

(สำเนา)
เลขรับ ๗๙/๒๕๖๕ วันที่ ๒๑ มิ.ย. ๒๕๖๕
สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร

สภาผู้แทนราษฎร
ถนนสามเสน เขตดุสิต กทม. ๑๐๓๐๐

๒๑ มิถุนายน ๒๕๖๕

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

กราบเรียน ประธานสภาผู้แทนราษฎร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ร่างพระราชบัญญัติฯ และเอกสารประกอบในเรื่องนี้

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

ขอแสดงความนับถืออย่างยิ่ง

โกวิทย์ พวงงาม

(ศาสตราจารย์โกวิทย์ พวงงาม)

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคพลังท้องถิ่นไท

(ลงชื่อ) ชัชวาลล์ คงอุดม	ผู้เสนอ	(ลงชื่อ) จาริก ศรีอ่อน	ผู้เสนอ
(นายชัชวาลล์ คงอุดม)		(นายจาริก ศรีอ่อน)	
สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคพลังท้องถิ่นไท		สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคพลังท้องถิ่นไท	
(ลงชื่อ) นพดล แก้วสุพัฒน์	ผู้เสนอ	(ลงชื่อ) สมัคร ป้อมวงษ์	ผู้เสนอ
(นายนพดล แก้วสุพัฒน์)		(นายสมัคร ป้อมวงษ์)	
สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคพลังท้องถิ่นไท		สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคชาติพัฒนา	
(ลงชื่อ) เขตรัฐ เหล่าธรรมทัศน์	ผู้เสนอ	(ลงชื่อ) สุนตดา แซ่โง้ว	ผู้เสนอ
(นายเขตรัฐ เหล่าธรรมทัศน์)		(นางสุนตดา แซ่โง้ว)	
สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรครวมพลัง		สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรครวมพลัง	
(ลงชื่อ) ดล เหวระกุล	ผู้เสนอ	(ลงชื่อ) วัชรพล โตมรศักดิ์	ผู้เสนอ
(นายดล เหวระกุล)		(นายวัชรพล โตมรศักดิ์)	
สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคชาติพัฒนา		สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคชาติพัฒนา	

(โปรดพลิก)

(ลงชื่อ) อนุสรณ์ ทับสุวรรณ ผู้เสนอ
(นางสาวอนุสรณ์ ทับสุวรรณ)

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรครวมพลัง

(ลงชื่อ) ศิลาัมพา เลิศนุวัฒน์ ผู้เสนอ
(นางสาวศิลาัมพา เลิศนุวัฒน์)

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคพลังเมืองไทย

(ลงชื่อ) สฤกษ์พงษ์ เกี้ยวข้อง ผู้เสนอ
(นายสฤกษ์พงษ์ เกี้ยวข้อง)

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคภูมิใจไทย

(ลงชื่อ) ศรีนวล บุญลือ ผู้เสนอ
(นางสาวศรีนวล บุญลือ)

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคภูมิใจไทย

(ลงชื่อ) อติพงษ์ รุติพิทยา ผู้เสนอ
(นายอติพงษ์ รุติพิทยา)

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคภูมิใจไทย

(ลงชื่อ) ณัฐวุฒิ ประเสริฐสุวรรณ ผู้เสนอ

(นายณัฐวุฒิ ประเสริฐสุวรรณ)

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคชาติไทยพัฒนา

(ลงชื่อ) ระวี มาศฉมาดล ผู้เสนอ
(นายระวี มาศฉมาดล)

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคพลังธรรมใหม่

(ลงชื่อ) วิรัช พันธุมะผล ผู้เสนอ
(นายวิรัช พันธุมะผล)

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคภูมิใจไทย

(ลงชื่อ) กวินนาท ตาศีย์ ผู้เสนอ
(นางสาวกวินนาท ตาศีย์)

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคพลังท้องถิ่นไท

(ลงชื่อ) ภาสกร เงินเจริญกุล ผู้เสนอ
(นายภาสกร เงินเจริญกุล)

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคเศรษฐกิจใหม่

(ลงชื่อ) จอมขวัญ กลับบ้านเกาะ ผู้เสนอ
(นางสาวจอมขวัญ กลับบ้านเกาะ)

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคเศรษฐกิจไทย

สำเนาถูกต้อง



(นายสมิทธิชัย จันทรเพ็ญ)

ผู้บังคับบัญชากลุ่มงานระเบียบวาระ

สำนักงานการประชุม

ยุพาภรณ์ พิมพ์

ทาน

อัครพล ตรวจ

ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

(ศาสตราจารย์โกวิท พวงงาม สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคพลังท้องถิ่นไท กับคณะ เป็นผู้เสนอ)

ประธานวินิจฉัยไม่เป็นร่างพระราชบัญญัติเกี่ยวกับการเงิน

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

หลักการ

แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ดังต่อไปนี้

- (๑) เพิ่มบทนิยามคำว่า “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔)
- (๒) แก้ไขเพิ่มเติมองค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด (แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา ๑๓ วรรคหนึ่ง)
- (๓) กำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และการให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน (แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา ๔๔)
- (๔) กำหนดหลักเกณฑ์การดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีปรากฏว่าคะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการ (เพิ่มมาตรา ๔๕/๑)
- (๕) กำหนดอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรร (เพิ่มมาตรา ๕๓/๑)
- (๖) กำหนดอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการเพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร มิให้ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้ง ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้ (เพิ่มมาตรา ๕๓/๒)
- (๗) กำหนดให้นำหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน การอุทิศทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ และมาตรการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ด้วยโดยอนุโลม

เหตุผล

โดยที่การจัดสรรที่ดินในปัจจุบัน ยังมีปัญหาเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การจัดการและการบำรุงรักษาทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ตลอดจนยังขาดหน่วยงานและมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้ที่ได้รับความเดือดร้อนเสียหายจากการจัดสรรที่ดินอย่างเหมาะสม จึงสมควรให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมองค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด กำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และการให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน กำหนดอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรร รวมถึง อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมิให้ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้ง ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

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

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน
พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล
ซึ่งมาตรา ๒๖ ประกอบกับมาตรา ๔๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัย
อำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

เหตุผลและความจำเป็นในการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคลตามพระราชบัญญัตินี้
เพื่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน ซึ่งการตราพระราชบัญญัตินี้สอดคล้องกับเงื่อนไข
ที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๒๖ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยแล้ว

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

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหกสิบวันนับแต่วันประกาศ
ในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

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

“เจ้าพนักงานท้องถิ่น” หมายความว่า

(๑) นายกองค้การบริหารส่วนจังหวัด สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด

(๒) นายกเทศมนตรี สำหรับในเขตเทศบาล

(๓) นายกองค้การบริหารส่วนตำบล สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล

(๔) ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร สำหรับในเขตกรุงเทพมหานคร

(๕) นายกเมืองพัทยา สำหรับในเขตเมืองพัทยา

(๖) ผู้บริหารท้องถิ่นหรือหัวหน้าคณะผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่น
ที่มีกฎหมายจัดตั้ง สำหรับในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น”

