

วุฒิสภาต้องพิจารณาให้เสร็จภายใน ๖๐ วัน

สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา
เลขที่..... 2926
วันที่..... 4 เม.ย. 2568
เวลา..... 14.05 น.

ด่วนที่สุด

ที่ สผ ๐๐๑๔/๓๖๗๓



สภาผู้แทนราษฎร

ถนนสามเสน เขตดุสิต กทม. ๑๐๓๐๐

๔ เมษายน ๒๕๖๘

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

กราบเรียน ประธานวุฒิสภา

สิ่งที่ส่งมาด้วย ร่างพระราชบัญญัติดังกล่าวข้างต้น พร้อมด้วยบันทึกหลักการและเหตุผล บันทึกวิเคราะห์
สรุปลงสาระสำคัญ และเอกสารเกี่ยวกับการดำเนินการตามมาตรา ๗๗ วรรคสอง ของรัฐธรรมนูญ
แห่งราชอาณาจักรไทย

ด้วยในคราวประชุมสภาผู้แทนราษฎร ชุดที่ ๒๖ ปีที่ ๒ ครั้งที่ ๒๔ (สมัยสามัญประจำปีครั้งที่สอง)
วันพุธที่ ๑๙ มีนาคม ๒๕๖๘ และครั้งที่ ๒๘ (สมัยสามัญประจำปีครั้งที่สอง) วันพุธที่ ๒ เมษายน ๒๕๖๘
ที่ประชุมได้พิจารณาและลงมติเห็นชอบด้วยกับร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ...) พ.ศ.
ซึ่งคณะรัฐมนตรีและสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร เป็นผู้เสนอ

ฉะนั้น จึงส่งร่างพระราชบัญญัติดังกล่าวมาเพื่อนำเสนอต่อวุฒิสภาพิจารณาต่อไป
ตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย มาตรา ๑๓๖

ขอแสดงความนับถืออย่างยิ่ง

(นายพิเชษฐ์ เชื้อเมืองพาน)

รองประธานสภาผู้แทนราษฎร คนที่หนึ่ง รักษาการแทน
ประธานสภาผู้แทนราษฎร

กลุ่มงานบริหารทั่วไป
รับที่..... ๒๖๖๘ วันที่..... 4 / 1๓-๒ / ๖8
เวลา..... 14:1๖ น. ส่ง..... น.ค.
สำนักการประชุม

สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร

โทร. ๐ ๒๒๔๒ ๕๕๐๐ ต่อ ๗๕๑๑

กลุ่มงานพระราชบัญญัติ

รับที่..... 3168

วันที่..... 4 / 1๓.๖. / ๖8

เวลา..... 14.11 น.

สารบบ

ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
ซึ่งสภาผู้แทนราษฎรเห็นชอบแล้ว

ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ กับคณะเป็นผู้เสนอ) ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ กับคณะเป็นผู้เสนอ) และร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ) ในคราวประชุมสภาผู้แทนราษฎร ชุดที่ ๒๖ ปีที่ ๒ ครั้งที่ ๓๖ (สมัยสามัญประจำปีครั้งที่หนึ่ง) วันพุธที่ ๓๐ ตุลาคม ๒๕๖๗ ที่ประชุมได้พิจารณาและลงมติรับหลักการแห่งร่างพระราชบัญญัติทั้งสามฉบับ และตั้งกรรมาธิการวิสามัญขึ้นคณะหนึ่งเพื่อพิจารณา โดยถือเอาร่างของคณะรัฐมนตรีเป็นหลักในการพิจารณา เมื่อคณะกรรมาธิการพิจารณาเสร็จแล้วจึงได้เสนอต่อสภาผู้แทนราษฎร

ในคราวประชุมสภาผู้แทนราษฎร ชุดที่ ๒๖ ปีที่ ๒ ครั้งที่ ๒๔ (สมัยสามัญประจำปีครั้งที่สอง) วันพุธที่ ๑๙ มีนาคม ๒๕๖๘ และครั้งที่ ๒๘ (สมัยสามัญประจำปีครั้งที่สอง) วันพุธที่ ๒ เมษายน ๒๕๖๘ ที่ประชุมได้พิจารณาในวาระที่สอง แล้วลงมติในวาระที่สามเห็นชอบด้วยกับร่างพระราชบัญญัตินี้ และให้เสนอต่อวุฒิสภาเพื่อพิจารณาต่อไปตามรัฐธรรมนูญฯ

ร่างพระราชบัญญัตินี้สภาผู้แทนราษฎรส่งให้วุฒิสภาเมื่อวันที่ ๔ เมษายน ๒๕๖๘

(นายศิโรจน์ แพทย์พันธุ์)

รองเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร ปฏิบัติราชการแทน
เลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร

บันทึกหลักการและเหตุผล
ประกอบร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..)
พ.ศ.

หลักการ

แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ดังต่อไปนี้

- (๑) แก้ไขเพิ่มเติมองค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด (แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา ๑๓ (๒))
- (๒) แก้ไขเพิ่มเติมหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และแก้ไขเพิ่มเติม ให้การนำหลักประกันอย่างอื่นมาค้ำประกันแทนในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๓ และมาตรา ๕๒)
- (๓) แก้ไขเพิ่มเติมเกี่ยวกับการพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๔)
- (๔) แก้ไขเพิ่มเติมให้การจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสามารถจัดเก็บได้ตามที่กำหนดในข้อบังคับด้วย (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๔)
- (๕) แก้ไขเพิ่มเติมสถานที่ปิดประกาศและการเผยแพร่คำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๕๕)
- (๖) แก้ไขเพิ่มเติมอัตราโทษของผู้ฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายตามมาตรา ๕๒ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๖๕)

เหตุผล

โดยที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ใช้บังคับมาเป็นระยะเวลาอัน สมควรปรับปรุงบทบัญญัติบางประการ ได้แก่ องค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด การดำเนินการเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน การจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการ บำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร รวมทั้งอัตราโทษของผู้ฝ่าฝืนคำสั่ง ของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายตามมาตรา ๕๒ เพื่อให้สอดคล้อง กับสภาพการณ์ในปัจจุบัน รวมทั้งเป็นการคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคและผู้ที่เกี่ยวข้อง จึงจำเป็นต้องตรา พระราชบัญญัตินี้

(คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)

บันทึกหลักการและเหตุผล
ประกอบร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..)
พ.ศ.

หลักการ

แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ดังต่อไปนี้

๑. แก้ไขเพิ่มเติม เพื่อกำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนับแต่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบ ของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๔ (๑))
๒. กำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีสิทธิเข้าซื้อกันเพื่อมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้แจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นภายในหรือพ้นกำหนด ระยะเวลาที่กำหนด (เพิ่มมาตรา ๔๔/๑)

เหตุผล

โดยที่กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน ไม่ได้กำหนดระยะเวลา ให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการแจ้งหรือมีการเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายหลัง ที่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินเป็นของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้ว จึงก่อให้เกิดปัญหาและผลกระทบต่อสิทธิและ ประโยชน์ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จะพึงมีตามกฎหมาย สมควรให้มีกำหนดระยะเวลาในการ ดำเนินการของผู้จัดสรรที่ดินเพื่อแจ้งหรือมีการเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และกำหนดมาตรการในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้แจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น ภายในหรือพ้นกำหนดระยะเวลาที่กำหนดเพื่อคุ้มครองสิทธิและประโยชน์ที่จะพึงมีตามกฎหมายของสมาชิก นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

(นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิกับคณะ เป็นผู้เสนอ)

บันทึกหลักการและเหตุผล
ประกอบร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..)
พ.ศ.

หลักการ

- แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ดังต่อไปนี้
- (๑) เพิ่มบทนิยามคำว่า “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔)
- (๒) กำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดินและการให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๔)
- (๓) กำหนดหลักเกณฑ์การดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีปรากฏว่าคะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการ (เพิ่มมาตรา ๔๕/๑)
- (๔) กำหนดอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรร (เพิ่มมาตรา ๕๓/๑)
- (๕) กำหนดอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการเพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร มิให้ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้ง ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้ (เพิ่มมาตรา ๕๓/๒)
- (๖) กำหนดให้นำหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน การอุทิศทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ และมาตรการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ด้วยโดยอนุโลม

เหตุผล

โดยที่การจัดสรรที่ดินในปัจจุบัน ยังมีปัญหาเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การจัดการและการบำรุงรักษาทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ตลอดจนยังขาดหน่วยงานและมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้ที่ได้รับความเดือดร้อนเสียหายจากการจัดสรรที่ดินอย่างเหมาะสม จึงสมควรกำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และการให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน กำหนดอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรร รวมถึงอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมิให้ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้ง ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

(นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)

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 และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้มีสภาพใช้งานได้ตามปกติ และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาวะจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้

ให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นและยังอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่ง ไว้กับคณะกรรมการ ในการนี้ให้นำความในมาตรา ๒๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ในกรณีที่มีเหตุอันทำให้ธนาคารหรือสถาบันการเงินไม่อาจทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้กับผู้จัดสรรที่ดินตามวรรคสองได้ 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) ผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการอุทิศทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์หรือได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

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

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นตาม (๑) หรือมิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่ได้จำหน่ายไปแล้วตามแผนผังโครงการอาจยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเพื่อดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ เว้นแต่ในกรณีที่มีเหตุอันทำให้จำนวนของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ถึงตามจำนวนดังกล่าว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดให้มีการประชุมเพื่อมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยใช้เสียงข้างมากของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่เข้าประชุม ทั้งนี้ ให้นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามวรรคนี้มีสิทธิและหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้เช่นเดียวกับนิติบุคคลตาม (๑)

เมื่อได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามวรรคสามแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามจำนวนเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

การดำเนินการตามวรรคหนึ่ง วรรคสอง วรรคสาม และวรรคสี่ ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตาม (๑) หรือวรรคสามแล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ภายในระยะเวลาสามสิบวันนับแต่วันที่จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หากไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาให้ถือว่าสูญหายและให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนเพื่อดำเนินการดังกล่าวต่อไป”

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 ลดไปหรือเสื่อมความสะดวก หรือกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดให้ผิดไปจากแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ให้คณะกรรมการคณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายมีอำนาจสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินระงับการกระทำนั้นและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้มีสภาพใช้งานได้ตามปกติ 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

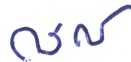
“มาตรา ๖๕ ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายตามมาตรา ๕๒ ต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ห้าหมื่นบาทถึงห้าแสนบาท และปรับอีกวันละหนึ่งพันบาทถึงหนึ่งหมื่นบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนคำสั่ง”

มาตรา ๑๐ บรรดาระเบียบที่ออกตามความในมาตรา ๔๓ มาตรา ๔๔ และมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ที่ใช้บังคับอยู่ในวันก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ยังคงใช้บังคับได้ต่อไปเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัตินี้ จนกว่าจะมีระเบียบที่ออกตามความ ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ขึ้นใช้บังคับ

มาตรา ๑๑ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

.....
.....

