลับเข้ามาควบคุมสมาคมหรือการเลือกตั้งกรรมการจำนวนเสียงข้างมากในคณะกรรมการของสมาคม

(3) เมื่อถึงกำหนดเวลาที่สมาชิกมีสิทธิเลือกตั้งกรรมการ เสียงข้างมากในคณะกรรมการของสมาคม เจ้าของโครงการโดยค่าใช้จ่ายของตนเอง ส่งมอบเอกสารและทรัพย์สินต่างๆ ต่อไปนี้ให้คณะกรรมการภายในไม่เกิน 90 วัน

- ก. เอกสารสิทธิของพื้นที่ส่วนกลางทั้งหมด ที่จะเป็นของสมาคม
- ข. ต้นฉบับเอกสารแสดงรายละเอียดสิทธิและข้อจำกัดที่ออกโดยสมาคม
- ค. สำเนารับรองถูกต้องของหนังสือรับรองของสมาคม
- ง. สำเนาข้อบังคับ
- จ. สมุดบันทึกการประชุม รวมทั้งบันทึกการประชุมอื่นๆ ด้วย
- ฉ. สมุดและบันทึกต่างๆ ของสมาคม
- ช. นโยบาย กฎ และระเบียบต่างๆ หากมีที่บังคับใช้
- ซ. หนังสือลาออกของกรรมการที่จะต้องออกเนื่องจากการที่เจ้าของ

โครงการจะต้องเปลี่ยนถ่ายอำนาจควบคุมสมาคม

ฅ. รายงานทางการเงินของสมาคม นับแต่วันจัดตั้งจนถึงวันที่มีการเปลี่ยนถ่ายอำนาจควบคุม

- ฉ. รายงานเงินทุนของสมาคมและเอกสารควบคุม
- ค. ทรัพย์สินทุกอย่างของสมาคม
- ค. สำเนาสัญญาทุกฉบับที่อาจยังมีผลบังคับผูกพันสมาคมอยู่
- ง. บัญชีรายชื่อบุคคล ที่อยู่และหมายเลขโทรศัพท์ที่เป็นคู่สัญญา คู่สัญญา

ต่อเนื่องหรืออื่นๆ ที่กำลังมีสัญญากับสมาคม

- จ. กรมธรรม์ประกันภัยทุกฉบับที่ยังอยู่ในอายุกรมธรรม์
- ฉ. ใบอนุญาตต่างๆ ที่หน่วยงานของรัฐออกให้แก่สมาคม
- ค. สัญญาประกันต่างๆ ที่ยังมีผลบังคับอยู่
- ค. บัญชีรายชื่อเจ้าของบ้านที่เป็นปัจจุบันรวมทั้งที่อยู่ หมายเลขโทรศัพท์

และเลขที่ของโครงการ

- ค. สัญญาจ้างแรงงานและบริการต่างๆ ที่ยังมีผลบังคับ
- ค. สัญญาอื่นๆ ที่มีผลบังคับอยู่ที่สมาคมเป็นคู่สัญญาอยู่ แต่อย่างไรก็ตาม

กรณีนี้ไม่ใช้กับสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยตั้งขึ้นแล้ว ในวันที่กฎหมายนี้มีผลบังคับ หรือสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยที่ตั้งขึ้นตามโครงการที่พักอาศัยโดย การออกกฎหมายของรัฐบาล

ท. บันทึกทางการเงินต่างๆ รวมทั้งงบการเงินของสมาคม และเอกสารต้นฉบับ อื่นๆ นับแต่ก่อตั้งสมาคมจนถึงวันเปลี่ยนถ่ายอำนาจ บันทึกทางการเงินนั้น จะต้องได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชี รับอนุญาตสำหรับระยะเวลา นับแต่ก่อตั้งสมาคม หรือนับแต่เวลาที่มีการตรวจสอบครั้งสุดท้าย ในกรณี ที่มีการตรวจบัญชีทุกปีงบประมาณตั้งแต่ก่อตั้งสมาคม กรณีงบการเงินของสมาคมนั้นจะต้องมีการจัดทำตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป และต้องได้รับการตรวจสอบตามมาตรฐานการตรวจที่รับรองทั่วไป ซึ่งกำหนดโดยคณะกรรมการด้านการบัญชีตามหมวดที่ 473 ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ทำการตรวจบัญชีต้องตรวจสอบเอกสารและบันทึกต่าง ๆ ที่จำเป็นรวมทั้งการชำระเงินสดและใบกำกับสินค้าที่ได้ชำระไปตามวัตถุประสงค์ของสมาคม ไม่ว่าจะ เป็นใบแจ้งค่าบริการ ใบเสร็จรับเงิน และบันทึกที่เกี่ยวข้องที่ระบุว่าเจ้าของโครงการถูกเรียกชำระเงินและได้ชำระเงินไปในจำนวนที่เหมาะสมแก่การประเมิน ความข้อนี้ให้ใช้กับสมาคมที่ก่อตั้งขึ้นหลังวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ.2550

### 13) สถาบันดูแลเกี่ยวกับองค์กรหรือสมาคมของชุมชน<sup>34</sup>

โดยปกติคำว่า สมาคมของชุมชนหมายถึง สมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย ของผู้อยู่อาศัยที่เงื่อนไขหนึ่งของการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยนั้น ต้องเป็นสมาชิกในสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยด้วย ไม่ว่าจะ เป็นบ้านหลังเดียวหรือหลายหลัง หรือจะเป็นทาวน์เฮาส์ วิลล่า คอนโดมิเนียม เทศสถาน หรือพักอาศัยอย่างอื่นก็ตาม ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย และได้รับมอบหมายให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียม ซึ่งอาจจะกลายเป็นสิทธิยึดเหนี่ยวที่ดินหรือที่อยู่อาศัยนั้นได้ สถาบันดูแลเกี่ยวกับองค์กรหรือสมาคมของชุมชนเป็นองค์กรระดับประเทศที่ทำงาน เพื่อการพัฒนาองค์กรหรือสมาคมของชุมชนมากกว่า 30 ปี สถาบันดูแลเกี่ยวกับองค์กรหรือสมาคมของชุมชนเป็นผู้นำในการให้ความรู้และให้ความสนับสนุนต่างๆ ให้แก่เจ้าของบ้านที่อาสาทำงานในองค์กร หรือสมาคมของชุมชนและมีอาชีพต่าง ๆ สมาชิกของสถาบันดูแลเกี่ยวกับองค์กรหรือสมาคมของชุมชนประกอบด้วยผู้นำในองค์กรหรือสมาคมของชุมชนที่อาสาทำงาน ผู้จัดการมีอาชีพ ภัณฑารักษ์ บริหารสมาคม ตลอดจนผู้ประกอบการวิชาชีพและบริษัทอื่นๆ ที่ให้บริการต่างๆ แก่สมาคม สถาบันดูแลเกี่ยวกับองค์กร หรือสมาคมของชุมชนได้รวบรวมผู้เชี่ยวชาญมาไว้ เพื่อให้ข้อมูลล่าสุดเกี่ยวกับการบริหารจัดการและควบคุมองค์กรหรือสมาคมของชุมชน ให้บริการแก่สมาชิกด้วยหนังสือ จัดงานสัมมนา และทำเวิร์คช็อปงานวิจัย การศึกษาต่อเนื่องและอบรมเป็นระยะๆ รวมทั้งนิตยสาร Common Ground และจดหมายข่าวที่ให้ข้อมูลด้านการบริหารองค์กร หรือสมาคมของชุมชน และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สถาบันดูแลเกี่ยวกับองค์กร หรือสมาคมของชุมชนยังทำงานด้านให้ความเห็น แก่แผนนโยบายในการร่างกฎหมาย และระเบียบต่าง ๆ ที่สนับสนุนการบริหารจัดการที่ดี

<sup>34</sup> กิตติยา ศักดิ์ศรีมณีกุล. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 10. หน้า 75.

และประสิทธิภาพของสมาคม และทำหน้าที่เป็นตัวแทนรักษาประโยชน์ของสมาชิกในการเสนอความเห็นต่าง ๆ ต่อสภาคองเกรส ต่อหน่วยงานของสหรัฐอเมริกา และหน่วยงานกำหนดนโยบายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ภาษีการประกันการฟื้นฟู กฎหมายล้มละลายที่เกี่ยวกับที่พักอาศัย และการจัดที่พักอาศัยที่เป็นธรรม นอกจากนี้คณะทำงานด้านกฎหมายของสถาบันดูแลเกี่ยวกับองค์กรหรือสมาคมของชุมชน ก็เป็นตัวแทนของสมาชิกสถาบันดูแลเกี่ยวกับองค์กร หรือสมาคมของชุมชนในการเสนอความเห็นต่อองค์กร หรือหน่วยงานที่เกี่ยวกับการร่างกฎหมายในเรื่อง เช่น การประเมินเรียกเก็บค่าธรรมเนียม การยึดทรัพย์ และการชำระคบกพร่องจากการก่อสร้าง

### 3.1.3 กฎหมายประเทศมาเลเซีย

พระราชบัญญัติการพัฒนาที่อยู่อาศัย (ควบคุมและออกใบอนุญาต) หรือ Housing Development (Control and licensing) Act 1966 (Act 118) มีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 29 สิงหาคม 1969 ในขณะที่ระเบียบข้อบังคับเกี่ยวกับการพัฒนาที่อยู่อาศัย ก็มีผลบังคับใช้ตั้งแต่เดือนเมษายน 1989 เป็นต้นมา กฎหมายทั้งสองฉบับต่างก็มีจุดมุ่งหมายเพื่อปกป้องผลประโยชน์ของผู้ซื้อบ้าน<sup>35</sup>

กฎหมายฉบับนี้สามารถบังคับใช้ได้เฉพาะแต่ในเพนนินซูลาเท่านั้น และไม่รวมถึงการพัฒนาที่ดินเพื่อธุรกิจการค้าเชิงพาณิชย์ เช่น โรงแรม และการใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อประกอบธุรกิจ ซึ่งแต่เดิมก่อนมีการใช้กฎหมายในปี 2007 นักพัฒนาที่ดินต้องอยู่ภายใต้กฎหมายฉบับนี้ซึ่งจะไม่ครอบคลุมถึงกลุ่มสมาคมและตัวแทนหรือคณะบุคคลใด ๆ ก็ตามที่ถูกก่อตั้งขึ้น โดยชอบด้วยกฎหมายและอยู่ภายใต้การควบคุมของรัฐบาล แต่ภายหลังจากมีการแก้ไขกฎหมาย ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 12 เมษายน 2007 เป็นต้นมา กลุ่มคณะบุคคล สหกรณ์ หรือบริษัทนิติบุคคลที่จดทะเบียนโดยชอบด้วยกฎหมายทั้งหลาย ที่เข้ามาดำเนินธุรกิจพัฒนาจัดสร้าง โครงการที่อยู่อาศัย จะต้องถูกควบคุมตามข้อบังคับของกฎหมายใหม่ที่เพิ่งแก้ไขฉบับนี้ทั้งสิ้น โดยผู้ดำเนินการมีหน้าที่ต้องยื่นคำขอมิใบอนุญาตผู้ประกอบการ และขออนุญาตเพื่อโฆษณาและขายตามที่กำหนดไว้ในระเบียบข้อบังคับ ก่อนที่จะนำที่อยู่อาศัยภายในโครงการออกขาย สู่สาธารณชน การแก้ไขกฎหมายในครั้งนี้ได้เสนอแนะให้มีการเปลี่ยนแปลงระเบียบข้อบังคับในอุตสาหกรรมบ้านจัดสรร เนื่องจากมีการสนับสนุนแนวคิดสร้างเสร็จแล้วขาย ซึ่งตามแนวความคิดนี้ ผู้ซื้อจะจ่ายเงินเพียง 10% ของราคาที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขาย ส่วนเงินส่วนที่เหลือกำหนดจ่ายหลังจากการก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จ จึงทำให้ผู้ประกอบการถูกระตุ้นให้นำแนวความคิดนี้มาใช้มากกว่าการขายก่อนแล้วค่อยสร้าง ทั้งนี้เพื่อหลีกเลี่ยงการอยู่ภายใต้บทบัญญัติที่เคร่งครัดของกฎหมายฉบับนี้ หลังจากมี