มาตรา ๔ ให้ยกเลิกความในวรรคหนึ่งของมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๓ ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด ดังนี้

(๑) ในกรุงเทพมหานคร ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครประกอบด้วย อธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีกรมที่ดินซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ ผู้แทนกรมชลประทาน ผู้แทนกรมโยธาธิการและผังเมือง ผู้แทนสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด ผู้แทนกรุงเทพมหานคร ผู้แทนผู้อำนวยการเขตในกรุงเทพมหานครเลือกกันเองให้เหลือหนึ่งคน และผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนสี่คนซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้ง เป็นกรรมการ และให้ผู้แทนกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ

(๒) ในจังหวัดอื่น ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัดหรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ ผู้แทนกรมชลประทาน อัยการจังหวัดซึ่งเป็นหัวหน้าสำนักงานอัยการจังหวัด โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด ปลัดจังหวัด นายกองคํการบริหารส่วนจังหวัด ผู้แทนเทศบาลภายในจังหวัดเลือกกันเองให้เหลือหนึ่งคน ผู้แทนองค์การบริหารส่วนตำบลภายในจังหวัดเลือกกันเองให้เหลือหนึ่งคน และผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนสี่คนซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้ง เป็นกรรมการ และให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ”

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

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

(๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคล ตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา ตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(ก) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดิน กำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

(ข) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรริเริ่มดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเอง ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ซื้อ ที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการแล้ว

(ค) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในเวลาที่คณะกรรมการ กำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันหรือภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการขยายให้ ทั้งนี้ ภายหลังจากที่คณะกรรมการได้วินิจฉัยชี้ขาดตามคำร้องของพนักงานเจ้าหน้าที่ เจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือผู้ซื้อที่ดิน จัดสรรแล้ว ว่าผู้จัดสรรที่ดินละเลยต่อหน้าที่ดังที่กำหนดในมาตรา ๔๓ มิได้บำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้ คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป หรือกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไป หรือ เสื่อมความสะดวกไป

(๒) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการ บำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไป ใช้สอยร่วมกัน

(๓) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ มีมติให้ดำเนินการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน แทนการดำเนินการตาม (๑) และผู้จัดสรรที่ดินไม่คัดค้านภายในสิบห้าวัน นับจากได้รับแจ้งมติดังกล่าว กรณีผู้จัดสรรที่ดินคัดค้านให้คณะกรรมการชี้ขาด

(๔) หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการที่ได้แสดงเจตนามาตั้งแต่ต้น ตั้งแต่ในชั้นการทำสัญญาจะซื้อจะขาย ว่าประสงค์จะอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน ในกรณีนี้ให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการให้เป็นไปตามความประสงค์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต่อไป

กรณีตาม (๒) (๓) และ (๔) นั้น ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามหน้าที่ที่กำหนดในมาตรา ๔๓ ก่อนการอุทิศทรัพย์สินนั้นให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน หากภายหลังการอุทิศทรัพย์สินดังกล่าว ปรากฏว่า ผู้จัดสรรที่ดินยังมิได้ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องครบถ้วน ให้หน่วยงานผู้รับโอน พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น สั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการให้ถูกต้องครบถ้วนโดยเร็ว หรือหน่วยงานผู้มีหน้าที่ดูแล พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น จะดำเนินการจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคนั้นเองโดยคิดค่าใช้จ่ายจากผู้จัดสรรที่ดินก็ได้

การดำเนินการตามความในวรรคหนึ่งและวรรคสองให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด โดยต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งในระหว่างการดำเนินการด้วย

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตาม (๑) แล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มา ให้ถือว่าสูญหาย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนเพื่อดำเนินการดังกล่าวต่อไป”

มาตรา ๖ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๔๕/๑ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

“มาตรา ๔๕/๑ ในการลงคะแนนเสียงตามมาตรา ๔๕ นั้น หากปรากฏว่าได้คะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการ ทั้งนี้ เนื่องจากเหตุที่ไม่สามารถติดต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายอื่น ๆ ได้ หรือเหตุอื่นที่สมควร และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดังกล่าวยังคงมีความประสงค์จะให้ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป ให้ตัวแทนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยื่นคำขอต่อคณะกรรมการ เพื่อพิจารณามีมติให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถประชุมเพื่อลงมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้อีกครั้งหนึ่ง ถ้าคณะกรรมการมีมติเห็นชอบ ให้คณะกรรมการออกประกาศเพื่อแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในหมู่บ้านทราบ โดยให้มีผลเมื่อพ้นระยะเวลาที่กำหนดไว้ในประกาศนั้น เมื่อพ้นระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในประกาศแล้ว ให้ตัวแทนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดให้มีการประชุมจัดประชุมเพื่อมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอีกครั้งหนึ่ง แต่ในการลงคะแนนเสียงในครั้งนั้น ให้คำนวณมติดังประชุมจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่เข้าร่วมประชุมหรือส่งตัวแทนเข้าร่วมประชุมเท่านั้น”

มาตรา ๗ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๕๓/๑ และมาตรา ๕๓/๒ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

“มาตรา ๕๓/๑ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีหน้าที่และอำนาจเกี่ยวกับการบำรุงรักษา
สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรร ดังนี้

- (๑) ตรวจสอบและควบคุมให้ผู้จัดสรรที่ดินบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ
- (๒) รับข้อร้องเรียนจากผู้ซื้อที่ดินหรือผู้ที่ได้รับความเดือดร้อนเสียหายกรณีผู้จัดสรรที่ดิน
หรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ดำเนินการการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ
- (๓) ยื่นคำร้องไปยังคณะกรรมการเพื่อให้วินิจฉัยชี้ขาด กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินมิได้บำรุงรักษา
สาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป หรือกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์
แห่งการจ่ายมรดกไปหรือเสื่อมความสะดวกไป

(๔) สั่งการให้ผู้จัดสรรที่ดินหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือผู้ครอบครอง
ที่ดินจัดสรรระงับการกระทำที่เป็นการฝ่าฝืน หรือให้แก้ไขปรับปรุง หรือให้ปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมาย กฎ
ระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ หรือคำสั่งที่เกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

(๖) เข้าไปในที่ดินจัดสรรเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

ในการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา

มาตรา ๕๓/๒ เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร มิให้ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดิน
ละเลยหรือทอดทิ้ง ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้ ในระหว่างการจัดตั้ง
นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือในระหว่างการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไป
ใช้สอยร่วมกัน คณะกรรมการอาจมีมติให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
และกำหนดให้มีการจัดตั้งกองทุนเป็นการชั่วคราว เพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าว โดยเรียกเก็บเงิน
เข้ากองทุนจากผู้จัดสรรที่ดินและธนาคารหรือสถาบันการเงินซึ่งได้ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
ตามมาตรา ๔๓ ภายในวงเงินตามสัญญาค้ำประกัน

การดำเนินการตามความในวรรคหนึ่งให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
กำหนด”

มาตรา ๘ ให้นำมาตรา ๔๔ มาตรา ๔๕/๑ และมาตรา ๕๓/๒ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรร
ที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของ
คณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ด้วยโดยอนุโลม

มาตรา ๙ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

.....