ถูกต้องตามมติของสภาผู้แทนราษฎร



(นางสาวกิงกาญจน์ ภูมาลี)

นิติกรเชี่ยวชาญ รักษาการในตำแหน่ง

ผู้บังคับบัญชากลุ่มงานพระราชบัญญัติและญัตติ ๑

สำนักการประชุม

สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร

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 (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 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 สภาทนายความ สภาวิศวกร สภาสถาปนิก หอการค้าไทยและสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมอาคารชุดไทย สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย สมาคมอุตสาหกรรมก่อสร้างไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์ และสภาหอการค้าแห่งประเทศไทย และประชาชนทั่วไปทั้งในพื้นที่ กรุงเทพมหานครและต่างจังหวัด

(๒) วิธีการรับฟังความคิดเห็น

กรมที่ดินได้เปิดรับฟังความคิดเห็นโดยวิธีการต่าง ๆ ที่เหมาะสมสำหรับผู้ที่เกี่ยวข้องในแต่ละกลุ่ม ประกอบด้วย การรับฟังความคิดเห็นผ่านระบบกลางทางกฎหมาย (<https://law.go.th>) การรับฟังความคิดเห็นผ่านระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของกรมที่ดิน (www.dol.go.th) การรับฟังความคิดเห็นผ่านแบบสอบถามการรับฟังความคิดเห็นโดยได้สำรวจความคิดเห็นไปยัง “ผู้เกี่ยวข้อง” หรือ “องค์กรที่เกี่ยวข้อง” โดยในกรณีของประชาชนทั่วไปนั้น ได้เปิดรับฟังความคิดเห็นผ่านช่องทางเว็บไซต์ของกรมที่ดิน (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

กฎหมายนี้ได้กำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและป้องกันให้ผู้จัดสรรที่ดินปฏิบัติตามที่กฎหมายกำหนด อันเป็นการคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคให้ได้รับความเป็นธรรมมากยิ่งขึ้น และสอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจ สังคม และการดำเนินชีวิตของประชาชนในปัจจุบัน

คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ

บันทึกวิเคราะห์สรุปสาระสำคัญ
ของร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..)

พ.ศ.

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎรกับคณะได้เสนอร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..)
พ.ศ. ต่อสภาผู้แทนราษฎร และได้จัดทำบันทึกวิเคราะห์สรุป สาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติตาม
ข้อ ๑๑๐ ของข้อบังคับการประชุมสภาผู้แทนราษฎร พ.ศ. ๒๕๖๒ ดังต่อไปนี้

๑. เหตุผลและความจำเป็นในการเสนอร่างพระราชบัญญัติ

โดยที่กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน ไม่ได้กำหนดระยะเวลาให้
ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการแจ้งหรือมีการเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
ภายหลังที่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินเป็นของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้ว จึงก่อให้เกิดปัญหาและผลกระทบ
ต่อสิทธิและประโยชน์ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จะพึงมีตามกฎหมาย สมควรให้มีกำหนดระยะเวลา
ในการดำเนินการของผู้จัดสรรที่ดินเพื่อแจ้งหรือมีการเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน
จัดสรร และกำหนดมาตรการในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้แจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคล
หมู่บ้านจัดสรรนั้นภายในหรือพ้นกำหนดระยะเวลาที่กำหนด เพื่อคุ้มครองสิทธิและประโยชน์ที่จะพึงมีตาม
กฎหมายของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

๒. สาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติ

๒.๑ กำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีการจัดตั้ง
นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในสามปีนับแต่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ
ห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว (ร่างมาตรา ๓)

๒.๒ กำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผัง
โครงการมีสิทธิเข้าชื่อกันเพื่อมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียน
ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้แจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อ
ที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นภายในหรือพ้นกำหนดระยะเวลาสามปีนับแต่ได้มีการจดทะเบียน
โอนทรัพย์สินดังกล่าวแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว
(ร่างมาตรา ๔)

๒.๓ กำหนดให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้
(ร่างมาตรา ๕)

บันทึกวิเคราะห์สรุปสาระสำคัญของ
พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..)

พ.ศ.

๑. เหตุผลและความจำเป็นในการเสนอร่างพระราชบัญญัติ

โดยที่การจัดสรรที่ดินในปัจจุบัน ยังมีปัญหาเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การจัดการและการบำรุงรักษาทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของผู้ซื้อที่ดิน จัดสรร ตลอดจนยังขาดหน่วยงานและมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้ที่ได้รับความเดือดร้อนเสียหาย จากการจัดสรรที่ดินอย่างเหมาะสม จึงสมควร กำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่ บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และการให้ ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอย ร่วมกัน 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 คະแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวน 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)

นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ

รายงานผลการรับฟังความคิดเห็น
และการวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากร่างกฎหมาย

คณะรัฐมนตรี

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 ยังได้รับใบอนุญาตไม่เต็มทั้งโครงการ ความเป็นไปได้ที่จะดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามหลักเกณฑ์และวิธีการในมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ จึงเป็นไปได้ สภาพของสาธารณูปโภคก็ชำรุดทรุดโทรมไปเรื่อย ๆ

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

จากสภาพปัญหาทั้งสองกรณีดังกล่าวกระทบต่อการดำรงชีวิตอย่างปกติสุขของประชาชนที่อาศัยอยู่ในโครงการจัดสรรที่ดินนั้น ซึ่งไม่วิธีอื่นใดที่จะสามารถแก้ไขได้ นอกจากการแก้กฎหมายให้สามารถปฏิบัติได้อย่างครอบคลุม ทัวถึง และเป็นธรรม

(๒) การจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเดิมกฎหมายกำหนดให้จัดเก็บเป็นรายเดือน แต่มีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหลายแห่งที่ดำเนินการจัดเก็บแตกต่างไปจากที่กฎหมายกำหนด ซึ่งการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นเรื่องการบริหารจัดการภายในของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กฎหมายควรเปิดโอกาสให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้มีทางเลือกหลากหลายช่องทางในการบริหารจัดการให้เหมาะสมกับบริบทของหมู่บ้านจัดสรรนั้น ๆ

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

๑.๒ เหตุใดรัฐจึงควรแทรกแซงในเรื่องนี้

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

(๒) การแก้ไขอัตราโทษกรณีผู้จัดสรรที่ดินฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน ตามมาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ โดยแก้ไขอัตราโทษให้สอดคล้องเหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน และเป็นมาตรการป้องปรามผู้ประกอบการกิจการจัดสรรที่ดินให้ปฏิบัติตามคำสั่งของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินได้อีกช่องทางหนึ่ง 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 เพื่อป้องปรามผู้ประกอบการกิจการจัดสรรที่ดินให้ปฏิบัติตามคำสั่งของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินในการคุ้มครองสิทธิของประชาชนผู้บริโภคให้ได้รับความเป็นธรรมมากยิ่งขึ้น

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 กฎหมายนี้จะก่อให้เกิดสิทธิหรือเสรีภาพ หรือก่อให้เกิดหน้าที่หรือภาระอะไรแก่ใครบ้าง

ร่างกฎหมายนี้กำหนดหน้าที่ให้ผู้ประกอบกิจการจัดสรรที่ดินมีหน้าที่ต้องดำเนินการจัดทำและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน

๖.๒ มีมาตรการป้องกัน แก้อันตราย หรือเยียวยาให้แก่ผู้ได้รับผลกระทบตาม ๖.๑ อย่างไร

ไม่มี

๖.๓ กฎหมายนี้จะก่อให้เกิดประโยชน์แก่ประเทศ สังคม หรือประชาชนอย่างไร

ในด้านของประชาชน ผู้ซื้อที่ดินในโครงการจัดสรรที่ดินสามารถเริ่มจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อเข้าไปบริหารจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในหมู่บ้านจัดสรรของตนเองให้เหมาะสมกับบริบทของสังคมที่พึงจะได้หรืออยากให้เป็น

ในด้านของภาครัฐ การที่กำหนดหลักการให้ประชาชนผู้ซื้อที่ดินในโครงการจัดสรรที่ดินสามารถเริ่มจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เป็นการเพิ่มทางเลือกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อรับโอนสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรไปบริหารจัดการและดูแลรักษาก่อนที่จะเลือกโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ 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 โดยการพัฒนาที่ดินในพื้นที่ให้เกิดประโยชน์ในทางเศรษฐกิจ

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 เจตนารมณ์ของการออกบทกำหนดโทษให้เป็นความผิดทางอาญาเพื่อคุ้มครองสิทธิในทรัพย์สิน และสิทธิขั้นพื้นฐานของการอยู่ร่วมกันภายในสังคมให้เป็นปกติสุข หากจะปรับเปลี่ยนโทษทางอาญาเป็นโทษปรับเป็นพินัย ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการปรับเป็นพินัย พ.ศ. ๒๕๖๕ อาจไม่เป็นไปตามเจตนารมณ์ของการออกกฎหมายว่าด้วยการปรับเป็นพินัยมาบังคับใช้ ที่ต้องการคุ้มครองสิทธิขั้นพื้นฐานของประชาชนให้มีความเสมอภาคและคุ้มครองศักดิ์ศรีความเป็นมนุษย์ให้มีความทัดเทียมกัน แต่จุดมุ่งหมายของบทกำหนดโทษของกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินเพื่อป้องปรามสำหรับผู้ประกอบกิจการจัดสรรที่ดินที่มีความรู้ด้านกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินเป็นอย่างดี เพราะเป็นผู้ใช้กฎหมายดังกล่าวในประกอบอาชีพโดยตรง หากดำเนินการฝ่าฝืนตามที่กฎหมายกำหนดโดยสภาพของการกระทำความผิดอาจส่งผลกระทบต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชนอย่างร้ายแรง ดังนั้น มาตรการทางอาญาจึงยังมีความสำคัญและมีความจำเป็นที่จะใช้ฐานความผิดทางอาญาเป็นฐานความผิดของผู้กระทำความผิดตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินอยู่

