



พิชลก กฤตยานวิธ

ส.บ. น.บ. M.Sc. (Land & Housing – AIT)
ที่ปรึกษาสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย



การจดทะเบียนจัดตั้ง นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ตามระเบียบคณะกรรมการ
จัดสรรที่ดินกลาง พ.ศ. 2559

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นองค์กรสำคัญในการบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรรให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่สมาชิก ทั้งนี้ ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 (มาตรา 46) กำหนดให้ **นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร** ที่จดทะเบียนแล้วมีฐานะเป็น **นิติบุคคล** โดยมี **คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร** เป็น **ผู้ดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร** ตามกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกกับทั้ง เป็น **ผู้แทน** ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอกด้วย

เมื่อได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามมาตรา 45 แล้ว พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 (มาตรา 47) กำหนดให้ **ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกราย** ต้องเป็นสมาชิกนิติบุคคล

หมู่บ้านจัดสรร รวมทั้ง **ผู้จัดสรรที่ดิน** เป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรด้วย ในกรณีที่ผู้มีที่ดินจัดสรรแปลงย่อยยังไม่มีผู้ใดซื้อหรือได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดิน

บทความนี้ จึงมุ่งเสนอถึงอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และหลักเกณฑ์การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุมและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 **และตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง พ.ศ. 2559** ที่ประกาศลงในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2559 นี้

1. อำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

วัตถุประสงค์หลักของการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ก็เพื่อให้ทำหน้าที่บริหารจัดการสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะในหมู่บ้านจัดสรรเพื่อสวัสดิการและประโยชน์ร่วมกันของสมาชิกทั้งหมด

ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 (มาตรา 48) กำหนดอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ดังต่อไปนี้

1. กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค
2. กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัยและการจราจรภายในที่ดินจัดสรร
3. เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคในส่วนที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่บำรุงรักษาจากสมาชิก
4. ยื่นคำร้องทุกข์หรือเป็นโจทก์แทนสมาชิกเกี่ยวกับกรณีที่กระทำความผิดหรือประโยชน์ของสมาชิกจำนวนตั้งแต่สิบรายขึ้นไป
5. จัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อสวัสดิการของสมาชิก หรือจัดสรรเงินหรือทรัพย์สินเพื่อสาธารณประโยชน์
6. ดำเนินการอื่นใดให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ระเบียบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง หรือข้อบังคับของคณะกรรมการที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัตินี้

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

2. บทบาทของผู้จัดสรรที่ดินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น กฎหมายกำหนดหน้าที่ให้กับผู้จัดสรร และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องดำเนินการดังนี้

2.1 หน้าที่ผู้จัดสรรที่ดิน

ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง พ.ศ. 2559 ข้อ 7 ได้กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินได้ตรวจสอบแล้ว เห็นว่าได้ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้ยังคงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 23 (5) และมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการแล้วให้ดำเนินการ ดังนี้

จัดทำบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค

01

แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายทราบพร้อมบัญชีทรัพย์สิน

02

วิธีแจ้งตาม
ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียน,
ให้บุคคลนำส่ง, ปิดประกาศ

03

กำหนดระยะเวลา
(ไม่น้อยกว่า 180 วัน)

04

อำนวยความสะดวก

05

1) จัดทำบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค

ที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดทำขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตพร้อมรายละเอียดหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องรวมทั้งระบุจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบ ทั้งนี้ตามจำนวนเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ในกรณีที่แผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินของโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตได้จัดทำให้บริการสาธารณะ ให้ผู้จัดสรรที่ดินแสดงบัญชีทรัพย์สินที่เป็นบริการสาธารณะทั้งหมดและที่ประสงค์จะโอนไว้ด้วย

ทั้งนี้ การจัดทำบัญชีทรัพย์สินตามวรรคหนึ่งและวรรคสองให้เป็นไปตามแบบบัญชีท้ายระเบียบ

2) แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายทราบพร้อมบัญชีทรัพย์สินตาม 1)

เพื่อดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา

3) วิธีการแจ้งตาม 2) ให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการ ดังนี้

(1) ทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร (คำว่า “ภูมิลำเนา” หมายถึงถิ่นที่อยู่อันบุคคลนั้นได้พักอาศัยอยู่เป็นแหล่งสำคัญ หรือที่ได้ใช้ประกอบกิจการงาน หรือตามที่ปรากฏในหลักฐานทะเบียนราษฎร หรือที่ซึ่งได้แจ้งไว้ครั้งสุดท้ายต่อสำนักงานที่ดิน - ระเบียบข้อ 4) หรือ

(2) โดยวิธีให้บุคคลนำไปส่งโดยมีหลักฐานของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือบุคคลที่บรรลุนิติภาวะที่อยู่หรือทำงานในถิ่นนั้นได้รับหนังสือไว้ และ

(3) ให้ปิดประกาศสำเนาหนังสือแจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตาม 1) ไว้ในที่เปิดเผย ณ บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรรตามกำหนดระยะเวลาที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

ทั้งนี้ การแจ้งให้มีผลเมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้ส่งหนังสือแจ้งถึงผู้ซื้อที่ดินรายสุดท้ายทราบ และปิดประกาศครบถ้วนแล้ว

- 4) กำหนดระยะเวลาให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน
- 5) อำนาจความสะดวกดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยในการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เพื่อดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่อำนวยความสะดวกในสองด้าน (ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง พ.ศ. 2559 ข้อ 11) ได้แก่
 - (1) เอกสารบัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และ
 - (2) สถานที่ประชุมหน้าที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

2.2 หน้าที่ผู้จัดสรรที่ดิน

ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง พ.ศ. 2559 ข้อ 7 ได้กำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ให้แล้วเสร็จตามกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรกำหนด แต่ต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน ทั้งนี้ เงื่อนไขดังกล่าวนี้ เป็นขั้นต่ำ เพื่อให้เวลาฝ่ายผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ได้ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลจัดสรรตามขั้นตอนต่างๆ ต่อไปนี้ (ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง พ.ศ. 2559 ข้อ 7-12)

1) การจัดประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน (ตามระเบียบข้อ 7) แล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดประชุมเพื่อมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

มติที่ประชุมให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามวาระหนึ่ง ต้องมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตลงคะแนนเสียงให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ระเบียบข้อ 8)

ในการลงคะแนนเสียง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละแปลงมีเสียงเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียงในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้แบ่งแยกที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตออกไปอีกให้ถือว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแปลงคงเหลือและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแปลงที่ได้แบ่งแยกออกไปภายหลังมีเสียงรวมกันเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียง เช่นเดียวกับเจ้าของรวม (ระเบียบข้อ 9)

ให้ตัวแทนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่งตั้ง (ตามระเบียบข้อ 8) มีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่มีการประชุมเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้เป็นหลักฐาน (ระเบียบข้อ 10)

2) การยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้ตัวแทนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่งตั้งมีหน้าที่ยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีมติพร้อมด้วยหลักฐานตามที่กำหนดในกฎกระทรวง และหลักฐานการตรวจสอบสาธารณูปโภค (ระเบียบข้อ 12)

หลักฐานตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุมและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 (ข้อ 2) กำหนดให้ตัวแทนที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่งตั้งมีหน้าที่ยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรร มีมติ โดยมีหลักฐาน ดังต่อไปนี้

รายงานการประชุม

สำเนาข้อบังคับ

หลักฐานการรับแจ้ง
(จากผู้จัดสรร) ให้ผู้ซื้อ
ที่ดินจัดสรรจัดตั้ง
นิติบุคคล
หมู่บ้านจัดสรร

บัญชีที่ดินอันเป็น
สาธารณูปโภคและ
บริการสาธารณะ

- 1) รายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่มีในสามวาระ ได้แก่ (1) มติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (2) เห็นชอบข้อบังคับและ (3) แต่งตั้งตัวแทนในการยื่นคำขอจดทะเบียน
- 2) สำเนาข้อบังคับ ที่อย่างน้อยต้องมีรายการต่อไปนี้ (1) ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (2) วัตถุประสงค์ (3) ที่ตั้งสำนักงาน (4) ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการ การเลือกตั้ง วาระการดำรงตำแหน่งการเริ่มดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่ง และการประชุมคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรซึ่งต้องประชุมอย่างน้อยปีละสองครั้ง (5) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชี และการเงิน (6) ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิก (7) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่ (8) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ (9) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร)
- 3) หลักฐานการรับแจ้ง (จากผู้จัดสรร) ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการตามมาตรา 44 (1)
- 4) บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต พร้อมสำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเกี่ยวข้อง

