สภานิติบัญญัติแห่งชาติ

เอกสารประกอบการพิจารณา

ร่าง

พระราชบัญญัติ

การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..)

พ.ศ. ....

(คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)

บรรจุระเบียบวาระการประชุมสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ครั้งที่ ๓/๒๕๕๘

วันพฤหัสบดีที่ ๑๕ มกราคม ๒๕๕๘ **อ.พ. ๑/๒๕๕๘**

จัดทำโดย
สำนักกฎหมาย สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา
ปฏิบัติหน้าที่สำนักงานเลขาธิการสภานิติบัญญัติแห่งชาติ
www.senate.go.th

บทสรุปสำหรับสมาชิกสภานิติบัญญัติแห่งชาติ

ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....

(คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)

ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... เสนอโดย คณะรัฐมนตรี ชุดที่มี พลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา เป็นนายกรัฐมนตรี ต่อประธานสภานิติบัญญัติแห่งชาติ เมื่อวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๕๘ เพื่อให้สภานิติบัญญัติแห่งชาติพิจารณา ตามบทบัญญัติรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย (ฉบับชั่วคราว) พุทธศักราช ๒๕๕๗ โดยมีหลักการและเหตุผลประกอบร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ ดังนี้

หลักการ

แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ดังต่อไปนี้

(๑) แก้ไขชื่อตำแหน่งกรรมการในคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๗ และมาตรา ๑๓ วรรคหนึ่ง)

(๒) กำหนดให้มีการจดแจ้งลงในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ว่าที่ดินแปลงนั้นเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๒๘)

(๓) กำหนดห้ามการโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค (เพิ่มมาตรา ๔๓/๑)

(๔) แก้ไขหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดินและกำหนดให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๔)

(๕) แก้ไขระยะเวลาการค้างชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๕๐ วรรคสอง)

เหตุผล

โดยที่การจัดสรรที่ดินในปัจจุบันไม่ได้กำหนดให้จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ว่าที่ดินแปลงนั้นเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ เป็นผลให้ไม่อาจทราบชัดเจนว่าที่ดินแปลงใดเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ และมีการโอนที่ดินดังกล่าวไปยังบุคคลอื่นซึ่งส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยรวม จึงสมควรให้มีการจดแจ้งดังกล่าวและห้ามการโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค รวมทั้งกำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดินและการให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม ประกอบกับสมควรแก้ไขบทบัญญัติที่กำหนดชื่อตำแหน่งในคณะกรรมการตามพระราชบัญญัตินี้ให้เป็นไปตามกฎหมายที่ใช้บังคับในปัจจุบัน รวมทั้งแก้ไขระยะเวลาการค้างชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคให้เหมาะสมยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... มีเนื้อหารวมจำนวน ๑๐ มาตรา สรุปสาระสำคัญได้ดังนี้

๑. กำหนดชื่อตำแหน่งกรรมการในคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางให้เป็นไปตามตำแหน่งที่กำหนดในกฎหมายที่ใช้บังคับในปัจจุบัน **(ร่างมาตรา ๓ แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๗)**

๒. กำหนดชื่อตำแหน่งกรรมการในคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดให้เป็นไปตามตำแหน่งที่กำหนดในกฎหมายที่ใช้บังคับในปัจจุบัน **(ร่างมาตรา ๔ แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๑๓)**

๓. กำหนดให้มีการจดแจ้งลงในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ว่าที่ดินแปลงนั้นเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ **(ร่างมาตรา ๕ แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๒๘)**

๔. กำหนดการห้ามโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค เว้นแต่เป็นการโอนตามพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ **(ร่างมาตรา ๖ เพิ่มมาตรา ๔๓/๑)**

๕. กำหนดให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและพนักงานเจ้าหน้าที่สามารถออกใบแทนได้ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ยอมส่งมอบโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร **(ร่างมาตรา ๗ แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๔)**

๖. การแก้ไขระยะเวลาการค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค **(ร่างมาตรา ๘ แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๕๐ วรรคสอง)**

๗. กำหนดรับรองให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ซึ่งยื่นคำขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา ๗๐ หากในภายหลังที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเห็นชอบการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนได้ **(ร่างมาตรา ๙)**

ข้อดีของร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... มีดังนี้

๑. เพื่อให้มีการจดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ว่ามีที่ดินแปลงใดเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถใช้ประโยชน์จากที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะได้ตามกฎหมาย

๒. เพื่อแก้ไขปัญหาในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ยอมส่งมอบโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ต้องการรับโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคไปดูแล จึงกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถออกใบแทนได้

๓. การห้ามโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค เว้นแต่เป็นการโอนตามพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคเกี่ยวข้องและมีความสำคัญต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการ จึงจำเป็นต้องกำหนดห้ามการโอนที่ดินดังกล่าวเป็นการทั่วไปและให้มีผู้รับผิดชอบในการดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคอันจะเป็นประโยชน์แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

๔. เพื่อรองรับให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ซึ่งยื่นคำขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา ๗๐ หากในภายหลังคณะกรรมการเห็นชอบการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และให้พนักงานออกใบแทนได้ซึ่งเป็นหลักการที่สอดคล้องกับการแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๔

๕. เป็นการปรับปรุงมาตรฐานการได้รับบริการทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภค ช่วยลดปัญหาทางสังคมเนื่องจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีสิทธิในทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภค เกิดการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ เกิดความเป็นระเบียบ มีความปลอดภัย และสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีเพิ่มมากขึ้น

๖. เพื่อให้ชื่อตำแหน่งกรรมการในคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเป็นไปตามตำแหน่งที่กำหนดในกฎหมายที่ใช้บังคับในปัจจุบัน โดยให้สอดคล้องกับทางปฏิบัติที่มีการกำหนดตำแหน่งผู้ช่วยเลขานุการ และเป็นไปตามแบบการร่างกฎหมาย

๗. เพื่อแก้ไขปัญหาการหลีกเลี่ยงการค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค

๘. เพื่อเป็นทางเลือกให้ผู้จัดสรรที่ดินสามารถดำเนินการได้เมื่อต้องการพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค

๙. เพื่อก่อให้เกิดความถูกต้องโปร่งใสและเป็นธรรมต่อผู้อยู่อาศัยในโครงการจัดสรร

๑๐. เพื่อให้เกิดความชัดเจนและทราบเป็นการทั่วไปว่าเป็นที่ดินตกอยู่ในภาวะจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร

คำนำ

เอกสารประกอบการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... เสนอโดย คณะรัฐมนตรี ชุดที่มี พลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา เป็นนายกรัฐมนตรี ได้เสนอต่อประธานสภานิติบัญญัติแห่งชาติ เมื่อวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๕๘ เพื่อให้สภานิติบัญญัติแห่งชาติพิจารณาตามบทบัญญัติรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย (ฉบับชั่วคราว) พุทธศักราช ๒๕๕๗

เอกสารประกอบการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้จัดทำขึ้นเพื่อใช้ในราชการของวงงานสภานิติบัญญัติแห่งชาติ โดยมุ่งเน้นสารประโยชน์ในเชิงอ้างอิงเบื้องต้นเพื่อประกอบการพิจารณาของสมาชิกสภานิติบัญญัติแห่งชาติ

สำนักกฎหมาย
สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา
ปฏิบัติหน้าที่สำนักงานเลขาธิการสภานิติบัญญัติแห่งชาติ
มกราคม ๒๕๕๘

เอกสารประกอบการพิจารณา
จัดทำโดย

นายนัฑ ผาสุข	ที่ปรึกษาด้านกฎหมาย
นางสาวสุภางค์จิตต ไตรเพทพิสัย	ผู้อำนวยการสำนักกฎหมาย
นางสาวสุพัตรา วรรณศิริกุล	ผู้บังคับบัญชากลุ่มงานกฎหมาย ๑
นางสาวภัณฑิลา กิติโยดม	นิติกรชำนาญการ
นางกิตติมา อรุณพูลทรัพย์	วิทยากรปฏิบัติการ
นางพวงผกา วรศิลป์	เจ้าพนักงานธุรการอาวุโส
นางสาวอมรรัตน์ สงเคราะห์ธรรม	เจ้าพนักงานธุรการปฏิบัติงาน
นางสาวศิริพร แซ่ลี้	เจ้าพนักงานบันทึกข้อมูลปฏิบัติงาน
กลุ่มงานกฎหมาย ๑ สำนักกฎหมาย	โทร. ๐ ๒๘๓๑ ๙๒๘๘

ผลิตโดย
กลุ่มงานการพิมพ์ สำนักการพิมพ์ โทร. ๐ ๒๒๔๔ ๑๗๔๑ - ๔๒
สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา ปฏิบัติหน้าที่สำนักงานเลขาธิการสภานิติบัญญัติแห่งชาติ

ท่านสมาชิกสภานิติบัญญัติแห่งชาติ และผู้สนใจที่มีความประสงค์หรือต้องการที่จะศึกษาเอกสารประกอบการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติเป็นการล่วงหน้าก่อนวันประชุมสภานิติบัญญัติแห่งชาติ สามารถสืบค้นข้อมูลเกี่ยวกับเอกสารประกอบการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติ ได้จากเว็บไซต์สภานิติบัญญัติแห่งชาติ www.senate.go.th

หรือขอรับเอกสารประกอบการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติได้ ที่ศูนย์บริการข้อมูลกฎหมาย วุฒิสภา ชั้น ๑ อาคารรัฐสภา ๒ หมายเลขโทรศัพท์๐๒ ๒๔๔ ๑๕๖๕

สารบัญ

หน้า

บทสรุปสำหรับสมาชิกสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ..... ก

ส่วนที่ ๑ ความเป็นมาและสาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติ
การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....
(คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ) ๑

ส่วนที่ ๒ ตารางเปรียบเทียบพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓
กับ ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....
ที่ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) ๗

ส่วนที่ ๓ ข้อมูลประกอบการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....

- การจัดสรรที่ดิน ..... - ๑ -
- สาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรร ..... - ๕ -
- บทลงโทษของการค้างค่าส่วนกลาง ..... - ๘ -
- วิเคราะห์สภาพปัญหาว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน
  และอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ..... - ๑๐ -
- ข้อดีของร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... - ๒๐ -

ภาคผนวก

: พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ..... (๑)

: หนังสือสำนักนายกรัฐมนตรี
ที่ นร ๐๕๐๓/๑๒๐ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๕๘
เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....
กราบเรียน ประธานสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ..... (๒๑)

: ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....
(คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ) ..... (๒๒)

: บันทึกวิเคราะห์สรุปสาระสำคัญ
ของร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....
(คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ) ..... (๒๖)

ส่วนที่ ๑

ความเป็นมาและสาระสำคัญ
ของร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....

(คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)

ความเป็นมาและสาระสำคัญ
ของร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....
(คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)

ความเป็นมา

ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... เสนอโดย คณะรัฐมนตรี ชุดที่มี พลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา เป็นนายกรัฐมนตรี ต่อประธานสภานิติบัญญัติแห่งชาติ เมื่อวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๕๘ เพื่อให้สภานิติบัญญัติแห่งชาติพิจารณาตามบทบัญญัติรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย (ฉบับชั่วคราว) พุทธศักราช ๒๕๕๗

สาระสำคัญ

๑. หลักการและเหตุผล

๑.๑ หลักการ

แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ดังต่อไปนี้

(๑) แก้ไขชื่อตำแหน่งกรรมการในคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๗ และมาตรา ๑๓ วรรคหนึ่ง)

(๒) กำหนดให้มีการจดแจ้งลงในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ว่าที่ดินแปลงนั้นเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๒๘)

(๓) กำหนดห้ามการโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค (เพิ่มมาตรา ๔๓/๑)

(๔) แก้ไขหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดินและกำหนดให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๔)

(๕) แก้ไขระยะเวลาการค้างชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๕๐ วรรคสอง)

๑.๒ เหตุผล

โดยที่การจัดสรรที่ดินในปัจจุบันไม่ได้กำหนดให้จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ว่าที่ดินแปลงนั้นเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ เป็นผลให้ไม่อาจทราบชัดเจนว่าที่ดินแปลงใดเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ และมีการโอนที่ดินดังกล่าวไปยังบุคคลอื่นซึ่งส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยรวม จึงสมควรให้มีการจดแจ้งดังกล่าวและห้ามการโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค รวมทั้งกำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดินและการให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม ประกอบกับสมควรแก้ไขบทบัญญัติที่กำหนดชื่อตำแหน่งในคณะกรรมการตามพระราชบัญญัตินี้ให้เป็นไปตามกฎหมายที่ใช้บังคับในปัจจุบัน รวมทั้งแก้ไขระยะเวลาการค้างชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคให้เหมาะสมยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

๒. ชื่อร่างพระราชบัญญัติ (ร่างมาตรา ๑)

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า "พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ...."

๓. คำปรารภ

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน

๔. วันใช้บังคับกฎหมาย (ร่างมาตรา ๒)

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหกสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

๕. มาตรารักษาการ (ร่างมาตรา ๑๐)

มาตรา ๑๐ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

๖. เนื้อหาของร่างพระราชบัญญัติ

๖.๑ กำหนดชื่อตำแหน่งกรรมการในคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางให้เป็นไปตามตำแหน่งที่กำหนดในกฎหมายที่ใช้บังคับในปัจจุบัน (ร่างมาตรา ๓ แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๗)

มาตรา ๓ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๗ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"มาตรา ๗ ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ประกอบด้วย ปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นประธานกรรมการ อัยการสูงสุด อธิบดีกรมการปกครอง อธิบดีกรมชลประทาน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง เลขาธิการคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค เลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนหกคนซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งจากผู้มีความรู้ ความสามารถ หรือประสบการณ์ในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การผังเมือง การบริหารชุมชน หรือกฎหมาย เป็นกรรมการ

ให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ และแต่งตั้งข้าราชการกรมที่ดินจำนวนไม่เกินสองคนเป็นผู้ช่วยเลขานุการ

กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิตามวรรคหนึ่ง ให้แต่งตั้งจากผู้แทนภาคเอกชนซึ่งเป็นผู้ดำเนินกิจการเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง"

๖.๒ กำหนดชื่อตำแหน่งกรรมการในคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดให้เป็นไปตามตำแหน่งที่กำหนดในกฎหมายที่ใช้บังคับในปัจจุบัน (ร่างมาตรา ๔ แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๑๓)

มาตรา ๔ ให้ยกเลิกความในวรรคหนึ่งของมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"มาตรา ๑๓ ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด ดังนี้

(๑) ในกรุงเทพมหานคร ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย อธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีกรมที่ดินซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ ผู้แทนกรมชลประทาน ผู้แทนกรมโยธาธิการและผังเมือง ผู้แทนสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด ผู้แทนกรุงเทพมหานคร และผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนสี่คนซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้ง เป็นกรรมการ

ให้ผู้แทนกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ

(๒) ในจังหวัดอื่น ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัดหรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ ผู้แทนกรมชลประทาน อัยการจังหวัดซึ่งเป็นหัวหน้าที่ทำการอัยการจังหวัด โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด ปลัดจังหวัด นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด และผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนสี่คนซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้ง เป็นกรรมการ

ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ"

๖.๓ กำหนดให้มีการจดแจ้งลงในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ว่าที่ดินแปลงนั้นเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ (ร่างมาตรา ๕ แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๒๘)

มาตรา ๕ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๒๘ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"มาตรา ๒๘ เมื่อได้ออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้คณะกรรมการจัดส่งใบอนุญาต พร้อมทั้งแผนผัง โครงการ และวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่โดยเร็ว เพื่อให้จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน และเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้จดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกทุกฉบับ สำหรับที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะให้จดแจ้งด้วยว่าที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน แล้วแต่กรณี"

๖.๔ กำหนดการห้ามโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค เว้นแต่เป็นการโอนตามพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ (ร่างมาตรา ๖ เพิ่มมาตรา ๔๓/๑)

มาตรา ๖ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๔๓/๑ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

"มาตรา ๔๓/๑ ห้ามโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค เว้นแต่เป็นการโอนตามพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์"

๖.๕ กำหนดให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและพนักงานเจ้าหน้าที่สามารถออกใบแทนได้ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ยอมส่งมอบโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ร่างมาตรา ๗ แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๔)

มาตรา ๗ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"มาตรา ๔๔ ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๓ เมื่อได้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) แล้วตามลำดับ ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

(๒) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์

การดำเนินการตามความในวรรคหนึ่งให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ทั้งนี้ การดำเนินการตาม (๑) ต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งด้วย

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตาม (๑) แล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หากไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มา ให้ถือว่าสูญหาย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนเพื่อดำเนินการดังกล่าวต่อไป"

๖.๖ การแก้ไขระยะเวลาการค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค (ร่างมาตรา ๘ แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๕๐ วรรคสอง)

มาตรา ๘ ให้ยกเลิกความในวรรคสองของมาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"ผู้ที่ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตั้งแต่สามเดือนขึ้นไป อาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค และในกรณีที่ค้างชำระตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการกำหนด"

๖.๗ กำหนดรับรองให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ซึ่งยื่นคำขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา ๗๐ หากในภายหลังที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเห็นชอบการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนได้ (ร่างมาตรา ๙)

มาตรา ๙ ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคที่ยังมิได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หากภายหลังได้ดำเนินการตามมาตรา ๗๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาให้ถือว่าสูญหาย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนเพื่อดำเนินการดังกล่าวต่อไป

ส่วนที่ ๒

ตารางเปรียบเทียบ
พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓
กับ
ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....
ที่ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗)

ตารางเปรียบเทียบ

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ กับร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....