๑๒. เหตุผลความจำเป็นในการกำหนดให้เจ้าหน้าที่ของรัฐมีดุลพินิจในการออกคำสั่งทางปกครองหรือดำเนินการทางปกครอง

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 หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการ มอบหมายตามมาตรา ๕๒ (ร่างมาตรา ๑๓)

(๑๑) กำหนดบทเฉพาะกาลเพื่อรองรับสิทธิ หน้าที่ หรือประโยชน์ของบุคคล การปฏิบัติการหรือ การดำเนินการตามกฎหมายเก่าเนื่องจากแก้ไขคำนิยาม “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 ๑๙๕ ราย

กฎหมาย	ผู้ตอบแบบ (คน)	คำถาม (ข้อ)	เห็นด้วย (คน)	ไม่เห็นด้วย (คน)	ไม่แสดงความเห็น (คน)	ร้อยละของผู้เห็นด้วย ประมาณ	ร้อยละของผู้ไม่เห็นด้วย ประมาณ	ร้อยละของผู้ไม่แสดงความเห็น ประมาณ
ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (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

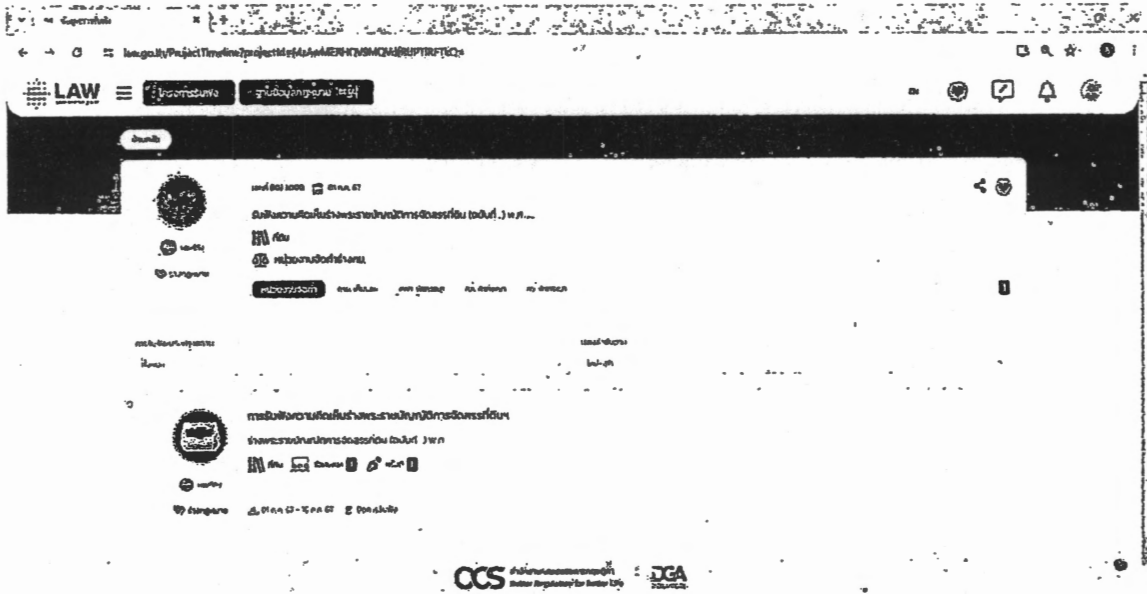
๒. จัดส่งหนังสือสอบถามหน่วยงานภาครัฐที่เกี่ยวข้อง จำนวน ๑๖ หน่วยงาน มีหน่วยงานให้ความสนใจตอบแบบสอบถาม จำนวน ๑๒ หน่วยงาน ได้แก่ กรมการปกครอง กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น กรมควบคุมมลพิษ กรมชลประทาน กรมอนามัย สำนักงานอัยการสูงสุด สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค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

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

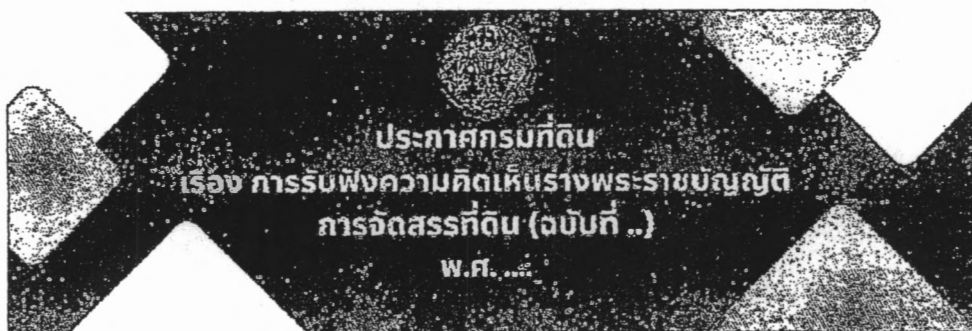
๔. การแสดงความคิดเห็นผ่านระบบกลางทางกฎหมาย สำหรับประชาชนทั่วไปทั้งในพื้นที่ กรุงเทพมหานครและต่างจังหวัด มีผู้ให้ความสนใจตอบแบบสอบถาม จำนวน ๑ ราย

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)



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

← https://law.go.th/Summary?survey_id=14ck4Mk6dHQV9MCHdFRUPTIRFT&Q=



โครงการรับฟัง

งานวิจัยกฎหมาย SETA



← [ย้อนกลับ](#)

รับฟังความคิดเห็นร่างพระราชบัญญัติการตั้งสรรหา (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ...

สรุปผลการรับฟัง

< ๓๖

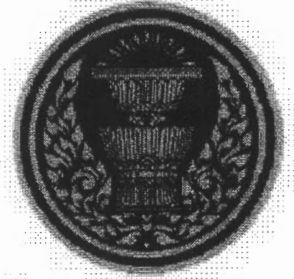
รายงานสรุปผลการรับฟัง

สรุปผลการรับฟังความคิดเห็นร่างพระราชบัญญัติการตั้งสรรหา (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ...

ตามที่กรมกึ่งอัตโนมัติของกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การรับฟังความคิดเห็นร่างพระราชบัญญัติการตั้งสรรหา (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ... เพื่อระดมความคิดเห็นจากผู้เกี่ยวข้องของระบบรับฟังความคิดเห็นร่างกฎหมายดังกล่าว โดยกำหนดระยะเวลาการรับฟังความคิดเห็นตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึง วันที่ 16 กรกฎาคม 2567 ผ่านระบบกลางทางกฎหมาย (https://law.go.th) ระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของคณะรัฐมนตรี (www.doi.go.th) และแจ้งผลความคิดเห็นของประชาชนกลับไปยังกรมกึ่งอัตโนมัติของกระทรวงมหาดไทย จำนวน 25 ตัวอย่าง รวมถึงแจ้งผลความคิดเห็นไปยังสำนักงานผู้รับแจ้งความคิดเห็นรับฟังความคิดเห็นกฎหมาย (www.doi.go.th) โดยผู้ที่เกี่ยวข้องความคิดเห็น จำนวน 384 ราย มีกลุ่มที่ไม่ได้ส่งผลการรับฟังความคิดเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากกฎหมาย ตามมาตรา 77 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช 2560 และพระราชบัญญัติลักษณะที่กระจัดกระจายกฎหมายและการเปลี่ยนแปลงมติของกฎหมาย พ.ศ. 2562 ไว้บนเว็บไซต์

รายงานสรุปผลการรับฟังความคิดเห็นร่าง พรบ. การตั้งสรรหา (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ... pdf
สรุปผลการรับฟังความคิดเห็นร่างพระราชบัญญัติการตั้งสรรหา (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ... (โครงการ) pdf
รายงานวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากกฎหมาย pdf





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 เพื่อแก้ไขปัญหาและผลกระทบต่อสิทธิและประโยชน์ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จะพึงมีตามกฎหมายสมควรให้มีกำหนดระยะเวลาในการดำเนินการของผู้จัดสรรที่ดินเพื่อแจ้งหรือมีการเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และกำหนดมาตรการในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้แจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นภายในหรือพ้นกำหนดระยะเวลาที่กำหนดเพื่อคุ้มครองสิทธิและประโยชน์ที่จะพึงมีตามกฎหมายของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

สำหรับวิธีการรับฟังความคิดเห็นได้ดำเนินการรับฟังผ่านระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของรัฐสภา www.parliament.go.th และวิธีส่งประเด็นไปรับฟังความคิดเห็นจากผู้ได้รับผลกระทบโดยตรง โดยมีผลการรับฟังความคิดเห็นและรายงานผลการวิเคราะห์ผลกระทบ สรุปได้ดังนี้

1. การกำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในระยะเวลา 3 ปี นับแต่ที่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวแล้ว ไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว

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 และการเสนอร่างกฎหมายฉบับนี้จะสามารถแก้ไขปัญหที่เกิดขึ้นได้หรือไม่

ฝ่ายที่เห็นด้วยเห็นว่า การดำเนินการเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันพบสภาพปัญหาที่เกิดขึ้นเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะเรื่องการไม่ดูแลรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และไม่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดังนั้น การแก้ไขกฎหมายในครั้งนี้จะสามารถแก้ไขปัญหาเรื่องร้องเรียนกรณีผู้จัดสรรละทิ้งไม่ดูแลสาธารณูปโภคในโครงการได้

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

จากการวิเคราะห์ผลกระทบของร่างพระราชบัญญัตินี้ 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) กำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีสิทธิเข้าซื้อกันเพื่อมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้แจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นภายในหรือพ้นกำหนดระยะเวลาที่กำหนด (เพิ่มมาตรา 44/1)

2.2 เหตุผล

โดยที่กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน ไม่ได้กำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการแจ้งหรือมีการเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายหลังที่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินเป็นของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้ว จึงก่อให้เกิดปัญหาและผลกระทบต่อสิทธิและประโยชน์ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จะพึงมีตามกฎหมาย สมควรให้มีกำหนดระยะเวลาในการดำเนินการของผู้จัดสรรที่ดินเพื่อแจ้งหรือมีการเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และกำหนดมาตรการในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้แจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นภายในหรือพ้นกำหนดระยะเวลาที่กำหนดเพื่อคุ้มครองสิทธิและประโยชน์ที่จะพึงมีตามกฎหมายของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

3. ผู้เสนอร่างกฎหมาย

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร

ประชาชนเข้าชื่อเสนอกฎหมาย

นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร กบคณະ 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 และกำหนดมาตรการในกรณีผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้แจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร นั้นภายในหรือพ้นกำหนดระยะเวลาที่กำหนด เพื่อคุ้มครองสิทธิและประโยชน์ที่จะพึงมีตามกฎหมายของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

