รายงานของคณะกรรมาธิการวิสามัญ พิจารณาศึกษาปัญหาการบังคับใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร และหามาตรการแก้ไขปัญหาการบำรุงรักษาที่ดิน การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน ในพื้นที่ส่วนบุคคลและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ

สภาผู้แทนราษฎร

กลุ่มงานคณะกรรมาธิการการกระจายอำนาจ
การปกครองส่วนท้องถิ่น และการบริหารราชการรูปแบบพิเศษ
สำนักกรรมาธิการ ๒
สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ สผ. ๐๐๑๘.๐๕/๔๔๒๔

สภาผู้แทนราษฎร

ถนนสามเสน เขตดุสิต กทม. ๑๐๓๐๐

๒๗ พฤศจิกายน ๒๕๖๓

เรื่อง รายงานการพิจารณาศึกษาปัญหาการบังคับใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครและหามาตรการแก้ไขปัญหาการบำรุงรักษาที่ดิน การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่ส่วนบุคคลและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ

กราบเรียน ประธานสภาผู้แทนราษฎร

สิ่งที่ส่งมาด้วย รายงานของคณะกรรมาธิการวิสามัญพิจารณาศึกษาปัญหาการบังคับใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครและหามาตรการแก้ไขปัญหาการบำรุงรักษาที่ดิน การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่ส่วนบุคคลและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ

ตามที่ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎร ชุดที่ ๒๕ ปีที่ ๒ ครั้งที่ ๑๖ (สมัยสามัญประจำปีครั้งที่หนึ่ง) วันพุธที่ ๒๙ กรกฎาคม ๒๕๖๓ และครั้งที่ ๑๗ (สมัยสามัญประจำปีครั้งที่หนึ่ง) วันพฤหัสบดีที่ ๓๐ กรกฎาคม ๒๕๖๓ ที่ประชุมได้พิจารณาญัตติ เรื่อง ขอให้สภาผู้แทนราษฎรตั้งคณะกรรมาธิการวิสามัญพิจารณาศึกษาปัญหาการบังคับใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร กรณีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่ส่วนบุคคล (นางกรณิศ งามสุคนธ์รัตนา และนางสาวฐิติภัสร์ โชติเดชาชัยนันต์ เป็นผู้เสนอ) ญัตติ เรื่อง ขอให้สภาผู้แทนราษฎรตั้งคณะกรรมาธิการวิสามัญพิจารณาศึกษาปัญหาการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันบนที่ดินเอกชนของกรุงเทพมหานคร (นายสมเกียรติ ถนอมสินธุ์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ) ญัตติ เรื่อง ขอให้สภาผู้แทนราษฎรตั้งคณะกรรมาธิการวิสามัญพิจารณาศึกษาหามาตรการแก้ไขปัญหาการบำรุงรักษาที่ดินจัดสรรเพื่อการใช้ประโยชน์ร่วมกันของประชาชนในพื้นที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ (ศาสตราจารย์โกวิทย์ พวงงาม กับคณะ เป็นผู้เสนอ) และญัตติ เรื่อง ขอให้สภาผู้แทนราษฎรตั้งคณะกรรมาธิการวิสามัญพิจารณาศึกษาปัญหาการบังคับใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร กรณีการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่ส่วนบุคคล (นายบุญสิงห์ วรินทร์รักษ์ เป็นผู้เสนอ) และมีมติตั้งกรรมาธิการวิสามัญขึ้นคณะหนึ่งเพื่อพิจารณาศึกษาปัญหาการบังคับใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครและหามาตรการแก้ไขปัญหาการบำรุงรักษาที่ดิน การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่ส่วนบุคคลและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ ตามข้อบังคับการประชุมสภาผู้แทนราษฎร พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๔๙ โดยกำหนดระยะเวลาการพิจารณาศึกษาไว้ ๙๐ วัน ตั้งแต่วันที่ ๓๑ กรกฎาคม ๒๕๖๓ – วันที่ ๒๘ ตุลาคม ๒๕๖๓ ต่อมาคณะกรรมาธิการได้ขอขยายเวลาการพิจารณาศึกษาออกไปอีก ๓๐ วัน ตั้งแต่วันที่ ๒๙ ตุลาคม ๒๕๖๓ – วันที่ ๒๗ พฤศจิกายน ๒๕๖๓ รวมระยะเวลาการพิจารณาศึกษา ๑๒๐ วัน ซึ่งคณะกรรมาธิการวิสามัญคณะนี้ ประกอบด้วย

๑. นางกรณิศ ...

๑. นางกรณิศ งามสุคนธ์รัตนา
๒. นายกษิดิ์เดช ชุติมันต์
๓. นายการุณ โหสกุล
๔. ศาสตราจารย์โกวิทย์ พวงงาม
๕. นายจิรวัฒน์ อรัณยกานนท์
๖. นายชนินทร์ รุ่งแสง
๗. นายชาญวิทย์ วิภูศิริ
๘. นายเชิงชาย ชาลีรินทร์
๙. นายโชติพิพัฒน์ เตชะโสภณมณี
๑๐. นางสาวฐิติภัสร์ โชติเดชาชัยนันต์
๑๑. นายทศพร ทองศิริ
๑๒. นายธรรมรัตน์ มุกมีค่า
๑๓. นายธีระเดช เดชบุญ
๑๔. นายนรศักดิ์ สุขสมบูรณ์
๑๕. นายประพนธ์ เนตรรังษี
๑๖. นายประเวศร์ วัลลภบรรหาร
๑๗. นายประสิทธิ์ รักสลาม
๑๘. นายประสิทธิ์ มะหะหมัด
๑๙. นายประเสริฐ ทองนุ่น
๒๐. นายพนิต วิกิตเศรษฐ์
๒๑. นายพรเทพ ทองหล่อ
๒๒. นายพิพัฒน์ชัย ไพบูลย์
๒๓. นายมณฑล โพธิ์คาย
๒๔. นายยิ่งยงค์ จิตเพียรธรรม
๒๕. นายรุ่งโรจน์ แก่นสวาท
๒๖. นายวรวีร์ มะกูดี
๒๗. นายวิรัช พันธุมะผล
๒๘. นายวิรัตน์ มีนชัยนันท์
๒๙. นายศิริพงษ์ รัสมี
๓๐. นายสมเกียรติ ถนอมสินธุ์
๓๑. นายสมพงษ์ โสภณ
๓๒. นายสรอรรถ กลิ่นประทุม
๓๓. นายสันติธร ยิ้มละมัย
๓๔. นายสามารถ มะลูลีม
๓๕. นายสิระ เจนจาคะ
๓๖. นางสุภาภรณ์ คงวุฒิปัญญา
๓๗. นายสุรจิตต์ พงษ์สิงห์วิทยา
๓๘. นายไสว โชติกะสุภา
๓๙. นายอำนาจ ปานเผือก

ทั้งนี้ นายเชิงชาย ชาลีรินทร์ ได้ขอลาออกจากการเป็นกรรมาธิการ ตั้งแต่วันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๖๓ และที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎร ชุดที่ ๒๕ ปีที่ ๒ ครั้งที่ ๒๖ (สมัยสามัญประจำปีครั้งที่หนึ่ง) วันพุธที่ ๒ กันยายน ๒๕๖๓ ที่ประชุมเห็นชอบให้ตั้ง นางสาวภาดาท์ วรกานนท์ เป็นกรรมาธิการแทนตำแหน่งที่ว่าง ต่อมา นายสิระ เจนจาคะ ได้ขอลาออกจากการเป็นกรรมาธิการ ตั้งแต่วันที่ ๒ กันยายน ๒๕๖๓ และที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎร ชุดที่ ๒๕ ปีที่ ๒ ครั้งที่ ๒๙ (สมัยสามัญประจำปีครั้งที่หนึ่ง) วันพฤหัสบดีที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๖๓ ที่ประชุมเห็นชอบให้ตั้ง นางสาวอรพินทร์ เพชรทัต เป็นกรรมาธิการแทนตำแหน่งที่ว่าง และต่อมา นายพิพัฒน์ชัย ไพบูลย์ ได้ขอลาออกจากการเป็นกรรมาธิการ เมื่อวันที่ ๒๙ ตุลาคม ๒๕๖๓ และประธานคณะกรรมาธิการฯ ได้มีหนังสือกราบเรียนประธานสภาผู้แทนราษฎร ตามข้อบังคับการประชุมสภาผู้แทนราษฎร พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๑๐๙ ด้วยแล้ว

บัดนี้ ...

บัดนี้ คณะกรรมาธิการวิสามัญได้พิจารณาญัตติดังกล่าวเสร็จเรียบร้อยแล้ว จึงขอเสนอรายงานของคณะกรรมาธิการวิสามัญเพื่อโปรดนำเสนอที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎร เพื่อพิจารณารายงานและข้อสังเกตของคณะกรรมาธิการวิสามัญต่อไป

จึงกราบเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถืออย่างยิ่ง

ลงชื่อ สรอรรถ กลิ่นประทุม

(นายสรอรรถ กลิ่นประทุม)
ประธานคณะกรรมาธิการวิสามัญพิจารณาศึกษาปัญหา
การบังคับใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครและหามาตรการแก้ไขปัญหา
การบำรุงรักษาที่ดิน การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน
ในพื้นที่ส่วนบุคคลและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ

สำนักกรรมาธิการ ๒
กลุ่มงานคณะกรรมาธิการการกระจายอำนาจ
การปกครองส่วนท้องถิ่น และการบริหารราชการรูปแบบพิเศษ
โทร. ๐ ๒๒๔๒ ๕๙๐๐ ต่อ ๗๐๑๑
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ localcmt1@gmail.com

สำเนาถูกต้อง

(นางสาวกัลยรัชต์ ขาวสำอางค์)
ผู้อำนวยการสำนักกรรมาธิการ ๒

นางสาวณัฏฐ์ทิตา รัตนวีรเมธีกุล/ร่าง
นางสาวปานตะวัน บุญสุวรรณ์/พิมพ์
นายศตพล วรปัญญาตระกูล/ตรวจ

ตรวจทาน
ครั้งที่ ๑ นายศตพล วรปัญญาตระกูล/นางสาวณัฏฐ์ทิตา รัตนวีรเมธีกุล
ครั้งที่ ๒ นายอโณทัย รอดมุ้ย/นายพุฒิพงศ์ มานิสสรณ์
ครั้งที่ ๓ นางอริษา อรุณรัศมีโชติ/นางสาวมนัสพันธน์ เจริญพล
ครั้งที่ ๔ นางสาววลัยภรณ์ แสงเพ็ชร/นางสาวธัญนิศญาน์ภัตร เรืองยศ

สารบัญ

หน้า

สารบัญ ..... ก
รายนามคณะกรรมาธิการ ..... ข
รายนามคณะอนุกรรมาธิการ ..... ค
บทสรุปผู้บริหาร ..... ง
รายงานของคณะกรรมาธิการวิสามัญ
๑. การดำเนินงาน ๑
๒. ผู้ซึ่งคณะกรรมาธิการวิสามัญได้เชิญมาชี้แจงแสดงความคิดเห็น ๔
๓. การพิจารณาของคณะกรรมาธิการวิสามัญ ๕
๔. ผลการพิจารณาศึกษาของคณะกรรมาธิการวิสามัญ ๗
๔.๑ ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา ๗
๔.๒ ประเด็นการพิจารณาศึกษา ๙
๔.๓ ผลการพิจารณาศึกษาหามาตรการแก้ไขปัญหาการบำรุงรักษาที่ดิน การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ ๙
๔.๓.๑ สภาพปัญหา ๙
๔.๓.๒ การจัดแบ่งประเภทที่ดินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง หน่วยงานที่รับผิดชอบการใช้ประโยชน์ที่ดินและขั้นตอนการให้อำนาจองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดำเนินการบำรุงรักษาที่ดิน ๑๐
๔.๓.๓ การรับฟังความคิดเห็นจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ๑๕
๔.๓.๔ แนวทางการแก้ไขปัญหาการบำรุงรักษาที่ดิน การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ ๑๗
๔.๓.๔.๑ ระยะสั้น ๑๗
๔.๓.๔.๒ ระยะกลาง ๑๙
๔.๓.๔.๓ ระยะยาว ๒๕
๔.๔ ผลการพิจารณาศึกษาแนวทางการปรับปรุงแก้ไขกฎหมายเพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น สามารถพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน ๓๑
๔.๔.๑ สภาพปัญหา ๓๑
๔.๔.๒ กรุงเทพมหานคร ๓๒
๔.๔.๓ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นรูปแบบอื่น ๔๑
๔.๔.๔ แนวทางการปรับปรุงแก้ไขปัญหาเพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน ๔๒
๔.๔.๔.๑ ระยะสั้น ๔๒
๔.๔.๔.๒ ระยะกลาง ๔๓
๔.๔.๔.๓ ระยะยาว ๔๓

สารบัญ (ต่อ)

๕. ข้อสังเกตของคณะกรรมาธิการวิสามัญ **๔๔**
๕.๑ มาตรการระยะสั้น ๔๔
๕.๑.๑ กรุงเทพมหานคร ๔๔
๕.๑.๒ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทุกประเภท ๔๔
๕.๒ มาตรการระยะกลาง ๔๕
๕.๓ มาตรการระยะยาว ๔๗

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก หนังสือตั้งคณะกรรมาธิการวิสามัญ ๕๒
ภาคผนวก ข ญัตติที่เกี่ยวข้อง จำนวน ๔ เรื่อง ๕๕
ภาคผนวก ค มาตรการแก้ไขปัญหาการบำรุงรักษาที่ดิน การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ ๕๖
ภาคผนวก ง การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ๘๕
ภาคผนวก จ ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ๙๓
ภาคผนวก ฉ ตารางเปรียบเทียบร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... กับพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ..... ๙๘
ภาคผนวก ช สำเนาหนังสือสำนักงานเทศบาลนครรังสิต ด่วนที่สุด ที่ ปท. ๕๓๖๐๑/๓๖๐ ลงวันที่ ๒ กันยายน ๒๕๖๓ ..... ๑๐๕
ภาคผนวก ซ สำเนาหนังสือกรมธนารักษ์ ด่วนที่สุด ที่ กค. ๐๓๐๔/๙๑๖๐ ลงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๖๓ ..... ๑๐๘
ภาคผนวก ฌ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ..... ๑๑๑
ภาคผนวก ฎ ประกาศของคณะปฏิบัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พุทธศักราช ๒๕๑๕ ..... ๑๓๕
ภาคผนวก ฏ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๓๖ และที่แก้ไขเพิ่มเติม ๑๕๗
ภาคผนวก ฐ ระเบียบว่าด้วยการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๓๗ และที่แก้ไขเพิ่มเติม ๑๖๑
ภาคผนวก ฑ หนังสือกรุงเทพมหานคร ที่ กท ๐๔๐๕/๙๕๐๗ ลงวันที่ ๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ เรื่อง แนวทางการรับโอนสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ..... ๑๙๘
ภาคผนวก ฒ รายงานของคณะอนุกรรมาธิการ ๒๐๐

สารบัญตาราง

ตารางที่ **หน้า**

๑ การจัดแบ่งประเภทที่ดินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง หน่วยงานที่รับผิดชอบ การใช้ประโยชน์ที่ดิน และขั้นตอนการให้อำนาจองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดำเนินการบำรุงรักษาที่ดิน ๑๐

๒ ประเด็นหารือและความเห็นของกรมที่ดินเกี่ยวกับแนวทางการดำเนินการในที่ดิน ที่มีลักษณะเป็นสาธารณูปโภคในโครงการการจัดสรรที่ดิน ๓๗

รายนามคณะกรรมาธิการวิสามัญพิจารณาศึกษาปัญหาการบังคับใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร และหามาตรการแก้ไขปัญหาการบำรุงรักษาที่ดิน การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน ในพื้นที่ส่วนบุคคลและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ

นายสรอรรถ กลิ่นประทุม
ประธานคณะกรรมาธิการ

นางกรณิศ งามสุคนธ์รัตนา
รองประธานคณะกรรมาธิการ คนที่หนึ่ง

นายสามารถ มะลูลีม
รองประธานคณะกรรมาธิการ คนที่สอง

นายไสว โชติกะสุภา
รองประธานคณะกรรมาธิการ คนที่สาม

นายประสิทธิ์ มะหะหมัด
รองประธานคณะกรรมาธิการ คนที่สี่

นางสุภาภรณ์ คงวุฒิปัญญา
รองประธานคณะกรรมาธิการ คนที่ห้า

ศาสตราจารย์โกวิทย์ พวงงาม
ที่ปรึกษาคณะกรรมาธิการ

นายวรวีร์ มะกูดี
ที่ปรึกษาคณะกรรมาธิการ

นายชนินทร์ รุ่งแสง
ที่ปรึกษาคณะกรรมาธิการ

นายพนิต วิกิตเศรษฐ์
ที่ปรึกษาคณะกรรมาธิการ

นายวิรัตน์ มีนชัยนันท์
ที่ปรึกษาคณะกรรมาธิการ

นายสิระ เจนจาคะ
ที่ปรึกษาคณะกรรมาธิการ

นายสมพงษ์ โสภณ
ที่ปรึกษาคณะกรรมาธิการ

ตั้งแต่วันที่ ๓๑ กรกฎาคม ๒๕๖๓
ถึงวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๖๓

นางสาวฐิติภัสร์ โชติเดชาชัยนันต์
โฆษกคณะกรรมาธิการ

นายโชติพิพัฒน์ เตชะโสภณมณี
โฆษกคณะกรรมาธิการ

นายการุณ โหสกุล
โฆษกคณะกรรมาธิการ

นายสมเกียรติ ถนอมสินธุ์
โฆษกคณะกรรมาธิการ

นายกษิดิ์เดช ชุติมันต์
โฆษกคณะกรรมาธิการ

นายประสิทธิ์ รักสลาม
ผู้ช่วยโฆษกคณะกรรมาธิการ

นายสุรจิตต์ พงษ์สิงห์วิทยา
ผู้ช่วยโฆษกคณะกรรมาธิการ

นายชาญวิทย์ วิภูศิริ
เลขานุการคณะกรรมาธิการ

นายศิริพงษ์ รัสมี
ผู้ช่วยเลขานุการคณะกรรมาธิการ

นายประเสริฐ ทองนุ่น
ผู้ช่วยเลขานุการคณะกรรมาธิการ

นายทศพร ทองศิริ
ผู้ช่วยเลขานุการคณะกรรมาธิการ

นายจิรวัฒน์ อรัณยกานนท์
กรรมาธิการ

นายเชิงชาย ชาลีรินทร์
กรรมาธิการ
ตั้งแต่วันที่ ๓๑ กรกฎาคม ๒๕๖๓
ถึงวันที่ ๑๖ สิงหาคม ๒๕๖๓

นายธรรมรัตน์ มุกมีค่า
กรรมาธิการ

นายธีระเดช เดชบุญ
กรรมาธิการ

นายนรศักดิ์ สุขสมบูรณ์
กรรมาธิการ

นายประพนธ์ เนตรรังษี
กรรมาธิการ

นายประเวศร์ วัลลภบรรหาร
กรรมาธิการ

นายพรเทพ ทองหล่อ
กรรมาธิการ

นายพิพัฒน์ชัย ไพบูลย์
กรรมาธิการ
ตั้งแต่วันที่ ๓๑ กรกฎาคม ๒๕๖๓
ถึงวันที่ ๒๙ ตุลาคม ๒๕๖๓

นางสาวภาดาท์ วรกานนท์
กรรมาธิการ

นายมณฑล โพธิ์คาย
กรรมาธิการ

นายยิ่งยงค์ จิตเพียรธรรม
กรรมาธิการ

นายรุ่งโรจน์ แก่นสวาท
กรรมาธิการ

นายวิรัช พันธุมะผล
กรรมาธิการ

นายสันติธร ยิ้มละมัย
กรรมาธิการ

นายอำนาจ ปานเผือก
กรรมาธิการ

นางสาวอรพินทร์ เพชรทัต
กรรมาธิการ

รายนามที่ปรึกษาประจำคณะกรรมาธิการวิสามัญพิจารณาศึกษาปัญหาการบังคับใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร และหามาตรการแก้ไขปัญหาการบำรุงรักษาที่ดินการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไป ใช้สอยร่วมกันในพื้นที่ส่วนบุคคลและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ สภาผู้แทนราษฎร

