



วุฒิสภา

เอกสารประกอบการพิจารณาเบื้องต้น

สำหรับสมาชิกวุฒิสภาได้ใช้ในการติดตามผลการพิจารณา
ร่างพระราชบัญญัติในวาระที่หนึ่ง ชั้นรับหลักการของสภาผู้แทนราษฎร

ร่าง

พระราชบัญญัติ

การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

(คณะรัฐมนตรี และสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร กับคณะ เป็นผู้เสนอ)

อ.พ.(ร) ๒๗/๒๕๖๗

คำนำ

เอกสารประกอบการพิจารณาเบื้องต้นของร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. เสนอโดย คณะรัฐมนตรี และร่างพระราชบัญญัติที่มีสาระสำคัญทำนองเดียวกัน เสนอโดยสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร กับคณะ จำนวน ๓ ฉบับ ได้แก่

(๑) ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. เสนอโดย คณะรัฐมนตรี ต่อประธานสภาผู้แทนราษฎร เมื่อวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๖๗

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

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

ซึ่งร่างพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว ทั้ง ๓ ฉบับ ได้เข้าสู่อำนาจพิจารณาของที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎร ชุดที่ ๒๖ ปีที่ ๒ ครั้งที่ ๓๖ (สมัยสามัญประจำปีครั้งที่หนึ่ง) เมื่อวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๖๗

เอกสารประกอบการพิจารณาเบื้องต้นของร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ จัดทำขึ้น เพื่อเป็นข้อมูลสำหรับประกอบการพิจารณาของสมาชิกวุฒิสภาในเบื้องต้น ทั้งนี้ ก่อนที่สภาผู้แทนราษฎร จะลงมติเห็นชอบด้วยกับร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. และเสนอให้วุฒิสภา พิจารณาต่อไปตามบทบัญญัติของรัฐธรรมนูญ

สำนักกฎหมาย
สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา
พฤศจิกายน ๒๕๖๗

เอกสารประกอบการพิจารณาเบื้องต้น จัดทำโดย

นางปณิตตา สท้านไตรภพ	เลขาธิการวุฒิสภา
นายทศพร แยมวงษ์	รองเลขาธิการวุฒิสภา
นายโสภณ ชาตบุษย์จาร์	ผู้อำนวยการสำนักกฎหมาย
นางสาวเพลินตา ตันรังสรรค์	ผู้บังคับบัญชากลุ่มงานพัฒนากฎหมาย
นางสาวสายใจ เกษสุวรรณ	นิติกรชำนาญการ
นางสาวสุธีรา ชูบัณฑิต	นิติกรชำนาญการ
นางสาวจุฬารัตน์ วงษ์น้อย	เจ้าพนักงานธุรการอาวุโส
นางสาวภิญญาพัชร กิรติพลวิชัย	เจ้าพนักงานธุรการอาวุโส
นางสาวเมธาวี มะลิรัตน์	เจ้าพนักงานธุรการอาวุโส
นางสาวนิตยา นาคเกษม	เจ้าพนักงานธุรการอาวุโส

กลุ่มงานพัฒนากฎหมาย สำนักกฎหมาย สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา โทร. ๐ ๒๘๓๑ ๙๓๐๔

สารบัญ

หน้า

ส่วนที่ ๑ ประเด็นสำคัญจากการอภิปรายของสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรในวาระที่หนึ่ง ชั้นรับหลักการ ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี และสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร กับคณะ เป็นผู้เสนอ)	
๑. เหตุผลที่จำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้	๑
๒. การอภิปรายของสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร	๙
๓. การตอบชี้แจง.....	๑๒
๔. ผลการพิจารณาของสภาผู้แทนราษฎรในวาระที่หนึ่ง ชั้นรับหลักการ.....	๑๓
๕. ภาพอินโฟกราฟิกสรุปสาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ).....	๑๖

ภาคผนวก

: ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ).....	(๑)
: ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นายณัฐพงษ์ เรื่องปัญญาวุฒิ สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล (ในขณะที่มีการเสนอร่างพระราชบัญญัติ) กับคณะ เป็นผู้เสนอ).....	(๒๕)
: ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวาณิช สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคเพื่อไทย กับคณะ เป็นผู้เสนอ).....	(๖๕)
: พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓	(๑๑๗)
: ตารางเปรียบเทียบพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และที่แก้ไขเพิ่มเติม กับร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี นายณัฐพงษ์ เรื่องปัญญาวุฒิ กับคณะ และนางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวาณิช กับคณะ เป็นผู้เสนอ) (ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของเอกสารประกอบการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ของสำนักวิชาการ สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร)	(๑๓๙)

ส่วนที่ ๑

ประเด็นสำคัญจากการอภิปรายของสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร
ในวาระที่หนึ่ง ชั้นรับหลักการ
ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..)

พ.ศ.

(คณะรัฐมนตรี และสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร กับคณะ
เป็นผู้เสนอ)



ร่างพระราชบัญญัติ
การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
(คณะรัฐมนตรี และสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร กับคณะ เป็นผู้เสนอ)

ประเด็นสำคัญจากการอภิปรายของสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรในวาระที่หนึ่ง ชั้นรับหลักการ^๑

๑. เหตุผลที่จำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

๑.๑ การเสนอร่างพระราชบัญญัติ

ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. เสนอโดย คณะรัฐมนตรี ต่อประธานสภาผู้แทนราษฎร เมื่อวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๖๗ และได้เข้าสู่การพิจารณาของที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎร ชุดที่ ๒๖ ปีที่ ๒ ครั้งที่ ๓๖ (สมัยสามัญประจำปีครั้งที่หนึ่ง) เมื่อวันที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๖๗ โดยที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรเห็นชอบให้นำร่างพระราชบัญญัติที่มีสาระสำคัญทำนองเดียวกันอีก จำนวน ๒ ฉบับ ซึ่งคณะรัฐมนตรีขอรับไปพิจารณาก่อนรับหลักการ และได้ส่งคืนสภาผู้แทนราษฎรเพื่อพิจารณา ตามข้อบังคับการประชุมสภาผู้แทนราษฎร พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๑๑๘^๒ ขึ้นมาพิจารณารวมกันไป ตามข้อบังคับการประชุมสภาผู้แทนราษฎร พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๕๕ (๒) ข้อ ๒๘ และข้อ ๑๑๗ วรรคสาม^๓ คือ

^๑ สามารถสืบค้นเอกสารแนบระเบียบวาระ เอกสารประกอบการพิจารณา บันทึกการประชุมในวาระที่หนึ่ง ชั้นรับหลักการ และบันทึกการออกเสียงลงคะแนนของสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร ได้จากเว็บไซต์ LIRT คลังสารสนเทศของสถาบันนิติบัญญัติ สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร <https://dl.parliament.go.th> หรือสแกนข้อมูลผ่าน QR CODE หมายเลข ๑ ถึง ๖ ในหน้าที่ ๑๔ ถึงหน้าที่ ๑๕ และสามารถสืบค้นพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้โดยสแกนข้อมูลผ่าน QR CODE หมายเลข ๗ ในหน้าที่ ๑๕.

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

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

เมื่อประธานสภาได้รับร่างพระราชบัญญัติคืนจากคณะรัฐมนตรีหรือพ้นกำหนดเวลาที่รอการพิจารณาตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้บรรจุร่างพระราชบัญญัตินั้นเข้าระเบียบวาระการประชุมเป็นเรื่องด่วน.

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

“ข้อ ๕๕ เมื่อที่ประชุมกำลังพิจารณาญัตติใดอยู่ ห้ามเสนอญัตติอื่นขึ้นมาพิจารณา เว้นแต่ญัตติ ดังต่อไปนี้

ฯลฯ

ฯลฯ

(๒) ขอให้รวมระเบียบวาระการประชุมที่เป็นเรื่องเดียวกัน ทำนองเดียวกัน หรือเกี่ยวเนื่องกันเพื่อพิจารณาพร้อมกัน

ฯลฯ

ฯลฯ

ข้อ ๒๘ การประชุม ให้ที่ประชุมพิจารณาเฉพาะเรื่องที่มีอยู่ในระเบียบวาระการประชุม และต้องดำเนินการพิจารณาตามลำดับระเบียบวาระการประชุมที่จัดไว้ เว้นแต่ที่ประชุมจะลงมติเป็นอย่างอื่น

ข้อ ๑๑๗ การพิจารณาร่างพระราชบัญญัติในวาระที่หนึ่ง ให้สภาพิจารณาและลงมติว่าจะรับหลักการหรือไม่รับหลักการแห่งร่างพระราชบัญญัตินั้น

ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
(คณะรัฐมนตรี และสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร กับคณะ เป็นผู้เสนอ)



(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

๑.๒ สาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติ

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

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

๑.๒.๑ รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงมหาดไทย (นายทรงศักดิ์ ทองศรี) ได้แถลงถึงหลักการและเหตุผล พร้อมทั้งกล่าวถึงสาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. เสนอโดย คณะรัฐมนตรี สรุปได้ ดังนี้

หลักการ

แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ดังต่อไปนี้

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

(๒) แก้ไขเพิ่มเติมหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และแก้ไขเพิ่มเติมให้การนำหลักประกันอย่างอื่นมาค้ำประกันแทนในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๓ และมาตรา ๕๒)

(๓) แก้ไขเพิ่มเติมเกี่ยวกับการพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๔)

ฯลฯ

ฯลฯ

ในกรณีที่สภามีมติให้พิจารณาร่างพระราชบัญญัติที่มีหลักการทำนองเดียวกันหลายฉบับรวมกัน สภาจะลงมติรับหลักการหรือไม่รับหลักการแห่งร่างพระราชบัญญัติแต่ละฉบับหรือทั้งหมดรวมกันก็ได้ และเมื่อสภาได้มีมติรับหลักการแล้ว ให้สภาลงมติว่าจะให้ร่างพระราชบัญญัติฉบับใดเป็นหลักในการพิจารณาในวาระที่สอง”.

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

“ข้อ ๗๖ ประธานอาจอนุญาตให้นายกรัฐมนตรีหรือรัฐมนตรีมอบหมายให้บุคคลใด ๆ ชี้แจงข้อเท็จจริงต่อที่ประชุมประกอบการอภิปรายของนายกรัฐมนตรีหรือรัฐมนตรีก็ได้”.

ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

(คณะรัฐมนตรี และสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร กับคณะ เป็นผู้เสนอ)



(๔) แก้ไขเพิ่มเติมให้การจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสามารถจัดเก็บได้ตามที่กำหนดในข้อบังคับด้วย (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๙)

(๕) แก้ไขเพิ่มเติมสถานที่ปิดประกาศและการเผยแพร่คำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๕๕)

(๖) แก้ไขเพิ่มเติมอัตราโทษของผู้ฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายตามมาตรา ๕๒ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๖๕)

เหตุผล

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

ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ที่เสนอโดยคณะรัฐมนตรีในวาระที่หนึ่ง ขึ้นรับหลักการ จำนวน ๑๑ มาตรา มีสาระสำคัญสรุปได้ ดังนี้

๑. วันใช้บังคับ

กำหนดให้พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนด ๖๐ วันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป (ร่างมาตรา ๒)

๒. แก้ไขเพิ่มเติมองค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด (เพิ่มผู้อำนวยการสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัด) ดังนี้

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

(ร่างมาตรา ๓ แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๑๓ (๒))

๓. แก้ไขเพิ่มเติมหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และการนำหลักประกันอย่างอื่นมาค้ำประกันแทนในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ดังนี้

กำหนดให้สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพใช้งานได้



๔.๔ เมื่อได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามข้อ ๔.๓ แล้ว ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรดำเนินการจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต โดยอาจเรียกค่าใช้จ่ายในการจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจากผู้จัดสรรที่ดินหรือแจ้งให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเรียกจากธนาคาร หรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกัน ทั้งนี้ ภายในเวลา ๕ ปีนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

๔.๕ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดิน ธนาคาร หรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกัน ไม่เสียค่าใช้จ่ายในการจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามแผนผังโครงการให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามข้อ ๔.๔ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอาจยื่นฟ้องคดีต่อศาลภายใน ๑ ปีนับแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลาเรียกให้ผู้จัดสรรที่ดิน ธนาคาร หรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันชำระเงินดังกล่าว

๔.๖ การดำเนินการตามข้อ ๔.๑ ข้อ ๔.๒ ข้อ ๔.๓ และข้อ ๔.๔ ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

๔.๗ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามข้อ ๔.๑ หรือข้อ ๔.๓ แล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาให้ถือว่าสูญหาย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนเพื่อดำเนินการดังกล่าวต่อไป

(ร่างมาตรา ๕ แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๔)

๕. แก้ไขเพิ่มเติมให้การจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสามารถจัดเก็บได้ตามที่กำหนดในข้อบังคับ ดังนี้

กำหนดให้ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคให้จัดเก็บเป็นรายเดือนจากที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดินทุกแปลงหรือตามที่กำหนดในข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา ๔๕^๖ ทั้งนี้ อาจกำหนดค่าใช้จ่ายในอัตราที่แตกต่างกันตาม

^๖ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ 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



ประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือขนาดพื้นที่ได้ตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด (ร่างมาตรา ๖ แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๙)

๖. แก้ไขเพิ่มเติมการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพใช้งานได้ตามปกติ ดังนี้

กำหนดให้กรณีที่อยู่จัดสรรที่ดินกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมตามข้อ ๓ ลดไปหรือเสื่อมความสะดวก หรือกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดให้ผิดไปจากแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ให้คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินดังกล่าวมอบหมายมีอำนาจสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินระงับการกระทำนั้น และบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพใช้งานได้ตามปกติ 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

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

(ร่างมาตรา ๙ แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๖๕)

ประโยชน์ที่ประชาชนจะได้รับ

กฎหมายนี้จะมีผลเป็นการแก้ไขปัญหา และบรรเทาความเดือดร้อนของประชาชนจากการที่ผู้ซื้อที่ดินในโครงการจัดสรรที่ดินสามารถเริ่มจัดตั้งนิติบุคคลเพื่อการบริหารจัดการพื้นที่ และการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการหมู่บ้านจัดสรรของตนเองอย่างเหมาะสมและตรงกับ

การขอจดทะเบียนจัดตั้ง การควบ การยกเลิก และการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง”.



ความต้องการอย่างแท้จริง ซึ่งเป็นการเพิ่มทางเลือกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่จะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อรับโอนสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรไปบริหารจัดการได้ก่อนที่จะเลือกโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ ซึ่งทำให้ภาครัฐไม่ต้องใช้งบประมาณเพื่อดำเนินการในส่วนดังกล่าว

๑.๒.๒ นายธัญธร ธนินวัจนารท สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคประชาชน
ได้แถลงถึงหลักการและเหตุผลของร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นายณัฐพงษ์ เรื่องปัญหาวุฒิ สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล (ในขณะที่มีการเสนอร่างพระราชบัญญัติ) กับคณะ เป็นผู้เสนอ) ต่อที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎร ดังนี้

หลักการ

แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ ดังต่อไปนี้

(๑) แก้ไขเพิ่มเติม เพื่อกำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนับแต่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวแล้ว ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว (แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา ๔๔ (๑))

(๒) กำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีสิทธิเข้าซื้อกันเพื่อมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้แจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นภายในหรือพ้นกำหนดระยะเวลาที่กำหนด (เพิ่มมาตรา ๔๔/๑)

เหตุผล

โดยที่กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน ไม่ได้กำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการแจ้งหรือมีการเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายหลังที่ได้มีการการ^๗ จดทะเบียนโอนทรัพย์สินเป็นของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้ว จึงก่อให้เกิดปัญหาและผลกระทบต่อสิทธิและประโยชน์ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จะพึงมีตามกฎหมาย สมควรให้มีกำหนดระยะเวลาในการดำเนินการของผู้จัดสรรที่ดินเพื่อแจ้งหรือมีการเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และกำหนดมาตรการในการกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้แจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นภายในหรือพ้น^๘ กำหนดระยะเวลาที่กำหนดเพื่อคุ้มครองสิทธิและประโยชน์ที่จะพึงมีตามกฎหมายของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

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

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



๑.๒.๓ นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงมหาดไทย ในฐานะสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคเพื่อไทย ได้แถลงถึงหลักการและเหตุผลของร่างพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคเพื่อไทย กับคณะ เป็นผู้เสนอ) ต่อที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎร ดังนี้

หลักการ

แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ดังต่อไปนี้

(๑) เพิ่มบทนิยามคำว่า “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔)

(๒) กำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และการให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือการอุทิศทรัพย์สิน ให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน (แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา ๔๔)^๔

(๓) กำหนดหลักเกณฑ์การดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีปรากฏว่า คะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ถึงกึ่งหนึ่งของ จำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการ (เพิ่มมาตรา ๔๕/๑)

(๔) กำหนดอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรร (เพิ่มมาตรา ๕๓/๑)

(๕) กำหนดอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการเพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร มิให้ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้ง ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามหน้าที่ ที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้ (เพิ่มมาตรา ๕๓/๒)

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

เหตุผล

โดยที่การจัดสรรที่ดินในปัจจุบัน ยังมีปัญหาเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การจัดการและการบำรุงรักษาทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ตลอดจนยังขาดหน่วยงานและมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือผู้ที่ได้รับความเดือดร้อนเสียหาย จากการจัดสรรที่ดินอย่างเหมาะสม จึงสมควรกำหนด หลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และการให้ทรัพย์สินอันเป็น สาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน กำหนดอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเกี่ยวกับการ บำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรร รวมถึงอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการ

^๔ ถ้อยคำและวรรคตอนตามที่ปรากฏในบันทึกหลักการและเหตุผลประกอบร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคเพื่อไทย กับคณะ เป็นผู้เสนอ).



จัดสรรที่ดินจังหวัด เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมิให้ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้ง ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

๒. การอภิปรายของสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร

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

๒.๑ สภาพปัญหาเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินในประเทศไทย

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้บัญญัติให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยมีวัตถุประสงค์หลักคือ เป็นนิติบุคคลที่รับโอนสิ่งสาธารณูปโภคจากผู้จัดสรรที่ดินมาบริหารจัดการ พัฒนา และบำรุงรักษาไม่ให้เกิดความชำรุดทรุดโทรม โดยจัดเก็บค่าใช้จ่ายจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือสมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรซึ่งมีสัดส่วนมาจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการเพื่อให้เกิดการดูแลกันเองในชุมชน อย่างไรก็ตาม การจัดสรรที่ดินในโครงการหมู่บ้านจัดสรรซึ่งดำเนินการโดยภาคเอกชนได้ประสบปัญหาเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลและการจัดการสาธารณูปโภคอย่างกว้างขวางในหลายพื้นที่ของประเทศไทย และส่งผลกระทบต่อความเดือดร้อนของประชาชนมาโดยตลอด เนื่องจากยังไม่มีบทบัญญัติกฎหมายที่กำหนดมาตรการบังคับให้ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินหรือโครงการหมู่บ้านจัดสรรในการจัดการด้านสาธารณูปโภค ตลอดจนการกำหนดกรอบเวลาที่ชัดเจนสำหรับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

นอกจากนี้ ประชาชนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรส่วนใหญ่ยังขาดความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับกฎหมายในการรวมตัวกันจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดังกล่าวจึงเป็นฝ่ายเสียเปรียบจากการที่ไม่ได้รับประโยชน์อย่างเต็มที่ในการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ โดยเฉพาะความเสียหายจากการที่ไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้สำเร็จ เมื่อเกิดกรณีที่สาธารณูปโภคเสียหายไม่ว่าสาเหตุจะเกิดขึ้นจากการเสื่อมโทรมตามกาลเวลาหรือภัยธรรมชาติ จึงมีการเรียกร้องให้ภาครัฐเข้ามาช่วยเหลือดูแล แต่เนื่องจากพื้นที่ส่วนกลางในหมู่บ้านจัดสรรนั้นเป็นพื้นที่เอกชนซึ่งยังมีได้ดำเนินการเปลี่ยนแปลงให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ ภาครัฐ หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจึงไม่สามารถให้ความช่วยเหลือเพื่อแก้ไขความเดือดร้อน หรือบรรเทาปัญหา หรือใช้งบประมาณของรัฐบาลมาสนับสนุนได้

๒.๒ ประเด็นที่ควรปรับปรุงพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

๒.๒.๑ การกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้งแต่เริ่มโครงการ รวมทั้งกรอบระยะเวลาที่ชัดเจนในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยเทียบเคียงกับพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งการไม่มีกรอบระยะเวลาที่ชัดเจนตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ นั้น ได้ก่อให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือการบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง รวมถึงกรณีข้อพิพาทต่าง ๆ ระหว่างผู้ซื้อที่ดินกับผู้จัดสรรที่ดิน



ที่ไม่สามารถจัดการปัญหาพร้อมกันได้อย่างเป็นระบบ อันกระทบต่อสภาพความเป็นอยู่และก่อให้เกิดความเดือดร้อนแก่ประชาชนผู้อาศัยอยู่ในโครงการหมู่บ้านจัดสรรโดยตรง

๒.๒.๒ การจำกัดอำนาจของผู้ลงทุนรายใหญ่หรือเจ้าของโครงการ พร้อมทั้งการเพิ่มอำนาจและทางเลือกให้แก่ประชาชนผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เพื่อให้การบริหารจัดการพื้นที่ในที่ดินจัดสรรไม่ขึ้นอยู่กับความพร้อมของผู้จัดสรรที่ดินแต่เพียงฝ่ายเดียว

๒.๒.๓ การกระจายอำนาจสู่ท้องถิ่น โดยการเพิ่มช่องทางให้ภาครัฐ โดยเฉพาะองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นให้สามารถช่วยเหลือ พื้นฟู และแก้ไขความเสียหาย รวมทั้งดูแลรักษาสาธารณูปโภคของชุมชนให้อยู่ในสภาพที่ปลอดภัยและประชาชนมีสุขอนามัยที่ดี ตลอดจนการรับเรื่องร้องเรียนต่าง ๆ

๒.๒.๔ การจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการบริหารจัดการสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

๒.๒.๕ การกำหนดอัตราโทษของผู้ฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเพื่อให้สอดคล้องกับสภาพการณ์ในปัจจุบัน

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

๒.๓.๑ ฉบับที่เสนอโดยคณะรัฐมนตรี ได้แก่

๑) การกำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของเจ้าของโครงการหมู่บ้านจัดสรรในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรร และรักษาทรัพย์สินส่วนกลางให้สามารถใช้งานได้ตามปกติ หรือกรณีมีการตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วยังสามารถใช้สิทธิไต่เบียดกับเจ้าของโครงการผู้จัดสรรที่ดินได้ โดยเรียกค่าใช้จ่ายในการจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจากผู้จัดสรรที่ดินหรือแจ้งให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเรียกจากธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกัน ภายใน ๕ ปีนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

๒) การให้ความสำคัญต่อการรักษาสิ่งแวดล้อมของชุมชนในโครงการหมู่บ้านจัดสรรด้วยการกำหนดองค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดโดยเพิ่ม “ผู้อำนวยการสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัด” ร่วมเป็นคณะกรรมการ

๓) การปรับเปลี่ยนวิธีการเผยแพร่ข้อมูลการประกาศยกเลิกการจัดสรรที่ดินจากการลงประกาศทางหน้าหนังสือพิมพ์ให้สามารถใช้ช่องทางอิเล็กทรอนิกส์โดยเผยแพร่ผ่านทางระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของกรมที่ดิน

๔) การแก้ไขปัญหาในกรณีที่มีการฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด โดยเพิ่มบทลงโทษผู้จัดสรรที่ดินฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินดังกล่าว ให้มีอัตราโทษปรับสูงขึ้นจากวันละ ๑,๐๐๐ บาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน เป็นวันละ ๒,๐๐๐ บาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน



๒.๓.๒ ฉบับที่เสนอโดย นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิจำกับคณะ ได้แก่

๑) การกำหนดให้เจ้าของโครงการผู้จัดสรรที่ดินเร่งจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในระยะเวลา ๓ ปีนับแต่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕๐ ของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน

๒) การกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีสิทธิเข้าซื้อกันเพื่อมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้แจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในหรือเมื่อพ้นกำหนด ๓ ปีนับแต่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สิน

๒.๓.๓ ฉบับที่เสนอโดย นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ กำกับคณะ ได้แก่

๑) การกำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และการให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์

๒) การกำหนดหลักเกณฑ์การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ในกรณีที่คะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ถึงกึ่งหนึ่ง

๒.๔ ข้อสังเกตและข้อเสนอแนะต่อร่างพระราชบัญญัติที่คณะรัฐมนตรีเสนอ

๒.๔.๑ ร่างมาตรา ๔๓ การจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินเป็นบุคคลล้มละลาย เลิกบริษัท หรือบริษัทร้างหรือโดยเหตุอื่น อันทำให้ธนาคารหรือสถาบันการเงินไม่อาจทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้กับผู้จัดสรรที่ดินได้ โดยกำหนดให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดอาจพิจารณาให้ผู้จัดสรรที่ดินนำหลักประกันอย่างอื่นมาค้ำประกันแทนได้ ทั้งนี้ หลักประกันอย่างอื่นให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด มีข้อสังเกตว่า หากบริษัทดังกล่าวขาดสภาพคล่องทางการเงินแล้วย่อมไม่อาจมีหลักประกันมาวางได้ ซึ่งอาจเป็นการเปิดโอกาสให้ผู้จัดสรรที่ดินมากเกินควร ดังนั้น จึงควรหารือกับสถาบันการเงินถึงประเด็นดังกล่าวให้ชัดเจนว่าสามารถดำเนินการได้หรือไม่ และมีข้อจำกัดอย่างไร ซึ่งส่งผลต่อการพิจารณาเกี่ยวกับการวางหลักเกณฑ์ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเพื่อให้สามารถบังคับใช้ได้ หรืออีกแนวทางหนึ่งคือ การกำหนดให้มีกองทุนโดยผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้ชำระเงินประกันและจัดเก็บจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรขณะโอนกรรมสิทธิ์เพื่อใช้สำหรับการบริหารจัดการภายในที่ดินจัดสรรนั้นให้มีความคล่องตัวมากขึ้น

๒.๔.๒ ร่างมาตรา ๔๔ (๒) ประเด็นที่ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคโดยการอุทิศทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ หรือได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค โดยไม่มีการสอบถามความเห็นของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรถึงความต้องการดังกล่าว อาจจะเป็นการเอื้อประโยชน์ต่อผู้จัดสรรที่ดินจากการพ้นความรับผิดชอบได้จนเกินสมควร



๒.๔.๓ การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนอกจากการกำหนดสัดส่วนว่าจะต้องมีการโอนกรรมสิทธิ์แล้วไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งหรือร้อยละ ๕๐ ควรเพิ่มเติมบทบัญญัติที่กำหนดหลักเกณฑ์สำหรับกรณีที่จำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ไม่ถึงอัตราส่วนดังกล่าวว่าควรมีแนวทางในการดำเนินการอย่างไรต่อไปด้วย

๒.๔.๔ เมื่อพิจารณาจากรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบของกฎหมายเกี่ยวกับการกำหนดอัตราค่าปรับกรณีที่มีการฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเกี่ยวกับการบริหารจัดการโครงการ และบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ที่เพิ่มขึ้นจากเดิม ๑,๐๐๐ บาท เป็น ๒,๐๐๐ บาท อาจจะไม่เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจและค่าของเงินในปัจจุบัน

๒.๔.๕ การจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรพบว่า บางโครงการยังประสบปัญหาการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในอัตราที่ยังไม่เหมาะสมซึ่งอาจก่อให้เกิดปัญหาทางการเงินในระยะยาวได้ ดังนั้น ตั้งแต่ในช่วงระยะเริ่มต้นจึงควรพิจารณาคำนวณการกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายส่วนกลางสำหรับการบริหารจัดการ ตลอดจนการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้เหมาะสม

๒.๕ ข้อสังเกตและข้อเสนอแนะอื่น ๆ

๒.๕.๑ ปัจจัยสำคัญในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคเพื่อให้ชุมชนเป็นพื้นที่ปลอดภัยนั้นควรส่งเสริมให้มีการพัฒนา และปรับปรุงพื้นที่ที่รกร้างให้สามารถใช้ประโยชน์สำหรับส่วนรวม โดยคำนึงถึงความสะดวกและปลอดภัยของประชาชนเป็นหลัก รวมทั้งต้องแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับการใช้พื้นที่ส่วนรวมอย่างไม่ถูกต้อง ตลอดจนต้องปรับปรุงพื้นที่เพื่อความสวยงามและเป็นระเบียบเรียบร้อย ทั้งนี้ เพื่อเป็นการส่งเสริมการพัฒนาเศรษฐกิจและคุ้มครองสิทธิขั้นพื้นฐานของประชาชน

๒.๕.๒ กรณีที่มีการส่งมอบพื้นที่ให้อยู่ในความดูแลขององค์กรปกครองท้องถิ่นแล้วต่อมาเกิดปัญหาเกี่ยวกับการดูแลพื้นที่ดังกล่าว กฎหมายควรเปิดโอกาสให้ประชาชนเจ้าของพื้นที่สามารถพิจารณาทบทวน และรวมตัวกันจัดตั้งนิติบุคคลขึ้นมาบริหารจัดการพื้นที่เพื่อแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นได้ต่อไป

๓. การตอบชี้แจง

เมื่อสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรอภิปรายเสร็จแล้ว ผู้เสนอกฎหมายได้อภิปรายสรุปและตอบชี้แจง ดังนี้

๓.๑ รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงมหาดไทย (นายทรงศักดิ์ ทองศรี) ได้อภิปรายสรุปโดยสรุปสาระสำคัญได้ว่า ในฐานะผู้แทนการเสนอร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ขอขอบคุณสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรทุกท่านที่ได้อภิปราย พร้อมทั้งมีข้อเสนอแนะ ตลอดจนความเห็นในทิศทางที่สอดคล้องกับร่างพระราชบัญญัติฉบับดังกล่าว ร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้เป็นกฎหมายที่มีวัตถุประสงค์ในการอำนวยความสะดวกเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรซึ่งทำหน้าที่ในการบริหารงานเพื่อดูแลความเป็นอยู่ของสมาชิกภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร



ให้สำเร็จลุล่วง ตามที่คณะรัฐมนตรีได้ดำเนินการปรับปรุงหลักเกณฑ์จากพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ โดยกำหนดจำนวนผู้ริเริ่มจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในรูปแบบใหม่ เพื่อให้การบริหารจัดการดูแลสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรที่ดินและการดำเนินการตามข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเกิดผลสำเร็จเป็นรูปธรรม จึงคาดว่าจากมาตรการดังกล่าวจะสามารถนำไปสู่การแก้ไขปัญหาของประชาชนได้อย่างมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

๓.๒ นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ ผู้นำฝ่ายค้านในสภาผู้แทนราษฎร ในฐานะสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล (ในขณะที่มีการเสนอร่างพระราชบัญญัติ) ได้อภิปรายสรุป โดยสรุปสาระสำคัญได้ว่า กรณีของร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. นับได้ว่าเป็นร่างกฎหมายที่มีเนื้อหาไม่มากและสามารถใช้กระบวนการทางนิติบัญญัติในการแก้ไขเพิ่มเติมได้ไม่ยาก แต่ในทางปฏิบัติกลับใช้ระยะเวลาในการผลักดันมานานหลายปี จึงสะท้อนให้เห็นถึงปัญหาเกี่ยวกับการดำเนินงานของราชการและกระบวนการในทางการเมืองของไทยหลายประการ ดังนั้น จึงเป็นโอกาสดีที่ร่างพระราชบัญญัติทั้ง ๓ ฉบับจะร่วมหาทางออกที่ดีที่สุดให้ประชาชนสำหรับการแก้ไขปัญหาเรื่องร้องด้วยกระบวนการพิจารณาลำดับต่อไปในชั้นคณะกรรมการธิการ เพื่อให้ระบบราชการและการเมืองมีความโปร่งใส มีประสิทธิภาพในการทำงาน มีความเป็นประชาธิปไตย และมีประชาชนเป็นศูนย์กลาง ซึ่งเป็นแนวทางในการตอบสนองต่อปัญหาของประชาชนและเกิดประโยชน์แก่ทุกฝ่าย

๓.๓ นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงมหาดไทย ในฐานะสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคเพื่อไทย ได้อภิปรายสรุป โดยสรุปสาระสำคัญได้ว่า ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ได้ผ่านกระบวนการรับฟังความคิดเห็นของประชาชน ตามมาตรา ๗๗ ของรัฐธรรมนูญ รวมถึงขั้นตอนต่าง ๆ ซึ่งได้รับความร่วมมือจากทุกฝ่ายมาตั้งแต่เริ่มต้น วันนี้นับเป็นก้าวสำคัญที่สภาผู้แทนราษฎรได้มีการเสนอและพิจารณาร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ทั้ง ๓ ฉบับ และต่อจากนี้เป็นหน้าที่ของทุกฝ่ายที่จะต้องทำงานร่วมกัน โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของประชาชนที่กำลังประสบปัญหาในเรื่องเหล่านี้ ตามที่ผู้แทนจากกรมที่ดินได้ให้คำมั่นสัญญาว่าจะทำให้กฎหมายฉบับนี้มีความสมบูรณ์ครบถ้วนตรงตามประเด็นที่สมาชิกสภาผู้แทนราษฎรได้นำเสนอและมีข้อสังเกตไว้

๔. ผลการพิจารณาของสภาผู้แทนราษฎรในวาระที่หนึ่ง ชั้นรับหลักการ

มติ : ในคราวประชุมสภาผู้แทนราษฎร ชุดที่ ๒๖ ปีที่ ๒ ครั้งที่ ๓๖ (สมัยสามัญประจำปีครั้งที่หนึ่ง) วันพุธที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๖๗ ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรได้ลงมติในวาระที่หนึ่ง รับหลักการแห่งร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ด้วยคะแนนเสียง ๓๘๑ เสียง ไม่รับหลักการ ๑ เสียง งดออกเสียง ไม่มี และไม่ลงคะแนนเสียง ๒ เสียง และมีมติให้ตั้งคณะกรรมการวิสามัญจำนวน ๓๑ คน เพื่อพิจารณาในวาระที่สอง ชั้นคณะกรรมการธิการ กำหนดการแปรญัตติกายใน ๑๕ วัน

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



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



๓. ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
(นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)
ซึ่งเป็นเอกสารแนบระเบียบวาระในคราวประชุมสภาผู้แทนราษฎร
ชุดที่ ๒๖ ปีที่ ๒ ครั้งที่ ๓๖ (สมัยสามัญประจำปีครั้งที่หนึ่ง)
วันพุธที่ 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) วันพุธที่ 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)
วันพุธที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๖๗
<https://qr.senate.go.th/sh/f/?k=FT84M>



๖. บันทึกการออกเสียงลงคะแนนของสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร
ในการประชุมสภาผู้แทนราษฎร ชุดที่ ๒๖ ปีที่ ๒ ครั้งที่ ๓๖
(สมัยสามัญประจำปีครั้งที่หนึ่ง) วันพุธที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๖๗
<https://qr.senate.go.th/sh/f/?k=0TJQX>



๗. พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓
<https://qr.senate.go.th/sh/f/?k=3FMAN>



สรุปสาระสำคัญ

ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

(คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)



หลักการ แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

๑. **เพิ่ม** ผู้อำนวยการสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัด ร่วมเป็นคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด
๒. กำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภค **ให้คงสภาพใช้งานได้ตามปกติ** รวมถึงจัดหาอาคารหรือสถาบันการเงินมาทำ **สัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค**



๓. ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคภายหลังจาก



- (๑) **ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคล** หมู่บ้านจัดสรรเพื่อรับโอนทรัพย์สินไปจัดการดูแลบำรุงรักษา ภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่า ๑๘๐ วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน
- (๒) **ผู้จัดสรรที่ดินอุทิศทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์** หรือได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน กรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดให้ดำเนินการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค เมื่อได้ดำเนินการตาม (๑) หรือ (๒) แล้ว ผู้จัดสรรที่ดินต้องส่งมอบเงินตามจำนวนเงินในสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหรือมิได้ปฏิบัติหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร **ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง** ของจำนวนแปลงย่อยที่ได้จำหน่ายไปแล้ว สามารถเริ่มดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเอง และเมื่อได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้นิติบุคคลจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ได้รับอนุญาต โดยอาจเรียกค่าใช้จ่ายในการจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจากผู้จัดสรรที่ดิน หรือแจ้งให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด เรียกอาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกัน **ภายในเวลา ๕ ปี** นับแต่วันที่ได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

๔. การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพใช้งานได้ตามปกติ

กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินทำการอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการะจ่ายอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก หรือผิดไปจากแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ให้คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินดังกล่าวมอบหมาย มีอำนาจสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดิน **ระงับการกระทำนั้น** และ **บำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพใช้งานได้ตามปกติ** หรือดำเนินการตามแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด **ภายในระยะเวลาที่กำหนด**



๕. แก้ไขเพิ่มเติมอัตราโทษของผู้ฝ่าฝืนคำสั่ง

กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินที่ฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินดังกล่าวมอบหมาย นอกจากต้องปฏิบัติตามคำสั่งดังกล่าวแล้ว ต้องระวางโทษปรับอีก **วันละ ๒,๐๐๐ บาท** ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน

ภาคผนวก

- : ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
(คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)
- : ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
(นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล
(ในขณะที่มีการเสนอร่างพระราชบัญญัติ) กับคณะ เป็นผู้เสนอ)
- : ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
(นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวาณิชย์ สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร
พรรคเพื่อไทย กับคณะ เป็นผู้เสนอ)
- : พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓
- : ตารางเปรียบเทียบพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน
พ.ศ. ๒๕๔๓ และที่แก้ไขเพิ่มเติม
กับร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
(คณะรัฐมนตรี นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ กับคณะ
และนางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวาณิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)
(ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของเอกสารประกอบการพิจารณา
ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
ของสำนักวิชาการ สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร)

ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน
(ฉบับที่ ..) พ.ศ.

(คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)

(๑)

(สำเนา)

เลขรับ ๑๓๕๔๔/๒๕๖๗ วันที่ ๒๒ ต.ค. ๒๕๖๗

สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร

ที่ นร ๐๕๐๓/๒๓๕๕๒

สำนักนายกรัฐมนตรี

ทำเนียบรัฐบาล กทม. ๑๐๓๐๐

๒๒ ตุลาคม ๒๕๖๗

เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

กราบเรียน ประธานสภาผู้แทนราษฎร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ร่างพระราชบัญญัติฯ และเอกสารประกอบในเรื่องนี้

ด้วยคณะรัฐมนตรีได้ประชุมปรึกษาลงมติให้เสนอร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ต่อสภาผู้แทนราษฎรเป็นเรื่องด่วน ดังที่ได้ส่งมาพร้อมนี้

จึงขอเสนอร่างพระราชบัญญัตินี้พร้อมด้วยบันทึกหลักการและเหตุผล บันทึกวิเคราะห์สรุปสาระสำคัญ และเอกสารเกี่ยวกับการดำเนินการตามมาตรา ๗๗ วรรคสอง ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย มาเพื่อโปรดนำเสนอสภาผู้แทนราษฎรพิจารณาเป็นเรื่องด่วนต่อไป

(ลงชื่อ) ขอแสดงความนับถืออย่างยิ่ง
แพทองธาร ชินวัตร
(นางสาวแพทองธาร ชินวัตร)
นายกรัฐมนตรี

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี

โทร. ๐ ๒๒๘๐ ๙๐๐๐ ต่อ ๑๓๕๒

โทรสาร ๐ ๒๒๘๐ ๙๐๕๘

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : saraban@soc.go.th

สำเนาถูกต้อง

(นายสมิทธิชัย จันทร์เพ็ญ)
ผู้บังคับบัญชากลุ่มงานระเบียบวาระ
สำนักการประชุม

นางสาวจิราภา หมอยาดี/พิมพ์
นางสาวสมพร นมขุนทด/ทาน
นางสาวทิพย์มณี หนูเอียด/ตรวจ

บันทึกหลักการและเหตุผล
ประกอบร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..)
พ.ศ.

หลักการ

แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ดังต่อไปนี้

- (๑) แก้ไขเพิ่มเติมองค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด (แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา ๑๓ (๒))
- (๒) แก้ไขเพิ่มเติมหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และแก้ไขเพิ่มเติมให้การนำหลักประกันอย่างอื่นมาค้ำประกันแทนในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค (แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา 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

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

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

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน

พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๖ ประกอบกับมาตรา ๓๗ และมาตรา ๔๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

เหตุผลและความจำเป็นในการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคลตามพระราชบัญญัตินี้ เพื่อกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น ซึ่งการตราพระราชบัญญัตินี้ สอดคล้องกับเงื่อนไขที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๒๖ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยแล้ว

.....
.....

