



วุฒิสภา



เอกสารประกอบการพิจารณา

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

(สภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว)

เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาของวุฒิสภา

อ.พ. ๙/๒๕๖๘

จัดทำโดย
สำนักกฎหมาย สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา
www.senate.go.th

คำนำ

เอกสารประกอบการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ ได้ศึกษา วิเคราะห์ เปรียบเทียบ และนำเสนอข้อมูลสำคัญที่จำเป็นต่อการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ซึ่งสภาผู้แทนราษฎรได้ลงมติเห็นชอบแล้วในคราวประชุมสภาผู้แทนราษฎร ชุดที่ ๒๖ ปีที่ ๒ ครั้งที่ ๒๘ (สมัยสามัญประจำปีครั้งที่สอง) เมื่อวันที่ ๒ เมษายน ๒๕๖๘

ทั้งนี้ เพื่อใช้ในราชการรงงานด้านนิติบัญญัติของวุฒิสภา โดยมุ่งเน้นสารประโยชน์ในเชิงอ้างอิง เบื้องต้น สำหรับเพื่อประกอบการพิจารณาของสมาชิกวุฒิสภา

สำนักกฎหมาย
สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา
เมษายน ๒๕๖๘

เอกสารประกอบการพิจารณา

จัดทำโดย

นางปณิดา สท้านไตรภพ	เลขาธิการวุฒิสภา
นายทศพร แยมวงษ์	รองเลขาธิการวุฒิสภา
นายโสภณ ขาตบุษย์จารุ	ผู้อำนวยการสำนักกฎหมาย
นางสาวเพลินดา ตันรังสรรค์	ผู้บังคับบัญชากลุ่มงานพัฒนากฎหมาย
นางสาวสายใจ เกษสุวรรณ	นิติกรชำนาญการ
นางสาวสุธีรา ชูบัณฑิต	นิติกรชำนาญการ
นางสาวจุฬารัตน์ วงษ์น้อย	เจ้าพนักงานธุรการอาวุโส
นางสาวภิญญาพัชร กิริติพลวิชัย	เจ้าพนักงานธุรการอาวุโส
นางสาวเมธาวี มะลิรัตน์	เจ้าพนักงานธุรการอาวุโส

กลุ่มงานพัฒนากฎหมาย สำนักกฎหมาย สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา โทร. ๐ ๒๘๓๑ ๙๓๐๔

ผลิตโดย

กลุ่มงานการพิมพ์ สำนักการพิมพ์ โทร. ๐ ๒๘๓๑ ๙๔๑๕
สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา

ท่านสมาชิกวุฒิสภา และผู้สนใจที่มีความประสงค์หรือต้องการที่จะศึกษา
เอกสารประกอบการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติเป็นการล่วงหน้าก่อนวันประชุมวุฒิสภา
สามารถสืบค้นข้อมูลเกี่ยวกับเอกสารประกอบการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติ
ได้จากเว็บไซต์วุฒิสภา www.senate.go.th



สารบัญ

หน้า

ส่วนที่ ๑ สารสำคัญ บทวิเคราะห์ และตารางเปรียบเทียบ

ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

(สภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว)

๑. สารสำคัญของร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ๑

๒. บทวิเคราะห์ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ๗

๓. ตารางเปรียบเทียบ

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

(เฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่มีการแก้ไข)

กับร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

(คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)

และร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

(สภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว)๓๓

ส่วนที่ ๒ ข้อมูลทางวิชาการประกอบการพิจารณา

ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

(สภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว)

๑. การดำเนินการตามมาตรา ๗๗ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย

ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. - ๑ -

๒. บทวิเคราะห์ข้อดีและข้อสังเกต

ของร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. - ๑๕ -

๓. ข้อมูลทางวิชาการที่เกี่ยวข้องกับร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

๓.๑ บทความ เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. - ๒๐ -

๓.๒ บทความ เรื่อง ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร - ๒๗ -

๓.๓ บทความ เรื่อง การจัดเก็บค่าใช้จ่ายในโครงการจัดสรรที่ดิน - ๓๓ -

๔. บทสัมภาษณ์ความเห็นทางวิชาการเกี่ยวกับร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน

(ฉบับที่ ..) พ.ศ.

๔.๑ นายทวี เป็นหะชั้น ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

นางแมนเขียน เชาว์ศิลป์ ผู้อำนวยการสำนักกฎหมาย

และนางสารินี กุลสวัสดิ์ ผู้อำนวยการส่วนมาตรฐานการจัดสรรที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน

(ในฐานะหน่วยงานผู้เสนอร่างพระราชบัญญัติ) - ๓๕ -

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

๔.๒ นายณัฐพงษ์ เรื่องปัญญาวุฒิ ผู้นำฝ่ายค้านในสภาผู้แทนราษฎร และสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคประชาชน (ในฐานะผู้เสนอร่างพระราชบัญญัติ)	- ๔๓ -
๔.๓ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.จุมพล ชื่นจิตต์ศิริ ประธานอนุกรรมการ ด้านอสังหาริมทรัพย์และที่อยู่อาศัย สภาองค์กรของผู้บริโภค (ในฐานะผู้ทรงคุณวุฒิ)	- ๕๐ -

ภาคผนวก

: สำเนาหนังสือสภาผู้แทนราษฎร ด่วนที่สุด ที่ สผ ๐๐๑๔/๓๖๗๓ ลงวันที่ ๔ เมษายน ๒๕๖๘ เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. กราบเรียน ประธานวุฒิสภา	(๑)
: ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ที่สภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว	(๓)
: บันทึกวิเคราะห์สรุปสาระสำคัญ ของร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.	(๑๐)
: รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากกฎหมาย ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.	(๑๖)
: รายงานสรุปผลการรับฟังความคิดเห็น ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.	(๒๓)
: รายงานผลการรับฟังความคิดเห็น และการวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น จากร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นายณัฐพงษ์ เรื่องปัญญาวุฒิ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)	(๓๐)
: รายงานผลการรับฟังความคิดเห็น และการวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น จากร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)	(๕๐)
: พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓	(๘๐)

ส่วนที่ ๑

สาระสำคัญ บทวิเคราะห์ และตารางเปรียบเทียบ

ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน

(ฉบับที่ ..) พ.ศ.

(สภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว)

๑. สาระสำคัญของ
ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน
(ฉบับที่ ..) พ.ศ.
(สภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว)



สาระสำคัญ
ของร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน
(ฉบับที่ ..) พ.ศ.
(สภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว)

ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. เสนอโดย คณะรัฐมนตรีต่อประธานสภาผู้แทนราษฎร เมื่อวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๖๗ และได้เข้าสู่อำนาจพิจารณาของที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎร ชุดที่ ๒๖ ปีที่ ๒ ครั้งที่ ๓๖ (สมัยสามัญประจำปีครั้งที่หนึ่ง) เมื่อวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๖๗ โดยที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎร ได้พิจารณาและลงมติรับหลักการแห่งร่างพระราชบัญญัติดังกล่าว และตั้งคณะกรรมการวิสามัญขึ้นคณะหนึ่งเพื่อพิจารณา เมื่อคณะกรรมการวิสามัญพิจารณาเสร็จแล้ว จึงได้เสนอต่อสภาผู้แทนราษฎร

ในคราวประชุมสภาผู้แทนราษฎร ชุดที่ ๒๖ ปีที่ ๒ ครั้งที่ ๒๔ (สมัยสามัญประจำปีครั้งที่สอง) วันพุธที่ ๑๙ มีนาคม ๒๕๖๘ ที่ประชุมได้พิจารณาในวาระที่สอง โดยเริ่มต้นด้วยข้อร่างคำปรารภ แล้วพิจารณาเรียงตามลำดับมาตรา จนถึงมาตรา ๕ ประธานสภาผู้แทนราษฎรได้สั่งเลื่อนการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติฉบับดังกล่าวไปในการประชุมสภาผู้แทนราษฎรครั้งต่อไป

ต่อมา ในคราวประชุมสภาผู้แทนราษฎร ชุดที่ ๒๖ ปีที่ ๒ ครั้งที่ ๒๘ (สมัยสามัญประจำปีครั้งที่สอง) วันพุธที่ ๒ เมษายน ๒๕๖๘ ที่ประชุมได้พิจารณาต่อในวาระที่สอง แล้วลงมติในวาระที่สามเห็นชอบด้วยกับร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ และให้เสนอต่อวุฒิสภาเพื่อพิจารณาต่อไปตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย

ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ที่สภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว มีหลักการและเหตุผล ดังนี้

หลักการ

แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ดังต่อไปนี้

(๑) แก้ไขเพิ่มเติมองค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๑๓ (๒))

(๒) แก้ไขเพิ่มเติมหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และแก้ไขเพิ่มเติมให้การนำหลักประกันอย่างอื่นมาค้ำประกันแทนในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๓ และมาตรา ๕๒)

(๓) แก้ไขเพิ่มเติมเกี่ยวกับการพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๔)

(๔) แก้ไขเพิ่มเติมให้การจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสามารถจัดเก็บได้ตามที่กำหนดในข้อบังคับด้วย (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๙)

(๕) แก้ไขเพิ่มเติมสถานที่ปิดประกาศและการเผยแพร่คำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๕๕)

(๖) แก้ไขเพิ่มเติมอัตราโทษของผู้ฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายตามมาตรา ๕๒ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๖๕)



เหตุผล

โดยที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ใช้บังคับมาเป็นระยะเวลานานสมควรปรับปรุงบทบัญญัติบางประการ ได้แก่ องค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด การดำเนินการเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน การจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร รวมทั้งอัตราโทษของผู้ฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายตามมาตรา ๕๒ เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพการณ์ในปัจจุบัน รวมทั้งเป็นการคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคและผู้ที่เกี่ยวข้อง จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ที่สภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว มีเนื้อหารวมจำนวน ๑๑ มาตรา สรุปสาระสำคัญได้ ดังนี้

๑. วันใช้บังคับ

กำหนดให้พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนด ๖๐ วันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป (ร่างมาตรา ๒)

๒. แก้ไขเพิ่มเติมองค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด (เพิ่มผู้อำนวยการสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัด) ดังนี้

กำหนดให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัด หรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมายเป็นประธานกรรมการ ผู้แทนกรมชลประทาน อัยการจังหวัดซึ่งเป็นหัวหน้าสำนักงานอัยการจังหวัด โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด ผู้อำนวยการสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัด ปลัดจังหวัด นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด และผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนสี่คนซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งเป็นกรรมการ และให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ

(ร่างมาตรา ๓ แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๑๓ (๒))

๓. แก้ไขเพิ่มเติมหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และการนำหลักประกันอย่างอื่นมาค้ำประกันแทนในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ดังนี้

กำหนดให้สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้มีสภาพใช้งานได้ตามปกติ และจะกระทำการอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ รวมทั้งกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นและยังอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดินไว้กับคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด นอกจากนี้ ในกรณีที่มีเหตุอันทำให้ธนาคารหรือสถาบันการเงินไม่อาจทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้กับผู้จัดสรรที่ดินได้ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินดังกล่าวอาจพิจารณาให้ผู้จัดสรรที่ดินนำหลักประกันอย่างอื่นมาค้ำประกันแทนได้ ทั้งนี้ หลักประกันอย่างอื่นให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

(ร่างมาตรา ๔ แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๓)



๔. แก้ไขเพิ่มเติมเกี่ยวกับการพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน ดังนี้

๔.๑ กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามข้อ ๓ เมื่อได้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) แล้วตามลำดับ ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้ หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่า ๑๘๐ วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

(๒) ผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการอุทิศทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ หรือได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

๔.๒ เมื่อได้ดำเนินการตามข้อ ๔.๑ (๑) หรือ (๒) แล้ว ผู้จัดสรรที่ดินต้องส่งมอบเงินตามจำนวนเงินในสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นด้วย แล้วแต่กรณี

๔.๓ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นตามข้อ ๔.๑ (๑) หรือมิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่ได้จำหน่ายไปแล้วตามแผนผังโครงการอาจยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เพื่อดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ เว้นแต่ในกรณีที่มีเหตุอันทำให้จำนวนของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ถึงตามจำนวนดังกล่าว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดให้มีการประชุมเพื่อมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยใช้เสียงข้างมากของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่เข้าประชุม ทั้งนี้ ให้นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามข้อนี้มีสิทธิและหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้เช่นเดียวกับนิติบุคคลตามข้อ ๔.๑ (๑)

๔.๔ เมื่อได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามข้อ ๔.๓ แล้ว ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามจำนวนเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

๔.๕ การดำเนินการตามข้อ ๔.๑ ข้อ ๔.๒ ข้อ ๔.๓ และข้อ ๔.๔ ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

๔.๖ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามข้อ ๔.๑ (๑) หรือข้อ ๔.๓ แล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ภายในระยะเวลา ๓๐ วันนับแต่วันที่จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หากไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาให้ถือว่าสูญหายและให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนเพื่อดำเนินการดังกล่าวต่อไป

(ร่างมาตรา ๕ แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๔)



๕. แก้ไขเพิ่มเติมให้การจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสามารถจัดเก็บได้ตามที่กำหนดในข้อบังคับ ดังนี้

กำหนดให้ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคให้จัดเก็บเป็นรายเดือนจากที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดินทุกแปลงหรือตามที่กำหนดในข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา ๔๕ ทั้งนี้ อาจกำหนดค่าใช้จ่ายในอัตราที่แตกต่างกันตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือขนาดพื้นที่ได้ตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด (ร่างมาตรา ๖ แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๙)

๖. แก้ไขเพิ่มเติมการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้มีสภาพใช้งานได้ตามปกติ ดังนี้

กำหนดให้กรณีผู้จัดสรรที่ดินกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมตามข้อ ๓ ลดไปหรือเสื่อมความสะดวก หรือกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดให้ผิดไปจากแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ให้คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินดังกล่าวมอบหมายมีอำนาจสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินระงับการกระทำนั้น และบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้มีสภาพใช้งานได้ตามปกติ หรือดำเนินการตามแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดภายในระยะเวลาที่กำหนด

(ร่างมาตรา ๗ แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๕๒)

๗. แก้ไขเพิ่มเติมสถานที่ปิดประกาศและการเผยแพร่คำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

กำหนดให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาปิดประกาศคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ สำนักงานของผู้จัดสรรที่ดิน บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ สำนักงานเทศบาลหรือที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลหรือเมืองพัทยาหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้งแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ และให้เผยแพร่ทางระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของกรมที่ดิน มีกำหนด ๖๐ วัน และให้ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบ

(ร่างมาตรา ๘ แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๕๕)

๘. แก้ไขเพิ่มเติมอัตราโทษของผู้ฝ่าฝืนคำสั่ง

กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินที่ฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินดังกล่าวมอบหมายตามข้อ ๖ ต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ ๕๐,๐๐๐ บาท ถึง ๕๐๐,๐๐๐ บาท และปรับอีกวันละ ๑,๐๐๐ บาท ถึง ๑๐,๐๐๐ บาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนคำสั่ง

(ร่างมาตรา ๙ แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๖๕)



สรุปสาระสำคัญ

ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

(สภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว)



หลักการ แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

๑. **เพิ่ม** ผู้อำนวยการสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัด
ร่วมเป็นคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด
๒. กำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภค**ให้มีสภาพใช้งานได้ตามปกติ**
รวมทั้งจัดหาอาคารหรือสถาบันการเงินมาทำ**สัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค**



๓. ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค**ภายหลังจาก**



- (๑) **ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคล**หมู่บ้านจัดสรรเพื่อรับโอนทรัพย์สินไปจัดการดูแลบำรุงรักษา
ภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดซึ่งต้อง**ไม่น้อยกว่า ๑๘๐ วัน**นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน
- (๒) **ผู้จัดสรรที่ดินอุทิศทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์** หรือได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน
กรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดให้ดำเนินการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
เมื่อได้ดำเนินการตาม (๑) หรือ (๒) แล้ว ผู้จัดสรรที่ดินต้องส่งมอบเงินตามจำนวนเงินในสัญญาค้ำประกัน
การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหรือมิได้ปฏิบัติหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค
ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวน**ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง**ของจำนวนแปลงย่อยที่ได้จำหน่ายไปแล้วอาจยื่นคำขอจัดตั้ง
นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ **เว้นแต่**ในกรณีที่มีเหตุอันทำให้**จำนวนของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ถึง**ตามจำนวนดังกล่าว
ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดให้มีการประชุมเพื่อมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยใช้**เสียงข้างมากของผู้ซื้อ**
ที่ดินจัดสรรที่เข้าประชุม และเมื่อได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบ
เงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามจำนวนเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

๔. การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค**ให้มีสภาพใช้งานได้ตามปกติ**

กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินทำการอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจ่ายออมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก หรือผิดไปจากแผนผัง
โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการ
จัดสรรที่ดินจังหวัด ให้คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินดังกล่าวมอบหมายมีอำนาจ
สั่งให้ผู้จัดสรรที่ดิน**ระงับการกระทำนั้น** และ**บำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้มีสภาพใช้งานได้ตามปกติ** หรือดำเนินการ
ตามแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร
หรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด**ภายในระยะเวลาที่กำหนด**

๕. แก้ไขเพิ่มเติมอัตราโทษของผู้ฝ่าฝืนคำสั่ง

กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินที่**ฝ่าฝืนคำสั่ง**ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร
หรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินดังกล่าวมอบหมาย
ต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ ๕๐,๐๐๐ - ๕๐๐,๐๐๐ บาท และปรับอีกวันละ ๑,๐๐๐ - ๑๐,๐๐๐ บาท
ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนคำสั่ง



๒. บทวิเคราะห์ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน
(ฉบับที่ ..) พ.ศ.
(สภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว)

(สภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว)

๑.๑ วาระที่หนึ่ง ชั้นรับหลักการ^๑

ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. เสนอโดย คณะรัฐมนตรี
ต่อประธานสภาผู้แทนราษฎร เมื่อวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๖๗ และได้เข้าสู่อำนาจพิจารณาของที่ประชุม
สภาผู้แทนราษฎร ชุดที่ ๒๖ ปีที่ ๒ ครั้งที่ ๓๖ (สมัยสามัญประจำปีครั้งที่หนึ่ง) เมื่อวันที่ ๓๐
ตุลาคม ๒๕๖๗ โดยที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรเห็นชอบให้นำร่างพระราชบัญญัติที่มีสาระสำคัญ
ทำนองเดียวกันอีก จำนวน ๒ ฉบับ ซึ่งคณะรัฐมนตรีขอรับไปพิจารณาก่อนรับหลักการ และได้ส่งคืน
สภาผู้แทนราษฎรเพื่อพิจารณา ตามข้อบังคับการประชุมสภาผู้แทนราษฎร พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๑๑๘^๑
ขึ้นมาพิจารณารวมกันไป ตามข้อบังคับการประชุมสภาผู้แทนราษฎร พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๕๕ (๒) ข้อ ๒๘
และข้อ ๑๑๗ วรรคสาม^๓ คือ

๑ สามารถสืบค้นเอกสารแนบระเบียบวาระ เอกสารประกอบการพิจารณา บันทึกการประชุมในวาระที่หนึ่ง
 ขึ้นรับหลักการ และบันทึกการออกเสียงลงคะแนนของสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร ได้จากเว็บไซต์ LIRT คลังสารสนเทศ
 ของสถาบันนิติบัญญัติ สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร <https://dl.parliament.go.th> หรือสแกนข้อมูลผ่าน
 QR CODE หมายเลข ๑ ถึง ๖ ในหน้าที่ ๒๐ และหน้าที่ ๒๑ และสามารถสืบค้นพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓
 โดยสแกนข้อมูลผ่าน QR CODE หมายเลข ๗ ในหน้าที่ ๒๑.

^๒ ข้อบังคับการประชุมสภาผู้แทนราษฎร พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๑๑๘ กำหนดไว้ ดังนี้

“ข้อ ๑๑๘ การพิจารณาร่างพระราชบัญญัติที่มีผู้เสนอตามมาตรา ๑๓๓(๒) และ (๓) ของรัฐธรรมนูญ ถ้าคณะรัฐมนตรีขอรับร่างพระราชบัญญัตินั้นไปพิจารณา ก่อนที่สภาจะลงมติตามข้อ ๑๑๗ เมื่อที่ประชุมอนุมัติก็ให้รอการพิจารณาไว้ก่อน แต่ต้องไม่เกินหกสิบวันนับแต่วันที่สภามีมติ

เมื่อประธานสภาได้รับร่างพระราชบัญญัติคืนจากคณะรัฐมนตรีหรือพ้นกำหนดเวลาที่รอการพิจารณาตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้บรรจุร่างพระราชบัญญัตินั้นเข้าระเบียบวาระการประชุมเป็นเรื่องด่วน.

^๓ ข้อบังคับการประชุมสภาผู้แทนราษฎร พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๕๕ (๒) ข้อ ๒๘ และข้อ ๑๑๗ วรรคสาม กำหนดไว้ ดังนี้

“ข้อ ๕๕ เมื่อที่ประชุมกำลังพิจารณาญัตติใดๆ ห้ามเสนอญัตติอื่นขึ้นมาพิจารณา เว้นแต่ญัตติ ดังต่อไปนี้

๑๖๑

(๒) ขอให้รวมระเบียบวาระการประชุมที่เป็นเรื่องเดียวกัน ทำนองเดียวกัน หรือเกี่ยวเนื่องกันเพื่อพิจารณาพร้อมกัน

๑๓๑

ข้อ ๒๘ การประชุม ให้ที่ประชุมพิจารณาเฉพาะเรื่องที่มีอยู่ในระเบียบวาระการประชุม และต้องดำเนินการพิจารณาตามลำดับระเบียบวาระการประชุมที่จัดไว้ เว้นแต่ที่ประชุมจะลงมติเป็นอย่างอื่น



(๑) ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. เสนอโดย นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล (ในขณะที่มีการเสนอร่างพระราชบัญญัติ) กับคณะ ต่อประธานสภาผู้แทนราษฎร เมื่อวันที่ ๖ กันยายน ๒๕๖๖

(๒) ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. เสนอโดย นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคเพื่อไทย กับคณะ ต่อประธานสภาผู้แทนราษฎร เมื่อวันที่ ๒๓ พฤศจิกายน ๒๕๖๖

๑.๑.๒ สาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติ

ก่อนที่จะที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรจะพิจารณาร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ในวาระที่หนึ่ง ชั้นรับหลักการ ผู้ปฏิบัติหน้าที่ประธานของที่ประชุมได้อนุญาตให้นางพนิตาวดี ปราษณ์นุคร รองอธิบดีกรมที่ดิน และผู้แทนจากกรมที่ดิน เข้าร่วมชี้แจงต่อที่ประชุมตามข้อบังคับการประชุมสภาผู้แทนราษฎร พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๗๖^๔

ผู้เสนอร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. และร่างพระราชบัญญัติที่มีสาระสำคัญทำนองเดียวกัน ได้แถลงถึงหลักการและเหตุผล พร้อมทั้งกล่าวถึงสาระสำคัญและประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากร่างพระราชบัญญัติที่เสนอทั้ง ๓ ฉบับ สรุปสาระสำคัญได้ ดังนี้

๑) รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงมหาดไทย (นายทรงศักดิ์ ทองศรี) ได้แถลงถึงหลักการและเหตุผล พร้อมทั้งกล่าวถึงสาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. เสนอโดยคณะรัฐมนตรี สรุปได้ ดังนี้

หลักการ

แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ดังต่อไปนี้

(๑) แก้ไขเพิ่มเติมองค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด (แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา ๑๓ (๒))

(๒) แก้ไขเพิ่มเติมหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และแก้ไขเพิ่มเติมให้การนำหลักประกันอย่างอื่นมาค้ำประกันแทนในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๓ และมาตรา ๕๒)

ข้อ ๑๑๗ การพิจารณาร่างพระราชบัญญัติในวาระที่หนึ่ง ให้สภาพิจารณาและลงมติว่าจะรับหลักการหรือไม่รับหลักการแห่งร่างพระราชบัญญัตินั้น

ฯลฯ

ฯลฯ

ในกรณีที่สภามีมติให้พิจารณาร่างพระราชบัญญัติที่มีหลักการทำนองเดียวกันหลายฉบับรวมกัน สภาจะลงมติรับหลักการหรือไม่รับหลักการแห่งร่างพระราชบัญญัติแต่ละฉบับหรือทั้งหมดรวมกันก็ได้ และเมื่อสภาได้มีมติรับหลักการแล้ว ให้สภาลงมติว่าจะให้ร่างพระราชบัญญัติฉบับใดเป็นหลักในการพิจารณาในวาระที่สอง”.

^๔ ข้อบังคับการประชุมสภาผู้แทนราษฎร พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๗๖ กำหนดไว้ ดังนี้

“ข้อ ๗๖ ประธานสภาอนุญาตให้นายกรัฐมนตรีหรือรัฐมนตรีมอบหมายให้บุคคลใด ๆ ชี้แจงข้อเท็จจริงต่อที่ประชุมประกอบการอภิปรายของนายกรัฐมนตรีหรือรัฐมนตรีก็ได้”.

ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

(สภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว)



(๓) แก้ไขเพิ่มเติมเกี่ยวกับการพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๔)

(๔) แก้ไขเพิ่มเติมให้การจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสามารถจัดเก็บได้ตามที่กำหนดในข้อบังคับด้วย (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๙)

(๕) แก้ไขเพิ่มเติมสถานที่ปิดประกาศและการเผยแพร่คำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๕๕)

(๖) แก้ไขเพิ่มเติมอัตราโทษของผู้ฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายตามมาตรา ๕๒ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๖๕)

เหตุผล

โดยที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ใช้บังคับมาเป็นระยะเวลานาน สมควรปรับปรุงบทบัญญัติบางประการ ได้แก่ องค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด การดำเนินการเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน การจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร รวมทั้งอัตราโทษของผู้ฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายตามมาตรา ๕๒ เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพการณ์ในปัจจุบัน รวมทั้งเป็นการคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคและผู้ที่เกี่ยวข้อง จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ที่เสนอโดยคณะรัฐมนตรี ในวาระที่หนึ่ง ชั้นรับหลักการ จำนวน ๑๑ มาตรา มีสาระสำคัญสรุปได้ ดังนี้

๑. วันใช้บังคับ

กำหนดให้พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนด ๖๐ วันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป (ร่างมาตรา ๒)

๒. แก้ไขเพิ่มเติมองค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด (เพิ่มผู้อำนวยการสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัด) ดังนี้

กำหนดให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัดหรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมายเป็นประธานกรรมการ ผู้แทนกรมชลประทาน อัยการจังหวัดซึ่งเป็นหัวหน้าสำนักงานอัยการจังหวัด โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด ผู้อำนวยการสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัด ปลัดจังหวัด นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด และผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนสี่คนซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งเป็นกรรมการ และให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ

(ร่างมาตรา ๓ แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๑๓ (๒))



๔.๒ เมื่อได้ดำเนินการตาม (๑) หรือ (๒) แล้ว ผู้จัดสรรที่ดินต้องส่งมอบเงินตามจำนวนเงินในสัญญาค่าประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นด้วย แล้วแต่กรณี

๔.๓ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นตามข้อ ๔.๑ หรือมิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่ได้จำหน่ายไปแล้วตามแผนผังโครงการสามารถเริ่มดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเอง

๔.๔ เมื่อได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามข้อ ๔.๓ แล้ว ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรดำเนินการจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตโดยอาจเรียกค่าใช้จ่ายในการจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจากผู้จัดสรรที่ดินหรือแจ้งให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเรียกจากธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกัน ทั้งนี้ ภายในเวลา ๕ ปีนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

๔.๕ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดิน ธนาคาร หรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกัน ไม่เสียค่าใช้จ่ายในการจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามแผนผังโครงการให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามข้อ ๔.๔ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอาจยื่นฟ้องคดีต่อศาลภายใน ๑ ปี นับแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลาเรียกให้ผู้จัดสรรที่ดิน ธนาคาร หรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันชำระเงินดังกล่าว

๔.๖ การดำเนินการตามข้อ ๔.๑ ข้อ ๔.๒ ข้อ ๔.๓ และข้อ ๔.๔ ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

๔.๗ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามข้อ ๔.๑ หรือข้อ ๔.๓ แล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาให้ถือว่าสูญหายและให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนเพื่อดำเนินการดังกล่าวต่อไป

(ร่างมาตรา ๕ แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๔)

๕. แก้ไขเพิ่มเติมให้การจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสามารถจัดเก็บได้ตามที่กำหนดในข้อบังคับ ดังนี้

กำหนดให้ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคให้จัดเก็บเป็นรายเดือนจากที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดินทุกแปลงหรือตามที่กำหนดในข้อบังคับ



ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา ๔๕^๖ ทั้งนี้ อาจกำหนดค่าใช้จ่ายในอัตราที่แตกต่างกันตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือขนาดพื้นที่ได้ตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

(ร่างมาตรา ๖ แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๙)

๖. แก้ไขเพิ่มเติมการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพใช้งานได้ตามปกติ ดังนี้

กำหนดให้กรณีที่มีผู้จัดสรรที่ดินกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจ่ายตามข้อ ๓ ลดไปหรือเสื่อมความสะดวก หรือกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดให้ผิดไปจากแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ให้คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินดังกล่าวมอบหมายมีอำนาจสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินระงับการกระทำนั้น และบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพใช้งานได้ตามปกติ หรือดำเนินการตามแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดภายในระยะเวลาที่กำหนด

(ร่างมาตรา ๗ แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๕๒)

๗. แก้ไขเพิ่มเติมสถานที่ปิดประกาศและการเผยแพร่คำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

กำหนดให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ปิดประกาศคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ สำนักงานของผู้จัดสรรที่ดิน บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ สำนักงานเทศบาลหรือที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลหรือเมืองพัทยาหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้งแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ และให้เผยแพร่ทางระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของกรมที่ดิน มีกำหนด ๖๐ วัน และให้ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบ

(ร่างมาตรา ๘ แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๕๕)

^๖ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๔๕ บัญญัติไว้ ดังนี้

“มาตรา ๔๕ การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีมติให้จัดตั้ง และแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพร้อมด้วยข้อบังคับที่มีรายการตามที่กำหนดในกฎกระทรวงซึ่งอย่างน้อยต้องมีรายการ ดังต่อไปนี้

(๑) ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(๒) วัตถุประสงค์

(๓) ที่ตั้งสำนักงาน

(๔) ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการ การเลือกตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่ง และการประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

(๕) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชี และการเงิน

(๖) ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิก

(๗) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่

การขอจดทะเบียนจัดตั้ง การควบ การยกเลิก และการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง”.



๘. แก้ไขเพิ่มเติมอัตราโทษของผู้ฝ่าฝืนคำสั่ง

กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินที่ฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน กรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินดังกล่าวมอบหมายตามข้อ ๖ นอกจากต้องปฏิบัติตามคำสั่งดังกล่าวแล้ว ต้องระวางโทษปรับอีกวันละ ๒,๐๐๐ บาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน

(ร่างมาตรา ๙ แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๖๕)

ประโยชน์ที่ประชาชนจะได้รับ

กฎหมายนี้จะมีผลเป็นการแก้ไขปัญหา และบรรเทาความเดือดร้อนของประชาชนจากการที่ผู้ซื้อที่ดินในโครงการจัดสรรที่ดินสามารถเริ่มจัดตั้งนิติบุคคลเพื่อการบริหารจัดการพื้นที่ และการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการหมู่บ้านจัดสรรของตนเองอย่างเหมาะสม และตรงกับความต้องการอย่างแท้จริง ซึ่งเป็นการเพิ่มทางเลือกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่จะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อรับโอนสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรไปบริหารจัดการได้ก่อนที่จะเลือกโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ ซึ่งทำให้ภาครัฐไม่ต้องใช้งบประมาณเพื่อดำเนินการในส่วนดังกล่าว

๒) นายธียุทธ ธนินวัฒนากร สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคประชาชน ได้แถลงถึงหลักการและเหตุผลของร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล (ในขณะที่มีการเสนอร่างพระราชบัญญัติ) กับคณะ เป็นผู้เสนอ) ต่อที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎร ดังนี้

หลักการ

แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ดังต่อไปนี้

(๑) แก้ไขเพิ่มเติม เพื่อกำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนับแต่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๔ (๑))

(๒) กำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีสิทธิเข้าซื้อกันเพื่อมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้แจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นภายในหรือพ้นกำหนดระยะเวลาที่กำหนด (เพิ่มมาตรา ๔๔/๑)

เหตุผล

โดยที่กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน ไม่ได้กำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการแจ้งหรือมีการเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคล



หมู่บ้านจัดสรรภายหลังที่ได้มีการการ^๗ จดทะเบียนโอนทรัพย์สินเป็นของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้ว จึงก่อให้เกิดปัญหาและผลกระทบต่อสิทธิและประโยชน์ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จะพึงมีตามกฎหมาย สมควรให้มีกำหนดระยะเวลาในการดำเนินการของผู้จัดสรรที่ดินเพื่อแจ้งหรือมีการเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และกำหนดมาตรการในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้แจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น ภายในหรือพ้น^๘ กำหนดระยะเวลาที่กำหนดเพื่อคุ้มครองสิทธิและประโยชน์ที่จะพึงมีตามกฎหมายของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

๓) นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวาณิชย์ รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงมหาดไทย ในฐานะสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคเพื่อไทย ได้แถลงถึงหลักการและเหตุผลของร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวาณิชย์ สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคเพื่อไทย กับคณะ เป็นผู้เสนอ) ต่อที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎร ดังนี้

หลักการ

แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ดังต่อไปนี้

(๑) เพิ่มบทนิยามคำว่า “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔)

(๒) กำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และการให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน (แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา ๔๔)^๙

(๓) กำหนดหลักเกณฑ์การดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีปรากฏว่าคะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการ (เพิ่มมาตรา ๔๕/๑)

(๔) กำหนดอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรร (เพิ่มมาตรา ๕๓/๑)

(๕) กำหนดอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการเพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมิให้ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้ง ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้ (เพิ่มมาตรา ๕๓/๒)

^๗ ถ้อยคำตามที่ปรากฏในบันทึกหลักการและเหตุผลประกอบร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล (ในขณะที่มีการเสนอร่างพระราชบัญญัติ) กับคณะ เป็นผู้เสนอ) ที่ถูกต้องน่าจะเป็นคำว่า “...การจดทะเบียน...”.

