

# การแก้ไขข้อบังคับฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

โดย.....จรรยา ทองนอก

## การแก้ไขข้อบังคับฯ เพื่อ

จัดลำดับหมวดหมู่ หัวข้อเรื่องให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด  
แก้ไขเพิ่มเติมความ ให้ถูกต้อง สมบูรณ์ และเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด  
เพิ่มเติมการตรวจสอบ หรือแนวทางการปฏิบัติของ คณก.ให้มีประสิทธิภาพ และโปร่งใสมากขึ้น

## กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ใช้อักษรย่อ “พ.”

กฎกระทรวงว่าด้วยการขออนุญาตทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.2545 (การบริหารจัดการ ข้อ 10 – 18, ยกเลิกนิติฯ ข้อ 21-23) ใช้อักษรย่อ “ก.”

ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ.2545 ใช้อักษรย่อ “ร.1”

ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยหลักเกณฑ์ และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและ การจัดการสาธารณูปโภค และการจัดทำบัญชี (ค่าใช้จ่ายข้อ 5, หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บ 6-10, การจัดทำบัญชี ข้อ 11-14) ใช้ อักษรย่อ “ร.2”

## หมวดที่ 1 บททั่วไป (ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และความหมาย)

**พ.มาตรา 4** “ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร” หมายความว่าผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดิน ให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรร และให้หมายความรวมถึง ผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไปด้วย

“สิทธิในที่ดิน” หมายความว่ากรรมสิทธิ์ และให้หมายความรวมถึงสิทธิครอบครองด้วย

“บริการสาธารณะ” หมายความว่า การให้บริการ หรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดิน ที่ กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน.....

**พจนานุกรม “สาธารณูปโภค”** น. หมายถึง บริการสาธารณะที่จัดทำขึ้นเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ประชาชน ในสิ่ง อุปโภคที่จำเป็นต่อการดำเนินชีวิต เช่น การไฟฟ้า, การประปา

**หนังสือกรมที่ดิน** ที่ มท 0517.2/ว 20707 ลง 3 ส.ค.52 เรื่อง การบริการสาธารณะตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 “บริการสาธารณะ” แตกต่างกับสาธารณูปโภคที่กฎหมายไม่บังคับให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มี เป็นการ ให้บริการ หรืออำนวยความสะดวกแก่ผู้จัดสรรที่ดิน ด้วยความสมัครใจ เช่น การให้บริการความปลอดภัย การรักษาความ สะอาด สโมสร และสระว่ายน้ำ

**พ.มาตรา มาตรา 45** วรรคแรก และ **ก.ข้อ 3**. ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีรายการ ดังต่อไปนี้

1. **ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร**
2. วัตถุประสงค์
3. ที่ตั้งสำนักงาน
4. ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการ การเลือกตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง การเริ่มดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่ง และ การประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรซึ่งต้องประชุมอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง
5. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชี และการเงิน
6. ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิ และหน้าที่ของสมาชิก
7. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่
8. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ
9. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

**พ.มาตรา 45** วรรคสอง กำหนดให้การขอจดทะเบียนจัดตั้ง การควบ การยกเลิก และการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

**พ.มาตรา 46** ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จดทะเบียนแล้ว มีฐานะเป็นนิติบุคคล

ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร เป็นผู้ดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมาย และข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร เป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก

**พ.มาตรา 47** เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตาม มาตรา 45 แล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกราย เป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ใดซื้อ หรือได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดิน ให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

### หมวดที่ 2 วัตถุประสงค์

**พ.มาตรา 43** สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้น ฯลฯ เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ฯลฯ และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นต่อไป

**พ.มาตรา 44** ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตาม ม.43 เมื่อ .ฯลฯ...ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.ฯ..เพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการ และดูแลบำรุงรักษา.ฯ..

