

การโอนสาธารณูปโภคภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543
ในเขตเทศบาลเมืองศรีสะเกษ จังหวัดศรีสะเกษ

Transfer of Public Utilities Inside Housing Projects to Local Administrative
Agencies in Mueang Sisaket Municipality of Sisaket Province
in Compliance with Land Development Act B.E. 2543

ภักดิ์วัฒน์ จรรย์ยาสุทธีวงศ์¹

สาขาวิชานิติศาสตร์ วิทยาลัยกฎหมายและการปกครอง มหาวิทยาลัยราชภัฏศรีสะเกษ
319 ถนนไทยพันทา ตำบลโพธิ์ อำเภอเมืองศรีสะเกษ จังหวัดศรีสะเกษ 33000, ประเทศไทย
อีเมลติดต่อ: phakawatc15@gmail.com

Phakawat Chanyasuthiwong²

Major of Law, College of Law and Government, Sisaket Rajabhat University
319 Thai-Panta Road, Pho, Mueang, Sisaket 33000, Thailand
Email: phakawatc15@gmail.com

Received: February 23, 2021 Revised: April 26, 2021 Accepted: April 30, 2021

บทคัดย่อ

บทความนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงสภาพปัญหาโครงการจัดสรรที่ดินที่นำไปสู่การโอนสาธารณูปโภคให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น รวมถึงขั้นตอนการดำเนินการโอนสาธารณูปโภคให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น โดยการศึกษาวิจัยนี้ เป็นการศึกษาวิจัยเชิงคุณภาพ และการสัมภาษณ์เชิงลึกกับเจ้าหน้าที่ภาครัฐที่เกี่ยวข้องในเขตเทศบาลเมืองศรีสะเกษ จังหวัดศรีสะเกษ รวมถึงผู้จัดสรรที่ดิน และผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

ผลการศึกษาพบว่า โครงการบ้านจัดสรรในเขตเทศบาลเมืองศรีสะเกษนั้น ไม่มีโครงการใดที่มีการจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และบางโครงการนั้น ไม่มีความต้องการที่จะจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งบรรดาผู้ซื้อที่ดินในโครงการจัดสรรที่ดินนั้น มีความต้องการโอนสาธารณูปโภคให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้บำรุงรักษาสาธารณูปโภค นั่นคือเทศบาลเมืองศรีสะเกษ ซึ่งเป็นหน่วยงานที่ได้รับการโอนสาธารณูปโภคโดยผู้ซื้อที่ดินจัดสรรนั้นต้องดำเนินการตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 ดังนั้นแล้ว การที่ผู้จัดสรรที่ดินจะสามารถทำการโอนสาธารณูปโภคในหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นสาธารณประโยชน์ได้นั้น ผู้จัดสรรที่ดินต้องยื่นขอจดทะเบียนโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ โดยผู้จัดสรร

¹ รองศาสตราจารย์, อาจารย์.

² Associate Professor, Lecturer.

ที่ดินต้องแจ้งเป็นหนังสือให้หน่วยงานที่รับโอนทรัพย์สิน นั่นคือเทศบาลเมืองศรีสะเกษ โดยขอให้มิตินที่ประชุมสภาเทศบาลเมืองศรีสะเกษเพื่อทำการอนุมัติการรับโอนสาธารณูปโภค พร้อมให้ส่งมอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค (7 เปอร์เซ็นต์) ที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามจำนวนเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกำหนด และเมื่อเจ้าพนักงานตรวจสอบเอกสารหลักฐานครบถ้วนถูกต้องแล้ว ให้เจ้าพนักงานจดทะเบียนทรัพย์สินดังกล่าวจัดสรรสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ และให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต ซึ่งเมื่อโอนเป็นสาธารณประโยชน์แล้วนั้น จะทำให้เทศบาลเมืองศรีสะเกษสามารถตั้งงบประมาณเข้ามาบริหารจัดการ และบำรุงรักษาสาธารณูปโภคภายในหมู่บ้านจัดสรรได้

คำสำคัญ: การโอนสาธารณูปโภค; โครงการหมู่บ้านจัดสรร; องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น; การจัดสรรที่ดิน; เทศบาลเมืองจังหวัดศรีสะเกษ

Abstract

This article aims to study the problems of transferring public utilities in housing projects to local administrative agencies as well as the transferring procedure. It is a quantity research based on an in-depth interview with related government officials, land developers and clients in Mueang Sisaket Municipality of Sisaket Province.

Results show that a juristic person of housing project has never been established in any housing projects in Mueang Sisaket Municipality. In fact, some developers do not want to establish a juristic person to take care of their housing projects. Meanwhile, buyers of housing projects would like their housing project developers to transfer the internal public utilities to competent local administrative agencies. In other words, according to the Land Development Act (Second Edition) B.E. 2558, public utilities should be transferred to Mueang Sisaket Municipality, which is authorized by the law to take care of public utilities. Prior to internal public utilities transfer, a housing project developer is required to apply for a registration of housing project public utilities for public use. A housing project developer needs to submit an official letter of request for consideration of Mueang Sisaket Municipality, which subsequently needs to seek an approval by Mueang Sisaket Municipal Council meeting resolution. Moreover, a land developer needs to pay the public utility maintenance cost (7%) as stated in an announcement of Land Development Board. After verifying all related documents, government officials shall register the public utilities for public use and a housing developer is hence released from duty to take care of and maintain the public utilities as required in a housing plan and land developing license. After accepting the transfer of public utilities in housing projects, Mueang Sisaket Municipality is authorized to allocate budgets to maintain and manage the public utilities accordingly.