ที่ผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗)

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.	เหตุผลในการแก้ไขเพิ่มเติม
	ร่าง พระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน .... มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า "พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ...." มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหกสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป	

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.	เหตุผลในการแก้ไขเพิ่มเติม
มาตรา ๗ ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ประกอบด้วย ปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นประธานกรรมการ อัยการสูงสุด เลขาธิการคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค เลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม อธิบดีกรมการปกครอง อธิบดีกรมการผังเมือง อธิบดีกรมชลประทาน อธิบดีกรมโยธาธิการ และผู้ทรงคุณวุฒิอีกหกคน ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งจากผู้มีความรู้ ความสามารถ หรือประสบการณ์ในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การผังเมือง การบริหารชุมชน หรือกฎหมาย เป็นกรรมการ และอธิบดีกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิตามวรรคหนึ่ง ให้แต่งตั้งจากผู้แทนภาคเอกชนซึ่งเป็นผู้ดำเนินกิจการเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง	มาตรา ๓ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๗ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน "มาตรา ๗ ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ประกอบด้วย ปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นประธานกรรมการ อัยการสูงสุด อธิบดีกรมการปกครอง อธิบดีกรมชลประทาน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง เลขาธิการคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค เลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนหกคนซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งจากผู้มีความรู้ ความสามารถหรือประสบการณ์ในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การผังเมือง การบริหารชุมชน หรือกฎหมาย เป็นกรรมการ ให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ และแต่งตั้งข้าราชการกรมที่ดินจำนวนไม่เกินสองคนเป็นผู้ช่วยเลขานุการ กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิตามวรรคหนึ่ง ให้แต่งตั้งจากผู้แทนภาคเอกชนซึ่งเป็นผู้ดำเนินกิจการเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง" มาตรา ๔ ให้ยกเลิกความในวรรคหนึ่งของมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน	เพื่อให้ชื่อตำแหน่งกรรมการในคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเป็นไปตามตำแหน่งที่กำหนดในกฎหมายที่ใช้บังคับในปัจจุบัน สอดคล้องกับทางปฏิบัติที่มีการกำหนดตำแหน่งผู้ช่วยเลขานุการด้วยและเป็นไปตามแบบการร่างกฎหมาย

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.	เหตุผลในการแก้ไขเพิ่มเติม
มาตรา ๑๓ ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดทุกจังหวัดดังนี้ (๑) ในกรุงเทพมหานคร ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย อธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีกรมที่ดินซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด ผู้แทนกรุงเทพมหานคร ผู้แทนกรมการผังเมือง ผู้แทนกรมชลประทาน ผู้แทนสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม และผู้ทรงคุณวุฒิอีกสี่คน ซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งเป็นกรรมการ และผู้แทนกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ (๒) ในจังหวัดอื่น ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัดหรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ อัยการจังหวัดซึ่งเป็นหัวหน้าที่ทำการอัยการจังหวัด ปลัดจังหวัด ผังเมืองจังหวัด โยธาธิการจังหวัด ผู้แทนกรมชลประทาน นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด และผู้ทรงคุณวุฒิอีกสี่คน ซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งเป็นกรรมการ และเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ ฯลฯ ฯลฯ	"มาตรา ๑๓ ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด ดังนี้ (๑) ในกรุงเทพมหานคร ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย อธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีกรมที่ดินซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ ผู้แทนกรมชลประทาน ผู้แทนกรมโยธาธิการและผังเมือง ผู้แทนสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด ผู้แทนกรุงเทพมหานคร และผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนสี่คน ซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้ง เป็นกรรมการ ให้ผู้แทนกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ (๒) ในจังหวัดอื่น ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัดหรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ ผู้แทนกรมชลประทาน อัยการจังหวัดซึ่งเป็นหัวหน้าที่ทำการอัยการจังหวัด โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด ปลัดจังหวัด นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด และผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนสี่คน ซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งเป็นกรรมการ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ" มาตรา ๕ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๒๘ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน	เพื่อให้ชื่อตำแหน่งกรรมการในคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเป็นไปตามตำแหน่งในกฎหมายที่ใช้บังคับในปัจจุบัน

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.	เหตุผลในการแก้ไขเพิ่มเติม
มาตรา ๒๘ เมื่อได้ออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้คณะกรรมการรีบส่งใบอนุญาต พร้อมทั้งแผนผังโครงการ และวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่ เพื่อให้จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน และเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้จดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกทุกฉบับ	"มาตรา ๒๘ เมื่อได้ออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้คณะกรรมการจัดส่งใบอนุญาต พร้อมทั้งแผนผังโครงการ และวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่โดยเร็ว เพื่อให้จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน และเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้จดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกทุกฉบับ สำหรับที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ให้จดแจ้งด้วยว่าที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้วแต่กรณี"	เพื่อให้เกิดความชัดเจนและทราบเป็นการทั่วไปว่าเป็นที่ดินตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร
	มาตรา ๖ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๔๓/๑ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓	
	"มาตรา ๔๓/๑ ห้ามโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค เว้นแต่เป็นการโอนตามพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์"	เนื่องจากที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคเกี่ยวข้องและมีความสำคัญต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการ จึงจำเป็นต้องกำหนดห้ามโอนที่ดินดังกล่าวเป็นการทั่วไปและให้มีผู้รับผิดชอบในการดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคอันจะเป็นประโยชน์แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร
	มาตรา ๗ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน	

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.	เหตุผลในการแก้ไขเพิ่มเติม
มาตรา ๔๔ ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๓ เมื่อได้มีการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) แล้วตามลำดับ ดังต่อไปนี้ (๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้ หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา ภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน (๒) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค (๓) ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ การดำเนินการตาม (๑) และ (๒) ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ทั้งนี้ โดยต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งด้วย	มาตรา ๔๔ ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๓ เมื่อได้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) แล้วตามลำดับ ดังต่อไปนี้ (๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้ หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา ภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน (๒) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ การดำเนินการตามความในวรรคหนึ่งให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ทั้งนี้ การดำเนินการตาม (๑) ต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งด้วย เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตาม (๑) แล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มา ให้ถือว่าสูญหาย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนเพื่อดำเนินการดังกล่าวต่อไป-	เพื่อเป็นทางเลือกให้ผู้จัดสรรที่ดินสามารถดำเนินการได้เมื่อต้องการพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค เพื่อแก้ไขปัญหาในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ยอมส่งมอบโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ต้องการรับโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคไปดูแล จึงกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถออกใบแทนได้
มาตรา ๕๐ ฯลฯ ฯลฯ	มาตรา ๘ ให้ยกเลิกความในวรรคสองของมาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน	

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.	เหตุผลในการแก้ไขเพิ่มเติม
ผู้ที่ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคติดต่อกันตั้งแต่สามเดือนขึ้นไปอาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค และในกรณีที่ค้างชำระติดต่อกันตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน ทั้งนี้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการกำหนด ฯลฯ ฯลฯ	"ผู้ที่ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตั้งแต่สามเดือนขึ้นไปอาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค และในกรณีที่ค้างชำระตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการกำหนด" มาตรา ๙ ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคที่ยังมิได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หากภายหลังได้ดำเนินการตามมาตรา ๗๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มา ให้ถือว่าสูญหาย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนเพื่อดำเนินการดังกล่าวต่อไป มาตรา ๑๐ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ ..... นายกรัฐมนตรี	เพื่อแก้ไขปัญหาการหลีกเลี่ยงการค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค เพื่อรองรับให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ฯ ซึ่งยื่นคำขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา ๗๐ หากในภายหลังคณะกรรมการเห็นชอบการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และให้พนักงานออกใบแทนได้ซึ่งเป็นหลักการที่สอดคล้องกับการแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๔

ส่วนที่ ๓

ข้อมูลประกอบการพิจารณา
ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....

(คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)

การจัดสรรที่ดิน*

การจัดสรรที่ดิน หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน

ผู้จัดสรรที่ดิน หมายความว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนใบอนุญาตด้วย

การขออนุญาตจัดสรรที่ดินต้องดำเนินการตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ โดยผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมกับหลักฐานตามกฎหมายที่สำคัญที่ดินที่จะนำมาจัดสรรนั้น ต้องไม่ใช่ที่ดินของรัฐ เช่น ป่าสงวนแห่งชาติ หากเป็นที่ดินของรัฐแล้วกรณีเจ้าพนักงานที่ดินออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในที่ดิน (น.ส.๓ ก.) ให้แก่ผู้ใดหากปรากฏต่อมาภายหลังว่าการออกโฉนดที่ดินหรือ น.ส.๓ ก. นั้น กระทำโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย อธิบดีกรมที่ดินหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากอธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจสั่งให้แก้ไขให้ถูกต้อง หรือให้เพิกถอนได้ (ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ วรรค ๑) แต่กว่าจะเพิกถอนได้ อธิบดีหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากอธิบดี ต้องตั้งคณะกรรมการสอบสวนคณะหนึ่ง เพื่อดำเนินการสอบสวนข้อเท็จจริง พร้อมทั้งแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียมีโอกาสคัดค้านภายใน ๓๐ วัน (ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖๑ วรรค ๒) ที่ดินที่ออกโฉนดหรือ น.ส.๓ ก. โดยไม่ชอบนั้น แม้ต่อมาภายหลัง จะมีการทำนิติกรรม ซื้อขาย จำนอง ยึดทรัพย์ บังคับคดี ขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลไปแล้ว และผู้ซื้อจะซื้อไปโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน หรือครอบครองเปลี่ยนมือไปแล้วหลาย ๆ ทอด หรือครอบครองมาแล้วกี่ปีก็ตาม ยังไม่มีกฎหมายใดให้ความคุ้มครอง หรือมีข้อยกเว้นมิให้ถูกเพิกถอนได้ กล่าวคือที่ดินหลวงก็ยังเป็นที่ดินหลวงอยู่นั่นเอง การที่ผู้ร้องซื้อที่ดินในโครงการจัดสรรที่ดินสวนมะขามหวาน โดยมีการทำสัญญาว่าจ้างปรับปรุงและดูแลสวนเป็นระยะเวลา ๑๐ ปี ต้องพิจารณาว่าเจ้าของที่ดินที่นำที่ดินมาจัดสรรโดยแบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทนหากเข้าลักษณะดังกล่าวแล้วผู้ที่ทำการจัดสรรที่ดินย่อมมีฐานะเป็นผู้จัดสรรที่ดิน แต่ในการจัดสรรที่ดินดังกล่าวผู้จัดสรรต้องได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินด้วยการจัดสรรที่ดินดังกล่าวถือว่าเอกชนเป็นผู้จัดสรรที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ นั้น ไม่ใช้บังคับกับกรณีดังต่อไปนี้คือ

---

*ที่มา : ข้อมูลออนไลน์ จากเว็บไซต์ศูนย์นิติศาสตร์ คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ สืบค้นได้จาก http://www.tulawcenter.org/law-clinic/content/719 วันที่ ๗ มกราคม ๒๕๕๘.

(๑) การจัดสรรที่ดินของหน่วยราชการ หน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจ ราชการส่วนท้องถิ่น หรือองค์กรอื่นของรัฐที่มีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย

(๒) การจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายอื่น

ในการจัดสรรที่ดินนั้นตามกฎหมายก็กำหนดให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด โดยมีรายละเอียดกล่าวคือ ในกรุงเทพมหานครให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครประกอบด้วย อธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีกรมที่ดินซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด ผู้แทนกรุงเทพมหานคร ผู้แทนกรมการผังเมือง ผู้แทนกรมชลประทาน ผู้แทนสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และผู้ทรงคุณวุฒิอีกสี่คน ซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งเป็นกรรมการ และผู้แทนกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ หากเป็นกรณีในจังหวัดอื่นให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัดหรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ อัยการจังหวัดซึ่งเป็นหัวหน้าที่ทำการอัยการจังหวัด ปลัดจังหวัด โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด โยธาธิการจังหวัด ผู้แทนกรมชลประทาน นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด และผู้ทรงคุณวุฒิอีกสี่คน ซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งเป็นกรรมการ และเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ โดยคณะกรรมการดังกล่าวมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินภายในจังหวัดให้เป็นไปตามกฎหมาย รวมทั้งให้มีอำนาจหน้าที่ต่อไปนี้ คือ

(๑) ออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินโดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

(๒) พิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาต การออกใบอนุญาต การโอนใบอนุญาตหรือการเพิกถอนการโอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน

(๓) ตรวจสอบการจัดสรรที่ดินเพื่อให้เป็นไปตามแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต

(๔) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่น

มีอำนาจเรียกเป็นหนังสือให้บุคคลใดมาให้ข้อเท็จจริง คำอธิบายความเห็น คำแนะนำทางวิชาการ หรือให้ส่งเอกสารหรือข้อมูลเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน หรือกิจการอื่นที่เกี่ยวเนื่องกับการจัดสรรที่ดินตามที่เห็นสมควร ในกรณีที่คณะกรรมการเห็นสมควรอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินและผู้นั้นยังมิได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินหรือดำเนินการยังไม่แล้วเสร็จตามแผนผังและโครงการ คณะกรรมการจะต้องให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจัดหาธนาคาร หรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดมาทำสัญญาค้ำประกันกับคณะกรรมการว่าถ้าผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินให้แล้วเสร็จตามแผนผังโครงการและกำหนดเวลาที่ได้รับอนุญาตไว้ หรือมีกรณีที่เชื่อได้ว่าจะไม่แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาตามที่ได้รับอนุญาต ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันต้องชำระเงินให้แก่คณะกรรมการตามจำนวนที่คณะกรรมการกำหนดไว้ในสัญญาค้ำประกันภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนด

เพื่อคณะกรรมการจะได้ใช้เงินนั้นในการดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินนั้นให้แล้วเสร็จตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต และถ้ามีเงินเหลือให้คืนแก่ผู้ค้ำประกันโดยไม่ชักช้า เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ให้ถือว่าที่ดินนั้นพ้นจากการยึดหรืออายัดทั้งปวง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรนำหลักฐานเป็นหนังสือที่แสดงว่าได้ชำระราคาดังกล่าวพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อได้รับเอกสารและหลักฐานดังกล่าวแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต่อไป หรือในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตายให้ผู้จัดการมรดกหรือทายาทยื่นคำขอรับโอนใบอนุญาตตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อคณะกรรมการภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ผู้จัดสรรที่ดินตายหรือภายในกำหนดเวลาที่คณะกรรมการเห็นสมควรขยายให้ เมื่อคณะกรรมการสอบสวนแล้วเห็นว่าผู้ยื่นคำขอมีสิทธิในที่ดินที่จัดสรรให้คณะกรรมการโอนใบอนุญาตให้แก่ผู้ยื่นคำขอรับโอน และให้คณะกรรมการแจ้งให้ธนาคารหรือสถาบันการเงินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบ

ส่วนประเด็นคำถามของผู้ร้องว่าต้องการให้เจ้าของโครงการเข้ามารับผิดชอบดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภค จัดบริการสาธารณะ ปรับปรุงถนน ระบบระบายน้ำ ตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ จะเป็นไปได้หรือไม่

ตามคำถามดังกล่าวข้างต้นเมื่อเจ้าของที่ดินมีฐานะเป็นผู้จัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ แล้วผู้จัดสรรที่ดินย่อมมีหน้าที่ตามกฎหมายดังกล่าวคือ ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่จัดให้มีสาธารณูปโภคขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผัง และโครงการที่ได้รับอนุญาตคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค เมื่อได้มีการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดดังนี้

(๑)ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้ หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

(๒)ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(๓)ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์การดำเนินการตาม (๑) และ (๒) ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ทั้งนี้ โดยต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งด้วย

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก หรือกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดให้ผิดไปจากแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ให้คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายมีอำนาจสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินระงับการกระทำนั้น และบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น หรือดำเนินการตามแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการภายในระยะเวลาที่กำหนด ผู้ใดฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมาย นอกจากต้องปฏิบัติตามคำสั่งดังกล่าวแล้วต้องระวางโทษปรับอีกวันละหนึ่งพันบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน ส่วนในเรื่องอายุความตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ มิได้บัญญัติเกี่ยวกับอายุความไว้โดยเฉพาะ แต่เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้กระทำฝ่าฝืนพระราชบัญญัติดังกล่าวซึ่งเป็นโทษปรับ ต้องนำประมวลกฎหมายอาญามาใช้บังคับ กล่าวคือ ในคดีอาญาถ้ามิได้ฟ้องและได้ตัวผู้กระทำความผิดมายังศาลภายในกำหนดหนึ่งปี สำหรับความผิดต้องระวางโทษจำคุกตั้งแต่หนึ่งเดือนลงมา หรือต้องระวางโทษอย่างอื่นนับแต่วันกระทำความผิดเป็นอันขาดอายุความ เมื่อตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ กำหนดให้ผู้ฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมาย นอกจากต้องปฏิบัติตามคำสั่งดังกล่าวแล้ว ต้องระวางโทษปรับอีกวันละหนึ่งพันบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนต้องนับอายุความ ๑ ปี ตั้งแต่วันที่ฝ่าฝืนจนถึงวันที่ผู้จัดสรรที่ดินหยุดกระทำการฝ่าฝืน หากยังไม่เกิน ๑ ปี ก็ถือว่ายังไม่ขาดอายุความ

ส่วนประเด็นคำถามที่ว่าหากยังไม่ขาดอายุความจะต้องไปร้องเรียนที่ไหน มีขั้นตอนอย่างไรนั้น ตามประเด็นคำถามดังกล่าวข้างต้น เมื่อพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ กำหนดให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินมีอำนาจตามพระราชบัญญัตินี้ กล่าวคือ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินโดยทั่วไป รวมทั้งให้มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

(๑)กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดิน

(๒)วางระเบียบเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน

(๓)ให้ความเห็นชอบข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่คณะกรรมการเสนอ

(๔)กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรเพื่อให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินใช้ในการประกอบกิจการตามพระราชบัญญัตินี้

(๕)วินิจฉัยชี้ขาดปัญหาเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามคำร้องหรือคำอุทธรณ์ของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินหรือผู้จัดสรรที่ดิน

(๖)ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่น ผู้ร้องก็ควรจะร้องเรียนต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางดังกล่าวแล้ว

สาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรร*

สำหรับผู้ซื้อบ้าน เชื่อว่าหลายท่านยังคงมีความเข้าใจคลาดเคลื่อนไปบ้างในประเด็นของสิ่งอำนวยความสะดวกและสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรร ซึ่งก็คงไม่ใช่เรื่องแปลกเพราะด้วยแรงโฆษณาของผู้ประกอบการหรือผู้ขายที่พยายามจะสื่อให้ผู้ซื้อบ้านเห็นว่าบ้านที่เสนอขายในโครงการดีอย่างไร ต่างจากโครงการอื่น ๆ ในย่านเดียวกันอย่างไร การให้ข้อมูลอาจจะไม่ถูกต้องตรงกับความเป็นจริงเท่าที่ควร ดังนั้นเพื่อเป็นการสร้างภูมิคุ้มกันในการซื้อบ้าน ก่อนที่จะตัดสินใจซื้อบ้านในโครงการใดก็ตามควรทำความเข้าใจในเบื้องต้นก่อนว่า สาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกที่ทางโครงการเสนอให้นั้นเป็นไปตามมาตรฐานของโครงการจัดสรรที่มีคุณภาพหรือไม่

ที่ผ่านมาการจัดสรรที่ดินในประเทศไทยจะดำเนินการภายใต้กรอบประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ หรือ ปว.๒๘๖ ซึ่งในช่วงเวลานั้นไม่ได้ให้ความสำคัญกับมาตรฐานสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรเท่าที่ควร แต่เมื่อมีโครงการจัดสรรออกมาเสนอขายเป็นจำนวนมาก ผู้ประกอบการอาศัยช่วงเวลาที่ธุรกิจซื้อขายที่ดินเฟื่องฟูเอาเปรียบผู้ซื้อ จนเป็นเหตุให้กรมที่ดินต้องออกมาประกาศใช้ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๓๐ เพื่อควบคุมมาตรฐานการจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ เมื่อประกาศใช้มาระยะหนึ่งเริ่มมีการร้องเรียนจากผู้ประกอบการหรือผู้ขายบ้านและที่ดินจัดสรรว่าสาระสำคัญของข้อกำหนดดังกล่าวไม่สอดคล้องกับข้อเท็จจริงในขณะนั้น กรมที่ดินจึงมีการปรับปรุงข้อกำหนดเก่า และประกาศใช้ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๓๕ ขึ้นมาแทนแต่ยังคงอยู่ภายใต้กฎหมาย ปว.๒๘๖

ต่อมาเมื่อกรมที่ดินผลักดันให้มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ แทน ปว.๒๘๖ ได้เป็นผลสำเร็จ การประกาศใช้ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินฉบับใหม่จึงเกิดขึ้นตามมา แต่ด้วยนโยบายกระจายการปกครองสู่ท้องถิ่น การประกาศใช้ข้อกำหนดควบคุมการจัดสรรที่ดินภายใต้กรอบกฎหมายการจัดสรรที่ดินฉบับปัจจุบัน จึงมีการประกาศใช้แยกเป็นรายจังหวัดโดยอาศัยกรอบข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินกลางเป็นบรรทัดฐาน และเมื่อใดที่มีการจัดสรรที่ดินด้วยการแบ่งแปลงย่อยมากกว่า ๙ แปลง ผู้ทำการจัดสรรต้องจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามที่ระบุไว้ในข้อกำหนดดังกล่าวด้วย

การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามกรอบกฎหมาย จะแบ่งมาตรฐานตามขนาดของโครงการ กล่าวคือ หากเป็นโครงการขนาดเล็กที่มีการจัดสรรที่ดินแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายไม่เกิน ๙๙ แปลง หรือมีเนื้อที่โครงการต่ำกว่า ๑๙ ไร่ ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยต้องมีความกว้างของเขตทางต่ำกว่า ๙.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร

---

*ที่มา : บทความพิเศษ สาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรร ข้อมูลออนไลน์ สืบค้นได้จาก http://www.ghbhomecenter.com/view-11.html วันที่ ๗ มกราคม ๒๕๕๘.

หากเป็นโครงการจัดสรรขนาดกลาง หรือโครงการที่มีการแบ่งที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ ๑๐๐-๒๙๙ แปลง หรือมีเนื้อที่ ๑๙-๕๐ ไร่ ถนนที่เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๘.๐๐ เมตร แต่หากเป็นโครงการขนาดกลางที่มีการแบ่งที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ ๓๐๐-๔๙๙ แปลง หรือมีเนื้อที่จัดสรรเกินกว่า ๕๐ ไร่ แต่ไม่เกิน ๑๐๐ ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๖.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร

ส่วนโครงการขนาดใหญ่ที่มีการแบ่งแปลงย่อยตั้งแต่ ๕๐๐ แปลงขึ้นไป หรือมีเนื้อที่จัดสรรมากกว่า ๑๐๐ ไร่ขึ้นไป ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๘.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๑๓.๐๐ เมตร นอกจากนี้ยังต้องมีเกาะกลางถนนกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๐๐ เมตร และมีทางเท้ากว้างข้างละ ๒.๐๐ เมตร

นอกจากเรื่องของการกำหนดมาตรฐานถนนซึ่งเป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินจัดสรรในทุกแปลง และกฎหมายยังกำหนดให้ผู้เป็นเจ้าของโครงการจัดให้มีระบบไฟฟ้า ระบบประปา เข้าสู่ที่ดินจัดสรรในทุกแปลงด้วย โดยในส่วนของการจัดให้มีระบบประปานั้นหากเป็นโครงการจัดสรรซึ่งตั้งอยู่ในเขตที่การประปานครหลวง การประปาส่วนภูมิภาค หรือการประปาส่วนท้องถิ่นสามารถให้บริการได้ ต้องใช้บริการของหน่วยงานนั้น ๆ แต่หากเป็นโครงการจัดสรรที่อยู่นอกเขตการให้บริการของ ๓ หน่วยงานที่กล่าวมา ผู้จัดสรรต้องจัดให้มีระบบประปาหรือระบบน้ำสะอาดให้แก่ผู้ที่อยู่ในโครงการ ส่วนระบบโทรศัพท์ ในข้อกำหนดไม่ได้ระบุไว้ว่าเป็นสิ่งที่ผู้ประกอบการต้องจัดให้มี แต่ในปัจจุบันโครงการส่วนใหญ่จะระบุไว้ในการโฆษณาขายโครงการซึ่งถือว่ามีผลผูกพันให้ผู้ประกอบการต้องจัดให้มีตามที่โฆษณาไว้

ในทางกฎหมายยังกำหนดไว้ด้วยว่าผู้จัดสรรที่ดินหรือเจ้าของโครงการต้องจัดให้มีระบบระบายน้ำ และระบบบำบัดน้ำเสีย เพื่อระบายน้ำฝนและน้ำเสียที่ผ่านการบำบัดน้ำเสียแล้วออกสู่แหล่งรองรับน้ำ ซึ่งระบบดังกล่าวต้องมีการคำนวณอย่างถูกต้องตามหลักวิศวกรรมเพื่อป้องกันไม่ให้เกิดปัญหาน้ำท่วมในโครงการจัดสรรที่มีการยื่นขออนุญาตอย่างถูกต้องตามกฎหมาย

ส่วนในเรื่องของสวนสาธารณะ สวนหย่อม สนามเด็กเล่นและสนามกีฬา ที่โครงการส่วนใหญ่ใช้โฆษณาขายโครงการเพื่อให้ผู้ซื้อบ้านเห็นว่าทางโครงการมีข้อเสนอที่ดี แต่แท้ที่จริงแล้วโครงการจัดสรรทุกโครงการที่ขออนุญาตถูกต้องตามกฎหมาย ต้องจัดให้มีสวน สนามเด็กเล่นและสนามกีฬาในขนาดพื้นที่ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕ โดยคำนวณจากพื้นที่จัดจำหน่ายทั้งหมด และสวนหรือสนามเด็กเล่น สนามกีฬาที่จัดให้นั้นจะต้องมีขนาดและรูปแปลงที่เหมาะสม สะดวกต่อการใช้ประโยชน์ได้จริงที่สำคัญคือต้องไม่แบ่งแปลงย่อยออกเป็นหลายแปลง ยกเว้นแต่มีการกันพื้นที่เพื่อจัดทำสวน สนามเด็กเล่น หรือสนามกีฬาในแต่ละแห่งไว้ไม่ต่ำกว่า ๑ ไร่ ซึ่งโครงการจัดสรรที่สามารถกันพื้นที่เพื่อจัดสร้างสวนส่วนกลางได้ถึง ๑ ไร่ ต้องเป็นโครงการขนาดใหญ่ ดังนั้นนอกจากจะต้อง

กันพื้นที่ไว้เพื่อเป็นส่วนของสวนสาธารณะ และในข้อกำหนดฉบับเดียวกันนี้ยังกำหนดไว้ด้วยว่าหากเป็นโครงการขนาดใหญ่ต้องกันพื้นที่ไว้สำหรับเป็นที่ตั้งโรงเรียนอนุบาลอีก ๑ แห่ง โดยที่ดินที่กันไว้นั้นต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๒๐๐ ตารางวา จะเห็นได้ว่าหากเป็นโครงการจัดสรรที่มีการขออนุญาตถูกต้องตามกฎหมาย ไม่ว่าคุณจะเลือกซื้อโครงการจัดสรรในจังหวัดใดก็ตาม ทางผู้จัดสรรหรือผู้ขายโครงการต้องจัดให้มีสาธารณูปโภคตามที่กฎหมายกำหนด แต่ในบางครั้งทางโครงการมีการโฆษณาไว้ว่ามีการจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตรงตามที่กฎหมาย ต่อมาเมื่อมีการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและบ้านในโครงการนั้นไปแล้ว ปรากฏว่าทางโครงการไม่ดำเนินการจัดสร้างให้ตามที่ระบุไว้ กฎหมายใหม่กำหนดให้นำเงินค้ำประกันสาธารณูปโภคที่ผู้ประกอบการค้ำประกันไว้กับสถาบันการเงินมาดำเนินการในส่วนดังกล่าวให้แล้วเสร็จได้ หากเงินค้ำประกันไม่พอกับการใช้จ่ายในการก่อสร้างผู้ประกอบการต้องชำระเงินส่วนเพิ่มจนครบ ด้วยเหตุนี้เองทำให้ผู้ประกอบการจัดสรรในปัจจุบันเลือกที่จะก่อสร้างสาธารณูปโภคหลัง เช่น ถนนในโครงการ ระบบไฟฟ้า ประปา ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย และจัดสร้างสวนหย่อมในโครงการให้แล้วเสร็จก่อนที่จะยื่นขออนุญาตจัดสรรและเปิดขายโครงการ แต่หากทางเจ้าของโครงการหรือผู้ขายนำที่ดินแปลงที่ระบุว่าเป็นสวนหย่อมไปเสนอขายให้แก่ผู้ซื้อรายอื่น และมีการปลูกสร้างอาคารบนที่ดินที่ระบุว่าเป็นสวนหย่อม สนามเด็กเล่นหรือสนามกีฬา ซึ่งเป็นบริการสาธารณะของโครงการ เมื่อผู้ซื้อบ้านในโครงการนั้น ๆ ตรวจพบสามารถฟ้องดำเนินคดีให้มีการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินแปลงดังกล่าวได้ และผู้เป็นเจ้าของโครงการต้องดำเนินการจัดสร้างบริการสาธารณะตามที่ระบุไว้ในผังโครงการที่ยื่นขออนุญาตจัดสรรหรือตามคำโฆษณาที่ระบุไว้ในเอกสารการโฆษณา

เมื่อการซื้อบ้านหรือที่ดินจัดสรร ในโครงการที่มีการยื่นขออนุญาตถูกต้องตามกฎหมายมีการจัดสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้ครบถ้วนเช่นนี้แล้ว คงขึ้นอยู่กับดุลพินิจของผู้ซื้อบ้านเองว่า ควรเลือกซื้อโครงการจัดสรรที่ขออนุญาตถูกต้องตามกฎหมายที่บางครั้งอาจมีราคาขายที่สูงกว่าบ้านในโครงการที่เลี่ยงกฎหมาย หรือซื้อบ้านที่ราคาถูกกว่าแต่ไม่มีสิ่งอำนวยความสะดวกและบริการสาธารณะตามมาตรฐานของการมีคุณภาพชีวิตที่ดีแบบใดจะคุ้มกว่ากัน

บทลงโทษของการค้างค่าส่วนกลาง*

การจ่ายค่าส่วนกลางให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นสิ่งจำเป็น เพราะเมื่อคำนึงถึงความจำเป็นที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ต้องบริหารจัดการให้หมู่บ้านอยู่ในสภาพที่ดี สังคมที่ดี ผู้อยู่อาศัยมีความสุข แต่ที่พบเห็นเสมอคือจะมีผู้อาศัยจำนวนหนึ่งมักอ้างสิทธิว่าตัวเองมีสิทธิในทรัพย์สินส่วนตัวและสิทธิในพื้นที่ส่วนรวมภายในหมู่บ้าน แต่ปฏิเสธหน้าที่และความรับผิดชอบในการจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลาง โดยจะอ้างเหตุผลต่าง ๆ นา ๆ

ลูกบ้านที่ไม่จ่ายค่าส่วนกลางจะเป็นปัญหาใหญ่ของผู้บริหารและกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทุกแห่ง ซึ่งแต่ละแห่งต่างก็พยายามหาวิธีทางจัดการในรูปแบบที่ต่างกันบางครั้งก็ได้ผลบ้างไม่ได้ผลบ้าง

การดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมักจะใช้วิธีการจากเบาไปหาหนัก มีตั้งแต่การปรับเปลี่ยนสติ๊กเกอร์ เข้า-ออกหมู่บ้านทุก ๓ เดือน ๖ เดือน หรือทุกปี เพื่อกระตุ้นให้ลูกบ้านมาชำระค่าส่วนกลาง โดยแลกกับในการเข้า-ออก หมู่บ้านที่สะดวก แต่วิธีนี้ก็ไม่สามารถใช้กับลูกบ้านที่เห็นแก่ตัวได้เพราะผู้ที่ไม่ชำระก็มักจะยอมแลกบัตรทุกเช้า-เย็น หรือไม่ก็ยอมลงมาจากรถ เพื่อยกไม้กั้นทางเข้า-ออกด้วยตัวเองก็มี

วิธีที่แรงขึ้นมาอีกขั้น คือการงดจัดเก็บขยะ หรืองดสิทธิในการเรียกร้องค่าชดเชยกรณีมีขโมยขึ้นบ้าน แต่ก็อาจจะไม่ได้ผลมากนักเพราะลูกบ้านที่ตั้งใจจะไม่จ่าย ก็จะไม่สนใจและไม่กลัวขโมยก็มี

พรบ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ มาตรา ๕๐ บัญญัติไว้ว่าผู้ที่ค้างชำระติดต่อกันตั้งแต่ ๓ เดือนขึ้นไป อาจระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภคและในกรณีที่ค้างชำระติดต่อกันตั้งแต่ ๖ เดือนขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน (ซึ่งจะคล้ายกับพระราชบัญญัติอาคารชุด)

ผลทางกฎหมาย คือ เมื่อลูกบ้านผู้ค้างชำระเกิน ๖ เดือน ให้นิติบุคคลสามารถระงับการทำนิติกรรมที่สำนักงานที่ดินได้ แต่เมื่อมาคิดดูดี ๆ แล้วจะพบว่ากว่าผู้ซื้อบ้านจะผ่อนหมดจนถึงวันจดทะเบียนไถ่ถอนจำนอง ก็ใช้เวลาประมาณ ๑๕-๒๕ ปี กว่าจะทำนิติกรรมอีกครั้งก็ต้องรอเป็นสิบๆ ปี ถ้าไม่ยอมจ่าย

---

* **ที่มา** : ข่าวออนไลน์เดลินิวส์ สืบค้นจาก http://www.dailynews.co.th/ วันที่ ๗ มกราคม ๒๕๕๘.