.....

บันทึกวิเคราะห์สรุปสาระสำคัญ
ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ...)

พ.ศ.

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

๑. เหตุผลและความจำเป็นในการเสนอร่างพระราชบัญญัติ

โดยที่การจัดสรรที่ดินในปัจจุบัน ยังมีปัญหาเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การจัดการและการบำรุงรักษาทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ตลอดจนยังขาดหน่วยงานและมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้ที่ได้รับความเดือดร้อนเสียหายจากการจัดสรรที่ดินอย่างเหมาะสม จึงสมควรให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมองค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด กำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และการให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน กำหนดอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรร รวมถึง อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมิให้ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้ง ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

๒. สาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติ

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

๒.๑ เพิ่มบทนิยามคำว่า “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” (ร่างมาตรา ๓)

๒.๒ แก้ไขเพิ่มเติมองค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด (ร่างมาตรา ๔)

๒.๓ กำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และการให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือการอุทิศทรัพย์สินให้เป็น ที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน ให้เหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม (ร่างมาตรา ๕)

๒.๔ กำหนดหลักเกณฑ์การดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีปรากฏว่า คณะแนวเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวนแปลง ย่อยตามแผนผังและโครงการ เนื่องจากเหตุที่ไม่สามารถติดต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายอื่น ๆ ได้ หรือเหตุอื่น ที่สมควร (ร่างมาตรา ๖)

๒.๕ กำหนดอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรร รวมถึงอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการเพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร มิให้ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้ง ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่กำหนด ไว้ในพระราชบัญญัตินี้ (ร่างมาตรา ๗)

๒.๖ กำหนดให้นำหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน การอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ และมาตรการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ด้วยโดยอนุโลม (ร่างมาตรา ๘)

๒.๗ กำหนดให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ (ร่างมาตรา ๙)



รายงานผลการรับฟังความคิดเห็น
และรายงานผลการวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจาก
ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
ศาสตราจารย์โกวิททย์ พวงงาม สมาชิกสภาผู้แทนราษฎรกับคณะ เป็นผู้เสนอ

สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร





รายงานผลการรับฟังความคิดเห็นและรายงานผลการวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดจากร่างพระราชบัญญัติ

ส่วนที่ ๑ ข้อมูลพื้นฐานของร่างพระราชบัญญัติ

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

กฎหมายใหม่

แก้ไขเพิ่มเติม

ยกเลิก

๒. หลักการและเหตุผล

๒.๑ หลักการ

แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ดังต่อไปนี้

(๑) เพิ่มบทนิยามคำว่า “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” (แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา ๔)

(๒) แก้ไขเพิ่มเติมองค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด (แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา ๑๓ วรรคหนึ่ง)

(๓) กำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดินและการให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน (แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา ๔๔)

(๔) กำหนดหลักเกณฑ์การดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีปรากฏว่าคะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการ (เพิ่ม มาตรา ๔๕/๑)

(๕) กำหนดอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรร (เพิ่ม มาตรา ๕๓/๑)

(๖) กำหนดอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการเพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร มิให้ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้ง ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้ (เพิ่ม มาตรา ๕๓/๒)

(๗) กำหนดให้นำหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดินการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ และมาตรการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ด้วยโดยอนุโลม

๒.๒ เหตุผล

โดยที่การจัดสรรที่ดินในปัจจุบัน ยังมีปัญหาเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การจัดการและการบำรุงรักษาทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของผู้ซื้อที่ดิน จัดสรรตลอดจนยังขาดหน่วยงานและมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้ที่ได้รับความเดือดร้อนเสียหายจากการจัดสรรที่ดินอย่างเหมาะสม จึงสมควรให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมองค์ประกอบของ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด กำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และการให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือการ อุตสาหกรรมที่ดินให้เป็นที่ยุติธรรมประโยชน์ ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน กำหนดอำนาจหน้าที่ ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรร รวมถึง อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมิให้ได้รับ ผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้ง ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค จึงจำเป็นต้องตรา พระราชบัญญัตินี้

๓. ผู้เสนอร่างพระราชบัญญัติ

- สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร ประชาชนเข้าชื่อเสนอกฎหมาย
ศาสตราจารย์โกวิท พวงงาม สมาชิกสภาผู้แทนราษฎรกับคณะเป็นผู้เสนอ

ส่วนที่ ๒ การรับฟังความคิดเห็นและสรุปผลการรับฟังความคิดเห็น

๑. ข้อมูลประกอบการรับฟังความคิดเห็น

ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. มีสาระสำคัญสรุปได้ ดังนี้

๑. เพิ่มบทนิยามคำว่า “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” (ร่างมาตรา ๓)

๒. แก้ไขเพิ่มเติมองค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด (ร่างมาตรา ๔)

๓. กำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และการให้ ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือการอุตสาหกรรมที่ดินให้เป็นที่ยุติธรรมประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน ให้เหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม (ร่างมาตรา ๕)

๔. กำหนดหลักเกณฑ์การดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีปรากฏว่าคะแนนเสียง ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อย ตามแผนผังและโครงการ เนื่องจากเหตุที่ไม่สามารถติดต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายอื่น ๆ ได้ หรือเหตุอื่นที่ สมควร (ร่างมาตรา ๖)

๕. กำหนดอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและ บริการสาธารณะในที่ดินจัดสรร รวมถึงอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการเพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร มิให้ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้ง ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามหน้าที่ ที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้ (ร่างมาตรา ๗)

๖. กำหนดให้นำหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน การอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ และมาตรการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ด้วยโดยอนุโลม (ร่างมาตรา ๘)

๗. กำหนดให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ (ร่างมาตรา ๙)

๒. ผู้เกี่ยวข้องที่ได้รับหรืออาจได้รับผลกระทบจากร่างพระราชบัญญัติ

๑. รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย
๒. ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร
๓. อธิบดีกรมที่ดิน
๔. อธิบดีกรมชลประทาน
๕. อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
๖. เลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
๗. เลขาธิการสำนักงานอัยการสูงสุด
๘. ประชาชนทั่วไป

๓. ประเด็นการรับฟังความคิดเห็น

๑. ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับการกำหนดให้เพิ่มพินัยม คำว่า “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” ตามร่างมาตรา ๓

๒. ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับการกำหนดให้แก้ไขเพิ่มเติมองค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ตามร่างมาตรา ๔

๓. ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับการกำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และการให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน ให้เหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม ตามร่างมาตรา ๕

๔. ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับการกำหนดหลักเกณฑ์การดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกรณีปรากฏว่าคะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการ เนื่องจากเหตุที่ไม่สามารถติดต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายอื่น ๆ ได้ หรือเหตุอื่นที่สมควร ตามร่างมาตรา ๖

๕. ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับการกำหนดอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรร รวมถึงอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการเพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมิได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้ง ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้ ตามร่างมาตรา ๗

๖. ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับการกำหนดให้นำหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน การอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ และมาตรการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ด้วยโดยอนุโลม ตามร่างมาตรา ๘