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..)
พ.ศ.”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหกสิบวันนับแต่วันประกาศ
ในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้ยกเลิกความใน (๒) ของมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน
พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(๒) ในจังหวัดอื่น ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัดหรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมายเป็นประธานกรรมการ ผู้แทนกรมชลประทาน อัยการจังหวัดซึ่งเป็นหัวหน้าสำนักงานอัยการจังหวัด โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด ผู้อำนวยการสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัด ปลัดจังหวัด นายกองค้การบริหารส่วนจังหวัด และผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนสี่คนซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งเป็นกรรมการ และให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ”

มาตรา ๔ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๔๓ สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาวะจำยอม เพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพใช้งานได้ตามปกติ และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาวะจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้

ให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นและยังอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่ง ไว้กับคณะกรรมการ ในการนี้ ให้นำความในมาตรา ๒๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินเป็นบุคคลล้มละลาย เลิกบริษัท บริษัทร้าง หรือโดยเหตุอื่นใดอันทำให้ธนาคารหรือสถาบันการเงินไม่อาจทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้กับผู้จัดสรรที่ดินตามวรรคสองได้ คณะกรรมการอาจพิจารณาให้ผู้จัดสรรที่ดินนำหลักประกันอย่างอื่นมาค้ำประกันแทนได้ ทั้งนี้ หลักประกันอย่างอื่นให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด”

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) ผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการอุทิศทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ หรือได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

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

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นตามวรรคหนึ่ง หรือมิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่ได้จำหน่ายไปแล้วตามแผนผังโครงการสามารถริเริ่มดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเอง

เมื่อได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามวรรคสามแล้ว ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรดำเนินการจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต โดยอาจเรียกค่าใช้จ่ายในการจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจากผู้จัดสรรที่ดินหรือแจ้งให้คณะกรรมการเรียกจากธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกัน ทั้งนี้ ภายในเวลาห้าปีนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดิน ธนาคาร หรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกัน ไม่เสียค่าใช้จ่ายในการจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามแผนผังโครงการให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามวรรคสี่ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอาจยื่นฟ้องคดีต่อศาลภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลาเรียกให้ผู้จัดสรรที่ดิน ธนาคาร หรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันชำระเงินดังกล่าว

การดำเนินการตามวรรคหนึ่ง วรรคสอง วรรคสาม และวรรคสี่ ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามวรรคหนึ่งหรือวรรคสามแล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาให้ถือว่าสูญหาย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนเพื่อดำเนินการดังกล่าวต่อไป”

มาตรา ๖ ให้ยกเลิกความในวรรคหนึ่งของมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๔๙ ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคให้จัดเก็บเป็นรายเดือนจากที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดินทุกแปลงหรือตามที่กำหนดในข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา ๔๕ ทั้งนี้ อาจกำหนดค่าใช้จ่ายในอัตราที่แตกต่างกันตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือขนาดพื้นที่ได้ตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด”

มาตรา ๗ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๕๒ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมตามมาตรา ๔๓ ลิดไปหรือเสื่อมความสะดวก หรือกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดให้ผิดไปจาก

แผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ให้คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายมีอำนาจสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินระงับการกระทำนั้น และบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพใช้งานได้ตามปกติ หรือดำเนินการตามแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการภายในระยะเวลาที่กำหนด”

มาตรา ๘ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๕๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๕๕ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาปิดประกาศ คำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาแห่งท้องที่ ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ สำนักงานของผู้จัดสรรที่ดิน บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร สำนักงานเขตหรือที่ว่าการ อำเภอแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ สำนักงานเทศบาลหรือที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล หรือเมืองพัทยาหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้งแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ และให้เผยแพร่ทางระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของกรมที่ดิน มีกำหนดหกสิบวัน และให้ผู้จัดสรรที่ดิน แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบ”

มาตรา ๙ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๖๕ ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายตามมาตรา ๕๒ นอกจากต้องปฏิบัติตามคำสั่งดังกล่าวแล้ว ต้องระวางโทษปรับอ้อมวันละสองพันบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน”

มาตรา ๑๐ บรรดาระเบียบที่ออกตามความในมาตรา ๔๓ มาตรา ๔๔ และมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ที่ใช้บังคับอยู่ในวันก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ยังคงใช้บังคับได้ต่อไปเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัตินี้ จนกว่าจะมีระเบียบที่ออก ตามความในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ ขึ้นใช้บังคับ

มาตรา ๑๑ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

.....
นายกรัฐมนตรี

บันทึกวิเคราะห์สรุป
สาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

คณะรัฐมนตรีมีมติให้เสนอร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ต่อสภาผู้แทนราษฎร และสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้จัดทำบันทึกวิเคราะห์สรุปสาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติ ดังต่อไปนี้

๑. เหตุผลและความจำเป็นในการเสนอร่างพระราชบัญญัติ

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

๒. สาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติ

ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. มีสาระสำคัญเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ดังต่อไปนี้

๒.๑ แก้ไขเพิ่มเติมองค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด (แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา ๑๓ (๒))

๒.๒ แก้ไขเพิ่มเติมหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และแก้ไขเพิ่มเติมให้การนำหลักประกันอย่างอื่นมาค้ำประกันแทนในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๓ และมาตรา ๕๒)

๒.๓ แก้ไขเพิ่มเติมเกี่ยวกับการพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๔)

๒.๔ แก้ไขเพิ่มเติมให้การจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสามารถจัดเก็บได้ตามที่กำหนดในข้อบังคับด้วย (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๙)

๒.๕ แก้ไขเพิ่มเติมสถานที่ปิดประกาศและการเผยแพร่คำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๕๕)

๒.๖ แก้ไขเพิ่มเติมอัตราโทษของผู้ฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายตามมาตรา ๕๒ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๖๕)

๒.๗ กำหนดบทเฉพาะกาลเพื่อรองรับบรรดาระเบียบที่มีผลใช้บังคับอยู่ในวันก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้มีผลใช้บังคับให้ใช้บังคับได้ต่อไปเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัตินี้ จนกว่าจะมีระเบียบที่ออกตามความในพระราชบัญญัตินี้ (ร่างมาตรา ๑๐)

๓. การดำเนินการตามมาตรา ๗๗ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย และพระราชบัญญัติหลักเกณฑ์การจัดทำร่างกฎหมายและการประเมินผลสัมฤทธิ์ของกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๖๒

๓.๑ การตรวจสอบการรับฟังความคิดเห็น

กรมที่ดินได้จัดให้มีการรับฟังความคิดเห็นต่อร่างพระราชบัญญัตินี้ โดยมีรายละเอียดดังนี้

(๑) ผู้ที่เกี่ยวข้อง พื้นที่ หรือกลุ่มเป้าหมายในการรับฟังความคิดเห็น

กรมที่ดินได้รับฟังความคิดเห็นจากสำนักงานที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด จำนวน ๔๖๑ สำนักงาน หน่วยงานภาครัฐ ประกอบด้วย กรมการปกครอง กรมโยธาธิการและผังเมือง กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น กรมชลประทาน กรมควบคุมมลพิษ กรมอนามัย สำนักงานอัยการสูงสุด สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ กรุงเทพมหานคร กองบังคับการปราบปรามการกระทำความผิดเกี่ยวกับอาชญากรรมทางเศรษฐกิจ สำนักงานตำรวจแห่งชาติ การไฟฟ้านครหลวง การประปานครหลวง สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน และธนาคารแห่งประเทศไทย หน่วยงานภาคเอกชน ประกอบด้วย สมาคมนายความ สมาชิกรัฐสภา สมาคมนิติกรหอการค้าไทยและสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมอาคารชุดไทย สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย สมาคมอุตสาหกรรมก่อสร้างไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์ และสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย และประชาชนทั่วไป ทั้งในพื้นที่ กรุงเทพมหานครและต่างจังหวัด

(๒) วิธีการรับฟังความคิดเห็น

กรมที่ดินได้เปิดรับฟังความคิดเห็นโดยวิธีการต่าง ๆ ที่เหมาะสมสำหรับผู้ที่เกี่ยวข้องในแต่ละกลุ่ม ประกอบด้วย การรับฟังความคิดเห็นผ่านระบบกลางทางกฎหมาย (<https://law.go.th>) การรับฟังความคิดเห็นผ่านระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของกรมที่ดิน (www.dol.go.th) การรับฟังความคิดเห็นผ่านแบบสอบถามการรับฟังความคิดเห็นโดยได้สำรวจความคิดเห็นไปยัง “ผู้เกี่ยวข้อง” หรือ “องค์กรที่เกี่ยวข้อง” โดยในกรณีของประชาชนทั่วไปนั้นได้เปิดรับฟังความคิดเห็นผ่านช่องทางเว็บไซต์ของกรมที่ดิน (www.dol.go.th) เว็บไซต์ของสำนักกฎหมาย กรมที่ดิน เว็บไซต์ของสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และเว็บไซต์ระบบกลางทางกฎหมาย (<https://law.go.th>)

(๓) ระยะเวลาการรับฟังความคิดเห็น ตั้งแต่วันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๖๗ ถึงวันที่ ๑๖ กรกฎาคม ๒๕๖๗ เป็นระยะเวลาทั้งสิ้น ๑๖ วัน

ทั้งนี้ รายละเอียดของการรับฟังความคิดเห็นปรากฏตามสรุปผลการรับฟังความคิดเห็นประกอบร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ซึ่งสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้นำผลการรับฟังความคิดเห็นดังกล่าวมาประกอบการพิจารณาด้วยแล้ว

๓.๒ การตรวจสอบความจำเป็นและการวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากกฎหมาย

(๑) ร่างพระราชบัญญัตินี้มีความจำเป็นต้องตราขึ้น เพื่อให้มาตรการในการคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการจัดสรรที่ดินมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น โดยกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพที่ใช้งานได้ตามปกติ และกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถริเริ่มจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เอง รวมทั้งการกำหนดให้นิติบุคคล

หมู่บ้านจัดสรรสามารถกำหนดเกี่ยวกับการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคให้เหมาะสมกับสภาพการณ์ที่เกิดขึ้น

(๒) ร่างพระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการที่เป็นการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคลตามที่รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยบัญญัติรับรองไว้ ตามมาตรา ๒๖ ประกอบกับมาตรา ๓๗ และมาตรา ๔๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย

(๓) ร่างพระราชบัญญัตินี้ได้มีการเปิดเผยผลการรับฟังความคิดเห็นและการวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากกฎหมายแล้ว

(๔) ร่างพระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติซึ่งมีการจำกัดการใช้ดุลพินิจของเจ้าหน้าที่ของรัฐในการออกคำสั่งทางปกครองหรือดำเนินกิจการทางปกครอง โดยกำหนดให้เป็นหน้าที่และอำนาจของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางในการกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการเพื่อเป็นกรอบและแนวทางในการปฏิบัติการตามกฎหมาย

(๕) ร่างพระราชบัญญัตินี้ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมองค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ให้มีองค์ประกอบของกรรมการโดยตำแหน่งที่มาจากหน่วยงานด้านสิ่งแวดล้อม เพื่อให้สอดคล้องกับองค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด และการบังคับใช้กฎหมายในระดับพื้นที่มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

(๖) ร่างพระราชบัญญัตินี้มีการกำหนดโทษอาญา โดยมีได้กำหนดฐานความผิดทางอาญาเพิ่มขึ้นจากกฎหมายที่ใช้บังคับในปัจจุบัน แต่มีการเพิ่มอัตราโทษปรับเป็นรายวันกรณีผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายตามมาตรา ๕๒ ให้เป็นไปตามสภาวการณ์ทางเศรษฐกิจ

๔. ประโยชน์ที่ประชาชนจะได้รับ

กฎหมายนี้ได้กำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและป้องปรามให้ผู้จัดสรรที่ดินปฏิบัติตามกฎหมายกำหนด อันเป็นการคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคให้ได้รับความเป็นธรรมมากยิ่งขึ้น และสอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจ สังคม และการดำเนินชีวิตของประชาชนในปัจจุบัน

รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากกฎหมาย

ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

กฎหมายใหม่

แก้ไข/ปรับปรุง

ยกเลิก

หน่วยงานของรัฐผู้เสนอร่างกฎหมาย กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

ความสอดคล้องกับยุทธศาสตร์ชาติและแผนการปฏิรูปประเทศ

สอดคล้องกับยุทธศาสตร์ชาติในด้านการปรับสมดุลและพัฒนาาระบบการบริหารจัดการภาครัฐ ซึ่งกำหนดให้กฎหมายต้องมีความชัดเจน มีเพียงเท่าที่จำเป็น มีความทันสมัย มีความเป็นสากล มีประสิทธิภาพ นำไปสู่การลดความเหลื่อมล้ำและเอื้อต่อการพัฒนา และมีการนำนวัตกรรมและเทคโนโลยีดิจิทัลมาประยุกต์ใช้ในการให้บริการเพื่อตอบสนองความต้องการของประชาชน ได้อย่างสะดวก รวดเร็ว โปร่งใส

สอดคล้องกับแผนการปฏิรูปประเทศด้านกฎหมาย (ฉบับปรับปรุง)

๑. กิจกรรมปฏิรูปที่ ๑ ให้มีกลไกยกเลิกหรือปรับปรุงกฎหมายที่เป็นอุปสรรคต่อการดำรงชีวิต และการประกอบอาชีพของประชาชน

๒. กิจกรรมปฏิรูปที่ ๓ จัดให้มีกลไกกำหนดให้ส่วนราชการหรือหน่วยงานของรัฐซึ่งมีหน้าที่ควบคุม กำกับดูแล และบังคับการให้เป็นไปตามกฎหมาย นำเทคโนโลยีมาใช้ในการดำเนินการเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพ ในการบังคับใช้กฎหมาย

ส่วนที่ ๑

เหตุผลความจำเป็นที่ต้องตรากฎหมายและผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากกฎหมาย

๑. สภาพปัญหา สาเหตุของปัญหา และผลกระทบของปัญหา

๑.๑ ปัญหาคืออะไร สาเหตุของปัญหาคืออะไร และผลกระทบของปัญหาคืออะไร

(๑) การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ไม่ได้กำหนดเรื่องการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร สำหรับการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ จึงได้กำหนดเป็นทางเลือกให้ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินที่ได้จำหน่ายที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการไปแล้วไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งว่า หากประสงค์จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคก็สามารถดำเนินการแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือจัดตั้งไม่ได้ ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินก็สามารถดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือจะดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวเป็นสาธารณประโยชน์ก็ได้

สภาพปัญหาที่เกิดขึ้นกับโครงการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ เมื่อกฎหมายไม่ได้กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หากมีความประสงค์จะจัดตั้งก็สามารถจัดตั้งได้โดยอาศัยความในมาตรา ๗๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ โดยนำหลักเกณฑ์และวิธีการในการจัดตั้งตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาใช้บังคับโดยอนุโลม สภาพปัญหาต่อมาผู้ประกอบการจัดสรรที่ดิน (ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาต) ได้ละทิ้งหรือหลบหนี หรือสิ้นสุดโครงการไปนานแล้ว ทำให้สาธารณูปโภคชำรุดทรุดโทรม ประกอบกับโครงการจัดสรรบางโครงการได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรเป็นส่วน ๆ ยังได้รับใบอนุญาตไม่เต็ม ทั้งโครงการ ความเป็นไปได้ที่จะดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามหลักเกณฑ์และวิธีการในมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ จึงเป็นไปได้ สภาพของสาธารณูปโภคก็ชำรุดทรุดโทรม ไปเรื่อย ๆ

สภาพปัญหาที่เกิดขึ้นกับโครงการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้กำหนดเป็นทางเลือกให้ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินหากประสงค์จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคก็สามารถดำเนินการแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ เมื่อผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินจำหน่ายที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการไปแล้วเกินกว่าครึ่งหนึ่งหรือจำหน่ายหมดแล้วทั้งโครงการ ปล่อยให้สาธารณะของโครงการชำรุดทรุดโทรม หรือได้ละทิ้งหรือหลบหนี หรือเป็นบุคคลล้มละลาย เลิกบริษัท หรือบริษัทร้าง หรือโดยเหตุอื่น สภาพของสาธารณูปโภคก็ชำรุดทรุดโทรมไปเรื่อย ๆ

จากสภาพปัญหาทั้งสองกรณีดังกล่าวกระทบต่อการดำรงชีวิตอย่างปกติสุขของประชาชนที่อาศัยอยู่ในโครงการจัดสรรที่ดินนั้น ซึ่งไม่มีวิธีอื่นใดที่จะสามารถแก้ไขได้ นอกจากการแก้กฎหมายให้สามารถปฏิบัติได้อย่างครอบคลุม ทั้งถึง และเป็นธรรม

(๒) การจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เดิมกฎหมายกำหนดให้จัดเก็บเป็นรายเดือน แต่มีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหลายแห่งที่ดำเนินการจัดเก็บแตกต่างไปจากที่กฎหมายกำหนด ซึ่งการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นเรื่องการบริหารจัดการภายในของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กฎหมายควรเปิดโอกาสให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้มีทางเลือกหลากหลายช่องทางในการบริหารจัดการให้เหมาะสมกับบริบทของหมู่บ้านจัดสรรนั้น ๆ

(๓) การแก้ไขอัตราโทษกรณีผู้จัดสรรที่ดินฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายตามมาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ให้สูงขึ้น เนื่องจากในการควบคุมกำกับของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินที่ผ่านมาตั้งแต่กฎหมายมีผลใช้บังคับ รวมระยะเวลาประมาณ ๒๓ ปี สภาพเศรษฐกิจและค่าของเงินได้เปลี่ยนแปลงไปค่อนข้างมาก ยังไม่มีการปรับแก้ไขอัตราโทษดังกล่าว ประกอบกับปัจจุบันผู้จัดสรรที่ดินมีการฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการเพิ่มมากขึ้น การเพิ่มอัตราโทษให้สูงขึ้นจะเป็นมาตรการที่ช่วยป้องปรามผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินให้ปฏิบัติตามคำสั่งของคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน เพื่อคุ้มครองสิทธิของประชาชนผู้บริโภค

๑.๒ เหตุใดรัฐจึงควรแทรกแซงในเรื่องนี้

(๑) การกำหนดหลักการให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถเริ่มจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ในกรณีที่ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินไม่ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ไม่ว่าจะได้ละทิ้งหรือหลบหนี หรือเป็นบุคคลล้มละลาย เลิกบริษัท หรือบริษัทร้าง หรือโดยเหตุอื่น รัฐจะไม่สิ้นเปลืองงบประมาณในส่วนที่ทางราชการจะต้องเข้าไปดำเนินการให้แต่อย่างใด

(๒) การแก้ไขอัตราโทษกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน ตามมาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ โดยแก้ไขอัตราโทษให้สอดคล้องเหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน และเป็นมาตรการป้องปรามผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินให้ปฏิบัติตามคำสั่งของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินได้อีกช่องทางหนึ่ง เพื่อคุ้มครองสิทธิของประชาชนผู้บริโภคให้ได้รับความเป็นธรรมมากยิ่งขึ้น

๒. วัตถุประสงค์และเป้าหมายของการแทรกแซง

วัตถุประสงค์และเป้าหมายของการแทรกแซงคืออะไร

ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. มีวัตถุประสงค์เพื่อแก้ไขปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การบริหารจัดการสาธารณูปโภคในโครงการหมู่บ้านจัดสรร และการ ดังนี้

(๑) เปิดโอกาสให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรวมตัวกันริเริ่มจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการจัดตั้ง หรือปล่อยปละละเลยให้สาธารณูปโภคของโครงการชำรุดทรุดโทรม หรือได้ละทิ้งหรือหลบหนี หรือเป็นบุคคลล้มละลาย เลิกบริษัท หรือบริษัทร้าง หรือโดยเหตุอื่น

(๒) กำหนดระยะเวลาเพื่อให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรวมตัวกันริเริ่มจัดตั้งขึ้น ดำเนินการเรียกค่าใช้จ่ายในการจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจากผู้จัดสรรที่ดินหรือแจ้งให้คณะกรรมการเรียกจากธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกัน ภายในเวลาห้าปีนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อเร่งรัดให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรดำเนินการบริหารจัดการสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรสามารถใช้งานได้ตามปกติโดยเร็ว และไม่ส่งผลกระทบต่อการใช้ชีวิตตามปกติสุขของประชาชนในหมู่บ้านจัดสรรนั้น ๆ

(๓) กำหนดระยะเวลาการฟ้องคดีต่อศาลในการเรียกเงินค้ำประกันการจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจากผู้ค้ำประกันภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลาเรียกให้ผู้จัดสรรที่ดิน ธนาคาร หรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันชำระเงินดังกล่าว เป็นการใช้กระบวนการยุติธรรมในการควบคุมผู้จัดสรรที่ดิน ธนาคาร หรือสถาบันการเงินที่มีฐานะทางการเงินที่ดีกว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและมีอำนาจต่อรองทางเศรษฐกิจที่สูงกว่า

(๔) แก้ไขบทกำหนดโทษสำหรับการฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการของผู้จัดสรรที่ดินให้มีอัตราโทษที่สูงขึ้น เพื่อป้องปรามผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินให้ปฏิบัติตามคำสั่งของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินในการคุ้มครองสิทธิของประชาชนผู้บริโภคให้ได้รับความเป็นธรรมมากยิ่งขึ้น

๓. การแก้ปัญหาในปัจจุบัน

๓.๑ วิธีการแก้ปัญหาที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบันคืออะไร

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

๓.๒ ต่างประเทศแก้ปัญหาได้อย่างไร (ถ้ามี) และการดำเนินการดังกล่าวเหมาะสมกับสังคมไทยหรือไม่อย่างไร

ไม่มี

๔. การรับฟังความคิดเห็น

ได้รับฟังความคิดเห็นของผู้เกี่ยวข้องแล้ว

ได้นำผลการรับฟังความคิดเห็นมาประกอบการวิเคราะห์ผลกระทบแล้ว

๕. ความสัมพันธ์หรือความใกล้เคียงกับกฎหมายอื่น

ร่างกฎหมายนี้มีความสัมพันธ์หรือใกล้เคียงกับกฎหมายอื่นหรือไม่ อย่างไร

ไม่มี

๖. ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากกฎหมาย

๖.๑ กฎหมายนี้จำกัดสิทธิหรือเสรีภาพ หรือก่อให้เกิดหน้าที่หรือภาระอะไรแก่ใครบ้าง

ร่างกฎหมายนี้กำหนดหน้าที่ให้ผู้ประกอบกิจการจัดสรรที่ดินมีหน้าที่ต้องดำเนินการจัดทำและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน

๖.๒ มีมาตรการป้องกัน แก้ไข คุ้มครอง หรือเยียวยาให้แก่ผู้ได้รับผลกระทบตาม ๖.๑ อย่างไร

ไม่มี

๖.๓ กฎหมายนี้จะก่อให้เกิดประโยชน์แก่ประเทศ สังคม หรือประชาชนอย่างไร

ในด้านของประชาชน ผู้ซื้อที่ดินในโครงการจัดสรรที่ดินสามารถริเริ่มจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อเข้าไปบริหารจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในหมู่บ้านจัดสรรของตนเองให้เหมาะสมกับบริบทของสังคมที่พึงจะได้หรืออยากให้เป็น

ในด้านของภาครัฐ การที่กำหนดหลักการให้ประชาชนผู้ซื้อที่ดินในโครงการจัดสรรที่ดินสามารถริเริ่มจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เป็นการเพิ่มทางเลือกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อรับโอนสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรไปบริหารจัดการและดูแลรักษาก่อนที่จะเลือกโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ ซึ่งรัฐอาจจะไม่ต้องสิ้นเปลืองงบประมาณในส่วนที่ทางราชการจะต้องเข้าไปดำเนินการให้แต่อย่างใด

๗. ความพร้อมและต้นทุนของรัฐในการปฏิบัติตามและบังคับการให้เป็นไปตามกฎหมาย

๗.๑ หน่วยงานผู้รับผิดชอบ

หน่วยงานที่มีหน้าที่บังคับการตามกฎหมาย ได้แก่ กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

๗.๒ มีแนวทางและระยะเวลาเตรียมการในการปฏิบัติตามหรือบังคับการให้เป็นไปตามกฎหมายอย่างไร และมีการนำเทคโนโลยีมาใช้เพื่ออำนวยความสะดวกหรือลดขั้นตอนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการหรือไม่

ร่างพระราชบัญญัตินี้กำหนดให้กลไกสำคัญที่หน่วยงานจะต้องมีการดำเนินการตามกฎหมายให้มีผลใช้บังคับเมื่อพ้น ๖๐ วัน นับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป เพื่อให้หน่วยงานรัฐและประชาชนมีระยะเวลาในการเตรียมการให้สามารถบังคับการและดำเนินการตามที่กฎหมายกำหนดได้อย่างถูกต้อง และมีการกำหนดหลักการให้เผยแพร่ประกาศคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินทางระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของกรมที่ดินแทนการประกาศในหนังสือพิมพ์ซึ่งแพร่หลายในท้องถิ่นนั้น โดยเป็นการนำเอาเทคโนโลยีเข้ามาปรับใช้เพื่ออำนวยความสะดวก และช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการตามกฎหมายให้แก่ประชาชน

๗.๓ มีแนวทางและระยะเวลาในการสร้างความเข้าใจให้แก่ประชาชนและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามและการบังคับการให้เป็นไปตามกฎหมายอย่างไร

ร่างพระราชบัญญัตินี้กำหนดให้กลไกสำคัญที่หน่วยงานจะต้องมีการดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายให้มีผลใช้บังคับเมื่อพ้น ๖๐ วัน นับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป เพื่อให้หน่วยงานรัฐและประชาชนมีระยะเวลาในการศึกษาและทำความเข้าใจกลไกต่าง ๆ ในร่างพระราชบัญญัตินี้ สำหรับการทำความเข้าใจและเผยแพร่ข้อมูลไปยังประชาชนทั่วไป จะมีการประชาสัมพันธ์ infographic และคลิปวิดีโอผ่านสื่อต่าง ๆ พร้อมทั้งการประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการประกาศข้อมูลการดำเนินการให้ประชาชนทราบ

๗.๔ ต้นทุนหรือค่าใช้จ่ายที่คาดว่าจะต้องใช้ในการปฏิบัติตามและบังคับการให้เป็นไปตามกฎหมายในระยะ ๓ ปีแรก เป็นจำนวนบาท อัตราค่าจ้างที่ต้องใช้.....อัตรา อัตราค่าจ้างที่มีอยู่แล้ว อัตรา อัตราค่าจ้างที่ต้องเพิ่มขึ้น อัตรา

ในการดำเนินการตามกฎหมายหน่วยงานของรัฐจะไม่มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมในการปฏิบัติตาม และบังคับการให้เป็นไปตามร่างกฎหมายนี้ เนื่องจากหน่วยงานสามารถใช้อัตราค่าจ้างที่มีอยู่แล้วได้

๘. ผลกระทบโดยรวมที่อาจเกิดขึ้นจากกฎหมาย

๘.๑ ผลกระทบต่อเศรษฐกิจ

ร่างกฎหมายนี้เป็นกฎหมายเศรษฐกิจ โดยการพัฒนาดินในพื้นที่ให้เกิดประโยชน์ในทางเศรษฐกิจ

๘.๒ ผลกระทบต่อสังคม

ร่างกฎหมายนี้มีการกำหนดมาตรการที่เหมาะสมในการบริหารจัดการโครงการหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรซึ่งจะสามารถคุ้มครองสิทธิขั้นพื้นฐานของการอยู่ร่วมกันภายในสังคมให้เป็นปกติสุขได้มากยิ่งขึ้น

๘.๓ ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมหรือสุขภาพ

ร่างกฎหมายนี้ไม่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมหรือสุขภาพ

๘.๔ ผลกระทบอื่นที่สำคัญ

ไม่มี

ส่วนที่ ๒

เหตุผลความจำเป็นในการใช้ระบบอนุญาต ระบบคณะกรรมการ
การกำหนดโทษอาญา และการให้เจ้าหน้าที่ของรัฐมีดุลพินิจ

๙. เหตุผลความจำเป็นในการใช้ระบบอนุญาต

ไม่มี

๑๐. เหตุผลความจำเป็นในการใช้ระบบคณะกรรมการ

ในร่างกฎหมายนี้ มีการเพิ่มองค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด โดยเพิ่มผู้อำนวยการสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดร่วมเป็นคณะกรรมการ เนื่องจากสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัดเป็นหน่วยงานสำคัญที่มีหน้าที่จัดการควบคุมคุณภาพสิ่งแวดล้อมในระดับจังหวัด รวมทั้งติดตามประเมินผลและตรวจสอบสถานการณ์สิ่งแวดล้อมของจังหวัด ตลอดจนการควบคุมดูแลคุณภาพน้ำประปา น้ำบาดาล และเป็นการเพิ่มองค์ประกอบให้สอดคล้องกับองค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

๑๑. เหตุผลความจำเป็นในการกำหนดโทษอาญา

ในร่างกฎหมายนี้ มีการแก้ไขอัตราโทษทางอาญาในมาตรา ๖๕ ซึ่งเป็นกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายซึ่งเป็นบทกำหนดโทษทางอาญาที่เป็นมาตรการป้องปรามสำหรับผู้ประกอบกิจการจัดสรรที่ดิน ทั้งนี้ เจตนารมณ์ของการออกบทกำหนดโทษให้เป็นการความผิดทางอาญาเพื่อคุ้มครองสิทธิในทรัพย์สิน และสิทธิขั้นพื้นฐานของการอยู่ร่วมกันภายในสังคมให้เป็นปกติสุข หากจะปรับเปลี่ยนโทษทางอาญาเป็นโทษปรับเป็นพินัย ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการปรับเป็นพินัย พ.ศ. ๒๕๖๕ อาจไม่เป็นไปตามเจตนารมณ์ของการออกกฎหมายว่าด้วยการปรับเป็นพินัยมาบังคับใช้ ที่ต้องการคุ้มครองสิทธิขั้นพื้นฐานของประชาชนให้มีความเสมอภาคและคุ้มครองศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์ให้มีความทัดเทียมกัน แต่จุดมุ่งหมายของบทกำหนดโทษของกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินเพื่อป้องปรามสำหรับผู้ประกอบกิจการจัดสรรที่ดินที่มีความรู้ด้านกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินเป็นอย่างดี เพราะเป็นผู้ใช้กฎหมายดังกล่าวในประกอบอาชีพโดยตรง หากดำเนินการฝ่าฝืนตามที่กฎหมายกำหนดโดยสภาพของการกระทำความผิดอาจส่งผลกระทบต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนอย่างร้ายแรง ดังนั้น มาตรการทางอาญาจึงยังมีความสำคัญและมีความจำเป็นที่จะใช้ฐานความผิดทางอาญาเป็นฐานความผิดของผู้กระทำความผิดตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินอยู่

๑๒. เหตุผลความจำเป็นในการกำหนดให้เจ้าหน้าที่ของรัฐมีดุลพินิจในการออกคำสั่งทางปกครองหรือดำเนินกิจการทางปกครอง

ในร่างกฎหมายนี้ ได้กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นและยังอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดิน ต่อมาผู้จัดสรรที่ดินเป็นบุคคลล้มละลาย เลิกบริษัท หรือบริษัทร้าง หรือโดยเหตุอื่นใด อันทำให้

ธนาคารหรือสถาบันการเงินไม่อาจทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้กับผู้จัดสรรที่ดินได้ จึงได้กำหนดหลักการให้คณะกรรมการอาจพิจารณาใช้ดุลพินิจให้ผู้จัดสรรที่ดินนำหลักประกันอย่างอื่นมา ค้ำประกันแทนได้ เพื่อเป็นหลักประกันให้การจัดทำสาธารณูปโภคตามแผนผังโครงการให้แล้วเสร็จหรือ บำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรให้คงสภาพใช้งานได้ตามปกติไม่กระทบต่อการดำเนินชีวิตตามปกติสุข ของประชาชนที่อาศัยอยู่ในโครงการจัดสรรที่ดิน

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าข้อมูลที่ปรากฏในรายงานนี้เป็นข้อมูลที่ได้จากการตรวจสอบและวิเคราะห์ อย่างถี่ถ้วนแล้ว

ลงชื่อ

(นายพรพจน์ เพ็ญพาส)

อธิบดีกรมที่ดิน

วันที่ ๑๗/ เดือน กันยายน พ.ศ. ๒๕๖๗

หน่วยงานผู้รับผิดชอบ สำนักกฎหมาย กรมที่ดิน
เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบ นางสาวสุรินทร์ ดานเรือง
โทร. ๐-๒๑๔๑-๕๖๘๗
อีเมล legal@dol.go.th

รายงานสรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

กรมที่ดินได้จัดให้มีการรับฟังความคิดเห็นของผู้เกี่ยวข้อง ได้แก่ หน่วยงานภาครัฐ หน่วยงานภาคเอกชน บุคลากรของกรมที่ดิน และประชาชนทั่วไป เพื่อนำผลการรับฟังความคิดเห็นนั้นมาประกอบการวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากกฎหมาย โดยสรุปผลการรับฟังความคิดเห็นได้ ดังนี้

๑. การรับฟังความคิดเห็น

๑.๑ กฎหมายที่ได้เปิดรับฟังความคิดเห็นเพื่อประกอบร่างกฎหมาย

ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

๑.๒ 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) ธนาคารแห่งประเทศไทย

(๓) หน่วยงานภาคเอกชน ได้แก่ สภาทนายความ สภาวิศวกร สภาสถาปนิก หอการค้าไทยและสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมอาคารชุดไทย สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย สมาคมอุตสาหกรรมก่อสร้างไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์ สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย

(๔) ประชาชนทั่วไปทั้งในพื้นที่กรุงเทพมหานครและต่างจังหวัด

๑.๓ วิธีการรับฟังความคิดเห็น

กรมที่ดินได้เปิดรับฟังความคิดเห็นด้วยวิธีการต่าง ๆ ตามความเหมาะสมสำหรับผู้เกี่ยวข้องแต่ละกลุ่ม โดยวิธีการหลักที่นำมาใช้ ดังต่อไปนี้

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

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

(๓) การรับฟังความคิดเห็นผ่านแบบสอบถามการรับฟังความคิดเห็นโดยได้สำรวจความคิดเห็นไปยัง “ผู้เกี่ยวข้อง” หรือ “องค์กรที่เกี่ยวข้อง”

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

๑.๔ ระยะเวลาการรับฟังความคิดเห็น

ตั้งแต่วันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๖๗ – ๑๖ กรกฎาคม ๒๕๖๗

๑.๕ ผลการรับฟังความคิดเห็น

๑.๕.๑ ประเด็นที่นำไปรับฟังความคิดเห็น

กรมที่ดินได้นำประเด็นเนื้อหาของร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ไปรับฟังความคิดเห็น จำนวน ๑๑ ประเด็น ดังนี้

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

(๒) แก้ไของค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด โดยกำหนดเพิ่มตำแหน่งผู้อำนวยการสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัด ร่วมเป็นคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด (ร่างมาตรา ๔)

(๓) แก้ไขจำนวนแปลงย่อยของการแบ่งแยกที่ดิน ที่อยู่ในข่ายที่จะต้องยื่นคำขอทำการจัดสรรที่ดิน (ร่างมาตรา ๕)

(๔) กำหนดหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตให้อยู่ในสภาพที่สามารถใช้งานได้ตามปกติ (ร่างมาตรา ๖ และร่างมาตรา ๑๑)

(๕) กำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน (ร่างมาตรา ๗)

(๖) กำหนดให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรที่ได้รับแต่งตั้งจากมติที่ประชุมเป็นผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ร่างมาตรา ๘)

(๗) กำหนดให้การแต่งตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร การเปลี่ยนแปลงกรรมการต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (ร่างมาตรา ๙)

(๘) กำหนดให้การจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคให้จัดเก็บเป็นรายเดือนหรือจัดเก็บตามที่กำหนดในข้อบังคับ (ร่างมาตรา ๑๐)

(๙) กำหนดสถานที่ปิดประกาศคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน (ร่างมาตรา ๑๒)

(๑๐) แก้ไขอัตราโทษของผู้ฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายตามมาตรา ๕๒ (ร่างมาตรา ๑๓)

(๑๑) กำหนดบทเฉพาะกาลเพื่อรองรับสิทธิ หน้าที่ หรือประโยชน์ของบุคคล การปฏิบัติการหรือการดำเนินการตามกฎหมายเก่าเนื่องจากแก้ไขคำนิยาม “การจัดสรรที่ดิน” ตามร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (ร่างมาตรา ๑๔)

๑.๕.๒ ผลการรับฟังความคิดเห็น

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” ผู้ร่วมแสดงความคิดเห็นทั้งสิ้น จำนวน ๑๘๕ ราย

กฎหมาย	ผู้ตอบ แบบ (คน)	คำถา ม (ข้อ)	เห็นด้วย (คน)	ไม่เห็น ด้วย (คน)	ไม่แสดง ความเห็น (คน)	ร้อยละของ ผู้เห็นด้วย ประมาณ	ร้อยละของ ผู้ไม่เห็นด้วย ประมาณ	ร้อยละของ ผู้ไม่แสดง ความเห็น ประมาณ
ร่างพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ...) พ.ศ.	๓๘๔	๑	๓๐๓	๘๐	๑	๗๘.๙๑	๒๐.๘๓	๐.๒๖
	๓๘๔	๒	๓๒๔	๖๐	-	๘๔.๓๘	๑๕.๖๒	-
	๓๘๔	๓	๓๑๒	๖๘	๔	๘๑.๒๕	๑๗.๗๑	๑.๐๔
	๓๘๔	๔	๓๖๔	๑๖	๔	๙๔.๗๙	๔.๑๗	๑.๐๔
	๓๘๔	๕	๓๕๒	๒๘	๔	๙๑.๖๗	๗.๒๙	๑.๐๔
	๓๘๔	๖	๓๕๕	๒๖	๓	๙๒.๔๕	๖.๗๗	๐.๗๘
	๓๘๔	๗	๓๒๕	๕๕	๔	๘๔.๖๔	๑๔.๓๒	๑.๐๔
	๓๘๔	๘	๓๖๓	๑๙	๒	๙๔.๕๓	๔.๙๕	๐.๕๒
	๓๘๔	๙	๓๖๕	๑๕	๔	๙๕.๐๕	๓.๙๑	๑.๐๔
	๓๘๔	๑๐	๓๕๘	๒๓	๓	๙๓.๒๓	๕.๙๙	๐.๗๘
	๓๘๔	๑๑	๓๖๒	๑๕	๗	๙๔.๒๗	๓.๙๑	๑.๘๒
ผลรวมเฉลี่ย	๓๘๔		๓๔๓.๙๑	๓๖.๘๒	๓.๒๗	๘๙.๕๖	๙.๕๙	๐.๘๕

สรุปจำนวนผู้เข้าร่วมตอบแบบสอบถาม

๑. จัดส่งหนังสือสอบถามไปยังสำนักงานที่ดินในสังกัดกรมที่ดินทุกจังหวัด จำนวน ๗๗ จังหวัด ๔๖๑ สำนักงาน ซึ่งเป็นหน่วยงานที่บังคับใช้กฎหมายโดยตรง มีสำนักงานที่ดินให้ความสนใจตอบแบบสอบถาม จำนวน ๒๓๗ สำนักงาน

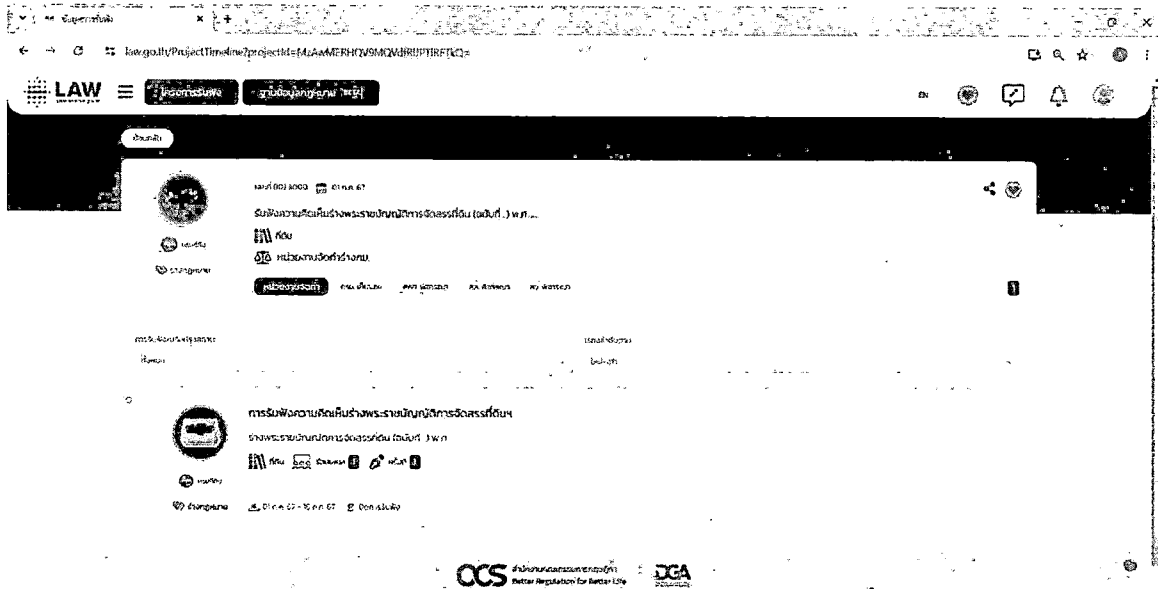
๒. จัดส่งหนังสือสอบถามหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง จำนวน ๑๖ หน่วยงาน มีหน่วยงานให้ความสนใจตอบแบบสอบถาม จำนวน ๑๒ หน่วยงาน ได้แก่ กรมการปกครอง กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น กรมควบคุมมลพิษ กรมชลประทาน กรมอนามัย สำนักงานอัยการสูงสุด สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ธนาคารแห่งประเทศไทย สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ กรุงเทพมหานคร

๓. จัดส่งหนังสือสอบถามหน่วยงานภาคเอกชนที่เกี่ยวข้อง จำนวน ๑๐ หน่วยงาน มีหน่วยงานให้ความสนใจตอบแบบสอบถาม จำนวน ๒ หน่วยงาน ได้แก่ สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

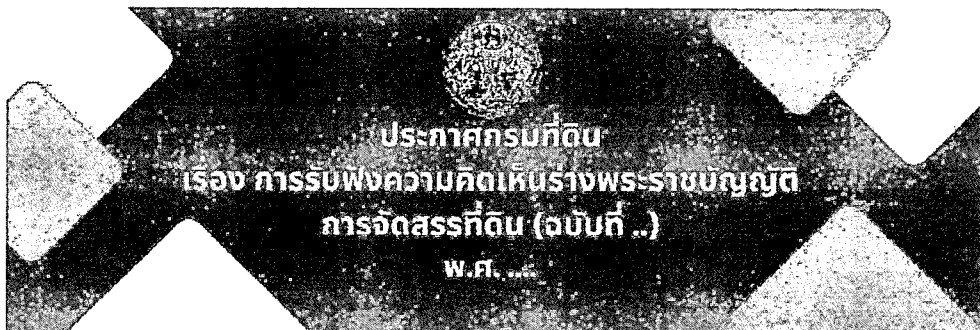
๔. การแสดงความคิดเห็นผ่านระบบกลางทางกฎหมาย สำหรับประชาชนทั่วไปทั้งในพื้นที่ กรุงเทพมหานครและต่างจังหวัด มีผู้ให้ความสนใจตอบแบบสอบถาม จำนวน ๑ ราย

๕. การแสดงความคิดเห็นผ่านระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของกรมที่ดิน สำหรับสำนัก/กอง ในสังกัดกรมที่ดิน บุคลากรของกรมที่ดิน และประชาชนทั่วไป มีผู้ให้ความสนใจตอบแบบสอบถาม จำนวน ๑๓๒ ราย

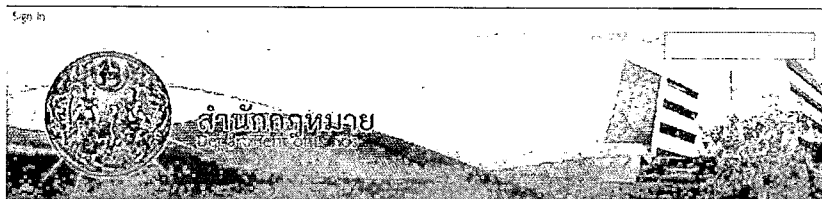
การประชาสัมพันธ์ให้ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องตอบแบบรับฟังความคิดเห็นร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. โดยมีกำหนดระยะเวลาตั้งแต่วันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๖๗ ถึง วันที่ ๑๖ กรกฎาคม ๒๕๖๗ ผ่านระบบกลางทางกฎหมาย (<https://law.go.th>)



การประชาสัมพันธ์ให้ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องตอบแบบรับฟังความคิดเห็นร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. โดยมีกำหนดระยะเวลาตั้งแต่วันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๖๗ ถึง วันที่ ๑๖ กรกฎาคม ๒๕๖๗ ผ่านระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของกรมที่ดิน (www.dol.go.th)



การประชาสัมพันธ์ให้ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องตอบแบบรับฟังความคิดเห็นร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. โดยมีกำหนดระยะเวลาตั้งแต่วันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๖๗ ถึง วันที่ ๑๖ กรกฎาคม ๒๕๖๗ ผ่านระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของสำนักกฎหมาย กรมที่ดิน (<https://www.dol.go.th/legal/Pages/>)



หน้าหลัก โครงสร้างสำนักงานกฎหมาย ๐ กฎหมายและระเบียบ ๐ ข้อมูลกฎหมายที่น่าสนใจ

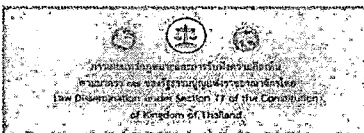
พ.ศ. 5 ธันวาคม 2550 นาคกรรัฐประศาสนกิจดี ชั้น 6 ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งออกทอง เขตหลักสี่

เมนูหลัก

- หน้าหลัก
- กิจกรรม
- หน่วยงานอื่น
- ความมีเหตุผล
- สิ่งที่เป็นประโยชน์
- แผนกช่างสำรวจ
- สภาวะน้ำ
- คู่มือสำนักงานกฎหมาย
- สำนักงาน
- แผนกคดีอาญา
- สรรพากรประจำเขต
- คู่มือกฎหมาย
- คู่มือประมวลวิธีพิจารณาคดี
- คู่มืองานใช้บังคับสิทธิของสำนักงานกฎหมาย
- ฝ่ายบริหารทั่วไป

Documents

Image Viewer



E-Book

E-Book สำนักงานกฎหมาย

จำนวนผู้เข้าชม

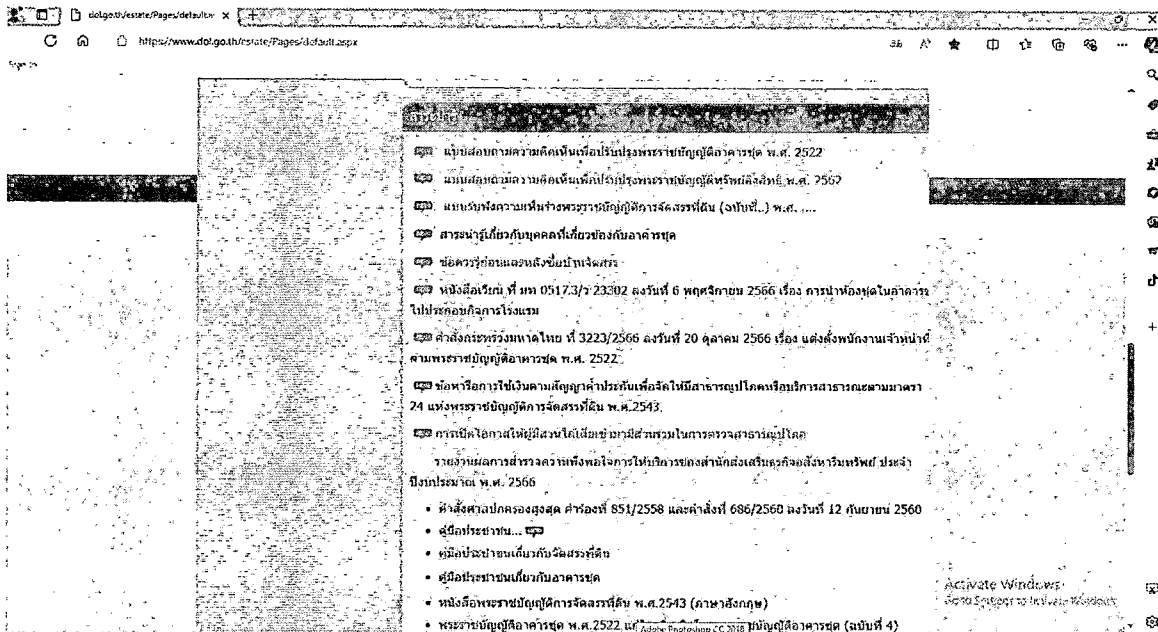
จำนวนผู้เข้าชมทั้งหมด : 37735
วันที่เริ่มนับสถิติ : 8/5/2015
จำนวนผู้เข้าชมวันนี้ : 11.53



ข่าวประชาสัมพันธ์

- แบบสอบถามความคิดเห็นพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๖๒ New !
- แบบสอบถามความคิดเห็นพระราชบัญญัติทรัพย์สินทางปัญญา พ.ศ. ๒๕๖๒ New !
- แบบรับฟังความคิดเห็นร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. New !
- ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. New !
- ประกาศกรมที่ดิน เรื่อง การรับฟังความคิดเห็นร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. New !
- การรับฟังความคิดเห็น

การประชาสัมพันธ์ให้ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องตอบแบบรับฟังความคิดเห็นร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. โดยมีกำหนดระยะเวลาตั้งแต่วันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๖๗ ถึง วันที่ ๑๖ กรกฎาคม ๒๕๖๗ ผ่านระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน (<https://www.dol.go.th/estate/Pages/>)



การเปิดเผยผลการรับฟังความคิดเห็นและการวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากกฎหมาย ผ่านระบบกลางทางกฎหมาย (https://law.go.th)



← ย้อนกลับ

รับฟังความคิดเห็นร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ...) พ.ศ. ...