^๘ ถ้อยคำตามที่ปรากฏในบันทึกหลักการและเหตุผลประกอบร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล (ในขณะที่มีการเสนอร่างพระราชบัญญัติ) กับคณะ เป็นผู้เสนอ) ที่ถูกต้องน่าจะเป็นคำว่า “...พ้นกำหนด...”.

^๙ ถ้อยคำและวรรคตอนตามที่ปรากฏในบันทึกหลักการและเหตุผลประกอบร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวาณิชย์ สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคเพื่อไทย กับคณะ เป็นผู้เสนอ).



(๖) กำหนดให้นำหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน การอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ และมาตรการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ด้วยโดยอนุโลม

เหตุผล

โดยที่การจัดสรรที่ดินในปัจจุบัน ยังมีปัญหาเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การจัดการและการบำรุงรักษาทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ตลอดจนยังขาดหน่วยงานและมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือผู้ที่ได้รับความเดือดร้อนเสียหาย จากการจัดสรรที่ดินอย่างเหมาะสม จึงสมควรกำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และการให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน กำหนดอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรร รวมถึงอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมิได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้ง ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

๑.๑.๓ การอภิปรายของสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร

ภายหลังจากที่ผู้เสนอร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ได้เสนอร่างพระราชบัญญัติทั้ง ๓ ฉบับต่อที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรแล้ว ได้มีสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร ร่วมอภิปรายแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับร่างพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว สรุปสาระสำคัญได้ ดังนี้

๑) สภาพปัญหาเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินในประเทศไทย

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้บัญญัติให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยมีวัตถุประสงค์หลักคือ เป็นนิติบุคคลที่รับโอนสิ่งสาธารณูปโภคจากผู้จัดสรรที่ดิน มาบริหารจัดการ พัฒนา และบำรุงรักษาไม่ให้เกิดความชำรุดทรุดโทรม โดยจัดเก็บค่าใช้จ่ายจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือสมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรซึ่งมีสัดส่วนมาจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ในโครงการเพื่อให้เกิดการดูแลกันเองในชุมชน อย่างไรก็ตาม การจัดสรรที่ดินในโครงการหมู่บ้านจัดสรรซึ่งดำเนินการโดยภาคเอกชนได้ประสบปัญหาเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลและการจัดการสาธารณูปโภคอย่างกว้างขวางในหลายพื้นที่ของประเทศไทย และส่งผลกระทบต่อความเดือดร้อนของประชาชนมาโดยตลอด เนื่องจากยังไม่มีบทบัญญัติกฎหมายที่กำหนดมาตรการบังคับให้ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินหรือโครงการหมู่บ้านจัดสรรในการจัดการด้านสาธารณูปโภค ตลอดจนการกำหนดกรอบเวลาที่ชัดเจนสำหรับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

นอกจากนี้ ประชาชนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรส่วนใหญ่ยังขาดความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายในการรวมตัวกันจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดังกล่าวจึงเป็นฝ่ายเสียเปรียบจากการที่ไม่ได้รับประโยชน์อย่างเต็มที่ในการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะ



ความเสียหายจากการที่ไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้สำเร็จ เมื่อเกิดกรณีที่สาธารณูปโภคเสียหาย ไม่ว่าสาเหตุจะเกิดขึ้นจากการเสื่อมโทรมตามกาลเวลาหรือภัยธรรมชาติ จึงมีการเรียกร้องให้ภาครัฐเข้ามาช่วยเหลือดูแล แต่เนื่องจากพื้นที่ส่วนกลางในหมู่บ้านจัดสรรนั้น เป็นพื้นที่เอกชนซึ่งยังมิได้ดำเนินการเปลี่ยนแปลงให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ ภาครัฐ หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจึงไม่สามารถให้ความช่วยเหลือเพื่อแก้ไขความเดือดร้อน หรือบรรเทาปัญหา หรือใช้งบประมาณของรัฐบาลมาสนับสนุนได้

๒) ประเด็นที่ควรปรับปรุงพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

๒.๑) การกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้งแต่เริ่มโครงการ รวมทั้งกรอบระยะเวลาที่ชัดเจนในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยเทียบเคียงกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งการไม่มีกรอบระยะเวลาที่ชัดเจนตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ นั้น ได้ก่อให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือการบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง รวมถึงกรณีข้อพิพาทต่าง ๆ ระหว่างผู้ซื้อที่ดินกับผู้จัดสรรที่ดิน ที่ไม่สามารถจัดการปัญหาร่วมกันได้อย่างเป็นระบบ อันกระทบต่อสภาพความเป็นอยู่และก่อให้เกิดความเดือดร้อนแก่ประชาชนผู้อาศัยอยู่ในโครงการหมู่บ้านจัดสรรโดยตรง

๒.๒) การจำกัดอำนาจของผู้ลงทุนรายใหญ่หรือเจ้าของโครงการ พร้อมทั้งการเพิ่มอำนาจและทางเลือกให้แก่ประชาชนผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เพื่อให้การบริหารจัดการพื้นที่ในที่ดินจัดสรรไม่ขึ้นอยู่กับความพร้อมของผู้จัดสรรที่ดินแต่เพียงฝ่ายเดียว

๒.๓) การกระจายอำนาจสู่ท้องถิ่น โดยการเพิ่มช่องทางให้ภาครัฐ โดยเฉพาะองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถช่วยเหลือ พื้นฟู และแก้ไขความเสียหาย รวมทั้งดูแลรักษาสาธารณูปโภคของชุมชนให้อยู่ในสภาพที่ปลอดภัยและประชาชนมีสุขอนามัยที่ดี ตลอดจนการรับเรื่องร้องเรียนต่าง ๆ

๒.๔) การจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการบริหารจัดการสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

๒.๕) การกำหนดอัตราโทษของผู้ฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน กรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพการณ์ในปัจจุบัน

๓) ประเด็นที่สำคัญของร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. แต่ละฉบับ

๓.๑) ฉบับที่เสนอโดยคณะรัฐมนตรี ได้แก่

- การกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรรในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรร และรักษาทรัพย์สินส่วนกลางให้สามารถใช้งานได้ตามปกติ หรือกรณีมีการตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วยังสามารถใช้สิทธิไล่เบียดกับเจ้าของโครงการผู้จัดสรรที่ดินได้ โดยเรียกค่าใช้จ่ายในการจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจากผู้จัดสรรที่ดินหรือแจ้งให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรร



ที่ดินจังหวัดเรียกจากธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกัน ภายใน ๕ ปีนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

- การให้ความสำคัญต่อการรักษาสิ่งแวดล้อมของชุมชนในโครงการหมู่บ้านจัดสรรด้วยการกำหนดองค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดโดยเพิ่ม “ผู้อำนวยการสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัด” ร่วมเป็นคณะกรรมการ

- การปรับเปลี่ยนวิธีการเผยแพร่ข้อมูลการประกาศยกเลิกการจัดสรรที่ดินจากการลงประกาศทางหน้าหนังสือพิมพ์ให้สามารถใช้ช่องทางอิเล็กทรอนิกส์โดยเผยแพร่ผ่านทางระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของกรมที่ดิน

- การแก้ไขปัญหาในกรณีที่มีการฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด โดยเพิ่มบทลงโทษผู้จัดสรรที่ดินที่ฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินดังกล่าว ให้มีอัตราโทษปรับสูงขึ้นจากวันละ ๑,๐๐๐ บาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน เป็นวันละ ๒,๐๐๐ บาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน

๓.๒) ฉบับที่เสนอโดย นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ กับคณะ ได้แก่

- การกำหนดให้เจ้าของโครงการผู้จัดสรรที่ดินเร่งจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในระยะเวลา ๓ ปีนับแต่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕๐ ของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน

- การกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีสิทธิเข้าซื้อกันเพื่อมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้แจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในหรือเมื่อพ้นกำหนด ๓ ปีนับแต่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สิน

๓.๓) ฉบับที่เสนอโดย นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ กับคณะ ได้แก่

- การกำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และการให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์

- การกำหนดหลักเกณฑ์การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ในกรณีที่คะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ถึงกึ่งหนึ่ง

๔) ข้อเสนอแนะต่อร่างพระราชบัญญัติที่คณะรัฐมนตรีเสนอ

๔.๑) ร่างมาตรา ๔๓ การจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินเป็นบุคคลล้มละลาย เลิกบริษัทหรือบริษัทร้าง หรือโดยเหตุอื่น อันทำให้ธนาคารหรือสถาบันการเงินไม่อาจทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้กับผู้จัดสรรที่ดินได้ โดยกำหนดให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดอาจพิจารณาให้ผู้จัดสรรที่ดินนำหลักประกันอย่างอื่นมาค้ำประกันแทนได้ ทั้งนี้ หลักประกันอย่างอื่นให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด มีข้อสังเกตว่า หากบริษัทดังกล่าวขาดสภาพคล่อง



ทางการเงินแล้วย่อมไม่อาจมีหลักประกันมาวางได้ ซึ่งอาจเป็นการเปิดโอกาสให้ผู้จัดสรรที่ดินมากเกินไป ดังนั้น จึงควรหารือกับสถาบันการเงินถึงประเด็นดังกล่าวให้ชัดเจนว่าสามารถดำเนินการได้หรือไม่ และมีข้อจำกัดอย่างไร ซึ่งส่งผลต่อการพิจารณาเกี่ยวกับการวางหลักเกณฑ์ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเพื่อให้สามารถบังคับใช้ได้ หรืออีกแนวทางหนึ่งคือ การกำหนดให้มีกองทุนโดยผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้ชำระเงินประกัน และจัดเก็บจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรขณะโอนกรรมสิทธิ์ เพื่อใช้สำหรับการบริหารจัดการภายในที่ดินจัดสรรนั้นให้มีความคล่องตัวมากขึ้น

๔.๒) ร่างมาตรา ๔๔ (๒) ประเด็นที่ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคโดยการอุทิศทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นสาธารณประโยชน์ หรือได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค โดยไม่มีการสอบถามความเห็นของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรถึงความต้องการดังกล่าว อาจจะเป็นการเอื้อประโยชน์ต่อผู้จัดสรรที่ดินจากการพ้นความรับผิดชอบได้จนเกินสมควร

๔.๓) การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนอกจากการกำหนดสัดส่วนว่าจะต้องมีการโอนกรรมสิทธิ์แล้วไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งหรือร้อยละ ๕๐ ควรเพิ่มเติมบทบัญญัติที่กำหนดหลักเกณฑ์สำหรับกรณีที่จำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ไม่ถึงอัตราส่วนดังกล่าวว่าควรจะมีแนวทางในการดำเนินการอย่างไรต่อไปด้วย

๔.๔) เมื่อพิจารณาจากรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบของกฎหมายเกี่ยวกับการกำหนดอัตราค่าปรับกรณีที่มีการฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเกี่ยวกับการบริหารจัดการโครงการ และบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ที่เพิ่มขึ้นจากเดิม ๑,๐๐๐ บาท เป็น ๒,๐๐๐ บาท อาจจะยังไม่เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจและค่าของเงินในปัจจุบัน

๔.๕) การจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรพบว่า บางโครงการยังประสบปัญหาการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในอัตราที่ยังไม่เหมาะสมซึ่งอาจก่อให้เกิดปัญหาทางการเงินในระยะยาวได้ ดังนั้น ตั้งแต่ในช่วงระยะเริ่มต้นจึงควรพิจารณาคำนวณการกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางสำหรับการบริหารจัดการตลอดจนการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้เหมาะสม

๕) ข้อเสนอแนะและข้อเสนอนั้นอื่น ๆ

๕.๑) ปัจจัยสำคัญในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคเพื่อให้ชุมชนเป็นพื้นที่ปลอดภัยนั้น ควรส่งเสริมให้มีการพัฒนา และปรับปรุงพื้นที่รกร้างให้สามารถใช้ประโยชน์สำหรับส่วนรวม โดยคำนึงถึงความสะดวกและปลอดภัยของประชาชนเป็นหลัก รวมทั้งต้องแก้ไขปัญหเกี่ยวกับการใช้พื้นที่ส่วนรวมอย่างไม่ถูกต้อง ตลอดจนต้องปรับปรุงพื้นที่เพื่อความสวยงามและเป็นระเบียบเรียบร้อย ทั้งนี้ เพื่อเป็นการส่งเสริมการพัฒนาเศรษฐกิจและคุ้มครองสิทธิขั้นพื้นฐานของประชาชน



๕.๒) กรณีที่มีการส่งมอบพื้นที่ให้อยู่ในความดูแลขององค์กรปกครองท้องถิ่นแล้ว ต่อมาเกิดปัญหาเกี่ยวกับการดูแลพื้นที่ดังกล่าว กฎหมายควรเปิดโอกาสให้ประชาชนเจ้าของพื้นที่สามารถพิจารณาทบทวน และรวมตัวกันจัดตั้งนิติบุคคลขึ้นมาบริหารจัดการพื้นที่เพื่อแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นได้ต่อไป

๑.๑.๔ การตอบชี้แจง

เมื่อสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรอภิปรายเสร็จแล้ว ผู้เสนอกฎหมายได้อภิปรายสรุป และตอบชี้แจง ดังนี้

๑) รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงมหาดไทย (นายทรงศักดิ์ ทองศรี) ได้อภิปรายสรุป โดยสรุปสาระสำคัญได้ว่า ในฐานะผู้แทนการเสนอร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ขอขอบคุณสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรทุกท่านที่ได้อภิปราย พร้อมทั้งมีข้อเสนอแนะ ตลอดจนความเห็น ในทิศทางที่สอดคล้องกับร่างพระราชบัญญัติฉบับดังกล่าว ร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้เป็นกฎหมายที่มี วัตถุประสงค์ในการอำนวยความสะดวกเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรซึ่งทำหน้าที่ ในการบริหารงานเพื่อดูแลความเป็นอยู่ของสมาชิกภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรให้สำเร็จลุล่วง ตามที่คณะรัฐมนตรีได้ดำเนินการปรับปรุงหลักเกณฑ์จากพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ โดยกำหนดจำนวนผู้ริเริ่มจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในรูปแบบใหม่ เพื่อให้การบริหารจัดการดูแล สาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรที่ดินและการดำเนินการตามข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้าน จัดสรรเกิดผลสำเร็จเป็นรูปธรรม จึงคาดว่าจากมาตรการดังกล่าวจะสามารถนำไปสู่การแก้ไขปัญหา ของประชาชนได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

๒) นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ ผู้นำฝ่ายค้านในสภาผู้แทนราษฎร ในฐานะ สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล (ในขณะที่มีการเสนอร่างพระราชบัญญัติ) ได้อภิปรายสรุป โดยสรุปสาระสำคัญได้ว่า กรณีของร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. นับได้ว่าเป็นร่างกฎหมายที่มีเนื้อหาไม่มากและสามารถใช้กระบวนการทางนิติบัญญัติในการแก้ไขเพิ่มเติม ได้ไม่ยาก แต่ในทางปฏิบัติกลับใช้ระยะเวลาในการผลักดันมานานหลายปี จึงสะท้อนให้เห็นถึง ปัญหาเกี่ยวกับการดำเนินงานของราชการและกระบวนการในทางการเมืองของไทยหลายประการ ดังนั้น จึงเป็นโอกาสดีที่ร่างพระราชบัญญัติทั้ง ๓ ฉบับจะร่วมหาทางออกที่ดีที่สุดให้ประชาชน สำหรับการแก้ไขปัญหาเรื้อรังด้วยกระบวนการพิจารณาลำดับต่อไปในชั้นคณะกรรมการการ เพื่อให้ระบบราชการและการเมืองมีความโปร่งใส มีประสิทธิภาพในการทำงาน มีความเป็นประชาธิปไตย และมีประชาชนเป็นศูนย์กลาง ซึ่งเป็นแนวทางในการตอบสนองต่อปัญหาของประชาชน และเกิดประโยชน์แก่ทุกฝ่าย

๓) นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวาณิชย์ รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงมหาดไทย ในฐานะสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคเพื่อไทย ได้อภิปรายสรุป โดยสรุปสาระสำคัญได้ว่า ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ได้ผ่านกระบวนการรับฟังความคิดเห็น ของประชาชน ตามมาตรา ๗๗ ของรัฐธรรมนูญ รวมถึงขั้นตอนต่าง ๆ ซึ่งได้รับความร่วมมือจาก



ทุกฝ่ายมาตั้งแต่เริ่มต้น วันนี้นับเป็นก้าวสำคัญที่สภาผู้แทนราษฎรได้มีการเสนอและพิจารณา ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ทั้ง ๓ ฉบับ และต่อจากนี้เป็นหน้าที่ของทุกฝ่ายที่จะต้องทำงานร่วมกัน โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของประชาชนที่กำลังประสบปัญหาในเรื่องเหล่านี้ ตามที่ผู้แทนจากกรมที่ดินได้ให้คำมั่นสัญญาว่าจะทำให้กฎหมายฉบับนี้มีความสมบูรณ์ครบถ้วนตรงตามประเด็นที่สมาชิกสภาผู้แทนราษฎรได้นำเสนอและมีข้อสังเกตไว้

๑.๑.๕ ผลการพิจารณาของสภาผู้แทนราษฎรในวาระที่หนึ่ง ขั้นรับหลักการ

มติ : ในคราวประชุมสภาผู้แทนราษฎร ชุดที่ ๒๖ ปีที่ ๒ ครั้งที่ ๓๖ (สมัยสามัญประจำปีครั้งที่หนึ่ง) วันพุธที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๖๗ ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรได้ลงมติในวาระที่หนึ่งรับหลักการแห่งร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ด้วยคะแนนเสียง ๓๘๑ เสียง ไม่รับหลักการ ๑ เสียง งออกเสียง ไม่มี และไม่ลงคะแนนเสียง ๒ เสียง และมีมติให้ตั้งคณะกรรมการวิสามัญ จำนวน ๓๑ คน เพื่อพิจารณาในวาระที่สอง ขั้นคณะกรรมการวิสามัญ โดยให้ถือเอาร่างพระราชบัญญัติของคณะรัฐมนตรีเป็นหลักในการพิจารณา และกำหนดการแปรญัตติภายใน ๑๕ วัน

๑. ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
(คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ) ซึ่งเป็นเอกสารแนบระเบียบวาระ
ในคราวประชุมสภาผู้แทนราษฎร ชุดที่ ๒๖ ปีที่ ๒ ครั้งที่ ๓๖
(สมัยสามัญประจำปีครั้งที่หนึ่ง) เมื่อวันพุธที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๖๗
<https://qr.senate.go.th/sh/f/?k=L8KW0>



๒. ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
(นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)
ซึ่งเป็นเอกสารแนบระเบียบวาระในคราวประชุมสภาผู้แทนราษฎร
ชุดที่ ๒๖ ปีที่ ๒ ครั้งที่ ๓๖ (สมัยสามัญประจำปีครั้งที่หนึ่ง)
เมื่อวันพุธที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๖๗
<https://qr.senate.go.th/sh/f/?k=FHBOB>



๓. ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
(นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวาณิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)
ซึ่งเป็นเอกสารแนบระเบียบวาระในคราวประชุมสภาผู้แทนราษฎร
ชุดที่ ๒๖ ปีที่ ๒ ครั้งที่ ๓๖ (สมัยสามัญประจำปีครั้งที่หนึ่ง)
เมื่อวันพุธที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๖๗
<https://qr.senate.go.th/sh/f/?k=6WU4K>





๔. เอกสารประกอบการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี และสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร กับคณะ เป็นผู้เสนอ) ของสำนักวิชาการ สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร ในคราวประชุมสภาผู้แทนราษฎร ชุดที่ ๒๖ ปีที่ ๒ ครั้งที่ ๓๖ (สมัยสามัญประจำปีครั้งที่หนึ่ง) เมื่อวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๖๗ (อ.พ. ๓๗/๒๕๖๗ เพิ่มเติม (Supplement) จาก อ.พ. ๒๕/๒๕๖๗ สมัยประชุมสามัญประจำปีครั้งที่สอง) https://qr.senate.go.th/sh/f/?k=39AZI	
๕. บันทึกการประชุมสภาผู้แทนราษฎร ชุดที่ ๒๖ ปีที่ ๒ ครั้งที่ ๓๖ (สมัยสามัญประจำปีครั้งที่หนึ่ง) เมื่อวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๖๗ https://qr.senate.go.th/sh/f/?k=FT84M	
๖. บันทึกการออกเสียงลงคะแนนของสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร ในการประชุมสภาผู้แทนราษฎร ชุดที่ ๒๖ ปีที่ ๒ ครั้งที่ ๓๖ (สมัยสามัญประจำปีครั้งที่หนึ่ง) เมื่อวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๖๗ https://qr.senate.go.th/sh/f/?k=VFH30	
๗. พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ https://qr.senate.go.th/sh/f/?k=OERB1	



๑.๒ วาระที่สอง ขึ้นพิจารณาเรียงตามลำดับมาตรา^{๑๐}

ในคราวประชุมสภาผู้แทนราษฎร ชุดที่ ๒๖ ปีที่ ๒ ครั้งที่ ๒๔ (สมัยสามัญประจำปีครั้งที่สอง) วันพุธที่ ๑๙ มีนาคม ๒๕๖๘ และครั้งที่ ๒๘ (สมัยสามัญประจำปีครั้งที่สอง) เมื่อวันพุธที่ ๒ เมษายน ๒๕๖๘ ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรได้พิจารณาร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ในวาระที่สอง ขึ้นพิจารณาเรียงตามลำดับมาตรา เริ่มต้นด้วยชื่อร่าง คำปรารภ แล้วพิจารณาเรียงตามลำดับมาตราจนจบร่าง โดยมีการพิจารณาและอภิปรายสรุปสาระสำคัญได้ ดังนี้

๑.๒.๑ ชื่อร่างพระราชบัญญัติ	ไม่มีการแก้ไข
๑.๒.๒ คำปรารภ	ไม่มีการแก้ไข
๑.๒.๓ มาตรา ๑	ไม่มีการแก้ไข
๑.๒.๔ มาตรา ๒	ไม่มีการแก้ไข
๑.๒.๕ มาตรา ๓ แก้ไขมาตรา ๑๓ (๒)	ไม่มีการแก้ไข

มีผู้แปรญัตติขอสงวนคำแปรญัตติ

นายขจิตร์ ชัยนิคม ขอแปรญัตติแก้ไขเพิ่มเติมความในมาตรา ๑๓ (๒) เป็นดังนี้

“(๒) ในจังหวัดอื่น ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ประกอบด้วยผู้ว่าราชการจังหวัดหรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมายเป็นประธานกรรมการ ผู้แทนกรมชลประทาน อัยการจังหวัดซึ่งเป็นหัวหน้าสำนักงานอัยการจังหวัด โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด ผู้อำนวยการสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัด ปลัดจังหวัด นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด และผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนสี่คนซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งเป็นกรรมการ และให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ”

คณะกรรมการธิการไม่เห็นด้วย

ผู้แปรญัตติขอสงวน

ผู้แปรญัตติได้อภิปรายต่อที่ประชุม สรุปสาระสำคัญได้ ดังนี้

เนื่องจากพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ บัญญัติให้กรณีที่ผู้ว่าราชการจังหวัดไม่อาจปฏิบัติราชการได้ ให้รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปลัดจังหวัด หรือหัวหน้าส่วนราชการประจำจังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทนอยู่แล้ว หากกำหนดข้อความดังกล่าวอาจสร้างความเข้าใจได้ว่าต้องการให้ผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมายรองผู้ว่าราชการจังหวัดอย่างเด็ดขาด

^{๑๐} สามารถสืบค้นเอกสารรายงานของคณะกรรมการการวิสามัญพิจารณาร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. บนที่การประชุมสภาผู้แทนราษฎร ในวาระที่สอง ขึ้นพิจารณาเรียงตามลำดับมาตรา และบันทึกการออกเสียงลงคะแนนของสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร ได้จากเว็บไซต์ LIRT คลังสารสนเทศของสถาบันนิติบัญญัติ สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร <https://dl.parliament.go.th> หรือสแกนข้อมูลผ่าน QR CODE หมายเลข ๘ ถึง ๑๓ ในหน้าที่ ๒๗ ถึงหน้าที่ ๒๘.



ดังนั้น เมื่อกฎหมายว่าด้วยระเบียบบริหารราชการแผ่นดินได้กำหนดไว้อยู่แล้ว จึงไม่จำเป็นต้องมีข้อความดังกล่าว ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นประธานกรรมการที่มีหน้าที่รับผิดชอบโดยตรง นอกจากนี้ จังหวัดขนาดกลางและขนาดใหญ่จะมีการแต่งตั้งหรือโยกย้ายรองผู้ว่าราชการจังหวัดบ่อยครั้ง ดังนั้น การมอบหมายให้รองผู้ว่าราชการจังหวัดคนใดคนหนึ่งเป็นการเฉพาะจึงอาจส่งผลกระทบต่อความต่อเนื่องในการพิจารณาประเด็นสำคัญเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดได้

คณะกรรมการการตอบชี้แจง ดังนี้

สาเหตุที่ไม่สามารถรับรองผู้ว่าราชการจังหวัดออกตามผู้แปรญัตติเสนอ เนื่องจากในการพิจารณาของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดแต่ละครั้งจำเป็นต้องมีผู้ปฏิบัติหน้าที่เป็นประธานในการประชุม ซึ่งส่วนใหญ่ผู้ว่าราชการจังหวัดมักจะมีภารกิจสำคัญจำนวนมาก ดังนั้น ในการประชุมคณะกรรมการแต่ละครั้งซึ่งมีการพิจารณาเรื่องสำคัญต่าง ๆ จึงจำเป็นต้องมีผู้ที่เป็นตัวแทนผู้ว่าราชการจังหวัดในกรณีที่ติดภารกิจ เพื่อปฏิบัติหน้าที่เป็นประธานในการประชุม หากตัดออกแล้วอาจจะไม่มีบุคคลซึ่งทำหน้าที่แทนประธานกรรมการได้ คณะกรรมการจึงเห็นควรให้คงไว้ตามร่างเดิม

มติ ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรเห็นชอบด้วยกับคณะกรรมการที่ไม่มีการแก้ไข

๑.๒.๖ มาตรา ๔ แก้ไขมาตรา ๔๓

มีการแก้ไข

คณะกรรมการการแก้ไข ดังนี้

“มาตรา ๔ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๔๓ สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงมีสภาพใช้งานได้ตามปกติ และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้

ให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นและยังอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่ง ไว้กับคณะกรรมการ ในการนี้ ให้นำความในมาตรา ๒๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินเป็นบุคคลธรรมดาเสียสิทธิหรือทรัพย์สินหรือโดยมีเหตุอื่นอันทำให้ธนาคารหรือสถาบันการเงินไม่อาจทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้กับผู้จัดสรรที่ดินตามวรรคสองได้ คณะกรรมการอาจพิจารณาให้ผู้จัดสรรที่ดินนำหลักประกัน



อย่างอื่นมาค้าประกันแทนได้ ทั้งนี้ หลักประกันอย่างอื่นให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด”

ไม่มีสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรอภิปรายต่อที่ประชุม

มติ ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรเห็นชอบด้วยการแก้ไขเพิ่มเติมของคณะกรรมการธิการ

๑.๒.๗ มาตรา ๕ แก้ไขมาตรา ๔๔

มีการแก้ไข

คณะกรรมการธิการแก้ไข ดังนี้

“มาตรา ๕ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๔๔ ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๓ เมื่อได้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) แล้วตามลำดับ ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

(๒) ผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการอุทิศทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์หรือได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

เมื่อได้ดำเนินการตาม (๑) หรือ (๒) แล้ว ผู้จัดสรรที่ดินต้องส่งมอบเงินตามจำนวนเงินในสัญญาค้าประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นด้วย แล้วแต่กรณี

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นตามวรรคหนึ่ง (๑) หรือมิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่ได้จำหน่ายไปแล้วตามแผนผังโครงการสหมรรคหิรัญอาจยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเพื่อดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสหได้ เว้นแต่ในกรณีที่มีเหตุอันทำให้จำนวนของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ถึงตามจำนวนดังกล่าว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดให้มีการประชุมเพื่อมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยใช้เสียงข้างมากของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่เข้าประชุม ทั้งนี้ ให้นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามวรรคนี้มีสิทธิและหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้เช่นเดียวกับนิติบุคคลตาม (๑)^{๑๑}

^{๑๑} ร่างมาตรา ๕ (แก้ไขมาตรา ๔๔ วรรคสาม) ของร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ที่ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการธิการวิสามัญพิจารณาร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. สภาผู้แทนราษฎร คณะกรรมการธิการได้มีใบแทรกแก้ไขเพิ่มเติมรายงานฉบับดังกล่าว โดยให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมตามความข้างต้นนี้.