๑. นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ
๒. นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวาณิชย์
๓. นายประเดิมชัย บุญช่วยเหลือ
๔. นายพลภูมิ วิภัติภูมิประเทศ
๕. นายกัมพล พวงงาม
๖. นายกิตพล เชิดชูกิจกุล
๗. นายชลธาร วงศ์กฤช
๘. นายตรีสิทธิ์ ศิริวรรณ
๙. นายธวัชชัย ปิยนนทยา
๑๐. นายนพดล เภรีฤกษ์
๑๑. นางสาวนฤมล รัตนาภิบาล
๑๒. นายบำรุง รัตนะ
๑๓. นายปณัท นิตย์แสวง
๑๔. นายประเสริฐ แต่ดุลยสาธิต
๑๕. นายปิยพงศ์ สุสิกขโกศล
๑๖. นายพิษณุ รักษาชาติ
๑๗. รองศาสตราจารย์ยุทธพร อิสรชัย
๑๘. นางสาวรุ้งตะวัน ธัญภัทรานนท์
๑๙. นายวรากรณ์ บุญมาเลิศ
๒๐. นายวิรัช คงคาเขตร
๒๑. นายโศภนมิตร์ บุนนาค
๒๒. นายอนันตชาติ บัวสุวรรณ
๒๓. นางอุษณีย์ มะลิสุวรรณ
๒๔. นายเอกชัย ไชยนุวัติ
๒๕. นายเอนก ร่มบุญ

รายนามคณะอนุกรรมาธิการพิจารณาศึกษาหามาตรการแก้ไขปัญหาการบำรุงรักษาที่ดิน
การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ

ศาสตราจารย์โกวิทย์ พวงงาม
ประธานคณะอนุกรรมาธิการ

นายสฤษฏ์พงษ์ เกี่ยวข้อง
รองประธานคณะอนุกรรมาธิการ
คนที่หนึ่ง

นายพรเทพ ทองหล่อ
รองประธานคณะอนุกรรมาธิการ
คนที่สอง

นายขจรศักดิ์ ประดิษฐาน
ที่ปรึกษาคณะอนุกรรมาธิการ

นายรุ่งโรจน์ แก่นสวาท
ที่ปรึกษาคณะอนุกรรมาธิการ

นายสมพงษ์ โสภณ
อนุกรรมาธิการ

นายณรงค์ รัสมี
อนุกรรมาธิการ

นายธีรศักดิ์ พานิชวิทย์
อนุกรรมาธิการ

รองศาสตราจารย์อานนท์ มาเม้า
อนุกรรมาธิการ

นายสันติชัย สุขราษฎร์
เลขานุการคณะอนุกรรมาธิการ

รายนามที่ปรึกษาประจำคณะอนุกรรมาธิการพิจารณาศึกษาหามาตรการแก้ไขปัญหาการบำรุงรักษาที่ดิน การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ

๑. นายประสพโชค นิ่มเรือง
๒. นายปราโมทย์ เพชรรัตน์
๓. นายชนพงษ์ อาภรณ์พิศาล
๔. นายสุวัฒน์ อารยธรรม
๕. นายปณัท นิตย์แสวง
๖. นางสาวฐิติมนต์ สิริโชคอนันต์ชัย
๗. นางสาวคณิตา ชามทอง

รายนามคณะอนุกรรมาธิการพิจารณาศึกษาแนวทางการปรับปรุงแก้ไขกฎหมาย
เพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน

นางกรณิศ งามสุคนธ์รัตนา
ประธานคณะอนุกรรมาธิการ

นายพนิต วิกิตเศรษฐ์
รองประธานคณะอนุกรรมาธิการ
คนที่หนึ่ง

นายวิรัช พันธุมะผล
รองประธานคณะอนุกรรมาธิการ
คนที่สอง

นายประเสริฐ ทองนุ่น
รองประธานคณะอนุกรรมาธิการ
คนที่สาม

นายจิรวัฒน์ อรัณยกานนท์
โฆษกคณะอนุกรรมาธิการ

นายตรีสิทธิ์ ศิริวรรณ
โฆษกคณะอนุกรรมาธิการ

นายวิรัตน์ มีนชัยนันท์
อนุกรรมาธิการ

นายเลิศศักดิ์ บุบผามาลา
อนุกรรมาธิการ

นายศักดิ์ชัย บุญมา
อนุกรรมาธิการ

นายณัฐพล ทิพยมนตรี
อนุกรรมาธิการ

รายนามที่ปรึกษาประจำคณะอนุกรรมาธิการพิจารณาศึกษาแนวทางการปรับปรุงแก้ไขกฎหมาย เพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน

๑. นายธวัชชัย ปิยนนทยา
๒. นายชัชวาล เชิดไชยศักดา

บทสรุปผู้บริหาร

ปัจจุบันที่อยู่อาศัยของประชาชนจำนวนมากที่จัดอยู่ในรูปแบบการจัดสรรที่ดิน เช่น พื้นที่บ้านจัดสรร หรืออาคารชุดซึ่งมีการบังคับใช้กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน เช่น พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ ที่กำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยเฉพาะการได้สิทธิในที่ดินจัดสรรและการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรและเป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพเช่นนั้นต่อไป โดยผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคเมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ โดยได้มีการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคแล้ว เป็นต้น แต่ปัญหาในทางปฏิบัติยังมีอยู่มากมายที่ส่งผลกระทบต่อประชาชนซึ่งอยู่อาศัยในที่ดินจัดสรรโดยเฉพาะโครงการที่ดินจัดสรรที่มีมาก่อนกฎหมายดังกล่าวใช้บังคับ เช่น หมู่บ้านจัดสรรไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านได้ เจ้าของที่ดินจัดสรรใช้พื้นที่สาธารณะส่วนกลางของหมู่บ้านหาผลประโยชน์ เช่น ให้บุคคลอื่นเช่าที่ดินส่วนกลางของหมู่บ้านหรือจำนองที่ดินหรือถนนหมู่บ้าน ทำให้การดูแลพื้นที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันของหมู่บ้านขาดประสิทธิภาพเกิดปัญหาน้ำท่วมขังถนนหมู่บ้าน ปัญหาถนนหมู่บ้านชำรุดเสียหาย ปัญหาจากการรับบริการสาธารณูปโภคหรือทรัพย์สินที่ใช้สอยร่วมกันแบบไม่มีคุณภาพ ขาดการบำรุงรักษา เช่น ปัญหาน้ำท่วมขัง ขาดแคลนไฟส่องสว่าง ไม่มีสวนสาธารณะและพื้นที่สีเขียว หรือปัญหาสภาพถนนหนทางที่ชำรุดทรุดโทรม ซึ่งหน่วยงานของรัฐไม่สามารถเข้าไปดำเนินการแก้ไขปัญหาดังกล่าวให้กับประชาชนได้

นอกจากนี้ ยังมีปัญหาเกี่ยวกับที่ดินสาธารณะต่าง ๆ ที่ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกันในเขตพื้นที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหลาย ๆ แห่งทั่วประเทศยังขาดการดูแลและทำนุบำรุงรักษาโดยที่หน่วยงานภาครัฐไม่มีอำนาจเข้าไปดำเนินการแก้ไขปัญหาตามที่ประชาชนร้องขอได้ เช่นในกรณีของกรุงเทพมหานคร ซึ่งมีข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๓๖ กำหนดให้กรุงเทพมหานครสามารถนำงบประมาณที่ได้รับการจัดสรรเข้าไปพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่ส่วนบุคคลได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดแล้วก็ตาม แต่ยังมีปัญหาในทางปฏิบัติอยู่มาก เนื่องจากข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครมีสถานะเป็นเพียงกฎหมายลำดับรอง หากมีการดำเนินการที่ขัดต่อกฎหมายระดับพระราชบัญญัติย่อมต้องใช้บังคับตามกฎหมายระดับพระราชบัญญัติ

จากปัญหาดังกล่าวส่งผลกระทบอย่างมากต่อคุณภาพชีวิตของประชาชน คณะกรรมาธิการวิสามัญได้พิจารณาศึกษาปัญหาการบังคับใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครและหามาตรการแก้ไขปัญหาการบำรุงรักษาที่ดิน การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่ส่วนบุคคลและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศแล้วเห็นว่าควรมีข้อสังเกตที่คณะรัฐมนตรี และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องควรทราบหรือปฏิบัติ ทั้งนี้ตามข้อบังคับการประชุมสภาผู้แทนราษฎร พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๑๐๕ ดังนี้

๑. มาตรการระยะสั้น

เสนอมาตรการระยะสั้นซึ่งหน่วยงานที่เกี่ยวข้องสามารถดำเนินการให้เกิดผลเป็นรูปธรรมได้ทันที โดยไม่ต้องแก้ไขกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับแต่อย่างใด ซึ่งมีแนวทางการแก้ไขปัญหา ดังนี้

๑.๑ กรุงเทพมหานคร

(๑) กรุงเทพมหานครควรมีการอบรมให้แก่เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงาน เพื่อเสริมสร้างความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับเนื้อหาสาระตลอดจนกระบวนการ ลำดับ ขั้นตอนในการปฏิบัติตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๓๖ และระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๓๗ และที่แก้ไขเพิ่มเติม ทั้งนี้ เพื่อให้เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานมีความรู้ความเข้าใจที่ถูกต้อง สามารถปฏิบัติและดำเนินงานได้อย่างรอบคอบ ถูกต้อง ครบถ้วน และเป็นมาตรฐานเดียวกัน

(๒) กรุงเทพมหานครควรพิจารณาทบทวนหนังสือเวียนของกรุงเทพมหานคร ที่ กท ๐๔๐๕/๙๕๐๗ ลงวันที่ ๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ เรื่อง แนวทางการรับโอนสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ให้เป็นสาธารณประโยชน์ เนื่องจากแนวทางที่กำหนดไว้ในหนังสือเวียนดังกล่าวก่อให้เกิดปัญหาในทางปฏิบัติมาก และควรมีการจัดทำแผนการดำเนินงานเพื่อรองรับการรับโอนทรัพย์สินภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นสาธารณประโยชน์

๑.๒ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทุกประเภท

(๑) รัฐบาลและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องควรต้องดำเนินการสำรวจที่ดินที่หน่วยงานของรัฐมีกรรมสิทธิ์ครอบครองหรือดูแล โดยให้มีการแสดงรายละเอียดพื้นที่ทั้งหมดทั้งพื้นที่ที่มีการใช้ประโยชน์แล้ว และพื้นที่ที่ยังไม่มีการใช้ประโยชน์โดยเฉพาะพื้นที่ในหน่วยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และประกาศให้สาธารณชนทราบ พร้อมปักป้าย แสดงเครื่องหมายแนวเขต หรือรายละเอียดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินดังกล่าว

(๒) รัฐบาลและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องควรต้องปรับปรุงขั้นตอนการอนุญาต โดยกำหนดให้การพิจารณาอนุญาตให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใช้ประโยชน์ที่ดินราชพัสดุควรดำเนินการให้เป็นที่ยุติในระดับจังหวัด โดย “คณะกรรมการระดับจังหวัด” เพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเกิดประโยชน์ใช้สอยในที่ราชพัสดุ เว้นแต่กรณีที่มีข้อโต้แย้งและไม่สามารถหาข้อยุติได้ จึงจะส่งเรื่องดังกล่าวมายังส่วนกลางโดยกรมธนารักษ์

(๓) รัฐบาลและกรมที่ดินพิจารณากำหนดมาตรการและกลไกในการคุ้มครองผู้บริโภคที่เข้มข้น เพื่อป้องกันไม่ให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการอันใดอันเป็นการเปลี่ยนแปลงผังที่ดินจัดสรรที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินแล้ว เนื่องจากผังที่ดินจัดสรรดังกล่าวได้ถูกโฆษณาเผยแพร่ให้ประชาชนทั่วไปและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ทราบ และได้ตัดสินใจซื้อที่ดินจัดสรรตามข้อมูลการโฆษณาดังกล่าว

(๔) กรมที่ดินควรต้องประชาสัมพันธ์หลากหลายรูปแบบ เช่น แผ่นพับ ป้าย และทางระบบอินเทอร์เน็ต เป็นต้น เพื่อให้ความรู้ความเข้าใจแก่ผู้อยู่อาศัยและผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินหมู่บ้านจัดสรรเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน และการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อประโยชน์ในการโอนทรัพย์สินสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการแล้ว ให้เป็นหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ที่ต้องจัดให้มีการประชุมและให้ความรู้แก่ผู้อยู่อาศัยและผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินหมู่บ้านจัดสรรเกี่ยวกับขั้นตอนและสิทธิประโยชน์ของจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(๕) รัฐบาลและกรมที่ดินพิจารณากำหนดมาตรการป้องกันมิให้ผู้จัดสรรที่ดินหลีกเลี่ยงระเบียบและกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน โดยการทยอยจัดสรรที่ดินเป็นแปลงย่อย ๆ ครั้งละไม่ถึง ๑๐ แปลง เพื่อจะได้ไม่ต้องปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด แต่เมื่อทยอยจัดสรรจนครบแล้วทำให้เกิดหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่ที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ต้องปฏิบัติตามที่กฎหมายกำหนด โดยเสนอให้ “พนักงานเจ้าหน้าที่” ประสานร่วมกับ “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” ในการตรวจตราหาผู้กระทำความผิดและเมื่อพบผู้กระทำความผิดแล้วให้มีการลงโทษอย่างเข้มงวด และเพื่อเป็นการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะต้องกำหนดให้ผู้กระทำความผิดไปดำเนินการขออนุญาตจัดสรรที่ดินและปฏิบัติตามกฎหมายให้ครบถ้วนต่อไป นอกจากนี้ จะต้องกวดขันให้ผู้จัดสรรที่ดินแสดงข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับโครงการจัดสรรที่ดินให้ประชาชนทราบและเข้าถึงได้โดยง่าย เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน แผนผัง โครงการการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรร เป็นต้น

๒. มาตรการระยะกลาง

มาตรการระยะกลางเป็นข้อสังเกตในการแก้ไขกฎหมายลำดับรอง เช่น กฎกระทรวง ระเบียบ ประกาศที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น ซึ่งเป็นแนวทางในการแก้ไขปัญหาสำหรับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทุกประเภท โดยมีแนวทางดังนี้

(๑) รัฐบาลและกรมที่ดินพิจารณาออกประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เพื่อแบ่งประเภทของหมู่บ้านจัดสรร เช่น แบ่งตามช่วงราคา แบ่งตามขนาดแปลงที่ดิน แบ่งตามจำนวนแปลงที่ดิน เป็นต้น และให้มีการกำหนดกฎระเบียบในการควบคุมหมู่บ้านจัดสรรแต่ละประเภทให้สอดคล้องกับความพร้อมและความเหมาะสมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือประชาชนที่อาศัยอยู่ในหมู่บ้านจัดสรรนั้น เช่น การกำหนดกฎเกณฑ์วิธีการ ในการริเริ่มจัดตั้งหมู่บ้านจัดสรร การดำเนินการระหว่างจัดตั้งหมู่บ้านจัดสรร และการบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรรแต่ละประเภทอย่างแตกต่างกัน การกำหนดให้ทรัพย์สินสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรรบางประเภทอาจถูกกำหนดโดยกฎหมายตั้งแต่เริ่มดำเนินการจัดสรรว่า เมื่อครบเงื่อนไขที่กำหนดแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องโอนทรัพย์สินสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ พร้อมทั้งให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ในการควบคุม ตรวจสอบ หรือเข้ามากำกับดูแลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในหมู่บ้านจัดสรร ทั้งนี้ตามขอบอำนาจที่กำหนดตามประเภทของหมู่บ้านนั้น ๆ โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๘ วรรคหนึ่ง (๑) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

(๒) รัฐบาลและกรมที่ดินพิจารณาออกประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เพื่อกำหนดลักษณะของการบริการสาธารณะของรัฐที่ดำเนินการภายในหมู่บ้านจัดสรร โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๘ วรรคหนึ่ง (๑) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เช่น บริการสาธารณะขั้นพื้นฐาน บริการสาธารณะทางเลือก เป็นต้น

“บริการสาธารณะขั้นพื้นฐาน” ให้องค์กรปกครองส่วนถิ่นจัดบริการให้เสมอภาคกัน ไม่ว่าจะเป็นกรณีภายในหรือภายนอกหมู่บ้านจัดสรร เช่น การควบคุมโรคระบาด การเก็บขยะมูลฝอย หรือบริการอื่น ๆ ที่กระทบต่อความเดือดร้อนของประชาชนภายในหมู่บ้านจัดสรร

“บริการสาธารณะทางเลือก” เป็นบริการสาธารณะที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในหมู่บ้านจัดสรรขอให้องค์กรปกครองส่วนถิ่นจัดทำบริการสาธารณะ โดยผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายทั้งหมดหรือบางส่วน เช่น การย้ายหรือตัดต้นไม้ การขุดลอกท่อระบายน้ำ การรักษาความปลอดภัยของผู้ใช้บริการสระว่ายน้ำของหมู่บ้าน เป็นต้น

(๓) กรมที่ดินควรต้องปรับปรุงแก้ไขเพิ่มเติม ข้อ ๙ ของกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการยกเลิกการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๐ โดยกำหนดให้ต้องมีการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรอย่างน้อย ๑ ครั้ง เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับทราบเรื่องการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินดังกล่าว มิใช่แต่เพียงทำเป็นประกาศให้คัดค้านเหมือนที่กำหนดไว้ในปัจจุบันเท่านั้น

(๔) กรมที่ดินควรต้องแก้ไขระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๙ ดังนี้

๑) เพื่อตรวจสอบสภาพความครบถ้วนสมบูรณ์ของสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบก่อนการโอนให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือโอนให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือรัฐควรแก้ไขเพิ่มเติมระเบียบดังกล่าวในประเด็นดังต่อไปนี้

๑.๑) กำหนดให้มีผู้แทนขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและผู้แทนของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเข้าร่วมเป็น “คณะกรรมการตรวจสอบสาธารณูปโภค” ที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นตามแผนผังและโครงการ ก่อนการโอนให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือโอนให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือรัฐ

๑.๒) กำหนดให้ต้องมีการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรอย่างน้อย ๑ ครั้ง เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับทราบเรื่องที่ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ มิใช่แต่เพียงทำเป็นประกาศให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโต้แย้งหรือทำข้อเสนอแนะ เหมือนที่กำหนดไว้ในปัจจุบันเท่านั้น

๒) เพื่อกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถริเริ่มกระบวนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เอง ในประเด็นดังต่อไปนี้

๒.๑) กำหนดให้ชัดเจนว่า กรณีที่มีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการแล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถริเริ่มกระบวนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เอง โดยจัดประชุมเพื่อมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ทันที โดยไม่จำเป็นต้องได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินแต่อย่างใด

๒.๒) เพิ่มข้อ ๙/๑ ในระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๙ เพื่อแก้ไขปัญหากรณีที่ไม่สามารถรวบรวมมติของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้ได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดังนี้

(ก) เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีการลงมติครั้งแรกแล้ว ปรากฏว่าคะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการ ทั้งนี้ เนื่องจากเหตุที่ไม่สามารถติดต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายอื่น ๆ ได้ หรือเหตุอื่นที่สมควร

(ข) ถ้าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยังคงประสงค์ให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยื่นคำขอต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด เพื่อขอมติของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถลงมติเป็นครั้งที่ ๒ ได้ โดยในครั้งนี้ ให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ออกประกาศตามช่องทางที่กำหนด เพื่อแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในหมู่บ้านทราบ และให้มีผลเมื่อพ้นระยะเวลาที่กำหนดไว้ในประกาศนั้น โดยดำเนินการควบคู่ไปกับการแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายทราบเหมือนที่ได้เชิญประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในการลงมติครั้งที่ ๑ แต่ในการลงมติครั้งนี้ ให้คำนวณคะแนนเสียงจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่เข้าร่วมประชุมหรือส่งตัวแทนเข้าร่วมประชุมเท่านั้น

๓) เพื่อแก้ไขปัญหากรณีหมู่บ้านที่จัดสรรที่ยังไม่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้แล้วเสร็จ แต่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีความประสงค์จะโอนทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นสาธารณประโยชน์ และปัจจุบันยังไม่สามารถดำเนินการได้ทันที ควรต้องกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการ สามารถมีมติเพื่อให้โอนทรัพย์สินเป็นสาธารณประโยชน์ได้เลย โดยไม่ต้องรอให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเสร็จเรียบร้อยก่อน

๓. มาตรการระยะยาว

มาตรการระยะยาวเป็นข้อสังเกตในการแก้ไขกฎหมายในระดับพระราชบัญญัติที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นแนวทางในการแก้ไขปัญหาสำหรับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทุกประเภท โดยมีแนวทางดังนี้