๗. ข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะอื่น ๆ (ถ้ามี)

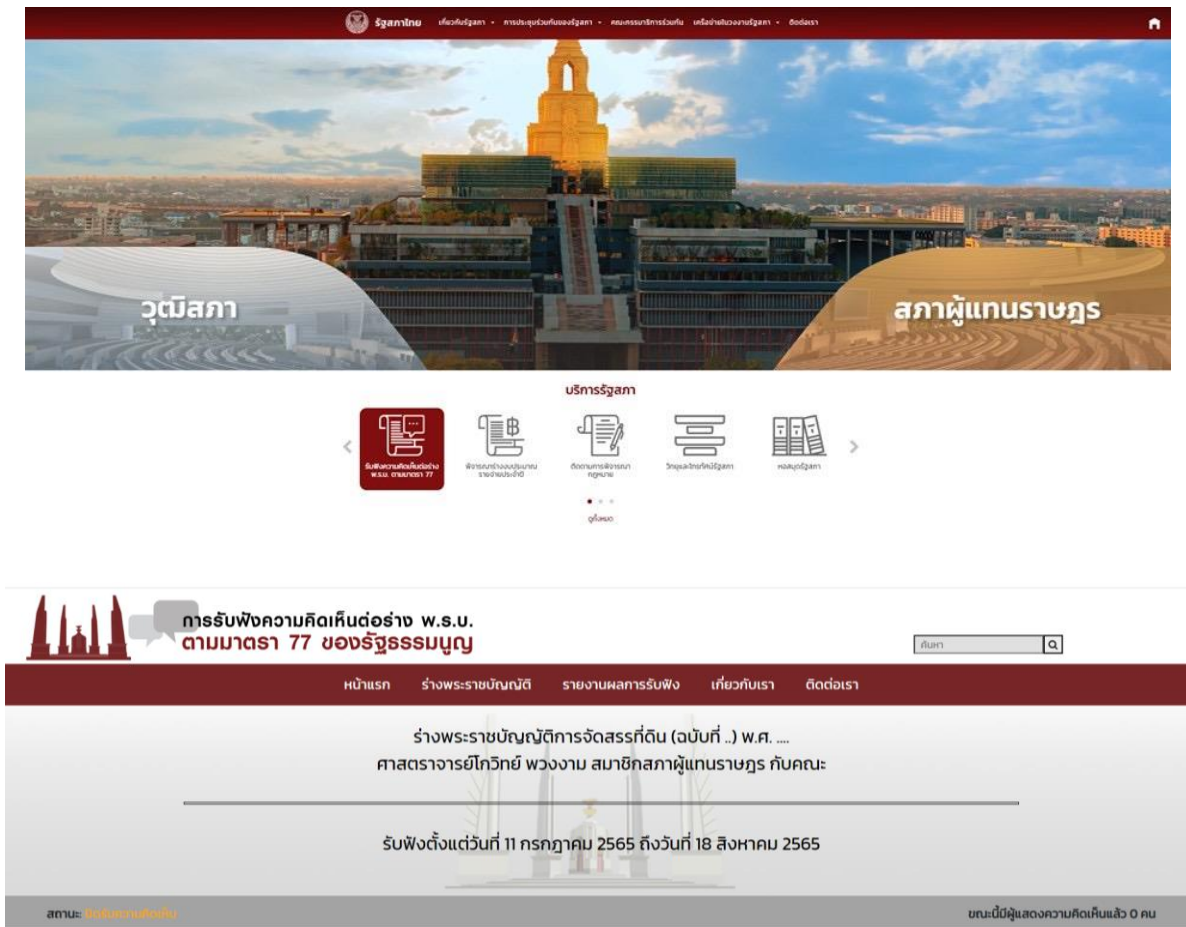
๔. ระยะเวลาและวิธีการการรับฟังความคิดเห็น

๔.๑ ระยะเวลาในการรับฟังความคิดเห็น

ตั้งแต่วันที่ ๑๑ กรกฎาคม ๒๕๖๕ ถึงวันที่ ๑๘ สิงหาคม ๒๕๖๕ รวมระยะเวลา จำนวน ๓๘ วัน

๔.๒ วิธีการรับฟังความคิดเห็น

(๑) ผ่านระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของรัฐสภา www.parliament.go.th



(๒) ส่งประเด็นไปรับฟังผู้ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ประกอบด้วย

๑. รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย
๒. ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร
๓. อธิบดีกรมที่ดิน
๔. อธิบดีกรมชลประทาน
๕. อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
๖. เลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
๗. เลขาธิการสำนักงานอัยการสูงสุด

๕. สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น

๕.๑ ข้อมูลทั่วไปผู้ร่วมแสดงความคิดเห็น

จากระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของรัฐสภา www.parliament.go.th

จำนวน ๐ ราย

จากการส่งประเด็นไปรับฟังผู้ที่เกี่ยวข้องโดยตรง

ส่วนราชการ หน่วยงานของรัฐ ที่ได้แสดงความคิดเห็น คือ กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น กระทรวงมหาดไทย, กรุงเทพมหานคร, กรมชลประทาน, กรมโยธาธิการและผังเมือง, สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, สำนักงานอัยการสูงสุด

๕.๒ ผลการรับฟังความคิดเห็น

ผลการรับฟังผ่านระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของรัฐสภา www.parliament.go.th และจากการส่งประเด็นไปรับฟังผู้ที่เกี่ยวข้องโดยตรง สรุปได้เป็นรายประเด็น ดังนี้

๑. ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับการกำหนดให้เพิ่มบทนิยามคำว่า “เจ้าพนักงานท้องถิ่น”

ตามร่างมาตรา ๓

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
<p>๑. เห็นด้วย จำนวน ๒ หน่วยงาน ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none">- เห็นด้วย เพื่อให้เกิดความชัดเจนในการกำหนดหน้าที่รับผิดชอบ กรณีมีปัญหาเกี่ยวกับการบำรุง ดูแลรักษาที่สาธารณูปโภค <p>(กรุงเทพมหานคร)</p> <ul style="list-style-type: none">- เห็นด้วย เนื่องจากเป็นการกำหนดความหมายของคำว่า “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” <p>“เจ้าพนักงานท้องถิ่น” หมายความว่า</p> <ul style="list-style-type: none">(๑) นายองค์การบริหารส่วนจังหวัด สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด(๒) นายกเทศมนตรี สำหรับในเขตเทศบาล(๓) นายองค์การบริหารส่วนตำบล สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล(๔) ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร สำหรับในเขตกรุงเทพมหานคร	-

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
<p>(๕) นายกเมืองพัทยา สำหรับในเขตเมืองพัทยา</p> <p>(๖) ผู้บริหารท้องถิ่นหรือหัวหน้าคณะผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่กฎหมายจัดตั้ง สำหรับในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น</p> <p>(กรมชลประทาน)</p>	

๒. ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับการกำหนดให้แก้ไขเพิ่มเติมองค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ตามร่างมาตรา ๔