Keywords: Transfer of Public Utilities; Housing Projects; Local Administrative Agencies; Land Development; Mueang Sisaket Municipality

1. บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

นับตั้งแต่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 1) พ.ศ. 2543 เริ่มบังคับ และประกาศใช้แทนประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 และตั้งแต่กรกฎาคม พ.ศ. 2543 เป็นต้นมา ถึง พ.ศ. 2558 นับรวมระยะเวลากว่า 16 ปีเศษ ที่พระราชบัญญัติฉบับดังกล่าวยังมิได้มีการแก้ไขปรับปรุง ซึ่งอาจแตกต่างจากพระราชบัญญัติอื่น โดยเฉพาะอาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม ซึ่งมีการปรับปรุงแก้ไขเพิ่มเติม รวมจำนวน 4 ครั้ง จนกระทั่งครั้งสุดท้ายเมื่อมีกฎหมาย พ.ศ. 2551 เพื่อแก้ไข ข้อบกพร่อง ลดข้อร้องเรียน และสอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงอย่างไรก็ดี เมื่อคณะรักษาความสงบแห่งชาติ และรัฐบาลของพลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา ได้เข้ายึดอำนาจจากรัฐบาลพลเรือน นางสาวยิ่งลักษณ์ ชินวัตร และคณะ เมื่อพฤษภาคม พ.ศ. 2557 โดยบริหารราชการแผ่นดินของประเทศไทยระยะเวลาหนึ่ง และได้สั่งให้กระทรวงมหาดไทย ซึ่งเป็นหน่วยงานความมั่นคง ภายใต้การกำกับดูแลของรัฐบาล ประมวลผลความเดือดร้อน ความเสียหาย ข้อร้องเรียนของผู้ซื้อ ผู้บริโภคกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่อยู่อาศัย ประเภทการจัดสรรที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และประเด็นอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยเสนอให้คณะรัฐมนตรีพิจารณา เมื่อที่ประชุมคณะรัฐมนตรีและสภานิติบัญญัติแห่งชาติได้เห็นชอบอนุมัติตามที่กระทรวงมหาดไทยได้สรุปผลการดำเนินการดังกล่าว ในที่สุดกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย ได้ประกาศและบังคับใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 เมื่อพฤศจิกายน พ.ศ. 2558³ เป็นต้นมา

ปัจจุบัน กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย ได้ประกาศบังคับใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 มีข้อความเปลี่ยนแปลงเพิ่มเติมหลายประการ แต่ยังคงเนื้อหาส่วนใหญ่ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ทั้งนี้ พระราชบัญญัติฉบับดังกล่าวได้แก้ไขเพิ่มเติม หมวดว่าด้วยการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ในส่วนของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง และจังหวัด เรื่องการแสดงความประสงค์ขอพื้นที่หรือโอนหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน เพิ่มการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการขออายัดโฉนดที่ดินกับพนักงานเจ้าหน้าที่ในแปลง ซึ่งค้างชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค หรือค่าส่วนกลาง เป็นต้น โดยยังคงไว้ซึ่ง “กฎกระทรวง” ว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 และให้ยกเลิกระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. 2545 และให้ใช้ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภค ให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. 2559 แทน ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่กรกฎาคม พ.ศ. 2559 เป็นต้นมา⁴

³ Department of Lands, Ministry of Interior, “The Draft of the Land Development Act (No. 2) B.E. 2558,” December 24, 2014. [In Thai]

⁴ Pisit Chuprasit, “Housing Estate Juristic Person,” Knowing Column, *Bangkokbiznews*, 2016, accessed August 8, 2019, <https://www.bangkokbiznews.com/blog/detail/639857/> [In Thai]

ดังนั้น ในเขตพื้นที่เทศบาลเมืองศรีสะเกษได้ มีการจัดสร้างโครงการหมู่บ้านจัดสรรขึ้นมาเป็นจำนวนมาก ทำให้เกิดปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ขึ้นอย่างมากในพื้นที่ดังกล่าว ตั้งแต่ขั้นตอนการขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การโอนสาธารณูปโภคให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ความสัมพันธ์ระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และมาถึงการบริหารจัดการของนิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นระหว่างผู้ซื้อที่ดินจัดสรรด้วยกัน และปัญหาที่เกิดขึ้นอย่างมากมาย สาเหตุที่สำคัญมาจากเรื่องความเข้าใจและการตีความกฎหมายต่อพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ทั้งจากภาครัฐและเอกชนที่ไม่ถูกต้อง⁵ แต่เมื่อพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 ได้ถูกประกาศบังคับใช้ จึงทำให้โครงการหมู่บ้านจัดสรรในจังหวัดศรีสะเกษนั้นจำเป็นต้องปรับตัวตามกฎหมาย

อย่างไรก็ตาม ในการศึกษาวิจัยนี้ ได้ศึกษาโครงการหมู่บ้านสิริมงคล 2 ซึ่งเป็นโครงการหมู่บ้านจัดสรรในเขตเทศบาลเมืองศรีสะเกษ ที่ยังไม่มีการจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามกฎหมายแต่อย่างใด ซึ่งเป็นไปตามมาตรา 44 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 ซึ่งมีผลทำให้โครงการหมู่บ้านจัดสรรที่ไม่ได้จัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้มีการขอโอนสาธารณูปโภคไปยังองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น นั่นคือเทศบาลเมืองศรีสะเกษ ฉะนั้น ผู้เขียนจึงมีความสนใจที่จะนำพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินมาศึกษาวิจัยในประเด็นผลกระทบการโอนสาธารณูปโภคภายในโครงการสิริมงคล 2 ให้เทศบาลเมืองศรีสะเกษตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีความเข้าใจการโอนสาธารณูปโภคไปให้เทศบาลเมืองศรีสะเกษ และการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในโครงการหมู่บ้านจัดสรรได้

1.2 วัตถุประสงค์

1.2.1 เพื่อศึกษาถึงสภาพปัญหาโครงการจัดสรรที่ดินที่นำไปสู่การโอนสาธารณูปโภคให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

