

การจัดเก็บเงินค่าใช้จ่ายในโครงการจัดสรรที่ดิน

ปัญหาที่ผู้ซื้อที่ดินจากโครงการจัดสรรต้องรู้ได้แก่ภาระหน้าที่ในการจ่ายเงินค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ ทั้งนี้ ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้กำหนดทรัพย์สินในโครงการจัดสรรที่ดินใน ๒ ลักษณะ ได้แก่ ๑. ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภค กับ ๒. ทรัพย์สินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ดังนั้น เงินที่ผู้ซื้อที่ดินในโครงการจัดสรร จึงมีที่มาและเงื่อนไขในการเรียกเก็บที่แตกต่างกัน ดังนี้

๑. สาธารณูปโภค



สาธารณูปโภค หมายถึง สิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรใช้ประโยชน์ร่วมกันตามสัญญาหรือแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตซึ่งบทบัญญัติตามมาตรา ๔๓ ได้กำหนดประเภทสิ่งสาธารณูปโภคไว้ เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น เป็นต้น และให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นต่อไป ดังนั้น ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคที่เกินขึ้น จึงเป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะต้องรับผิดชอบ จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ได้ เช่น ค่าใช้จ่ายในการดูแลบำรุงรักษาสวนสาธารณะ ค่าจ้างคนดูแลสวน ค่ารดน้ำต้นไม้ ตัดแต่งกิ่งไม้ ใส่ปุ๋ยพรวนดิน เก็บกวาดใบไม้ ถือเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคเช่นกัน แต่อย่างไร ก็ตามได้มีคำพิพากษาฎีกาที่ ๖๕๖๕-๖๕๖๗/๒๕๕๐ วินิจฉัยไว้ว่า การที่สาธารณูปโภค ซึ่งผู้จัดสรรที่ดิน คือ โจทก์ได้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ถือว่าตกอยู่ภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร ให้เป็นหน้าที่ของโจทก์ที่จะต้องบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดตามประกาศคณะปฏิวัติ

ฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๓๐ วรรคหนึ่งอันมีผลใช้บังคับในขณะที่โจทก์ทำการจัดสรรที่ดินก็ตามแต่กฎหมายก็ได้มีบทบัญญัติห้ามมิให้ผู้จัดสรรเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาการจัดการสาธารณูปโภคจากผู้ซื้อที่ดินในอัตราที่เหมาะสมเป็นธรรม เมื่อจำเลยทั้งสามตกลงชำระค่าใช้จ่ายการบำรุงดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้ร่วมกับผู้ซื้อรายอื่นๆ ในโครงการที่เกี่ยวข้องกับส่วนสาธารณะตามที่ระบุไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายบ้านพร้อมที่ดิน จำเลยทั้งสามจึงต้องผูกพันตามข้อสัญญานั้น ข้อตกลงที่ให้จำเลยทั้งสามเฉลี่ยค่าใช้จ่ายดังกล่าวหาได้เป็นการขัดต่อประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๓๐ แต่อย่างใดไม่โจทก์ย่อมมีสิทธิเรียกให้จำเลยทั้งสามชำระค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามข้อสัญญาได้

เมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว บทบัญญัติตามมาตรา ๔๙ ประกอบกับระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่ายฯ พ.ศ. ๒๕๔๕ ให้คณะกรรมการหมู่บ้านกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเสนอให้ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกเห็นชอบ เมื่อที่ประชุมใหญ่สมาชิกเห็นชอบให้จัดเก็บในอัตราใดแล้ว ผู้ที่ซื้อที่ดินในโครงการจัดสรรทุกแปลงและผู้จัดสรรที่ดินสำหรับแปลงที่ยังจำหน่ายไม่ได้หรือไม่ได้หรือได้ออนคืนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดินต้องเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มีหน้าที่ต้องออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคต่อไป

๒. บริการสาธารณะ



บริการสาธารณะ หมายถึง “การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๒๓ (๔) เมื่อตรวจสอบจากโครงการจัดสรรที่ดินก็จะพบว่าบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรที่ดินได้กำหนดไว้ในโครงการ เช่น

๑.๑ การให้บริการรักษาความปลอดภัย ได้แก่ ค่าจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย การบำรุงรักษากล้องโทรทัศน์วงจรปิด

๑.๒ การรักษาความสะอาด ได้แก่ ค่าจ้างพนักงานกวาดถนน

๑.๓ การให้บริการจ่ายกระแสไฟฟ้าส่องสว่างบริเวณส่วนกลาง

๑.๔ การให้บริการจัดเก็บขยะ

๑.๕ การให้บริการน้ำประปาสำหรับพนักงานอุปโภคบริโภค

๑.๖ การให้บริการสโมสรสระว่ายน้ำ

๑.๗ การบริหารจัดการบริการสาธารณะ ได้แก่ ค่าจ้างผู้จัดการ เจ้าหน้าที่ธุรการ ช่างซ่อมบำรุงเบื้องต้น ค่าวัสดุสำนักงาน

เงินค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ ได้ถูกบัญญัติไว้ในมาตรา ๕๓ ว่า การจัดให้มีและการบำรุงรักษาบริการสาธารณะให้นำความในมาตรา ๕๐ มาใช้บังคับ โดยอนุโลม ทั้งนี้ ให้เรียกเก็บค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะได้ตามอัตราที่ คณะกรรมการให้ความเห็นชอบ ดังนั้น หากผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีบริการสาธารณะ ในโครงการจัดสรรที่ดิน ย่อมสามารถขออนุมัติจัดเก็บเงินค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้ และมีสิทธิเรียก เก็บค่าใช้จ่ายจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดให้ความ เห็นชอบไว้ โดยที่การจัดเก็บเงินค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะมีลักษณะแบบ เหมาะค่าใช้จ่ายเป็นรายเดือน ดังนั้น เมื่อผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ต้องจัดบริการสาธารณะให้แก่ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามคำมั่นที่กำหนดไว้ตามแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับ อนุญาตผู้ซื้อที่ดินย่อมต้องมีหน้าที่ชำระค่าใช้บริการสาธารณะตามที่ได้รับอนุญาตนับตั้งแต่มี การให้บริการ ทั้งนี้ หากผู้จัดสรรที่ดินได้เก็บเงินค่าใช้บริการสาธารณะไปจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ไว้แล้วย่อมอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดทำบัญชีรายรับรายจ่าย การให้บริการสาธารณะเป็นประจำทุกเดือน และเปิดโอกาสให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตรวจสอบ การใช้จ่ายได้ หรืออาจปิดประกาศบัญชีรายรับรายจ่ายฯ ไว้ในที่เปิดเผยภายในโครงการ หมู่บ้านจัดสรร

ส่วนมาตรฐานการจัดสรรที่ดิน
สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์