เมื่อได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามวรรคสามแล้ว ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดำเนินการสัปดาห์หรือบางสัปดาห์ของสัปดาห์โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการที่ได้อนุญาต โดยอาจเรียกค่าใช้สอย ในกรณีสัปดาห์หรือบางสัปดาห์ของสัปดาห์โดยความเห็นชอบของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ให้เช่าคณะกรรมการเรียกสัปดาห์ของสัปดาห์ หรือสัปดาห์ของสัปดาห์ผู้จัดสรรที่ดิน ทั้งนี้ ภายในเวลาห้าปีนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลตั้ง นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามจำนวนเงิน ที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดิน ธนาคาร หรือสหกรณ์การเกษตรผู้จัดสรรที่ดิน ไม่เรียกค่าใช้สอย ในกรณีสัปดาห์หรือบางสัปดาห์ของสัปดาห์โดยความเห็นชอบของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ให้เช่านิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามวรรคสี่ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขอขยืมเงินจากสถาบันการเงินในหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้รับอนุมัติ สหกรณ์การเกษตรให้ผู้จัดสรรที่ดิน ธนาคาร หรือสหกรณ์การเกษตรผู้จัดสรรที่ดินขอขยืมเงินดังกล่าว

การดำเนินการตามวรรคหนึ่ง วรรคสอง วรรคสาม และวรรคสี่ ให้เป็นไปตามระเบียบ ที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้ง นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามวรรคหนึ่ง (๑) หรือวรรคสามแล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภค ตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรอง การทำประโยชน์ภายในระยะเวลาสามสิบวันนับแต่วันที่ได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หากไม่ได้ โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาให้ถือว่าสูญหายและให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทน เพื่อดำเนินการดังกล่าวต่อไป”

สิทธิการขอสงวนความเห็นเพิ่มเติมมาตรา ๕/๑^{๑๒}

นายธัญธร ธนินวัจนาน (กรรมาธิการ) ขอสงวนความเห็น โดยขอให้เพิ่มความเป็น มาตรา ๕/๑ ดังนี้

“มาตรา ๕/๑ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๕/๑ แห่งพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

“มาตรา ๕/๑ การดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลตามมาตรา ๔๔ หากปรากฏว่า ได้คะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์ให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่ได้จำหน่ายแล้ว เนื่องจากเหตุที่ไม่สามารถติดต่อผู้ซื้อ ที่ดินจัดสรรรายอื่น ๆ หรือเหตุอื่นที่สมควรและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดังกล่าวยังคงมีความประสงค์จะให้ ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป ให้ตัวแทนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยื่นคำขอต่อคณะกรรมการ เพื่อพิจารณามีมติให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถประชุมเพื่อลงมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

^{๑๒} ขอสงวนความเห็นของคณะกรรมการที่ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการวิสามัญพิจารณา ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. สถาปนาราชบัณฑิตยสถานได้มีใบแทรกแก้ไขเพิ่มเติมรายงาน ฉบับดังกล่าว โดยแก้ไขเพิ่มเติมว่า “นายธัญธร ธนินวัจนาน (กรรมาธิการ) ถอนการขอสงวนความเห็นเพิ่มเติมมาตรา ๕/๑”



ถ้าคณะกรรมการมีมติเห็นชอบให้คณะกรรมการออกประกาศเพื่อแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในหมู่บ้านทราบ โดยให้มีผลเมื่อพ้นระยะเวลาที่กำหนดไว้ในประกาศนั้น เมื่อพ้นระยะเวลาดังกล่าวที่กำหนดไว้ในประกาศแล้ว ให้ตัวแทนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดให้มีการประชุมเพื่อมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แต่ในการลงคะแนนเสียงครั้งนี้ ให้คำนวณมติที่ประชุมจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามแผนผังโครงการ ที่ได้จำหน่ายแล้วที่เข้าร่วมประชุมหรือส่งตัวแทนเข้าร่วมประชุมเท่านั้น”

กรรมาธิการผู้สงวนความเห็นขอถอนการสงวนความเห็น

ไม่มีสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรอภิปรายต่อที่ประชุม

มติ ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรเห็นชอบด้วยการแก้ไขเพิ่มเติมของคณะกรรมการธิการ

๑.๒.๘ มาตรา ๖ แก้ไขมาตรา ๔๙ วรรคหนึ่ง **ไม่มีการแก้ไข**

๑.๒.๙ มาตรา ๗ แก้ไขมาตรา ๕๒ **มีการแก้ไข**

คณะกรรมการธิการแก้ไข ดังนี้

“มาตรา ๗ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๕๒ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมตามมาตรา ๔๓ ลดไปหรือเสื่อมความสะดวก หรือกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดให้ผิดไปจากแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ให้คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายมีอำนาจสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินระงับการกระทำนั้น และบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงมีสภาพใช้งานได้ตามปกติ หรือดำเนินการตามแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการภายในระยะเวลาที่กำหนด”

ไม่มีสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรอภิปรายต่อที่ประชุม

มติ ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรเห็นชอบด้วยการแก้ไขเพิ่มเติมของคณะกรรมการธิการ

๑.๒.๑๐ มาตรา ๘ แก้ไขมาตรา ๕๕ **ไม่มีการแก้ไข**

๑.๒.๑๑ มาตรา ๙ แก้ไขมาตรา ๖๕ **มีการแก้ไข**

คณะกรรมการธิการแก้ไข ดังนี้

“มาตรา ๙ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๖๕ ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายตามมาตรา ๕๒ หรือสละที่ดินซึ่งตนได้ขายแล้ว ต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ห้าหมื่นบาทถึงห้าแสนบาท และปรับอีกวันละสองหมื่นบาทถึงหนึ่งหมื่นบาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนคำสั่ง”



ไม่มีสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรอภิปรายต่อที่ประชุม

มติ ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรเห็นชอบด้วยกับการแก้ไขเพิ่มเติมของคณะกรรมการธิการ

๑.๒.๑๒ มาตรา ๑๐

ไม่มีการแก้ไข

๑.๒.๑๓ มาตรา ๑๑

ไม่มีการแก้ไข

๘. รายงานของคณะกรรมการวิสามัญพิจารณา
ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
สภาผู้แทนราษฎร ซึ่งบรรจุระเบียบวาระ
การประชุมสภาผู้แทนราษฎร ชุดที่ ๒๖ ปีที่ ๒ ครั้งที่ ๒๘
(สมัยสามัญประจำปีครั้งที่สอง) เมื่อวันที่ ๒ เมษายน ๒๕๖๘
<https://qr.senate.go.th/sh/f/?k=8Q36C>



๙. ใบแทรกแก้ไขเพิ่มเติมรายงานของคณะกรรมการวิสามัญ
พิจารณาร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
<https://qr.senate.go.th/sh/f/?k=5GOIB>



๑๐. บันทึกการประชุมสภาผู้แทนราษฎร
ชุดที่ ๒๖ ปีที่ ๒ ครั้งที่ ๒๔ (สมัยสามัญประจำปีครั้งที่สอง)
เมื่อวันที่ ๑๙ มีนาคม ๒๕๖๘
<https://qr.senate.go.th/sh/f/?k=G9B43>



๑๑. บันทึกการออกเสียงลงคะแนนของสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร
ในการประชุมสภาผู้แทนราษฎร ชุดที่ ๒๖ ปีที่ ๒ ครั้งที่ ๒๔
(สมัยสามัญประจำปีครั้งที่สอง) เมื่อวันที่ ๑๙ มีนาคม ๒๕๖๘
<https://qr.senate.go.th/sh/f/?k=HYUBL>





๑๒. บันทึกการประชุมสภาผู้แทนราษฎร
ชุดที่ ๒๖ ปีที่ ๒ ครั้งที่ ๒๘ (สมัยสามัญประจำปีครั้งที่สอง)
เมื่อวันพุธที่ ๒ เมษายน ๒๕๖๘
<https://qr.senate.go.th/sh/f/?k=EBN1C>



๑๓. บันทึกการออกเสียงลงคะแนนของสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร
ในการประชุมสภาผู้แทนราษฎร ชุดที่ ๒๖ ปีที่ ๒ ครั้งที่ ๒๘
(สมัยสามัญประจำปีครั้งที่สอง) เมื่อวันพุธที่ ๒ เมษายน ๒๕๖๘
<https://qr.senate.go.th/sh/f/?k=H461N>



๒. ผลการพิจารณาของสภาผู้แทนราษฎรในวาระที่สาม

มติ ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรได้ลงมติในวาระที่สามเห็นชอบด้วยกับร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ โดยมีมติเห็นชอบด้วยคะแนนเสียง ๓๘๗ เสียง ไม่เห็นชอบ ไม่มีงดออกเสียง ไม่มีและไม่ลงคะแนนเสียง ๔ เสียง

๓. ข้อเสนอของคณะกรรมการ

คณะกรรมการวิสามัญได้พิจารณาร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ตั้งแต่ชื่อร่างพระราชบัญญัติ คำปรารภ และพิจารณาตามลำดับมาตราจนจบแล้วเห็นว่าควรมีข้อสังเกตที่คณะรัฐมนตรีและหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องควรทราบหรือควรปฏิบัติไว้ในรายงานของคณะกรรมการวิสามัญเพื่อให้ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรได้พิจารณา ดังนี้

๑) การกำหนดระเบียบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ควรคำนึงถึงผลกระทบและความเดือดร้อนของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ผู้อยู่อาศัยในโครงการจัดสรรที่ดิน และประชาชน ในฐานะผู้บริโภคเป็นสำคัญและให้มีความเป็นธรรมต่อผู้ประกอบการด้วย เพื่อให้การแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติฉบับนี้เกิดประโยชน์สูงสุดและสามารถแก้ไขปัญหาและอุปสรรคที่เกิดขึ้นจากการบังคับใช้กฎหมายได้อย่างแท้จริงและสอดคล้องกับเจตนารมณ์ของกฎหมาย และให้เพิ่มช่องทางการดำเนินการทางอิเล็กทรอนิกส์หรือช่องทางอื่นมาบังคับใช้ร่วมด้วย เพื่ออำนวยความสะดวกในการดำเนินการ^{๑๓}

^{๑๓} ข้อสังเกตของคณะกรรมการที่ปรากฏในรายงานของคณะกรรมการวิสามัญพิจารณาร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. สภาผู้แทนราษฎร คณะกรรมการได้มีใบแทรกแก้ไขเพิ่มเติมรายงานฉบับดังกล่าวโดยให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมตามความที่ขีดเส้นใต้.



๒) ควรมีการพิจารณาปรับปรุงกฎหมายหรือระเบียบการดำเนินการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน เนื่องจากผู้ประกอบการบางรายอาจมีการหลบเลี่ยงหลักเกณฑ์และข้อปฏิบัติเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน เพื่อไม่ให้เข้าเงื่อนไขการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย ด้วยเหตุผลหลายประการ โดยเฉพาะข้อจำกัดของกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง ดังนั้น การกำหนดและจัดทำผังเมือง จึงต้องกำหนดให้ชัดเจนว่าพื้นที่ใดสามารถดำเนินการเรื่องใดได้บ้าง โดยตระหนักถึงผลกระทบที่จะเกิดขึ้นต่อประชาชนและเจ้าของที่ดินควบคู่ไปกับผลกระทบด้านอื่น ๆ เพื่อประโยชน์สูงสุดของประเทศชาติและประชาชน

๓) ควรมีการปรับปรุงและพัฒนาแนวทางการขออนุญาตจัดสรรที่ดินให้มีความรวดเร็วและลดขั้นตอนการดำเนินการที่มีความล่าช้า เนื่องจากมีขั้นตอนการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับหลายภาคส่วน อาทิ ขั้นตอนการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (Environmental Impact Assessment : EIA) ส่งผลให้ผู้ประกอบการสูญเสียโอกาสในการพัฒนาพื้นที่และส่งผลกระทบต่อการพัฒนาประเทศ จึงควรกำหนดขั้นตอนและระยะเวลาการดำเนินการให้ชัดเจนเพื่อลดปัญหาและอุปสรรค อันจะเกิดผลดีต่อทุกภาคส่วนในระยะยาว

๔) ควรมีการพิจารณาศึกษาแนวทางการจัดตั้งกองทุนเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดความชำรุดบกพร่องหรือไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ เนื่องจากผู้จัดสรรที่ดินได้มีการนำเงินสตกไปวางไว้กับธนาคารและสถาบันการเงินในการทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๓ ในอัตราร้อยละเจ็ดของราคาค่าก่อสร้างกลางของทางราชการในขณะที่ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งมีจำนวนมาก ที่ไม่สามารถนำออกมาใช้ประโยชน์หรือสร้างดอกผลใด ๆ ให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ ทั้งนี้ หากสามารถนำเงินดังกล่าวมาบริหารจัดการในรูปแบบกองทุนหรือรูปแบบอื่นใด โดยการดำเนินการอย่างเป็นระบบและกำหนดเงื่อนไขในการนำไปใช้เพื่อปรับปรุงซ่อมแซมสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ประสบปัญหาและได้รับผลกระทบจากความชำรุดบกพร่องภายในวงเงินที่กำหนดจะช่วยแก้ไขปัญหาลดผลกระทบที่เกิดขึ้นกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและผู้อยู่อาศัยในโครงการจัดสรรที่ประสบปัญหาดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ

๕) ควรมีการพิจารณาทบทวนแนวทางการดำเนินการที่เกี่ยวข้องกับการบำรุงรักษาหรือการบริหารจัดการสถานที่รกร้างที่ไม่มีการใช้ประโยชน์มาเป็นระยะเวลานานในโครงการจัดสรรที่ดิน โดยการอนุญาตให้หน่วยงานภาครัฐหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถใช้กฎหมายด้านสิ่งแวดล้อม ด้านสาธารณสุข ด้านการรักษาความสะอาด และกฎหมายอื่น ในการเข้าไปบำรุงรักษาหรือพัฒนาปรับปรุงพื้นที่ดังกล่าวให้มีความปลอดภัยและมีทัศนวิสัยที่ดีขึ้น

๖) ควรเปิดโอกาสให้ภาคเอกชนที่ได้รับการรับรองมาตรฐานและขึ้นทะเบียนไว้กับกรมที่ดินสามารถเข้ามามีส่วนร่วมในการควบคุมและตรวจสอบการดำเนินการของผู้จัดสรรที่ดินให้เป็นไปตามรูปแบบและมาตรฐานที่กฎหมายกำหนด ทั้งในด้านมาตรฐานการก่อสร้าง คุณภาพของวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง และด้านอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เพื่อลดภาระในการดำเนินงานของหน่วยงานที่รับผิดชอบ



๗) ควรมีการกำหนดมาตรฐานการก่อสร้างและวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างในโครงการจัดสรรที่ดินให้มีคุณภาพได้มาตรฐานเป็นที่ยอมรับตามหลักของวิศวกรรมก่อสร้างของหน่วยงานท้องถิ่น เนื่องจากในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการอุทิศทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์แล้ว องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นในฐานะผู้รับมอบทรัพย์สินสามารถดำเนินการปรับปรุงและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวได้ตามมาตรฐานที่กำหนด

๘) ควรมีการบูรณาการข้อมูลขององค์กรที่เกี่ยวข้องกับการพิจารณาและรับเรื่องร้องเรียน ได้แก่ กรมที่ดิน สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค สภาองค์กรของผู้บริโภค สำนักงานผู้ตรวจการแผ่นดิน และสำนักงานคณะกรรมการสิทธิมนุษยชนแห่งชาติร่วมกัน เพื่อกำหนดแนวทางการแก้ไขปัญหาข้อร้องเรียนเกี่ยวกับโครงการจัดสรรอย่างเป็นรูปธรรมโดยเฉพาะปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลและการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

๙) การเคหะแห่งชาติควรมีการปรับปรุงระเบียบและหลักเกณฑ์การยกพื้นที่ให้เป็นสาธารณประโยชน์ที่รวดเร็วและชัดเจน หากโครงการหรือหมู่บ้านใดมีความพร้อม การเคหะแห่งชาติควรยกพื้นที่ให้โครงการหรือหมู่บ้านนั้นไปดูแลและบริหารจัดการด้วยตนเอง เพื่อเป็นการลดภาระความรับผิดชอบของการเคหะแห่งชาติ และเปิดโอกาสให้ประชาชนผู้อาศัยอยู่ในโครงการและหมู่บ้านนั้นสามารถใช้ประโยชน์จากพื้นที่ดังกล่าวได้

๑๐) การอนุญาตให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินของการเคหะแห่งชาติ สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ หรือหน่วยงานที่มีกฎหมายให้อำนาจไว้ ควรมีการติดตามและตรวจสอบผลกระทบจากการอนุญาตให้หน่วยงานทั้งภาครัฐและเอกชนเข้าไปใช้ประโยชน์ในพื้นที่ที่อยู่ในความครอบครองของหน่วยงานนั้น เนื่องจากในหลายพื้นที่มีการบุกรุกเข้าไปสร้างที่อยู่อาศัยและเปิดสถานบริการที่อาจผิดกฎหมายหรือเป็นแหล่งมั่วสุมอบายมุข และมีผลกระทบต่อโครงการจัดสรรที่ดินโดยรอบ ดังนั้น สมควรที่หน่วยงานดังกล่าว ควรพิจารณาทบทวนแนวทางการขออนุญาต และติดตามดูแลการใช้พื้นที่ในความรับผิดชอบให้เกิดประโยชน์อย่างแท้จริง

มติ ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรได้ลงมติเห็นชอบด้วยกับข้อสังเกตของคณะกรรมการการวิสามัญ โดยมีมติเห็นชอบด้วยคะแนนเสียง ๓๙๕ เสียง ไม่เห็นชอบ ไม่มีงดออกเสียง ๑ เสียง และไม่ลงคะแนนเสียง ๒ เสียง

หมายเหตุ สภาผู้แทนราษฎรเห็นชอบด้วยกับข้อสังเกตของคณะกรรมการการ โดยให้ประธานสภาผู้แทนราษฎรแจ้งไปยังคณะรัฐมนตรี และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทราบ ตามข้อบังคับการประชุมสภาผู้แทนราษฎร พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๑๒๗^{๑๔}

^{๑๔} ข้อบังคับการประชุมสภาผู้แทนราษฎร พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๑๒๗ และข้อ ๑๐๕ กำหนดไว้ ดังนี้

“ข้อ ๑๒๗ เมื่อคณะกรรมการได้พิจารณาร่างพระราชบัญญัติเสร็จแล้ว ให้เสนอร่างพระราชบัญญัตินั้น โดยแสดงร่างเดิมและการแก้ไขเพิ่มเติมพร้อมทั้งรายงานต่อประธานสภา รายงานนั้นอย่างน้อยต้องระบุว่าได้มีหรือไม่มี การแก้ไขเพิ่มเติมในมาตราใดบ้าง และถ้ามีการแปรญัตติ มติของคณะกรรมการเกี่ยวกับคำแปรญัตตินั้นเป็นประการใด



๔. การวิเคราะห์ร่างพระราชบัญญัติซึ่งสภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว

จากการพิจารณาศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. มีประเด็นข้อดีและข้อสังเกต ดังนี้

ข้อดี

เป็นการเปิดโอกาสให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถรวมตัวกันจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เอง ซึ่งทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถเข้าไปบริหารจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในหมู่บ้านจัดสรรของตนเองให้เหมาะสมกับบริบทของสังคมที่พึงจะได้หรือต้องการจะให้เป็น นอกจากนี้ ยังเป็นการเพิ่มทางเลือกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อรับโอนสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรไปบริหารจัดการและดูแลรักษาก่อนที่จะเลือกโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ ซึ่งรัฐไม่ต้องสิ้นเปลืองงบประมาณในส่วนที่ทางราชการจะต้องเข้าไปดำเนินการให้แต่อย่างใด นอกจากนี้ ยังมีการแก้ไขบทกำหนดโทษสำหรับการฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดของผู้จัดสรรที่ดินให้มีอัตราโทษที่สูงขึ้น เพื่อป้องปรามผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินดังกล่าวให้ปฏิบัติตามคำสั่งของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินในการคุ้มครองสิทธิของประชาชนผู้บริโภคให้ได้รับความเป็นธรรม

ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ฉบับนี้ จึงเป็นกฎหมายที่ช่วยคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และกระตุ้นให้ผู้จัดสรรที่ดินปฏิบัติตามข้อกำหนดทางกฎหมายเพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคให้ได้รับความเป็นธรรมมากยิ่งขึ้น และสอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจ สังคม และรูปแบบการดำเนินชีวิตของประชาชนในปัจจุบัน

ข้อสังเกต

๑. การแก้ไขอัตราโทษกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินดังกล่าวมอบหมายตามมาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ จากเดิมที่กำหนดให้ต้องระวางโทษปรับอีกวันละ ๑,๐๐๐ บาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนแก้ไขเป็น ต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ ๕๐,๐๐๐ บาท ถึง ๕๐๐,๐๐๐ บาท และปรับอีกวันละ ๑,๐๐๐ บาท

หรือมีการสงวนคำแปรญัตติของผู้แปรญัตติ หรือมีการสงวนความเห็นของกรรมาธิการ และในกรณีที่คณะกรรมการมีการรับฟังความคิดเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากร่างพระราชบัญญัติ ก็ให้ระบุไว้ในรายงานด้วย

ในกรณีที่คณะกรรมการเห็นว่าข้อสังเกตที่คณะรัฐมนตรีควรทราบหรือควรปฏิบัติ ให้บันทึกข้อสังเกตดังกล่าวไว้ในรายงานของคณะกรรมการเพื่อให้ที่ประชุมสภาพิจารณา และให้นำความในข้อ ๑๐๕ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ข้อ ๑๐๕

ฯลฯ

ฯลฯ

ในกรณีที่สภาเห็นด้วยกับข้อสังเกตของคณะกรรมการ ให้ประธานสภาส่งรายงานและข้อสังเกตไปยังคณะรัฐมนตรี ศาล องค์การอิสระ องค์การอัยการ หรือหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง

ฯลฯ

ฯลฯ”.

ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

(สภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว)



ถึง ๑๐,๐๐๐ บาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนคำสั่งนั้น นอกจากจะต้องคำนึงถึงความสอดคล้องกับการปรับอัตราค่าปรับให้ทันต่อค่าเงินในปัจจุบัน โดยเฉพาะการนำอัตราเงินเฟ้อของไทยในช่วงหลายปีที่ผ่านมาประกอบการพิจารณาด้วยแล้ว เห็นควรต้องพิจารณาถึงการสร้างแรงจูงใจให้ผู้จัดสรรที่ดินปฏิบัติตามกฎหมายอย่างเคร่งครัด และลดโอกาสในการฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน เพื่อช่วยคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคให้ได้รับความเป็นธรรมมากยิ่งขึ้นด้วย

๒. การแก้ไขให้ผู้จัดสรรที่ดินสามารถอุทิศทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นสาธารณประโยชน์ได้ ซึ่งแตกต่างจากเดิมที่สาธารณูปโภคเป็นของหมู่บ้านจัดสรร บุคคลภายนอกไม่สามารถเข้ามาร่วมใช้ได้โดยไม่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สระว่ายน้ำ หรือระบบรักษาความปลอดภัยในการเข้าออกหมู่บ้าน และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องชำระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคดังกล่าว ทำให้สามารถบริหารจัดการสาธารณูปโภคได้ตามที่ต้องการ แต่หากมีการอุทิศทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นสาธารณประโยชน์แล้ว บุคคลภายนอกก็สามารถเข้ามาใช้สาธารณูปโภคภายในหมู่บ้านจัดสรรโดยไม่สามารถหวงกั้นได้ และหากสาธารณูปโภคชำรุดทรุดโทรมก็เป็นหน้าที่ของท้องถิ่นที่ต้องเข้ามาดำเนินการดูแลและบำรุงรักษา เช่น ซ่อมถนน หรือเปลี่ยนหลอดไฟส่องสว่างริมทางเดิน ซึ่งอาจต้องใช้ระยะเวลาในการรอการอนุมัติงบประมาณ

๓. ตารางเปรียบเทียบ

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

(เฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่มีการแก้ไข)

กับร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

(คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)

และร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

(สภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว)

ตารางเปรียบเทียบ

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ (เฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่มีการแก้ไข)
 กับร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)
 และร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (สภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว)

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ (เฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่มีการแก้ไข)	ร่าง พระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)	ร่าง พระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (สภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว)
พระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ _____ ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร. ให้ไว้ ณ วันที่ ๔ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๔๓ เป็นปีที่ ๕๕ ในรัชกาลปัจจุบัน พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า	ร่าง พระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. _____ 	ร่าง พระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. _____
โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงกฎหมายว่าด้วย การจัดสรรที่ดิน	โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วย การจัดสรรที่ดิน	โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วย การจัดสรรที่ดิน

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ (เฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่มีการแก้ไข)	ร่าง พระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)	ร่าง พระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (สภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว)
พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๔๘ และมาตรา ๕๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย	พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๖ ประกอบกับมาตรา ๓๗ และมาตรา ๔๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย เหตุผลและความจำเป็นในการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคลตามพระราชบัญญัตินี้ เพื่อกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น ซึ่งการตราพระราชบัญญัตินี้ สอดคล้องกับเงื่อนไขที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๒๖ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยแล้ว	พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๖ ประกอบกับมาตรา ๓๗ และมาตรา ๔๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย เหตุผลและความจำเป็นในการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคลตามพระราชบัญญัตินี้ เพื่อกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น ซึ่งการตราพระราชบัญญัตินี้ สอดคล้องกับเงื่อนไขที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๒๖ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยแล้ว
จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของรัฐสภา ดังต่อไปนี้		
มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓”	มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.”	มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.”

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ (เฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่มีการแก้ไข)	ร่าง พระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)	ร่าง พระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (สภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว)
มาตรา ๔๓ สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ ให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงิน มาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นและยังอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่ง กับคณะกรรมการ และให้นำมาตรา ๒๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม	มาตรา ๔ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน “มาตรา ๔๓ สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอม เพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพใช้งานได้ตามปกติ และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ ให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงิน มาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นและยังอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่ง ไว้กับคณะกรรมการ ในการนี้ ให้นำความในมาตรา ๒๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินเป็นบุคคลล้มละลาย เลิกบริษัท บริษัทร้าง หรือโดยเหตุอื่นใด อันทำให้ธนาคารหรือสถาบันการเงินไม่อาจทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้กับผู้จัดสรรที่ดิน	มาตรา ๔ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน “มาตรา ๔๓ สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอม เพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้มีสภาพใช้งานได้ตามปกติ และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ ให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงิน มาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นและยังอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่ง ไว้กับคณะกรรมการ ในการนี้ ให้นำความในมาตรา ๒๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม ในกรณีที่มีเหตุอันทำให้ธนาคารหรือสถาบันการเงิน ไม่อาจทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้กับผู้จัดสรรที่ดินตามวรรคสองได้ คณะกรรมการอาจพิจารณาให้ผู้จัดสรรที่ดินนำหลักประกัน

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ (เฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่มีการแก้ไข)	ร่าง พระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)	ร่าง พระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (สภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว)
	ตามวรรคสองได้ คณะกรรมการอาจพิจารณาให้ผู้จัดสรรที่ดินนำหลักประกันอย่างอื่นมาค้ำประกันแทนได้ ทั้งนี้ หลักประกันอย่างอื่นให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด”	อย่างอื่นมาค้ำประกันแทนได้ ทั้งนี้ หลักประกันอย่างอื่นให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด”
มาตรา ๔๔ ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา ๔๓ เมื่อได้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) แล้วตามลำดับ ดังต่อไปนี้ (๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่า	มาตรา ๕ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน “มาตรา ๔๔ ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๓ เมื่อได้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) แล้วตามลำดับ ดังต่อไปนี้ (๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่า	มาตรา ๕ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน “มาตรา ๔๔ ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๓ เมื่อได้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) แล้วตามลำดับ ดังต่อไปนี้ (๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่า

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ (เฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่มีการแก้ไข)	ร่าง พระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)	ร่าง พระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (สภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว)
หนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน (๒) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์	หนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน (๒) ผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการอุทิศทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์หรือได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค เมื่อได้ดำเนินการตาม (๑) หรือ (๒) แล้วผู้จัดสรรที่ดินต้องส่งมอบเงินตามจำนวนเงินในสัญญาค่าประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นด้วย แล้วแต่กรณี ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นตามวรรคหนึ่ง หรือมิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่ได้จำหน่ายไปแล้วตามแผนผังโครงการสามารถริเริ่มดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเอง	หนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน (๒) ผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการอุทิศทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์หรือได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค เมื่อได้ดำเนินการตาม (๑) หรือ (๒) แล้วผู้จัดสรรที่ดินต้องส่งมอบเงินตามจำนวนเงินในสัญญาค่าประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นด้วย แล้วแต่กรณี ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นตาม (๑) หรือมิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่ได้จำหน่ายไปแล้วตามแผนผังโครงการอาจยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเพื่อดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ เว้นแต่ในกรณีที่มิเหตุอันทำให้จำนวนของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ถึงตามจำนวนดังกล่าว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ (เฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่มีการแก้ไข)	ร่าง พระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)	ร่าง พระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (สภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว)
	เมื่อได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามวรรคสามแล้ว ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรดำเนินการจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต โดยอาจเรียกค่าใช้จ่ายในการจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจากผู้จัดสรรที่ดินหรือแจ้งให้คณะกรรมการเรียกจากธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกัน ทั้งนี้ ภายในเวลาห้าปีนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดิน ธนาคาร หรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกัน ไม่เสียค่าใช้จ่ายในการจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามแผนผังโครงการ ให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามวรรคสี่ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอาจยื่นฟ้องคดีต่อศาลภายในหนึ่งปี นับแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลาเรียกให้ผู้จัดสรรที่ดิน ธนาคาร หรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันชำระเงิ	จัดให้มีการประชุมเพื่อมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยใช้เสียงข้างมากของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่เข้าประชุม ทั้งนี้ ให้นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามวรรคนี้มีสิทธิและหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้เช่นเดียวกับนิติบุคคลตาม (๑) เมื่อได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามวรรคสามแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามจำนวนเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ (เฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่มีการแก้ไข)	ร่าง พระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)	ร่าง พระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (สภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว)
การดำเนินการตามความในวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ทั้งนี้ ต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งด้วย เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตาม (๑) แล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มา ให้ถือว่าสูญหาย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนเพื่อดำเนินการดังกล่าวต่อไป	การดำเนินการตามวรรคหนึ่ง วรรคสอง วรรคสาม และวรรคสี่ ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามวรรคหนึ่งหรือวรรคสามแล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มา ให้ถือว่าสูญหายและให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนเพื่อดำเนินการดังกล่าวต่อไป”	การดำเนินการตามวรรคหนึ่ง วรรคสอง วรรคสาม และวรรคสี่ ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตาม (๑) หรือวรรคสามแล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ภายในระยะเวลาสามสิบวันนับแต่วันที่จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หากไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มา ให้ถือว่าสูญหายและให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนเพื่อดำเนินการดังกล่าวต่อไป”
	มาตรา ๖ ให้ยกเลิกความในวรรคหนึ่งของมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน	มาตรา ๖ ให้ยกเลิกความในวรรคหนึ่งของมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ (เฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่มีการแก้ไข)	ร่าง พระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)	ร่าง พระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (สภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว)
มาตรา ๔๙ ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภค ให้จัดเก็บเป็นรายเดือน จากที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดินทุกแปลง ทั้งนี้ อาจกำหนดค่าใช้จ่ายในอัตราที่แตกต่างกัน ตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือขนาดพื้นที่ได้ตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด	“มาตรา ๔๙ ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคให้จัดเก็บเป็นรายเดือน จากที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดินทุกแปลง หรือตามที่กำหนดในข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา ๔๕ ทั้งนี้ อาจกำหนดค่าใช้จ่าย ในอัตราที่แตกต่างกันตามประเภทการใช้ประโยชน์ ที่ดินหรือขนาดพื้นที่ได้ตามระเบียบที่คณะกรรมการ จัดสรรที่ดินกลางกำหนด”	“มาตรา ๔๙ ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคให้จัดเก็บเป็นรายเดือน จากที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดินทุกแปลง หรือตามที่กำหนดในข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้าน จัดสรรตามมาตรา ๔๕ ทั้งนี้ อาจกำหนดค่าใช้จ่าย ในอัตราที่แตกต่างกันตามประเภทการใช้ประโยชน์ ที่ดินหรือขนาดพื้นที่ได้ตามระเบียบที่คณะกรรมการ จัดสรรที่ดินกลางกำหนด”
มาตรา ๕๒ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอม ตามมาตรา ๔๓ ลดไปหรือเสื่อมความสะดวก หรือกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดให้ผิดไปจากแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต จากคณะกรรมการ ให้คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมาย มีอำนาจสั่งให้ ผู้จัดสรรที่ดินระงับการกระทำนั้น และบำรุงรักษา สาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น	มาตรา ๗ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน “มาตรา ๕๒ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอม ตามมาตรา ๔๓ ลดไปหรือเสื่อมความสะดวก หรือกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดให้ผิดไปจากแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต จากคณะกรรมการ ให้คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายมีอำนาจสั่งให้ ผู้จัดสรรที่ดินระงับการกระทำนั้น และบำรุงรักษา สาธารณูปโภคให้คงสภาพใช้งานได้ตามปกติ	มาตรา ๗ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน “มาตรา ๕๒ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอม ตามมาตรา ๔๓ ลดไปหรือเสื่อมความสะดวก หรือกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดให้ผิดไปจากแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต จากคณะกรรมการ ให้คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายมีอำนาจสั่งให้ ผู้จัดสรรที่ดินระงับการกระทำนั้น และบำรุงรักษา สาธารณูปโภคให้มีสภาพใช้งานได้ตามปกติ

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ (เฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่มีการแก้ไข)	ร่าง พระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)	ร่าง พระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (สภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว)
หรือดำเนินการตามแผนผัง โครงการ หรือวิธีการ จัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการภายใน ระยะเวลาที่กำหนด	หรือดำเนินการตามแผนผัง โครงการ หรือวิธีการ จัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการภายใน ระยะเวลาที่กำหนด”	หรือดำเนินการตามแผนผัง โครงการ หรือวิธีการ จัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการภายใน ระยะเวลาที่กำหนด”
มาตรา ๕๕ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาปิดประกาศคำขอ ยกเลิกการจัดสรรที่ดินไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงาน ที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา สำนักงาน ของผู้จัดสรรที่ดิน บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร ที่ว่าการอำเภอ ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล มีกำหนดหกสิบวัน และให้ผู้จัดสรรที่ดินประกาศ ในหนังสือพิมพ์ซึ่งแพร่หลายในท้องถิ่นนั้นไม่น้อยกว่า เจ็ดวันและแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบ	มาตรา ๘ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๕๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน “มาตรา ๕๕ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาปิดประกาศคำขอ ยกเลิกการจัดสรรที่ดินไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงาน ที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาแห่งท้องที่ ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ สำนักงานของผู้จัดสรรที่ดิน บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร สำนักงานเขต หรือที่ว่าการอำเภอแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ สำนักงานเทศบาลหรือที่ทำการองค์การบริหาร ส่วนตำบล หรือเมืองพัทยาหรือองค์กรปกครอง ส่วนท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้งแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้น ตั้งอยู่ และให้เผยแพร่ทางระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ ของกรมที่ดิน มีกำหนดหกสิบวัน และให้ผู้จัดสรรที่ดิน แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบ”	มาตรา ๘ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๕๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน “มาตรา ๕๕ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาปิดประกาศคำขอ ยกเลิกการจัดสรรที่ดินไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงาน ที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาแห่งท้องที่ ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ สำนักงานของผู้จัดสรรที่ดิน บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร สำนักงานเขต หรือที่ว่าการอำเภอแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ สำนักงานเทศบาลหรือที่ทำการองค์การบริหาร ส่วนตำบลหรือเมืองพัทยาหรือองค์กรปกครอง ส่วนท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้งแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้น ตั้งอยู่ และให้เผยแพร่ทางระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ ของกรมที่ดิน มีกำหนดหกสิบวัน และให้ผู้จัดสรรที่ดิน แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบ”

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ (เฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่มีการแก้ไข)	ร่าง พระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)	ร่าง พระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (สภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว)
มาตรา ๖๕ ผู้ใดฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายตาม มาตรา ๕๒ นอกจากต้องปฏิบัติตามคำสั่งดังกล่าวแล้ว ต้องระวางโทษปรับอีกวันละหนึ่งพันบาทตลอดเวลา ที่ยังฝ่าฝืน	มาตรา ๙ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน “มาตรา ๖๕ ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดฝ่าฝืนคำสั่ง ของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการ มอบหมายตามมาตรา ๕๒ นอกจากต้องปฏิบัติตามคำสั่ง ดังกล่าวแล้ว ต้องระวางโทษปรับอีกวันละสองพันบาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน”	มาตรา ๙ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน “มาตรา ๖๕ ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดฝ่าฝืนคำสั่ง ของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการ มอบหมายตามมาตรา ๕๒ ต้องระวางโทษปรับ ตั้งแต่ห้าหมื่นบาทถึงห้าแสนบาท และปรับอีกวันละ หนึ่งพันบาทถึงหนึ่งหมื่นบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนคำสั่ง”
	มาตรา ๑๐ บรรดาระเบียบที่ออกตาม ความในมาตรา ๔๓ มาตรา ๔๔ และมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ที่ใช้บังคับอยู่ในวันก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ยังคงใช้บังคับได้ต่อไปเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้ง กับพระราชบัญญัตินี้ จนกว่าจะมีระเบียบที่ออกตาม ความในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ขึ้นใช้บังคับ	มาตรา ๑๐ บรรดาระเบียบที่ออกตาม ความในมาตรา ๔๓ มาตรา ๔๔ และมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ที่ใช้บังคับอยู่ในวันก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ยังคงใช้บังคับได้ต่อไปเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้ง กับพระราชบัญญัตินี้ จนกว่าจะมีระเบียบที่ออกตาม ความในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ขึ้นใช้บังคับ
มาตรา ๖ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ และให้มีอำนาจ ออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมไม่เกินอัตรา	มาตรา ๑๑ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้	มาตรา ๑๑ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ (เฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่มีการแก้ไข)	ร่าง พระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)	ร่าง พระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (สภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว)
ท้ายพระราชบัญญัตินี้ และกำหนดกิจการอื่น เพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้		
ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ ชวน หลีกภัย นายกรัฐมนตรี		

ส่วนที่ ๒

ข้อมูลทางวิชาการประกอบการพิจารณา

ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน

(ฉบับที่ ..) พ.ศ.

(สภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว)

การดำเนินการตามมาตรา ๗๗ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย
ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.*

กรมที่ดินได้ดำเนินการตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย มาตรา ๗๗ วรรคสอง^๑ โดยได้จัดให้มีการรับฟังความคิดเห็นของผู้ที่เกี่ยวข้อง วิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากกฎหมายอย่างรอบด้านและเป็นระบบ รวมทั้งเปิดเผยผลการรับฟังความคิดเห็นและการวิเคราะห์นั้นต่อประชาชน และนำมาประกอบการพิจารณาในกระบวนการตรากฎหมายทุกขั้นตอน โดยสามารถสรุปได้ ดังนี้

๑. กระบวนการและขั้นตอนในการรับฟังความคิดเห็น

เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติหลักเกณฑ์การจัดทำร่างกฎหมายและการประเมินผลสัมฤทธิ์ของกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๖๒ กรมที่ดินได้จัดให้มีการรับฟังความคิดเห็นเพื่อให้มีการรับฟังความคิดเห็นของผู้ที่เกี่ยวข้องต่อร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. โดยสามารถสรุปผลการรับฟังความคิดเห็นได้ ดังนี้^๒

๑.๑ ผู้เกี่ยวข้อง พื้นที่ หรือกลุ่มเป้าหมายในการรับฟังความคิดเห็น

(๑) สำนักงานที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด จำนวน ๔๖๑ สำนักงาน

(๒) หน่วยงานภาครัฐ ได้แก่ กรมการปกครอง กรมโยธาธิการและผังเมือง กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น กรมชลประทาน กรมควบคุมมลพิษ กรมอนามัย สำนักงานอัยการสูงสุด สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ กรุงเทพมหานคร กองบังคับการปราบปรามการกระทำความผิดเกี่ยวกับอาชญากรรมทางเศรษฐกิจ สำนักงานตำรวจแห่งชาติ การไฟฟ้านครหลวง การประปานครหลวง สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) และธนาคารแห่งประเทศไทย

*เรียบเรียงโดย นางสาวสุธีรา ชูบัณฑิต นิติกรชำนาญการ กลุ่มงานพัฒนากฎหมาย สำนักกฎหมาย สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา.

^๑รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย มาตรา ๗๗ วรรคสอง บัญญัติไว้ ดังนี้

“มาตรา ๗๗ ๓.๓๓ ๓.๓๓

ก่อนการตรากฎหมายทุกฉบับ รัฐพึงจัดให้มีการรับฟังความคิดเห็นของผู้เกี่ยวข้อง วิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากกฎหมายอย่างรอบด้านและเป็นระบบ รวมทั้งเปิดเผยผลการรับฟังความคิดเห็นและการวิเคราะห์นั้นต่อประชาชน และนำมาประกอบการพิจารณาในกระบวนการตรากฎหมายทุกขั้นตอน เมื่อกฎหมายมีผลใช้บังคับแล้ว รัฐพึงจัดให้มีการประเมินผลสัมฤทธิ์ของกฎหมายทุกรอบระยะเวลาที่กำหนดโดยรับฟังความคิดเห็นของผู้เกี่ยวข้องประกอบด้วย เพื่อพัฒนากฎหมายทุกฉบับให้สอดคล้องและเหมาะสมกับบริบทต่าง ๆ ที่เปลี่ยนแปลงไป

๓.๓๓

๓.๓๓”.

^๒รายงานสรุปผลการรับฟังความคิดเห็นร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. , หน้า ๑ - ๓.



(๓) หน่วยงานภาคเอกชน ได้แก่ สมาทนายความ สมาวิศวกร สถาปนิก หอการค้าไทยและสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมอาคารชุดไทย สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย สมาคมอุตสาหกรรมก่อสร้างไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์ และสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย

(๔) ประชาชนทั่วไปทั้งในพื้นที่กรุงเทพมหานครและต่างจังหวัด

๑.๒ วิธีการรับฟังความคิดเห็น

กรมที่ดินได้เปิดรับฟังความคิดเห็นด้วยวิธีการต่าง ๆ ตามความเหมาะสม สำหรับผู้เกี่ยวข้องแต่ละกลุ่ม โดยวิธีการหลักที่นำมาใช้ ดังต่อไปนี้

(๑) การรับฟังความคิดเห็นผ่านระบบกลางทางกฎหมาย (<https://law.go.th>)

(๒) การรับฟังความคิดเห็นผ่านระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของกรมที่ดิน (www.dol.go.th)

(๓) การรับฟังความคิดเห็นผ่านแบบสอบถามการรับฟังความคิดเห็น โดยได้สำรวจความคิดเห็นไปยัง “ผู้เกี่ยวข้อง” หรือ “องค์กรที่เกี่ยวข้อง”

โดยประชาชนทั่วไปเข้ารับฟังความคิดเห็นผ่านช่องทางเว็บไซต์ของกรมที่ดิน (www.dol.go.th) เว็บไซต์ของสำนักกฎหมาย กรมที่ดิน เว็บไซต์ของสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และเว็บไซต์ระบบกลางทางกฎหมาย (<https://law.go.th>)

๑.๓ ระยะเวลาการรับฟังความคิดเห็น

ตั้งแต่วันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๖๗ ถึงวันที่ ๑๖ กรกฎาคม ๒๕๖๗

๒. สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น

ผลการรับฟังความคิดเห็นร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. สรุปได้ ดังนี้

(๑) รับฟังความคิดเห็นผ่านระบบกลางทางกฎหมาย (<https://law.go.th>) มีผู้ร่วมแสดงความคิดเห็นทั้งสิ้น จำนวน ๑ ราย

(๒) รับฟังความคิดเห็นผ่านระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของกรมที่ดิน มีผู้ร่วมแสดงความคิดเห็นทั้งสิ้น จำนวน ๑๘๘ ราย

(๓) รับฟังความคิดเห็นผ่านแบบสอบถามการรับฟังความคิดเห็นโดยการสำรวจความคิดเห็นไปยัง “ผู้เกี่ยวข้อง” หรือ “องค์กรที่เกี่ยวข้อง” มีผู้ร่วมแสดงความคิดเห็นทั้งสิ้น จำนวน ๑๙๕ ราย

โดยสรุปจำนวนผู้เข้าร่วมตอบแบบสอบถามได้ ดังนี้

(๑) จัดส่งหนังสือสอบถามไปยังสำนักงานที่ดินในสังกัดกรมที่ดินทุกจังหวัด จำนวน ๗๗ จังหวัด ๔๖๑ สำนักงาน ซึ่งเป็นหน่วยงานที่บังคับใช้กฎหมายโดยตรง มีสำนักงานที่ดินให้ความสนใจตอบแบบสอบถาม จำนวน ๒๓๗ สำนักงาน

(๒) จัดส่งหนังสือสอบถามหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง จำนวน ๑๖ หน่วยงาน มีหน่วยงานให้ความสนใจตอบแบบสอบถาม จำนวน ๑๒ หน่วยงาน ได้แก่ กรมการปกครอง กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น กรมควบคุมมลพิษ กรมชลประทาน กรมอนามัย สำนักงานอัยการ

สูงสุด สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ธนาคารแห่งประเทศไทย สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และกรุงเทพมหานคร

(๓) จัดส่งหนังสือสอบถามหน่วยงานภาคเอกชนที่เกี่ยวข้อง จำนวน ๑๐ หน่วยงาน มีหน่วยงานให้ความสนใจตอบแบบสอบถาม จำนวน ๒ หน่วยงาน ได้แก่ สมาหอกการค้าแห่งประเทศไทย และสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

(๔) การแสดงความคิดเห็นผ่านระบบกลางทางกฎหมาย สำหรับประชาชนทั่วไปทั้งในพื้นที่กรุงเทพมหานครและต่างจังหวัด มีผู้ให้ความสนใจตอบแบบสอบถาม จำนวน ๑ ราย

(๕) การแสดงความคิดเห็นผ่านระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของกรมที่ดิน สำหรับสำนักหรือกองในสังกัดกรมที่ดิน บุคลากรของกรมที่ดิน และประชาชนทั่วไป มีผู้ให้ความสนใจตอบแบบสอบถาม จำนวน ๑๓๒ ราย

ทั้งนี้ กรมที่ดินได้นำประเด็นเนื้อหาของร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ...) พ.ศ. ไปรับฟังความคิดเห็น จำนวน ๑๑ ประเด็น สรุปสาระสำคัญได้ ดังนี้^๓

๒.๑ แก้ไขบทนิยาม “การจัดสรรที่ดิน” โดยให้ขยายจำนวนแปลงย่อยเพื่อการจำหน่ายที่เข้าข่ายการจัดสรรที่ดินจาก ๑๐ แปลง เป็น ๒๐ แปลง (ร่างมาตรา ๓)

กรณีเห็นด้วย

(๑) สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาประเวศ มีข้อเสนอแนะว่า ในกรณีที่มีการแบ่งแปลงคล้ายทาง ควรกำหนดความกว้างของแปลงทางไว้ด้วย

(๒) สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขามีนบุรี เห็นว่า การขยายจำนวนแปลงจาก ๑๐ แปลง เป็น ๒๐ แปลง เป็นการเพิ่มโอกาสให้ประชาชนเข้าถึงที่ดินแปลงย่อยเพื่อการอยู่อาศัยได้ง่ายขึ้นและเป็นการเพิ่มมูลค่าในที่ดินและเป็นการกระตุ้นเศรษฐกิจ

(๓) สำนักงานที่ดินจังหวัดชัยนาท สาขาสรรคบุรี และสำนักงานที่ดินจังหวัดแพร่ สาขาวังชิ้น เห็นว่า การขยายจำนวนแปลงเพื่อแก้ไขปัญหาการหลีกเลี่ยงการจัดสรรที่ดิน ประกอบกับการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินต้องมีค่าจัดทำสาธารณูปโภคที่มีราคาแพง และถือว่าการกระตุ้นเศรษฐกิจอีกวิธีหนึ่ง

(๔) สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ สาขาสันกำแพง สำนักงานที่ดินจังหวัดตาก สาขาสามเงา สำนักงานที่ดินจังหวัดพะเยา สาขาปาง สำนักงานที่ดินจังหวัดลำปาง สาขาสบปราบ สำนักงานที่ดินจังหวัดสุรินทร์ สาขาชุมพลบุรี สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค และกรมชลประทาน เห็นว่า การขยายจำนวนแปลงย่อยจาก ๑๐ แปลง เป็น ๒๐ แปลง เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพการณ์ในปัจจุบันซึ่งต้องการที่อยู่อาศัยมากขึ้น

(๕) สำนักงานที่ดินจังหวัดน่าน สาขานาน้อย สำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา สาขาโนนสูง สำนักงานที่ดินจังหวัดพระนครศรีอยุธยา สาขาเสนา และสำนักงานที่ดินจังหวัดระยอง สาขาปลวกแดง เห็นว่า การขยายจำนวนแปลงย่อยดังกล่าวเป็นการเพิ่มโอกาสให้ประชาชนผู้เป็น

^๓กรมที่ดิน, สรุปผลการรับฟังความคิดเห็นร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ...) พ.ศ. , ๒๕๖๗, หน้า ๑ - ๒๕.

เจ้าของที่ดินมีโอกาสจำหน่ายที่ดินเพื่อเป็นทุนต่อไป และส่งเสริมการดำเนินการด้านธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ แต่ควรมีข้อกำหนดในเรื่องสาธารณูปโภค

(๖) สำนักมาตรฐานและส่งเสริมการรังวัด เห็นว่า การขยายจำนวนแปลงย่อย จาก ๑๐ แปลง เป็น ๒๐ แปลง เหมาะสมเฉพาะการจัดสรรที่ดินประเภทอาคารพาณิชย์เท่านั้น

(๗) สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เห็นว่า การกำหนด จำนวนแปลงย่อยไว้ไม่เกิน ๑๐ แปลง อยู่ในข่ายที่จะต้องขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ด้วยจำนวน แปลงที่น้อยอาจไม่คุ้มค่าที่จะมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร เพื่อดำเนินการด้านต่าง ๆ

(๘) กรมอนามัย มีข้อเสนอแนะว่า การขยายจำนวนแปลงย่อยควรพิจารณาถึง ผลที่อาจจะเกิดขึ้นในด้านความหนาแน่นของประชากร ทั้งนี้ ควรมีมาตรการควบคุมในการดำเนินการ แบ่งที่ดินแปลงย่อยให้มีที่อยู่อาศัยที่มีขนาดเหมาะสมกับจำนวนผู้พักอาศัยและดำเนินการไม่ให้อาคารที่พักอาศัยมีคนอยู่เกินกว่า ๑ คนต่อพื้นที่ ๓ ตารางเมตร ตามประกาศกระทรวงสาธารณสุข ที่ ๖/๒๕๓๘ เรื่อง กำหนดจำนวนคนต่อจำนวนพื้นที่ของอาคารที่พักอาศัยที่ถือว่ามีคนอยู่มากเกินไป ลงวันที่ ๓ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๓๘

(๙) สำนักงานที่ดินจังหวัดพิษณุโลก สาขาบางระกำ เสนอแนะให้เพิ่มเติมว่า “กรณีแบ่งแยกเมื่อพ้นกำหนด ๓ ปี หากจะมีการแบ่งแยกโฉนดที่ดินเพิ่มเติม เมื่อรวมกับโฉนดที่ดิน ที่มีการแบ่งแยกไว้เดิม และยังไม่ได้จำหน่ายเกินกว่า ๒๐ แปลงขึ้นไป”

กรณีไม่เห็นด้วย

(๑) สำนักงานที่ดินจังหวัดจันทบุรี สาขาท่าใหม่ เห็นว่า มีหลักเกณฑ์การควบคุม การจัดสรรที่ดินขนาดเล็กพิเศษอยู่แล้ว ไม่จำเป็นต้องแก้ไขกฎหมาย

(๒) สำนักงานที่ดินจังหวัดฉะเชิงเทรา สำนักงานที่ดินจังหวัดฉะเชิงเทรา สาขาพนมสารคาม สำนักงานที่ดินจังหวัดชัยนาท สาขาหันคา สำนักงานที่ดินจังหวัดน่าน สาขาเวียงสา สำนักงานที่ดินจังหวัดพิษณุโลก สำนักงานที่ดินจังหวัดพิษณุโลก สาขานครไทย สำนักงานที่ดินจังหวัด พะเยา สำนักงานที่ดินจังหวัดแพร่ สำนักงานที่ดินจังหวัดราชบุรี สาขาจอมบึง และสำนักงานที่ดิน จังหวัดลำปาง สาขาแม่พริก เห็นว่า จำนวนแปลงที่เพิ่มขึ้นอาจเป็นช่องทางให้มีการหลบเลี่ยงการขอ จัดสรรที่ดินมากขึ้น และอาจจะมีผลต่อผู้ซื้อเนื่องจากปัญหาของการจัดทำสาธารณูปโภคไม่ครบถ้วน รวมทั้งเป็นการผลักภาระการจัดทำสาธารณูปโภคไปให้ท้องถิ่น อาจทำให้เกิดการร้องเรียนเพิ่มขึ้น โดยเป็นการแก้ไขบทนิยามเพื่อเอื้อประโยชน์แก่กลุ่มทุน

(๓) สำนักงานที่ดินจังหวัดระยอง สาขาบ้านค่าย เห็นว่า หากมีผู้ทำบ้านขาย และแบ่งแยกที่ดินไม่ถึง ๒๐ แปลง ทำให้ผู้ซื้อที่ดินไม่ได้รับความคุ้มครองตามพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

(๔) สำนักจัดการที่ดินของรัฐ กรมที่ดิน เห็นว่า จำนวนแปลงย่อยของการแบ่งแยก เห็นควรเป็น ๑๐ แปลงเท่าเดิม และควรขยายกรอบระยะเวลาของการแบ่งแยกที่ดิน จากเดิม กำหนดเวลา ๓ ปี แก้ไขเป็นภายในกำหนดเวลา ๕ ปี

(๕) กรุงเทพมหานคร (สำนักงานควบคุมอาคาร สำนักการโยธา) เห็นว่า การเพิ่ม จำนวนจาก ๑๐ แปลง เป็น ๒๐ แปลง ซึ่งมีจำนวนมากขึ้น รวมทั้งการกำหนดระยะเวลา ๓ ปีนับแต่

วันที่จดทะเบียนแบ่งแยกครั้งสุดท้ายหลังสุดจะทำให้ผู้ประกอบการหลักเลี่ยงการปฏิบัติตามกฎหมายจัดสรรที่ดิน เช่น ในคราวแรกจัดสรรที่ดินไม่ถึง ๒๐ แปลง เมื่อเกินระยะเวลา ๓ ปีนับแต่วันที่จดทะเบียนแบ่งแยกครั้งสุดท้ายหลังสุดก็จัดสรรใหม่ไม่ถึง ๒๐ แปลง เพื่อหลักเลี่ยงการปฏิบัติตามกฎหมายการจัดสรรที่ดิน โดยไม่ต้องการผูกพันหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรร ซึ่งอาจกระทบสิทธิของประชาชนผู้ซื้อบ้านที่พึงมีพึงได้ตามกฎหมายการจัดสรรที่ดิน

(๖) กรมการปกครอง (สำนักบริหารการปกครองท้องที่) เห็นว่า การเพิ่มจำนวนแปลงที่ดินจัดสรรดังกล่าว อาจส่งผลกระทบต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรขนาดเล็กที่อาจไม่ได้รับการดูแลจากผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินดังเช่นกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน

สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น

ผู้ร่วมแสดงความคิดเห็นส่วนใหญ่ (ร้อยละ ๗๘.๙๑) เห็นด้วย กล่าวคือ การกำหนดจำนวนแปลงที่ขอแบ่งแยกที่ดินตั้งแต่ ๑๐ แปลง ถือว่าอยู่ในข่ายจะต้องขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ซึ่งเป็นหลักการเดิมที่ยกมาจากประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ โดยได้ใช้มาตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๑๕ จนถึงปัจจุบัน รวมระยะเวลา ๕๒ ปี ประกอบกับโครงการจัดสรรที่ดินขนาดเล็กพิเศษตามประกาศของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ซึ่งอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทอาคารพาณิชย์ โดยมีแปลงจำหน่ายไม่เกิน ๒๐ แปลง เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการดังกล่าวได้รวมตัวกันจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว สภาพปัญหาที่เกิดขึ้นกับโครงการขนาดเล็ก คือ การจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่อเดือนมีอัตราที่สูงต่อหลัง เพราะมีจำนวนสมาชิกในหมู่บ้านน้อย การขยายขนาดของจำนวนแปลงย่อยจาก ๑๐ แปลง เป็น ๒๐ แปลง เพื่อให้สอดคล้องเหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจ สังคม และการดำเนินชีวิตของประชาชนในปัจจุบัน และเพื่อลดภาระค่าใช้จ่ายของประชาชนที่อาศัยโครงการจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก

๒.๒ แกไขของค้ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด โดยกำหนดเพิ่มตำแหน่งผู้อำนวยการสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัด ร่วมเป็นคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด (ร่างมาตรา ๔)

กรณีเห็นด้วย

(๑) สำนักงานที่ดินจังหวัดฉะเชิงเทรา สำนักงานที่ดินจังหวัดหนองคาย สาขาท่าบ่อ และกรมอนามัย เสนอแนะให้เพิ่มองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ร่วมเป็นคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดด้วย เนื่องจากเป็นหน่วยงานดูแลที่สาธารณประโยชน์

(๒) สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ สาขาสันกำแพง สำนักงานที่ดินจังหวัดหนองคาย สาขาท่าบ่อ และกรมการปกครอง เสนอแนะให้เพิ่มนายอำเภอท้องที่ ร่วมเป็นคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด เนื่องจากเกี่ยวข้องโดยตรงในการขออนุญาตต่าง ๆ เช่น เชื่อมทางหรือท่อและทำสะพาน

สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น

ผู้ร่วมแสดงความคิดเห็นส่วนใหญ่ (ร้อยละ ๘๔.๓๘) เห็นด้วย กล่าวคือ การกำหนดหลักการให้เพิ่มผู้อำนวยการสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัด เนื่องจากเป็นหน่วยงานสำคัญที่มีหน้าที่จัดการควบคุมคุณภาพสิ่งแวดล้อมในระดับจังหวัด รวมทั้งติดตาม

ประเมินผลและตรวจสอบสถานการณ์สิ่งแวดล้อมของจังหวัด ตลอดจนการควบคุมดูแลคุณภาพน้ำประปาและน้ำบาดาล ซึ่งเป็นสาธารณูปโภคที่สำคัญของผู้บริโภคในหมู่บ้านจัดสรร ประกอบกับเพื่อกำหนดองค์ประกอบให้สอดคล้องกับองค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

๒.๓ แก้ไขจำนวนแปลงย่อยของการแบ่งแยกที่ดินที่อยู่ในข่ายที่จะต้องยื่นคำขอทำการจัดสรรที่ดิน (ร่างมาตรา ๕)

กรณีเห็นด้วย

- ข้อมูลความคิดเห็นเหมือนประเด็นในข้อ ๒.๑

กรณีไม่เห็นด้วย

- ข้อมูลความคิดเห็นเหมือนประเด็นในข้อ ๒.๑

สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น

ผู้ร่วมแสดงความคิดเห็นส่วนใหญ่ (ร้อยละ ๘๑.๒๕) เห็นด้วย โดยข้อมูลสรุปผลการรับฟังความคิดเห็นเหมือนประเด็นในข้อ ๒.๑

๒.๔ กำหนดหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตให้อยู่ในสภาพที่สามารถใช้งานได้ตามปกติ (ร่างมาตรา ๖ และร่างมาตรา ๑๑)

กรณีเห็นด้วย

(๑) สำนักงานที่ดินจังหวัดฉะเชิงเทรา เสนอแนะว่า ควรกำหนดให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดมีอำนาจสั่งให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรดำเนินการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้ด้วยเพื่อแก้ปัญหาร้องเรียน

(๒) สำนักงานที่ดินจังหวัดลำปาง สาขาสบปราบ เห็นว่า เป็นการสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจากการจัดสรรว่าจะได้ใช้สาธารณูปโภคที่อยู่ในสภาพดีอย่างสม่ำเสมอ

(๓) สำนักงานที่ดินจังหวัดพะเยา เสนอแนะให้มีคณะกรรมการตรวจสอบสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรร โดยกำหนดระยะเวลาตามสมควร

(๔) สำนักงานที่ดินจังหวัดอุดรดิตถ์ สาขาน้ำปาด เสนอแนะให้มีบทลงโทษหรือค่าปรับกรณีไม่ดำเนินการตามกำหนด

(๕) กรุงเทพมหานคร (สำนักงานควบคุมอาคาร สำนักการโยธา) เสนอแนะว่า หากไม่มีการผลิตหรือจำหน่ายวัสดุหรืออุปกรณ์เพื่อใช้ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค สมควรที่จะกำหนดให้มีวัสดุหรืออุปกรณ์ที่ได้มาตรฐานเทียบเท่าหรือไม่ต่ำกว่ามาตรฐานเดิม

กรณีไม่เห็นด้วย

(๑) สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร เสนอแนะให้ตัดคำว่า “โดยมีมาตรฐานไม่ต่ำกว่าเดิม” มิฉะนั้นจะมีการตีความกลับไปเหมือนเดิม

(๒) สมาหอการค้าแห่งประเทศไทย เสนอแนะให้เปลี่ยนคำว่า “โดยมีมาตรฐานไม่ต่ำกว่าเดิม” เป็น “ให้มีมาตรฐานที่ใช้งานได้ตามปกติ” เพราะหากใช้คำดังกล่าวจะเกิดการตีความโต้แย้งเหมือน “ดังเช่นมีการทำขึ้น”

(๓) กรมอนามัย เสนอแนะให้มีแนวทางหรือเกณฑ์ในการพิจารณาว่าสภาพที่สามารถใช้งานได้ตามปกติโดยมีมาตรฐานไม่ต่ำกว่าเดิมตามที่ระบุใน (ร่าง) พระราชบัญญัติ มีลักษณะอย่างไร

สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น

ผู้ร่วมแสดงความคิดเห็นส่วนใหญ่ (ร้อยละ ๙๔.๗๙) เห็นด้วย โดยมีข้อสังเกต ดังนี้

(๑) ข้อเสนอแนะที่กำหนดให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดมีอำนาจสั่งให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรดำเนินการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค กรณีดังกล่าวศาลปกครองสูงสุดได้มีคำวินิจฉัยว่า เมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วอำนาจในการบริหารจัดการเป็นเรื่องระหว่างเอกชนต่อเอกชนที่จะต้องไปว่ากล่าวกันเอง รัฐจึงไม่ควรแทรกแซงการบริหารของเอกชน

(๒) ข้อเสนอแนะที่กำหนดให้มีคณะกรรมการตรวจสอบสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรร ตามมาตรา ๑๘ กำหนดให้การปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดมีอำนาจแต่งตั้งคณะกรรมการหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดเพื่อให้พิจารณาหรือกระทำการอย่างใดตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการดังกล่าวมอบหมายได้

(๓) ข้อเสนอแนะที่ให้มอบ толงโทษหรือค่าปรับกรณีไม่ดำเนินการตามกำหนด ซึ่งมาตรา ๕๒ มาตรา ๖๕ และมาตรา ๖๖ ได้กำหนดบทลงโทษเกี่ยวกับกรณีดังกล่าวไว้แล้ว

(๔) สำหรับข้อเสนอแนะของสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย กรมอนามัย และกรุงเทพมหานคร (สำนักงานควบคุมอาคาร สำนักงานโยธา) กรมที่ดินรับข้อเสนอแนะไปพิจารณาทบทวนต่อไป

๒.๕ กำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน (ร่างมาตรา ๗)

กรณีเห็นด้วย

(๑) สำนักงานที่ดินจังหวัดสุพรรณบุรี สาขาคอนเจดีย์ เห็นว่า ผู้ซื้อจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งบางครั้งเป็นไปได้ยาก ควรมีทางเลือกอื่นหากไม่สามารถได้เสียเงินกึ่งหนึ่ง

(๒) สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย เห็นว่า ควรเพิ่มเติมเรื่องการส่งมอบเงินตามจำนวนในสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหลังจากที่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ได้รับหนังสือ จ.ส.ก. ๑๐) ผู้จัดสรรที่ดินต้องนำส่งเงินค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หากทางนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ยอมรับจึงจะสามารถนำเงินดังกล่าวไปวางทรัพย์ที่สำนักงานวางทรัพย์ หรือส่งมอบให้กรมที่ดิน การกระทำดังกล่าวถือว่าเป็นการส่งมอบตามกฎหมายแล้วหรือไม่ ทั้งนี้ เนื่องจากมีกรณีที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องการรับเงินมากกว่าที่ได้ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคไว้

(๓) สำนักงานพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เห็นว่า หลักเกณฑ์และเงื่อนไขสำหรับผู้จัดสรรที่ดินในการพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน

มีความเหมาะสมแต่ยังไม่เพียงพอ เพราะปัจจัยสำคัญคือคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร และนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ต้องจัดตั้งขึ้นตามขั้นตอน ซึ่งหากไม่เกิดกลไก ๒ ส่วนนี้ ก็จะขาดการดูแลรักษาสาธารณูปโภคต่อไป ร่างพระราชบัญญัตินี้ควรเสนอทางเลือกให้เกิดการดำเนินงานที่ยืดหยุ่นยิ่งขึ้น เช่น การลดเงื่อนไขจำนวนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในการจัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร จำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง เป็นไม่น้อยกว่า ๑ ใน ๓ ของจำนวนแปลงย่อยที่ได้จำหน่ายไปแล้วตามแผนผังโครงการกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ในระยะเวลา ๑๘๐ วัน

(๔) กรมการปกครอง (สำนักบริหารการปกครองท้องที่) เห็นว่า การกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคโดยการอุทิศให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ สาธารณูปโภคที่จะอุทิศให้นั้นควรมีสภาพที่สมบูรณ์พร้อมใช้งาน เหมาะสมต่อการใช้ประโยชน์ของประชาชนในพื้นที่ และไม่เป็นการงบประมาณขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นต่อการบำรุงรักษาด้วยเหตุนี้ จึงควรกำหนดเป็นการเฉพาะในร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. กรณีผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคโดยการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ ต้องได้รับความยินยอมจากนายอำเภอและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในฐานะผู้มีหน้าที่ดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่สาธารณประโยชน์ตามกฎหมาย

กรณีไม่เห็นด้วย

(๑) สำนักงานที่ดินจังหวัดฉะเชิงเทรา เห็นว่า อายุความ ๕ ปี เป็นกำหนดเวลาที่ค่อนข้างนาน อาจส่งผลต่อการแก้ไขปัญหาที่เกี่ยวข้อง

(๒) สำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา สาขาโนนสูง เห็นว่า สัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคกับสาธารณูปโภคที่ดำเนินการไปแล้วเสร็จควรมีความสมดุลกัน จึงจะโอนส่วนเหลือให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

(๓) สำนักงานที่ดินจังหวัดพะเยา เห็นว่า การกำหนดให้สามารถอุทิศทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ อาจเป็นปัญหาต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ไม่ยอมรับโอนเป็นที่สาธารณประโยชน์และดำเนินการต่อไป

(๔) สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร เห็นว่า ไม่ควรกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถริเริ่มจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเองได้ เนื่องจากกฎหมายไม่อนุญาตให้ผู้ซื้อจัดสรรที่ดินดำเนินการให้ลูกบ้านจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหากโอนกรรมสิทธิ์ไม่เกินกึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงในผังจัดสรร ดังนั้น ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรก็ไม่ควรดำเนินการได้เช่นกัน หลักการนี้จะกระทำได้ในกรณีที่ผู้ซื้อจัดสรรที่ดินหยุดดำเนินกิจการกรณีเดียวเท่านั้น

(๕) กรุงเทพมหานคร (สำนักงานควบคุมอาคาร สำนักการโยธา) เห็นว่า

(ก) ข้อความเดิมใช้คำว่า “ดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์” ซึ่งถือว่าเป็นแบบที่กฎหมายกำหนดจะแสดงเจตนาอุทิศหรืออุทิศให้โดยปริยายไม่ได้ ดังนั้น การดำเนินการเจ้าหน้าที่จึงย่อมต้องรับรู้การจดทะเบียนโดยไม่อาจหลีกเลี่ยงได้ และมีหลักฐานเป็นที่ประจักษ์กับบุคคลทุกคน แต่เมื่อข้อความใหม่ใช้คำว่า “เมื่อได้อุทิศทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นที่สาธารณประโยชน์” การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดินก็จะไม่ถือว่าเป็นแบบอีกต่อไป โดยการอุทิศนั้นผู้จัดสรรที่ดินอาจแสดงเจตนาอุทิศให้

หรืออุทิศให้โดยปริยายก็ได้ จึงอาจเกิดปัญหาการรับรู้ของเจ้าหน้าที่หรือบุคคลทั่วไปว่าทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรนั้น มีการอุทิศให้เป็นที่สาธารณประโยชน์แล้วหรือไม่