1.2.2 เพื่อศึกษาถึงขั้นตอนการดำเนินการโอนสาธารณูปโภคให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

1.3 ขอบเขตการวิจัย

1.3.1 ขอบเขตด้านพื้นที่

โดยทำการศึกษาในเขตเทศบาลเมืองศรีสะเกษ อำเภอเมืองศรีสะเกษ จังหวัดศรีสะเกษ โดยเฉพาะหมู่บ้านสิริมงคล 2

1.3.2 ขอบเขตด้านประชากรและกลุ่มผู้ให้ข้อมูล

โดยทำการศึกษาประชากรและกลุ่มตัวอย่าง ประกอบด้วยกลุ่มผู้ประกอบการหรือผู้จัดสรรที่ดิน ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง

⁵ Pairoj Arjraksa, *Description of Land Allocation Law*, 3rd ed. (Bangkok: Winyuchon, 2006), 12. [In Thai]

1.3.3 ขอบเขตด้านเนื้อหา

1) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เป็นบทบัญญัติของกฎหมายที่ใช้แก้ไขปัญหา และอุปสรรคต่าง ๆ ของหมู่บ้านจัดสรรได้อย่างเป็นรูปธรรม ที่เกี่ยวข้องกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและผู้จัดสรรที่ดินโดยตรง โดยกำหนดสิทธิและหน้าที่ของผู้จัดสรรและผู้ซื้อที่ดินจัดสรร⁶

2) นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

นิติบุคคลที่ตั้งขึ้นและมีสิทธิตามกฎหมาย โดยต้องมาจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่มีจำนวนไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงที่ดินจัดสรรทั้งหมด โดยมีวัตถุประสงค์ที่จะรับโอนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะจากผู้จัดสรรที่ดินมาจัดการและบำรุงรักษา⁷

3) การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจ่ายอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจ่ายอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ ให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงิน มาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น และยังคงอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดสรรที่ดิน⁸

4) การโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์

การโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์นั้น กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค หลังจากได้แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นไปดูแลบำรุงรักษาแล้ว แต่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในระยะเวลาที่กำหนด หรือพ้นจากระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรร่วมกันจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วนั้น ผู้จัดสรรที่ดินสามารถจดทะเบียนโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ต่อไป⁹

1.4 ระเบียบวิธีการวิจัย

การศึกษาวิจัยนี้ เป็นการศึกษาวิจัยเชิงคุณภาพ (Qualitative) และการสัมภาษณ์เชิงลึก (In - depth Interview) กับเจ้าหน้าที่องค์กรภาครัฐที่เกี่ยวข้องในเทศบาลเมืองศรีสะเกษ จังหวัดศรีสะเกษ รวมถึงผู้จัดสรรที่ดิน และผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยนำเสนอตามลำดับ ดังนี้

⁶ Wichai Tantikulanan, *Description of the Land Allocation Law* (Bangkok: Pim-augsorn, 2000), 20. [In Thai]

⁷ Poj Sukmaha, *Housing Estate Juristic Person*, 2nd ed. (Bangkok: Chulalongkorn University Press, 2012), 54. [In Thai]

⁸ Partsakorn Chunurai, *Land Allocation Act B.E. 2543* (Research Report) (Bangkok: Faculty of Law, Thammasat University, 2004), 24. [In Thai]

⁹ Real Estate Business Promotion Office, Ministry of Interior, *The Establishment of a Housing Estate Juristic Person* (Bangkok: Division, Department of Lands, 2016), 32. [In Thai]

1.4.1 ศึกษาข้อมูลปฐมภูมิ (Primary Data)

แบบบันทึกและเทปบันทึกเสียงในการแลกเปลี่ยนเรียนรู้ในการสัมภาษณ์เชิงลึก (In - depth Interview) เกี่ยวกับปัจจัยที่เกี่ยวข้องกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และการโอนสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณะประโยชน์

แบบสัมภาษณ์ โดยเน้นการสัมภาษณ์แบบเป็นทางการ และไม่เป็นทางการ¹⁰

1.4.2 ข้อมูลทุติยภูมิ (Secondary data)

เป็นข้อมูลที่ได้จากเอกสาร ตำรา หนังสือ อินเทอร์เน็ตและงานวิจัยที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และ ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2558 โดยการศึกษาวิจัยครั้งนี้ ผู้เขียนทำการศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลเชิงคุณภาพ (Qualitative Data Analysis) และข้อมูลเชิงปริมาณ รวมถึงวิเคราะห์เนื้อหา (Content Analysis) เพื่อทำการตรวจสอบข้อมูล และทำการสรุปผลข้อมูล โดยผู้เขียนมีการวิเคราะห์ข้อมูลเป็นระยะตามความเหมาะสม ดังนี้

ตอนที่ 1 นำข้อมูลที่ได้มาวิเคราะห์สังเคราะห์ เพื่อนำมาเป็นแนวทางให้เกิดกระบวนการตรวจสอบ

ตอนที่ 2 การวิจัยเชิงคุณภาพ โดยปฏิบัติการแบบมีส่วนร่วม จะทำการวิเคราะห์เชิงเนื้อหาที่เกี่ยวข้อง (Content Analysis) ซึ่งเป็นกรวิเคราะห์ข้อมูลเชิงบรรยายเน้นเนื้อหาที่ปรากฏในข้อความหรือสาระอย่างมีระบบ¹¹

1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.5.1 ทราบถึงสภาพปัญหาโครงการจัดสรรที่ดินที่นำไปสู่การโอนสาธารณูปโภคให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

1.5.2 ทราบถึงขั้นตอนการดำเนินการโอนสาธารณูปโภคให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