คำตอบที่พบจากแนวทางปฏิบัติของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเคยปฏิบัติมา คือ การฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งเป็นวิธีเดียวที่ได้ผลแน่นอน ๑๐๐% และปัจจุบันศาลได้มีการพิจารณาคดีหลายร้อยคดี มีแนวทางที่ชัดเจนว่าผู้อาศัยต้องเป็นผู้มีหน้าที่ชำระค่าส่วนกลาง เพราะเห็นว่าในเมื่อเราซื้อบ้านจัดสรร เราย่อมต้องรู้อยู่แล้วว่าเราจะต้องจ่ายค่าส่วนกลาง

ดังนั้น ผู้ซื้อบ้านจัดสรรทั้งหลายขออย่าได้ดื้อดึงหรือเอารัดเอาเปรียบเพื่อนบ้านเลยนะครับ เพราะในที่สุดแล้วเมื่อมีการฟ้องร้องเกิดขึ้น ผู้ซื้อบ้านก็ต้องเสียทั้งค่าส่วนกลาง ดอกเบี้ย ค่าปรับ ค่าทวงถาม ค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดี ค่าทนาย และยังไม่นับรวมค่าเสียเวลา และอื่น ๆ อีกมากมาย

วิเคราะห์สภาพปัญหาว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน และอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร*

ในปัจจุบันความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชนทั่วไปมีเพิ่มมากขึ้น ตามสภาพสภาวะเศรษฐกิจของประเทศโดยรวม ไม่ว่าประเทศจะมีสภาพเศรษฐกิจของประเทศเป็นอย่างไรก็ตาม จะตกต่ำหรือสูงขึ้น ประชาชนจะกินดีอยู่ดีหรือต้องดำรงชีวิตแบบพอเพียงตามพระราชดำรัสของพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวก็ตาม ที่อยู่อาศัยก็เป็นปัจจัยที่สำคัญที่ประชาชนทุกชนชั้นมีความต้องการไขว่คว้าหามาครอบครอง ไม่ว่าจะมีกำลังซื้อได้ชักเพียงใดก็ตามทำให้เกิดธุรกิจบ้านจัดสรรขยายตัวอย่างรวดเร็ว เป็นธุรกิจที่สร้างรายได้ให้กับผู้จัดสรรที่ดินขายเป็นอันมาก ในการสร้างที่อยู่อาศัยของผู้จัดสรรที่ดินให้แก่ประชาชนจึงเกิดปัญหาต่างๆ มากมาย ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ประกอบการโครงการได้ขายกรรมสิทธิ์ในที่ดินจัดสรร (สิ่งปลูกสร้าง) ให้แก่ผู้ซื้อที่ดินหมดทั้งโครงการแล้วจะละทิ้งหรือไม่ให้ความสนใจในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค แต่จะปล่อยให้เป็นภาระหน้าที่ของผู้ซื้อดูแลกันเองส่งผลในทางปฏิบัติกับโครงการจัดสรรที่ดินจำนวนหลายร้อยหลายพันโครงการไม่มีใครบำรุงรักษาสาธารณูปโภคท้ายที่สุดก็ไม่พ้นหน่วยงานภาครัฐเป็นผู้ดูแลรับผิดชอบ เมื่อผู้จัดสรรที่ดินต้องการจะพ้นหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคภายในโครงการด้วยการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์อันเป็นสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะให้เป็นสาธารณะประโยชน์ โดยอาศัยหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องเป็นฝ่ายรับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคแทนผู้จัดสรรที่ดินต่อไปรัฐจึงได้แก้ปัญหาดังกล่าวโดยการออกกฎหมายมาควบคุมการจัดสรรที่ดินกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินและผู้ซื้อที่ดินต้องปฏิบัติเพื่อเป็นการลดภาระของรัฐและให้ผู้ซื้อที่ดินบริหารดูแลกันเอง ซึ่งกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ปัจจุบันคือ “พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓” ซึ่งพระราชบัญญัติดังกล่าวได้บัญญัติ เรื่อง การดำเนินการจัดสรรที่ดิน และเรื่องนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อรับโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไปดูแลบำรุงรักษาหรือพัฒนาต่อไป นับแต่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้บังคับใช้มาจนถึงปัจจุบันเรื่องการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก็ยังคงเป็นเรื่องใหม่สำหรับผู้ที่เกี่ยวข้องทั้งหมด อีกทั้งหมู่บ้านจัดสรรที่ยื่นขออนุญาตจัดสรรมีอยู่ไม่กี่โครงการ และแต่ละโครงการไม่ได้วางแผนเตรียมการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเอาไว้ล่วงหน้า

---

* **ที่มา** : สืบค้นจาก file:///J:/13.%20จัดสรรที่ดิน/n/จัดสรรที่ดิน%20หน้าคอม/8chap4.pdf เรียบเรียงโดย นางกิตติมา อรุณพูลทรัพย์ วิทยากรปฏิบัติการ สำนักกฎหมาย

ซึ่งในต่างประเทศจะมีการจัดรูปแบบการบริหารหมู่บ้านที่แตกต่างกันในการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดของประเทศไทยก็ดำเนินการบัญญัติไว้เป็นแนวทางมาก่อนที่จะมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรซึ่งปรากฏว่าไม่ประสบความสำเร็จตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย ดังนั้น จึงต้องทำความเข้าใจและวิเคราะห์ถึงปัญหาต่าง ๆ ทั้งข้อกฎหมายและข้อเท็จจริง เพื่อเป็นแนวทางปรับปรุงแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายให้เกิดผลในทางปฏิบัติและพัฒนาให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของกฎหมายในบทนี้จะวิเคราะห์ถึงปัญหาอำนาจและหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เข้ามาทำหน้าที่ต่อจากผู้จัดสรรที่ดิน ซึ่งแบ่งประเด็นปัญหาหลักไว้สามประการ ได้แก่ ปัญหาประการแรกปัญหาทั่วไปในการดำเนินการจัดสรรที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งทำให้การดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่สามารถทำได้ดังเจตนารมณ์ของกฎหมาย ไม่ว่าจะเป็นเรื่องของการหลีกเลี่ยงการจัดสรรที่ดิน การกำหนดสาธารณูปโภคที่ชัดเจนเพื่อจะทำให้นิติบุคคลหมู่บ้านมีอำนาจหน้าที่ดูแลและบำรุงรักษาได้ ปัญหาในเรื่องการแบ่งที่ดินแปลงย่อยมีจำนวนน้อยพิจารณาแล้วว่าไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านได้ตามความประสงค์ ปัญหาประการที่สองปัญหาอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านในการรับโอนสาธารณูปโภคมาดูแลปัญหาอำนาจหน้าที่การจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ปัญหาอำนาจและหน้าที่ในการควบคุมสมาชิกด้วยกันในการพักอาศัยในหมู่บ้าน ซึ่งไม่มีสภาพบังคับใช้ทางกฎหมายได้อย่างเป็นรูปธรรม ปัญหาประการสุดท้าย ปัญหาในการควบคุมนิติบุคคลหมู่บ้านในการใช้อำนาจหน้าที่ในการแสวงหาผลประโยชน์ ปัญหาบทลงโทษคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้าน ซึ่งไม่มีกฎหมายกำหนดไว้ชัดเจนเพื่อวิเคราะห์รูปแบบในการบริหาร การจัดการหมู่บ้านจัดสรรของนิติบุคคลหมู่บ้านของไทยกับของต่างประเทศตลอดจนเทียบเคียงกับนิติบุคคลอาคารชุดตามกฎหมายไทยด้วย

ปัญหาการดำเนินการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

ในการดำเนินการจัดสรรที่ดินต้องดำเนินการจัดให้มีการบริการสาธารณะ ซึ่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้บัญญัติไว้ในมาตรา ๔ “บริการสาธารณะ” หมายความว่าการให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการที่ขออนุญาตการจัดสรรที่ดิน ซึ่งต้องรวมไปถึงการจัดให้มีสาธารณูปโภคด้วย แต่พระราชบัญญัติฯ ฉบับนี้ไม่ได้ให้คำนิยาม “สาธารณูปโภค” ไว้ทำให้เกิดปัญหาว่าอะไรเป็นสาธารณูปโภคซึ่งจะมีผลในการค้ำประกันการบำรุงรักษาค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งหากจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านขึ้นมาแล้วก็จะไม่ชัดเจนว่าผู้จัดสรรที่ดินต้องโอนสาธารณูปโภคอะไรบ้างให้กับนิติบุคคลหมู่บ้าน เพื่อไปดูแลและบำรุงรักษาแต่เมื่อพิจารณา คำว่า “สาธารณูปโภค” ในพจนานุกรมฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. ๒๕๔๒ ได้ให้ความหมายว่า “บริการสาธารณะที่จัดทำเพื่ออำนวยประโยชน์แก่ประชาชนในสิ่งอุปโภคที่จำเป็นต่อการดำเนินชีวิต เช่น การไฟฟ้า การประปา การเดินรถประจำทาง โทรศัพท์”

ดังนี้ บริการสาธารณะที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๔ ได้ให้คำจำกัดความไว้ หากเป็นบริการสาธารณะที่จัดทำเพื่ออำนวยประโยชน์แก่ประชาชนผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จึงน่าจะเป็นสาธารณูปโภคทั้งหมด แต่ในหมวด ๔ ได้กำหนดเรื่องการจัดทำการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคไว้ใน มาตรา ๔๓, ๔๔, ๔๙, ๕๐ และ ๕๒ โดยมิได้กล่าวถึงคำว่า "บริการสาธารณะ" ไว้เลย แต่ได้กล่าวถึงในมาตรา ๔๘ (๕), ๕๑ และ ๕๓ ได้กำหนดไว้โดยชัดเจนว่า "การจัดให้มีและการบำรุงรักษาบริการสาธารณะให้นำความในมาตรา ๕๐ มาใช้บังคับโดยอนุโลม ทั้งนี้ให้เรียกเก็บค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะได้ตามอัตราที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบ" จึงเห็นว่าพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มีเจตนารมณ์ที่จะให้ "บริการสาธารณะ" กับ"สาธารณูปโภค" มีความหมายแตกต่างกันแต่กฎหมายดังกล่าวก็มิได้ให้คำจำกัดความ คำว่า"สาธารณูปโภค" ไว้แต่อย่างใด ซึ่งหากมิได้ให้คำจำกัดความไว้ เมื่อพิจารณาความหมายตามพจนานุกรม ฉบับราชบัณฑิตยสถานดังกล่าวแล้วจึงต้องตีความว่าบริการสาธารณะทุกอย่างที่จัดทำเพื่ออำนวยประโยชน์แก่ประชาชน ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะต้องเป็นสาธารณูปโภคทั้งหมดที่ผู้จัดสรรจะต้องมีหน้าที่บำรุงรักษาทั้งก่อนเสร็จโครงการและหลังเสร็จโครงการ รวมตลอดจนจะต้องรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาเป็นเงินร้อยละ ๗ ของสาธารณูปโภคทั้งหมดตามที่กำหนดไว้มาตรา ๔๔ วรรคท้ายด้วย ซึ่งหากตีความเช่นนี้ย่อมเป็นประโยชน์แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแน่นอน แต่การที่กฎหมายได้แยกคำว่า "สาธารณูปโภค" กับ "บริการสาธารณะ" ไว้ในคนละบทมาตราดังกล่าวมาแล้ว ย่อมแสดงให้เห็นว่าผู้ยกร่างกฎหมายมีความประสงค์ที่จะแยกแยะส่วนที่เป็น"สาธารณูปโภค" และ "บริการสาธารณะ" ออกจากกัน ทั้งนี้อาจเป็นการแบ่งเบาภาระให้ผู้จัดสรรรับภาระในการจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาค้ำประกันในวงเงินที่น้อยลง

เมื่อพิจารณาข้อความในมาตรา ๕๓ ที่กำหนดให้มีและบำรุงรักษาบริการสาธารณะออกมาต่างหาก "บริการสาธารณะ" จึงน่าจะมีความหมายเฉพาะสิ่งอำนวยความสะดวกที่ช่วยยกระดับคุณภาพชีวิตซึ่งจะมีแตกต่างกันไปแล้วแต่ว่าโครงการจัดสรรใดจะจัดให้มีอันจะทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการนั้นจะต้องเสียค่าใช้จ่ายที่แพงกว่า เนื่องจากผู้ซื้อบ้านจัดสรรบางรายมีความต้องการความปลอดภัยที่สูงกว่ามาตรฐาน หรือได้รับบริการที่ดีเป็นพิเศษ เช่น การจัดให้มีระบบควบคุมความปลอดภัยในระบบอิเล็กทรอนิคส์จากการโจรกรรมจากอัคคีภัยหรืออุบัติภัยอื่น ๆ เป็นต้น ดังนั้นจึงควรที่จะต้องให้คำจำกัดความคำว่า "บริการสาธารณะ" ไว้เป็นพิเศษซึ่งควรมีการเพิ่มนิยามคำว่า "สาธารณูปโภค" เข้าไปให้ชัดเจน

ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้กำหนด "การจัดสรรที่ดิน" หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลง และต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปีเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลง

ขึ้นไปด้วย ในการกำหนดจำนวนแปลงไว้ที่สิบแปลงขึ้นไปตามความหมายในมาตรา ๔ เป็นเรื่องที่ผู้ประกอบการไม่สามารถประกอบกิจการให้คุ้มทุนได้ เพราะหากแบ่งที่ดินสิบแปลงเพื่อขายและนำบทบัญญัติในเรื่องนี้มาใช้บังคับแบบเต็มรูปแบบจะเป็นผลให้ผู้ประกอบการได้ผลตอบแทนไม่คุ้มค่า จึงต้องหาทางออกโดยการหลบเลี่ยงโดยร่วมมือกับเจ้าหน้าที่มีการหลบเลี่ยงโดยแบ่งเพียง ๙ แปลง เพื่อแบ่งขายเป็นแปลงย่อยรวมกันเก้าแปลงและทำหลายโครงการทีละเก้าแปลง แต่มีเจตนาพฤติการณ์เลี่ยงกฎหมายจัดสรรยากต่อการตรวจสอบรวมถึงการดำเนินการที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยเพิ่มเติมภายใน ๓ ปี จึงมีผู้นำมาเป็นช่องทางในการหลีกเลี่ยง การจัดสรรที่ดินโดยระบุว่าขอรังวัดแบ่งแยกได้อีก เมื่อครบกำหนด ๓ ปีแล้วและผู้มีความประสงค์จะขอแบ่งแยกที่ดินมากกว่า ๑๐ แปลงโดยไม่ได้จัดสรรที่ดิน และเป็นการจำกัดสิทธิเจ้าของที่ดินมากเกินไป ในการให้คำจำกัดความว่าการจัดสรรที่ดินหมายความว่าการจำหน่ายที่ดินเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่ ๑๐ แปลงขึ้นไปเป็นการจำกัดจำนวนน้อยเกินไปไม่เหมาะสมกับสภาวะเศรษฐกิจที่ดินในปัจจุบันและเป็นการลิดรอนสิทธิของเจ้าของที่ดินไม่ควรจำกัดสิทธิ์การแบ่งแยกที่ดินเกิน ๑๐ แปลงต้องรอให้เกิน ๓ ปีจึงจะแบ่งแยกที่ดินได้อีกในการกำหนดจำนวนแปลงที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ คำนิยามดังกล่าวจะมีผลในเรื่องของการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งหากที่ดินที่ดำเนินการจัดสรรอย่างถูกต้องตามกฎหมายมีจำนวนน้อย ซึ่งไม่มากพอมองดูแล้วหากจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะไม่สามารถดำเนินการได้ตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย หรือหากผู้ประกอบการพิจารณาแล้วในการจัดสรรที่ดินซึ่งจำนวนแปลงที่แบ่งแยกน้อยไม่คุ้มค่าใช้จ่ายก็จะหลบเลี่ยง การดำเนินการจัดสรรที่ดินให้ถูกต้องตามกฎหมาย ซึ่งหากไม่ได้จัดสรรที่ดินให้ถูกต้องตามกฎหมายแล้วไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านได้ ซึ่งเป็นข้อพิจารณาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติจัดสรรตั้งแต่เริ่มแรก และการพ้นหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน ตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งกำหนดให้ดำเนินการตามข้อ (๑) (๒) (๓) ตามลำดับ โดยมาตรา ๔๔ (๑) กำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร (ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยในโครงการ) ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคไปจัดการดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งปัญหาข้อเท็จจริงโครงการจัดสรรที่ดินบางโครงการจำหน่ายที่ดินแปลงย่อยได้ไม่ถึงกึ่งหนึ่งแม้เวลาจะผ่านพ้นไปเป็นเวลาหลายปี จึงไม่สามารถให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อรับโอนสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๔ (๒) (๓) ต่อไปได้ทั้งที่ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคโดยเฉพาะสาธารณูปโภคประเภททางให้เป็นสาธารณะประโยชน์ ตามมาตรา ๔๔ (๓) ประเด็นนี้ควรแก้ไขมาตรา ๔๔ โดยตัดคำว่า “ตามลำดับ” ออกและแก้ไขระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

พ.ศ. ๒๕๔๕ ให้สอดคล้องกัน ตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ผู้จัดสรรที่ดินไม่เข้าใจมาตรา ๔๔ (๑) (๒) และส่วนมากจะดำเนินการตาม (๓) โดยไม่เข้าใจว่าจะต้องดำเนินการตามลำดับ ตาม (๑) คือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา และ (๒) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด เพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคก่อนจึงจะดำเนินการตาม (๓) ได้คือ ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณะประโยชน์ และโดยเฉพาะอย่างยิ่งหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่ดำเนินการยาก ส่วนหมู่บ้านจัดสรรขนาดเล็ก ผู้จัดสรรที่ดินก็ไม่ต้องการเข้ามาดูแล เนื่องจากไม่คุ้มค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการเพราะต้องเสียค่าใช้จ่ายมาก ควรแก้ไขมาตรา ๔๔ (๑) (๒) และ (๓) ไม่ต้องดำเนินการตามลำดับให้เลือกอย่างใดอย่างหนึ่งโดยใช้คำว่า “หรือ” เพราะผู้จัดสรรที่ดินส่วนใหญ่ไม่อยากรับภาระจัดการและดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา ๔๓ เมื่อได้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดภายหลังจากครบระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา ๒๕ (๕) แล้วผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้เพื่อให้มีอำนาจหน้าที่ดูแลสาธารณูปโภคได้ต่อไปภายหน้าได้เป็นผลสำเร็จ ไม่ทำให้ผู้จัดสรรที่ดินโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณะประโยชน์ได้ เพราะจะทำให้เป็นภาระในการดูแลรักษาของทางราชการทำให้ต้องจัดหางบประมาณมาดำเนินการอีก การดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและการโอนทรัพย์สินดังกล่าวเป็นสาธารณะประโยชน์ต้องทำตามลำดับเกิดปัญหาอุปสรรคคือ ไม่สามารถดำเนินการตามมาตรา ๔๔ ได้ ซึ่งกรณีกฎหมายใช้คำว่า “ตามลำดับ” ทำให้เกิดปัญหาในการปฏิบัติโดยผู้จัดสรรจะทำโครงการหลอก ๆ ขึ้นมาเพื่อนำเสนอคณะกรรมการเพื่อให้เป็นไปตาม (๒) โดยโครงการนี้จะถูก จัดทำมาเพื่อให้คณะกรรมการมีมติไม่อนุมัติ เช่น การเรียกเก็บค่าใช้จ่ายกับผู้ซื้อที่ดินในอัตราสูงเป็นต้น ควรเพิ่มคำว่า “และ/หรือ” ต่อท้ายข้อความใน (๒) และให้สามารถดำเนินการตาม (๑) (๒) หรือ (๓) ได้เลยไม่ต้องเรียงตามลำดับเพื่อให้เกิดความสะดวกและคล่องตัวทั้งผู้ซื้อและผู้จัดสรรที่ดิน เพื่อเป็นทางเลือกในการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแก่ผู้ซื้อที่ดินเพราะในการรวมตัวของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทำได้ยากเนื่องจากต้องรวมตัวกันไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ ควรกำหนดการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเช่นเดียวกับการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งจะต้องกระทำก่อนทำการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดหรือลดจำนวนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่จะต้องรวมตัวกัน โดยกำหนดตามขนาดของหมู่บ้านจัดสรร เช่น หมู่บ้านขนาดเล็กผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องรวมตัวกันร้อยละ ๓๐ หมู่บ้านขนาดกลางต้องรวมตัวกันร้อยละ ๒๐ และหมู่บ้านขนาดใหญ่ต้องรวมตัวกันร้อยละ ๑๐ จึงจะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ หรือแก้ไขจำนวนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจากจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยเป็น “จำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่มีการซื้อขายกันไปแล้ว” เป็นกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินได้ขายที่ดินจัดสรรแปลงย่อยไม่ถึงครึ่งเกิดภาวะ