(ข) หากทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรลดไปหรือเสื่อมความสะดวกหรือไม่เป็นไปตามแผนผังโครงการตามมาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ผู้จัดสรรที่ดินจะสามารถอ้างว่าเคยดำเนินการตามมาตรา ๔๔ (๑) แล้ว แต่ไม่สามารถดำเนินการได้ ผู้จัดสรรที่ดินจึงอุทิศทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ตามมาตรา ๔๔ (๒) แล้วพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(ค) ถ้าผู้จัดสรรที่ดินปล่อยให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรลดไป เสื่อมความสะดวก หรือไม่เป็นไปตามแผนผังโครงการตามมาตรา ๓๑ อันเป็นความผิดตามมาตรา ๖๒ ถ้าผู้จัดสรรที่ดินอ้างว่า ผู้จัดสรรที่ดินเคยดำเนินการตามมาตรา ๔๔ (๑) แล้ว แต่ไม่สามารถดำเนินการได้ ผู้จัดสรรที่ดินจึงอุทิศทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ตามมาตรา ๔๔ (๒) แล้วจึงไม่มีความผิดตามมาตรา ๖๒ สามารถอ้างได้หรือไม่

สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น

ผู้ร่วมแสดงความคิดเห็นส่วนใหญ่ (ร้อยละ ๙๑.๖๗) เห็นด้วย กล่าวคือ การกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน เพื่อให้ง่ายต่อการตีความและการปฏิบัติของพนักงานเจ้าหน้าที่ ควรกำหนดให้ชัดเจนว่าผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคเมื่อได้ดำเนินการตามแผนผังและโครงการตามที่ได้รับอนุญาต และต้องส่งมอบเงินตามจำนวนเงินในสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแล้ว และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถริเริ่มดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเองอีกช่องทางหนึ่งด้วย และแก้ไขปัญหาในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินจำหน่ายที่ดินจัดสรรได้ไม่ถึงร้อยละ ๕๐ ของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ

๒.๖ กำหนดให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรที่ได้รับแต่งตั้งจากมติที่ประชุมเป็นผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ร่างมาตรา ๘)

กรณีเห็นด้วย

(๑) สำนักงานที่ดินจังหวัดฉะเชิงเทรา เห็นว่า ควรระบุให้ชัดแจ้งว่าเป็นคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรที่รับแต่งตั้งใหม่เป็นผู้ดำเนินการ

(๒) สำนักงานที่ดินจังหวัดพิษณุโลก สาขาวังทอง เห็นว่า ควรให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นคนออกค่าใช้จ่ายในการจัดประชุม

(๓) กรุงเทพมหานคร (สำนักงานควบคุมอาคาร สำนักการโยธา) เห็นว่า เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีส่วนร่วมในการแต่งตั้งคณะกรรมการบริหารจัดการโครงการจัดสรรให้เป็นไปตามความต้องการของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

(๔) สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย เห็นว่า เมื่อได้รับหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (จ.ส.ก. ๑๐) แล้ว ไม่ควรมีระเบียบหรือหลักเกณฑ์ที่ต้องประชุมเพื่อรับรองกรรมการหมู่บ้านจัดสรรอีกครั้ง เว้นแต่มีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรพ้นจากตำแหน่งหรือมีการเปลี่ยนแปลงตามมาตรา ๔๖/๑ (ตามร่างแก้ไขใหม่)

สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น

ผู้ร่วมแสดงความคิดเห็นส่วนใหญ่ (ร้อยละ ๙๒.๔๕) เห็นด้วย กล่าวคือ การกำหนดหลักการให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรที่ได้รับแต่งตั้งจากมติที่ประชุมเป็นผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อแก้ไขปัญหาในการตีความกฎหมายให้มีความชัดเจน ไม่ให้เป็นปัญหาในทางปฏิบัติของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีที่จะต้องดำเนินการตามมติที่ประชุมในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมายื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงกำหนดหลักการให้มีการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและจดทะเบียนแต่งตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรไปในคราวเดียวกัน ทั้งนี้ เพื่อเป็นการลดภาระค่าใช้จ่ายของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ไม่ต้องดำเนินการจัดประชุมเพื่อมีมติแต่งตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรอีกครั้ง

๒.๗ กำหนดให้การแต่งตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร และการเปลี่ยนแปลงกรรมการต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (ร่างมาตรา ๙)

กรณีเห็นด้วย

(๑) สำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา สาขาโนนสูง สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค กรมอนามัย กรมชลประทาน สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และกรุงเทพมหานคร (สำนักงานควบคุมอาคาร สำนักงานโยธา) เห็นว่า การจดทะเบียนสามารถตรวจสอบได้ และเป็นสิ่งที่รัฐรับรองสถานภาพตามกฎหมายของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งจำเป็นต่อการดำเนินงานตามกฎหมายอื่น ๆ เช่น การฟ้องร้องเมื่อมีคดีความ หรือการร้องเรียนต่อหน่วยงานของรัฐเมื่อเกิดความเดือดร้อน

(๒) สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เห็นว่า การกำหนดให้มีการจดทะเบียนการแต่งตั้งและเปลี่ยนแปลงคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ควรมีมาตรการบังคับทางกฎหมายเพื่อให้การเป็นไปตามบทบัญญัติดังกล่าวด้วย โดยอาจเป็นมาตรการบังคับทางอาญาหรือมาตรการบังคับทางปกครองตามที่เห็นสมควร

กรณีไม่เห็นด้วย

(๑) สำนักงานที่ดินจังหวัดลำปาง สาขาสบปราบ และสำนักงานที่ดินจังหวัดลำปาง สาขาเกาะคา เห็นว่า ควรลดระยะเวลาจากภายใน ๓๐ วัน เป็นภายใน ๑๕ วัน

(๒) สำนักงานที่ดินจังหวัดเชียงใหม่ สาขาสันกำแพง และสำนักงานที่ดินจังหวัดน่าน สาขาน้อย เห็นว่า การตรวจสอบการแต่งตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรมีความยุ่งยากซับซ้อน บางกรณีมีการทุจริต และปลอมลายมือชื่อ ซึ่งควรเป็นความรับผิดชอบของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(๓) สำนักงานที่ดินจังหวัดพิษณุโลก สาขาวังทอง เห็นว่า ไม่ควรเป็นการจดทะเบียนเนื่องจากการแต่งตั้งเป็นไปตามมติที่ประชุม ควรเป็นเพียงการจดทะเบียนเท่านั้น

สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น

ผู้ร่วมแสดงความคิดเห็นส่วนใหญ่ (ร้อยละ ๘๔.๖๔) เห็นด้วย กล่าวคือ การกำหนดหลักการให้การแต่งตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและการเปลี่ยนแปลงกรรมการต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้การรับจดทะเบียนคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นคำสั่งทางปกครอง โดยเทียบเคียงจากการแต่งตั้งนิติบุคคลอาคารชุด ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด ซึ่งมีลักษณะการดำเนินการที่ใกล้เคียงกัน ทั้งนี้ การกำหนดหลักการให้ต้องมีการจดทะเบียนกับพนักงาน

เจ้าหน้าที่เพื่อช่วยลดปัญหาอุปสรรคเกี่ยวกับการบริการจัดการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ โปร่งใส ลดข้อร้องเรียน ร้องทุกข์ และช่วยสร้างความเชื่อมั่นในสถานะของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรในการติดต่อกับบุคคลภายนอก

๒.๘ กำหนดให้การจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคให้จัดเก็บเป็นรายเดือนหรือจัดเก็บตามที่กำหนดในข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ร่างมาตรา ๑๐)

กรณีเห็นด้วย

(๑) สำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา สาขาโนนสูง และสำนักงานที่ดินจังหวัดพะเยา เห็นว่า เพื่อความเหมาะสมตามสภาพท้องที่ เพราะเป็นเงินที่ใช้ในการบำรุงสาธารณูปโภคภายในโครงการจัดสรร

(๒) สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เห็นว่า การจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคให้จัดเก็บเป็นรายเดือนหรือจัดเก็บตามที่กำหนดในข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีความเหมาะสม แต่ควรเพิ่มเติมบทบาทขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในการตรวจสอบดูแลคุณภาพการให้บริการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้มีมาตรฐานอยู่เสมอ

กรณีไม่เห็นด้วย

สำนักงานที่ดินจังหวัดลำปาง สาขาเกาะคา เห็นว่า ควรจัดเก็บเป็นรายเดือนเท่านั้น

สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น

ผู้ร่วมแสดงความคิดเห็นส่วนใหญ่ (ร้อยละ ๙๔.๕๓) เห็นด้วย กล่าวคือ การกำหนดหลักการให้การจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคให้จัดเก็บเป็นรายเดือนหรือจัดเก็บตามที่กำหนดในข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มีวัตถุประสงค์เพื่อเปิดโอกาสให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีทางเลือกในการกำหนดการเรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค เช่น อาจเรียกเก็บเป็นรายเดือนหรือรายปีก็ได้ เพื่อให้การบริหารจัดการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ สามารถบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคให้อยู่ในสภาพที่ใช้การได้อย่างปกติ สอดคล้องกับข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในปัจจุบัน โดยนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเป็นราย ๖ เดือนหรือรายปีเป็นส่วนใหญ่

๒.๙ กำหนดสถานที่ปิดประกาศคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน (ร่างมาตรา ๑๒)

กรณีเห็นด้วย

สำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา สาขาโนนสูง กรมอนามัย กรมชลประทาน และกรุงเทพมหานคร (สำนักงานควบคุมอาคาร สำนักการโยธา) เห็นด้วยกับหลักการ เนื่องจากปัจจุบันบุคคลทั่วไปได้นำเทคโนโลยีมาใช้ในชีวิตประจำวันมากขึ้น การปรับแก้ไขเพื่อให้สอดคล้องกับบริบทในปัจจุบัน

สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น

ผู้ร่วมแสดงความคิดเห็นส่วนใหญ่ (ร้อยละ ๙๕.๐๕) เห็นด้วย กล่าวคือ การแก้ไขสถานที่ปิดประกาศคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน เป็นการแก้ไขให้สอดคล้องกับสภาพการณ์ในปัจจุบัน โดยมีการปรับแก้ไขสถานที่ปิดประกาศให้สอดคล้องกับสถานที่ที่มีอยู่จริงในปัจจุบัน และได้มีการยกเลิกการปิดประกาศทางหนังสือพิมพ์ซึ่งแพร่หลายในท้องถิ่นนั้น เป็นให้ลงประกาศทางสื่อเทคโนโลยีสารสนเทศของกรมที่ดินแทน เนื่องจากช่องทางในการลงประกาศทางหนังสือพิมพ์ซึ่งแพร่หลายในท้องถิ่นนั้น ในปัจจุบันไม่เป็นที่นิยมและมีการเลิกกิจการไปบางส่วนแล้ว

๒.๑๐ แก้ไขอัตราโทษของผู้ฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการดังกล่าวมอบหมายตามมาตรา ๕๒ (ร่างมาตรา ๑๓)

กรณีเห็นด้วย

(๑) กรมอนามัย เห็นว่า เห็นด้วยในหลักการเกี่ยวกับการแก้ไขอัตราโทษของผู้ฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดให้มีอัตราค่าปรับที่เพิ่มขึ้น

(๒) กรมชลประทาน เห็นว่า เพื่อเป็นการป้องปรามไม่ให้ผู้จัดสรรที่ดินฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดในการควบคุมการจัดสรรที่ดินให้เป็นไปตามแผนผังโครงการ หรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต

กรณีไม่เห็นด้วย

(๑) สำนักงานที่ดินจังหวัดนครราชสีมา สาขาโนนสูง เห็นว่า อัตราค่าปรับค่อนข้างสูงเกินไป

(๒) สำนักจัดการที่ดินของรัฐ กรมที่ดิน เห็นว่า ควรกำหนดอัตราโทษขั้นต่ำเป็นระวางโทษปรับตั้งแต่ ๒๐๐,๐๐๐ บาท

(๓) สำนักงานที่ดินจังหวัดพิษณุโลก สาขาวังทอง เห็นว่า จำนวนเงิน ๑ ล้านบาทน้อยเกินไป เมื่อเทียบกับมูลค่าโครงการจัดสรรและการปรับควรเป็นรายวัน

(๔) สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย เห็นว่า ควรกำหนดในอัตราเดิม

สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น

ผู้ร่วมแสดงความคิดเห็นส่วนใหญ่ (ร้อยละ ๙๓.๒๓) เห็นด้วย กล่าวคือ การแก้ไขอัตราโทษปรับของผู้ฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการดังกล่าวมอบหมายให้มีอัตราโทษที่สูงขึ้นเพื่อให้สอดคล้องเหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน ประกอบกับกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินเป็นกฎหมายเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจ ซึ่งถือเป็นกฎหมายเกี่ยวกับเศรษฐกิจที่มีผลกระทบต่อประชาชนผู้บริโภค จึงควรที่จะกำหนดโทษปรับในอัตราที่สูงกว่ากฎหมายทั่วไป เนื่องจากเกรงว่าผู้จัดสรรที่ดินที่ฝ่าฝืนกฎหมายจะยินยอมเสียค่าปรับโดยไม่ปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมาย และอัตราโทษดังกล่าวได้ใช้บังคับมาเป็นเวลานานแล้ว ยังไม่มีการแก้ไขเพิ่มเติมให้สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน

๒.๑๑ กำหนดบทเฉพาะกาลเพื่อรองรับสิทธิ หน้าที่ หรือประโยชน์ของบุคคล การปฏิบัติการหรือการดำเนินการตามกฎหมายเก่าเนื่องจากแก้ไขบทนิยามคำว่า “การจัดสรรที่ดิน” ตามร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (ร่างมาตรา ๑๔)

สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น

ผู้ร่วมแสดงความคิดเห็นส่วนใหญ่ (ร้อยละ ๙๔.๒๗) เห็นด้วย โดยเป็นการรับฟังความคิดเห็นเกี่ยวกับบทเฉพาะกาลเพื่อรองรับสิทธิ หน้าที่ หรือประโยชน์ของบุคคล การปฏิบัติการหรือการดำเนินการตามกฎหมายเก่า

๓. สรุปการวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากกฎหมาย

ผลกระทบโดยรวมที่อาจเกิดขึ้นจากการตราพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.^๔ มีดังนี้

ผลกระทบต่อเศรษฐกิจ

ร่างกฎหมายนี้เป็นกฎหมายเศรษฐกิจ โดยการพัฒนาที่ดินในพื้นที่ให้เกิดประโยชน์ในทางเศรษฐกิจ

ผลกระทบต่อสังคม

ร่างกฎหมายนี้มีการกำหนดมาตรการที่เหมาะสมในการบริหารจัดการโครงการหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรซึ่งจะสามารถคุ้มครองสิทธิขั้นพื้นฐานของการอยู่ร่วมกันภายในสังคมให้เป็นปกติสุขได้มากยิ่งขึ้น

ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมหรือสุขภาพ

ร่างกฎหมายนี้ไม่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมหรือสุขภาพ

ผลกระทบอื่นที่สำคัญ

(ไม่มี)

๔. การเปิดเผยผลการรับฟังความคิดเห็นและการวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นต่อประชาชน

กรมที่ดินได้มีการเปิดเผยผลการรับฟังความคิดเห็นและการวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ผ่านทางเว็บไซต์ของระบบกลางทางกฎหมาย (<http://law.go.th>)

๕. การนำผลการรับฟังความคิดเห็นมาประกอบการพิจารณาจัดทำร่างกฎหมาย

กรมที่ดินและสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้นำผลการรับฟังความคิดเห็นมาประกอบการพิจารณาจัดทำร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.



๖. ความเห็นต่อการดำเนินการตามมาตรา ๗๗ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย

จากการตรวจสอบเอกสารและหลักฐานที่เสนอมาพร้อมกับร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. เห็นว่า ได้มีการดำเนินการให้เป็นไปตามบทบัญญัติของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย มาตรา ๗๗ วรรคสอง แล้ว

**บทวิเคราะห์ข้อดีและข้อสังเกต
ของร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.***

๑. ความเป็นมา

เนื่องจากพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้ใช้บังคับมาเป็นระยะเวลานานสมควรปรับปรุงบทบัญญัติบางประการ ได้แก่ องค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด การดำเนินการเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน การจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร รวมทั้งอัตราโทษของผู้ฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินดังกล่าวมอบหมายตามมาตรา ๕๒ เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพการณ์ในปัจจุบัน^๑

ด้วยเหตุผลดังกล่าวคณะรัฐมนตรีจึงได้มีมติเมื่อวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๖๗ เห็นชอบร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. และเสนอร่างพระราชบัญญัตินี้ต่อประธานสภาผู้แทนราษฎร เมื่อวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๖๗ โดยได้เข้าสู่การพิจารณาของที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎร ชุดที่ ๒๖ ปีที่ ๒ ครั้งที่ ๓๖ (สมัยสามัญประจำปีครั้งที่หนึ่ง) เมื่อวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๖๗ ซึ่งที่ประชุมเห็นชอบให้นำร่างพระราชบัญญัตินี้มาพิจารณาร่วมกันต่อไป^๒ ได้แก่

๑) ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. เสนอโดย นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล (ในขณะที่เสนอร่างพระราชบัญญัตินี้) กับคณะเป็นผู้เสนอต่อประธานสภาผู้แทนราษฎร เมื่อวันที่ ๒ กันยายน ๒๕๖๖

๒) ร่างพระราชบัญญัติว่าด้วยการออกเสียงประชามติ (ฉบับที่ ..) พ.ศ. เสนอโดย นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคเพื่อไทย กับคณะ เป็นผู้เสนอต่อประธานสภาผู้แทนราษฎร เมื่อวันที่ ๒๓ พฤศจิกายน ๒๕๖๖

ทั้งนี้ โดยถือเอาร่างพระราชบัญญัติของคณะรัฐมนตรีเป็นหลักในการพิจารณา

*ที่มา : เรียบเรียงโดย นางสาวสุธีรา ชูบัณฑิต นิติกรชำนาญการ กลุ่มงานพัฒนากฎหมาย สำนักกฎหมาย สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา.

^๑บันทึกหลักการและเหตุผลประกอบร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. , สืบค้นเมื่อวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๖๗, <https://shorturl.at/ftvgZ>.

^๒บันทึกการประชุมสภาผู้แทนราษฎร ชุดที่ ๒๖ ปีที่ ๒ ครั้งที่ ๓๖ (สมัยสามัญประจำปีครั้งที่หนึ่ง) เมื่อวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๖๗, สืบค้นเมื่อวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๖๗, https://msbis.parliament.go.th/ewtadmin/ewt/parliament_report/main_warehouse_dll_x.php?aid=11495&mid=4619.



๒. บทวิเคราะห์

๒.๑ การกำหนดให้เพิ่มผู้อำนวยการสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดร่วมเป็นคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนั้น เนื่องจากสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดเป็นหน่วยงานสำคัญที่มีหน้าที่จัดการควบคุมคุณภาพสิ่งแวดล้อมในระดับจังหวัด รวมทั้งติดตามประเมินผล และตรวจสอบสถานการณ์สิ่งแวดล้อมของจังหวัด ตลอดจนควบคุมดูแลคุณภาพน้ำประปาและน้ำบาดาล ประกอบกับเป็นการเพิ่มองค์ประกอบให้สอดคล้องกับองค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร^๓

๒.๒ การกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตให้คงสภาพใช้งานได้ตามปกติ นั้น เนื่องจากพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๔๓ และมาตรา ๕๒ ได้บัญญัติเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นไว้ ซึ่งคำว่า “ให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น” นั้น เป็นการรักษาให้อยู่ในสภาพเดิมหรือสภาพที่ได้รับการจัดทำขึ้นในตอนแรก โดยไม่ให้มีการเปลี่ยนแปลง เสียหาย หรือเสื่อมสภาพไปจากเดิม อย่างไรก็ตาม เมื่อพิจารณาถึงช่วงระยะเวลาก่อนที่จะมีการส่งมอบสาธารณูปโภค ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้มีการใช้งานสาธารณูปโภคต่าง ๆ ทำให้สาธารณูปโภคบางอย่างอาจเกิดการเสื่อมสภาพตามอายุการใช้งานหรือหากต้องการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคโดยการเปลี่ยนแปลงหรือปรับปรุงให้ดีขึ้น ก็อาจจะไม่เป็นไปตามที่บัญญัติไว้ในกฎหมาย ดังนั้น จึงได้มีการเสนอขอแก้ไขถ้อยคำดังกล่าวเป็น “ให้มีสภาพใช้งานได้ตามปกติ” กล่าวคือ ผู้จัดสรรที่ดินต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้สามารถใช้งานได้ตามวัตถุประสงค์และเต็มประสิทธิภาพ ไม่ชำรุดหรือเสียหายจนไม่สามารถใช้งานได้ จะเห็นได้ว่า เป็นการแก้ไขถ้อยคำให้มีความเหมาะสมและสอดคล้องกับข้อเท็จจริงหรือบริบทในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคมากขึ้นกว่าเดิม

๒.๓ การกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เอง ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลอื่นตามกฎหมาย ซึ่งอาจมีหลายสาเหตุ เช่น ความต้องการในการควบคุมและการจัดการสาธารณูปโภคหรือควบคุมคุณภาพและภาพลักษณ์ของหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นไปตามมาตรฐานที่ตั้งไว้กรณีมีแผนการขยายตัวหรือการพัฒนาเพิ่มเติม หรือผู้จัดสรรที่ดินอาจเก็บค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคที่สูงกว่าต้นทุนการดูแลรักษาที่แท้จริง หรือเลือกใช้บริการในเครือของตนเองในการจัดการสาธารณูปโภค ซึ่งทำให้ผู้จัดสรรที่ดินมีรายได้เสริมจากค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคดังกล่าว ดังนั้น จึงมีการกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถริเริ่มจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เองตามกรณีต่าง ๆ ที่กำหนดไว้ และในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรวมตัวกันจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามจำนวนเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

^๓รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากกฎหมาย, หน้า - ๑๖ -, สืบค้นเมื่อวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๖๗, <https://shorturl.at/ftvgZ>.



๒.๔ การกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินสามารถอุทิศทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นสาธารณประโยชน์ เนื่องจากมีกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินได้ละทิ้งหรือหลบหนี หรือสิ้นสุดโครงการไปนานแล้ว ทำให้สาธารณูปโภค ขาดทรุดโทรม ประกอบกับโครงการจัดสรรบางโครงการได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรเป็นส่วน ๆ ยังได้รับใบอนุญาตไม่เต็มทั้งโครงการ ความเป็นไปได้ที่จะดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตาม หลักเกณฑ์และวิธีการในมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ จึงเป็นไปได้ นอกจากนี้ มีกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถรวมตัวกันเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ หรือไม่สามารถเรียกเก็บค่าส่วนกลางได้เพียงพอต่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคภายในหมู่บ้านจัดสรร ทำให้สภาพของสาธารณูปโภคภายในหมู่บ้านจัดสรรชำรุดทรุดโทรมไปเรื่อย ๆ ไม่ได้รับการดูแล ดังนั้น จึงมีการกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินสามารถอุทิศทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นสาธารณประโยชน์ได้^๔

๒.๕ การกำหนดให้การจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสามารถจัดเก็บได้ตามที่กำหนดในข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เนื่องจากปัจจุบันรูปแบบการจัดเก็บค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคนั้น มีการเรียกเก็บ หลากหลายรูปแบบ เช่น ราย ๓ เดือน ราย ๖ เดือน หรือรายปี ดังนั้น การกำหนดให้สามารถจัดเก็บ ตามที่กำหนดในข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้นั้น จะช่วยให้เกิดความยืดหยุ่นในการบริหาร จัดการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและความต้องการของสมาชิกภายในหมู่บ้านจัดสรร

๒.๖ การกำหนดเพิ่มช่องทางการปิดประกาศและการเผยแพร่คำขอยกเลิกการจัดสรร ที่ดิน โดยเฉพาะการกำหนดให้เผยแพร่ทางระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของกรมที่ดินนั้น เป็นการให้บริการ ภาครัฐผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์ (Government e-Service) กล่าวคือ การให้บริการภาครัฐผ่านช่องทาง ออนไลน์อันเป็นการเพิ่มทางเลือกในการติดต่อและรับบริการของประชาชน โดยช่องทางดังกล่าว สามารถตอบสนองต่อความต้องการของประชาชนได้อย่างสะดวก รวดเร็ว และประหยัด เนื่องจาก สามารถเข้าถึงบริการต่าง ๆ ผ่านระบบออนไลน์แทนการเดินทางไปยังหน่วยงาน ช่วยลดช่องว่างและ ความเหลื่อมล้ำในการเข้าถึงข้อมูลและบริการของภาครัฐ นอกจากนี้ ภาครัฐยังสามารถชี้แจงและ เผยแพร่ข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการใช้บริการได้อย่างทั่วถึง อีกทั้งเมื่อมีการทำรายการผ่าน e-Service ระบบจะบันทึกรายละเอียดทั้งหมดในรูปแบบออนไลน์ ทำให้ลดขั้นตอนการตรวจสอบและประหยัดเวลา ในการจัดทำเอกสารของเจ้าหน้าที่ ดังนั้น การนำเทคโนโลยีดิจิทัลมาประยุกต์ใช้และพัฒนาบริการ สาธารณะผ่านระบบอิเล็กทรอนิกส์จึงเป็นมิติสำคัญที่ภาครัฐควรปรับตัวและให้ความสำคัญ ทั้งนี้ เพื่อตอบสนองต่อความต้องการและพฤติกรรมของประชาชนและภาคส่วนที่เกี่ยวข้องได้ทันต่อสถานการณ์

๒.๗ การแก้ไขอัตราโทษกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน กรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการ จัดสรรที่ดินดังกล่าวมอบหมายตามมาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ให้สูงขึ้น เนื่องจากในการควบคุมหรือกำกับดูแลของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินที่ผ่านมานับตั้งแต่กฎหมายมีผล ใช้บังคับ รวมระยะเวลาประมาณ ๒๓ ปี สภาพเศรษฐกิจและค่าของเงินได้เปลี่ยนแปลงไปค่อนข้างมาก ยังไม่มีการปรับแก้ดังกล่าว ประกอบกับปัจจุบันผู้จัดสรรที่ดินมีการฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการจัดสรร

^๔เรื่องเดียวกัน, หน้า - ๒ -

ที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเพิ่มมากขึ้น การเพิ่มอัตราโทษให้สูงขึ้นจะเป็นมาตรการที่ช่วยป้องปรามผู้ประกอบการกิจการจัดสรรที่ดิน ให้ปฏิบัติตามคำสั่งของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินเพื่อคุ้มครองสิทธิของประชาชนผู้บริโภค^๕

๓. บทวิเคราะห์ข้อดีและข้อสังเกตของร่างพระราชบัญญัติ

ข้อดีของร่างพระราชบัญญัติ

เป็นการเปิดโอกาสให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถรวมตัวกันจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เอง ซึ่งทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถเข้าไปบริหารจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในหมู่บ้านจัดสรรของตนเองให้เหมาะสมกับบริบทของสังคมที่พึงจะได้หรือต้องการจะเป็น นอกจากนี้ยังเป็นการเพิ่มทางเลือกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อรับโอนสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรไปบริหารจัดการและดูแลรักษาก่อนที่จะเลือกโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ ซึ่งรัฐไม่ต้องสิ้นเปลืองงบประมาณในส่วนที่ทางราชการจะต้องเข้าไปดำเนินการให้แต่อย่างใด นอกจากนี้ ยังมีการแก้ไขบทกำหนดโทษสำหรับการฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดของผู้จัดสรรที่ดินให้มีอัตราโทษที่สูงขึ้น เพื่อป้องปรามผู้ประกอบการกิจการจัดสรรที่ดินดังกล่าวให้ปฏิบัติตามคำสั่งของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินในการคุ้มครองสิทธิของประชาชนผู้บริโภคให้ได้รับความเป็นธรรม

ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ฉบับนี้ จึงเป็นกฎหมายที่ช่วยคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และกระตุ้นให้ผู้จัดสรรที่ดินปฏิบัติตามข้อกำหนดทางกฎหมาย เพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคให้ได้รับความเป็นธรรมมากยิ่งขึ้น และสอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจ สังคม และรูปแบบการดำเนินชีวิตของประชาชนในปัจจุบัน

ข้อสังเกตเกี่ยวกับบทบัญญัติของร่างพระราชบัญญัติ

๑. การแก้ไขอัตราโทษกรณีที่ดินจัดสรรที่ดินฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินดังกล่าวมอบหมายตามมาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ จากเดิมที่กำหนดให้ต้องระวางโทษปรับอีกวันละ ๑,๐๐๐ บาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน แก้ไขเป็น ต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ ๕๐,๐๐๐ บาท ถึง ๕๐๐,๐๐๐ บาท และปรับอีกวันละ ๑,๐๐๐ บาท ถึง ๑๐,๐๐๐ บาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนคำสั่งนั้น นอกจากจะต้องคำนึงถึงความสอดคล้องกับการปรับอัตราค่าปรับให้ทันต่อค่าเงินในปัจจุบัน โดยเฉพาะการนำอัตราเงินเฟ้อของไทยในช่วงหลายปีที่ผ่านมาประกอบการพิจารณาด้วยแล้ว เห็นควรต้องพิจารณาถึงการสร้างแรงจูงใจให้ผู้จัดสรรที่ดินปฏิบัติตามกฎหมายอย่างเคร่งครัด และลดโอกาสในการฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน เพื่อช่วยคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคให้ได้รับความเป็นธรรมมากยิ่งขึ้นด้วย

๒. การแก้ไขให้ผู้จัดสรรที่ดินสามารถอุทธรณ์ทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ได้ ซึ่งแตกต่างจากเดิมที่สาธารณูปโภคเป็นของหมู่บ้านจัดสรร บุคคลภายนอกไม่สามารถเข้ามาร่วมใช้ได้โดยไม่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สระว่ายน้ำ หรือระบบรักษาความปลอดภัยในการเข้าออกหมู่บ้าน

^๕เรื่องเดียวกัน, หน้าเดียวกัน.

และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องชำระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคดังกล่าว ทำให้สามารถบริหารจัดการสาธารณูปโภคได้ตามที่ต้องการ แต่หากมีการอุทิศทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นสาธารณประโยชน์แล้ว บุคคลภายนอกก็สามารถเข้ามาใช้สาธารณูปโภคภายในหมู่บ้านจัดสรรโดยไม่สามารถหวงกันได้ และหากสาธารณูปโภคชำรุดทรุดโทรมก็เป็นหน้าที่ของท้องถิ่นที่ต้องเข้ามาดำเนินการดูแลและบำรุงรักษา เช่น ซ่อมถนน หรือเปลี่ยนหลอดไฟส่องสว่างริมทางเดิน ซึ่งอาจต้องใช้ระยะเวลาในการรอการอนุมัติงบประมาณ

ข้อมูลทางวิชาการที่เกี่ยวข้องกับร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
บทความ เรื่อง “ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.”^๑

การจัดสรรที่ดินเป็นกระบวนการที่สำคัญและซับซ้อนในด้านการพัฒนาและบริหารทรัพยากรที่ดิน โดยมีเป้าหมายเพื่อให้เกิดการใช้ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพและสร้างประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ใช้งาน การจัดสรรที่ดินไม่ได้เป็นเพียงแค่การแบ่งแปลงที่ดินเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรือการสร้างชุมชนเท่านั้น แต่ยังเป็นเครื่องมือที่ช่วยควบคุมการใช้ที่ดินให้สอดคล้องกับแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืนในระยะยาว และตอบสนองต่อความต้องการทางเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม

สำหรับกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินของประเทศไทยในปัจจุบัน คือ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ โดยได้ตราขึ้นเนื่องจากประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ซึ่งเป็นกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้ประกาศใช้บังคับมาเป็นเวลานานแล้ว มีหลักการและรายละเอียดไม่เหมาะสมหลายประการ สมควรแก้ไขปรับปรุงเพื่อกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยเฉพาะการได้สิทธิในที่ดินจัดสรรและการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจการจัดสรรที่ดินได้กระจายอำนาจการอนุญาตและการควบคุมดูแลการจัดสรรที่ดินไปสู่ระดับจังหวัด และกำหนดเวลาในการพิจารณาอนุญาตให้แน่นอน^๒

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ใช้บังคับมาเป็นระยะเวลานาน สมควรปรับปรุงบทบัญญัติบางประการ ได้แก่ องค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด การดำเนินการเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน การจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร รวมทั้งอัตราโทษของผู้ฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด คณะอนุกรรมการหรือผู้ซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินดังกล่าวมอบหมายตามมาตรา ๕๒ เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพการณ์ในปัจจุบัน รวมทั้งเป็นการคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคและผู้ที่เกี่ยวข้อง

ดังนั้น คณะรัฐมนตรีจึงได้มีมติเมื่อวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๖๗ เห็นชอบร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. โดยมอบหมายให้กระทรวงมหาดไทยเป็นหน่วยงานผู้รับผิดชอบ จากนั้น คณะรัฐมนตรีได้เสนอร่างพระราชบัญญัตินี้ต่อประธานสภาผู้แทนราษฎร เมื่อวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๖๗ และได้เข้าสู่การพิจารณาของที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎร ชุดที่ ๒๖ ปีที่ ๒ ครั้งที่ ๓๖ (สมัยสามัญประจำปีครั้งที่หนึ่ง) เมื่อวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๖๗ โดยประธานสภาผู้แทนราษฎรได้เสนอให้ที่ประชุมพิจารณาระเบียบวาระ เรื่องด่วน คือ ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ซึ่งนายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล (ในขณะที่เสนอร่างพระราชบัญญัตินี้) กับคณะเป็นผู้เสนอ ต่อประธานสภาผู้แทนราษฎร เมื่อวันที่ ๖ กันยายน ๒๕๖๖ ซึ่งคณะรัฐมนตรีขอรับไปพิจารณาก่อนรับหลักการ และได้ส่งคืนสภาผู้แทนราษฎรเพื่อพิจารณา ตามข้อบังคับการประชุมสภา

^๑จัดทำโดย นางสาวสุธีรา ชูบัณฑิต นิติกรชำนาญการ กลุ่มงานพัฒนากฎหมาย สำนักกฎหมาย สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา (ข้อมูล ณ วันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๖๗).