สรุปผลการรับฟัง

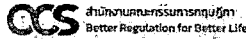
4/ 1165

รายงานสรุปผลการรับฟัง

สรุปผลการรับฟังความคิดเห็นร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ...) พ.ศ. ...

ตามที่กรมที่ดินได้ออกประกาศกรมที่ดิน เรื่อง การรับฟังความคิดเห็นร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ...) พ.ศ. ... เพื่อประชาสัมพันธ์ให้ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องเห็นชอบรับฟังความคิดเห็นร่างกฎหมายดังกล่าว โดยกำหนดระยะเวลาในการรับฟังความคิดเห็นตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึง วันที่ 16 กรกฎาคม 2567 ผ่านระบบกลางทางกฎหมาย (https://law.go.th) ระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของกรมที่ดิน (www.doi.go.th) และแจ้งขอความคิดเห็นของหน่วยงานภายนอกที่เกี่ยวข้อง จำนวน 25 หน่วยงาน รวมทั้งส่งจดหมายเชิญไปยังสำนักงานที่เกี่ยวข้องทั้งหมดจังหวัดศรีสะเกษ จำนวน 77 องค์กรรัฐวิสาหกิจเอกชนโดยตรง โดยผู้เข้าร่วมแสดงความเห็น จำนวน 384 ราย ซึ่งกรมที่ดินได้สรุปผลการรับฟังความคิดเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากกฎหมาย ตามมาตรา 77 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560 และพระราชบัญญัติหลักเกณฑ์การจัดทำร่างกฎหมายและการประเมินผลสัมฤทธิ์ของกฎหมาย พ.ศ. 2562 เรียบร้อยแล้ว

รายงานสรุปผลการรับฟังความคิดเห็นร่าง พรบ. การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ...) พ.ศ. ...pdf
สรุปผลการรับฟังความคิดเห็นร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ...) พ.ศ. ... (ตาราง).pdf
รายงานวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากกฎหมาย.pdf



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

(นายรัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล
(ในขณะที่มีการเสนอร่างพระราชบัญญัติ) กับคณะ เป็นผู้เสนอ)



สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร
เลขที่รับ ๓๑๖๐/๒๕๖๗
วันที่ ๒๕ เม.ย.-๒๗
เวลา ๓.๒๕ น.

ที่ นร ๐๕๐๓/๒๗/๕๒

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
ทำเนียบรัฐบาล กทม. ๑๐๓๐๐

๒๔ เมษายน ๒๕๖๗

เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติที่คณะรัฐมนตรีขอรับมาพิจารณาก่อนรับหลักการ (ร่างพระราชบัญญัติ
การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ กับคณะ เป็นผู้เสนอ และนางสาวธีรรัตน์
สำเร็จวานิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)

เรียน เลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร

อ้างอิง หนังสือสำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร ด่วนที่สุด ที่ สผ ๐๐๑๔/๒๑๐๐
ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๗

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๙๐๕/๒๔
ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๖๗

ตามที่สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎรแจ้งว่า ในคราวประชุมสภาผู้แทนราษฎร
ชุดที่ ๒๖ ปีที่ ๑ ครั้งที่ ๑๙ (สมัยสามัญประจำปีครั้งที่สอง) วันพุธที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๗ และครั้งที่ ๒๑
(สมัยสามัญประจำปีครั้งที่สอง) วันพุธที่ ๒๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๗ ที่ประชุมได้พิจารณาร่างพระราชบัญญัติ
การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (ซึ่งนายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ กับคณะ เป็นผู้เสนอ และนางสาวธีรรัตน์
สำเร็จวานิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ รวม ๒ ฉบับ) แล้วเห็นชอบให้คณะรัฐมนตรีรับร่างพระราชบัญญัติ
รวม ๒ ฉบับดังกล่าว ไปพิจารณาก่อนรับหลักการ โดยให้รอการพิจารณาไว้ภายในกำหนด ๖๐ วัน
ตามข้อบังคับการประชุมสภาผู้แทนราษฎร พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๑๑๘ นั้น

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้เสนอข้อสังเกตและผลการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติ
รวม ๒ ฉบับดังกล่าว มาเพื่อดำเนินการ ความละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

คณะรัฐมนตรีได้ประชุมปรึกษาเมื่อวันที่ ๒๓ เมษายน ๒๕๖๗ ลงมติ

๑. รับทราบข้อสังเกตและผลการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติที่คณะรัฐมนตรีขอรับมา
พิจารณาก่อนรับหลักการ (ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ซึ่งนายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ
กับคณะ เป็นผู้เสนอ และนางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ รวม ๒ ฉบับ) ตามที่สำนักงาน
คณะกรรมการกฤษฎีกาเสนอ

๒. ให้ส่งคืนร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.(นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ
กับคณะ เป็นผู้เสนอ และนางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ) รวม ๒ ฉบับ ที่คณะรัฐมนตรี
ขอรับมาพิจารณาก่อนรับหลักการไปยังสภาผู้แทนราษฎรภายในกำหนดเวลา พร้อมแจ้งข้อสังเกตดังกล่าว
และความเห็นของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องไปประกอบการพิจารณาของสภาผู้แทนราษฎรต่อไป

๓. ให้กระทรวงมหาดไทยเร่งรัดเสนอร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ต่อคณะรัฐมนตรีพิจารณา ซึ่งมีหลักการเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ในประเด็นต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยอาจรับข้อเสนอแก้ไขในประเด็นต่าง ๆ ตามร่างพระราชบัญญัติทั้ง ๒ ฉบับ ไปพิจารณาและแก้ไขให้สอดคล้องกันด้วย

จึงเรียนมาเพื่อขอได้โปรดดำเนินการต่อไปด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ



(นางณัฐฎ์จารี อนันตศิลป์)

เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

กลุ่มงานบริหารทั่วไป สำนักเลขาธิการ
รับที่ ๕๖๐ / ๕๖๐๓
วันที่ ๒๕ / ๗ / ๕๖๐๓ เวลา ๑๐.๕๐
ส่งกลุ่มงาน ๗๖๗.๑ สำนักเลขาธิการ

กลุ่มงานพระราชบัญญัติและนิติ ๑

สำนักงานประชุม

เลขที่รับ ๓๗๒ / ๒๕๖๓
วันที่ ๒๕ / ๗ / ๕๖๐๓ เวลา ๑๐.๑๐ น.

กลุ่มงานระเบียบวาระ
รับที่ ๒๕๓, ๒๕๖๗
วันที่ ๑ / ๗ / ๕๖๐๓ เวลา ๐๙.๐๐ น.

กองนิติธรรม
โทร. ๐ ๒๒๘๐ ๙๐๐๐ ต่อ ๑๓๕๒ (สำนักโทร)
โทรสาร ๐ ๒๒๘๐ ๙๐๕๘
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : saraban@soc.go.th

ด่วนที่สุด

ที่ นร ๐๙๐๕/๒๔



สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
๑ ถนนพระอาทิตย์ เขตพระนคร
กรุงเทพฯ ๑๐๒๐๐

๒๖ มีนาคม ๒๕๖๗

เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติที่คณะรัฐมนตรีขอรับมาพิจารณาก่อนรับหลักการ (ร่างพระราชบัญญัติ
การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.)

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

อ้างถึง หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๕๐๓/๔๘๔๓
ลงวันที่ ๑ มีนาคม ๒๕๖๗

ตามหนังสือที่อ้างถึงความว่า ด้วยสำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎรแจ้งว่า
ในคราวประชุมสภาผู้แทนราษฎร ครั้งที่ ๑๙ (สมัยสามัญประจำปีครั้งที่สอง) วันพุธ ที่ ๒๑ กุมภาพันธ์
๒๕๖๗ และครั้งที่ ๒๑ (สมัยสามัญประจำปีครั้งที่สอง) วันพุธ ที่ ๒๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๗ ที่ประชุม
ได้พิจารณาร่างพระราชบัญญัติ รวม ๒ ฉบับ คือ (๑) ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..)
พ.ศ. (นายณัฐพงษ์ เรื่องปัญญาวุดิ กับคณะ เป็นผู้เสนอ) และ (๒) ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน
(ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ) แล้วเห็นชอบให้
คณะรัฐมนตรีรับร่างพระราชบัญญัติ รวม ๒ ฉบับ ไปพิจารณาก่อนรับหลักการ สำนักเลขาธิการ
คณะรัฐมนตรีจึงส่งร่างพระราชบัญญัติทั้งสองฉบับมายังสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
เพื่อเชิญผู้แทนกระทรวง ทบวง กรม ที่เกี่ยวข้องมาร่วมพิจารณา และแจ้งผลการพิจารณาไปยัง
สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ภายในวันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๖๗ ทั้งนี้ คณะรัฐมนตรีจะต้องแจ้ง
ผลการพิจารณาไปยังสภาผู้แทนราษฎร ภายในวันที่ ๒๗ เมษายน ๒๕๖๗ ความละเอียดทราบแล้ว นั้น

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้พิจารณาร่างพระราชบัญญัติทั้งสองฉบับ
โดยจัดประชุมเพื่อรับฟังความเห็นของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเมื่อวันที่ ๑๒ มีนาคม ๒๕๖๗
ซึ่งมีหน่วยงานเข้าร่วมประชุม ประกอบด้วย กระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) สำนักงบประมาณ
และสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ปรากฏผลการพิจารณาดังนี้

๑. หลักการและสาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติทั้งสองฉบับ

๑.๑ ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นายณัฐพงษ์
เรื่องปัญญาวุดิ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)

ร่างพระราชบัญญัตินี้ มีสาระสำคัญเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติ
การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เนื่องจากพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ มิได้กำหนดระยะเวลา
ให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการแจ้งหรือมีการเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน
จัดสรรภายหลังที่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินเป็นของผู้ซื้อที่ดินแล้ว ก่อให้เกิดปัญหาและกระทบ

ต่อสิทธิประโยชน์ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร สมควรแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ ในประเด็น ดังต่อไปนี้

(๑) กำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในสามปีนับแต่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน (ร่างมาตรา ๓ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๔ (๑)))

(๒) กำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีสิทธิเข้าชื่อกันเพื่อมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้แจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในหรือพ้นกำหนดระยะเวลาสามปี นับแต่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว (ร่างมาตรา ๔ (เพิ่มมาตรา ๔๔/๑))

๑.๒ ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)

ร่างพระราชบัญญัติฯ มีสาระสำคัญเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เนื่องจากพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ มีปัญหาเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การจัดการและการบำรุงรักษาทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร รวมทั้งยังขาดหน่วยงานและมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้ที่ได้รับความเดือดร้อนเสียหายจากการจัดสรรที่ดิน สมควรแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ ในประเด็น ดังต่อไปนี้

(๑) เพิ่มบทนิยามคำว่า “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” หมายถึง นายกองค้การบริหารส่วนจังหวัด นายเทศมนตรี นายกองค้การบริหารส่วนตำบล ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร นายกเมืองพัทยา ผู้บริหารท้องถิ่น หรือหัวหน้าคณะผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง โดยให้ถือว่าเป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญาด้วย (ร่างมาตรา ๓ (เพิ่มบทนิยามคำว่า “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” ในมาตรา ๔))

(๒) กำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) ในกรณีดังนี้

๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้ หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาตามที่กำหนดดังนี้

ก) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

ข) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรริเริ่มดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเอง เมื่อมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการ

ค) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันหรือภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการขยายให้ ภายหลังจากที่คณะกรรมการได้วินิจฉัยชี้ขาดตามคำร้องของพนักงานเจ้าหน้าที่ เจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรร แล้วว่าผู้จัดสรรที่ดินละเลยต่อหน้าที่ตามมาตรา ๔๓ มิได้บำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป หรือกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจ่ายอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกไป

๒) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือดำเนินการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์

๓) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีมติให้ดำเนินการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ แทนการดำเนินการตาม ๑) และผู้จัดสรรที่ดินไม่คัดค้านภายในสิบห้าวัน นับจากได้รับแจ้งมติดังกล่าว กรณีผู้จัดสรรที่ดินคัดค้านให้คณะกรรมการชี้ขาด

๔) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการที่ได้แสดงเจตนามาตั้งแต่ต้น ตั้งแต่ในชั้นการทำสัญญาจะซื้อจะขายว่าประสงค์จะอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ ในกรณีนี้ให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการให้เป็นไปตามความประสงค์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต่อไป

กรณีตาม ๒) ๓) และ ๔) นั้น ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามหน้าที่ดังที่กำหนดในมาตรา ๔๓ ก่อนการอุทิศทรัพย์สินนั้นให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ หากภายหลังการอุทิศทรัพย์สินดังกล่าว ปรากฏว่าผู้จัดสรรที่ดินยังมิได้ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องครบถ้วน ให้หน่วยงานผู้รับโอน พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น สั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการให้ถูกต้องครบถ้วนโดยเร็ว หรือหน่วยงานผู้มีหน้าที่ดูแล พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น จะดำเนินการจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคนั้นเองโดยคิดค่าใช้จ่ายจากผู้จัดสรรที่ดินก็ได้

การดำเนินการตามวรรคหนึ่งและวรรคสองให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด โดยต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งในระหว่างการดำเนินการด้วย

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตาม ๑) แล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มา ให้ถือว่าสูญหาย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนเพื่อดำเนินการดังกล่าวต่อไป (ร่างมาตรา ๔ (แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา ๔๔))

(๓) กำหนดหลักเกณฑ์การดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีปรากฏว่าคะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการ เนื่องจากเหตุที่ไม่สามารถติดต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายอื่น ๆ ได้ หรือเหตุอื่นที่สมควร และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรประสงค์จะให้ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป ให้ตัวแทนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยื่นคำขอต่อคณะกรรมการ เพื่อพิจารณา มีมติให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถประชุมเพื่อลงมติให้ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้อีกครั้งหนึ่ง ถ้าคณะกรรมการมีมติเห็นชอบให้คณะกรรมการออกประกาศเพื่อแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในหมู่บ้านทราบ โดยให้มีผลเมื่อพ้นระยะเวลาที่กำหนดไว้ในประกาศนั้น เมื่อพ้นระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในประกาศแล้ว ให้ตัวแทนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดให้มีการประชุมเพื่อมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอีกครั้งหนึ่ง แต่ในการลงคะแนนเสียงในครั้งนี้ ให้คำนวณมติที่ประชุมจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่เข้าร่วมประชุมหรือส่งตัวแทนเข้าร่วมประชุมเท่านั้น (ร่างมาตรา ๕ (เพิ่มมาตรา ๔๕/๑))

(๔) กำหนดอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรร รวมถึงอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการเพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมิให้ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้งไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้ (ร่างมาตรา ๖ (เพิ่มมาตรา ๕๓/๑))

(๕) กำหนดอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการเพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมิให้ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้ง ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้ โดยคณะกรรมการอาจมีมติให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและกำหนดให้มีการจัดตั้งกองทุนเป็นการชั่วคราว เพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าว โดยเรียกเก็บเงินเข้ากองทุนจากผู้จัดสรรที่ดินและธนาคารหรือสถาบันการเงินซึ่งได้ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๓ ภายในวงเงินตามสัญญาค้ำประกัน (ร่างมาตรา ๖ (เพิ่มมาตรา ๕๓/๒))

(๖) กำหนดให้นำหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน การอุทธรณ์ทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ และมาตรการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ด้วยโดยอนุโลม (ร่างมาตรา ๗)

๒. ความเห็นของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

ผู้แทนหน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้พิจารณาร่างพระราชบัญญัติทั้งสองฉบับแล้ว ได้แสดงความคิดเห็นโดยสรุป ดังต่อไปนี้

๒.๑ กระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน)

๒.๑.๑ ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ กับคณะ เป็นผู้เสนอ) เห็นด้วยในหลักการของร่างพระราชบัญญัติดังกล่าว โดยมีความเห็นเพิ่มเติมสรุปได้ดังนี้

(๑) กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่า ร้อยละห้าสิบสามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อรับโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาได้ (ร่างมาตรา ๓ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๔ (๑) และร่างมาตรา ๔

(เพิ่มมาตรา ๔๔/๑) นั้น สอดคล้องกับผลการรับฟังความคิดเห็นและการประเมินผลสัมฤทธิ์ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ โดยกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) ได้ยกเว้นพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ซึ่งมีหลักการประการหนึ่งเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๔ ด้วยเช่นกัน และมีสาระสำคัญเป็นการกำหนดให้ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินละทิ้งโครงการหรือไม่สามารถดำเนินโครงการต่อไปได้ เช่น ล้มละลาย หรือไม่จัดการและดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดสามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เอง และไม่ตัดสิทธิผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือคณะกรรมการในอันที่จะฟ้องผู้จัดสรรที่ดินต่อไป ทั้งนี้ ร่างพระราชบัญญัติดังกล่าวอยู่ระหว่างการเสนอรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเพื่อพิจารณาอนุมัติหลักการ

(๒) กรณีการกำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในสามปีนับแต่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน (ร่างมาตรา ๓ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๔ (๑)) นั้น กระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) พิจารณาแล้วไม่ขัดข้องกับการกำหนดระยะเวลาดังกล่าว โดยเห็นว่าเป็นระยะเวลาเร่งรัดการดำเนินการ และไม่มีประเด็นปัญหาในการปฏิบัติเนื่องจากการดำเนินการตามมาตรา ๔๔ (๑) ที่เสนอให้แก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวต้องเป็นกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) ครบตามกำหนดระยะเวลาแล้ว

๒.๑.๒ ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ) ไม่เห็นด้วยในหลักการของร่างพระราชบัญญัติดังกล่าว เนื่องจากเห็นว่าพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้กำหนดกระบวนการและขั้นตอนเกี่ยวกับการจัดให้มีสาธารณูปโภค การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และการพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค รวมทั้งการดำเนินการกรณีไม่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้อย่างเป็นระบบแล้ว โดยมีความเห็นเพิ่มเติมในแต่ละประเด็นสรุปได้ดังนี้

(๑) กรณีเพิ่มบทนิยามคำว่า “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” (ร่างมาตรา ๓ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔)) และกรณีการกำหนดหน้าที่และอำนาจของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรร (ร่างมาตรา ๖ (เพิ่มมาตรา ๕๓/๑ และมาตรา ๕๓/๒)) นั้น กระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) พิจารณาแล้วไม่เห็นด้วยกับการแก้ไขเพิ่มเติมในกรณีดังกล่าว เนื่องจากมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ กำหนดให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด ได้แก่ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด โดยในคณะกรรมการดังกล่าวประกอบด้วยผู้แทนจากผู้บริหารองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นกรรมการร่วมอยู่ด้วย รวมทั้งมาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดินฯ ได้กำหนดหน้าที่และอำนาจของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด เพื่อทำหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินภายในจังหวัดให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ ดังนั้น การกำหนดให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีหน้าที่และอำนาจในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามร่างที่นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ จึงเป็นการซ้ำซ้อนกับกลไกของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดซึ่งได้กำหนดไว้ตามกฎหมายปัจจุบัน อีกทั้งยังอาจจะไม่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ เนื่องจากที่ดินจัดสรรและสาธารณูปโภค

และบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรรเป็นทรัพย์สินซึ่งกรรมสิทธิ์เป็นของเอกชน กรณีจึงไม่อยู่ในหน้าที่และอำนาจของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

(๒) กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค (ร่างมาตรา ๔ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๔)) นั้น กระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) พิจารณาแล้วไม่เห็นด้วยกับการกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการอาจดำเนินการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน เนื่องจากจะมีผลเป็นการรบกวนและกระทบต่อสิทธิในการใช้สาธารณูปโภคในที่ดินจัดสรรของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ซึ่งตามวัตถุประสงค์ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะก็เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ใช้ประโยชน์ร่วมกันตามสัญญาหรือแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตแล้วเท่านั้น รวมทั้งสาธารณูปโภคที่จัดให้มีขึ้นย่อมตกอยู่ในภาระจ่ายอ้อมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และเมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วจึงให้รับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปเพื่อการบริหารจัดการและการบำรุงรักษาต่อไป นอกจากนี้ กรณีที่กำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการได้แสดงเจตนามาตั้งแต่ในชั้นการทำสัญญาจะซื้อจะขายว่าประสงค์จะอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ นั้น อาจมีประเด็นปัญหาและข้อโต้แย้งในทางปฏิบัติเกี่ยวกับสัดส่วนและจำนวนแปลงในการถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินจัดสรรของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรซึ่งอาจมีค่าใช้จ่ายมากแต่มีสัดส่วนและจำนวนการถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวนมากอีกด้วย ประกอบกับการกำหนดบทบัญญัติเพื่อบังคับการตามกฎหมายโดยให้เอกชนต้องยินยอมสละกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของตนเพื่อให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ย่อมขัดต่อหลักกรรมสิทธิ์ จึงสมควรต้องพิจารณาด้วยความรอบคอบและวิเคราะห์ผลกระทบอย่างรอบด้าน

(๓) กรณีการกำหนดหลักเกณฑ์การดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หากปรากฏว่าคะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการ เนื่องจากเหตุที่ไม่สามารถติดต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายอื่น ๆ ได้ หรือเหตุอื่นที่สมควร สามารถจัดประชุมได้อีกครั้งหนึ่ง เพื่อลงมติให้ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไปได้ (ร่างมาตรา ๕ (เพิ่มมาตรา ๔๕/๑)) นั้น กระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) พิจารณาแล้วไม่เห็นด้วยกับหลักการของบทบัญญัติดังกล่าว โดยเห็นว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละรายมีสิทธิเท่าเทียมกัน ดังนั้น การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจึงควรมาจากการตัดสินใจของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรส่วนใหญ่ และในทางปฏิบัติหากมีผู้มาประชุมไม่เพียงพอก็สามารถจัดการประชุมใหม่ได้

๒.๒ สำนักงบประมาณได้พิจารณาร่างพระราชบัญญัติทั้งสองฉบับแล้ว เห็นว่าไม่มีประเด็นปัญหาเกี่ยวกับงบประมาณแผ่นดิน จึงไม่มีข้อสังเกตเพิ่มเติม และไม่มีข้อขัดข้องในหลักการหากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้พิจารณารายละเอียดโดยรอบคอบและได้รับฟังความคิดเห็นจากผู้ที่เกี่ยวข้องครบถ้วนแล้ว

๒.๓ สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เห็นด้วยในหลักการของร่างพระราชบัญญัติทั้งสองฉบับดังกล่าว โดยสอดคล้องกับแผนพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่สิบสาม พ.ศ. ๒๕๖๖ - ๒๕๗๐ หมวดหมายที่ ๘ ไทยมีพื้นที่และเมืองอัจฉริยะที่น่าอยู่ ปลอดภัย เด็ดขาดอย่างยั่งยืน ซึ่งมีเป้าหมายให้มีการใช้ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีความเห็นเพิ่มเติมสรุปได้ว่า

(๑) เห็นด้วยกับหลักการซึ่งกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เอง ทั้งนี้ อาจไม่จำเป็นต้องรอให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะตามแผนงาน โครงการที่ได้รับอนุญาต หรืออาจกำหนดระยะเวลาไว้ให้ชัดเจนว่าผู้จัดสรรที่ดินต้องแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในกำหนดเวลาใด เพื่อมิให้มีปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและการละทิ้งโครงการ ไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะดังที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน ซึ่งในประเด็นนี้ผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) ชี้แจงเพิ่มเติมว่าการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีความมุ่งหมายเพื่อรับโอนสาธารณูปโภคไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาเพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ดังนั้น จึงไม่สมควรให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก่อนที่ผู้จัดสรรที่ดินจะได้จัดให้มีสาธารณูปโภคจนเสร็จสิ้นตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต และทำให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๓ ซึ่งปัจจุบันตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มิได้กำหนดไว้เป็นการแน่นอนให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีสาธารณูปโภคเสร็จสิ้นภายในกำหนดเวลาใด โดยให้เป็นไปตามแผนงาน โครงการ และระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินได้ยื่นขออนุญาตไว้ตามมาตรา ๒๓ (๕) ซึ่งอาจมีรายละเอียดที่แตกต่างกันได้ตามขนาดของโครงการ ศักยภาพของผู้จัดสรรที่ดิน หรือโดยเหตุผลอื่น

(๒) เห็นด้วยกับความเห็นของผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) ว่า โดยที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้กำหนดกลไกของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดไว้แล้ว โดยมีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำกับดูแลการจัดสรรที่ดินโดยทั่วไป ดังนั้น การเพิ่มเติมให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีหน้าที่และอำนาจเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรรอีกตามร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ...) พ.ศ. (นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ) จึงอาจซ้ำซ้อนกับกลไกของคณะกรรมการดังกล่าว

๓. ความเห็นของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณาร่างพระราชบัญญัติทั้งสองฉบับ ประกอบกับความเห็นของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องแล้ว มีข้อพิจารณา ดังนี้

๓.๑ ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ...) พ.ศ. (นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ กับคณะ เป็นผู้เสนอ) มีสาระสำคัญเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน โดยกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่แจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในสามปี นับแต่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว (ร่างมาตรา ๓ แก้ไขเพิ่มเติมร่างมาตรา ๔๔ (๑)) และกำหนดให้กรณีผู้จัดสรรที่ดินไม่แจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในหรือพ้นกำหนดระยะเวลาสามปี ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีสิทธิเข้าซื้อกันเพื่อมีมติให้จัดตั้งและแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้ (ร่างมาตรา ๔ (เพิ่มมาตรา ๔๕/๑)) เห็นว่ากรณีหลักการที่เสนอแก้ไขทั้งสองกรณีดังกล่าว ในกรณีแรกเป็นการกำหนดระยะเวลาเร่งรัดให้ผู้จัดสรรที่ดินได้เร่งดำเนินการแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในระยะเวลาสามปี นับแต่ที่ได้มีการจดทะเบียนโอนที่ดินแปลงย่อยแล้วไม่น้อยกว่า

ร้อยละห้าสิบตามแผนผังโครงการ (แม้ตามร่างจะใช้ถ้อยคำว่า “โอนทรัพย์สินดังกล่าว” ซึ่งหมายถึง สาธารณูปโภค แต่หากพิจารณาหลักการในเรื่องนี้ย่อมเข้าใจได้ว่าหมายถึงการโอนที่ดินแปลงย่อย ตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน) เห็นว่า การกำหนดระยะเวลาเร่งรัดดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อ ระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ เนื่องจากร่างที่เสนอแก้ไขมิได้แก้ไขความในตอนต้นของมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติ เดียวกัน ซึ่งกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ภายหลังจากครบกำหนด ระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) แล้ว ประกอบกับ ผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) ก็ไม่มีข้อขัดข้องกับกรณีการแก้ไขมาตรา ๔๔ (๑) โดยกำหนด ระยะเวลาเร่งรัดการดำเนินการดังกล่าวและยังสอดคล้องกับร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ที่กระทรวงมหาดไทยยกกร่างขึ้น เพียงแต่ร่างฯ ที่กระทรวงมหาดไทย ยกกร่างนั้นมิได้กำหนดระยะเวลาเร่งรัดให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่แจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

สำหรับในกรณีที่สองเป็นการกำหนดให้ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่แจ้ง หรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในหรือพ้นกำหนด ระยะเวลาสามปี ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ มีสิทธิเข้าชื่อกันเพื่อมีมติให้จัดตั้งและแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน จัดสรรต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้ เห็นว่า กรณีดังกล่าวเป็นการแก้ไขปัญหาในกรณีผู้จัดสรร ที่ดินละทิ้งหน้าที่ไม่ดำเนินการแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน จัดสรรภายในกำหนดระยะเวลาสามปีข้างต้น จึงเปิดโอกาสให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง ของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีสิทธิเข้าชื่อกันเพื่อมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ และในกรณีนี้สอดคล้องกับประเด็นการเสนอแก้ไขมาตรา ๔๔ ตามร่างฯ ที่กระทรวงมหาดไทยยกกร่างขึ้น ซึ่งเป็นการกำหนดให้ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินละทิ้งโครงการหรือไม่สามารถดำเนินโครงการต่อไปได้ เช่น ล้มละลาย หรือไม่จัดการและดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง ของจำนวนแปลงย่อยที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดสามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เอง และไม่ตัดสิทธิ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือคณะกรรมการในอันที่จะฟ้องผู้จัดสรรที่ดินต่อไป

๓.๒ ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ และคณะ เป็นผู้เสนอ) มีสาระสำคัญเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่ การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดินเช่นเดียวกับร่างฯ ที่นายณัฐพงษ์ฯ กับคณะ เป็นผู้เสนอ แต่มีความแตกต่างกันในรายละเอียดในประเด็นที่แก้ไข และแก้ไขเพิ่มเติมในประเด็นอื่นที่เกี่ยวข้อง กับหน้าที่และอำนาจของเจ้าพนักงานท้องถิ่นในการดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการ สาธารณะในที่ดินจัดสรรด้วย ดังนี้

(๑) กรณีเพิ่มบทนิยามคำว่า “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” (ร่างมาตรา ๓ (แก้ไข เพิ่มเติมมาตรา ๔)) และกรณีการกำหนดหน้าที่และอำนาจของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเกี่ยวกับการ บำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรร (ร่างมาตรา ๖ (เพิ่มมาตรา ๕๓/๑ และมาตรา ๕๓/๒)) นั้น เห็นว่า การกำหนดให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีหน้าที่และอำนาจ ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะจะเป็นการซ้ำซ้อนกับหน้าที่และอำนาจ ของคณะกรรมการซึ่งได้แก่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการ จัดสรรที่ดินจังหวัด ในการกำกับดูแลการจัดสรรที่ดินภายในจังหวัด รวมทั้งการกำหนดให้เจ้าพนักงาน

ท้องถิ่นมีหน้าที่และอำนาจดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ในกรณีที่ยังไม่มีกรโอนสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์แล้วอาจเป็นการรบกวนกรรมสิทธิ์ในที่ดินจัดสรรนั้นได้ รวมทั้งกรณีนี้ผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) พิจารณาแล้วไม่เห็นด้วยกับการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าว เนื่องจากองค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด และการกำหนดให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีหน้าที่และอำนาจในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะจะเป็นการซ้ำซ้อนกับกลไกของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดด้วยเช่นกัน

(๒) กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค (ร่างมาตรา ๔ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๔)) นั้น เห็นว่า ร่างฯ ที่นางสาวธีรรัตน์ กักณะ เป็นผู้เสนอ เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๔ ทั้งมาตรา ซึ่งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าว อาจไม่สอดคล้องกับกระบวนการและลำดับขั้นตอนในการกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค และยังเป็นการกำหนดสิทธิของผู้จัดสรรที่ดิน ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ที่สามารถดำเนินการเพื่อให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้โดยมิได้จัดลำดับการดำเนินการไว้ รวมทั้งในกรณีนี้ผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) พิจารณาแล้วไม่เห็นด้วยกับการกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ อาจดำเนินการอุทธรณ์พิสัยสินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน เนื่องจากจะมีผลเป็นการรบกวนและกระทบต่อสิทธิในการใช้สาธารณูปโภคในที่ดินจัดสรรของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร รวมทั้งสาธารณูปโภคที่จัดให้มีขึ้นย่อมตกอยู่ในภาวะจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และเมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วจึงให้รับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปเพื่อการบริหารจัดการและการบำรุงรักษาต่อไป นอกจากนี้ กรณีที่กำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการได้แสดงเจตนามาตั้งแต่ในชั้นการทำสัญญา จะซื้อจะขายว่าประสงค์จะอุทธรณ์พิสัยสินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ นั้น อาจมีประเด็นปัญหาและข้อโต้แย้งในทางปฏิบัติเกี่ยวกับสัดส่วนและจำนวนแปลงในการถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินจัดสรรของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรซึ่งอาจมีค่าใช้จ่ายสูงมาก แต่มีสัดส่วนและจำนวนการถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวนมากอีกด้วย

(๓) กรณีการกำหนดหลักเกณฑ์การดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หากปรากฏว่าคะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการ เนื่องจากเหตุที่ไม่สามารถติดต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายอื่น ๆ ได้ หรือเหตุอื่นที่สมควร สามารถจัดประชุมได้อีกครั้งหนึ่ง เพื่อลงมติให้ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไปได้ (ร่างมาตรา ๕ (เพิ่มมาตรา ๔๕/๑)) นั้น เห็นว่า กรณีดังกล่าว อาจไม่จำเป็นต้องกำหนดไว้เนื่องจากในทางปฏิบัติหากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่อาจลงมติให้ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ย่อมสามารถจัดการประชุมเพื่อให้มีการลงมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใหม่ได้ ประกอบกับผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) ไม่เห็นด้วยกับการเพิ่มบทบัญญัติดังกล่าว โดยเห็นว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละรายมีสิทธิเท่าเทียมกัน ดังนั้น การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจึงควรมาจากการตัดสินใจของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรส่วนใหญ่

๓.๓ สำนักงานฯ พิจารณาแล้ว เห็นว่า ร่างพระราชบัญญัติทั้งสองฉบับต่างก็มีหลักการที่จะแก้ไขปัญหาการที่ผู้จัดสรรที่ดินละทิ้งหน้าที่ไม่ดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในที่ดินจัดสรรในทำนองเดียวกัน แต่อาจจะแตกต่างกันในรายละเอียดที่ประสงค์จะแก้ไข อย่างไรก็ตาม จากการชี้แจงของผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) แจ้งว่า กระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) ได้ดำเนินการรับฟังความคิดเห็นและได้มีการประเมินผลสัมฤทธิ์พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ โดยได้ยกร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ซึ่งมีประเด็นการแก้ไขตามหลักการของร่างฯ ที่นายณัฐพงษ์ฯ กับคณะ เป็นผู้เสนอ ด้วยเช่นกัน รวมทั้งประเด็นอื่นที่ได้เสนอแก้ไขให้สอดคล้องกับการประเมินผลสัมฤทธิ์พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ ดังนั้น เพื่อให้การแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ มีความครบถ้วนและสอดคล้องกับนโยบายของรัฐบาลในชั้นนี้ คณะรัฐมนตรีจึงยังไม่ควรมีมติรับหลักการร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นายณัฐพงษ์ฯ เรื่องปัญญาวุฒิ กับคณะ เป็นผู้เสนอ) และร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ) และเห็นควรมอบหมายให้กระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) เร่งผลักดันร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ของกระทรวงมหาดไทย ซึ่งมีหลักการเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ในประเด็นต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยอาจรับข้อเสนอแก้ไขในประเด็นต่าง ๆ ตามร่างพระราชบัญญัติทั้งสองฉบับไปพิจารณาและแก้ไขให้สอดคล้องกันด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายปรกรณ์ นิลประพันธ์)

เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

กองกฎหมายการพาณิชย์และอุตสาหกรรม

ฝ่ายกฎหมายการค้าและอุตสาหกรรม

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๐๒๐๖ - ๙ ต่อ ๑๑๔๓ (นายธิตีฯ)

โทรสาร ๐ ๒๒๒๖ ๖๒๐๑

www.ocs.go.th

www.lawreform.go.th

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ saraban@ocs.go.th

สีพมาจุฑ์อง

นิตกรรณ

(นางสาวณิชาภัทร เป็ลียนทอง)

นิติกรปฏิบัติกรร กองนิติกรรณ

(สำเนา)

เลขรับ ๕๒/๒๕๖๖ วันที่ ๖ ก.ย. ๒๕๖๖
สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร

สภาผู้แทนราษฎร

ถนนสามเสน เขตดุสิต กทม. ๑๐๓๐๐

๒ กันยายน ๒๕๖๖

เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

กราบเรียน ประธานสภาผู้แทนราษฎร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ร่างพระราชบัญญัติฯ และเอกสารประกอบในเรื่องนี้

ข้าพเจ้ากับคณะ ขอเสนอร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. พร้อมด้วย
บันทึกหลักการและเหตุผล และบันทึกวิเคราะห์สรุปสาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติ ประกอบกับเอกสาร
การดำเนินการตามมาตรา ๗๗ วรรคสอง ของรัฐธรรมนูญ (ถ้ามี) มาเพื่อได้โปรดนำเสนอสภาผู้แทนราษฎร
พิจารณาและหากสภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้วก็ขอได้โปรดนำเสนอวุฒิสภาพิจารณาตามรัฐธรรมนูญ
แห่งราชอาณาจักรไทยต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างยิ่ง

(ลงชื่อ) ณัฐพงษ์ เรื่องปัญหาวุฒิ ผู้เสนอ

(นายณัฐพงษ์ เรื่องปัญหาวุฒิ)

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล

(ลงชื่อ) วรภพ วิริยะโรจน์ ผู้เสนอ (ลงชื่อ) วิโรจน์ ลักขณาอดิศร ผู้เสนอ
(นายวรภพ วิริยะโรจน์) (นายวิโรจน์ ลักขณาอดิศร)

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล

(ลงชื่อ) รักชนก ศรีนอก ผู้เสนอ (ลงชื่อ) ชัชวาล อภิรักษ์มั่นคง ผู้เสนอ
(นางสาวรักชนก ศรีนอก) (นายชัชวาล อภิรักษ์มั่นคง)

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล

(ลงชื่อ) ชยพล สท้อนดี ผู้เสนอ (ลงชื่อ) ปกรณวุฒิ อุดมพิพัฒน์สกุล ผู้เสนอ
(นายชยพล สท้อนดี) (นายปกรณวุฒิ อุดมพิพัฒน์สกุล)

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล

(ลงชื่อ) ศิริกัญญา ตันสกุล ผู้เสนอ (ลงชื่อ) จุลพงศ์ อยู่เกษ ผู้เสนอ
(นางสาวศิริกัญญา ตันสกุล) (นายจุลพงศ์ อยู่เกษ)

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล

(ลงชื่อ) ชิชณุพงศ์ ตั้งเมธากุล ผู้เสนอ	(ลงชื่อ) ฐากร ยะแสง ผู้เสนอ
(นายชิชณุพงศ์ ตั้งเมธากุล)	(นายฐากร ยะแสง)
สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล	สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล
(ลงชื่อ) นนท์ ไพศาลลิมเจริญกิจ ผู้เสนอ	(ลงชื่อ) เบญจา แสงจันทร์ ผู้เสนอ
(นายนนท์ ไพศาลลิมเจริญกิจ)	(นางสาวเบญจา แสงจันทร์)
สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล	สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล
(ลงชื่อ) ญาณธิดา บัวเพื่อน ผู้เสนอ	(ลงชื่อ) จรยุทธ จตุรพรประสิทธิ์ ผู้เสนอ
(นางสาวญาณธิดา บัวเพื่อน)	(นายจรยุทธ จตุรพรประสิทธิ์)
สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล	สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล
(ลงชื่อ) ปัญญารัตน์ นันทภูษิตานนท์ ผู้เสนอ	(ลงชื่อ) กรุณพล เทียนสุวรรณ ผู้เสนอ
(นางปัญญารัตน์ นันทภูษิตานนท์)	(นายกรุณพล เทียนสุวรรณ)
สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล	สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล
(ลงชื่อ) ภัทรพงษ์ สีสากัณฑ์ ผู้เสนอ	(ลงชื่อ) ปารมี ไวจงเจริญ ผู้เสนอ
(นายภัทรพงษ์ สีสากัณฑ์)	(นายปารมี ไวจงเจริญ)
สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล	สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล
(ลงชื่อ) ชุตติพงศ์ พิภพภิญโญ ผู้เสนอ	(ลงชื่อ) ประเสริฐพงษ์ ทรนุวัตร ผู้เสนอ
(นายชุตติพงศ์ พิภพภิญโญ)	(นายประเสริฐพงษ์ ทรนุวัตร)
สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล	สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล
(ลงชื่อ) นพดล ทิพยชล ผู้เสนอ	(ลงชื่อ) กฤษฎี ชีวะธรรมานนท์ ผู้เสนอ
(นายนพดล ทิพยชล)	(นางสาวกฤษฎี ชีวะธรรมานนท์)
สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล	สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล
(ลงชื่อ) ศศินันท์ ธรรมนิฐินันท์ ผู้เสนอ	(ลงชื่อ) ปิยรัฐ จงเทพ ผู้เสนอ
(นางสาวศศินันท์ ธรรมนิฐินันท์)	(นายปิยรัฐ จงเทพ)
สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล	สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล
(ลงชื่อ) ธีรพงศ์ เปรมพูลสวัสดิ์ ผู้เสนอ	(ลงชื่อ) วิทวัส ตีชะวานิชย์ ผู้เสนอ
(นายธีรพงศ์ เปรมพูลสวัสดิ์)	(นายวิทวัส ตีชะวานิชย์)
สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล	สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล
(ลงชื่อ) ประสิทธิ์ ปัทมผดุงศักดิ์ ผู้เสนอ	(ลงชื่อ) ภัณฑิลา น่วมเจิม ผู้เสนอ
(นายประสิทธิ์ ปัทมผดุงศักดิ์)	(นายภัณฑิลา น่วมเจิม)
สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล	สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล
(ลงชื่อ) สิริลภัส กองตระการ ผู้เสนอ	(ลงชื่อ) ธีรธร ธนินวัฒน์ ผู้เสนอ
(นางสาวสิริลภัส กองตระการ)	(นายธีรธร ธนินวัฒน์)
สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล	สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล
(ลงชื่อ) กัณตภณ ดวงอัมพร ผู้เสนอ	(ลงชื่อ) ทิศรัตน์ เลหาพล ผู้เสนอ
(นายกัณตภณ ดวงอัมพร)	(นางสาวทิศรัตน์ เลหาพล)
สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล	สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล

(ลงชื่อ) ปวีตรา จิตตกิจ ผู้เสนอ
(นางสาวปวีตรา จิตตกิจ)
สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล

(ลงชื่อ) กนต์พงษ์ ประยูรศักดิ์ ผู้เสนอ
(นายกนต์พงษ์ ประยูรศักดิ์)
สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล

สำเนาถูกต้อง



(นายสมทธิชัย จันทรเพ็ญ)
ผู้บังคับบัญชากลุ่มงานระเบียบวาระ
สำนักการประชุม

นางสาวอรพินท์ เขวงศักดิ์/เจ้าของเรื่อง
กลุ่มงานพระราชบัญญัติและนิติ ๑
นางวันนา สุภคต/พิมพ์
นางสาวสุริฉาย แสงทอง/ทาน
นางสาวดวงใจ นิไชโยค/ตรวจ

บันทึกหลักการและเหตุผล
ประกอบร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..)
พ.ศ.

หลักการ

แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ดังต่อไปนี้

๑. แก้ไขเพิ่มเติม เพื่อกำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนับแต่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว (แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา ๔๔ (๑))

๒. กำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีสิทธิเข้าซื้อกันเพื่อมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและ แต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้แจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นภายในหรือพ้นกำหนด ระยะเวลาที่กำหนด (เพิ่มมาตรา ๔๔/๑)

เหตุผล

โดยที่กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน ไม่ได้กำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการแจ้งหรือมีการเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ภายหลังที่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินเป็นของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้ว จึงก่อให้เกิดปัญหาและผลกระทบต่อสิทธิและประโยชน์ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จะพึงมีตามกฎหมาย สมควรให้มี กำหนดระยะเวลาในการดำเนินการของผู้จัดสรรที่ดินเพื่อแจ้งหรือมีการเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และกำหนดมาตรการในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้แจ้งหรือ เรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นภายในหรือพ้นกำหนดระยะเวลาที่กำหนด เพื่อคุ้มครองสิทธิและประโยชน์ที่จะพึงมีตามกฎหมายของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

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

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

.....
.....
.....
โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้ยกเลิกความใน (๑) ของมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ และให้ใช้ข้อความต่อไปนี้เป็นแทน

“(๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน ทั้งนี้ ผู้จัดสรรที่ดินต้องแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในสามปีนับแต่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว”

มาตรา ๔ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๔๔/๑ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓

“มาตรา ๔๔/๑ การแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น หากผู้จัดสรรที่ดินมิได้ดำเนินการภายในหรือพ้นกำหนดระยะเวลาตามมาตรา ๔๔ (๑) ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีสิทธิเข้าชื่อกันเพื่อมีมติให้จัดตั้งและแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตามมาตรา ๔๕”

มาตรา ๕ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

.....