1.5.3 ผู้จัดสรรที่ดินได้รับความรู้ในการดำเนินการโอนสาธารณูปโภคได้อย่างถูกต้องตามกฎหมาย รวมถึงผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับความรู้เรื่องการโอนสาธารณูปโภคให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น อีกทั้งประชาชนผู้สนใจซื้อบ้านจัดสรรจะได้รับความรู้เรื่องดังกล่าว เพื่อใช้ในการประกอบการตัดสินใจซื้อบ้านจัดสรร

2. ผลการวิจัย

ในการศึกษาวิจัยนี้ ผู้เขียนได้เข้าไปสำรวจโครงการหมู่บ้านสิริมงคล 2 และได้ทำการสัมภาษณ์ผู้จัดสรรที่ดิน ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร พร้อมทั้งเจ้าหน้าที่ภาคีรัฐในเทศบาลที่เกี่ยวข้อง พบว่าเมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นมาได้ การโอนสาธารณูปโภคภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ในเขตเทศบาลเมืองศรีสะเกษ จึงมีความจำเป็นอย่างยิ่ง โดยแบ่งประเด็นการศึกษา ดังนี้

¹⁰ Thanee Worapat, *Fundamentals of Legal Research Methodology*, 2nd ed. (Bangkok: Winyuchon, 2010), 21. [In Thai]

¹¹ Ibid.

2.1 สภาพปัญหาโครงการจัดสรรที่ดินที่นำไปสู่การโอนสาธารณูปโภคให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

เมื่อพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้มีการประกาศใช้ในราชกิจจานุเบกษาแล้ว คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดศรีสะเกษ และสำนักงานที่ดินจังหวัดศรีสะเกษ จึงได้ออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดศรีสะเกษ พ.ศ. 2545 โดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 14 (1) และมาตรา 16 เมื่อวันที่ 8 สิงหาคม พ.ศ. 2545 ในสมัยนายสุจริต นันทมนตรี ดำรงตำแหน่งผู้ว่าราชการจังหวัดศรีสะเกษ และประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดศรีสะเกษ ซึ่งถือว่าเป็นหน้าที่ในการพิจารณาและ ดำเนินการเกี่ยวกับการควบคุมในการจัดสรรที่ดินเอกชนให้เป็นไปตามกฎหมายของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดศรีสะเกษ และสำนักงานที่ดินจังหวัดศรีสะเกษ เพื่อทำการจัดสรรที่ดินในจังหวัดศรีสะเกษให้เป็นไปตามกฎหมาย¹²

โครงการจัดสรรที่ดินในเขตเทศบาลเมืองจังหวัดศรีสะเกษ ได้มีการดำเนินการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 จำนวนทั้งสิ้น 7 โครงการ โดยมีรายละเอียด¹³ ดังนี้

- 1) ห้างหุ้นส่วนจำกัด เอส แอล คอนกรีต หมู่บ้านสิริมงคล 1 สร้างจำนวน 59 หลังคาเรือน
- 2) ห้างหุ้นส่วนจำกัด สิริมงคล พร็อพเพอร์ตี้ หมู่บ้านสิริมงคล 2 สร้างจำนวน 146 หลังคาเรือน
- 3) ห้างหุ้นส่วนจำกัด สิริมงคล พร็อพเพอร์ตี้ หมู่บ้านสิริมงคล 3 สร้างจำนวน 71 หลังคาเรือน
- 4) ห้างหุ้นส่วนจำกัด สิริมงคล พร็อพเพอร์ตี้ หมู่บ้านสิริมงคล 4 สร้างจำนวน 96 หลังคาเรือน
- 5) ห้างหุ้นส่วนจำกัด สิริมงคล พร็อพเพอร์ตี้ หมู่บ้านสิริมงคล 5 สร้างจำนวน 70 หลังคาเรือน
- 6) บริษัทวริยา เรียลเอสเตท วริยากรีนวิลล์ หมู่บ้านวริยากรีนวิลล์ สร้างจำนวน 88 หลังคาเรือน
- 7) บริษัทวริยา เรียลเอสเตท วริยาวิลเลจ หมู่บ้านวริยาวิลเลจ สร้างจำนวน 67 หลังคาเรือน¹⁴

จากข้อมูลดังกล่าวนี้ ผู้เขียนได้ทำการสำรวจเฉพาะโครงการตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ที่ได้มีการจัดสรรที่ดินเพื่อทำการจัดสร้างโครงการหมู่บ้านจัดสรร ในเขตเทศบาลเมืองศรีสะเกษ และได้รับความนิยมนิยมจากประชาชนในจังหวัดศรีสะเกษ โดยได้มีการสร้างหมู่บ้านจัดสรรในเขตเทศบาลเมืองศรีสะเกษรวมทั้งสิ้น จำนวน 597 หลังคาเรือน

แต่ทั้งนี้ โครงการบ้านจัดสรรที่ดินในเขตเทศบาลเมืองศรีสะเกษ ยังไม่มีโครงการใดได้มีการจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และบางโครงการไม่ต้องการที่จะจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งผู้ซื้อที่ดินต้องการโอนสาธารณูปโภคให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้บริหารจัดการ โดยการศึกษาวิจัยนี้ ได้ทำการสำรวจเฉพาะโครงการสิริมงคล 2 เท่านั้น เนื่องจากเป็นโครงการที่มีขนาดใหญ่ที่สุดที่สร้างในขณะนั้น และผู้จัดสรรที่ดินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีความสัมพันธ์ที่ดี มีการตั้งคณะกรรมการภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร และมีการบริหารจัดการกันเอง แต่ทั้งนี้ ก็ยังไม่สามารถจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

¹² Sisaket Provincial Land Office, "The History of the Sisaket Land Office," January 15, 2010. [In Thai]

¹³ Sisaket Provincial Land Office, "The Land Development in Mueang Sisaket," July 20, 2019. [In Thai]

¹⁴ Ibid.

2.1.1 มุมมองเทศบาลฯในการโอนสาธารณูปโภค

หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ โดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2558 มาตรา 44 (2) บัญญัติว่า “...ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์...”

โดยจะทำให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องทำการโอนสาธารณูปโภคภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรมาให้อยู่เทศบาลเมืองศรีสะเกษ ผู้เขียนจึงได้สัมภาษณ์เจ้าพนักงานเทศบาลที่เป็นผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง กล่าวคือ สัมภาษณ์ผู้อำนวยการกองสาธารณสุขและสิ่งแวดล้อม เทศบาลเมืองศรีสะเกษ ซึ่งกล่าวว่า “หากหมู่บ้านจัดสรรไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ก็ควรโอนสาธารณูปโภคมาให้ท้องถิ่นเป็นผู้จัดการดีกว่า เพราะองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีการพัฒนามากขึ้น สามารถจัดสรรงบประมาณมาช่วยเหลือได้ โครงการหมู่บ้านจัดสรรในจังหวัดศรีสะเกษมีการสร้างมาหลายปีแล้ว การโอนสาธารณูปโภคจะทำให้เทศบาลเมืองศรีสะเกษเข้าไปจัดการได้สะดวกกว่า”¹⁵

นอกจากนี้ ผู้เขียนยังได้ทำการสัมภาษณ์ผู้อำนวยการสำนักงานการช่าง เทศบาลเมืองศรีสะเกษ ซึ่งกล่าวว่า “เทศบาลฯ มีหน้าที่ดูแลประชาชน ถ้านิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่พร้อมประชาชนเดือดร้อน ถ้าจะให้เทศบาลเข้าไปดูแลก็เป็นหน้าที่ที่จะต้องเข้าไปรับผิดชอบ ซึ่งการโอนให้เทศบาลฯ ต้องโอนทั้งพื้นที่ในเขตโครงการหมู่บ้านจัดสรร เทศบาลฯ ไม่ได้พิจารณาถึงความคุ้มค่าของทรัพย์สิน เพราะแต่ละโครงการหมู่บ้านจัดสรรมีการสร้างมานานแล้ว ถนนเริ่มพัง ไฟฟ้าติด ๆ ดับ ๆ ซึ่งถือว่าเป็นภาระที่เทศบาลฯ ต้องรับทรัพย์สินเหล่านั้น นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในโครงการหมู่บ้านจัดสรรจำนวนไม่มาก อาจไม่มีศักยภาพเท่าเทศบาลฯ เพราะการซ่อมบำรุงถนน ทางเท้า ท่อระบายน้ำอุดตัน ไฟฟ้าสาธารณะ เทศบาลมีเจ้าหน้าที่ มีเครื่องมือ ที่ดูแลประชาชนได้สะดวกกว่า เทศบาลฯ สามารถตั้งงบประมาณในการจัดการดูแลบำรุงรักษา ก่อสร้างเพิ่มเติม”¹⁶

ดังนั้น สำนักงานการช่างดำเนินงานในเรื่องของทรัพย์สิน ส่วนสำนักกองสาธารณสุขและสิ่งแวดล้อม เป็นเรื่องการค้าบริการประชาชนเอาขยะมากำจัดเอามาทิ้ง แต่ในส่วนงานของสำนักงานการช่าง หากเทศบาลฯ ไม่ได้รับโอนสาธารณูปโภคตามกฎหมาย สำนักงานการช่างก็ไม่สามารถเข้าไปบริการประชาชนได้ เพราะเป็นเรื่องทรัพย์สินของเอกชน ถ้ายังไม่โอนสาธารณูปโภค เทศบาลฯ ก็ยังไม่สามารถเข้าไปจัดการได้ถึงแม้หน่วยงานในเทศบาลฯ เข้าไปในโครงการหมู่บ้านจัดสรรก็ยังไม่สามารถบำรุงรักษาทรัพย์สินภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรได้ แต่ถ้ามีโอนสาธารณูปโภคแล้ว เทศบาลฯ สามารถจัดการบำรุงรักษาและตั้งงบประมาณ ทำให้พิจารณาได้ว่า ในมุมมองของเจ้าพนักงานเทศบาลเมืองจังหวัดศรีสะเกษ มีความพร้อมหากโครงการหมู่บ้านจัดสรรไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้สำเร็จ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถจัดประชุมแล้วลงมติโอนสาธารณูปโภคมาให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้ ตามมาตรา 44 (2) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 เพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถเข้ามาบำรุงรักษาสาธารณูปโภคภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรได้

¹⁵ Sakchai Trampitak, interview by Phakawat Chanyasuthiwong, Ssakeat Municipality, July 12, 2019. [In Thai]

¹⁶ Apichart Chamterawat, interview by Phakawat Chanyasuthiwong, Ssakeat Municipality, July 12, 2019. [In Thai]

2.1.2 มุมมองผู้จัดสรรที่ดินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

ผู้จัดสรรที่ดินหรือเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรรและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้ซื้อบ้านในโครงการหมู่บ้านจัดสรรนั้น เป็นผู้ที่มิบทบาทสำคัญที่จะตัดสินใจในการบริหารจัดการภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร ผู้เขียนจึงทำการสัมภาษณ์ผู้จัดสรรที่ดินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เพื่อต้องการทราบเหตุแห่งการโอนสาธารณูปโภคภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรให้เทศบาลเมืองศรีสะเกษ

ผู้เขียนได้สัมภาษณ์ ที่ปรึกษาห้างหุ้นส่วนผู้จัดการห้างหุ้นส่วนจำกัด สิริมงคลพร็อพเพอร์ตี้ ซึ่งกล่าวว่า “ห้างหุ้นส่วนจำกัด สิริมงคลพร็อพเพอร์ตี้ ได้สร้างไปแล้วทั้งหมด 7 โครงการหมู่บ้านจัดสรร มีการดำเนินการจะจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร 2 โครงการ คือ โครงการหมู่บ้านจัดสรรสิริมงคล 6 และโครงการหมู่บ้านจัดสรรสิริมงคล 7 สำหรับโครงการที่ไม่ได้เป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ห้างหุ้นส่วนจำกัดฯ ได้ดำเนินการ โดยการพูดคุยกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรขอให้จัดตั้งเป็นนิติบุคคล ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีความเข้าใจไม่ตรงกันเรื่องค่าจัดเก็บส่วนกลาง เมื่อไม่สามารถจัดเก็บได้ก็มีค่าใช้จ่ายไม่เพียงพอต่อการดูแลสาธารณูปโภคภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร ผู้จัดสรรที่ดินได้ดูแลสาธารณูปโภคภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร เช่น ไฟฟ้า ประปา การทำความสะอาด การกำจัดขยะ ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินจะดูแลที่ที่ไม่เกินวิสัยที่จะทำได้ เช่น ไฟฟ้าขาด ตรงไหนดูแลได้ก็ดูแล ด้วยบริการลูกค้าสัมพันธ์จึงดูแลลูกค้ามาตลอด ในกรณีที่ผู้จัดสรรโอนสาธารณูปโภคให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นให้เป็นสาธารณะประโยชน์ โดยผู้จัดสรรได้แจ้งเทศบาลเมืองศรีสะเกษ ว่าทางโครงการหมู่บ้านจัดสรรได้พยายามจัดตั้งนิติบุคคลแล้วแต่ไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจึงมีมติขอโอนสาธารณูปโภคให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นให้เป็นสาธารณะประโยชน์ จากนั้น เทศบาลก็จะมาตรวจสอบสภาพสาธารณูปโภคภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร ว่ามีสภาพพร้อมใช้งานได้หรือไม่ เช่น มีถนนต้องซ่อมบำรุง มีท่อน้ำตันหรือไหลสะดวก ไฟฟ้าแสงสว่างเพียงพอ ซึ่งเมื่อทำการซ่อมแซมปรับปรุงเรียบร้อยแล้ว เทศบาลเมืองศรีสะเกษ จะทำการลงมติรับโอนสาธารณูปโภคจากโครงการหมู่บ้านจัดสรร ฉะนั้น โครงการหมู่บ้านจัดสรร ที่มีขนาดเล็กไม่สามารถบริหารจัดการดูแลตนเองได้ การกำจัดขยะ การบำรุงรักษากันน ไฟฟ้า ประปา ก็ยังต้องพึ่งพางค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมาช่วยดูแล”¹⁷

ในส่วนของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการหมู่บ้านสรรนั้น ผู้เขียนได้ทำการสัมภาษณ์ ประธานหมู่บ้านโครงการหมู่บ้านสิริมงคล 2 ซึ่งกล่าวว่า “ได้ดำรงตำแหน่งประธานหมู่บ้านสิริมงคล 2 ตั้งแต่เริ่มสร้างหมู่บ้านจัดสรรในปี พ.ศ. 2548 หมู่บ้านสิริมงคล 2 ยังไม่ได้เป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ยังเป็นความรับผิดชอบของผู้จัดสรรที่ดินห้างหุ้นส่วนจำกัด สิริมงคลพร็อพเพอร์ตี้โครงการหมู่บ้านสิริมงคล 2 ได้ดำเนินการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านขึ้น เพื่อดูแลความสะอาดความสงบเรียบร้อย ยาเสพติดให้โทษ งานปีใหม่ ในโครงการหมู่บ้านสิริมงคล 2 มีทั้งหมด 144 ครัวเรือน มีการร่วมมือกันดี ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเป็นข้าราชการและอดีตข้าราชการกว่า 80 เปอร์เซนต์ เกือบจะมีทุกหน่วยงาน หน่วยงานทางการศึกษาและการปกครองมีมาก ถ้าผู้ซื้อที่ดินจะมาร้องเรียนเรื่องสาธารณูปโภค ไฟดับ น้ำไม่ไหล ไม่สะดวก ประสานฯ ก็จะประสานงานแจ้งเทศบาลฯ ประปาหรือไฟฟ้าแล้วแต่กรณี พื้นที่ส่วนกลางมีสนามกีฬา สนามบาสเกตบอล ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรส่วนใหญ่ชอบถนนในหมู่บ้านที่ใหญ่และกว้าง มีการจัดวางสาธารณูปโภคได้ดี โดยมีการร่วมกันจัดความรับผิดชอบเป็นสายหมู่บ้านตามถนนที่เป็นซอย เป็นตัวแทนสายเข้ารับผิดชอบ ผู้จัดสรรที่ดินยังเข้ามารับผิดชอบบ้างในเรื่องไฟฟ้า และความสะอาด

¹⁷ Siripong Angkasakulkiat, interview by Phakawat Chanyasuthiwong, Sirimongkol Office, July 19, 2019. [In Thai]

ภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร ในโครงการหมู่บ้านสิริมงคล 2 เทศบาลเมืองศรีสะเกษเข้ามาดูแลเรื่องความสะอาด ตัดหญ้า ปัดกวาดทำความสะอาดและจ่ายค่าขยะเดือนละ 24 บาทโดยต่างคนต่างจ่าย ถ้าใครไม่จ่ายก็เป็นหน้าที่เทศบาลฯ มาทวงถามเอาเอง หมู่บ้านสิริมงคล 2 พยายามจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ไม่สำเร็จ ประธานฯ และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรส่วนหนึ่งอยากให้ออนสาธารณูปโภคให้เทศบาลฯ เพื่อจะได้รับการในด้านสาธารณูปโภคต่าง ๆ ทุกวันนี้ ในโครงการหมู่บ้านสิริมงคล 2 มีความสะดวก เพราะมีสมาชิกสภาเทศบาลอาศัยอยู่ ถ้ามีปัญหาที่รีบประสานงานให้ได้”¹⁸

ดังนั้นแล้ว จากมุมมองของผู้จัดสรรที่ดินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ได้เห็นประโยชน์จากการโอนสาธารณูปโภคให้เทศบาลเมืองศรีสะเกษ เพื่อเป็นสาธารณประโยชน์ ดีกว่าการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรกันเอง

2.2 ขั้นตอนการดำเนินการโอนสาธารณูปโภคให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

โครงการจัดสรรที่ดินในจังหวัดศรีสะเกษ ไม่ได้มีการดำเนินการขอจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือมีการดำเนินการขอจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แต่ไม่สำเร็จ ดังนั้น ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องดำเนินการตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 และตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. 2559 โดยเฉพาะในหมวด 3 การขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ ก็จะสามารถโอนสาธารณูปโภคในหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นสาธารณประโยชน์ได้ โดยผู้จัดสรรที่ดินอาจยื่นขอจดทะเบียนโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภค ให้เป็นสาธารณประโยชน์ได้ โดยให้ดำเนินการ¹⁹ ดังนี้

1) ให้ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งเป็นหนังสือให้หน่วยงานผู้รับโอนทรัพย์สิน ได้แก่ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ในกรณีนี้คือเทศบาลเมืองศรีสะเกษ เพื่อทราบถึงความต้องการโอนสาธารณูปโภคในโครงการสิริมงคล 2 ให้เป็นสาธารณประโยชน์

2) ให้ส่งมอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค (7 เปอร์เซ็นต์) ที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามจำนวนเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกำหนด

3) เมื่อเจ้าพนักงานตรวจสอบเอกสารหลักฐานครบถ้วนถูกต้องแล้ว ให้เจ้าพนักงานจดทะเบียนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ และให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน

4) การจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ ต้องแสดงรายละเอียดพร้อมเอกสารหลักฐาน ดังนี้

¹⁸ Boontham Tiangtum, interview by Phakawat Chanyasuthiwong, Sirimongkol Office, July 26, 2019. [In Thai]

¹⁹ Department of Lands, Ministry of Interior, “Regulations of the Central Land Allocation Committee Transfer of Public Utilities to a Housing Estate Juristic Person or Other Legal Juristic Person and Requesting Approval for the Maintenance of Utilities or Registering to Transfer Assets to Public Utilities,” May 27, 2016. [In Thai]

4.1) หลักฐานการตรวจสอบสาธารณูปโภค (หนังสือรับรอง)

4.2) หลักฐานแสดงว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่อาจดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ ภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด

4.3) หลักฐานการส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค 7 เปอร์เซ็นต์ ที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบ ตามจำนวนเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกำหนด

4.4) หลักฐานการรับทราบจากหน่วยงานที่จะรับโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภค ให้เป็นสาธารณประโยชน์

4.5) หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่เป็นแปลงสาธารณูปโภค²⁰

เมื่อปรากฏดังนี้ หากผู้จัดสรรที่ดินรายใดมีความประสงค์ขอโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือจดทะเบียนโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคอย่างหนึ่ง อย่างใด ตามมาตรา 44 (1) และมาตรา 44 (2) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่แจ้งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด เพื่อให้คณะอนุกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายทำการตรวจสอบสาธารณูปโภคภายในโครงการทั้งหมด ตามแบบกำหนด ทั้งนี้ เพื่อให้ได้มาซึ่ง “หนังสือรับรองการตรวจสอบสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน” จากประธานคณะอนุกรรมการเพื่อแสดงเป็นหลักฐานประกอบการดำเนินการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น โดยผู้ขอจดทะเบียนมีหน้าที่จัดทำรายงานการประชุม และยื่นคำขอจดทะเบียน ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ประชุมมีมติ ทั้งนี้ เป็นไปตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภคฯ พ.ศ. 2559²¹

ดังนั้น การที่ห้างหุ้นส่วนจำกัด สิริมงคล พร็อพเพอร์ตี้ ซึ่งเป็นผู้จัดสรรที่ดินมีความประสงค์จดทะเบียนโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคอย่างหนึ่ง อย่างใด ตามมาตรา 44 (1) และ (2) ห้างหุ้นส่วนจำกัด สิริมงคล พร็อพเพอร์ตี้ ซึ่งเป็นผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่แจ้งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด เพื่อให้ คณะอนุกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดศรีสะเกษ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายทำการตรวจสอบสาธารณูปโภคภายในโครงการทั้งหมด ตามแบบที่กำหนด โดยผู้ขอจดทะเบียนมีหน้าที่จัดทำรายงานการประชุม และยื่นคำขอจดทะเบียนภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ประชุมมีมติ

เมื่อห้างหุ้นส่วนจำกัด สิริมงคล พร็อพเพอร์ตี้ ดำเนินการได้ครบตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว สาธารณูปโภคในหมู่บ้านสิริมงคล 2 ก็จะโอนไปให้เทศบาลเมืองศรีสะเกษ เป็นผู้บำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่อไป ซึ่งเทศบาลเมืองศรีสะเกษสามารถจัดตั้งงบประมาณและเข้ามาบริหารจัดการภายในโครงการหมู่บ้านสิริมงคล 2 ได้เช่นกัน เมื่อโครงการหมู่บ้านสิริมงคล 2 ได้มีการโอนเป็นสาธารณะประโยชน์แล้ว ประชาชนทั่วไปก็สามารถเข้าไปในหมู่บ้านสิริมงคล 2 เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมได้เช่นกัน

²⁰ Real Estate Business Promotion Office, Ministry of Interior, *The Establishment of a Housing Estate Juristic Person*, 42. [In Thai]

²¹ Pisit Chuprasit, “Housing Estate Juristic Person,” *Knowing Column, Bangkokbiznews*, 2016, accessed August 8 2019. [In Thai]

3. สรุปผล และข้อเสนอแนะ

3.1 สรุปผล

จากผลการศึกษาได้ข้อสรุปว่า ในเขตเทศบาลเมืองศรีสะเกษนั้น ยังไม่มีโครงการหมู่บ้านจัดสรรสามารถจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำเป็นต้องพิจารณาถึงการโอนสาธารณูปโภคในโครงการหมู่บ้านจัดสรรให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อเป็นสาธารณประโยชน์ โดยผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดการประชุม เพื่อลงมติในการโอนสาธารณูปโภค เช่น ถนน ไฟฟ้า น้ำประปา ภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร เพื่อเป็นสาธารณประโยชน์ และเพื่อให้เทศบาลเมืองศรีสะเกษสามารถเข้ามาบำรุงรักษาสาธารณูปโภคภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรได้ โดยเทศบาลเมืองศรีสะเกษนั้นมีความพร้อมทางด้านแรงงาน อุปกรณ์และงบประมาณที่สามารถบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการหมู่บ้านจัดสรรให้อยู่ในสภาพใช้งานได้ดี โดยผู้จัดสรรที่ดินต้องแจ้งเป็นหนังสือให้เทศบาลเมืองศรีสะเกษ พร้อมทั้งให้ส่งมอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค (7 เปอร์เซ็นต์) ที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบ ตามจำนวนเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกำหนด และเมื่อเจ้าพนักงานตรวจสอบเอกสารหลักฐานครบถ้วนถูกต้องแล้ว ให้เจ้าพนักงานจดทะเบียนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ และให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต ซึ่งจะทำให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถตั้งงบประมาณเข้ามารับบริหารจัดการภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่โอนให้เป็นสาธารณประโยชน์ได้ แต่เมื่อโครงการหมู่บ้านจัดสรรได้โอนมาเป็นสาธารณประโยชน์แล้ว ประชาชนทั่วไปผู้ที่ไม่ได้ซื้อบ้านจัดสรรเป็นที่อยู่อาศัยภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรสามารถเข้ามาใช้ประโยชน์ในพื้นที่สาธารณประโยชน์นี้ได้เช่นกัน ซึ่งเป็นเรื่องที่คุณซื้อที่ดินจัดสรรต้องคำนึงถึงการจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือโอนสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ด้วย

โดยสรุปแล้ว การที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ทำการลงมติการโอนสาธารณูปโภคภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น มีทั้งข้อดีและข้อเสีย ขึ้นอยู่กับสภาพและขนาดของโครงการหมู่บ้านจัดสรรนั้น ๆ ประกอบในการพิจารณาด้วย โดยหากเป็นโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่มีขนาดใหญ่ มีสาธารณูปโภคที่พร้อมสรรพ และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีจำนวนมากพอที่จะเฉลี่ยช่วยกันจ่ายเป็นค่าส่วนกลางภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรได้อย่างไม่มีปัญหา การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจึงน่าจะเป็นสิ่งที่ดี แต่หากสภาพโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่มีขนาดไม่ใหญ่มาก มีสาธารณูปโภคพอประมาณ การโอนสาธารณูปโภคให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น น่าจะเหมาะสมกว่า เพื่อให้้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถเข้ามาบำรุงรักษาสาธารณูปโภคภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรให้อยู่ในสภาพที่ใช้ได้ดีภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร

3.2 ข้อเสนอแนะ

3.2.1 ผู้จัดสรรที่ดินควรให้ความรู้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในเรื่องการจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และในเรื่องการโอนให้เป็นสาธารณประโยชน์

3.2.2 ผู้จัดสรรที่ดินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ควรสร้างชุมชนให้เข้มแข็ง สามารถอยู่ร่วมกันด้วยความสามัคคีภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร

3.2.3 ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรควรสร้างจิตสำนึกความเป็นชุมชนภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร เพื่อการอยู่ร่วมกันอย่างมีความสุข

References

- Department of Lands, Ministry of Interior. “The Draft of the Land Development Act (No. 2) B.E. 2558.” December 24, 2014. [In Thai]
- Department of Lands, Ministry of Interior. “Regulations of the Central Land Allocation Committee Transfer of Public Utilities to a Housing Estate Juristic Person or Other Legal Juristic Person and Requesting Approval for the Maintenance of Utilities or Registering to Transfer Assets to Public Utilities.” May 27, 2016. [In Thai]
- Pairoj Arjraksa. *Description of Land Allocation Law*. 3rd ed. Bangkok: Winyuchon, 2006. [In Thai]
- Partsakorn Chunurai. *Land Allocation Act B.E. 2543* (Research Report). Bangkok: Faculty of Law, Thammasat University, 2004. [In Thai]
- Pisit Chuprasit. “Housing Estate Juristic Person.” Knowing Column, *Bangkokbiznews*, 2016. Accessed August 8, 2019. <https://www.bangkokbiznews.com/blog/detail/639857/> [In Thai]
- Poj Sukmaha. *Housing Estate Juristic Person*. 2nd ed. Bangkok: Chulalongkorn University Press, 2012. [In Thai]
- Real Estate Business Promotion Office, Ministry of Interior. *The Establishment of a Housing Estate Juristic Person*. Bangkok: Division, Department of Lands, 2016. [In Thai]
- Sisaket Provincial Land Office. “The History of the Sisaket Land Office.” January 15, 2010. [In Thai]
- Sisaket Provincial Land Office. “The Land Development in Mueang Sisaket.” July 20, 2019. [In Thai]
- Thanee Worapat. *Fundamentals of Legal Research Methodology*. 2nd ed. Bangkok: Winyuchon, 2010. [In Thai]
- Wichai Tantikulanan. *Description of the Land Allocation Law*. Bangkok: Pim-augsorn, 2000. [In Thai]