^๒หมายเหตุท้ายพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓.

ผู้แทนราษฎร พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๑๑๘^๓ โดยที่ประชุมเห็นชอบให้นำร่างพระราชบัญญัติทำนองเดียวกันอีก ๒ ฉบับ ขึ้นมาพิจารณารวมกัน^๔ คือ

๑) ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคเพื่อไทย กับคณะ เป็นผู้เสนอต่อประธานสภาผู้แทนราษฎร เมื่อวันที่ ๒๓ พฤศจิกายน ๒๕๖๖

๒) ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอต่อประธานสภาผู้แทนราษฎร เมื่อวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๖๗

โดยที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรได้ลงมติในวาระที่หนึ่ง รับหลักการแห่งร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ทั้ง ๓ ฉบับพร้อมกันไปด้วยคะแนนเสียง ๓๘๑ เสียง ไม่รับหลักการ ๑ เสียง งดออกเสียง (ไม่มี) และไม่ลงคะแนนเสียง ๒ เสียง โดยมีสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรแสดงตนเพื่อลงมติจำนวน ๓๗๙ คน^๕ และมีมติให้ตั้งคณะกรรมการวิสามัญพิจารณา จำนวน ๓๑ คน กำหนดระยะเวลาแปรญัตติภายใน ๑๕ วัน โดยใช้ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ซึ่งคณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ เป็นหลักในการพิจารณา^๖ ทั้งนี้ ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. มีสาระสำคัญ คือ เพื่อแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ในประเด็นต่าง ๆ ดังนี้^๗

๑. แก้ไขเพิ่มเติมองค์ประกอบของคณะกรรมการการจัดสรรที่ดินจังหวัด โดยกำหนดให้เพิ่มผู้อำนวยการสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัด เป็นคณะกรรมการการจัดสรรที่ดินจังหวัด

๒. แก้ไขเพิ่มเติมหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน โดยกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตให้คงสภาพใช้งานได้ตามปกติ และจะกระทำการให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ รวมทั้งแก้ไขเพิ่มเติมให้ผู้จัดสรรที่ดินที่เป็นบุคคลล้มละลาย เลิกบริษัท บริษัทร้าง หรือโดยเหตุอื่นใดอันทำให้ธนาคาร

^๓ข้อบังคับการประชุมสภาผู้แทนราษฎร พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๑๑๘ กำหนดไว้ ดังนี้

^๔ข้อ ๑๑๘ การพิจารณาร่างพระราชบัญญัติที่มีผู้เสนอตามมาตรา ๑๓๓ (๒) และ (๓) ของรัฐธรรมนูญ ถ้าคณะรัฐมนตรี ขอรับร่างพระราชบัญญัตินั้นไปพิจารณาก่อนที่สภาจะลงมติตามข้อ ๑๑๗ เมื่อที่ประชุมอนุมัติก็ให้รอการพิจารณาไว้ก่อน แต่ต้องไม่เกินหกสิบวันนับแต่วันที่สภามีมติ

เมื่อประธานสภาได้รับร่างพระราชบัญญัติขึ้นจากคณะรัฐมนตรีหรือพ้นกำหนดเวลาที่รอการพิจารณาตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้บรรจุร่างพระราชบัญญัตินั้นเข้าระเบียบวาระการประชุมเป็นเรื่องด่วน”.

^๕บันทึกการประชุมสภาผู้แทนราษฎร ชุดที่ ๒๖ ปีที่ ๒ ครั้งที่ ๓๖ (สมัยสามัญประจำปีครั้งที่หนึ่ง) เมื่อวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๖๗, หน้า ๔, สืบค้นเมื่อวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๖๗, https://msbis.parliament.go.th/ewtadmin/ewt/parliament_report/main_warehouse_dll_x.php?aid=11495&mid=4619.

^๖บันทึกการออกเสียงลงคะแนนของสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร ในการประชุมสภาผู้แทนราษฎร ชุดที่ ๒๖ ปีที่ ๒ ครั้งที่ ๓๖ (สมัยสามัญประจำปีครั้งที่หนึ่ง) เมื่อวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๖๗, หน้า ๖, สืบค้นเมื่อวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๖๗, https://msbis.parliament.go.th/ewtadmin/ewt/parliament_report/main_warehouse_dll_x.php?aid=11495&mid=4619.

^๗อ้างแล้ว เชิงอรรถที่ ๓, หน้า ๕.

^๘บันทึกวิเคราะห์สรุปสาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ), หน้า ๑, สืบค้นเมื่อวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๖๗, <https://shorturl.at/ftvgZ>.



หรือสถาบันการเงินไม่อาจทำสัญญาค้ำประกัน อาจนำหลักประกันอย่างอื่นมาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคแทนได้

๓. แก้ไขเพิ่มเติมเกี่ยวกับการพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน โดยกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่ได้จำหน่ายไปแล้ว ตามแผนผังโครงการสามารถเริ่มดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เอง ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

๔. แก้ไขเพิ่มเติมให้การจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสามารถจัดเก็บได้ตามที่กำหนดในข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรด้วย

๕. แก้ไขเพิ่มเติมสถานที่ปิดประกาศและการเผยแพร่คำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน โดยกำหนดให้เพิ่มสถานที่ปิดประกาศ และให้มีการเผยแพร่ทางระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของกรมที่ดิน

๖. แก้ไขเพิ่มเติมอัตราโทษของผู้ฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินดังกล่าว มอบหมายตามมาตรา ๕๒ โดยกำหนดให้ต้องระวางโทษปรับอีกวันละ ๒,๐๐๐ บาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน จากเดิม วันละ ๑,๐๐๐ บาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน

๗. กำหนดบทเฉพาะกาลเพื่อรองรับบรรดาระเบียบที่มีผลใช้บังคับอยู่ในวันก่อนวันที่ พระราชบัญญัตินี้มีผลใช้บังคับให้ใช้บังคับได้ต่อไปเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัตินี้จนกว่าจะมีระเบียบที่ออกตามความในพระราชบัญญัตินี้

ความเป็นมาของการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในประเทศไทย^๔

ประเทศไทยในสมัยจอมพล ป. พิบูลสงคราม มีการดำเนินนโยบายในการเปิดประเทศ มีการติดต่อประสานสัมพันธ์กับต่างประเทศ ซึ่งนำไปสู่การพัฒนาทางการค้า เศรษฐกิจ และสังคม ความเป็นสังคมเมืองจึงก่อกำเนิดขึ้น โดยช่วงระหว่างปี พ.ศ. ๒๔๙๐ ถึง พ.ศ. ๒๕๑๐ รัฐมุ่งจัดสรรที่ดิน และสร้างบ้านอยู่อาศัยในลักษณะอาคารสงเคราะห์เป็นหลัก โดยมุ่งช่วยเหลือประชาชนผู้มีรายได้น้อย ให้ได้มีที่อยู่อาศัยอย่างเหมาะสม โดยรัฐบาลได้จัดตั้งธนาคารอาคารสงเคราะห์ ทำหน้าที่จัดสรรที่ดิน ส่งเสริมและสนับสนุนด้านการเงินในการก่อสร้างบ้านพักอาศัย ในขณะนั้นธนาคารอาคารสงเคราะห์ มิได้ทำหน้าที่เป็นสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเท่านั้น หากยังทำหน้าที่เป็นผู้จัดสรรที่ดิน ไปในคราวเดียวกัน โดยจัดทำโครงการจัดสรรที่ดินโครงการแรก ได้แก่ “โครงการพิบูลเวศน์” เป็นที่อยู่อาศัย ประเภทบ้านเดี่ยวจำนวน ๒๐๐ หลัง บนเนื้อที่ประมาณ ๘๐ ไร่ (บริเวณเขตพระโขนงถึงเขตคลองตัน) และดำเนินการต่อเนื่องกันมาอีกหลายโครงการ

ต่อมาในช่วงหลังปี พ.ศ. ๒๕๑๐ มีภาคเอกชนเข้ามาดำเนินธุรกิจการจัดสรรที่ดินและที่อยู่อาศัยจำนวนมากขึ้น โดยผู้จัดสรรที่ดินภาคเอกชนสามารถเข้ามาทำธุรกิจได้โดยเสรี เพราะไม่มีกฎหมายควบคุมโดยตรง ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินดังกล่าวมีทั้งประสบความสำเร็จได้ผลกำไรจากการลงทุนและเกิดความล้มเหลวจนขาดทุน อันส่งผลกระทบต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ทำให้ประชาชนได้รับความเดือดร้อน รัฐบาลจึงตรากฎหมายเพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดินขึ้นเป็นครั้งแรก โดยออกประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ เพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดินเป็นกรณีเฉพาะ เนื่องจากมีผู้ดำเนินธุรกิจ

^๔สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, “การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร,” หน้า ๑ - ๒, สืบค้นเมื่อวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๖๗, <http://www.stabundamrong.go.th/web/manual/dol/dol26.pdf>.

การจัดสรรที่ดินเป็นจำนวนมาก เป็นเหตุให้มีการพิพาทกัน อีกทั้งการวางแผนผังโครงการหรือวิธีการในการจัดสรรที่ดินก็ไม่ถูกต้องตามหลักวิชาการผังเมือง จึงจำเป็นต้องมีกฎหมายเพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชนให้เป็นไปด้วยความเรียบร้อย เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และเพื่อผลในทางเศรษฐกิจ สังคม และการผังเมือง^๙ โดยประกาศของคณะปฏิวัติดังกล่าวมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒๘ มกราคม ๒๕๑๖ และคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินตามประกาศฉบับนี้ ได้พิจารณาออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินฉบับแรกให้แก่ บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด “โครงการเมืองทองนิเวศน์” เมื่อวันที่ ๔ กันยายน ๒๕๑๗ โดยในช่วงแรกของการบังคับใช้กฎหมายการจัดสรรที่ดินนั้น ปรากฏว่ายังมีผู้ดำเนินการขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินไว้เป็นแปลงย่อยเพื่อการจำหน่าย แต่มิได้ยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินอยู่อีกจำนวนมาก เนื่องจากยังมีความกังวลว่าการกระทำดังกล่าวจะเข้าลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าวหรือไม่ จึงเป็นที่มาของการผ่อนผันให้ผู้ดำเนินการแบ่งแยกที่ดินเพื่อการจำหน่าย แต่มิได้ยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย สามารถยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินย้อนหลังได้ จนกระทั่งปี พ.ศ. ๒๕๓๐ จึงให้ยกเลิกการผ่อนผันและให้ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินทุกรายต้องดำเนินการตามขั้นตอนของกฎหมายให้ถูกต้อง จึงจะดำเนินการรังวัดแบ่งแยกที่ดินและจำหน่ายที่ดินแปลงย่อยให้แก่บุคคลทั่วไปได้

ทั้งนี้ เนื่องจากประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ได้ใช้บังคับมาเป็นเวลากว่า ๒๘ ปี พบว่ายังมีหลักการและรายละเอียดที่ไม่สอดคล้องกับสภาพของสังคม และการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของภาคเอกชน เช่น การกำหนดมาตรการในการบำรุงรักษา สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ การพิจารณาในการอนุญาตและการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ดังนั้น รัฐบาลในขณะนั้นจึงได้นำปัญหาที่เกิดขึ้นในธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในช่วงที่เกิดวิกฤติทางเศรษฐกิจของประเทศ มาวิเคราะห์และหาวิธีการที่จะส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านการจัดสรรที่ดินเป็นธุรกิจที่มั่นคงต่อไปในอนาคต โดยมีหลักการที่จะให้ความคุ้มครองแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และกระจายอำนาจในการพิจารณาใบอนุญาตให้สะดวก รวดเร็ว ลดปัญหาและอุปสรรคต่าง ๆ ในการประกอบธุรกิจ เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย จึงได้ตรากฎหมายจัดสรรที่ดินฉบับใหม่ขึ้น ได้แก่ พระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๔๓ เพื่อกำกับการประกอบธุรกิจ การพัฒนาที่ดินของเอกชน นอกจากนี้ ได้มีหลักการสำคัญในเรื่องการได้สิทธิในที่ดินจัดสรรและการกำหนดให้ มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไว้ด้วย

การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในต่างประเทศ

รัฐฟลอริดา สหรัฐอเมริกา^{๑๐}

ในรัฐฟลอริดา สหรัฐอเมริกา มีกฎหมายเกี่ยวกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ชื่อว่า “Homeowner Association Chapter 720, F.S.” โดยบทนิยามคำว่า “Homeowner Association” ได้บัญญัติไว้ในมาตรา ๗๒๐.๓๐๑ หมายถึงสมาคมตามกฎหมายของรัฐฟลอริดาซึ่งมีหน้าที่รับผิดชอบในการบริหาร ชุมชน โดยสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนเป็นของเจ้าของที่ดินแต่ละแปลง และการเป็นสมาชิกนั้น เป็นเงื่อนไขบังคับในการเข้าเป็นเจ้าของที่ดิน โดยสมาคมมีอำนาจที่จะประเมินเรียกเก็บค่าธรรมเนียม

^๙ เหตุผลในประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕.

^{๑๐} ฐาวิต แซ่อึ้ง, “ปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร,” วารสารบัณฑิตศึกษานิติศาสตร์ ปีที่ ๑๒ ฉบับที่ ๒ เดือนเมษายน - มิถุนายน ๒๕๖๒, หน้า ๒๕๓ - ๒๕๔.

ซึ่งหากไม่ชำระจะถือเป็นหนี้ที่ติดไปกับที่ดินแต่ละแปลง แต่ไม่รวมไปถึงเขตพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หรือโครงการอื่นที่เกี่ยวข้องกับการได้สิทธิทางภาระภาษีที่เกิดขึ้น

การจัดตั้ง Homeowner Associations จะอยู่ในรูปแบบของสมาคมประเภทไม่หวังผลกำไร (Corporation not for Profit) โดยเบื้องต้นเจ้าของโครงการ (Developer) จะเป็นผู้ก่อตั้ง รวมทั้งกำหนด วัตถุประสงค์ ระเบียบ และข้อบังคับ ตลอดจนควบคุมการบริหารงาน แล้วจึงถ่ายโอนอำนาจการควบคุมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในเวลาต่อมา กล่าวคือ การก่อตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของรัฐฟลอริดา กฎหมาย บังคับให้มีการจัดตั้งตั้งแต่เริ่มโครงการ โดยในช่วงแรกให้ผู้จัดสรรเป็นผู้บริหารก่อน แล้วจึงกำหนดกฎเกณฑ์ บางประการให้มีการถ่ายโอนอำนาจในการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต่อไป โดยหลักเกณฑ์ในการเปลี่ยนถ่ายหรือโอนอำนาจในการบริหารควบคุม (Transition or Turnover) ได้บัญญัติไว้ในมาตรา ๗๒๐.๓๐๗ (๑) ดังนี้

(a). ภายใน ๓ เดือน หลังจากที่บ้านจัดสรรในโครงการรวมร้อยละ ๙๐ ได้โอนให้แก่ผู้ซื้อที่ดิน จัดสรรแล้ว

(b). เมื่อบ้านจัดสรรในโครงการได้โอนไปยังผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของ หมู่บ้านจัดสรร

(c). กรณีที่เจ้าของโครงการละทิ้งหรือไม่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือทรัพย์สิน ส่วนกลางของหมู่บ้านจัดสรร โดยมีข้อสันนิษฐานการละทิ้งว่าไม่จ่ายเงินบำรุงดูแลรักษาสาธารณูปโภค เป็นเวลามากกว่า ๒ ปี

(d). เข้าหลักเกณฑ์กรณีที่เกี่ยวข้องกับเจ้าของโครงการล้มละลาย

(e). เจ้าของโครงการไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินจัดสรรอันเนื่องมาจากการถูกบังคับจำนอง

(f). ผู้พิทักษ์ทรัพย์ที่แต่งตั้งโดยศาลในกรณีใช้เวลาในการถ่ายโอนการบริหารจัดการนานกว่า ๓๐ วัน หรือถ้ามีเหตุว่าการถ่ายโอนการบริหารจัดการอาจเกิดผลเสียหรือส่งผลกระทบต่ออื่น ๆ ต้องกระทำ ภายใน ๓๐ วันนับแต่วันที่มีการตั้งผู้พิทักษ์ทรัพย์

จะเห็นได้ว่า กฎหมายของรัฐฟลอริดาได้กำหนดให้ Homeowner Association มีหน้าที่ บริหารจัดการชุมชน และเจ้าของที่ดินจะต้องเป็นสมาชิกและจ่ายค่าธรรมเนียม ซึ่งหากไม่ชำระจะเกิด หนี้ติดกับที่ดินนั้น ๆ โดยในระยะแรกกำหนดให้ผู้จัดสรรเป็นผู้บริหารก่อน แล้วจึงมีการถ่ายโอนอำนาจ ในการบริหารให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยมีประเด็นที่น่าสนใจ คือ กรณีการจัดตั้งนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรรภายใน ๓ เดือน หลังจากที่บ้านจัดสรรในโครงการรวมร้อยละ ๙๐ ได้โอนให้แก่ผู้ซื้อที่ดิน จัดสรรแล้ว และกรณีที่เจ้าของโครงการละทิ้งหรือไม่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือทรัพย์สิน ส่วนกลางของหมู่บ้านจัดสรร โดยมีข้อสันนิษฐานการละทิ้งว่าไม่จ่ายเงินบำรุงดูแลรักษาสาธารณูปโภค เป็นเวลามากกว่า ๒ ปี

รัฐนิวเซาท์เวลส์ ประเทศออสเตรเลีย^{๑๑}

รัฐนิวเซาท์เวลส์ ประเทศออสเตรเลีย ได้แบ่งชนิดของโครงการที่อยู่อาศัยออกเป็น ๒ ประเภท คือ

๑. Strata Schemes คือ โครงการที่พักอาศัยในรูปแบบตึก (Building) หรือตึกหลาย ๆ หลังรวมกัน (Collection of Building) ที่บุคคล (Owner) สามารถถือกรรมสิทธิ์ในพื้นที่ที่ถูกแบ่งเป็นส่วน ๆ ในขณะเดียวกันก็มีกรรมสิทธิ์ร่วมในพื้นที่ที่เป็นที่สาธารณะหรือทรัพย์สินส่วนกลาง (Common Property)

^{๑๑}เรื่องเดียวกัน, หน้า ๒๕๕ - ๒๕๖.

เช่น ทางเดิน บันได ผนัง หรือสนามหญ้า ซึ่งพื้นที่ในส่วนดังกล่าวจะอยู่ในความรับผิดชอบของนิติบุคคลที่เรียกว่า “Owners Corporation”

๒. Community Schemes คือ การจัดสรรที่ดินแบ่งออกเป็นส่วน ๆ โดยกำหนดให้มีพื้นที่สาธารณะ หรือพื้นที่ส่วนกลาง (Association Property) เช่น ถนน ร้านค้า ศูนย์กีฬา หรือสวนสาธารณะ โดยกำหนดให้มี “Association” เป็นนิติบุคคลในการดูแลพื้นที่ดังกล่าว โดยกระบวนการของการจัดสรรที่ดินเริ่มต้นจากผู้จัดสรรยื่นผังโครงการจดทะเบียนที่ NSW Land Registry Services และจะต้องมีการจัดตั้ง Association ทันที และให้ทรัพย์สินส่วนกลางของโครงการโอนไปเป็นของนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรรต่อไป

ทั้งนี้ ในช่วงแรก Association จะอยู่ภายใต้การควบคุมการบริหารของเจ้าของโครงการ จนที่ดินจัดสรรในโครงการขายออกไปเป็นจำนวน ๑ ใน ๓ ของโครงการทั้งหมด กฎหมายจะกำหนดให้มีการจัดประชุมประจำปี (First Annual General Meeting) ขึ้น เพื่อให้มีการเลือกคณะกรรมการในการบริหาร (Committee of Association) แทนเจ้าของโครงการ และเจ้าของโครงการมีหน้าที่ที่ต้องส่งมอบอำนาจและเอกสารหรือรายงานต่าง ๆ ให้แก่ Association ต่อไป

อย่างไรก็ตาม หากเวลาช่วงแรก (The Initial Period) สิ้นสุดลง กฎหมายกำหนดให้ภายใน ๒ เดือน ผู้จัดสรรต้องจัดให้มีการประชุมครั้งแรก (First Annual General Meeting) โดยในการประชุมครั้งแรกนี้จะเป็นการประชุมตั้งคณะกรรมการบริหาร Association หรือที่เรียกว่า “Executive Committee” ขึ้น ซึ่งคณะกรรมการบริหาร Association นี้อาจจะจ้างบริษัทเอกชนจากภายนอกเข้ามาบริหารจัดการก็ได้ เมื่อมีคณะกรรมการบริหารชุดใหม่แล้ว กฎหมายกำหนดให้เจ้าของโครงการต้องส่งมอบเอกสารต่าง ๆ นโยบาย และแผนผังโครงการ รวมทั้งบัญชีรายรับรายจ่ายทั้งหมด ตลอดจนอำนาจในการบริหารจัดการให้แก่คณะกรรมการบริหาร Association ต่อไป^{๑๒}

นอกจากนี้ หากไม่สามารถจัดให้มีการประชุมครั้งแรก (First Annual General Meeting) ได้เนื่องจากเจ้าของโครงการ (The Original Proprietor) ไม่ดำเนินการให้มีการประชุมดังกล่าว กฎหมายให้อำนาจลูกบ้านหรือผู้อยู่อาศัยมีหนังสือแจ้งไปยัง Adjudicator เพื่อให้เข้ามาดำเนินการให้มีการจัดประชุมครั้งแรก (First Annual General Meeting) ขึ้น^{๑๓} เพื่อให้มีการเลือกคณะกรรมการเข้ามาบริหาร Association^{๑๔}

กล่าวโดยสรุป กระบวนการจัดสรรที่ดินมีบทบาทสำคัญในการพัฒนาเมืองและชุมชนให้เป็นไปตามมาตรฐานที่เหมาะสม รวมถึงการวางแผนใช้ประโยชน์จากทรัพยากรที่ดินในแต่ละพื้นที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งรวมถึงการจัดสรรที่ดินเพื่อสร้างที่อยู่อาศัย พื้นที่สีเขียว สถานที่สาธารณะ และระบบสาธารณูปโภค รวมทั้งพื้นที่เชิงพาณิชย์ การวางแผนและการจัดสรรที่ดินที่ดีจึงเป็นปัจจัยสำคัญที่ช่วยสร้างความยั่งยืนที่ดีให้แก่ชุมชน ส่งเสริมเศรษฐกิจท้องถิ่น ลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และสร้างสังคมที่ยั่งยืน ซึ่งร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. มีวัตถุประสงค์เพื่อแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพการณ์ในปัจจุบัน โดยกำหนดหลักการให้ผู้ซื้อที่ดินในโครงการจัดสรรที่ดินสามารถเริ่มจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เองในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดิน

^{๑๒}Community Land Management Act 1989 - section 9 (3).

^{๑๓}Community Land Management Act 1989 - section 11 (1).

^{๑๔}ณัฐวดี แซ่อึ้ง, “ปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร,” (วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, ๒๕๖๑), หน้า ๕๗.

ไม่ดำเนินการให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลอื่นตามกฎหมาย หรือมิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ทั้งนี้ เพื่อให้สามารถบริหารจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในหมู่บ้านจัดสรรของตนเองให้เหมาะสมกับบริบทของสังคมในปัจจุบัน รวมทั้งแก้ไขระยะเวลาการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค โดยให้กำหนดในข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ด้วย ทั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบันและไม่ก่อให้เกิดภาระแก่ประชาชน

ข้อมูลทางวิชาการที่เกี่ยวข้องกับร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
บทความ เรื่อง “ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร”*

ในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ มีกระบวนการ ดังนี้

๑. ผู้จัดสรรที่ดิน

เมื่อครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดแล้ว หากผู้จัดสรรที่ดินประสงค์ขอพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินดังกล่าว ต้องดำเนินการ ดังนี้

๑.๑ ให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นความประสงค์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดในพื้นที่ที่โครงการจัดสรรที่ดินนั้นตั้งอยู่ เพื่อให้ออกไปตรวจสอบระบบสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นตามแผนผังโครงการว่ายังคงมีสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นหรือไม่

๑.๒ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดแล้วแต่กรณี อาจจะแต่งตั้งคณะอนุกรรมการหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดไปตรวจสอบระบบสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรร โดยให้ดำเนินการ ดังนี้

๑.๒.๑ กรณีตรวจสอบแล้วปรากฏว่าระบบสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นตามแผนผังโครงการยังคงมีสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น ให้ประธานคณะอนุกรรมการออกหนังสือรับรองผลการตรวจสอบไว้เพื่อใช้เป็นหลักฐานประกอบการดำเนินการตามมาตรา ๔๔ ต่อไป โดยหนังสือรับรองผลการตรวจสอบดังกล่าวมีระยะเวลาการรับรองให้ใช้ ๑ ปีนับแต่วันที่ออกหนังสือ เมื่อครบกำหนดอายุในหนังสือรับรองแล้ว หากผู้จัดสรรที่ดินยังดำเนินการเพื่อพ้นจากหน้าที่ตามมาตรา ๔๔ ไม่แล้วเสร็จ ก็ต้องมีการยื่นคำขอให้ออกไปตรวจสอบระบบสาธารณูปโภค เพื่อออกหนังสือรับรองใหม่

๑.๒.๒ กรณีผลการตรวจสอบแล้วปรากฏว่าผู้จัดสรรที่ดินไม่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นหรือกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดให้ผิดไปจากแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ให้คณะกรรมการหรือคณะอนุกรรมการซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินดังกล่าวแต่งตั้ง มีอำนาจตามมาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ที่จะสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อให้สาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรคงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น โดยกำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการ เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการแล้ว จึงออกหนังสือรับรองผลการตรวจสอบให้ไว้เป็นหลักฐาน

* สรวุฒิ ทัทภวิมล ผู้อำนวยการส่วนมาตรฐานการจัดสรรที่ดิน สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน, “ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร,” สืบค้นเมื่อวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๖๗, https://www.dol.go.th/Knowledge/estate_niti.pdf.

๑.๓ ผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรพร้อมกับส่งบัญชีทรัพย์สินที่จะโอนให้ทราบ ดังนี้

๑.๓.๑ ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด พร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ให้ระบุจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบไว้ด้วย ซึ่งจำนวนเงินดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่าที่ระบุไว้ในสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค (ถ้ามี) กรณีโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตได้จัดให้มีบริการสาธารณะ ให้แสดงบัญชีทรัพย์สินที่เป็นบริการสาธารณะทั้งหมดและที่ประสงค์จะโอนไว้ด้วย

๑.๓.๒ ผู้จัดสรรที่ดินทำเป็นหนังสือแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายโดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร พร้อมแนบรายการบัญชีทรัพย์สินตามข้อ ๑.๓.๑ เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดประชุมร่วมกันเพื่อมีมติเห็นชอบจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นเพื่อรับโอนทรัพย์สินจากผู้จัดสรรที่ดินไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาต่อไป

การส่งหนังสือแจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ต้องทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ทั้งนี้ ภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้ถือตามความหมายที่กำหนดไว้ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๙ ข้อ ๔ ซึ่งกำหนดบทนิยามคำว่า “ภูมิลำเนา” หมายความว่า ถิ่นที่อยู่อันบุคคลนั้นได้พักอาศัยอยู่เป็นแหล่งสำคัญ หรือที่ได้ใช้ประกอบกิจการงาน หรือตามที่ปรากฏในหลักฐานทะเบียนราษฎร หรือที่ซึ่งได้แจ้งไว้ครั้งสุดท้ายต่อสำนักงานที่ดิน และในกรณีที่ให้บุคคลนำหนังสือแจ้งไปส่งแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จะต้องมีหลักฐานการรับหนังสือของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือบุคคลที่บรรลุนิติภาวะที่อยู่หรือทำงานในที่นั้นได้ลงชื่อรับหนังสือไว้จึงจะถือเป็นการแจ้งไปยังผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ถูกต้อง

๑.๓.๓ ผู้จัดสรรที่ดินต้องปิดประกาศสำเนาหนังสือแจ้งตามข้อ ๑.๓.๒ และบัญชีทรัพย์สินตามข้อ ๑.๓.๑ ไว้ในที่เปิดเผย ณ บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรรไว้ตามกำหนดระยะเวลาที่ระบุในหนังสือแจ้งด้วย ทั้งนี้ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องกำหนดระยะเวลาสำหรับให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้มีเวลารวมตัวกันเพื่อตัดสินใจว่าจะมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นหรือไม่ ซึ่งต้องมีเวลาไม่น้อยกว่า ๑๘๐ วันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับทราบและปิดประกาศครบถ้วนแล้ว

๑.๓.๔ ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่อำนวยความสะดวกในด้านเอกสารบัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และสถานที่ประชุม

๑.๓.๕ ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ต้องส่งมอบเงินที่ต้องรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ได้จัดตั้งขึ้น

๒. ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

เมื่อได้รับหนังสือแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินให้ประชุมจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในบัญชีทรัพย์สินไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาแล้ว จะต้องดำเนินการ ดังนี้

๒.๑ รวมตัวกันจัดประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อพิจารณาในเรื่องการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นว่าจะจัดตั้งหรือไม่ หากมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและเห็นชอบกับข้อบังคับแล้ว ให้ที่ประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่งตั้งบุคคลขึ้นทำหน้าที่เป็นตัวแทนในการยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทั้งนี้ จำนวนคะแนนเสียงของผู้ซื้อที่เห็นชอบให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต และในการลงคะแนนเสียงให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละแปลง มีเสียงเท่ากับ ๑ คะแนนเสียง ถ้าหากผู้ซื้อได้แบ่งที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตออกไปอีก ให้ถือว่าผู้ซื้อที่ดินแปลงคงเหลือและผู้ซื้อที่ดินแปลงที่ได้แบ่งแยกออกไปมีเสียงรวมกันเท่ากับ ๑ คะแนนเสียง เช่นเดียวกับเจ้าของรวม

๒.๒ ตัวแทนผู้ซื้อที่ดินจัดสรร มีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่มีการประชุมเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และต้องนำหลักฐานซึ่งประกอบด้วย รายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ข้อบังคับ หลักฐานการแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบ บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ (หลักฐานตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕) และหลักฐานการตรวจสอบสาธารณูปโภค (หลักฐานตามที่กำหนดไว้ในระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๔๙) เพื่อยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ภายใน ๓๐ วันนับแต่วันที่ที่ประชุมที่ดินจัดสรรมีมติ

๒.๓ การจัดทำข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕ ข้อ ๓ กำหนดให้ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้

- (๑) ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- (๒) วัตถุประสงค์
- (๓) ที่ตั้งสำนักงาน
- (๔) ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการ การเลือกตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง การเริ่มดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่ง และการประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรซึ่งต้องประชุมอย่างน้อยปีละ ๒ ครั้ง
- (๕) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชีและการเงิน
- (๖) ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิก
- (๗) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่
- (๘) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ
- (๙) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

๒.๔ เอกสารหลักฐานที่ตัวแทนที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องยื่นประกอบคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มีดังนี้

(๑) รายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่มีการลงมติด้วยคะแนนเสียงจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่มีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเห็นชอบข้อบังคับ และแต่งตั้งตัวแทนในการยื่นคำขอจดทะเบียน

(๒) ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จำนวน ๒ ชุด

(๓) หลักฐานการรับแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการตามมาตรา ๔๔ (๑)

(๔) บัญชีทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต พร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน (แปลงสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ)

(๕) หลักฐานการปิดประกาศสำเนาหนังสือแจ้ง ณ บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร

(๖) หนังสือรับรองการตรวจสอบสภาพสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการ

(๗) หลักฐานการส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน (ถ้ามี)

๓. พนักงานเจ้าหน้าที่

๓.๑ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้พิจารณาความถูกต้องครบถ้วนตามกฎหมายของเอกสารและรายการดังต่อไปนี้

(๑) คำขอและเอกสารหลักฐานตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

(๒) ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(๓) หลักฐานรายงานการประชุม

(๔) หนังสือรับรองการตรวจสอบสภาพสาธารณูปโภค (มีระยะเวลาการรับรอง ๑ ปีนับแต่วันออกหลักฐาน)