.....

บันทึกวิเคราะห์สรุปสาระสำคัญ
ของร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..)
พ.ศ.

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎรกับคณะได้เสนอร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ต่อสภาผู้แทนราษฎร และได้จัดทำบันทึกวิเคราะห์สรุปสาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติตามข้อ ๑๑๐ ของข้อบังคับการประชุมสภาผู้แทนราษฎร พ.ศ. ๒๕๖๒ ดังต่อไปนี้

๑. เหตุผลและความจำเป็นในการเสนอร่างพระราชบัญญัติ

โดยที่กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน ไม่ได้กำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการแจ้งหรือมีการเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายหลังจากที่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินเป็นของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้ว จึงก่อให้เกิดปัญหาและผลกระทบต่อสิทธิและประโยชน์ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จะพึงมีตามกฎหมาย สมควรให้มีกำหนดระยะเวลาในการดำเนินการของผู้จัดสรรที่ดินเพื่อแจ้งหรือมีการเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และกำหนดมาตรการในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้แจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นภายในหรือพ้นกำหนดระยะเวลาที่กำหนด เพื่อคุ้มครองสิทธิและประโยชน์ที่จะพึงมีตามกฎหมายของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

๒. สาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติ

๒.๑ กำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในสามปีนับแต่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว (ร่างมาตรา ๓)

๒.๒ กำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีสิทธิเข้าชื่อกันเพื่อมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้แจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นภายในหรือพ้นกำหนดระยะเวลาสามปีนับแต่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว (ร่างมาตรา ๔)

๒.๓ กำหนดให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ (ร่างมาตรา ๕)



รายงานผลการรับฟังความคิดเห็น และการวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากร่างกฎหมาย

ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
(นายกรัฐพงษ์ เรื่องปัญญาวุฒิ สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร)



โดย

คณะกรรมการขับเคลื่อนการรับฟังความคิดเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบ
ที่อาจเกิดขึ้นจากร่างกฎหมายที่เสนอโดยสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร
หรือผู้มีสิทธิเลือกตั้งไปสู่ภาคประชาชน
สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร

สารบัญ

	หน้า
สารบัญ	ก
บทสรุปผู้บริหาร	ข
ส่วนที่ 1 ข้อมูลพื้นฐานของร่างกฎหมาย	1-1
1. ชื่อร่างกฎหมาย	1-1
2. หลักการและเหตุผล	1-1
3. ผู้เสนอร่างกฎหมาย	1-1
ส่วนที่ 2 การรับฟังความคิดเห็นและสรุปผลการรับฟังความคิดเห็น	2-1
1. ข้อมูลประกอบการรับฟังความคิดเห็น	2-1
2. ตารางเปรียบเทียบร่างกฎหมาย	2-1
3. ผู้เกี่ยวข้องที่ได้รับหรืออาจได้รับผลกระทบจากร่างกฎหมาย	2-2
4. ประเด็นการรับฟังความคิดเห็น	2-2
5. ระยะเวลาและวิธีการการรับฟังความคิดเห็น	2-3
6. สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น	2-4
ส่วนที่ 3 รายงานผลการวิเคราะห์ผลกระทบอันเกิดจากร่างกฎหมาย	3-1
1. ความเป็นมา สภาพปัญหา ความจำเป็นที่จะต้องตรากฎหมาย	3-1
2. ความสอดคล้องของร่างกฎหมาย	3-1
3. ประโยชน์ที่ประชาชนและสังคมจะได้รับ	3-1
4. ความสัมพันธ์หรือความใกล้เคียงกับกฎหมายอื่น	3-1
5. ผลกระทบโดยรวมที่อาจเกิดขึ้นจากกฎหมาย	3-2
6. ผลกระทบของร่างกฎหมายที่อาจส่งผลให้เกิดการทุจริต (CORRUPTION)	3-3
7. การกำหนดให้มีระบบอนุญาตอนุมัติหรือการใช้ดุลพินิจของเจ้าหน้าที่	3-3
8. การกำหนดให้มีระบบคณะกรรมการ	3-3
9. บทกำหนดโทษ	3-3
ส่วนที่ 4 การเปิดเผยรายงานผลการรับฟังความคิดเห็นและรายงานผลการวิเคราะห์ผลกระทบอันเกิดจากร่างกฎหมาย	4-1

บทสรุปผู้บริหาร

ร่างพระราชบัญญัติการจัดการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ...) พ.ศ. เสนอโดยนายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ สมาชิกสภาผู้แทนราษฎรกับคณะ เพื่อแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 โดยกำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนับแต่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว (แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา 44 (1)) และกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีสิทธิเข้าซื้อกันเพื่อมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้แจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นภายในหรือพ้นกำหนดระยะเวลาที่กำหนด (เพิ่มมาตรา 44/1) เนื่องจากกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน ไม่ได้กำหนดระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดังนั้น เพื่อแก้ไขปัญหาและผลกระทบต่อสิทธิและประโยชน์ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จะพึงมีตามกฎหมาย สมควรให้มีกำหนดระยะเวลาในการดำเนินการของผู้จัดสรรที่ดินเพื่อแจ้งหรือมีการเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และกำหนดมาตรการในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้แจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นภายในหรือพ้นกำหนดระยะเวลาที่กำหนดเพื่อคุ้มครองสิทธิและประโยชน์ที่จะพึงมีตามกฎหมายของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

สำหรับวิธีการรับฟังความคิดเห็นได้ดำเนินการรับฟังผ่านระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของรัฐสภา www.parliament.go.th และวิธีส่งประเด็นไปรับฟังความคิดเห็นจากผู้ได้รับผลกระทบโดยตรงโดยมีผลการรับฟังความคิดเห็นและรายงานผลการวิเคราะห์ผลกระทบ สรุปได้ดังนี้

1. การกำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในระยะเวลา 3 ปี นับแต่ที่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว

ฝ่ายที่เห็นด้วยกับการกำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในระยะเวลา 3 ปี นับแต่ที่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินเห็นว่า ถ้าไม่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับความเดือดร้อน เนื่องจากไม่มีช่องทางของกฎหมายเรื่องกำหนดเวลาไปบังคับผู้จัดสรรที่ดินต้องดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในระยะเวลาเท่าใด

ฝ่ายที่ไม่เห็นด้วยกับการกำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในระยะเวลา 3 ปี นับแต่ที่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินเห็นว่า เมื่อผู้จัดสรรที่ดินจัดทำสาธารณูปโภคในโครงการเสร็จถูกต้องครบถ้วน และดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคครบกำหนดระยะเวลาตามมาตรา 23 (5) แห่งพระราชบัญญัติการจัดการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 แล้ว ย่อมประสงค์จะพ้นจากหน้าที่ดูแลรักษา โดยไม่จำเป็นต้องกำหนดระยะเวลาบังคับไว้

2. เห็นด้วยกับการกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ สามารถแต่งตั้งตัวแทนเพื่อยื่นคำขอจดทะเบียนเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เองนั้น เพื่อเป็นการคุ้มครองสิทธิและประโยชน์ที่จะพึงมีตามกฎหมายของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

3. เห็นด้วยกับการกำหนดจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบ ต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เนื่องจากกฎหมายเดิมมิได้บังคับให้ต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดังนั้น ควรมีกฎหมายบังคับกำหนดให้โครงการจัดสรรที่ดินต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเมื่อโอนทรัพย์สินแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบ เพื่อรับสิทธิและหน้าที่ในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันของสมาชิกในหมู่บ้านจัดสรร

4. เห็นด้วยกับการเสนอแก้ไขเพิ่มเติมร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ในครั้งนี้ เนื่องจากพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) มิได้กำหนดระยะเวลาบังคับให้ผู้จัดสรรต้องดำเนินการใด ๆ ทำให้เกิดปัญหาและผลกระทบต่อสิทธิและประโยชน์ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จะพึงมีตามกฎหมาย การตราพระราชบัญญัตินี้ จะมีสภาพบังคับให้ต้องตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด

5. การดำเนินการเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน มีสภาพปัญหาอย่างไร และการเสนอร่างกฎหมายฉบับนี้จะสามารถแก้ไขปัญหานั้นที่เกิดขึ้นได้หรือไม่

ฝ่ายที่เห็นด้วยเห็นว่า การดำเนินการเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันพบสภาพปัญหาที่เกิดขึ้นเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะเรื่องการไม่ดูแลรักษาระบบสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และไม่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดังนั้น การแก้ไขกฎหมายในครั้งนี้จะสามารถแก้ไขปัญหาเรื่องร้องเรียนกรณีผู้จัดสรรละทิ้งไม่ดูแลสาธารณูปโภคในโครงการได้

ฝ่ายที่ไม่เห็นด้วยเห็นว่า การจัดตั้งนิติหมู่บ้านจัดสรรของโครงการ ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 มาตรา 70 วรรคสี่ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ต้องเป็นกรณีที่ดินมีได้บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจึงจะสามารถรวมตัวกันตั้งนิติหมู่บ้านจัดสรรได้ อาจมีปัญหาในการตีความว่า กรณีแบบใดจึงจะถือว่าผู้จัดสรรที่ดินมีได้บำรุงรักษาหรือละทิ้ง การเสนอร่างกฎหมายฉบับนี้ อาจไม่สามารถแก้ไขปัญหาดังกล่าวได้

จากการวิเคราะห์ผลกระทบต่อร่างพระราชบัญญัตินี้ พบว่า มีความสอดคล้องกับบทบัญญัติของรัฐธรรมนูญ ที่กำหนดให้บุคคลมีเสรีภาพในการเดินทางและการเลือกถิ่นที่อยู่ อันเป็นการเพิ่มสวัสดิภาพของประชาชนที่เป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรร กล่าวคือ การแก้ไขเพิ่มเติมร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. นั้น ก็เพื่อกำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในระยะเวลา 3 ปี นับแต่ที่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว อันเป็นการบังคับโดยกฎหมายให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด เพื่อคุ้มครองสิทธิและประโยชน์ที่จะพึงมีตามกฎหมายของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร



รายงานผลการรับฟังความคิดเห็น

และรายงานผลการวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากร่างกฎหมาย

ส่วนที่ 1 ข้อมูลพื้นฐานของร่างกฎหมาย

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

กฎหมายใหม่

แก้ไขเพิ่มเติม

ยกเลิก

2. หลักการและเหตุผล

2.1 หลักการ

แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ดังต่อไปนี้

(1) แก้ไขเพิ่มเติม เพื่อกำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนับแต่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว (แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา 44 (1))

(2) กำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีสิทธิเข้าชื้อกันเพื่อมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้แจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นภายในหรือพ้นกำหนดระยะเวลาที่กำหนด (เพิ่มมาตรา 44/1)

2.2 เหตุผล

โดยที่กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน ไม่ได้กำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการแจ้งหรือมีการเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายหลังที่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินเป็นของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้ว จึงก่อให้เกิดปัญหาและผลกระทบต่อสิทธิและประโยชน์ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จะพึงมีตามกฎหมาย สมควรให้มีกำหนดระยะเวลาในการดำเนินการของผู้จัดสรรที่ดินเพื่อแจ้งหรือมีการเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และกำหนดมาตรการในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้แจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นภายในหรือพ้นกำหนดระยะเวลาที่กำหนดเพื่อคุ้มครองสิทธิและประโยชน์ที่จะพึงมีตามกฎหมายของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

3. ผู้เสนอร่างกฎหมาย

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร

ประชาชนเข้าชื่อเสนอกฎหมาย

นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร กับคณะ เป็นผู้เสนอ

ส่วนที่ 2 การรับฟังความคิดเห็นและสรุปผลการรับฟังความคิดเห็น

1. ข้อมูลประกอบการรับฟังความคิดเห็น

ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. เสนอเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 โดยกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด

โดยที่กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน ไม่ได้กำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการแจ้งหรือมีการเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายหลังที่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินเป็นของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้ว จึงก่อให้เกิดปัญหาและผลกระทบต่อสิทธิและประโยชน์ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จะพึงมีตามกฎหมาย สมควรให้มีกำหนดระยะเวลาในการดำเนินการของผู้จัดสรรที่ดินเพื่อแจ้งหรือมีการเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และกำหนดมาตรการในกรณีผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้แจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นภายในหรือพ้นกำหนดระยะเวลาที่กำหนด เพื่อคุ้มครองสิทธิและประโยชน์ที่จะพึงมีตามกฎหมายของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

2. ตารางเปรียบเทียบร่างกฎหมาย

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. นายณัฐพงษ์ เรื่องปัญหาวุฒิสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร กับคณะ เป็นผู้เสนอ
<p>มาตรา 44 ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา 43 เมื่อได้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดิน รับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 23 (5) แล้วตามลำดับ ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคล ตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ ผู้จัดสรรที่ดิน กำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน</p>	<p>มาตรา 3 ให้ยกเลิกความใน (1) ของมาตรา 44 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 และให้ใช้ข้อความต่อไปนี้แทน</p> <p>“(1) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดิน กำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน ทั้งนี้ ผู้จัดสรรที่ดินต้องแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในสามปีนับแต่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว”</p>

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ...) พ.ศ. นายณัฐพงษ์ เรื่องปัญหาวุฒิ สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร กับคณะ เป็นผู้เสนอ
	<p>มาตรา 4 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 44/1 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543</p> <p>“มาตรา 44/1 การแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น หากผู้จัดสรรที่ดินมิได้ดำเนินการภายในหรือพ้นกำหนดระยะเวลาตามมาตรา 44 (1) ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีสิทธิเข้าชื้อกันเพื่อมีมติให้จัดตั้งและแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตามมาตรา 45”</p>

3. ผู้เกี่ยวข้องที่ได้รับหรืออาจได้รับผลกระทบจากร่างกฎหมาย

1. กรุงเทพมหานคร
2. กรมที่ดิน
3. คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด
4. เมืองพัทยา
5. สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร
6. ประชาชน

4. ประเด็นการรับฟังความคิดเห็น

1. ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับการกำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในระยะเวลา 3 ปี นับแต่ที่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว
2. ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับการกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ สามารถแต่งตั้งตัวแทนเพื่อยื่นคำขอจดทะเบียนเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เอง
3. ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับการกำหนดจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบ ต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
4. ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับการเสนอแก้ไขเพิ่มเติมร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ...) พ.ศ. ในครั้งนี้
5. ท่านมีความคิดเห็นว่าการดำเนินการเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน มีสภาพปัญหาอย่างไร และการเสนอร่างกฎหมายฉบับนี้จะสามารถแก้ไขปัญหที่เกิดขึ้นได้หรือไม่ อย่างไร
6. ข้อคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะอื่น ๆ (ถ้ามี)

5. ระยะเวลาและวิธีการการรับฟังความคิดเห็น

5.1 กรอบระยะเวลาดำเนินการสำหรับการจัดให้มีการรับฟังความคิดเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบ จำนวน 45 วัน นับตั้งแต่วันที่ 25 กันยายน ถึงวันที่ พฤศจิกายน พ.ศ. 2566

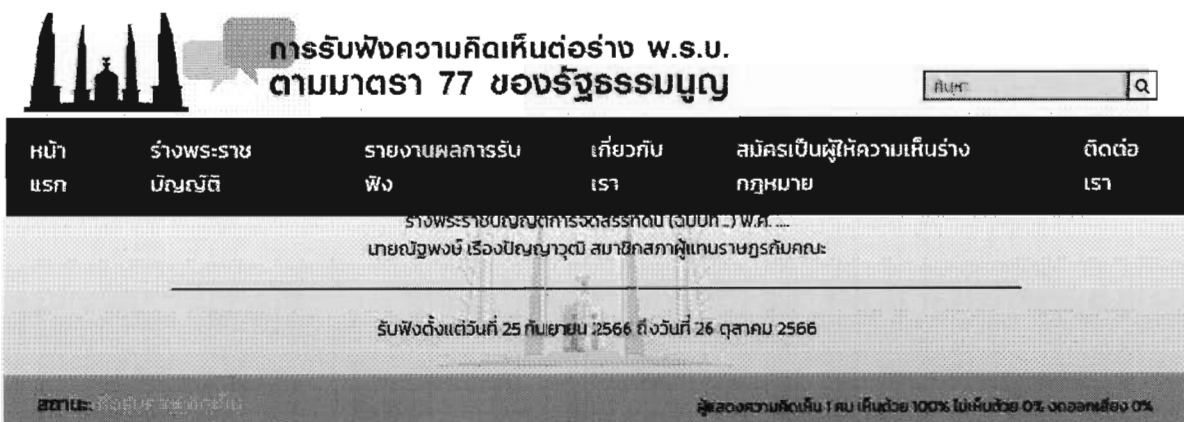
5.2 วิธีการรับฟังความคิดเห็น

(1) ผ่านระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของรัฐสภาและส่งประเด็นไปรับฟังความคิดเห็นจากผู้ได้รับผลกระทบโดยตรง



(1.1) ระยะเวลาในการรับฟังความคิดเห็น ตั้งแต่วันที่ 25 กันยายน ถึงวันที่ 26 ตุลาคม พ.ศ. 2566

(1.2) ผ่านระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของรัฐสภา www.parliament.go.th



ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

ประเภทร่าง เสนอโดยสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร ไม่เป็นร่างการเ็บ เสนอโดย นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ สมาชิกสภาผู้แทนราษฎรกับคณะ

(1.3) ส่งประเด็นไปรับฟังผู้ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ประกอบด้วย

1. ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร
2. อธิบดีกรมที่ดิน
3. คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด
 - 3.1 ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดกระบี่
 - 3.2 ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดกาญจนบุรี
 - 3.3 ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร
 - 3.4 ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดขอนแก่น
 - 3.5 ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดจันทบุรี
 - 3.6 ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดชลบุรี
 - 3.7 ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนครราชสีมา
 - 3.8 ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดประจวบคีรีขันธ์
 - 3.9 ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเพชรบุรี
 - 3.10 ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต
 - 3.11 ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดระยอง
 - 3.12 ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดสงขลา
 - 3.13 ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี
 - 3.14 ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดอุบลราชธานี
4. นายกเมืองพัทยา
5. นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

(2) การรับฟังความคิดเห็นด้วยวิธีการอื่น

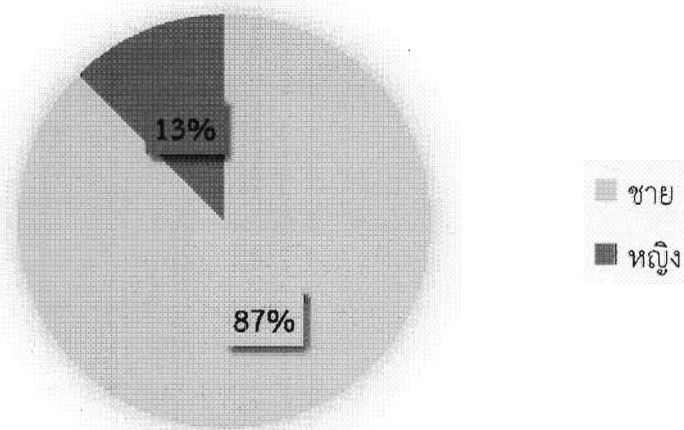
(ไม่มี)

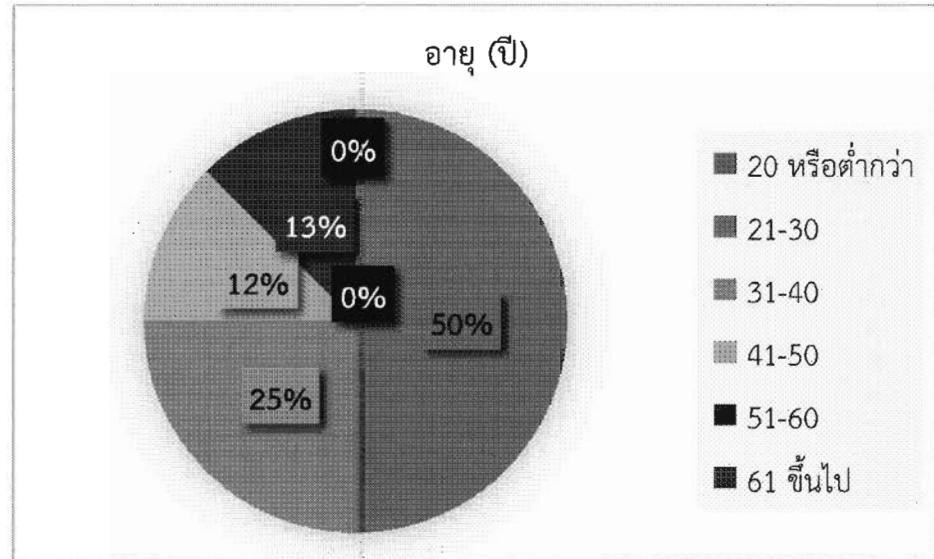
6. สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น

6.1 ข้อมูลทั่วไปผู้ร่วมแสดงความคิดเห็น

(1) จากระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของรัฐสภา www.parliament.go.th

เพศ





1. เพศ

ชาย	จำนวน 7 คน	(87.50%)
หญิง	จำนวน 1 คน	(12.50%)

2. อายุ (ปี)

20 หรือต่ำกว่า	จำนวน 0 คน	(0%)
21 - 30	จำนวน 4 คน	(50%)
31 - 40	จำนวน 2 คน	(25%)
41 - 50	จำนวน 1 คน	(12.5%)
51 - 60	จำนวน 1 คน	(12.5%)
61 ขึ้นไป	จำนวน 0 คน	(0%)

3. ระดับการศึกษา

ประถมศึกษา หรือต่ำกว่า	จำนวน 0 คน	(0%)
มัธยมศึกษา/ปวช./ปวส.	จำนวน 1 คน	(12.5%)
ปริญญาตรี	จำนวน 4 คน	(50%)
สูงกว่าปริญญาตรี	จำนวน 3 คน	(37.5%)

4. อาชีพ

รับราชการ/รัฐวิสาหกิจ	จำนวน 0 คน	(0%)
ข้าราชการบำนาญ	จำนวน 0 คน	(0%)
ค้าขาย/ทำธุรกิจส่วนตัว	จำนวน 1 คน	(12.5%)
เกษตรกร	จำนวน 0 คน	(0%)
รับจ้าง	จำนวน 3 คน	(37.5%)
นักเรียน/นักศึกษา	จำนวน 1 คน	(12.5%)
อื่น ๆ โปรดระบุ	จำนวน 3 คน	(37.5%)

5. ท่านเกี่ยวข้องกับพระราชบัญญัตินี้ในฐานะใด

กรุงเทพมหานคร	จำนวน 0 คน	(0%)
กรมที่ดิน	จำนวน 0 คน	(0%)
คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด	จำนวน 0 คน	(0%)
เมืองพัทยา	จำนวน 0 คน	(0%)
สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร	จำนวน 0 คน	(0%)
ประชาชนทั่วไป	จำนวน 8 คน	(100%)

(2) จากการส่งประเด็นไปรับฟังผู้ที่เกี่ยวข้องโดยตรง

โดยพบว่า มีหน่วยงานที่แสดงความคิดเห็นต่อร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ จำนวน 5 หน่วยงาน ได้แก่

1. กรุงเทพมหานคร
2. คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนครราชสีมา
3. คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดจันทบุรี
4. คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดชลบุรี
5. คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเพชรบุรี

(3) จากการรับฟังความคิดเห็นโดยวิธีการอื่น

(ไม่มี)

6.2 ผลการรับฟัง

ผลการรับฟังผ่านระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของรัฐสภา www.parliament.go.th และจากการส่งประเด็นไปรับฟังผู้ที่เกี่ยวข้องโดยตรง สรุปได้ดังนี้

1. ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับการกำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในระยะเวลา 3 ปี นับแต่ที่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
<p>- ทำให้การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีความโปร่งใส (เว็บไซต์)</p> <p>- ควรกำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในระยะเวลา 3 ปี นับแต่ที่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว เนื่องจากพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันไม่ได้กำหนดระยะเวลาไว้ เมื่อผู้จัดสรรไม่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคทำให้เกิดการชำรุดทรุดโทรมหรือทิ้งร้าง ถ้าไม่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร</p>	<p>- ไม่ควรกำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านภายในระยะเวลา 3 ปี นับแต่ที่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว เนื่องจากมีความเป็นไปได้ว่าโครงการบ้านจัดสรรอาจจะต้องใช้เวลาในการก่อสร้างบ้านหรือหากจะโอนทรัพย์สินในร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินนานกว่า 3 ปี เพราะโครงการค่อย ๆ ดำเนินงานแบ่งเป็นส่วน ๆ ดังนั้น การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านเพื่อดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางจึงตกเป็นภาระของผู้อยู่อาศัยและอาจเกิดปัญหาในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น</p>

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
<p>ทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับความเดือดร้อนและไม่มีช่องทางของกฎหมายเรื่องกำหนดเวลาไปบังคับผู้จัดสรรที่ดินได้ (คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดชลบุรี)</p> <p>- ควรกำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในระยะเวลา 3 ปี เพราะหากปล่อยให้การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรล่วงเลยไปนานโดยไม่มีกำหนดระยะเวลาอาจก่อให้เกิดปัญหาหรือผลกระทบต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ (คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนครราชสีมา)</p>	<p>ถนน สำหรับผ่านเข้าออกเพื่อไปก่อสร้างบ้านจัดสรรที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ เกิดปัญหาถนนชำรุดผู้อยู่อาศัยต้องเสียค่าใช้จ่าย (กรุงเทพมหานคร)</p> <p>- ผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ทำการค้าหากำไร ย่อมเป็นธรรมชาติที่ไม่อยากรับการระดมบำรุงรักษาสาธารณูปโภคไปตลอดโดยไม่มีระยะเวลาสิ้นสุด เมื่อผู้จัดสรรจัดทำสาธารณูปโภคในโครงการเสร็จถูกต้อง ครบถ้วน และดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคครบกำหนดระยะเวลาตามมาตรา 23 (5) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 แล้ว ย่อมประสงค์จะพ้นจากหน้าที่ดูแลรักษา โดยไม่จำเป็นต้องกำหนดระยะเวลาบังคับไว้ อีกทั้งในระหว่างที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบดูแลรักษาสาธารณูปโภคอยู่นั้น ผู้จัดสรรที่ดินย่อมมีภาระที่จะต้องจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเป็นค่าใช้จ่ายที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับภาระตามมาตรา 43 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558</p> <p>ดังนั้น ในประเด็นเรื่องกำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในสามปีนับแต่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน จึงไม่เห็นด้วยหากผู้จัดสรรที่ดินยังไม่ประสงค์จะพ้นจากหน้าที่ในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินไม่ว่าด้วยประการใด หน้าที่ในการดูแลรักษาสาธารณูปภคนั้นจึงตกเป็นภาระของผู้จัดสรรที่ดินเอง (คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดจันทบุรี)</p> <p>- การบัญญัติความว่า “นับแต่ที่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าว” ทรัพย์สินดังกล่าวตามมาตรา นี้ หมายถึง ทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค การเสนอร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้เห็นว่าน่าจะมีเจตนาให้นับแต่ที่ได้มีการโอน</p>

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
	<p>แปลงย่อย (แปลงจำหน่าย) แล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบ เมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว จึงโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรดูแล</p> <p>- ตามมาตรา 23 (5) ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง การกำหนดระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องกำหนดระยะเวลาในการบำรุงรักษา ไว้ไม่น้อยกว่า 1 ปี นับแต่วันที่ได้จัดทำสาธารณูปโภคแล้วเสร็จทั้งโครงการ เว้นเวลาตามมาตรานี้จะสอดคล้องกับการเสนอร่างแก้ไขหรือไม่ ยกตัวอย่าง เช่น โครงการจัดสรร ก. โอนขายได้เกินร้อยละห้าสิบ แต่ยังไม่จัดทำสาธารณูปโภคในโครงการ ไม่แล้วเสร็จ หรือเสร็จแล้วยังไม่ครบกำหนด 1 ปี ก็จะต้องแจ้งให้ผู้ซื้อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ได้ (คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเพชรบุรี)</p>

2. ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับการกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ สามารถแต่งตั้งตัวแทนเพื่อยื่นคำขอจดทะเบียนเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เอง

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
<p>- ควรกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ สามารถแต่งตั้งตัวแทนเพื่อยื่นคำขอจดทะเบียนเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เอง เพื่อเป็นการคุ้มครองสิทธิและประโยชน์ที่จะพึงมีตามกฎหมายของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดชลบุรี)</p> <p>- ควรกำหนดจำนวนให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีสิทธิเข้าชื่อกันเพื่อมีมติให้จัดตั้งและแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตามมาตรา 45 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ</p>	<p>- ไม่ควรกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อย ตามแผนผังโครงการ สามารถแต่งตั้งตัวแทนเพื่อยื่นคำขอจดทะเบียนเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เอง เนื่องจากเป็นจำนวนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่น้อยเกินไป ควรจะให้สิทธิกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทั้งหมดในการพิจารณาตัดสินใจ (กรุงเทพมหานคร)</p>

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
<p>การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 นั้น เห็นด้วย เนื่องจากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้งขึ้นโดยเสียข้างมากของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรอยู่แล้ว จึงถือเป็นความประสงค์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดจันทบุรี)</p> <p>- ควรกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ สามารถแต่งตั้งตัวแทนเพื่อยื่นคำขอจดทะเบียนเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เอง เพราะแม้จะกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องแจ้งหรือเรียกผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายใน 3 ปี แต่หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเห็นสมควรให้จัดตั้งนิติบุคคลขึ้นก่อนกำหนดเวลาดังกล่าวก็ย่อมสามารถที่จะทำได้ (คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนครราชสีมา)</p> <p>- ควรกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ สามารถแต่งตั้งตัวแทนเพื่อยื่นคำขอจดทะเบียนเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เอง (คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเพชรบุรี)</p>	

3. ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับการกำหนดจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบ ต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
<p>- ควรกำหนดจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบ ต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เนื่องจากกฎหมายเดิมมิได้บังคับให้ต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเหมือนกับนิติบุคคลอาคารชุด การจัดตั้งนิติบุคคลจึงเป็นไปตามความสมัครใจของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่จะจัดตั้งหรือไม่ก็ได้ ดังนั้น ควรมีกฎหมายบังคับกำหนดให้โครงการจัดสรรที่ดินต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเมื่อโอนทรัพย์สินแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบ เพื่อรับสิทธิและหน้าที่ในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคที่ใช้</p>	<p>- การกำหนดจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบ ต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เนื่องจากการจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการนั้นมีจำนวนน้อยเกินไป ควรจะให้สิทธิผู้เป็นเจ้าของที่ดินตามจำนวนที่ดินแปลงย่อยทั้งหมด ในการพิจารณาตัดสินใจ (กรุงเทพมหานคร)</p>

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
<p>ประโยชน์ร่วมกันของสมาชิกในหมู่บ้านจัดสรร (คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดชลบุรี)</p> <p>- ควรกำหนดที่ดินแปลงย่อมตามผังโครงการเมื่อมีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบ ต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อให้มีการวางแผนและดำเนินการจัดสร้างสาธารณูปโภคต่าง ๆ ไว้รองรับการขยายตัวของชุมชนเมือง (คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนครราชสีมา)</p> <p>- ควรกำหนดที่ดินแปลงย่อมตามผังโครงการเมื่อมีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบ ต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเพชรบุรี)</p>	

4. ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับการเสนอแก้ไขเพิ่มเติมร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่...) พ.ศ. ในครั้งนี้

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
<p>- พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) ประกาศใช้บังคับมาเป็นเวลานานแล้ว โดยมีได้กำหนดระยะเวลาบังคับให้ผู้จัดสรรต้องดำเนินการใด ๆ เพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และกำหนดมาตรการให้ผู้ซื้อที่ดินสามารถแต่งตั้งตัวแทนเพื่อยื่นคำขอจดทะเบียนเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เอง ทำให้เกิดปัญหาและผลกระทบต่อสิทธิและประโยชน์ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จะพึงมีตามกฎหมาย ดังนั้น การตราพระราชบัญญัตินี้เพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาต่าง ๆ โดยการเพิ่มเติมข้อความให้ครอบคลุมและเพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อที่ดินให้สามารถบังคับผู้จัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด (คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดชลบุรี)</p>	<p>- ไม่ควรแก้ไขเพิ่มเติมร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน เพราะรายละเอียดตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินนั้นเพียงพอครบถ้วนแล้วและเป็นประโยชน์ต่อประชาชนอยู่แล้ว (กรุงเทพมหานคร)</p> <p>- การแก้ไขกฎหมายให้ผู้จัดสรรสามารถหลุดพ้นจากบำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้เร็วขึ้น อาจไม่เป็นผลดีกับสาธารณูปโภคในโครงการ เช่น ถนน สวนสาธารณะในโครงการจัดสรรย่อมเสื่อมสภาพไปตามกาลเวลา ผู้จัดสรรที่ดินย่อมต้องการหลุดพ้นจากการดูแลสาธารณูปโภคให้เร็วที่สุด (คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเพชรบุรี)</p>

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
- ควรแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ตามประเด็นที่ได้เสนอแก้ไขเพิ่มเติมร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่...) พ.ศ. ในครั้งนี้ (คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนครราชสีมา)	

5. ท่านมีความคิดเห็นว่าการดำเนินการเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน มีสภาพปัญหาอย่างไร และการเสนอร่างกฎหมายฉบับนี้จะสามารถแก้ไขปัญหที่เกิดขึ้นได้หรือไม่ อย่างไร

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
<p>- การดำเนินการเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน พบว่า มีสภาพปัญหาเกิดขึ้นมากเนื่องจากธุรกิจการจัดสรรที่ดินมีการเจริญเติบโตและขยายตัวอย่างรวดเร็ว การเกิดช่องว่างของกฎหมายการจัดสรรที่ดิน ทำให้ปัญหาการร้องเรียนของหมู่บ้านจัดสรรระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายมีเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะเรื่องการไม่ดูแลรักษาระบบสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และไม่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดังนั้น การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินในโครงการรับโอนสาธารณูปโภคไปดูแลกันเองได้ภายใต้ระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด จึงสามารถแก้ไขปัญหารื้อร้องเรียนที่เกิดขึ้นกรณีผู้จัดสรรละทิ้งไม่ดูแลสาธารณูปโภคในโครงการได้ (คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดชลบุรี)</p> <p>- การดำเนินการเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน ยังปรากฏปัญหาเรื่องการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอยู่ ซึ่งอาจเกิดจากยังไม่มีบทบัญญัติกำหนดระยะเวลาหรือเงื่อนไขที่เกี่ยวข้อง การเสนอแก้ไขร่างกฎหมายฉบับนี้น่าจะสามารถแก้ไขปัญหาดังกล่าวได้พอสมควร (คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนครราชสีมา)</p>	<p>- การดำเนินการเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันพบปัญหาที่คือ ผู้จัดสรรที่ดินบางรายประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคลแต่โครงการยังดำเนินงานไม่แล้วเสร็จ หรือบางรายประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคลแต่ทรัพย์ส่วนกลาง เช่น ถนนมีสภาพไม่ได้มีส่วนชำระจากการใช้งาน และการเสนอร่างกฎหมายฉบับนี้ อาจจะไม่สามารถแก้ไขปัญหที่เกิดขึ้นได้ (กรุงเทพมหานคร)</p> <p>- การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการจัดสรร ตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 มาตรา 70 วรรคสี่ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ต้องเป็นกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินมิได้บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจึงจะสามารถรวมตัวกันตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ อาจมีปัญหาในการตีความว่ากรณีแบบใดจึงจะถือว่าผู้จัดสรรมิได้บำรุงรักษาหรือละทิ้ง การเสนอร่างกฎหมายฉบับนี้ไม่สามารถแก้ไขปัญหาดังกล่าวได้ (คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเพชรบุรี)</p>

6. ข้อเสนอแนะอื่น ๆ

(ไม่มี)

ส่วนที่ 3 รายงานผลการวิเคราะห์ผลกระทบอันเกิดขึ้นจากร่างกฎหมาย

1. ความเป็นมาสภาพปัญหาความจำเป็นที่จะต้องตรากฎหมาย

โดยที่กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน ไม่ได้กำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการแจ้งหรือมีการเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายหลังที่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินเป็นของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้ว จึงก่อให้เกิดปัญหาและผลกระทบต่อสิทธิและประโยชน์ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จะพึงมีตามกฎหมาย สมควรให้มีกำหนดระยะเวลาในการดำเนินการของผู้จัดสรรที่ดินเพื่อแจ้งหรือมีการเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และกำหนดมาตรการในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้แจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นภายในหรือพ้นกำหนดระยะเวลาที่กำหนดเพื่อคุ้มครองสิทธิและประโยชน์ที่จะพึงมีตามกฎหมายของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จึงจำเป็นต้องตามพระราชบัญญัตินี้

ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. เสนอเพื่อแก้ไขเพิ่มเติม พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 โดยกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด

2. ความสอดคล้องของร่างกฎหมาย

รัฐธรรมนูญ

“มาตรา 38 บุคคลย่อมมีเสรีภาพในการเดินทางและการเลือกถิ่นที่อยู่

การจำกัดเสรีภาพตามวรรคหนึ่งจะกระทำมิได้ เว้นแต่โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่ตราขึ้นเพื่อความมั่นคงของรัฐ ความสงบเรียบร้อยหรือสวัสดิภาพของประชาชน หรือการผังเมือง หรือเพื่อรักษาสถานภาพของครอบครัว หรือเพื่อสวัสดิภาพของผู้เยาว์”

๓ ล ๓

3. ประโยชน์ที่ประชาชนและสังคมจะได้รับ

เมื่อร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ฉบับนี้ ประกาศใช้เป็นกฎหมาย ผู้จัดสรรที่ดินต้องแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนับแต่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว จัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้แจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นภายในหรือพ้นกำหนดระยะเวลาที่กำหนด ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีสิทธิเข้าชื่อกันเพื่อมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดได้ เพื่อเป็นการคุ้มครองสิทธิและประโยชน์ที่จะพึงมีตามกฎหมายของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

4. ความสัมพันธ์หรือความใกล้เคียงกับกฎหมายอื่น

- 1) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543
- 2) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
- 3) พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562

5. ผลกระทบโดยรวมที่อาจเกิดขึ้นจากกฎหมาย

5.1 ผลกระทบต่อเศรษฐกิจ

ร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ย่อมส่งผลทำให้ผู้ประกอบการกิจการธุรกิจบ้านจัดสรรต้องเร่งดำเนินการก่อสร้างบ้านจัดสรรในโครงการให้แล้วเสร็จโดยเร็ว อีกทั้งยังต้องเพิ่มกลยุทธ์ทางการตลาดในเรื่องการส่งเสริมการขายที่ดินแก่ผู้ซื้อที่ดินหมู่บ้านจัดสรร อันนำไปสู่การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อการขับเคลื่อนเศรษฐกิจภายในประเทศ อันเป็นการพัฒนาด้านเศรษฐกิจในภาพรวม โดยเฉพาะเรื่องการกระจายตัวของหมู่บ้านจัดสรรนั้น มักอยู่ในรูปแบบของการกระจายตัว ตลอดจนทำเลที่ตั้งของโครงการหมู่บ้านจัดสรรต่าง ๆ ซึ่งเป็นแนวทางในการวางแผนการจัดบริการสิ่งสาธารณูปโภคและสิ่งสาธารณูปการของหน่วยงานรัฐบาลอย่างมีประสิทธิภาพ การกระจายตัวของหมู่บ้านจัดสรรนั้น โดยเฉพาะโครงการขนาดกลางและขนาดใหญ่จะขยายตัวออกจากเขตศูนย์กลางของเมืองมุ่งสู่บริเวณเขตชานเมือง ทำให้เขตชานเมืองมีการพัฒนาสู่การขยายเขตเมือง สร้างความเจริญและสร้างรายได้ทางด้านเศรษฐกิจไปสู่ประชาชนในระดับชุมชน

5.2 ผลกระทบต่อสังคม

รัฐมุ่งประสงค์ที่จะคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร รวมทั้งควบคุมการจัดสรรที่ดินให้ถูกต้องตามกฎหมาย เพื่อแก้ไขปัญหาชุมชนในระยะยาว เนื่องจากประเทศชาติจะพัฒนาได้นั้นต้องเริ่มจากชุมชนที่มีความเป็นอยู่ที่มีความสุข การที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ต้องการที่จะตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพราะผู้จัดสรรที่ดินอาจมีการดำเนินการของโครงการที่ต่อเนื่องหลายโครงการในที่ดินแปลงเดียวกัน หากมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้น การดำเนินการต่าง ๆ จะไม่สะดวกแก่ผู้จัดสรรที่ดิน เนื่องจากเมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วจะมีการถ่ายโอนหน้าที่เกี่ยวกับการดูแลรักษาสาธารณูปโภคไปยังนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทันที การดำเนินการใด ๆ ของผู้จัดสรรที่ดินจะต้องขออนุญาตคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ผู้จัดสรรที่ดินจึงอาศัยมาตรา 43 ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ที่กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่รับผิดชอบดูแลรักษาสาธารณูปโภคของโครงการจนกว่าจะมีการตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งหากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีความต้องการที่จะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรย่อมไม่สามารถทำได้ เนื่องจากกฎหมายให้สิทธิแก่ผู้จัดสรรที่ดินแต่เพียงฝ่ายเดียวว่าจะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือไม่ ดังนั้น การแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ในครั้งนี้จะทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถที่จะดำเนินการเรียกร้องให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ หากผู้จัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด ทั้งนี้ ยังเป็นการคุ้มครองสิทธิของชุมชนอันควรได้รับสิทธิประโยชน์ที่จะพึงมีตามกฎหมายของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อีกทั้งยังเป็นการสร้างความผาสุกให้แก่ชุมชนหมู่บ้านจัดสรรอีกประการหนึ่งด้วย

5.3 ผลกระทบอื่นที่สำคัญ

การเสนอแก้ไขเพิ่มเติมร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ในครั้งนี้มีความสอดคล้องกับตามมาตรา 23 (5) ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน และประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่องการกำหนดระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องกำหนดระยะเวลาในการบำรุงรักษา ไว้ไม่น้อยกว่า 1 ปี นับแต่วันที่ได้จัดทำสาธารณูปโภคแล้วเสร็จทั้งโครงการหรือไม่ เนื่องจากเงื่อนไขเวลาที่กำหนดไว้ตามมาตรา 23 (5) นี้จะสอดคล้องกับระยะเวลาที่กำหนดให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายใน 3 ปี หรือไม่ ยกตัวอย่าง เช่น โครงการจัดสรร ก. โอนขายได้เกินร้อยละห้าสิบ แต่ยังไม่จัดทำสาธารณูปโภคในโครงการไม่แล้วเสร็จ หรือเสร็จแล้วยังไม่ครบกำหนด 1 ปี ก็จะต้องแจ้งให้ผู้ซื้อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ได้

นอกจากนี้ ประเด็นการตีความในการบัญญัติความว่า “นับแต่ที่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าว” ที่บัญญัติไว้ในร่างมาตรา 44 (1) นั้น ทรัพย์สินดังกล่าวตามมาตรา นี้ หมายถึง ทรัพย์สินที่เป็น

สาธารณูปโภค การบัญญัติถ้อยคำในลักษณะดังกล่าวน่าจะมีเจตนาให้ับระยะเวลาตั้งแต่ที่ได้มีการโอนแปลงย่อย (แปลงจำหน่าย) แล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบ เมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว จึงโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

6. ผลกระทบของร่างกฎหมายที่อาจส่งผลให้เกิดการทุจริต (Corruption Risk Assessment)

6.1 ความเสี่ยงที่อาจส่งผลให้เกิดการทุจริต (Corruption) ในการกำหนดให้มีระบบคณะกรรมการ

มี ไม่มี

6.2 ความเสี่ยงที่อาจส่งผลให้เกิดการทุจริต (Corruption) ในการกำหนดให้มีระบบอนุมัติอนุญาต

มี ไม่มี

6.3 ความเสี่ยงที่อาจส่งผลให้เกิดการทุจริต (Corruption) ในการกำหนดให้อำนาจแก่เจ้าหน้าที่ตามกฎหมาย

มี ไม่มี

6.4 ความเสี่ยงที่อาจส่งผลให้เกิดการทุจริต (Corruption) ในการกำหนดให้มีการออกกฎหมายลำดับรอง

มี ไม่มี

6.5 ความเสี่ยงที่อาจส่งผลให้เกิดการทุจริต (Corruption) กรณีกฎหมายไม่ครอบคลุม

มี ไม่มี

6.6 ความเสี่ยงที่อาจส่งผลให้เกิดการทุจริต (Corruption) กรณีกฎหมายคลุมเครือซ้ำซ้อน หรือขัดกัน

มี ไม่มี

6.7 ความเสี่ยงที่อาจส่งผลให้เกิดการทุจริต (Corruption) กรณีกฎหมายกำหนดโทษ

มี ไม่มี

7. การกำหนดให้มีระบบอนุมัติหรือการใช้ดุลพินิจของเจ้าหน้าที่

มี ไม่มี

8. การกำหนดให้มีระบบคณะกรรมการ

มี ไม่มี

9. บทกำหนดโทษ

ไม่มี

โทษทางอาญา

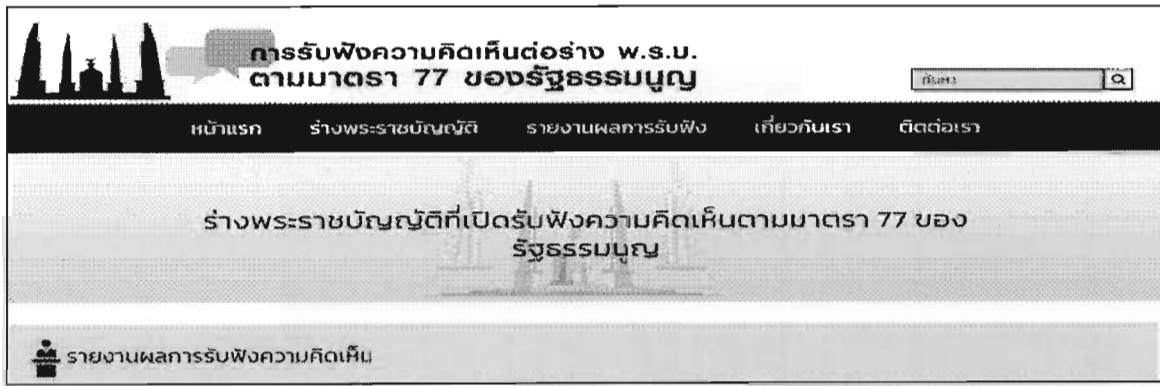
โทษทางปกครอง

โทษปรับเป็นพินัย

โทษอุปรกรณ์

ส่วนที่ 4 การเปิดเผยรายงานผลการรับฟังความคิดเห็นและรายงานผลการวิเคราะห์ผลกระทบอันเกิดจากร่างกฎหมาย

คณะกรรมการขับเคลื่อนการรับฟังความคิดเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากร่างกฎหมายที่เสนอโดยสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรหรือผู้มีสิทธิเลือกตั้งไปสู่ภาคประชาชน ได้เปิดเผยรายงานผลการรับฟังความคิดเห็นและรายงานผลการวิเคราะห์ผลกระทบอันเกิดจากร่างพระราชบัญญัติ ทางเว็บไซต์รัฐสภา www.parliament.go.th แล้วตั้งแต่วันที่.....