ขาดทุนต้องปิดการประกอบการหรือทิ้งโครงการไป ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจึงมีจำนวนไม่ถึงครึ่งหนึ่งทำให้ไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านได้ และมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มีความประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลขึ้นโดยเกิดมาจากผู้จัดสรรที่ดินมิได้ปฏิบัติหน้าที่บำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค ควรเพิ่มเติมบทบัญญัติให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีสิทธิจัดตั้งนิติบุคคลขึ้นมาได้เช่นเดียวกับผู้ซื้อที่ดินตาม ปว.๒๘๖ ซึ่งสามารถจัดตั้งนิติบุคคลได้เองตามมาตรา ๗๐ และหากกรณีมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินไม่ยอมไปจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งเป็นปัญหาอย่างมาก จึงควรบัญญัติกฎหมายให้ ๑. ควรกำหนดให้ที่ดินสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทันทีตามที่ได้ศึกษามาจากกฎหมายต่างประเทศในประเทศสหรัฐอเมริกา โดยเฉพาะรัฐฟลอริดาเป็นองค์กรหรือนิติบุคคลรูปแบบหนึ่งที่มีจุดมุ่งหมายในการจัดตั้ง เพื่อดูแลชุมชนทรัพย์สินส่วนบุคคลและส่วนกลางในรัฐฟลอริดาจะเรียกว่าสมาคมเจ้าของบ้านที่ต้องอยู่ภายใต้กฎหมาย โดยผู้เป็นเจ้าของโครงการเป็นผู้กำหนดวัตถุประสงค์ ระเบียบและข้อบังคับในเบื้องต้น และต่อมาจึงค่อยถ่ายโอนอำนาจมายังผู้เป็นเจ้าของบ้าน จึงเห็นได้ว่าผู้เป็นเจ้าของโครงการเริ่มดำเนินการตั้งแต่มีการทำโครงการหมู่บ้าน และอยู่ดูแลจนกว่าโครงการหมู่บ้านจะแล้วเสร็จ ซึ่งยังไม่มีการโอนสาธารณูปโภคหรือทรัพย์สินส่วนกลางไปยังสมาคมโดยทันที สมาคมเจ้าของบ้านในรัฐฟลอริดากฎหมายกำหนดให้การตั้งสมาคมเป็นเงื่อนไขการจดทะเบียนโครงการเท่ากับว่าเกิดขึ้นพร้อม ๆ กัน ดังนั้นพื้นที่ส่วนกลางจึงตกอยู่ในสมาคมโดยผลของกฎหมายมีอำนาจในการบริหารงาน โดยไม่จำต้องโอนสาธารณูปโภคจากผู้จัดสรรที่ดินไปยังสมาคมหรือองค์กรต่างๆ จึงต่างกับของประเทศไทยในลักษณะที่ว่าของประเทศไทยจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายหลังได้มีการจำหน่ายบ้านไปบ้างแล้วและกฎหมายกำหนดจำนวนผู้ซื้อไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดไว้ในข้อ ๕ จึงจะมีการโอนสาธารณูปโภคจากผู้จัดสรรที่ดินไปยังนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจึงก่อให้เกิดปัญหาตามมา แต่ในของต่างประเทศการกำหนดไว้ในลักษณะดังกล่าวก็มีปัญหาในเรื่องอำนาจครอบงำที่ผู้จัดสรรจะครอบงำอำนาจการบริหารไว้แต่กฎหมายของรัฐฟลอริดาได้หาทางออกไว้โดยในการจัดตั้งผู้จัดสรรหรือเจ้าของโครงการจะต้องปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ ซึ่งห้ามกำหนดข้อความที่เป็นการเอื้อประโยชน์แก่ผู้จัดสรรที่ดินฝ่ายเดียวหรือเป็นการเอาเปรียบผู้ซื้อที่ดินโดยให้ความสำคัญต่อเรื่องนี้มาก และ ๒. ควรแก้ไขให้เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจออกใบแทนและจดแจ้งการได้มาของที่ดินสาธารณูปโภคเพื่อลดปัญหาที่จะเกิดขึ้นได้ต่อไป

ในกรณีที่ดินสาธารณูปโภคถูกยึดอายัด หรือถูกบังคับคดี จะทำให้ผู้ซื้อที่ดินไม่ได้รับความสะดวกหรือมีความยุ่งยากในการจัดตั้งนิติบุคคลควรจะมีกฎหมายคุ้มครองไม่ให้ที่ดินสาธารณูปโภคตกอยู่ในบังคับคดี เว้นแต่จะมีการโอนใบอนุญาตจัดสรรด้วย

ถ้ามีการจดทะเบียนตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน ก็น่าจะช่วยให้ปัญหาในการบริหารจัดการชุมชนในโครงการจัดสรรลดน้อยลงไปมาก นอกจากนี้ยังทำให้ชุมชนเข้มแข็งขึ้น ซึ่งจะส่งผลดีต่อการให้บริการสาธารณูปโภคของภาครัฐ การแก้ไขปัญหาทางสังคม ปัญหาขยะ ปัญหาสิ่งแวดล้อมไปในตัว ที่สำคัญจะช่วยแก้ปัญหาที่ต้องตกเป็นเบี้ยล่างของผู้ประกอบการได้เป็นอย่างดี

ปัญหาเรื่องอำนาจและหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ในประเด็นปัญหาเรื่องอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่มีอำนาจในการนำทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคซึ่งได้แก่ ถนน สวน สนามเด็กเล่น สระว่ายน้ำหรือคลับเฮ้าส์ ออกหารายได้เพื่อนำเงินมาบริหารจัดการสาธารณูปโภคต่างๆ เพิ่มเติมจากการเก็บเงินรายเดือนค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจากสมาชิกเท่านั้น ซึ่งการที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนำสาธารณูปโภคออกหาผลประโยชน์จึงเป็นการขัดต่อวัตถุประสงค์และหลักกฎหมายตามพระราชบัญญัติที่ที่ดินจัดสรรรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคไปจัดการและดูแลรักษาเท่านั้น และกฎหมายยังให้สาธารณูปโภคต่างๆ ตกอยู่ในภาระจำยอม ซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๙๐ ห้ามมิให้เจ้าของภารยทรัพย์ประกอบการใด ๆ อันจะเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก ถึงแม้จะมีมติที่ประชุมให้นำออกหาผลประโยชน์ก็ตาม ซึ่งเป็นการทำให้ประโยชน์ของสาธารณูปโภคอันเป็นภารยทรัพย์ลดลง หรือเสื่อมประโยชน์ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจึงไม่มีอำนาจนำทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคออกหาผลประโยชน์ได้ ในการบริหารจัดการดูแลชุมชนที่เป็นหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะต้องมีค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการดำเนินการซึ่งรายรับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ กำหนดไว้ในมาตรา ๔๘ (๓) เพียงทางเดียวเท่านั้นคือ เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายการบำรุงและจัดการสาธารณูปโภคจากการเก็บจากสมาชิกหมู่บ้านเท่านั้นซึ่งไม่เพียงพอต่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคอย่างแน่นอน หากมีการเพิ่มเติมกฎหมายให้ชัดเจนตามพระราชบัญญัติอาคารชุด โดยกำหนดที่มาของรายได้ของนิติบุคคลหมู่บ้านเพิ่มขึ้นพร้อมทั้งอำนาจหน้าที่ไว้ก็จะทำให้ปัญหาในเรื่องการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้รับความสนใจต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จะทำให้กฎหมายที่มีใช้อยู่บรรลุวัตถุประสงค์ในการกระจายอำนาจไปสู่ชุมชนและหมู่บ้านต่าง ๆ เพื่อให้มีอำนาจหน้าที่ในการบริหารจัดการชุมชนของตนเองได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลสมดังเจตนารมณ์ที่ได้วางไว้ เพราะการที่ชุมชนต้องการอะไรหรือขาดแคลนเรื่องใดนั้นคนในชุมชนหรือหมู่บ้านย่อมรู้ดีกว่าผู้อื่นและเป็นการลดงบประมาณของทางราชการในการต้องไปช่วยดูแลหรือแบ่งงบประมาณไปช่วยเหลือทำให้ส่วนราชการนำงบประมาณไปใช้ในเรื่องอื่นที่จำเป็นกว่าได้อีกด้วย

ในประเด็นปัญหาในเรื่องการเก็บเงินจากสมาชิกที่กฎหมายให้อำนาจนิติบุคคลหมู่บ้านให้ดำเนินการตามมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ นั้น หากสมาชิกไม่ดำเนินการหรือมีเหตุขัดข้องประการใดให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจดำเนินการจำกัดสิทธิสมาชิกได้โดยได้บัญญัติไว้ในมาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ หากผู้มีหน้าที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๙ วรรคสอง ที่ชำระเงินดังกล่าวล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนดจะต้องจ่ายค่าปรับสำหรับการจ่ายเงินล่าช้าตามอัตราที่คณะกรรมการกำหนด หากค้างชำระเงินติดต่อกันตั้งแต่สามเดือนขึ้นไปอาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภคและในกรณีที่ค้างชำระติดต่อกันตั้งแต่หกเดือนขึ้นไปพนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน และให้ถือว่าหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเป็นหนี้บุริมสิทธิ์ในมูลรักษาอสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ ซึ่งปัญหาตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๔๙, ๕๐ ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร หากผู้ค้างชำระไม่ได้รับหนังสือแจ้งให้ชำระหนี้เนื่องจากเปลี่ยนแปลงที่อยู่หรือไปต่างประเทศหรือไม่ยอมรับหนังสือจะถือว่านิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้แจ้งตามหลักเกณฑ์หรือไม่และจะดำเนินการเช่นไรเพื่อป้องกันข้อโต้แย้ง ซึ่งระเบียบมิได้วางแนวทางปฏิบัติไว้จะเป็นประเด็นที่ผู้ค้างชำระยกขึ้นอุทธรณ์คำสั่งของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้จึงควรระบุให้ชัดเจนว่าเมื่อผู้ค้างชำระไม่ได้รับหนังสือแจ้งดังกล่าวนิติบุคคลต้องแจ้งอีกครั้งหรือดำเนินการเช่นไร และควรให้อำนาจนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจออกหนังสือรับรองการชำระค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค เมื่อสมาชิกหมู่บ้านมีความประสงค์จะทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินของตนเองภายในโครงการหมู่บ้านแก่เจ้าหน้าที่ตามที่พระราชบัญญัติอาคารชุดได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ตามมาตรา ๔๘ จะทำให้การจัดเก็บเงินค่าบำรุงมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้นและนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่สามารถควบคุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ว่ามีการค้างชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคหรือไม่ จึงควรมีกฎหมายสนับสนุนให้อำนาจแก่คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในการควบคุมการค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรของโครงการให้เป็นกรณีเดียวกับนิติบุคคลอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๔๘ (๕) ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่จัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อสวัสดิการของสมาชิกหรือจัดสรรที่ดินหรือทรัพย์สินเพื่อสาธารณูปโภคเนื่องจากคำนิยามบริการสาธารณะไม่ได้ระบุชนิดและประเภทไว้อย่างชัดเจนแยกจากการดูแลรักษาสาธารณูปโภคในการเรียกเก็บเงินค่าบำรุงรักษาหรือเพื่อการปรับปรุงให้เป็นสวัสดิการแก่สมาชิกภายในหมู่บ้าน และในส่วนของบริการสาธารณะที่ผ่านมามีปัญหามาก เพราะผู้ประกอบการต้องใช้เงินลงทุนก่อสร้างค่อนข้างสูง จึงไม่ต้องการมอบกรรมสิทธิ์ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไปบริหาร

แต่ต้องการบริหารเองโดยจัดเก็บค่าบริการจากลูกบ้าน ซึ่งแหล่งข่าวจากกรมที่ดินเปิดเผยกับหนังสือพิมพ์ประชาชาติธุรกิจว่า จากการที่กรมที่ดินได้กำหนดเงื่อนไขหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินภายใต้กฎหมายจัดสรรฉบับใหม่ คือ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เน้นคุ้มครองผู้บริโภคที่ซื้อบ้านในโครงการจัดสรร ขณะเดียวกันก็สนับสนุนส่งเสริมผู้ประกอบการให้มีความคล่องตัวในการประกอบธุรกิจมากขึ้น ล่าสุดมีแนวคิดจะปรับปรุงเงื่อนไขหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการจัดทำสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ เพื่อให้มีความชัดเจนและไม่เกิดปัญหาในทางปฏิบัติ โดยในส่วนของบริการสาธารณะซึ่งที่ผ่านมามีปัญหามากและทำให้เกิดข้อพิพาทโต้แย้งกันระหว่างผู้ประกอบการกับลูกบ้านบ่อยครั้ง ดังนั้นเพื่อไม่ให้เกิดปัญหาขึ้นอีกควรกำหนดให้ชัดเจนไปเลยว่าบริการสาธารณะจะต้องจัดสร้างในที่ดินซึ่งเป็นแปลงจำหน่าย หากสร้างในที่ดินซึ่งในผังโครงการระบุเป็นสาธารณูปโภค เช่น ก่อสร้างบนที่ดินที่เป็นสวนสาธารณะภายในโครงการก็จะต้องยกให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อไม่ให้ลูกบ้านเข้าใจผิดคิดว่าเป็นทรัพย์สินที่โครงการจะต้องโอนกรรมสิทธิ์ให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไปดูแลทั้งหมด หากมีการปรับปรุงเงื่อนไขหลักเกณฑ์ต่างๆ ให้ชัดเจนขึ้นน่าจะทำให้ปัญหามีน้อยลง อย่างไรก็ตามที่น่าเป็นห่วงคือ กรณีบริการสาธารณะขนาดใหญ่หรือมูลค่าสูง ๆ เพราะจะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาค่อนข้างสูงตามไปด้วย ในส่วนนี้อาจสร้างปัญหาให้กับสมาชิกหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ ซึ่งลักษณะของบริการสาธารณะและสาธารณูปโภคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่ต้องดูแลบำรุงรักษานั้นพิจารณาโดยทั่วไปว่าอะไรที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจจัดเก็บเงินค่าใช้จ่ายจากสมาชิกได้ และอะไรเป็นสาธารณูปโภคจัดเก็บเงินจากสมาชิกไม่ได้ เช่น

- ค่าพนักงานรักษาความปลอดภัย เป็นบริการสาธารณะ จัดเก็บได้
- ค่าดูแลรักษาสวนหย่อม อาทิ เป็นบริการสาธารณูปโภค จัดเก็บไม่ได้
- ค่าพนักงานดูแลสวน ค่าปุ๋ย
- ค่าเคมีฉีดพ่นกำจัดแมลง ฯลฯ
- ค่าน้ำประปาส่วนกลาง ใช้สำหรับดูแลรักษาสาธารณูปโภค จัดเก็บไม่ได้
- ค่าไฟฟ้าแสงสว่างส่วนกลาง เป็นบริการสาธารณะ จัดเก็บได้
- ค่าลอกท่อระบายน้ำส่วนกลาง เป็นบริการสาธารณูปโภค จัดเก็บไม่ได้
- ค่าบริหาร/จัดการหมู่บ้าน เป็นบริการสาธารณะ จัดเก็บได้
- ค่าพนักงานหมู่บ้าน เป็นบริการสาธารณะ จัดเก็บได้
- ค่าจัดเก็บขยะ เป็นบริการสาธารณะ จัดเก็บได้

ซึ่งหากบริการสาธารณะประเภท สระว่ายน้ำ สโมสร คลับเฮ้าส์ ที่จัดสร้างในที่ดินแปลงที่จำหน่ายต้องโอนเป็นทรัพย์ส่วนกลางให้อยู่ในอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องดูแลบำรุงรักษานิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะสามารถบริหารจัดการได้มากน้อยเพียงใดเพราะสภาพความเป็นจริงแล้วต้องใช้งบประมาณในการบำรุงรักษามากและโดยสภาพนิติบุคคลเองก็ไม่มีงบประมาณมากพอ ซึ่งควรพิจารณาว่าตัวนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสามารถนำบริการสาธารณะต่าง ๆ เหล่านี้ไปดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากลูกบ้านและบุคคลทั่วไป เพื่อนำเงินมาเป็นงบประมาณของหมู่บ้านในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคหรือการบริการสาธารณะต่างๆ ภายในหมู่บ้านได้หรือไม่เพราะในการจัดหาผลประโยชน์ของนิติบุคคลหมู่บ้านกฎหมายควรเพิ่มเติมวัตถุประสงค์ เพื่อนำรายได้ที่ได้จากการหาผลประโยชน์เหล่านี้เป็นงบประมาณของหมู่บ้านใช้สำหรับบริหารจัดการภายในหมู่บ้าน

ประเด็นปัญหาอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านในการควบคุมสมาชิกในการพักอาศัยในหมู่บ้านกรณีข้อพิพาทระหว่างสมาชิกด้วยกันและระหว่างสมาชิกกับนิติบุคคลหมู่บ้าน เพราะในสังคมหมู่บ้านจัดสรรมีสมาชิกจำนวนมาก จึงต้องมีปัญหาภายในขัดแย้งกันซึ่งไม่สามารถที่จะหลีกเลี่ยงข้อโต้แย้งหรือข้อพิพาทในเรื่องความคิดเห็นไม่ตรงกันย่อมเกิดขึ้นได้เสมอไม่ว่าจะเป็นข้อพิพาทระหว่างสมาชิกกับสมาชิก หรือสมาชิกกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในเรื่องการใช้ทรัพย์ส่วนกลางร่วมกันเรื่องวาระในการประชุมเรื่องต่าง ๆ เพราะการประชุมแต่ละครั้งจะมีผู้เห็นด้วยและไม่เห็นด้วย แม้ว่าข้อบังคับหรือบทบัญญัติกฎหมายที่บัญญัติไว้ชัดเจน ในทางปฏิบัติมีข้อพิพาทที่ไม่อาจตกลงได้ในเวลานั้นข้อโต้แย้งบางเรื่องจึงนำไปสู่การดำเนินคดีต่อศาล ซึ่งการดำเนินการต้องใช้ค่าใช้จ่ายสูง เสียเวลาและเสียความรู้สึกทางจิตใจมีผลกระทบถึงความสัมพันธ์และความเป็นอันหนึ่งอันเดียวกันระหว่างสมาชิกด้วยกัน เพราะต้องอาศัยอยู่ร่วมกันไปอีกนานจากสภาพปัญหาดังกล่าว วิเคราะห์ได้ว่า พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ไม่มีบทบังคับทางกฎหมายในการระงับข้อพิพาทเบื้องต้น ในเรื่องการกำหนดการให้อำนาจหน้าที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้มีอำนาจไกล่เกลี่ย หรือการให้เป็นหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกรณีต้องจัดให้มีอนุญาโตตุลาการโดยจัดหาคนกลางมาพิจารณาตัดสินปัญหาที่เกิดจะเป็นการสมควร เพราะปัญหาที่เกิดภายในชุมชนสมาชิกด้วยกันเองเป็นผู้รู้ปัญหาได้ดีที่สุดจึงสมควรเป็นผู้แก้ไขปัญหาด้วยตนเองจะดีกว่า

ข้อดีของร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....*

ปัจจุบันความต้องการที่อยู่อาศัยของประชาชนเพิ่มมากขึ้น ซึ่งทำให้ธุรกิจบ้านจัดสรรขยายตัวอย่างรวดเร็ว สร้างรายได้ให้กับผู้จัดสรรที่ดินเป็นอย่างมาก โดยเมื่อผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ประกอบการโครงการได้ขายกรรมสิทธิ์ในที่ดินจัดสรรพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้แก่ผู้ซื้อที่ดินหมดทั้งโครงการแล้ว ส่วนใหญ่จะละทิ้งหรือไม่ให้ความสนใจในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ปล่อยให้เป็นภาระหน้าที่ของผู้ซื้อดูแลกันเอง ส่งผลในทางปฏิบัติกับโครงการจัดสรรที่ดินจำนวนหลายโครงการไม่มีผู้ดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ต้องตกเป็นภาระของหน่วยงานภาครัฐเป็นผู้ดูแลรับผิดชอบเนื่องจากเมื่อผู้จัดสรรที่ดินต้องการหลุดพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคภายในโครงการจะดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์อันเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะให้เป็นสาธารณะประโยชน์ โดยอาศัยหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้องเป็นฝ่ายรับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคแทนผู้จัดสรรที่ดินต่อไป

รัฐจึงได้แก้ปัญหาดังกล่าวโดยการออกกฎหมายมาควบคุมการจัดสรรที่ดินกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินและผู้ซื้อที่ดินต้องปฏิบัติเพื่อเป็นการลดภาระของรัฐและให้ผู้ซื้อที่ดินบริหารดูแลกันเอง โดยกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ปัจจุบันไม่ได้กำหนดให้จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ว่าที่ดินแปลงนั้นเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ เป็นผลให้ไม่อาจทราบชัดเจนว่าที่ดินแปลงใดเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ และมีการโอนที่ดินดังกล่าวไปยังบุคคลอื่น ซึ่งส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยรวม ประกอบกับสมควรแก้ไขกฎหมายให้สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบันเพื่อให้เกิดความเหมาะสมและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

ข้อดีของร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... มีดังนี้

๑. เพื่อให้มีการจดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ว่ามีที่ดินแปลงใดเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถใช้ประโยชน์จากที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะได้ตามกฎหมาย

๒. เพื่อแก้ไขปัญหาในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ยอมส่งมอบโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ต้องการรับโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคไปดูแล จึงกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถออกใบแทนได้

---

* **ที่มา** : บันทึกหลักการและเหตุผลประกอบร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... เรียบเรียงโดย นางกิตติมา อรุณพูลทรัพย์ วิทยากรปฏิบัติการ กลุ่มงานกฎหมาย ๑ สำนักกฎหมาย

๓. การห้ามโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค เว้นแต่เป็นการโอนตามพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคเกี่ยวข้องและมีความสำคัญต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการ จึงจำเป็นต้องกำหนดห้ามการโอนที่ดินดังกล่าวเป็นการทั่วไปและให้มีผู้รับผิดชอบในการดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคอันจะเป็นประโยชน์แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

๔. เพื่อรองรับให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ซึ่งยื่นคำขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา ๗๐ หากในภายหลังคณะกรรมการเห็นชอบการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและให้พนักงานออกใบแทนได้ซึ่งเป็นหลักการที่สอดคล้องกับการแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๔

๕. เป็นการปรับปรุงมาตรฐานการได้รับบริการทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภค ช่วยลดปัญหาทางสังคมเนื่องจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีสิทธิในทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภค เกิดการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ เกิดความเป็นระเบียบ มีความปลอดภัย และสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีเพิ่มมากขึ้น

๖. เพื่อให้ชื่อตำแหน่งกรรมการในคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเป็นไปตามตำแหน่งที่กำหนดในกฎหมายที่ใช้บังคับในปัจจุบัน โดยให้สอดคล้องกับทางปฏิบัติที่มีการกำหนดตำแหน่งผู้ช่วยเลขานุการ และเป็นไปตามแบบการร่างกฎหมาย

๗. เพื่อแก้ไขปัญหาการหลีกเลี่ยงการค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค

๘. เพื่อเป็นทางเลือกให้ผู้จัดสรรที่ดินสามารถดำเนินการได้เมื่อต้องการพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค

๙. เพื่อก่อให้เกิดความถูกต้องโปร่งใสและเป็นธรรมต่อผู้อยู่อาศัยในโครงการจัดสรร

๑๐. เพื่อให้เกิดความชัดเจนและทราบเป็นการทั่วไปว่าเป็นที่ดินตกอยู่ในภาวะจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร

ภาคผนวก

: พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

: หนังสือสำนักนายกรัฐมนตรี
ที่ นร ๐๕๐๓/๑๒๐ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๕๘
เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....
กราบเรียน ประธานสภานิติบัญญัติแห่งชาติ

: ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....
(คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)

: บันทึกวิเคราะห์สรุปสาระสำคัญ
ของร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....
(คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

พระราชบัญญัติ
การจัดสรรที่ดิน
พ.ศ. ๒๕๔๓

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.
ให้ไว้ ณ วันที่ ๔ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๔๓
เป็นปีที่ ๕๕ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน

พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๔๘ และมาตรา ๕๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของรัฐสภา ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า "พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓"

มาตรา ๒[๑] พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหกสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้ยกเลิกประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕

มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้

"การจัดสรรที่ดิน" หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกันโดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลงและต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปีเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย

---

[๑] ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๑๗/ตอนที่ ๔๕ ก/หน้า ๑/๒๓ พฤษภาคม ๒๕๔๓

"สิทธิในที่ดิน" หมายความว่า กรรมสิทธิ์และให้หมายความรวมถึงสิทธิครอบครองด้วย

"ใบอนุญาต" หมายความว่า ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

"ผู้จัดสรรที่ดิน" หมายความว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนใบอนุญาตด้วย

"ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร" หมายความว่า ผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดินเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรร และให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไปด้วย

"บริการสาธารณะ" หมายความว่า การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๒๓ (๔)

"คณะกรรมการ" หมายความว่า คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด

"พนักงานเจ้าหน้าที่" หมายความว่า เจ้าพนักงานที่ดินซึ่งเป็นผู้ปฏิบัติการในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

"รัฐมนตรี" หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๕ พระราชบัญญัตินี้มิให้ใช้บังคับแก่

(๑) การจัดสรรที่ดินของหน่วยราชการ หน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจ ราชการส่วนท้องถิ่น หรือองค์กรอื่นของรัฐที่มีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย

(๒) การจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายอื่น

มาตรา ๖ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมไม่เกินอัตราท้ายพระราชบัญญัตินี้ และกำหนดกิจการอื่นเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

หมวด ๑
คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน

มาตรา ๗ ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ประกอบด้วย ปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นประธานกรรมการ อัยการสูงสุด เลขาธิการคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค เลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม อธิบดีกรมการปกครอง อธิบดีกรมการผังเมือง อธิบดีกรมชลประทาน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง* และผู้ทรงคุณวุฒิอีกหกคนซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งจากผู้มีความรู้ ความสามารถ หรือประสบการณ์ในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การผังเมือง การบริหารชุมชน หรือกฎหมาย เป็นกรรมการ และอธิบดีกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ

กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิตามวรรคหนึ่ง ให้แต่งตั้งจากผู้แทนภาคเอกชนซึ่งเป็นผู้ดำเนินกิจการเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง

มาตรา ๘ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินโดยทั่วไป รวมทั้งให้มีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(๑) กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดิน

(๒) วางระเบียบเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน

(๓) ให้ความเห็นชอบข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่คณะกรรมการเสนอตามมาตรา ๑๔ (๑)

(๔) กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรเพื่อให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินใช้ในการประกอบกิจการตามพระราชบัญญัตินี้

(๕) วินิจฉัยชี้ขาดปัญหาเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามคำร้องหรือคำอุทธรณ์ของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินหรือผู้จัดสรรที่ดิน

(๖) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่น

ระเบียบตาม (๒) เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

มาตรา ๙ กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสองปี

กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระติดต่อกันมิได้

มาตรา ๑๐ นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระตามมาตรา ๙ กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

(๑) ตาย

(๒) ลาออก

(๓) รัฐมนตรีให้ออกเพราะมีความประพฤติเสื่อมเสีย บกพร่องหรือไม่สุจริตต่อหน้าที่หรือหย่อนความสามารถ

(๔) เป็นบุคคลล้มละลาย

(๕) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

(๖) ได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

มาตรา ๑๑ ในกรณีที่กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระ รัฐมนตรีอาจแต่งตั้งผู้อื่นเป็นกรรมการแทนได้ และให้ผู้ได้รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่งแทนอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของผู้ซึ่งตนแทน

มาตรา ๑๒ การประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในการประชุมของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการที่มาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งมีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

มาตรา ๑๓ ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดทุกจังหวัดดังนี้

(๑) ในกรุงเทพมหานคร ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย อธิบดีกรมที่ดินหรืออธิบดีกรมที่ดินซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด ผู้แทนกรุงเทพมหานคร ผู้แทนกรมโยธาธิการและผังเมือง* ผู้แทนกรมชลประทาน ผู้แทนสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม* และผู้ทรงคุณวุฒิอีกสี่คน ซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งเป็นกรรมการ และผู้แทนกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ

(๒) ในจังหวัดอื่น ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัดหรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ อัยการจังหวัดซึ่งเป็นหัวหน้าที่ทำการอัยการจังหวัด ปลัดจังหวัด โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด* โยธาธิการจังหวัด ผู้แทนกรมชลประทาน นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด และผู้ทรงคุณวุฒิอีกสี่คน ซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งเป็นกรรมการ และเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ

ในกรณีที่เป็นการพิจารณาหรืออนุมัติเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่ตั้งอยู่ในเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ผู้แทนผู้บริหารองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นแห่งนั้นเป็นกรรมการร่วมด้วยแห่งละหนึ่งคน

การแต่งตั้งกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิตาม (๑) และ (๒) ให้ปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งจากภาคเอกชนซึ่งไม่ได้เป็นผู้จัดสรรที่ดิน และเป็นผู้มีความรู้ ความสามารถ หรือประสบการณ์ในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การผังเมือง การบริหารชุมชน หรือกฎหมาย

มาตรา ๑๔ คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินภายในจังหวัดให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ รวมทั้งให้มีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(๑) ออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินโดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

(๒) พิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาต การออกใบอนุญาต การโอนใบอนุญาตหรือการเพิกถอนการโอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน

(๓) ตรวจสอบการจัดสรรที่ดินเพื่อให้เป็นไปตามแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต

(๔) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่น

ข้อกำหนดตาม (๑) เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

มาตรา ๑๕ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการ มีอำนาจเรียกเป็นหนังสือให้บุคคลใดมาให้ข้อเท็จจริง คำอธิบาย ความเห็น

คำแนะนำทางวิชาการ หรือให้ส่งเอกสารหรือข้อมูลเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน หรือกิจการอื่นที่เกี่ยวเนื่องกับการจัดสรรที่ดินตามที่เห็นสมควร

มาตรา ๑๖ การออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๑๔ (๑) ให้คณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์การจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การคมนาคม การจราจร ความปลอดภัย การสาธารณูปโภค และการผังเมือง ตลอดจนการอื่นที่จำเป็นในการจัดสรรที่ดินให้เหมาะสมกับสภาพท้องที่ของจังหวัดนั้น โดยให้กำหนดเงื่อนไขในสิ่งต่อไปนี้ด้วย คือ

(๑) ขนาดความกว้างและความยาวต่ำสุด หรือเนื้อที่จำนวนน้อยที่สุดของที่ดินแปลงย่อยที่จะจัดสรรได้

(๒) ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่าง ๆ ทางเดินและทางเท้าในที่ดินจัดสรรทั้งหมด รวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนนหรือทางสายนอกที่ดินจัดสรร

(๓) ระบบการระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย และการกำจัดขยะสิ่งปฏิกูล

(๔) ระบบและมาตรฐานของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จำเป็นต่อการรักษาสภาพแวดล้อม การส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่ และการบริหารชุมชน

มาตรา ๑๗ ให้นำมาตรา ๙ มาตรา ๑๐ มาตรา ๑๑ และมาตรา ๑๒ มาใช้บังคับแก่คณะกรรมการโดยอนุโลม

มาตรา ๑๘ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการมีอำนาจแต่งตั้งคณะอนุกรรมการหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดเพื่อให้พิจารณาหรือกระทำการอย่างใดตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการมอบหมายได้ เว้นแต่การดำเนินการตามมาตรา ๑๔ (๑) และ (๒)

คณะอนุกรรมการและบุคคลซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการแต่งตั้ง มีอำนาจหน้าที่เช่นเดียวกับคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการในกิจการที่ได้รับมอบหมาย

มาตรา ๑๙ ให้นำมาตรา ๑๒ มาใช้บังคับแก่การประชุมของคณะอนุกรรมการโดยอนุโลม

มาตรา ๒๐ ในการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ ให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ และบุคคลซึ่งได้รับแต่งตั้งตามมาตรา ๑๘ เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา

หมวด ๒
การขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

มาตรา ๒๑ ห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ

การขออนุญาตและการออกใบอนุญาตให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๒๒ ผู้ใดขอแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป และไม่อาจแสดงให้เป็นที่เชื่อได้ว่ามิใช่เป็นการแบ่งแยกที่ดินเพื่อการจัดสรรที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอดำเนินการยื่นคำขอทำการจัดสรรที่ดินและรอการดำเนินการเรื่องการแบ่งแยกที่ดินไว้ก่อน หากผู้ขอไม่เห็นด้วยให้มีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง

ให้คณะกรรมการวินิจฉัยอุทธรณ์ภายในกำหนดสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่คณะกรรมการได้รับอุทธรณ์ ถ้าคณะกรรมการมิได้มีคำวินิจฉัยภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเรื่องการแบ่งแยกที่ดินนั้นต่อไป

เมื่อคณะกรรมการมีคำวินิจฉัยอุทธรณ์เป็นประการใดแล้ว ให้แจ้งคำวินิจฉัยเป็นหนังสือให้ผู้อุทธรณ์ทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่คณะกรรมการมีคำวินิจฉัย คำวินิจฉัยของคณะกรรมการให้เป็นที่สุด

มาตรา ๒๓ ผู้ใดประสงค์จะทำการจัดสรรที่ดินให้ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมหลักฐานและรายละเอียดดังต่อไปนี้

(๑) โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีชื่อผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน โดยที่ดินนั้นต้องปลอดจากบุริมสิทธิใด ๆ เว้นแต่บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

(๒) ในกรณีที่ที่ดินที่ขอทำการจัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือภาระการจำนอง ให้แสดงบันทึกความยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองและจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง และต้องระบุด้วยว่าที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะไม่ต้องรับภาระหนี้บุริมสิทธิหรือจำนองดังกล่าว

(๓) แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จะขอจัดสรรและเนื้อที่โดยประมาณของแต่ละแปลง

(๔) โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ รวมทั้งการปรับปรุงอื่นตามควรแก่สภาพของท้องถิ่น โดยแสดงแผนผัง รายละเอียด และรายการก่อสร้าง ประมาณการค่าก่อสร้าง และกำหนดเวลาที่จะจัดทำให้แล้วเสร็จ ในกรณีที่ได้มีการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรรหรือได้จัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะแล้วเสร็จทั้งหมดหรือบางส่วนก่อนขอทำการจัดสรรที่ดิน ให้แสดงแผนผังรายละเอียดและรายการก่อสร้างที่ได้จัดทำแล้วเสร็จนั้นด้วย

(๕) แผนงาน โครงการ และระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(๖) วิธีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรและการชำระราคาหรือค่าตอบแทน

(๗) ภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น

(๘) แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร

(๙) ที่ตั้งสำนักงานของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

(๑๐) ชื่อธนาคาร หรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ซึ่งจะเป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน และค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

มาตรา ๒๔ ในกรณีที่คณะกรรมการเห็นสมควรอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินและผู้นั้นยังมิได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินหรือดำเนินการยังไม่แล้วเสร็จตามแผนผังและโครงการ คณะกรรมการจะต้องให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดมาทำสัญญาค้ำประกันกับคณะกรรมการว่า ถ้าผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินให้แล้วเสร็จตามแผนผัง โครงการ และกำหนดเวลาที่ได้รับอนุญาตไว้ หรือมีกรณีที่เชื่อได้ว่าจะไม่แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาตามที่ได้รับอนุญาต ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันต้องชำระเงินให้แก่คณะกรรมการตามจำนวนที่คณะกรรมการกำหนดไว้ในสัญญาค้ำประกันภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนด เพื่อคณะกรรมการจะได้ใช้เงินนั้นในการดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินนั้นให้แล้วเสร็จตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต และถ้ามีเงินเหลือให้คืนแก่ผู้ค้ำประกันโดยไม่ชักช้า