(๑) รัฐบาลและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องควรต้องกำหนดให้มีกฎหมายระดับพระราชบัญญัติเพื่อใช้เป็นกฎหมายกลางสำหรับนำมาใช้บังคับกับเรื่องนี้โดยตรง โดยจัดทำร่างกฎหมายในระดับพระราชบัญญัติเพื่อให้เป็นกฎหมายกลางที่สามารถนำมาใช้เป็นเครื่องมือในการแก้ไขปัญหาในเรื่องนี้ได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยเบื้องต้นอาจพิจารณานำเอาข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๓๖ มาใช้เป็นแนวทางในการพิจารณาประกอบการจัดทำ (ร่าง) พระราชบัญญัติว่าด้วยการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. .... โดยปรับปรุงเพิ่มเติมเนื้อหาสาระของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครให้ครอบคลุมองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทุกประเภทเพื่อให้เป็นกฎหมายที่สามารถนำมาใช้บังคับได้กับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทั่วประเทศ

(๒) รัฐบาลและกรมที่ดินพิจารณาปรับปรุงแก้ไขมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

๑) กำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการสามารถริเริ่มกระบวนการเพื่อให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือการโอนทรัพย์สินสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ได้ ซึ่งเป็นการเพิ่มอำนาจให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีอำนาจริเริ่มกระบวนการเองได้ โดยไม่ต้องรอให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้มีอำนาจริเริ่มเท่านั้น

๒) แก้ไขวิธีการโอนทรัพย์สินสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ **จากวิธีการ "จดทะเบียน" ซึ่งต้องดำเนินการโดยความยินยอมของทั้งผู้ยกให้และผู้รับเป็นวิธีการ "อุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน"** ทำนองเดียวกับที่เคยบัญญัติไว้ในประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พุทธศักราช ๒๕๑๕ ที่สามารถดำเนินการโดยผู้ยกให้เพียงฝ่ายเดียว ทั้งนี้ เพื่อมิให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือหน่วยงานของรัฐปฏิเสธการรับโอน นอกจากนี้ เพื่อป้องกันมิให้ผู้จัดสรรที่ดินอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ในขณะที่ยังจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคไม่แล้วเสร็จ โดยกำหนดให้ชัดเจนว่า ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้ครบถ้วนสมบูรณ์ตามหน้าที่ที่กฎหมายกำหนด ก่อนการอุทิศทรัพย์สินนั้นให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ หากภายหลังการอุทิศทรัพย์สินดังกล่าว ปรากฏว่า ผู้จัดสรรที่ดินยังมิได้ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องครบถ้วน ให้หน่วยงานผู้มีหน้าที่ดูแล พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น สั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการให้ถูกต้องครบถ้วนโดยเร็วหรือจะดำเนินการเองโดยคิดค่าใช้จ่ายจากผู้จัดสรรที่ดินก็ได้

๓) กรณีผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้งไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรร จะต้องกำหนดมาตรการทางกฎหมายเพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยให้อำนาจคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดวินิจฉัยชี้ขาดว่าผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้งไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค และให้ถือเป็นเงื่อนไขหนึ่งที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถยกขึ้นมาเพื่อดำเนินการโอนทรัพย์สินสาธารณูปโภคดังกล่าวให้เป็นของรัฐได้

๔) กำหนดให้สามารถอุทิศทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ได้ทันที หากมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการที่ได้แสดงเจตนามาตั้งแต่ต้นว่าจะยกทรัพย์สินส่วนกลางนั้นให้เป็นสาธารณประโยชน์ โดยให้แก้ไขแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรท้ายประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร ลงวันที่ ๔ เมษายน ๒๕๔๕ และที่แก้ไขเพิ่มเติม โดยเพิ่มข้อความให้ผู้จะซื้อที่ดินจัดสรรสามารถแสดงเจตนายกที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือรัฐได้

๕) เพื่อแก้ไขปัญหากรณีที่ไม่สามารถติดต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรบางราย เช่น ผู้ซื้อบ้านจัดสรรที่นำบ้านไปให้เช่า ทำให้ไม่สามารถรวบรวมมติของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและดำเนินการโอนทรัพย์สินสาธารณูปโภคดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ได้ โดยกำหนดดังนี้

๕.๑) เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีการลงมติครั้งแรกแล้ว ปรากฏว่าคะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการ ทั้งนี้ เนื่องจากเหตุที่ไม่สามารถติดต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายอื่น ๆ ได้ หรือเหตุอื่นที่สมควร

๕.๒) ถ้าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยังคงประสงค์ให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยื่นคำขอต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด เพื่อขอมติของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถลงมติเป็นครั้งที่ ๒ ได้ โดยในครั้งนี้ ให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดออกประกาศตามช่องทางที่กำหนด เพื่อแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในหมู่บ้านทราบ และให้มีผลเมื่อพ้นระยะเวลาที่กำหนดไว้ในประกาศนั้น โดยดำเนินการควบคู่ไปกับการแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายทราบเหมือนที่ได้เชิญประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในการลงมติครั้งที่ ๑ แต่ในการลงมติครั้งนี้ ให้คำนวณคะแนนเสียงจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่เข้าร่วมประชุมหรือส่งตัวแทนเข้าร่วมประชุมเท่านั้น

(๓) รัฐบาลและกรมที่ดินพิจารณาปรับปรุงพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ โดยกำหนดให้ “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” มีหน้าที่และอำนาจในการควบคุม ตรวจสอบ และดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะภายในโครงการจัดสรรที่ดิน โดยกำหนดให้ “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” มีส่วนร่วมในการบังคับใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ที่เกี่ยวข้องกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะภายในโครงการจัดสรรที่ดิน มีวัตถุประสงค์เพื่อแบ่งเบาภาระงานของ “เจ้าพนักงานที่ดิน” ซึ่งมีฐานะเป็น “พนักงานเจ้าหน้าที่” ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ จึงมิได้ขัดแย้งกับอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดินแต่อย่างใด

(๔) รัฐบาลและกรมที่ดินพิจารณาปรับปรุงแก้ไขมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ โดยในกรุงเทพมหานครให้เพิ่มกรรมการซึ่งเป็นผู้แทนผู้อำนวยการเขตในกรุงเทพมหานครเลือกกันเองให้เหลือหนึ่งคน และในจังหวัดอื่นให้เพิ่มกรรมการซึ่งเป็นผู้แทนเทศบาลภายในจังหวัดเลือกกันเองให้เหลือหนึ่งคน และผู้แทนองค์การบริหารส่วนตำบลภายในจังหวัดเลือกกันเองให้เหลือหนึ่งคนในคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด นอกเหนือจากผู้แทนขององค์การบริหารส่วนจังหวัด

(๕) รัฐบาลพิจารณาจัดตั้งกองทุนภายในหมู่บ้านจัดสรร เพื่อดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรร เพื่อพิทักษ์ประโยชน์ของประชาชนในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรรที่ไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้และไม่มีผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรร โดยนำเงินมาจากธนาคารหรือสถาบันการเงินที่ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้ผู้จัดสรรที่ดินตามมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และเงินที่เรียกเก็บจากผู้จัดสรรที่ดิน โดยกองทุนนี้ต้องไม่ก่อให้เกิดการผลักภาระไปยังผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเป็นกองทุนในระดับจังหวัดไม่เป็นกองทุนระดับประเทศ เนื่องจากอาจทำให้การใช้งบประมาณเป็นไปอย่างยากลำบาก

(๖) รัฐบาลและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องพิจารณาปรับปรุงแก้ไขกฎหมายจัดตั้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแต่ละประเภทและกฎหมายว่าด้วยการกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีหน้าที่และอำนาจในการดำเนินการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคภายในพื้นที่หมู่บ้านจัดสรรอีกทางหนึ่งด้วย เช่น พระราชบัญญัติองค์การบริหารส่วนจังหวัด พ.ศ. ๒๕๔๐ พระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ. ๒๔๙๖ พระราชบัญญัติสภาตำบลและองค์การบริหารส่วนตำบล พ.ศ. ๒๕๓๗ พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการเมืองพัทยา พ.ศ. ๒๕๔๒ พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๒๘ เป็นต้น

(๗) เพื่อแก้ไขปัญหาหมู่บ้านจัดสรรที่ดำเนินการจัดสรรตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พุทธศักราช ๒๕๑๕ ซึ่งดำเนินการก่อนพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ไม่มีบทบัญญัติเกี่ยวกับการอุทิศให้เป็นสาธารณประโยชน์ ทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถจัดการทรัพย์สินสาธารณูปโภคหรือดำเนินการอุทิศทรัพย์สินสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ โดยแก้ไขเพิ่มเติมให้มีบทเฉพาะกาลในกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน เพื่อให้มีผลบังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พุทธศักราช ๒๕๑๕

(๘) แก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติในประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีที่ดินที่เจ้าของปล่อยให้ประชาชนทั่วไปใช้ประโยชน์แล้วหากเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดให้ถือว่าที่ดินนั้นตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ดังนี้

"มาตรา ๖/๑ ที่ดินซึ่งประชาชนทั่วไปใช้ประโยชน์ร่วมกันโดยสงบและเปิดเผยเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่าสิบปีติดต่อกันสำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินและไม่น้อยกว่าห้าปีติดต่อกันสำหรับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ โดยผู้มีสิทธิในที่ดินตามโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มิได้หวงกัน เมื่อผู้มีส่วนได้เสียร้องขอหรือเมื่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่เห็นเอง ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นดำเนินการสอบสวนและรังวัดที่ดินส่วนที่ประชาชนทั่วไปใช้ประโยชน์ร่วมกันแล้วปิดประกาศไว้ ณ ที่ดินนั้น และประกาศในระบบสารสนเทศของกรมที่ดินและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ไม่น้อยกว่าเก้าสิบวัน เมื่อครบระยะเวลาดังกล่าวแล้วผู้มีสิทธิในที่ดินนั้นมิได้คัดค้าน ให้ถือว่าที่ดินดังกล่าวตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ทั้งนี้ เฉพาะส่วนที่ประชาชนทั่วไปใช้ประโยชน์ร่วมกัน

เมื่อที่ดินซึ่งถือว่าตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินแก้ไขเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้น

วิธีการร้องขอ การสอบสวน การรังวัดตามวรรคหนึ่ง และการแก้ไขเปลี่ยนแปลงทะเบียนตามวรรคสอง ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง"

ทั้งนี้ ผลของการเพิ่มมาตรา ๖/๑ จะทำให้ที่ดินของเอกชนที่ปล่อยให้ประชาชนทั่วไปใช้ประโยชน์กลายเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินโดยผลของกฎหมาย ซึ่งรวมถึงที่ดินส่วนกลางของโครงการจัดสรรที่ดินที่มีการปล่อยให้ประชาชนทั่วไปใช้ประโยชน์ เมื่อเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินแล้ว องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ตลอดจนหน่วยงานอื่นของรัฐที่เกี่ยวข้อง ย่อมสามารถเข้ามาจัดทำบริการสาธารณะได้ภายในขอบอำนาจหน้าที่ของตน

(๙) เสนอให้มีการตั้งคณะกรรมาธิการวิสามัญพิจารณาศึกษาการปรับปรุง แก้ไข พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

รายงานของคณะกรรมาธิการวิสามัญ
พิจารณาศึกษาปัญหาการบังคับใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครและหามาตรการแก้ไขปัญหา
การบำรุงรักษาที่ดิน การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน
ในพื้นที่ส่วนบุคคลและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ
สภาผู้แทนราษฎร

ตามที่ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎร ชุดที่ ๒๕ ปีที่ ๒ ครั้งที่ ๑๖ (สมัยสามัญประจำปีครั้งที่หนึ่ง) วันพุธที่ ๒๙ กรกฎาคม ๒๕๖๓ และครั้งที่ ๑๗ (สมัยสามัญประจำปีครั้งที่หนึ่ง) วันพฤหัสบดีที่ ๓๐ กรกฎาคม ๒๕๖๓ ที่ประชุมได้พิจารณาญัตติ เรื่อง ขอให้สภาผู้แทนราษฎรตั้งคณะกรรมาธิการวิสามัญพิจารณาศึกษาปัญหาการบังคับใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร กรณีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่ส่วนบุคคล (นางกรณิศ งามสุคนธ์รัตนา และนางสาวฐิติภัสร์ โชติเดชาชัยนันต์ เป็นผู้เสนอ) ญัตติ เรื่อง ขอให้สภาผู้แทนราษฎรตั้งคณะกรรมาธิการวิสามัญพิจารณาศึกษาปัญหาการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันบนที่ดินเอกชนของกรุงเทพมหานคร (นายสมเกียรติ ถนอมสินธุ์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ) ญัตติ เรื่อง ขอให้สภาผู้แทนราษฎรตั้งคณะกรรมาธิการวิสามัญพิจารณาศึกษาหามาตรการแก้ไขปัญหาการบำรุงรักษาที่ดินจัดสรรเพื่อการใช้ประโยชน์ร่วมกันของประชาชนในพื้นที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ (ศาสตราจารย์โกวิทย์ พวงงาม กับคณะ เป็นผู้เสนอ) และญัตติ เรื่อง ขอให้สภาผู้แทนราษฎรตั้งคณะกรรมาธิการวิสามัญพิจารณาศึกษาปัญหาการบังคับใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร กรณีการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่ส่วนบุคคล (นายบุญสิงห์ วรินทร์รักษ์ เป็นผู้เสนอ) และมีมติตั้งกรรมาธิการวิสามัญขึ้นคณะหนึ่งเพื่อพิจารณาศึกษาปัญหาการบังคับใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครและหามาตรการแก้ไขปัญหาการบำรุงรักษาที่ดิน การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่ส่วนบุคคลและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ ตามข้อบังคับการประชุมสภาผู้แทนราษฎร พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๔๙ โดยกำหนดระยะเวลาการพิจารณาศึกษาไว้ ๙๐ วัน ตั้งแต่วันที่ ๓๑ กรกฎาคม ๒๕๖๓ – วันที่ ๒๘ ตุลาคม ๒๕๖๓ ต่อมาคณะกรรมาธิการได้ขอขยายเวลาการพิจารณาศึกษาออกไปอีก ๓๐ วัน ตั้งแต่วันที่ ๒๙ ตุลาคม ๒๕๖๓ – วันที่ ๒๗ พฤศจิกายน ๒๕๖๓ รวมระยะเวลาการพิจารณาศึกษา ๑๒๐ วัน นั้น

บัดนี้ คณะกรรมาธิการวิสามัญ ได้ดำเนินการพิจารณาศึกษาปัญหาการบังคับใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครและหามาตรการแก้ไขปัญหาการบำรุงรักษาที่ดิน การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่ส่วนบุคคลและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ เสร็จเรียบร้อยแล้ว ซึ่งปรากฏผล ดังนี้

๑. การดำเนินงาน

๑.๑ คณะกรรมาธิการวิสามัญได้มีมติเลือกตั้ง

(๑) นายสรอรรถ กลิ่นประทุม	ประธานคณะกรรมาธิการ
(๒) นางกรณิศ งามสุคนธ์รัตนา	รองประธานคณะกรรมาธิการ คนที่หนึ่ง
(๓) นายสามารถ มะลูลีม	รองประธานคณะกรรมาธิการ คนที่สอง
(๔) นายไสว โชติกะสุภา	รองประธานคณะกรรมาธิการ คนที่สาม
(๕) นายประสิทธิ์ มะหะหมัด	รองประธานคณะกรรมาธิการ คนที่สี่
(๖) นางสุภาภรณ์ คงวุฒิปัญญา	รองประธานคณะกรรมาธิการ คนที่ห้า
(๗) นายชาญวิทย์ วิภูศิริ	เลขานุการคณะกรรมาธิการ
(๘) นายศิริพงษ์ รัสมี	ผู้ช่วยเลขานุการคณะกรรมาธิการ
(๙) นายประเสริฐ ทองนุ่น	ผู้ช่วยเลขานุการคณะกรรมาธิการ

(๑๐) นายทศพร ทองศิริ	ผู้ช่วยเลขานุการคณะกรรมาธิการ
(๑๑) นางสาวฐิติภัสร์ โชติเดชาชัยนันต์	โฆษกคณะกรรมาธิการ
(๑๒) นายโชติพิพัฒน์ เตชะโสภณมณี	โฆษกคณะกรรมาธิการ
(๑๓) นายการุณ โหสกุล	โฆษกคณะกรรมาธิการ
(๑๔) นายสมเกียรติ ถนอมสินธุ์	โฆษกคณะกรรมาธิการ
(๑๕) นายกษิดิ์เดช ชุติมันต์	โฆษกคณะกรรมาธิการ
(๑๖) นายประสิทธิ์ รักสลาม	รองโฆษกคณะกรรมาธิการ
(๑๗) นายสุรจิตต์ พงษ์สิงห์วิทยา	รองโฆษกคณะกรรมาธิการ
(๑๘) ศาสตราจารย์โกวิทย์ พวงงาม	ที่ปรึกษาคณะกรรมาธิการ
(๑๙) นายวรวีร์ มะกูดี	ที่ปรึกษาคณะกรรมาธิการ
(๒๐) นายชนินทร์ รุ่งแสง	ที่ปรึกษาคณะกรรมาธิการ
(๒๑) นายพนิต วิกิตเศรษฐ์	ที่ปรึกษาคณะกรรมาธิการ
(๒๒) นายวิรัตน์ มีนชัยนันท์	ที่ปรึกษาคณะกรรมาธิการ
(๒๓) นายสิระ เจนจาคะ	ที่ปรึกษาคณะกรรมาธิการ
(๒๔) นายสมพงษ์ โสภณ	ที่ปรึกษาคณะกรรมาธิการ
(๒๕) นายจิรวัฒน์ อรัณยกานนท์	ที่ปรึกษาคณะกรรมาธิการ
(๒๖) นายเชิงชาย ชาลีรินทร์	กรรมาธิการ
(๒๗) นายธรรมรัตน์ มุกมีค่า	กรรมาธิการ
(๒๘) นายธีระเดช เดชบุญ	กรรมาธิการ
(๒๙) นายนรศักดิ์ สุขสมบูรณ์	กรรมาธิการ
(๓๐) นายประพนธ์ เนตรรังษี	กรรมาธิการ
(๓๑) นายประเวศร์ วัลลภบรรหาร	กรรมาธิการ
(๓๒) นายพรเทพ ทองหล่อ	กรรมาธิการ
(๓๓) นายพิพัฒน์ชัย ไพบูลย์	กรรมาธิการ
(๓๔) นายมณฑล โพธิ์คาย	กรรมาธิการ
(๓๕) นายยิ่งยงค์ จิตเพียรธรรม	กรรมาธิการ
(๓๖) นายรุ่งโรจน์ แก่นสวาท	กรรมาธิการ
(๓๗) นายวิรัช พันธุมะผล	กรรมาธิการ
(๓๘) นายสิระ เจนจาคะ	กรรมาธิการ
(๓๙) นายอำนาจ ปานเผือก	กรรมาธิการ

อนึ่ง เมื่อวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๖๓ นายเชิงชาย ชาลีรินทร์ ได้พ้นจากตำแหน่งกรรมาธิการ เพราะเหตุลาออก และในคราวประชุมสภาผู้แทนราษฎร ชุดที่ ๒๕ ปีที่ ๒ ครั้งที่ ๒๖ (สมัยสามัญประจำปีครั้งที่หนึ่ง) วันพุธที่ ๒ กันยายน ๒๕๖๓ ที่ประชุมเห็นชอบให้ตั้ง นางสาวภาดาท์ วรกานนท์ เป็นกรรมาธิการในคณะกรรมาธิการวิสามัญพิจารณาศึกษาปัญหาการบังคับใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครและหามาตรการแก้ไขปัญหาการบำรุงรักษาที่ดิน การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่ส่วนบุคคลและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ แทนตำแหน่งที่ว่าง

ต่อมาเมื่อวันที่ ๒ กันยายน ๒๕๖๓ นายสิระ เจนจาคะ ได้พ้นจากตำแหน่งกรรมาธิการ เพราะเหตุลาออก และในคราวประชุมสภาผู้แทนราษฎร ชุดที่ ๒๕ ปีที่ ๒ ครั้งที่ ๒๙ (สมัยสามัญประจำปีครั้งที่หนึ่ง) วันพฤหัสบดีที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๖๓ ที่ประชุมเห็นชอบให้ตั้ง นางสาวอรพินทร์ เพชรทัต เป็นกรรมาธิการในคณะกรรมาธิการวิสามัญพิจารณาศึกษาปัญหาการบังคับใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครและหามาตรการแก้ไขปัญหาการบำรุงรักษาที่ดิน การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่ส่วนบุคคลและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ แทนตำแหน่งที่ว่าง และเมื่อวันที่ ๒๙ ตุลาคม ๒๕๖๓ นายพิพัฒน์ชัย ไพบูลย์ ได้ขอลาออกจากตำแหน่งกรรมาธิการ และประธานคณะกรรมาธิการฯ ได้มีหนังสือกราบเรียนประธานสภาผู้แทนราษฎร ตามข้อบังคับการประชุมสภาผู้แทนราษฎร พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๑๐๙ ด้วยแล้ว