**ร.1 ข้อ 5 (1)** สรุปได้ว่า ให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดทำบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค ที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น และที่ประสงค์จะโอน พร้อมรายละเอียดหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน รวมทั้งระบุจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบ

(2) แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายทราบพร้อมบัญชีทรัพย์สินตาม (1) เพื่อดำเนินการ จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการ และดูแลบำรุงรักษา(ดู ก.23 เพิ่มเติม)

**พ.มาตรา 48** เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

- (1) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค
- (2) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัย และการจรรยาภายในที่ดินจัดสรร
- (3) เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคในส่วนที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่บำรุงรักษาจากสมาชิก
- (4) ยื่นคำร้องทุกข์ หรือเป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิกเกี่ยวกับกรณีที่กระทบสิทธิ หรือประโยชน์ของสมาชิกจำนวนตั้งแต่ 10 รายขึ้นไป
- (5) จัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อสวัสดิการของสมาชิก หรือจัดสรรเงิน หรือทรัพย์สินเพื่อสาธารณประโยชน์
- (6) ดำเนินการงานใดให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ระเบียบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง หรือข้อบังคับของคณะกรรมการที่ออกโดยอาศัยอำนาจตาม พ.ร.บ.นี้

การดำเนินการตาม (1) (2) และ (5) จะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

หมวดที่ 3 ที่ตั้งสำนักงาน

หมวดที่ 4 คณะกรรมการ

**พ.มาตรา 46** (ดูหมวด 1)

**อำนาจหน้าที่ของ คณก. ตาม พ.มาตรา 46 และ 48** (อำนาจหน้าที่นิติ ๗), **ก.ข้อ 3 (4)**(หมวด 1), **ก.ข้อ 9** (หมวด 8), **ก.ข้อ 10.** (หมวด 7), **ก.ข้อ 11.**(หมวด 7), **ก.ข้อ 17** (หมวด 5), **ก.ข้อ18.** (หมวด 5), **ก.ข้อ 21.**(หมวด 9), **ร.2 ข้อ 6.**(หมวด 5), **ร.2 ข้อ 11.**(หมวด 5)

### หมวด 5 การดำเนินงาน การบัญชี และการเงิน

**พ.มาตรา 24 วรรค 5** การเก็บรักษาเงิน การนำส่งเงิน และการเบิกจ่ายเงิน ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

**พ.มาตรา 49** ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภค ให้จัดเก็บเป็นรายเดือนจากที่ดินแปลงย่อยทุกแปลง ทั้งนี้อาจกำหนดค่าใช้จ่ายในอัตราที่แตกต่างตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน หรือขนาดพื้นที่ได้ตามระเบียบที่ คณก.จัดสรรที่ดินกลางกำหนด

ให้ผู้ซื้อที่ดินออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินที่ตนจัดซื้อ และ ผู้จัดสรรที่ดินออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ซื้อ

การกำหนด และการแก้ไขอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภค จะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

ให้เริ่มเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภค เมื่อเริ่มจัดตั้งนิติบุคคลตาม ม.44(1) โดยให้นิติบุคคลที่มีหน้าที่ในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค มีอำนาจในการจัดเก็บ

หลักเกณฑ์ และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภค และการจัดทำบัญชี ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

**พ.มาตรา 50** ผู้มีหน้าที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภค ตาม ม.49 วรรค 2 ที่ชำระเงินดังกล่าวล่าช้ากว่าที่กำหนด จะต้องจ่ายค่าปรับสำหรับการจ่ายล่าช้าตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

ผู้ที่ค้างชำระ ๗ ติดต่อกันตั้งแต่สามเดือนขึ้นไป อาจถูกระงับการให้บริการ หรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค และในกรณีที่ค้างชำระติดต่อกันตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจจะระงับการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมในที่ดินจัดสรรจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน ทั้งนี้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

ให้ถือว่าหนี้ค่าบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคเป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลรักษาอสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินของผู้ค้างชำระ

### **ค่าใช้จ่าย**

**ร.2 ข้อ 3 ค่าใช้จ่าย** หมายความว่า ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค

**ร.2 ข้อ 5** นิติบุคคล ๗ อาจกำหนดค่าใช้จ่ายที่จะจัดเก็บจากที่ดินทุกแปลง ในอัตราตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน หรือขนาดพื้นที่ ดังนี้

- (1) เพื่อประกอบอาคารอุตสาหกรรม (2) เพื่อประกอบอาคารพาณิชย์กรรม
- (3) เพื่อเกษตรกรรม (4) เพื่ออยู่อาศัย และ (5) ที่ดินว่างเปล่า