คณะกรรมการขับเคลื่อนการรับฟังความคิดเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากร่างกฎหมายที่เสนอโดยสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรหรือผู้มีสิทธิเลือกตั้งไปสู่ภาคประชาชน
สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร

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

(นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร
พรรคเพื่อไทย กับคณะ เป็นผู้เสนอ)



สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร
เลขที่รับ ๓๑๖๐/๒๕๖๗
วันที่ ๒๕ เม.ย.-๒๗
เวลา ๓.๒๕ น.

ที่ นร ๐๕๐๓/๒๗/๕๒

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
ทำเนียบรัฐบาล กทม. ๑๐๓๐๐

๒๔ เมษายน ๒๕๖๗

เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติที่คณะรัฐมนตรีขอรับมาพิจารณาก่อนรับหลักการ (ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ กับคณะ เป็นผู้เสนอ และนางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)

เรียน เลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร

อ้างอิง หนังสือสำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร ด่วนที่สุด ที่ สผ ๐๐๑๔/๒๑๐๐ ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๗

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๙๐๕/๒๔ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๖๗

ตามที่สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎรแจ้งว่า ในคราวประชุมสภาผู้แทนราษฎร ชุดที่ ๒๖ ปีที่ ๑ ครั้งที่ ๑๙ (สมัยสามัญประจำปีครั้งที่สอง) วันพุธที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๗ และครั้งที่ ๒๑ (สมัยสามัญประจำปีครั้งที่สอง) วันพุธที่ ๒๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๗ ที่ประชุมได้พิจารณาร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (ซึ่งนายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ กับคณะ เป็นผู้เสนอ และนางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ รวม ๒ ฉบับ) แล้วเห็นชอบให้คณะรัฐมนตรีรับร่างพระราชบัญญัติ รวม ๒ ฉบับดังกล่าว ไปพิจารณาก่อนรับหลักการ โดยให้รอการพิจารณาไว้ภายในกำหนด ๖๐ วัน ตามข้อบังคับการประชุมสภาผู้แทนราษฎร พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๑๑๘ นั้น

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้เสนอข้อสังเกตและผลการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติ รวม ๒ ฉบับดังกล่าว มาเพื่อดำเนินการ ความละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

คณะรัฐมนตรีได้ประชุมปรึกษาเมื่อวันที่ ๒๓ เมษายน ๒๕๖๗ ลงมติ

๑. รับทราบข้อสังเกตและผลการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติที่คณะรัฐมนตรีขอรับมาพิจารณาก่อนรับหลักการ (ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ซึ่งนายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ กับคณะ เป็นผู้เสนอ และนางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ รวม ๒ ฉบับ) ตามที่สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาเสนอ

๒. ให้ส่งคืนร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.(นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ กับคณะ เป็นผู้เสนอ และนางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ) รวม ๒ ฉบับ ที่คณะรัฐมนตรีขอรับมาพิจารณาก่อนรับหลักการไปยังสภาผู้แทนราษฎรภายในกำหนดเวลา พร้อมแจ้งข้อสังเกตดังกล่าว และความเห็นของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องไปประกอบการพิจารณาของสภาผู้แทนราษฎรต่อไป

๓. ให้กระทรวงมหาดไทยเร่งรัดเสนอร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ต่อคณะรัฐมนตรีพิจารณา ซึ่งมีหลักการเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ในประเด็นต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยอาจรับข้อเสนอแก้ไขในประเด็นต่าง ๆ ตามร่างพระราชบัญญัติทั้ง ๒ ฉบับ ไปพิจารณาและแก้ไขให้สอดคล้องกันด้วย

จึงเรียนมาเพื่อขอได้โปรดดำเนินการต่อไปด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ



(นางณัฐฎ์จารี อนันตศิลป์)

เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

กลุ่มงานบริหารทั่วไป สำนักเลขาธิการ
รับที่ ๕๖๐ / ๕๖๐๓
วันที่ ๒๕ / ๗๕ / ๕๓ เวลา ๑๐.๕๐
ส่งกลุ่มงาน... ๗๕๗.๑... สำนักเลขาธิการ

กลุ่มงานพระราชบัญญัติและนิติ ๑

สำนักงานประชุม

เลขที่รับ ๓๗๒ / ๒๕๖๓
วันที่ ๒๕ / ๗๕ / ๕๓ เวลา ๑๐.๑๐ น.

กลุ่มงานระเบียบวาระ
รับที่ ๒๕๓, ๒๕๖๗
วันที่ ๑ / ๗๕ / ๖๗ เวลา ๐๙.๐๐ น.

กองนิติธรรม

โทร. ๐ ๒๒๘๐ ๙๐๐๐ ต่อ ๑๓๕๒ (สำนักโทร)

โทรสาร ๐ ๒๒๘๐ ๙๐๕๘

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : saraban@soc.go.th

ด่วนที่สุด

ที่ นร ๐๙๐๕/๒๔



สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
๑ ถนนพระอาทิตย์ เขตพระนคร
กรุงเทพฯ ๑๐๒๐๐

๒๖ มีนาคม ๒๕๖๗

เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติที่คณะรัฐมนตรีขอรับมาพิจารณาก่อนรับหลักการ (ร่างพระราชบัญญัติ
การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.)

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

อ้างถึง หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๕๐๓/๔๘๔๓
ลงวันที่ ๑ มีนาคม ๒๕๖๗

ตามหนังสือที่อ้างถึงความว่า ด้วยสำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎรแจ้งว่า
ในคราวประชุมสภาผู้แทนราษฎร ครั้งที่ ๑๙ (สมัยสามัญประจำปีครั้งที่สอง) วันพุธ ที่ ๒๑ กุมภาพันธ์
๒๕๖๗ และครั้งที่ ๒๑ (สมัยสามัญประจำปีครั้งที่สอง) วันพุธ ที่ ๒๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๗ ที่ประชุม
ได้พิจารณาร่างพระราชบัญญัติ รวม ๒ ฉบับ คือ (๑) ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..)
พ.ศ. (นายณัฐพงษ์ เรื่องปัญญาวุฒิ กับคณะ เป็นผู้เสนอ) และ (๒) ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน
(ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ) แล้วเห็นชอบให้
คณะรัฐมนตรีรับร่างพระราชบัญญัติ รวม ๒ ฉบับ ไปพิจารณาก่อนรับหลักการ สำนักเลขาธิการ
คณะรัฐมนตรีจึงส่งร่างพระราชบัญญัติทั้งสองฉบับมายังสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
เพื่อเชิญผู้แทนกระทรวง ทบวง กรม ที่เกี่ยวข้องมาร่วมพิจารณา และแจ้งผลการพิจารณาไปยัง
สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ภายในวันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๖๗ ทั้งนี้ คณะรัฐมนตรีจะต้องแจ้ง
ผลการพิจารณาไปยังสภาผู้แทนราษฎร ภายในวันที่ ๒๗ เมษายน ๒๕๖๗ ความละเอียดทราบแล้ว นั้น

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้พิจารณาร่างพระราชบัญญัติทั้งสองฉบับ
โดยจัดประชุมเพื่อรับฟังความเห็นของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเมื่อวันที่ ๑๒ มีนาคม ๒๕๖๗
ซึ่งมีหน่วยงานเข้าร่วมประชุม ประกอบด้วย กระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) สำนักงบประมาณ
และสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ปรากฏผลการพิจารณาดังนี้

๑. หลักการและสาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติทั้งสองฉบับ

๑.๑ ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นายณัฐพงษ์
เรื่องปัญญาวุฒิ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)

ร่างพระราชบัญญัตินี้ มีสาระสำคัญเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติ
การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เนื่องจากพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ มิได้กำหนดระยะเวลา
ให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการแจ้งหรือมีการเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน
จัดสรรภายหลังที่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินเป็นของผู้ซื้อที่ดินแล้ว ก่อให้เกิดปัญหาและกระทบ

ต่อสิทธิประโยชน์ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร สมควรแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ ในประเด็น ดังต่อไปนี้

(๑) กำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในสามปีนับแต่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน (ร่างมาตรา ๓ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๔ (๑)))

(๒) กำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีสิทธิเข้าชื่อกันเพื่อมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้แจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในหรือพ้นกำหนดระยะเวลาสามปี นับแต่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว (ร่างมาตรา ๔ (เพิ่มมาตรา ๔๔/๑))

๑.๒ ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)

ร่างพระราชบัญญัติฯ มีสาระสำคัญเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เนื่องจากพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ มีปัญหาเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การจัดการและการบำรุงรักษาทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร รวมทั้งยังขาดหน่วยงานและมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้ที่ได้รับความเดือดร้อนเสียหายจากการจัดสรรที่ดิน สมควรแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ ในประเด็น ดังต่อไปนี้

(๑) เพิ่มบทนิยามคำว่า “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” หมายถึง นายกองค้การบริหารส่วนจังหวัด นายเทศมนตรี นายกองค้การบริหารส่วนตำบล ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร นายกเมืองพัทยา ผู้บริหารท้องถิ่น หรือหัวหน้าคณะผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง โดยให้ถือว่าเป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญาด้วย (ร่างมาตรา ๓ (เพิ่มบทนิยามคำว่า “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” ในมาตรา ๔))

(๒) กำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) ในกรณีดังนี้

๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้ หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาตามที่กำหนดดังนี้

ก) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

ข) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรริเริ่มดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเอง เมื่อมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการ

ค) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันหรือภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการขยายให้ ภายหลังจากที่คณะกรรมการได้วินิจฉัยชี้ขาดตามคำร้องของพนักงานเจ้าหน้าที่ เจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรร แล้วว่าผู้จัดสรรที่ดินละเลยต่อหน้าที่ตามมาตรา ๔๓ มิได้บำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป หรือกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจ่ายอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกไป

๒) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือดำเนินการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์

๓) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีมติให้ดำเนินการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ แทนการดำเนินการตาม ๑) และผู้จัดสรรที่ดินไม่คัดค้านภายในสิบห้าวัน นับจากได้รับแจ้งมติดังกล่าว กรณีผู้จัดสรรที่ดินคัดค้านให้คณะกรรมการชี้ขาด

๔) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการที่ได้แสดงเจตนามาตั้งแต่ต้น ตั้งแต่ในชั้นการทำสัญญาจะซื้อจะขายว่าประสงค์จะอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ ในกรณีนี้ให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการให้เป็นไปตามความประสงค์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต่อไป

กรณีตาม ๒) ๓) และ ๔) นั้น ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามหน้าที่ดังที่กำหนดในมาตรา ๔๓ ก่อนการอุทิศทรัพย์สินนั้นให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ หากภายหลังการอุทิศทรัพย์สินดังกล่าว ปรากฏว่าผู้จัดสรรที่ดินยังมิได้ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องครบถ้วน ให้หน่วยงานผู้รับโอน พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น สั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการให้ถูกต้องครบถ้วนโดยเร็ว หรือหน่วยงานผู้มีหน้าที่ดูแล พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น จะดำเนินการจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคนั้นเองโดยคิดค่าใช้จ่ายจากผู้จัดสรรที่ดินก็ได้

การดำเนินการตามวรรคหนึ่งและวรรคสองให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด โดยต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งในระหว่างการดำเนินการด้วย

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตาม ๑) แล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มา ให้ถือว่าสูญหาย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนเพื่อดำเนินการดังกล่าวต่อไป (ร่างมาตรา ๔ (แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา ๔๔))

(๓) กำหนดหลักเกณฑ์การดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีปรากฏว่าคะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการ เนื่องจากเหตุที่ไม่สามารถติดต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายอื่น ๆ ได้ หรือเหตุอื่นที่สมควร และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรประสงค์จะให้ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป ให้ตัวแทนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยื่นคำขอต่อคณะกรรมการ เพื่อพิจารณา มีมติให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถประชุมเพื่อลงมติให้ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้อีกครั้งหนึ่ง ถ้าคณะกรรมการมีมติเห็นชอบให้คณะกรรมการออกประกาศเพื่อแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในหมู่บ้านทราบ โดยให้มีผลเมื่อพ้นระยะเวลาที่กำหนดไว้ในประกาศนั้น เมื่อพ้นระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในประกาศแล้ว ให้ตัวแทนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดให้มีการประชุมเพื่อมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอีกครั้งหนึ่ง แต่ในการลงคะแนนเสียงในครั้งนี้ ให้คำนวณมติที่ประชุมจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่เข้าร่วมประชุมหรือส่งตัวแทนเข้าร่วมประชุมเท่านั้น (ร่างมาตรา ๕ (เพิ่มมาตรา ๔๕/๑))

(๔) กำหนดอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรร รวมถึงอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการ เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมิให้ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้ง ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้ (ร่างมาตรา ๖ (เพิ่มมาตรา ๕๓/๑))

(๕) กำหนดอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการเพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมิให้ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้ง ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้ โดยคณะกรรมการอาจมีมติให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและกำหนดให้มีการจัดตั้งกองทุนเป็นการชั่วคราว เพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าว โดยเรียกเก็บเงินเข้ากองทุนจากผู้จัดสรรที่ดินและธนาคารหรือสถาบันการเงินซึ่งได้ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๓ ภายในวงเงินตามสัญญาค้ำประกัน (ร่างมาตรา ๖ (เพิ่มมาตรา ๕๓/๒))

(๖) กำหนดให้นำหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน การอุทธรณ์ทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ และมาตรการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ด้วยโดยอนุโลม (ร่างมาตรา ๗)

๒. ความเห็นของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

ผู้แทนหน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้พิจารณาร่างพระราชบัญญัติทั้งสองฉบับแล้ว ได้แสดงความคิดเห็นโดยสรุป ดังต่อไปนี้

๒.๑ กระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน)

๒.๑.๑ ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ กับคณะ เป็นผู้เสนอ) เห็นด้วยในหลักการของร่างพระราชบัญญัติดังกล่าว โดยมีความเห็นเพิ่มเติมสรุปได้ดังนี้

(๑) กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่า ร้อยละห้าสิบสามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อรับโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาได้ (ร่างมาตรา ๓ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๔ (๑) และร่างมาตรา ๔

(เพิ่มมาตรา ๔๔/๑) นั้น สอดคล้องกับผลการรับฟังความคิดเห็นและการประเมินผลสัมฤทธิ์ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ โดยกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) ได้ยกเว้นพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ซึ่งมีหลักการประการหนึ่งเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๔ ด้วยเช่นกัน และมีสาระสำคัญเป็นการกำหนดให้ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินละทิ้งโครงการหรือไม่สามารถดำเนินโครงการต่อไปได้ เช่น ล้มละลาย หรือไม่จัดการและดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดสามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เอง และไม่ตัดสิทธิผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือคณะกรรมการในอันที่จะฟ้องผู้จัดสรรที่ดินต่อไป ทั้งนี้ ร่างพระราชบัญญัติดังกล่าวอยู่ระหว่างการเสนอรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเพื่อพิจารณาอนุมัติหลักการ

(๒) กรณีการกำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในสามปีนับแต่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน (ร่างมาตรา ๓ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๔ (๑)) นั้น กระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) พิจารณาแล้วไม่ขัดข้องกับการกำหนดระยะเวลาดังกล่าว โดยเห็นว่าเป็นระยะเวลาเร่งรัดการดำเนินการ และไม่มีประเด็นปัญหาในการปฏิบัติเนื่องจากการดำเนินการตามมาตรา ๔๔ (๑) ที่เสนอให้แก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวต้องเป็นกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) ครบตามกำหนดระยะเวลาแล้ว

๒.๑.๒ ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ) ไม่เห็นด้วยในหลักการของร่างพระราชบัญญัติดังกล่าว เนื่องจากเห็นว่าพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้กำหนดกระบวนการและขั้นตอนเกี่ยวกับการจัดให้มีสาธารณูปโภค การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และการพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค รวมทั้งการดำเนินการกรณีไม่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้อย่างเป็นระบบแล้ว โดยมีความเห็นเพิ่มเติมในแต่ละประเด็นสรุปได้ดังนี้

(๑) กรณีเพิ่มบทนิยามคำว่า “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” (ร่างมาตรา ๓ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔)) และกรณีการกำหนดหน้าที่และอำนาจของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรร (ร่างมาตรา ๖ (เพิ่มมาตรา ๕๓/๑ และมาตรา ๕๓/๒)) นั้น กระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) พิจารณาแล้วไม่เห็นด้วยกับการแก้ไขเพิ่มเติมในกรณีดังกล่าว เนื่องจากมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ กำหนดให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด ได้แก่ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด โดยในคณะกรรมการดังกล่าวประกอบด้วยผู้แทนจากผู้บริหารองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นกรรมการร่วมอยู่ด้วย รวมทั้งมาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดินฯ ได้กำหนดหน้าที่และอำนาจของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด เพื่อทำหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินภายในจังหวัดให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ ดังนั้น การกำหนดให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีหน้าที่และอำนาจในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามร่างที่นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ จึงเป็นการซ้ำซ้อนกับกลไกของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดซึ่งได้กำหนดไว้ตามกฎหมายปัจจุบัน อีกทั้งยังอาจจะไม่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ เนื่องจากที่ดินจัดสรรและสาธารณูปโภค

และบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรรเป็นทรัพย์สินซึ่งกรรมสิทธิ์เป็นของเอกชน กรณีจึงไม่อยู่ในหน้าที่และอำนาจของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

(๒) กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค (ร่างมาตรา ๔ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๔)) นั้น กระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) พิจารณาแล้วไม่เห็นด้วยกับการกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการอาจดำเนินการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน เนื่องจากจะมีผลเป็นการรบกวนและกระทบต่อสิทธิในการใช้สาธารณูปโภคในที่ดินจัดสรรของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ซึ่งตามวัตถุประสงค์ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะก็เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ใช้ประโยชน์ร่วมกันตามสัญญาหรือแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตแล้วเท่านั้น รวมทั้งสาธารณูปโภคที่จัดให้มีขึ้นย่อมตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และเมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วจึงให้รับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปเพื่อการบริหารจัดการและการบำรุงรักษาต่อไป นอกจากนี้ กรณีที่กำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการได้แสดงเจตนามาตั้งแต่ในชั้นการทำสัญญาจะซื้อจะขายว่าประสงค์จะอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ นั้น อาจมีประเด็นปัญหาและข้อโต้แย้งในทางปฏิบัติเกี่ยวกับสัดส่วนและจำนวนแปลงในการถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินจัดสรรของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรซึ่งอาจมีค่าใช้จ่ายมากแต่มีสัดส่วนและจำนวนการถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวนมากอีกด้วย ประกอบกับการกำหนดบทบัญญัติเพื่อบังคับการตามกฎหมายโดยให้เอกชนต้องยินยอมสละกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของตนเพื่อให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ย่อมขัดต่อหลักกรรมสิทธิ์ จึงสมควรต้องพิจารณาด้วยความรอบคอบและวิเคราะห์ผลกระทบอย่างรอบด้าน

(๓) กรณีการกำหนดหลักเกณฑ์การดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หากปรากฏว่าคะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการ เนื่องจากเหตุที่ไม่สามารถติดต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายอื่น ๆ ได้ หรือเหตุอื่นที่สมควร สามารถจัดประชุมได้อีกครั้งหนึ่ง เพื่อลงมติให้ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไปได้ (ร่างมาตรา ๕ (เพิ่มมาตรา ๔๕/๑)) นั้น กระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) พิจารณาแล้วไม่เห็นด้วยกับหลักการของบทบัญญัติดังกล่าว โดยเห็นว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละรายมีสิทธิเท่าเทียมกัน ดังนั้น การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจึงควรมาจากการตัดสินใจของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรส่วนใหญ่ และในทางปฏิบัติหากมีผู้มาประชุมไม่เพียงพอก็สามารถจัดการประชุมใหม่ได้

๒.๒ สำนักงบประมาณได้พิจารณาร่างพระราชบัญญัติทั้งสองฉบับแล้ว เห็นว่าไม่มีประเด็นปัญหาเกี่ยวกับงบประมาณแผ่นดิน จึงไม่มีข้อสังเกตเพิ่มเติม และไม่มีข้อขัดข้องในหลักการหากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้พิจารณารายละเอียดโดยรอบคอบและได้รับฟังความคิดเห็นจากผู้ที่เกี่ยวข้องครบถ้วนแล้ว

๒.๓ สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เห็นด้วยในหลักการของร่างพระราชบัญญัติทั้งสองฉบับดังกล่าว โดยสอดคล้องกับแผนพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่สิบสาม พ.ศ. ๒๕๖๖ - ๒๕๗๐ หมวดหมายที่ ๘ ไทยมีพื้นที่และเมืองอัจฉริยะที่น่าอยู่ ปลอดภัย เด็ดขาดได้อย่างยั่งยืน ซึ่งมีเป้าหมายให้มีการใช้ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีความเห็นเพิ่มเติมสรุปได้ว่า

(๑) เห็นด้วยกับหลักการซึ่งกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เอง ทั้งนี้ อาจไม่จำเป็นต้องรอให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะตามแผนงาน โครงการที่ได้รับอนุญาต หรืออาจกำหนดระยะเวลาไว้ให้ชัดเจนว่าผู้จัดสรรที่ดินต้องแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในกำหนดเวลาใด เพื่อมิให้มีปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและการละทิ้งโครงการ ไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะดังที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน ซึ่งในประเด็นนี้ผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) ชี้แจงเพิ่มเติมว่าการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีความมุ่งหมายเพื่อรับโอนสาธารณูปโภคไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาเพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ดังนั้น จึงไม่สมควรให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก่อนที่ผู้จัดสรรที่ดินจะได้จัดให้มีสาธารณูปโภคจนเสร็จสิ้นตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต และทำให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๓ ซึ่งปัจจุบันตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มิได้กำหนดไว้เป็นการแน่นอนให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีสาธารณูปโภคเสร็จสิ้นภายในกำหนดเวลาใด โดยให้เป็นไปตามแผนงาน โครงการ และระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินได้ยื่นขออนุญาตไว้ตามมาตรา ๒๓ (๕) ซึ่งอาจมีรายละเอียดที่แตกต่างกันได้ตามขนาดของโครงการ ศักยภาพของผู้จัดสรรที่ดิน หรือโดยเหตุผลอื่น

(๒) เห็นด้วยกับความเห็นของผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) ว่า โดยที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้กำหนดกลไกของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดไว้แล้ว โดยมีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำกับดูแลการจัดสรรที่ดินโดยทั่วไป ดังนั้น การเพิ่มเติมให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีหน้าที่และอำนาจเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรรอีกตามร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ...) พ.ศ. (นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ) จึงอาจซ้ำซ้อนกับกลไกของคณะกรรมการดังกล่าว

๓. ความเห็นของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณาร่างพระราชบัญญัติทั้งสองฉบับ ประกอบกับความเห็นของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องแล้ว มีข้อพิจารณา ดังนี้

๓.๑ ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ...) พ.ศ. (นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ กับคณะ เป็นผู้เสนอ) มีสาระสำคัญเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน โดยกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่แจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในสามปี นับแต่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว (ร่างมาตรา ๓ แก้ไขเพิ่มเติมร่างมาตรา ๔๔ (๑)) และกำหนดให้กรณีผู้จัดสรรที่ดินไม่แจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในหรือพ้นกำหนดระยะเวลาสามปี ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีสิทธิเข้าซื้อกันเพื่อมีมติให้จัดตั้งและแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้ (ร่างมาตรา ๔ (เพิ่มมาตรา ๔๕/๑)) เห็นว่ากรณีหลักการที่เสนอแก้ไขทั้งสองกรณีดังกล่าว ในกรณีแรกเป็นการกำหนดระยะเวลาเร่งรัดให้ผู้จัดสรรที่ดินได้เร่งดำเนินการแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในระยะเวลาสามปี นับแต่ที่ได้มีการจดทะเบียนโอนที่ดินแปลงย่อยแล้วไม่น้อยกว่า

ร้อยละห้าสิบตามแผนผังโครงการ (แม้ตามร่างจะใช้ถ้อยคำว่า “โอนทรัพย์สินดังกล่าว” ซึ่งหมายถึง สาธารณูปโภค แต่หากพิจารณาหลักการในเรื่องนี้ย่อมเข้าใจได้ว่าหมายถึงการโอนที่ดินแปลงย่อย ตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน) เห็นว่า การกำหนดระยะเวลาเร่งรัดดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อ ระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ เนื่องจากร่างที่เสนอแก้ไขมิได้แก้ไขความในตอนต้นของมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติ เดียวกัน ซึ่งกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ภายหลังจากครบกำหนด ระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) แล้ว ประกอบกับ ผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) ก็ไม่มีข้อขัดข้องกับกรณีการแก้ไขมาตรา ๔๔ (๑) โดยกำหนด ระยะเวลาเร่งรัดการดำเนินการดังกล่าวและยังสอดคล้องกับร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ที่กระทรวงมหาดไทยยกกร่างขึ้น เพียงแต่ร่างฯ ที่กระทรวงมหาดไทย ยกกร่างนั้นมิได้กำหนดระยะเวลาเร่งรัดให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่แจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

สำหรับในกรณีที่สองเป็นการกำหนดให้ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่แจ้ง หรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในหรือพ้นกำหนด ระยะเวลาสามปี ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ มีสิทธิเข้าชื่อกันเพื่อมีมติให้จัดตั้งและแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน จัดสรรต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้ เห็นว่า กรณีดังกล่าวเป็นการแก้ไขปัญหาในกรณีผู้จัดสรร ที่ดินละทิ้งหน้าที่ไม่ดำเนินการแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน จัดสรรภายในกำหนดระยะเวลาสามปีข้างต้น จึงเปิดโอกาสให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง ของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีสิทธิเข้าชื่อกันเพื่อมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ และในกรณีนี้สอดคล้องกับประเด็นการเสนอแก้ไขมาตรา ๔๔ ตามร่างฯ ที่กระทรวงมหาดไทยยกกร่างขึ้น ซึ่งเป็นการกำหนดให้ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินละทิ้งโครงการหรือไม่สามารถดำเนินโครงการต่อไปได้ เช่น ล้มละลาย หรือไม่จัดการและดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง ของจำนวนแปลงย่อยที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดสามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เอง และไม่ตัดสิทธิ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือคณะกรรมการในอันที่จะฟ้องผู้จัดสรรที่ดินต่อไป

๓.๒ ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ และคณะ เป็นผู้เสนอ) มีสาระสำคัญเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่ การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดินเช่นเดียวกับร่างฯ ที่นายณัฐพงษ์ฯ กับคณะ เป็นผู้เสนอ แต่มีความแตกต่างกันในรายละเอียดในประเด็นที่แก้ไข และแก้ไขเพิ่มเติมในประเด็นอื่นที่เกี่ยวข้อง กับหน้าที่และอำนาจของเจ้าพนักงานท้องถิ่นในการดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการ สาธารณะในที่ดินจัดสรรด้วย ดังนี้

(๑) กรณีเพิ่มบทนิยามคำว่า “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” (ร่างมาตรา ๓ (แก้ไข เพิ่มเติมมาตรา ๔)) และกรณีการกำหนดหน้าที่และอำนาจของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเกี่ยวกับการ บำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรร (ร่างมาตรา ๖ (เพิ่มมาตรา ๕๓/๑ และมาตรา ๕๓/๒)) นั้น เห็นว่า การกำหนดให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีหน้าที่และอำนาจ ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะจะเป็นการซ้ำซ้อนกับหน้าที่และอำนาจ ของคณะกรรมการซึ่งได้แก่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการ จัดสรรที่ดินจังหวัด ในการกำกับดูแลการจัดสรรที่ดินภายในจังหวัด รวมทั้งการกำหนดให้เจ้าพนักงาน

ท้องถิ่นมีหน้าที่และอำนาจดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ในกรณีที่ยังไม่มีกรโอนสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์แล้วอาจเป็นการรบกวนกรรมสิทธิ์ในที่ดินจัดสรรนั้นได้ รวมทั้งกรณีนี้ผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) พิจารณาแล้วไม่เห็นด้วยกับการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าว เนื่องจากองค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด และการกำหนดให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีหน้าที่และอำนาจในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะจะเป็นการซ้ำซ้อนกับกลไกของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดด้วยเช่นกัน

(๒) กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค (ร่างมาตรา ๔ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๔)) นั้น เห็นว่า ร่างฯ ที่นางสาวธีรรัตน์ กัณฑ์ เป็นผู้เสนอ เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๔ ทั้งมาตรา ซึ่งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าว อาจไม่สอดคล้องกับกระบวนการและลำดับขั้นตอนในการกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค และยังเป็นการกำหนดสิทธิของผู้จัดสรรที่ดิน ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ที่สามารถดำเนินการเพื่อให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้โดยมิได้จัดลำดับการดำเนินการไว้ รวมทั้งในกรณีนี้ผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) พิจารณาแล้วไม่เห็นด้วยกับการกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ อาจดำเนินการอุทธรณ์พิสัยสินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน เนื่องจากจะมีผลเป็นการรบกวนและกระทบต่อสิทธิในการใช้สาธารณูปโภคในที่ดินจัดสรรของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร รวมทั้งสาธารณูปโภคที่จัดให้มีขึ้นย่อมตกอยู่ในภาวะจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และเมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วจึงให้รับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปเพื่อการบริหารจัดการและการบำรุงรักษาต่อไป นอกจากนี้ กรณีที่กำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการได้แสดงเจตนามาตั้งแต่ในชั้นการทำสัญญา จะซื้อจะขายว่าประสงค์จะอุทธรณ์พิสัยสินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ นั้น อาจมีประเด็นปัญหาและข้อโต้แย้งในทางปฏิบัติเกี่ยวกับสัดส่วนและจำนวนแปลงในการถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินจัดสรรของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรซึ่งอาจมีค่าใช้จ่ายสูงมาก แต่มีสัดส่วนและจำนวนการถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวนมากอีกด้วย

(๓) กรณีการกำหนดหลักเกณฑ์การดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หากปรากฏว่าคะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการ เนื่องจากเหตุที่ไม่สามารถติดต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายอื่น ๆ ได้ หรือเหตุอื่นที่สมควร สามารถจัดประชุมได้อีกครั้งหนึ่ง เพื่อลงมติให้ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไปได้ (ร่างมาตรา ๕ (เพิ่มมาตรา ๔๕/๑)) นั้น เห็นว่า กรณีดังกล่าว อาจไม่จำเป็นต้องกำหนดไว้เนื่องจากในทางปฏิบัติหากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่อาจลงมติให้ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ย่อมสามารถจัดการประชุมเพื่อให้มีการลงมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใหม่ได้ ประกอบกับผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) ไม่เห็นด้วยกับการเพิ่มบทบัญญัติดังกล่าว โดยเห็นว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละรายมีสิทธิเท่าเทียมกัน ดังนั้น การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจึงควรมาจากการตัดสินใจของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรส่วนใหญ่

๓.๓ สำนักงานฯ พิจารณาแล้ว เห็นว่า ร่างพระราชบัญญัติทั้งสองฉบับต่างก็มีหลักการที่จะแก้ไขปัญหาการที่ผู้จัดสรรที่ดินละทิ้งหน้าที่ไม่ดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในที่ดินจัดสรรในทำนองเดียวกัน แต่อาจจะแตกต่างกันในรายละเอียดที่ประสงค์จะแก้ไข อย่างไรก็ตาม จากการชี้แจงของผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) แจ้งว่า กระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) ได้ดำเนินการรับฟังความคิดเห็นและได้มีการประเมินผลสัมฤทธิ์พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ โดยได้ยกร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ซึ่งมีประเด็นการแก้ไขตามหลักการของร่างฯ ที่นายณัฐพงษ์ฯ กับคณะ เป็นผู้เสนอ ด้วยเช่นกัน รวมทั้งประเด็นอื่นที่ได้เสนอแก้ไขให้สอดคล้องกับการประเมินผลสัมฤทธิ์พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ ดังนั้น เพื่อให้การแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ มีความครบถ้วนและสอดคล้องกับนโยบายของรัฐบาลในชั้นนี้ คณะรัฐมนตรีจึงยังไม่ควรมีมติรับหลักการร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นายณัฐพงษ์ฯ เรื่องปัญญาวุฒิ กับคณะ เป็นผู้เสนอ) และร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ) และเห็นควรมอบหมายให้กระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) เร่งผลักดันร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ของกระทรวงมหาดไทย ซึ่งมีหลักการเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ในประเด็นต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยอาจรับข้อเสนอแก้ไขในประเด็นต่าง ๆ ตามร่างพระราชบัญญัติทั้งสองฉบับไปพิจารณาและแก้ไขให้สอดคล้องกันด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายปรกรณ์ นิลประพันธ์)

เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

กองกฎหมายการพาณิชย์และอุตสาหกรรม

ฝ่ายกฎหมายการค้าและอุตสาหกรรม

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๐๒๐๖ - ๙ ต่อ ๑๑๔๓ (นายธิตีฯ)

โทรสาร ๐ ๒๒๒๖ ๖๒๐๑

www.ocs.go.th

www.lawreform.go.th

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ saraban@ocs.go.th

สีพนาจุตอง

นิติกร

(นางสาวณิชาภัทร เป็ลสอนทอง)

นิติกรปฏิบัติการ กองนิติกรรม

(สำเนา)

เลขรับ ๗๘/๒๕๖๖ วันที่ ๒๓ พ.ย. ๒๕๖๖

สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร

สภาผู้แทนราษฎร

ถนนสามเสน เขตดุสิต กทม. ๑๐๓๐๐

๒๓ พฤศจิกายน ๒๕๖๖

เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

กราบเรียน ประธานสภาผู้แทนราษฎร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ร่างพระราชบัญญัติฯ และเอกสารประกอบในเรื่องนี้

ข้าพเจ้ากับคณะ ขอเสนอร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. พร้อมด้วยบันทึกหลักการและเหตุผลและบันทึกวิเคราะห์สรุปสาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติ ประกอบกับเอกสารการดำเนินการตามมาตรา ๗๗ วรรคสอง ของรัฐธรรมนูญ (ถ้ามี) มาเพื่อได้โปรดนำเสนอสภาผู้แทนราษฎรพิจารณา และหากสภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้วก็ขอได้โปรดนำเสนอวุฒิสภาพิจารณาตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างยิ่ง

(ลงชื่อ) ชีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ ผู้เสนอ

(นางสาวชีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์)

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคเพื่อไทย

(ลงชื่อ) ดนุพร ปุณณกันต์ ผู้เสนอ (ลงชื่อ) สุธาร์ตน์ พิทักษ์พรพัลลภ ผู้เสนอ

(นายดนุพร ปุณณกันต์)

(นางสาวสุธาร์ตน์ พิทักษ์พรพัลลภ)

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคเพื่อไทย

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคเพื่อไทย

(ลงชื่อ) ประภาพร ทองปากน้ำ ผู้เสนอ (ลงชื่อ) วรวงศ์ วรรณปัญญา ผู้เสนอ

(นางสาวประภาพร ทองปากน้ำ)

(นายวรวงศ์ วรรณปัญญา)

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคเพื่อไทย

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคเพื่อไทย

(ลงชื่อ) จิรัชยา สัพโส ผู้เสนอ (ลงชื่อ) เทียบจุฑา ขาวขำ ผู้เสนอ

(นางสาวจิรัชยา สัพโส)

(นางเทียบจุฑา ขาวขำ)

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคเพื่อไทย

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคเพื่อไทย

(ลงชื่อ) ศรีโสภา โกฎคำลือ ผู้เสนอ (ลงชื่อ) ภาณุ พรวัฒนา ผู้เสนอ

(นางสาวศรีโสภา โกฎคำลือ)

(นายภาณุ พรวัฒนา)

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคเพื่อไทย

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคเพื่อไทย

(ลงชื่อ) กิตติศักดิ์ คณาสวัสดิ์ ผู้เสนอ (ลงชื่อ) พรเทพ พุนศรีธนากุล ผู้เสนอ

(นายกิตติศักดิ์ คณาสวัสดิ์)

(นายพรเทพ พุนศรีธนากุล)

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคเพื่อไทย

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคเพื่อไทย

(โปรดพลิก)

- | | | | |
|---|---------|---|---------|
| (ลงชื่อ) ไชยวัฒนา ติณรัตน์
(นายไชยวัฒนา ติณรัตน์)
สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคเพื่อไทย | ผู้เสนอ | (ลงชื่อ) วิภาณี ภูคำวงศ์
(นางสาววิภาณี ภูคำวงศ์)
สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคเพื่อไทย | ผู้เสนอ |
| (ลงชื่อ) สุรพจน์ เตาะเจริญสุข
(นายสุรพจน์ เตาะเจริญสุข)
สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคเพื่อไทย | ผู้เสนอ | (ลงชื่อ) นรเสฏฐ์ ศิริโรจนกุล
(นายนรเสฏฐ์ ศิริโรจนกุล)
สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคเพื่อไทย | ผู้เสนอ |
| (ลงชื่อ) สิงหนณ ดีนาง
(นายสิงหนณ ดีนาง)
สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคเพื่อไทย | ผู้เสนอ | (ลงชื่อ) ทรงศักดิ์ ส่งเสริมอุดมชัย
(นายทรงศักดิ์ ส่งเสริมอุดมชัย)
สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคเพื่อไทย | ผู้เสนอ |
| (ลงชื่อ) ครุमानิตย์ สังข์พุ่ม
(นายครุमानิตย์ สังข์พุ่ม)
สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคเพื่อไทย | ผู้เสนอ | (ลงชื่อ) เอกธนะ อินทร์รอด
(นายเอกธนะ อินทร์รอด)
สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคเพื่อไทย | ผู้เสนอ |
| (ลงชื่อ) อนันต์ ปรีดาสุทธิจิตต์
(นายอนันต์ ปรีดาสุทธิจิตต์)
สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคเพื่อไทย | ผู้เสนอ | (ลงชื่อ) ณ์ฐพงษ์ สุปรียศิลป์
(นายณ์ฐพงษ์ สุปรียศิลป์)
สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคเพื่อไทย | ผู้เสนอ |

สำเนาถูกต้อง



(นายสมิทธิชัย จันทร์เพ็ญ)
ผู้บังคับบัญชาในกลุ่มงานระเบียบวาระ
สำนักงานการประชุม

นางสาวอรพินท์ เขวงศักดิ์/เจ้าของเรื่อง
กลุ่มงานพระราชบัญญัติและญัตติ ๑
นางสาวยุพาภรณ์ สอนสุด/พิมพ์
นางสาวสุรีฉาย แสงทอง/ทาน
นายนรวิทย์ วิเศษศิริ/ตรวจ

บันทึกหลักการและเหตุผล
ประกอบร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..)

พ.ศ.