(๕) หลักฐานการส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค (ถ้ามี)

(๖) หลักฐานการแจ้งของผู้จัดสรรที่ดินและการรับแจ้งของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

(๗) หลักฐานการปิดประกาศ

(๘) หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน (แปลงสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ)

๓.๒ กรณีพิจารณาแล้วเห็นว่า คำขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด ให้สั่งไม่รับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

กรณีพิจารณาแล้วเห็นว่า เอกสารและรายการตามข้อ ๓.๑ ไม่ถูกต้อง ให้แจ้งผู้ขอเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมให้ถูกต้องภายในเวลาที่กำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า ๑๕ วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง เมื่อผู้ขอดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมแล้วจึงพิจารณาดำเนินการตามข้อต่อไป

๓.๓ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพิจารณาคำขอแล้วเห็นว่าเอกสารและรายการตามข้อ ๓.๑ ถูกต้องครบถ้วนตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด ให้ปิดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา สำนักงานเขตหรือ

ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ สำนักงานหรือที่ทำการองค์รปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งที่ดินที่ทำการจัดสรรนั้นตั้งอยู่ และบริเวณที่ทำการจัดสรรแห่งละ ๑ ฉบับ มีกำหนด ๓๐ วัน

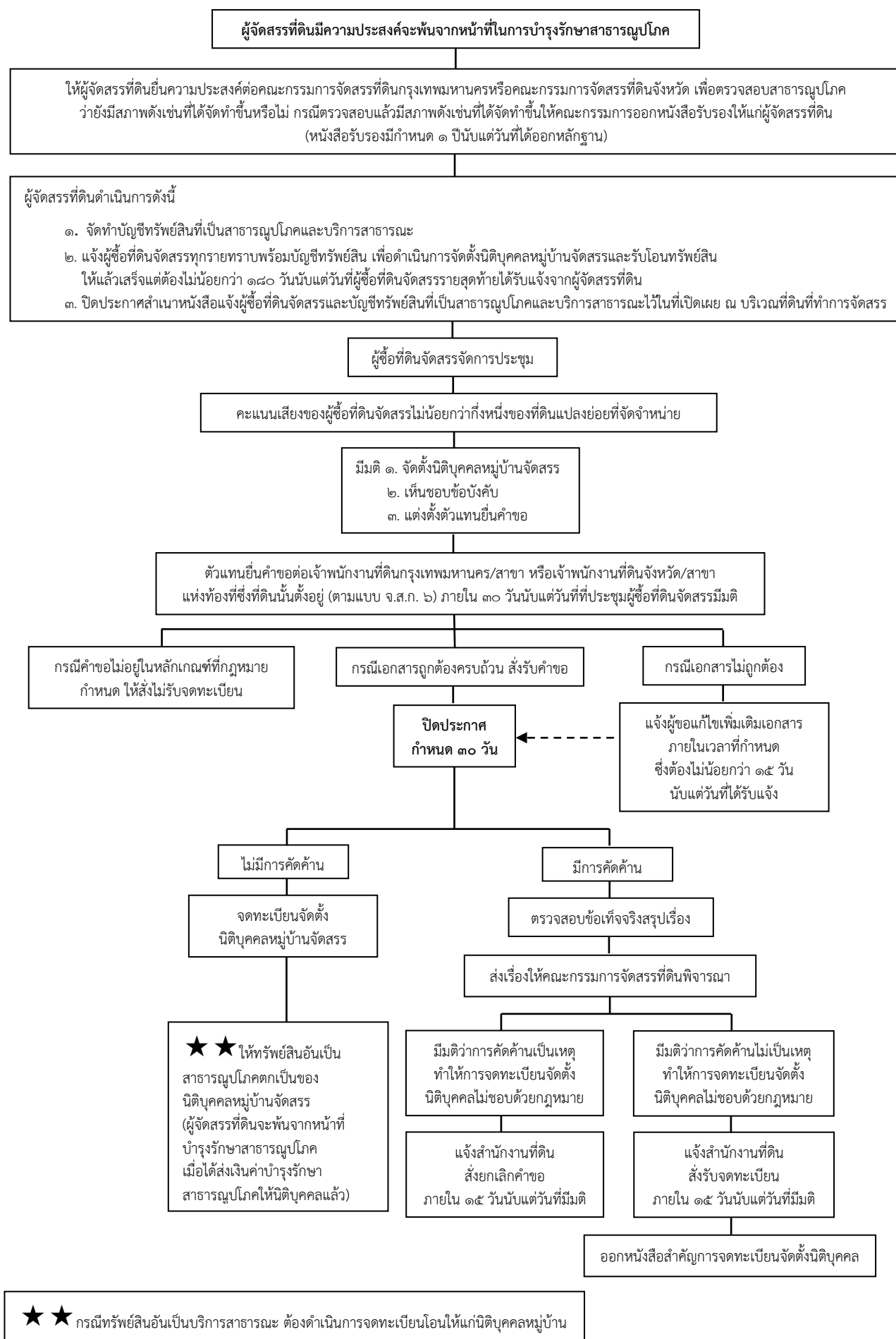
เมื่อครบกำหนดระยะเวลาและไม่มีผู้คัดค้าน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาส่งรับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามที่กำหนดในกฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕

กรณีมีผู้คัดค้านภายในกำหนดระยะเวลา โดยอ้างเหตุว่าการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมิได้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎหมายกำหนด ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตรวจสอบข้อเท็จจริงและสรุปเรื่องให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณาโดยเร็ว เมื่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินดังกล่าวเห็นเป็นประการใด ให้แจ้งผู้คัดค้านและเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาทราบภายใน ๑๕ วัน ทั้งนี้ หากพิจารณาแล้วเห็นว่าการคัดค้านดังกล่าวเป็นเหตุให้การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งยกเลิกคำจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น แต่หากพิจารณาแล้วเห็นว่าการคัดค้านไม่เป็นเหตุทำให้การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาส่งรับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

๓.๔ เมื่อได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้บรรดาทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ส่วนทรัพย์สินอันเป็นบริการสาธารณะต้องดำเนินการจดทะเบียนโอนให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หากไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาจดแจ้งให้ถือว่าสูญหาย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนเพื่อดำเนินการต่อไป

๓.๕ เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้ส่งมอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ต้องรับผิดชอบให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้น

ทั้งนี้ ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร สามารถสรุปเป็นแผนภาพได้ ดังนี้



ข้อมูลทางวิชาการที่เกี่ยวข้องกับร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. บทความ เรื่อง “การจัดเก็บค่าใช้จ่ายในโครงการจัดสรรที่ดิน”*

ปัญหาที่ผู้ซื้อที่ดินจากโครงการจัดสรรต้องรู้ ได้แก่ ภาระหน้าที่ในการจ่ายเงินค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ ทั้งนี้ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้บัญญัติให้ทรัพย์สินในโครงการจัดสรรที่ดินมี ๒ ลักษณะ ได้แก่ ๑. ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภค และ ๒. ทรัพย์สินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ดังนั้น เงินที่ผู้ซื้อที่ดินในโครงการจัดสรร จึงมีที่มาและเงื่อนไขในการเรียกเก็บที่แตกต่างกัน ดังนี้

๑. สาธารณูปโภค

“สาธารณูปโภค” หมายถึง สิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรใช้ประโยชน์ร่วมกันตามสัญญาหรือแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต ซึ่งมาตรา ๔๓ ได้บัญญัติตัวอย่างของสาธารณูปโภคไว้ เช่น ถนน สวน และสนามเด็กเล่น โดยให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น ดังนั้น ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคที่เกิดขึ้น จึงเป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะต้องรับผิดชอบ จะเรียกเก็บจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ได้ เช่น ค่าใช้จ่ายในการดูแลบำรุงรักษาสวนสาธารณะ ค่าจ้างคนดูแลสวน ค่ารดน้ำต้นไม้ ตัดแต่งกิ่งไม้ ใส่ปุ๋ยพรวนดิน หรือเก็บกวาดใบไม้ ถือเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคเช่นกัน อย่างไรก็ตาม มีคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๕๖๕ - ๖๕๖๗/๒๕๕๐ วินิจฉัยว่า การที่สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดิน คือ โจทก์ได้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจ่ายอ้อมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร ให้เป็นหน้าที่ของโจทก์ที่จะต้องบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ข้อ ๓๐ วรรคหนึ่ง อันมีผลใช้บังคับในขณะที่โจทก์ทำการจัดสรรที่ดินก็ตาม แต่กฎหมายก็มิได้มีบทบัญญัติห้ามมิให้ผู้จัดสรรเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคจากผู้ซื้อที่ดินในอัตราที่เหมาะสมเป็นธรรม เมื่อจำเลยทั้งสามตกลงชำระค่าใช้จ่ายการบำรุงดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้ร่วมกับผู้ซื้อรายอื่น ๆ ในโครงการที่เกี่ยวกับสวนสาธารณะตามที่ระบุไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายบ้านพร้อมที่ดิน จำเลยทั้งสามจึงต้องผูกพันตามข้อสัญญานั้น ข้อตกลงที่ให้จำเลยทั้งสามเฉลี่ยค่าใช้จ่ายดังกล่าวหาได้เป็นการขัดต่อประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๓๐ แต่อย่างใดไม่ โจทก์ย่อมมีสิทธิเรียกให้จำเลยทั้งสามชำระค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามข้อสัญญาได้

เมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๔๙ ประกอบกับระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่าย หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภค และการจัดทำบัญชี พ.ศ. ๒๕๔๔ กำหนดให้คณะกรรมการหมู่บ้านกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเสนอให้ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกเห็นชอบ เมื่อที่ประชุมใหญ่สมาชิกเห็นชอบให้จัดเก็บในอัตราใดแล้ว

* ส่วนมาตรฐานการจัดสรรที่ดิน สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน, “การจัดเก็บค่าใช้จ่ายในโครงการจัดสรรที่ดิน,” สืบค้นเมื่อวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๖๗, https://www.dol.go.th/Knowledge/estate_fee.pdf.

ผู้ที่ซื้อที่ดินในโครงการจัดสรรทุกแปลงและผู้จัดสรรที่ดินสำหรับแปลงที่ยังจำหน่ายไม่ได้ หรือได้โอนคืนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดินต้องเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มีหน้าที่ต้องออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคต่อไป

๒. บริการสาธารณะ

“บริการสาธารณะ” หมายถึง การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๒๓ (๔) ทั้งนี้ เมื่อตรวจสอบจากโครงการจัดสรรที่ดินจะพบว่ามีการบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรที่ดินได้กำหนดไว้ในโครงการ เช่น

(๑) การให้บริการรักษาความปลอดภัย ได้แก่ ค่าจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย และการบำรุงรักษาล้อมวงจรปิด

(๒) การรักษาความสะอาด ได้แก่ ค่าจ้างพนักงานกวาดถนน

(๓) การให้บริการจ่ายกระแสไฟฟ้าส่องสว่างบริเวณส่วนกลาง

(๔) การให้บริการจัดเก็บขยะ

(๕) การให้บริการน้ำประปาสำหรับพนักงานอุปโภคบริโภค

(๖) การให้บริการสโมสรสรวายน้ำ

(๗) การบริหารจัดการบริการสาธารณะ ได้แก่ ค่าจ้างผู้จัดการ เจ้าหน้าที่ธุรการ ช่างซ่อมบำรุงเบื้องต้น และค่าวัสดุสำนักงาน

เงินค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะมีการบัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๕๓ ว่า “การจัดให้มีและการบำรุงรักษาบริการสาธารณะให้นำความในมาตรา ๕๐ มาใช้บังคับโดยอนุโลม ทั้งนี้ ให้เรียกเก็บค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะได้ตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดให้ความเห็นชอบ” ดังนั้น หากผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดิน ย่อมสามารถขออนุมัติจัดเก็บเงินค่าใช้จ่าวดังกล่าวได้ และมีสิทธิเรียกเก็บค่าใช้จ่าวดจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดให้ความเห็นชอบไว้ โดยที่การจัดเก็บเงินค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะมีลักษณะแบบเหมาจ่ายเป็นรายเดือน ดังนั้น เมื่อผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ต้องจัดบริการสาธารณะให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามคำมั่นที่กำหนดไว้ตามแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต ผู้ซื้อที่ดินย่อมต้องมีหน้าที่ชำระค่าใช้บริการสาธารณะตามที่ได้รับอนุญาตนับตั้งแต่มีการให้บริการ ทั้งนี้ หากผู้จัดสรรที่ดินได้เก็บเงินค่าใช้บริการสาธารณะไปจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้วย่อมอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดสรรที่ดินที่จะต้องจัดทำบัญชีรายรับรายจ่ายการให้บริการสาธารณะเป็นประจำทุกเดือน และเปิดโอกาสให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตรวจสอบการใช้จ่ายได้ หรืออาจปิดประกาศบัญชีรายรับรายจ่ายดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผยภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร

บทสัมภาษณ์ความเห็นทางวิชาการ
เกี่ยวกับร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
(คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)

โดย นายทวี เป็นหะชัน นางแมนเขียน เชาว์ศิลป์ และนางสารินี กุลสวัสดิ์ ผู้ทรงคุณวุฒิจากกรมที่ดิน
(ในฐานะหน่วยงานผู้เสนอร่างพระราชบัญญัติ)

นายวรชัย แสนสีระ

นิติกรชำนาญการ กลุ่มงานพัฒนากฎหมาย

สำนักกฎหมาย สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา ผู้สัมภาษณ์

บทสัมภาษณ์ความเห็นทางวิชาการฉบับนี้ กลุ่มงานพัฒนากฎหมาย สำนักกฎหมาย สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา ได้รับความอนุเคราะห์ในการสัมภาษณ์จาก นายทวี เป็นหะชัน ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ นางแมนเขียน เชาว์ศิลป์ ผู้อำนวยการสำนักกฎหมาย และนางสารินี กุลสวัสดิ์ ผู้อำนวยการส่วนมาตรฐานการจัดสรรที่ดิน สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน ในฐานะหน่วยงานผู้เสนอร่างพระราชบัญญัติ โดยมี นางสาวเพลินตา ตันรังสรรค์ ผู้บังคับบัญชากลุ่มงานพัฒนากฎหมาย และนายวรชัย แสนสีระ นิติกรชำนาญการ กลุ่มงานพัฒนากฎหมาย สำนักกฎหมาย สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา เป็นผู้สัมภาษณ์ รวมทั้งข้าราชการกลุ่มงานพัฒนากฎหมาย เข้าร่วมสังเกตการสัมภาษณ์ เมื่อวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๖๗ เวลา ๙.๓๐ นาฬิกา ณ ห้องประชุม ๓๐๒ ชั้น ๓ อาคารรัฐสภา โดยเป็นการสัมภาษณ์ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (Zoom Meeting) ทั้งนี้ เพื่อเป็นข้อมูลทางวิชาการประกอบการพิจารณาของสมาชิกวุฒิสภาในการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. โดยมีสาระสำคัญตามประเด็นการสัมภาษณ์สรุปได้ ดังนี้



ประเด็นคำถามจากร่างพระราชบัญญัติ

๑. ขอทราบถึงปัญหา อุปสรรค เหตุผลและความจำเป็นในการเสนอร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

นางแมนเขียน เชาร์ศิลป์ : กรมที่ดิน ในฐานะหน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบในการบังคับใช้กฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งได้มีการแก้ไขครั้งล่าสุดเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๕๘ โดยเป็นการแก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) ซึ่งตามรัฐธรรมนูญ มาตรา ๗๗ และพระราชบัญญัติหลักเกณฑ์การจัดทำร่างกฎหมายและการประเมินผลสัมฤทธิ์ของกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๖๒ บัญญัติให้มีการทบทวนกฎหมายทุก ๕ ปี กรมที่ดิน จึงมีหน้าที่ต้องดำเนินการพิจารณาศึกษาและทบทวนกฎหมายที่อยู่ในความรับผิดชอบเพื่อประกอบการประเมินผลสัมฤทธิ์ของกฎหมายภายในกรอบระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด ดังนั้น จึงได้รับฟังความคิดเห็นในการประเมินผลสัมฤทธิ์พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และฉบับที่แก้ไขเพิ่มเติม คือ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ เพื่อรับฟังความคิดเห็นของผู้เกี่ยวข้อง ทั้งหน่วยงานภาครัฐ หน่วยงานภาคเอกชน บุคลากรของกรมที่ดิน และประชาชนทั่วไป ด้วยวิธีการต่าง ๆ ที่หลากหลาย เช่น ระบบกลางทางกฎหมาย ระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของกรมที่ดิน และการสอบถามไปยังบุคคลหรือองค์กรที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เพื่อนำผลการรับฟังความคิดเห็นนั้นมาประกอบการวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากกฎหมายดังกล่าว



นางแมนเขียน เชาร์ศิลป์
ผู้อำนวยการสำนักกฎหมาย กรมที่ดิน

นายทวี เป็นหะชัน : กฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดินฉบับแรกในประเทศไทย คือ ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ซึ่งใช้บังคับมารวมระยะเวลาประมาณ ๒๘ ปี กระทั่งมีการตราพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ขึ้นใช้บังคับแทนประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับดังกล่าว กรณีจึงสามารถแบ่งการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายออกเป็น ๒ ช่วง ช่วงแรกคือ โครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ และช่วงที่สองคือ โครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับใบอนุญาตตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน

โดยโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ เมื่อประกาศของคณะปฏิวัติ ไม่ได้กำหนดหลักเกณฑ์การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ ทำให้ต้องอาศัยบทเฉพาะกาลตามมาตรา ๗๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน ประกอบกับหลักเกณฑ์และวิธีการตามมาตรา ๔๔



นายทวี เบ็นหะซัน
ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
กรมที่ดิน

มาใช้บังคับโดยอนุโลม นอกจากนี้ ยังพบปัญหาผู้จัดสรรที่ดิน
ละทิ้งหรือหลบหนี ทำให้สภาพของสาธารณูปโภคชำรุด
ทรุดโทรมลงไปเรื่อย ๆ

สำหรับโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับใบอนุญาต
ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ นั้น กฎหมาย
ไม่ได้บังคับว่าให้ต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
ดังเช่นนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด
พ.ศ. ๒๕๒๒ แต่ได้กำหนดให้เป็นสิทธิของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร
ในการตัดสินใจร่วมกันว่าจะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
หรือไม่ก็ได้ อย่างไรก็ตาม ยังพบว่า มีการจัดตั้งนิติบุคคล
หมู่บ้านจัดสรรน้อยมากเมื่อเทียบกับจำนวนโครงการ
จัดสรรที่ดินที่เกิดขึ้นเป็นจำนวนมาก

จากสภาพปัญหาดังกล่าว ย่อมกระทบต่อ
การดำรงชีวิตโดยปกติสุขของประชาชนที่อาศัยอยู่ใน
โครงการจัดสรรที่ดินนั้น ซึ่งไม่มีวิธีอื่นใดที่จะสามารถแก้ไข
ได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากการแก้ไขปรับปรุงกฎหมาย
ให้สามารถปฏิบัติได้อย่างครอบคลุม ทัวถึง และเป็นธรรม

**๒. ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. มีหลักการและสาระสำคัญ
แตกต่างจากกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันอย่างไร**

นางสารินี กุลสวัสดิ์ : ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. มีการแก้ไข
เพิ่มเติมในประเด็นสำคัญหลายประการ ดังนี้

๑) แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๑๓ องค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด โดยเพิ่ม
“ผู้อำนวยการสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัด” ร่วมเป็นคณะกรรมการ เพื่อให้
สอดคล้องกับองค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร และเพื่อประโยชน์ในการพิจารณา
โครงการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ที่มีจำนวนที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ ๕๐๐ แปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่เกินกว่า
๑๐๐ ไร่ขึ้นไป ซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA)

๒) แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๓ หน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน
จากเดิม กฎหมายบัญญัติ “...ให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คง
สภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป...” ซึ่งก่อให้เกิดปัญหาการตีความกฎหมาย จึงได้แก้ไขถ้อยคำให้ชัดเจนว่า
“...ให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพใช้งานได้ตามปกติ...”

นอกจากนี้ ยังได้เพิ่มความในวรรคสาม โดยเพิ่มทางเลือกให้ผู้จัดสรรที่ดินสามารถ
นำหลักประกันอย่างอื่นมาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคแทนได้ ในกรณีไม่อาจหาธนาคารหรือ
สถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันได้ ทั้งนี้ เพื่อแก้ไขปัญหากรณีผู้จัดสรรที่ดินเป็นบุคคลล้มละลาย
เลิกบริษัท หรือบริษัทร้าง หรือโดยเหตุอื่นใด อันทำให้ธนาคารหรือสถาบันการเงินไม่อาจทำสัญญาค้ำประกัน
การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้แก่ผู้จัดสรรที่ดินได้ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๔๓ วรรคสอง

๓) แก้ไขเพิ่มเติมหลักการในมาตรา ๔๔ ดังนี้

๓.๑) การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน

จากเดิม มาตรา ๔๔ วรรคหนึ่ง บัญญัติให้ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค เมื่อได้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบการบำรุงรักษาตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต ตามลำดับ ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า ๑๘๐ วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

(๒) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นที่สาธารณประโยชน์

โดยร่างพระราชบัญญัตินี้ได้แก้ไขถ้อยคำใน (๒) จากคำว่า “จดทะเบียนโอน” เป็น “อุทิศ” ทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ ทั้งนี้ เพื่อแก้ไขปัญหากรณีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคให้สาธารณประโยชน์จะต้องได้รับความยินยอมจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งเป็นผู้รับโอน

๓.๒) เพิ่มหลักการให้ผู้ซื้อที่ดินสามารถเริ่มจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เอง (เพิ่มความในวรรคสาม ของมาตรา ๔๔) ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือมิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค โดยกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่ได้จำหน่ายไปแล้ว ตามแผนผังโครงการสามารถเริ่มดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเองได้ ทั้งนี้ เพื่อเพิ่มโอกาสในการเข้าไปบริหารจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในหมู่บ้านจัดสรรของตนเอง

๓.๓) กำหนดระยะเวลาการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (เพิ่มความในวรรคสี่ ของมาตรา ๔๔) โดยกำหนดว่าเมื่อได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรดำเนินการจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต โดยอาจเรียกค่าใช้จ่ายในการจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจากผู้จัดสรรที่ดินหรือแจ้งให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเรียกจากธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกัน ทั้งนี้ ภายในเวลา ๕ ปี นับแต่วันที่ได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคล



นางสารินี กุลสวัสดิ์

ผู้อำนวยการส่วนมาตรฐานการจัดสรรที่ดิน
สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน

หมู่บ้านจัดสรร เพื่อเร่งรัดให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรให้สามารถใช้งานได้ตามปกติ

๓.๔) กำหนดระยะเวลาการฟ้องคดีต่อศาลเพื่อเรียกเงินค่าประกันการจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจากผู้ค้าประกัน (เพิ่มความในวรรคห้า ของมาตรา ๔๔) โดยกำหนดให้ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดิน ธนาการ หรือสถาบันการเงินผู้ค้าประกัน ไม่เสียค่าใช้จ่ายในการจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามแผนผังโครงการให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอาจยื่นฟ้องคดีต่อศาลภายใน ๑ ปีนับแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลาเรียกให้ผู้จัดสรรที่ดิน ธนาการ หรือสถาบันการเงินผู้ค้าประกันชำระเงินดังกล่าว ทั้งนี้ เพื่อเป็นเครื่องมือให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใช้บริหารจัดการสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

๔) แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๙ หลักเกณฑ์การจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค จากเดิม กฎหมายบัญญัติให้จัดเก็บเป็นรายเดือน ซึ่งในทางปฏิบัติปรากฏว่า มีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหลายแห่ง มีการจัดเก็บรูปแบบอื่น เช่น จัดเก็บเป็นราย ๓ เดือน ราย ๖ เดือน หรือรายปี จึงได้แก้ไขโดยกำหนดให้การจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคให้จัดเก็บเป็นรายเดือน หรือจัดเก็บตามที่กำหนดในข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้มีทางเลือกในการบริหารจัดการให้เหมาะสมกับบริบทของหมู่บ้านจัดสรรนั้น ๆ



๕) แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๕๕ วิธีปิดประกาศคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน โดยกำหนดให้เผยแพร่ประกาศคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินทางระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของกรมที่ดิน แทนการประกาศในหนังสือพิมพ์ซึ่งแพร่หลายในท้องถิ่นนั้น ทั้งนี้ เพื่ออำนวยความสะดวกและลดค่าใช้จ่ายของประชาชน

๖) แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๖๕ อัตราโทษของผู้ฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน กรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินดังกล่าวมอบหมายตามมาตรา ๕๒ จากเดิม กฎหมายบัญญัติให้ต้องระวางโทษปรับอีกวันละ ๑,๐๐๐ บาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน โดยแก้ไขเป็นวันละ ๒,๐๐๐ บาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน ทั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพทางเศรษฐกิจในปัจจุบัน

๓. การตราพระราชบัญญัตินี้จะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมอย่างไร

นายทวี เป็นหะชั้น : ในด้านเศรษฐกิจ ร่างพระราชบัญญัตินี้จะช่วยส่งเสริมการพัฒนาที่ดินให้เกิดประโยชน์ และการกำหนดหลักการให้ประชาชนผู้ซื้อที่ดินในโครงการจัดสรรที่ดินสามารถเริ่มจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ ซึ่งเป็นการเพิ่มทางเลือกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อรับโอนสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรไปบริหารจัดการและดูแลก่อนที่จะเลือกโอน

ทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ ทำให้ลดภาระงบประมาณของภาครัฐในการเข้าไปดูแลโครงการจัดสรรที่ดิน

ในด้านประชาชนและสังคม การแก้ไขอัตราโทษของผู้ฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดให้เหมาะสมกับสภาพการณ์เศรษฐกิจในปัจจุบัน นอกจากจะเป็นมาตรการที่ช่วยป้องปรามผู้จัดสรรที่ดินให้ปฏิบัติตามคำสั่งของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินดังกล่าวแล้ว ยังช่วยสร้างความเป็นธรรมและคุ้มครองสิทธิให้แก่ประชาชนซึ่งเป็นผู้บริโภคผ่านการคุ้มครองทางกฎหมายอย่างเหมาะสมมากยิ่งขึ้น



ประเด็นคำถามจากการอภิปรายในชั้นสภาผู้แทนราษฎร

๑. ท่านเห็นว่า การกำหนดหลักการให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถเริ่มจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ ในกรณีที่ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือปล่อยปละละเลย ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค จะเป็นกลไกที่สามารถคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภค ได้รับความเป็นธรรมอย่างมีประสิทธิภาพหรือไม่ อย่างไร

นางแมนเขียน เซวศิริศิลป์ : การแก้ไขหลักการให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถเริ่มจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ ในกรณีที่ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือปล่อยปละละเลย ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีบทบาทสำคัญในการดูแลบริหารจัดการหมู่บ้านของตนเองอย่างยั่งยืน เพื่อลดปัญหาจากการพึ่งพาฝ่ายผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินที่อาจไม่สามารถดำเนินการต่อได้ จึงเป็นกลไกที่สามารถคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคและช่วยให้เกิดการจัดการที่มีประสิทธิภาพในระยะยาว

๒. ท่านเห็นว่า การแก้ไขอัตราโทษกรณีผู้จัดสรรที่ดินฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มีความสอดคล้องและเหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบันหรือไม่ อย่างไร

นางแมนเขียน เซวศิริศิลป์ : การแก้ไขอัตราโทษตามมาตรา ๖๕ นั้น มีเหตุผลมาจากการควบคุมกำกับดูแลของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด

ที่ผ่านมานับแต่กฎหมายมีผลใช้บังคับ รวมระยะเวลาประมาณ ๒๓ ปี ทำให้สภาพเศรษฐกิจและค่าของเงินได้เปลี่ยนแปลงไปค่อนข้างมาก แต่ยังไม่มีการปรับแก้ไขอัตราโทษดังกล่าว ประกอบกับปัจจุบันผู้จัดสรรที่ดินมีการฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินดังกล่าวเพิ่มมากขึ้น ในชั้นการยกร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ จึงได้แก้ไขอัตราโทษให้สูงขึ้น ซึ่งในชั้นการรับฟังความคิดเห็นของผู้เกี่ยวข้องพบว่าส่วนใหญ่เห็นด้วยว่าการแก้ไขอัตราโทษดังกล่าวมีความสอดคล้องและเหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบันแล้ว

ประเด็นข้อสังเกตส่งท้ายและข้อเสนอแนะอื่น ๆ

นางแม่นเขียน เขาว์ศิลป์ : ในการดำเนินการจัดสรรที่ดิน เมื่อมีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมซื้อขายจะมีค่าธรรมเนียมร้อยละ ๒ ของราคาประเมินทุนทรัพย์ และค่าธรรมเนียมจดทะเบียนจำนองอีกร้อยละ ๑ ของราคาทุนทรัพย์ ซึ่งค่าธรรมเนียมจดทะเบียนทั้งหมดนี้จะตกเป็นรายได้ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ดังนั้น หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ ภาครัฐก็ควรต้องดูแลผู้ซื้อที่ดินจัดสรรซึ่งเป็นประชาชนผู้เสียภาษี การละเลยหน้าที่ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อสวัสดิการของประชาชนได้ นอกจากนี้ การกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินสามารถอุทธรณ์พินัยในโครงการจัดสรรที่ดินให้เป็นที่ยุติธรรมประโยชน์ ยังช่วยให้รัฐสามารถเข้ามาบำรุงรักษาและดูแลทรัพย์สินดังกล่าวได้โดยชอบธรรม และเป็นทางออกที่ช่วยแก้ไขปัญหาเรื่องการดูแลสาธารณูปโภคในกรณีที่ไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลได้อีกทางหนึ่งด้วย

นายทวี เป็นหะชัน : ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. เสนอโดยคณะรัฐมนตรี จัดทำขึ้นเพื่อแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นจริงในทางปฏิบัติที่ผ่านมาเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน และมีการปรับปรุงหลักการและสาระสำคัญให้สอดคล้องกับความคิดเห็นจากทุกภาคส่วนที่เกี่ยวข้องแล้ว จึงใคร่ขอให้วุฒิสภาในฐานะฝ่ายนิติบัญญัติช่วยสนับสนุนและเร่งผลักดันให้สำเร็จเป็นกฎหมายโดยเร็วเพื่อประโยชน์แก่ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินต่อไป



Scan QR Code รับชมการสัมภาษณ์

นายทวิ เป็นหะซัน นางแมนเขียน เซาวัลศิลป์ และนางสารินี กุลสวัสดิ์

ผู้ทรงคุณวุฒิจากกรมที่ดิน

(ในฐานะหน่วยงานผู้เสนอร่างพระราชบัญญัติ)



(ความยาว ๒๙.๒๖ นาที)

หมายเหตุ : เนื้อหาการสัมภาษณ์ที่ปรากฏในวิดีโอ อาจมีความแตกต่างจากข้อมูลที่ปรากฏในเอกสารประกอบการพิจารณา (อ.พ.) ซึ่งเกิดจากกระบวนการตรวจสอบเนื้อหาทางวิชาการในเอกสารประกอบการพิจารณา (อ.พ.) เพื่อให้มีความครบถ้วน สมบูรณ์ หรือกระชับมากยิ่งขึ้น

บทสัมภาษณ์ความเห็นทางวิชาการ
เกี่ยวกับร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
(นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล
(ในขณะที่มีการเสนอร่างพระราชบัญญัติ) กับคณะ เป็นผู้เสนอ)
โดย นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ ผู้นำฝ่ายค้านในสภาผู้แทนราษฎร*
(ในฐานะผู้เสนอร่างพระราชบัญญัติ)

นางสาวณัฐนิชา รัตนสุภา
นิติกรปฏิบัติการ
กลุ่มงานพัฒนากฎหมาย สำนักกฎหมาย
ผู้สัมภาษณ์

บทสัมภาษณ์ความเห็นทางวิชาการฉบับนี้
กลุ่มงานพัฒนากฎหมาย สำนักกฎหมาย สำนักงาน
เลขาธิการวุฒิสภา ได้รับความอนุเคราะห์
ในการสัมภาษณ์จาก นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ
สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล (ในขณะที่มี
การเสนอร่างพระราชบัญญัติ) และปัจจุบัน
ดำรงตำแหน่งผู้นำฝ่ายค้านในสภาผู้แทนราษฎร
โดยมี นางสาวเพลินตา ตันรังสรรค์ ผู้บังคับบัญชา
กลุ่มงานพัฒนากฎหมาย และนางสาวณัฐนิชา รัตนสุภา
นิติกรปฏิบัติการ กลุ่มงานพัฒนากฎหมาย สำนักกฎหมาย
สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา เป็นผู้สัมภาษณ์ รวมทั้ง
ข้าราชการกลุ่มงานพัฒนากฎหมาย เข้าร่วมสังเกต
การสัมภาษณ์ เมื่อวันที่ ๒๗ พฤศจิกายน ๒๕๖๗
เวลา ๑๕.๐๐ นาฬิกา ณ ห้องรับรองผู้นำฝ่ายค้าน
ชั้น ๙ อาคารรัฐสภา ทั้งนี้ เพื่อเป็นข้อมูลทางวิชาการ
ประกอบการพิจารณาของสมาชิกวุฒิสภาในการพิจารณา
ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
โดยมีสาระสำคัญตามประเด็นการสัมภาษณ์สรุปได้
ดังนี้



นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ
ผู้นำฝ่ายค้านในสภาผู้แทนราษฎร
และสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคประชาชน

* สำเร็จการศึกษาวิศวกรรมศาสตรบัณฑิต (วิศวกรรมคอมพิวเตอร์) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, ปัจจุบันดำรงตำแหน่ง
ผู้นำฝ่ายค้านในสภาผู้แทนราษฎร และสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคประชาชน.