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
<p>๑. เห็นด้วย จำนวน ๒ หน่วยงาน ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none">- เห็นด้วยที่เพิ่ม “ผู้แทนผู้อำนวยการเขตในกรุงเทพมหานคร” สำหรับกรุงเทพมหานคร และ “ผู้แทนเทศบาลภายในจังหวัด” สำหรับในเขตจังหวัด แต่สำหรับในเขตกรุงเทพมหานคร เนื่องจากมีบริเวณกว้างขวาง ถ้าในการพิจารณาขอจัดสรรที่ดินในแต่ละครั้ง ผู้แทนผู้อำนวยการเขตฯ เป็นบุคคลที่อยู่ในเขตพื้นที่นั้น ๆ น่าจะทำหน้าที่ในคณะกรรมการจัดสรรได้ดีกว่าการคัดเลือกหรือไม่ <p>(กรุงเทพมหานคร)</p> <ul style="list-style-type: none">- เห็นด้วย เนื่องจากในการแก้ไขเพิ่มเติมองค์ประกอบของคณะกรรมการการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ถือว่าเป็นการกำหนดองค์ประกอบจากผู้แทนของส่วนราชการที่เกี่ยวข้องเป็นส่วนราชการที่เกี่ยวข้องครอบคลุมแล้ว <p>(กรมชลประทาน)</p>	<p>-</p>

ข้อเสนอแนะเพิ่มเติม

ร่างมาตรา ๔ ที่ให้ยกเลิกความในวรรคหนึ่งของมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ และใช้ข้อความใหม่แทนนั้น เห็นว่าร่างมาตรา ๑๓ (๒) อาจไม่จำเป็นต้องกำหนดให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด โดยให้เพิ่มผู้แทนเทศบาลภายในจังหวัดเลือกกันเองให้เหลือหนึ่งคน และผู้แทนองค์การบริหารส่วนตำบลภายในจังหวัดเลือกกันเองให้เหลือหนึ่งคน เพราะมาตรา ๑๓ ของกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันนั้นได้กำหนดไว้ในวรรคสองว่าในกรณีที่เป็นกรณีพิพาทหรืออนุวัติเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่ตั้งอยู่ในเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ผู้แทนผู้บริหารองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นแห่งนั้นเป็นกรรมการร่วมกันด้วยแห่งละหนึ่งคน (สำนักงานอัยการสูงสุด)

๓. ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับการกำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และการให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน ให้เหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม ตามร่างมาตรา ๕

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
<p>๑. เห็นด้วย จำนวน ๒ หน่วยงาน ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none">- เห็นด้วย ควรนำมาบัญญัติไว้เป็นกฎหมาย เพื่อให้เกิดความชัดเจน เนื่องจากตามปกติแล้วการจดทะเบียนโอนที่สาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ ในปัจจุบัน กระทรวงมหาดไทยก็มีหนังสือแจ้งเวียนแนวทางให้สำนักงานที่ดินจังหวัดปฏิบัติ โดยกำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้รับโอนหรือผู้รับสัญญา และต้องได้รับความเห็นชอบด้วยซึ่งดำเนินการตามความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๗๙๕/๒๕๕๔ เนื่องจากที่สาธารณูปโภคตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ ตกอยู่ในภาวะจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร ดังนั้น การรับโอนที่สาธารณูปโภคตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ ผู้รับโอนจึงมีหน้าที่ต้องบำรุงรักษาให้คงสภาพเช่นที่ได้จัดทำขึ้นและต้องไม่กระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการะจ่ายอมลดหรือเสื่อมความสะดวก และกรุงเทพมหานครก็แจ้งแนวทางดังกล่าวให้สำนักงานเขตถือปฏิบัติเป็นแนวเดียวกัน	<p>-</p>

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
<p>ตามหนังสือสำนักงานกฎหมายและคดี ที่ กท ๐๔๐๕/๙๐๒๙ ลงวันที่ ๒๐ ตุลาคม ๒๕๕๘ และหนังสือกรุงเทพมหานคร ที่ กท ๐๔๐๕/๙๕๖๗ ลงวันที่ ๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๘</p> <p>(กรุงเทพมหานคร)</p> <p>- เห็นด้วย เนื่องจากการกำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และการให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน เป็นการกำหนดหลักเกณฑ์อย่างครอบคลุมแล้ว โดยมุ่งเน้นให้เกิดความเหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม (กรมชลประทาน)</p>	

ข้อเสนอแนะเพิ่มเติม

ร่างมาตรา ๕ ที่ให้ยกเลิกความในมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ และให้ใช้ข้อความใหม่แทนนั้น เห็นว่ามาตรา ๔๔ ของกฎหมาย และระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๙ ที่ใช้บังคับอยู่นั้นเป็นบทบัญญัติที่กำหนดวิธีการและขั้นตอนในการคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ในระดับที่เหมาะสมแล้ว **(สำนักงานอัยการสูงสุด)**

๔. ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับการกำหนดหลักเกณฑ์การดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีปรากฏว่าจะแนบเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการ เนื่องจากเหตุที่ไม่สามารถติดต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายอื่น ๆ ได้ หรือเหตุอื่นที่สมควร ตามร่างมาตรา ๖

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
<p>๑. เห็นด้วย จำนวน ๒ หน่วยงาน ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none">- เห็นด้วย เป็นการลดเงื่อนไขในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และเปิดโอกาสให้ประชาชนที่อาศัยอยู่ในโครงการหมู่บ้านจัดสรรสามารถตั้งนิติบุคคลได้ง่ายขึ้น เพื่อให้มีส่วนร่วมในการดูแลรักษาที่สาธารณูปโภคของโครงการที่ตนเองอาศัยอยู่ รวมทั้ง มีส่วนร่วมในการกำหนดทิศทางการบริหารพื้นที่การดูแล และการบำรุงรักษาที่สาธารณูปโภคของโครงการการจัดสรรให้เป็นไปตามความต้องการของผู้ที่อาศัยอยู่ในโครงการ และลดภาระด้านงบประมาณของส่วนราชการ <p>(กรุงเทพมหานคร)</p> <ul style="list-style-type: none">- เห็นด้วย เนื่องจากเป็นการกำหนดหลักเกณฑ์การดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีปรากฏว่าคะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการ เนื่องจากเหตุที่ไม่สามารถติดต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายอื่น ๆ ได้ หรือเหตุอื่นที่สมควร และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดังกล่าวยังคงมีความประสงค์จะให้ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป โดยให้ตัวแทนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยื่นคำขอต่อคณะกรรมการ เพื่อพิจารณามีมติให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถประชุมเพื่อลงมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านได้อีกครั้งหนึ่ง ถ้าคณะกรรมการมีมติเห็นชอบให้คณะกรรมการออกประกาศเพื่อแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินในหมู่บ้านทราบ <p>(กรมชลประทาน)</p>	<p>-</p>