<sup>35</sup> Houston Bar Association (2558). *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]

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

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

ในสหพันธรัฐมาเลเซีย ได้ให้นิยามความหมายเกี่ยวกับการพัฒนาที่อยู่อาศัย ไว้ในพระราชบัญญัติการพัฒนาที่อยู่อาศัย (การควบคุมและการออกใบอนุญาต)ที่แก้ไขเพิ่มเติม ค.ศ.2007 (พ.ศ. 2552) โดยมีความหมายดังต่อไปนี้ “บ้านจัดสรร” หมายความว่ารวมถึง อาคาร บ้านเช่า หรือบ้านที่มีบริเวณ ซึ่งทั้งหมดหรือส่วนใหญ่ที่สร้างขึ้น คัดแปลง หรือ มุ่งหมายให้เป็นที่อยู่อาศัยของมนุษย์ หรือ บางส่วนใช้เป็นที่อยู่อาศัยของมนุษย์และบางส่วนใช้สำหรับเป็นสถานที่ประกอบธุรกิจ และรวมทั้งที่อยู่อาศัยประเภทอื่นๆ ที่รัฐมนตรีกำหนดเป็นครั้งคราวว่าให้เป็นบ้านจัดสรรตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 3ก ด้วย<sup>36</sup>

การพัฒนาที่อยู่อาศัย หมายถึง การพัฒนาหรือก่อสร้างหรือกระทำในลักษณะสร้างบ้านจัดสรรจำนวนมากกว่าสี่ยูนิต (หน่วยที่อยู่อาศัย) และรวมถึงการระดมเงินทุนหรือการดำเนินงานก่อสร้างอาคารเพื่อสร้างบ้านจัดสรรใน หรือบน หรือเหนือ หรือใต้ที่ดินใด หรือการขายที่ดินหรือ

<sup>36</sup> Laws of Malaysia Act A1289 Housing Development(Control and licensing) (Amendment) Act 2007 Section 3(b)



อาคารชุดมากกว่าสี่แปลงหรืออาคารชุดที่มองเห็นได้ว่ากำลังก่อสร้างบ้านจัดสรรมากกว่าสี่ยูนิต (หน่วยที่อยู่อาศัย)<sup>37</sup>

รัฐมนตรีมีอำนาจในการกำหนดเรื่องบ้านจัดสรร มาตรา 3ก

1) รัฐมนตรีอาจกำหนดเป็นครั้งคราวประเภทของที่อยู่อาศัย ที่พิจารณาว่าเป็นบ้านจัดสรรโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

2) ในกรณีที่มีเหตุสงสัยว่าบ้านจัดสรรนั้นตรงกับความหมายภายใต้พระราชบัญญัตินี้หรือไม่นั้น คำวินิจฉัยของรัฐมนตรีถือเป็นที่สุด<sup>38</sup>

มีการกำหนดให้ ภายในวันที่ 21 มกราคม และ 21 กรกฎาคม ของทุกปีให้ผู้ประกอบการบ้านจัดสรรส่งรายงานแสดงความถูกต้องและความสมบูรณ์เป็นลายลักษณ์อักษร เกี่ยวกับความคืบหน้าของการพัฒนาที่อยู่อาศัย ซึ่งผู้ประกอบการนั้นเข้าไปมีส่วนร่วม หรือกำลังดำเนินการ หรือรับผิดชอบ จนกว่าจะได้รับการรับรองการเสร็จสมบูรณ์และการปฏิบัติตามสำหรับบ้านจัดสรรที่ตั้งอยู่ในโครงการการพัฒนาที่อยู่อาศัยนั้น<sup>39</sup>

ภายใน 21 วันตั้งแต่วันที่ได้รับการรับรองเสร็จสมบูรณ์และการปฏิบัติตามจากผู้ประกอบการบ้านจัดสรร ให้ส่งใบรับรองดังกล่าวแก่ผู้ควบคุมตรวจสอบ และภายใน 21 วันหลังจากวันส่งมอบการครอบครองเพื่อเข้าใช้ประโยชน์ในบ้านจัดสรรที่ตั้งอยู่ในโครงการการพัฒนาที่อยู่อาศัย ให้แก่ผู้ซื้อรายแรก ให้แจ้งเรื่องการส่งมอบดังกล่าวแก่ผู้ควบคุมตรวจสอบเป็นลายลักษณ์อักษร”

การโอนกรรมสิทธิ์แก่ผู้ซื้อ กำหนดโดยเริ่มต้นจากวันส่งมอบการครอบครองเพื่อเข้าใช้ประโยชน์ในบ้านจัดสรรที่ตั้งอยู่ในโครงการการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้ซื้อรายแรก จนกว่าจะมีการแบ่งแยกการถือครองกรรมสิทธิ์ในบ้านจัดสรรออกจากกัน

กรณีที่ผู้พัฒนาที่อยู่อาศัยฝ่าฝืนกฎ ระเบียบผู้ควบคุมตรวจสอบสามารถลงโทษได้ดังนี้

(1) ถ้าผู้ควบคุมตรวจสอบมีเหตุผลที่เชื่อได้ว่าผู้ประกอบการบ้านจัดสรรที่ได้รับใบอนุญาตกำลังดำเนินธุรกิจในทางซึ่งก่อให้เกิดอันตรายหรือความเสียหายต่อผลประโยชน์ของผู้ซื้อหรือขัดกับบทบัญญัติใดแห่งพระราชบัญญัตินี้ ผู้ควบคุมตรวจสอบอาจออกคำสั่งอายัดบัญชีการพัฒนาที่อยู่อาศัยเป็นลายลักษณ์อักษร และกำกับไม่ให้ธนาคารหรือบริษัทการเงิน แล้วแต่กรณี ให้หรือตกลงหรือประการอื่นเพื่ออนุมัติการเบิกถอนเงินจากบัญชีดังกล่าว จนกว่าจะมีการเพิกถอนหรือเปลี่ยนแปลงคำสั่ง หรือเป็นไปตามเงื่อนไขใดๆที่ผู้ควบคุมตรวจสอบได้ใช้ดุลพินิจเด็ดขาด กำหนดไว้เป็นครั้งคราวในระหว่างการใช้คำสั่งดังกล่าว

<sup>37</sup> Laws of Malaysia Act A1289 Housing Development(Control and licensing) (Amendment) Act 2007 Section 3(c)

<sup>38</sup> Laws of Malaysia Act A1289 Housing Development(Control and licensing) (Amendment) Act 2007 New Section 3A

<sup>39</sup> Laws of Malaysia Act A1289 Housing Development(Control and licensing) (Amendment) Act 2007 New Section 7

(2) ธนาคารหรือบริษัทการเงิน หรือกรรมการ พนักงาน หรือลูกจ้างของธนาคาร หรือบริษัทการเงิน แล้วแต่กรณี ไม่ต้องอยู่ภายใต้ข้ออ้างสิทธิ หรือการเรียกร้อง หรือความรับผิดชอบบุคคลใด อันเกี่ยวกับสิ่งที่กระทำหรือละเว้นกระทำโดยสุจริตเพื่อเป็นไปตาม หรือการปฏิบัติตาม หรือเตรียมจะปฏิบัติตาม หรือเกี่ยวข้องกับปฏิบัติตามหรือการเตรียมจะปฏิบัติตามคำสั่งของผู้ควบคุมตรวจสอบ ตามที่บัญญัติไว้ในอนุมาตรา (1)

(3) บุคคลใดไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของผู้ควบคุมตรวจสอบตามที่บัญญัติไว้ในอนุมาตรา (1) บุคคลนั้นกระทำความผิดตามกฎหมายและต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนริงกิต จะเห็นได้ว่าพระราชบัญญัติการพัฒนาที่อยู่อาศัยของสหพันธรัฐมาเลเซีย มีการควบคุมการพัฒนาที่อยู่อาศัย มีการกำหนดระเบียบหรือแนวทางการปฏิบัติและบทลงโทษต่างๆ ถ้าผู้พัฒนาที่อยู่อาศัยไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข แต่ไม่ได้มีการควบคุมการส่งมอบสาธารณูปโภคหรือการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง แต่จะเป็นการให้ความสำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลมากกว่าส่วนรวม

### 3.2 มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าบริการสาธารณะก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของต่างประเทศของประเทศไทย

โครงการบ้านจัดสรรตามกฎหมายไทยในปัจจุบันการจัดสรรที่ดินของประเทศไทย มีกฎหมายที่ควบคุมและกำหนดแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน และการจัดสรรที่ดินในปัจจุบันนี้ 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 ซึ่งยังมีหลักการและรายละเอียดไม่เหมาะสมหลายประการ สมควรแก้ไขปรับปรุงเพื่อกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยเฉพาะการได้สิทธิในที่ดินที่ทำสัญญาจะซื้อจะขาย มาตรการในการให้มีผู้รับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ มีการกระจายอำนาจในการอนุญาตและควบคุมการจัดสรรที่ดิน และการกำหนดระยะเวลาพิจารณาการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน การออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน เป็นที่แน่นอน เพื่อป้องกันการทุจริตและเป็นการลดต้นทุนค่าใช้จ่ายในการจัดสรรที่ดินทางหนึ่ง จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้<sup>40</sup> ซึ่งประเทศไทยมีการใช้บัญญัติกฎหมายเกี่ยวกับรูปแบบในการดูแลบำรุงรักษา

<sup>40</sup> กรมที่ดิน. (2557). “การจัดสรรที่ดิน”. *วารสารที่ดิน*, 56(2). หน้า 5.

และเรียกเก็บค่าบริการสาธารณะอันเกิดจากการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น จึงได้นำกฎหมายทั้ง 2 ฉบับ มาพิจารณาในรายละเอียด ดังนี้

### 3.2.1 พระราชบัญญัติการจัดการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

โดยเป็นพระราชบัญญัติที่ใช้ในการควบคุมการจัดการจัดสรรที่ดินของเอกชน ที่มีการแบ่งที่ดินจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป เพื่อจำหน่าย สาระสำคัญของพระราชบัญญัติการจัดการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีดังนี้

"การจัดการจัดสรรที่ดิน" หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลงและต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปี เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย

"ผู้จัดสรรที่ดิน" หมายความว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนใบอนุญาตด้วย

"ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร" หมายความว่า ผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดินเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรรและให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไปด้วย

"บริการสาธารณะ" หมายความว่า การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามมาตรา 23 (4) <sup>41</sup>

สาธารณูปโภคในที่ดินจัดสรร ย่อมตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินจัดสรร ทุกแปลงมีรายละเอียดมีดังนี้ <sup>42</sup>

1) สาธารณูปโภคต่าง ๆ เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามที่ระบุไว้ในแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินให้ถือว่าเป็นภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรทุกแปลงตามกฎหมาย ทั้งนี้ โดยไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนว่าเป็นภาระจำยอม เมื่อตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินจัดสรรทุกแปลงแล้วผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกแปลงย่อมมีสิทธิที่จะใช้สาธารณูปโภคต่าง ๆ ดังกล่าวได้ตลอดไป

2) ผู้จัดสรรที่ดินมีภาระหน้าที่ต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าว ให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นตลอดไป และจะกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำ

<sup>41</sup> พระราชบัญญัติการจัดการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543. มาตรา 4.

<sup>42</sup> พระราชบัญญัติการจัดการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543. มาตรา 43.

ยอมนั้นลดลงไปหรือเสื่อมความสะดวกลงไม่ได้ จนกว่าผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

3) นอกจากผู้จัดสรรที่ดินมีภาระหน้าที่ต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคผู้จัดสรรที่ดินยังมีภาระหน้าที่ต้องจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาสัญญาค้ำประกันกับคณะกรรมการจัดสรรที่ดินว่า ผู้จัดสรรที่ดินจะทำการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตลอดไป จนกว่าจะพ้นจากภาระหน้าที่ หากผู้จัดสรรที่ดินไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้อยู่ในสภาพดังเช่นที่จัดทำขึ้น ผู้ค้ำประกันคือ ธนาคารหรือสถาบันการเงินก็ยินดีที่จะรับผิดชอบแทน มิฉะนั้นประธานคณะกรรมการจัดสรรที่ดินมีหน้าที่ต้องฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายจากผู้ค้ำประกันและว่าจ้างให้บุคคลอื่นมาบำรุงรักษาสาธารณูปโภคเหล่านั้นต่อไป

หลักฐานที่ใช้ในการยื่นขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ได้แก่<sup>43</sup>

1) โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีชื่อผู้ขอใบอนุญาตเป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน โดยที่ดินนั้นต้องปลอดจากบุริมสิทธิใด ๆ เว้นแต่บุริมสิทธิในมูลซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์ในกรณีที่ดินที่ขอจัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์ หรือภาระจำนอง ให้แสดงบันทึกความยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนอง และจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้ จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงและต้องระบุว่า ที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะไม่ต้องรับภาระหนี้บุริมสิทธิหรือจำนองดังกล่าว

2) แผนผังแสดงจำนวน และเนื้อที่ดินแปลงย่อยที่ขอจัดสรร

3) โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

4) แผนงาน โครงการ และระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

5) ภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดิน

6) แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร

7) ที่ตั้งของสำนักงานของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

8) ชื่อธนาคารหรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดซึ่งจะเป็นผู้ค้ำประกัน<sup>44</sup>

<sup>43</sup> พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543. มาตรา 23.

<sup>44</sup> พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543. มาตรา 25.

การก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ<sup>45</sup> เมื่อได้รับอนุญาตแล้ว ห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการอีกทั้งห้ามมิให้ก่อภาระผูกพันแก่ที่ดินสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะโดยการจดทะเบียนจำนอง สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกินหรือภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่เป็นการนำถนนหรือทางเท้ามาจดทะเบียน ในกรณีก่อภาระผูกพันแก่ที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะโดยการให้เช่า การเช่าต้องไม่ขัดแย้งกับลักษณะการให้บริการหรือการให้สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ การขออนุญาตให้เช่ากับคู่อุณหภูมิใหม่ โดยยังอยู่ในสัญญาเช่าเดิมต้องแสดงหลักฐานว่าสัญญาเช่าเดิมได้ระงับแล้ว ผู้เช่าจะให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าได้ หากมีการระบุไว้ในสัญญาเช่าว่า ให้ทำได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ

หน้าที่บำรุงรักษาดูแลสาธารณูปโภคและบริหารจัดการค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ<sup>46</sup> เมื่อได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้ว

ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้อยู่ในสภาพที่ดีเพื่อให้สามารถใช้งานได้รวมทั้งการซ่อมแซม การปรับปรุงถนน ระบบวิศวกรรมต่างๆ ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง การขุดลอกท่อระบายน้ำ การบำรุงรักษาสวนหย่อมหรือสวนสาธารณะ เป็นต้น ทั้งนี้การดำเนินการดังกล่าวให้เริ่มตั้งแต่วันที่คณะกรรมการหรืออนุกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดอนุญาตให้สามารถ "ยกเลิก" สัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคแล้วเสร็จทั้งหมดทั้งโครงการต่อผู้จัดสรรที่ดิน<sup>47</sup>

เมื่อผู้จัดสรรจัดให้มีบริการสาธารณะและการบำรุงรักษาบริการสาธารณะผู้จัดสรรที่ดิน สามารถเรียกเก็บค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะได้ตามอัตราที่ได้ขออนุญาตจัดสรรไว้และได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน โดยกฎหมายกำหนดให้ผู้ที่มิหน้าที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษาเป็นหน้าที่ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร<sup>48</sup> หากค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะติดต่อกันตั้งแต่สามเดือนขึ้นไปอาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในบริการสาธารณะและในกรณีที่ค้างชำระติดต่อกันตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน

<sup>45</sup> พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543. มาตรา 33 วรรคสอง.

<sup>46</sup> พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543. มาตรา 53.

<sup>47</sup> พิสิฐ ชูประสิทธิ์. (2555). บทความประชาชนนิติธุรกิจ "ค่าบริการสาธารณะ" กับขนาดของผู้ซื้อบ้านจัดสรร. (ออนไลน์). เข้าถึงได้จาก: <http://pro-net.igetweb.com/articles/41970286> . [2563, 29 มีนาคม]

<sup>48</sup> พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543. มาตรา 49.

โดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 หมวด 4 เรื่องการบำรุงรักษา สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ตั้งแต่มาตรา 43 ถึงมาตรา 53 โดยจะเน้นในส่วนขอบเขตและ อำนาจหน้าที่ในการบำรุงรักษาดูแลและเรียกเก็บค่าบริการสาธารณะก่อนการจัดตั้งนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรร ที่บทบัญญัติแห่งกฎหมายนี้จะอยู่ในมาตรา 53 ประกอบมาตรา 50 กำหนดให้มีการ บำรุงรักษาดูแลและเรียกเก็บค่าบริการสาธารณะไว้ในรูปแบบใด แตกต่างจากแนวความคิดเดิม อย่างไร มีขอบเขตและอำนาจหน้าที่อันเกี่ยวกับการบำรุงรักษาดูแลและเรียกเก็บค่าบริการ สาธารณะที่กล่าวมาข้างต้นนั้น จะเห็นได้ว่าตามความใน มาตรา 53 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรร ที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งมาตรานี้ ผู้จัดสรรต้องจัดให้มีการบริการสาธารณะและสามารถเรียก ค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะได้ตามข้อกฎหมายที่ระบุไว้ในมาตรา 50 แห่งพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ความในมาตรานี้เป็นการกำหนดหน้าที่ของผู้ที่มีหน้าที่ต้องชำระ ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตามกฎหมาย และมีการกำหนดโทษปรับไว้ในกรณีที่ไม่ชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค โดยกฎหมายได้กำหนดว่าใครมีสิทธิและ หน้าที่อะไรไว้ในมาตรา 49 แห่งพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ความในมาตรานี้บอก ว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงและรักษาสาธารณูปโภคในส่วนสำหรับ ที่ดินจัดสรรที่ดินซื้อและให้ผู้จัดสรรที่ดินออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการ สาธารณูปโภคสำหรับที่ดินแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ซื้อในวรรคสอง และให้เริ่มเก็บค่าใช้จ่ายในการ บำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเมื่อเริ่มจัดตั้งนิติบุคคล หรือเมื่อได้รับอนุมัติจาก คณะกรรมการ โดยให้นิติบุคคลหรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ได้รับ อนุมัติจากคณะกรรมการ ที่มีหน้าที่ในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคมีอำนาจในการ จัดเก็บตามมาตรา 44 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

### 3.2.2 ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515

ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515

ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515<sup>49</sup> ที่ออกมาใช้เป็น กฎหมายควบคุมการจัดสรรที่ดิน โดยเจตนาารมณ์หรือวัตถุประสงค์ของการประกาศใช้บังคับ ควบคุมการจัดสรรที่ดินก็เพื่อมุ่งคุ้มครองผลประโยชน์ของประชาชนที่ซื้อที่ดินจัดสรร มิให้ถูกเอารัดเอาเปรียบหรือหลอกลวงจากผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดิน โดยในประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 มีสาระสำคัญ ดังนี้

<sup>49</sup> ยกเลิกโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543. มาตรา 3.

1) ในการประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้<sup>50</sup>

การจัดสรรที่ดิน หมายความว่า การจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าด้วยวิธีใด โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเป็นค่าตอบแทนและมีการให้ค้ำประกันหรือการแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงให้ที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัยที่ประกอบการพาณิชย์หรือประกอบอุตสาหกรรมใบอนุญาต หมายความว่า ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินผู้จัดสรรที่ดิน หมายความว่า ผู้ที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หมายความว่า ผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดินเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรรคณะกรรมการ หมายความว่า คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินประธานคณะกรรมการ หมายความว่า ประธานคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

2) ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ไม่ใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ตามกฎหมายว่าด้วยธนาคารอาคารสงเคราะห์ของสำนักงานอาคารสงเคราะห์และของทางราชการหรือขององค์การของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย<sup>51</sup>

3) ให้มีคณะกรรมการคณะหนึ่งเรียกว่า “คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน” ประกอบด้วย ปลัดกระทรวงมหาดไทยเป็นประธาน อธิบดีกรมที่ดินเป็นรองประธาน ผู้แทนกรมการปกครอง ผู้แทนสำนักผังเมืองเป็นกรรมการ ผู้แทนกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ และกรรมการอื่นอีกไม่เกิน 5 คนซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา<sup>52</sup>

4) กรรมการซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งอยู่ในตำแหน่งคราวละ 2 ปี แต่เมื่อพ้นจากตำแหน่งแล้วอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้<sup>53</sup>

5) นอกจากพ้นจากตำแหน่งตามวาระตามข้อ 4 กรรมการซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งพ้นจากตำแหน่งเมื่อ<sup>54</sup>

(1) ลาออก

(2) รัฐมนตรีให้ออก

เมื่อตำแหน่งกรรมการว่างลงระหว่างวาระรัฐมนตรีอาจแต่งตั้งผู้อื่นแทนได้กรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งตามวรรคสองอยู่ในตำแหน่งตามวาระของผู้ซึ่งตนแทน

<sup>50</sup> ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 1.

<sup>51</sup> ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 2.

<sup>52</sup> ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 3.

<sup>53</sup> ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 4.

<sup>54</sup> ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 5.

6) การประชุมคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุมไม่ต่ำกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคณะกรรมการทั้งหมดจึงเป็นองค์ประชุมถ้าในการประชุมคราวใดประธานและรองประธานไม่อยู่ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการด้วยกันคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุมมติที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมากกรรมการคนหนึ่งมีเสียงหนึ่งเสียงในการลงคะแนนถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด<sup>55</sup>

7) คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ควบคุมการจัดสรรที่ดินให้เป็นไปตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ อำนาจหน้าที่เช่นว่านี้ให้รวมถึง<sup>56</sup>

(1) การวางข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน

(2) การพิจารณาคำขออนุญาตและการออกหรือโอนใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน

(3) การตรวจสอบการจัดสรรที่ดินเพื่อให้การได้ดำเนินไปตามที่ได้ออกใบอนุญาต

(4) การเรียกผู้จัดสรรที่ดินหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำหรือสั่งให้บุคคล

ดังกล่าวส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องตามความจำเป็นทั้งนี้ภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการกำหนด

8) คณะกรรมการมีอำนาจแต่งตั้งคณะอนุกรรมการหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดเพื่อพิจารณาหรือปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใด ตามที่คณะกรรมการมอบหมายรวมทั้งการพิจารณาและปฏิบัติการตามข้อ 7 (3) และ (4)<sup>57</sup>

คณะอนุกรรมการและบุคคลซึ่งคณะกรรมการแต่งตั้งมีอำนาจเช่นเดียวกันคณะกรรมการในกิจการที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการการประชุมคณะอนุกรรมการให้นำความตาม ข้อ 6 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

9) ในการวางข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินให้คณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการจัดทำแผนผังโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน เพื่อประโยชน์ในการอนามัย การคมนาคมความปลอดภัยและการผังเมืองรวมทั้งเงื่อนไขในสิ่งต่อไปนี้ทุกประการหรือบางประการคือ<sup>58</sup>

(1) ขนาดความกว้างและความยาวต่ำสุดหรือเนื้อที่จำนวนน้อยที่สุดของที่ดินแปลงย่อยที่จะจัดสรรได้

(2) ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่างๆ ทางเดิน ทางเท้าในที่ดินจัดสรรทั้งหมดรวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนนหรือทางสายนอกที่ดินจัดสรร

<sup>55</sup> ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 6.

<sup>56</sup> ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 7.

<sup>57</sup> ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 8.

<sup>58</sup> ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 9.



(3) ระบบการระบายน้ำ

(4) ระบบและมาตรฐานของสิ่งอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามที่  
จำเป็น

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินให้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา

10) ห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการ  
การขอและการออกใบอนุญาตให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการที่กำหนดใน  
กฎกระทรวงและให้เสียค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดในกฎกระทรวง<sup>59</sup>

11) ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินต้องแสดงหลักฐานและรายละเอียดดังต่อไปนี้ด้วยคือ<sup>60</sup>

(1) ถ้าผู้ขอมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ขอจัดสรรให้แสดงโฉนดที่ดินนั้น ถ้ายัง  
ไม่มีกรรมสิทธิ์ให้แสดงหลักฐานการจะได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น

(2) แผนผังแสดงจำนวนแปลงย่อยที่ขอจัดสรรและเนื้อที่ โดยประมาณของ  
แต่ละแปลง

(3) โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรรการจัดให้มีสาธารณูปโภคและ  
บริการสาธารณะต่าง ๆ

(4) รวมทั้งการปรับปรุงอื่นๆตามควรแก่สภาพของท้องถิ่น โดยแสดงแผนผัง  
รายละเอียดและรายการก่อสร้างประมาณการค่าก่อสร้างและกำหนดเวลาที่จะจัดทำให้แล้วเสร็จด้วย

(5) วิธีการจำหน่ายที่ดินและการชำระค่าตอบแทน

(6) ภาระผูกพันต่างๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น

(7) ที่ตั้งสำนักงานของผู้ขอ

(8) หลักฐานและรายละเอียดอื่นๆ ที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควรตาม  
ความจำเป็นในกรณีที่ผู้ขอจัดสรรที่ดินเป็นนิติบุคคลให้แสดงหลักฐานการเป็นนิติบุคคลด้วย

12) ในกรณีที่ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ขอจัดสรรหรือ  
มีกรรมสิทธิ์แต่มีภาระผูกพันอยู่เมื่อคณะกรรมการเห็นสมควรจะอนุญาตตามคำขอคณะกรรมการต้อง  
ให้ผู้ขอจัดการให้ที่ดินที่ขอจัดสรรนั้นมีชื่อผู้ขอเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์โดยปราศจากภาระผูกพันใด ๆ  
ก่อนออกใบอนุญาต<sup>61</sup>

ถ้าผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินไม่จัดการตามวรรคหนึ่งภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการ  
กำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 2 เดือนคณะกรรมการอาจสั่งยกเลิกคำขอนั้นเสียได้

<sup>59</sup> ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 10.

<sup>60</sup> ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 11.

<sup>61</sup> ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 12.

13) เมื่อคณะกรรมการเห็นสมควรจะอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินได้ ตามคำขอก่อนออกใบอนุญาตให้ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินใดที่คณะกรรมการเห็นชอบมาทำสัญญาค้ำประกันกับคณะกรรมการว่าถ้าผู้ขอทำการจัดสรรที่ดิน ไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินนั้นตามแผนผังโครงการและสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินนั้น โครงการต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าวทั้งสิ้นเว้นแต่ธนาคารหรือสถาบันการเงิน ผู้ค้ำประกันจะดำเนินการเองภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการกำหนด<sup>62</sup>

ในกรณีที่ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันผิดสัญญาค้ำประกันให้ประธานคณะกรรมการมีอำนาจฟ้องหรือต่อผู้คดีดังกล่าวในนามคณะกรรมการ

14) ในกรณีที่คณะกรรมการมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินมีสิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ทราบคำสั่งคำวินิจฉัยของรัฐมนตรีให้เป็นที่สุด<sup>63</sup>

15) เมื่อได้ออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้วให้คณะกรรมการรับส่งใบอนุญาตพร้อมแผนผังโครงการและวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาต ไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ณ ที่ที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่ เพื่อให้จดทะเบียนในโฉนดที่ดินภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินและเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้วให้จดทะเบียนโฉนดที่ดินแบ่งแยกด้วยทุกแปลง<sup>64</sup>

16) ให้ผู้จัดสรรที่ดินแสดงใบอนุญาตและแสดงแผนผังโครงการและวิธีการซึ่งตรงตามคณะกรรมการอนุญาตไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานที่ทำการจัดสรรที่ดิน ถ้าใบอนุญาตสูญหายหรือชำรุดในเนื้อหาที่สำคัญ ให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นขอรับใบแทนตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนด ต่อคณะกรรมการภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ทราบการสูญหายหรือชำรุด<sup>65</sup>

17) เมื่อได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการแล้วถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการหรือวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตให้ยื่นคำขอตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดพร้อมทั้งแผนผังโครงการหรือวิธีการที่แก้ไขเปลี่ยนแปลงพร้อมกับหนังสือ

<sup>62</sup> ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 13.

<sup>63</sup> ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 14.

<sup>64</sup> ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 15.

<sup>65</sup> ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 16.

ยินยอมของผู้ค้าประกันที่จะผูกพันค้าประกันต่อตามที่กรรมการจะอนุญาตต่อคณะกรรมการเพื่อพิจารณาอนุญาต<sup>66</sup>

ในกรณีที่คณะกรรมการอนุญาตให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการหรือวิธีการที่ได้ยื่นไว้ให้คณะกรรมการส่งแผนผังโครงการหรือวิธีการที่แก้ไขเปลี่ยนแปลงไปยังพนักงานจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ณ ห้องที่ ที่ที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่และให้นำความในข้อ 15 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

18) เมื่อได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการแล้ว ห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมกับบุคคลใด ก่อให้เกิดภาระแก่ที่ดินนั้นวันแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการ<sup>67</sup>

19) สัญญาระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรรต้องทำเป็นหนังสือสัญญาซื้อขายและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อได้จดทะเบียนตามวรรคหนึ่งแล้วให้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ตกลงกันตามสัญญาซื้อขาย เฉพาะส่วนตามแผนผังหรือโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยนั้น โอนไปยังผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยให้ผู้จัดสรรที่ดินมีกรรมสิทธิ์ในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับราคาที่ดินเท่าที่ยังค้างชำระอยู่และให้ถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์ที่ได้จดทะเบียนไว้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว<sup>68</sup>

20) เพื่อประโยชน์แห่งข้อ 21 ข้อ 25 และข้อ 26 ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินจัดให้มีสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดิน<sup>69</sup>

21) ในกรณีที่ยังไม่ได้ออกโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินจดทะเบียนการซื้อขายที่ดินตามข้อ 19 ไว้ในสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดินเป็นหลักฐานแทนการจดบันทึกสาระสำคัญลงในโฉนดที่ดินตามมาตรา 75 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินและเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้วให้

พนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวจดทะเบียนซื้อขายลงในโฉนดที่ดินนั้นให้ตรงกับสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดินด้วย<sup>70</sup>

<sup>66</sup> ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 17.

<sup>67</sup> ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 18.

<sup>68</sup> ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 19.

<sup>69</sup> ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 20.

<sup>70</sup> ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 21.

22) ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไป ทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินจัดสรรซึ่งยังไม่ได้ออกโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยกับบุคคลภายนอก ซึ่งนิติกรรมนั้นกฎหมายบังคับว่าต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้นำความในข้อ 21 มาใช้บังคับโดยอนุโลม<sup>71</sup>

23) ในระหว่างที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยังชำระราคาที่ดิน ไม่ครบถ้วนตามสัญญาซื้อขาย ถ้าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปทำนิติกรรมกับบุคคลอื่นก่อให้เกิดภาระแก่ที่ดินนั้น โดยผู้จัดสรรที่ดินมิได้ยินยอมด้วยแล้วอาจเป็นที่เสื่อมเสียแก่บุริมสิทธิของผู้จัดสรรที่ดินในขณะที่อาจบังคับสิทธิเรียกร้อง ได้ผู้จัดสรรที่ดินอาจร้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมนั้นเสียได้<sup>72</sup>

24) สัญญาซื้อขายที่ดินจัดสรรที่ได้ตกลงแบ่งชำระราคาที่ดินเป็นคราวๆ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรผิดนัดไม่ชำระราคาตั้งแต่ 2 คราวติดต่อกันผู้จัดสรรที่ดินจะใช้สิทธิเรียกร้องเอาราคาที่ค้างชำระทั้งหมดก็ได้<sup>73</sup>

25) ในกรณีที่มีการชำระราคาที่ดินบางส่วนไม่ว่าครั้งใดให้ผู้จัดสรรที่ดินทำบัญชีตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนด ส่งไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินภายในวันที่ 12 ของเดือนถัดไป ถ้ามีความจำเป็นไม่อาจส่งบัญชีทันตามกำหนดในเดือนใดพนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวจะขยายเวลาให้ตามที่เห็นสมควรก็ได้เมื่อได้รับบัญชีแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่รีบจดทะเบียนการชำระราคาที่ดินนั้นไว้ในสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดินในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินเพิกเฉยไม่ปฏิบัติตามวรรคหนึ่งเมื่อมีคำขอของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปและพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินได้พิจารณาหลักฐานเป็นที่พอใจแล้ว ให้จดทะเบียนการชำระราคาที่ดินตามคำขอของผู้นั้นไว้ในสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดิน<sup>74</sup>

26) เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนแล้วให้ผู้จัดสรรที่ดินทำหลักฐานเป็นหนังสือให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปเป็นหลักฐานเป็นที่พอใจแล้วให้จดบันทึกข้อความว่าที่ดินนั้นได้ชำระราคา

ที่ดินครบถ้วนแล้วไว้ในสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดินและถ้าได้ออกโฉนดที่ดินแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้วก็ให้จดบันทึกลงในโฉนดที่ดินฉบับที่แบ่งแยกด้วย<sup>75</sup>

<sup>71</sup> ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 22.

<sup>72</sup> ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 23.

<sup>73</sup> ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 24.

<sup>74</sup> ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 25.

<sup>75</sup> ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 26.

27) ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะ โอนใบอนุญาตให้ยื่นคำขอตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดต่อคณะกรรมการ เมื่อคณะกรรมการเห็นว่าผู้รับ โอนมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินจัดสรรแล้วหรือจะได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินจัดสรรและการ โอนนั้น ไม่เป็นที่เสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและธนาคารหรือสถาบันการเงินแล้วแต่กรณีซึ่งเป็นคู่สัญญา กับคณะกรรมการ ได้ยินยอมด้วยแล้ว ให้คณะกรรมการอนุญาตให้ โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอนและผู้รับโอนต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนตามที่กำหนดในกฎกระทรวง<sup>76</sup>

28) ภายใต้บังคับแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เมื่อได้รับ โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอนแล้ว ให้บรรดาสีทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตกไปยังผู้รับโอน<sup>77</sup>

29) ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตายให้ผู้จัดการมรดกหรือทายาทยื่นคำขอตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดต่อคณะกรรมการเพื่อรับ โอนใบอนุญาตภายใน 60 วัน นับแต่วันที่ ผู้จัดสรรที่ดินตายหรือภายในกำหนดเวลาที่คณะกรรมการเห็นสมควรขยายให้เมื่อคณะกรรมการสอบสวนเห็นว่าผู้ยื่นคำขอมิสิทธิในที่ดินจัดสรรให้คณะกรรมการ โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้ยื่นคำขอรับ โอนและให้คณะกรรมการประกาศให้ธนาคารหรือสถาบันการเงินแล้วแต่กรณีและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบถ้าปรากฏในภายหลังว่าผู้จัดการมรดกหรือทายาทนั้น ไม่มีสิทธิในที่ดินจัดสรรให้คณะกรรมการเพิกถอนการโอนใบอนุญาตนั้นเสีย<sup>78</sup>

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตายและไม่ว่าจะมีผู้จัดการมรดกหรือทายาทผู้รับ โอนใบอนุญาตต่อไปหรือไม่ก็ตาม ให้ถือว่าธนาคารหรือสถาบันการเงินแล้วแต่กรณีผู้เป็นคู่สัญญากับคณะกรรมการมาแต่เดิมยังคงผูกพันอยู่ตามสัญญานั้น

ถ้าผู้จัดสรรที่ดินตายไม่มีผู้จัดการมรดกหรือทายาทหรือมีแต่ผู้จัดการมรดกหรือทายาทมิได้ยื่นคำขอต่อคณะกรรมการภายในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่งและผู้จัดสรรที่ดินยังมีได้ดำเนินการตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตไว้เลยหรือนำดำเนินการยังไม่ครบให้ถือว่าผู้จัดสรรที่ดินไม่ปฏิบัติตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตไว้ในกรณีที่ว่านี้ให้นำความในข้อ 13 มาใช้บังคับโดยอนุ โลมและเมื่อได้ปฏิบัติตามแผนผังและโครงการทั้งได้ออกโฉนดที่ดินแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้วคณะกรรมการจะประกาศยกเลิกการจัดสรรที่ดินนั้นก็ได้

30) สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่นให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรและให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับ โอนกรรมสิทธิ์คนต่อไป

<sup>76</sup> ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 27.

<sup>77</sup> ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 28.

<sup>78</sup> ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 29.

ที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าว ให้คงสภาพดังที่ได้จัดทำขึ้น โดยตลอดไป และจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจ่ายอมลคไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ หน้าที่ในการบำรุงรักษาตามวรรคหนึ่ง มิให้ใช้บังคับในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไป ได้อุทิศทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณะประโยชน์หรือได้ออนให้แก่เทศบาลสุขาภิบาลหรือองค์การบริหารส่วนจังหวัดแห่งท้องที่ที่ดินจัดสรรอยู่ในเขต<sup>79</sup>

31) ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินที่ยังมิได้จำหน่ายทั้งหมดหรือบางส่วน ให้ยื่นคำขอตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนด ต่อคณะกรรมการในการพิจารณาคำขอตามวรรคหนึ่งถ้าปรากฏว่าการยกเลิกนั้น จะไม่เป็นการเสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้คณะกรรมการสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดินทั้งหมดหรือบางส่วนแล้วแต่กรณี<sup>80</sup>

เมื่อคณะกรรมการสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน บันทึกการยกเลิกนั้นลงในโฉนดที่ดินแปลงหรือส่วนที่ยกเลิกทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกัน

32) ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประกาศคณะปฏิวัติฉบับนี้ ประกาศในราชกิจจานุเบกษาและได้จำหน่ายที่ดินจัดสรรบางส่วน หรือได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือได้ปรับปรุงที่ดินจัดสรรให้เป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรมไปแล้วบางส่วน เมื่อผู้นั้นได้ยื่นรายการและแสดงหลักฐานตามแบบและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวงต่อคณะกรรมการภายใน 60 วัน นับแต่วันที่ประกาศคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับก็ให้ทำการจัดสรรที่ดินนั้นต่อไปได้ โดยไม่ต้องอยู่ภายใต้บังคับแห่งประกาศคณะปฏิวัติฉบับนี้เว้นแต่กิจการอันเป็นสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินให้อยู่ภายใต้บังคับแห่งข้อ 30 ด้วย<sup>81</sup>

33) ในการตรวจสอบการจัดสรรที่ดินของคณะกรรมการตามข้อ 7 (3) ผู้จัดสรรที่ดินและผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรต้องให้ความสะดวกตามสมควร<sup>82</sup>

34) ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดินจัดสรร ผู้ใดไม่ให้ความสะดวกแก่กรรมการหรืออนุกรรมการหรือบุคคลที่กรรมการแต่งตั้งในการปฏิบัติงานตามข้อ 7 (3) หรือผู้จัดสรรที่ดิน

<sup>79</sup> ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 30.

<sup>80</sup> ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 31.

<sup>81</sup> ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 32.

<sup>82</sup> ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 33.

หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องผู้ใดไม่มาให้ถ้อยคำหรือไม่ส่งเอกสารตามที่คณะกรรมการเรียกหรือส่งตามข้อ 7 (4) ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 1,000 บาท<sup>83</sup>

35) ผู้ใดฝ่าฝืนข้อ 10 วรรคหนึ่งต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 1 ปีและปรับไม่เกิน 10,000 บาท<sup>84</sup>

36) ผู้ใดแจ้งข้อความหรือแสดงหลักฐานหรือรายละเอียดตามข้อ 11 (5) หรือ (7) อันเป็นเท็จต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือปรับไม่เกิน 5,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ<sup>85</sup>

37) ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดไม่ปฏิบัติตามข้อ 16 ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 1,000 บาท<sup>86</sup>

38) ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดไม่ปฏิบัติตามข้อ 25 วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 5,000 บาท<sup>87</sup>

39) ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดโฆษณาแผนผังโครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดิน ให้ผิดไปจากที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 6 เดือนหรือปรับไม่เกิน 5,000 บาทหรือทั้งจำทั้งปรับ<sup>88</sup>

40) ผู้ใดโฆษณาแผนผังโครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินในที่ดิน ซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินยังไม่ได้ออกใบอนุญาตให้จัดสรร ต้องระวางโทษไม่เกิน 6 เดือนหรือปรับไม่เกิน 5,000 บาทหรือทั้งจำทั้งปรับ<sup>89</sup>

41) ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมไม่เกินอัตราค่าธรรมเนียมท้ายประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ กับกำหนดกิจการอื่นเพื่อปฏิบัติตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้<sup>90</sup>

<sup>83</sup> ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 34.

<sup>84</sup> ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 35.

<sup>85</sup> ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 36.

<sup>86</sup> ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 37.

<sup>87</sup> ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 38.

<sup>88</sup> ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 39.

<sup>89</sup> ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 40.

<sup>90</sup> ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 41.

### 3.2.3 กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุมและการยกเลิก นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545

การประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้<sup>91</sup> เนื่องจากมาตรา 45 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้บัญญัติในเรื่องการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การควบ การยกเลิก และการบริหาร นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง เพื่อเป็นแนวทางในการดำเนินการ ดังนี้

1) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโครงการใดประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ตัวแทนที่ได้รับการแต่งตั้งตามมาตรา 45 ยื่นคำขอจดทะเบียนตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยเอกสารหลักฐาน ดังต่อไปนี้<sup>92</sup>

(1) รายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อย ตามแผนผังโครงการที่มีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เห็นชอบข้อบังคับและแต่งตั้งตัวแทนในการยื่นคำขอจดทะเบียน

(2) สำเนาข้อบังคับ

(3) หลักฐานการรับแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการตามมาตรา 44 (1)

(4) บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต พร้อมสำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเกี่ยวข้อง

2) ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้<sup>93</sup>

(1) ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(2) วัตถุประสงค์

(3) ที่ตั้งสำนักงาน

<sup>91</sup> ประกาศราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่ม 119 ตอนที่ 56ก วันที่ 17 มิถุนายน 2545.

<sup>92</sup> กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ข้อ 2.

<sup>93</sup> กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545. ข้อ 3.



(4) ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการ การเลือกตั้ง วาระการดำรงตำแหน่งการ เริ่มดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่ง และการประชุมคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรซึ่งต้องประชุม อย่างน้อยปีละสองครั้ง

(5) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชี และการเงิน

(6) ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิก

(7) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่

(8) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ

(9) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

3) เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอ จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรพร้อมเอกสารหลักฐานตามข้อ 2 แล้ว ให้พิจารณา ความถูกต้องครบถ้วนตามกฎหมายของเอกสารและรายการดังต่อไปนี้<sup>94</sup>

(1) คำขอและเอกสารหลักฐาน

(2) สำเนาข้อบังคับ

(3) วัตถุประสงค์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

4) ในกรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพิจารณาแล้ว เห็นว่าคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด ให้ส่ง ไม่รับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร<sup>95</sup>

5) ในกรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพิจารณาคำขอแล้วเห็นว่าเอกสารและรายการตามข้อ 3 ไม่ถูกต้อง ให้แจ้งผู้ขอแก้ไขเพิ่มเติมให้ถูกต้องภายใน เวลาที่กำหนดซึ่ง ต้องไม่น้อยกว่าสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง เมื่อผู้ขอได้ดำเนินการแก้ไข เพิ่มเติมแล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพิจารณาดำเนินการตาม ข้อ 6 ต่อไป<sup>96</sup>

6) เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพิจารณาคำขอ แล้ว เห็นว่าเอกสารและรายการตามข้อ 3 ถูกต้องครบถ้วนตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดให้

<sup>94</sup> กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545. ข้อ 4.

<sup>95</sup> กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545. ข้อ 5.

<sup>96</sup> กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545. ข้อ 6.

ปิดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ สำนักงานหรือ ที่ทำการองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งที่ดินที่ทำการจัดสรรนั้นตั้งอยู่ และ บริเวณที่ทำการจัดสรรแห่งหนึ่งฉบับ มีกำหนดสามสิบวัน<sup>77</sup>

7) ในกรณีมีผู้คัดค้านภายในกำหนดเวลาตาม ข้อ 6 โดยอ้างเหตุว่าการจดทะเบียน จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมิได้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎหมายกำหนดให้ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตรวจสอบข้อเท็จจริงและสรุปเรื่อง ให้คณะกรรมการพิจารณาโดยเร็ว เมื่อคณะกรรมการพิจารณาเห็นเป็นประการใดให้แจ้งผู้คัดค้าน และเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาทราบภายในสิบห้าวัน<sup>78</sup>

ในกรณีที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นว่าการคัดค้านเป็นเหตุทำให้การจดทะเบียน จัดตั้ง นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงาน ที่ดินจังหวัดสาขาส่งยกเลิกคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นเสีย

ในกรณีไม่มีการคัดค้านหรือมีการคัดค้านแต่คณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่า การคัดค้านไม่เป็นเหตุทำให้การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ชอบด้วยกฎหมายให้ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาส่งรับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรร โดยบันทึกสาระสำคัญลงในทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและบันทึก การจด ทะเบียนในข้อบังคับด้วย แล้วออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้ ผู้ยื่นคำขอหนึ่งฉบับ และเก็บคู่ฉบับไว้ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หนึ่งฉบับ

ทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรรตามวรรคสามให้เป็นไปตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแสดงหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรรตามวรรคตามไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

8) นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใดประสงค์จะจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับให้ คณะกรรมการ

<sup>77</sup> กฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุมและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545. ข้อ 7.

<sup>78</sup> กฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุมและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545. ข้อ 8.

หมู่บ้านจัดสรรยื่นคำขอตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นต้องอยู่พร้อมด้วยหลักฐานดังต่อไปนี้<sup>99</sup>

(1) รายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกที่มีมติให้เปลี่ยนแปลงข้อบังคับ

(2) สำเนาข้อบังคับที่มีการเปลี่ยนแปลงใหม่

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพิจารณาแล้วเห็นว่าถูกต้องให้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับไว้ในทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วบันทึกการจดทะเบียนไว้ในข้อบังคับฉบับที่เปลี่ยนแปลงด้วย

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับแล้ว ให้ข้อบังคับที่เปลี่ยนแปลงมีผลใช้บังคับได้

9) นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง<sup>100</sup>

10) นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะเรียกประชุมใหญ่วิสามัญเมื่อใดก็ได้แล้วแต่จะเห็นสมควร<sup>101</sup> สมาชิกจำนวนไม่น้อยกว่าหนึ่งในห้าของจำนวนสมาชิกทั้งหมดหรือสมาชิกจำนวนไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ จะทำหนังสือร้องขอต่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรให้เรียกประชุมใหญ่วิสามัญก็ได้ ในหนังสือร้องขอนั้นต้องระบุว่าประสงค์ให้เรียกประชุมเพื่อการใด

เมื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรได้รับหนังสือร้องขอให้เรียกประชุมวิสามัญตามวรรคสอง ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเรียกประชุมใหญ่วิสามัญ โดยจัดให้มีการประชุมขึ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอ

ถ้าคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรไม่เรียกประชุมภายในระยะเวลาตามวรรคสามสมาชิกผู้ร้องขอให้เรียกประชุมหรือสมาชิกอื่นจำนวนไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้ในข้อบังคับจะเรียกประชุมเองก็ได้

<sup>99</sup> กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้งการบริหาร การควบและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545. ข้อ 9.

<sup>100</sup> กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้งการบริหาร การควบและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545. ข้อ 10.

<sup>101</sup> กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้งการบริหาร การควบและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ข้อ 11.

11) ในการเรียกประชุมใหญ่ คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรต้องส่งหนังสือนัดประชุม และเอกสารที่เกี่ยวข้องไปยังสมาชิกทุกคนก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน<sup>102</sup> หนังสือนัดประชุมตามวรรคหนึ่งต้องระบุวัน เวลา สถานที่ และระเบียบวาระการประชุม

12) การประชุมใหญ่ต้องมีสมาชิกมาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม เว้นแต่ข้อบังคับจะกำหนดองค์ประชุมไว้เป็นอย่างอื่น<sup>103</sup> ในการประชุมใหญ่ครั้งใด ถ้าไม่ได้องค์ประชุมตามที่กำหนดไว้และการประชุมใหญ่นั้นได้เรียกตามคำร้องขอของสมาชิกก็ให้งดการประชุม แต่ถ้าเป็นการประชุมใหญ่ สมาชิกมิได้เป็นผู้ร้องขอให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเรียกประชุมใหญ่อีกครั้งหนึ่ง โดยจัดให้มีการประชุมขึ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่นัดประชุมใหญ่ครั้งแรก การประชุมครั้งหลังนี้ต้องมีสมาชิกมาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสิบของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด และมีจำนวนสมาชิกเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่าสิบคนจึงจะเป็นองค์ประชุม

13) มติของที่ประชุมใหญ่ให้ถือเอาเสียงข้างมาก เว้นแต่ข้อบังคับจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น<sup>104</sup> ในการลงคะแนนเสียง ให้สมาชิกคนหนึ่งมีเสียงเท่ากับอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค ถ้าสมาชิกคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของสมาชิกอื่นรวมกันในกรณีที่คะแนนเสียงเท่ากันให้นับจำนวนสมาชิกที่ออกเสียงลงคะแนนเป็นเกณฑ์ในการลงคะแนนเสียง

14) ในการประชุมใหญ่ครั้งใด ถ้าได้มีการประชุมหรือการลงมติโดยไม่ปฏิบัติตาม หรือฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อบังคับ สมาชิกอาจร้องขอให้ศาลสั่งเพิกถอนมติในการประชุมครั้งนั้นได้ แต่ต้องร้องขอต่อศาลภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ลงมติ<sup>105</sup>

<sup>102</sup> กฎกระทรวงว่าด้วยการของจดทะเบียนจัดตั้งการบริหาร การควบและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545. ข้อ 12.

<sup>103</sup> กฎกระทรวงว่าด้วยการของจดทะเบียนจัดตั้งการบริหาร การควบและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545. ข้อ 13.

<sup>104</sup> กฎกระทรวงว่าด้วยการของจดทะเบียนจัดตั้งการบริหาร การควบและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545. ข้อ 14.

<sup>105</sup> กฎกระทรวงว่าด้วยการของจดทะเบียนจัดตั้งการบริหาร การควบและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545. ข้อ 15.

15) ห้ามมิให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการ สาธารณะทั้งหมดหรือบางส่วนให้เป็นสาธารณประโยชน์หรือให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือบุคคลอื่น เว้นแต่ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะมีมติให้ดำเนินการได้ และต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ<sup>106</sup>

การพิจารณาของคณะกรรมการตามวรรคหนึ่ง ให้คำนึงถึงผลกระทบต่อการใช้ ประโยชน์หรือการได้รับบริการของสมาชิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรประกอบด้วยและคณะกรรมการ จะอนุญาตโดยกำหนดเงื่อนไขที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับ โอนที่ดินดังกล่าวต้องดำเนินการด้วยก็ได้

16) ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรรายงานกิจการ งบดุล บัญชีรายรับรายจ่าย ซึ่งผู้สอบ บัญชี ได้รับรองแล้วต่อคณะกรรมการภายในสามเดือน นับแต่วันสิ้นงวดการบัญชีและประกาศ รายงานดังกล่าวโดยเปิดเผยให้สมาชิกทราบ<sup>107</sup>

ให้คณะกรรมการแต่งตั้งคณะกรรมการเพื่อตรวจสอบกิจการ การบัญชี และ การเงินของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามที่คณะกรรมการกำหนด

17) ในกรณีที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีข้อบกพร่องเกี่ยวกับการเงินหรือการบัญชี ตามรายงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือรายงานของคณะกรรมการตามข้อ 16 หรือ คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรกระทำการไม่ถูกต้องในการปฏิบัติหน้าที่ จนทำให้เกิดข้อบกพร่อง เสียหาย หรือเสียประโยชน์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือสมาชิก ให้คณะกรรมการแจ้งเป็น หนังสือให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรดำเนินการแก้ไขข้อบกพร่อง ตามวิธีการที่คณะกรรมการกำหนด<sup>108</sup>

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรต้องดำเนินการแก้ไข ข้อบกพร่องให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ถ้าไม่แก้ไขให้เสร็จภายใน กำหนดเวลาดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร คณะกรรมการอาจมีคำสั่งดังต่อไปนี้

(1) ให้ระงับการปฏิบัติบางส่วนที่เป็นเหตุให้เกิดข้อบกพร่องเสียหายหรือเสีย ประโยชน์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือสมาชิก

<sup>106</sup> กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้งการบริหาร การควบและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545. ข้อ 16.

<sup>107</sup> กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้งการบริหาร การควบและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545. ข้อ 17.

<sup>108</sup> กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้งการบริหาร การควบและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545. ข้อ 18.

(2) ให้หยุดดำเนินการชั่วคราวเพื่อปฏิบัติการแก้ไขข้อบกพร่องนั้นให้เสร็จตามวิธีการและภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการกำหนด

18) นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้งแต่สองนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นไปซึ่งมีพื้นที่ติดต่อกันหรือใกล้เคียงกัน และที่ประชุมใหญ่ของสมาชิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่งมีมติเป็นเอกฉันท์ให้ควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เว้นแต่ข้อบังคับจะกำหนดมติไว้เป็นอย่างอื่นให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่งร่วมกันยื่นคำขอจดทะเบียนควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยหลักฐานดังต่อไปนี้<sup>109</sup>

(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 ทั้งนี้ให้หมายเหตุการควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทั้งสองฉบับให้ตรงกัน

19) เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใหม่ที่เกิดจากการควบได้ไปตั้งสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบที่มีอยู่แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเดิมอันได้มาควบเข้ากันนั้นทั้งสิ้น<sup>110</sup>

20) เมื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจดทะเบียนจัดตั้งแล้ว ต่อมาที่ประชุมใหญ่ของสมาชิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีมติเป็นเอกฉันท์ให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือมีกรณีให้

<sup>109</sup> กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้งการบริหาร การควบและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545. ข้อ 19.

<sup>110</sup> กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้งการบริหาร การควบและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545. ข้อ 20.

ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามที่กำหนดในข้อบังคับ ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรยื่น คำขอจดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่พร้อมด้วยหลักฐานดังต่อไปนี้<sup>111</sup>

(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

การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทั้งสองฉบับนี้ให้ตรงกัน<sup>112</sup>

ให้ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จัดตั้งผู้ชำระบัญชีภายในสิบสี่วัน นับแต่วันที่จดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และให้นำทบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยการชำระบัญชีห้างหุ้นส่วนจดทะเบียน ห้างหุ้นส่วนจำกัดและบริษัทจำกัดมาใช้บังคับแก่การชำระบัญชีของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยอนุโลม ทั้งนี้ห้ามมิให้ผู้ชำระบัญชี จำหน่ายที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ เว้นแต่ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะมีมติเป็นอย่างอื่นและได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ

<sup>111</sup> กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้งการบริหาร การควบและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545. ข้อ 21.

<sup>112</sup> กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้งการบริหาร การควบและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545. ข้อ 22.

ผู้ชำระบัญชี ต้องจัดการชำระบัญชีของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้เสร็จภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้งตามวรรคสอง เว้นแต่คณะกรรมการจะกำหนดเวลาไว้เป็นอย่างอื่น

22) ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ รวมทั้งทรัพย์สินของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เหลือจากการชำระหนี้ ให้ผู้ชำระบัญชีโอนที่ดินและทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นที่จัดตั้งขึ้นตามข้อ 20 (5)<sup>113</sup>

ในกรณีที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมิได้จัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนที่ดิน และทรัพย์สินดังกล่าวตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ชำระบัญชีดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) จดทะเบียนโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์หรือให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

(2) จดทะเบียนโอนที่ดินอันเป็นบริการสาธารณะให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ทั้งนี้ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นผู้รับโอนต้องไม่ดำเนินการใด ๆ อันเป็นการเปลี่ยนแปลงหรือส่งผลกระทบต่อ การได้รับบริการหรือใช้ประโยชน์ในสิ่งอำนวยความสะดวกเดิมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

(3) ทรัพย์สินอื่นให้จัดแบ่งแก่สมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค

ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 อยู่ใน ข้อ 30 กฎหมายฉบับนี้กำหนดให้มีองค์กรในการบำรุงรักษาดูแลและเรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคในรูปแบบใดบ้าง และแต่ละองค์กรมีอำนาจหน้าที่ที่อย่างไร

เมื่อได้พิจารณาจากเจตนารมณ์ของกฎหมายฉบับดังกล่าวจะเห็นได้ว่า ผู้เป็นรัฐชาติ ปัตย์ในขณะนั้นมีเจตนารมณ์ที่ดี ที่จะมุ่งคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในหลายๆ คน โดยเฉพาะการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะในโครงการจัดสรร ซึ่งพิจารณาได้จากบทบัญญัติของประกาศคณะปฏิวัติข้อ 30 ที่ว่า "สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรจัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่นให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่จัดทำขึ้นตลอดไปและจะกระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลบล้างหรือเสื่อมความสะดวกมิได้"

<sup>113</sup> กฎกระทรวงว่าด้วยกรของจดทะเบียนจัดตั้งการบริหาร การควบคุมและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545. ข้อ 23.



หน้าที่ในการบำรุงรักษาตามวรรคหนึ่งให้ใช้บังคับในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปได้อุทิศทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณะประโยชน์หรือได้โอนให้แก่เทศบาล สุขาภิบาลหรือองค์การบริหารส่วนจังหวัดแห่งท้องถิ่นที่ที่ดินจะจัดสรรอยู่ในประเทศ”

การที่รัฐอนุญาตให้เอกชนจัดทำโครงการจัดสรรที่ดินจำหน่าย แก่ประชาชนทั่วไปก็มีสาเหตุมาจากรัฐไม่สามารถตอบสนองความต้องการในด้านสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จำเป็นต่อการตั้งชุมชนได้อย่างทั่วถึงหากพิจารณาความหมายของคำนิยามของคำว่า การจัดสรรที่ดินตามประกาศคณะปฏิวัติที่ว่า การจำหน่ายที่ดินติดต่อกัน เป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปไม่ด้วยวิธีใด โดยให้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเป็นค่าตอบแทน และมีการให้คำมั่นหรือการแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงให้ที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์หรือประกอบการอุตสาหกรรม

จากคำนิยามดังกล่าวทำให้เห็นภาพของ โครงการจัดสรรที่ดินในรูปแบบที่มีผู้ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินให้ดำเนินการแบ่งที่ดินแปลงใหญ่ออกเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ก่อนนำไปจำหน่ายผู้จัดสรรที่ดิน จะต้องปรับปรุงพื้นที่ดินให้เหมาะสมแก่การอยู่อาศัยโดยอนาคตด้วย เช่น จัดระบบระบายน้ำ จัดให้มีไฟฟ้า น้ำประปา และระบบโทรศัพท์ เพื่อรองรับการใช้บริการของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หากข้อเท็จจริงปรากฏว่าโครงการจัดสรรต่างๆ จัดทำเฉพาะสาธารณูปโภคที่จำเป็นต่ออยู่อาศัยเท่านั้น การบำรุงรักษาก็จะไม่เกิดปัญหาต่อการดูแลและไม่เป็นภาระต่อค่าใช้จ่ายมากนัก แต่เนื่องจากการจัดทำโครงการจัดสรรเป็นการประกอบธุรกิจด้านอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจะมีการแข่งขันทางการตลาดด้วยทำให้โครงการต่างๆ ทำสิ่งทีนอกเหนือจากความจำเป็นต่อการอยู่อาศัยที่เรียกว่า บริการสาธารณะมาเป็นจุดเด่นในโครงการของตน เพื่อเร่งให้เกิดการตัดสินใจซื้อ ที่ดินจัดสรรรวดเร็วยิ่งขึ้น บริการสาธารณะเป็นเพียงสิ่งอำนวยความสะดวกของผู้พักอาศัย แต่ไม่ใช่สิ่งที่จะต้องขาดเสียมิได้ เมื่อผู้จัดสรรได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะแล้ว จึงมีปัญหาว่าใครมีหน้าที่ดูแลรักษาให้อยู่ในสภาพที่ดีต่อไป ภาครัฐ ภาคเอกชน หรือผู้รับประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว

จากคำถามที่ว่าหน้าที่ดูแลทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดินตามบทบัญญัติข้อ 30 กำหนดให้สาธารณูปโภคเท่านั้นที่จะต้องมีการบำรุงรักษาให้คงสภาพดังเช่นที่จัดทำขึ้นตลอดไป กฎหมายในส่วนนี้กำหนดไว้ชัดว่าเป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะต้องบำรุงรักษา ซึ่งคำว่าหน้าที่ตามพจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถานของไทย ให้ความหมายว่าสิ่งที่ควรทำ<sup>14</sup> หรือสิ่งที่ทำหรือสิ่งที่ควรทำ นั้นหมายถึงผู้จัดสรรที่ดินจะต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดทำขึ้นให้อยู่ในสภาพดังเช่นที่สร้างขึ้นตั้งแต่แรกและตลอดไปเหตุผลที่

<sup>14</sup> พจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. 2542. หน้า 1247.

กฎหมายต้องกำหนดไว้เช่นนี้ก็เนื่องจากผู้จัดสรรที่ดินยังเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในสิ่งที่เป็นสาธารณูปโภค อยู่ トラบเท่าที่ยังไม่ทำนิติกรรมโอนไปยังบุคคลอื่น เมื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ก็ย่อมจะมีสิทธิ์และหน้าที่ ในทรัพย์สินนั้นด้วย นอกจากนี้ผู้จัดสรรยังเป็นผู้ได้รับประโยชน์ที่ทำให้เพิ่มมูลค่าของที่ดินแปลงย่อยใน โครงการของตน และยังเป็นผู้จัดสร้างสิ่งที่เป็นสาธารณูปโภคต่างๆย่อมจะรู้และเข้าใจวิธีการรักษาเป็น อย่างดีจึงเป็นเหตุผลที่ชอบแล้วที่กฎหมายกำหนดให้มีหน้าที่ดูแลรักษาแต่หากจะให้ทำหน้าที่ ตลอดไปก็คงจะเป็นเรื่องที่ผิดปกติในทางกฎหมาย เพราะผู้จัดสรรที่ดินคือผู้ประกอบการธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องแสวงหาผลกำไรให้มากที่สุดและจัดทำโครงการจัดสรรอื่นๆ ต่อไปอีก

ดังนั้นกฎหมายจึงเปิดโอกาสให้ผู้จัดสรรโอนกรรมสิทธิ์ให้กับบุคคลอื่นที่สมัครใจจะ รับโอนไปดูแลรักษาต่อ แต่กฎหมายไม่ได้กำหนดแน่ชัดว่าผู้รับ โอนกรรมสิทธิ์ไปเป็นบุคคล ในโครงการจัดสรรหรือบุคคลนอกโครงการจัดสรร

แต่ในการดูแลรักษาบริการสาธารณะของโครงการจัดสรรที่ดินย่อมจะมีผู้รับผิดชอบ ในการดูแลค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้น การที่กฎหมายกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรเป็นผู้ดูแลรักษา สาธารณูปโภคนั้นซึ่งไม่ได้หมายรวมถึงค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาค่าบริการสาธารณะแต่กฎหมาย ในส่วนนี้ไม่กำหนดมารองรับไว้ว่าผู้จัดสรรจะนำค่าใช้จ่ายดังกล่าวมาจากที่ใด จึงเกิดไปแบบการ จัดหารายได้มาสำรองไว้เท่าที่ใช้จ่ายหลายวิธี เช่น การจัดเก็บค่าสาธารณูปโภคจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ขณะทำสัญญาโดยคำนวณจัดเก็บใส่ไว้ล่วงหน้า 10 ปี หรือจัดเก็บครั้งเดียวแต่เป็นจำนวนที่คิดว่า เพียงพอต่อการดูแลรักษาสาธารณูปโภคในโครงการตลอดไป และนำเงินที่ได้มาบริหารจัดการได้ โดยผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมิได้มีส่วนร่วมในการบริหารจัดการด้วยวิธีการดังกล่าวนี้แม้จะเป็นปัญหาเรื่อง ค่าใช้จ่ายให้ แต่หากผู้จัดสรรที่ดินที่ไม่สุจริตปัญหาการบริหารจัดการอาจเกิดปัญหาในการบริหาร จัดการขึ้นได้

### 3.3 ตารางเปรียบเทียบการเรียกเก็บค่าบริการสาธารณะก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน จัดสรรของกฎหมายต่างประเทศและกฎหมายไทย

จากการศึกษากฎหมายของประเทศไทยและต่างประเทศทั้ง 3 ประเทศ ซึ่งมีความแตกต่างกัน ในการบริหารจัดการและการขอจัดสรรโครงการบ้านจัดสรร โดยผู้ศึกษาได้ทำการเปรียบเทียบเพื่อ ให้เห็นข้อแตกต่างกันของกฎหมายในประเทศไทยและกฎหมายต่างประเทศตามตารางที่แสดง ดังต่อไปนี้

ตารางเปรียบเทียบการเรียกเก็บค่าบริการสาธารณะก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร  
ของกฎหมายต่างประเทศและกฎหมายไทย

หัวข้อ		การเรียกเก็บค่าบริการสาธารณะก่อนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
กฎหมาย ไทย	ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ข้อ 9 - 11	เป็นข้อที่กฎหมายกำหนดถึงการที่ผู้จัดสรรได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน แล้วมีสิ่งทีกฎหมายกำหนด คือ 1. สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตาม แผนผังและ โครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็ก เล่นให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอม เพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรและ ให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไป 2. ผู้จัดสรรหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปมีหน้าที่ในการบำรุงรักษา กิจการดังกล่าว ให้คงสภาพดังที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไป 3. และห้ามกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอม ลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ 4. หน้าที่ในการบำรุงรักษานั้น มิให้ใช้บังคับในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดิน หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไป ได้อุทิศทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็น สาธารณะประโยชน์หรือได้โอนให้แก่เทศบาลสุขาภิบาลหรือองค์การ บริหารส่วนจังหวัดแห่งท้องที่ที่ดินจัดสรรอยู่ในเขต
	พระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 23	เป็นส่วนของสิทธิในการเรียกเก็บค่าบริการสาธารณะของผู้จัดสรร ที่ดินที่ต้องจัดให้มีและได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและระบ สิทธิการขอเรียกเก็บค่าบริการสาธารณะลงในใบอนุญาตจัดสรร ตามมาตรา 53 แต่กฎหมายไม่ได้ระบุหน้าที่ไว้ในส่วนนี้แต่ให้นำ มาตรา 50 มาใช้เป็นหลักในการปฏิบัติตามที่กฎหมายกำหนด
เครือรัฐ ออสเตรเลีย	The Community Land Development Act 198	ทรัพย์สินส่วนกลาง (Association Property) การจัดสรรที่ดิน โดยมีทรัพย์สิน ส่วนกลาง ซึ่งทรัพย์สินส่วนกลางนี้เจ้าของที่ดินแปลงย่อยในโครงการ จะเป็นเจ้าของอยู่ด้วย ตัวทรัพย์สินส่วนกลางอยู่ในการดำเนินการและดูแล รักษาโดยนิติบุคคลจัดสรร ก่อตั้งขึ้นเมื่อมีการเสนอขอทำการจัดสรร ที่ดิน นิติบุคคลจัดสรร เรียกว่า “Association” บรรดาเจ้าของที่ดินทุกแปลง ในหมู่บ้านจัดสรรนั้นจะเป็นสมาชิกทันทีที่ซื้อที่ดินในโครงการจัดสรร ที่ดินนั้น การดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางใดที่ต้องขออนุญาต

หัวข้อ	การเรียกเก็บค่าบริการสาธารณะก่อนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	
		<p>ต่อส่วนราชการก็ต้องขออนุญาตจากหน่วยราชการนั้น ๆ ก่อน ทรัพย์สินส่วนกลางนี้มักจะใช้สำหรับกรณีต่อไปนีถนในโครงการจัดสรรที่ดินสวนสาธารณะ สนามกีฬา สระว่ายน้ำ และสโมสร ส่วนขนาดและประเภทของทรัพย์สินส่วนกลาง ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ ที่ผู้จัดสรรจะสร้างขึ้น เป็นเรื่องของผู้จัดสรรแต่ละโครงการที่จะสร้างสรรค์ขึ้นมาแข่งขันกัน การดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง กฎหมายได้กำหนดให้ทรัพย์สินส่วนกลางอยู่ในความดูแลและรักษาโดยนิติบุคคลจัดสรรซึ่งทรัพย์สินส่วนกลางนั้นจะตกเป็นนิติบุคคลจัดสรรเมื่อมีการแบ่งแยกที่ดินตามโครงการ</p> <p>ข้อกำหนดการจัดการนิติบุคคลจัดสรร แบบแผน Management Statement ของผู้จัดสรรเป็นเอกสารที่กำหนดกฎข้อบังคับในการบริหารและการจัดการนิติบุคคลจัดสรร รวมทั้งการกำหนด หน้าที่และสิทธิประโยชน์ของสมาชิกที่จะได้รับเป็นการตอบแทนจากนิติบุคคลจัดสรรด้วยตัว Management Statement ถือเป็นเครื่องมือในการที่ผู้จัดสรรที่ดินจะใช้ในการทำตามแนวความคิดในการพัฒนาที่ดินนั้น แบบแผน Management Statement นี้จะต้องยื่นให้จดทะเบียนในเวลาเดียวกับการจดทะเบียนแผนผังและถือเป็นส่วนหนึ่งของผังด้วย เมื่อผู้ใดยื่นขอสำเนาแผนผังโครงการจากสำนักงานที่ดินผู้จัดสรรก็จะได้รับ Management Statement ติดไปด้วย</p>
<p>ประเทศ สหรัฐ อเมริกา</p>	<p><b>Florida Statutes</b> <b>Title 11 Chapter</b> <b>720 Homeowner's</b> <b>Association</b></p>	<p>อำนาจและหน้าที่ของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ปกป้องดูแลทรัพย์สินทั้งที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อประโยชน์ของสมาชิก</li> <li>2. วางข้อกำหนด กฎระเบียบ ข้อบังคับ ในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง เครื่องจักรกลไฟฟ้า สิ่งอำนวยความสะดวกอื่น ๆ ที่สมาชิกใช้ร่วมกัน นอกจากนี้ยังมีอำนาจควบคุมสมาคมเปลี่ยนจากเจ้าของโครงการไปสู่มือของสมาชิกแล้ว สมาคมนั้นอาจวางข้อกำหนดคงไว้ ในเรื่องที่เป็นประโยชน์แก่ส่วนรวมของสมาชิก</li> <li>3. เรียกเก็บค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมที่สมาคมประเมิน และค่าธรรมเนียมพิเศษ</li> </ol>

หัวข้อ		การเรียกเก็บค่าบริการสาธารณะก่อนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
		<p>4. อำนาจระงับไว้ซึ่งสิทธิ ของสมาชิกหรือบริวารของสมาชิก ในการใช้พื้นที่ส่วนกลางหรือสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และอาจจะกำหนดค่าปรับไม่เกิน 100 เหรียญ ต่อการฝ่าฝืนคำสั่ง ห้ามใช้เพื่อเรียกเก็บจากสมาชิกหรือบริวารแต่กรณีไม่ใช้บังคับการสั่งงดใช้พื้นที่ส่วนกลางชั่วคราว หรือสั่งปรับกับสมาชิกที่ไม่ได้จ่ายค่าธรรมเนียมหรือค่าบริการที่กำหนดแล้ว ทั้งนี้เมื่อเอกสารจัดตั้งกำหนดให้กระทำได้</p> <p>5. หากเอกสารการจัดตั้งสมาคมระบุไว้ สมาคมอาจจะสั่งให้มีการระงับสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนของสมาชิก ที่ไม่ได้จ่ายค่าธรรมเนียมรายปี ที่ค้างชำระเกินกว่า 90 วัน แล้วได้</p> <p>6. สมาคมต้องเก็บรักษาสิ่งต่าง ๆ เหล่านี้เมื่อสามารถกระทำได้ซึ่งถือเป็นเอกสารทางราชการหลักๆ</p> <p>7. สมาคมจะต้องจัดทำงบประมาณประจำปี จะต้องประมาณการรายได้ และรายจ่ายสำหรับปีถัดไป</p> <p>13. การเปลี่ยนถ่ายอำนาจควบคุมสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย</p> <p>14. สถาบันดูแลเกี่ยวกับองค์กรหรือสมาคมของชุมชน</p>
ประเทศ สหพันธ รัฐ มาเลเซีย	พระราชบัญญัติ การพัฒนาที่อยู่ อาศัย (ควบคุมและ ออกใบอนุญาต) หรือ Housing Development (Control and licensing) Act 1966 (Act 118)	<p>ดำเนินธุรกิจพัฒนาจัดสร้าง โครงการที่อยู่อาศัยจะต้องถูกควบคุมตามข้อบังคับของกฎหมายโดยผู้ดำเนินกิจการมีหน้าที่คือ</p> <p>1. ยื่นคำขอมิไบอนุญาตผู้ประกอบการ และขออนุญาตเพื่อโฆษณา และขายตามที่กำหนดไว้ในระเบียบข้อบังคับ ก่อนที่จะนำที่อยู่อาศัยภายในโครงการออกขาย สู่สาธารณชน</p> <p>2. โดยผู้ประกอบการในธุรกิจบ้านจัดสรรรายใด มีความประสงค์ที่จะเข้าร่วมบริหาร ดำเนินกิจการหรือควบคุมธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย ก็จะต้องยื่นคำขอต่อผู้ควบคุมเพื่อขอใบอนุญาตตามที่บัญญัติไว้ในกฎหมายมาตรา 5(3)</p> <p>3. และผู้ยื่นคำขอจะต้องกรอกรายละเอียดลงในแบบฟอร์มใบคำขอ พร้อมกับแนบเอกสารต่าง ๆ ดังมีรายละเอียดอยู่ในบัญชีท้ายกฎหมาย</p>