คณะกรรมการอาจมอบหมายให้ผู้ค้ำประกันรับไปดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินให้แล้วเสร็จภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนดแทนการเรียกให้ผู้ค้ำประกันชำระเงินก็ได้ ถ้าผู้ค้ำประกันไม่เริ่มทำการในเวลาอันควรหรือไม่ทำให้แล้วเสร็จภายในกำหนด คณะกรรมการมีอำนาจเรียกให้ผู้ค้ำประกันชำระเงินดังกล่าวตามวรรคหนึ่งได้

ในกรณีที่คณะกรรมการให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันตามวรรคหนึ่ง คณะกรรมการต้องให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินทำหนังสือรับรองกับคณะกรรมการด้วยว่า ถ้าจำนวนเงินที่ผู้ค้ำประกันได้ค้ำประกันไว้ไม่เพียงพอแก่การดำเนินการตามวรรคหนึ่งก็ดี หรือผู้ค้ำประกันไม่จ่ายเงินตามที่ประกันไว้ทั้งหมดหรือบางส่วนก็ดี ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจะเป็นผู้จ่ายเงินตามจำนวนที่ขาดให้คณะกรรมการเพื่อดำเนินการให้แล้วเสร็จ

ในกรณีที่มีการผิดสัญญาที่ทำกับคณะกรรมการ ให้ประธานคณะกรรมการมีอำนาจฟ้องและต่อสู้คดีในนามคณะกรรมการ

การเก็บรักษาเงิน การนำส่งเงิน และการเบิกจ่ายเงิน ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

มาตรา ๒๕ การพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ให้คณะกรรมการกระทำให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอ ถ้าคณะกรรมการไม่อาจพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ให้ถือว่าคณะกรรมการได้ให้ความเห็นชอบแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินนั้นแล้ว

การพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

มาตรา ๒๖ ในกรณีที่คณะกรรมการไม่เห็นชอบหรือมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินมีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ทราบคำสั่ง และให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางวินิจฉัยอุทธรณ์ให้แล้วเสร็จภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ หากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางไม่วินิจฉัยให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าผู้อุทธรณ์ได้รับความเห็นชอบหรือได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางให้เป็นที่สุด

มาตรา ๒๗ การออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ให้คณะกรรมการออกใบอนุญาตภายในกำหนดเจ็ดวันนับแต่

(๑) วันที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบหรือถือว่าได้ให้ความเห็นชอบ แผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๒๕ หรือ

(๒) วันที่ได้รับทราบคำวินิจฉัยของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกรณีที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเห็นควรอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน หรือนับแต่วันที่ถือว่าผู้อุทธรณ์ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๒๖

เมื่อคณะกรรมการออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้คณะกรรมการแจ้งให้ผู้ทำการจัดสรรที่ดินทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ออกใบอนุญาต

มาตรา ๒๘ เมื่อได้ออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้คณะกรรมการรีบส่งใบอนุญาตพร้อมทั้งแผนผัง โครงการ และวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่ เพื่อให้จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน และเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้จดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกทุกฉบับ

มาตรา ๒๙ การโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับรายการที่กำหนดไว้ในมาตรา ๒๓ ข้อความในโฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในคำขออนุญาตด้วย

มาตรา ๓๐ ในกรณีที่ที่ดินจัดสรรมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือการจำนองติดอยู่ เมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งบุริมสิทธิหรือการจำนองนั้นในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยทุกฉบับ พร้อมทั้งระบุจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงในสารบัญสำหรับจดทะเบียนด้วย และให้ถือว่าที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงเป็นประกันหนี้บุริมสิทธิหรือหนี้จำนองตามจำนวนเงินที่ระบุไว้นั้น

ให้ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และภาระการจำนอง

หมวด ๓
การดำเนินการจัดสรรที่ดิน

มาตรา ๓๑ ให้ผู้จัดสรรที่ดินแสดงใบอนุญาต แผนผัง โครงการ และวิธีการตามที่คณะกรรมการอนุญาตไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานที่ทำการจัดสรรที่ดิน

ถ้าใบอนุญาตสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอรับใบแทนตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อคณะกรรมการภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ทราบการสูญหายหรือชำรุด

มาตรา ๓๒ ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต ให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด พร้อมทั้งแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลง พร้อมกับหนังสือยินยอมของธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันเพื่อเสนอให้คณะกรรมการพิจารณา

ในการพิจารณาแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ได้ยื่นไว้ตามวรรคหนึ่ง ให้นำมาตรา ๒๕ มาตรา ๒๖ มาตรา ๒๗ มาตรา ๒๘ และมาตรา ๓๐ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๓๓ เมื่อได้รับใบอนุญาตแล้วห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมกับบุคคลใดอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

การก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอื่นนอกจากที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

มาตรา ๓๔ สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินตามวรรคหนึ่งส่วนใด หากมิได้ทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดและไม่เป็นคุณต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร สัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ

มาตรา ๓๕ ในการชำระราคาที่ดิน หรือการชำระหนี้บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือหนี้จำนองจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้ผู้รับเงินออกหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับเงินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และให้ถือว่าหลักฐานการชำระเงินดังกล่าวเป็นหลักฐานแสดงการชำระราคาที่ดินจัดสรร

มาตรา ๓๖ ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนที่ดินที่ทำการจัดสรรให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร ผู้จัดสรรที่ดินต้องโอนที่ดินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และภาระการจำนองในที่ดินนั้น

ถ้าผู้จัดสรรที่ดินไม่ปฏิบัติตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีสิทธิชำระหนี้บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือหนี้จำนองต่อผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองได้ โดยให้ถือว่าเป็นการชำระราคาที่ดินแก่ผู้จัดสรรที่ดินส่วนหนึ่งด้วย

มาตรา ๓๗ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ให้ถือว่าที่ดินนั้นพ้นจากการยึดหรืออายัดทั้งปวง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรนำหลักฐานเป็นหนังสือที่แสดงว่าได้ชำระราคาดังกล่าวพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อได้รับเอกสารและหลักฐานดังกล่าวแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต่อไป

ถ้าที่ดินจัดสรรตามวรรคหนึ่งมีการจดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือการจำนอง และมีหลักฐานการชำระหนี้บุริมสิทธิหรือจำนองครบถ้วนแล้ว ให้ที่ดินนั้นปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือภาระการจำนอง และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้เพราะบุคคลอื่นยึดถือหรือครอบครองไว้ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรร้องขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากบุคคลที่ยึดถือหรือครอบครองไว้มาดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้

เมื่อพ้นกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่บุคคลที่ยึดถือหรือครอบครองหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้รับแจ้งหรือถือว่าได้รับแจ้งคำสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามวรรคสาม ถ้ายังไม่มีการส่งมอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้

มาตรา ๓๘ ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะโอนใบอนุญาต ให้ยื่นคำขอต่อคณะกรรมการตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

เมื่อคณะกรรมการเห็นว่าการโอนนั้นไม่เป็นที่เสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและธนาคารหรือสถาบันการเงินซึ่งเป็นผู้ค้ำประกันตามมาตรา ๒๔ หรือมาตรา ๔๓ วรรคสอง ได้ยินยอมด้วยแล้ว ให้คณะกรรมการอนุญาตให้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอน

ค่าธรรมเนียมการโอนใบอนุญาต ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๓๙ เมื่อได้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอนแล้ว ให้บรรดาสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตกไปยังผู้รับโอน

มาตรา ๔๐ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย ให้ผู้จัดการมรดกหรือทายาทยื่นคำขอรับโอนใบอนุญาตตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อคณะกรรมการภายในหกสิบวัน

นับแต่วันที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย หรือภายในกำหนดเวลาที่คณะกรรมการเห็นสมควรขยายให้ เมื่อคณะกรรมการสอบสวนแล้วเห็นว่าผู้ยื่นคำขอมีสิทธิในที่ดินที่จัดสรร ให้คณะกรรมการโอนใบอนุญาตให้แก่ผู้ยื่นคำขอรับโอน และให้คณะกรรมการแจ้งให้ธนาคารหรือสถาบันการเงินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบ

ถ้าผู้จัดสรรที่ดินที่ตายไม่มีผู้จัดการมรดกหรือทายาท หรือมีแต่ผู้จัดการมรดกหรือทายาทมิได้ยื่นคำขอต่อคณะกรรมการภายในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระราคาที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายต่อสำนักงานวางทรัพย์ และให้นำมาตรา ๒๔ วรรคหนึ่ง มาใช้บังคับโดยอนุโลม

เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ให้นำมาตรา ๓๗ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย ไม่ว่าจะมีผู้จัดการมรดกหรือทายาทผู้รับโอนใบอนุญาตต่อไปหรือไม่ ให้ถือว่าธนาคารหรือสถาบันการเงินที่เป็นผู้ค้ำประกันตามมาตรา ๒๔ หรือมาตรา ๔๓ วรรคสอง ยังคงผูกพันอยู่ตามสัญญาค้ำประกันนั้น

มาตรา ๔๑ เมื่อมีการบังคับคดีที่ดินที่ทำการจัดสรรของผู้จัดสรรที่ดิน ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระราคาที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แล้วแต่กรณี แทนการชำระต่อบุคคลที่กำหนดไว้ในสัญญา และในระหว่างที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมิได้ปฏิบัติผิดสัญญาจะซื้อจะขาย ให้งดการขายทอดตลาดหรือจำหน่ายที่ดินจัดสรรนั้นไว้ก่อน เว้นแต่จะเป็นการขายทอดตลาดที่ดินจัดสรรทั้งโครงการตามวรรคสี่

เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ให้ที่ดินจัดสรรนั้นพ้นจากการยึด อายัด หรือการบังคับคดี การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้นำความในมาตรา ๓๗ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

เมื่อได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้เจ้าพนักงานบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ทราบถึงการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการพ้นจากการยึด อายัด หรือการบังคับคดีของที่ดินแปลงนั้นภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้จดทะเบียน

ในการขายทอดตลาดที่ดินจัดสรรทั้งโครงการ ผู้ซื้อจะต้องรับโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ที่ผู้จัดสรรที่ดินมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

มาตรา ๔๒ ในกรณีนิติบุคคลเป็นผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดินและนิติบุคคลนั้นต้องเลิกไปโดยยังมิได้ดำเนินการตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตหรือดำเนินการยังไม่ครบถ้วน ให้นำมาตรา ๔๐ วรรคสอง วรรคสาม และวรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

หมวด ๔
การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๔๓ สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้

ให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น และยังอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่งกับคณะกรรมการ และให้นำมาตรา ๒๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๔๔ ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๓ เมื่อได้มีการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) แล้วตามลำดับ ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้ หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา ภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

(๒) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(๓) ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์

การดำเนินการตาม (๑) และ (๒) ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ทั้งนี้ โดยต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งด้วย

มาตรา ๔๕ การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีมติให้จัดตั้ง และแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพร้อมด้วยข้อบังคับที่มีรายการตามที่กำหนดในกฎกระทรวงซึ่งอย่างน้อยต้องมีรายการ ดังต่อไปนี้

(๑) ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(๒) วัตถุประสงค์

(๓) ที่ตั้งสำนักงาน

(๔) ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการ การเลือกตั้ง วาระการดำรงตำแหน่งการพ้นจากตำแหน่ง และการประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

(๕) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชี และการเงิน

(๖) ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิก

(๗) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่

การขอจดทะเบียนจัดตั้ง การควบ การยกเลิก และการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๔๖ ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จดทะเบียนแล้วมีฐานะเป็นนิติบุคคล

ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก

มาตรา ๔๗ เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา ๔๕ แล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ในกรณีที่มีที่ดินจัดสรรแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ใดซื้อหรือได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดิน ให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

มาตรา ๔๘ เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(๑) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค

(๒) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัยและการจราจรภายในที่ดินจัดสรร

(๓) เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคในส่วนที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่บำรุงรักษาจากสมาชิก

(๔) ยื่นคำร้องทุกข์หรือเป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิกเกี่ยวกับกรณีที่กระทบสิทธิหรือประโยชน์ของสมาชิกจำนวนตั้งแต่สิบรายขึ้นไป

(๕) จัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อสวัสดิการของสมาชิก หรือจัดสรรเงินหรือทรัพย์สินเพื่อสาธารณประโยชน์

(๖) ดำเนินการอื่นใดให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ระเบียบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง หรือข้อบังคับของคณะกรรมการที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัตินี้

การดำเนินการตาม (๑) (๒) และ (๕) จะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

มาตรา ๔๙ ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ให้จัดเก็บเป็นรายเดือนจากที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดินทุกแปลง ทั้งนี้ อาจกำหนดค่าใช้จ่ายในอัตราที่แตกต่างกันตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือขนาดพื้นที่ได้ตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินจัดสรรที่ตนซื้อ และให้ผู้จัดสรรที่ดินออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ซื้อ

การกำหนดและการแก้ไขอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค จะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกตามมาตรา ๔๔ (๑) หรือคณะกรรมการตามมาตรา ๔๔ (๒)

ให้เริ่มเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเมื่อเริ่มจัดตั้งนิติบุคคลตามมาตรา ๔๔ (๑) หรือเมื่อได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตามมาตรา ๔๔ (๒) โดยให้นิติ

บุคคลตามมาตรา ๔๔ (๑) หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตามมาตรา ๔๔ (๒) ที่มีหน้าที่ในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคมีอำนาจในการจัดเก็บ

หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคและการจัดทำบัญชี ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

มาตรา ๕๐ ผู้มีหน้าที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๙ วรรคสอง ที่ชำระเงินดังกล่าวล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด จะต้องจ่ายค่าปรับสำหรับการจ่ายเงินล่าช้าตามอัตราที่คณะกรรมการกำหนด

ผู้ที่ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคติดต่อกันตั้งแต่สามเดือนขึ้นไป อาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค และในกรณีที่ค้างชำระติดต่อกันตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการกำหนด

ให้ถือว่าหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลรักษาอสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ

มาตรา ๕๑ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้แก่นิติบุคคลตามมาตรา ๔๔ (๑) ให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากร

เงินที่นิติบุคคลตามมาตรา ๔๔ (๑) ได้รับจากผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อนำไปใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ให้ได้รับยกเว้นภาษีอากร

การยกเว้นภาษีอากรตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ให้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกาตามประมวลรัษฎากรโดยจะกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขด้วยก็ได้

มาตรา ๕๒ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมตามมาตรา ๔๓ ลดไปหรือเสื่อมความสะดวก หรือกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดให้ผิดไปจากแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ให้คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมาย มีอำนาจสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินระงับการกระทำนั้นและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น หรือดำเนินการตามแผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการภายในระยะเวลาที่กำหนด

มาตรา ๕๓ การจัดให้มีและการบำรุงรักษาบริการสาธารณะให้นำความในมาตรา ๕๐ มาใช้บังคับโดยอนุโลม ทั้งนี้ ให้เรียกเก็บค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะได้ตามอัตราที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบ

หมวด ๕
การยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

มาตรา ๕๔ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ให้ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่

การขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๕๕ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาปิดประกาศคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา สำนักงานของผู้จัดสรรที่ดิน บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร ที่ว่าการอำเภอ ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล มีกำหนดหกสิบวัน และให้ผู้จัดสรรที่ดินประกาศในหนังสือพิมพ์ซึ่งแพร่หลายในท้องถิ่นนั้นไม่น้อยกว่าเจ็ดวันและแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบ

มาตรา ๕๖ ให้ผู้ซึ่งมีประโยชน์เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินที่ประสงค์จะคัดค้านคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ยื่นคำคัดค้านต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาภายในสามสิบวันนับแต่วันครบกำหนดปิดประกาศตามมาตรา ๕๕

ถ้าไม่มีผู้ใดคัดค้านภายในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเสนอเรื่องให้คณะกรรมการสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรคัดค้าน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขายกเลิกเรื่องขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน แต่ถ้ามีผู้คัดค้านแต่มิใช่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเสนอคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินและคำคัดค้านให้คณะกรรมการพิจารณา

คำวินิจฉัยของคณะกรรมการตามวรรคสาม ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้คัดค้านอาจอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัย

มาตรา ๕๗ เมื่อคณะกรรมการสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว ใบอนุญาตที่ได้ออกตามมาตรา ๒๗ ให้เป็นอันยกเลิก

หมวด ๖
บทกำหนดโทษ

มาตรา ๕๘ ผู้จัดสรรที่ดินหรือบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องผู้ใดไม่มาให้ถ้อยคำหรือไม่ส่งเอกสารตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการเรียกหรือสั่งตามมาตรา ๑๕ หรือผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรผู้ใดไม่ให้ความสะดวกแก่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือบุคคลซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางแต่งตั้งในการปฏิบัติงานตามมาตรา ๑๘ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

มาตรา ๕๙ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๒๑ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปีและปรับตั้งแต่สี่หมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท

มาตรา ๖๐ ผู้ใดแจ้งข้อความหรือแสดงหลักฐานหรือรายละเอียดตามมาตรา ๒๓ (๗) อันเป็นเท็จ หรือปกปิดข้อความจริงซึ่งควรบอกให้แจ้ง ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

มาตรา ๖๑ ผู้ใดโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินโดยฝ่าฝืนมาตรา ๒๙ ต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ห้าหมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท

มาตรา ๖๒ ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๓๑ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

มาตรา ๖๓ ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๓๔ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

มาตรา ๖๔ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๓๕ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

มาตรา ๖๕ ผู้ใดฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายตามมาตรา ๕๒ นอกจากต้องปฏิบัติตามคำสั่งดังกล่าวแล้ว ต้องระวางโทษปรับอีกวันละหนึ่งพันบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน

มาตรา ๖๖ ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดซึ่งจะต้องรับโทษตามพระราชบัญญัตินี้เป็นนิติบุคคล กรรมการ ผู้จัดการของนิติบุคคล และบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น ต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าตนมิได้มีส่วนในการกระทำผิดนั้น

บทเฉพาะกาล

มาตรา ๖๗ บรรดากฎกระทรวงและข้อกำหนดที่ออกตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ให้คงมีผลใช้บังคับได้ต่อไปเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับบทแห่งพระราชบัญญัตินี้ จนกว่าจะได้มีกฎกระทรวงและข้อกำหนดที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

