

# ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน เพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543<sup>1</sup>

ชลภัท สุภสิริกุล<sup>2</sup>

ตลอดหลายทศวรรษที่ผ่านมา แรงงานจำนวนมากอพยพจากชนบทเข้าสู่เมือง เพื่อประกอบอาชีพ โดยเฉพาะกรุงเทพมหานครในฐานะเมืองหลวงของประเทศไทย รวมถึงปริมณฑลและหัวเมืองสำคัญ ในภูมิภาคต่าง ๆ เช่น ภูเก็ต นครราชสีมา เชียงใหม่ ขอนแก่น อุบลราชธานี อุดรธานี และชลบุรี ปัจจัยสำคัญ คือ การเปลี่ยนผ่านแรงงานจากภาคเกษตรกรรมไปสู่ภาคอุตสาหกรรม เมืองเศรษฐกิจจึงขยายตัวตามสภาพ เศรษฐกิจและสังคมที่เปลี่ยนไป ทำให้ที่ดินในเมืองและชานเมืองไม่เพียงพอต่อความต้องการที่เพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็ว เมื่อเศรษฐกิจเติบโต ความต้องการที่อยู่อาศัยย่อมเพิ่มตาม โดยที่อยู่อาศัยเป็นทั้งปัจจัยพื้นฐานของการดำรงชีวิตและองค์ประกอบสำคัญต่อการยกระดับคุณภาพชีวิตของประชาชน<sup>3</sup>

อย่างไรก็ดี หน่วยงานของรัฐไม่สามารถจัดหาที่อยู่อาศัยให้ครอบคลุมทุกคนได้ และประชาชนส่วนใหญ่ก็ขาดทักษะด้านการก่อสร้างซึ่งทำให้มีต้นทุนสูงมากในการก่อสร้าง จึงจำเป็นต้องพึ่งพาผู้ประกอบการด้านอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีความรู้ความเชี่ยวชาญด้านอสังหาริมทรัพย์ การพัฒนาโดยภาคเอกชนช่วยลดต้นทุนและยกระดับมาตรฐาน การก่อสร้าง ส่งผลให้ธุรกิจบ้านจัดสรรเติบโตขึ้นจนรัฐต้องออกกฎหมายกำกับดูแลการจัดสรรที่ดินของเอกชนจึงมีบทบาทสำคัญอย่างยิ่งในระบบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โครงการจัดสรรที่ดินได้รับความนิยมเพราะมอบความสะดวกทั้งด้านการพัฒนาที่ดินและสาธารณูปโภคภายในโครงการ อีกทั้งผู้ประกอบการมักคัดเลือกทำเลที่สอดคล้อง กับความต้องการของผู้ซื้อ โดยเฉพาะด้านการคมนาคม จึงมักใช้ทำเลเป็นจุดขาย เช่น ถนนสายหลักผ่านหน้าโครงการหรือมีรถโดยสารประจำทางรองรับ ช่วยเพิ่มทางเลือกการเดินทางให้ผู้อยู่อาศัย<sup>4</sup> เงื่อนไขการชำระเงินก็มักยืดหยุ่น สามารถแบ่งชำระเงินค่างวดเป็นงวด ๆ และมีสถาบันการเงินเข้ามาสนับสนุนสินเชื่อ ทำให้ผู้มีรายได้น้อยเข้าถึงการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยได้มากขึ้น แม้ธุรกิจจัดสรรที่ดินจะสร้างผลตอบแทนสูงและดึงดูดผู้ประกอบการ

---

<sup>1</sup>บทความนี้เรียบเรียงจากการค้นคว้าอิสระ เรื่อง ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน เพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษาคือ รองศาสตราจารย์ ดร. กัลยา ตันศิริ และคณะกรรมการสอบ คือ รองศาสตราจารย์ประเสริฐ ตันศิริ และรองศาสตราจารย์สุธินี รัตนวราห

<sup>2</sup>นักศึกษาระดับปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต วิทยาเขตบางนา คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

<sup>3</sup>จันทิพา วสุวัต, คำอธิบายพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (กรุงเทพมหานคร: สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน, 2543), หน้า 1.

<sup>4</sup>โสภณ พรโชคชัย, สร้างบ้านจัดสรรอย่างไรให้ขายดี [Online], available URL: <https://www.thaiappraisal.org>, 2568 (ตุลาคม, 1).

จำนวนมาก แต่อาจเกิดข้อขัดแย้งเมื่อการปฏิบัติไม่เป็นไปตามที่ตกลงกัน ตัวอย่างเช่น ผู้ซื้อผ่อนเงินค่างวด ครบถ้วนแต่ไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ สาธารณูปโภคไม่เป็นไปตามที่โฆษณา โครงการถูกละทิ้งก่อนก่อสร้าง แล้วเสร็จ หรือภายหลังโอนการบริหาร ไปยังนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วเกิดปัญหาการจัดการ เช่น การจัดเก็บ ค่าส่วนกลางหรือความขัดแย้งระหว่างผู้ซื้อภายในโครงการเดียวกัน ข้อพิพาทดังกล่าวมักนำไปสู่การฟ้องร้อง ระหว่างผู้ประกอบการกับผู้ซื้อ ระหว่างนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับผู้ซื้อ หรือแม้ระหว่างผู้ซื้อด้วยกันเอง ซึ่งก่อให้เกิดความเสียหายแก่ประชาชนในวงกว้าง