ข้อเสนอแนะเพิ่มเติม

ร่างมาตรา ๖ ที่ให้เพิ่มความเป็นมาตรา ๔๕/๑ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มีข้อสังเกตว่า การกำหนดให้ในกรณีที่คะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่มีความประสงค์จะให้ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการ เนื่องจากเหตุที่ไม่สามารถติดต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายอื่น ๆ ได้ หรือเหตุอื่นที่สมควร และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดังกล่าวยังคงมีความประสงค์จะให้ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป ให้ตัวแทนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยื่นคำขอต่อคณะกรรมการได้นั้น อาจให้เป็นอำนาจของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินในการประกาศกำหนดเหตุอื่นที่สมควรให้ชัดเจนยิ่งขึ้น (สำนักงานอัยการสูงสุด)

๕. ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับการกำหนดอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรร รวมถึงอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการเพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมิให้ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้ง ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้ ตามร่างมาตรา ๗

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
<p>๑. เห็นด้วย จำนวน ๒ หน่วยงาน ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none">- เห็นด้วย เพื่อให้มีหน่วยงานกลางที่ทำหน้าที่ประสานงานระหว่างโครงการจัดสรร ประชาชนที่อาศัยในโครงการและคณะกรรมการ แต่มีข้อสังเกตว่า บางอนุมาตราของมาตรา ๕๓/๑ กำหนดให้อำนาจเจ้าพนักงานท้องถิ่นสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการแก้ไข ปรับปรุงให้ถูกต้องตามกฎหมาย แต่ไม่มีบทลงโทษหรือมาตรการบังคับเพื่อให้คำสั่งบรรลุวัตถุประสงค์ จึงอาจทำให้เกิดปัญหาในการบังคับใช้ <p>(กรุงเทพมหานคร)</p> <ul style="list-style-type: none">- เห็นด้วย เนื่องจากการกำหนดอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรรอย่างครอบคลุมแล้ว รวมถึงอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการเพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมิให้ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้งไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้	<p>-</p>

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
(กรมชลประทาน)	

ข้อเสนอแนะเพิ่มเติม

๑. ร่างมาตรา ๗ ที่ให้เพิ่มเติมความเป็นมาตรา ๕๓/๑ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มีข้อสังเกตว่าอาจจะเป็นการซ้ำซ้อนกับมาตรา ๕๒ ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งให้เป็นอำนาจของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามกลไกของกฎหมายได้อยู่แล้วหรือไม่ (สำนักงานอัยการสูงสุด)

๒. ร่างมาตรา ๗ ที่ให้เพิ่มความในมาตรา ๕๓/๒ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มีข้อพิจารณาว่าการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินเข้ากองทุนจากผู้จัดสรรที่ดินและธนาคารหรือสถาบันการเงินซึ่งได้ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๓ ภายในวงเงินตามสัญญาค้ำประกันนั้น เป็นการกำหนดภาระหน้าที่ของธนาคารหรือสถาบันการเงินเกินความจำเป็น ด้วยเหตุที่ธนาคารหรือสถาบันการเงินจะต้องรับผิดชอบตามสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และคณะกรรมการมีอำนาจให้ผู้ค้ำประกันดำเนินการแทนหรือเรียกให้ชำระเงินค้ำประกันได้ตามมาตรา ๔๓ วรรคสอง ประกอบมาตรา ๒๔ วรรคสอง ซึ่งเป็นมาตรการที่กำหนดไว้ตามกฎหมายเหมาะสมแล้ว (สำนักงานอัยการสูงสุด)

๖. ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับการกำหนดให้นำหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน การอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ และมาตรการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๕๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ด้วยโดยอนุโลม ตามร่างมาตรา ๘

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
๑. เห็นด้วย จำนวน ๒ หน่วยงาน ดังนี้ - เห็นด้วย เพื่อให้สอดคล้องและเป็นไปตามบทเฉพาะกาล มาตรา ๗๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ (กรุงเทพมหานคร) - เห็นด้วย เนื่องจากเป็นการกำหนดให้นำหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดินการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ และมาตรการคุ้มครองผู้	-

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
ซื้อที่ดินจัดสรร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ เพื่อให้การบังคับใช้กฎหมายครอบคลุมทุกมิติ (กรมชลประทาน)	

๗. ข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะอื่น ๆ

๑. เห็นด้วยกับร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เพื่อเป็นการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร มิให้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้งไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค โดยมีข้อสังเกตเพิ่มเติมเกี่ยวกับบทนิยามของ “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” ตามร่างมาตรา ๓ เนื่องจากเขตขององค์การบริหารส่วนจังหวัดเป็นเขตในจังหวัด ซึ่งทับซ้อนกับเขตของเทศบาลและองค์การบริหารส่วนตำบลที่อยู่ในจังหวัดนั้น ดังนั้น การกำหนดให้นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด เป็นเจ้าพนักงานท้องถิ่น อำนาจและหน้าที่ของนายกองค์การบริหารส่วนจังหวัดอาจซ้ำซ้อนกับนายกเทศมนตรีและนายกองค์การบริหารส่วนตำบล
(กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น กระทรวงมหาดไทย)

๒. เมื่อพิจารณาข้อความในร่างมาตรา ๔๔ ที่แก้ไขใหม่ มีความแตกต่างจากบทบัญญัติเดิม โดยในบทบัญญัติเดิมกำหนดเงื่อนไขการอุทิสที่ดินให้เป็นที่สาธารณูปโภคตามลำดับ คือ ต้องมีการขอจัดตั้งนิติบุคคลก่อนเมื่อไม่สามารถจัดตั้งได้ จึงเข้าสู่กระบวนการอุทิสที่สาธารณูปโภค แต่บทบัญญัติที่แก้ไขใหม่มิได้มีการกำหนดลำดับไว้ ผู้จัดสรรสามารถจะตั้งนิติบุคคลหรือจะอุทิสที่ดินให้เป็นที่สาธารณะก็ได้ ตามเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนด และตามร่างมาตรา ๔๔ วรรคสอง กำหนดว่า ตาม (๒) (๓) และ (๔) นั้น ผู้จัดสรรต้องทำหรือบำรุงสาธารณูปโภคตามหน้าที่ที่ที่กำหนดในมาตรา ๔๓ ก่อนการอุทิสทรัพย์สินนั้นให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ หากภายหลังการอุทิส ปรากฏว่า ผู้จัดสรรยังมีได้ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องครบถ้วนให้หน่วยงานผู้รับโอน พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น สั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการให้ถูกต้องครบถ้วนโดยเร็ว หรือหน่วยงานผู้มีหน้าที่ดูแล พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น จะจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคนั้นเอง โดยคิดค่าใช้จ่ายจากผู้จัดสรรที่ดินก็ได้ โดยให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพหรือจังหวัดกำหนด ซึ่งเมื่อพิจารณาความในตอนต้นของวรรคสองย่อมแสดงให้เห็นว่า “ก่อนการอุทิสผู้จัดสรรต้องทำหรือบำรุงสาธารณูปโภคตามหน้าที่ที่ที่กำหนดในมาตรา ๔๓” ต้องมีกระบวนการตรวจสอบจากหน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบ และมีเอกสารยืนยันว่าการบำรุงรักษาที่สาธารณูปโภคเป็นไปตามมาตรา ๔๓ การบัญญัติว่า “หากภายหลังการอุทิสปรากฏว่า ผู้จัดสรรยังมีได้ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องครบถ้วน...” จะเป็นการขัดแย้งกันหรือไม่ **(กรุงเทพมหานคร)**

๓. “หากภายหลังการอุทิส ปรากฏว่า ผู้จัดสรรยังมีได้ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องครบถ้วน ให้หน่วยงานผู้รับโอน พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น สั่งให้ผู้จัดสรรที่ดิน

ดำเนินการให้ถูกต้องครบถ้วนโดยเร็ว หรือหน่วยงานผู้มีหน้าที่ดูแล พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น จะจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคนั้นเอง โดยคิดค่าใช้จ่ายจากผู้จัดสรรที่ดินก็ได้” การตรวจสอบว่าผู้จัดสรรปฏิบัติหน้าที่ตามมาตรา ๔๓ ครบถ้วนหรือไม่ ต้องเป็นหน้าที่ของหน่วยงานใด เนื่องจากหน่วยงานที่รับโอน พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่อาจทราบได้ว่าเงื่อนไขหรือข้อกำหนดในการจัดสรรของผู้จัดสรรเป็นอย่างไร (กรุงเทพมหานคร)

๔. หลังจากการอุทธรณ์แล้วผู้จัดสรรยอมพ้นจากหน้าที่ตามมาตรา ๔๓ การสั่งให้ผู้จัดสรรปฏิบัติหน้าที่ให้ครบถ้วนถูกต้องตามมาตรา ๔๓ หรือการคิดค่าใช้จ่ายจากผู้จัดสรรที่ดิน จะชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ อย่างไร (กรุงเทพมหานคร)

๕. เมื่อผู้จัดสรรพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาที่สาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๓ แล้ว การบัญญัติให้หน่วยงานผู้รับโอน พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น สั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการให้ถูกต้องครบถ้วนโดยเร็ว หรือให้หน่วยงานผู้มีหน้าที่ดูแล พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น จัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคนั้นเอง โดยคิดค่าใช้จ่ายจากผู้จัดสรรที่ดิน การสั่งให้ผู้จัดสรรดำเนินการหลังการอุทธรณ์ที่สาธารณูปโภคแล้ว อาจไม่สามารถปฏิบัติอย่างมีประสิทธิภาพและเป็นภาระของหน่วยงานในการติดตามเรียกค่าใช้จ่าย รวมทั้งกระบวนการในการติดตามด้วย (กรุงเทพมหานคร)

๖. ตามร่างมาตรา ๔๔ วรรคสอง กำหนดหน่วยงานที่สามารถสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการให้ถูกต้องครบถ้วน หรือหน่วยงานที่สามารถจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคโดยคิดค่าใช้จ่ายจากผู้จัดสรรที่ดินไว้หลายหน่วยงาน จึงอาจทำให้เกิดความสับสนในการปฏิบัติงานว่า เมื่อมีกรณีดังกล่าว หน่วยงานใดจะเป็นผู้ดำเนินการหรืออาจดำเนินการในเรื่องเดียวกันซ้ำซ้อนกันก็ได้ (กรุงเทพมหานคร)

๗. หากหน่วยงานผู้มีหน้าที่ดูแล พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคนั้นเอง โดยคิดค่าใช้จ่ายจากผู้จัดสรรที่ดิน หน่วยงานที่ดำเนินการเองสามารถบังคับเอาจากหลักประกันสัญญาตามมาตรา ๔๓ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ ได้หรือไม่ อย่างไร และถ้าหากหลักประกันไม่เพียงพอกับค่าใช้จ่ายจะดำเนินการอย่างไร (กรุงเทพมหานคร)

๘. กรณีมีการอนุญาตให้ก่อสร้างสะพานเข้าโครงการจัดสรร จะถือว่าสะพานที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้าง เป็นสาธารณะหรือยังอยู่ในการดูแลของโครงการจัดสรร และจะมีการติดตั้งไม้กั้นหรือมีป้อมยามรักษาความปลอดภัยได้หรือไม่ หรือเมื่อผู้จัดสรรพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาที่สาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ แล้ว สะพานที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างเข้าโครงการจัดสรร จะเป็นสาธารณะ หรือยังอยู่ในการดูแลของโครงการจัดสรร และจะมีการติดตั้งไม้กั้นหรือมีป้อมยามรักษาความปลอดภัยได้หรือไม่ (กรุงเทพมหานคร)

๙. กรณีมีการจัดตั้งนิติบุคคลแล้ว ต่อมามีการอุทธรณ์ที่สาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ นิติบุคคลโครงการจัดสรรยังมีหน้าที่อื่นอีกหรือไม่ และวัตถุประสงค์ในการจัดสรรที่ดินยังผูกพันนิติบุคคลหรือผู้จัดสรรอยู่หรือไม่ (กรุงเทพมหานคร)

๑๐. เห็นด้วยในหลักการของร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. เนื่องจากการจัดสรรที่ดินในปัจจุบันยังมีปัญหาเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การจัดการ

และการบำรุงรักษาทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้ที่ได้รับความเดือดร้อนเสียหายจากการจัดสรรที่ดินอย่างเหมาะสม จึงเห็นด้วยในหลักเกณฑ์การแก้ไขเพิ่มเติมองค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด และหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และการให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ ซึ่งประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน และหลักเกณฑ์อำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรร รวมถึงอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมิให้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้ง ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค (กรมชลประทาน)

๑๑. การแก้ไขเพิ่มเติมร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. เป็นการดำเนินการเพื่อแก้ไขปัญหากับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การจัดการและการบำรุงรักษาทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และเป็นการเพิ่มหน่วยงานและมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้ที่ได้รับความเดือดร้อนเสียหายจากการจัดสรรที่ดินอย่างเหมาะสม อีกทั้ง ร่างพระราชบัญญัตินี้ไม่ได้ขัดหรือแย้งกับกฎหมายของกรมโยธาธิการและผังเมืองแต่อย่างใด จึงเห็นว่าร่างพระราชบัญญัตินี้มีความเหมาะสมแล้ว (กรมโยธาธิการและผังเมือง)

๑๒. เห็นควรแก้ไขเพิ่มเติมองค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดทุกจังหวัดในร่าง ดังนี้

๑๒.๑ มาตรา ๑๓ (๑) แก้ไของค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครจาก “...ผู้แทนผู้อำนวยการเขตในกรุงเทพมหานครเลือกกันเองให้เหลือหนึ่ง...” เป็น “...ผู้แทนเขตในกรุงเทพมหานครเลือกกันเองให้เหลือหนึ่ง...” เพื่อเป็นตัวแทนของหน่วยงานในคณะกรรมการดังกล่าว

๑๒.๒ มาตรา ๑๓ (๒) องค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินในจังหวัดอื่น

๑๒.๒.๑ แก้ไขจาก “...โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด...” เป็น “...ผู้แทนสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัด...” เพื่อเป็นตัวแทนของหน่วยงานในคณะกรรมการดังกล่าว

๑๒.๒.๒ เมื่อพิจารณาแนวทางการกำหนดองค์ประกอบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและองค์ประกอบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย “ผู้แทนสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม” เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการจัดการสิ่งแวดล้อม ซึ่งภายใต้สังกัดกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม มีสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัด จึงมีความเห็นควรเพิ่มเติม “ผู้แทนจากสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัด” เป็นองค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินในจังหวัดอื่น เพื่อให้ความเห็นด้านสิ่งแวดล้อมในระดับนโยบายได้

