

เพื่อรับทราบและดำเนินการ

- สำนักปลัด
- กองคลัง
- กองช่าง

ปทุมธานี



เทศบาลเมืองระยอง
 เลขรับที่ 825
 วันที่ 18, มี.ค., 67
 เวลา.....น.

ที่ รอ ๐๔๑๘/ว ๓๓๐

ที่ว่าการอำเภอระยอง
 ถนนแจ้งสนิท รอ ๔๕๑๗๐

๑๔ มีนาคม ๒๕๖๗

เรื่อง แจ้งผลการวินิจฉัยของผู้ตรวจการแผ่นดิน กรณี ให้คุ้มครองผู้ซื้อหมู่บ้านจัดสรรก่อนมีพระราชบัญญัติการ
จัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓

เรียน นายกเทศมนตรีตำบล นายกองค้การบริหารส่วนตำบล ทุกแห่ง

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือจังหวัดร้อยเอ็ด ที่ รอ ๐๐๑๗.๑/ว ๑๙๐๙
 ลงวันที่ ๑๑ มีนาคม ๒๕๖๗

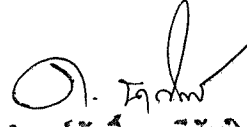
จำนวน ๑ ชุด

ด้วยอำเภอระยอง ได้รับแจ้งจากจังหวัดร้อยเอ็ดว่า สำนักงานตรวจการแผ่นดิน ขอให้
 กระทรวงมหาดไทยพิจารณาดำเนินการ กรณี มีผู้ร้องเรียนขอให้ผู้ตรวจการแผ่นดินเสนอแนะต่อกรมที่ดินให้มีการ
 ปรับปรุงกฎหมายเพื่อคุ้มครองผู้ซื้อหมู่บ้านจัดสรรก่อนมีพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ เนื่องจากที่ดิน
 ที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน อาทิ ถนน สวน ช่องทางกลับรถ ยังเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จัดสรรที่ดิน ทำให้ชุมชนหรือผู้ซื้อ
 โครงการและที่ดินจัดสรรดังกล่าวเกิดปัญหาในการจัดการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวควรเป็นที่
 สาธารณประโยชน์ และผู้ตรวจการแผ่นดินได้มีคำวินิจฉัยเรื่องดังกล่าวแล้ว โดยมีข้อเสนอแนะให้กระทรวงมหาดไทย
 แจ้งผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด ให้ประชาสัมพันธ์ข้อมูลเกี่ยวกับแนวทางการจัดการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และ
 การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านให้กับผู้จัดสรรที่ดิน และผู้ซื้อที่ดินได้ทราบถึงบทบาทหน้าที่และแนวทางการดำเนินการใน
 การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค จึงขอให้จังหวัดดำเนินการตามข้อเสนอแนะของสำนักงานตรวจการแผ่นดินในการ
 ประชาสัมพันธ์ข้อมูลเกี่ยวกับแนวทางการจัดการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านให้กับผู้
 จัดสรรที่ดินและผู้ซื้อที่ดินได้ทราบถึงบทบาทหน้าที่และแนวทางการดำเนินการในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่อไป
 รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาพร้อมนี้

อำเภอระยอง จึงขอให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ทุกแห่ง ประชาสัมพันธ์ข้อมูลแนวทางดังกล่าว
 ทั้งนี้ สามารถดาวน์โหลดรายละเอียดเอกสารได้ทาง QR Code ท้ายหนังสือที่ส่งมาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณาดำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ

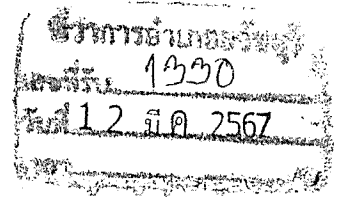

 (นายดำรงศักดิ์ นาคีสังข์)
 นายอำเภอระยอง

ที่ทำการปกครองอำเภอ
 กลุ่มงานอำนวยความสะดวก
 ฝ่ายดำรงธรรม

adw

ด่วนที่สุด

ที่ รอ ๐๐๑๗.๑/ว๑๙๐๙



ศูนย์การราชการจังหวัดร้อยเอ็ด

ศาลากลางจังหวัดร้อยเอ็ด

ถนนเทวาภิบาล รอ. ๔๕๐๐๐

๑๑ มีนาคม ๒๕๖๗

เรื่อง แจ้งผลการวินิจฉัยของผู้ตรวจการแผ่นดิน กรณี ให้ความคุ้มครองผู้ซื้อหมู่บ้านจัดสรร ก่อนมีพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

เรียน หัวหน้าส่วนราชการ ทุกส่วนราชการ หัวหน้าหน่วยงานรัฐวิสาหกิจในสังกัดกระทรวงมหาดไทย ทุกหน่วยงาน นายอำเภอ ทุกอำเภอ นายกองค้การบริหารส่วนจังหวัดร้อยเอ็ด และนายกเทศมนตรีเมืองร้อยเอ็ด

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๒๐๕.๓/ว ๑๗๘๘

ลงวันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๗

จำนวน ๑ ชุด

ด้วยกระทรวงมหาดไทย แจ้งว่า สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน ขอให้กระทรวงมหาดไทย พิจารณาดำเนินการ กรณี มีผู้ร้องเรียนขอให้ผู้ตรวจการแผ่นดินเสนอแนะต่อกรมที่ดินให้มีการปรับปรุงกฎหมาย เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อหมู่บ้านจัดสรรก่อนมีพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เนื่องจากที่ดินที่ใช้ประโยชน์ ร่วมกัน อาทิ ถนน สวน ช่องทางกลับรถ ยังเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จัดสรรที่ดิน ทำให้ชุมชนหรือผู้ซื้อโครงการ และที่ดินจัดสรรดังกล่าวเกิดปัญหาในการจัดการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวควรเป็นที่สาธารณประโยชน์ และผู้ตรวจการแผ่นดินได้มีคำวินิจฉัยยุติเรื่องดังกล่าวแล้ว โดยมีข้อเสนอแนะ ให้กระทรวงมหาดไทยแจ้งผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด ให้ประชาสัมพันธ์ข้อมูลเกี่ยวกับแนวทางการจัดการ บำรุงรักษาสาธารณูปโภค และการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านให้กับผู้จัดสรรที่ดิน และผู้ซื้อที่ดินได้ทราบถึงบทบาท หน้าที่และแนวทางการดำเนินการในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค จึงขอให้จังหวัดดำเนินการตามข้อเสนอแนะ ของสำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินในการประชาสัมพันธ์ข้อมูลเกี่ยวกับแนวทางการจัดการบำรุงรักษา สาธารณูปโภค และการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านให้กับผู้จัดสรรที่ดินและผู้ซื้อที่ดินได้ทราบถึงบทบาทหน้าที่ และแนวทางการดำเนินการในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่อไป รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จังหวัดร้อยเอ็ด จึงขอให้ประชาสัมพันธ์ข้อมูลและแนวทางดังกล่าวต่อไป สำหรับอำเภอขอให้ แจ้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในพื้นที่ทราบด้วย รายละเอียดสามารถดาวน์โหลดได้ตาม QR Code ท้ายหนังสือนี้

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณาดำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ

(Handwritten signature)

(นายชูศักดิ์ ราชบุรี)

รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน

ผู้ว่าราชการจังหวัดร้อยเอ็ด



สำนักงานจังหวัด

กลุ่มงานศูนย์ดำรงธรรมจังหวัด

โทร./โทรสาร ๐ ๔๓๕๑ ๙๔๒๗

ศูนย์ดำรงธรรมจังหวัดร้อยเอ็ด
 เลขที่รับ 21022
 วันที่รับ 21 ก.พ. 67
 สำนักงานจังหวัดร้อยเอ็ด
 119
 20 ก.พ. 67



ศาลากลางจังหวัดร้อยเอ็ด
 เลขรับที่ 3026
 ลงวันที่ 20 ก.พ. 67
 กระทรวงมหาดไทย
 ถนนอักษกาณ์ กทม. 10200

ด่วนที่สุด 21 ก.พ. 67

ที่ มท ๐๒๐๕.๓/ว๑๗๕๕

๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๗

เรื่อง แจ้งผลการวินิจฉัยของผู้ตรวจการแผ่นดิน กรณี ให้คุ้มครองผู้ซื้อหมู่บ้านจัดสรรก่อนมีพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือสำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน ด่วนที่สุด ที่ ผผ ๑๐๐๒/๒๖๗๒ ลงวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๖๖ จำนวน ๑ ฉบับ

ด้วยสำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน ขอให้กระทรวงมหาดไทยพิจารณาดำเนินการ กรณี มีผู้ร้องเรียนขอให้ผู้ตรวจการแผ่นดินเสนอแนะต่อกรมที่ดิน ให้มีการปรับปรุงกฎหมายเพื่อคุ้มครองผู้ซื้อหมู่บ้านจัดสรรก่อนมีพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เนื่องจากที่ดินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน อาทิ ถนน สวน ช่องทางกลับรถ ยังเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จัดสรรที่ดิน ทำให้ชุมชนหรือผู้ซื้อโครงการบ้านและที่ดินจัดสรรดังกล่าวเกิดปัญหาในการจัดการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวควรเป็นที่สาธารณประโยชน์ และผู้ตรวจการแผ่นดินได้มีคำวินิจฉัยยุติเรื่องดังกล่าวแล้ว โดยมีข้อเสนอแนะให้กระทรวงมหาดไทยแจ้งผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด ให้ประชาสัมพันธ์ข้อมูลเกี่ยวกับแนวทางการจัดการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านให้กับผู้จัดสรรที่ดิน และผู้ซื้อที่ดินได้ทราบถึงบทบาทหน้าที่และแนวทางการดำเนินการในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

กระทรวงมหาดไทยจึงขอให้จังหวัดดำเนินการตามข้อเสนอแนะของสำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน ในการประชาสัมพันธ์ข้อมูลเกี่ยวกับแนวทางการจัดการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านให้กับผู้จัดสรรที่ดินและผู้ซื้อที่ดินได้ทราบถึงบทบาทหน้าที่ และแนวทางการดำเนินการในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณาดำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ

(นายอลงกต วรกี)

ผู้ตรวจราชการกระทรวงมหาดไทย
 รักษาการในตำแหน่งหัวหน้าผู้ตรวจราชการกระทรวงมหาดไทย
 ปฏิบัติราชการแทน ปลัดกระทรวงมหาดไทย

สำนักงานปลัดกระทรวง
 สำนักตรวจราชการและเรื่องราวจังหวัด
 โทร. ๐ ๒๒๒๑ ๑๑๓๓ มท ๕๐๗๖๕
 โทรสาร ๐ ๒๒๒๒ ๖๘๓๘ มท ๕๐๒๖๔

ศูนย์ดำรงธรรม มท.
รับที่ ๖432
วันที่ 15 ก.ย. 2566



กระทรวงมหาดไทย
กองกลาง สำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทย
วันที่ 13 ก.ย. 2566
เลขรับ 39๐๘๘
C11: ๕๖๓๗

ด่วนที่สุด
ที่ ผผ ๑๐๐๒/๒๖๓๒

สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน
ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ
อาคารรัฐประศาสนภักดี ชั้น ๕
ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง
เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๑ กันยายน ๒๕๖๖

ด.เนกตรวจราชการ ร้องทุกข์
รับ 4621
วันที่ 13 ก.ย. 2566
เวลา

เรื่อง แจ้งผลการวินิจฉัยของผู้ตรวจการแผ่นดิน

เรียน ปลัดกระทรวงมหาดไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาคำวินิจฉัยและข้อเสนอแนะของผู้ตรวจการแผ่นดิน เรื่องร้องเรียนเลขแดงที่ ๒ ๓ ๖ ๕ / ๒๕๖๖ ลงวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๖๖ จำนวน ๗ แผ่น

ด้วยมีผู้ร้องเรียนต่อผู้ตรวจการแผ่นดิน กรณีขอให้ผู้ตรวจการแผ่นดินเสนอแนะต่อกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย ให้มีการปรับปรุงกฎหมายเพื่อคุ้มครองผู้ซื้อหมู่บ้านจัดสรรก่อนมีพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ เนื่องจากที่ดินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน อาทิ ถนน สวน ช่องทางกลับรถ ยังเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จัดสรรที่ดิน ทำให้ชุมชนหรือผู้ซื้อโครงการบ้านและที่ดินจัดสรรดังกล่าวเกิดปัญหาในการจัดการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวควรเป็นที่สาธารณประโยชน์

สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินขอเรียนว่า เรื่องร้องเรียนดังกล่าว ผู้ตรวจการแผ่นดินได้มีคำวินิจฉัยให้ยุติเรื่องร้องเรียนแล้ว โดยมีข้อเสนอแนะให้กระทรวงมหาดไทยแจ้งผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด ให้ประชาสัมพันธ์ข้อมูลเกี่ยวกับแนวทางการจัดการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านให้กับผู้จัดสรรที่ดินและผู้ซื้อที่ดินได้ทราบถึงบทบาทหน้าที่และแนวทางการดำเนินการในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่อไป รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายกมลธรรม วาสบุญมา)
รองเลขาธิการ ปฏิบัติการแทน
เลขาธิการสำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน

สำนักสอบสวน ๒
โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๙๒๑๐
โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๘๓๖๘
www.ombudsman.go.th



คำวินิจฉัยและข้อเสนอแนะของผู้ตรวจการแผ่นดิน

สำนักสอบสวน ๒

เรื่องร้องเรียนเลขคำที่...๑๓๖๘/๒๕๖๕..

เรื่องร้องเรียนเลขแดงที่...๒ ๑ ๖ ๕ / ๒๕๖๖

วันที่ ๕ กันยายน ๒๕๖๖

๑. ผู้แจ้ง/ผู้ร้องเรียน

นายถวิล ตัญยงค์

๒. ผู้ถูกร้องเรียนและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

๓. ประเด็นเรื่องร้องเรียน

ขอให้ผู้ตรวจการแผ่นดินเสนอแนะต่อกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย ให้มีการปรับปรุงกฎหมาย เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อหมู่บ้านจัดสรรก่อนมีพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เนื่องจากที่ดินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน อาทิ ถนน สวน ช่องทางกลับรถ ยังเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จัดสรรที่ดิน ทำให้ชุมชนหรือผู้ซื้อโครงการบ้านและที่ดินจัดสรรดังกล่าวเกิดปัญหาในการจัดการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวควรเป็นที่สาธารณประโยชน์

๔. ข้อเท็จจริง

๔.๑ ข้อเท็จจริงจากคำร้องเรียนสรุปความได้ว่า หมู่บ้านสินพัฒนาธานีก่อตั้งขึ้นประมาณปี พ.ศ. ๒๕๓๐ ในบริเวณที่สาธารณะเจ้าของโครงการมีการซ่อมแซมบำรุงรักษาให้ในระดับหนึ่งและมีการบริหารจัดการในรูปแบบคณะกรรมการหมู่บ้าน ต่อมาในปี พ.ศ. ๒๕๔๐ หมู่บ้านสินพัฒนาธานีได้ปรับสถานะเป็นชุมชนของกรุงเทพมหานครโดยใช้ชื่อว่า “ชุมชนหมู่บ้านสินพัฒนาธานี” และมีการเลือกตั้งกรรมการชุมชนเป็นผู้บริหารจัดการ

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้ให้ความคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามสิทธิประโยชน์ที่ควรได้รับ ซึ่งตามมาตรา ๔๓ กำหนดให้สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น

/เพื่อการจัดสรร...

สำนักงานที่ดิน

เพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน ตรอก ซอย สวน สนามเด็กเล่น ไฟฟ้า ประปา ท่อน้ำเสีย ฯ ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดั่งเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนับต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอม ลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ ซึ่งผู้ร้องเรียนเห็นว่าการที่ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่รับภาระในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคตลอดไปนั้น ย่อมไม่เป็นธรรมแก่ผู้จัดสรรที่ดิน ซึ่งตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่คือการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อรับโอนสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน

คณะกรรมการหมู่บ้านได้มีการร้องเรียนไปยังหน่วยงานต่าง ๆ อาทิ

๑. ร้องเรียนต่อคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค เมื่อวันที่ ๒๖ กรกฎาคม ๒๕๕๕ ทำให้มีการทำบันทึกข้อตกลงระหว่างบริษัท พัฒนาที่ดินประชาชื่น จำกัด กับคณะกรรมการชุมชนหมู่บ้านสินพัฒนาธานี แต่เจ้าของโครงการไม่ปฏิบัติตามข้อตกลง

๒. ยื่นฟ้องต่อศาลจังหวัดตลิ่งชัน ความอาญาคดีหมายเลขคำที่ ๗๒๘๘/๒๕๕๘ คดีหมายเลขแดงที่ ๓๙๕๙/๒๕๕๙ ศาลชั้นต้นสั่งปรับ โจทก์ยื่นอุทธรณ์ เมื่อวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๕๐ ศาลอุทธรณ์ได้พิพากษาแก้ไข้ให้จำเลยปฏิบัติตามกฎหมาย แต่จำเลยยังเพิกเฉย

๓. ยื่นฟ้องต่อศาลจังหวัดตลิ่งชัน เมื่อวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๕ คดีหมายเลขคำที่ ผบ๕๕๕๕/๒๕๕๕ ในชั้นการพิจารณา สรุปได้ว่า โจทก์จะกลับมาทำประชาคมติให้จำเลยยกสาธารณูปโภคที่ทำการจัดสรรทั้งโครงการให้เป็นี่สาธารณประโยชน์ ต่อมาโจทก์เสียชีวิตเรื่องจึงเงียบหายไป

เมื่อวันที่ ๑๑ - ๑๒ พฤศจิกายน ๒๕๖๔ คณะกรรมการชุมชน บริษัท พัฒนาที่ดินประชาชื่น จำกัด และสำนักงานเขตทวีวัฒนา ได้พบปะหารือร่วมกันสรุปได้ว่า เจ้าของที่ดินไม่ยินยอมยกที่สาธารณะในชุมชนให้กรุงเทพมหานคร

ผู้ร้องเรียนจึงเห็นว่าพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งเกิดขึ้นภายหลังจากมีหมู่บ้าน กำหนดให้บรรดาสิ่งสาธารณประโยชน์ที่ผู้จัดสรรที่ดินทำขึ้นในหมู่บ้านจัดสรรต้องโอน/มอบให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การโอนเป็นที่สาธารณะจึงไม่สามารถทำได้

๔.๒ กรมที่ดินชี้แจงข้อเท็จจริงสรุปความได้ ดังนี้

๔.๒.๑ โครงการจัดสรรที่ดินที่มีก่อนพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ใช้บังคับ คือโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๕๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ซึ่งประกาศฉบับดังกล่าวได้กำหนดไว้ในข้อ ๓๐ วรรคหนึ่ง ว่าสาธารณูปโภคในโครงการซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น เพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่

/ของผู้จัดสรร...

ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไป ที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น โดยตลอด และจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ และ ข้อ ๓๐ วรรคสอง ได้บัญญัติให้ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้ก็ต่อเมื่อ ได้อุทิศทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์หรือได้โอนให้แก่เทศบาล สุขาภิบาล หรือองค์การบริหาร ส่วนจังหวัดแห่งท้องที่ที่ดินจัดสรรอยู่ในเขต ต่อมาได้มีการตราพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เป็นกฎหมายจัดสรรที่ดินฉบับใหม่ แทนประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ซึ่งมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๔๓ ถึงปัจจุบัน โดยยกเลิกประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าว แต่ยังคงบัญญัติหลักการ ตามข้อ ๓๐ ไว้ในมาตรา ๔๓ ว่าให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการให้คงสภาพ ดังที่ได้จัดทำขึ้นตลอดไป และห้ามกระทำการใด ๆ จนเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมนั้นลดไป หรือเสื่อมความสะดวก อย่างไรก็ตาม กฎหมายได้กำหนดขั้นตอนและวิธีการเพื่อให้ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้น จากหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้ ไว้ในมาตรา ๔๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรร ที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๘ ว่าผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา ๔๓ เมื่อได้มีการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดิน รับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) แล้วตามลำดับ ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้ หรือนิติบุคคล ตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

(๒) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด เพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้ง นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตาม (๑) แล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ดังนั้น สาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ที่ยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จัดสรรที่ดิน ผู้ที่มีหน้าที่ในการดูแลบำรุงรักษาก็คือ ผู้จัดสรรที่ดิน เจ้าของโครงการ ซึ่งหากผู้จัดสรรที่ดินไม่ประสงค์ที่จะดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่อไป ก็จะต้องแจ้งให้ผู้ซื้อ ที่ดินจัดสรร ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนสาธารณูปโภค ไปบริหารจัดการ แต่หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ดำเนินการดังกล่าว ผู้จัดสรรที่ดินก็สามารถเสนอแผนงาน การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่อคณะกรรมการ หรือจดทะเบียนโอนทรัพย์สินสาธารณูปโภคให้เป็น สาธารณประโยชน์ต่อไป

/๔๒.๒ กรมที่ดิน...

สำเนา ๑/๓๒

๔.๒.๒ กรมที่ดินได้จัดทำคู่มือการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยรวบรวมข้อกฎหมาย และระเบียบที่เกี่ยวข้องพร้อมทั้งตัวอย่าง เพื่อให้ผู้เกี่ยวข้องในทุกภาคส่วนได้ใช้เป็นคู่มือในการดำเนินการที่ถูกต้อง ซึ่งสามารถเข้าไปดูคู่มือดังกล่าวได้ทางเว็บไซต์ของกรมที่ดิน (https://www.dol.go.th/Knowledge/niti_2566.pdf)

๔.๒.๓ กรณีผู้จัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) มิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถ ดำเนินการได้ ตามมาตรา ๗๐ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ โดยผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ อาจยื่นขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (การรวบรวมรายชื่ออาจทำโดยการ จัดประชุมเพื่อมีมติหรือการเข้าชื่อร่วมกันเป็นหนังสือ) และรับโอนสาธารณูปโภคในโครงการไปจัดการ และดูแลรักษาต่อไป ซึ่งเมื่อได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภค จะตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยผลของกฎหมายทันที ตามความในมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ และเป็นหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จะดูแลบำรุงรักษา สาธารณูปโภคต่อไป หากต่อมานิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรประสงค์จะโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคต่าง ๆ ให้เป็นสาธารณประโยชน์ ก็สามารถดำเนินการต่อไปได้โดยจะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ ของสมาชิก และต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน จังหวัดด้วย ตามนัยมาตรา ๔๘ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และข้อ ๑๖ ของกฎกระทรวง ว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๕๕

๕. ข้อกฎหมาย

๕.๑ พระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยผู้ตรวจการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๖๐

มาตรา ๒๒ ผู้ตรวจการแผ่นดิน มีหน้าที่และอำนาจดังต่อไปนี้

(๑) เสนอแนะต่อหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องเพื่อให้มีการปรับปรุงกฎหมาย กฎ คำสั่ง หรือขั้นตอนการปฏิบัติงานใด ๆ บรรดาที่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนหรือความไม่เป็นธรรมแก่ประชาชนหรือเป็นภาระ แก่ประชาชนโดยไม่จำเป็นหรือเกินสมควรแก่เหตุ

มาตรา ๓๗ ภายใต้งบบังคับมาตรา ๖ ห้ามมิให้ผู้ตรวจการแผ่นดินรับเรื่องจากผู้ตรวจการ แผ่นดินพิจารณาแล้วเห็นว่ามามีลักษณะดังต่อไปนี้ ไว้พิจารณา

(๘) เรื่องอื่นตามมติของผู้ตรวจการแผ่นดินกำหนด

ในกรณีที่มีความปรากฏในภายหลังว่าเป็นเรื่องที่มีลักษณะตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ตรวจการ แผ่นดินสั่งยุติเรื่อง

๕.๒ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

มาตรา ๔๓ สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผัง และโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดิน

จัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจ่ายอมลคไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้

มาตรา ๗๐ การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้นำมาตรา ๔๕ มาตรา ๔๖ มาตรา ๔๗ มาตรา ๔๘ มาตรา ๔๙ มาตรา ๕๐ มาตรา ๕๑ และมาตรา ๕๒ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ด้วยโดยอนุโลม

การบำรุงรักษาบริการสาธารณะให้นำมาตรา ๕๓ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ด้วยโดยอนุโลม

การพ้นจากความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคให้นำมาตรา ๔๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

๕.๓ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘

มาตรา ๘ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๔๔ ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา ๔๓ เมื่อได้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) แล้วตามลำดับ ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

(๒) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด เพื่อการบำรุงรักษา สาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์”

๕.๔ ประกาศผู้ตรวจการแผ่นดิน เรื่อง กำหนดเรื่องและผู้ตรวจการแผ่นดินไม่รับไว้พิจารณา ตามมาตรา ๓๗ (๘) แห่งพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยผู้ตรวจการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๖๐ พ.ศ. ๒๕๖๒

ข้อ ๓ ให้เรื่องที่มีลักษณะดังต่อไปนี้ เป็นเรื่องและผู้ตรวจการแผ่นดินไม่รับไว้พิจารณา ตามมาตรา ๓๗ (๘) แห่งพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยผู้ตรวจการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๖๐

(๘) เรื่องที่มีได้เป็นไปตามมาตรา ๒๒ (๑) (๒) (๓) หรือ (๔) แห่งพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยผู้ตรวจการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๖๐ แล้วแต่กรณี

๖. ข้อพิจารณา

ผู้ตรวจการแผ่นดินพิจารณาข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วเห็นว่า กรณีผู้ร้องเรียนขอให้ผู้ตรวจการแผ่นดินเสนอแนะต่อกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย ให้มีการปรับปรุงกฎหมายเพื่อคุ้มครอง

/ผู้ซื้อหมู่บ้าน...

สำ ทด ๑๓๓๐๖

ผู้ซื้อหมู่บ้านจัดสรรก่อนมีพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เนื่องจากที่ดินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน อาทิ ถนน สวน ช่องทางกลับรถ ยังเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จัดสรรที่ดิน ทำให้ชุมชนหรือผู้ซื้อโครงการบ้าน และที่ดินจัดสรรดังกล่าวเกิดปัญหาในการจัดการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวควรเป็นที่สาธารณประโยชน์ นั้น ข้อเท็จจริงปรากฏว่า กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินได้กำหนดเรื่องการบริหารรักษาสาธารณูปโภคไว้ให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดิน โดยกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้ใน ๒ กรณี ได้แก่ ๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา ๒) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ แม้หมู่บ้านของผู้ร้องเรียนจะเกิดขึ้นก่อนกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินฉบับปัจจุบัน แต่ก็สามารถนำกฎหมายฉบับดังกล่าวมาบังคับใช้ในกรณีการบริหารรักษาสาธารณูปโภคได้โดยอนุโลม ซึ่งหากผู้จัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) มิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถดำเนินการได้โดยผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ อาจยื่นขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และรับโอนสาธารณูปโภคในโครงการไปจัดการและดูแลรักษาต่อไป ซึ่งเมื่อได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว/ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคจะตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยผลของกฎหมายทันที และเป็นหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จะดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่อไป หากต่อมานิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรประสงค์จะโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคต่าง ๆ ให้เป็นสาธารณประโยชน์ก็สามารถดำเนินการต่อไปได้ ปัญหาการโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ดังเช่นกรณีร้องเรียนนี้จึงไม่ใช่ปัญหาในทางกฎหมายแต่อาจเกิดจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรบางหมู่บ้านไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลเพื่อรับโอนที่ดินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันได้เพราะเหตุปัจจัยบางประการ อาทิ ขาดความรู้ความเข้าใจ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถประชุมและตกลงกันได้ จากข้อเท็จจริงดังกล่าวจึงถือได้ว่าพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และฉบับแก้ไข ก่อให้เกิดความเดือดร้อนหรือไม่เป็นธรรมแก่ผู้ร้องเรียน ดังนั้น ปัญหาตามคำร้องเรียนในเรื่องนี้จึงเป็นเรื่องที่มีได้เป็นไปตามมาตรา ๒๒ (๑) ตามประกาศผู้ตรวจการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งกำหนดเรื่องให้ผู้ตรวจการแผ่นดินไม่รับไว้พิจารณาตามมาตรา ๓๗ (๘) แห่งพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยผู้ตรวจการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๖๐

๗. คำวินิจฉัยและข้อเสนอแนะ

อาศัยเหตุดังกล่าวข้างต้น จึงวินิจฉัยยุติเรื่องร้องเรียนในเรื่องนี้ตามมาตรา ๓๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยผู้ตรวจการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๖๐ และแนะนำให้ผู้ร้องเรียนศึกษาคู่มือการจัดตั้งนิติบุคคลในเว็บไซต์ของกรมที่ดินในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อรับโอน

/ทรัพย์สิน...

๗๖ ๓๐๐/๓๖๒

ทรัพย์สินเกี่ยวกับสาธารณูปโภคไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา หากต่อมานิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรประสงค์
จะโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคต่าง ๆ ให้เป็นสาธารณประโยชน์ก็สามารถดำเนินการต่อไปได้

อย่างไรก็ดี เนื่องจากหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นก่อนมีพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน
พ.ศ. ๒๕๔๓ มักมีปัญหาเกี่ยวกับความรู้ความเข้าใจในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร
การโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคต่าง ๆ ให้เป็นสาธารณประโยชน์ ดังนั้น จึงมีข้อเสนอแนะให้
กระทรวงมหาดไทยแจ้งผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัดให้ประชาสัมพันธ์ข้อมูลเกี่ยวกับแนวทางการจัดการ
บำรุงรักษาสาธารณูปโภค และการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านให้กับผู้จัดสรรที่ดินและผู้ซื้อที่ดินได้ทราบถึงบทบาท
หน้าที่และแนวทางการดำเนินการในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่อไป

ทั้งนี้ ให้สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินแจ้งผลการวินิจฉัยให้ผู้ร้องเรียนและกรมที่ดินทราบ
และแจ้งกระทรวงมหาดไทยทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป



(นายสมศักดิ์ สุวรรณสุจริต)

ประธานผู้ตรวจการแผ่นดิน

แจ้งผลการวินิจฉัยของผู้ตรวจการแผ่นดิน กรณี ให้ความคุ้มครองผู้ซื้อหมู่บ้านจัดสรร
ก่อนมีพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

สรุปสาระสำคัญ ดังนี้

๑. ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ได้กำหนดไว้ในข้อ ๓๐ วรรคหนึ่งว่า สาธารณูปโภคในโครงการซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น เพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนนสวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไป ที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอด และจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ และข้อ ๓๐ วรรคสอง ได้บัญญัติให้ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้ก็ต่อเมื่อได้อุทิศทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์หรือได้อนให้แก่เทศบาล สุขาภิบาล หรือองค์การบริหารส่วนจังหวัดแห่งท้องที่ที่ดินจัดสรรอยู่ในเขต

๒. ต่อมาได้มีการตราพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เป็นกฎหมายจัดสรรที่ดินฉบับใหม่ แทนประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ซึ่งมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๔๓ ถึงปัจจุบัน โดยยกเลิกประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าว แต่ยังคงบัญญัติหลักการตามข้อ ๓๐ ไว้ในมาตรา ๔๓ โดยกำหนดว่า สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นตลอดไป และห้ามกระทำการใด ๆ จนเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมนั้นลดไปหรือเสื่อมความสะดวก ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้ใน ๒ กรณี ตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๔๔ ได้แก่

๒.๑ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร (จำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ ตามมาตรา ๗๐ วรรคสี่) ยื่นขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ส่วนกรณีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะหลุดพ้นจากหน้าที่ เมื่อได้อนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคต่าง ๆ ให้เป็นสาธารณประโยชน์ โดยได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก และต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดด้วย (ตามมาตรา ๔๘)

๒.๒ ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์

๓. กรณีผู้จัดสรรที่ดินตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ เห็นว่า ตามประกาศฉบับดังกล่าวกำหนดให้ผู้จัดสรรมีหน้าที่รับภาระในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคตลอดไปนั้น ย่อมไม่เป็นธรรมแก่ผู้จัดสรรที่ดิน เนื่องจากตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ (กฎหมายใหม่) กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นหน้าที่ คือ การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อรับโอนสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน นั้น

๔. ข้อเท็จจริงปรากฏว่า แม้หมู่บ้านของผู้จัดสรรที่ดินจะเกิดขึ้นก่อนกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินฉบับปัจจุบัน แต่ก็สามารถนำกฎหมายฉบับดังกล่าวมาบังคับใช้ในกรณีการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้โดยอนุโลม ซึ่งหากผู้จัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) มิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ อาจยื่นขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดิน

/จังหวัดสาขา...

จังหวัดสาขา เพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และรับโอนสาธารณูปโภคในโครงการไปจัดการและดูแลรักษาต่อไป เมื่อจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคจะตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทันที และเป็นหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จะดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่อไป หากต่อมานิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรประสงค์จะโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคต่าง ๆ ให้เป็นสาธารณประโยชน์ก็สามารถดำเนินการต่อไปได้ ปัญหาการโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ดังเช่นกรณีโรงเรียนนี้จึงไม่ใช่ปัญหาในทางกฎหมายแต่อาจเกิดจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรบางหมู่บ้านไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลเพื่อรับโอนที่ดินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันได้เพราะเหตุปัจจัยบางประการ อาทิ ขาดความรู้ความเข้าใจผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถประชุมและตกลงกันได้ จากข้อเท็จจริงดังกล่าวจึงถือได้ว่าพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และฉบับแก้ไข ก่อให้เกิดความเดือดร้อนหรือไม่เป็นธรรมแก่ผู้ร้องเรียน