๑.๒ คณะกรรมาธิการวิสามัญได้มีมติตั้งที่ปรึกษาประจำคณะกรรมาธิการวิสามัญ คือ

(๑) นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ
(๒) นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวาณิชย์
(๓) นายประเดิมชัย บุญช่วยเหลือ
(๔) นายพลภูมิ วิภัติภูมิประเทศ
(๕) นายกัมพล พวงงาม
(๖) นายกิตพล เชิดชูกิจกุล
(๗) นายชลธาร วงศ์กฤช
(๘) นายตรีสิทธิ์ ศิริวรรณ
(๙) นายธวัชชัย ปิยนนทยา
(๑๐) นายนพดล เภรีฤกษ์
(๑๑) นางสาวนฤมล รัตนาภิบาล
(๑๒) นายบำรุง รัตนะ
(๑๓) นายปณัท นิตย์แสวง
(๑๔) นายประเสริฐ แต่ดุลยสาธิต
(๑๕) นายปิยพงศ์ สุสิกขโกศล
(๑๖) นายพิษณุ รักษาชาติ
(๑๗) รองศาสตราจารย์ยุทธพร อิสรชัย
(๑๘) นางสาวรุ้งตะวัน ธัญภัทรานนท์
(๑๙) นายวรากรณ์ บุญมาเลิศ
(๒๐) นายวิรัช คงคาเขตร
(๒๑) นายโศภนมิตร์ บุนนาค
(๒๒) นายอนันตชาติ บัวสุวรรณ
(๒๓) นางอุษณีย์ มะลิสุวรรณ
(๒๔) นายเอกชัย ไชยนุวัติ
(๒๕) นายเอนก ร่มบุญ

๑.๓ คณะกรรมาธิการวิสามัญได้มีมติแต่งตั้ง นางสาวณัฏฐ์ทิตา รัตนวีรเมธีกุล วิทยากรเชี่ยวชาญ กลุ่มงานคณะกรรมาธิการการกระจายอำนาจ การปกครองส่วนท้องถิ่น และการบริหารราชการรูปแบบพิเศษ สำนักกรรมาธิการ ๒ ปฏิบัติหน้าที่ผู้ช่วยเลขานุการในคณะกรรมาธิการ ตามข้อบังคับการประชุมสภาผู้แทนราษฎร พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๙๓ วรรคสี่

๒. ผู้ชี้งคณะกรรมาธิการวิสามัญได้เชิญมาชี้แจงแสดงความคิดเห็น คือ

๒.๑ กระทรวงมหาดไทย

๒.๑.๑ กรมที่ดิน

(๑) นายชัยชาญ สิทธิวิรัชธรรม	ที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพกรมที่ดิน
(๒) นายรุ่งโรจน์ วรรณเวช	ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
(๓) นายณัฐพล ทิพยมนตรี	ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการพัฒนาและส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
(๔) นายสิทธิโชค สุวรรณเกสร์	ผู้อำนวยการส่วนมาตรฐานการจัดสรรที่ดิน
(๕) นายสมพงษ์ แว่นแก้ว	นิติกรชำนาญการพิเศษ
(๖) นางสาวดวงรัตน์ รุ่งสาง	นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ
(๗) นางสามินทร์ สังข์สัมฤทธิ์	นักวิชาการที่ดินชำนาญการ

๒.๑.๒ กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

(๑) นายสัญจิต พวงนาค	ผู้อำนวยการกลุ่มงานวินิจฉัยและกำกับดูแล
(๒) นายธนกฤต รัตนพันธ์	ผู้อำนวยการกลุ่มงานคดี
(๓) นางสาวนาถสุภา กัมปนานนท์	นิติกรชำนาญการ
(๔) นางสาวพรทิพย์ พิชาติพงษ์พิบูลย์	นักวิเคราะห์นโยบายและแผนชำนาญการ

๒.๒ กระทรวงการคลัง

๒.๒.๑ กรมธนารักษ์

- นายอาทร ยงกิตติธรากุล	เจ้าหน้าที่จัดผลประโยชน์ชำนาญการพิเศษ

๒.๓ กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์

๒.๓.๑ การเคหะแห่งชาติ

- นางสาวมัณฑนา สุวรรณเกสร์	ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมาย

๒.๔ สำนักนายกรัฐมนตรี

๒.๔.๑ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

- นายเลิศศักดิ์ บุบผามาลา	นักกฎหมายกฤษฎีกาชำนาญการพิเศษ

๒.๕ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

๒.๕.๑ กรุงเทพมหานคร

(๑) นางวัลยา วัฒนรัตน์	รองปลัดกรุงเทพมหานคร
(๒) นายเรืองศักดิ์ สายสิงห์ทอง	นิติกรชำนาญการพิเศษ
(๓) นายณัฐวุฒิ ศักดิ์ชัยเจริญ	นิติกรชำนาญการพิเศษ
(๔) นายกัมปนาท สถิตย์พร	นิติกรชำนาญการ
(๕) นายมนตรี ภักดี	นิติกรชำนาญการ

๒.๕.๒ กลุ่มเขตกรุงเทพกลาง

(๑) นางทวีพร โชติบุชิต	ผู้อำนวยการเขตราชเทวี
(๒) นายสรวุฒิ วิเศษสงวน	ผู้ช่วยผู้อำนวยการเขตราชเทวี
(๓) นางสาวพนัธกร รอดแก่น	นายช่างสำรวจชำนาญงาน

๒.๕.๓ กลุ่มเขตกรุงเทพใต้

(๑) นายนภพล มนต์มนัสสิทธิ ผู้ช่วยผู้อำนวยการเขตสาทร

(๒) นายสมศักดิ์ กองไชย หัวหน้าฝ่ายโยธาเขตสาทร

๒.๕.๔ กลุ่มเขตกรุงเทพเหนือ

(๑) นายอาฤทธิ์ ศรีทอง ผู้อำนวยการเขตจตุจักร

(๒) นางวรวีร์ ธนะดำรงชัยพร วิศวกรโยธาชำนาญการ

๒.๕.๕ กลุ่มเขตกรุงเทพตะวันออก

(๑) นายบัญชา สืบกระพัน ผู้ช่วยผู้อำนวยการเขตคันนายาว

(๒) นางสาวเบญจพร ศักดิ์เรืองแมน หัวหน้าฝ่ายโยธาเขตคันนายาว

๒.๕.๖ กลุ่มเขตกรุงธนเหนือ

(๑) นายปรีชา ทองนวล หัวหน้าฝ่ายโยธาเขตบางพลัด

(๒) นายชัชชัย หอมดวง เจ้าหน้าที่ฝ่ายโยธาเขตบางพลัด

๒.๕.๗ กลุ่มเขตกรุงธนใต้

- นายกฤษวัชร์ ศรีสุวรรณ หัวหน้าฝ่ายโยธาเขตหนองแขม

๓. การพิจารณาของคณะกรรมาธิการวิสามัญ

คณะกรรมาธิการวิสามัญได้พิจารณาศึกษาปัญหาการบังคับใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครและหามาตรการแก้ไขปัญหาการบำรุงรักษาที่ดิน การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่ส่วนบุคคลและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ สรุปสาระสำคัญได้ ดังนี้

๓.๑ คณะกรรมาธิการวิสามัญได้ประชุมพิจารณาศึกษาปัญหาการบังคับใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครและหามาตรการแก้ไขปัญหาการบำรุงรักษาที่ดิน การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่ส่วนบุคคลและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ จำนวน ๑๐ ครั้ง ดังนี้

ครั้งที่ ๑ วันอังคารที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๖๓

ครั้งที่ ๒ วันศุกร์ที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๖๓

ครั้งที่ ๓ วันศุกร์ที่ ๒๑ สิงหาคม ๒๕๖๓

ครั้งที่ ๔ วันศุกร์ที่ ๒๘ สิงหาคม ๒๕๖๓

ครั้งที่ ๕ วันศุกร์ที่ ๒ ตุลาคม ๒๕๖๓

ครั้งที่ ๖ วันพฤหัสบดีที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๖๓

ครั้งที่ ๗ วันพฤหัสบดีที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๖๓

ครั้งที่ ๘ วันพฤหัสบดีที่ ๒๙ ตุลาคม ๒๕๖๓

ครั้งที่ ๙ วันศุกร์ที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๖๓

ครั้งที่ ๑๐ วันศุกร์ที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๖๓

๓.๒ คณะกรรมาธิการวิสามัญได้มีมติตั้งคณะอนุกรรมาธิการ จำนวน ๒ คณะ เพื่อทำหน้าที่ศึกษาสภาพปัญหา แนวทางการแก้ไข พร้อมทั้งจัดทำข้อสังเกตและข้อเสนอแนะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวแล้วรายงานผลการพิจารณาศึกษาให้คณะกรรมาธิการเพื่อพิจารณา ทั้งนี้ ตามข้อ ๙๖ แห่งข้อบังคับการประชุมสภาผู้แทนราษฎร พ.ศ. ๒๕๖๒ ดังนี้

(๑) คณะอนุกรรมาธิการพิจารณาศึกษาหามาตรการแก้ไขปัญหาการบำรุงรักษาที่ดิน การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ ซึ่งอนุกรรมาธิการคณะนี้ ประกอบด้วย

๑) ศาสตราจารย์โกวิทย์ พวงงาม ประธานคณะอนุกรรมาธิการ
๒) นายสฤษฏ์พงษ์ เกี่ยวข้อง รองประธานคณะอนุกรรมาธิการ คนที่หนึ่ง
๓) นายพรเทพ ทองหล่อ รองประธานคณะอนุกรรมาธิการ คนที่สอง
๔) นายขจรศักดิ์ ประดิษฐาน ที่ปรึกษาคณะอนุกรรมาธิการ
๕) นายรุ่งโรจน์ แก่นสวาท ที่ปรึกษาคณะอนุกรรมาธิการ
๖) นายสมพงษ์ โสภณ อนุกรรมาธิการ
๗) นายณรงค์ รัสมี อนุกรรมาธิการ
๘) นายธีรศักดิ์ พานิชวิทย์ อนุกรรมาธิการ
๙) รองศาสตราจารย์อานนท์ มาเม้า อนุกรรมาธิการ
๑๐) นายสันติชัย สุขราษฎร์ เลขานุการคณะอนุกรรมาธิการ

ที่ปรึกษาประจำคณะอนุกรรมาธิการคณะนี้ ประกอบด้วย
๑) นายประสพโชค นิ่มเรือง
๒) นายปราโมทย์ เพชรรัตน์
๓) นายชนพงษ์ อาภรณ์พิศาล
๔) นายสุวัฒน์ อารยธรรม
๕) นายปณัท นิตย์แสวง
๖) นางสาวฐิติมนต์ สิริโชคอนันต์ชัย
๗) นางสาวคณิตา ชามทอง

(๒) คณะอนุกรรมาธิการพิจารณาศึกษาแนวทางการปรับปรุงแก้ไขกฎหมายเพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน ซึ่งอนุกรรมาธิการคณะนี้ประกอบด้วย

๑) นางกรณิศ งามสุคนธ์รัตนา ประธานคณะอนุกรรมาธิการ
๒) นายพนิต วิกิตเศรษฐ์ รองประธานคณะอนุกรรมาธิการ คนที่หนึ่ง
๓) นายวิรัช พันธุมะผล รองประธานคณะอนุกรรมาธิการ คนที่สอง
๔) นายประเสริฐ ทองนุ่น รองประธานคณะอนุกรรมาธิการ คนที่สาม
๕) นายจิรวัฒน์ อรัณยกานนท์ โฆษกคณะอนุกรรมาธิการ
๖) นายตรีสิทธิ์ ศิริวรรณ โฆษกคณะอนุกรรมาธิการ
๗) นายศักดิ์ชัย บุญมา อนุกรรมาธิการ
๘) นายวิรัตน์ มีนชัยนันท์ อนุกรรมาธิการ
๙) นายณัฐพล ทิพยมนตรี อนุกรรมาธิการ
๑๐) นายเลิศศักดิ์ บุบผามาลา อนุกรรมาธิการ

ที่ปรึกษาประจำคณะอนุกรรมาธิการคณะนี้ ประกอบด้วย
๑) นายธวัชชัย ปิยนนทยา
๒) นายชัชวาล เชิดไชยศักดา

๓.๓ คณะกรรมาธิการวิสามัญได้พิจารณาศึกษาข้อเท็จจริงและรายละเอียดข้อมูลเรื่องนี้จากเอกสารข้อมูล คำชี้แจงจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งได้เชิญมาร่วมประชุมกับคณะกรรมาธิการ เพื่อให้ข้อมูลข้อเท็จจริง ตลอดจนชี้แจงแสดงความคิดเห็น รวมทั้งรายละเอียดจากแหล่งข้อมูลต่าง ๆ เพื่อนำมาประกอบการพิจารณาศึกษาของคณะกรรมาธิการ

๓.๔ คณะกรรมาธิการวิสามัญได้ประชุมพิจารณาศึกษาปัญหาการบังคับใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครและหามาตรการแก้ไขปัญหาการบำรุงรักษาที่ดิน การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่ส่วนบุคคลและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ โดยแบ่งการพิจารณาศึกษาออกเป็น ๒ ส่วน ดังนี้

๑) คณะอนุกรรมาธิการพิจารณาศึกษาหามาตรการแก้ไขปัญหาการบำรุงรักษาที่ดิน การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ ได้ประชุมพิจารณาศึกษาสภาพปัญหา กฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อหามาตรการในการแก้ไขปัญหาการบำรุงรักษาที่ดิน การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ จำนวน ๙ ครั้ง โดยเชิญหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ กรมที่ดิน กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น และกรมธนารักษ์ มาเข้าร่วมประชุมเพื่อให้ข้อมูล ข้อเท็จจริง ตลอดจนชี้แจงแสดงความคิดเห็นรวมทั้งได้เดินทางไปศึกษาดูงานในพื้นที่ เมื่อวันอังคารที่ ๒๒ กันยายน ๒๕๖๓ ณ สำนักงานเทศบาลนครรังสิต หมู่บ้านรัตนโกสินทร์ ๒๐๐ ปี ชุมชนภักดีราชา และหมู่บ้านเปรมปรีดิ์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี เพื่อรับฟังความคิดเห็น ข้อเท็จจริงจากคณะผู้บริหารท้องถิ่น พนักงานส่วนท้องถิ่น และประชาชนในพื้นที่เกี่ยวกับปัญหาการบำรุงรักษาที่ดิน การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ

๒) คณะอนุกรรมาธิการพิจารณาศึกษาแนวทางการปรับปรุงแก้ไขกฎหมายเพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน ได้ประชุมพิจารณาศึกษาสภาพปัญหาการบังคับใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครที่เกี่ยวกับการบำรุงรักษาที่ดิน การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน เพื่อหาแนวทางการปรับปรุงแก้ไขกฎหมายเพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน จำนวน ๕ ครั้ง โดยเชิญหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ กรุงเทพมหานคร และกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น เข้าร่วมประชุมเพื่อให้ข้อมูล ข้อเท็จจริง ตลอดจนชี้แจงแสดงความคิดเห็น เพื่อประกอบการพิจารณาของคณะอนุกรรมาธิการ

๔. ผลการพิจารณาศึกษาของคณะกรรมาธิการวิสามัญ

คณะกรรมาธิการวิสามัญได้พิจารณาศึกษาปัญหาการบังคับใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครและหามาตรการแก้ไขปัญหาการบำรุงรักษาที่ดิน การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่ส่วนบุคคลและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ ปรากฏผลการดำเนินการ ซึ่งสรุปได้ดังนี้

๔.๑ ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ปัจจุบันที่อยู่อาศัยของประชาชนจำนวนมากที่จัดอยู่ในรูปแบบการจัดสรรที่ดิน เช่น พื้นที่บ้านจัดสรร หรืออาคารชุดซึ่งมีการบังคับใช้กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน เช่น พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ กำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยเฉพาะการได้สิทธิในที่ดินจัดสรรและการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรและเป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพเช่นนั้นต่อไป โดยผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคเมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ โดยได้มีการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคแล้ว เป็นต้น แต่ปัญหาในทางปฏิบัติยังมีอยู่มากมายที่ส่งผลกระทบต่อประชาชนซึ่งอยู่อาศัยในที่ดินจัดสรรโดยเฉพาะโครงการที่ดินจัดสรรที่มีมาก่อนกฎหมายดังกล่าวใช้บังคับ เช่น หมู่บ้านจัดสรรไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านได้ เจ้าของที่ดินจัดสรร

ใช้พื้นที่สาธารณะส่วนกลางของหมู่บ้านหาผลประโยชน์ เช่น ให้บุคคลอื่นเช่าที่ดินส่วนกลางของหมู่บ้านหรือจำนองที่ดินหรือถนนหมู่บ้าน ทำให้การดูแลพื้นที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันของหมู่บ้านขาดประสิทธิภาพเกิดปัญหาน้ำท่วมขังถนนหมู่บ้าน ปัญหาถนนหมู่บ้านชำรุดเสียหาย ปัญหาจากการรับบริการสาธารณูปโภคหรือทรัพย์สินที่ใช้สอยร่วมกันแบบไม่มีคุณภาพ ขาดการบำรุงรักษา เช่น ปัญหาน้ำท่วมขัง ขาดแคลนไฟส่องสว่าง ไม่มีสวนสาธารณะและพื้นที่สีเขียว หรือปัญหาสภาพถนนหนทางที่ชำรุดทรุดโทรม ซึ่งหน่วยงานของรัฐไม่สามารถเข้าไปดำเนินการแก้ไขปัญหาดังกล่าวให้กับประชาชนได้

นอกจากนี้ ยังมีปัญหาเกี่ยวกับที่ดินสาธารณะต่าง ๆ ที่ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกันในเขตพื้นที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหลาย ๆ แห่งทั่วประเทศยังขาดการดูแลและทำนุบำรุงรักษาโดยที่หน่วยงานภาครัฐไม่มีอำนาจเข้าไปดำเนินการแก้ไขปัญหาตามที่ประชาชนร้องขอได้ เช่นในกรณีของกรุงเทพมหานครซึ่งมีข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๓๖ กำหนดให้กรุงเทพมหานครสามารถนำงบประมาณที่ได้รับการจัดสรรเข้าไปพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่ส่วนบุคคลได้ตามเงื่อนไขที่กำหนดแล้วก็ตาม แต่ยังมีปัญหาในทางปฏิบัติอยู่มาก เนื่องจากข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครมีสถานะเป็นเพียงกฎหมายลำดับรอง หากมีการดำเนินการที่ขัดต่อกฎหมายระดับพระราชบัญญัติย่อมต้องใช้บังคับตามกฎหมายระดับพระราชบัญญัติ

จากปัญหาดังกล่าวส่งผลกระทบอย่างมากต่อคุณภาพชีวิตของประชาชน สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร จึงได้มีการยื่นญัตติ ขอให้สภาผู้แทนราษฎรตั้งกรรมาธิการวิสามัญคณะหนึ่งเพื่อพิจารณาศึกษาปัญหาการบังคับใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครและหามาตรการแก้ไขปัญหาการบำรุงรักษาที่ดิน การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่ส่วนบุคคลและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ ตามข้อบังคับการประชุมสภาผู้แทนราษฎร พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๔๙ ซึ่งที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎร ชุดที่ ๒๕ ปีที่ ๒ ครั้งที่ ๑๖ (สมัยสามัญประจำปีครั้งที่หนึ่ง) วันพุธที่ ๒๙ กรกฎาคม ๒๕๖๓ และครั้งที่ ๑๗ (สมัยสามัญประจำปีครั้งที่หนึ่ง) วันพฤหัสบดีที่ ๓๐ กรกฎาคม ๒๕๖๓ ได้พิจารณาญัตติดังกล่าวรวม ๔ เรื่อง และลงมติตั้งคณะกรรมาธิการวิสามัญพิจารณาศึกษาปัญหาการบังคับใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครและหามาตรการแก้ไขปัญหาการบำรุงรักษาที่ดิน การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่ส่วนบุคคลและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ ประกอบด้วย กรรมาธิการ จำนวน ๓๙ คน โดยกำหนดระยะเวลาการพิจารณาศึกษาไว้ ๙๐ วัน อย่างไรก็ตาม เนื่องจากข้อมูล ข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายเกี่ยวกับการบำรุงรักษาที่ดิน การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่ส่วนบุคคล พื้นที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และพื้นที่เอกชนทั่วประเทศมีจำนวนมาก และเกี่ยวข้องกับหลายหน่วยงาน จำเป็นต้องรับฟังความคิดเห็นจากผู้ที่เกี่ยวข้องให้รอบด้าน ดังนั้น เพื่อให้การพิจารณาของคณะกรรมาธิการวิสามัญเป็นไปด้วยความรอบคอบ สามารถนำเสนอข้อมูล ข้อเท็จจริง พร้อมทั้งข้อสังเกตและข้อเสนอแนะได้อย่างถูกต้อง ครบถ้วน คณะกรรมาธิการจึงมีมติให้ขอขยายเวลาการพิจารณาศึกษาออกไปอีก ๓๐ วัน รวมระยะเวลาการพิจารณาศึกษา ๑๒๐ วัน โดยสิ้นสุดในวันที่ ๒๗ พฤศจิกายน ๒๕๖๓