ดังนั้น รัฐในฐานะผู้มีหน้าที่คุ้มครองประโยชน์สาธารณะตามรัฐธรรมนูญ จึงต้องกำหนดมาตรการทางกฎหมาย เพื่อสร้างความเป็นธรรม รักษาความสงบเรียบร้อยของสังคม ลดข้อพิพาท และป้องกันความเสียหายทางเศรษฐกิจ อันเป็นเหตุให้มีการตรากฎหมายเพื่อควบคุมและกำกับดูแลธุรกิจดังกล่าวในที่สุด

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีบทบัญญัติเพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และกำหนดหน้าที่ของผู้จัดสรร โครงการในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางหรือ สาธารณูปโภค ภายในโครงการ เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ระบบสาธารณูปการอื่น ๆ ตลอดจนการจัดตั้ง “นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” (องค์กรของลูกบ้าน) เพื่อรับโอนและบริหารทรัพย์สินส่วนกลางเหล่านั้นต่อไป อย่างไรก็ตาม ตลอดระยะเวลาที่กฎหมายฉบับนี้บังคับใช้มากกว่าสองทศวรรษ ได้พบปัญหาในการปฏิบัติหลายประการที่ส่งผลกระทบต่อทั้งผู้พัฒนาโครงการและผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ซึ่งนำไปสู่ข้อพิพาทและความไม่เป็นธรรมในทางปฏิบัติ ปัญหาหลัก ๆ ประกอบด้วย (1) ผู้จัดสรรที่ดินบางรายละเลยหรือหลีกเลี่ยงหน้าที่ในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ภายหลังโครงการขายหมดแล้ว (2) ช่องโหว่ของกฎหมายที่เปิดทางให้ผู้จัดสรรไม่ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อดูแลพื้นที่ส่วนกลางในระหว่างที่ยังขายไม่บ้านหมด (3) ความไม่ชัดเจนหรือไม่เป็นธรรมในการเรียกเก็บ “ค่าส่วนกลาง” หรือค่าใช้จ่าย ในการดูแลสาธารณูปโภคก่อนที่จะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และ (4) กระบวนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ยุ่งยากหรือมีเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ปัญหาเหล่านี้มีความสำคัญอย่างยิ่งต่อสิทธิประโยชน์ของประชาชนผู้ซื้อบ้านจัดสรรและความยั่งยืนของชุมชน และได้เป็นแรงผลักดันให้ภาครัฐต้องเร่งแก้ไขปรับปรุงกฎหมายจัดสรรที่ดินในปัจจุบันเพื่ออุดช่องโหว่ดังกล่าว

ซึ่งปัญหาหลักที่พบสามารถแบ่งออกเป็นประเด็นสำคัญได้ดังนี้

1. ปัญหาการพ้นภาระหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค โดยการจดทะเบียน โอนทรัพย์สิน ซึ่งเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดทำขึ้นภายในโครงการตามแผนผังที่ได้รับอนุญาต อย่างน้อยในช่วงระยะเวลาหนึ่ง หลังโครงการแล้วเสร็จ (ตามที่กำหนดไว้ในการขออนุญาตจัดสรร โดยทั่วไปไม่น้อยกว่า 1 ปี) เมื่อครบกำหนดดังกล่าว ผู้จัดสรรที่ดิน จึงจะดำเนินการเพื่อ “พ้นจากหน้าที่” นี้ได้ตามเงื่อนไขที่กฎหมายบัญญัติไว้ในมาตรา 44 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 44 (ที่แก้ไขเพิ่มเติมโดยฉบับที่ 2 พ.ศ.

2558) บัญญัติว่า ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา 43 ต่อเมื่อดำเนินการตามลำดับอย่างใดอย่างหนึ่งต่อไปนี้ ภายหลังครบกำหนด ระยะเวลาที่ต้องรับผิดชอบ ได้แก่

1.1 จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นที่ลูกบ้านรวมกลุ่มกัน) เพื่อรับโอนทรัพย์สินสาธารณูปโภคภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรไปดูแลภายในเวลาที่ผู้จัดสรรกำหนด (ไม่น้อยกว่า 180 วันนับแต่วันที่ผู้จัดสรรมีหนังสือแจ้งไปยังผู้ซื้อตามกฎหมาย) หรือ

1.2 ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดในการดูแลสาธารณูปโภคตามแผนงานที่เสนอ หรือดำเนินการ จดทะเบียนโอนทรัพย์สินสาธารณูปโภคนั้น ให้เป็นสาธารณประโยชน์ (เช่น อุทิศให้เป็นถนนสาธารณประโยชน์ หรือที่สาธารณประโยชน์)

ทั้งนี้ กฎหมายยังกำหนดเพิ่มเติมว่าในการดำเนินการตาม 1.1 หรือ 1.2 ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบต่อ “เงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค” ส่วนหนึ่งให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือหน่วยงานที่จะรับโอนด้วย เพื่อเป็นทุนตั้งต้นในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางต่อไป