### **หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บ**

**ร.2 ข้อ 6** ให้คณะกรรมการกำหนดอัตราค่าใช้จ่าย และเสนอที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบ

เมื่อที่ประชุมใหญ่มีมติเห็นชอบแล้ว ให้คณะกรรมการแจ้งให้สมาชิกทราบว่าจะจัดเก็บเป็นรายเดือนในอัตราเท่าใด จะเริ่มจัดเก็บภายในวันที่เท่าใดของทุกเดือน พร้อมทั้งวิธีการ และสถานที่ในการจัดเก็บ

วันเริ่มจัดเก็บของเดือนแรก จะต้องไม่น้อยกว่าสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่มีมติเห็นชอบอัตราค่าใช้จ่าย

**ร.2 ข้อ 9** การแจ้งตามข้อ 6 ต้องระบุค่าปรับ หรือมาตรการบังคับในกรณีที่มีผู้ชำระเงินล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด หรือค้างชำระติดต่อกันตั้งแต่สามเดือน และตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป รวมทั้งแจ้งให้ทราบว่า ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลรักษา อสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินของผู้ค้างชำระ

**ร.2 ข้อ 10** การจัดเก็บค่าใช้จ่ายตามข้อ 6 ให้ผู้รับเงินออกหลักฐานเป็นหนังสือแก่ผู้ชำระเงินทุกครั้ง และทุกฉบับต้องมีสำเนาอย่างน้อย 1 ฉบับ หลักฐานอย่างน้อยต้องมีรายการดังนี้

- (1) ชื่อของสำนักงาน และผู้รับเงิน (2) วัน เดือน ปีที่รับเงิน (3) ผู้ชำระ (4) จำนวนเงินที่ชำระทั้งตัวเลข และตัวอักษร
- (5) ข้อความระบุว่าได้มีการรับเงินค่าใช้จ่ายประจำเดือนใดไว้เป็นการถูกต้อง (6) ข้อความระบุว่าได้มีการรับเงินค่าปรับประจำเดือนใดไว้เป็นการถูกต้อง(ถ้ามี) (7) ลายมือชื่อผู้รับเงิน พร้อมตราประทับ(ถ้ามี)

### **การจัดทำบัญชี**

**ร.2 ข้อ 11** เมื่อเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายตามข้อ 6 ให้คณะกรรมการ ฯ จัดทำบัญชีแต่ละเดือนเก็บไว้ ณ สำนักงาน ตามข้อบังคับของนิติบุคคล ฯ ว่าด้วยข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชี และการเงิน

การจัดทำบัญชีตามวรรคหนึ่ง ต้องมีรายการแสดงงบรายรับรายจ่าย ตามมาตรฐานหลักการบัญชี และงบดุลเกี่ยวกับสินทรัพย์ หนี้สิน และส่วนของสมาชิกด้วย

**ร.2 ข้อ 14** กรณีผู้มีหน้าที่ชำระเงินมีความประสงค์จะขอตรวจ หรือสำเนาเอกสาร บัญชี หรือรายงานในหมวดนี้ ให้คณะกรรมการ ดำเนินการให้ผู้ขอ โดยมีสิทธิเรียกเก็บค่าใช้จ่ายได้เท่าที่จำเป็น

**ก. ข้อ 17** ให้นิติบุคคล ฯ รายงานกิจการ งบดุล บัญชีรายรับรายจ่าย ซึ่งผู้สอบบัญชีได้รับรองแล้วต่อคณะกรรมการ จัดสรรที่ดินกลางภายในสามเดือน นับแต่วันสิ้นสุดการบัญชี และประกาศรายงานโดยเปิดเผยให้สมาชิกทราบ

ให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง แต่งตั้งคณะกรรมการเพื่อตรวจสอบกิจการ การบัญชี และการเงินของนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรรตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