หลักฐานการตรวจสอบสาธารณูปโภค

หลักฐานการตรวจสอบสาธารณูปโภค เป็นเอกสารหลักฐานที่กรมที่ดินกำหนดขึ้น เพื่อการตรวจสอบสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน (รอบสอง) ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน เพื่อดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้ง นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยมีแบบสองฉบับ ได้แก่

- 1) แบบรายงานการตรวจสอบระบบสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน ซึ่งประกอบด้วยรายการประเภทสาธารณูปโภค (เช่น ถนน ค.ส.ล. ที่กั๊บลวด ทางเท้า ค.ส.ล. ท่อระบายน้ำ ค.ส.ล. บ่อพักรวม ค.ส.ล. บ่อตรวจคุณภาพน้ำ เป็นต้น) สภาพการใช้ประโยชน์ ผลการตรวจที่ระบุว่าจะไม่ต้องแก้ไข หรือต้องแก้ไขซ่อมแซม
- 2) หนังสือรับรองการตรวจสอบระบบสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน โดยผู้ลงนามได้แก่ประธานอนุกรรมการหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการจัดสรร



3. การตรวจคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เมื่อตัวแทนที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่งตั้งได้ยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พร้อมเอกสารหลักฐานต่างๆ ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแล้ว กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้งการบริหาร การควบและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 (ข้อ 4) กำหนดให้เจ้าพนักงานพิจารณาความถูกต้องครบถ้วนตามกฎหมายของเอกสารสามรายการ ได้แก่ (1) คำขอและเอกสารหลักฐาน (2) สำเนาข้อบังคับ และ (3) วัตถุประสงค์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

การพิจารณาตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนตามกฎหมายของเอกสาร อาจเกิดกรณีไม่ผ่านได้สองกรณี ได้แก่

- (1) คำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดจะสั่งไม่รับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น (กฎกระทรวง ข้อ 5)
- (2) เอกสารและรายการที่ยื่นขอไม่ถูกต้อง ให้แจ้งผู้ขอแก้ไขเพิ่มเติมให้ถูกต้องภายในเวลาที่กำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง (กฎกระทรวง ข้อ 6)

4. การปิดประกาศคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพิจารณาคำขอแล้วเห็นว่าเอกสารและรายการที่ยื่นขอถูกต้องครบถ้วนตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดให้**ปิดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย** ณ สถานที่ต่างๆ แห่งละหนึ่งฉบับ มีกำหนดสามสิบวัน ได้แก่ (1) สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา (2) สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ (3) สำนักงานหรือที่ทำการองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งที่ดินที่ทำการจัดสรรนั้นตั้งอยู่ และ (4) บริเวณที่ทำการจัดสรร (กฎกระทรวง ข้อ 6)

ในกรณีมีผู้คัดค้านภายในกำหนดเวลาสามสิบวัน โดยอ้างเหตุว่าการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมิได้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎหมายกำหนด ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาต้องดำเนินการ ดังนี้

- (1) ตรวจสอบข้อเท็จจริงและสรุปเรื่องให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินพิจารณาโดยเร็ว
- (2) เมื่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินพิจารณาเห็นเป็นประการใดให้แจ้งผู้คัดค้าน และเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาทราบภายในสิบห้าวัน
- (3) ในกรณีที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินพิจารณาเห็นว่า การคัดค้านเป็นเหตุทำให้การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งยกเลิกคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นเสีย (กฎกระทรวง ข้อ 8)

5. การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ในกรณีไม่มีการคัดค้านหรือมีการคัดค้านแต่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การคัดค้านไม่เป็นเหตุทำให้การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาดำเนินการดังนี้ (กฎกระทรวง ข้อ 8)

- (1) ส่งรับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยบันทึกสาระสำคัญลงในทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และบันทึกการจดทะเบียนในข้อบังคับด้วย
- (2) ออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้ผู้ยื่นคำขอหนึ่งฉบับ และเก็บคู่ฉบับไว้ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาหนึ่งฉบับ
- (3) ทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามวรรคสาม ให้เป็นไปตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- (4) เมื่อผู้ยื่นคำขอได้รับหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว กฎหมายกำหนดให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องแสดงหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (กฎกระทรวง ข้อ 8)

6. ผลของการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เมื่อได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว จะทำให้เกิดผลตามกฎหมาย (ระเบียบข้อ 12) ดังนี้

- (1) บรรดาทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร นับแต่วันที่ได้จดทะเบียน
- (2) หากผู้จัดสรรที่ดินได้ส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ต้องรับผิดชอบ (7%) ให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้แล้ว ให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต



○○○