แม้มาตรา 44 จะเปิดช่องทางตามกฎหมายไว้ให้ผู้จัดสรรพ้นภาระหน้าที่ได้แต่ในทางปฏิบัติการโอนทรัพย์สินสาธารณูปโภคให้ตกเป็นสาธารณประโยชน์ (โอนให้หน่วยงานท้องถิ่น เช่น องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น หรือเทศบาล) ประสบปัญหาและความล่าช้าหลายประการ อาทิ หน่วยงานปกครองส่วนท้องถิ่น “ไม่ยินยอมรับโอน” สาธารณูปโภคของโครงการจัดสรร เนื่องจากเกรงภาระงบประมาณในการดูแลในอนาคต ทำให้ผู้จัดสรรไม่สามารถใช้ช่องทางนี้ในการพ้นหน้าที่ได้ง่าย ๆ ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ปี 2543 (และแก้ไขเพิ่มเติม ปี 2559) ผู้จัดสรรต้องแสดงหนังสือหรือหลักฐานการยินยอมรับโอนทรัพย์สินจากหน่วยงานที่จะรับผิดชอบ (เช่น หนังสือตอบรับจากเทศบาล หรือองค์การบริหารส่วนท้องถิ่น) ต่อพนักงานที่ดินจังหวัด มิฉะนั้นจะไม่สามารถจดทะเบียนโอนเป็นสาธารณประโยชน์ได้ หากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นปฏิเสธหรือเพิกเฉย ผู้จัดสรรก็ยังคงมีหน้าที่ดูแลทรัพย์สินเหล่านั้นต่อไปโดยไม่มีกำหนด ปัญหานี้ส่งผลให้เกิดกรณีโครงการบ้านจัดสรรหลายแห่งที่สาธารณูปโภคถูกปล่อยทิ้งทรุดโทรม เพราะผู้จัดสรรไม่ต้องการดูแลต่อแต่ก็ไม่สามารถโอนให้ท้องถิ่นได้ ผู้บริโภคเจ้าของบ้านต้องประสบปัญหาถนนในโครงการชำรุด ไฟทางไม่ติด น้ำประปาไม่ไหล และไม่มีหน่วยงานใดเข้ามารับผิดชอบต่อแก้ไขได้ทันที ก่อให้เกิดความเดือดร้อนและร้องเรียนตามมาในหลายพื้นที่

ดังนั้น การโอนสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ตามกฎหมายเดิม แม้มีเจตนาดีในการเปิดทางออกกรณีลูกบ้านไม่พร้อมจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แต่ในทางปฏิบัติยังมีอุปสรรคเชิงโครงสร้าง (การยินยอมของหน่วยงานรัฐ) ที่ทำให้ผู้จัดสรรพ้นหน้าที่ไม่ได้จริง และผู้บริโภค คือ ฝ่ายที่ได้รับผลกระทบจากช่องว่างนี้โดยตรง

นอกจากนี้ ยังมีประเด็นที่ผู้จัดสรรบางรายอาจใช้วิธี รับโอนสาธารณูปโภคเป็นสาธารณประโยชน์ทันทีที่ครบกำหนดขั้นต่ำ เพื่อหลีกเลี่ยงภาระค่าใช้จ่ายในระยะยาว โดยไม่ได้ส่งเสริมหรือแจ้งให้ผู้ซื้อร่วมตัวจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอย่างจริงจัง ซึ่งการกระทำดังกล่าวทำให้ลูกบ้านสูญเสียโอกาสในการบริหาร

พื้นที่ส่วนกลางของตนเอง และผลักภาระให้หน่วยงานรัฐท้องถิ่นต้องเข้ามาดูแลแทน ในกรณีนี้แม้จะไม่ผิดกฎหมายโดยตรง แต่ถือเป็นช่องว่างที่ทำให้เกิดความไม่เป็นธรรมแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเช่นกัน จึงเป็นประเด็นที่ภาครัฐเห็นควรปรับปรุงกฎหมายให้รัดกุมขึ้น (เช่น กำหนดให้ต้องได้รับมติจากผู้ซื้อส่วนหนึ่งก่อน โอนให้ท้องถิ่น หรือให้ท้องถิ่นมีอำนาจรับโอนเฉพาะเมื่อผู้ซื้อส่วนใหญ่ยินยอม เป็นต้น)

2. ปัญหาความรับผิดชอบของผู้จัดสรรที่ดินในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค กรณีจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แต่ยังไม่รับมอบสาธารณูปโภคอันมิใช่ความผิด

ตามมาตรา 44 (1) เมื่อผู้จัดสรรแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินร่วมกันจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นแล้ว และดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งเรียบร้อยแล้ว นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดังกล่าวย่อมมีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย มีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้แทนและบริหารกิจการต่าง ๆ ของหมู่บ้านแทนลูกบ้านทั้งหมด อย่างไรก็ตาม ทรัพย์สินส่วนกลางและสาธารณูปโภคทั้งหลายจะยังคงอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดสรรเดิม จนกว่าจะได้มีการ โอนทรัพย์สินเหล่านั้นไปเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยสมบูรณ์ กล่าวคือ มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินหรือทรัพย์สิน และส่งมอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนที่ผู้จัดสรรต้องรับผิดชอบให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แล้วนั่นเอง เมื่อขั้นตอนการ โอนและส่งมอบเสร็จสิ้น ผู้จัดสรรจึงจะถือว่า พ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคโดยชอบด้วยกฎหมาย และเปลี่ยนสถานะเป็น “สมาชิก” รายหนึ่งของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร สำหรับที่ดินแปลงที่ตนยังถือครองอยู่ (เช่น แปลงบ้านตัวอย่างหรือแปลงที่ยังขายไม่หมด)

ในทางปฏิบัติ เกิดช่องว่างในช่วงเวลา “หลังจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แต่ก่อนส่งมอบทรัพย์สินส่วนกลาง” ซึ่งอาจนำไปสู่ความไม่ชัดเจนว่าใครต้องรับผิดชอบดูแลสาธารณูปโภคในช่วงนั้น โดยหลักกฎหมายแล้ว ผู้จัดสรรยังคงมีหน้าที่ดูแลทรัพย์สินเหล่านั้นให้อยู่ในสภาพดี “เช่นเดิมที่ได้จัดทำขึ้น” จนกว่าจะโอนให้สำเร็จ หากผู้จัดสรรละเลยหรือบกพร่องก็ยิ่งถือว่าผิดหน้าที่ตามกฎหมายเดิมอยู่ แต่ในทางปฏิบัติ พบกรณีผู้จัดสรรบางรายตีความว่าเมื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก่อตั้งขึ้นแล้ว ตนก็ไม่มีภาระอีกต่อไป ทำให้หยุดดูแลสาธารณูปโภคทันทีที่ยังไม่มีการ โอนส่งมอบทรัพย์สินส่วนกลางให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอย่างสมบูรณ์ ผู้ซื้อบ้านจัดสรร จึงได้รับความเดือดร้อนเพราะนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใหม่ก็ยังไม่มีการอำนาจและทรัพยากรในการดูแล (ต้องรอรับโอนก่อน)

ขณะที่ผู้จัดสรรเดิมก็ปิดความรับผิดชอบไปแล้ว กรณีเช่นนี้ถือเป็นการตีความที่คลาดเคลื่อนและขัดต่อเจตนารมณ์ของกฎหมาย แต่ลูกบ้านจำนวนมากอาจไม่ทราบสิทธิของตน ทำให้ไม่ได้ร้องเรียนหรือดำเนินการตามกฎหมายอย่างทันท่วงที ผลคือสาธารณูปโภคของโครงการบางแห่งถูกปล่อยทิ้งและทรุดโทรมลงระหว่างรอยต่อเปลี่ยนผ่านดังกล่าว

ประเด็นนี้มีความสำคัญเพราะเกี่ยวพันกับความปลอดภัยและคุณภาพชีวิตของผู้อยู่อาศัยในโครงการ โดยตรง เช่น ถนนชำรุดไม่มีการซ่อมไฟทางดับไม่มีการเปลี่ยน ปัญหาน้ำประปาหรือไฟฟ้าในพื้นที่ส่วนกลาง เป็นต้น ในเมื่อยังไม่มีการโอนให้นิติบุคคลฯ อย่างถูกต้องตามกฎหมาย ผู้จัดสรรย่อมไม่อาจปฏิเสธ

ความรับผิดชอบได้ หากเพิกเฉย ผู้ซื้อที่ดินสามารถใช้อำนาจตามกฎหมายร้องต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดให้ตรวจสอบและสั่งการได้ หรือในกรณีร้ายแรงอาจฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายหรือบังคับให้ผู้จัดสรรที่ดินปฏิบัติหน้าที่ได้เช่นกัน อย่างไรก็ตาม ขั้นตอนเหล่านี้มักยุ่งยากและกินเวลานาน ทำให้ผู้บริโภคเสียเปรียบในการแก้ไขปัญหาเฉพาะหน้า

ดังนั้น ปัญหาช่องว่างความรับผิดชอบหลังจัดตั้งนิติบุคคลฯ แต่ก่อนรับโอนทรัพย์สิน จึงเป็นอีกจุดหนึ่งที่ควรได้รับการแก้ไขในกฎหมายหรือระเบียบปฏิบัติ เช่น กำหนดแนวทางชัดเจนว่าในช่วงเวลาดังกล่าวให้ผู้จัดสรรและนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรร่วมกันบริหารชั่วคราวอย่างไร หรือกำหนดกรอบเวลาที่จะต้องโอนให้เสร็จหลังนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้งขึ้น เป็นต้น

### 3. ปัญหาอัตราค่าส่วนกลาง กรณีผู้จัดสรรเรียกเก็บก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

“ค่าส่วนกลาง” ในที่นี้หมายถึง ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคในโครงการหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งโดยหลักแล้วจะเป็นภาระหน้าที่ที่ลูกบ้านซึ่งเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทุกคนต้องร่วมกันชำระ หลังจากที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จัดตั้งขึ้นและรับโอนทรัพย์สินส่วนกลางจากผู้จัดสรรมาดูแลต่อแล้ว ค่าบำรุงรักษาดังกล่าวจะกำหนดในอัตราที่ที่ประชุมใหญ่สมาชิกเห็นชอบ และกำหนดเกณฑ์จัดเก็บอย่างยุติธรรม ตามขนาดหรือประเภททรัพย์สินก็ได้ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มีอำนาจเรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายเหล่านี้เป็นรายเดือน หรือทุกระยะตามที่ข้อบังคับกำหนด เพื่อใช้จ่ายในการดูแลหมู่บ้าน เช่น ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด ค่าซ่อมบำรุงไฟทาง ค่าเก็บกิ่งไม้ เป็นต้น

ในช่วงที่โครงการยังอยู่ภายใต้การดูแลของผู้จัดสรร (ก่อนตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร) กฎหมายไม่ได้ห้ามชัดเจนว่าผู้จัดสรรจะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากลูกบ้าน ไม่ได้เลย หากแต่ เงินที่ผู้จัดสรรที่ดินเก็บจากลูกบ้านในช่วงนั้นถือเป็นเงินสำรองสำหรับใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางแทนลูกบ้าน โดยผู้จัดสรรควรเรียกเก็บใน “อัตราที่เหมาะสมเป็นธรรม” และเมื่อถึงเวลาจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เงินส่วนที่เหลืออยู่ต้องส่งมอบให้องค์กรของลูกบ้านต่อไป ในทางปฏิบัติ ผู้จัดสรรที่ดินมักเรียกเก็บค่าส่วนกลางล่วงหน้าจากผู้ซื้อในขณะที่โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินหรือบ้าน (เช่น เก็บล่วงหน้า 1-3 ปี ตามขนาดที่ดิน) ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของเงื่อนไขการขายที่ผู้ซื้อบ้านจัดสรรรับทราบตั้งแต่ต้น

ปัญหาเกิดขึ้นเมื่อผู้จัดสรรที่ดินเรียกเก็บ “ค่าส่วนกลาง” เพิ่มเติม นอกเหนือจากที่ได้ตกลงเก็บล่วงหน้าไว้ โดยยังไม่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งกรณีนี้กฎหมายและหน่วยงานที่ดินชี้แนะแนวทางไว้ว่าผู้จัดสรรไม่มีสิทธิเก็บเงินส่วนกลางเพิ่มเติมดังกล่าว เพราะยังไม่มียกของลูกบ้านและมติที่ประชุมรองรับการจัดเก็บนั้น อีกทั้งหน้าที่ในการดูแลโครงการยังเป็นของผู้จัดสรรอยู่ กล่าวคือ ก่อนที่จะมีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ต้องรับภาระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคเองเป็นหลัก เงินที่เก็บล่วงหน้าจากลูกบ้าน (ถ้ามี) ก็ควรใช้เฉพาะในการจัดการ “บริการสาธารณะ” เช่น ค่าไฟฟ้าส่องสว่างหรือการรักษาความปลอดภัย ตามความจำเป็นเท่านั้น ไม่สามารถนำมาอ้างว่าเป็นการผลัดภาระซ่อมแซมโครงสร้างพื้นฐานหลักแทนผู้จัดสรรได้ อย่างไรก็ตาม ในทางปฏิบัติพบว่ามีหลายโครงการที่ผู้จัดสรร

เรียกเก็บเงินรายเดือน/รายปีจากลูกบ้านก่อนมีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร บางครั้งปรับขึ้นอัตราเองโดยไม่มีเกณฑ์ชัดเจน ทำให้เกิดข้อพิพาทระหว่างผู้ซื้อ (ลูกบ้าน) กับผู้จัดสรรที่ดิน กรณีเช่นนี้หากผู้ซื้อยินยอมชำระตามสัญญาจะถือว่าไม่ผิดกฎหมาย (ดังคำพิพากษาศาลฎีกาที่วินิจฉัยว่ากฎหมายมิได้ห้าม หากคู่สัญญาตกลงกันและอัตราค่าใช้จ่ายเป็นธรรมสมเหตุสมผล) แต่ปัญหาคือผู้ซื้อบ้านจัดสรรจำนวนมาก อาจไม่ทราบว่าตนสามารถปฏิเสธการจ่ายเงิน ที่ไม่มีมติหรือไม่มีหลักเกณฑ์ได้ส่งผลให้ถูกเรียกเก็บเกินควร หรือในบางกรณีผู้จัดสรรนำเงินที่เรียกเก็บไปใช้อย่างไม่โปร่งใส เพราะไม่มีการตรวจสอบโดยนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ปัญหาเรื่องค่าส่วนกลางก่อนตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จึงมีความสำคัญ ในแง่ความเป็นธรรมทางการเงินและภาระของผู้บริโภค หากไม่มีการควบคุม อาจเกิดการเอาเปรียบหรือการบริหารเงินที่ไม่โปร่งใส ซึ่งท้ายที่สุดจะกระทบต่อกองทุนดูแลหมู่บ้านเมื่อตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แล้ว (เพราะเงินคงเหลือที่จะโอนให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อาจไม่ครบถ้วนหรือเพียงพอ) ในการแก้ไขปรับปรุงกฎหมายใหม่ มีข้อเสนอให้กำหนดหลักเกณฑ์การเรียกเก็บค่าใช้จ่ายช่วงก่อนมีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ชัดเจนยิ่งขึ้น เช่น กำหนดเพดานอัตราที่เก็บล่วงหน้าได้ กำหนดให้ต้องเปิดเผยบัญชีรายรับรายจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางแก่ผู้ซื้อตามระยะเวลาหรือกำหนดบทลงโทษหากผู้จัดสรรที่ดินไม่โอนเงินส่วนที่เหลือให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นต้น ทั้งนี้เพื่อสร้างความเป็นธรรมและความโปร่งใส และลดข้อพิพาทระหว่างผู้จัดสรรกับลูกบ้านในเรื่องการเงิน

#### 4. ปัญหาการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นกลไกสำคัญที่กฎหมายจัดสรรที่ดินเปิดโอกาสไว้ เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินในโครงการรวมกลุ่มกันดูแลพื้นที่ส่วนกลางและสาธารณูปโภคของตนเอง แทนที่ผู้จัดสรรเดิม เมื่อโครงการขายหมดแล้ว มาตรา 45 ของพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กำหนดขั้นตอนไว้ว่า ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวน ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยทั้งหมดตามแผนผังโครงการ ต้องมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อนายทะเบียนที่ดินจังหวัด จากนั้นเมื่อจดทะเบียนแล้ว นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะมีฐานะเป็นนิติบุคคล โดยสมบูรณ์ และมีอำนาจหน้าที่ในการรับ โอน จัดการ ดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง ตลอดจนเรียกเก็บค่าใช้จ่ายต่าง ๆ จากสมาชิกได้ตามที่กฎหมายและข้อบังคับกำหนด

เงื่อนไข “ผู้ซื้อตั้งแต่กึ่งหนึ่งขึ้นไปของจำนวนแปลงทั้งหมด” ตามกฎหมายปัจจุบัน กลายเป็นอุปสรรคในการจัดตั้งนิติบุคคลฯ ในหลายโครงการ ตัวอย่างเช่น หากโครงการใดผู้จัดสรรที่ดินยังขายบ้านหรือที่ดินได้ไม่หมด หรือยังมีแปลงเหลือในมือเกินกว่าครึ่งหนึ่ง ผู้ซื้อส่วนน้อยที่เข้าอยู่อาศัยแล้วจะไม่สามารถรวมตัวกันให้ครบเสียงข้างมากตามที่กฎหมายกำหนดเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ ส่งผลให้โครงการดังกล่าวไม่เกิดนิติบุคคลฯ มาบริหารจัดการตัวเอง ผู้จัดสรรก็ยังคงเป็นผู้ดูแลต่อไป (ซึ่งบางกรณีผู้จัดสรรอาจไม่ได้สนใจดูแลอย่างทั่วถึงหลังจากขายไปมากแล้ว)

นอกจากนี้ ในบางโครงการที่มีผู้ซื้อกระจัดกระจาย การรวบรวมเสียงครั้งหนึ่งอาจทำได้ยาก เพราะเจ้าของบ้านบางส่วนไม่ประสงค์เข้าร่วมหรือไม่สะดวกมาประชุมลงมติ กรณีเหล่านี้ล้วนทำให้ เป้าหมายของกฎหมาย ที่ต้องการให้เกิดองค์กรของชุมชนมาดูแลกันเองหลังผู้จัดสรรที่ดินหลุดพ้นจากหน้าที่ดูแลสาธารณูปโภค ไม่บรรลุผลในทางปฏิบัติ ผู้จัดสรรบางรายก็อาจฉวยช่องโหว่นี้ด้วยการไม่นัดประชุมหรือไม่แจ้งให้ผู้ซื้อทราบสิทธิในการจัดตั้งนิติบุคคลฯ อย่างจริงจัง เพื่อจะได้ไม่ต้องโอนทรัพย์สินและไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายส่วนกลางเพิ่มเติมตามที่กฎหมายกำหนด เป็นต้น

การไม่มีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในระยะยาวอาจนำไปสู่ปัญหามากมาย ทั้งการขาดการดูแลรักษาพื้นที่ส่วนกลางอย่างต่อเนื่อง การขาดกลไกเก็บเงินส่วนกลางอย่างโปร่งใส และที่สำคัญคือ ผู้ซื้อบ้านจัดสรรขาดอำนาจในการบริหารจัดการชุมชนของตนเอง ต้องพึ่งพาผู้จัดสรรหรือหน่วยงานภายนอกตลอดไป ซึ่งไม่สอดคล้องกับหลักการมีส่วนร่วมของชุมชน ด้วยเหตุนี้ ร่างกฎหมายจัดสรรที่ดินฉบับใหม่จึงได้เสนอให้แก้ไขหลักเกณฑ์การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ยืดหยุ่นและเป็นธรรมขึ้น เช่น ปรับเกณฑ์การนับเสียงจาก “กึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงทั้งหมด” เป็น “กึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ซื้อที่ดินที่ได้มีการขายไปแล้ว” ซึ่งจะทำให้กรณีมีแปลงเหลือขายจำนวนมาก ผู้ซื้อที่เข้าอยู่อาศัยแล้วก็ยังสามารถรวมตัวจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ โดยนับเฉพาะเสียงของผู้ซื้อจริงเท่านั้น นอกจากนี้ ยังเพิ่มมาตรการให้ผู้ซื้อสามารถดำเนินการเองได้โดยสะดวกขึ้นเมื่อผู้จัดสรรเพิกเฉย เช่น กำหนดให้ผู้ซื้อครั้งหนึ่งมีสิทธิเข้าชื่อร้องขอต่อนายทะเบียนที่ดินให้เรียกประชุมจัดตั้งนิติบุคคลฯ ได้ เป็นต้น

การแก้ไขดังกล่าวมีเป้าหมายเพื่ออุดช่องโหว่ที่ผู้จัดสรรบางรายไม่เร่งจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจนทำให้ลูกบ้านเสียประโยชน์ และเพื่อส่งเสริมให้ชุมชนหมู่บ้านจัดสรรสามารถพึ่งพาตนเองได้ง่ายขึ้นตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย

จากข้อเท็จจริงและปัญหาการวิจัยดังกล่าว จึงทำให้ผู้ค้นคว้าตั้งคำถามการวิจัยไว้ว่า ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน เพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เพื่อศึกษาปัญหาในการพ้นภาระหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และการรับโอนสาธารณูปโภคของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เพื่อหาแนวทางปรับปรุงและพัฒนาการวิจัยนี้จะช่วยเสนอแนะแนวทางการปรับปรุงกฎหมายหรือกระบวนการอนุญาตให้เหมาะสมกับสภาพแวดล้อม เศรษฐกิจ ณ ปัจจุบัน การศึกษานี้จะช่วยให้ภาครัฐและผู้ที่เกี่ยวข้องเข้าใจถึงข้อจำกัดของกฎหมายและสามารถพัฒนานโยบายที่ตอบสนองต่อความต้องการของผู้จัดสรรที่ดิน และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ดียิ่งขึ้น

การศึกษาปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน เพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ผู้ค้นคว้ามุ่งขอเสนอแนะดังต่อไปนี้

1. ปัญหาการผันแปรหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค โดยการจดทะเบียนโอนทรัพย์สิน ซึ่งเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์

ควรจะให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเข้าร่วมพิจารณาตั้งแต่ต้น (ในขั้นตอนการขออนุญาตโครงการจัดสรรที่ดิน) เพื่อชี้ชัดว่าหลังโครงการแล้วเสร็จ ท้องถิ่นพร้อมรับโอนสาธารณูปโภคหรือไม่ และกำหนดเงื่อนไขมาตรฐานการพัฒนา ให้ชัดเจนก่อนออกใบอนุญาต แนวทางนี้ช่วยลดปัญหา การปฏิเสธการรับโอนภายหลัง เพราะเมื่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น มีส่วนร่วมตั้งแต่แรก ก็สามารถเตรียมงบประมาณและกำลังคนรองรับได้ หรือหากไม่พร้อมรับ ก็แนะนำให้โครงการกำหนดรูปแบบให้ “นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” ดูแลทรัพย์สินส่วนกลางเองตั้งแต่แรก

และควรปรับปรุงและเพิ่มเติมหลักเกณฑ์ว่าด้วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรให้ตกเป็นสาธารณประโยชน์ โดยบัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยให้แก้ไขเนื้อหาในส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ฯ กำหนดว่า “เมื่อครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินได้ให้ผู้ซื้อที่ดินร่วมกันจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้สามารถโอนกรรมสิทธิ์สาธารณูปโภคเป็นสาธารณประโยชน์ได้ทันที”

2. ปัญหาความรับผิดชอบของผู้จัดสรรที่ดินในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค กรณีจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แต่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยังไม่รับมอบสาธารณูปโภคอันมิใช่ความผิดของผู้จัดสรรที่ดิน

ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค กรณีจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แต่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยังไม่รับมอบสาธารณูปโภคอันมิใช่ความผิดของผู้จัดสรรที่ดิน ควรจะต้องดำเนินการ ดังนี้

2.1 กำหนดกรอบเวลาและเงื่อนไขเพิ่มเติมในมาตรา 44 ควรบัญญัติให้ชัดเจนว่าผู้จัดสรรต้องเริ่มกระบวนการจัดตั้งนิติบุคคลฯ ภายในเวลาที่แน่นอนหลังเกิดเหตุการณ์บางอย่าง เช่น หลังขายที่ดินได้ครบตามสัดส่วนหนึ่ง (เช่น 75% ของโครงการ) หรือภายใน X ปีหลังได้รับอนุญาตโครงการ เพื่อป้องกันกรณีผู้จัดสรรละเลยไม่ยอมเริ่มส่งมอบ จนปล่อยให้สาธารณูปโภคทรุดโทรม นอกจากนี้อาจกำหนดให้ 180 วันที่กฎหมายระบุเป็นกรอบขั้นต่ำ ผู้จัดสรรอาจกำหนดคระยะนานกว่านั้นได้แต่ต้องไม่เกินเพดานที่เหมาะสม (เช่น ไม่เกิน 1 ปี) เพื่อเร่งรัดกระบวนการและไม่ปล่อยให้ยืดยาวเกินไป

2.2 เพิ่มบทบัญญัติกรณีผู้ซื้อไม่ร่วมมือ กฎหมายอาจเพิ่มเติมในมาตรา 44 หรือหมวดที่เกี่ยวข้องว่า หากล่วงพ้นระยะเวลาที่กำหนดแล้ว ผู้ซื้อที่ดินไม่ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลตามที่แจ้ง ให้ผู้จัดสรรมีสิทธิดำเนินการตามมาตรา 44 (2) โดยไม่ต้องรอมติผู้ซื้อ หรือให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดมีอำนาจสั่งการแนวทางอื่นได้ทันที เช่น แต่งตั้งบุคคลภายนอกหรือบริษัทบริหารสินทรัพย์มาดูแลชั่วคราวจนกว่าจะตั้งนิติบุคคลได้ เป็นต้น มาตรการเช่นนี้จะช่วยบรรเทาภาวะสูญญากาศ เพราะหากผู้ซื้อเพิกเฉยจริง ๆ จะมีการส่งต่อภาระหน้าที่ไปยังมืออาชีพหรือหน่วยงานท้องถิ่นแทน โดยไม่ต้องรออย่างไร้กำหนด

3. ปัญหาอัตราค่าส่วนกลาง ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินเรียกเก็บก่อนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน  
 กรณีอัตราค่าส่วนกลาง ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินเรียกเก็บก่อนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน ควรจะ  
 ดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติเรื่องการจัดเก็บค่าใช้จ่ายก่อนจัดตั้งนิติบุคคลฯ ให้ชัดเจน กฎหมายควร  
 กำหนดขอบเขตที่แน่นอนว่าในช่วงก่อนมีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ผู้จัดสรรจะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายได้จาก  
 ผู้ซื้อได้บ้าง และต้องอยู่ภายใต้การกำกับอย่างไร อาจแก้ไขมาตรา 49 หรือเพิ่มบทเฉพาะสำหรับ “ช่วงเปลี่ยน  
 ผ่าน” เช่น กำหนดให้ผู้จัดสรรอาจเก็บ “ค่าบริการสาธารณะชั่วคราว” ได้ภายในวงเงินหรืออัตราที่คณะกรรมการ  
 จัดสรรฯ อนุมัติ เพื่อใช้จัดหาบริการจำเป็น (รปภ. ไฟฟ้าส่วนกลาง) ในระหว่างรอจัดตั้งนิติบุคคล แต่ห้าม  
 เก็บ “ค่าบริการรักษาสาธารณูปโภค” ซึ่งเป็นหน้าที่ ผู้จัดสรรเองการกำหนดเช่นนี้เป็นการรับรองชัดเจนถึงสิ่งที่  
 ทำได้และไม่ได้ ลดการตีความต่าง ๆ และป้องกันข้อพิพาท

#### 4. ปัญหาการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ควรจะต้องดำเนินการ ดังนี้

4.1 ปรับปรุงบทบัญญัติกฎหมายให้เอื้อต่อการจัดตั้งนิติบุคคลฯ มากขึ้น ควรพิจารณาแก้ไข  
 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ในประเด็นสำคัญ เช่น ลดเกณฑ์การลงมติจัดตั้งจากผู้ซื้อไม่น้อย  
 กว่ากึ่งหนึ่งลง (อาจเหลือ 1 ใน 3 หรือปรับเป็นคิดตามสัดส่วนพื้นที่โครงการ) เพื่อให้รวมตัวได้ง่ายขึ้น  
 กำหนดกรอบเวลาที่ชัดเจนว่าหลังโครงการแล้วเสร็จหรือหลังครบกำหนด X ปี ต้องมีการจัดตั้งนิติบุคคลฯ  
 หรือมิฉะนั้นให้คณะกรรมการจัดสรรสามารถสั่งการให้ดำเนินการ เพิ่มบทลงโทษหรือมาตรการบังคับ  
 ผู้จัดสรรที่ไม่ให้ความร่วมมือ เช่น การห้ามประกอบธุรกิจจัดสรรในอนาคตหากเลย เป็นต้น นอกจากนี้  
 อาจบัญญัติให้ผู้จัดสรรต้องจัดการประชุมผู้ซื้อ เพื่อจัดตั้งนิติบุคคลฯ เมื่อครบกำหนดเวลา หากผู้จัดสรร  
 ไม่ดำเนินการ ผู้ซื้อสามารถร้องต่อพนักงานที่ดินให้เรียกประชุมแทนได้ เป็นต้น มาตรการในลักษณะ  
 “กึ่งบังคับ” เหล่านี้จะช่วยไม่ให้เรื่องถูกปล่อยผ่านไปโดยไม่มี ความพยายามใด ๆ

4.2 นำแนวคิดแบบกฎหมายอาคารชุดมาประยุกต์ใช้ เช่น อาจกำหนดให้ การจัดตั้งนิติบุคคล  
 หมู่บ้านจัดสรรเกิดขึ้นโดยอัตโนมัติ เมื่อมีการขายที่ดินแปลงแรกในโครงการ หรือเมื่อโครงการได้รับ  
 อนุญาตจัดสรร (ให้ผู้จัดสรรเป็นผู้ดูแลนิติบุคคลฯ ชั่วคราวจนกว่าจะส่งมอบ) ซึ่งจะทำให้ไม่ต้องรวบรวม  
 เสียงเพื่อ “จัดตั้ง” แต่เปลี่ยนเป็นแค่การประชุมเพื่อ “เปลี่ยนผ่านอำนาจ” ไปสู่มือผู้ซื้อเท่านั้น วิธีนี้อาจลด  
 ขั้นตอนยุ่งยากและเลี่ยงปัญหารวบรวมเสียงไม่ได้ ใด ๆ ก็ตาม ต้องพิจารณาให้เหมาะสมกับบริบทหมู่บ้าน  
 จัดสรรที่มีความต่างจากคอนโด (เช่น เจ้าของที่ดินอาจเข้าพักอาศัยไม่พร้อมกัน) แต่หลักการรวมศูนย์  
 การจัดตั้งโดยผู้จัดสรรน่าจะช่วยได้มาก

## เอกสารอ้างอิง

- กิตติศักดิ์ ปรัตติ. **คำอธิบายกฎหมายลักษณะบุคคล บุคคลธรรมดาและนิติบุคคล**. พิมพ์ครั้งที่ 14. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2567.
- โกวิท เพ็ชรแสงศรี. **คู่มือกฎหมายปกครองและหลักการบริหารงานสาธารณะ**. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์กรุงสยามการพิมพ์, 2521.
- จันทิพา วสุวัต. **คำอธิบายพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน**. กรุงเทพมหานคร: สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน, 2543.
- นันทกา สุประภาตะนันท์. “สาธารณูปโภคและเทศบาล.” ใน **คำสอนชั้นปริญญาตรี คณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี**. พระนคร: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์และการเมือง, 2503.
- นันทวัฒน์ บรมานันท์. **กฎหมายเกี่ยวกับบริการสาธารณะหลัก**. (เอกสารอัดสำเนา). กรุงเทพมหานคร: คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2538.
- ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์.
- ประสิทธิ์ โฆวิไลกุล. **คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยนิติบุคคลและความรับผิดชอบอาญาของนิติบุคคล**. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์นิติธรรม, 2549.
- พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543.
- พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522.
- ไพโรจน์ รักษาเผือก. **คำอธิบายกฎหมายการจัดสรรที่ดิน**. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์วิญญูชน, 2544.
- มนตรี เกิดมีมูล. **การบริหารงานสาธารณูปโภคของท้องถิ่น**. กรุงเทพมหานคร: สำนักพิมพ์เอ็กซ์เปอร์เน็ท, 2551.
- โสภณ พรโชคชัย. **สร้างบ้านจัดสรรอย่างไรให้ขายดี** [Online]. Available URL: <https://www.thaiappraisal.org>, 2568 (ตุลาคม, 1).