๑๒.๒.๓ เห็นควรให้เพิ่มบทเฉพาะกาล เพื่อให้คณะกรรมการตามคำสั่งแต่งตั้งเดิมสามารถดำรงตำแหน่งและปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่าจะครบวาระหรือจนกว่าจะมีคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการใหม่ตามองค์ประกอบแห่งร่างพระราชบัญญัตินี้

(สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม)

๑๓. กรณีที่จะมีการอุทิศทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือทรัพย์สินอันกำหนดตามแผนผังและโครงการที่ได้มีวัตถุประสงค์เดิมเพื่อเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของโครงการให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกันนั้น นอกจากจะกำหนดเรื่องหน้าที่ความรับผิดชอบรวมถึงค่าใช้จ่ายที่ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภค รวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินการให้ถูกต้องครบถ้วนก่อนหรือหลังการอุทิศทรัพย์สินเป็นสาธารณประโยชน์แล้ว ยังต้องคำนึงถึงศักยภาพและงบประมาณของท้องถิ่นที่จะสามารถบำรุงดูแลรักษาระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางนั้น ให้มีสภาพพร้อมใช้งานเหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม ซึ่งอาจเพิ่มเติมข้อกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินหรือนิติบุคคล จัดตั้งกองทุนเพื่อสนับสนุนการดำเนินการในช่วงเริ่มต้นให้กับท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องกับการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน (สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม)

ส่วนที่ ๓ รายงานผลการวิเคราะห์ผลกระทบอันเกิดจากร่างพระราชบัญญัติ

๑. ความเป็นมา สภาพปัญหา ความจำเป็นที่จะต้องตราพระราชบัญญัติ

โดยที่การจัดสรรที่ดินในปัจจุบัน ยังมีปัญหาเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การจัดการและการบำรุงรักษาทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ตลอดจนยังขาดหน่วยงานและมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้ที่ได้รับความเดือดร้อนเสียหายจากการจัดสรรที่ดินอย่างเหมาะสม จึงสมควรให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมองค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด กำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และการให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน กำหนดอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรร รวมถึง อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมิให้ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้ง ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

๒. ความสอดคล้องของร่างพระราชบัญญัติ

ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. มีความสอดคล้องกับรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๖๐ ดังนี้

มาตรา ๔๐ กำหนดว่า บุคคลย่อมมีเสรีภาพในการประกอบอาชีพ

การจำกัดเสรีภาพตามวรรคหนึ่งจะกระทำมิได้ เว้นแต่โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่ตราขึ้นเพื่อรักษาความมั่นคงหรือเศรษฐกิจของประเทศ การแข่งขันอย่างเป็นธรรม การป้องกันหรือจัดการกีดกันหรือการผูกขาด การคุ้มครองผู้บริโภค การจัดระเบียบการประกอบอาชีพเพียงพอเท่าที่จำเป็นหรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น

การตรากฎหมายเพื่อจัดระเบียบการประกอบอาชีพตามวรรคสอง ต้องไม่มีลักษณะเป็นการเลือกปฏิบัติหรือก้ำก๋ายการจัดการศึกษาของสถาบันการศึกษา

๓. ประโยชน์ที่ประชาชนและสังคมจะได้รับ

ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เป็นการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมิให้ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้งไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค

๔. ความสัมพันธ์หรือความใกล้เคียงกับกฎหมายอื่น

ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. มีความสัมพันธ์กับการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๖

๕. ผลกระทบโดยรวมที่อาจเกิดขึ้นจากกฎหมาย

๕.๑ ผลกระทบต่อเศรษฐกิจ

-

๕.๒ ผลกระทบต่อสังคม

เชิงบวก

ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เพื่อแก้ไขปัญหาเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การจัดการและการบำรุงรักษาทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และเป็น การเพิ่มหน่วยงานและมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้ที่ได้รับความเดือดร้อนเสียหายจากการจัดสรรที่ดินอย่างเหมาะสม

๕.๓ ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมหรือสุขภาพ

-

๕.๔ ผลกระทบอื่นที่สำคัญ

-

๖. การกำหนดให้มีระบบอนุญาต อนุมัติหรือการใช้ดุลพินิจของเจ้าหน้าที่

มี ไม่มี

เหตุผลและความจำเป็น

.....

.....

.....

.....

.....

๗. การกำหนดให้มีระบบคณะกรรมการ

มี ไม่มี

เหตุผลและความจำเป็น

การกำหนดอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการเพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร มิให้ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้ง ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้ ในระหว่างการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือในระหว่างการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน คณะกรรมการอาจมีมติให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และกำหนดให้มีการจัดตั้งกองทุนเป็นการชั่วคราว เพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าว โดยเรียกเก็บเงินเข้ากองทุนจากผู้จัดสรรที่ดินและธนาคารหรือสถาบันการเงิน ซึ่งได้ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๓ ภายในวงเงินตามสัญญาค้ำประกันการดำเนินการดังกล่าวให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

๘. บทกำหนดโทษ

- ไม่มี
- โทษทางอาญา
 - โทษทางปกครอง
 - โทษปรับเป็นพินัย
 - โทษอุกฤษฎ์

เหตุผลและความจำเป็น

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ส่วนที่ ๔ การเปิดเผยรายงานผลการรับฟังความคิดเห็นและรายงานผลการวิเคราะห์ผลกระทบอันเกิดจากร่างพระราชบัญญัติ

คณะกรรมการรับฟังความคิดเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากร่างกฎหมายที่เสนอโดยสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรหรือผู้มีสิทธิเลือกตั้ง ได้เปิดเผยรายงานผลการรับฟังความคิดเห็นและรายงานผลการวิเคราะห์ผลกระทบอันเกิดจากร่างพระราชบัญญัติ ทางเว็บไซต์รัฐสภา www.parliament.go.th แล้วตั้งแต่วันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๖๕



The screenshot shows a website header with a dark red background. On the left is a logo of the Thai Parliament. The main title is "การรับฟังความคิดเห็นต่อร่าง พ.ร.บ. ตามมาตรา 77 ของรัฐธรรมนูญ" (Public Opinion on the Draft Bill under Article 77 of the Constitution). To the right is a search bar with the text "ค้นหา" and a magnifying glass icon. Below the header is a navigation menu with five items: "หน้าแรก", "ร่างพระราชบัญญัติ", "รายงานผลการรับฟัง", "เกี่ยวกับเรา", and "ติดต่อเรา". The main content area has a light gray background with a central image of the Thai Parliament building and the text "ร่างพระราชบัญญัติที่เปิดรับฟังความคิดเห็นตามมาตรา 77 ของรัฐธรรมนูญ". At the bottom left, there is a small icon of a person and the text "รายงานผลการรับฟังความคิดเห็น".

คณะกรรมการรับฟังความคิดเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น
จากร่างกฎหมายที่เสนอโดยสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรหรือผู้มีสิทธิเลือกตั้ง
สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร