

# IRM เผยกฎหมายจัดสรรใหม่เพิ่มอำนาจนิติบุคคล จัดการคนไม่ชำระค่าส่วนกลาง



เผยกฎหมายจัดสรรใหม่เพิ่มอำนาจนิติบุคคลจัดการคนไม่ชำระค่าส่วนกลาง IRM เผยผู้จัดสรรที่ดินมีสิทธิส่งเรื่อง  
อายัดการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

อินเตอร์เรียลตี้แมนเนจเม้นท์ (IRM) เผยเตือนผู้ค้างชำระค่าส่วนกลางบ้านจัดสรร กฎหมายเปิดทางนิติบุคคลและผู้  
ประกอบการ ส่งเรื่องระงับอายัดการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม นักบริหารทรัพย์สินซึ่งผลเสียต่อคุณค่าโครงการ  
และการอยู่อาศัย ย้ำมีอาชีพต้องเน้นความพึงพอใจทั้งด้านความสะอาดและปลอดภัย ป้องกันการอ้างไม่จ่ายค่าส่วน  
กลาง

นายธนันท์เอก หวานฉ่ำ กรรมการผู้จัดการ บริษัท อินเตอร์เรียลตี้แมนเนจเม้นท์ จำกัด (IRM) และอดีตนายก  
สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเปิดเผยว่า ที่ผ่านมาโครงการบ้านจัดสรรจำนวนไม่น้อยประสบปัญหาเรื่อง  
การจัดเก็บค่าส่วนกลาง เนื่องจากผู้อยู่อาศัยอ้างเรื่องความไม่พึงพอใจในบริการ และไม่ได้อยู่อาศัยในโครงการ หรือ  
แม้แต่การจงใจไม่จ่าย ฯลฯ ไม่ว่าจะด้วยเหตุผลใดก็ตามส่งผลต่อการบริหารทรัพย์สินภายในโครงการ เพราะหากมีงบ  
ประมาณไม่เพียงพอต่อการบำรุงซ่อมแซมสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ จะส่งผลความเสื่อมโทรมของโครงการ  
อย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้ อย่างไรก็ตาม เชื่อว่าปัญหาเหล่านี้จะค่อย ๆ ลดลงเพราะภาครัฐได้ประกาศใช้กฎหมายจัดสรร  
ที่ดินฉบับแก้ไขใหม่ ซึ่งได้มีการกำหนดหลักการและวิธีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (อายัด) ในกรณีที่  
ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ส่งผลให้เจ้าของบ้านไม่สามารถทำนิติกรรมใด ๆ กับบ้านของตนเองได้ ทั้งนี้ สาระ  
สำคัญของกฎหมายจัดสรรที่ดินฉบับแก้ไขนี้ ได้เปิดโอกาสให้นิติบุคคลบ้านจัดสรรและผู้ประกอบการสามารถแจ้งให้  
เจ้าพนักงานที่ดินระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (อายัด) ในที่ดินจัดสรรแปลงที่ค้างชำระค่าส่วนกลางได้แต่  
ตั้ง 6 เดือนขึ้นไป

นายธนันท์เอก กล่าวว่า ในกรณีที่นิติบุคคลบ้านจัดสรรจะดำเนินการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม กับ  
ที่ดินแปลงที่มีปัญหาเรื่องค่าส่วนกลาง จะต้องทำหนังสือแจ้งให้ผู้ค้างชำระทราบก่อน โดยต้องบอกล่วงหน้าให้ชำระไม่  
น้อยกว่า 15 วันนับจากวันที่ได้รับหนังสือ และต้องส่งไปรษณีย์ลงทะเบียนแบบตอบรับเพื่อใช้เป็นหลักฐานในการ  
แจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินส่งระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (อายัด) หลังจากนั้นทางที่ดินจะมีหนังสือแจ้งให้  
เจ้าของที่ดินได้รับทราบเรื่องการถูกระงับดังกล่าวหากเจ้าของที่ดินตระหนักถึงการถูกระงับและดำเนินการชำระค่า  
ส่วนกลางแล้ว นิติบุคคลบ้านจัดสรรหรือผู้ประกอบการ จะต้องทำหนังสือแจ้งไปยังเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อให้ยกเลิก  
การระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมภายใน 7 วัน นับจากวันที่เจ้าของที่ดินชำระค่าส่วนกลาง

นอกจากนี้แล้วกฎหมายจัดสรรที่ดินฉบับแก้ไขใหม่นี้ ยังระบุถึงกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินให้สามารถจัดเก็บค่าบริการส่วนกลาง แต่ยังไม่ได้จัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรร ซึ่งส่วนใหญ่ได้จัดเก็บล่วงหน้าจากผู้ซื้อไปแล้ว และหมู่บ้านจัดสรรส่วนใหญ่จะเก็บค่าส่วนกลางล่วงหน้า 2 ปี เมื่อครบกำหนด 2 ปีแล้วผู้จัดสรรที่ดินสามารถแจ้งการจัดเก็บรอบใหม่ได้อีกครั้ง หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยังไม่ชำระและค้างชำระตั้งแต่ 6 เดือนขึ้นไป ผู้ประกอบการสามารถแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินระงับการจัดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เช่นกัน

“สำหรับผู้ที่ค้างชำระนอกจากจะต้องถูกอายัดในเรื่องการจดทะเบียนและนิติกรรมต่าง ๆ แล้ว จะต้องเสียค่าปรับ 10% ของจำนวนยอดเงินที่ค้างชำระ รวมทั้งอาจไม่ได้รับความสะดวกในบริการต่าง ๆ ในหมู่บ้าน เช่น คีย์การ์ดไม่เข้า-ออกหมู่บ้านไม่สามารถใช้งานได้ ต้องแลกบัตรเข้าโครงการเหมือนผู้ที่มาติดต่อ ซึ่งจะเป็นการสร้างความยุ่งยากในอยู่อาศัย ที่สำคัญจะส่งผลเสียต่อมูลค่าโครงการจะลดลง ดังนั้น นิติบุคคลบ้านจัดสรรและผู้จัดสรรจะต้องมีการประชาสัมพันธ์เรื่องบริการต่าง ๆ และมีการปรับปรุงการทำงาน เช่น เรื่องความสะอาดและปลอดภัยในโครงการ เพื่อป้องกันมิให้ผู้อยู่อาศัยนำมาใช้เป็นข้ออ้างในการจ่ายค่าส่วนกลาง นอกจากนี้แล้ว นักบริหารมืออาชีพจะต้องทำหน้าที่ต่าง ๆ ในการสร้างความพึงพอใจให้กับผู้อยู่อาศัยในโครงการ” นายธนันท์ เอกกล่าว

ทั้งนี้ IRM มีประสบการณ์ในการบริหารทรัพย์สินทั้งในอาคารชุดและบ้านจัดสรรมากกว่า 20 ปี ทั้งการจัดประชุมใหญ่และจดทะเบียนนิติบุคคลบ้านจัดสรร สนใจสอบถามข้อมูลการให้บริการเพิ่มเติมได้ที่ โทรศัพท์ 0-2204-1077-82 หรือ [www.irm.co.th](http://www.irm.co.th)

สอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่

บริษัท พีอาร์บูม จำกัดคุณอภิญา โทร.081-438-7353 คุณมนัสวิน 081-191-6779 Email: [prboomcompany@gmail.com](mailto:prboomcompany@gmail.com)