**ก. ข้อ 18** ในกรณีที่นิติบุคคล ฯ มีข้อบกพร่องเกี่ยวกับการเงิน หรือการบัญชี ตามรายงานในข้อ 17 หรือนิติบุคคล ฯ ทำการไม่ถูกต้องในการปฏิบัติหน้าที่ จนทำให้เกิดข้อบกพร่อง เสียหาย หรือเสียประโยชน์ของนิติบุคคล ฯ หรือสมาชิก ให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนนทบุรี แจ้งเป็นหนังสือ ให้นิติบุคคล ฯ หรือ คณะกรรมการ ฯ แก้ไขข้อบกพร่อง ตามวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

นิติบุคคล ฯ หรือคณะกรรมการ ฯ ต้องแก้ไขข้อบกพร่องให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ถ้าไม่เสร็จภายในเวลาดังกล่าว โดยไม่มีเหตุอันสมควร คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนนทบุรี อาจมีคำสั่ง ดังนี้..... ฯลฯ

### **หมวด 6 สิทธิ และหน้าที่ของสมาชิก**

**พ.มาตรา 47**(ดูหมวด 5), **พ.มาตรา 49**.(ดูหมวด 5), **พ.มาตรา 50**. (ดูหมวด 5), **ร.2 ข้อ 14**.(ดูหมวด 5)

### **หมวด 7 การประชุมใหญ่**

**ก.ข้อ 10**. นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

**ก.ข้อ 11**. นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะเรียกประชุมใหญ่วิสามัญเมื่อใดก็ได้แล้วแต่จะเห็นสมควร

**สมาชิกจำนวนไม่น้อยกว่าหนึ่งในห้าของจำนวนสมาชิกทั้งหมด หรือจำนวนไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ** จะทำหนังสือร้องขอต่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรให้เรียกประชุมใหญ่วิสามัญก็ได้ ในหนังสือร้องขอนั้นต้องระบุว่าจะประสงค์ให้เรียกประชุมเพื่อการใด

เมื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรได้รับหนังสือร้องขอให้เรียกประชุมใหญ่วิสามัญตามวรรคสอง ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเรียกประชุมใหญ่วิสามัญ โดยจัดให้มีการประชุมขึ้นภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอ

ถ้า คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรไม่เรียกประชุมภายในระยะเวลาตามวรรคสาม สมาชิกผู้ร้องขอให้เรียกประชุม หรือสมาชิกอื่นจำนวนไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ จะเรียกประชุมเองก็ได้

**ก.ข้อ 12** การเรียกประชุมใหญ่ ต้องส่งหนังสือนัดประชุม และเอกสารที่เกี่ยวข้อง ไปยังสมาชิกทุกคนก่อนวันประชุม ไม่น้อยกว่า 15 วัน

หนังสือนัดประชุมตามวรรค 1 ต้องระบุ วัน เวลา สถานที่ และระเบียบวาระการประชุม

**ก.ข้อ 13** การประชุมใหญ่ต้องมีสมาชิกมาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม เว้นแต่ข้อบังคับจะกำหนดองค์ประชุมไว้เป็นอย่างอื่น

ในการประชุมใหญ่ครั้งใด **ถ้าไม่ได้องค์ประชุม**ตามที่กำหนดไว้และการประชุมใหญ่นั้นได้เรียกตามคำร้องขอของสมาชิก ก็ให้งดการประชุม แต่ถ้าเป็นการประชุมใหญ่ที่สมาชิกมิได้เป็นผู้ร้องขอให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเรียกประชุมใหญ่อีกครั้งหนึ่ง โดยจัดให้มีการประชุมขึ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่นัดประชุมใหญ่ครั้งแรก การประชุมครั้งหลังนี้ต้องมีสมาชิกมาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสิบของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมดและมีจำนวนสมาชิกเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่าสิบคนจึงจะเป็นองค์ประชุม

**ก.ข้อ 14** มติของที่ประชุมใหญ่ให้ถือเอาเสียงข้างมาก เว้นแต่ข้อบังคับจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

ในการลงคะแนนเสียง ให้สมาชิกคนหนึ่งมีเสียงเท่ากับอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค ถ้าสมาชิกคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของสมาชิกอื่นรวมกัน ในกรณีที่จะลงคะแนนเสียงเท่ากัน ให้นับจำนวนสมาชิกที่ออกเสียงลงคะแนนเป็นเกณฑ์ในการลงคะแนนเสียง

**ก.ข้อ 15** ในการประชุมใหญ่ครั้งใด ถ้าได้มีการประชุมหรือการลงมติโดยไม่ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อบังคับ สมาชิกอาจร้องขอให้ศาลสั่งเพิกถอนมติในการประชุมครั้งนั้นได้ แต่ต้องร้องขอต่อศาลภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ลงมติ

**ก.ข้อ 16** ห้ามมิให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะทั้งหมดหรือบางส่วนให้เป็นสาธารณประโยชน์หรือให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือบุคคลอื่น เว้นแต่ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะมีมติให้ดำเนินการได้ และต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการกลาง

## หมวด 8 การเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ

**ก.ข้อ 9** นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใดประสงค์จะจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรยื่นคำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่พร้อมด้วยหลักฐานดังต่อไปนี้

- (1) รายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกที่มีมติให้เปลี่ยนแปลงข้อบังคับ
- (2) สำเนาข้อบังคับที่มีการเปลี่ยนแปลงใหม่

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพิจารณาแล้วเห็นว่าถูกต้อง ให้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับไว้ในทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แล้วบันทึกการจดทะเบียนไว้ในข้อบังคับฉบับที่เปลี่ยนแปลงด้วย

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับแล้ว ให้ข้อบังคับที่เปลี่ยนแปลงมีผลให้บังคับได้

### หมวด 9 การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

**พ.มาตรา 54** ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ให้ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่

การขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

**ก.ข้อ 21** เมื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจดทะเบียนจัดตั้งแล้ว ต่อมาที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีมติเป็นเอกฉันท์ให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือมีกรณีให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามที่กำหนดในข้อบังคับ ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ยื่นคำขอจดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ฯ พร้อมด้วยหลักฐาน ดังต่อไปนี้

- (1) หนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- (2) รายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ที่มีมติให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- (3) บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และทรัพย์สินอื่นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- (4) บัญชีหนี้ หรือภาระผูกพันของนิติบุคคล ฯ และหนังสือยินยอมของเจ้าหนี้ให้ยกเลิก หมู่บ้านจัดสรร (ถ้ามี)
- (5) หลักฐานการจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น(ถ้ามี) เพื่อรับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และทรัพย์สินอื่น ตามข้อ 3. ไปจัดการดูแลบำรุงรักษา

**ก.ข้อ 22** เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แล้ว ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นอันยกเลิก และให้หมายเหตุ การยกเลิกในทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทั้งสองฉบับให้ตรงกัน

ให้ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก ตั้งผู้ชำระบัญชีภายในสี่สิบวัน นับแต่วันจดทะเบียนยกเลิก และให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ ว่าด้วยการชำระบัญชีห้างหุ้นส่วนจดทะเบียน ห้างหุ้นส่วนจำกัด และบริษัทจำกัด มาใช้แก่การชำระบัญชีของนิติบุคคล ฯ โดยอนุโลม ทั้งนี้ ห้ามมิให้ผู้ชำระบัญชีจำหน่ายที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ เว้นแต่ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก จะมีมติให้เป็นอย่างอื่น และได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ผู้ชำระบัญชีต้องจัดการชำระบัญชีของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เสร็จภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้งตามวรรคสอง เว้นแต่คณะกรรมการจะกำหนดเวลาไว้เป็นอย่างอื่น

**ก.ข้อ 23** ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ รวมทั้งทรัพย์สินของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เหลือจากการชำระหนี้ ให้ผู้ชำระบัญชีโอนที่ดินและทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นที่จัดตั้งขึ้นตามข้อ 21 (5)

ในกรณีที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมิได้จัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนที่ดิน และทรัพย์สินดังกล่าวตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ชำระบัญชีดำเนินการดังต่อไปนี้

- (1) จดทะเบียนโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์หรือให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

(2) จดทะเบียนโอนที่ดินอันเป็นบริการสาธารณะให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ทั้งนี้ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ผู้รับโอนต้องไม่ดำเนินการใดๆ อันเป็นการเปลี่ยนแปลงหรือส่งผลกระทบต่อการใช้บริการหรือใช้ประโยชน์ในสิ่งอำนวยความสะดวกเดิมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

(2) ทรัพย์สินอื่นให้จัดแบ่งแก่สมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค

-----