

ที่ พร ๐๐๑๗.๑/๖ ๕๘๐



1414
28 0.21. 2567
10.02

๑. กวดหร่านน้ำ
 ๒. ดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน วัน
 ๓. ให้ทำเสนอ
 ๔. พร้อม
 ๕. พร ๕๕๐๐๐

๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๗

เรื่อง แจ้งผลการวินิจฉัยของผู้ตรวจการแผ่นดิน กรณี ให้คุ้มครองผู้ซื้อหมู่บ้านจัดสรรก่อนมีพระราชบัญญัติ
การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดแพร่ นายอำเภอทุกอำเภอ และนายกเทศมนตรีเมืองแพร่

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๒๐๕.๓/ว ๑๗๘๘
ลงวันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๗ จำนวน ๑ ฉบับ

[illegible]

วันที่ 28 ก.พ. 2567

☐ เจ้าหน้าที่รับผิดชอบ

(ลงชื่อ)

ด้วยจังหวัดแพร่ได้รับแจ้งจากกระทรวงมหาดไทยว่า สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินได้แจ้งหลักวินิจฉัย
กรณี มีผู้ร้องเรียนขอให้ผู้ตรวจการแผ่นดินเสนอแนะต่อกรมที่ดิน ให้มีการปรับปรุงกฎหมายเพื่อคุ้มครอง
ผู้ซื้อหมู่บ้านจัดสรรก่อนมีพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เนื่องจากที่ดินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน
อาทิ ถนน สวน ช่องทางกลับรถ ยังเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จัดสรรที่ดิน ทำให้ชุมชนหรือผู้ซื้อโครงการบ้าน
และที่ดินจัดสรรดังกล่าวเกิดปัญหาในการจัดการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ซึ่งพื้นที่ดังกล่าว ควรเป็น
ที่สาธารณประโยชน์ และผู้ตรวจการแผ่นดินได้มีคำวินิจฉัยยุติเรื่องดังกล่าวแล้ว โดยมีข้อเสนอแนะ
ให้กระทรวงมหาดไทยแจ้งผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด ให้ประชาสัมพันธ์ข้อมูลเกี่ยวกับแนวทางการจัดการ
บำรุงรักษาสาธารณูปโภค และการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านให้กับผู้จัดสรรที่ดิน และผู้ซื้อที่ดินได้ทราบถึงบทบาทหน้าที่
และแนวทางการดำเนินการในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค เพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปด้วยความเรียบร้อย
จึงขอให้ปฏิบัติตามคำวินิจฉัยและข้อเสนอแนะของผู้ตรวจการแผ่นดินดังกล่าวโดยเคร่งครัด รายละเอียด
ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบและถือปฏิบัติในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป ทั้งนี้ ขอให้สำนักงานที่ดินจังหวัดแพร่
แจ้งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดแพร่ และขอให้อำเภอเมืองแพร่และองค์การบริหารส่วนตำบล
ในพื้นที่ด้วย

ฉัน นันทกมลวรรณ ใจเย็นและขี้อายมีคุณธรรม ขอแสดงความนับถือ
เพื่อนร่วมงานและอาจารย์

- อินทรีย์วัตถุ

เรียน ผู้อำนวยการกองการเจ้าหน้าที่

- เพื่อโปรดทราบและพิจารณา

~~— as follows from which~~

กรณี ในผู้ปกครองผู้สอนบ้าน จดสง (นายสิทธิชัย สกลเสาวภาคย์)

ก่อนมีพ.ร.บ. การจัดการที่ดิน ^{พ.ร.บ. ๒๕๖๒} รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน

สรุปได้ว่า ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ซื้อที่ดินผู้ราชการจังหวัดแพร่

[illegible]

(นายหนูไกร โปร่งมณี)

หัวหน้ากลุ่มงานวินัยและส่งเสริมคุณธรรม

เรียน ปลัดเทศบาลเมืองแพร่

- เพื่อโปรดทราบและพิจารณา

-၂၅၀၁၃၄၅၆၇၈၉၀၁၂၃၄၅၆၇၈၉၀

၁၁ ခုနှစ်ကလေးကတည်းက နေထိုင်ခဲ့ပါသည်။

ଅନୁପମା

આર્થિક રી.વ.

