



พรเทพ ทวีกาญจน์

ผู้บริหารสำนักบริหารบุคคล
บริษัท เจริญโภคภัณฑ์อาหาร จำกัด (มหาชน)

ค่าสาธารณูปโภคที่ค้างชำระ ผู้ซื้อที่ดินต้องรับผิดชอบ หรือไม่

ตามกฎหมายจัดสรรที่ดิน ปี พ.ศ.2543 เมื่อใดที่โครงการได้ขายบ้านหมดผู้จัดสรรที่ดิน (เจ้าของโครงการ) สามารถพ้นภาระความรับผิดชอบต่อเรื่องเหล่านี้ได้ ต่อเมื่อผู้จัดสรรฯ ได้ยกกรรมสิทธิ์ในสาธารณูปโภคส่วนกลางของโครงการให้เป็นสาธารณสมบัตินิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หากในกรณีที่กลุ่มผู้อยู่อาศัยไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลฯ ขึ้นมารับช่วงต่อได้ภายใน 180 วันนับจากวันที่ผู้จัดสรรฯ ประกาศยกเลิกการดำเนินการดังกล่าวให้ตกอยู่ในความดูแลขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ดังนั้นการเลือกซื้อบ้านจัดสรรนอกจากจะต้องพิจารณาเรื่องทำเลที่ตั้ง ราคาบ้าน และราคาที่ดิน เรื่องขนาดของบ้าน และแบบบ้าน รวมถึงพื้นที่ใช้สอย รวมทั้งต้องคำนึงถึงเรื่องความสะดวกสบายต่างๆ ซึ่งจะต้องตรวจสอบ และพิจารณาให้ดีแล้ว ยังต้องพิจารณาในเรื่องของสาธารณูปโภคส่วนกลาง ทั้งถนน และทางเดินในหมู่บ้าน ไฟฟ้าส่องสว่างในที่สาธารณะ รั้ว และประตูของหมู่บ้าน สระว่ายน้ำ สวนหย่อม และสนามเด็กเล่น รวมไปถึงบริการต่างๆ เช่น ยามรักษาความปลอดภัย การจัดเก็บขยะ การบริหารจัดการต้องนำมาประกอบในการพิจารณาตัดสินใจซื้อด้วย เมื่อการจัดสรรในเรื่องเหล่านี้ไม่มีข้อแล้วปัญหาจะเกิดกับผู้ซื้อเสมอ

กฎหมาย พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 จึงได้กำหนดเรื่องสาธารณูปโภคส่วนกลางไว้ ซึ่งน่าจะมีส่วนช่วยแก้ปัญหาดังกล่าวได้แต่ในทางปฏิบัตินั้น ผู้บริโภคยังไม่ได้รับประโยชน์จาก พ.ร.บ. ฉบับนี้มากนัก เพราะขั้นตอนการใช้กฎหมาย และความรู้ความเข้าใจทางกฎหมายของคนทั่วไปมีน้อยมากนั่นเอง การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นมารับช่วงดำเนินการเกี่ยวกับสาธารณูปโภคต่อจากผู้จัดสรรที่ดิน ซึ่งกฎหมายได้ให้อำนาจ และสิทธิพิเศษแก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้มากมายหลายประการ อาทิ มีอำนาจในการออกข้อบังคับ

ของหมู่บ้านเป็นการเฉพาะ มีอำนาจเรียกเก็บค่าบริการสาธารณูปโภคส่วนกลางจากผู้อยู่อาศัยทุกราย มีอำนาจในการทำนิติกรรมต่างๆ สามารถเป็นตัวแทนฟ้องร้องในคดีความที่เกี่ยวข้องกับหมู่บ้าน และผู้อยู่อาศัยได้ และได้รับการยกเว้นภาษีรายได้

ตั้งแต่มี พ.ร.บ. จัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ที่กำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกแปลงต้องมีหน้าที่ร่วมกันออกค่าใช้จ่ายในการจัดการสาธารณูปโภค และบริเวณสาธารณะ ในขณะที่เดียวกันให้ผู้จัดสรรเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายสำหรับแปลงที่ยังไม่มีผู้ซื้อ ตามกฎหมายกำหนดว่าผู้ประกอบภาระจะเอาเงินค่าส่วนกลางไปใช้ “บำรุงรักษาสาธารณูปโภคไม่ได้” จนกว่าจะมีการจัดตั้งนิติบุคคล และจะใช้ค่าส่วนกลางในการดูแลบริหารจัดการ “ได้เฉพาะบริการสาธารณะ” เท่านั้น ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคในโครงการเป็นค่าซ่อมแซมถนน ทางเท้า ซุดลอกท่อระบายน้ำ ค่าดูแลสวนสาธารณะ สวนหย่อม ทะเลสาบ ค่าใช้จ่ายนี้จะเป็นของ





ผู้ประกอบการ ส่วนค่าใช้จ่ายบริการสาธารณะ คือค่าใช้จ่ายในการอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้อาศัย เช่น ไฟฟ้าส่องสว่าง ค่าบริหารจัดการ ค่าจัดเก็บขยะ ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าใช้จ่ายนี้ผู้ประกอบการจะเอาค่าส่วนกลางไปใช้จ่ายได้ แต่ต้องชี้เฉพาะเท่าที่จำเป็น และเหมาะสมเท่านั้น

กรณีการชำระเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางล่าช้าของผู้อยู่อาศัย ซึ่งจะพบปัญหาในเรื่องนี้มาก มาตรา 50 วรรคแรกของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ จึงได้กำหนดไว้ประมาณนี้ว่า “ผู้มีหน้าที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคตามมาตรา 49 วรรคสอง ที่ชำระเงินดังกล่าวล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด จะต้องจ่ายค่าปรับสำหรับการจ่ายเงินล่าช้าตามอัตราที่คณะกรรมการกำหนด” จากกฎหมายดังกล่าวจะเห็นได้ว่า การชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางล่าช้า กรณีหมู่บ้านจัดสรรนั้นก็มีการปรับเช่นกัน เพียงแต่ค่าปรับส่วนนี้ต้องเป็นไปตามที่ “คณะกรรมการ” กำหนด ซึ่งคณะกรรมการนี้ก็คือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด โดยในปัจจุบัน คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครประกาศกำหนดให้ค่าปรับกรณีชำระเงินค่าส่วนกลางล่าช้านี้ ให้เป็นไปตามที่คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเสนอให้ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบ เมื่อตอนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แต่ต้องไม่เกินร้อยละ 10 ของจำนวนเงินที่ค้างชำระ และถ้าค้างชำระเกิน 6 เดือน ก็จะเรียกเก็บเงินเพิ่มได้ร้อยละ 20 ต่อปี และกฎหมายกำหนดไว้ในมาตรา 50 วรรคสอง เป็นลงโทษว่า “...ผู้ที่ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคตั้งแต่ 3 เดือนขึ้นไป อาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค และในกรณีค้างชำระตั้งแต่ 6 เดือนขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจจะระงับการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด...”

ประเด็นนี้มีปัญหาถามว่า เงินค้างชำระค่าบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคที่เจ้าของที่ดินเดิมค้างชำระอยู่ หากต่อมาจะขายที่ดินแปลงนั้นให้กับบุคคลอื่นใครต้องรับผิดชอบเงินค้างชำระส่วนนี้ และต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้จากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมาแสดงด้วยหรือไม่ ประเด็นดังกล่าวนี้ศาลฎีกาได้ตัดสินเป็นแนวทางในการปฏิบัติไว้ดังนี้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3188/2561 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 กำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบในการชำระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภค และลงโทษผู้มีหน้าที่ชำระ แต่ชำระเงินดังกล่าวล่าช้า เฉพาะสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในขณะที่เกิดค่าใช้จ่าย ซึ่งเป็นผู้ได้รับประโยชน์จากสาธารณูปโภคดังกล่าวอย่างแท้จริงเท่านั้น โดยไม่ได้บัญญัติให้รวมไปถึงผู้รับโอนที่ดิน ต่อมาจากเจ้าของเดิมที่เป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้รับผิดชอบในค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคอันเกิดก่อนที่ จะได้รับโอนหรือเข้าครอบครองที่ดิน และไม่มีบทบัญญัติใด บังคับให้พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมได้ เมื่อดังกล่าวปลอดจากหนี้อันเกิดจากค่าบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภค โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้จากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมาแสดง เมื่อเงินค่าบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคเกิดขึ้นก่อนโจทก์ เข้าเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โจทก์ไม่มีหน้าที่ที่ต้องชำระเงินค่าบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคที่เกิดขึ้นก่อนที่ โจทก์รับโอนที่ดินมาจำเลยที่ 1 ผู้มีอำนาจหน้าที่ดูแลบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคย่อมเรียกเอาจากเจ้าของที่ดินคนเดิมในขณะเกิดหนี้ได้โดยตรง

บทสรุปส่งท้าย กรณีของบ้านจัดสรรนั้น ไม่ได้กำหนดให้ต้องมีหนังสือปลอดหนี้มาแสดง แต่เป็นหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ต้องทำหนังสือไปแจ้งสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องว่าบ้านจัดสรรหลังดังกล่าวมีหนี้ค่าส่วนกลางค้างชำระเกิน 6 เดือน ให้ระงับการจดทะเบียนไว้ ซึ่งกรณีนี้อาจเป็นปัญหาได้หากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ได้ทำหนังสือไปแจ้งสำนักงานที่ดินว่ามีหนี้ค่าส่วนกลางค้างชำระเกิน 6 เดือน เจ้าพนักงานที่ดินก็จะยอมจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมให้ตามปกติ กรณีเช่นนี้มีคำพิพากษาที่ยกมาเป็นตัวอย่างข้างต้น ซึ่งได้พิพากษาว่ากฎหมายไม่ได้กำหนดว่าการโอนกรรมสิทธิต้องมีหนังสือปลอดหนี้ เมื่อมีหนี้ค่าส่วนกลางค้างชำระนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องฟ้องเรียกเอาจากเจ้าของเดิม ซึ่งถือว่าเป็นผู้ใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ไม่ใช่ฟ้องเอาจากเจ้าของใหม่