โดยที่การประชุมคณะกรรมาธิการวิสามัญพิจารณาศึกษาปัญหาการบังคับใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครและหามาตรการแก้ไขปัญหาการบำรุงรักษาที่ดิน การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่ส่วนบุคคลและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ ครั้งที่ ๔ เมื่อวันศุกร์ที่ ๒๘ สิงหาคม ๒๕๖๓ ที่ประชุมได้มีมติตั้งคณะอนุกรรมาธิการขึ้น ๒ คณะ ตามข้อบังคับการประชุมสภาผู้แทนราษฎร พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๙๖ ได้แก่ (๑) คณะอนุกรรมาธิการพิจารณาศึกษาหามาตรการแก้ไขปัญหาการบำรุงรักษาที่ดิน การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ และ (๒) คณะอนุกรรมาธิการพิจารณาศึกษาแนวทางการปรับปรุงแก้ไขกฎหมายเพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน เพื่อศึกษาข้อมูล ข้อเท็จจริงเกี่ยวกับสภาพ

ปัญหา ข้อกฎหมาย ระเบียบ และเสนอแนวทางการแก้ไขปัญหาในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับคณะอนุกรรมาธิการนั้น ๆ ตลอดจนรับฟังความคิดเห็นจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อประมวลข้อมูลและจัดทำรายงานผลการพิจารณาศึกษาปัญหาการบังคับใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครและหามาตรการแก้ไขปัญหาการบำรุงรักษาที่ดิน การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่ส่วนบุคคลและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ พร้อมทั้งข้อสังเกตของคณะกรรมาธิการ เสนอต่อที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรพิจารณาตามข้อบังคับการประชุมสภาผู้แทนราษฎร พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๑๐๕ ต่อไป

๔.๒ ประเด็นการพิจารณาศึกษา

คณะกรรมาธิการวิสามัญได้พิจารณาศึกษา โดยกำหนดประเด็นการพิจารณาศึกษา ดังนี้

๑) การพิจารณาศึกษาหามาตรการแก้ไขปัญหาการบำรุงรักษาที่ดิน การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ

๒) การพิจารณาแนวทางการปรับปรุงแก้ไขกฎหมายเพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน

๔.๓ ผลการพิจารณาศึกษาหามาตรการแก้ไขปัญหาการบำรุงรักษาที่ดิน การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ

๔.๓.๑ สภาพปัญหา

ปัจจุบันที่อยู่อาศัยของประชาชนจำนวนมากที่จัดอยู่ในรูปแบบการจัดสรรที่ดิน ซึ่งมีการบังคับใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ที่กำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยเฉพาะการได้สิทธิในที่ดินจัดสรรและการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ สาธารณูปโภค ที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และเป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพเช่นนั้นต่อไป โดยผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคเมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ หรือจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ โดยได้มีการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคแล้ว แต่ปัญหาในทางปฏิบัติยังมีอยู่มากมายที่ส่งผลกระทบต่อประชาชนซึ่งอยู่อาศัยในที่ดินจัดสรร โดยเฉพาะโครงการที่ดินจัดสรรที่มีมาก่อนพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ใช้บังคับ เช่น ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ เจ้าของที่ดินจัดสรรใช้พื้นที่สาธารณะซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนกลางของหมู่บ้านหาผลประโยชน์ เช่น ให้บุคคลอื่นเช่าที่ดินส่วนกลางของหมู่บ้าน หรือจำนองที่ดินหรือถนนหมู่บ้าน ทำให้การดูแลพื้นที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันของหมู่บ้านขาดประสิทธิภาพ เกิดปัญหาต่าง ๆ เช่น ปัญหาน้ำท่วมขังถนนหมู่บ้าน ปัญหาถนนหมู่บ้านชำรุดเสียหาย เป็นต้น นอกจากนี้ ยังมีปัญหาเกี่ยวกับที่ดินสาธารณะต่าง ๆ ที่ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกันในเขตพื้นที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหลาย ๆ แห่งทั่วประเทศ ยังขาดการดูแลและทำนุบำรุงรักษา เช่น วัด โบสถ์ มัสยิด ศาสนสถาน เป็นต้น โดยที่หน่วยงานภาครัฐไม่มีอำนาจเข้าไปดำเนินการแก้ไขปัญหาตามที่ประชาชนร้องขอได้ เนื่องจากกฎ ระเบียบและกฎหมายต่าง ๆ ไม่รองรับ ตลอดจนปัญหาการใช้ดุลพินิจในการให้อนุญาตใช้พื้นที่เพื่อจัดทำบริการสาธารณะ เช่น องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นตั้งงบประมาณเพื่อพัฒนาในพื้นที่ของหน่วยงานของรัฐ เช่น พื้นที่ของกรมทางหลวง หากหน่วยงานของรัฐดังกล่าวไม่อนุญาตให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเข้าไปใช้พื้นที่ดังกล่าว องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นย่อมไม่สามารถเข้าไปพัฒนาในพื้นที่ดังกล่าวได้ เป็นต้น

๔.๓.๒ การจัดแบ่งประเภทที่ดินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง หน่วยงานที่รับผิดชอบ การใช้ประโยชน์ที่ดิน และขั้นตอนการให้อำนาจองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดำเนินการบำรุงรักษาที่ดิน

ประเภทที่ดิน		กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	หน่วยงานที่รับผิดชอบ	การใช้ประโยชน์ที่ดิน	ขั้นตอนการให้อำนาจองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเข้าไปพัฒนา
๑. ที่ดินของรัฐ	**๑.๑ ที่ราชพัสดุ**	พระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๖๒	๑. กระทรวงการคลังเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ราชพัสดุ ๒. กรมธนารักษ์มีหน้าที่ในการปกครอง ดูแลและบำรุงรักษาที่ราชพัสดุ	๑. นำไปใช้เพื่อประโยชน์ในทางราชการ ๒. นำไปจัดหาประโยชน์	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นขอใช้ที่ราชพัสดุตามมาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๖๒
	๑.๒ ที่สาธารณประโยชน์ (ที่ดินประเภทพลเมืองใช้ร่วมกัน)	๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน ๒. พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ ๓. พระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ พระพุทธศักราช ๒๔๕๗	๑. นายอำเภอร่วมกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจในการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดิน[๑] ๒. มีการจัดทำทะเบียน[๒] และออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง	๑. นายอำเภอและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจใช้หรือยินยอมให้บุคคลอื่นใช้แต่ต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้ว่าราชการจังหวัดและปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง ๒. สามารถนำไปจัดหาผลประโยชน์ได้	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีอำนาจใช้ที่สาธารณประโยชน์ตามข้อ ๗ แห่งระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๕๓

ตารางที่ ๑ การจัดแบ่งประเภทที่ดินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ กฎหมายที่เกี่ยวข้อง หน่วยงานที่รับผิดชอบ การใช้ประโยชน์ที่ดิน และขั้นตอนการให้อำนาจองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดำเนินการบำรุงรักษาที่ดิน

[๑] ระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๕๓

[๒] ระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการถอนสภาพการจัดขึ้นทะเบียนและการจัดหาผลประโยชน์ในที่ดินของรัฐตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๐

ประเภทที่ดิน		กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	หน่วยงานที่รับผิดชอบ	การใช้ประโยชน์ที่ดิน	ขั้นตอนการให้อำนาจองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเข้าไปพัฒนา
๑. ที่ดินของรัฐ				๓. ส่วนราชการสามารถขอถอนสภาพหรือเปลี่ยนสภาพการใช้ประโยชน์ได้[๓]	
	๑.๓ ที่ดินรกร้างว่างเปล่า	๑. ประมวลกฎหมายที่ดิน ๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๐๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗	กรมที่ดิน	๑. อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาและดำเนินการคุ้มครองป้องกันได้ตามควรแก่กรณี (มาตรา ๘) ๒. อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจัดหาผลประโยชน์ (มาตรา ๑๐) และรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยจะมอบหมายให้ทบวงการเมืองอื่นเป็นผู้จัดหาผลประโยชน์สำหรับรัฐหรือบำรุงท้องถิ่นก็ได้ (มาตรา ๑๑)	๑. องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้รับมอบหมายจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยให้เป็นผู้ใช้ที่ดิน (มาตรา ๘) ๒. องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้รับมอบหมายจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยให้เป็นผู้จัดหาผลประโยชน์ (มาตรา ๑๐)

[๓] ระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการเปลี่ยนสภาพที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันจากการใช้เพื่อสาธารณประโยชน์อย่างหนึ่งเป็นอีกอย่างหนึ่ง พ.ศ. ๒๕๔๓

ประเภทที่ดิน		กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	หน่วยงานที่รับผิดชอบ	การใช้ประโยชน์ที่ดิน	ขั้นตอนการให้อำนาจองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเข้าไปพัฒนา
๒. ที่ดินโครงการจัดสรรที่ดิน	**๒.๑ ที่ดินแปลงที่เป็นแปลงสาธารณูปโภคภายในโครงการจัดสรรที่ดินที่ยังมิได้จัดตั้งนิติ-บุคคลหมู่บ้านจัดสรร**	๑. พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ๒. กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการยกเลิกการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๐ ๓. กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕	กรมที่ดิน	๑. ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ๒. ที่ดินแปลงที่เป็นแปลงสาธารณูปโภคตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร ๓. ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคยังคงเป็นทรัพย์สินของเอกชน	ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคยังคงเป็นของเอกชน (ผู้จัดสรรที่ดิน) องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจึงไม่มีหน้าที่และอำนาจในการเข้าไปพัฒนาได้ เว้นแต่จะเป็นการเข้าไประงับหรือปราบปรามการกระทำผิดกฎหมายหรือเพื่อป้องกันหรือบำบัดภัยต่าง ๆ
	๒.๒ ที่ดินแปลงที่เป็นแปลงสาธารณูปโภคภายในโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว	๑. พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ๒. กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการยกเลิกการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๐ ๓. กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕	กรมที่ดิน	๑. ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ๒. ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ๓. ที่ดินแปลงที่เป็นแปลงสาธารณูปโภคตกอยู่ในภาระจำยอม	ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคยังคงเป็นของเอกชน (นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร) องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจึงไม่มีหน้าที่และอำนาจในการเข้าไปพัฒนาได้ เว้นแต่จะเป็นการเข้าไประงับหรือปราบปรามการกระทำผิดกฎหมายหรือเพื่อป้องกันหรือบำบัดภัยต่าง ๆ

ประเภทที่ดิน		กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	หน่วยงานที่รับผิดชอบ	การใช้ประโยชน์ที่ดิน	ขั้นตอนการให้อำนาจองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเข้าไปพัฒนา
				เพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร ๔. ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคยังคงเป็นทรัพย์สินของเอกชน	
๒. ที่ดินโครงการจัดสรรที่ดิน	**๒.๓ ที่ดินแปลงที่เป็นแปลงสาธารณูปโภคภายในโครงการจัดสรรที่ดินที่ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค เช่น การจัดตั้งกองทุน การโอนกิจการประปาของหมู่บ้านให้การประปา เป็นต้น**	๑. พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ๒. กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการยกเลิกการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๐ ๓. กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้งการบริหาร การควบและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕	กรมที่ดิน	๑. ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ๒. ที่ดินแปลงที่เป็นแปลงสาธารณูปโภคตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร ๓. ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคยังคงเป็นทรัพย์สินของเอกชน	ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคยังคงเป็นของเอกชน (ผู้จัดสรรที่ดิน) องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจึงไม่มีหน้าที่และอำนาจในการเข้าไปพัฒนาได้ เว้นแต่จะเป็นการเข้าไประงับหรือปราบปรามการกระทำผิดกฎหมายหรือเพื่อป้องกันหรือบำบัดภัยต่าง ๆ หรือดำเนินการในกิจการที่โอนมายังภาครัฐแล้ว
	๒.๔ ที่ดินแปลงที่เป็นแปลงสาธารณูปโภคภายในโครงการจัดสรรที่ดินที่ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการจดทะเบียน	๑. พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ๒. กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการยกเลิกการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๐	กรมที่ดิน	๑. ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ๒. ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นทรัพย์สินของรัฐ	องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องเข้าดำเนินการในทรัพย์สินดังกล่าวตามหน้าที่และอำนาจได้

ประเภทที่ดิน		กฎหมายที่เกี่ยวข้อง	หน่วยงานที่รับผิดชอบ	การใช้ประโยชน์ที่ดิน	ขั้นตอนการให้อำนาจองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเข้าไปพัฒนา
	โอนทรัพย์สินดังกล่าว ให้เป็นสาธารณประโยชน์	๓. กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕ ๔. กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำบริการสาธารณะ			

นอกจากนี้ ผลการพิจารณาศึกษายังมีข้อสังเกตเกี่ยวกับการจัดแบ่งประเภทที่ดินดังกล่าวว่ายังมีที่ดินประเภทอื่น ๆ เช่น ที่ดินเอกชนที่รกร้างว่างเปล่า ที่ดินที่หน่วยงานของรัฐมีกรรมสิทธิ์ครอบครองหรือดูแลแต่มิใช่ที่ราชพัสดุ เช่น ที่ดินที่องค์การมหาชนและมหาวิทยาลัยของรัฐถือครอง (มีกรรมสิทธิ์) อยู่ เป็นต้น

๔.๓.๓ การรับฟังความคิดเห็นจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

ผลการรับฟังความคิดเห็นจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับการศึกษาหามาตรการแก้ไขปัญหาการบำรุงรักษาที่ดิน การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ ดังนี้

(๑) กรมธนารักษ์

ผู้แทนกรมธนารักษ์ ได้ให้ข้อมูลต่อที่ประชุมว่า กรมธนารักษ์เป็นหน่วยงานที่รับผิดชอบที่ราชพัสดุ ซึ่งมีจำนวน ๑๒.๖ ล้านไร่ โดยเป็นพื้นที่ที่หน่วยราชการขอใช้คิดเป็นร้อยละ ๙๖ เช่น ที่ตั้งส่วนราชการ ได้แก่ ที่ว่าการอำเภอ โรงพยาบาล เป็นต้น และเป็นพื้นที่ที่ให้เอกชนเช่าคิดเป็นร้อยละ ๔ โดยแบ่งเป็น ๓ ประเภท ได้แก่ เช่าเพื่ออยู่อาศัย เช่าเพื่อทำการเกษตรและเช่าเพื่อการพาณิชย์

การที่หน่วยงานราชการขอใช้พื้นที่ราชพัสดุมีการกำหนดหลักเกณฑ์ไว้ในกฎหมาย โดยหน่วยงานราชการที่ขอใช้ต้องมีความพร้อมในเรื่องของโครงการคือความจำเป็นที่ต้องใช้และความพร้อมเรื่องงบประมาณ ซึ่งจะมีการประเมินความเหมาะสมในการขอใช้พื้นที่ หากเป็นโครงการขนาดใหญ่อำนาจในการพิจารณาอนุญาตจะอยู่ที่ส่วนกลาง (กรม) แต่หากเป็นกรณีการขออนุญาตใช้ที่ราชพัสดุเพื่อตั้งหน่วยงานงานราชการ อำนาจในการพิจารณาอนุญาตจะอยู่ในระดับพื้นที่ เช่น ผู้ว่าราชการจังหวัดมีอำนาจพิจารณาอนุญาตให้ใช้ที่ราชพัสดุขนาดไม่เกิน ๑๐ ไร่ เพื่อจัดสร้างสวนสาธารณะ และพื้นที่ขนาดไม่เกิน ๓ ไร่ เพื่อจัดสร้างลานกีฬา แต่ถ้าพื้นที่ขนาดเกินกว่าที่กำหนดเป็นอำนาจของราชการส่วนกลาง เป็นต้น สำหรับที่เอกชนขอใช้ (เช่า) พื้นที่ราชพัสดุจะดำเนินการโดยการประมูล (ยกเว้นการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ราชพัสดุ กรมธนารักษ์ดำเนินการตามมติคณะรัฐมนตรีโดยให้ประชาชนที่บุกรุกที่ราชพัสดุก่อนปี ๒๕๔๖ ได้ทำการเช่าที่ดังกล่าวได้)

สำหรับที่ราชพัสดุที่เกี่ยวข้องกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นพบ ๒ กรณี คือ

๑) กรณีกรมธนารักษ์อนุญาตให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใช้ที่ราชพัสดุเพื่อประโยชน์ของทางราชการโดยตรง ได้แก่ ใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และใช้ที่ราชพัสดุเพื่อจัดทำบริการสาธารณะ เช่น สร้างสวนสาธารณะหรือถนน เป็นต้น

๒) กรณีกรมธนารักษ์อนุญาตให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใช้ประโยชน์ตามภารกิจขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งมีลักษณะเป็นการแสวงหาผลประโยชน์รวมอยู่ด้วย เช่น ใช้เป็นที่ตั้งตลาดหรือที่ตั้งศูนย์ดำเนินการการประปา เป็นต้น

นอกจากนี้ กรมธนารักษ์ยังมีความร่วมมือกับสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) เพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชน ทำให้ประชาชนมีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น โดยประชาชนทำสัญญาเช่าพื้นที่ราชพัสดุกับกรมธนารักษ์ เช่น โครงการพัฒนาพื้นที่เขตคลองลาดพร้าวโดยความร่วมมือของกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) และกรุงเทพมหานคร โครงการแก้ไขปัญหาการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ริมคลองบริเวณจังหวัดปทุมธานี โดยความร่วมมือของกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ กรมธนารักษ์ สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) และเทศบาลนครรังสิต เป็นต้น

สำหรับกรณีที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นขอใช้ที่ราชพัสดุซึ่งมีหน่วยงานราชการอื่นขอใช้อยู่ก่อนแล้ว จำเป็นที่หน่วยงานราชการที่ใช้ที่ราชพัสดุอยู่ก่อนแล้วต้องให้ความยินยอมก่อน กล่าวคือ หน่วยงานราชการดังกล่าวต้องให้ความยินยอมและส่งคืนที่ราชพัสดุพื้นที่ดังกล่าวก่อน องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจึงสามารถทำความตกลงกับกรมธนารักษ์เพื่อใช้พื้นที่ดังกล่าวได้

(๒) กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

ผู้แทนกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น ได้ให้ข้อมูลต่อที่ประชุมว่า การบำรุงรักษาที่ดิน การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ นั้น กฎหมายว่าด้วยลักษณะปกครองท้องที่กำหนดให้นายอำเภอมีหน้าที่ร่วมกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน และสิ่งซึ่งเป็นสาธารณประโยชน์อื่นอันอยู่ในเขตอำเภอ สำหรับกรณีที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดำเนินการจัดทำบริการสาธารณะในที่ดินเอกชนมักเป็นกรณีที่เอกชนขอร้องให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเข้าดำเนินการในพื้นที่ของตน โดยเอกชนได้ดำเนินการอุทิศที่ดินดังกล่าวให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ก่อน ซึ่งการอุทิศที่ดินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์สามารถดำเนินการได้โดยการแสดงเจตนาหรือโดยปริยายก็มีผลสมบูรณ์แล้ว ไม่จำเป็นต้องจดทะเบียน แต่อย่างใด ทั้งนี้ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถเบิกจ่ายงบประมาณในการดูแลและบำรุงรักษาที่สาธารณประโยชน์ได้

สำหรับกรณีอำนาจในการจัดการและดูแลสาธารณูปโภคในหมู่บ้านจัดสรรย่อมเป็นอำนาจของผู้จัดสรรหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือหน่วยงานของรัฐย่อมไม่อาจดำเนินการเพื่อบำรุงรักษาหรือพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่เอกชนได้ ยกเว้นจะมีการโอนพื้นที่ดังกล่าวให้เป็นที่สาธารณประโยชน์แล้ว