(วิชญ รอดสี)

ผู้อำนวยการกองการเจ้าหน้าที่

၁ မြို့၊ ရန်ကုန်

24 N.W. 6657

ถ้วนที่สุด

ที่ มท ๐๒๐๕.๓/ว๖๗๕๖



ศูนย์ดำรงธรรมจังหวัดแพร่

เลขที่

135

20 ก.พ. 2567

ศูนย์ดำรงธรรม มท

จังหวัดแพร่

1648

เลขรับ

วันที่ 20 ก.พ. 2567

เวลา

กระทรวงมหาดไทย

ถนนอัษฎางค์ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๗

เรื่อง แจ้งผลการวินิจฉัยของผู้ตรวจการแผ่นดิน กรณี ให้คุ้มครองผู้ซื้อหมู่บ้านจัดสรรก่อนมีพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือสำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน ถ้วนที่สุด ที่ ผผ ๑๐๐๒/๒๖๗๒

ลงวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๖๖

จำนวน ๑ ฉบับ

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

กระทรวงมหาดไทยจึงขอให้จังหวัดดำเนินการตามข้อเสนอแนะของสำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน ในการประชาสัมพันธ์ข้อมูลเกี่ยวกับแนวทางการจัดการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านให้กับผู้จัดสรรที่ดินและผู้ซื้อที่ดินได้ทราบถึงบทบาทหน้าที่ และแนวทางการดำเนินการในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณาดำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ

(นายอลงกต วรกี)

ผู้ตรวจราชการกระทรวงมหาดไทย

รักษาการในตำแหน่งหัวหน้าผู้ตรวจราชการกระทรวงมหาดไทย

ปฏิบัติราชการแทน ปลัดกระทรวงมหาดไทย

สำนักงานปลัดกระทรวง

สำนักตรวจราชการและเรื่องราวจึงทุกข

โทร. ๐ ๒๒๒๑ ๑๑๓๓ มท ๕๐๗๖๕

โทรสาร ๐ ๒๒๒๒ ๖๘๓๘ มท ๕๐๖๖๔

ด่วนที่สุด
ที่ ผผ ๑๐๐๒/๒๖๖๒

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



กระทรวงมหาดไทย
กองกลาง สำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทย
วันที่ 13 ก.ย. 2566
เลขรับ ๑๑๐๘๖
C14.14.๑๓

สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน
ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ
อาคารรัฐประศาสนภักดี ชั้น ๕
ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง
เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๑ กันยายน ๒๕๖๖

ส.นักตรวจราชการ ร้องทุกข์
รับ 4621
13 ก.ย. 2566
เวลา

เรื่อง แจ้งผลการวินิจฉัยของผู้ตรวจการแผ่นดิน

เรียน ปลัดกระทรวงมหาดไทย

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาคำวินิจฉัยและข้อเสนอแนะของผู้ตรวจการแผ่นดิน เรื่องร้องเรียนเลขแดงที่ ๒๑๖๕ / ๒๕๖๖
ลงวันที่ ๕ กันยายน ๒๕๖๖ จำนวน ๗ แผ่น

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

สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดินขอเรียนว่า เรื่องร้องเรียนดังกล่าว ผู้ตรวจการแผ่นดินได้มีคำวินิจฉัยให้ยุติเรื่องร้องเรียนแล้ว โดยมีข้อเสนอแนะให้กระทรวงมหาดไทยแจ้งผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัดให้ประชาสัมพันธ์ข้อมูลเกี่ยวกับแนวทางการจัดการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค 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

เรื่องร้องเรียนเลขดำที่...๑๓๖๘/๒๕๖๕..

เรื่องร้องเรียนเลขแดงที่ ๒ ๓ ๖ ๕ / ๒๕๖๖

วันที่ ๕ กันยายน ๒๕๖๖

๑. ผู้แจ้ง/ผู้ร้องเรียน

นายถวิล ตัญยงค์

๒. ผู้ถูกร้องเรียนและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

๓. ประเด็นเรื่องร้องเรียน

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

๔. ข้อเท็จจริง

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

พระราชบัญญัติการจัดการที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้ให้ความคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามสิทธิประโยชน์ที่ควรได้รับ ซึ่งตามมาตรา ๔๓ กำหนดให้สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น

/เพื่อการจัดสรร...

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

คณะกรรมการหมู่บ้านได้มีการร้องเรียนไปยังหน่วยงานต่าง ๆ อาทิ

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

๒. ยื่นฟ้องต่อศาลจังหวัดตลิ่งชัน ความอาญาคดีหมายเลขดำที่ ๓๒๘๘/๒๕๕๘ คดีหมายเลขแดงที่ ๓๕๕๔/๒๕๕๔ ศาลชั้นต้นสั่งปรับ โจทก์ยื่นอุทธรณ์ เมื่อวันที่ ๑ พฤษภาคม ๒๕๕๐ ศาลอุทธรณ์ได้พิพากษาแก้ไข้จำเลยปฏิบัติตามกฎหมาย แต่จำเลยยังเพิกเฉย

๓. ยื่นฟ้องต่อศาลจังหวัดตลิ่งชัน เมื่อวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๕ คดีหมายเลขดำที่ ผบ๕๕๕๕/๒๕๕๕ ในชั้นการพิจารณา สรุปได้ว่า โจทก์จะกลับมาทำประชาคมดีให้จำเลยยกสาธารณูปโภคที่ทำการจัดสรรทั้งโครงการให้เป็นี่สาธารณประโยชน์ ต่อมาโจทก์เสียชีวิตเรื่องจึงเงียบหายไป

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

ผู้ร้องเรียนจึงเห็นว่าพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งเกิดขึ้นภายหลังจากมีหมู่บ้าน กำหนดให้บรรดาสงสารณประโยชน์ที่ผู้จัดสรรที่ดินทำขึ้นในหมู่บ้านจัดสรรต้องโอน/มอบให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การโอนเป็นที่สาธารณะจึงไม่สามารถทำได้

๔.๒ กรมที่ดินชี้แจงข้อเท็จจริงสรุปความได้ ดังนี้

๔.๒.๑ โครงการจัดสรรที่ดินที่มีก่อนพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ใช้บังคับ คือโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ซึ่งประกาศฉบับดังกล่าวได้กำหนดไว้ในข้อ ๓๐ วรรคหนึ่ง ว่าสาธารณูปโภคในโครงการซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น เพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่

/ของผู้จัดสรร...

ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไป ที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น โดยตลอด และจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจ่ายอมลตไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ และ ข้อ ๓๐ วรรคสอง ได้บัญญัติให้ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้ก็ต่อเมื่อ ได้อุทิศทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์หรือได้อนให้แก่เทศบาล สุขาภิบาล หรือองค์การบริหาร ส่วนจังหวัดแห่งท้องที่ที่ดินจัดสรรอยู่ในเขต ต่อมาได้มีการตราพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เป็นกฎหมายจัดสรรที่ดินฉบับใหม่ แทนประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ซึ่งมีผลบังคับใช้เมื่อวันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๔๓ ถึงปัจจุบัน ได้ยกเลิกประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าว แต่ยังคงบัญญัติหลักการ ตามข้อ ๓๐ ไว้ในมาตรา ๔๓ ว่าให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการให้คงสภาพ ดังที่ได้จัดทำขึ้นตลอดไป และห้ามกระทำการใด ๆ จนเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจ่ายอมลนั้นลดไป หรือเสื่อมความสะดวก อย่างไรก็ตาม กฎหมายได้กำหนดขั้นตอนและวิธีการเพื่อให้ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้น จากหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้ ไว้ในมาตรา ๔๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรร ที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ 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

* ๔.๒.๒ กรมที่ดินได้จัดทำคู่มือการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยรวบรวมข้อกำหนดและระเบียบที่เกี่ยวข้องพร้อมทั้งตัวอย่าง เพื่อให้ผู้เกี่ยวข้องในทุกภาคส่วนได้ใช้เป็นคู่มือในการดำเนินการที่ถูกต้องซึ่งสามารถเข้าไปดูคู่มือดังกล่าวได้ทางเว็บไซต์ของกรมที่ดิน (https://www.dol.go.th/Knowledge/niti_2566.pdf) *

๔.๒.๓ กรณีผู้จัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) มิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถดำเนินการได้ ตามมาตรา ๗๐ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ โดยผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ อาจยื่นขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (การรวบรวมรายชื่ออาจทำโดยการจัดประชุมเพื่อมีมติหรือการเข้าชื่อร่วมกันเป็นหนังสือ) และรับโอนสาธารณูปโภคในโครงการไปจัดการและดูแลรักษาต่อไป ซึ่งเมื่อได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคจะตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยผลของกฎหมายทันที ตามความในมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ และเป็นหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จะดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่อไป หากต่อมานิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรประสงค์จะโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคต่าง ๆ ให้เป็นสาธารณประโยชน์ ก็สามารถดำเนินการต่อไปได้โดยจะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก และต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดด้วย ตามนัยมาตรา ๔๘ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และข้อ ๑๖ ของกฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๕๕

๕. ข้อกำหนด

๕.๑ พระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยผู้ตรวจการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๖๐

มาตรา ๒๒ ผู้ตรวจการแผ่นดิน มีหน้าที่และอำนาจดังต่อไปนี้

(๑) เสนอแนะต่อหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องเพื่อให้มีการปรับปรุงกฎหมาย กฎ คำสั่ง หรือขั้นตอนการปฏิบัติงานใด ๆ บรรดาที่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนหรือความไม่เป็นธรรมแก่ประชาชนหรือเป็นภาระแก่ประชาชนโดยไม่จำเป็นหรือเกินสมควรแก่เหตุ

มาตรา ๓๗ ภายใต้บังคับมาตรา ๖ ห้ามมิให้ผู้ตรวจการแผ่นดินรับเรื่องจากผู้ตรวจการแผ่นดินพิจารณาแล้วเห็นว่ามิมีลักษณะดังต่อไปนี้ ไว้พิจารณา

(๘) เรื่องอื่นตามมติที่ผู้ตรวจการแผ่นดินกำหนด

ในกรณีที่ความปรากฏในภายหลังว่าเป็นเรื่องที่มีลักษณะตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ตรวจการแผ่นดินสั่งยุติเรื่อง

๕.๒ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

มาตรา ๔๓ สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจ่ายอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดิน

จัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจ่ายอมลตไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้

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. ๒๕๕๔

มาตรา ๘ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

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

(๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

(๒) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษา 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) เรื่องที่ได้เป็นไปตามมาตรา ๒๒ (๑) (๒) (๓) หรือ (๔) แห่งพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญว่าด้วยผู้ตรวจการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๖๐ แล้วแต่กรณี

๖. ข้อพิจารณา

ผู้ตรวจการแผ่นดินพิจารณาข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วเห็นว่า กรณีผู้ร้องเรียนขอให้ผู้ตรวจการแผ่นดินเสนอแนะต่อกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย ให้มีการปรับปรุงกฎหมายเพื่อคุ้มครอง

ผู้ซื้อหมู่บ้านจัดสรรก่อนมีพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เนื่องจากที่ดินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน อาทิ ถนน สวน ช่องทางกลับรถ ยังเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จัดสรรที่ดิน ทำให้ชุมชนหรือผู้ซื้อโครงการบ้าน และที่ดินจัดสรรดังกล่าวเกิดปัญหาในการจัดการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวควรเป็น ที่สาธารณประโยชน์ นั้น ข้อเท็จจริงปรากฏว่า กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินได้กำหนดเรื่องการบำรุงรักษา สาธารณูปโภคไว้ให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดิน โดยกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษา สาธารณูปโภคได้ใน ๒ กรณี ได้แก่ ๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อรับโอนทรัพย์สิน ดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา ๒) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการ อย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็น สาธารณประโยชน์ แม้หมู่บ้านของผู้ร้องเรียนจะเกิดขึ้นก่อนกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินฉบับปัจจุบัน แต่ก็สามารถนำกฎหมายฉบับดังกล่าวมาบังคับใช้ในการจัดการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้โดยอนุโลม ซึ่งหาก ผู้จัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) มิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการ บำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถดำเนินการได้โดยผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวน ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ อาจยื่นขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และรับโอนสาธารณูปโภคในโครงการ ไปจัดการและดูแลรักษาต่อไป ซึ่งเมื่อได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ทรัพย์สินอันเป็น สาธารณูปโภคจะตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยผลของกฎหมายทันที และเป็นหน้าที่ของนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรรที่จะดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่อไป หากต่อมานิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรประสงค์จะโอน ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคต่าง ๆ ให้เป็นสาธารณประโยชน์ก็สามารถดำเนินการต่อไปได้ ปัญหาการโอน ทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ดังเช่นกรณีโรงเรียนนี้จึงไม่ใช่ปัญหาในทางกฎหมายแต่อาจเกิดจาก ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรบางหมู่บ้านไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลเพื่อรับโอนที่ดินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันได้เพราะเหตุปัจจัย บางประการ อาทิ ขาดความรู้ความเข้าใจ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถประชุมและตกลงกันได้ จากข้อเท็จจริง ดังกล่าวจึงถือมิได้ว่าพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และฉบับแก้ไข ก่อให้เกิดความเดือดร้อน หรือไม่เป็นธรรมแก่ผู้ร้องเรียน 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 และแนะนำให้ ผู้ร้องเรียนศึกษาคู่มือการจัดตั้งนิติบุคคลในเว็บไซต์ของกรมที่ดินในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อรับโอน

/ทรัพย์สิน...

๒๓ ๓๐ ๐๖ ๒๕๖๒
M... t

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