ประเด็นคำถามจากร่างพระราชบัญญัติ

๑. ขอรบถึงปัญหา อุปสรรค เหตุผลและความจำเป็นในการเสนอร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ : จากการลงพื้นที่ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรพบว่า ประชาชนที่อาศัยอยู่ในโครงการหมู่บ้านจัดสรรจำนวนหนึ่งยังคงประสบปัญหาเกี่ยวกับระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการ เช่น ระบบระบายน้ำและระบบไฟฟ้า โดยปัญหาดังกล่าวเกิดจากข้อจำกัดของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ไม่มีอำนาจในการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภคของตนเอง และกฎหมายฉบับแรกซึ่งกำกับดูแลเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน คือ ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ก็ได้กำหนดผู้รับผิดชอบหรือดูแลระบบสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินไว้อย่างชัดเจน ส่งผลให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ดูแลระบบสาธารณูปโภคดังกล่าว ยกเว้นกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินได้อุทิศทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ อย่างไรก็ตาม ในหลายโครงการเมื่อผู้จัดสรรที่ดินขายที่ดินในโครงการหมดแล้ว กลับละเลยการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค อันส่งผลกระทบต่อคุณภาพชีวิตของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

ทั้งนี้ แม้ว่าการบังคับใช้ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ จะสามารถควบคุมการประกอบธุรกิจการจัดสรรที่ดินของเอกชนได้ในระดับที่เหมาะสม แต่ในทางปฏิบัติกลับประสบปัญหากรณีที่สาธารณูปโภคหรือทรัพย์สินส่วนกลางไม่มีผู้ดูแลและเกิดการชำรุดทรุดโทรม จึงได้มีการตราพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ขึ้น และให้ยกเลิกประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ดังกล่าว เพื่อกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยเฉพาะการได้สิทธิในที่ดินจัดสรรและการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ โดยมาตรา ๗๐ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ บัญญัติให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถรวมตัวกันจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เมื่อผู้จัดสรรที่ดินละทิ้งหรือมิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค จะเห็นได้ว่ากฎหมายที่บังคับใช้ในปัจจุบันให้ความสำคัญในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อให้สามารถบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภคได้อย่างเป็นระบบและมีประสิทธิภาพมากขึ้น แต่หน้าที่ในการดูแลรักษาและจัดการสาธารณูปโภคยังคงอยู่ที่ผู้จัดสรรที่ดิน ด้วยเหตุผลที่กล่าวมาข้างต้น จึงเป็นเหตุผลและความจำเป็นที่มีการเสนอร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. เพื่อแก้ไขปัญหาการพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และคืนอำนาจในการจัดการระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการสู่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ซึ่งเป็นกลุ่มบุคคลที่ใช้ประโยชน์จากสาธารณูปภคนั้น





ในการนี้ นอกจากร่างพระราชบัญญัติที่เสนอโดยผู้ให้สัมภาษณ์ กับสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคประชาชน (พรรคก้าวไกล) ดังกล่าวแล้ว ยังมีร่างพระราชบัญญัติอีก ๒ ฉบับ ที่มีหลักการเกี่ยวกับการแก้ไขปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร รวมทั้งการจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ได้แก่ ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. เสนอโดย คณะรัฐมนตรี และร่างพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. เสนอโดยนางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวาณิชย์ สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคเพื่อไทย กับคณะ ซึ่งแต่ละฉบับอาจมีรายละเอียดที่แตกต่างกัน เช่น การให้อำนาจแก่องค์กรปกครอง ส่วนท้องถิ่นในการเข้าไปแก้ไขปัญหาเบื้องต้นให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ซึ่งเป็นกรอบแนวคิดที่ดีและน่าสนใจ โดยปัจจุบันร่างพระราชบัญญัติทั้ง ๓ ฉบับ ซึ่งใช้ร่างพระราชบัญญัติที่เสนอโดยคณะรัฐมนตรีเป็นหลัก ในการพิจารณานั้น อยู่ในกระบวนการพิจารณาของคณะกรรมการวิสามัญพิจารณาร่างพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร ซึ่งคณะกรรมการนี้จะได้อศึกษารายละเอียด และประโยชน์ของร่างพระราชบัญญัติเพื่อแก้ปัญหาความเดือดร้อนให้แก่ประชาชนต่อไป

๒. ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. มีหลักการและสาระสำคัญ แตกต่างจากกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันอย่างไร

นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ : พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เป็นกฎหมายที่มีความสำคัญต่อการบริหารจัดการโครงการจัดสรรที่ดินในประเทศไทย และมีบทบัญญัติ เกี่ยวกับสาธารณูปโภค โดยกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ อย่างชัดเจน ซึ่งกลไกสำคัญที่ถูกนำมาใช้ คือ “การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” เพื่อให้สามารถ บริหารจัดการสาธารณูปโภคในโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ การกำหนดให้มีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรดังกล่าว มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อรับโอนหน้าที่ในการดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการจากผู้จัดสรรที่ดิน เนื่องจากผู้จัดสรรที่ดินซึ่งดำเนินธุรกิจโดยมุ่งหวังผลกำไร ไม่อาจรับประกันการดูแลสาธารณูปโภคไปตลอด อายุของโครงการได้ ในขณะเดียวกัน ผู้จัดสรรที่ดินยังคงมีหน้าที่สำคัญที่จะต้องส่งมอบสาธารณูปโภค ในสภาพที่ใช้งานได้อย่างปลอดภัยและได้มาตรฐานตามที่กฎหมายกำหนด นอกจากนี้ การจัดตั้งนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรรยังเป็นการกระจายอำนาจในการบริหารและดูแลบำรุงรักษาไปยังผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ซึ่งเป็นผู้ที่ได้รับประโยชน์โดยตรงจากการใช้สาธารณูปโภคในโครงการ การมีส่วนร่วมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ผ่านกลไกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจึงเป็นกลไกที่ช่วยสร้างความโปร่งใสและความยั่งยืนในการบริหาร จัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

อย่างไรก็ดี พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มิได้กำหนดระยะเวลาที่ชัดเจนให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายหลังจากการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้ว ซึ่งส่งผลให้เกิดปัญหาและกระทบต่อสิทธิและประโยชน์ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ควรจะได้รับตามกฎหมายเพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าว **ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.** ที่เสนอโดยผู้ให้สัมภาษณ์ กับสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคประชาชน (พรรคก้าวไกล) จึงกำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายใน ๓ ปีนับแต่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕๐ ของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว หรือในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีสิทธิเข้าซื้อกันเพื่อมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและแต่งตั้งตัวแทนในการยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินสาขา หากผู้จัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการตามกำหนดเวลาดังกล่าว ทั้งนี้ เพื่อเป็นมาตรการคุ้มครองสิทธิและประโยชน์ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้สามารถบริหารจัดการและดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ และเป็นไปตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย

ในประการที่สำคัญ นอกเหนือจากการคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในฐานะผู้บริโภคให้ได้รับความเป็นธรรมแล้ว ร่างพระราชบัญญัตินี้ยังคำนึงถึงสิทธิและความเหมาะสมแก่ผู้จัดสรรที่ดินในฐานะผู้ประกอบการด้วย โดยการกำหนดระยะเวลาไว้ ๓ ปีนั้น เป็นการให้เวลาแก่ผู้จัดสรรที่ดินในการดำเนินการส่งมอบที่ดินส่วนที่เหลือให้แล้วเสร็จ ก่อนที่จะดำเนินการแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทั้งนี้ เพื่อให้การบริหารจัดการสาธารณูปโภคส่วนกลางเป็นไปด้วยความสะดวกและเกิดความเป็นธรรมแก่ทุกฝ่ายอย่างรอบด้าน

๓. การตราพระราชบัญญัตินี้จะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมอย่างไร

นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ : หลักสำคัญของร่างพระราชบัญญัตินี้คือ การแก้ไขปัญหา “หน้าบ้าน” ให้แก่ประชาชน ซึ่งหมายถึงปัญหาเกี่ยวกับสาธารณูปโภคพื้นฐาน เช่น ถนน ทางเท้า และไฟส่องสว่าง อันมีความเกี่ยวข้องโดยตรงกับการพัฒนาทั้งในเชิงเศรษฐกิจและสังคม กล่าวคือ การพัฒนาสิ่งเหล่านี้ไม่เพียงแต่ช่วยเพิ่มความสะดวกสบายในการดำเนินชีวิตประจำวันของประชาชน เช่น การเดินทางไปทำงานหรือทำกิจกรรมต่าง ๆ แต่ยังส่งเสริมให้ชุมชนมีความปลอดภัย และเป็นรากฐานสำคัญของการพัฒนาศักยภาพด้านเศรษฐกิจ การแก้ไขปัญหาดังกล่าวจึงถือเป็นการลงทุนเพื่อสร้างคุณภาพชีวิตที่ดีให้แก่ประชาชน อีกทั้งยังสร้างความเชื่อมั่นในความมั่นคงของสาธารณูปโภคในพื้นที่ของตนเอง ซึ่งจะเป็นแนวทางที่ช่วยสนับสนุนให้การพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมของประเทศเกิดขึ้นอย่างยั่งยืนและครอบคลุมทุกกลุ่มประชากร

ประเด็นจากการอภิปรายในชั้นสภาผู้แทนราษฎร

๑. ท่านเห็นว่า การกำหนดหลักการให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถเริ่มจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ ในกรณีที่ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือปล่อยปละละเลย ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค จะเป็นกลไกที่สามารถคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคให้ได้รับความเป็นธรรมอย่างมีประสิทธิภาพหรือไม่ อย่างไร



นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิชัย :
ร่างกฎหมายฉบับนี้จะเป็นเครื่องมือสำคัญในการคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ซึ่งเป็นผู้บริโภคที่ลงทุนในโครงการจัดสรรที่ดิน หลักการของกฎหมายจึงมุ่งเน้นไปที่การเพิ่มมูลค่าและความมั่นคงให้แก่ทรัพย์สินของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ทั้งในด้านการบริหารจัดการสาธารณูปโภค และการสร้างมาตรฐานที่ยั่งยืนสำหรับชุมชน อย่างไรก็ตาม ในการดำเนินการเพื่อให้เกิดความเป็นธรรม

และมีประสิทธิภาพ จำเป็นต้องพิจารณาถึงจุดสมดุลที่เหมาะสมระหว่างสิทธิของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในฐานะผู้บริโภคกับธรรมชาติของธุรกิจของผู้จัดสรรที่ดินในฐานะผู้ประกอบการ และบางกรณีการขายบ้านในโครงการจัดสรรอาจมีความซับซ้อน ดังนั้น การกำหนดหน้าที่หรือมาตรการบางอย่างจึงต้องคำนึงถึงความสมดุลผลประโยชน์สำหรับทั้งสองฝ่าย และเชื่อมั่นว่าในกระบวนการพิจารณาของคณะกรรมการการวิสามัญ ซึ่งประกอบด้วยตัวแทนจากผู้ประกอบการ สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง จะสามารถหาข้อสรุปที่ตอบสนองต่อเป้าหมายของกฎหมาย และสร้างความพึงพอใจให้แก่ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง ทั้งในด้านการส่งเสริมสิทธิของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และการสนับสนุนให้ผู้ประกอบการสามารถดำเนินธุรกิจได้อย่างเหมาะสมและยั่งยืน

๒. ท่านเห็นว่า การแก้ไขอัตราโทษกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มีความสอดคล้องและเหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบันหรือไม่ อย่างไร

นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิชัย : ในการแก้ไขเพิ่มเติมอัตราโทษปรับที่มีการปรับเพิ่มขึ้นจาก ๑,๐๐๐ บาท เป็น ๒,๐๐๐ บาท นั้น โดยส่วนตัวแล้วเห็นว่า อาจยังไม่เพียงพอเมื่อเทียบกับมูลค่าของโครงการจัดสรรที่ดิน ซึ่งปัจจุบันจะมีมูลค่าสูงมาก การกำหนดอัตราโทษปรับที่ต่ำเกินไปอาจไม่สร้างแรงจูงใจให้ผู้จัดสรรที่ดินปฏิบัติตามคำสั่งของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดได้อย่างเหมาะสม การเพิ่มอัตราโทษปรับในลักษณะที่สอดคล้องกับมูลค่าของโครงการจึงถือเป็นสิ่งสำคัญ เพราะผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ในการดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในสภาพที่ได้มาตรฐานตามที่ได้รับอนุญาต การที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ปฏิบัติตามคำสั่ง อาจส่งผลกระทบต่อคุณภาพชีวิตของประชาชนในโครงการ ดังนั้น การกำหนดโทษปรับควรมีความเหมาะสม เพื่อให้เกิดการบังคับใช้กฎหมาย

ที่มีประสิทธิภาพและเป็นธรรมแก่ทุกฝ่าย อย่างไรก็ตาม การตัดสินใจในเรื่องนี้ขึ้นอยู่กับพิจารณาของคณะกรรมการวิสามัญ ซึ่งจะทำหน้าที่พิจารณาปรับปรุงเนื้อหาของร่างพระราชบัญญัติให้เหมาะสม และตอบสนองต่อเป้าหมายของการสร้างความยุติธรรมในสังคมต่อไป

ประเด็นข้อสังเกตส่งท้ายและข้อเสนอแนะอื่น ๆ

นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ : ปัจจุบันโครงการหมู่บ้านจัดสรรหลายโครงการ โดยเฉพาะโครงการใหม่ ๆ อำนาจสูงสุดในการบริหารจัดการสาธารณูปโภคยังคงอยู่ที่ผู้จัดสรรที่ดิน หากผู้จัดสรรที่ดินมีศักยภาพในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและรักษามาตรฐานที่ดี เช่น โครงการที่มีชื่อเสียง ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรก็จะได้รับประโยชน์จากการดูแลที่เหมาะสม แต่ในทางกลับกัน หากผู้จัดสรรที่ดินประสบปัญหาทางการเงิน หรือขาดศักยภาพในการบำรุงรักษา ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้ที่ลงทุนซื้อบ้านด้วยเงินกู้ระยะยาว อาจต้องแบกรับภาระความไม่สมบูรณ์ของสาธารณูปโภค เช่น ถนนที่ชำรุด การจัดการขยะที่ล่าช้า หรือระบบระบายน้ำที่ไม่มีประสิทธิภาพ การมีกฎหมายฉบับนี้จึงเป็นการคืนอำนาจให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในการบริหารจัดการและดูแลสาธารณูปโภคในโครงการได้อย่างเป็นระบบ เป็นการลดการพึ่งพาผู้จัดสรรที่ดินในระยะยาว และสร้างความยั่งยืนให้แก่ชุมชน รวมทั้งช่วยป้องกันไม่ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรซึ่งต้องผ่อนชำระบ้านในระยะยาวเผชิญกับปัญหาสภาพแวดล้อมในโครงการที่ไม่ได้รับการดูแลอย่างเหมาะสม ตลอดจนการเข้ามามีส่วนร่วมในการบริหารจัดการสาธารณูปโภคของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะช่วยให้สามารถกำหนดวิถีชีวิตที่สอดคล้องกับความต้องการของชุมชนได้อย่างแท้จริง ดังนั้น ร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้จึงเป็นการสร้างสมดุลระหว่างสิทธิของผู้จัดสรรที่ดินในฐานะผู้ประกอบการ และสิทธิของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในฐานะผู้บริโภค เพื่อให้ทุกฝ่ายสามารถอยู่ร่วมกันอย่างมีความสุขและเกิดความเป็นธรรมในสังคม





Scan QR Code รับชมการสัมภาษณ์

นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล

(ในขณะเสนอร่างพระราชบัญญัตินี้) กับคณะ เป็นผู้เสนอ



(ความยาว ๑๑.๒๕ นาที)

หมายเหตุ : เนื้อหาการสัมภาษณ์ที่ปรากฏในวิดีโอ อาจมีความแตกต่างจากข้อมูลที่ปรากฏในเอกสารประกอบการพิจารณา (อ.พ.) ซึ่งเกิดจากกระบวนการตรวจสอบเนื้อหาทางวิชาการในเอกสารประกอบการพิจารณา (อ.พ.) เพื่อให้มีความครบถ้วน สมบูรณ์ หรือกระชับมากยิ่งขึ้น

บทสัมภาษณ์ความเห็นทางวิชาการ
เกี่ยวกับร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

โดย ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.จุมพล ชื่นจิตต์ศิริ*
ประธานอนุกรรมการด้านอสังหาริมทรัพย์และที่อยู่อาศัย สภาองค์กรของผู้บริโภค
(ในฐานะผู้ทรงคุณวุฒิ)

นายโรตม์วิชญ์ เทียมศักดิ์

นิติกรปฏิบัติการ กลุ่มงานพัฒนากฎหมาย

สำนักกฎหมาย สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา ผู้สัมภาษณ์

บทสัมภาษณ์ความเห็นทางวิชาการฉบับนี้ กลุ่มงานพัฒนากฎหมาย สำนักกฎหมาย สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา ได้รับความอนุเคราะห์ในการสัมภาษณ์จากผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.จุมพล ชื่นจิตต์ศิริ ประธานอนุกรรมการด้านอสังหาริมทรัพย์และที่อยู่อาศัย สภาองค์กรของผู้บริโภค ในฐานะผู้ทรงคุณวุฒิ โดยมีนางสาวเพลินตา ตันรังสรรค์ ผู้บังคับบัญชากลุ่มงานพัฒนากฎหมาย และนายโรตม์วิชญ์ เทียมศักดิ์ นิติกรปฏิบัติการ กลุ่มงานพัฒนากฎหมาย เป็นผู้สัมภาษณ์ พร้อมทั้งข้าราชการกลุ่มงานพัฒนากฎหมาย สำนักกฎหมาย สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา เข้าร่วมสังเกตการสัมภาษณ์ในครั้งนี้ เมื่อวันที่วันจันทร์ที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๖๗ เวลา ๑๐.๐๐ นาฬิกา ณ ห้องประชุมกรมการ CA ๔๒๗ ชั้น ๔ อาคารรัฐสภา (สว.) โดยเป็นการสัมภาษณ์ผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (Zoom Meeting) ทั้งนี้ เพื่อเป็นข้อมูลทางวิชาการประกอบการพิจารณาของสมาชิกวุฒิสภาในการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. โดยมีสาระสำคัญตามประเด็นการสัมภาษณ์สรุปได้ ดังนี้



ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.จุมพล ชื่นจิตต์ศิริ
ประธานอนุกรรมการด้านอสังหาริมทรัพย์
และที่อยู่อาศัย สภาองค์กรของผู้บริโภค

ประเด็นคำถามจากร่างพระราชบัญญัติ

๑. ท่านมีความคิดเห็นเกี่ยวกับสภาพปัญหาในการจัดสรรที่ดินของประเทศไทยในปัจจุบัน รวมทั้งกฎหมายที่เกี่ยวข้องว่ามีข้อจำกัดอย่างไร

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.จุมพล ชื่นจิตต์ศิริ : ตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา ประเทศไทยมีกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินบังคับใช้มาเป็นเวลานานแล้ว ดังจะเห็นได้จากพระราชบัญญัติ

* สำเร็จการศึกษานิติศาสตรบัณฑิต นิติศาสตรมหาบัณฑิต และดุษฎีบัณฑิต สาขานิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง.

การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และที่แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ โดยในทางปฏิบัติพบว่า พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และที่แก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวมีปัญหาเกี่ยวกับการบังคับใช้ อยู่พอสมควร ซึ่งสามารถสรุปได้เป็น ๔ ประเด็น ดังนี้

ประเด็นที่หนึ่ง ปัญหาในการกำกับดูแล และการปฏิบัติตามกฎหมาย จะเห็นได้อย่างชัดเจน จากการกำหนดแนวทางการปฏิบัติ กล่าวคือ แม้ว่าพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และที่แก้ไขเพิ่มเติม จะมีการบัญญัติแนวทางการปฏิบัติ แต่ข้อเท็จจริงปรากฏว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่น และเจ้าหน้าที่ของรัฐ รวมทั้งหน่วยงานที่เกี่ยวข้องมีการตีความตีความที่คลาดเคลื่อน หรือไม่ไปในแนวทางเดียวกัน ทำให้การบังคับใช้กฎหมายไม่มีมาตรฐาน นอกจากนี้ ยังพบว่าผู้จัดสรรที่ดิน ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนด เช่น การพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานของการจัดสรรที่ดิน

ประเด็นที่สอง ปัญหาขั้นตอนในการขออนุญาต โดยในทางปฏิบัติพบว่า ขั้นตอนการขออนุญาต จัดสรรที่ดินหรือการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีกระบวนการหรือขั้นตอนเกินสมควร ซึ่งปัญหา เกี่ยวกับขั้นตอนในการขออนุญาตดังกล่าวมักเกิดจากกระบวนการปฏิบัติหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่อาศัย ระยะเวลาในการตรวจสอบเอกสารประกอบการพิจารณาขออนุญาตที่ค่อนข้างนาน อีกทั้งยังพบว่า หน่วยงานของรัฐแต่ละหน่วยงานใช้ดุลพินิจ ความละเอียดรอบคอบ และระยะเวลาในการปฏิบัติหน้าที่ ตรวจสอบเอกสารประกอบการพิจารณาที่แตกต่างกัน เช่น การใช้ดุลพินิจในการพิจารณากำหนดพื้นที่สาธารณะ หรือเส้นทางสัญจรที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อผู้ประกอบการ

ประเด็นที่สาม ปัญหาด้านสิ่งแวดล้อมและผังเมือง โดยในทางปฏิบัติพบว่า มีโครงการ หมู่บ้านจัดสรรหรือผู้ประกอบการบางส่วนไม่ได้ประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม หรือ Environmental Impact Assessment (EIA) ตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ และที่แก้ไขเพิ่มเติม และการดำเนินการพิจารณาและจัดทำผังเมืองรวมตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๖๒ อย่างเหมาะสม อันก่อให้เกิดข้อพิพาท ตามมาในที่สุด



ประเด็นที่สี่ การป้องกันและแก้ไขปัญหา

โดยในทางปฏิบัติพบว่า ผู้ประกอบการบางรายมีความพยายาม ในการหลีกเลี่ยงกฎหมาย เช่น การจัดสรรที่ดินเพื่อจำหน่าย โดยไม่ได้รับอนุญาตหรือการไม่ปฏิบัติตามกฎหมาย ที่กำหนดภายหลังจากที่ได้รับอนุญาตการจัดสรรที่ดินแล้ว

๒. การตราพระราชบัญญัตินี้จะก่อให้เกิด ประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมอย่างไร

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.จุมพล ชื่นจิตต์ศิริ :

จากการปฏิบัติหน้าที่ประธานอนุกรรมการด้านอสังหาริมทรัพย์ และที่อยู่อาศัย สภาองค์กรของผู้บริโภค พบว่า ปัจจุบัน มีผู้บริโภคร้องเรียนเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเป็นจำนวนมาก และปัญหาที่ร้องเรียนนั้นมิได้ก่อให้เกิดผลกระทบ

ต่อผู้บริโภคในฐานะปัจเจกบุคคลเท่านั้น แต่ยังก่อให้เกิดผลกระทบเป็นวงกว้าง กล่าวคือ มีผลกระทบต่อเศรษฐกิจและสังคมด้วย โดยมีกรณีตัวอย่างจากการที่ประชาชนไม่กล้าตัดสินใจเลือกซื้อที่อยู่อาศัยในพื้นที่ที่เกิดผลกระทบหรือพื้นที่ใกล้เคียง ดังนั้น หากมีร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ที่มีความชัดเจนและสามารถแก้ไขปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น ย่อมก่อให้เกิดประโยชน์ต่อระบบเศรษฐกิจและสังคม

อย่างไรก็ดี เป็นที่ทราบกันดีว่าที่อยู่อาศัยเป็นหนึ่งในปัจจัยสี่ประการที่สำคัญต่อการดำรงชีวิต ดังนั้น กระบวนการในการตัดสินใจและการอยู่อาศัยของผู้บริโภคที่สามารถเลือกถิ่นที่อยู่ของตนเอง จึงมีความสำคัญอย่างยิ่ง ไม่ว่าจะเป็นที่อยู่อาศัยในลักษณะบ้านเดี่ยว ทาวน์เฮ้าส์ หรืออาคารพาณิชย์ ซึ่งถือเป็นอสังหาริมทรัพย์แนวราบ รวมทั้งคอนโดมิเนียม หรืออาคารชุด ซึ่งถือเป็นอสังหาริมทรัพย์แนวตั้ง

ประเด็นคำถามจากการอภิปรายในชั้นสภาผู้แทนราษฎร

๑. ท่านเห็นว่า การกำหนดหลักการให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถเริ่มจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ในกรณีที่ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือปล่อยปละละเลยไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค จะเป็นกลไกที่สามารถคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคให้ได้รับความเป็นธรรมอย่างมีประสิทธิภาพหรือไม่ อย่างไร

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.จุมพล ชื่นจิตต์ศิริ :

การกำหนดหลักการให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถเริ่มจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ในกรณีที่ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือปล่อยปละละเลยไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ถือเป็นกลไกสำคัญประการหนึ่งที่ทำให้เจ้าของที่ดินหรือผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินไม่ทิ้งร้างที่ดินหรือหมู่บ้านจัดสรร อย่างไรก็ดี เมื่อพิจารณาพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และที่แก้ไขเพิ่มเติม พบว่า มีการบัญญัติให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเป็นผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติ และมีอำนาจออกกฎกระทรวง หรือกำหนดกิจการอื่นเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ ดังนั้น หากผู้รักษาการได้ดำเนินการออกประกาศหรือระเบียบต่าง ๆ ตามพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวอย่างละเอียดครบถ้วนแล้ว ก็จะทำให้มีแนวทางในการปฏิบัติชัดเจนมากยิ่งขึ้น ฉะนั้น

จึงเห็นด้วยเป็นอย่างยิ่งหากมีการกำหนดกลไกที่สามารถคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคให้ได้รับความเป็นธรรมอย่างมีประสิทธิภาพด้วยการนำหลักการให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถเริ่มจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ในกรณีที่ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือปล่อยปละละเลยไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค มาพิจารณาบัญญัติไว้ในร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.



๒. ท่านเห็นว่า การแก้ไขอัตราโทษกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน ตามมาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ มีความสอดคล้องและเหมาะสม กับสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบันหรือไม่ อย่างไร (กำหนดให้ต้องระวางโทษปรับอีกวันละ ๒,๐๐๐ บาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน จากเดิม วันละ ๑,๐๐๐ บาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน)

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.จุมพล ชื่นจิตต์ศิริ : สำหรับการแก้ไขอัตราโทษกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดิน ฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ตามมาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ โดยกำหนดให้ต้องระวางโทษปรับอีกวันละ



๒,๐๐๐ บาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน จากเดิม วันละ ๑,๐๐๐ บาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนนั้น เห็นว่าการกำหนดอัตราโทษปรับดังกล่าว ไม่มีหลักการที่เป็นฐานในการคิดคำนวณอย่างชัดเจน อย่างไรก็ตาม มีข้อพิจารณาว่ากฎหมายเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคจะกำหนด อัตราโทษที่ค่อนข้างสูง ดังจะเห็นได้จากพระราชบัญญัติ วิธีพิจารณาคดีผู้บริโภค พ.ศ. ๒๕๕๑ ที่มีการกำหนด ค่าเสียหายเพื่อการลงโทษ จึงเห็นควรให้มีการแก้ไขอัตราโทษ ในกรณีดังกล่าว โดยนำหลักการหรือแนวคิดของการกำหนด ค่าเสียหายเพื่อการลงโทษตามพระราชบัญญัติวิธีพิจารณา คดีผู้บริโภค พ.ศ. ๒๕๕๑ มาประกอบการพิจารณาด้วย เพื่อป้องกัน มิให้ผู้ประกอบการหรือผู้จัดสรรที่ดินจงใจที่จะฝ่าฝืนคำสั่ง ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด โดยยินยอมชำระค่าปรับ ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน เนื่องจากผลประโยชน์ที่ผู้ประกอบการ

หรือผู้จัดสรรที่ดินได้รับนั้นมีมูลค่ามหาศาล อันเป็นจำนวนที่มากกว่าอัตราค่าปรับที่ผู้ประกอบการหรือ ผู้จัดสรรที่ดินต้องชำระ นอกจากนี้ ในการแก้ไขเพิ่มเติมอัตราโทษปรับดังกล่าวต้องคำนึงถึงความสอดคล้อง และเหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจและสังคมที่เปลี่ยนแปลงไปด้วย

ประเด็นข้อสังเกตส่งท้ายและข้อเสนอแนะอื่น ๆ

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.จุมพล ชื่นจิตต์ศิริ : แม้ว่าร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. บางฉบับที่เสนอในชั้นการพิจารณาของสภาผู้แทนราษฎรจะมีการบัญญัติบทนิยามของคำต่าง ๆ ไว้อย่างชัดเจน เช่น คำว่า “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” แต่มีข้อสังเกตเกี่ยวกับ “การจัดสรรที่ดิน” โดยเฉพาะประเด็น การแบ่งแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน ซึ่งเห็นควรกำหนดให้มีความชัดเจนมากยิ่งขึ้น นอกจากนี้ ในการบัญญัติให้การประกาศและเผยแพร่คำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินให้ดำเนินการ ทางระบบสารสนเทศของกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย นั้น เห็นควรให้เพิ่มคำว่า “ที่ประชาชนสามารถ เข้าถึงได้ง่าย” ด้วย เพราะในทางปฏิบัติพบว่า การเข้าถึงเว็บไซต์ของหน่วยงานของรัฐมักเป็นไปโดยยาก และไม่เอื้อให้ประชาชนหรือผู้บริโภคสามารถเข้าถึงข้อมูลข่าวสารของราชการได้โดยง่าย



Scan QR Code รับชมการสัมภาษณ์

ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.จุมพล ชื่นจิตต์ศิริ

ประธานอนุกรรมการด้านอสังหาริมทรัพย์และที่อยู่อาศัย สภาองค์กรของผู้บริโภค
ในฐานะผู้ทรงคุณวุฒิ



(ความยาว ๑๙.๐๗ นาที)

หมายเหตุ : เนื้อหาการสัมภาษณ์ที่ปรากฏในวิดีโอคลิป อาจมีความแตกต่างจากข้อมูลที่ปรากฏในเอกสารประกอบการพิจารณา (อ.พ.) ซึ่งเกิดจากกระบวนการตรวจสอบเนื้อหาทางวิชาการในเอกสารประกอบการพิจารณา (อ.พ.) เพื่อให้มีความครบถ้วน สมบูรณ์ หรือกระชับมากยิ่งขึ้น

ภาคผนวก

- : สำเนาหนังสือสภาผู้แทนราษฎร
ด่วนที่สุด ที่ สผ ๐๐๑๔/๓๖๗๓ ลงวันที่ ๔ เมษายน ๒๕๖๘
เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
กราบเรียน ประธานวุฒิสภา
- : ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
ที่สภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว
- : บันทึกวิเคราะห์สรุปสาระสำคัญ
ของร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
- : รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากกฎหมาย
ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
- : รายงานสรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
- : รายงานผลการรับฟังความคิดเห็น และการวิเคราะห์ผลกระทบ
ที่อาจเกิดขึ้นจากร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน
(ฉบับที่ ..) พ.ศ.
(นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)
- : รายงานผลการรับฟังความคิดเห็น และการวิเคราะห์ผลกระทบ
ที่อาจเกิดขึ้นจากร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน
(ฉบับที่ ..) พ.ศ.
(นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวาณิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)
- : พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓



<https://qr.senate.go.th/sh/f/?k=KATOM>

(โปรดแตะที่ URL)



“การตราพระราชบัญญัติของรัฐสภา”

“มาตรา ๘๑ ร่างพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญและร่างพระราชบัญญัติ จะตราขึ้นเป็นกฎหมายได้ก็แต่โดยคำแนะนำและยินยอมของรัฐสภา

ภายใต้บังคับมาตรา ๑๔๕ ร่างพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญและร่างพระราชบัญญัติ ที่ได้รับความเห็นชอบของรัฐสภาแล้ว ให้นายกรัฐมนตรีนำขึ้นทูลเกล้าทูลกระหม่อมถวายเพื่อพระมหากษัตริย์ทรงลงพระปรมาภิไธย และเมื่อประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว ให้ใช้บังคับเป็นกฎหมายได้”

(บทบัญญัติรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๖๐ มาตรา ๘๑)

ออกแบบโดย : สำนักการพิมพ์
สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา

๐ ๒๕๓๑ ๙๔๑๙, ๐ ๒๕๓๑ ๙๔๗๑ - ๒, ๐ ๒๕๓๑ ๙๔๗๕

