

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543*

* สมาคมสถาปนิกสยาม ในพระบรมราชูปถัมภ์. (2563). *พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543*. (ออนไลน์).
เข้าถึงได้จาก: <https://download.asa.or.th/03media/04law/lsa/lsa43-upd02.pdf>. [2564, 1 พฤษภาคม].

พระราชบัญญัติ**การจัดสรรที่ดิน****พ.ศ. 2543**

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

ให้ไว้ ณ วันที่ 4 พฤษภาคม พ.ศ. 2543

เป็นปีที่ 55 ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา 29 ประกอบกับ มาตรา 48 และมาตรา 50 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของรัฐสภาดังต่อไปนี้

มาตรา 1 พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543”

มาตรา 2 พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหกสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา 3 ให้ยกเลิกประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515

มาตรา 4 ในพระราชบัญญัตินี้

“การจัดสรรที่ดิน” หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลงและต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปี เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย

“สิทธิในที่ดิน” หมายความว่า กรรมสิทธิ์และให้หมายความรวมถึงสิทธิครอบครองด้วย

“ใบอนุญาต” หมายความว่า ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

“ผู้จัดสรรที่ดิน” หมายความว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนใบอนุญาตด้วย

“ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร” หมายความว่า ผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดินเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรร และให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไปด้วย

¹ “สาธารณูปโภค” หมายความว่า สิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรใช้ประโยชน์ร่วมกันตามสัญญาหรือแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต

“บริการสาธารณะ” หมายความว่า การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามมาตรา 23(4)

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด

“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า เจ้าพนักงานที่ดินซึ่งเป็นผู้ปฏิบัติการในการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

¹ บทนิยาม บัญญัติเพิ่มโดย มาตรา 3 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558

มาตรา 5 พระราชบัญญัตินี้มีให้ใช้บังคับแก่

- (1) การจัดสรรที่ดินของหน่วยราชการ หน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจ ราชการส่วนท้องถิ่น หรือองค์กรอื่นของรัฐที่มีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย
- (2) การจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายอื่น

มาตรา 6 ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมไม่เกินอัตราท้ายพระราชบัญญัตินี้ และกำหนดกิจการอื่นเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

หมวด 1

คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน

² **มาตรา 7** ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ประกอบด้วย ปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นประธานกรรมการ อัยการสูงสุด อธิบดีกรมการปกครอง อธิบดีกรมชลประทาน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง เลขาธิการคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค เลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนหกคนซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งจากผู้มีความรู้ ความสามารถ หรือประสบการณ์ในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การผังเมือง การบริหารชุมชน หรือกฎหมาย เป็นกรรมการ

ให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ และแต่งตั้งข้าราชการกรมที่ดินจำนวนไม่เกินสองคนเป็นผู้ช่วยเลขานุการ

กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิตามวรรคหนึ่ง ให้แต่งตั้งจากผู้แทนภาคเอกชนซึ่งเป็นผู้ดำเนินกิจการเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง

มาตรา 8 คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินโดยทั่วไป รวมทั้งให้มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดิน
- (2) วางระเบียบเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน
- (3) ให้ความเห็นชอบข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่คณะกรรมการเสนอตามมาตรา 14(1)
- (4) กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรเพื่อให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินใช้ในการประกอบกิจการตามพระราชบัญญัตินี้
- (5) วินิจฉัยชี้ขาดปัญหาเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามคำร้องหรือคำอุทธรณ์ของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินหรือผู้จัดสรรที่ดิน

(6) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่น

ระเบียบตาม (2) เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

มาตรา 9 กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสองปี

กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระติดต่อกันมิได้

มาตรา 10 นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระตามมาตรา 9 กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

- (1) ตาย
- (2) ลาออก
- (3) รัฐมนตรีให้ออกเพราะมีความประพฤติเสื่อมเสีย บกพร่องหรือไม่สุจริตต่อหน้าที่ หรือหย่อนความสามารถ
- (4) เป็นบุคคลล้มละลาย

² มาตรา 7 ความเดิมถูกยกเลิกโดย มาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 และให้ความหมายใหม่แทนดังที่พิมพ์ไว้แล้ว

(5) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

(6) ได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

มาตรา 11 ในกรณีที่มีการการผู้ทรงคุณวุฒิพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระ รัฐมนตรีอาจแต่งตั้งผู้อื่นเป็นกรรมการแทนได้ และให้ผู้ได้รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่งแทนอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของผู้ซึ่งตนแทน

มาตรา 12 การประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงเป็นองค์ประชุม

ในการประชุมของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการที่มาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งมีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

มาตรา 13 ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด ดังนี้

(1) ในกรุงเทพมหานคร ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย อธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีกรมที่ดินซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ ผู้แทนกรมชลประทาน ผู้แทนกรมโยธาธิการและผังเมือง ผู้แทนสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด ผู้แทนกรุงเทพมหานคร และผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนสี่คนซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้ง เป็นกรรมการ และให้ผู้แทนกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ

(2) ในจังหวัดอื่น ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัดหรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ ผู้แทนกรมชลประทาน อัยการจังหวัดซึ่งเป็นหัวหน้าสำนักงานอัยการจังหวัด โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด ปลัดจังหวัด นายกองกิจการบริหารส่วนจังหวัด และผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนสี่คน ซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้ง เป็นกรรมการ และให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ

ในกรณีที่เป็นกรณีพิจารณาหรืออนุมัติเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่ตั้งอยู่ในเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ผู้แทนผู้บริหารองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นแห่งนั้นเป็นกรรมการร่วมด้วยแห่งละหนึ่งคน

การแต่งตั้งกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิตาม (1) และ (2) ให้ปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งจากภาคเอกชนซึ่งไม่ได้เป็นผู้จัดสรรที่ดิน และเป็นผู้มีความรู้ ความสามารถ หรือประสบการณ์ในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การผังเมือง การบริหารชุมชน หรือกฎหมาย

มาตรา 14 คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินภายในจังหวัดให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ รวมทั้งให้มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

(1) ออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินโดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

(2) พิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาต การออกใบอนุญาต การโอนใบอนุญาตหรือการเพิกถอนการโอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน

(3) ตรวจสอบการจัดสรรที่ดินเพื่อให้เป็นไปตามแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต

(4) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่น

ข้อกำหนดตาม (1) เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

มาตรา 15 ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการมีอำนาจเรียกเป็นหนังสือให้บุคคลใดมาให้ข้อเท็จจริง คำอธิบาย ความเห็น คำแนะนำทางวิชาการ หรือให้ส่งเอกสารหรือข้อมูลเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน หรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินตามที่เห็นสมควร

³ วรรคหนึ่งของมาตรา 13 ความเดิมถูกยกเลิกโดย มาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 และให้ใช้ความใหม่แทนตั้งแต่มีผลบังคับแล้ว

มาตรา 16 การออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามมาตรา 14(1) ให้คณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์การจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การคมนาคม การจราจร ความปลอดภัย การสาธารณสุข โภค และการผังเมือง ตลอดจนการอื่นที่จำเป็นในการจัดสรรที่ดินให้เหมาะสมกับสภาพท้องที่ของจังหวัดนั้น โดยให้กำหนดเงื่อนไขในสิ่งต่อไปนี้ด้วย คือ

- (1) ขนาดความกว้างและความยาวต่ำสุด หรือเนื้อที่จำนวนน้อยที่สุดของที่ดินแปลงย่อยที่จะจัดสรรได้
- (2) ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่างๆ ทางเดินและทางเท้าในที่ดินจัดสรรทั้งหมด รวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนนหรือทางสายนอกที่ดินจัดสรร
- (3) ระบบการระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย และการกำจัดขยะสิ่งปฏิกูล
- (4) ระบบและมาตรฐานของสาธารณสุขและบริการสาธารณะที่จำเป็นต่อการรักษาคุณภาพแวดล้อม การเสริมสภาพความเป็นอยู่ และการบริหารชุมชน

มาตรา 17 ให้นำมาตรา 9 มาตรา 10 มาตรา 11 และมาตรา 12 มาใช้บังคับแก่คณะกรรมการโดยอนุโลม

มาตรา 18 ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการมีอำนาจแต่งตั้งคณะกรรมการหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดเพื่อให้พิจารณาหรือกระทำการอย่างใดตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการมอบหมายได้ เว้นแต่การดำเนินการตามมาตรา 14(1) และ (2)

คณะกรรมการและบุคคลซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการแต่งตั้ง มีอำนาจหน้าที่เช่นเดียวกับคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการในกิจการที่ได้รับมอบหมาย

มาตรา 19 ให้นำมาตรา 12 มาใช้บังคับแก่การประชุมของคณะกรรมการโดยอนุโลม

มาตรา 20 ในการปฏิบัติกิจการตามพระราชบัญญัตินี้ ให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ และบุคคลซึ่งได้รับแต่งตั้งตามมาตรา 18 เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา

หมวด 2

การขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

มาตรา 21 ห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ การขออนุญาตและการออกใบอนุญาตให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา 22 ผู้ใดขอแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป และไม่อาจแสดงให้เห็นเป็นที่เชื่อได้ว่ามิใช่เป็นการแบ่งแยกที่ดินเพื่อการจัดสรรที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอดำเนินการยื่นคำขอทำการจัดสรรที่ดินและรอการดำเนินการเรื่องการแบ่งแยกที่ดินไว้ก่อน หากผู้ขอไม่เห็นด้วยให้มีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง

ให้คณะกรรมการวินิจฉัยอุทธรณ์ภายในกำหนดสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่คณะกรรมการได้รับอุทธรณ์ ถ้าคณะกรรมการมิได้มีคำวินิจฉัยภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเรื่องการแบ่งแยกที่ดินนั้นต่อไป

เมื่อคณะกรรมการมีคำวินิจฉัยอุทธรณ์เป็นประการใดแล้ว ให้แจ้งคำวินิจฉัยเป็นหนังสือให้ผู้อุทธรณ์ทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่คณะกรรมการมีคำวินิจฉัย คำวินิจฉัยของคณะกรรมการให้เป็นที่สุด

มาตรา 23 ผู้ใดประสงค์จะทำการจัดสรรที่ดินให้ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมหลักฐานและรายละเอียดดังต่อไปนี้

- (1) โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีชื่อผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน โดยที่ดินนั้นต้องปลอดจากบุริมสิทธิใดๆ เว้นแต่บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์
- (2) ในกรณีที่ดินที่ขอทำการจัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือภาระการจำนอง ให้แสดงบันทึกความยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองและจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับ

จำนวนจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง และต้องระบุด้วยว่าที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะไม่ต้องรับภาระหนี้บุริมสิทธิหรือจำนองดังกล่าว

(3) แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จะขอจัดสรรและเนื้อที่โดยประมาณของแต่ละแปลง