มาตรา ๖๘ ให้คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร จนกว่าจะได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครตามพระราชบัญญัตินี้

ให้คณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัดตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด จนกว่าจะได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๖๙ ใบอนุญาตหรือการอนุญาตใด ๆ ที่ได้ให้ไว้ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ที่ยังมีผลใช้บังคับอยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ถือว่าเป็นใบอนุญาตและการอนุญาตตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๗๐ การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ให้นำมาตรา 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

การบำรุงรักษาบริการสาธารณะ ให้นำมาตรา ๕๓ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ด้วยโดยอนุโลม

การพ้นจากความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค ให้นำมาตรา ๔๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ในกรณีที่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค มิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ อาจยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ปิดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดิน เขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่และบริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร มีกำหนดสามสิบวัน และแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคทราบตามที่อยู่ที่ได้ให้ไว้กับพนักงานเจ้าหน้าที่

เมื่อผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคคัดค้านการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาส่งเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณา หากคณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่าผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค มิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภคจริง ให้นำความในมาตรา ๔๓ วรรคสองมาใช้บังคับโดยอนุโลม หากคณะกรรมการเห็นว่าผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔

พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค ให้ยกเลิกการดำเนินการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ในกรณีที่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคไม่คัดค้านหรือไม่ปฏิบัติตามมติของคณะกรรมการตามวรรคหก ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และให้มีอำนาจจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป

มาตรา ๗๑ ในระหว่างที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางยังมิได้กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาตามมาตรา ๘ (๔) มิให้นำความในมาตรา ๓๔ และมาตรา ๖๓ มาใช้บังคับ

มาตรา ๗๒ บรรดาคำขออนุญาต การออกหรือโอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดินที่อยู่ระหว่างการพิจารณาดำเนินการของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน คณะอนุกรรมการในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ดำเนินการตามพระราชบัญญัตินี้ เว้นแต่การอุทธรณ์ ให้ดำเนินการตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ
ชวน หลีกภัย
นายกรัฐมนตรี

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

อัตราค่าธรรมเนียม

(๑) ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่	ไร่ละ	๕๐๐ บาท
(๒) การโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน	รายละ	๕,๐๐๐ บาท

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ เนื่องจากประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ซึ่งเป็นกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้ประกาศใช้บังคับมาเป็นเวลานานแล้ว มีหลักการและรายละเอียดไม่เหมาะสมหลายประการ สมควรแก้ไขปรับปรุงเพื่อกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยเฉพาะการได้สิทธิในที่ดินจัดสรรและการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ นอกจากนั้น เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจการจัดสรรที่ดินได้กระจายอำนาจการอนุญาตและการควบคุมดูแลการจัดสรรที่ดินไปสู่ระดับจังหวัด และกำหนดเวลาในการพิจารณาอนุญาตให้แน่นอน จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

*พระราชกฤษฎีกาแก้ไขบทบัญญัติให้สอดคล้องกับการโอนอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม พ.ศ. ๒๕๔๕ พ.ศ. ๒๕๔๕[๖]

มาตรา ๑๓ ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ให้แก้ไขคำว่า “อธิบดีกรมโยธาธิการ” เป็น “อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง” คำว่า “ผู้แทนสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม” เป็น “ผู้แทนสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม” และคำว่า “ผังเมืองจังหวัด” เป็น “โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด”

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชกฤษฎีกาฉบับนี้ คือ โดยที่พระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม พ.ศ. ๒๕๔๕ ได้บัญญัติให้จัดตั้งส่วนราชการขึ้นใหม่โดยมีภารกิจใหม่ ซึ่งได้มีการตราพระราชกฤษฎีกาโอนกิจการบริหารและอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม นั้นแล้ว และเนื่องจากพระราชบัญญัติดังกล่าวได้บัญญัติให้โอนอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการ รัฐมนตรีผู้ดำรงตำแหน่งหรือผู้ซึ่งปฏิบัติหน้าที่ในส่วนราชการเดิมมาเป็นของส่วนราชการใหม่ โดยให้มีการแก้ไขบทบัญญัติต่าง ๆ ให้สอดคล้องกับอำนาจหน้าที่ที่โอนไปด้วย ฉะนั้น เพื่ออนุวัติให้เป็นไปตามหลักการที่ปรากฏในพระราชบัญญัติและพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว จึงสมควรแก้ไขบทบัญญัติของกฎหมายให้สอดคล้องกับการโอนส่วนราชการ เพื่อให้ผู้เกี่ยวข้องมีความชัดเจนในการใช้กฎหมายโดยไม่ต้องไปค้นหาในกฎหมายโอนอำนาจหน้าที่ว่าตามกฎหมายใดได้มีการโอนภารกิจของส่วนราชการหรือผู้รับผิดชอบตามกฎหมายนั้นไปเป็นของหน่วยงานใดหรือผู้ใดแล้ว โดยแก้ไขบทบัญญัติของกฎหมายให้มีการเปลี่ยนชื่อส่วนราชการ รัฐมนตรีผู้ดำรงตำแหน่งหรือผู้ซึ่งปฏิบัติหน้าที่ของส่วนราชการให้ตรงกับการโอนอำนาจหน้าที่ และเพิ่มผู้แทนส่วนราชการในคณะกรรมการให้ตรงตามภารกิจที่มีการตัดโอนจากส่วนราชการเดิมมาเป็นของส่วนราชการใหม่ รวมทั้งตัดส่วนราชการเดิมที่มีการยุบเลิกแล้ว ซึ่งเป็นการแก้ไขให้ตรงตามพระราชบัญญัติและพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว จึงจำเป็นต้องตราพระราชกฤษฎีกานี้

สิงหาคม ๒๕๕๔

---

[๖] ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๑๙/ตอนที่ ๑๐๒ ก/หน้า ๖๖/๘ ตุลาคม ๒๕๔๕

สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา
ปฏิบัติหน้าที่
สำนักงานเลขาธิการสภานิติบัญญัติแห่งชาติ
เลขรับ 58
วันที่ 26 มี.ค. 2558
เวลา 14.47 น.

ที่ นร ๐๕๐๓/๑๒๐

สำนักนายกรัฐมนตรี
ทำเนียบรัฐบาล กทม. ๑๐๓๐๐

มกราคม ๒๕๕๘

กลุ่มงานบริหารทั่วไป
รับที่ ๓๕๒๙ วันที่ ๑๐ / ม.ค. ๒๕๕๘
เวลา ๑๑.๔๒ ส่ง พรม.
สำนักการประชุม

เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....

กราบเรียน ประธานสภานิติบัญญัติแห่งชาติ

สิ่งที่ส่งมาด้วย ร่างพระราชบัญญัติในเรื่องนี้

ด้วยคณะรัฐมนตรีได้ประชุมปรึกษาลงมติให้เสนอร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... ต่อสภานิติบัญญัติแห่งชาติเป็นเรื่องด่วน

จึงขอเสนอร่างพระราชบัญญัติดังกล่าว พร้อมด้วยบันทึกหลักการและเหตุผล และบันทึกวิเคราะห์สรุปสาระสำคัญ มาเพื่อขอได้โปรดนำเสนอสภานิติบัญญัติแห่งชาติพิจารณาเป็นเรื่องด่วนต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างยิ่ง

พลเอก
(ประยุทธ จันทร์โอชา)
นายกรัฐมนตรี

กลุ่มงานพระราชบัญญัติ
รับที่ ๑ / ๒๕๕๘
วันที่ ๑๐ / ม.ค. / ๒๕๕๘
เวลา ๑๖.๓๕ น.
สำนักการประชุม

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
โทร. ๐ ๒๒๘๐ ๙๐๐๐ ต่อ ๓๐๗ (อลิสา)
โทรสาร ๐ ๒๒๘๐ ๙๐๕๘

บันทึกหลักการและเหตุผล
ประกอบร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..)
พ.ศ. ....

หลักการ

แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ดังต่อไปนี้

(๑) แก้ไขชื่อตำแหน่งกรรมการในคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๗ และมาตรา ๑๓ วรรคหนึ่ง)

(๒) กำหนดให้มีการจดแจ้งลงในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ว่าที่ดินแปลงนั้นเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๒๘)

(๓) กำหนดห้ามการโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค (เพิ่มมาตรา ๔๓/๑)

(๔) แก้ไขหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดินและกำหนดให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๔)

(๕) แก้ไขระยะเวลาการค้างชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๕๐ วรรคสอง)

เหตุผล

โดยที่การจัดสรรที่ดินในปัจจุบันไม่ได้กำหนดให้จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ว่าที่ดินแปลงนั้นเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ เป็นผลให้ไม่อาจทราบชัดเจนว่าที่ดินแปลงใดเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ และมีการโอนที่ดินดังกล่าวไปยังบุคคลอื่นซึ่งส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยรวม จึงสมควรให้มีการจดแจ้งดังกล่าวและห้ามการโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค รวมทั้งกำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดินและการให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม ประกอบกับสมควรแก้ไขบทบัญญัติที่กำหนดชื่อตำแหน่งในคณะกรรมการตามพระราชบัญญัตินี้ให้เป็นไปตามกฎหมายที่ใช้บังคับในปัจจุบัน รวมทั้งแก้ไขระยะเวลาการค้างชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคให้เหมาะสมยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

ร่าง
พระราชบัญญัติ
การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..)
พ.ศ. ....

.....
.....
.....

.....
.....

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน

.....
.....

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า "พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ...."

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหกสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๗ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"มาตรา ๗ ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ประกอบด้วย ปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นประธานกรรมการ อัยการสูงสุด อธิบดีกรมการปกครอง อธิบดีกรมชลประทาน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง เลขาธิการคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค เลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนหกคนซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งจากผู้มีความรู้ ความสามารถ หรือประสบการณ์ในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การผังเมือง การบริหารชุมชน หรือกฎหมาย เป็นกรรมการ

ให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ และแต่งตั้งข้าราชการกรมที่ดินจำนวนไม่เกินสองคนเป็นผู้ช่วยเลขานุการ

กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิตามวรรคหนึ่ง ให้แต่งตั้งจากผู้แทนภาคเอกชนซึ่งเป็นผู้ดำเนินกิจการเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง"

มาตรา ๔ ให้ยกเลิกความในวรรคหนึ่งของมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"มาตรา ๑๓ ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด ดังนี้

(๑) ในกรุงเทพมหานคร ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย อธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีกรมที่ดินซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ ผู้แทนกรมชลประทาน ผู้แทนกรมโยธาธิการและผังเมือง ผู้แทนสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด ผู้แทนกรุงเทพมหานคร และผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนสี่คนซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้ง เป็นกรรมการ

ให้ผู้แทนกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ

(๒) ในจังหวัดอื่น ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัดหรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ ผู้แทนกรมชลประทาน อัยการจังหวัดซึ่งเป็นหัวหน้าที่ทำการอัยการจังหวัด โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด ปลัดจังหวัด นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด และผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนสี่คนซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้ง เป็นกรรมการ

ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ"

มาตรา ๕ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๒๘ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"มาตรา ๒๘ เมื่อได้ออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้คณะกรรมการจัดส่งใบอนุญาต พร้อมทั้งแผนผัง โครงการ และวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่โดยเร็ว เพื่อให้จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน และเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้จดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกทุกฉบับ สำหรับที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะให้จดแจ้งด้วยว่าที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน แล้วแต่กรณี"

มาตรา ๖ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๔๓/๑ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

"มาตรา ๔๓/๑ ห้ามโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค เว้นแต่เป็นการโอนตามพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์"

มาตรา ๗ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"มาตรา ๔๔ ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๓ เมื่อได้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) แล้วตามลำดับ ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้ หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา ภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

(๒) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์

การดำเนินการตามความในวรรคหนึ่งให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ทั้งนี้ การดำเนินการตาม (๑) ต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งด้วย

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตาม (๑) แล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หากไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มา ให้ถือว่าสูญหาย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนเพื่อดำเนินการดังกล่าวต่อไป"

มาตรา ๘ ให้ยกเลิกความในวรรคสองของมาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"ผู้ที่ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตั้งแต่สามเดือนขึ้นไป อาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค และในกรณีที่ค้างชำระตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการกำหนด"

มาตรา ๙ ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคที่ยังมิได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หากภายหลังได้ดำเนินการตามมาตรา ๗๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาให้ถือว่าสูญหาย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนเพื่อดำเนินการดังกล่าวต่อไป

มาตรา ๑๐ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

.....

นายกรัฐมนตรี

บันทึกวิเคราะห์สรุป
สาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....

คณะรัฐมนตรีได้มีมติให้เสนอร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... ต่อสภานิติบัญญัติแห่งชาติ และสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้จัดทำบันทึกวิเคราะห์สรุปสาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติ ดังต่อไปนี้

๑. เหตุผลและความจำเป็นในการเสนอร่างพระราชบัญญัติ

โดยที่บทบัญญัติในปัจจุบันไม่มีกรณีการจดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เกี่ยวกับสถานะของที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค เป็นผลให้ไม่อาจทราบชัดเจนว่าที่ดินแปลงใดเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและมีการโอนที่ดินดังกล่าวไปยังบุคคลอื่นได้ ซึ่งส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยรวม อีกทั้งสมควรแก้ไขบทบัญญัติที่กำหนดชื่อตำแหน่งในคณะกรรมการตามพระราชบัญญัตินี้ให้เป็นไปตามกฎหมายที่ใช้บังคับในปัจจุบัน จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

๒. สาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติ

ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... มีสาระสำคัญโดยสรุปดังนี้

๒.๑ แก้ไขชื่อตำแหน่งกรรมการในคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดให้เป็นไปตามตำแหน่งที่กำหนดในกฎหมายที่ใช้บังคับในปัจจุบันโดยสอดคล้องกับกฎหมายว่าด้วยการปรับปรุง กระทรวง ทบวง กรม และเพิ่มเติมให้อธิบดีกรมที่ดินแต่งตั้งข้าราชการกรมที่ดินจำนวนไม่เกินสองคนเป็นผู้ช่วยเลขานุการ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๗ และมาตรา ๑๓ วรรคหนึ่ง)

๒.๒ เมื่อออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้ว กำหนดให้มีการจดแจ้งลงในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ว่ามีที่ดินแปลงใดเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ และในกรณีที่มีการแบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยแล้วก็ให้จดแจ้งลงในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกทุกฉบับด้วยเพื่อให้เกิดความชัดเจนแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือบุคคลภายนอก (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๒๘)

๒.๓ ห้ามโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค เว้นแต่เป็นการโอนตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินและกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคเป็นที่ดินซึ่งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องใช้ประโยชน์ร่วมกัน จึงไม่ควรให้มีการโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคได้เป็นการทั่วไป ซึ่งตามกฎหมายกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้มีหน้าที่รับผิดชอบดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภค (เพิ่มมาตรา ๔๓/๑)

๒.๔ กำหนดให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและพนักงานเจ้าหน้าที่สามารถออกใบแทนได้ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ยอมส่งมอบโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๔)

๒.๕ แก้ไขระยะเวลาการค้างชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเพื่อแก้ไขปัญหาการหลีกเลี่ยงการชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๕๐ วรรคสอง)

๒.๖ กำหนดรองรับให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ซึ่งยื่นคำขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา ๗๐ หากในภายหลังที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเห็นชอบการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนได้ซึ่งเป็นหลักการที่สอดคล้องกับการแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๔

"การตราพระราชบัญญัติของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ"

"พระมหากษัตริย์ทรงตราพระราชบัญญัติโดยคำแนะนำและยินยอมของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ

ร่างพระราชบัญญัติจะเสนอได้ก็แต่โดยสมาชิกสภานิติบัญญัติแห่งชาติร่วมกันจำนวนไม่น้อยกว่ายี่สิบห้าคน หรือคณะรัฐมนตรี หรือสภาปฏิรูปแห่งชาติตามมาตรา ๓๑ วรรคสอง แต่ร่างพระราชบัญญัติเกี่ยวด้วยกับการเงินจะเสนอได้ก็แต่โดยคณะรัฐมนตรี

ร่างพระราชบัญญัติเกี่ยวด้วยการเงินตามวรรคสอง หมายความถึงร่างพระราชบัญญัติที่เกี่ยวกับการตั้งขึ้น ยกเลิก ลด เปลี่ยนแปลง แก้ไข ผ่อน หรือวางระเบียบการบังคับอันเกี่ยวกับภาษีหรืออากร การจัดสรร รับ รักษา หรือจ่ายเงินแผ่นดิน หรือการโอนงบประมาณรายจ่ายของแผ่นดิน การกู้เงิน การค้ำประกัน หรือการใช้เงินกู้ หรือการดำเนินการที่ผูกพันทรัพย์สินของรัฐ หรือเงินตรา

ในกรณีเป็นที่สงสัยว่าร่างพระราชบัญญัติที่เสนอต่อสภานิติบัญญัติแห่งชาติเป็นร่างพระราชบัญญัติเกี่ยวด้วยการเงินหรือไม่ ให้ประธานสภานิติบัญญัติแห่งชาติเป็นผู้วินิจฉัย

ร่างพระราชบัญญัติที่เสนอโดยสมาชิกสภานิติบัญญัติแห่งชาติหรือสภาปฏิรูปแห่งชาตินั้น คณะรัฐมนตรีอาจขอรับไปพิจารณาก่อนสภานิติบัญญัติแห่งชาติจะรับหลักการก็ได้

การตราพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญให้กระทำได้โดยวิธีการที่บัญญัติไว้ในมาตรานี้ แต่การเสนอร่างพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญ ให้กระทำโดยคณะรัฐมนตรีหรือผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญนั้น"

(บทบัญญัติรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย (ฉบับชั่วคราว) พุทธศักราช ๒๕๕๗, มาตรา ๑๔)

พิมพ์ที่ สำนักการพิมพ์ สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา
โทร. ๐ ๒๒๔๔ ๑๕๖๑, ๐ ๒๒๔๔ ๑๗๔๑, ๐ ๒๘๓๑ ๙๔๗๑-๒, ๐ ๒๘๓๑ ๙๔๗๖