(๓) กรมที่ดิน

ผู้แทนกรมที่ดิน ได้นำเสนอข้อมูลและความคิดเห็นเกี่ยวกับการบำรุงรักษาที่ดิน การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ รายละเอียดสรุปได้ดังนี้ การจัดสรรที่ดินเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด ได้แก่ ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พุทธศักราช ๒๕๑๕ และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งกฎหมายทั้งสองฉบับกำหนดกฎเกณฑ์เกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในหมู่บ้านจัดสรรแตกต่างกันดังนี้

๑) ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พุทธศักราช ๒๕๑๕ กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้มีหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในระหว่างที่ดำเนินการจัดสรรที่ดิน ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นภาระในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคเมื่อได้อุทิศที่ดินให้เป็นที่ดินสาธารณประโยชน์

๒) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ กำหนดขั้นตอนเพื่อให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นภาระในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ดังนี้

(ก) ผู้จัดสรรได้แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(ข) ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์

เหตุผลที่กฎหมายกำหนดให้ดำเนินการตามขั้นตอนก่อนที่จะมีการโอนที่ให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ คือ เพื่อให้มีการสอบถามชุมชนหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรว่าประสงค์จะดำเนินการเช่นไร

ทั้งนี้ ปัญหาของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ คือ กรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ประสงค์จะตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และประสงค์จะโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ซึ่งคณะกรรมการกฤษฎีกาตีความการกำหนดกฎเกณฑ์ “การจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์” นั้น ต้องให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือหน่วยงานของรัฐที่รับโอนทรัพย์สินดังกล่าวต้อง “ให้ความยินยอม” ด้วย ซึ่งในทางข้อเท็จจริงพบว่าองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นส่วนใหญ่ไม่รับโอนทรัพย์สินดังกล่าว เนื่องจากมีความเห็นว่าเป็นภาระแก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ขณะที่ผู้อยู่อาศัย

ในหมู่บ้านมีความเห็นว่าองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้รับภาษีจากบ้านเรือนในหมู่บ้านเช่นเดียวกับบ้านเรือนทั่วไปในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น แต่กลับไม่ได้รับการดูแลจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลอาคารชุด ประสบปัญหาสำคัญคือเจ้าของกรรมสิทธิ์ไม่ให้ความร่วมมือในการจัดตั้งนิติบุคคล แม้หน่วยงานของรัฐจะให้การสนับสนุนในการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลก็ตาม แต่ถึงที่สุดแล้วการจัดตั้งนิติบุคคลก็เป็นไปโดยอาศัยเจตนาหรือความสมัครใจของบุคคลเป็นสำคัญ นอกจากนี้ ยังพบกรณีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ดำเนินการไม่ประสบความสำเร็จจนต้องยุบเลิกนิติบุคคลไปในที่สุด

การแก้ปัญหาเพื่อให้สามารถโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นสาธารณประโยชน์ สามารถทำได้โดยการแก้ไขมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เพื่อให้การโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรรเป็นสาธารณประโยชน์ได้โดยสะดวกยิ่งขึ้น และควรแก้ไขมาตรา ๗๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ โดยเปิดโอกาสให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถยื่นคำขอต่อเจ้าหน้าที่เพื่อโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรรเป็นสาธารณประโยชน์ โดยไม่ต้องจัดตั้งนิติบุคคลก่อน

๔.๓.๔ แนวทางการแก้ไขปัญหาการบำรุงรักษาที่ดิน การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ

จากผลการพิจารณาศึกษาเกี่ยวกับมาตรการแก้ไขปัญหาการบำรุงรักษาที่ดิน การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ ได้กำหนดแนวทางการแก้ไขปัญหาออกเป็น ๓ ระยะ ดังนี้

๔.๓.๔.๑ ระยะสั้น

เสนอมาตรการระยะสั้นซึ่งหน่วยงานที่เกี่ยวข้องสามารถดำเนินการให้เกิดผลเป็นรูปธรรมได้ทันที โดยไม่ต้องแก้ไขกฎหมายหรือระเบียบข้อบังคับแต่อย่างใด ซึ่งมีแนวทางการแก้ไขปัญหารวม ๕ ประเด็น ดังนี้

๑. ประเด็นการสำรวจที่ดินที่หน่วยงานของรัฐมีกรรมสิทธิ์ครอบครองหรือดูแล

สภาพปัญหา: ประชาชนในท้องถิ่นไม่ทราบว่าที่ดินของรัฐอยู่บริเวณใดและไม่ทราบว่าหน่วยงานใดเป็นผู้ครอบครองดูแลทำให้เกิดการบุกรุก และที่ดินของรัฐบางประเภทยังสามารถนำมาใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุดได้

แนวทางการแก้ไขปัญหา: เสนอให้รัฐบาลและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องควรต้องดำเนินการสำรวจที่ดินที่หน่วยงานของรัฐมีกรรมสิทธิ์ครอบครองหรือดูแล โดยให้มีการแสดงรายละเอียดพื้นที่ทั้งหมดทั้งพื้นที่ที่มีการใช้ประโยชน์แล้วและพื้นที่ที่ยังไม่มีการใช้ประโยชน์ โดยเฉพาะพื้นที่ในหน่วยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และประกาศให้สาธารณชนทราบ พร้อมปักป้าย แสดงเครื่องหมายแนวเขต หรือรายละเอียดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินดังกล่าว

๒. ประเด็นการอนุญาตให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใช้ที่ราชพัสดุ

สภาพปัญหา: ปัจจุบันในกรณีต่างจังหวัด อำนาจในการอนุญาตให้ใช้ที่ราชพัสดุเป็นอำนาจของผู้ว่าราชการจังหวัด เช่น ผู้ว่าราชการจังหวัดมีอำนาจพิจารณาอนุญาตให้ใช้ที่ราชพัสดุขนาดไม่เกิน ๑๐ ไร่ เพื่อจัดสร้างสวนสาธารณะ และพื้นที่ขนาดไม่เกิน ๓ ไร่ เพื่อจัดสร้างลานกีฬา แต่ถ้าพื้นที่ขนาดเกินกว่าที่กำหนดเป็นอำนาจของราชการส่วนกลาง (กรมธนารักษ์) ทำให้เกิดความล่าช้า

แนวทางการแก้ไขปัญหา: เพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเกิดประโยชน์ใช้สอยในที่ราชพัสดุ จึงเสนอให้ปรับปรุงขั้นตอนการอนุญาต โดยกำหนดให้การพิจารณาอนุญาตให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใช้ประโยชน์ที่ดินราชพัสดุควรดำเนินการให้เป็นที่ยุติในระดับจังหวัด โดย "คณะกรรมการระดับจังหวัด" เว้นแต่กรณีที่มีข้อโต้แย้งและไม่สามารถหาข้อยุติได้ จึงจะส่งเรื่องดังกล่าวมายังส่วนกลางโดยกรมธนารักษ์

๓. ประเด็นการกำหนดมาตรการและกลไกในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

สภาพปัญหา: ปัจจุบันยังมีปัญหากรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินเปลี่ยนแปลงผังที่ดินจัดสรรภายหลังจากที่ได้โฆษณาเผยแพร่ให้ประชาชนทั่วไปและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ทราบ ทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเสียหายและไม่ได้รับสาธารณูปโภคหรือบริการตามที่ได้โฆษณาเผยแพร่ไว้

แนวทางการแก้ไขปัญหา: เสนอให้รัฐบาลและกรมที่ดินพิจารณากำหนดมาตรการและกลไกในการคุ้มครองผู้บริโภคที่เข้มข้น เพื่อป้องกันไม่ให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการอันใดอันเป็นการเปลี่ยนแปลงผังที่ดินจัดสรรที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินแล้ว เนื่องจากผังที่ดินจัดสรรดังกล่าวได้ถูกโฆษณาเผยแพร่ให้ประชาชนทั่วไปและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ทราบ และได้ตัดสินใจซื้อที่ดินจัดสรรตามข้อมูลการโฆษณาดังกล่าว

๔. ประเด็นการสร้างความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินและการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ผู้อยู่อาศัยและผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินหมู่บ้านจัดสรรทราบ

สภาพปัญหา: ผู้อยู่อาศัยและผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินหมู่บ้านจัดสรรบางประเภท โดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อย ยังไม่มีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินและประโยชน์ของการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จึงมักเกิดปัญหาเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินสาธารณูปโภคของหมู่บ้าน

แนวทางการแก้ไขปัญหา: เสนอให้กรมที่ดินต้องประชาสัมพันธ์รูปแบบที่หลากหลาย เช่น แผ่นพับ ป้าย และทางระบบอินเทอร์เน็ต เป็นต้น เพื่อให้ความรู้ความเข้าใจแก่ผู้อยู่อาศัยและผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินหมู่บ้านจัดสรรเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินและการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อประโยชน์ในการโอนทรัพย์สินสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการแล้ว ให้เป็นหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ที่ต้องจัดให้มีการประชุมและให้ความรู้แก่ผู้อยู่อาศัยและผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินหมู่บ้านจัดสรรเกี่ยวกับขั้นตอนและสิทธิประโยชน์ของจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

๕. ประเด็นการกำหนดมาตรการป้องกันมิให้ผู้จัดสรรที่ดินหลีกเลี่ยงระเบียบและกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน

สภาพปัญหา: ผู้จัดสรรที่ดินบางรายหลีกเลี่ยงกฎหมายโดยทยอยจัดสรรที่ดินเป็นแปลงย่อย ๆ ครั้งละไม่ถึง ๑๐ แปลง เพื่อจะได้ไม่ต้องปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด ทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ได้รับความคุ้มครอง

แนวทางการแก้ไขปัญหา: เสนอให้รัฐบาลและกรมที่ดินพิจารณากำหนดมาตรการป้องกันมิให้ผู้จัดสรรที่ดินหลีกเลี่ยงระเบียบและกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน โดยการทยอยจัดสรรที่ดินเป็นแปลงย่อย ๆ ครั้งละไม่ถึง ๑๐ แปลง เพื่อจะได้ไม่ต้องปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด แต่เมื่อทยอยจัดสรรจนครบแล้วทำให้เกิดหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่ที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ต้องปฏิบัติตามที่กฎหมายกำหนด โดยเสนอให้ "พนักงานเจ้าหน้าที่" ประสานร่วมกับ "เจ้าพนักงานท้องถิ่น" ในการตรวจตราหาผู้กระทำความผิดและเมื่อพบผู้กระทำความผิดแล้ว ให้มีการลงโทษอย่างเข้มงวด และเพื่อเป็นการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดิน

จัดสรรจะต้องกำหนดให้ผู้กระทำความผิดไปดำเนินการขออนุญาตจัดสรรที่ดินและปฏิบัติตามกฎหมายให้ครบถ้วนต่อไป นอกจากนี้ จะต้องกวดขันให้ผู้จัดสรรที่ดินแสดงข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับโครงการจัดสรรที่ดินให้ประชาชนทราบและเข้าถึงได้โดยง่าย เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน แผนผัง โครงการการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรร เป็นต้น

๔.๓.๔.๒ ระยะกลาง

เสนอมาตรการระยะกลางซึ่งเป็นข้อเสนอในการแก้ไขกฎหมายลำดับรองที่เกี่ยวข้อง โดยมีแนวทางการแก้ไขปัญหารวม ๖ ประเด็น ดังนี้

๑. ประเด็นการแบ่งประเภทของหมู่บ้านจัดสรร

สภาพปัญหา: ปัจจุบันไม่มีการแบ่งประเภทของหมู่บ้านจัดสรร ทำให้หมู่บ้านจัดสรรทุกประเภทอยู่ภายใต้กฎระเบียบเดียวกัน ซึ่งทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือประชาชนที่อาศัยอยู่ในหมู่บ้านจัดสรรที่ยังขาดความพร้อมหรือไม่มีความรู้ด้านกฎหมายที่เพียงพอไม่ได้รับความคุ้มครองจากรัฐ

แนวทางการแก้ไขปัญหา: เสนอให้รัฐบาลและกรมที่ดินพิจารณาออกประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เพื่อแบ่งประเภทของหมู่บ้านจัดสรร เช่น แบ่งตามช่วงราคา แบ่งตามขนาดแปลงที่ดิน แบ่งตามจำนวนแปลงที่ดิน เป็นต้น และให้มีการกำหนดกฎระเบียบในการควบคุมหมู่บ้านจัดสรรแต่ละประเภทให้สอดคล้องกับความพร้อมและความเหมาะสมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือประชาชนที่อาศัยอยู่ในหมู่บ้านจัดสรรนั้น เช่น การกำหนดกฎเกณฑ์ วิธีการ ในการริเริ่มจัดตั้งหมู่บ้านจัดสรร การดำเนินการระหว่างจัดตั้งหมู่บ้านจัดสรร และการบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรรแต่ละประเภทอย่างแตกต่างกัน การกำหนดให้ทรัพย์สินสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรรบางประเภทอาจถูกกำหนดโดยกฎหมายตั้งแต่เริ่มดำเนินการจัดสรรว่า เมื่อครบเงื่อนไขที่กำหนดแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องโอนทรัพย์สินสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ พร้อมทั้งให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ในการควบคุม ตรวจสอบ หรือเข้ามากำกับดูแลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในหมู่บ้านจัดสรร ทั้งนี้ ตามขอบอำนาจที่กำหนดตามประเภทของหมู่บ้านนั้น ๆ โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๘ วรรคหนึ่ง (๑) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

ร่างกฎหมายลำดับรองที่เสนอ:

- ให้มี **"ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการกำหนดประเภทของหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ...."** โดยกำหนดรายละเอียด ดังนี้

(๑) แบ่งประเภทของการจัดสรรที่ดินตามประเภทของหมู่บ้านจัดสรรโดยพิจารณาจากช่วงราคา แบ่งตามขนาดแปลงที่ดิน แบ่งตามจำนวนแปลงที่ดิน เป็นต้น

(๒) กำหนดหลักเกณฑ์ในการเก็บรักษาเงิน การนำส่งเงิน และการเบิกจ่ายเงินตามสัญญาค้ำประกันหรือหนังสือรับรองการจัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดินและการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ให้เหมาะสมกับหมู่บ้านจัดสรรแต่ละประเภท

(๓) กำหนดหลักเกณฑ์ในการการพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน การโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น การขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ และการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ ให้เหมาะสมกับหมู่บ้านจัดสรรแต่ละประเภท

(๔) กำหนดให้หมู่บ้านจัดสรรบางประเภท ผู้จัดสรรที่ดินต้องจดทะเบียนโอนทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ตั้งแต่ในชั้นการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

๒. ประเด็นการกำหนดลักษณะของการบริการสาธารณะของรัฐที่ดำเนินการภายในหมู่บ้านจัดสรร

สภาพปัญหา: ปัจจุบันมักมีปัญหาว่าบริการสาธารณะของรัฐประเภทใดบ้างที่รัฐสามารถดำเนินการได้ภายในหมู่บ้านจัดสรร ทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือประชาชนที่อาศัยอยู่ในหมู่บ้านจัดสรรไม่ได้รับบริการจากรัฐโดยเสมอภาคกัน

แนวทางการแก้ไขปัญหา: เสนอให้รัฐบาลและกรมที่ดินพิจารณาออกประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เพื่อกำหนดลักษณะของการบริการสาธารณะของรัฐที่ดำเนินการภายในหมู่บ้านจัดสรร โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๘ วรรคหนึ่ง (๑) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เช่น บริการสาธารณะขั้นพื้นฐาน บริการสาธารณะทางเลือก เป็นต้น

"บริการสาธารณะขั้นพื้นฐาน" ให้องค์กรปกครองส่วนถิ่นจัดบริการให้เสมอภาคกันไม่ว่าจะเป็นกรณีภายในหรือภายนอกหมู่บ้านจัดสรร เช่น การควบคุมโรคระบาด การเก็บขยะมูลฝอย หรือบริการอื่น ๆ ที่กระทบต่อความเดือดร้อนของประชาชนภายในหมู่บ้านจัดสรร

"บริการสาธารณะทางเลือก" เป็นบริการสาธารณะที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในหมู่บ้านจัดสรรขอให้องค์กรปกครองส่วนถิ่นจัดทำบริการสาธารณะ โดยผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายทั้งหมดหรือบางส่วน เช่น การย้ายหรือตัดต้นไม้ การขุดลอกท่อระบายน้ำ การรักษาความปลอดภัยของผู้ใช้บริการสระว่ายน้ำของหมู่บ้าน เป็นต้น

ร่างกฎหมายลำดับรองที่เสนอ:

- ให้มี **"ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดทำบริการสาธารณะภายในหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ...."** โดยกำหนดรายละเอียด ดังนี้

(๑) กำหนดให้ชัดเจนว่าหน่วยงานใดบ้างที่มีหน้าที่และอำนาจในการจัดทำบริการสาธารณะภายในหมู่บ้านจัดสรร

(๒) จัดแบ่งประเภทของบริการสาธารณะภายในหมู่บ้านจัดสรรให้ชัดเจนว่ามีกี่ประเภทและแต่ละประเภทหน่วยงานใดรับผิดชอบ เช่น บริการสาธารณะขั้นพื้นฐาน บริการสาธารณะทางเลือก เป็นต้น

(๓) กำหนดมาตรการบังคับกรณีผู้จัดสรรที่ดิน นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือหน่วยงานอื่น ๆ ที่มีหน้าที่จัดทำบริการสาธารณะภายในหมู่บ้านจัดสรร ละเลยไม่จัดทำบริการสาธารณะดังกล่าว

(๔) กำหนดแหล่งที่มาของงบประมาณในการจัดทำบริการสาธารณะแต่ละประเภทให้ชัดเจน เช่น กรณีใดที่ต้องใช้งบประมาณขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือกรณีใดที่ผู้จัดสรรที่ดินนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ต้องรับผิดชอบเองทั้งหมดหรือบางส่วน

๓. ประเด็นการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินในกรณีที่มีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรแล้ว

สภาพปัญหา: ผู้จัดสรรที่ดินขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินในกรณีที่มีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรแล้ว โดยผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ทราบ ทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเสียหาย

แนวทางการแก้ไขปัญหา: กำหนดให้ต้องมีการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรอย่างน้อย ๑ ครั้ง เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับทราบเรื่องการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินดังกล่าว มิใช่แต่เพียงทำเป็นประกาศให้คัดค้านเหมือนที่กำหนดไว้ในปัจจุบันเท่านั้น โดยแก้ไขเพิ่มเติมข้อ ๙ ของกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการยกเลิกการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๐

ร่างกฎหมายลำดับรองที่เสนอ:

- แก้ไขกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการยกเลิกการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๐ ดังนี้

"ข้อ ๙ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้ปิดประกาศคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน พร้อมทั้งวิธีการและระยะเวลาการยื่นคำคัดค้านคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๕๖ วรรคหนึ่ง ไว้ในที่เปิดเผยให้เห็นได้โดยชัดเจน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา สำนักงานของผู้จัดสรรที่ดิน บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร ไม่น้อยกว่าสามแห่ง สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอ และที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินที่ทำการจัดสรรนั้นตั้งอยู่แห่งละหนึ่งฉบับ มีกำหนดหกสิบวัน <u>และให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจัดให้มีการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรอย่างน้อยหนึ่งครั้ง เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับทราบเรื่องการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินดังกล่าว"</u>

๔. ประเด็นการตรวจสอบสภาพความครบถ้วนสมบูรณ์ของสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบ ก่อนการโอนให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือโอนให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือรัฐ

สภาพปัญหา: ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๙ ข้อ ๖ มิได้กำหนดให้มีผู้แทนขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและผู้แทนของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เป็นองค์ประกอบของ "คณะกรรมการตรวจสอบสาธารณูปโภค" ทำให้ขาดการมีส่วนร่วมในการตรวจสอบสาธารณูปโภค

แนวทางการแก้ไขปัญหา:

(๑) แก้ไขข้อ ๖ ของระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๙ โดยกำหนดให้มีผู้แทนขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและผู้แทนของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เข้าร่วมเป็น "คณะกรรมการตรวจสอบสาธารณูปโภค" ที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นตามแผนผังและโครงการ ก่อนการโอนให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือโอนให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือรัฐ

(๒) แก้ไขข้อ ๑๕ ของระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๙ โดยกำหนดให้ต้องมีการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรอย่างน้อย ๑ ครั้ง เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับทราบเรื่องที่ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ มิใช่แต่เพียงทำเป็นประกาศให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโต้แย้งหรือทำข้อเสนอแนะ เหมือนที่กำหนดไว้ในปัจจุบันเท่านั้น

ร่างกฎหมายลำดับรองที่เสนอ:

- แก้ไขข้อ ๖ และข้อ ๑๕ ของระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๙ ดังนี้