(4) โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ รวมทั้งการปรับปรุงอื่นตามควรแก่สภาพของท้องถิ่น โดยแสดงแผนผัง รายละเอียด และรายการก่อสร้าง ประมาณการค่าก่อสร้าง และกำหนดเวลาที่จะจัดทำให้แล้วเสร็จ ในกรณีที่ได้มีการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรรหรือได้จัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะแล้วเสร็จทั้งหมดหรือบางส่วนก่อนขอทำการจัดสรรที่ดิน ให้แสดงแผนผังรายละเอียดและรายการก่อสร้างที่ได้จัดทำแล้วเสร็จนั้นด้วย

(5) แผนงาน โครงการ และระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(6) วิธีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรและการชำระราคาหรือค่าตอบแทน

(7) ภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น

(8) แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร

(9) ที่ตั้งสำนักงานของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

(10) ชื่อธนาคาร หรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ซึ่งจะเป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน และค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

มาตรา 24 ในกรณีที่คณะกรรมการเห็นสมควรอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินและผู้นั้นยังมีได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินหรือดำเนินการยังไม่แล้วเสร็จตามแผนผังและโครงการคณะกรรมการจะต้องให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดมาทำสัญญาค้ำประกันกับคณะกรรมการว่า ถ้าผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดินให้แล้วเสร็จตามแผนผัง โครงการ และกำหนดเวลาที่ได้รับอนุญาตไว้ หรือมีกรณีที่น่าเชื่อได้ว่าจะไม่แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาที่ได้รับอนุญาต ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันต้องชำระเงินให้แก่คณะกรรมการตามจำนวนที่คณะกรรมการกำหนดไว้ในสัญญาค้ำประกันภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนด เพื่อคณะกรรมการจะได้ใช้เงินนั้นในการดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินนั้นให้แล้วเสร็จตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต และถ้ามีเงินเหลือให้คืนแก่ผู้ค้ำประกันโดยไม่ชักช้า

คณะกรรมการอาจมอบหมายให้ผู้ค้ำประกันไปดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงที่ดินให้แล้วเสร็จภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนดแทนการเรียกให้ผู้ค้ำประกันชำระเงินก็ได้ ถ้าผู้ค้ำประกันไม่เริ่มทำการในเวลาอันควรหรือไม่ทำให้แล้วเสร็จภายในกำหนด คณะกรรมการมีอำนาจเรียกให้ผู้ค้ำประกันชำระเงินดังกล่าวตามวรรคหนึ่งได้

ในกรณีที่คณะกรรมการให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันตามวรรคหนึ่ง คณะกรรมการต้องให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินทำหนังสือรับรองกับคณะกรรมการด้วยว่า ถ้าจำนวนเงินที่ผู้ค้ำประกันได้ค้ำประกันไว้ไม่เพียงพอแก่การดำเนินการตามวรรคหนึ่งก็ดี หรือผู้ค้ำประกันไม่จ่ายเงินตามที่ประกันไว้ทั้งหมดหรือบางส่วนก็ดี ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจะเป็นผู้จ่ายเงินตามจำนวนที่ขาดให้คณะกรรมการเพื่อดำเนินการให้แล้วเสร็จ

ในกรณีที่มีการผิดสัญญาที่ทำกับคณะกรรมการ ให้ประธานคณะกรรมการมีอำนาจฟ้องและต่อสู้อย่างเต็มที่ในนามคณะกรรมการ

การเก็บรักษาเงิน การนำส่งเงิน และการเบิกจ่ายเงิน ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

มาตรา 25 การพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินให้คณะกรรมการกระทำให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอ ถ้าคณะกรรมการไม่อาจพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ให้ถือว่าคณะกรรมการได้ให้ความเห็นชอบแผนผัง

6

โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินนั้นแล้ว

การพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

มาตรา 26 ในกรณีที่คณะกรรมการไม่เห็นชอบหรือมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินมีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ทราบคำสั่ง และให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางวินิจฉัยอุทธรณ์ให้แล้วเสร็จภายในหกสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ หากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางไม่วินิจฉัยให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าผู้อุทธรณ์ได้รับความเห็นชอบหรือได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน คำวินิจฉัยอุทธรณ์ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางให้เป็นที่สุด

มาตรา 27 การออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ให้คณะกรรมการออกใบอนุญาตภายในกำหนดเจ็ดวันนับแต่

(1) วันที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบหรือถือว่าได้ให้ความเห็นชอบ แผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินตามมาตรา 25 หรือ

(2) วันที่ได้รับทราบคำวินิจฉัยของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกรณีที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเห็นควรอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน หรือนับแต่วันที่ถือว่าผู้อุทธรณ์ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามมาตรา 26

เมื่อคณะกรรมการออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้คณะกรรมการแจ้งให้ผู้ทำการจัดสรรที่ดินทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ออกใบอนุญาต

มาตรา 28 เมื่อได้ออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้คณะกรรมการจัดส่งใบอนุญาต พร้อมทั้งแผนผังโครงการ และวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่โดยเร็ว เพื่อให้จัดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน และเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้จัดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกทุกฉบับ สำหรับที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะให้จัดแจ้งด้วยว่าที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน แล้วแต่กรณี

มาตรา 29 การโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับรายการที่กำหนดไว้ในมาตรา 23 ข้อความในโฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในคำขออนุญาตด้วย

มาตรา 30 ในกรณีที่ที่ดินจัดสรรมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือการจำนองติดอยู่ เมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดแจ้งบุริมสิทธิหรือการจำนองนั้นในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยทุกฉบับ พร้อมทั้งระบุจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงในสารบัญชสำหรับจดทะเบียนด้วย และให้ถือว่าที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงเป็นประกันบุริมสิทธิหรือหนี้จำนองตามจำนวนเงินที่ระบุไว้

ให้ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และภาระการจำนอง

หมวด 3

การดำเนินการจัดสรรที่ดิน

มาตรา 31 ให้ผู้จัดสรรที่ดินแสดงใบอนุญาต แผนผัง โครงการ และวิธีการตามที่คณะกรรมการอนุญาตไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานที่ทำการจัดสรรที่ดิน

ถ้าใบอนุญาตสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอรับใบแทนตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อคณะกรรมการภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ทราบการสูญหายหรือชำรุด

⁴ มาตรา 28 ความเดิมถูกยกเลิกโดย มาตรา 6 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 และให้ใช้ความใหม่แทนสิ่งที่พิมพ์ไว้แล้ว

มาตรา 32 ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต ให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด พร้อมทั้งแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงพร้อมกับหนังสือยินยอมของธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้าประกันเพื่อเสนอให้คณะกรรมการพิจารณา

ในการพิจารณาแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ได้ยื่นไว้ตามวรรคหนึ่ง ให้นำมาตรา 25 มาตรา 26 มาตรา 27 มาตรา 28 และมาตรา 30 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา 33 เมื่อได้รับใบอนุญาตแล้วห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมกับบุคคลใดอันก่อให้เกิดภาวะผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

การก่อให้เกิดภาวะผูกพันแก่ที่ดินอื่นนอกจากที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

มาตรา 34 สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ต้องทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินตามวรรคหนึ่งส่วนใด หากมิได้ทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดและไม่เป็นคุณต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร สัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ

มาตรา 35 ในการชำระราคาที่ดิน หรือการชำระหนี้บริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือหนี้จํานองจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้ผู้รับเงินออกหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับเงินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และให้ถือว่าหลักฐานการชำระเงินดังกล่าวเป็นหลักฐานแสดงการชำระราคาที่ดินจัดสรร

มาตรา 36 ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนที่ดินที่ทำการจัดสรรให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร ผู้จัดสรรที่ดินต้องโอนที่ดินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยปลอดจากบริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และภาระการจํานองในที่ดินนั้น

ถ้าผู้จัดสรรที่ดินไม่ปฏิบัติตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีสิทธิชำระหนี้บริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือหนี้จํานองต่อผู้ทรงบริมสิทธิหรือผู้รับจํานองได้ โดยให้ถือว่าเป็นการชำระราคาที่ดินแก่ผู้จัดสรรที่ดินส่วนหนึ่งด้วย

มาตรา 37 เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ให้ถือว่าที่ดินนั้นพ้นจากการยึดหรืออายัดทั้งปวง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรนำหลักฐานเป็นหนังสือที่แสดงว่าได้ชำระราคาดังกล่าวพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อได้รับเอกสารและหลักฐานดังกล่าวแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต่อไป

ถ้าที่ดินจัดสรรตามวรรคหนึ่งมีการจดทะเบียนบริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือการจํานอง และมีหลักฐานการชำระหนี้บริมสิทธิหรือจํานองครบถ้วนแล้ว ให้ที่ดินนั้นปลอดจากบริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือภาระการจํานอง และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้เพราะบุคคลอื่นยึดถือหรือครอบครองไว้ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรร้องขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากบุคคลที่ยึดถือหรือครอบครองไว้มาดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้

เมื่อพนักงานกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่บุคคลที่ยึดถือหรือครอบครองหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้รับแจ้งหรือถือว่าได้รับแจ้งคำสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามวรรคสาม ถ้ายังไม่มีการส่งมอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เพื่อดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้

มาตรา 38 ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะโอนใบอนุญาต ให้ยื่นคำขอต่อคณะกรรมการตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

เมื่อคณะกรรมการเห็นว่ากรโอนนั้นไม่เป็นที่เสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและธนาคารหรือสถาบันการเงินซึ่งเป็นผู้ค้ำประกันตามมาตรา 24 หรือมาตรา 43 วรรคสอง ได้ยินยอมด้วยแล้ว ให้คณะกรรมการอนุญาตให้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอน

ค่าธรรมเนียมการโอนใบอนุญาต ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา 39 เมื่อได้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอนแล้ว ให้บรรดาสหสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตกไปยังผู้รับโอน

มาตรา 40 ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย ให้ผู้จัดการมรดกหรือทายาทยื่นคำขอรับโอนใบอนุญาตตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อคณะกรรมการภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย หรือภายในกำหนดเวลาที่คณะกรรมการเห็นสมควรขยายให้ เมื่อคณะกรรมการสอบสวนแล้วเห็นว่าผู้ยื่นคำขอมีสิทธิในที่ดินที่จัดสรร ให้คณะกรรมการโอนใบอนุญาตให้แก่ผู้ยื่นคำขอรับโอน และให้คณะกรรมการแจ้งให้ธนาคารหรือสถาบันการเงินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบ

ถ้าผู้จัดสรรที่ดินที่ตายไม่มีผู้จัดการมรดกหรือทายาท หรือมีแต่ผู้จัดการมรดกหรือทายาทมิได้ยื่นคำขอต่อคณะกรรมการภายในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระราคาที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายต่อสำนักงานวางทรัพย์ และให้นำมาตรา 24 วรรคหนึ่ง มาใช้บังคับโดยอนุโลม

เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ให้ตามมาตรา 37 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย ไม่ว่าจะผู้จัดการมรดกหรือทายาทผู้รับโอนใบอนุญาตต่อไปหรือไม่ ให้ถือว่าธนาคารหรือสถาบันการเงินที่เป็นผู้ค้ำประกันตามมาตรา 24 หรือมาตรา 43 วรรคสอง ยังคงผูกพันอยู่ตามสัญญาค้ำประกันนั้น