หลักการ

แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ดังต่อไปนี้

(๑) เพิ่มบทนิยามคำว่า “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔)

(๒) กำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และการให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน (แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา ๔๔)

(๓) กำหนดหลักเกณฑ์การดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีปรากฏว่า คะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการ (เพิ่มมาตรา ๔๕/๑)

(๔) กำหนดอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรร (เพิ่มมาตรา ๕๓/๑)

(๕) กำหนดอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการเพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร มิให้ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้ง ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้ (เพิ่มมาตรา ๕๓/๒)

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

เหตุผล

โดยที่การจัดสรรที่ดินในปัจจุบัน ยังมีปัญหาเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การจัดการและการบำรุงรักษาทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ตลอดจนยังขาดหน่วยงานและมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้ที่ได้รับความเดือดร้อนเสียหาย จากการจัดสรรที่ดินอย่างเหมาะสม จึงสมควรกำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และการให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน กำหนดอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการ

สาธารณสุขในที่ดินจัดสรร รวมถึงอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อ
ที่ดินจัดสรรมิให้ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้ง ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค
จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

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

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน
พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล
ซึ่งมาตรา ๒๖ ประกอบกับมาตรา ๔๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดย
อาศัย อำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

เหตุผลและความจำเป็นในการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคลตามพระราชบัญญัตินี้
เพื่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน ซึ่งการตราพระราชบัญญัตินี้สอดคล้องกับเงื่อนไข
ที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๒๖ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยแล้ว

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..)
พ.ศ.” มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหกสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจา
นุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้เพิ่มบทนิยามคำว่า “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” ระหว่างบทนิยามคำว่า
“พนักงาน เจ้าหน้าที่” และ “รัฐมนตรี” ในมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓
ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘

“ “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” หมายความว่า

- (๑) นายกองค้การบริหารส่วนจังหวัด สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด
- (๒) นายกเทศมนตรี สำหรับในเขตเทศบาล
- (๓) นายกองค้การบริหารส่วนตำบล สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล
- (๔) ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร สำหรับในเขตกรุงเทพมหานคร
- (๕) นายกเมืองพัทยา สำหรับในเขตเมืองพัทยา

(๖) ผู้บริหารท้องถิ่นหรือหัวหน้าคณะผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่น ที่มีกฎหมายจัดตั้ง สำหรับในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น”

มาตรา ๔ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๔๔ ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา ๔๓ เมื่อได้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา ตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(ก) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

(ข) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรริเริ่มดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเอง ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการแล้ว

(ค) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันหรือภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการขยายให้ ทั้งนี้ ภายหลังจากที่คณะกรรมการได้วินิจฉัยชี้ขาดตามคำร้องของพนักงานเจ้าหน้าที่ เจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือผู้ซื้อที่ดิน จัดสรรแล้วว่าผู้จัดสรรที่ดินละเลยต่อหน้าที่ดังที่กำหนดในมาตรา ๔๓ มิได้บำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าว ให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป หรือกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไป หรือเสื่อมความสะดวกไป

(๒) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน

(๓) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ มีมติให้ดำเนินการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน แทนการดำเนินการ ตาม (๑) และผู้จัดสรรที่ดินไม่คัดค้านภายในสิบห้าวัน นับจากได้รับแจ้งมติดังกล่าว กรณีผู้จัดสรรที่ดินคัดค้านให้คณะกรรมการชี้ขาด

(๔) หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการที่ได้แสดงเจตนามาตั้งแต่ต้น ตั้งแต่ในชั้นการทำสัญญาจะซื้อจะขาย ว่าประสงค์จะอุทิศทรัพย์สิน ให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน ในกรณีนี้ให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการให้เป็นไปตามความประสงค์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต่อไป

กรณีตาม (๒) (๓) และ (๔) นั้น ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

ตามหน้าที่ดังที่กำหนดในมาตรา ๔๓ ก่อนการอุทธรณ์คดีนั้นให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ ซึ่งประชาชน โดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน หากภายหลังการอุทธรณ์คดีดังกล่าว ปรากฏว่า ผู้จัดสรรที่ดินยังมิได้ปฏิบัติ หน้าที่ ให้ถูกต้องครบถ้วน ให้หน่วยงานผู้รับโอน พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น สั่งให้ผู้ จัดสรรที่ดิน ดำเนินการให้ถูกต้องครบถ้วนโดยเร็ว หรือหน่วยงานผู้มีหน้าที่ดูแล พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือ เจ้าพนักงานท้องถิ่น จะดำเนินการจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคนั้นเองโดยคิดค่าใช้จ่ายจากผู้ จัดสรรที่ดินก็ได้

การดำเนินการตามความในวรรคหนึ่งและวรรคสองให้เป็นไปตามระเบียบที่ คณะกรรมการ จัดสรรที่ดินกลางกำหนด โดยต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่า บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ส่วนหนึ่งในระหว่างการดำเนินการด้วย

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติ บุคคลหมู่บ้านจัดสรรตาม (๑) แล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากไม่ได้โฉนดที่ดิน หรือหนังสือ รับรองการทำประโยชน์มาให้ถือว่าสูญหาย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนเพื่อ ดำเนินการดังกล่าว ต่อไป”

มาตรา ๕ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๔๕/๑ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

“มาตรา ๔๕/๑ ในการลงคะแนนเสียงตามมาตรา ๔๕ นั้น หากปรากฏว่าได้คะแนนเสียง ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อย ตามแผนผังและโครงการ ทั้งนี้ เนื่องจากเหตุที่ไม่สามารถติดต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายอื่น ๆ ได้ หรือเหตุอื่น ที่สมควร และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดังกล่าวยังคงมีความประสงค์จะให้ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน จัดสรร ต่อไป ให้ตัวแทนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยื่นคำขอต่อคณะกรรมการ เพื่อพิจารณามิมติให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร สามารถ ประชุมเพื่อลงมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้อีกครั้งหนึ่ง ถ้าคณะกรรมการมีมติเห็นชอบ ให้คณะกรรมการ ออกประกาศเพื่อแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในหมู่บ้านทราบ โดยให้มีผลเมื่อพ้นระยะเวลา ที่กำหนดไว้ในประกาศ นั้น เมื่อพ้นระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในประกาศแล้ว ให้ตัวแทนผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จัดให้มีการประชุมจัดประชุม เพื่อมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอีกครั้งหนึ่ง แต่ในการลงคะแนน เสียงในครั้งนี้ ให้คำนวณมติที่ประชุม จากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่เข้าร่วมประชุมหรือส่งตัวแทนเข้าร่วมประชุม เท่านั้น”

มาตรา ๖ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๕๓/๑ และมาตรา ๕๓/๒ แห่งพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

“มาตรา ๕๓/๑ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีหน้าที่และอำนาจเกี่ยวกับการบำรุงรักษา สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรร ดังนี้

(๑) ตรวจสอบและควบคุมให้ผู้จัดสรรที่ดินบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

(๒) รับข้อร้องเรียนจากผู้ซื้อที่ดินหรือผู้ที่ได้รับความเดือดร้อนเสียหายกรณีผู้จัดสรรที่ดิน หรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ดำเนินการการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

(๓) ยื่นคำร้องไปยังคณะกรรมการเพื่อให้วินิจฉัยชี้ขาด กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินมิได้ บำรุงรักษา สาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป หรือกระทำการใดอันเป็นเหตุ ให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกไป

(๔) สั่งการให้ผู้จัดสรรที่ดินหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือผู้ ครอบครอง ที่ดินจัดสรรระงับการกระทำที่เป็นการฝ่าฝืน หรือให้แก้ไขปรับปรุง หรือให้ปฏิบัติให้ถูกต้อง ตามกฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ หรือคำสั่งที่เกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและ บริการสาธารณะ

(๕) เข้าไปในที่ดินจัดสรรเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ ในการปฏิบัติการตาม พระราชบัญญัตินี้ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา

มาตรา ๕๓/๒ เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมิให้ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดิน ละเลยหรือทอดทิ้ง ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้ ในระหว่างการ จัดตั้ง นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือในระหว่างการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่ดินสาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชน โดยทั่วไป ใช้สอยร่วมกัน คณะกรรมการอาจมีมติให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษา สาธารณูปโภคและกำหนดให้มีการจัดตั้งกองทุนเป็นการชั่วคราว เพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าว โดยเรียกเก็บเงินเข้ากองทุนจากผู้จัดสรรที่ดินและธนาคารหรือสถาบันการเงินซึ่งได้ทำสัญญาค้ำประกัน การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา ๔๓ ภายในวงเงินตามสัญญาค้ำประกัน

การดำเนินการตามความในวรรคหนึ่งให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน กลางกำหนด”

มาตรา ๗ ให้นำมาตรา ๔๔ มาตรา ๔๕/๑ และมาตรา ๕๓/๒ แห่งพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตาม ประกาศของ คณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ด้วยโดยอนุโลม

มาตรา ๘ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

.....

.....

บันทึกวิเคราะห์สรุปสาระสำคัญ
ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..)
พ.ศ.

๑. เหตุผลและความจำเป็นในการเสนอร่างพระราชบัญญัติ

โดยที่การจัดสรรที่ดินในปัจจุบัน ยังมีปัญหาเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การจัดการและการบำรุงรักษาทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของผู้ซื้อที่ดิน จัดสรร ตลอดจนยังขาดหน่วยงานและมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้ที่ได้รับความเดือดร้อนเสียหาย จากการจัดสรรที่ดินอย่างเหมาะสม จึงสมควร กำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่ บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และการให้ ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน กำหนดอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเกี่ยวกับการบำรุงรักษา สาธารณูปโภคและบริการ สาธารณะในที่ดินจัดสรร รวมถึง อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน จังหวัด เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อ ที่ดินจัดสรรมิให้ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้ง ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

๒. สาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติ

ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่..) พ.ศ. มีสาระสำคัญสรุปได้ดังนี้

๒.๑ เพิ่มบทนิยามคำว่า “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” (ร่างมาตรา ๓)

๒.๒ กำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และการให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือการอุทิศทรัพย์สิน ให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน ให้เหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อ ส่วนรวม (ร่างมาตรา ๔)

๒.๓ กำหนดหลักเกณฑ์การดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีปรากฏว่า คะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวน แปลงย่อยตามแผนผังและโครงการ เนื่องจากเหตุที่ไม่สามารถติดต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายอื่น ๆ ได้ หรือ เหตุอื่นที่สมควร (ร่างมาตรา ๕)

๒.๔ กำหนดอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรร รวมถึงอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการเพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร มิให้ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้ง ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามหน้าที่ที่ กำหนด ไว้ในพระราชบัญญัตินี้ (ร่างมาตรา ๖)

๒.๕ กำหนดให้นำหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรร ที่ดิน การอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ และมาตรการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ซึ่งแก้ไข

เพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ด้วยโดยอนุโลม (ร่างมาตรา ๗)

๒.๖ กำหนดให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ (ร่างมาตรา ๘)



รายงานผลการรับฟังความคิดเห็น และการวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากร่างกฎหมาย

ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

(นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร กับคณะ)



โดย

คณะกรรมการขับเคลื่อนการรับฟังความคิดเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบ
ที่อาจเกิดขึ้นจากร่างกฎหมายที่เสนอโดยสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร
หรือผู้มีสิทธิเลือกตั้งไปสู่ภาคประชาชน
สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร

สารบัญ

	หน้า
สารบัญ	ก
บทสรุปผู้บริหาร	ข
ส่วนที่ 1 ข้อมูลพื้นฐานของร่างกฎหมาย	1-1
1. ชื่อร่างกฎหมาย	1-1
2. หลักการและเหตุผล	1-1
3. ผู้เสนอร่างกฎหมาย	1-2
ส่วนที่ 2 การรับฟังความคิดเห็นและสรุปผลการรับฟังความคิดเห็น	2-1
1. ข้อมูลประกอบการรับฟังความคิดเห็น	2-1
2. ตารางเปรียบเทียบร่างกฎหมาย	2-1
3. ผู้เกี่ยวข้องที่ได้รับหรืออาจได้รับผลกระทบจากร่างกฎหมาย	2-6
4. ประเด็นการรับฟังความคิดเห็น	2-7
5. ระยะเวลาและวิธีการการรับฟังความคิดเห็น	2-7
6. สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น	2-10
ส่วนที่ 3 รายงานผลการวิเคราะห์ผลกระทบอันเกิดจากร่างกฎหมาย	3-1
1. ความเป็นมา สภาพปัญหา ความจำเป็นที่จะต้องตรากฎหมาย	3-1
2. ความสอดคล้องของร่างกฎหมาย	3-1
3. ประโยชน์ที่ประชาชนและสังคมจะได้รับ	3-1
4. ความสัมพันธ์หรือความใกล้เคียงกับกฎหมายอื่น	3-2
5. ผลกระทบโดยรวมที่อาจเกิดขึ้นจากกฎหมาย	3-2
6. ผลกระทบของร่างกฎหมายที่อาจส่งผลให้เกิดการทุจริต (CORRUPTION)	3-3
7. การกำหนดให้มีระบบอนุญาตอนุมัติหรือการใช้ดุลพินิจของเจ้าหน้าที่	3-4
8. การกำหนดให้มีระบบคณะกรรมการ	3-4
9. บทกำหนดโทษ	3-4
ส่วนที่ 4 การเปิดเผยรายงานผลการรับฟังความคิดเห็นและรายงานผลการวิเคราะห์ผลกระทบอันเกิดจากร่างกฎหมาย	4-1

บทสรุปผู้บริหาร

ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. เสนอโดยนางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ สมาชิกสภาผู้แทนราษฎรกับคณะ มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การจัดการและการบำรุงรักษาทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ตลอดจนยังขาดหน่วยงานและมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้ที่ได้รับความเดือดร้อนเสียหาย จากการจัดสรรที่ดินอย่างเหมาะสม จึงสมควรกำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และการให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน กำหนดอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรร รวมถึงอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมิให้ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้งไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค

สำหรับวิธีการรับฟังความคิดเห็นได้ดำเนินการรับฟังผ่านระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของรัฐสภา www.parliament.go.th และวิธีส่งประเด็นไปรับฟังความคิดเห็นจากผู้ได้รับผลกระทบโดยตรง โดยมีผลการรับฟังความคิดเห็นและรายงานผลการวิเคราะห์ผลกระทบ สรุปได้ดังนี้

1. เห็นด้วยกับการเพิ่มบทนิยามคำว่า “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” เพื่อกำหนดอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรร รวมถึงอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการเพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร มิให้ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้ง ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้ ซึ่งในประเด็นคำถามดังกล่าวมีประชาชนทั่วไปและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดเพิ่มบทนิยามคำว่า “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” เพื่อให้เกิดความชัดเจนในการปฏิบัติการตามร่างพระราชบัญญัตินี้ และหากเกิดการกระทำบางประการ เช่น การละเลยต่อการปฏิบัติหน้าที่ก็จะทำให้สามารถนำประมวลกฎหมายอาญามาบังคับใช้ได้

2. เห็นด้วยกับการกำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และการให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน ให้เหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม ซึ่งในประเด็นคำถามดังกล่าวมีประชาชนทั่วไปและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเห็นควรให้อุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน อย่างไรก็ตาม มีข้อสังเกตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องว่า อาจเกิดปัญหาเรื่องความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เนื่องจากเมื่อเป็นสาธารณประโยชน์ย่อมหมายถึงประชาชนหรือบุคคลทั่วไปสามารถเข้าไปในโครงการจัดสรรได้ ปัญหาการใช้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภค เช่น ถนนสำหรับผ่านเข้า - ออก หรือเกิดปัญหาถนนชำรุดเสียหายเพิ่มเติม เป็นต้น

คณะกรรมการขับเคลื่อนการรับฟังความคิดเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากร่างกฎหมายที่เสนอโดยสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร หรือผู้มีสิทธิเลือกตั้งไปสู่ภาคประชาชน มีข้อสังเกตว่า

การยกทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคโดยอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน อาจส่งผลกระทบต่อความพร้อมในด้านงบประมาณของท้องถิ่นนั้น ๆ ซึ่งมีหน้าที่ตามกฎหมายในการดูแล และให้บริการสาธารณะ รวมไปถึงการซ่อมแซมบำรุงรักษาภายหลังที่ได้โอนทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน

3. เห็นด้วยกับการกำหนดหลักเกณฑ์ในการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกรณีปรากฏว่า คณะเสี่ยงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการจะแก้ไขปัญหาในกรณีที่ไม่สามารถติดต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายอื่น ๆ ได้ สามารถดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไปได้ อันเป็นการลดเงื่อนไขในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และเปิดโอกาสให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลได้ง่ายขึ้น เพื่อให้มีส่วนร่วมในการดูแลรักษาที่สาธารณูปโภคของโครงการที่ตนเองอาศัย รวมทั้งมีส่วนร่วมในการกำหนดทิศทางการบริหารพื้นที่ การดูแล และการบำรุงรักษาที่สาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรให้เป็นไปตามความต้องการของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

4. เห็นด้วยกับการกำหนดให้นำหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรร ที่ดิน การอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ และมาตรการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัตินี้มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ด้วยโดยอนุโลม ซึ่งเป็นการบัญญัติที่สอดคล้องและเป็นไปตามบทเฉพาะกาลมาตรา 70 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

5. เห็นด้วยกับการกำหนดให้มีกองทุนเป็นการชั่วคราวเพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในระหว่างการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จะช่วยแก้ไขปัญหาในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินละทิ้งไม่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของโครงการ ดังนั้น เพื่อบรรเทาความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยสามารถนำเงินของกองทุนมาใช้บำรุงรักษาสาธารณูปโภคในระหว่างการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

จากการวิเคราะห์ผลกระทบของร่างพระราชบัญญัตินี้ พบว่ามีความสอดคล้องกับบทบัญญัติของรัฐธรรมนูญ ที่กำหนดให้บุคคลมีเสรีภาพในการเดินทางและการเลือกถิ่นที่อยู่ อันเป็นการเพิ่มสวัสดิภาพของประชาชนที่เป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรร การแก้ไขเพิ่มเติมร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. นั้น การดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นสร้างการมีส่วนร่วมในระบอบประชาธิปไตยในระดับชุมชน กล่าวคือ การกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเข้ามีส่วนร่วมอย่างเป็นทางการในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มีกระบวนการในการจัดตั้งที่มีความชัดเจนมากขึ้น และมีการเยียวยาผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ในกรณีที่ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้งไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้ ซึ่งมีการกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดตั้งกองทุนเป็นการชั่วคราวเพื่อเป็นการป้องกันในกรณีผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้งไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการ และมีมาตรการในการตรวจสอบโดยบัญญัติให้หน้าที่และอำนาจแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นในการเข้าไปตรวจสอบเพื่อแก้ไขปัญหาเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้



รายงานผลการรับฟังความคิดเห็น
และรายงานผลการวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากร่างกฎหมาย

ส่วนที่ 1 ข้อมูลพื้นฐานของร่างกฎหมาย

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

กฎหมายใหม่

แก้ไขเพิ่มเติม

ยกเลิก

2. หลักการและเหตุผล

2.1 หลักการ

แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ดังต่อไปนี้

(1) เพิ่มบทนิยามคำว่า “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 4)

(2) กำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และการให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 44)

(3) กำหนดหลักเกณฑ์การดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีปรากฏว่าจะแนบเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการ (เพิ่มมาตรา 45/1)

(4) กำหนดอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรร (เพิ่มมาตรา 53/1)

(5) กำหนดอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการเพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร มิให้ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้ง ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ ในพระราชบัญญัตินี้ (เพิ่มมาตรา 53/2)

(6) กำหนดให้นำหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรร ที่ดิน การอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ และมาตรการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ด้วยโดยอนุโลม

2.2 เหตุผล

โดยที่การจัดสรรที่ดินในปัจจุบัน ยังมีปัญหาเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การจัดการและการบำรุงรักษาทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ตลอดจนยังขาดหน่วยงานและมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้ที่ได้รับความเดือดร้อนเสียหายจากการจัดสรรที่ดินอย่างเหมาะสม จึงสมควรกำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่ บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และการให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือการอุทิศ

ทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน กำหนดอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรร รวมถึงอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมิให้ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้ง ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

3. ผู้เสนอร่างกฎหมาย

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร

ประชาชนเข้าชื่อเสนอกฎหมาย

นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร กับคณะ เป็นผู้เสนอ

ส่วนที่ 2 การรับฟังความคิดเห็นและสรุปผลการรับฟังความคิดเห็น

1. ข้อมูลประกอบการรับฟังความคิดเห็น

โดยที่การจัดสรรที่ดินในปัจจุบัน ยังมีปัญหาเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การจัดการและการบำรุงรักษาทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ตลอดจนยังขาดหน่วยงานและมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้ที่ได้รับความเดือดร้อนเสียหายจากการจัดสรรที่ดินอย่างเหมาะสม จึงสมควรกำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่ บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และการให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน กำหนดอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรร รวมถึงอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมิให้ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้ง ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

2. ตารางเปรียบเทียบร่างกฎหมาย

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
	<p>มาตรา 3 ให้เพิ่มบทนิยามคำว่า “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” ระหว่างบทนิยามคำว่า “พนักงานเจ้าหน้าที่” และ “รัฐมนตรี” ในมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558</p> <p>“เจ้าพนักงานท้องถิ่น” หมายความว่า</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) <u>นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด</u> (2) <u>นายกเทศมนตรี สำหรับในเขตเทศบาล</u> (3) <u>นายกองค์การบริหารส่วนตำบล สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล</u> (4) <u>ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร สำหรับในเขตกรุงเทพมหานคร</u> (5) <u>นายกเมืองพัทยา สำหรับในเขตเมืองพัทยา</u> (6) <u>ผู้บริหารท้องถิ่นหรือหัวหน้าคณะผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่น ที่มีกฎหมายจัดตั้ง สำหรับในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น</u>

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
<p>มาตรา 44 ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา 43 เมื่อได้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดิน รับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 23 (5) แล้ว ตามลำดับ ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคล ตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน</p>	<p>มาตรา 4 ให้ยกเลิกความในมาตรา 44 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน</p> <p>“มาตรา 44 ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา 43 เมื่อได้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 23 (5) แล้วตามลำดับ ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน ตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน</p> <p>(ข) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรริเริ่มดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเอง ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการแล้ว</p> <p>(ค) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันหรือภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการขยายให้ ทั้งนี้ ภายหลังจากที่คณะกรรมการได้วินิจฉัยชี้ขาดตามคำร้องของพนักงานเจ้าหน้าที่ เจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้วว่าผู้จัดสรรที่ดินละเลยต่อหน้าที่ดังที่กำหนดในมาตรา 43 มิได้ บำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าว ให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป หรือกระทำการใดอันเป็นเหตุให้</p>

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
<p>(2) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์</p>	<p><u>ประโยชน์แห่งการจ่ายอมลคไป หรือเสื่อมความสะดวกไป</u></p> <p>(2) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการ<u>สวดทฆเวียทโศทอุทิต</u>ทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน</p> <p>(3) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ มีมติให้ดำเนินการอุทิตทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน แทนการดำเนินการ ตาม (1) และผู้จัดสรรที่ดินไม่คัดค้านภายในสิบห้าวัน นับจากได้รับแจ้งมติดังกล่าว กรณีผู้จัดสรรที่ดินคัดค้านให้คณะกรรมการชี้ขาด</p> <p>(4) หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการที่ได้แสดงเจตนามาตั้งแต่ต้น ตั้งแต่ในชั้นการทำสัญญาจะซื้อจะขาย ว่าประสงค์จะอุทิตทรัพย์สิน ให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน ในกรณีนี้ให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการให้เป็นไปตามความประสงค์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต่อไป</p> <p>กรณีตาม (2) (3) และ (4) นั้น ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามหน้าที่ดังที่กำหนดในมาตรา 43 ก่อนการอุทิตทรัพย์สินนั้นให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน หากภายหลังการอุทิตทรัพย์สินดังกล่าว ปรากฏว่า ผู้จัดสรรที่ดินยังมีได้ปฏิบัติหน้าที่ ให้ถูกต้องครบถ้วน ให้หน่วยงานผู้รับโอน พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น สั่งให้ผู้จัดสรรที่ดิน ดำเนินการให้ถูกต้องครบถ้วนโดยเร็ว หรือหน่วยงานผู้มีหน้าที่ดูแล พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น จะดำเนินการจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภค นั้นเองโดยคิดค่าใช้จ่ายจากผู้จัดสรรที่ดินก็ได้</p>

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
<p>การดำเนินการตามความในวรรคหนึ่งให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ทั้งนี้ ต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งด้วย</p> <p>เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตาม (1) แล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มา ให้ถือว่าสูญหาย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนเพื่อดำเนินการดังกล่าวต่อไป”</p>	<p>การดำเนินการตามความในวรรคหนึ่ง<u>และวรรคสอง</u>ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด <u>ทั้งนี้</u> โดยต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ส่วนหนึ่งในระหว่างการดำเนินการด้วย</p> <p>เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตาม (1) แล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มา ให้ถือว่าสูญหาย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนเพื่อดำเนินการดังกล่าวต่อไป”</p>
	<p>มาตรา 5 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 45/1 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543</p> <p><u>“มาตรา 45/1 ในการลงคะแนนเสียงตามมาตรา 45 นั้น หากปรากฏว่าได้คะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการ ทั้งนี้ เนื่องจากเหตุที่ไม่สามารถติดต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายอื่น ๆ ได้ หรือเหตุอื่นที่สมควร และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดังกล่าวยังคงมีความประสงค์จะให้ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป ให้ตัวแทนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยื่นคำขอต่อคณะกรรมการ เพื่อพิจารณามิมติให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร สามารถประชุมเพื่อลงมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้อีกครั้งหนึ่ง</u></p> <p><u>ถ้าคณะกรรมการมีมติเห็นชอบ ให้คณะกรรมการออกประกาศเพื่อแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในหมู่บ้านทราบ โดยให้มีผลเมื่อพ้นระยะเวลา ที่กำหนดไว้ในประกาศ นั้น เมื่อพ้นระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในประกาศแล้ว ให้ตัวแทนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดให้มีการประชุมจัดประชุม เพื่อมีมติจัดตั้ง</u></p>

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
	<p><u>นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอีกครั้งหนึ่ง แต่ในการลงคะแนนเสียงในครั้งนี้ ให้คำนวณมติที่ประชุมจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่เข้าร่วมประชุมหรือส่งตัวแทนเข้าร่วมประชุมเท่านั้น”</u></p>
	<p>มาตรา 6 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 53/1 และมาตรา 53/2 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543</p> <p>“มาตรา 53/1 ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีหน้าที่และอำนาจเกี่ยวกับการบำรุงรักษา สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรร ดังนี้</p> <p>(1) ตรวจสอบและควบคุมให้ผู้จัดสรรที่ดิน บำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ</p> <p>(2) รับข้อร้องเรียนจากผู้ซื้อที่ดินหรือผู้ที่ได้รับความเดือดร้อนเสียหายกรณีผู้จัดสรรที่ดิน หรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ดำเนินการบำรุงรักษา สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ</p> <p>(3) ยื่นคำร้องไปยังคณะกรรมการเพื่อให้วินิจฉัยชี้ขาด กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินมิได้บำรุงรักษา สาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป หรือกระทำการใดอันเป็นเหตุ ให้ประโยชน์แห่งการระงับยอมลดไปหรือเสื่อมความ สะดวกไป</p> <p>(4) สั่งการให้ผู้จัดสรรที่ดินหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรระงับการกระทำที่เป็นการฝ่าฝืน หรือให้แก้ไขปรับปรุง หรือให้ปฏิบัติให้ถูกต้อง ตามกฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ หรือคำสั่ง ที่เกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและ บริการ สาธารณะ</p> <p>(5) เข้าไปในที่ดินจัดสรรเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ ในการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา</p> <p>มาตรา 53/2 เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมิให้ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดิน ละเลยหรือ</p>

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
	<p>ทอดทิ้ง ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้ ในระหว่างการจัดตั้ง นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือในระหว่างการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือในระหว่างการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือในระหว่างการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน คณะกรรมการอาจมีมติให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและกำหนดให้มีการจัดตั้งกองทุนเป็นการชั่วคราว เพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าว โดยเรียกเก็บเงินเข้ากองทุนจากผู้จัดสรรที่ดินและธนาคารหรือสถาบันการเงินซึ่งได้ทำสัญญาค้ำประกัน การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา 43 ภายในวงเงินตามสัญญาค้ำประกัน</p> <p>การดำเนินการตามความในวรรคหนึ่งให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด”</p>
	<p><u>มาตรา 7</u> ให้นำมาตรา 44 มาตรา 45/1 และมาตรา 53/2 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ด้วยโดยอนุโลม</p>

3. ผู้ที่เกี่ยวข้องที่ได้รับหรืออาจได้รับผลกระทบจากร่างกฎหมาย

1. กรุงเทพมหานคร
2. กรมที่ดิน
3. คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด
4. เมืองพัทยา
5. สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร
6. องค์การบริหารส่วนจังหวัด
7. เทศบาล
8. องค์การบริหารส่วนตำบล
9. ประชาชนทั่วไป

4. ประเด็นเพื่อรับฟังความคิดเห็น

1. ท่านเห็นด้วยหรือไม่ อย่างไร กับการเพิ่มพินัยมค้ำว่า “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” หมายถึง นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด นายกเทศมนตรี นายกองค์การบริหารส่วนตำบล ผู้ว่ากรุงเทพมหานคร นายกเมืองพัทยา ผู้บริหารท้องถิ่นหรือหัวหน้าคณะผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง โดยให้ถือว่าเป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา

2. ท่านเห็นด้วยหรือไม่ อย่างไร กับการกำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และการให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือการอุทิศทรัพย์สิน ให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน ให้เหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม

3. ท่านเห็นด้วยหรือไม่ อย่างไร กับการกำหนดหลักเกณฑ์การดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีปรากฏว่าคะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการ เนื่องจากเหตุที่ไม่สามารถติดต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายอื่น ๆ ได้ หรือเหตุอื่นที่สมควร สามารถจัดประชุมได้อีกครั้งหนึ่ง เพื่อลงมติให้ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไปได้

4. ท่านเห็นด้วยหรือไม่ อย่างไร กับการกำหนดอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรร รวมถึงอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการเพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร มิให้ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้ง ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้

5. ท่านเห็นด้วยหรือไม่ อย่างไร กับการกำหนดให้นำหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน การอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ และมาตรการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ด้วยโดยอนุโลม

6. ท่านเห็นด้วยหรือไม่ อย่างไร กับการกำหนดให้มีกองทุนเป็นการชั่วคราวเพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในระหว่างการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

7. ท่านมีความคิดเห็นว่าการดำเนินการเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรการใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน มีสภาพปัญหาอย่างไร และการเสนอร่างกฎหมายฉบับนี้จะสามารถแก้ไขปัญหานั้นได้หรือไม่ อย่างไร

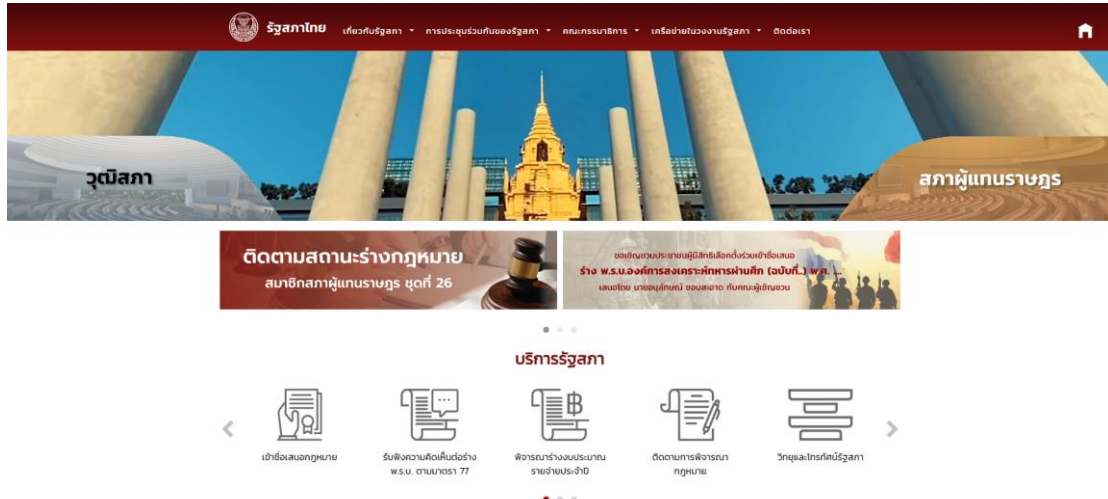
8. ข้อคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะอื่น ๆ (ถ้ามี)

5. ระยะเวลาและวิธีการการรับฟังความคิดเห็น

5.1 กรอบระยะเวลาดำเนินการสำหรับการจัดให้มีการรับฟังความคิดเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบ จำนวน 45 วัน นับตั้งแต่วันที่ 4 มกราคม ถึงวันที่ 31 มกราคม พ.ศ. 2567

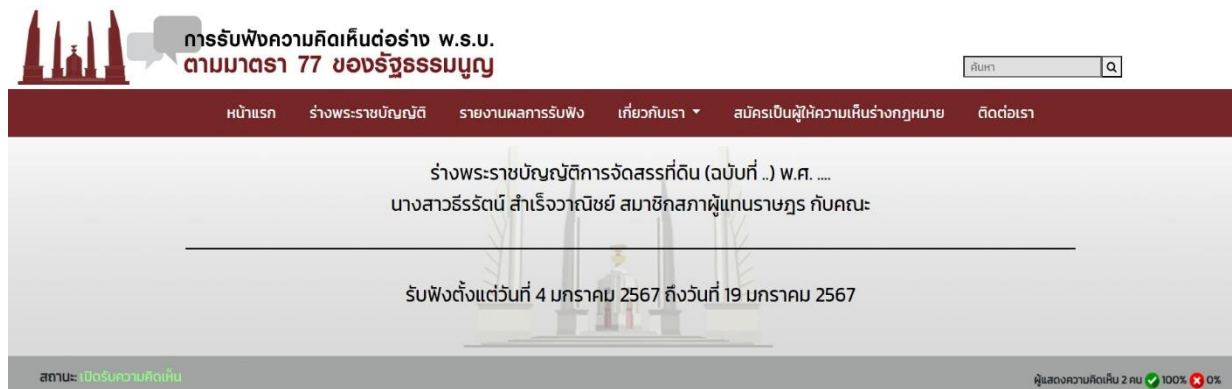
5.2 วิธีการรับฟังความคิดเห็น

(1) ผ่านระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของรัฐสภาและส่งประเด็นไปรับฟังความคิดเห็นจากผู้ได้รับผลกระทบโดยตรง



(1.1) ระยะเวลาในการรับฟังความคิดเห็น ตั้งแต่วันที่ 4 มกราคม ถึงวันที่ 19 มกราคม พ.ศ. 2567

(1.2) ผ่านระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของรัฐสภา www.parliament.go.th



(1.3) ส่งประเด็นไปรับฟังผู้ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ประกอบด้วย

1. ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร
2. อธิบดีกรมที่ดิน
3. คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด
 - 3.1 ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดกระบี่
 - 3.2 ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดกาญจนบุรี
 - 3.3 ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดขอนแก่น
 - 3.4 ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดชลบุรี

- 3.5 ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเชียงใหม่
- 3.6 ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนครราชสีมา
- 3.7 ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดประจวบคีรีขันธ์
- 3.8 ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิษณุโลก
- 3.9 ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเพชรบุรี
- 3.10 ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต
- 3.11 ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดระยอง
- 3.12 ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดสงขลา
- 3.13 ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี
- 3.14 ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดอุบลราชธานี
4. องค์การบริหารส่วนจังหวัด
 - 4.1 นายกองค้การบริหารส่วนจังหวัดกระบี่
 - 4.2 นายกองค้การบริหารส่วนจังหวัดขอนแก่น
 - 4.3 นายกองค้การบริหารส่วนจังหวัดชลบุรี
 - 4.4 นายกองค้การบริหารส่วนจังหวัดเชียงใหม่
 - 4.5 นายกองค้การบริหารส่วนจังหวัดนครราชสีมา
 - 4.6 นายกองค้การบริหารส่วนจังหวัดประจวบคีรีขันธ์
 - 4.7 นายกองค้การบริหารส่วนจังหวัดพิษณุโลก
 - 4.8 นายกองค้การบริหารส่วนจังหวัดภูเก็ต
 - 4.9 นายกองค้การบริหารส่วนจังหวัดระยอง
 - 4.10 นายกองค้การบริหารส่วนจังหวัดสุราษฎร์ธานี
5. เทศบาล
 - 5.1 นายกเทศมนตรีเมืองกระบี่
 - 5.2 นายกเทศมนตรีนครขอนแก่น
 - 5.3 นายกเทศมนตรีเมืองชลบุรี
 - 5.4 นายกเทศมนตรีนครเชียงใหม่
 - 5.5 นายกเทศมนตรีนครนครราชสีมา
 - 5.6 นายกเทศมนตรีเมืองประจวบคีรีขันธ์
 - 5.7 นายกเทศมนตรีนครพิษณุโลก
 - 5.8 นายกเทศมนตรีนครภูเก็ต
 - 5.9 นายกเทศมนตรีนครระยอง
 - 5.10 นายกเทศมนตรีนครสุราษฎร์ธานี
6. องค์การบริหารส่วนตำบล
 - 6.1 นายกองค้การบริหารส่วนตำบลอ่าวนาง
 - 6.2 นายกองค้การบริหารส่วนตำบลดอนหัน

- 6.3 นายกองค้การบริหารส่วนตำบลหนองรี
- 6.4 นายกองค้การบริหารส่วนตำบลสุนารี
- 6.5 นายกองค้การบริหารส่วนตำบลหินเหล็กไฟ
- 6.6 นายกองค้การบริหารส่วนตำบลเกาะแก้ว
- 6.7 นายกองค้การบริหารส่วนตำบลแกลง
- 6.8 นายกองค้การบริหารส่วนตำบลพุมเรียง
- 6.9 นายกเทศมนตรีเทศบาลตำบลหางดง
- 6.10 นายกองค้การบริหารส่วนตำบลบ้านป่า

7. นายกเมืองพัทยา

8. นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

(2) การรับฟังความคิดเห็นด้วยวิธีการอื่น

(ไม่มี)

6. สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น

6.1 ข้อมูลทั่วไปผู้ร่วมแสดงความคิดเห็น

(1) จากระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของรัฐสภา www.parliament.go.th

1. เพศ

ชาย	จำนวน 0 คน	(0%)
หญิง	จำนวน 2 คน	(100%)

2. อายุ (ปี)

20 หรือต่ำกว่า	จำนวน 1 คน	(50%)
21 – 30	จำนวน 1 คน	(50%)
31 – 40	จำนวน 0 คน	(0%)
41 – 50	จำนวน 0 คน	(0%)
51 – 60	จำนวน 0 คน	(0%)
61 ขึ้นไป	จำนวน 0 คน	(0%)

3. ระดับการศึกษา

ประถมศึกษา หรือต่ำกว่า	จำนวน 0 คน	(0%)
มัธยมศึกษา/ปวช./ปวส.	จำนวน 0 คน	(0%)
ปริญญาตรี	จำนวน 2 คน	(100%)
สูงกว่าปริญญาตรี	จำนวน 0 คน	(0%)

4. อาชีพ

รับราชการ/รัฐวิสาหกิจ	จำนวน 0 คน	(0%)
ข้าราชการบำนาญ	จำนวน 0 คน	(0%)
ค้าขาย/ทำธุรกิจส่วนตัว	จำนวน 0 คน	(0%)
เกษตรกร	จำนวน 0 คน	(0%)
รับจ้าง	จำนวน 0 คน	(0%)

นักเรียน/นักศึกษา	จำนวน 2 คน	(100%)
อื่น ๆ โปรดระบุ	จำนวน 0 คน	(0%)
5. ท่านเกี่ยวข้องกับพระราชบัญญัตินี้ในฐานะใด		
ประชาชนทั่วไป	จำนวน 2 คน	(100%)

(2) จากการส่งประเด็นไปรับฟังผู้ที่เกี่ยวข้องโดยตรง

โดยพบว่า มีหน่วยงานที่แสดงความคิดเห็นต่อร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ จำนวน 2 หน่วยงาน ดังนี้

1. กรุงเทพมหานคร
2. องค์การบริหารส่วนจังหวัดชลบุรี

(3) จากการรับฟังความคิดเห็นโดยวิธีการอื่น

(ไม่มี)

6.2 ผลการรับฟัง

ผลการรับฟังผ่านระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของรัฐสภา www.parliament.go.th และจากการส่งประเด็นไปรับฟังผู้ที่เกี่ยวข้องโดยตรง สรุปได้ดังนี้

1. ท่านเห็นด้วยหรือไม่ อย่างไร กับการเพิ่มบทนิยามคำว่า “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” หมายถึง นายกององค์การบริหารส่วนจังหวัด นายกเทศมนตรี นายกององค์การบริหารส่วนตำบล ผู้ว่ากรุงเทพมหานคร นายกเมืองพัทยา ผู้บริหารท้องถิ่นหรือหัวหน้าคณะผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง โดยให้ถือว่าเป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
<ul style="list-style-type: none"> - เป็นการ clarify ว่าเจ้าพนักงานท้องถิ่น หมายถึงบุคคลที่มีส่วนเกี่ยวข้องคือใครบ้าง มีขอบเขตการทำงานอย่างไร (เว็บไซต์) - เพื่อให้อำนาจหน้าที่มีความชัดเจน และหากเกิดการกระทำบางประการ เช่น การละเลยต่อการปฏิบัติหน้าที่ก็จะทำให้สามารถนำประมวลกฎหมายอาญามาบังคับใช้ได้ (เว็บไซต์) - เพื่อให้เกิดความชัดเจนในการกำหนดหน้าที่รับผิดชอบ กรณีมีปัญหาเกี่ยวกับการบำรุง ดูแลรักษาที่สาธารณูปโภคที่มีการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน และเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม (กรุงเทพมหานคร) - ควรเพิ่มบทนิยามคำว่า “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” หมายถึง นายกององค์การบริหารส่วนจังหวัด นายกเทศมนตรี นายกององค์การบริหารส่วนตำบล ผู้ว่ากรุงเทพมหานคร นายกเมืองพัทยา ผู้บริหารท้องถิ่นหรือหัวหน้าคณะผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กร 	-ไม่มี-

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
<p>ปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง โดยให้ถือ ว่าเป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา จะทำให้เกิดความชัดเจนในการปฏิบัติการตาม ร่างพระราชบัญญัตินี้ (องค์การบริหารส่วนจังหวัด ชลบุรี)</p>	

2. ท่านเห็นด้วยหรือไม่ อย่างไร กับการกำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษา
สาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และการให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้าน
จัดสรรหรือการอุทิศทรัพย์สิน ให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน ให้เหมาะสม
และเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
<ul style="list-style-type: none"> - หากการจัดการสาธารณูปโภคและการ บำรุงรักษาเป็นสิทธิของผู้ซื้อที่ร่วมกันเป็นนิติบุคคล จะทำให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้ซื้อ อย่างเหมาะสมและเป็นประโยชน์ (เว็บไซต์) - เนื่องจากบางพื้นที่ที่ถูกทะเลาะ และไม่สามารถ มีใครเข้าไปจัดการปัญหาได้ จึงสมควรให้พ้นจาก หน้าที่ แล้วจัดตั้งนิติบุคคลหรือหน่วยงานเข้ามาดูแล บำรุงรักษาต่อไป (เว็บไซต์) - ควรนำมาบัญญัติไว้เป็นกฎหมายเพื่อให้เกิด ความชัดเจน เนื่องจากตามปกติแล้ว การจดทะเบียน โอนที่สาธารณูปโภคตามมาตรา 44 แห่ง พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ ในปัจจุบัน กระทรวงมหาดไทยก็มีหนังสือแจ้งเวียนแนวทางให้ สำนักงานที่ดินจังหวัดปฏิบัติ โดยกำหนดให้องค์กร ปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้รับโอนหรือผู้รับสัญญา และต้องได้รับความเห็นชอบด้วยซึ่งดำเนินการตาม ความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จ ที่ 795/2554 เนื่องจากที่สาธารณูปโภคตาม พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ ตกอยู่ใน ภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร ดังนั้น การรับโอนที่สาธารณูปโภคตามพระราชบัญญัติการ จัดสรรที่ดินฯ ผู้รับโอนจึงมีหน้าที่ต้องบำรุงรักษาให้ คงสภาพเช่นที่ได้จัดทำขึ้นและต้องไม่กระทำการใด อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดหรือ เสื่อมความสะดวก และกรุงเทพมหานครก็แจ้ง 	<p>-ไม่มี-</p>

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
<p>แนวทางดังกล่าวให้สำนักงานเขตถือปฏิบัติเป็นแนวเดียวกัน ตามหนังสือสำนักงานกฎหมายและคดีที่ กท 0405/9029 ลงวันที่ 20 ตุลาคม 2558 และหนังสือกรุงเทพมหานคร ที่ กท 0405/9567 ลงวันที่ 5 พฤศจิกายน 2558 แต่มีข้อสังเกตกรณีตามร่าง มาตรา 44 (3) ที่กำหนดจำนวนผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีมติให้ดำเนินการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกันและเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม เสนอให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมจำนวนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเป็นจำนวนสามในสี่ของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ เนื่องจากเมื่อมีการอุทิศให้เป็นสาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันได้ อาจส่งผลกระทบต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เช่น อาจเกิดปัญหาเรื่องความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เนื่องจากเมื่อเป็นสาธารณประโยชน์ย่อมหมายถึงประชาชนหรือบุคคลทั่วไปสามารถเข้าไปในโครงการจัดสรรได้ ปัญหาการใช้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภค เช่น ถนนสำหรับผ่านเข้า - ออก หรือเกิดปัญหาถนนชำรุดเสียหายเพิ่มเติม เป็นต้น และตามร่างมาตรา 44 (4) เห็นว่าผู้จัดสรรที่ดินอาจมีข้อเสนอเพื่อจูงใจให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแสดงเจตนาอุทิศทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ โดยผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมิได้ประชุมหรือเสนอความคิดเห็นร่วมกันซึ่งอาจเป็นการเอื้อประโยชน์แก่ผู้จัดสรรที่ดิน (กรุงเทพมหานคร)</p> <p>- ควรกำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และการให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน ให้เหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม (องค์การบริหารส่วนจังหวัดชลบุรี)</p>	

3. ท่านเห็นด้วยหรือไม่ อย่างไร กับการกำหนดหลักเกณฑ์การดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีปรากฏว่าคะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการ เนื่องจากเหตุที่ไม่สามารถติดต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายอื่น ๆ ได้ หรือเหตุอื่นที่สมควร สามารถจัดประชุมได้อีกครั้งหนึ่ง เพื่อลงมติให้ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไปได้

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
<p>- การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรควรเป็นเรื่องที่ผู้ซื้อทุกคนรับทราบโดยทั่วกัน เพื่อให้เกิดการแสดงความคิดเห็นและการลงคะแนนเสียง หากเกิดกรณีดังที่กล่าวข้างต้นก็ควรมีการจัดประชุมได้อีกครั้ง เพื่อให้มั่นใจว่าผู้ซื้อทุกคนได้รับรู้และได้ใช้สิทธิของตนเอง (เว็บไซต์)</p> <p>- การจัดประชุมอีกครั้ง เป็นการเปิดโอกาสในกรณีที่ติดต่อไม่ได้ในครั้งแรก เพื่อผลการลงคะแนนที่ยุติธรรมและสมเหตุสมผลที่สุด (เว็บไซต์)</p> <p>- เป็นการลดเงื่อนไขในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และเปิดโอกาสให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถตั้งนิติบุคคลได้ง่ายขึ้น เพื่อให้มีส่วนร่วมในการดูแลรักษาที่สาธารณูปโภคของโครงการที่ตนเองอาศัยอยู่ รวมทั้งมีส่วนร่วมในการกำหนดทิศทางทางการบริหารพื้นที่ การดูแล และการบำรุงรักษาที่สาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรให้เป็นไปตามความต้องการของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร (กรุงเทพมหานคร)</p> <p>- ควรกำหนดหลักเกณฑ์การดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีปรากฏว่าคะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการ เนื่องจากเหตุที่ไม่สามารถติดต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายอื่น ๆ ได้ หรือเหตุอื่นที่สมควร สามารถจัดประชุมได้อีกครั้งหนึ่ง เพื่อลงมติให้ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไปได้ (องค์การบริหารส่วนจังหวัดชลบุรี)</p>	<p>-ไม่มี-</p>

4. ท่านเห็นด้วยหรือไม่ อย่างไร กับการกำหนดอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น เกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรร รวมถึงอำนาจหน้าที่ของ คณะกรรมการเพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร มิให้ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้ง ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
<p>- จะได้มีการแบ่งอำนาจหน้าที่อย่างชัดเจนในการดูแล แก้ปัญหาต่างๆ ในอย่างทันที่วงที่ (เว็บไซต์)</p> <p>- ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีหน้าที่และอำนาจเกี่ยวกับการบำรุงรักษา เช่น ตรวจตรา ควบคุม รับข้อร้องเรียน และยื่นคำร้องยังคณะกรรมการจะช่วยให้การดำเนินการเป็นไปได้อย่างมีประสิทธิภาพมากขึ้น (เว็บไซต์)</p> <p>- กรณีมีการอุทธรณ์สิทธิสิน ให้เป็นสาธารณประโยชน์ ตามร่างมาตรา 44 และมีข้อสังเกตว่า บางอนุมาตราของมาตรา 53/1 กำหนดให้อำนาจเจ้าพนักงานท้องถิ่นสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการแก้ไข ปรับปรุงให้ถูกต้องตามกฎหมาย แต่ไม่มีบทลงโทษ หรือมาตรการบังคับ เพื่อให้คำสั่งบรรลุวัตถุประสงค์ จึงอาจทำให้เกิดปัญหาในการบังคับใช้ และกรณีกำหนดให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา อาจมีความซ้ำซ้อนกับอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการ ตามมาตรา 14 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 (กรุงเทพมหานคร)</p> <p>- ควรกำหนดอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรร รวมถึงอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการเพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร มิให้ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้ง ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้ (องค์การบริหารส่วนจังหวัดชลบุรี)</p>	<p>-ไม่มี-</p>

5. ท่านเห็นด้วยหรือไม่ อย่างไร กับการกำหนดให้นำหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน การอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ และมาตรการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ด้วยโดยอนุโลม

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
<ul style="list-style-type: none"> - จะทำให้การบังคับใช้พระราชบัญญัติหรือพิจารณากฎเกณฑ์การดำเนินงาน เป็นไปในกรอบเดียวกัน (เว็บไซต์) - เพื่อให้หลักเกณฑ์ต่างๆ เป็นไปในทิศทางเดียวกัน (เว็บไซต์) - เป็นการบัญญัติให้สอดคล้องและเป็นไปตามบทเฉพาะกาลมาตรา ๗๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ (กรุงเทพมหานคร) - ควรนำหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน การอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ และมาตรการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ด้วยโดยอนุโลม (องค์การบริหารส่วนจังหวัดชลบุรี) 	-ไม่มี-

6. ท่านเห็นด้วยหรือไม่ อย่างไร กับการกำหนดให้มีกองทุนเป็นการชั่วคราวเพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในระหว่างการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
<ul style="list-style-type: none"> - การมีกองทุนชั่วคราวจะทำให้การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคเป็นไปอย่างต่อเนื่องไม่ขาดตอนแม้ว่าจะยังไม่มีนิติบุคคลในหมู่บ้านจัดสรร (เว็บไซต์) - จะเป็นการใช้เวลาระหว่างรอการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน ได้อย่างคุ้มค่าที่สุด (เว็บไซต์) - ควรกำหนดให้มีกองทุนเป็นการชั่วคราวไว้ในร่างพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว (กรุงเทพมหานคร) 	-ไม่มี-

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
- ควรกำหนดให้มีกองทุนเป็นการชั่วคราวเพื่อ บำรุงรักษาสาธารณูปโภคในระหว่างการดำเนินการ จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (องค์การบริหารส่วน จังหวัดชลบุรี)	

7. ท่านมีความคิดเห็นว่าการดำเนินการเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรการใช้
บังคับอยู่ในปัจจุบัน มีสภาพปัญหาอย่างไร และการเสนอร่างกฎหมายฉบับนี้จะสามารถแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้น
ได้หรือไม่ อย่างไร

เว็บไซต์

(1) ปัญหาที่พบคือผู้ซื้อไม่ได้มีสิทธิในการจัดการสาธารณูปโภคตามความต้องการของตนเอง
และเมื่อเกิดปัญหาที่มาจากการจัดสรรที่ดินที่ไม่เหมาะสม ผู้ซื้อก็ไม่ทราบว่าจะต้องเรียกร้องกับหน่วยงานใด
เพราะอำนาจหน้าที่ไม่ชัดเจน ดังนั้น ในการเสนอร่างพระราชบัญญัตินี้จะทำให้การจัดสรรที่ดินเป็นไปอย่าง
เหมาะสม มีหน่วยงานที่คุ้มครองผู้ซื้อ และให้สิทธิแก่ผู้ซื้อในการจัดการสาธารณูปโภคของตนได้

(2) ปัญหาเดิมคือบางพื้นที่ที่ถูกกละเลย สาธารณูปโภคชำรุดทรุดโทรม และภาครัฐ
ไม่สามารถจัดการได้ ร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้จะช่วยให้มีนิติบุคคลหรือหน่วยงานเข้ามาดูแลบำรุงรักษาให้พื้นที่
นั้นเกิดประโยชน์ต่อประชาชนต่อไป

กรุงเทพมหานคร

(1) การเสนอร่างกฎหมายฉบับนี้สามารถแก้ไขปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้น
ได้ เพราะตามร่างมาตรา 45/1 กำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตาม
แผนผังโครงการมีสิทธิเข้าซื้อกันเพื่อมีมติจัดตั้งต่อเจ้าพนักงานที่ดิน จึงเป็นการประกันสิทธิผู้ซื้อที่ดินจัดสรร
ได้รับความเป็นธรรมมากขึ้น สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ตามความต้องการโดยนิติบุคคลหมู่บ้าน
จัดสรรสามารถรับโอนทรัพย์สินและสาธารณูปโภคในหมู่บ้านไปดูแลจัดการได้เองตามความประสงค์ของผู้ซื้อ
ที่ดินจัดสรร ซึ่งเป็นการแก้ไขปัญหาให้กับผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ส่วนการป้องกันผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้ง
ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งเดิมเป็นอำนาจของคณะกรรมการ และการเพิ่มเติมมาตรา 53/2 เห็นว่าเป็นการ
ช่วยเหลือปัญหาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร แต่กรณีการกำหนดให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น เป็นเจ้าพนักงานตามประมวล
กฎหมายอาญา ตามร่างมาตรา 53/1 อาจมีปัญหาในการปฏิบัติหรือบังคับใช้ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

(2) กรณีการอุทิสทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน
ให้เหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวมนั้น เป็นการเปิดโอกาสให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถตัดสินใจและมีส่วน
ร่วมในการกำหนดทิศทางการบริหารพื้นที่การดูแล และการบำรุงรักษาที่สาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรให้
เป็นไปตามความต้องการของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

องค์การบริหารส่วนจังหวัดชลบุรี

การเสนอร่างกฎหมายฉบับนี้จะสามารถแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับการดำเนินการเกี่ยวกับการ
จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นได้

8. ข้อคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะอื่น ๆ (ถ้ามี)

กรุงเทพมหานคร

(1) เมื่อพิจารณาข้อความในร่างมาตรา 44 ที่แก้ไขใหม่ มีความแตกต่างจากบทบัญญัติเดิม โดยในบทบัญญัติเดิมกำหนดเงื่อนไขการอุทิสที่ดินให้เป็นที่สาธารณูปโภคตามลำดับ คือ ต้องมีการขอจัดตั้งนิติบุคคลก่อนเมื่อไม่สามารถจัดตั้งได้ จึงเข้าสู่กระบวนการอุทิสที่สาธารณูปโภค แต่บทบัญญัติที่แก้ไขใหม่ และตามร่างมาตรา 44 วรรคสองกำหนดว่า ตาม (2) (3) และ (4) นั้น ผู้จัดสรรต้องทำหรือบำรุงสาธารณูปโภคตามหน้าที่ดังที่กำหนดในมาตรา 43 ก่อนการอุทิสทรัพย์สินนั้นให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ หากภายหลังการอุทิสปรากฏว่า ผู้จัดสรรยังมิได้ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องครบถ้วน ให้หน่วยงานผู้รับโอน พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น สั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการให้ถูกต้องครบถ้วนโดยเร็ว หรือหน่วยงานผู้มีหน้าที่ดูแลพนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น จะจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคนั้นเอง โดยคิดค่าใช้จ่ายจากผู้จัดสรรที่ดินก็ได้ โดยให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือจังหวัดกำหนด ซึ่งเมื่อพิจารณาความในตอนต้นของวรรคสอง ย่อมแสดงให้เห็นว่า “ก่อนการอุทิสผู้จัดสรรต้องทำหรือบำรุงสาธารณูปโภคตามหน้าที่ดังที่กำหนดในมาตรา 43” ต้องมีกระบวนการตรวจสอบจากหน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบ และมีเอกสารยืนยันว่าการบำรุงรักษาที่สาธารณูปโภคเป็นไปตามมาตรา 43 การบัญญัติว่า “หากภายหลังการอุทิสปรากฏว่า ผู้จัดสรรยังมิได้ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องครบถ้วน...” จะเป็นการขัดแย้งกันหรือไม่

(2) ในกรณีที่บัญญัติว่า “หากภายหลังการอุทิส ปรากฏว่า ผู้จัดสรรยังมิได้ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องครบถ้วน ให้หน่วยงานผู้รับโอน พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น สั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการให้ถูกต้องครบถ้วนโดยเร็ว หรือหน่วยงานผู้มีหน้าที่ดูแล พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น จะจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคนั้นเอง โดยคิดค่าใช้จ่ายจากผู้จัดสรรที่ดินก็ได้” นั้น การตรวจสอบว่าผู้จัดสรรปฏิบัติหน้าที่ตามมาตรา 43 ครบถ้วนหรือไม่ ต้องเป็นหน้าที่ของหน่วยงานใด เนื่องจากหน่วยงานที่รับโอน พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่อาจทราบได้ว่าเงื่อนไขหรือข้อกำหนดในการจัดสรรของผู้จัดสรรเป็นอย่างไร

(3) หลังจากการอุทิสแล้วผู้จัดสรรย่อมพ้นจากหน้าที่ตามมาตรา 43 การสั่งให้ผู้จัดสรรปฏิบัติหน้าที่ให้ครบถ้วนถูกต้องตามมาตรา 43 หรือการคิดค่าใช้จ่ายจากผู้จัดสรรที่ดิน จะชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ อย่างไร เมื่อผู้จัดสรรพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาที่สาธารณูปโภคตามมาตรา 43 แล้ว การบัญญัติให้หน่วยงานผู้รับโอน พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น สั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการให้ถูกต้องครบถ้วนโดยเร็ว หรือให้หน่วยงานผู้มีหน้าที่ดูแล พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น จัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคนั้นเอง โดยคิดค่าใช้จ่ายจากผู้จัดสรรที่ดิน การสั่งให้ผู้จัดสรรดำเนินการหลังการอุทิสที่สาธารณูปโภคแล้ว อาจไม่สามารถปฏิบัติอย่างมีประสิทธิภาพและเป็นภาระของหน่วยงานในการติดตามเรียกค่าใช้จ่าย รวมทั้งกระบวนการในการติดตามด้วย

(4) ตามร่างมาตรา 44 วรรคสอง กำหนดหน่วยงานที่สามารถสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการให้ถูกต้องครบถ้วน หรือหน่วยงานที่สามารถจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคโดยคิดค่าใช้จ่ายจากผู้จัดสรรที่ดินไว้หลายหน่วยงาน จึงอาจทำให้เกิดความสับสนในการปฏิบัติงานว่า เมื่อมีกรณีดังกล่าว หน่วยงานใดจะเป็นผู้ดำเนินการหรืออาจดำเนินการในเรื่องเดียวกันซ้ำซ้อนกันได้

(5) หากหน่วยงานผู้มีหน้าที่ดูแล พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น จัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคนั้นเอง โดยคิดค่าใช้จ่ายจากผู้จัดสรรที่ดิน หน่วยงานที่ดำเนินการเองสามารถบังคับเอา

จากหลักประกันสัญญาตามมาตรา 43 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ ได้หรือไม่ อย่างไร และ ถ้าหากหลักประกันไม่เพียงพอกับค่าใช้จ่ายจะดำเนินการอย่างไร

(6) กรณีมีการอนุญาตให้ก่อสร้างสะพานเข้าโครงการจัดสรร จะถือว่าสะพานที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้าง เป็นสาธารณะหรือยังอยู่ในการดูแลของโครงการจัดสรร และจะมีการติดตั้งไม้กั้นหรือมีป้อมยามรักษาความปลอดภัยได้หรือไม่ หรือเมื่อผู้จัดสรรพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาที่สาธารณูปโภคตามมาตรา 43 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ แล้ว สะพานที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างเข้าโครงการจัดสรร จะเป็นสาธารณะ หรือยังอยู่ในการดูแลของโครงการจัดสรร และจะมีการติดตั้งไม้กั้นหรือมีป้อมยามรักษาความปลอดภัยได้หรือไม่

(7) กรณีมีการจัดตั้งนิติบุคคลแล้ว ต่อมา มีการอุทิตที่สาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ นิติบุคคลโครงการจัดสรรยังมีหน้าที่อื่นอีกหรือไม่ และวัตถุประสงค์ในการจัดสรรที่ดิน ยังผูกพันนิติบุคคลหรือผู้จัดสรรอยู่หรือไม่

ส่วนที่ 3 รายงานผลการวิเคราะห์ผลกระทบอันเกิดขึ้นจากร่างกฎหมาย

1. ความเป็นมาสภาพปัญหาความจำเป็นที่จะต้องตรากฎหมาย

โดยที่การจัดสรรที่ดินในปัจจุบัน ยังมีปัญหาเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การจัดการและการบำรุงรักษาทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ตลอดจนยังขาดหน่วยงานและมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้ที่ได้รับความเดือดร้อนเสียหายจากการจัดสรรที่ดินอย่างเหมาะสม จึงสมควรกำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่ บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และการให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน กำหนดอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรร รวมถึงอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมิได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้ง ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

2. ความสอดคล้องของร่างกฎหมาย

รัฐธรรมนูญ

“มาตรา 38 บุคคลย่อมมีเสรีภาพในการเดินทางและการเลือกถิ่นที่อยู่

การจำกัดเสรีภาพตามวรรคหนึ่งจะกระทำมิได้ เว้นแต่โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่ตราขึ้นเพื่อความมั่นคงของรัฐ ความสงบเรียบร้อยหรือสวัสดิภาพของประชาชน หรือการผังเมือง หรือเพื่อรักษาสถานภาพของครอบครัว หรือเพื่อสวัสดิภาพของผู้เยาว์”

ฯ ล ฯ

3. ประโยชน์ที่ประชาชนและสังคมจะได้รับ

เมื่อร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ฉบับนี้ ประกาศใช้เป็นกฎหมาย การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การจัดการและการบำรุงรักษาทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคจะเป็นไปตามเจตนารมณ์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และจะเป็นการแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับการบทยัญญัติในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ที่ยังมีปัญหาในข้อกฎหมายและปัญหาในทางปฏิบัติเป็นอย่างมาก เนื่องจากประชาชนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยังขาดความรู้เกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ยังไม่มีแนวทางปฏิบัติที่ชัดเจน ซึ่งเมื่อพิจารณาถึงเจตนารมณ์ของกฎหมายแล้วเห็นว่า พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีเจตนารมณ์ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่อยู่อาศัยภายในโครงการจัดสรรที่ดินจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นมาเพื่อการบริหารและดูแลสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะที่ใช้สอยร่วมกัน ซึ่งเป็นการส่งเสริมให้ผู้ที่อยู่อาศัยอยู่ร่วมกันได้อย่างมีความสุขและเป็นการสร้างจุดเริ่มต้นในการบริหารจัดการองค์กรในระดับชุมชนอีกด้วย

อีกทั้ง เป็นการสร้างการมีส่วนร่วมในระบอบประชาธิปไตยในระดับชุมชน กล่าวคือ การกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเข้ามีส่วนร่วมอย่างเป็นรูปธรรมในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มีกระบวนการในการจัดตั้งที่มีความชัดเจนมากขึ้น และมีการเยียวยาในกรณีที่ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้งไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้ ซึ่งมีการกำหนดให้ผู้จัดสรรที่จัดตั้งกองทุนเป็นการชั่วคราวเพื่อเป็นการป้องกันในกรณีผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้งไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการ และมีมาตรการในการตรวจสอบโดยบัญญัติให้หน้าที่และอำนาจแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นในการเข้าไปตรวจสอบเพื่อแก้ไขปัญหาเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ ดังนั้น จะเห็นได้ว่าร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

ฉบับนี้ เมื่อประกาศใช้เป็นกฎหมายจะสามารถแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในอดีตเกี่ยวกับการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เป็นอย่างดี ทั้งนี้ โดยยึดโยงผลประโยชน์ของสังคมและประชาชนเป็นสำคัญ

4. ความสัมพันธ์หรือความใกล้เคียงกับกฎหมายอื่น

- 1) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543
- 2) พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562

5. ผลกระทบโดยรวมที่อาจเกิดขึ้นจากกฎหมาย

5.1 ผลกระทบต่อเศรษฐกิจ

ร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ย่อมส่งผลทำให้ผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรรต้องเร่งดำเนินการก่อสร้างบ้านจัดสรรในโครงการให้แล้วเสร็จโดยเร็ว อีกทั้งยังต้องเพิ่มกลยุทธ์ทางการตลาดในเรื่องการส่งเสริมการขายที่ดินแก่ผู้ซื้อที่ดินหมู่บ้านจัดสรร อันนำไปสู่การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อการขับเคลื่อนเศรษฐกิจภายในประเทศ อันเป็นการพัฒนาด้านเศรษฐกิจในภาพรวม โดยเฉพาะเรื่องการกระจายตัวของหมู่บ้านจัดสรรนั้น มักอยู่ในรูปแบบของการกระจายตัว ตลอดจนทำเลที่ตั้งของโครงการหมู่บ้านจัดสรรต่าง ๆ ซึ่งเป็นแนวทางในการวางแผนการจัดการสิ่งสาธารณูปโภคและสิ่งสาธารณูปการของหน่วยงานรัฐบาลอย่างมีประสิทธิภาพ สำหรับการกระจายตัวของหมู่บ้านจัดสรรนั้น โดยเฉพาะโครงการขนาดกลางและขนาดใหญ่จะขยายตัวออกจากเขตศูนย์กลางของเมืองมุ่งสู่บริเวณเขตชานเมือง ทำให้เขตชานเมืองมีการพัฒนาสู่การขยายเขตเมือง สร้างความเจริญและสร้างรายได้ทางด้านเศรษฐกิจไปสู่ประชาชนในระดับชุมชน

5.2 ผลกระทบต่อสังคม

การอุทิศที่ดินให้เป็นสาธารณะประโยชน์ที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน ตามร่างมาตรา 44 (3) โดยกำหนดจำนวนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีมติให้ดำเนินการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นสาธารณะประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกันและเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวมนั้น เห็นว่าเป็นการกำหนดคะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่น้อยเกินไป เนื่องจากเมื่ออุทิศทรัพย์สินให้เป็นสาธารณะประโยชน์ที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันแล้ว บุคคลทุกคนไม่อาจเป็นผู้ที่อาศัยอยู่ในโครงการหมู่บ้านจัดสรรหรือไม่ก็ตาม ย่อมสามารถใช้สอยทรัพย์สินดังกล่าวได้ ดังนั้น เพื่อให้เห็นถึงเจตนารมณ์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรว่ายินยอมให้ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันได้ ควรมีการกำหนดมติของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้มีจำนวนคะแนนเสียงผู้ซื้อที่ดินจัดสรรของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่มากขึ้น เช่น จำนวนสามในสี่ของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ เนื่องจากเมื่อมีการอุทิศให้เป็นสาธารณะประโยชน์ซึ่งประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันได้ อาจส่งผลกระทบต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เช่น อาจเกิดปัญหาเรื่องความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เนื่องจากเมื่อเป็นสาธารณะประโยชน์ย่อมหมายถึงประชาชนหรือบุคคลทั่วไปสามารถเข้าไปในโครงการจัดสรรได้ และอาจเกิดปัญหาการใช้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภค เช่น ถนนสำหรับผ่านเข้า - ออก หรือเกิดปัญหาถนนชำรุดเสียหายเพิ่มเติม เป็นต้น ซึ่งเป็นการสร้างปัญหาเกี่ยวกับความเป็นอยู่ของชุมชนในอนาคต

5.3 ผลกระทบอื่นที่สำคัญ

การเสนอแก้ไขเพิ่มเติมร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ในครั้งนี้ อาจมีผลกระทบต่อการใช้และการตีความกฎหมายที่อาจเป็นปัญหาในทางปฏิบัติ ในประเด็นดังต่อไปนี้

- (1) การเพิ่มบทนิยามคำว่า “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” หมายถึง นายกองค้การบริหารส่วนจังหวัด นายกเทศมนตรี นายกองค้การบริหารส่วนตำบล ผู้ว่ากรุงเทพมหานคร นายกเมืองพัทยา ผู้บริหารท้องถิ่น

หรือหัวหน้าคณะผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง โดยให้ถือว่าเป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา นั้น อาจมีปัญหาในทางปฏิบัติเนื่องจากเมื่อพนักงานท้องถิ่นถือเป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญาย่อมมีอำนาจและหน้าที่ที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายตามร่างมาตรา 53/1 (1) ถึง (5) เช่น การบัญญัติความว่า “(4) สั่งการให้ผู้จัดสรรที่ดินหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรระงับการกระทำที่เป็นการฝ่าฝืน หรือให้แก้ไขปรับปรุง หรือให้ปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ หรือคำสั่งที่เกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและ บริการสาธารณะ” ซึ่งการบัญญัติถ้อยคำในลักษณะดังกล่าวเป็นการให้ดุลพินิจในการสั่งการแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นเพียงคนเดียวในการพิจารณาว่า ผู้จัดสรรที่ดินไม่ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืน หรือคำสั่งที่เกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือไม่เป็นไปตามกฎหมายหรือไม่ ซึ่งเป็นการให้อำนาจดุลพินิจแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นมากเกินไปหรือไม่ ทั้งนี้ หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นใช้ดุลพินิจไม่ชอบด้วยกฎหมายย่อมมีความผิดตามประมวลกฎหมายอาญา ด้วย เช่น การกระทำของเจ้าพนักงานท้องถิ่นอาจเป็นความผิดตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 157 ฐานปฏิบัติหรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ที่อาจมีได้ ในทางกลับกันคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่สั่งไปโดยการให้ดุลพินิจโดยชอบด้วยกฎหมาย หากผู้จัดสรรที่ดินไม่ปฏิบัติตามคำสั่งจะมีผลในทางกฎหมายอย่างไร

(2) การบัญญัติให้หน้าที่และอำนาจของเจ้าพนักงานท้องถิ่น สามารถเข้าไปในโครงการที่ดินจัดสรรเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ โดยให้ถือว่าเป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญานั้น การเข้าไปในเคหสถานของบุคคลอื่นตามที่บัญญัติไว้ในร่างมาตรา 53/1 (5) นั้น มีความเหมาะสมหรือไม่ เนื่องจากโดยปกติการเข้าไปในเคหสถานของบุคคลอื่นที่กระทำโดยเจ้าหน้าที่ของรัฐจะต้องมีเหตุอันควรสงสัยได้ว่าการกระทำมีความผิดอาญาเกิดขึ้นในเคหสถาน ซึ่งความผิดอาญาดังกล่าวต้องมีโทษในทางอาญาด้วย ประกอบกับกรณีที่ผู้ขายที่ดินจัดสรรไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะกฎหมายมิได้บัญญัติว่าเป็นความผิดทางอาญา นอกจากนี้ ในส่วนของการเข้าไปในโครงการหมู่บ้านจัดสรรเพื่อไปตรวจสอบภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรจะต้องขออนุญาตของศาลดังเช่นการขออนุญาตค้นของเจ้าพนักงานตำรวจเพื่อเข้าไปตรวจค้นในเคหสถานของบุคคลใดหรือไม่ ดังนั้น การบัญญัติถ้อยคำในลักษณะดังกล่าวควรบัญญัติถ้อยคำให้มีความชัดเจนเกี่ยวกับการเข้าไปตรวจสอบโครงการหมู่บ้านให้มีความชัดเจนว่ามีขั้นตอนกระบวนการตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญาหรือไม่

6. ผลกระทบของร่างกฎหมายที่อาจส่งผลให้เกิดการทุจริต (Corruption Risk Assessment)

6.1 ความเสี่ยงที่อาจส่งผลให้เกิดการทุจริต (Corruption) ในการกำหนดให้มีระบบคณะกรรมการ

มี ไม่มี

6.2 ความเสี่ยงที่อาจส่งผลให้เกิดการทุจริต (Corruption) ในการกำหนดให้มีระบบอนุมัติอนุญาต

มี ไม่มี

6.3 ความเสี่ยงที่อาจส่งผลให้เกิดการทุจริต (Corruption) ในการกำหนดให้อำนาจแก่เจ้าหน้าที่ตามกฎหมาย

มี ไม่มี

การบัญญัติให้หน้าที่และอำนาจของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ให้สามารถเข้าไปในโครงการที่ดินจัดสรรเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ โดยให้ถือว่าเป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญานั้น ในกรณีการเข้าไปในเคหสถานของบุคคลอื่นตามที่บัญญัติไว้ในร่างมาตรา 53/1 (5) นั้น มีข้อสังเกตว่า มีความ

เหมาะสมหรือไม่เพียงใด เนื่องจากโดยปกติการเข้าไปในเคหสถานของบุคคลอื่นที่กระทำโดยเจ้าหน้าที่ของรัฐจะต้องมีเหตุอันควรสงสัยได้ว่าการกระทำความผิดอาญาเกิดขึ้นในเคหสถาน ซึ่งความผิดอาญาดังกล่าวต้องมีโทษในทางอาญาด้วย แต่กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรในระหว่างดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น กฎหมายมิได้บัญญัติให้มีโทษทางอาญาเอาไว้แต่อย่างใด ซึ่งอาจส่งผลให้มีการเจรจาต่อรองผลประโยชน์ระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับเจ้าพนักงานท้องถิ่นเพื่อไม่ปฏิบัติตามที่บัญญัติไว้ในร่างมาตรา 53/1 (5) เกิดขึ้นได้

6.4 ความเสี่ยงที่อาจส่งผลให้เกิดการทุจริต (Corruption) ในการกำหนดให้มีการออกกฎหมายลำดับรอง

มี ไม่มี

6.5 ความเสี่ยงที่อาจส่งผลให้เกิดการทุจริต (Corruption) กรณีกฎหมายไม่ครอบคลุม

มี ไม่มี

6.6 ความเสี่ยงที่อาจส่งผลให้เกิดการทุจริต (Corruption) กรณีกฎหมายคลุมเครือซ้ำซ้อน หรือขัดกัน

มี ไม่มี

6.7 ความเสี่ยงที่อาจส่งผลให้เกิดการทุจริต (Corruption) กรณีกฎหมายกำหนดโทษ

มี ไม่มี

7. การกำหนดให้มีระบบอนุญาตอนุมัติหรือการใช้ดุลพินิจของเจ้าหน้าที่

มี ไม่มี

8. การกำหนดให้มีระบบคณะกรรมการ

มี ไม่มี

9. บทกำหนดโทษ

ไม่มี

โทษทางอาญา

โทษทางปกครอง

โทษปรับเป็นพินัย

โทษอุปกรณ์

ส่วนที่ 4 การเปิดเผยรายงานผลการรับฟังความคิดเห็นและรายงานผลการวิเคราะห์ผลกระทบอันเกิดจากร่างกฎหมาย

คณะกรรมการขับเคลื่อนการรับฟังความคิดเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากร่างกฎหมายที่เสนอโดยสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรหรือผู้มีสิทธิเลือกตั้งไปสู่ภาคประชาชน ได้เปิดเผยรายงานผลการรับฟังความคิดเห็นและรายงานผลการวิเคราะห์ผลกระทบอันเกิดจากร่างพระราชบัญญัติ ทางเว็บไซต์รัฐสภา www.parliament.go.th แล้วตั้งแต่วันที่ 22 มกราคม 2567



คณะกรรมการขับเคลื่อนการรับฟังความคิดเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากร่างกฎหมายที่เสนอโดยสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรหรือผู้มีสิทธิเลือกตั้งไปสู่ภาคประชาชน
สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน

พ.ศ. ๒๕๔๓

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานพระราชบัญญัติ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

การจัดสรรที่ดิน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา พ.ศ. ๒๕๔๓ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

ให้ไว้ ณ วันที่ ๔ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๔๓

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

เป็นปีที่ ๕๕ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ

ให้ประกาศว่า

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๔๘ และมาตรา ๕๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของรัฐสภา ดังต่อไปนี้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓”

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๒^๑ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหกสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๓ ให้ยกเลิกประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน

พ.ศ. ๒๕๑๕

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

“การจัดสรรที่ดิน” หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกัน ตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกันโดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลงและต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปีเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

“สิทธิในที่ดิน” หมายความว่า กรรมสิทธิ์และให้หมายความรวมถึงสิทธิครอบครองด้วย

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

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

“ใบอนุญาต” หมายความว่า ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

“ผู้จัดสรรที่ดิน” หมายความว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนใบอนุญาตด้วย

“ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร” หมายความว่า ผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดินเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรร และให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไปด้วย

“สาธารณูปโภค”^๒ หมายความว่า สิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรใช้ประโยชน์ร่วมกันตามสัญญาหรือแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต

“บริการสาธารณะ” หมายความว่า การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๒๓ (๔) หมายความว่า

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด

“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า เจ้าพนักงานที่ดินซึ่งเป็นผู้ปฏิบัติการในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๕ พระราชบัญญัตินี้มิให้ใช้บังคับแก่

(๑) การจัดสรรที่ดินของหน่วยราชการ หน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจ ราชการส่วนท้องถิ่น หรือองค์กรอื่นของรัฐที่มีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย

(๒) การจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายอื่น

มาตรา ๖ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมไม่เกินอัตราท้ายพระราชบัญญัตินี้ และกำหนดกิจการอื่นเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

หมวด ๑

คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน

มาตรา ๗^๓ ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ประกอบด้วย ปลัดกระทรวง

มหาดไทย เป็นประธานกรรมการ อัยการสูงสุด อธิบดีกรมการปกครอง อธิบดีกรมชลประทาน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง เลขาธิการคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค เลขาธิการสำนักงานนโยบาย

และแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนหกคนซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งจากผู้มี

ความรู้ ความสามารถ หรือประสบการณ์ในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การผังเมือง การบริหารชุมชน หรือกฎหมาย เป็นกรรมการ

^๒ มาตรา ๔ บทนิยามคำว่า “สาธารณูปโภค” เพิ่มโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒)

^๓ มาตรา ๗ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘

ให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ และแต่งตั้งข้าราชการกรมที่ดิน
จำนวนไม่เกินสองคนเป็นผู้ช่วยเลขานุการ

กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิตามวรรคหนึ่ง ให้แต่งตั้งจากผู้แทนภาคเอกชนซึ่งเป็นผู้ดำเนิน
กิจการเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง

มาตรา ๘ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรร
ที่ดินโดยทั่วไป รวมทั้งให้มีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

- (๑) กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดิน
- (๒) วางระเบียบเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน
- (๓) ให้ความเห็นชอบข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่คณะกรรมการเสนอตาม
มาตรา ๑๔ (๑)
- (๔) กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรเพื่อให้ผู้ขอใบอนุญาต
ทำการจัดสรรที่ดินใช้ในการประกอบกิจการตามพระราชบัญญัตินี้

(๕) วินิจฉัยชี้ขาดปัญหาเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามคำร้องหรือคำอุทธรณ์ของผู้ขอ
ใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินหรือผู้จัดสรรที่ดิน

(๖) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่น
ระเบียบตาม (๒) เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

มาตรา ๙ กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสองปี
กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระ
ติดต่อกันมิได้

มาตรา ๑๐ นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระตามมาตรา ๙ กรรมการ
ผู้ทรงคุณวุฒิพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

- (๑) ตาย
- (๒) ลาออก
- (๓) รัฐมนตรีให้ออกเพราะมีความประพฤติเสื่อมเสีย บกพร่องหรือไม่สุจริตต่อหน้าที่
หรือหย่อนความสามารถ
- (๔) เป็นบุคคลล้มละลาย
- (๕) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- (๖) ได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิด
ที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

มาตรา ๑๑ ในกรณีที่กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระ รัฐมนตรี
อาจแต่งตั้งผู้อื่นเป็นกรรมการแทนได้ และให้ผู้ได้รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่งแทนอยู่ในตำแหน่งเท่ากับ
วาระที่เหลืออยู่ของผู้ซึ่งตนแทน

มาตรา ๑๒ การประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางต้องมีกรรมการมาประชุม ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในการประชุมของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการที่มาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งมีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

มาตรา ๑๓ ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด ดังนี้

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

(๒) ในจังหวัดอื่น ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัดหรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ ผู้แทนกรมชลประทาน อัยการจังหวัดซึ่งเป็นหัวหน้าสำนักงานอัยการจังหวัด โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด ปลัดจังหวัด นายกองค้การบริหารส่วนจังหวัด และผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนสี่คนซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้ง เป็นกรรมการ และให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ

ในกรณีที่เป็นการศึกษาหรืออนุมัติเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่ตั้งอยู่ในเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ผู้แทนผู้บริหารองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นแห่งนั้นเป็นกรรมการร่วมด้วยแห่งละหนึ่งคน

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

มาตรา ๑๔ คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินภายในจังหวัด ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ รวมทั้งให้มีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(๑) ออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินโดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

(๒) พิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาต การออกใบอนุญาต การโอนใบอนุญาตหรือการเพิกถอนการโอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน

(๓) ตรวจสอบการจัดสรรที่ดินเพื่อให้เป็นไปตามแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต

(๔) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่น

๔ มาตรา ๑๓ วรรคหนึ่ง แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘

ข้อกำหนดตาม (๑) เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๑๕ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการ มีอำนาจเรียกเป็นหนังสือให้บุคคลใดมาให้ข้อเท็จจริง คำอธิบาย ความเห็น คำแนะนำทางวิชาการ หรือให้ส่งเอกสารหรือข้อมูลเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน หรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินตามที่เห็นสมควร

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

(๑) ขนาดความกว้างและความยาวต่ำสุด หรือเนื้อที่จำนวนน้อยที่สุดของที่ดินแปลงย่อยที่จะจัดสรรได้

(๒) ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่าง ๆ ทางเดินและทางเท้าในที่ดินจัดสรรทั้งหมด รวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนนหรือทางสายนอกที่ดินจัดสรร

(๓) ระบบการระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย และการกำจัดขยะสิ่งปฏิกูล

(๔) ระบบและมาตรฐานของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จำเป็นต่อการรักษาสภาพแวดล้อม การส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่ และการบริหารชุมชน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๑๗ ให้นำมาตรา ๙ มาตรา ๑๐ มาตรา ๑๑ และมาตรา ๑๒ มาใช้บังคับแก่คณะกรรมการโดยอนุโลม

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

คณะอนุกรรมการและบุคคลซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการแต่งตั้ง มีอำนาจหน้าที่เช่นเดียวกับคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการในกิจการที่ได้รับมอบหมาย

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๑๙ ให้นำมาตรา ๑๒ มาใช้บังคับแก่การประชุมของคณะอนุกรรมการโดยอนุโลม

มาตรา ๒๐ ในการปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้ ให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ และบุคคลซึ่งได้รับแต่งตั้งตามมาตรา ๑๘ เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

หมวด ๒

การขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๒๑ ห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ
การขออนุญาตและการออกใบอนุญาตให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข
ที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๒๒ ผู้ใดขอแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป และ
ไม่อาจแสดงให้เป็นที่เชื่อได้ว่ามิใช่เป็นการแบ่งแยกที่ดินเพื่อการจัดสรรที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้ง
ให้ผู้ขอดำเนินการยื่นคำขอทำการจัดสรรที่ดินและรอการดำเนินการเรื่องการแบ่งแยกที่ดินไว้ก่อน
หากผู้ขอไม่เห็นด้วยให้มีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง
ให้คณะกรรมการวินิจฉัยอุทธรณ์ภายในกำหนดสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่คณะกรรมการ
ได้รับอุทธรณ์ ถ้าคณะกรรมการมิได้มีคำวินิจฉัยภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้พนักงานเจ้าหน้าที่
ดำเนินการเรื่องการแบ่งแยกที่ดินนั้นต่อไป

เมื่อคณะกรรมการมีคำวินิจฉัยอุทธรณ์เป็นประการใดแล้ว ให้แจ้งคำวินิจฉัยเป็น
หนังสือให้ผู้อุทธรณ์ทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่คณะกรรมการมีคำวินิจฉัย คำวินิจฉัยของ
คณะกรรมการให้เป็นที่สุด

มาตรา ๒๓ ผู้ใดประสงค์จะทำการจัดสรรที่ดินให้ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดิน
จังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมหลักฐานและรายละเอียด
ดังต่อไปนี้

(๑) โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีชื่อผู้ขอใบอนุญาตทำการ
จัดสรรที่ดินเป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน โดยที่ดินนั้นต้องปลอดจากบุริมสิทธิใด ๆ เว้นแต่บุริมสิทธิในมูลชื่อ
ขายอสังหาริมทรัพย์

(๒) ในกรณีที่ที่ดินที่ขอทำการจัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลชื่อขายอสังหาริมทรัพย์
หรือภาระการจำนอง ให้แสดงบันทึกความยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับ
จำนองและจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละ
แปลง และต้องระบุว่าที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะไม่ต้องรับภาระ
หนี้บุริมสิทธิหรือจำนองดังกล่าว

(๓) แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จะขอจัดสรรและเนื้อที่โดยประมาณของ
แต่ละแปลง

(๔) โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการ
สาธารณะ รวมทั้งการปรับปรุงอื่นตามควรแก่สภาพของท้องถิ่น โดยแสดงแผนผัง รายละเอียด และ
รายการก่อสร้าง ประมาณการค่าก่อสร้าง และกำหนดเวลาที่จะจัดทำให้แล้วเสร็จ ในกรณีที่ได้มีการ
ปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรรหรือได้จัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะแล้วเสร็จทั้งหมดหรือ
บางส่วนก่อนขอทำการจัดสรรที่ดิน ให้แสดงแผนผังรายละเอียดและรายการก่อสร้างที่ได้จัดทำแล้วเสร็จ
นั้นด้วย

(๕) แผนงาน โครงการ และระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(๖) วิธีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรและการชำระราคาหรือค่าตอบแทน

(๗) ภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น

(๘) แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร

(๙) ที่ตั้งสำนักงานของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

(๑๐) ชื่อธนาคาร หรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

ซึ่งจะเป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน และค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

มาตรา ๒๔ ในกรณีที่คณะกรรมการเห็นสมควรอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดิน และผู้นั้นยังมีได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินหรือดำเนินการยังไม่แล้วเสร็จตามแผนผังและโครงการ คณะกรรมการจะต้องให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดมาทำสัญญาค้ำประกันกับคณะกรรมการว่า ถ้าผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินให้แล้วเสร็จตามแผนผัง โครงการ และกำหนดเวลาที่ได้รับอนุญาตไว้ หรือมีกรณีที่เชื่อได้ว่าจะไม่แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาที่ได้รับอนุญาต ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันต้องชำระเงินให้แก่คณะกรรมการตามจำนวนที่คณะกรรมการกำหนดไว้ในสัญญาค้ำประกันภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนด เพื่อคณะกรรมการจะได้ใช้เงินนั้นในการดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินนั้นให้แล้วเสร็จตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต และถ้ามีเงินเหลือให้คืนแก่ผู้ค้ำประกันโดยไม่ชักช้า

คณะกรรมการอาจมอบหมายให้ผู้ค้ำประกันรับไปดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินให้แล้วเสร็จภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนดแทนการเรียกให้ผู้ค้ำประกันชำระเงินก็ได้ ถ้าผู้ค้ำประกันไม่เริ่มทำการในเวลาอันควรหรือไม่ทำให้แล้วเสร็จภายในกำหนด คณะกรรมการมีอำนาจเรียกให้ผู้ค้ำประกันชำระเงินดังกล่าวตามวรรคหนึ่งได้

ในกรณีที่คณะกรรมการให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันตามวรรคหนึ่ง คณะกรรมการต้องให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินทำหนังสือรับรองกับคณะกรรมการด้วยว่า ถ้าจำนวนเงินที่ผู้ค้ำประกันได้ค้ำประกันไว้ไม่เพียงพอแก่การดำเนินการตามวรรคหนึ่งก็ดี หรือผู้ค้ำประกันไม่จ่ายเงินตามที่ประกันไว้ทั้งหมดหรือบางส่วนก็ดี ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจะเป็นผู้จ่ายเงินตามจำนวนที่ขาดให้คณะกรรมการเพื่อดำเนินการให้แล้วเสร็จ

ในกรณีที่มีการผิดสัญญาที่ทำกับคณะกรรมการ ให้ประธานคณะกรรมการมีอำนาจฟ้องและต่อสู้อย่างคดีในนามคณะกรรมการ

การเก็บรักษาเงิน การนำส่งเงิน และการเบิกจ่ายเงิน ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

มาตรา ๒๕ การพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ให้คณะกรรมการกระทำให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอ ถ้าคณะกรรมการไม่อาจพิจารณาให้แล้วเสร็จภายใน

กำหนดเวลาดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ให้ถือว่าคณะกรรมการได้ให้ความเห็นชอบแผนผังโครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินนั้นแล้ว

การพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

มาตรา ๒๖ ในกรณีที่คณะกรรมการไม่เห็นชอบหรือมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินมีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ทราบคำสั่ง และให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางวินิจฉัยอุทธรณ์ให้แล้วเสร็จภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ หากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางไม่วินิจฉัยให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าผู้อุทธรณ์ได้รับความเห็นชอบหรือได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางให้เป็นที่สุด

มาตรา ๒๗ การออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ให้คณะกรรมการออกใบอนุญาตภายในกำหนดเจ็ดวันนับแต่

(๑) วันที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบหรือถือว่าได้ให้ความเห็นชอบ แผนผังโครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๒๕ หรือ

(๒) วันที่ได้รับทราบ คำวินิจฉัยของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกรณีที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเห็นควรอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน หรือนับแต่วันที่ถือว่าผู้อุทธรณ์ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๒๖

เมื่อคณะกรรมการออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้คณะกรรมการแจ้งให้ผู้ทำการจัดสรรที่ดินทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ออกใบอนุญาต

มาตรา ๒๘ เมื่อได้ออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้คณะกรรมการจัดส่งใบอนุญาตพร้อมทั้งแผนผัง โครงการ และวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่โดยเร็ว เพื่อให้จัดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน และเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้จัดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกทุกฉบับ สำหรับที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะให้จัดแจ้งด้วยว่าที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน แล้วแต่กรณี

มาตรา ๒๙ การโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับรายการที่กำหนดไว้ในมาตรา ๒๓ ข้อความในโฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในคำขออนุญาตด้วย

๕ มาตรา ๒๘ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘

มาตรา ๓๐ ในกรณีที่ที่ดินจัดสรรมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือการ
 จ้างนองติดอยู่ เมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว
 ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดแจ้งบุริมสิทธิหรือการจ้างนองนั้นในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำ
 ประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยทุกฉบับ พร้อมทั้งระบุจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจ้างนอง
 จะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงในสารบัญสำหรับจดทะเบียนด้วย และให้ถือว่าที่ดิน
 แปลงย่อยแต่ละแปลงเป็นประกันหนี้บุริมสิทธิหรือหนี้จ้างนองตามจำนวนเงินที่ระบุไว้

ให้ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะปลอดจากบุริมสิทธิ
 ในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และภาระการจ้างนอง

หมวด ๓

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา การดำเนินการจัดสรรที่ดิน

มาตรา ๓๑ ให้ผู้จัดสรรที่ดินแสดงใบอนุญาต แผนผัง โครงการ และวิธีการตามที่
 คณะกรรมการอนุญาตไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานที่ทำการจัดสรรที่ดิน

ถ้าใบอนุญาตสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอรับใบแทน
 ตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อคณะกรรมการภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ทราบ
 การสูญหายหรือชำรุด

มาตรา ๓๒ ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือ
 วิธีการที่ได้รับอนุญาต ให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดิน
 จังหวัดสาขาตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด พร้อมทั้งแผนผัง โครงการ หรือวิธีการ
 ที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลง พร้อมกับหนังสือยินยอมของธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันเพื่อเสนอ
 ให้คณะกรรมการพิจารณา

ในการพิจารณาแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ได้ยื่นไว้ตามวรรค
 หนึ่ง ให้นำมาตรา ๒๕ มาตรา ๒๖ มาตรา ๒๗ มาตรา ๒๘ และมาตรา ๓๐ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๓๓ เมื่อได้รับใบอนุญาตแล้วห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมกับบุคคลใด
 อันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ เว้นแต่จะ
 ได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่
 คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

การก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอื่นนอกจากที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่
 ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

มาตรา ๓๔ สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดิน
 จัดสรรต้องทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินตามวรรคหนึ่งส่วนใด หากมิได้ทำตามแบบที่คณะกรรมการ
 จัดสรรที่ดินกลางกำหนดและไม่เป็นคุณต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร สัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ

มาตรา ๓๕ ในการชำระราคาที่ดิน หรือการชำระหนี้บุริมสิทธิในมูลซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์หรือหนี้จำนองจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้ผู้รับเงินออกหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อ ผู้รับเงินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และให้ถือว่าหลักฐานการชำระเงินดังกล่าวเป็นหลักฐานแสดงการชำระ ราคาที่ดินจัดสรร

มาตรา ๓๖ ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนที่ดินที่ทำการจัดสรรให้แก่ผู้ซื้อ ที่ดินจัดสรรตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร ผู้จัดสรรที่ดินต้องโอนที่ดินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดย ปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และภาระการจำนองในที่ดินนั้น

ถ้าผู้จัดสรรที่ดินไม่ปฏิบัติตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีสิทธิชำระหนี้บุริมสิทธิ ในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือหนี้จำนองต่อผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองได้ โดยให้ถือว่าเป็นการ ชำระราคาที่ดินแก่ผู้จัดสรรที่ดินส่วนหนึ่งด้วย

มาตรา ๓๗ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะ ขายแล้ว ให้ถือว่าที่ดินนั้นพ้นจากการยึดหรืออายัดทั้งปวง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรนำหลักฐานเป็นหนังสือ ที่แสดงว่าได้ชำระราคาดังกล่าวพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อได้รับเอกสารและหลักฐานดังกล่าวแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต่อไป

ถ้าที่ดินจัดสรรตามวรรคหนึ่งมีการจดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือการจำนอง และมีหลักฐานการชำระหนี้บุริมสิทธิหรือจำนองครบถ้วนแล้ว ให้ที่ดินนั้นปลอดจาก บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือภาระการจำนอง และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาแสดงต่อ พนักงานเจ้าหน้าที่ได้เพราะบุคคลอื่นยึดถือหรือครอบครองไว้ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรร้องขอให้พนักงาน เจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากบุคคลที่ยึดถือหรือครอบครองไว้มาดำเนินการจด ทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้เพราะบุคคลอื่นยึดถือหรือครอบครองหนังสือแสดงสิทธิ ในที่ดินได้รับแจ้งหรือถือว่าได้รับแจ้งคำสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามวรรคสาม ถ้ายังไม่มี การส่งมอบ หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจออกใบแทนหนังสือ แสดงสิทธิในที่ดินเพื่อดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้

มาตรา ๓๘ ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะโอนใบอนุญาต ให้ยื่นคำขอต่อคณะกรรมการ ตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

เมื่อคณะกรรมการเห็นว่าการโอนนั้นไม่เป็นที่เสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและ ธนาคารหรือสถาบันการเงินซึ่งเป็นผู้ค้ำประกันตามมาตรา ๒๔ หรือมาตรา ๔๓ วรรคสอง ได้ยินยอม ด้วยแล้ว ให้คณะกรรมการอนุญาตให้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอน

ค่าธรรมเนียมการโอนใบอนุญาต ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๓๙ เมื่อได้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอนแล้ว ให้บรรดาสีทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตกไปยังผู้รับโอน

มาตรา ๔๐ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย ให้ผู้จัดการมรดกหรือทายาทยื่นคำขอรับโอนใบอนุญาตตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อคณะกรรมการภายในหกสิบวัน นับแต่วันที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย หรือภายในกำหนดเวลาที่คณะกรรมการเห็นสมควรขยายให้ เมื่อคณะกรรมการสอบสวนแล้วเห็นว่าผู้ยื่นคำขอมีสีทธิในที่ดินที่จัดสรร ให้คณะกรรมการโอนใบอนุญาตให้แก่ผู้ยื่นคำขอรับโอน และให้คณะกรรมการแจ้งให้ธนาคารหรือสถาบันการเงินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบ ถ้าผู้จัดสรรที่ดินที่ตายไม่มีผู้จัดการมรดกหรือทายาท หรือมีแต่ผู้จัดการมรดกหรือทายาทมิได้ยื่นคำขอต่อคณะกรรมการภายในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระราคาที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายต่อสำนักงานวางทรัพย์ และให้นำมาตรา ๒๔ วรรคหนึ่ง มาใช้บังคับโดยอนุโลม

เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ให้นำมาตรา ๓๗ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย ไม่ว่าจะผู้จัดการมรดกหรือทายาทผู้รับโอนใบอนุญาตต่อไปหรือไม่ ให้ถือว่าธนาคารหรือสถาบันการเงินที่เป็นผู้ค้ำประกันตามมาตรา ๒๔ หรือมาตรา ๔๓ วรรคสอง ยังคงผูกพันอยู่ตามสัญญาค้ำประกันนั้น

มาตรา ๔๑ เมื่อมีการบังคับคดีที่ดินที่ทำการจัดสรรของผู้จัดสรรที่ดิน ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระราคาที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แล้วแต่กรณี แทนการชำระต่อบุคคลที่กำหนดไว้ในสัญญา และในระหว่างที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมิได้ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขาย ให้งดการขายทอดตลาดหรือจำหน่ายที่ดินจัดสรรนั้นไว้ก่อน เว้นแต่จะเป็นการขายทอดตลาดที่ดินจัดสรรทั้งโครงการตามวรรคสี่

เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ให้ที่ดินจัดสรรนั้นพ้นจากการยึดอายัด หรือการบังคับคดี การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้ในความในมาตรา ๓๗ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

เมื่อได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้เจ้าพนักงานบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ทราบถึงการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการพ้นจากการยึด อายัด หรือการบังคับคดีของที่ดินแปลงนั้นภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้จดทะเบียน

ในการขายทอดตลาดที่ดินจัดสรรทั้งโครงการ ผู้ซื้อจะต้องรับโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ที่ผู้จัดสรรที่ดินมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

มาตรา ๔๒ ในกรณีนิติบุคคลเป็นผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดินและนิติบุคคลนั้นต้องเลิกไป โดยยังมีได้ดำเนินการตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตหรือดำเนินการยังไม่ครบถ้วน ให้นำมาตรา ๔๐ วรรคสอง วรรคสาม และวรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๔๓ สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น และยังคงอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่งกับคณะกรรมการ และให้นำมาตรา ๒๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา มาตรา ๔๓/๑^๖ ห้ามโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค เว้นแต่เป็นการโอนตามพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา มาตรา ๔๔^๗ ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา ๔๓ เมื่อได้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) แล้วตามลำดับ ดังต่อไปนี้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (๒) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ การดำเนินการตามความในวรรคหนึ่งให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ทั้งนี้ ต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งด้วย

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตาม (๑) แล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มา ให้ถือว่าสูญหาย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนเพื่อดำเนินการดังกล่าวต่อไป

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา มาตรา ๔๕ การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีมติให้จัดตั้ง และแต่งตั้งตัวแทนค่าจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพร้อมด้วยข้อบังคับที่มีรายการตามที่กำหนดในกฎกระทรวงซึ่งอย่างน้อยต้องมีรายการ ดังต่อไปนี้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ^๖ มาตรา ๔๓/๑ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ^๗ มาตรา ๔๔ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘

(๑) ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(๒) วัตถุประสงค์

(๓) ที่ตั้งสำนักงาน

(๔) ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการ การเลือกตั้ง วาระการดำรงตำแหน่งการ

พ้นจากตำแหน่ง และการประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

(๕) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชี และการเงิน

(๖) ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิก

(๗) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่

การขอจดทะเบียนจัดตั้ง การควบ การยกเลิก และการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้าน

จัดสรร ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๔๖ ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จดทะเบียนแล้วมีฐานะเป็นนิติบุคคล

ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินกิจการของ

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายใต้การ

ควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการอัน

เกี่ยวกับบุคคลภายนอก

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๔๗ เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา ๔๕ แล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดิน

จัดสรรทุกรายเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ในกรณีที่มีที่ดินจัดสรรแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ใดซื้อหรือได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรร

ที่ดิน ให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๔๘ เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจ

หน้าที่ ดังต่อไปนี้

(๑) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค

(๒) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัยและการจราจรภายในที่ดินจัดสรร

(๓) เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคในส่วนที่

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่บำรุงรักษาจากสมาชิก

(๔) ยื่นคำร้องทุกข์หรือเป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิกเกี่ยวกับกรณีที่กระทบสิทธิหรือ

ประโยชน์ของสมาชิกจำนวนตั้งแต่สิบรายขึ้นไป

(๕) จัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อสวัสดิการของสมาชิก หรือจัดสรรเงินหรือทรัพย์สิน

เพื่อสาธารณประโยชน์

(๖) ดำเนินการอื่นใดให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ระเบียบของคณะกรรมการจัดสรร

ที่ดินกลาง หรือข้อบังคับของคณะกรรมการที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัตินี้

การดำเนินการตาม (๑) (๒) และ (๕) จะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุม

ใหญ่ของสมาชิก

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๔๙ ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ให้จัดเก็บเป็นรายเดือนจากที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดินทุกแปลง ทั้งนี้ อาจกำหนดค่าใช้จ่ายในอัตราที่แตกต่างกันตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือขนาดพื้นที่ได้ตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินจัดสรรที่ดินซื้อ และให้ผู้จัดสรรที่ดินออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ซื้อ

การกำหนดและการแก้ไขอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค จะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกตามมาตรา ๔๔ (๑) หรือคณะกรรมการตามมาตรา ๔๔ (๒)

ให้เริ่มเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเมื่อเริ่มจัดตั้งนิติบุคคลตามมาตรา ๔๔ (๑) หรือเมื่อได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตามมาตรา ๔๔ (๒) โดยให้นิติบุคคลตามมาตรา ๔๔ (๑) หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตามมาตรา ๔๔ (๒) ที่มีหน้าที่ในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคมีอำนาจในการจัดเก็บ

หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคและการจัดทำบัญชี ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

มาตรา ๕๐ ผู้มีหน้าที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๙ วรรคสอง ที่ชำระเงินดังกล่าวล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด จะต้องจ่ายค่าปรับสำหรับการจ่ายเงินล่าช้าตามอัตราที่คณะกรรมการกำหนด

ผู้ที่ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตั้งแต่สามเดือนขึ้นไป อาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค และในกรณีที่ค้างชำระตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ จนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

ให้ถือว่าหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลรักษาอสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ

มาตรา ๕๑ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้แก่นิติบุคคลตามมาตรา ๔๔ (๑) ให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากร

เงินที่นิติบุคคลตามมาตรา ๔๔ (๑) ได้รับจากผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อนำไปใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ให้ได้รับยกเว้นภาษีอากร การยกเว้นภาษีอากรตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ให้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกาตามประมวลรัษฎากรโดยจะกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขด้วยก็ได้

๕๐ มาตรา ๕๐ วรรคสอง แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘

มาตรา ๕๒ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมตามมาตรา ๔๓ ลดไปหรือเสื่อมความสะดวก หรือกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดให้ผิดไปจากแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ให้คณะกรรมการคณอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมาย มีอำนาจสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินระงับการกระทำนั้น และบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น หรือดำเนินการตามแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการภายในระยะเวลาที่กำหนด

มาตรา ๕๓ การจัดให้มีและการบำรุงรักษาบริการสาธารณะให้นำความในมาตรา ๕๐ มาใช้บังคับโดยอนุโลม ทั้งนี้ ให้เรียกเก็บค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะได้ตามอัตราที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบ

หมวด ๕

การยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

มาตรา ๕๔ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ให้ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ การขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนด

มาตรา ๕๕ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาปิดประกาศคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา สำนักงานของผู้จัดสรรที่ดิน บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร ที่ว่าการอำเภอ ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล มีกำหนดหกสิบวัน และให้ผู้จัดสรรที่ดินประกาศในหนังสือพิมพ์ซึ่งแพร่หลายในท้องถิ่นนั้นไม่น้อยกว่าเจ็ดวันและแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบ

มาตรา ๕๖ ให้ผู้ซึ่งมีประโยชน์เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินที่ประสงค์จะคัดค้านคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ยื่นคำคัดค้านต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาภายในสามสิบวันนับแต่วันครบกำหนดปิดประกาศตามมาตรา ๕๕

ถ้าไม่มีผู้ใดคัดค้านภายในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเสนอเรื่องให้คณะกรรมการส่งยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรคัดค้าน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขายกเลิกเรื่องขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน แต่ถ้ามีผู้คัดค้านแต่มีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเสนอคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินและคำคัดค้านให้คณะกรรมการพิจารณา

คำวินิจฉัยของคณะกรรมการตามวรรคสาม ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้คัดค้านอาจอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่รับแจ้งคำวินิจฉัย

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา มาตรา ๕๗ เมื่อคณะกรรมการสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว ใบอนุญาตที่ได้ออกตามมาตรา ๒๗ ให้เป็นอันยกเลิก

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

หมวด ๖
บทกำหนดโทษ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา มาตรา ๕๘ ผู้จัดสรรที่ดินหรือบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องผู้ใดไม่มาให้ถ้อยคำหรือไม่ส่งเอกสารตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการเรียกหรือสั่งตามมาตรา ๑๕ หรือผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรผู้ใดไม่ให้ความสะดวกแก่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือบุคคลซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางแต่งตั้งในการปฏิบัติงานตามมาตรา ๑๘ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

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

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๖๑ ผู้ใดโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินโดยฝ่าฝืนมาตรา ๒๙ ต้องระวางโทษ

ปรับตั้งแต่ห้าหมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๖๒ ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๓๑ ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน

หนึ่งหมื่นบาท

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๖๓ ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๓๔ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๖๔ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๓๕ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๖๕ ผู้ใดฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายตามมาตรา ๕๒ นอกจากต้องปฏิบัติตามคำสั่งดังกล่าวแล้ว ต้องระวางโทษปรับอีกวันละหนึ่งพันบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๖๖^๔ ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้นเกิดจากการสั่งการหรือการกระทำของกรรมการ หรือผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น หรือในกรณีที่บุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องสั่งการหรือกระทำการ และละเว้นไม่สั่งการหรือไม่กระทำการจนเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย

บทเฉพาะกาล

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

มาตรา ๖๘ ให้คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร จนกว่าจะได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครตามพระราชบัญญัตินี้

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

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

มาตรา ๗๐ การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้นำมาตรา ๔๕ มาตรา ๔๖ มาตรา ๔๗ มาตรา ๔๘ มาตรา ๔๙ มาตรา ๕๐ มาตรา ๕๑ และมาตรา ๕๒ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ด้วยโดยอนุโลม

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

การพ้นจากความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคให้นำมาตรา ๕๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ในกรณีที่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค มิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

^๔ มาตรา ๖๖ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่เกี่ยวกับความรับผิดในทางอาญาของผู้แทนนิติบุคคล พ.ศ. ๒๕๖๐

จำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ อาจยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

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

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

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

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

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

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

ชวน หลีกภัย

นายกรัฐมนตรี

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ เนื่องจากประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ซึ่งเป็นกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้ประกาศใช้บังคับมาเป็นเวลานานแล้ว มีหลักการและรายละเอียดไม่เหมาะสมหลายประการสมควรแก้ไขปรับปรุงเพื่อกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยเฉพาะการได้สิทธิในที่ดินจัดสรรและการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณชนนอกจากนั้น เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจการจัดสรรที่ดินได้กระจายอำนาจการอนุญาตและการควบคุมดูแลการจัดสรรที่ดินไปสู่ระดับจังหวัด และกำหนดเวลาในการพิจารณาอนุญาตให้แน่นอน จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

*พระราชกฤษฎีกาแก้ไขบทบัญญัติให้สอดคล้องกับการโอนอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม พ.ศ. ๒๕๔๕ พ.ศ. ๒๕๔๕

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

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

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๘^{๑๐}

^{๑๐} ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๑๙/ตอนที่ ๑๐๒ ก/หน้า ๖๖/๘ ตุลาคม ๒๕๔๕

^{๑๑} ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๒/ตอนที่ ๙๒ ก/หน้า ๑๕/๒๕ กันยายน ๒๕๕๘

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหกสิบวันนับแต่วันประกาศ
ในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๑๐ ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ
ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็น
สาธารณูปโภคที่ยังมิได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หากภายหลังได้ดำเนินการตามมาตรา ๗๐ แห่ง
พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้ทรัพย์สิน
อันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดแจ้งในโฉนด
ที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มา
ให้ถือว่าสูญหาย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนเพื่อดำเนินการดังกล่าวต่อไป

มาตรา ๑๑ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่การจัดสรรที่ดินในปัจจุบันไม่ได้
กำหนดให้จัดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ว่าที่ดินแปลงนั้นเป็นที่ดินอันเป็น
สาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ เป็นผลให้ไม่อาจทราบชัดเจนว่าที่ดินแปลงใดเป็น
ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ และมีการโอนที่ดินดังกล่าวไปยังบุคคลอื่น
ซึ่งส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยรวม
จึงสมควรให้มีการจัดแจ้งดังกล่าวและห้ามการโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค รวมทั้งกำหนด
หลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดินและการให้ทรัพย์สินอันเป็น
สาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม
ประกอบกับสมควรแก้ไขบทบัญญัติที่กำหนดชื่อตำแหน่งในคณะกรรมการตามพระราชบัญญัตินี้
ให้เป็นไปตามกฎหมายที่ใช้บังคับในปัจจุบัน รวมทั้งแก้ไขระยะเวลาการค้างชำระค่าบำรุงรักษาและ
การจัดการสาธารณูปโภคให้เหมาะสมยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่เกี่ยวกับความรับผิดชอบในทางอาญาของผู้แทนนิติ
บุคคล พ.ศ. ๒๕๖๐^{๑๒}

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจา
นุเบกษาเป็นต้นไป

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่ศาลรัฐธรรมนูญได้มีคำวินิจฉัยว่า
พระราชบัญญัติขายตรงและตลาดแบบตรง พ.ศ. ๒๕๔๕ มาตรา ๕๔ เฉพาะในส่วนที่สนับสนุนให้
กรรมการผู้จัดการ ผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น ต้องรับโทษ
ทางอาญาร่วมกับการกระทำความผิดของนิติบุคคล โดยไม่ปรากฏว่ามีการกระทำหรือเจตนาประการใด
อันเกี่ยวกับการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้น ขัดหรือแย้งต่อรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย

^{๑๒} ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๔/ตอนที่ ๑๘ ก/หน้า ๑/๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๐

ตารางเปรียบเทียบ

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

และที่แก้ไขเพิ่มเติม

กับร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน

(ฉบับที่ ..) พ.ศ.

(คณะรัฐมนตรี นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ กับคณะ
และนางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)

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

ของสำนักวิชาการ

สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร)

ตารางเปรียบเทียบพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
กับร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

(คณะรัฐมนตรี นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ กับคณะ และนางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวาณิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)^{f1}

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และที่แก้ไขเพิ่มเติม	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวาณิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)
	<p style="text-align: center;">ร่าง พระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.</p> <hr style="width: 20%; margin: auto;"/> <p style="text-align: center;">.....</p> <p style="text-align: center;">.....</p> <p style="text-align: center;">โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติม กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน</p>	<p style="text-align: center;">ร่าง พระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.</p> <hr style="width: 20%; margin: auto;"/> <p style="text-align: center;">.....</p> <p style="text-align: center;">.....</p> <p style="text-align: center;">โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติม กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน</p>	<p style="text-align: center;">ร่าง พระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.</p> <hr style="width: 20%; margin: auto;"/> <p style="text-align: center;">.....</p> <p style="text-align: center;">.....</p> <p style="text-align: center;">โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติม กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน</p>

* ตารางเปรียบเทียบนี้เป็นส่วนหนึ่งของเอกสารประกอบการพิจารณา ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ของสำนักวิชาการ สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และที่แก้ไขเพิ่มเติม	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)
	<p>พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติ บางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิ และเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา 26 ประกอบกับมาตรา 37 และมาตรา 40 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจ ตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย</p> <p>เหตุผลและความจำเป็นในการจำกัด สิทธิและเสรีภาพของบุคคลตาม พระราชบัญญัตินี้ เพื่อกำหนดมาตรการใน การคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้มี ประสิทธิภาพมากขึ้น ซึ่งการตรา พระราชบัญญัตินี้สอดคล้องกับเงื่อนไขที่ บัญญัติไว้ในมาตรา 26 ของรัฐธรรมนูญแห่ง ราชอาณาจักรไทยแล้ว</p> <p>.....</p>	<p>.....</p>	<p>พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติ บางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิ และเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา 26 ประกอบกับมาตรา 40 ของรัฐธรรมนูญ แห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำ ได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติ แห่งกฎหมาย</p> <p>เหตุผลและความจำเป็นในการจำกัด สิทธิและเสรีภาพของบุคคลตาม พระราชบัญญัตินี้ เพื่อความสงบเรียบร้อย และศีลธรรมอันดีของประชาชน ซึ่งการตราพระราชบัญญัตินี้สอดคล้อง กับเงื่อนไขที่บัญญัติไว้ในมาตรา 26 ของ รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยแล้ว</p> <p>.....</p>

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และที่แก้ไขเพิ่มเติม	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)
	<p>มาตรา 1 พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.”</p> <p>มาตรา 2 พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับ เมื่อพ้นกำหนดหกสิบวันนับแต่วันประกาศ ในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป</p>	<p>มาตรา 1 พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.”</p> <p>มาตรา 2 พระราชบัญญัตินี้ ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศ ในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป</p>	<p>มาตรา 1 พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.”</p> <p>มาตรา 2 พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับ เมื่อพ้นกำหนดหกสิบวันนับแต่วันประกาศ ในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป</p> <p>มาตรา 3 ให้เพิ่มบทนิยามคำว่า “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” ระหว่างบทนิยาม คำว่า “พนักงานเจ้าหน้าที่” และ “รัฐมนตรี” ในมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรร ที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558</p>

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และที่แก้ไขเพิ่มเติม	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)
<p>มาตรา 4 ในพระราชบัญญัตินี้</p> <p>ฯลฯ ฯลฯ</p> <p>“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า เจ้าพนักงานที่ดินซึ่งเป็นผู้ปฏิบัติการในการ จดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมตามประมวล กฎหมายที่ดิน</p>			<p>“เจ้าพนักงานท้องถิ่น” หมายความว่า</p> <p>(1) <u>นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด</u> สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด</p> <p>(2) <u>นายกเทศมนตรี</u> สำหรับในเขต <u>เทศบาล</u></p> <p>(3) <u>นายกองค์การบริหารส่วนตำบล</u> สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล</p> <p>(4) <u>ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร</u> สำหรับในเขตกรุงเทพมหานคร</p> <p>(5) <u>นายกเมืองพัทยา</u> สำหรับในเขต <u>เมืองพัทยา</u></p>

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และที่แก้ไขเพิ่มเติม	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)
<p>“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรี ผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้</p> <p>มาตรา 13 ให้มีคณะกรรมการจัดสรร ที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด ดังนี้</p> <p>ฯลฯ ฯลฯ</p> <p>(2) ในจังหวัดอื่น ให้มีคณะกรรมการ จัดสรรที่ดินจังหวัด ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการ จังหวัดหรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดซึ่งผู้ว่า</p>	<p>มาตรา 3 ให้ยกเลิกความใน (2) ของมาตรา 13 แห่งพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และให้ใช้ ความต่อไปนี้แทน</p> <p>“(2) ในจังหวัดอื่น ให้มีคณะกรรมการ จัดสรรที่ดินจังหวัด ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการ จังหวัดหรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดซึ่งผู้ว่า</p>		<p>(6) <u>ผู้บริหารท้องถิ่นหรือหัวหน้าคณะ ผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครอง ส่วนท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง สำหรับ ในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น”</u></p>

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และที่แก้ไขเพิ่มเติม	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)
<p>ราชการจังหวัดมอบหมาย เป็นประธาน กรรมการ ผู้แทนกรมชลประทาน อัยการ จังหวัดซึ่งเป็นหัวหน้าสำนักงานอัยการ จังหวัด โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด ปลัดจังหวัด นายกองค้การบริหาร ส่วนจังหวัด และผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนสี่คน ซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้ง เป็นกรรมการ และให้เจ้าพนักงานที่ดิน จังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ</p> <p style="text-align: center;">ฯลฯ ฯลฯ</p> <p>มาตรา 43 สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรร ที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน</p>	<p>ราชการจังหวัดมอบหมายเป็นประธาน กรรมการ ผู้แทนกรมชลประทาน อัยการ จังหวัดซึ่งเป็นหัวหน้าสำนักงานอัยการ จังหวัด โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด <u>ผู้อำนวยการสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและ สิ่งแวดล้อมจังหวัด</u> ปลัดจังหวัด นายกองค้การบริหารส่วนจังหวัด และ ผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนสี่คนซึ่งปลัดกระทรวง มหาดไทยแต่งตั้งเป็นกรรมการ และให้ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นกรรมการและ เลขานุการ”</p> <p style="text-align: center;">มาตรา 4 ให้ยกเลิกความในมาตรา 43 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน</p> <p style="text-align: center;">“มาตรา 43 สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรร ที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน</p>		

<p>พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และที่แก้ไขเพิ่มเติม</p>	<p>ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)</p>	<p>ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)</p>	<p>ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)</p>
<p>ตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้</p> <p>ให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น และยังคงอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่งกับคณะกรรมการ และให้นำมาตรา 24 มาใช้บังคับโดยอนุโลม</p>	<p>ตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอม เพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพใช้งานได้ตามปกติ และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้</p> <p>ให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นและยังคงอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่ง <u>ไว้กับคณะกรรมการ ในการนี้</u> ให้นำความในมาตรา 24 มาใช้บังคับโดยอนุโลม</p>		

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และที่แก้ไขเพิ่มเติม	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)
	<p><u>ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินเป็นบุคคล ล้มละลาย เลิกบริษัท บริษัทร้าง หรือโดย เหตุอื่นใด อันทำให้ธนาคารหรือสถาบัน การเงินไม่อาจทำสัญญาค้ำประกัน การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้กับ ผู้จัดสรรที่ดินตามวรรคสองได้ คณะกรรมการพิจารณาให้ผู้จัดสรรที่ดินนำ หลักประกันอย่างอื่นมาค้ำประกันแทนได้ ทั้งนี้ หลักประกันอย่างอื่นให้เป็นไปตาม ระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง กำหนด”</u></p> <p>มาตรา 5 ให้ยกเลิกความในมาตรา 44 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน</p>	<p>มาตรา 3 ให้ยกเลิกความใน (1) ของมาตรา 44 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรร ที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 และให้ใช้ข้อความต่อไปนี้แทน</p>	<p>มาตรา 4 ให้ยกเลิกความในมาตรา 44 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน</p>

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และที่แก้ไขเพิ่มเติม	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)
<p>มาตรา 44 ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตาม มาตรา 43 เมื่อได้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตาม มาตรา 23 (5) แล้วตามลำดับ ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้ หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน</p>	<p>“มาตรา 44 ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตาม มาตรา 43 เมื่อได้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตาม มาตรา 23 (5) แล้วตามลำดับ ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้ หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน</p>	<p>“(1) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน <u>ทั้งนี้ ผู้จัดสรรที่ดินต้องแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในสามปีนับแต่ได้มีการจดทะเบียนโอน</u></p>	<p>“มาตรา 44 ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตาม มาตรา 43 เมื่อได้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตาม มาตรา 23 (5) ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน</p>

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และที่แก้ไขเพิ่มเติม	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)
		ทรัพย์สินดังกล่าวแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้า สิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผัง โครงการจัดสรรที่ดินแล้ว”	(ข) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรริเริ่มดำเนินการ จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเอง ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่า กึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผัง และโครงการแล้ว (ค) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการ จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในเวลาที่ คณะกรรมการกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่า หนึ่งร้อยแปดสิบวันหรือภายในระยะเวลา ที่คณะกรรมการขยายให้ ทั้งนี้ ภายหลังจาก ที่คณะกรรมการได้วินิจฉัยชี้ขาดตามคำร้อง ของพนักงานเจ้าหน้าที่ เจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้ว ว่าผู้จัดสรรที่ดิน ละเลยต่อหน้าที่ดังที่กำหนดในมาตรา 43 มิได้บำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้ คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป หรือกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และที่แก้ไขเพิ่มเติม	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวาณิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)
<p>(2) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์</p>	<p>(2) ผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการอุทิศทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์หรือได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค</p>		<p><u>แห่งการจ่ายอมลตไป หรือเสื่อม</u> <u>ความสะดวกไป</u> (2) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน (3) <u>ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่า</u> <u>กึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผัง</u> <u>โครงการมีมติให้ดำเนินการอุทิศทรัพย์สิน</u> <u>ให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชน</u> <u>โดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน แทนการ</u> <u>ดำเนินการตาม (1) และผู้จัดสรรที่ดิน</u> <u>ไม่คัดค้านภายในสิบห้าวัน นับจากได้รับ</u> <u>แจ้งมติดังกล่าว กรณีผู้จัดสรรที่ดินคัดค้าน</u> <u>ให้คณะกรรมการชี้ขาด</u></p>

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และที่แก้ไขเพิ่มเติม	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)
			<p>(4) หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการที่ได้แสดงเจตนามาตั้งแต่ต้น ตั้งแต่ในชั้นการทำสัญญาจะซื้อจะขาย ว่าประสงค์จะอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน ในกรณีนี้ให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการให้เป็นไปตามความประสงค์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต่อไป</p> <p>กรณีตาม (2) (3) และ (4) นั้น ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามหน้าที่ที่กำหนดในมาตรา 43 ก่อนการอุทิศทรัพย์สินนั้นให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน หากภายหลังการอุทิศทรัพย์สินดังกล่าวปรากฏว่า ผู้จัดสรรที่ดินยังมิได้ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องครบถ้วน ให้หน่วยงานผู้รับโอน</p>

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และที่แก้ไขเพิ่มเติม	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวาณิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)
	<p>เมื่อได้ดำเนินการตาม (1) หรือ (2) แล้ว ผู้จัดสรรที่ดินต้องส่งมอบเงินตามจำนวนเงินในสัญญาค่าประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นด้วย แล้วแต่กรณี</p> <p>ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น</p>		<p>พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น สั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการให้ถูกต้องครบถ้วนโดยเร็ว หรือหน่วยงานผู้มีหน้าที่ดูแล พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะดำเนินการจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคนั้นเองโดยคิดค่าใช้จ่ายจากผู้จัดสรรที่ดินก็ได้</p>

<p>พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และที่แก้ไขเพิ่มเติม</p>	<p>ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)</p>	<p>ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)</p>	<p>ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวาณิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)</p>
	<p>ตามวรรคหนึ่ง หรือมิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการ บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ให้ผู้ซื้อที่ดิน จัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของ จำนวนแปลงย่อยที่ได้จำหน่ายไปแล้ว ตามแผนผังโครงการสามารถริเริ่ม ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเอง เมื่อได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามวรรคสามแล้ว ให้นิติบุคคลหมู่บ้าน จัดสรรดำเนินการจัดทำหรือบำรุงรักษา สาธารณูปโภคตามแผนผังโครงการที่ ได้รับอนุญาต โดยอาจเรียกค่าใช้จ่ายใน การจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภค จากผู้จัดสรรที่ดินหรือแจ้งให้คณะกรรมการ เรียกจากธนาคารหรือสถาบันการเงิน ผู้ค้ำประกัน ทั้งนี้ ภายในเวลาห้าปี นับแต่วันที่ได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรร</p>		

<p>พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และที่แก้ไขเพิ่มเติม</p>	<p>ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)</p>	<p>ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)</p>	<p>ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)</p>
<p>การดำเนินการตามความในวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการ จัดสรรที่ดินกลางกำหนด ทั้งนี้ ต้องกำหนด ให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงิน ค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคสวนหนึ่งด้วย</p> <p>เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียน</p>	<p><u>ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดิน ธนาคาร หรือ สถาบันการเงินผู้ค้ำประกัน ไม่เสียค่าใช้จ่าย ในการจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามแผนผังโครงการให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้าน จัดสรรตามวรรคสี่ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อาจยื่นฟ้องคดีต่อศาลภายในหนึ่งปีนับแต่ วันที่ครบกำหนดระยะเวลาเรียกให้ ผู้จัดสรรที่ดิน ธนาคาร หรือสถาบันการเงิน ผู้ค้ำประกันชำระเงินดังกล่าว</u></p> <p>การดำเนินการตามวรรคหนึ่ง <u>วรรคสอง วรรคสาม และวรรคสี่</u> ให้เป็นไปตามระเบียบ ที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด</p> <p>เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียน</p>		<p>การดำเนินการตามความในวรรคหนึ่ง <u>และวรรคสอง</u> ให้เป็นไปตามระเบียบที่ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด โดยต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบ จำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ส่วนหนึ่งในระหว่างการดำเนินการด้วย</p> <p>เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียน</p>

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และที่แก้ไขเพิ่มเติม	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)
<p>จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตาม (1) แล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภค ตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาให้ถือว่าสูญหาย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนเพื่อดำเนินการดังกล่าวต่อไป</p>	<p>จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามวรรคหนึ่ง หรือวรรคสามแล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาให้ถือว่าสูญหาย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนเพื่อดำเนินการดังกล่าวต่อไป”</p>	<p>มาตรา 4 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น มาตรา 44/1 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรร ที่ดิน พ.ศ. 2543 “<u>มาตรา 44/1 การแจ้งหรือเรียกให้ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน จัดสรรนั้น หากผู้จัดสรรที่ดินมิได้ ดำเนินการภายในหรือพ้นกำหนดระยะเวลา</u></p>	<p>จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตาม (1) แล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภค ตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาให้ถือว่าสูญหาย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนเพื่อดำเนินการดังกล่าวต่อไป”</p>

<p>พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และที่แก้ไขเพิ่มเติม</p>	<p>ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)</p>	<p>ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)</p>	<p>ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)</p>
		<p><u>ตามมาตรา 44 (1) ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวน ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อย ตามแผนผังโครงการมีสิทธิเข้าซื้อกันเพื่อมี มติให้จัดตั้งและแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอ จดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตามมาตรา 45”</u></p>	<p>มาตรา 5 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น มาตรา 45/1 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรร ที่ดิน พ.ศ. 2543 “มาตรา 45/1 <u>ในการลงคะแนนเสียง ตามมาตรา 45 นั้น หากปรากฏว่า ได้คะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ที่ประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน จัดสรรไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อย ตามแผนผังและโครงการ ทั้งนี้ เนื่องจาก เหตุที่ไม่สามารถติดต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร</u></p>

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และที่แก้ไขเพิ่มเติม	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)
			<p>รายอื่น ๆ ได้ หรือเหตุอื่นที่สมควร และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดังกล่าวยังคงมีความประสงค์จะให้ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป ให้ตัวแทนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยื่นคำขอต่อคณะกรรมการ เพื่อพิจารณามีมติให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถประชุมเพื่อลงมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้อีกครั้งหนึ่ง ถ้าคณะกรรมการมีมติเห็นชอบ ให้คณะกรรมการออกประกาศเพื่อแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในหมู่บ้านทราบ โดยให้มีผลเมื่อพ้นระยะเวลาที่กำหนดไว้ในประกาศนั้น เมื่อพ้นระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในประกาศแล้ว ให้ตัวแทนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดให้มีการประชุม เพื่อมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอีกครั้งหนึ่ง แต่ในการลงคะแนนเสียงในครั้งนี้ ให้คำนวณมติที่ประชุมจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่เข้าร่วม</p>

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และที่แก้ไขเพิ่มเติม	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวาณิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)
<p>มาตรา 49 ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ให้จัดเก็บเป็นรายเดือนจากที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดินทุกแปลง ทั้งนี้ อาจกำหนดค่าใช้จ่ายในอัตราที่แตกต่างกันตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือขนาดพื้นที่ได้ตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด</p>	<p>มาตรา 6 ให้ยกเลิกความในวรรคหนึ่งของมาตรา 49 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน</p> <p>“มาตรา 49 ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคให้จัดเก็บเป็นรายเดือนจากที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดินทุกแปลงหรือตามที่กำหนดในข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตาม<u>มาตรา 45</u> ทั้งนี้ อาจกำหนดค่าใช้จ่ายในอัตราที่แตกต่างกันตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือขนาดพื้นที่ได้ตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด”</p>		<p><u>ประชุมหรือส่งตัวแทนเข้าร่วมประชุมเท่านั้น”</u></p>

<p>พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และที่แก้ไขเพิ่มเติม</p>	<p>ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)</p>	<p>ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)</p>	<p>ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)</p>
<p>มาตรา 52 ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดิน กระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์ แห่งภาระจำยอมตามมาตรา 43 ลดไป หรือเสื่อมความสะดวก หรือกระทำการ อย่างหนึ่งอย่างใดให้ผิดไปจากแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับ อนุญาตจากคณะกรรมการ ให้คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการ มอบหมาย มีอำนาจสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดิน ระงับการกระทำนั้น และบำรุงรักษา สาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำ ขึ้น หรือดำเนินการตามแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต จากคณะกรรมการภายในระยะเวลาที่กำหนด</p>	<p>มาตรา 7 ให้ยกเลิกความในมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน “มาตรา 52 ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดิน กระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์ แห่งภาระจำยอมตามมาตรา 43 ลดไป หรือเสื่อมความสะดวก หรือกระทำการ อย่างหนึ่งอย่างใดให้ผิดไปจากแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับ อนุญาตจากคณะกรรมการ ให้คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการ มอบหมายมีอำนาจสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินระงับ การกระทำนั้น และบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ให้คงสภาพใช้งานได้ตามปกติ หรือ ดำเนินการตามแผนผัง โครงการ หรือ วิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจาก คณะกรรมการภายในระยะเวลาที่กำหนด”</p>		

<p>พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และที่แก้ไขเพิ่มเติม</p>	<p>ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)</p>	<p>ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)</p>	<p>ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)</p>
			<p>มาตรา 6 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น มาตรา 53/1 และมาตรา 53/2 แห่ง พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 “มาตรา 53/1 ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น มีหน้าที่และอำนาจเกี่ยวกับการบำรุงรักษา สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในที่ดิน จัดสรร ดังนี้</p> <p>(1) <u>ตรวจตราและควบคุมให้ผู้จัดสรรที่ดิน บำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการ สาธารณะ</u></p> <p>(2) <u>รับข้อร้องเรียนจากผู้ซื้อที่ดินหรือ ผู้ที่ได้รับความเดือดร้อนเสียหายกรณี ผู้จัดสรรที่ดินหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ไม่ดำเนินการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ</u></p> <p>(3) <u>ยื่นคำร้องไปยังคณะกรรมการเพื่อให้ วินิจฉัยชี้ขาด กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินมิได้</u></p>

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และที่แก้ไขเพิ่มเติม	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)
			<p>บำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพ ดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป หรือกระทำ การใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจ่ายอ มลดไปหรือเสื่อมความสะดวกไป</p> <p>(4) สั่งการให้ผู้จัดสรรที่ดินหรือนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรร ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือ ผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรระงับการกระทำ ที่เป็นการฝ่าฝืน หรือให้แก้ไขปรับปรุง หรือให้ปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมาย กฏ ระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ หรือคำสั่ง ที่เกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ</p> <p>(5) เข้าไปในที่ดินจัดสรรเพื่อปฏิบัติการ ตามพระราชบัญญัตินี้</p> <p>ในการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นเจ้าพนักงาน ตามประมวลกฎหมายอาญา</p>

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และที่แก้ไขเพิ่มเติม	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)
			<p>มาตรา 53/2 เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดิน จัดสรร มิให้ได้รับผลกระทบจากการ ที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้ง ไม่บำรุงรักษา สาธารณูปโภคตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ใน พระราชบัญญัตินี้ ในระหว่างการจัดตั้ง นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือในระหว่าง การอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน คณะกรรมการอำนวยการให้มีมติให้ดำเนินการ อย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษา สาธารณูปโภคและกำหนดให้มีการจัดตั้ง กองทุนเป็นการชั่วคราว เพื่อบำรุงรักษา สาธารณูปโภคดังกล่าว โดยเรียกเก็บเงิน เข้ากองทุนจากผู้จัดสรรที่ดินและธนาคาร หรือสถาบันการเงินซึ่งได้ทำสัญญาค้ำประกัน การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 43 ภายในวงเงินตามสัญญาค้ำประกัน</p>

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และที่แก้ไขเพิ่มเติม	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวาณิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)
<p>มาตรา 55 ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาปิดประกาศคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา สำนักงานของผู้จัดสรรที่ดิน บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร ที่ว่าการอำเภอ ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล มีกำหนดหกสิบวัน และให้ผู้จัดสรรที่ดินประกาศในหนังสือพิมพ์ ซึ่งแพร่หลายในท้องถิ่นนั้นไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน และแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบ</p>	<p>มาตรา 8 ให้ยกเลิกความในมาตรา 55 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน</p> <p>“มาตรา 55 ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาปิดประกาศคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ สำนักงานของผู้จัดสรรที่ดิน บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ สำนักงานเทศบาลหรือที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลหรือ</p>		<p>การดำเนินการตามความในวรรคหนึ่งให้ เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรร ที่ดินกลางกำหนด”</p>

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และที่แก้ไขเพิ่มเติม	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวาณิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)
<p>มาตรา 65 ผู้ใดฝ่าฝืนคำสั่งของ คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือ ผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายตามมาตรา 52 นอกจากต้องปฏิบัติตามคำสั่งดังกล่าวแล้ว ต้องระวางโทษปรับอีกวันละหนึ่งพันบาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน</p>	<p><u>เมืองพัทยาหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น อื่นที่มีกฎหมายจัดตั้งแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้น ตั้งอยู่ และให้เผยแพร่ทางระบบ เทคโนโลยีสารสนเทศของกรมที่ดิน มีกำหนดหกสิบวัน และให้ผู้จัดสรรที่ดิน แจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบ”</u></p> <p>มาตรา 9 ให้ยกเลิกความในมาตรา 65 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน “มาตรา 65 ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดฝ่าฝืน คำสั่งของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายตาม มาตรา 52 นอกจากต้องปฏิบัติตามคำสั่ง ดังกล่าวแล้ว ต้องระวางโทษปรับอีกวันละ <u>สองพันบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน”</u></p>		

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และที่แก้ไขเพิ่มเติม	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)
	<p>มาตรา 10 บรรดาระเบียบที่ออกตาม ความในมาตรา 43 มาตรา 44 และมาตรา 49 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ที่ใช้บังคับอยู่ในวันก่อนวันที่ พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ยังคงใช้บังคับ ได้ต่อไปเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัตินี้ จนกว่าจะมีระเบียบที่ออกตามความใน พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ขึ้นใช้บังคับ</p>		<p>มาตรา 7 ให้นำมาตรา 44 มาตรา 45/1 และมาตรา 53/2 แห่งพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับแก่การจัดสรร ที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ด้วย โดยอนุโลม</p>

<p>พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และที่แก้ไขเพิ่มเติม</p>	<p>ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)</p>	<p>ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)</p>	<p>ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวาณิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)</p>
<p>มาตรา 6 ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมไม่เกินอัตราท้ายพระราชบัญญัตินี้ และกำหนดกิจการอื่นเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้</p> <p>กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้</p>	<p>มาตรา 11 ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้</p> <p>.....</p> <p>นายกรัฐมนตรี</p>	<p>มาตรา 5 ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>มาตรา 8 ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้</p> <p>.....</p> <p>.....</p>

ข้อ ๑๑๙ ในกรณีที่มีความจำเป็นเกี่ยวกับประโยชน์สาธารณะ
เมื่อสภาผู้แทนราษฎรมีมติรับหลักการแห่งร่างพระราชบัญญัติใดในวาระที่หนึ่งแล้ว
ประธานวุฒิสภาอาจพิจารณาอนุญาตให้คณะกรรมการสามัญประจำวุฒิสภา
คณะใดคณะหนึ่งที่เกี่ยวข้อง หรือวุฒิสภาอาจตั้งคณะกรรมการวิสามัญขึ้น
คณะหนึ่งมีจำนวนไม่เกินสิบห้าคน แล้วแต่กรณี
เพื่อพิจารณาศึกษาร่างพระราชบัญญัติดังกล่าวเป็นเฉพาะกรณีไปก็ได้
และเมื่อสภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบในวาระ ที่สามแล้ว
ให้คณะกรรมการดังกล่าวรายงานต่อประธานวุฒิสภาเป็นการด่วน
ทั้งนี้ เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาของสมาชิก
ในการพิจารณาร่างพระราชบัญญัตินั้นต่อไป

ข้อบังคับการประชุมวุฒิสภา พ.ศ. ๒๕๖๒