2. ตารางเปรียบเทียบร่างกฎหมาย

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

3. ผู้เกี่ยวข้องที่ได้รับหรืออาจได้รับผลกระทบจากร่างกฎหมาย

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

4. ประเด็นการรับฟังความคิดเห็น

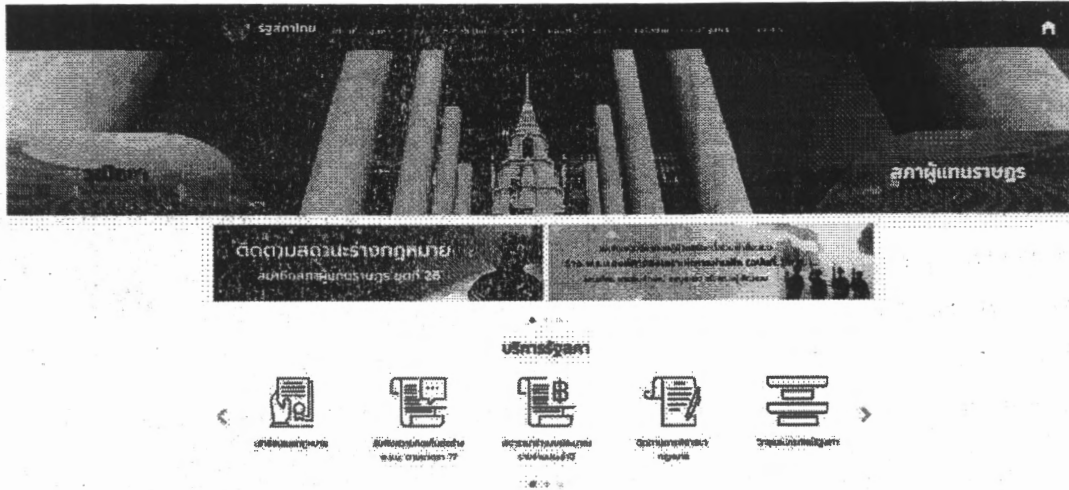
1. ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับการกำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในระยะเวลา 3 ปี นับแต่ที่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว
2. ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับการกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ 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

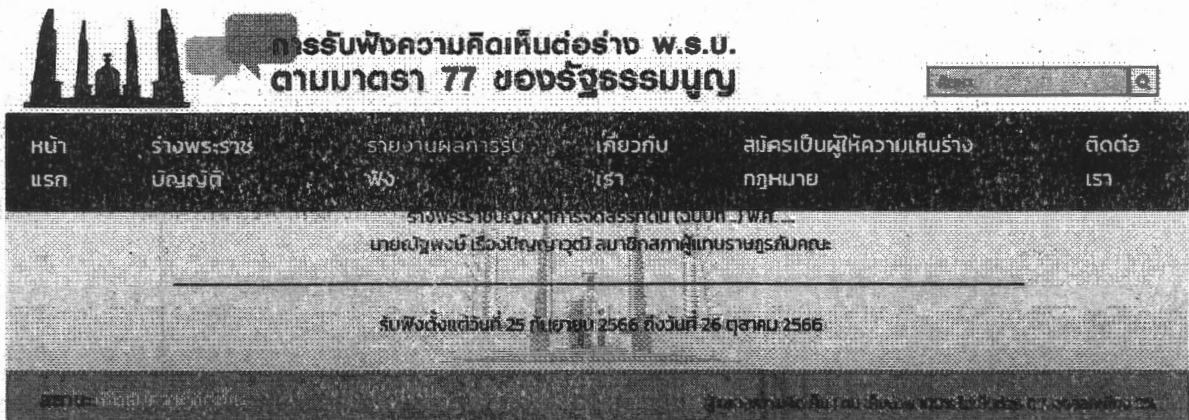
(1) ผ่านระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของรัฐสภาและส่งประเด็นไปรับฟังความคิดเห็นจากผู้ได้รับผลกระทบโดยตรง



(1.1) ระยะเวลาในการรับฟังความคิดเห็น ตั้งแต่วันที่ 25 กันยายน ถึงวันที่

26 ตุลาคม พ.ศ. 2566

(1.2) ผ่านระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของรัฐสภา www.parliament.go.th



ร่างพระราชบัญญัติการเลือกตั้ง (ฉบับที่ ...) พ.ศ. ...
ประเภทร่าง เสนอโดยสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร ไม่เป็นร่างการเงิน
เสนอโดย นายหญิงพจน์ เรื่องปัญหาฯ สภาผู้แทนราษฎรกับคณะ

(1.3) ส่งประเด็นไปรับฟังผู้ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ประกอบด้วย

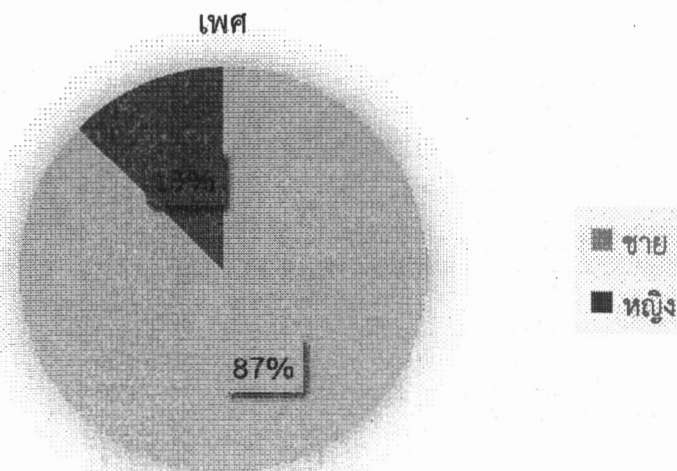
1. ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร
2. อธิบดีกรมที่ดิน
3. คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด
 - 3.1 ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดกระบี่
 - 3.2 ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดกาญจนบุรี
 - 3.3 ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร
 - 3.4 ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดขอนแก่น
 - 3.5 ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดจันทบุรี
 - 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

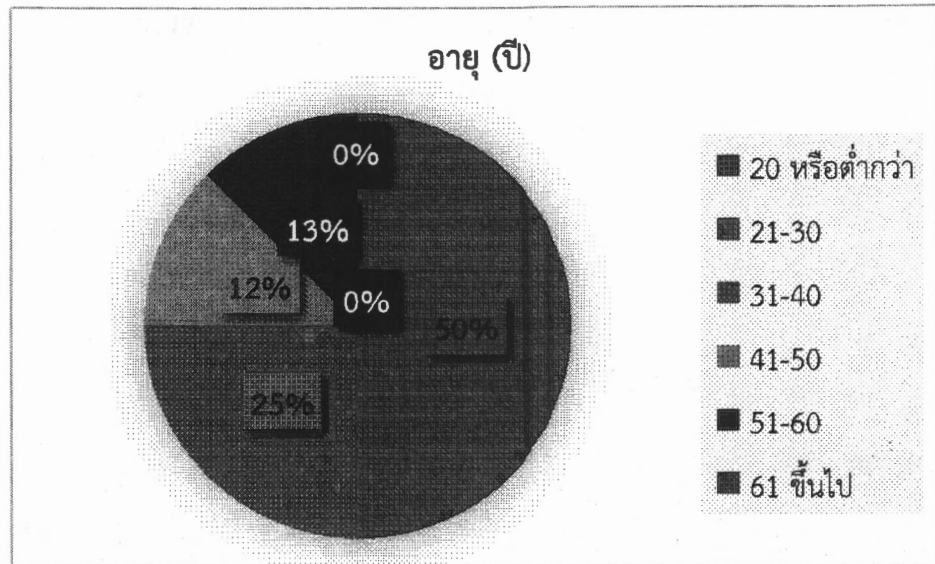
(2) การรับฟังความคิดเห็นด้วยวิธีการอื่น

(ไม่มี)

6. สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น

6.1 ข้อมูลทั่วไปผู้ร่วมแสดงความคิดเห็น

(1) จากระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของรัฐสภา www.parliament.go.th



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
<ul style="list-style-type: none"> - ทำให้การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีความโปร่งใส (เว็บไซต์) - ควรกำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในระยะเวลา 3 ปี นับแต่ที่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว เนื่องจากพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันไม่ได้กำหนดระยะเวลาไว้ เมื่อผู้จัดสรรไม่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคทำให้เกิดการชำรุดทรุดโทรมหรือทิ้งร้าง ถ้าไม่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร 	<ul style="list-style-type: none"> - ไม่ควรกำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในระยะเวลา 3 ปี นับแต่ที่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว เนื่องจากมีความเป็นไปได้ว่าโครงการบ้านจัดสรรอาจจะต้องใช้เวลาในการก่อสร้างบ้านหรือหากจะโอนทรัพย์สินในร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินนานกว่า 3 ปี เพราะโครงการค่อย ๆ ดำเนินงานแบ่งเป็นส่วน ๆ ดังนั้น การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านเพื่อดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางจึงตกเป็นภาระของผู้อยู่อาศัยและอาจเกิดปัญหาในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
<p>ทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับความเดือดร้อนและไม่มีช่องทางของกฎหมายเรื่องกำหนดเวลาไปบังคับผู้จัดสรรที่ดินได้ (คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดชลบุรี)</p> <p>- ควรกำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในระยะเวลา 3 ปี เพราะหากปล่อยให้การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรล่วงเลยไปนานโดยไม่มีการกำหนดระยะเวลาอาจก่อให้เกิดปัญหาหรือผลกระทบต่อนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ (คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนครราชสีมา)</p>	<p>ถนน สำหรับผ่านเข้าออกเพื่อไปก่อสร้างบ้านจัดสรรที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ เกิดปัญหาถนนชำรุดผู้อยู่อาศัยต้องเสียค่าใช้จ่าย (กรุงเทพมหานคร)</p> <p>- ผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ทำการค้าหากำไร ย่อมเป็นธรรมชาติที่ไม่อยากรับการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคไปตลอดโดยไม่มีระยะเวลาสิ้นสุด 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 ในประเด็นเรื่องการกำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในสามปีนับแต่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน 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- ระยะเวลาตามมาตรานี้จะสอดคล้องกับการเสนอร่างแก้ไขหรือยกเลิกตัวอย่าง เช่น โครงการจัดสรร ก. โอนขายได้เกินร้อยละห้าสิบ แต่ยังจัดทำสาธารณูปโภคในโครงการไม่แล้วเสร็จ หรือเสร็จแล้วยังไม่ครบกำหนด 1 ปี ก็จะต้องแจ้งให้ผู้ซื้อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ได้ (คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเพชรบุรี)</p>

2. ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับการกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ สามารถแต่งตั้งตัวแทนเพื่อยื่นคำขอจดทะเบียนเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เอง

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
<p>- ควรกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ สามารถแต่งตั้งตัวแทนเพื่อยื่นคำขอจดทะเบียนเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เอง เพื่อเป็นการคุ้มครองสิทธิและประโยชน์ที่จะพึงมีตามกฎหมายของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดชลบุรี)</p> <p>- ควรกำหนดจำนวนให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีสิทธิเข้าซื้อกันเพื่อมีมติให้จัดตั้งและแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตาม มาตรา 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 เนื่องจากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้งขึ้นโดยเสียงข้างมากของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรอยู่แล้ว 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 โดยเฉพาะเรื่องการไม่ดูแลรักษา ระบบสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และไม่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดังนั้น การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินในโครงการรับโอนสาธารณูปโภคไปดูแลกันเองได้ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด จึงสามารถแก้ไขปัญหาเรื่องร้องเรียนที่เกิดขึ้นกรณีผู้จัดสรรละทิ้งไม่ดูแลสาธารณูปโภคในโครงการได้ (คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดชลบุรี)</p> <p>- การดำเนินการเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน ยังปรากฏปัญหาเรื่องการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอยู่ ซึ่งอาจเกิดจากยังไม่มีบทบัญญัติกำหนดระยะเวลาหรือเงื่อนไขที่เกี่ยวข้อง การเสนอแก้ไขร่างกฎหมายฉบับนี้น่าจะสามารถแก้ไขปัญหาดังกล่าวได้พอสมควร (คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนครราชสีมา)</p>	<p>- การดำเนินการเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันพบปัญหาที่คือ ผู้จัดสรรที่ดินบางรายประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคลแต่โครงการยังดำเนินงานไม่แล้วเสร็จ หรือบางรายประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคลแต่ทรัพย์ส่วนกลาง เช่น ถนนมีสภาพไม่ดีมีส่วนชำรุดจากการใช้งาน 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”

ก ล ก

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 เนื่องจากประเทศไทยจะพัฒนาได้นั้นต้องเริ่มจากชุมชนที่มีความเป็นอยู่ที่มีความสุข 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 เนื่องจากเงื่อนไขที่กำหนดไว้ตามมาตรา 23 (5) นี้จะสอดคล้องกับระยะเวลาที่กำหนดให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายใน 3 ปี หรือไม่ ยกตัวอย่าง เช่น โครงการจัดสรร ก. โอนขายได้เกินร้อยละห้าสิบ แต่ยังคงทำสาธารณูปโภคในโครงการไม่แล้วเสร็จ หรือเสร็จแล้วยังไม่ครบกำหนด 1 ปี ก็จะต้องแจ้งให้ผู้ซื้อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ได้

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

สาธารณูปโภค การบัญญัติด้วยค่าในลักษณะดังกล่าวน่าจะมีเจตนาให้นับระยะเวลาตั้งแต่ที่ได้มีการโอนแปลงย่อย (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

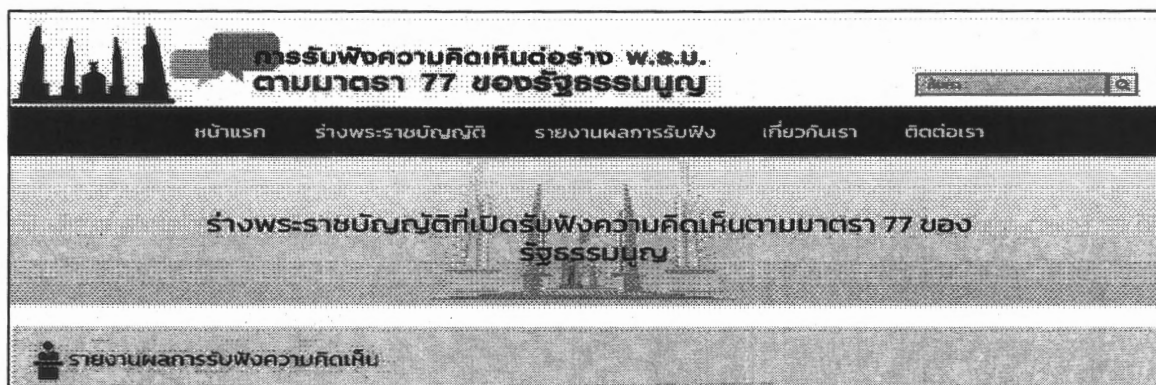
โทษทางปกครอง

โทษปรับเป็นพินัย

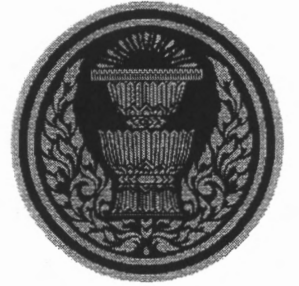
โทษอุปกรณ์

ส่วนที่ 4 การเปิดเผยรายงานผลการรับฟังความคิดเห็นและรายงานผลการวิเคราะห์ผลกระทบอันเกิดจากร่างกฎหมาย

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

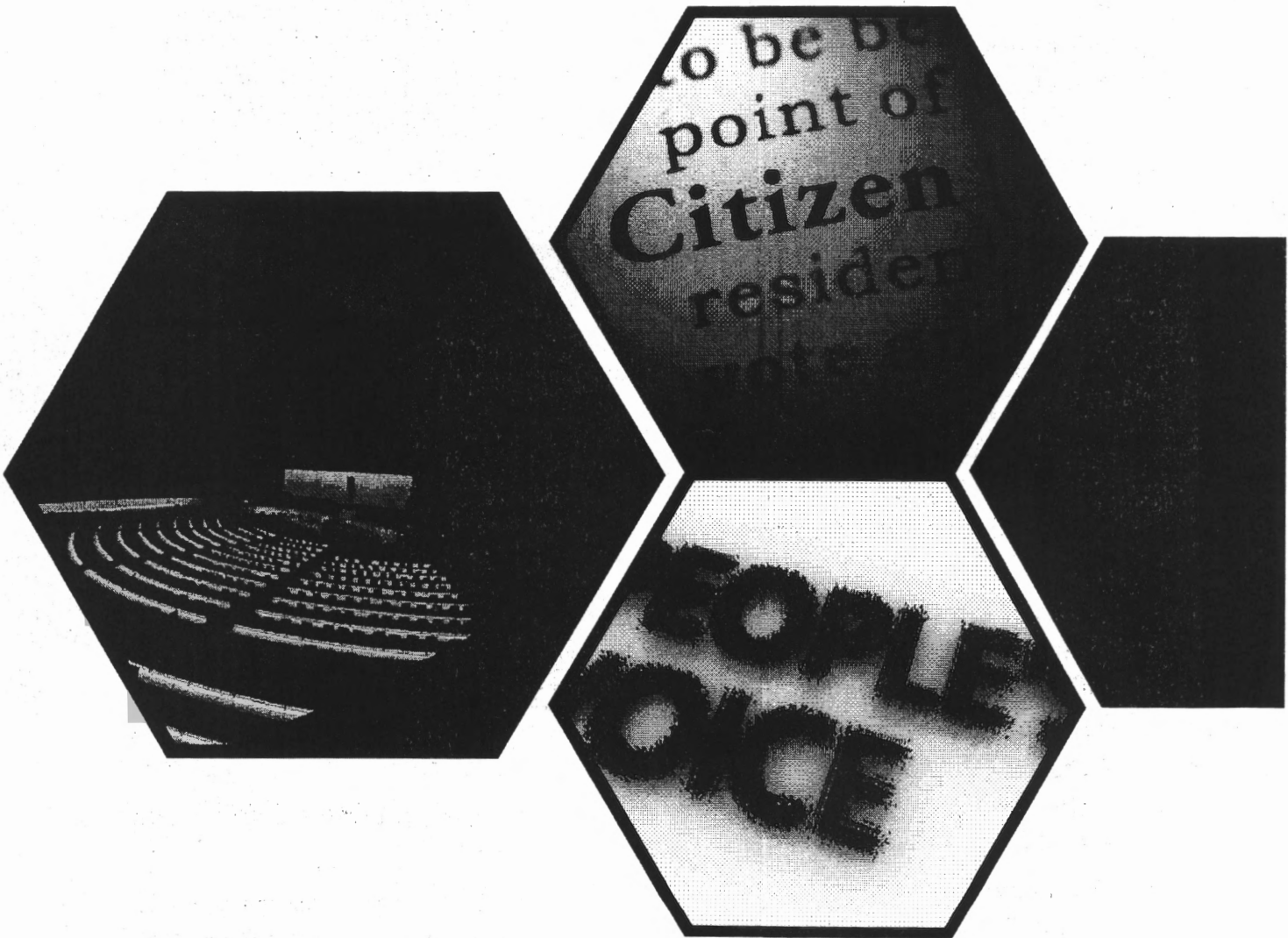


คณะกรรมการขับเคลื่อนการรับฟังความคิดเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากร่างกฎหมายที่เสนอโดยสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรหรือผู้มีสิทธิเลือกตั้งไปสู่ภาคประชาชน
สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร



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 มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อแก้ไขปัญหากับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การจัดการและการบำรุงรักษาทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ตลอดจนยังขาดหน่วยงานและมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้ที่ได้รับความเดือดร้อนเสียหาย จากการจัดสรรที่ดินอย่างเหมาะสม จึงสมควรกำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และการให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน กำหนดอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรร รวมถึงอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมิให้ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้งไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค

สำหรับวิธีการรับฟังความคิดเห็นได้ดำเนินการรับฟังผ่านระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของรัฐสภา www.parliament.go.th และวิธีส่งประเด็นไปรับฟังความคิดเห็นจากผู้ได้รับผลกระทบโดยตรง โดยมีผลการรับฟังความคิดเห็นและรายงานผลการวิเคราะห์ผลกระทบ สรุปได้ดังนี้

1. เห็นด้วยกับการเพิ่มบทนิยามคำว่า “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” เพื่อกำหนดอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรร รวมถึงอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการเพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร มิให้ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้ง ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้ 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 อาจส่งกระทบต่อความพร้อมในด้านงบประมาณของท้องถิ่นนั้น ๆ ซึ่งมีหน้าที่ตามกฎหมายในการดูแล และให้บริการสาธารณะ รวมไปถึงการซ่อมแซมบำรุงรักษาภายหลังที่ได้โอนทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน

3. เห็นด้วยกับการกำหนดหลักเกณฑ์ในการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีปรากฏว่า คะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการจะแก้ไขปัญหาในกรณีที่ไม่สามารถติดต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายอื่น 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 และมีมาตรการในการตรวจสอบโดยบัญญัติให้หน้าที่และอำนาจแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นในการเข้าไปตรวจสอบเพื่อแก้ไขปัญหาเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นตามพระราชบัญญัตินี้



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 กรณีปรากฏว่าคะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการ (เพิ่มมาตรา 45/1)

(4) กำหนดอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรร (เพิ่มมาตรา 53/1)

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

(6) กำหนดให้นำหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรร ที่ดินการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ 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 เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมิได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้ง 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) แล้วตามลำดับ ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคล 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) แล้วตวขสวสขตข ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน ตามที่กำหนดดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน</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>ประโยชน์แห่งการจ่ายอมลตไป หรือเสื่อมความสะดวกไป</p> <p>(2) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการ<u>สหวิชาชีพสหอาชีพ</u>ทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน</p> <p>(3) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ มีมติให้ดำเนินการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน แทนการดำเนินการ ตาม (1) และผู้จัดสรรที่ดินไม่คัดค้านภายในสิบห้าวัน นับจากได้รับแจ้งมติดังกล่าว กรณีผู้จัดสรรที่ดินคัดค้านให้คณะกรรมการชี้ขาด</p> <p>(4) หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการที่ได้แสดงเจตนามาตั้งแต่ต้น ตั้งแต่ในชั้นการทำสัญญาจะซื้อจะขาย ว่าประสงค์จะอุทิศทรัพย์สิน ให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน ในกรณีนี้ให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการให้เป็นไปตามความประสงค์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต่อไป</p> <p>กรณีตาม (2) (3) และ (4) นั้น ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามหน้าที่ดังที่กำหนดในมาตรา 43 ก่อนการอุทิศทรัพย์สินนั้นให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน หากภายหลังการอุทิศทรัพย์สินดังกล่าว ปรากฏว่า ผู้จัดสรรที่ดินยังมีได้ปฏิบัติหน้าที่ ให้ถูกต้องครบถ้วน ให้หน่วยงานผู้รับโอน พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น สั่งให้ผู้จัดสรรที่ดิน ดำเนินการให้ถูกต้องครบถ้วนโดยเร็ว หรือหน่วยงานผู้มีหน้าที่ดูแล พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น จะดำเนินการจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคนั้นเองโดยคิดค่าใช้จ่ายจากผู้จัดสรรที่ดินก็ได้</p>

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
<p>การดำเนินการตามความในวรรคหนึ่งให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ทั้งนี้ ต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งด้วย</p> <p>เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตาม (1) แล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มา ให้ถือว่าสูญหาย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนเพื่อดำเนินการดังกล่าวต่อไป”</p>	<p>การดำเนินการตามความในวรรคหนึ่งและวรรคสองให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด <u>ทั้งนี้</u> โดยต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ส่วนหนึ่ง<u>ในระหว่างการดำเนินการ</u> ด้วย</p> <p>เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตาม (1) แล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มา ให้ถือว่าสูญหาย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนเพื่อดำเนินการดังกล่าวต่อไป”</p>
	<p>มาตรา 5 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 45/1 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543</p> <p><u>“มาตรา 45/1 ในการลงคะแนนเสียงตาม</u> มาตรา 45 นั้น หากปรากฏว่าได้คะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการ <u>ทั้งนี้</u> เนื่องจากเหตุที่ไม่สามารถติดต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายอื่น ๆ ได้ หรือเหตุอื่นที่สมควร และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดังกล่าวยังคงมีความประสงค์จะให้ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป ให้ตัวแทนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยื่นคำขอต่อคณะกรรมการ เพื่อพิจารณามติให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร สามารถประชุมเพื่อลงมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้อีกครั้งหนึ่ง</p> <p>ถ้าคณะกรรมการมีมติเห็นชอบ ให้คณะกรรมการออกประกาศเพื่อแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในหมู่บ้านทราบ โดยให้มีผลเมื่อพ้นระยะเวลา ที่กำหนดไว้ในประกาศ นั้น เมื่อพ้นระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในประกาศแล้ว ให้ตัวแทนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดให้มีการประชุมจัดประชุม เพื่อมีมติจัดตั้ง</p>

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
	<p>นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอีกครั้งหนึ่ง แต่ในการลงคะแนนเสียงในครั้งนี้ ให้คำนวณมติที่ประชุมจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่เข้าร่วมประชุมหรือส่งตัวแทนเข้าร่วมประชุมเท่านั้น”</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) ตรวจสอบและควบคุมให้ผู้จัดสรรที่ดินบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ</p> <p>(2) รับข้อร้องเรียนจากผู้ซื้อที่ดินหรือผู้ที่ได้รับความเดือดร้อนเสียหายกรณีผู้จัดสรรที่ดิน หรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ดำเนินการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ</p> <p>(3) ยื่นคำร้องไปยังคณะกรรมการเพื่อให้อธิบดีชี้ขาด กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินมิได้บำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป หรือกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการกระจายอมลตไปหรือเสื่อมความสะดวกไป</p> <p>(4) สั่งการให้ผู้จัดสรรที่ดินหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรระงับการกระทำที่เป็นการฝ่าฝืน หรือให้แก้ไขปรับปรุง หรือให้ปฏิบัติให้ถูกต้อง ตามกฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ หรือคำสั่งที่เกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและ บริการสาธารณะ</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 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือในระหว่างการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่ดินสาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน คณะกรรมการอาจมีมติให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและกำหนดให้มีการจัดตั้งกองทุนเป็นการชั่วคราว เพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าว โดยเรียกเก็บเงินเข้ากองทุนจากผู้จัดสรรที่ดินและธนาคารหรือสถาบันการเงินซึ่งได้ทำสัญญาค้ำประกัน การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา 43 ภายในวงเงินตามสัญญาค้ำประกัน การดำเนินการตามความในวรรคหนึ่งให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด”</p>
	<p>มาตรา 7 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 กับการเพิ่มบทนิยามคำว่า “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” หมายถึง นายกองค้การบริหารส่วนจังหวัด นายเทศมนตรี นายกองค้การบริหารส่วนตำบล ผู้ว่ากรุงเทพมหานคร นายกเมืองพัทยา ผู้บริหารท้องถิ่นหรือหัวหน้าคณะผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่มี กฎหมายจัดตั้ง โดยให้ถือว่าเป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา

2. ท่านเห็นด้วยหรือไม่ อย่างไร กับการกำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษา สาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และการให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือการอุทิศทรัพย์สิน ให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน ให้เหมาะสมและเป็น ประโยชน์ต่อส่วนรวม

3. ท่านเห็นด้วยหรือไม่ อย่างไร กับการกำหนดหลักเกณฑ์การดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรร กรณีปรากฏว่าคะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการ เนื่องจากเหตุที่ไม่สามารถติดต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรราย อื่น ๆ ได้ หรือเหตุอื่นที่สมควร สามารถจัดประชุมได้อีกครั้งหนึ่ง เพื่อลงมติให้ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน จัดสรรต่อไปได้

4. ท่านเห็นด้วยหรือไม่ อย่างไร กับการกำหนดอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเกี่ยวกับการ บำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรร รวมถึงอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการเพื่อ ค้ครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร มิให้ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละลายหรือทอดทิ้ง ไม่บำรุงรักษา สาธารณูปโภคตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้

5. ท่านเห็นด้วยหรือไม่ อย่างไร กับการกำหนดให้นำหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษา สาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน การอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ และมาตรการค้ครองผู้ซื้อที่ดิน จัดสรร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ด้วยโดยอนุโลม

6. ท่านเห็นด้วยหรือไม่ อย่างไร กับการกำหนดให้มีกองทุนเป็นการชั่วคราวเพื่อบำรุงรักษา สาธารณูปโภคในระหว่างการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

7. ท่านมีความคิดเห็นว่าการดำเนินการเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรการใช้ บังคับอยู่ในปัจจุบัน มีสภาพปัญหาอย่างไร และการเสนอร่างกฎหมายฉบับนี้จะสามารถแก้ไขปัญหที่เกิดขึ้นได้ หรือไม่ อย่างไร

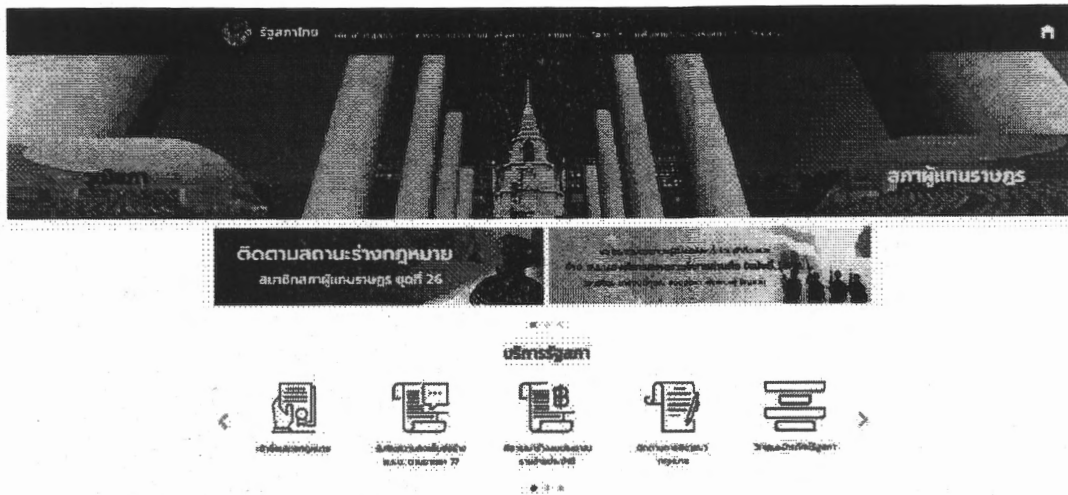
8. ข้อคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะอื่น ๆ (ถ้ามี)

5. ระยะเวลาและวิธีการการรับฟังความคิดเห็น

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

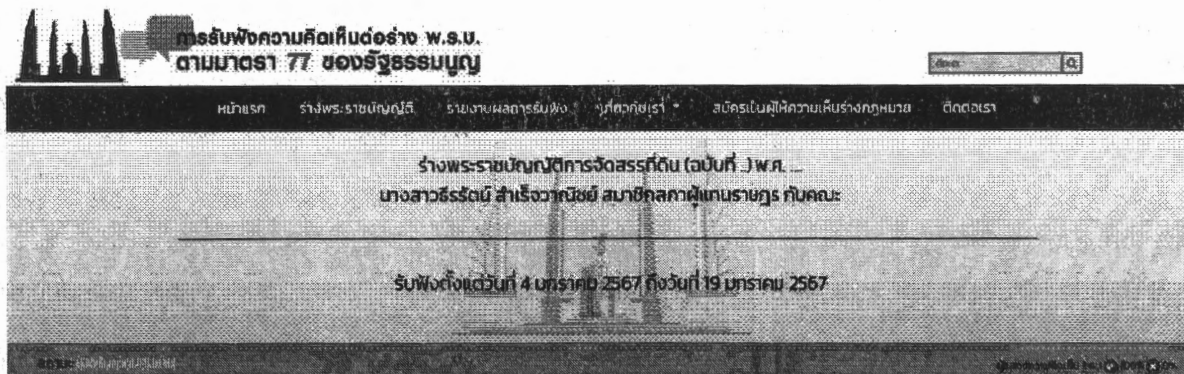
5.2 วิธีการรับฟังความคิดเห็น

(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 นายกององค์การบริหารส่วนจังหวัดกระบี่
 - 4.2 นายกององค์การบริหารส่วนจังหวัดขอนแก่น
 - 4.3 นายกององค์การบริหารส่วนจังหวัดชลบุรี
 - 4.4 นายกององค์การบริหารส่วนจังหวัดเชียงใหม่
 - 4.5 นายกององค์การบริหารส่วนจังหวัดนครราชสีมา
 - 4.6 นายกององค์การบริหารส่วนจังหวัดประจวบคีรีขันธ์
 - 4.7 นายกององค์การบริหารส่วนจังหวัดพิษณุโลก
 - 4.8 นายกององค์การบริหารส่วนจังหวัดภูเก็ต
 - 4.9 นายกององค์การบริหารส่วนจังหวัดระยอง
 - 4.10 นายกององค์การบริหารส่วนจังหวัดสุราษฎร์ธานี
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 นายกององค์การบริหารส่วนตำบลอ่าวนาง
 - 6.2 นายกององค์การบริหารส่วนตำบลคอนหัน

- 6.3 นายกองค้การบรหการส่วนตำบลหนองรี
- 6.4 นายกองค้การบรหการส่วนตำบลสุนารี
- 6.5 นายกองค้การบรหการส่วนตำบลหินเหล็กไฟ
- 6.6 นายกองค้การบรหการส่วนตำบลเกาะแก้ว
- 6.7 นายกองค้การบรหการส่วนตำบลแกลง
- 6.8 นายกองค้การบรหการส่วนตำบลพุมเรียง
- 6.9 นายกเทศมนตรีเทศบาลตำบลทางดง
- 6.10 นายกองค้การบรหการส่วนตำบลบ้านป่า

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
ปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง โดยให้ถือว่าเป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา จะทำให้เกิดความชัดเจนในการปฏิบัติการตามร่างพระราชบัญญัตินี้ (องค์การบริหารส่วนจังหวัดชลบุรี)	

2. ท่านเห็นด้วยหรือไม่ อย่างไร กับการกำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และการให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือการอุทิศทรัพย์สิน ให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน ให้เหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
<p>- หากการจัดการสาธารณูปโภคและการบำรุงรักษาเป็นสิทธิของผู้ซื้อที่ร่วมกันเป็นนิติบุคคล จะทำให้สามารถตอบสนองความต้องการของผู้ซื้ออย่างเหมาะสมและเป็นประโยชน์ (เว็บไซต์)</p> <p>- เนื่องจากบางพื้นที่ที่ถูกทะเลาะ และไม่สามารถมีใครเข้าไปจัดการปัญหาได้ จึงสมควรให้พ้นจากหน้าที่ แล้วจัดตั้งนิติบุคคลหรือหน่วยงานเข้ามาดูแลบำรุงรักษาต่อไป (เว็บไซต์)</p> <p>- ควรนำมาบัญญัติไว้เป็นกฎหมายเพื่อให้เกิดความชัดเจน เนื่องจากตามปกติแล้ว การจดทะเบียนโอนที่สาธารณูปโภคตามมาตรา 44 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ ในปัจจุบัน กระทรวงมหาดไทยก็มีหนังสือแจ้งเวียนแนวทางให้สำนักงานที่ดินจังหวัดปฏิบัติ โดยกำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้รับโอนหรือผู้รับสัญญา และต้องได้รับความเห็นชอบด้วยซึ่งดำเนินการตามความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสรีจที่ 795/2554 เนื่องจากที่สาธารณูปโภคตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร ดังนั้นการรับโอนที่สาธารณูปโภคตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ ผู้รับโอนจึงมีหน้าที่ต้องบำรุงรักษาให้คงสภาพเช่นที่ได้จัดทำขึ้นและต้องไม่กระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดหรือเสื่อมความสะดวก และกรุงเทพมหานครก็แจ้ง</p>	-ไม่มี-

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 จำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตาม แผนผังโครงการมีมติให้ดำเนินการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกันและเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม 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 หากเกิดกรณีดังที่กล่าวข้างต้นก็ควรมีการจัดประชุมได้อีกครั้งเพื่อให้มั่นใจว่าผู้ซื้อทุกคนได้รับรู้และได้ใช้สิทธิของตนเอง (เว็บไซต์)</p> <p>- การจัดประชุมอีกครั้ง เป็นการเปิดโอกาสในกรณีที่ติดต่อไม่ได้ในครั้งแรก เพื่อผลการลงคะแนนที่ยุติธรรมและสมเหตุสมผลที่สุด (เว็บไซต์)</p> <p>- เป็นการลดเงื่อนไขในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และเปิดโอกาสให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถตั้งนิติบุคคลได้ง่ายขึ้น เพื่อให้มีส่วนร่วมในการดูแลรักษาที่สาธารณูปโภคของโครงการที่ตนเองอาศัยอยู่ รวมทั้งมีส่วนร่วมในการกำหนดทิศทางการบริหารพื้นที่ 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>- กรณีมีการอุทิสททรัพย์สินให้ เป็นสาธารณประโยชน์ ตามร่างมาตรา 44 และมีข้อสังเกตว่า บางอนุมาตราของมาตรา 53/1 กำหนดให้อำนาจเจ้าพนักงานท้องถิ่นสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการแก้ไข ปรับปรุงให้ถูกต้องตามกฎหมาย แต่ไม่มีบทลงโทษ หรือมาตรการบังคับ เพื่อให้คำสั่งบรรลุนิติประสงค์ 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 กับการกำหนดให้นำหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่ บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน การอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ และมาตรการ คัดกรองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศ ของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ด้วยโดยอนุโลม

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
<ul style="list-style-type: none"> - จะทำให้การบังคับใช้พระราชบัญญัติหรือ พิจารณาหลักเกณฑ์การดำเนินงาน เป็นไปในกรอบ เดียวกัน (เว็บไซต์) - เพื่อให้หลักเกณฑ์ต่างๆ เป็นไปในทิศทาง เดียวกัน (เว็บไซต์) - เป็นการบัญญัติให้สอดคล้องและเป็นไปตาม บทเฉพาะกาลมาตรา ๗๐ แห่งพระราชบัญญัติการ จัดสรรที่ดินฯ (กรุงเทพมหานคร) - ควรนำหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษา สาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน การอุทิศทรัพย์สิน ให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ และมาตรการคัดกรอง ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ นี้ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของ คณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ด้วยโดยอนุโลม (องค์การบริหารส่วน จังหวัดชลบุรี) 	-ไม่มี-

6. ท่านเห็นด้วยหรือไม่ อย่างไร กับการกำหนดให้มีกองทุนเป็นการชั่วคราวเพื่อบำรุงรักษา สาธารณูปโภคในระหว่างการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
<ul style="list-style-type: none"> - การมีกองทุนชั่วคราวจะทำให้การบำรุงรักษา สาธารณูปโภคเป็นไปอย่างต่อเนื่องไม่ขาดตอนแม้ว่า จะยังไม่มีนิติบุคคลในหมู่บ้านจัดสรร (เว็บไซต์) - จะเป็นการใช้เวลาระหว่างรอการดำเนินการ จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน ได้อย่างคุ้มค่าที่สุด (เว็บไซต์) - ควรกำหนดให้มีกองทุนเป็นการชั่วคราวไว้ใน ร่างพระราชบัญญัติดังกล่าว (กรุงเทพมหานคร) 	-ไม่มี-

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
- ควรกำหนดให้มีกองทุนเป็นการชั่วคราวเพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในระหว่างการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (องค์การบริหารส่วนจังหวัดชลบุรี)	

7. ท่านมีความคิดเห็นว่าการดำเนินการเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรการใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน มีสภาพปัญหาอย่างไร และการเสนอร่างกฎหมายฉบับนี้จะสามารถแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นได้หรือไม่ อย่างไร

เว็บไซต์

(1) ปัญหาที่พบคือผู้ซื้อไม่ได้มีสิทธิในการจัดการสาธารณูปโภคตามความต้องการของตนเอง และเมื่อเกิดปัญหาที่มาจากการจัดสรรที่ดินที่ไม่เหมาะสม ผู้ซื้อก็ไม่ทราบว่าจะต้องเรียกร้องกับหน่วยงานใด เพราะอำนาจหน้าที่ไม่ชัดเจน ดังนั้น ในการเสนอร่างพระราชบัญญัตินี้จะทำให้การจัดสรรที่ดินเป็นไปอย่างเหมาะสม มีหน่วยงานที่คุ้มครองผู้ซื้อ และให้สิทธิแก่ผู้ซื้อในการจัดการสาธารณูปโภคของตนได้

(2) ปัญหาเดิมคือบางพื้นที่ที่ถูกทะเลย สาธารณูปโภคชำรุดทรุดโทรม และภาครัฐไม่สามารถจัดการได้ ร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้จะช่วยให้มีนิติบุคคลหรือหน่วยงานเข้ามาดูแลบำรุงรักษาให้พื้นที่นั้นเกิดประโยชน์ต่อประชาชนต่อไป

กรุงเทพมหานคร

(1) การเสนอร่างกฎหมายฉบับนี้สามารถแก้ปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นได้ เพราะตามร่างมาตรา 45/1 กำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีสิทธิเข้าซื้อกันเพื่อมีมติจัดตั้งต่อเจ้าพนักงานที่ดิน จึงเป็นการประกันสิทธิผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับความเป็นธรรมมากขึ้น สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ตามความต้องการโดยนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสามารถรับโอนทรัพย์สินและสาธารณูปโภคในหมู่บ้านไปดูแลจัดการได้เองตามความประสงค์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ซึ่งเป็นการแก้ไขปัญหาให้กับผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ส่วนการป้องกันผู้จัดสรรที่ดินทะเลยหรือทอดทิ้งไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งเดิมเป็นอำนาจของคณะกรรมการ และการเพิ่มเติมมาตรา 53/2 เห็นว่าเป็นการช่วยเหลือปัญหาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร แต่กรณีการกำหนดให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา ตามร่างมาตรา 53/1 อาจมีปัญหาในการปฏิบัติหรือบังคับใช้ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

(2) กรณีการอุทธรณ์ทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกันให้เหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวมนั้น เป็นการเปิดโอกาสให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถตัดสินใจและมีส่วนร่วมในการกำหนดทิศทางการบริหารพื้นที่การดูแล และการบำรุงรักษาที่สาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรให้เป็นไปตามความต้องการของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

องค์การบริหารส่วนจังหวัดชลบุรี

การเสนอร่างกฎหมายฉบับนี้จะสามารถแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับการดำเนินการเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดขึ้นได้

8. ข้อคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะอื่น ๆ (ถ้ามี)

กรุงเทพมหานคร

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

(2) ในกรณีที่บัญญัติว่า “หากภายหลังการอุทิส ปรากฏว่า ผู้จัดสรรยังมีได้ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องครบถ้วน 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 หน่วยงานใดจะเป็นผู้ดำเนินการหรืออาจดำเนินการในเรื่องเดียวกันซ้ำซ้อนกันก็ได้

(5) หากหน่วยงานผู้มีหน้าที่ดูแล พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น จัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคนั้นเอง โดยคิดค่าใช้จ่ายจากผู้จัดสรรที่ดิน หน่วยงานที่ดำเนินการเองสามารถบังคับเอา

จากหลักประกันสัญญาตามมาตรา 43 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ ได้หรือไม่ อย่างไร และ
ถ้าหากหลักประกันไม่เพียงพอกับค่าใช้จ่ายจะดำเนินการอย่างไร

(6) กรณีมีการอนุญาตให้ก่อสร้างสะพานเข้าโครงการจัดสรร จะถือว่าสะพานที่ได้รับ
อนุญาตให้ก่อสร้าง เป็นสาธารณะหรือยังอยู่ในการดูแลของโครงการจัดสรร และจะมีการติดตั้งไม้กั้นหรือมีป้อม
ยามรักษาความปลอดภัยได้หรือไม่ หรือเมื่อผู้จัดสรรพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาที่สาธารณูปโภคตาม
มาตรา 43 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ แล้ว สะพานที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างเข้าโครงการจัดสรร
จะเป็นสาธารณะ หรือยังอยู่ในการดูแลของโครงการจัดสรร และจะมีการติดตั้งไม้กั้นหรือมีป้อมยามรักษา
ความปลอดภัยได้หรือไม่

(7) กรณีมีการจัดตั้งนิติบุคคลแล้ว ต่อมามีการอุทิสที่สาธารณูปโภคให้เป็น
สาธารณประโยชน์ นิติบุคคลโครงการจัดสรรยังมีหน้าที่อื่นอีกหรือไม่ และวัตถุประสงค์ในการจัดสรรที่ดิน
ยังผูกพันนิติบุคคลหรือผู้จัดสรรอยู่หรือไม่

ส่วนที่ 3 รายงานผลการวิเคราะห์ผลกระทบอันเกิดขึ้นจากร่างกฎหมาย

1. ความเป็นมาสภาพปัญหาความจำเป็นที่จะต้องตรากฎหมาย

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

2. ความสอดคล้องของร่างกฎหมาย

รัฐธรรมนูญ

“มาตรา 38 บุคคลย่อมมีเสรีภาพในการเดินทางและการเลือกถิ่นที่อยู่

การจำกัดเสรีภาพตามวรรคหนึ่งจะกระทำมิได้ เว้นแต่โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่ตราขึ้นเพื่อความมั่นคงของรัฐ ความสงบเรียบร้อยหรือสวัสดิภาพของประชาชน หรือการผังเมือง หรือเพื่อรักษาสถานภาพของครอบครัว หรือเพื่อสวัสดิภาพของผู้เยาว์”

ฯลฯ

3. ประโยชน์ที่ประชาชนและสังคมจะได้รับ

เมื่อร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ฉบับนี้ ประกาศใช้เป็นกฎหมาย การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การจัดการและการบำรุงรักษาทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคจะเป็นไปตามเจตนารมณ์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และจะเป็นการแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับการบทยุติธรรมในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน 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

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

5.2 ผลกระทบต่อสังคม

การอุทิศที่ดินให้เป็นสาธารณะประโยชน์ที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน ตามร่างมาตรา 44 (3) โดยกำหนดจำนวนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีมติให้ดำเนินการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกันและเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวมนั้น เห็นว่าเป็นการกำหนดคะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่น้อยเกินไป เนื่องจากเมื่ออุทิศทรัพย์สินให้เป็นสาธารณะประโยชน์ที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันแล้ว บุคคลทุกคนไม่ว่าจะเป็นผู้ที่อาศัยอยู่ในโครงการหมู่บ้านจัดสรรหรือไม่ก็ตาม ย่อมสามารถใช้สอยทรัพย์สินดังกล่าวได้ ดังนั้น เพื่อให้เห็นถึงเจตนารมณ์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรว่ายินยอมให้ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันได้ ควรมีการกำหนดมติของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้มีจำนวนคะแนนเสียงผู้ซื้อที่ดินจัดสรรของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่มากขึ้น เช่น จำนวนสามในสี่ของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ เนื่องจากเมื่อมีการอุทิศให้เป็นสาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันได้ อาจส่งผลกระทบต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เช่น อาจเกิดปัญหาเรื่องความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เนื่องจากเมื่อเป็นสาธารณประโยชน์ย่อมหมายถึงประชาชนหรือบุคคลทั่วไปสามารถเข้าไปในโครงการจัดสรรได้ 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 ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรระงับการกระทำเป็นการฝ่าฝืน หรือให้แก้ไขปรับปรุง หรือให้ปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ หรือคำสั่งที่เกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและ บริการสาธารณะ” ซึ่งการบัญญัติถ้อยคำในลักษณะดังกล่าวเป็นการให้ดุลพินิจในการสั่งการแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นเพียงคนเดียวในการพิจารณาว่า ผู้จัดสรรที่ดินไม่ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืน หรือคำสั่งที่เกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือไม่เป็นไปตามกฎหมายหรือไม่ ซึ่งเป็นการให้อำนาจดุลพินิจแก่เจ้าพนักงานท้องถิ่นมากเกินไปหรือไม่ ทั้งนี้ หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นใช้ดุลพินิจไม่ชอบด้วยกฎหมายย่อมมีความผิดตามประมวลกฎหมายอาญา ด้วย เช่น การกระทำของเจ้าพนักงานท้องถิ่นอาจเป็นความผิดตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 157 ฐานปฏิบัติหรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ก็อาจมีได้ ในทางกลับกันคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นที่ส่งไปโดยการใช้ดุลพินิจโดยชอบด้วยกฎหมาย หากผู้จัดสรรที่ดินไม่ปฏิบัติตามคำสั่งจะมีผลในทางกฎหมายอย่างไร

(2) การบัญญัติให้หน้าที่และอำนาจของเจ้าพนักงานท้องถิ่น สามารถเข้าไปในโครงการที่ดินจัดสรรเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ โดยให้ถือว่าเป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญานั้น การเข้าไปในเคหสถานของบุคคลอื่นตามที่บัญญัติไว้ในร่างมาตรา 53/1 (5) นั้น มีความเหมาะสมหรือไม่ เนื่องจากโดยปกติการเข้าไปในเคหสถานของบุคคลอื่นที่กระทำโดยเจ้าหน้าที่ของรัฐจะต้องมีเหตุอันควรสงสัยได้ว่ามีการกระทำความผิดอาญาเกิดขึ้นในเคหสถาน ซึ่งความผิดอาญาดังกล่าวต้องมีโทษในทางอาญาด้วย ประกอบกับกรณีนี้ผู้ขายที่ดินจัดสรรไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะกฎหมายมิได้บัญญัติว่าเป็นความผิดทางอาญา 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 แต่กรณีที่ดินไม่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรในระหว่างดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น 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

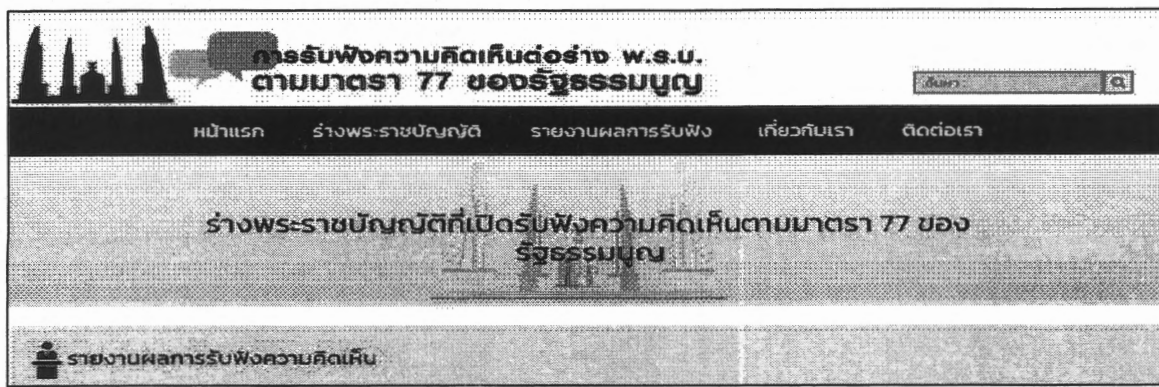
โทษทางปกครอง

โทษปรับเป็นพินัย

โทษอุปกรณ์

ส่วนที่ 4 การเปิดเผยรายงานผลการรับฟังความคิดเห็นและรายงานผลการวิเคราะห์ผลกระทบอันเกิดจากร่างกฎหมาย

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



คณะกรรมการขับเคลื่อนการรับฟังความคิดเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากร่างกฎหมายที่เสนอโดยสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรหรือผู้มีสิทธิเลือกตั้งไปสู่ภาคประชาชน
สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร