

# นิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรร (จบ)

นิพนธ์ ลักขณาอภิศร



ต่อ จากฉบับที่แล้ว

**เมื่อ** ทราบระเบียบขั้นตอนในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วจะเห็นว่าลำดับขั้นตอนมากพอสมควร (ปกติใช้เวลาประมาณ 1 ปี ตั้งแต่เชิญประชุมครั้งแรกจนไปโอนทรัพย์สินกันที่กรมที่ดิน) ซึ่งทางผู้ยื่นจัดสรรจะทำหน้าที่เป็นเจ้าภาพในการดำเนินการในทางกฎหมาย เพราะทางผู้ยื่นจัดสรรก็มีความต้องการจะพ้นภาระในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางเหล่านี้เช่นกัน

สำหรับคำถามที่ถือว่าเป็นคำถามยอดนิยมเกี่ยวกับเรื่องการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง พอสรุปเป็นประเด็น ดังนี้

**1) เมื่อไรผู้จัดสรรจะนำเงินที่เรียกเก็บจากลูกบ้านภายในโครงการมาใช้จ่าย?**

**ตอบ** ก่อนจะตอบคำถามอย่างสั้นๆ ห้วนๆ ผมขอเกริ่นหลักการในการกำหนดค่าใช้จ่ายในทางกฎหมายเบื้องต้นให้พอเข้าใจที่มาที่ไปเสียหนึ่ง ค่าใช้จ่ายหลักๆ ที่เกิดขึ้นในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางในโครงการนั้น แบ่งเป็น 2 หมวดใหญ่คือ

**(1) ค่าใช้จ่ายส่วนบริการสาธารณะ** เป็นค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางที่ข้อกำหนดจัดสรรที่ดินฯ พ.ศ.2550 กำหนดให้ผู้จัดสรรต้องมี เช่น ตามหมวดที่ 8 ข้อ 33 เรื่อง สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา ระบุไว้ว่า “ให้กันพื้นที่ไว้เพื่อจัดทำสวน สนามเด็กเล่น และ/หรือสนามกีฬา โดยคำนวณจากพื้นที่จัดจำหน่ายไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ซึ่งจะต้องมีที่ตั้ง ขนาด และรูปแปลงที่เหมาะสมสะดวกแก่การเข้าใช้ประโยชน์ และมีระยะแต่ละด้านไม่ต่ำกว่า 10.00 เมตร และไม่แบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยหลายแห่ง เว้นแต่เป็นการกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้ไม่ต่ำกว่า 1 ไร่ และให้ปลูกไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 25 ของพื้นที่สวน ตามหลักวิชาการของภูมิสถาปัตยกรรม และพื้นที่สวน

สนามเด็กเล่น สนามกีฬาจะต้องปลอดภัยผูกพันและการรอนสิทธิใดๆ”

ฉะนั้นค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางที่ผู้จัดสรรระบุว่า เป็นไปตามพื้นที่ร้อยละ 5 ตามข้อกำหนดข้างต้น จะสามารถนำเงินที่เรียกเก็บจากลูกบ้านมาใช้จ่ายได้

**(2) ค่าใช้จ่ายส่วนสาธารณูปโภค** เป็นค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางที่ทางผู้จัดสรรจัดทำไว้เพิ่มเติมนอกเหนือจากข้อกำหนดจัดสรรที่ดินฯ กำหนดไว้ และตอนยื่นจัดสรรทางผู้จัดสรรไม่ได้จดทะเบียนให้เป็นส่วนสาธารณูปโภค โดยจะจดทะเบียนเป็นส่วนบริการสาธารณะเพื่ออำนวยความสะดวกแทน การจดทะเบียนทรัพย์สินประเภทนี้สิทธิ์ยังคงเป็นของผู้ยื่นจัดสรร ฉะนั้น ค่าใช้จ่ายในการดูแลทรัพย์สินประเภทนี้ผู้จัดสรรจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบจนกว่าจะส่งมอบทรัพย์สินนี้ให้กับนิติบุคคล

เมื่อพอเข้าใจในหลักการดังกล่าวแล้ว คำตอบของคำถามนี้คือ ตั้งแต่ในระหว่างที่ยังไม่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ผู้จัดสรรสามารถนำเงินส่วนกลางที่เรียกเก็บจากลูกบ้านมาใช้จ่ายได้ ตั้งแต่การโอนสิทธิ์บ้านหลังแรกในโครงการ เฉพาะค่าใช้จ่ายที่เป็นค่าใช้จ่ายบริการส่วนสาธารณะ โดยค่าใช้จ่ายที่นำมาใช้นี้จะใช้จ่ายตามสัดส่วนการถือครองของพื้นที่จำหน่าย หมายความว่า หากเริ่มมีการโอนสิทธิ์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหลังแรก สัดส่วนค่าใช้จ่ายก็จะเป็นของผู้ซื้อตามสัดส่วนถือครอง และที่เหลือจะเป็นของผู้ยื่นจัดสรรที่ยังถือครองอยู่ ผู้ยื่นจัดสรรจะต้องทำบัญชีแสดงรายละเอียดค่าใช้จ่ายให้ชัดเจนเพื่อเสนอให้กับคณะกรรมการนิติฯ เมื่อมีการจัดตั้ง

ค่าใช้จ่ายส่วนบริการสาธารณะ (ลูกบ้าน)	ค่าใช้จ่ายส่วนสาธารณูปโภค (ผู้ยื่นจัดสรร)
ค่าบริการรักษาความปลอดภัย	ค่าบริการรักษาความปลอดภัย (ส่วนเพิ่มเติมจากมาตรฐานตอนยื่นจัดสรร)
ค่าบริการรักษาความสะอาดถนน	ค่าดูแลสวนส่วนกลาง
ค่ากระแสไฟฟ้าไฟส่องสว่างส่วนกลางส่วนไฟถนน	ค่ากระแสไฟฟ้าอาคารสโมสรและไฟฟ้าสวนส่วนกลาง
ค่าจัดเก็บขยะ	ค่าน้ำประปา, ค่าโทรศัพท์
ค่าน้ำประปาสำหรับพนักงานเพื่อการอุปโภคบริโภค	ค่าดูแลความสะอาดสระว่ายน้ำ
ค่าธรรมเนียมในการบริหารจัดการ	ค่าแม่บ้านทำความสะอาด
	ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด

เมื่อใช้ศัพท์เป็นภาษากฎหมายอาจทำให้เข้าใจยาก ผมขอแบ่งค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในทางปฏิบัติจริงออกเป็นตารางเพื่อให้ง่ายต่อการทำความเข้าใจ ว่าค่าใช้จ่ายประเภทไหนเป็นค่าใช้จ่ายส่วนสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายไหนเป็นค่าใช้จ่ายส่วนสาธารณะ

## 2) ค่าส่วนกลางที่ผู้จัดสรรเรียกเก็บตอนขายบ้านมีที่มาอย่างไร?

**ตอบ** ค่าบริการสาธารณะที่เรียกเก็บมาจากการประมาณการของผู้ยื่นจัดสรร โดยแบ่งตามรายการค่าใช้จ่ายส่วนสาธารณะตามตารางข้างต้น โดยจะระบุปริมาณตามสภาพแต่ละโครงการ และทำการยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดินโดยเจ้าหน้าที่ที่ดินเป็นผู้พิจารณาเห็นชอบอัตราที่เหมาะสม ซึ่งผู้ยื่นจัดสรรจะสามารถเรียกเก็บจากผู้ซื้อได้ในอัตราที่กำหนด

## 3) กรณีที่เงินค่าส่วนกลางที่เรียกเก็บล่วงหน้าถูกนำมาใช้จนหมดก่อนจัดตั้งคณะนิติฯ แล้วทางผู้ยื่นจัดสรรจะดำเนินการอย่างไร?

**ตอบ** ในกรณีนี้จะเกิดขึ้นได้ในโครงการที่ใช้เวลาในการพัฒนาโครงการนาน ทำให้เงินที่เรียกเก็บล่วงหน้ามันไม่เพียงพอที่จะจัดตั้งนิติฯ ทางผู้ยื่นจัดสรรจะทำหน้าที่แทนนิติฯเรียกเก็บค่าส่วนกลางเพิ่มเติมจากลูกบ้านได้ แต่บางกรณีผู้ยื่นจัดสรรจะทำการสำรองเงินเป็นค่าใช้จ่ายไปก่อน และส่งยอดบัญชีติดลบให้กับทางนิติฯ เมื่อจัดตั้งแล้ว

## 4) ทำไมเมื่อจัดตั้งนิติฯ เรียบร้อยแล้ว อัตราค่าส่วนกลางเดิมที่เรียกเก็บมักจะไม่เพียงพอ?

**ตอบ** นอกจากเหตุผลตามปกติเกี่ยวกับภาวะเงินเฟ้อที่เกิดขึ้นทุกปี ค่าใช้จ่ายต่างๆ ก็ปรับตัวสูงขึ้นทุกๆ ปีแล้ว ยังมีอีกเหตุผลสำคัญ นั่นคือ ขณะที่ยังไม่จัดตั้งนิติฯ ผู้ยื่นจัดสรรจะยอมชำระค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมเพื่อส่งเสริมการขาย อาทิ การมีพนักงานรักษาความปลอดภัยจำนวนมากว่ามาตรฐาน ไม่ว่าจะป็นพนักงานเปิดประตู, กางร่มให้กับลูกค้า, การมีพนักงานรักษาความสะอาดจำนวนมากว่ามาตรฐาน เนื่องจากต้องรักษาภาพลักษณ์ที่ดีระหว่างช่วงการขายจึงมีการจัดจ้างจำนวนมากขึ้นเพื่อกิจกรรมบริการลูกค้า เช่น เสิร์ฟน้ำให้ลูกค้าในอาคารสโมสร, จัดเก็บรองเท้าให้เรียบร้อย, ทำความสะอาดส่วนต่างๆ บ่อยขึ้น, การเปิดไฟส่องสว่าง, เครื่องปรับอากาศในอาคารส่วนกลางตลอดวัน ฯลฯ

การที่ผู้ยื่นจัดสรรเคยบริการลูกค้าเสียจนเคยชิน และภาระค่าใช้จ่ายเหล่านี้ผู้ยื่นจัดสรรเป็นผู้รับผิดชอบ เมื่อวันหนึ่งที่ลูกบ้านจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายทั้งหมด และยังต้องการการบริการเหมือนเดิมที่เคยได้รับ อาจตกใจเมื่อเห็นค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจริง และเรียกร้องให้ผู้ยื่นจัดสรรรับผิดชอบส่วนต่างเหล่านี้ ซึ่งหากพิจารณาเหตุปัจจัยทั้งหมดแล้วจะพบว่าทางผู้ยื่นจัดสรรไม่สามารถรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายส่วนนี้ได้ตลอด ฉะนั้นเมื่อจัดตั้งคณะกรรมการนิติฯ เรียบร้อยแล้ว จะต้องทำการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางต่างๆ กันใหม่ให้อยู่ให้สภาพที่เหมาะสม ทั้งในด้านค่าใช้จ่าย, ความสะอาดสวยงาม, และความปลอดภัยของลูกบ้านทุกๆ ท่าน

## 5) ข้อดีของการจัดตั้งนิติบุคคล มีอย่างไร?

**ตอบ**

- (1) ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดในทางกฎหมาย เช่น โฉนดที่ดินแปลงถนน, สวน, อาคารสโมสร
- (2) ได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมการโอนทรัพย์สิน และภาษีอากร
- (3) ได้รับมอบเงินสมทบค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค 7%
- (4) บริหารงานโดยคณะกรรมการหมู่บ้าน ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมายทำหน้าที่เป็นตัวแทนแก้ปัญหาของสมาชิกส่วนรวม
- (5) บริหารชุมชนจากความต้องการของลูกบ้าน เนื่องจากปฏิบัติตามมติเสียงส่วนใหญ่ตามมติในที่ประชุม
- (6) มูลค่าทรัพย์สินโดยรวมในโครงการจะทวีค่าเพิ่มเติมมากขึ้น เมื่อจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว

## 6) หากไม่จัดตั้งนิติบุคคลจะเป็นอย่างไร?

**ตอบ**

- (1) แม้จะมีคณะกรรมการหมู่บ้านแต่ไม่ใช่นิติบุคคลก็ไม่มีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมายที่จะดำเนินการใดๆ
- (2) การเรียกเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางในการบำรุงสาธารณูปโภคจะไม่ได้ได้รับความร่วมมือจากสมาชิก ทำให้เกิดปัญหาขาดงบประมาณในการดำเนินการ
- (3) มูลค่าทรัพย์สินโดยรวมในโครงการจะลดลง เนื่องจากสภาพแวดล้อมภายในหมู่บ้านไม่ได้รับการดูแลรักษาอย่างถูกต้อง

\*ขอขอบคุณข้อมูลการจัดตั้งนิติฯ จากพี่เล็ก ดร.ณิ ศรีชัยกุล และข้อมูลจากหนังสือกฎหมายอสังหาริมทรัพย์ อ.อรุณ ศิริจานุสรณ์

**หากคุณมีคำถาม ปัญหา อยากเข้ามาร่วมแบ่งปันประสบการณ์เกี่ยวกับเรื่องงานก่อสร้าง หรือมีข้อเสนอแนะ ดิชม ผมยินดีรับฟังผ่านทางอีเมล [kobdeksangban@yahoo.co.th](mailto:kobdeksangban@yahoo.co.th) ครับ**