มาตรา 41 เมื่อมีการบังคับคดีที่ดินที่ทำการจัดสรรของผู้จัดสรรที่ดิน ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระราคาที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ แล้วแต่กรณีแทนการชำระต่อบุคคลที่กำหนดไว้ในสัญญา และในระหว่างที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมิได้ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขาย ให้งดการขายทอดตลาดหรือจำหน่ายที่ดินจัดสรรนั้นไว้ก่อน เว้นแต่จะเป็นการขายทอดตลาดที่ดินจัดสรรทั้งโครงการตามวรรคสี่

เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ให้ที่ดินจัดสรรนั้นพ้นจากการยึดอายัดหรือการบังคับคดี การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้นำความในมาตรา 37 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

เมื่อได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้เจ้าพนักงานบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ทราบถึงการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการพ้นจากการยึด อายัด หรือการบังคับคดีของที่ดินแปลงนั้นภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้จดทะเบียน

ในการขายทอดตลาดที่ดินจัดสรรทั้งโครงการ ผู้ซื้อจะต้องรับโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ที่ผู้จัดสรรที่ดินมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

มาตรา 42 ในกรณีนิติบุคคลเป็นผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดินและนิติบุคคลนั้นต้องเลิกไปโดยยังมีได้ดำเนินการตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตหรือดำเนินการยังไม่ครบถ้วน ให้นำมาตรา 40 วรรคสอง วรรคสาม และวรรคสี่มาใช้บังคับโดยอนุโลม

หมวด 4

การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

มาตรา 43 สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาวะจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาวะจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้

ให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น และยังคงอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่งกับคณะกรรมการ และให้นำมาตรา 24 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

⁵ **มาตรา 43/1** ห้ามโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค เว้นแต่เป็นการโอนตามพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

⁶ **มาตรา 44** ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา 43 เมื่อได้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 23(5) แล้ว ตามลำดับ ดังต่อไปนี้

(1) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

(2) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์

การดำเนินการตามความในวรรคหนึ่งให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ทั้งนี้ ต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งด้วย

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตาม (1) แล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มา ให้ถือว่าสูญหาย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนเพื่อดำเนินการดังกล่าวต่อไป

มาตรา 45 การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีมติให้จัดตั้ง และแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพร้อมด้วยข้อบังคับที่มีรายการตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งอย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้

- (1) ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- (2) วัตถุประสงค์
- (3) ที่ตั้งสำนักงาน
- (4) ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการ การเลือกตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่ง และการประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร
- (5) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชี และการเงิน
- (6) ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิก
- (7) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่

การขอจดทะเบียนจัดตั้ง การควม การยกเลิก และการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา 46 ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จดทะเบียนแล้วมีฐานะเป็นนิติบุคคล

ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินการกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก

มาตรา 47 เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา 45 แล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ในกรณีที่มีที่ดินจัดสรรแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ซื้อหรือได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดิน ให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

⁵ มาตรา 43/1 เพิ่มโดย มาตรา 7 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558

⁶ มาตรา 44 ความเดิมถูกยกเลิกโดย มาตรา 8 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 และให้ใช้ความใหม่แทนตั้งที่พิมพ์ไว้แล้ว

มาตรา 48 เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค
- (2) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัยและการจรรยาภายในที่ดินจัดสรร
- (3) เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคในส่วนที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

มีหน้าที่บำรุงรักษาจากสมาชิก

(4) ยื่นคำร้องทุกข์หรือเป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิกเกี่ยวกับกรณีที่เกิดอุบัติเหตุหรือประโยชน์ของสมาชิกจำนวนตั้งแต่สิบรายขึ้นไป

(5) จัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อสวัสดิการของสมาชิก หรือจัดสรรเงินหรือทรัพย์สินเพื่อสาธารณประโยชน์

(6) ดำเนินการอื่นใดให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ระเบียบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง หรือข้อบังคับของคณะกรรมการที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัตินี้

การดำเนินการตาม (1) (2) และ (5) จะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

มาตรา 49 ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ให้จัดเก็บเป็นรายเดือนจากที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดินทุกแปลง ทั้งนี้ อาจกำหนดค่าใช้จ่ายในอัตราที่แตกต่างกันตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือขนาดพื้นที่ได้ตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินจัดสรรที่ดินซื้อ และให้ผู้จัดสรรที่ดินออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ซื้อ

การกำหนดและการแก้ไขอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค จะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกตามมาตรา 44(1) หรือคณะกรรมการตามมาตรา 44(2)

ให้เริ่มเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเมื่อเริ่มจัดตั้งนิติบุคคลตามมาตรา 44(1) หรือเมื่อได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตามมาตรา 44(2) โดยให้นิติบุคคลตามมาตรา 44(1) หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตามมาตรา 44(2) ที่มีหน้าที่ในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคมีอำนาจในการจัดเก็บ

หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคและการจัดทำบัญชี ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

มาตรา 50 ผู้มีหน้าที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตามมาตรา 49 วรรคสอง ที่ชำระเงินดังกล่าวล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด จะต้องจ่ายค่าปรับสำหรับการจ่ายเงินล่าช้าตามอัตราที่คณะกรรมการกำหนด

⁷ ผู้ที่ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตั้งแต่สามเดือนขึ้นไป อาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค และในกรณีที่ค้างชำระตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจจะบังคับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

ให้ถือว่าหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลกรักษาอสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ

มาตรา 51 การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะให้แก่นิติบุคคลตามมาตรา 44(1) ให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากร

เงินที่นิติบุคคลตามมาตรา 44(1) ได้รับจากผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อนำไปใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ให้ได้รับยกเว้นภาษีอากร

การยกเว้นภาษีอากรตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ให้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกาตามประมวลรัษฎากร โดยจะกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขด้วยก็ได้

⁷ วรรคสองของมาตรา 50 ความเดิมถูกยกเลิกโดย มาตรา 9 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 และให้ความใหม่แทนดังที่พิมพ์ไว้แล้ว

มาตรา 52 ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินกระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจำยอมตามมาตรา 43 ลดไป หรือเสื่อมความสะดวก หรือกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดให้ผิดไปจากแผนผังโครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ให้คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมาย มีอำนาจสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินระงับการกระทำนั้น และบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น หรือดำเนินการตามแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการภายในระยะเวลาที่กำหนด

มาตรา 53 การจัดให้มีและการบำรุงรักษาบริการสาธารณะให้เ็นความในมาตรา 50 มาใช้บังคับโดยอนุโลม ทั้งนี้ ให้เรียกเก็บค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะได้ตามอัตราที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบ

หมวด 5

การยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

มาตรา 54 ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ให้ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ การยกเลิกการจัดสรรที่ดินให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา 55 ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาปิดประกาศคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา สำนักงานของผู้จัดสรรที่ดิน บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร ที่ว่าการอำเภอ ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล มีกำหนดหกสิบวัน และให้ผู้จัดสรรที่ดินประกาศในหนังสือพิมพ์ซึ่งแพร่หลายในท้องถิ่นนั้นไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน และแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบ

มาตรา 56 ให้ผู้ซึ่งมีประโยชน์เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินที่ประสงค์จะคัดค้านคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ยื่นคำคัดค้านต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาภายในสามสิบวันนับแต่วันครบกำหนดปิดประกาศตามมาตรา 55

ถ้าไม่มีผู้ใดคัดค้านภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเสนอเรื่องให้คณะกรรมการสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรคัดค้าน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขายกเลิกเรื่องขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน แต่ถ้ามีผู้คัดค้านแต่มีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเสนอคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินและคำคัดค้านให้คณะกรรมการพิจารณา

คำวินิจฉัยของคณะกรรมการตามวรรคสาม ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้คัดค้านอาจอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัย

มาตรา 57 เมื่อคณะกรรมการสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว ใบอนุญาตที่ได้ออกตามมาตรา 27 ให้เป็นอันยกเลิก

หมวด 6

บทกำหนดโทษ

มาตรา 58 ผู้จัดสรรที่ดินหรือบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องผู้ใดไม่มาให้ถ้อยคำหรือไม่ส่งเอกสารตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการเรียกหรือสั่งตามมาตรา 15 หรือผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรผู้ใดไม่ให้ความสะดวกแก่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือบุคคลซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางแต่งตั้งในการปฏิบัติงานตามมาตรา 18 ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

มาตรา 59 ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา 21 ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปีและปรับตั้งแต่สี่หมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท

มาตรา 60 ผู้ใดแจ้งข้อความหรือแสดงหลักฐานหรือรายละเอียดตามมาตรา 23(7) อันเป็นเท็จ หรือปกปิดข้อความจริงซึ่งควรบอกให้แจ้ง ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

มาตรา 61 ผู้ใดโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินโดยฝ่าฝืนมาตรา 29 ต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ห้าหมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท

มาตรา 62 ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา 31 ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

มาตรา 63 ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา 34 ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

มาตรา 64 ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา 35 ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

มาตรา 65 ผู้ใดฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายตามมาตรา 52 นอกจากต้องปฏิบัติตามคำสั่งดังกล่าวแล้ว ต้องระวางโทษปรับอีกวันละหนึ่งพันบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน

มาตรา 66 ในกรณีที่มีผู้กระทำความผิดซึ่งจะต้องรับโทษตามพระราชบัญญัตินี้เป็นนิติบุคคล กรรมการ ผู้จัดการของนิติบุคคล และบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น ต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้นๆ ด้วย เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าตนมิได้มีส่วนในการกระทำผิดนั้น

บทเฉพาะกาล

มาตรา 67 บรรดากฎกระทรวงและข้อกำหนดที่ออกตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ให้คงมีผลใช้บังคับได้ต่อไปเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับบทแห่งพระราชบัญญัตินี้ จนกว่าจะได้มีกฎกระทรวงและข้อกำหนดที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

มาตรา 68 ให้คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร จนกว่าจะได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครตามพระราชบัญญัตินี้

ให้คณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัดตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด จนกว่าจะได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา 69 ใบอนุญาตหรือการอนุญาตใดๆ ที่ได้ให้ไว้ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ที่ยังมีผลใช้บังคับอยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ถือว่าเป็นใบอนุญาตและการอนุญาตตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา 70 การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้นำมาตรา 45 มาตรา 46 มาตรา 47 มาตรา 48 มาตรา 49 มาตรา 50 มาตรา 51 และมาตรา 52 มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ด้วยโดยอนุโลม

การบำรุงรักษาบริการสาธารณะให้นำมาตรา 53 มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ด้วยโดยอนุโลม

การพ้นจากความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคให้นำมาตรา 44 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ในกรณีที่ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค มิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ อาจยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ปิดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดิน เขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันแห่ง

ห้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่และบริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร มีกำหนดสามสิบวัน และแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคทราบตามที่อยู่ที่ได้ไว้กับพนักงานเจ้าหน้าที่

เมื่อผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค คัดค้านการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาส่งเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณา หากคณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่าผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค มิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภคจริงให้นำความในมาตรา 43 วรค ส่งมาซึ่งบังคับโดยอนุโลม หากคณะกรรมการเห็นว่าผู้ได้รับใบอนุญาต หรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค ให้ยกเลิกการดำเนินการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ในกรณีที่ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคไม่คัดค้าน หรือไม่ปฏิบัติตามมติของคณะกรรมการตามวรรคหก ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และให้มีอำนาจจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป

มาตรา 71 ในระหว่างที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางยังมีได้กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญา ตามมาตรา 8(4) มิให้นำความในมาตรา 34 และมาตรา 63 มาใช้บังคับ

มาตรา 72 บรรดาคำขออนุญาต การออกหรือโอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดินที่อยู่ระหว่างการพิจารณาดำเนินการของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน คณะอนุกรรมการในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ดำเนินการตามพระราชบัญญัตินี้ เว้นแต่การอุทธรณ์ ให้ดำเนินการตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

ชวน หลีกภัย

นายกรัฐมนตรี

อัตราค่าธรรมเนียม

- | | | | |
|---------------------------------------|-------|-------|-----|
| 1. ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน | ไร่ละ | 500 | บาท |
| เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่ | | | |
| 2. การโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน | รายละ | 5,000 | บาท |

หมายเหตุ เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ เนื่องจากประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ซึ่งเป็นกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้ประกาศใช้บังคับมาเป็นเวลานานแล้ว มีหลักการและรายละเอียดไม่เหมาะสมหลายประการ สมควรแก้ไขปรับปรุงเพื่อกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยเฉพาะการได้สิทธิในที่ดินจัดสรรและการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ นอกจากนั้น เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจการจัดสรรที่ดินได้กระจายอำนาจการอนุญาตและการควบคุมดูแลการจัดสรรที่ดินไปสู่ระดับจังหวัด และกำหนดเวลาในการพิจารณาอนุญาตให้แน่นอน จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 117 ตอนที่ 45ก วันที่ 23 พฤษภาคม 2543

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558

หมายเหตุ เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่การจัดสรรที่ดินในปัจจุบันไม่ได้กำหนดให้จัดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ว่าที่ดินแปลงนั้นเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ เป็นผลให้ไม่อาจทราบชัดเจนว่าที่ดินแปลงใดเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ และมีการโอนที่ดินดังกล่าวไปยังบุคคลอื่นซึ่งส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยรวม จึงสมควรให้มีการจัดแจ้งดังกล่าวและห้ามการโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค รวมทั้งกำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดินและการให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม ประกอบกับสมควรแก้ไขบทบัญญัติที่กำหนดชื่อตำแหน่งในคณะกรรมการตามพระราชบัญญัตินี้ให้เป็นไปตามกฎหมายที่ใช้บังคับในปัจจุบัน รวมทั้งแก้ไขระยะเวลาการค้างชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคให้เหมาะสมยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 132 ตอนที่ 92ก วันที่ 25 กันยายน 2558

ภาคผนวก ข**LAW CONCERNING PROMOTION OF HOUSING QUALITY ASSURANCE,
ETC.1999 LAW NO.81^{*}**

^{*} Source of Document: Ministry of Internal Affairs and Communications. (2021). ***LAW CONCERNING PROMOTION OF HOUSING QUALITY ASSURANCE, ETC.1999 LAW NO.81*** (Online). Available: <https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=411AC0000000081>. [2021, May 1]

ภาคผนวก ข

LAW CONCERNING PROMOTION OF HOUSING QUALITY ASSURANCE, ETC.

1999 LAW NO.81*

Chapter 2 Japan Housing Performance Display Standards

(Japanese housing performance display standard)

Article 3 The Minister of Land, Infrastructure, Transport and Tourism and the Prime Minister shall establish the Japanese Housing Performance Labeling Standards in order to optimize the labeling of housing performance.

2 The Japan Housing Performance Labeling Standards stipulate that the intentions of interested parties should be appropriately reflected and that there should be no unfair discrimination against persons under similar conditions in their application. , Or must be changed.

(3) The Minister of Land, Infrastructure, Transport and Tourism or the Prime Minister shall, when he / she finds it necessary to establish or change the Japanese housing performance labeling standard, hold a public hearing on the Japanese housing performance labeling standard or a proposal for its change. You can open and listen to the opinions of interested parties.

4. When the Minister of Land, Infrastructure, Transport and Tourism and the Prime Minister intend to establish or change the Japanese Housing Performance Labeling Standards, the Minister of Land, Infrastructure, Transport and Tourism shall, in advance, make a decision of the Social Infrastructure Development Council to the Prime Minister. Must each pass the resolution of the Consumer Commission.

* Source of Document: Ministry of Internal Affairs and Communications. (2021). **LAW CONCERNING PROMOTION OF HOUSING QUALITY ASSURANCE, ETC.1999 LAW NO.81** (Online). Available: <https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=411AC0000000081>. [2021, May 1]

(5) When the Minister of Land, Infrastructure, Transport and Tourism and the Prime Minister have established or changed the Japanese Housing Performance Labeling Standards, they shall notify them without delay.

(Evaluation method criteria)

Article 3-2 When establishing the Japan Housing Performance Labeling Standards, the Minister of Land, Infrastructure, Transport and Tourism shall also evaluate the performance of housing that should be labeled in accordance with the Japan Housing Performance Labeling Standards (including inspections for evaluation; the same shall apply hereinafter.) Method criteria (hereinafter referred to as "evaluation method criteria") shall be established.

2.The provisions of paragraphs 2 to 5 of the preceding Article shall apply mutatis mutandis to the evaluation method criteria. In this case, "Minister of Land, Infrastructure, Transport and Tourism or Prime Minister" in paragraph 3 of the same Article, and "Minister of Land, Infrastructure, Transport and Tourism and Prime Minister" in paragraphs 4 and 5 of the same Article shall be "Minister of Land, Infrastructure, Transport and Tourism". In paragraph 4 of the same Article, "the Minister of Land, Infrastructure, Transport and Tourism has a vote of the Social Infrastructure Development Council, and the Prime Minister has a vote of the Consumer Committee." The resolution of the maintenance council shall be read as ".

(3) When the Prime Minister finds it necessary to protect the interests of individual home buyers, etc., he / she may state to the Minister of Land, Infrastructure, Transport and Tourism necessary opinions regarding the formulation or change of evaluation method standards. can.

(Prohibition of naming of Japanese housing performance display standards)

Article 4 No person shall use the name "Japanese Housing Performance Labeling Standard" or a name that is confusing with the standard regarding the labeling of housing performance that is not the Japanese Housing Performance Labeling Standard.

Article 4 No person shall use the name "Japanese Housing Performance Labeling Standard" or a name that is confusing with the standard regarding the labeling of housing performance that is not the Japanese Housing Performance Labeling Standard.

Article 5 A person who has been registered by the Minister of Land, Infrastructure, Transport and Tourism pursuant to the provisions of Articles 7 to 10 (hereinafter referred to as "registered housing performance evaluation organization") shall be evaluated (designed) by application. Regarding the performance that should be displayed in accordance with the Japan Housing Performance Labeling Standards for houses or constructed houses, this method includes the evaluation method standards (when using the method certified as the special evaluation method under Article 58, paragraph 1). The same applies in Article 31, Paragraph 1). The same shall apply hereinafter.), Describe the matters specified by the Ordinance of the Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism and the Ordinance of the Cabinet Office, and the mark specified by the Ordinance of the Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism and the Ordinance of the Cabinet Office. An evaluation report with a chapter (hereinafter referred to as "housing performance evaluation report") can be issued.

2. The application procedure set forth in the preceding paragraph and other necessary matters concerning the housing performance evaluation and the issuance of the housing performance evaluation report shall be specified by the Ordinance of the Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism and the Cabinet Office Ordinance.

3. Except in the case of paragraph 1, any person may be confused with the mark of the same paragraph or this in the evaluation report on the performance of the house, the contract contract for the construction work of the house or the contract related to the sales contract, or the documents attached to them. Do not attach a mark.

Article 7 The registration set forth in Article 5, paragraph 1 (excluding Article 13, hereinafter simply referred to as "registration" in this section) refers to the work prescribed in the same paragraph (hereinafter referred to as "evaluation work" in this section). It is done by the application of the person who intends to do it.

(2) The application set forth in the preceding paragraph shall be made in accordance with the classification specified by the Ordinance of the Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism for each of the following types of housing according to the type and scale of the house for which evaluation work is to be carried out, pursuant to the provisions of the Ordinance of the Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism.

(I) Architects Act (Act No. 202 of 1945) Houses that are buildings listed in Article 3, Paragraph 1, Items 2 to 4.

Two is a building listed in the preceding two of paragraph architects Law Article housing (excluding mortgage set forth in the preceding item.)

(II) Houses other than those listed in the preceding two items

Article 58 The Minister of Land, Infrastructure, Transport and Tourism shall apply for special evaluation method certification (for performance to be displayed in accordance with the Japan Housing Performance Labeling Standards, instead of the method in accordance with the evaluation method standards, depending on the special building material or structural method. Or, it means to certify the evaluation method using a special test method or calculation method. The same shall apply hereinafter).

(2) A person who intends to apply under the preceding paragraph shall submit an application form stating the matters specified by the Ordinance of the Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism pursuant to the provisions of the Ordinance of the Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism.

(3) When the Minister of Land, Infrastructure, Transport and Tourism has approved the special evaluation method or canceled the special evaluation method approval, he / she shall publicly announce that fact.

ภาคผนวก ก**ACT ON PROMOTION OF APPROPRIATE MANAGEMENT
OF CONDOMINIUMS (LAW NO. 149)***

* Source of Document: Ministry of Internal Affairs and Communications. (2021). **ACT ON PROMOTION OF APPROPRIATE MANAGEMENT OF CONDOMINIUMS (LAW NO. 149)** (Online) Available: <https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=412AC1000000149>. [2021, May 3]

ภาคผนวก ค

ACT ON PROMOTION OF APPROPRIATE MANAGEMENT OF CONDOMINIUMS

(LAW NO. 149)*

CHAPTER 1 DIVISIONAL OWNERSHIP OF BUILDINGS

CHAPTER 1 GENERAL RULES

(Efforts of management associations, etc.)

Article 4 The management association shall endeavor to properly manage condominiums, paying attention to the provisions of the guidelines for optimizing condominium management.

2. The condominium division owners, etc. must endeavor to properly fulfill their role as a member of the management association regarding the management of condominiums.

Chapter 5 Condominium Management Business Group

(Designation)

Article 95 The Minister of Land, Infrastructure, Transport and Tourism is a general incorporated association whose purpose is to improve and improve the business of condominium management companies, and whose employees are condominium management companies, and to properly and reliably carry out the business prescribed in the next paragraph. By application, a person who is deemed to be able to perform the business specified in the same paragraph may be designated.

2. A juridical person who has received the designation set forth in the preceding paragraph (hereinafter referred to as "designated juridical person") shall carry out the following business.

* Source of Document: Ministry of Internal Affairs and Communications. (2021). **ACT ON PROMOTION OF APPROPRIATE MANAGEMENT OF CONDOMINIUMS (LAW NO. 149)** (Online) Available: <https://elaws.e-gov.go.jp/document?lawid=412AC1000000149>. [2021, May 3]

(I) To provide guidance, recommendations and other duties to employees in order to comply with this Act or orders based on this Act with respect to the duties of employees.

Two to perform a complaint of resolution from the management association concerning business conduct of employees.

Three management business engaged in Chief and other condominium management business of business, or for trying to engage the person, carrying out the training.

(Iv) Conducting surveys and research for the sound development of the condominium management industry.

(V) In addition to the items listed in the preceding items, perform the work necessary to improve the work of the condominium management company.

3. In addition to the work set forth in the preceding paragraph, the designated corporation shall, pursuant to the provisions of the Ordinance of the Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism, the management fee received by the condominium management company from the management association or the condominium division owner, etc. by contract with the condominium management company that is an employee. If you are liable for the refund of repair reserves, etc., you can perform the business of guaranteeing the refund (hereinafter referred to as "guarantee business").

(Resolution of complaints)

Article 96 When a designated corporation receives a request for resolution of a complaint about the business of an employee from a management association, etc., it responds to the consultation, gives necessary advice to the requester, and investigates the circumstances related to the complaint. At the same time, the employee must be notified of the content of the complaint and requested prompt processing.

(2) When the designated corporation finds it necessary to resolve the complaint pertaining to the request set forth in the preceding paragraph, it may request the employee to give a written or oral explanation, or request the submission of materials.

(3) Employees shall not refuse a request from a designated corporation pursuant to the provisions of the preceding paragraph without a justifiable reason.

(4) The designated corporation shall inform its employees of the request set forth in paragraph (1), the circumstances relating to the complaint and the result of its resolution.

(Approval of guarantee work, etc.)

Article 97 A designated corporation shall obtain the approval of the Minister of Land, Infrastructure, Transport and Tourism in advance pursuant to the provisions of the Ordinance of the Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism when conducting guarantee business.

(2) When the designated corporation that has received the approval set forth in the preceding paragraph abolishes the guarantee business, it must notify the Minister of Land, Infrastructure, Transport and Tourism to that effect.

(Restrictions on the conclusion of contracts related to guarantee business)

Article 98 A designated corporation that has received the approval set forth in paragraph 1 of the preceding Article shall have the total amount of guarantee obligations related to the contract concluded with the condominium management company that is an employee as its guarantee business under the Ordinance of the Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism. If the amount exceeds the specified amount, the contract shall not be concluded.

(Business plan related to guarantee business, etc.)

Article 99 A designated corporation that has received the approval under Article 97, paragraph 1 prepares a business plan and income and expenditure budget for guarantee business every business year, and before the start of the business year (approval). In the business year to which the date of receipt belongs, it must be submitted to the Minister of Land, Infrastructure, Transport and Tourism without delay after receiving the approval. The same shall apply when attempting to change this.

(2) A designated corporation that has received the approval set forth in Article 97, paragraph 1 prepares a business report and income statement related to the guarantee business for that business year within three months after the lapse of each business year, and prepares the land transportation. Must be submitted to the Minister.

(Improvement order)

Article 100 When the Minister of Land, Infrastructure, Transport and Tourism finds that improvement is necessary for the operation of the business of Article 95, paragraph (2) or paragraph (3) of a designated corporation, the designated corporation shall be given the necessary measures for the improvement. Can be ordered to take.

(Cancellation of designation)

Article 101 The Minister of Land, Infrastructure, Transport and Tourism may revoke the designation when the designated corporation violates the order under the provisions of the preceding Article.

(Report and on-site inspection)

Article 102 The provisions of Articles 21 and 22 shall apply mutatis mutandis to designated corporations. In this case, the term "proper implementation of examination work" in these provisions shall be deemed to be replaced with "proper operation of the work set forth in Article 95, paragraphs (2) and (3)."

Chapter 6 Miscellaneous Rules

(Issuance of design documents, etc.)

Article 103 Real Estate Brokers (refers to the real estate brokers prescribed in Article 2, Item 3 of the Building Lots and Buildings Transaction Business Act (Act No. 176 of 1952), Article 77 of the same Act. Persons deemed to be real estate brokers pursuant to the provisions of paragraph 2 (including those specified by a government ordinance at a financial institution that also operates a trust business and trust companies specified by a government ordinance under Article 77, paragraph 1 of the Building Lots and Buildings Transaction Business Act) (Including. The same

shall apply hereinafter) is a building that has an independent part that is used by the seller for the residence of a person (limited to a newly constructed building that has never been used for the residence of a person. The same shall apply hereinafter.) Is sold, and if the manager of the management association that manages the building or its affiliated facilities is appointed within the period specified by the Ordinance of the Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism, the manager, etc. A book concerning the design of the building or its ancillary facilities, which is specified by the Ordinance of the Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism, must be delivered.

2. In addition to what is provided for in the preceding paragraph, when a real estate agent sells a building that has an independent part for the seller's residence, the real estate agent must endeavor to smoothly take over the management of the building to the management association. Must be.

(Delegation of authority)

Article 104 The authority of the Minister of Land, Infrastructure, Transport and Tourism prescribed in this Act may be partially delegated to the Director of the Regional Development Bureau or the Director of the Hokkaido Regional Development Bureau, pursuant to the provisions of the Ordinance of the Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism.

(Transitional measures)

Article 105 In the case of enacting or amending or abolishing an order based on the provisions of this Act, the necessary transitional measures (penalties) shall be taken within the range reasonably required in connection with the enactment or amendment or abolition of the order. (Including transitional measures) can be established.

Chapter 7 Penalties

Article 106 In the case of any of the following items, a person who commits the violation shall be punished by imprisonment with work for not more than 1 year or a fine of not more than 500,000 yen.

One Article 44 When the registration of paragraph 1 or 3 by deception or other wrongful means.

Two fiftieth in violation of the provisions of the three articles, when he engaged in the condominium management industry.

Three fiftieth in violation of the provisions of Article 4, when was I to nama the condominium management business to others.

(Iv) When operating a condominium management business in violation of an order to suspend business pursuant to the provisions of Article 82.

Article 107 A person who falls under any of the following items shall be punished by imprisonment with work for not more than 1 year or a fine of not more than 300,000 yen.

One Article 18 paragraph person who has violated the provisions of (Article 38,, Including the cases where it is applied mutatis mutandis Article 58 paragraph 3 and Article 94)

Two person who has violated the provisions of Article 42

(2) The offense set forth in item (ii) of the preceding paragraph cannot be filed without a complaint.

Examination work pursuant to the provisions of Article 108, Article 24, Paragraph 2 (including the cases where it is applied mutatis mutandis in Article 38, Article 58, Paragraph 3 and Article 94) (Article 11) Refers to the examination affairs prescribed in Article 1, paragraph 1 and the examination affairs prescribed in Article 58, paragraph 1. The same shall apply in Article 110), an order to suspend registration affairs or management optimization operations, or Article 40. Training affairs pursuant to the provisions of Article 1-13 (including the cases where it is applied mutatis mutandis in Article 61-2) (Course affairs prescribed in Article 41-2 and mutatis mutandis in Article 61-2) When the order to suspend the training affairs prescribed in Article 41-2 is violated (the same shall apply in Article 110), the designated testing institution (Article 11, paragraph 1) has committed the violation. Designated testing institution specified and designated testing institution specified in Article 58, paragraph 1; the same shall apply in Article 110), designated registration institution, registered training institution (registration training specified in Article 41). An

institution and a registered training institution prescribed in the main text of Article 60, paragraph 2; the same shall apply in Article 110) or an officer or employee of the center shall be punished by imprisonment with work for not more than 1 year or a fine of not more than 300,000 yen. ..

Article 109 If any of the following items applies, the person who commits the violation shall be punished by a fine of not more than 300,000 yen.

I chi eighth Article, not to make a report in accordance with the provisions of Article 67 or Article 85, or when the false report.

Two thirtieth to the provisions of the three, paragraph person who has been ordered to stop use of the name of the apartment Qualified, during a period when ordered to the stop, when using the name of the condominium management workers.

Three when the violation of the provisions of Article 43.

(Iv) When he / she fails to make a notification pursuant to the provisions of Article 48, paragraph 1 or makes a false notification.

(V) When the provisions of Article 56, paragraph 3 or Article 88, paragraph 1 have been violated.

Six Article 73 in violation of the provisions of paragraph, does not issue a document, or when you issue a document with a written or false statements do not describe the matters listed in the same paragraph, or the same Article When providing by the method prescribed in paragraph (3), when the provision lacks the matters prescribed in the same paragraph or the provision of false matters.

Seven Article 73 when a document with no name and seal in accordance with the provisions of the paragraph was issued to the person who is to be delivered pursuant to the provisions of the same Article paragraph (1).

Eight Article 80 or when the violation of Article 87 of the provisions.

Nine eightieth refuse Rokujo entry or inspection under paragraph, 55-2 (2), or without a statement to a question, or when a false statement.

(X) When a contract is concluded in violation of the provisions of Article 98.

Eleven Article 99, paragraph without the submission of a business report or balance of payments financial statements in accordance with the provisions of the business plan or the income and expenditure budget document or paragraph (2) in accordance with the provisions, or business plan that the false statements When submitting a document, income and expenditure budget, business report or income and expenditure statement.

(2) The offense set forth in item 8 of the preceding paragraph cannot be filed without a complaint.

Article 110 When any of the following items applies, the officer or employee of the designated testing institution, designated registration institution, registered training institution, center or designated corporation who has committed the violation shall be 300,000 yen or less. I will be fined.

One Article 19 (Article 38, including the cases where it is applied in Article 58 paragraph 3 and Article 94.) Or fourteenth Article 41 (of Article 61 (Including the case where it is applied mutatis mutandis in (ii)), when the books are not kept, are not entered in the books, are falsely entered in the books, or are not kept.

Two Article 21 (Article 38, Article 58 paragraph 3 including. A case where it is applied mutatis mutandis Article 94 and Article 102) or sixteenth Article 41 (In the case of failing to make a report pursuant to the provisions of Article 61-2 (including the cases where it is applied mutatis mutandis) or making a false report.

Three Article 22, paragraph (Article 38, Article 58 paragraph 3. Including the cases where it is applied in Article 94 and Article 102) or of Article 41 Refusing, hindering, or avoiding entry or inspection pursuant to the provisions of paragraph 1 (including the cases where it is applied

mutatis mutandis pursuant to Article 61-2), or failing to make a statement or making a false statement in response to a question. When you did.

Four of Article 23, paragraph 1 without the permission of (Article 38, including. A case where it is applied mutatis mutandis Article 58 paragraph 3 and Article 94), or forty-first When all of the examination work, registration work, training work, or management optimization work is abolished without making a notification pursuant to the provisions of Article 9 (including the cases where it is applied mutatis mutandis pursuant to Article 61-2).

Article 111 A representative of a juridical person or an agent, employee or other employee of the juridical person or person relates to the business of the juridical person or person, Article 106, Article 109, paragraph 1 (No. 2, item 2). In addition to punishing the offender for any violation of (excluding items 3 and 8), the corporation or person shall also be punished by the fines set forth in this Article.

Article 112 In violation of the provisions of Article 41-10, paragraph 1 (including the cases where it is applied mutatis mutandis in Article 61-2), financial statements, etc. are not prepared and are included in the financial statements, etc. Including cases where the matters to be stated are not stated, false entries are made, or there is no justifiable reason, but each item of Article 41-10, paragraph 2 (applies mutatis mutandis in Article 61-2). A person who refuses a request pursuant to the provisions of) shall be punished by a fine of not more than 200,000 yen.

Article 113 A person who falls under any of the following items shall be punished by a fine of not more than 100,000 yen.

(I) A person who fails to make a notification pursuant to the provisions of Article 50, paragraph 1. Two Article 60 paragraph or fifth term, was in violation of the provisions of Article 72 paragraph or Article 77 paragraph person

Three who do not post a sign in accordance with the provisions of Article 71

ภาคผนวก ง

LAWS OF THE REPUBLIC INDONESIA
NUMBER 1 YEAR 2011 *
ABOUT HOUSING AND SETTLEMENT AREA

* Source of Document: International Labour Organization. (2021). **LAWS OF THE REPUBLIC INDONESIA NUMBER 1 YEAR 2011 * ABOUT HOUSING AND SETTLEMENT AREA**. (Online). Available: http://www.ilo.org/dyn/natlex/natlex4.detail?p_lang=&p_isn=91065&p_classification=15.05. [2021, May 6]



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 1 TAHUN 2011
TENTANG
PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang : a. bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat, yang merupakan kebutuhan dasar manusia, dan yang mempunyai peran yang sangat strategis dalam pembentukan watak serta kepribadian bangsa sebagai salah satu upaya membangun manusia Indonesia seutuhnya, berjati diri, mandiri, dan produktif;
- b. bahwa negara bertanggung jawab melindungi segenap bangsa Indonesia melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman agar masyarakat mampu bertempat tinggal serta menghuni rumah yang layak dan terjangkau di dalam perumahan yang sehat, aman, harmonis, dan berkelanjutan di seluruh wilayah Indonesia;
- c. bahwa pemerintah perlu lebih berperan dalam menyediakan dan memberikan kemudahan dan bantuan perumahan dan kawasan permukiman bagi masyarakat melalui penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman yang berbasis kawasan serta keswadayaan masyarakat sehingga merupakan satu kesatuan fungsional dalam wujud tata ruang fisik, kehidupan ekonomi, dan sosial budaya yang mampu menjamin kelestarian lingkungan hidup sejalan dengan semangat demokrasi, otonomi daerah, dan keterbukaan dalam tatanan kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara;
- d. bahwa ...



PRESIDEN
REPUBLIC INDONESIA

- 2 -

- d. bahwa pertumbuhan dan pembangunan wilayah yang kurang memperhatikan keseimbangan bagi kepentingan masyarakat berpenghasilan rendah mengakibatkan kesulitan masyarakat untuk memperoleh rumah yang layak dan terjangkau;
- e. bahwa Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman sudah tidak sesuai dengan perkembangan dan kebutuhan perumahan dan permukiman yang layak dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, dan teratur sehingga perlu diganti;
- f. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, huruf c, huruf d, dan huruf e perlu membentuk Undang-Undang tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;

Mengingat : Pasal 20, Pasal 21, Pasal 28C ayat (1), Pasal 28H ayat (1), ayat (2), dan ayat (4), Pasal 33 ayat (3), serta Pasal 34 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA
dan
PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : UNDANG-UNDANG TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN.

BAB I ...



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 3 -

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Undang-Undang ini yang dimaksud dengan:

1. Perumahan dan kawasan permukiman adalah satu kesatuan sistem yang terdiri atas pembinaan, penyelenggaraan perumahan, penyelenggaraan kawasan permukiman, pemeliharaan dan perbaikan, pencegahan dan peningkatan kualitas terhadap perumahan kumuh dan permukiman kumuh, penyediaan tanah, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat.
2. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
3. Kawasan permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan, yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
4. Lingkungan hunian adalah bagian dari kawasan permukiman yang terdiri atas lebih dari satu satuan permukiman.
5. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hunian yang terdiri atas lebih dari satu satuan perumahan yang mempunyai prasarana, sarana, utilitas umum, serta mempunyai penunjang kegiatan fungsi lain di kawasan perkotaan atau kawasan perdesaan.

6. Penyelenggaraan ...



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 4 -

6. Penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan, dan pengendalian, termasuk di dalamnya pengembangan kelembagaan, pendanaan dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang terkoordinasi dan terpadu.
7. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
8. Rumah komersial adalah rumah yang diselenggarakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan.
9. Rumah swadaya adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.
10. Rumah umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
11. Rumah khusus adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan khusus.
12. Rumah Negara adalah rumah yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.
13. Permukiman kumuh adalah permukiman yang tidak layak huni karena ketidakteraturan bangunan, tingkat kepadatan bangunan yang tinggi, dan kualitas bangunan serta sarana dan prasarana yang tidak memenuhi syarat.
14. Perumahan kumuh adalah perumahan yang mengalami penurunan kualitas fungsi sebagai tempat hunian.

15. Kawasan ...



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 5 -

15. Kawasan siap bangun yang selanjutnya disebut Kasiba adalah sebidang tanah yang fisiknya serta prasarana, sarana, dan utilitas umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan lingkungan hunian skala besar sesuai dengan rencana tata ruang.
16. Lingkungan siap bangun yang selanjutnya disebut Lisiba adalah sebidang tanah yang fisiknya serta prasarana, sarana, dan utilitas umumnya telah dipersiapkan untuk pembangunan perumahan dengan batas-batas kaveling yang jelas dan merupakan bagian dari kawasan siap bangun sesuai dengan rencana rinci tata ruang.
17. Kaveling tanah matang adalah sebidang tanah yang telah dipersiapkan untuk rumah sesuai dengan persyaratan dalam penggunaan, penguasaan, pemilikan tanah, rencana rinci tata ruang, serta rencana tata bangunan dan lingkungan.
18. Konsolidasi tanah adalah penataan kembali penguasaan, pemilikan, penggunaan, dan pemanfaatan tanah sesuai dengan rencana tata ruang wilayah dalam usaha penyediaan tanah untuk kepentingan pembangunan perumahan dan permukiman guna meningkatkan kualitas lingkungan dan pemeliharaan sumber daya alam dengan partisipasi aktif masyarakat.
19. Pendanaan adalah penyediaan sumber daya keuangan yang berasal dari anggaran pendapatan dan belanja negara, anggaran pendapatan dan belanja daerah, dan/atau sumber dana lain yang dibelanjakan untuk penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

20. Pembiayaan ...



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 6 -

20. Pembiayaan adalah setiap penerimaan yang perlu dibayar kembali dan/atau setiap pengeluaran yang akan diterima kembali untuk kepentingan penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman baik yang berasal dari dana masyarakat, tabungan perumahan, maupun sumber dana lainnya.
21. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
22. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
23. Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
24. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.
25. Setiap orang adalah orang perseorangan atau badan hukum.
26. Badan hukum adalah badan hukum yang didirikan oleh warga negara Indonesia yang kegiatannya di bidang penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman.
27. Pemerintah pusat yang selanjutnya disebut Pemerintah adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan Negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

28. Pemerintah ...



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

- 7 -

28. Pemerintah daerah adalah gubernur, bupati/walikota, dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
29. Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perumahan dan kawasan permukiman.

BAB II

ASAS, TUJUAN, DAN RUANG LINGKUP

Pasal 2

Perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan dengan berasaskan:

- a. kesejahteraan;
- b. keadilan dan pemerataan;
- c. kenasionalan;
- d. keefisienan dan kemanfaatan;
- e. keterjangkauan dan kemudahan;
- f. kemandirian dan kebersamaan;
- g. kemitraan;
- h. keserasian dan keseimbangan;
- i. keterpaduan;
- j. kesehatan;
- k. kelestarian dan keberlanjutan; dan
- l. keselamatan, keamanan, ketertiban, dan keteraturan.

Pasal 3

Perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan untuk:

- a. memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;

b. mendukung ...

ภาคผนวก จ

CHAPTER 720 FLORIDA STATUTES HOMEOWNERS' ASSOCIATION*

* Source of Document: Department of Business and Professional Regulation - State of Florida. (2021). **CHAPTER 720 FLORIDA STATUTES HOMEOWNERS' ASSOCIATION.** (Online). Available: <http://www.myfloridalicense.com/dbpr/lsc/documents/statutes/Ch720Printed.pdf>. [2021, May 4]

**Department
of
Business
and
Professional
Regulation**

*Division of Florida
Condominiums,
Timeshares,
and
Mobile Homes*

*Northwood Centre
1940 North Monroe Street
Tallahassee, Florida
32399-1030*

**CHAPTER 720
FLORIDA STATUTES**

HOMEOWNERS' ASSOCIATIONS

*And
Chapters 61B-80,81 and 85,
Florida Administrative Code*



Includes laws enacted during the 2015 Legislative Session

NOTICE TO RECIPIENT

Chapter 720 of the Florida Statutes, also known as the Homeowners' Association Act, is a chapter of law that governs certain types of homeowners' associations in the State of Florida. Pursuant to section 720.311, Florida Statutes, the Division of Florida Condominiums, Timeshares, and Mobile Homes provides an arbitration program for associations and parcel owners. This section of the law should be read in conjunction with Chapters 61B-80 and 81, Florida Administrative Code. These administrative rules are promulgated by the Division of Florida Condominiums, Timeshares, and Mobile Homes to interpret, enforce, and implement section 720.311, Florida Statutes. Due to changes in the statute and administrative rules, readers should inquire periodically to ensure that they are referring to the most recently revised copy.

Division of Florida Condominiums, Timeshares, and Mobile Homes
Northwood Centre
1940 North Monroe Street
Tallahassee, FL 32399-1029
(850) 488-1122

This publication was undertaken expressly for the convenience of those who frequently refer to the Florida Statutes and Florida Administrative Code, and is not in any way intended to be an official published version of these laws and rules.

CHAPTER 720

HOMEOWNERS' ASSOCIATIONS

PART I GENERAL PROVISIONS (ss. 720.301-720.317)

PART II DISCLOSURE PRIOR TO SALE OF RESIDENTIAL PARCELS (ss. 720.401, 720.402)

PART III COVENANT REVITALIZATION (ss. 720.403-720.407)

PART I

GENERAL PROVISIONS

720.301	Definitions.
720.3015	Short title.
720.302	Purposes, scope, and application.
720.303	Association powers and duties; meetings of board; official records; budgets; financial reporting; association funds; recalls.
720.3033	Officers and directors.
720.3035	Architectural control covenants; parcel owner improvements; rights and privileges.
720.304	Right of owners to peaceably assemble; display of flag; SLAPP suits prohibited.
720.305	Obligations of members; remedies at law or in equity; levy of fines and suspension of use rights.
720.3053	Failure to fill vacancies on board of directors sufficient to constitute a quorum; appointment of receiver upon petition of member.
720.3055	Contracts for products and services; in writing; bids; exceptions.
720.306	Meetings of members; voting and election procedures; amendments.
720.307	Transition of association control in a community.
720.3075	Prohibited clauses in association documents.
720.308	Assessments and charges.
720.3085	Payment for assessments; lien claims.
720.30851	Estoppel certificates.
720.3086	Financial report.
720.309	Agreements entered into by the association.
720.31	Recreational leaseholds; right to acquire; escalation clauses.
720.311	Dispute resolution.
720.312	Declaration of covenants; survival after tax deed or foreclosure.
720.313	Receivership notification.
720.315	Passage of special assessments.
720.316	Association emergency powers.
720.317	Electronic voting.

720.301 Definitions.—As used in this chapter, the term:

(1) "Assessment" or "amenity fee" means a sum or sums of money payable to the association, to the

developer or other owner of common areas, or to recreational facilities and other properties serving the parcels by the owners of one or more parcels as authorized in the governing documents, which if not paid by the owner of a parcel, can result in a lien against the parcel.

(2) "Common area" means all real property within a community which is owned or leased by an association or dedicated for use or maintenance by the association or its members, including, regardless of whether title has been conveyed to the association:

(a) Real property the use of which is dedicated to the association or its members by a recorded plat; or

(b) Real property committed by a declaration of covenants to be leased or conveyed to the association.

(3) "Community" means the real property that is or will be subject to a declaration of covenants which is recorded in the county where the property is located. The term "community" includes all real property, including undeveloped phases, that is or was the subject of a development-of-regional-impact development order, together with any approved modification thereto.

(4) "Declaration of covenants," or "declaration," means a recorded written instrument or instruments in the nature of covenants running with the land which subject the land comprising the community to the jurisdiction and control of an association or associations in which the owners of the parcels, or their association representatives, must be members.

(5) "Department" means the Department of Business and Professional Regulation.

(6) "Developer" means a person or entity that:

(a) Creates the community served by the association; or

(b) Succeeds to the rights and liabilities of the person or entity that created the community served by the association, provided that such is evidenced in writing.

(7) "Division" means the Division of Florida Condominiums, Timeshares, and Mobile Homes in the Department of Business and Professional Regulation.

(8) "Governing documents" means:

(a) The recorded declaration of covenants for a community and all duly adopted and recorded amendments, supplements, and recorded exhibits thereto;

(b) The articles of incorporation and bylaws of the homeowners' association and any duly adopted amendments thereto; and

(c) Rules and regulations adopted under the authority of the recorded declaration, articles of incorporation, or bylaws and duly adopted amendments thereto.

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

(10) "Member" means a member of an association, and may include, but is not limited to, a parcel owner or an association representing parcel owners or a combination thereof, and includes any person or entity obligated by the governing documents to pay an assessment or amenity fee.

(11) "Parcel" means a platted or unplatted lot, tract, unit, or other subdivision of real property within a community, as described in the declaration:

(a) Which is capable of separate conveyance; and
(b) Of which the parcel owner, or an association in which the parcel owner must be a member, is obligated:

1. By the governing documents to be a member of an association that serves the community; and

2. To pay to the homeowners' association assessments that, if not paid, may result in a lien.

(12) "Parcel owner" means the record owner of legal title to a parcel.

(13) "Voting interest" means the voting rights distributed to the members of the homeowners' association, pursuant to the governing documents.

History.—s. 33, ch. 92-49; s. 52, ch. 95-274; s. 4, ch. 99-382; s. 44, ch. 2000-258; s. 16, ch. 2004-345; s. 13, ch. 2004-353; s. 62, ch. 2008-240; s. 16, ch. 2011-196; s. 15, ch. 2015-97.

Note.—Former s. 617.301.

720.3015 Short title.—This chapter may be cited as the "Homeowners' Association Act."

History.—s. 16, ch. 2015-97.

720.302 Purposes, scope, and application.—

(1) The purposes of this chapter are to give statutory recognition to corporations not for profit that operate residential communities in this state, to provide procedures for operating homeowners' associations, and to protect the rights of association members without unduly impairing the ability of such associations to perform their functions.

(2) The Legislature recognizes that it is not in the best interest of homeowners' associations or the individual association members thereof to create or impose a bureau or other agency of state government to regulate the affairs of homeowners' associations. However, in accordance with s. 720.311, the Legislature finds that homeowners' associations and their individual members will benefit from an expedited alternative process for resolution of election and recall disputes and presuit mediation of other disputes involving covenant enforcement and authorizes the department to hear, administer, and determine these disputes as more fully set forth in this chapter. Further, the Legislature recognizes that certain contract rights have been created for the benefit of homeowners'

associations and members thereof before the effective date of this act and that ss. 720.301-720.407 are not intended to impair such contract rights, including, but not limited to, the rights of the developer to complete the community as initially contemplated.

(3) This chapter does not apply to:

(a) A community that is composed of property primarily intended for commercial, industrial, or other nonresidential use; or

(b) The commercial or industrial parcels in a community that contains both residential parcels and parcels intended for commercial or industrial use.

(4) This chapter does not apply to any association that is subject to regulation under chapter 718, chapter 719, or chapter 721 or to any nonmandatory association formed under chapter 723, except to the extent that a provision of chapter 718, chapter 719, or chapter 721 is expressly incorporated into this chapter for the purpose of regulating homeowners' associations.

(5) Unless expressly stated to the contrary, corporations that operate residential homeowners' associations in this state shall be governed by and subject to part I of chapter 607, if the association was incorporated under that part, or to chapter 617, if the association was incorporated under that chapter, and this chapter. This subsection is intended to clarify existing law.

History.—s. 34, ch. 92-49; s. 53, ch. 95-274; s. 45, ch. 2000-258; s. 11, ch. 2003-14; s. 17, ch. 2004-345; s. 14, ch. 2004-353; s. 8, ch. 2007-173; s. 71, ch. 2014-209.

Note.—Former s. 617.302.

720.303 Association powers and duties; meetings of board; official records; budgets; financial reporting; association funds; recalls.—

(1) **POWERS AND DUTIES.**—An association which operates a community as defined in s. 720.301, must be operated by an association that is a Florida corporation. After October 1, 1995, the association must be incorporated and the initial governing documents must be recorded in the official records of the county in which the community is located. An association may operate more than one community. The officers and directors of an association have a fiduciary relationship to the members who are served by the association. The powers and duties of an association include those set forth in this chapter and, except as expressly limited or restricted in this chapter, those set forth in the governing documents. After control of the association is obtained by members other than the developer, the association may institute, maintain, settle, or appeal actions or hearings in its name on behalf of all members concerning matters of common interest to the members, including, but not limited to, the common areas; roof or structural components of a building, or other improvements for which the association is responsible; mechanical, electrical, or plumbing elements serving an improvement or building for which the association is responsible; representations of the developer pertaining to any existing or proposed commonly used facility; and protesting ad valorem taxes on commonly used facilities. The association may defend actions in eminent domain or bring inverse condemnation actions. Before commencing litigation against any party in the name of the association involving amounts in controversy in

ภาคผนวก ฉ

COMMUNITY LAND MANAGEMENT ACT 1989 NO 202*

* Source of Document: NSW GOVERNMENT. (2021). **COMMUNITY LAND MANAGEMENT ACT 1989 NO 202*** (Online). Available: <https://legislation.nsw.gov.au/view/html/inforce/current/act-1989-202>. [2021, May 1]

ภาคผนวก จ

COMMUNITY LAND MANAGEMENT ACT 1989 NO 202*

Part 2 Management of community, precinct and neighbourhood schemes

Division 1 Associations

5 Community association

(1) The corporation that—

(a) is constituted under the Community Land Development Act 1989 by the registration of a community plan as a deposited plan, and

(b) has for its corporate name “Community Association D.P. No ” (the number inserted being that of the deposited plan), is a community association for the purposes of this or any other Act.

(2) The corporation has for its members—

(a) the proprietor of each community development lot in the community plan that has not become subject to a subsidiary scheme, and

(b) the precinct association constituted if such a development lot becomes subject to a precinct scheme, and

(c) the neighbourhood association constituted if such a development lot becomes subject to a neighbourhood scheme, and

(d) the strata corporation constituted if such a development lot becomes subject to a strata scheme.

* Source of Document: NSW GOVERNMENT. (2021). **COMMUNITY LAND MANAGEMENT ACT 1989 NO 202*** (Online). Available: <https://legislation.nsw.gov.au/view/html/inforce/current/act-1989-202>. [2021, May 1]

(3) Section 50 (1) (d) of the Interpretation Act 1987 does not apply to a community association.

(4) A community association is declared to be an excluded matter for the purposes of section 5F of the Corporations Act 2001 of the Commonwealth in relation to the whole of the Corporations legislation.

Note—

This subsection ensures that neither the Corporations Act 2001 nor Part 3 of the Australian Securities and Investments Commission Act 2001 of the Commonwealth will apply in relation to a community association. Section 5F of the Corporations Act 2001 of the Commonwealth provides that if a State law declares a matter to be an excluded matter in relation to those Acts, then the provisions of those Acts will not apply in relation to that matter in the State concerned.

(5) A community association has the functions conferred or imposed on it by Schedule 1, by other provisions of this Act and by any other Act.

6 Precinct association

(1) The corporation that—

(a) is constituted under the Community Land Development Act 1989 by the registration of a precinct plan as a deposited plan, and

(b) has for its corporate name “Precinct Association D.P. No ” (the number inserted being that of the deposited plan), is a precinct association for the purposes of this or any other Act.

(2) The corporation has for its members—

(a) the proprietor of each precinct development lot in the precinct plan that has not become subject to a subsidiary scheme, and

(b) the neighbourhood association constituted if such a development lot becomes subject to a neighbourhood scheme, and

(c) the strata corporation constituted if such a development lot becomes subject to a strata scheme.

(3) Section 50 (1) (d) of the Interpretation Act 1987 does not apply to a precinct association.

(4) A precinct association is declared to be an excluded matter for the purposes of section 5F of the Corporations Act 2001 of the Commonwealth in relation to the whole of the Corporations legislation.

Note—

This subsection ensures that neither the Corporations Act 2001 nor Part 3 of the Australian Securities and Investments Commission Act 2001 of the Commonwealth will apply in relation to a precinct association. Section 5F of the Corporations Act 2001 of the Commonwealth provides that if a State law declares a matter to be an excluded matter in relation to those Acts, then the provisions of those Acts will not apply in relation to that matter in the State concerned.

(5) A precinct association has the functions conferred or imposed on it by Schedule 1, by other provisions of this Act and by any other Act.

7 Neighbourhood association

(1) The corporation that—

(a) is constituted under the Community Land Development Act 1989 by the registration of a neighbourhood plan as a deposited plan, and

(b) has for its corporate name “Neighbourhood Association D.P. No ” (the number inserted being that of the deposited plan), is a neighbourhood association for the purposes of this or any other Act.

(2) The corporation has for its members the proprietors of the neighbourhood lots in the neighbourhood plan.

(3) Section 50 (1) (d) of the Interpretation Act 1987 does not apply to a neighbourhood association.

(4) A neighbourhood association is declared to be an excluded matter for the purposes of section 5F of the Corporations Act 2001 of the Commonwealth in relation to the whole of the Corporations legislation.

Note—

This subsection ensures that neither the Corporations Act 2001 nor Part 3 of the Australian Securities and Investments Commission Act 2001 of the Commonwealth will apply in relation to a neighbourhood association. Section 5 F of the Corporations Act 2001 of the Commonwealth provides that if a State law declares a matter to be an excluded matter in relation to those Acts, then the provisions of those Acts will not apply in relation to that matter in the State concerned.

(5) A neighbourhood association has the functions conferred or imposed on it by Schedule 1, by other provisions of this Act and by any other Act.

9 Meeting to be held by original proprietor

(1) The person who is, or was, the original proprietor of land subdivided by a community plan, precinct plan or neighbourhood plan must, within 2 months after expiration of the initial period for the association constituted by registration of the plan, convene and hold a general meeting of the association as prescribed.

(2) A person who fails to comply with subsection (1) is guilty of an offence. Maximum penalty—10 penalty units.

(3) The person who is, or was, the original proprietor is guilty of an offence unless, at the meeting, there is delivered to the association—

- (a) all plans, specifications, certificates, diagrams, policies of insurance and other documents relating to the community parcel, precinct parcel or neighbourhood parcel that have been obtained or received by the original proprietor, and
- (b) any agreements entered into by the original proprietor with respect to the construction, preparation or maintenance of association property, and
- (c) a copy of any development contract relating to the scheme under which it is constituted as an association, and
- (d) a copy of the diagram illustrating the situation of all service lines referred to in section 36 of the Community Land Development Act 1989 that have been installed within the scheme under which the association is constituted, and
- (e) the certificate of title for the association property, and
- (f) the accounting records kept, and the latest financial statements prepared, as required by this Act.

Maximum penalty—10 penalty units.

(4) Subsection (3) does not apply to—

- (a) the certificate of title for a development lot, neighbourhood lot or strata lot, or
- (b) the certificate of title for association property if the certificate of title is not in the possession, or under the control, of the original proprietor, or
- (c) documents that exclusively evidence rights or obligations of the original proprietor and are not capable of being used for the benefit of the association, a subsidiary body or the proprietor (other than the original proprietor) of a development lot, neighbourhood lot or strata lot.

11 Remedial meetings

(1) If the original proprietor does not convene the first annual general meeting of an association or, having convened the meeting, does not hold it, an Adjudicator may, on application by—

(a) the association, or

(b) a member of the association, or

(c) a mortgagee or covenant chargee of a development lot, neighbourhood lot or strata lot within the relevant scheme, by order appoint a person nominated by the applicant to convene and hold the first annual general meeting of the association within a specified time.

(2) If there is not an executive committee of an association at any time after the first annual general meeting, an Adjudicator may by order appoint a person to convene and hold a meeting of the association within a specified time to elect the executive committee.

(3) If, at any time after the first annual general meeting, there is no chairperson, secretary and treasurer of the executive committee of an association, an Adjudicator may by order appoint a person to convene and hold a meeting of the committee within a specified time to elect the officers.

(4) A meeting may be ordered under subsection (2) or (3) on the application of—

(a) a subsidiary body within the community scheme or precinct scheme, or

(b) the proprietor, or a mortgagee or covenant chargee, of a development lot, neighbourhood lot or strata lot within the community scheme.

(5) The election of an executive committee under subsection (2) has effect as if it had taken place at the first annual general meeting.

(6) An order by an Adjudicator may provide—

(a) for the appointed person to have the functions of chairperson at the meeting,
and

(b) for notice of the meeting to be given as specified, and

(c) for ancillary matters, and the order has effect even if it departs from Schedule
5 or 6.

(7) The convening and holding of a meeting under this section or otherwise is not a defence
to a prosecution of an original proprietor for an offence under section 9.

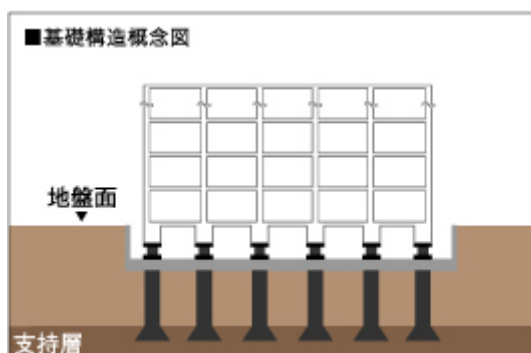
ภาคผนวก ข

ฉลากประสิทธิภาพของที่อยู่อาศัยหรือเครื่องหมายมาตรฐานที่อยู่อาศัย
ของประเทศญี่ปุ่น

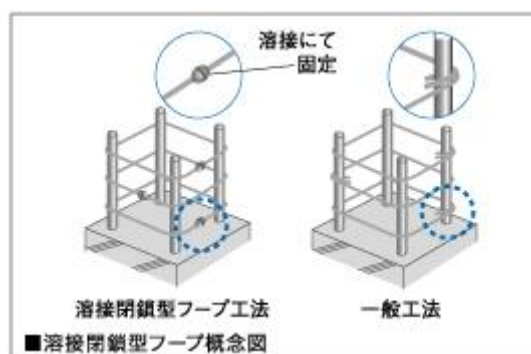
ภาคผนวก ข

ฉลากประสิทธิภาพของที่อยู่อาศัยหรือเครื่องหมายมาตรฐานที่อยู่อาศัยของประเทศญี่ปุ่น*

โครงสร้างฐานราก

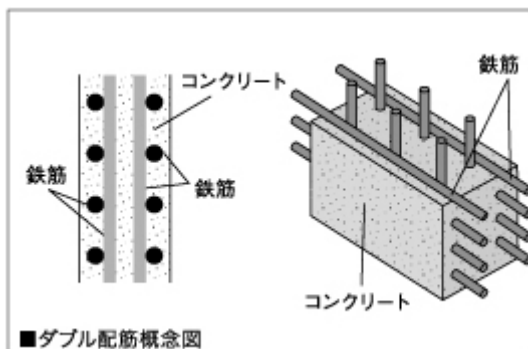


การผูกเหล็กโครงสร้าง

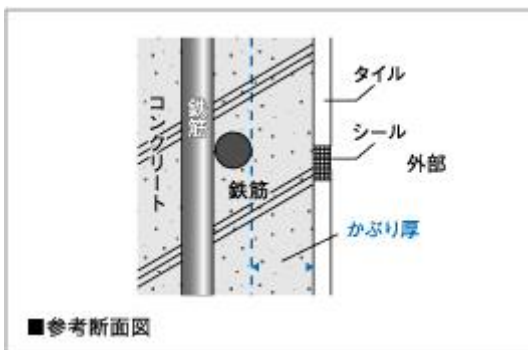


* Source of Document: Odakyu Real Estate Co. (2021). ฉลากประสิทธิภาพของที่อยู่อาศัยหรือเครื่องหมายมาตรฐานที่อยู่อาศัยของประเทศญี่ปุ่น. (Online). Available: <https://leafiareidence-honatsugi.com/page6/>. [2021, May12]

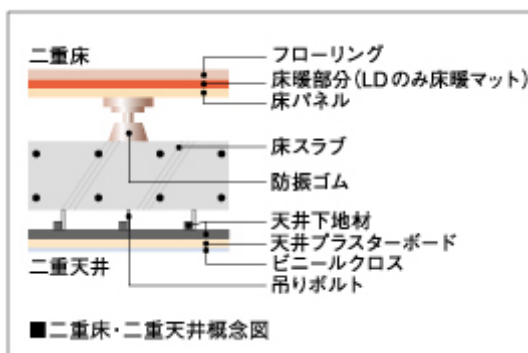
การประกอบเหล็กเส้นเสริมแรง



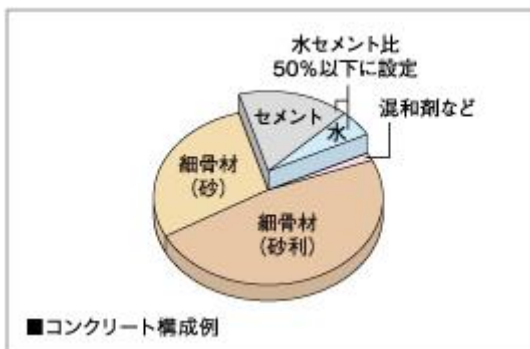
ความหนาของคอนกรีต



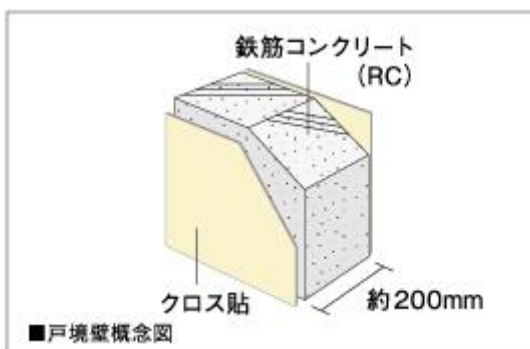
แผ่นพื้นคอนกรีต



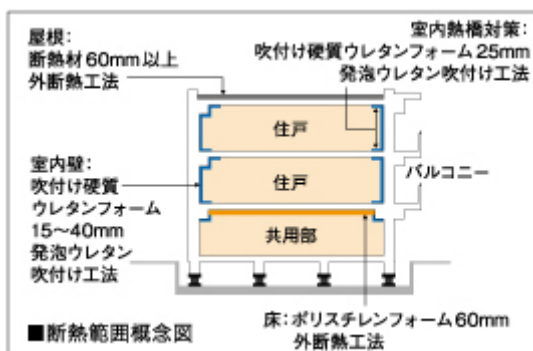
อัตราส่วนผสมซีเมนต์



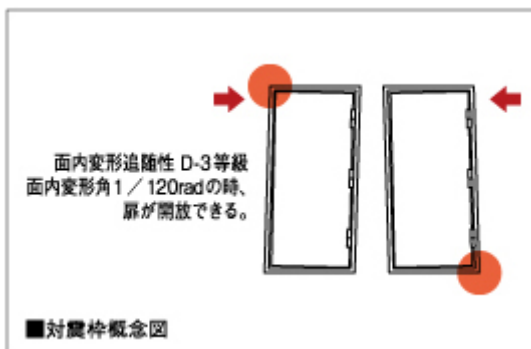
ผนัง



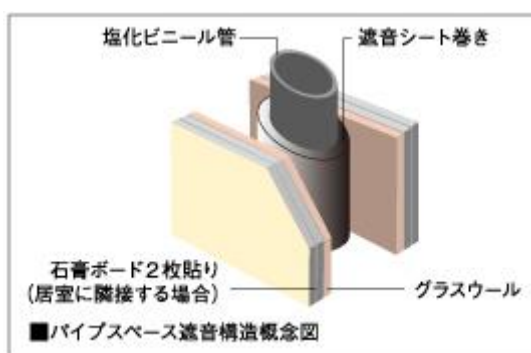
วัสดุฉนวน



โครงของประตู



มาตรการฉนวนกันเสียงสำหรับห้องนั่งเล่น



กระจกบานเลื่อน



วัสดุประตู