"ข้อ ๖ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๔ ให้ยื่นความประสงค์ต่อคณะกรรมการ เพื่อตรวจสอบสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นตามแผนผังและโครงการว่ายังคงมีสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น

ให้คณะกรรมการตามวรรคหนึ่งมีอำนาจแต่งตั้งคณะอนุกรรมการหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดเพื่อดำเนินตามที่ได้รับมอบหมาย

ฯลฯ ฯลฯ

หลักฐานการตรวจให้เป็นไปตามแบบท้ายระเบียบนี้

ในการตรวจสอบสาธารณูปโภคตามข้อนี้ ให้คณะกรรมการแต่งตั้งผู้แทนขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและผู้แทนของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เพื่อเข้าร่วมตรวจสอบสาธารณูปโภคร่วมกับคณะกรรมการ หรือเข้าร่วมเป็นคณะอนุกรรมการหรือเข้าร่วมกับบุคคลที่คณะกรรมการมอบหมาย เพื่อตรวจสอบสาธารณูปโภคด้วย"

"ข้อ ๑๕ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินได้แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบตามข้อ ๗ (๒) หรือเมื่อพ้นระยะเวลาตามข้อ ๗ (๔) แล้ว หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เมื่อผู้จัดสรรที่ดินยังประสงค์จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต ให้ยื่นคำขออนุมัติดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา แล้วแต่กรณี จัดให้มีการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรอย่างน้อยหนึ่งครั้ง เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับทราบเรื่องการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ดังกล่าว"

๕. ประเด็นการกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถริเริ่มกระบวนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เอง

สภาพปัญหา: ปัจจุบันระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๙ ยังมิได้กำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถริเริ่มกระบวนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เอง โดยยังต้องรอให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหนังสือแจ้งมายังผู้ซื้อที่ดินจัดสรรก่อน ส่งผลให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถริเริ่มจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ต่อไปเองได้ นอกจากนี้ หมู่บ้านจัดสรรหลายโครงการ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ปล่อยทิ้งร้าง หรือนำไปให้เช่า ทำให้ไม่สามารถ

รวบรวมมติของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้ได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

แนวทางการแก้ไขปัญหา:

(๑) แก้ไขข้อ ๘ ของระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๙ โดยกำหนดให้ชัดเจนว่า กรณีที่มีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการแล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถริเริ่มกระบวนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เอง โดยจัดประชุมเพื่อมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ทันที โดยไม่จำเป็นต้องได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินแต่อย่างใด

(๒) เพิ่มข้อ ๙/๑ ในระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๙ เพื่อแก้ไขปัญหากรณีที่ไม่สามารถรวบรวมมติของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้ได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดังนี้

๑) เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีการลงมติครั้งแรกแล้ว ปรากฏว่าคะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการ ทั้งนี้ เนื่องจากเหตุที่ไม่สามารถติดต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายอื่น ๆ ได้ หรือเหตุอื่นที่สมควร

๒) ถ้าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยังคงประสงค์ให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยื่นคำขอต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด เพื่อขอมติของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถลงมติเป็นครั้งที่ ๒ ได้ โดยในครั้งนี้ ให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ออกประกาศตามช่องทางที่กำหนด เพื่อแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในหมู่บ้านทราบ และให้มีผลเมื่อพ้นระยะเวลาที่กำหนดไว้ในประกาศนั้น โดยดำเนินการควบคู่ไปกับการแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายทราบเหมือนที่ได้เชิญประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในการลงมติครั้งที่ ๑ แต่ในการลงมติครั้งนี้ ให้คำนวณคะแนนเสียงจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่เข้าร่วมประชุมหรือส่งตัวแทนเข้าร่วมประชุมเท่านั้น

ร่างกฎหมายลำดับรองที่เสนอ:

๑. แก้ไขข้อ ๘ ของระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๙ ดังนี้

"ข้อ ๘ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินตามข้อ ๗ <u>หรือมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการ</u>แล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดประชุมเพื่อมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และให้แต่งตั้งบุคคลขึ้นทำหน้าที่เป็นตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

มติที่ประชุมให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามวรรคหนึ่ง ต้องมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลง"

๒. เพิ่มข้อ ๙/๑ ในระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๙ ดังนี้

"ข้อ ๙/๑ ในการลงคะแนนเสียงตามข้อ ๘ นั้น หากปรากฏว่าได้คะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการ ทั้งนี้ เนื่องจากเหตุที่ไม่สามารถติดต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายอื่น ๆ ได้ หรือเหตุอื่นที่สมควร และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดังกล่าวยังคงมีความประสงค์จะให้ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป ให้ตัวแทนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยื่นคำขอต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด เพื่อพิจารณามีมติให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถประชุมเพื่อลงมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้อีกครั้งหนึ่ง ถ้าคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดมีมติเห็นชอบ ให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ออกประกาศเพื่อแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในหมู่บ้านทราบ โดยให้มีผลเมื่อพ้นระยะเวลาที่กำหนดไว้ในประกาศนั้น เมื่อพ้นระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในประกาศ แล้วให้ตัวแทนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดให้มีการประชุมเพื่อมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอีกครั้งหนึ่ง แต่ในการลงคะแนนเสียงในครั้งนี้ ให้คำนวณมติที่ประชุมจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่เข้าร่วมประชุมหรือส่งตัวแทนเข้าร่วมประชุมเท่านั้น"

๖. ประเด็นขั้นตอนการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๙ เป็นอุปสรรคและไม่คุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

สภาพปัญหา: หมู่บ้านจัดสรรที่ยังไม่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้แล้วเสร็จ แต่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีความประสงค์จะโอนทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นสาธารณประโยชน์ ปัจจุบันยังไม่สามารถดำเนินการได้ทันที

แนวทางการแก้ไขปัญหา: เสนอให้แก้ไขระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๙ โดยกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการ สามารถมีมติเพื่อให้โอนทรัพย์สินเป็นสาธารณประโยชน์ได้ โดยไม่ต้องรอให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเสร็จเรียบร้อยก่อน

ร่างกฎหมายลำดับรองที่เสนอ:

- เพิ่มข้อ ๑๘/๑ ในระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๙ ดังนี้

"ข้อ ๑๘/๑ หากในชั้นการลงมติเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามข้อ ๘ หรือข้อ ๙/๑ แล้วแต่กรณี ที่ประชุมได้มีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ถ้าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการประสงค์จะให้โอนทรัพย์สินเป็นสาธารณประโยชน์ ก็ให้ที่ประชุมมีมติให้โอนทรัพย์สินเป็นสาธารณประโยชน์เป็นอีกหนึ่งมติด้วย และในกรณีนี้ให้สามารถจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวเป็นสาธารณประโยชน์ได้ทันที โดยไม่ต้องรอให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทั้งนี้ ให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ดำเนินการให้เป็นไปตามมติของที่ประชุมดังกล่าว"

๔.๓.๔.๓ ระยะยาว

เสนอมาตรการระยะยาวซึ่งเป็นข้อเสนอในการแก้ไขกฎหมายในระดับพระราชบัญญัติที่เกี่ยวข้อง โดยมีแนวทางการแก้ไขปัญหารวม ๖ ประเด็น ดังนี้

๑. ประเด็นมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ไม่สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบัน และไม่เป็นธรรมต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

สภาพปัญหา: ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยังไม่สามารถริเริ่มจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือดำเนินการโอนทรัพย์สินสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นที่สาธารณประโยชน์เองได้

แนวทางการแก้ไขปัญหา: เสนอให้รัฐบาลและกรมที่ดินพิจารณาปรับปรุงแก้ไขมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(๑) กำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการสามารถริเริ่มกระบวนการเพื่อให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือการโอนทรัพย์สินสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ได้ ซึ่งเป็นการเพิ่มอำนาจให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีอำนาจริเริ่มกระบวนการเองได้ โดยไม่ต้องรอให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้มีอำนาจริเริ่มเท่านั้น

(๒) แก้ไขวิธีการโอนทรัพย์สินสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ จากวิธีการ **"จดทะเบียน"** ซึ่งต้องดำเนินการโดยความยินยอมของทั้งผู้ยกให้และผู้รับเป็นวิธีการ **"อุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน"** ทำนองเดียวกับที่เคยบัญญัติไว้ในประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พุทธศักราช ๒๕๑๕ ที่สามารถดำเนินการโดยผู้ยกให้เพียงฝ่ายเดียว ทั้งนี้ เพื่อมิให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือหน่วยงานของรัฐปฏิเสธการรับโอน นอกจากนี้ เพื่อป้องกันมิให้ผู้จัดสรรที่ดินอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ในขณะที่ยังจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคไม่แล้วเสร็จ โดยกำหนดให้ชัดเจนว่า ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้ครบถ้วนสมบูรณ์ตามหน้าที่ที่กฎหมายกำหนด ก่อนการอุทิศทรัพย์สินนั้นให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ หากภายหลังการอุทิศทรัพย์สินดังกล่าว ปรากฏว่าผู้จัดสรรที่ดินยังมิได้ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องครบถ้วน ให้หน่วยงานผู้รับโอน พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น สั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการให้ถูกต้องครบถ้วนโดยเร็วหรือจะดำเนินการเองโดยคิดค่าใช้จ่ายจากผู้จัดสรรที่ดินก็ได้

(๓) กรณีผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้งไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรร จะต้องกำหนดมาตรการทางกฎหมายเพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยให้อำนาจคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดวินิจฉัยชี้ขาดว่าผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้งไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค และให้ถือเป็นเงื่อนไขหนึ่งที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถยกขึ้นมาเพื่อดำเนินการโอนทรัพย์สินสาธารณูปโภคดังกล่าวให้เป็นของรัฐได้

(๔) กำหนดให้สามารถโอนทรัพย์สินเป็นสาธารณประโยชน์ได้ทันที หากมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการที่ได้แสดงเจตนามาตั้งแต่ต้นว่าจะยกทรัพย์สินส่วนกลางนั้นให้เป็นสาธารณประโยชน์ โดยให้แก้ไขแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรท้ายประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร ลงวันที่ ๔ เมษายน ๒๕๔๕ และที่แก้ไขเพิ่มเติม โดยเพิ่มข้อความให้ผู้จะซื้อที่ดินจัดสรรสามารถแสดงเจตนายกที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือรัฐได้

(๕) เพื่อแก้ไขปัญหากรณีที่ไม่สามารถติดต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรบางราย เช่น ผู้ซื้อบ้านจัดสรรที่นำบ้านไปให้เช่า ทำให้ไม่สามารถรวบรวมมติของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และดำเนินการโอนทรัพย์สินสาธารณูปโภคดังกล่าวให้เป็นของรัฐได้ โดยกำหนดดังนี้

(๕.๑) เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีการลงมติครั้งแรกแล้ว ปรากฏว่าคะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการ ทั้งนี้ เนื่องจากเหตุที่ไม่สามารถติดต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายอื่น ๆ ได้ หรือเหตุอื่นที่สมควร

(๕.๒) ถ้าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยังคงประสงค์ให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยื่นคำขอต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด เพื่อขอมติของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถลงมติเป็นครั้งที่ ๒ ได้ โดยในครั้งนี้ ให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดออกประกาศตามช่องทางที่กำหนด เพื่อแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในหมู่บ้านทราบ และให้มีผลเมื่อพ้นระยะเวลาที่กำหนดไว้ในประกาศนั้น โดยดำเนินการควบคู่ไปกับการแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายทราบเหมือนที่ได้เชิญประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในตอนการลงมติครั้งที่ ๑ แต่ในการลงมติครั้งนี้ ให้คำนวณคะแนนเสียงจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่เข้าร่วมประชุมหรือส่งตัวแทนเข้าร่วมประชุมเท่านั้น

ร่างกฎหมายที่เสนอ:

๑. แก้ไขมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เป็นดังนี้

"มาตรา ๔๔ ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา ๔๓ เมื่อได้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) ***แล้วตามลำดับ*** ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา***ภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน*** ตามที่กำหนดดังต่อไปนี้

(ก) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

(ข) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรริเริ่มดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเอง ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการแล้ว

(ค) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันหรือภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการขยายให้ ทั้งนี้ ภายหลังจากที่คณะกรรมการได้วินิจฉัยชี้ขาดตามคำร้องของพนักงานเจ้าหน้าที่ เจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้วว่า ผู้จัดสรรที่ดินละเลยต่อหน้าที่ดังที่กำหนดในมาตรา ๔๓ มิได้บำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป หรือกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกไป

(๒) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกันจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์

(๓) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีมติให้ดำเนินการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน แทนการดำเนินการตาม (๑) และผู้จัดสรรที่ดินไม่คัดค้านภายในสิบห้าวัน นับจากได้รับแจ้งมติดังกล่าว กรณีผู้จัดสรรที่ดินคัดค้าน ให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดชี้ขาด

(๔) หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการที่ได้แสดงเจตนามาตั้งแต่ต้น ตั้งแต่ในชั้นการทำสัญญาจะซื้อจะขาย ว่าประสงค์จะอุทิศทรัพย์สิน ให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน ในกรณีนี้ให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการให้เป็นไปตามความประสงค์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต่อไป

กรณีตาม (๒) และ (๔) นั้น ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้ครบถ้วนสมบูรณ์ตามหน้าที่ดังที่กำหนดในมาตรา ๔๓ ก่อนการอุทิศทรัพย์สินนั้นให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน หากภายหลังการอุทิศทรัพย์สินดังกล่าว ปรากฏว่า ผู้จัดสรรที่ดินยังมิได้ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องครบถ้วน ให้หน่วยงานผู้รับโอน พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น สั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการให้ถูกต้องครบถ้วนโดยเร็ว หรือหน่วยงานผู้มีหน้าที่ดูแล พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะดำเนินการจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคนั้นเองโดยคิดค่าใช้จ่ายจากผู้จัดสรรที่ดินก็ได้

การดำเนินการตามความในวรรคหนึ่งและวรรคสองให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ทั้งนี้ ต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งด้วย

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตาม (๑) แล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มา ให้ถือว่าสูญหาย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนเพื่อดำเนินการดังกล่าวต่อไป”

๒. เพิ่มมาตรา ๔๕/๑ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เป็นดังนี้

“มาตรา ๔๕/๑ ในการลงคะแนนเสียงตามมาตรา ๔๕ นั้น หากปรากฏว่าได้คะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการ ทั้งนี้ เนื่องจากเหตุที่ไม่สามารถติดต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายอื่น ๆ ได้ หรือเหตุอื่นที่สมควร และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดังกล่าวยังคงมีความประสงค์จะให้ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป ให้ตัวแทนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยื่นคำขอต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด เพื่อพิจารณามีมติให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถประชุมเพื่อลงมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้อีกครั้งหนึ่ง ถ้าคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดมีมติเห็นชอบ ให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ออกประกาศเพื่อแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในหมู่บ้านทราบ โดยให้มีผลเมื่อพ้นระยะเวลาที่กำหนดไว้ในประกาศนั้น เมื่อพ้นระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในประกาศแล้ว ให้ตัวแทนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดให้มีการจัดประชุมเพื่อมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอีกครั้งหนึ่ง แต่ในการลงคะแนนเสียงในครั้งนี้ ให้คำนวณมติที่ประชุมจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่เข้าร่วมประชุมหรือส่งตัวแทนเข้าร่วมประชุมเท่านั้น”

๒. ประเด็น “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” ไม่มีอำนาจหน้าที่ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แต่ต้องรับเรื่องร้องเรียนจากประชาชนในหมู่บ้านจัดสรร

สภาพปัญหา: มาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มิได้กำหนดให้ “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” เข้าไปมีส่วนร่วมในการบังคับใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ทำให้ไม่สามารถใช้อำนาจตามกฎหมายดังกล่าวแก้ไขปัญหาให้ประชาชนได้

แนวทางการแก้ไขปัญหา:

(๑) เสนอให้รัฐบาลและกรมที่ดินพิจารณาปรับปรุงพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ โดยกำหนดให้ "เจ้าพนักงานท้องถิ่น" มีหน้าที่และอำนาจในการควบคุม ตรวจสอบ และดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะภายในโครงการจัดสรรที่ดิน

(๒) การกำหนดให้ "เจ้าพนักงานท้องถิ่น" มีส่วนร่วมในการบังคับใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ที่เกี่ยวข้องกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะภายในโครงการจัดสรรที่ดิน มีวัตถุประสงค์เพื่อแบ่งเบาภาระงานของ "เจ้าพนักงานที่ดิน" ซึ่งมีฐานะเป็น "พนักงานเจ้าหน้าที่" ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ จึงมิได้ขัดแย้งกับอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดินแต่อย่างใด

ร่างกฎหมายที่เสนอ:

๑. แก้ไขมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ โดยให้เพิ่มบทนิยามคำว่า "เจ้าพนักงานท้องถิ่น" ระหว่างบทนิยามคำว่า "พนักงานเจ้าหน้าที่" และคำว่า "รัฐมนตรี" ดังนี้

""เจ้าพนักงานท้องถิ่น" หมายความว่า

(๑) นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด

(๒) นายกเทศมนตรี สำหรับในเขตเทศบาล

(๓) นายกองค์การบริหารส่วนตำบล สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล

(๔) ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร สำหรับในเขตกรุงเทพมหานคร

(๕) นายกเมืองพัทยา สำหรับในเขตเมืองพัทยา

(๖) ผู้บริหารท้องถิ่นหรือหัวหน้าคณะผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง สำหรับในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น"

๒. เพิ่มมาตรา ๕๓/๑ ในแห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เป็นดังนี้

"มาตรา ๕๓/๑ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีหน้าที่และอำนาจเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ดังนี้

(๑) ตรวจตราและควบคุมให้ผู้จัดสรรที่ดินบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

(๒) รับข้อร้องเรียนจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้ที่ได้รับความเดือดร้อนเสียหายกรณีผู้จัดสรรที่ดินหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ดำเนินการการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

(๓) ยื่นคำร้องไปยังคณะกรรมการเพื่อให้วินิจฉัยชี้ขาด กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินมิได้บำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป หรือกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกไป

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

(๕) เข้าไปในที่ดินจัดสรรเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

ในการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา"

๓. ประเด็นคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ไม่มีผู้แทนของเทศบาลและองค์การบริหารส่วนตำบลเป็นกรรมการ

สภาพปัญหา: คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ไม่มีผู้แทนของเทศบาลและองค์การบริหารส่วนตำบลเป็นกรรมการ ทำให้ไม่สามารถแก้ไขปัญหาของหมู่บ้านจัดสรรได้อย่างแท้จริง

แนวทางการแก้ไขปัญหา: เสนอให้รัฐบาลและกรมที่ดินพิจารณาปรับปรุงแก้ไขมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ โดยเพิ่มกรรมการซึ่งเป็นผู้แทนเทศบาลภายในจังหวัดเลือกกันเองให้เหลือหนึ่งคน และผู้แทนองค์การบริหารส่วนตำบลภายในจังหวัดเลือกกันเองให้เหลือหนึ่งคนในคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด นอกเหนือจากผู้แทนขององค์การบริหารส่วนจังหวัด

ร่างกฎหมายที่เสนอ:

- แก้ไขมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ดังนี้

"มาตรา ๑๓ ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด ดังนี้

(๑) ในกรุงเทพมหานคร ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครประกอบด้วย อธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีกรมที่ดินซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ ผู้แทนกรมชลประทาน ผู้แทนกรมโยธาธิการและผังเมือง ผู้แทนสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด ผู้แทนกรุงเทพมหานคร และผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนสี่คน ซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้ง เป็นกรรมการ และให้ผู้แทนกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ

(๒) ในจังหวัดอื่น ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัดหรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ ผู้แทนกรมชลประทาน อัยการจังหวัดซึ่งเป็นหัวหน้าสำนักงานอัยการจังหวัด โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด ปลัดจังหวัด นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด <u>ผู้แทนเทศบาลภายในจังหวัดเลือกกันเองให้เหลือหนึ่งคน ผู้แทนองค์การบริหารส่วนตำบลภายในจังหวัดเลือกกันเองให้เหลือหนึ่งคน</u> และผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนสี่คน ซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้ง เป็นกรรมการ และให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ

ในกรณีที่เป็นการพิจารณาหรืออนุมัติเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่ตั้งอยู่ในเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ผู้แทนผู้บริหารองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นแห่งนั้นเป็นกรรมการร่วมด้วยแห่งละหนึ่งคน

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

๔. ประเด็นการจัดตั้งกองทุนภายในหมู่บ้านจัดสรรชั่วคราว เพื่อดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรร ในระหว่างการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือในระหว่างการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน

สภาพปัญหา: ปัจจุบันมีหมู่บ้านจัดสรรหลายหมู่บ้านที่ถูกผู้จัดสรรที่ดินทอดทิ้งไม่ทำหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของหมู่บ้าน

แนวทางการแก้ไขปัญหา: เสนอให้รัฐบาลพิจารณาจัดตั้งกองทุนภายในหมู่บ้านจัดสรร เพื่อดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรร เพื่อพิทักษ์ประโยชน์ของประชาชนในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรรที่ไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้และไม่มีผู้จัดสรร

ที่ดินดำเนินการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรร โดยนำเงินมาจากธนาคารหรือสถาบันการเงินที่ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้ผู้จัดสรรที่ดินตามมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และเงินที่เรียกเก็บจากผู้จัดสรรที่ดิน โดยกองทุนนี้ต้องไม่ก่อให้เกิดการผลักภาระไปยังผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เป็นกองทุนในระดับจังหวัด ไม่เป็นกองทุนระดับประเทศ เนื่องจากอาจทำให้การใช้งบประมาณเป็นไปอย่างยากลำบาก

ร่างกฎหมายที่เสนอ:

- เพิ่มมาตรา ๕๓/๒ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เป็นดังนี้

"มาตรา ๕๓/๒ เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร มิให้ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้ง ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้ ในระหว่างการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือในระหว่างการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน คณะกรรมการอาจมีมติให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และกำหนดให้มีการจัดตั้งกองทุนเป็นการชั่วคราว เพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าว โดยเรียกเก็บเงินเข้ากองทุนจากผู้จัดสรรที่ดินและธนาคารหรือสถาบันการเงินซึ่งได้ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๔

การดำเนินการตามความในวรรคหนึ่งให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด"

๕. ประเด็นการแก้ไขกฎหมายจัดตั้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีหน้าที่และอำนาจในการดำเนินการ บำรุงรักษาสาธารณูปโภคภายในพื้นที่หมู่บ้านจัดสรร

สภาพปัญหา: ปัจจุบันไม่มีความชัดเจนเกี่ยวกับหน้าที่และอำนาจในการดำเนินการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคภายในพื้นที่หมู่บ้านจัดสรรขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ทำให้ประชาชนในหมู่บ้านจัดสรรไม่ได้รับบริการ

แนวทางการแก้ไขปัญหา: เสนอให้รัฐบาลและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องพิจารณาปรับปรุงแก้ไขกฎหมายจัดตั้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแต่ละประเภทและกฎหมายว่าด้วยการกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีหน้าที่และอำนาจในการดำเนินการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคภายในพื้นที่หมู่บ้านจัดสรรอีกทางหนึ่งด้วย เช่น พระราชบัญญัติองค์การบริหารส่วนจังหวัด พ.ศ. ๒๕๔๐ พระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ. ๒๔๙๖ พระราชบัญญัติสภาตำบลและองค์การบริหารส่วนตำบล พ.ศ. ๒๕๓๗ พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการเมืองพัทยา พ.ศ. ๒๕๔๒ พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๒๘

ร่างกฎหมายที่เสนอ:

- แก้ไขกฎหมายจัดตั้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อกำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น มีหน้าที่และอำนาจในการดำเนินการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคภายในพื้นที่หมู่บ้านจัดสรร ดังนี้

"มาตรา .. (..) องค์การบริหารส่วนจังหวัด/เทศบาล/องค์การบริหารส่วนตำบล/เมืองพัทยา/กรุงเทพมหานคร (แล้วแต่กรณี) มีหน้าที่และอำนาจในการจัดทำบริการสาธารณะภายในหมู่บ้านจัดสรร เว้นแต่กิจการดังกล่าวเป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร"

๖. ประเด็นหมู่บ้านจัดสรรที่ดำเนินการจัดสรรตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พุทธศักราช ๒๕๑๕ (ดำเนินการก่อนพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓) ไม่มีบทบัญญัติเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถจัดการทรัพย์สินสาธารณูปโภคหรือดำเนินการโอนทรัพย์สินสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นที่สาธารณประโยชน์

สภาพปัญหา: ปัจจุบันยังคงมีหมู่บ้านจัดสรรที่ดำเนินการตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พุทธศักราช ๒๕๑๕ ที่มีปัญหาเกี่ยวกับจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือการดำเนินการโอนทรัพย์สินสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นที่สาธารณประโยชน์

แนวทางการแก้ไขปัญหา: ให้การแก้ไขปัญหาหมู่บ้านจัดสรรตามข้อสังเกตนี้มีผลครอบคลุมถึงการจัดสรรที่ดินที่ได้ดำเนินการก่อนพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ด้วย (หมู่บ้านจัดสรรที่ดำเนินการตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พุทธศักราช ๒๕๑๕)

ร่างกฎหมายที่เสนอ:

ให้มีบทเฉพาะกาลในร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. .... ดังนี้

"มาตรา .. ให้นำมาตรา ๔๔ มาตรา ๔๕/๑ และมาตรา ๕๓/๒ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ด้วยโดยอนุโลม"

๔.๔ ผลการพิจารณาศึกษาแนวทางการปรับปรุงแก้ไขกฎหมายเพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน

๔.๔.๑ สภาพปัญหา

ในการดำเนินการตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๓๖ ในกรณีที่ดินของเอกชนทั่วไป มีประเด็นปัญหาและอุปสรรคดังนี้

(๑) ประชาชนไม่เข้าใจเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินและไม่ให้ความร่วมมือรวมทั้งเจ้าของที่ดินไม่ยินยอมให้กรุงเทพมหานครเข้าไปดำเนินการ เนื่องจากเกรงว่าที่ดินจะตกเป็นสาธารณะ

(๒) ไม่สามารถติดต่อเจ้าของที่ดินได้ หรือเจ้าของที่ดินตกเป็นบุคคลล้มละลายหรือหาตัวไม่พบ

(๓) กรณีที่ดินเอกชนที่เจ้าของที่ดินทอดทิ้ง ปล่อยให้ประชาชนทั่วไปใช้เป็นทางสัญจรโดยไม่มีการสงวนสิทธิเป็นระยะเวลาเกิน ๑๐ ปี สำนักงานเขตได้เข้าไปปรับปรุงโดยถือว่าที่ดินดังกล่าวตกเป็นทางสาธารณประโยชน์ แต่เมื่อได้นำงบประมาณเข้าไปปรับปรุงแล้วเสร็จ เจ้าของที่ดินได้ฟ้องร้องสำนักงานเขตและกรุงเทพมหานครว่ากระทำโดยไม่มีอำนาจและเป็นการละเมิดต่อเจ้าของที่ดิน จึงควรให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดินให้ที่ดินที่ถูกทอดทิ้งซึ่งมีสภาพที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันเป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๑๐ ปี ตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน โดยให้มีการสอบสวนและแก้ไขรายการในโฉนดที่ดินจะทำให้เกิดความชัดเจนในการดำเนินการและป้องกันเจ้าหน้าที่จากการถูกฟ้องร้องดำเนินคดีได้

(๔) เจ้าของที่ดินได้มีการทำสัญญายินยอมใช้สอยที่ดินกับสำนักงานเขต เพื่อให้สำนักงานเขตสามารถเข้าไปปรับปรุงพื้นที่ให้ประชาชนทั่วไปใช้สอยได้โดยมีกำหนดระยะเวลา แต่เมื่อสำนักงานเขตได้นำงบประมาณเข้าไปปรับปรุงแล้ว มีการเปลี่ยนแปลงผู้ถือกรรมสิทธิ์รายใหม่และมีการปิดกั้นพื้นที่ ทำให้

เกิดความเสี่ยงในการนำงบประมาณของทางราชการเข้าไปพัฒนา กรุงเทพมหานครจึงได้กำหนดมาตรการให้มีการจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นที่ดิน เพื่อป้องกันปัญหาการเปลี่ยนแปลงผู้ถือกรรมสิทธิ์ในภายหลัง

(๕) ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๓๖ เป็นกฎหมายลำดับรอง หากมีการดำเนินการที่ขัดต่อกฎหมายระดับพระราชบัญญัติย่อมต้องใช้บังคับตามกฎหมายระดับพระราชบัญญัติ

สำหรับกรณีที่ดินจัดสรร มีประเด็นปัญหาและอุปสรรคในภาพรวมเช่นเดียวกับที่ดินเอกชนทั่วไป โดยเฉพาะในประเด็นผู้จัดสรรที่ดินทิ้งร้าง หรือติดตามตัวไม่พบ หรือล้มละลาย รวมทั้งไม่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทำให้ไม่มีผู้แสดงเจตนาให้ความยินยอมให้กรุงเทพมหานครเข้าไปปรับปรุงพื้นที่ในโครงการ เนื่องจากไม่ต้องการให้บุคคลภายนอกเข้ามาใช้พื้นที่สาธารณูปโภค นอกจากนี้ ยังมีปัญหาการตีความกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินเกี่ยวกับสถานะของสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินทอดทิ้งและกรุงเทพมหานครเข้าไปพัฒนาว่ายังเป็นของผู้จัดสรรที่ดินหรือจะตกเป็นสาธารณประโยชน์ เกิดเป็นข้อพิพาทระหว่างผู้จัดสรรที่ดิน ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และกรุงเทพมหานคร ซึ่งหากกรุงเทพมหานครแพ้คดีจะทำให้เกิดปัญหาด้านความคุ้มค่าในการใช้งบประมาณ

๔.๔.๒ กรุงเทพมหานคร

ปัจจุบันกรุงเทพมหานครมีแนวทางในการเข้าไปดูแลทรัพย์สินและพื้นที่ที่ประชาชนใช้สอยร่วมกันโดยอาศัยข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๓๖ โดยในข้อ ๕ ได้บัญญัติให้กรุงเทพมหานครจัดสรรงบประมาณเพื่อพัฒนาทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้

๑) ทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันติดต่อกันตั้งแต่สิบปีขึ้นไป

๒) ทรัพย์สินที่เจ้าของได้แสดงเจตนาเป็นลายลักษณ์อักษรยกให้กรุงเทพมหานครหรือให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน

๓) ทรัพย์สินที่เจ้าของยินยอมให้กรุงเทพมหานครใช้สอย เช่า หรือเจ้าของจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดิน หรือจดทะเบียนภาระจำยอมให้กรุงเทพมหานคร

๔) ทรัพย์สินของส่วนราชการอื่น และเจ้าของแสดงความยินยอมให้ใช้สอย

ในการดำเนินการตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครดังกล่าว ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครได้ออกระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไข และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๓๗ เพื่อเป็นแนวทางให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องถือปฏิบัติ โดยมีแนวทาง การดำเนินการตามประเภทของทรัพย์สินที่จะเข้าไปพัฒนา เช่น

ข้อ ๕ การพัฒนาทรัพย์สินที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ยินยอมให้ประชาชนเข้าใช้สอยเสมือนสาธารณสมบัติของแผ่นดิน โดยมิได้หวงห้ามหรือสงวนสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวติดต่อกันมาเป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๑๐ ปี ให้หน่วยงานถือปฏิบัติดังนี้

(๑) ทรัพย์สินดังกล่าวมีสภาพชำรุดทรุดโทรมและประชาชนได้รับความเดือดร้อน สมควรได้รับการพัฒนา

(๒) ให้หน่วยงานตรวจสอบและบันทึกปากคำจากประชาชนที่ใช้ประโยชน์หรือเคยใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหรือบริเวณใกล้เคียงไม่น้อยกว่า ๕ ราย

(๓) ให้หน่วยงานปิดประกาศโดยเปิดเผย ณ บริเวณที่จะพัฒนาและทุกสำนักงานเขตไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน ให้ประชาชนทั่วไปทราบว่ากรุงเทพมหานครจะดำเนินการพัฒนาทรัพย์สิน หากเจ้าของกรรมสิทธิ์คัดค้าน ให้ยื่นคำร้องต่อหน่วยงานเจ้าของเรื่องภายในกำหนด

ข้อ ๖ การพัฒนาทรัพย์สินที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ได้แสดงเจตนาเป็นลายลักษณ์อักษรยกให้กรุงเทพมหานคร หรือให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน เจ้าของกรรมสิทธ์จะต้องแสดงเอกสารสิทธิ์พร้อมทั้งยื่นหนังสือแสดงเจตนายกกรรมสิทธิ์ให้กรุงเทพมหานคร หรือยกให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินพร้อมแผนที่สังเขปและให้หน่วยงานถือปฏิบัติดังนี้

(๑) กรณียกกรรมสิทธิ์ให้กรุงเทพมหานคร ก่อนที่จะดำเนินการพัฒนาทรัพย์สินจะต้องจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้เสร็จสิ้นเสียก่อน โดยที่หากเป็นการยกให้บางส่วนจะต้องให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ยื่นขอรังวัดแบ่งแยกต่อสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เพื่อทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินส่วนที่ยกให้เป็นของกรุงเทพมหานคร หรือจะจดทะเบียนกรรมสิทธิ์รวมก็ได้ ทั้งนี้ โดยความเห็นชอบของปลัดกรุงเทพมหานคร และให้ปลัดกรุงเทพมหานครหรือผู้ที่ปลัดกรุงเทพมหานครมอบหมายเป็นผู้มีอำนาจในการจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ

(๒) กรณียกให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภททรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ให้หน่วยงานเข้าดำเนินการพัฒนาทรัพย์สินได้ทันทีที่มีการยกให้แล้ว แต่ต้องส่งสำเนาหนังสือแสดงเจตนายกกรรมสิทธิ์พร้อมแผนที่สังเขปแจ้งให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องและสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครทราบและดำเนินการให้มีการจดทะเบียนเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินต่อไป โดยที่หากเป็นการยกให้บางส่วนจะต้องให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ยื่นขอรังวัดแบ่งแยกส่วนที่จะยกให้เพื่อจดทะเบียนเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน หากเป็นการยกให้ทั้งแปลงให้เจ้าของยื่นขอจดทะเบียนเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินต่อไป

ข้อ ๗ การพัฒนาทรัพย์สินที่เจ้าของยินยอมให้กรุงเทพมหานครใช้สอย เช่า หรือเจ้าของจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินหรือจดทะเบียนภาระจำยอมให้กรุงเทพมหานคร ให้หน่วยงานถือปฏิบัติโดยความเห็นชอบของปลัดกรุงเทพมหานคร ดังนี้

(๑) กรณีเจ้าของกรรมสิทธิ์ยินยอมให้กรุงเทพมหานครใช้สอยทรัพย์สิน

ให้หน่วยงานดำเนินการทำสัญญากับเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามแบบท้ายระเบียบนี้ให้เสร็จเรียบร้อยก่อนที่จะดำเนินการพัฒนาทรัพย์สิน

ในกรณีที่เจ้าของทรัพย์สินยินยอมให้กรุงเทพมหานครใช้สอยทรัพย์สินโดยมีกำหนดเวลา ให้หน่วยงานกำหนดเวลาใช้สอยทรัพย์สินให้คุ้มค่ากับงบประมาณสำหรับการพัฒนาทรัพย์สิน

(๒) กรณีเจ้าของกรรมสิทธิ์ยินยอมให้กรุงเทพมหานครเช่าทรัพย์สิน

ให้หน่วยงานดำเนินการทำสัญญากับเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามแบบท้ายระเบียบนี้ให้เสร็จเรียบร้อยก่อนที่จะดำเนินการพัฒนาทรัพย์สิน โดยให้หน่วยงานกำหนดเวลาใช้สอยทรัพย์สินให้คุ้มค่ากับค่าเช่าและงบประมาณสำหรับการพัฒนาทรัพย์สิน

(๓) กรณีเจ้าของที่ดินยินยอมให้กรุงเทพมหานครใช้สอยที่ดินโดยจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดิน

ให้หน่วยงานดำเนินการทำสัญญากับเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามแบบท้ายระเบียบนี้และจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินต่อเจ้าพนักงานที่ดินให้แล้วเสร็จก่อนที่จะดำเนินการพัฒนาทรัพย์สิน

การจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดิน ให้หน่วยงานกำหนดเวลาใช้สอยทรัพย์สินให้คุ้มค่ากับค่าตอบแทน และงบประมาณสำหรับการพัฒนาทรัพย์สิน

(๔) กรณีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ยินยอมให้กรุงเทพมหานครใช้สอยอสังหาริมทรัพย์โดยจดทะเบียนภาระจำยอม

ให้หน่วยงานดำเนินการทำสัญญากับเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามแบบท้ายระเบียบนี้และจดทะเบียนภาระจำยอมต่อเจ้าพนักงานที่ดินให้แล้วเสร็จก่อนที่จะดำเนินการพัฒนาทรัพย์สิน

การจดทะเบียนภาระจำยอม ให้หน่วยงานกำหนดเวลาใช้สอยทรัพย์สินให้คุ้มค่ากับค่าตอบแทน และงบประมาณสำหรับการพัฒนาทรัพย์สิน

การลงนามในสัญญาและหรือการจดทะเบียนตามข้อนี้ ให้เป็นอำนาจของปลัดกรุงเทพมหานคร หรือผู้ที่ปลัดกรุงเทพมหานครมอบหมาย

ข้อ ๘ การพัฒนาทรัพย์สินของส่วนราชการอื่น กรุงเทพมหานครจะเข้าไปดำเนินการได้ ในกรณีที่ส่วนราชการเจ้าของทรัพย์สินได้แสดงเจตนาเป็นหนังสือยินยอมให้กรุงเทพมหานครเข้าไปดำเนินการเพื่อให้ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันเสมือนสาธารณสมบัติของแผ่นดิน และต้องมิใช่เป็นการดำเนินการเพื่อประโยชน์ของส่วนราชการนั้นโดยเฉพาะ

ต่อมากรุงเทพมหานครได้ตราข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๔ โดยได้เพิ่มประเภททรัพย์สินที่กรุงเทพมหานครสามารถจัดสรรงบประมาณเข้าไปพัฒนาเพื่อประโยชน์สาธารณะเป็นข้อ ๕ (๕) และข้อ ๕ (๖) แห่งข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๓๖ อีก ๒ ประเภท คือ

๑. การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน หมายความรวมถึงการพัฒนาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์สาธารณะ เช่น เพื่อประโยชน์ด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน เพื่อสิ่งแวดล้อม เพื่อการนันทนาการ เพื่อแก้ไขปัญหาสาธารณูปโภค เพื่อประโยชน์ด้านการระบายน้ำ เพื่อเพิ่มพื้นที่สวนชุมชน เป็นต้น

๒. สวนชุมชน หมายความว่า ที่ดินที่เป็นทรัพย์ส่วนกลางตามกฎหมายอาคารชุด หรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะตามกฎหมายจัดสรรที่ดินที่กรุงเทพมหานครเข้าไปพัฒนาเพื่อให้ประชาชนใช้สอยร่วมกัน หรือเพื่อเพิ่มพื้นที่สีเขียวให้กับกรุงเทพมหานคร”

ในการดำเนินการตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครดังกล่าวผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครได้ออกระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไข และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๘ เพื่อเป็นแนวทางให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องถือปฏิบัติ โดยมีแนวทางการดำเนินการตามประเภทของทรัพย์สินที่จะเข้าไปพัฒนา ดังนี้

๑. การพัฒนาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์สาธารณะตามข้อ ๕ (๕) แห่งข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๕๓๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๔ ทรัพย์สินนั้นต้องมีลักษณะที่เจ้าของกรรมสิทธิ์มิได้หวงห้ามหรือปิดกั้นทางเข้าออก และการพัฒนาต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์ส่วนรวมของประชาชน มิใช่เป็นการเอื้อประโยชน์แก่บุคคลกลุ่มใดกลุ่มหนึ่งโดยเฉพาะ โดยให้หน่วยงานถือปฏิบัติดังนี้

(๑) กรณีได้รับความยินยอมจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ให้ดำเนินการตามข้อ ๗ โดยอนุโลม

(๒) ในกรณีที่ไม่อาจหาตัวเจ้าของหรือติดต่อกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ ให้หน่วยงานตรวจสอบและบันทึกปากคำจากประชาชนที่ใช้ประโยชน์หรือเคยใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินไม่น้อยกว่าสิบห้ารายก่อน แล้วให้ปิดประกาศโดยเปิดเผย ณ บริเวณที่จะพัฒนาและทุกสำนักงานเขตไม่น้อยกว่าสามสิบวัน ให้ประชาชนทั่วไปทราบว่ากรุงเทพมหานครจะเข้าไปพัฒนาทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อประโยชน์สาธารณะ หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ประสงค์จะคัดค้าน ให้ยื่นคำร้องต่อหน่วยงานเจ้าของเรื่องภายในระยะเวลาที่กำหนด

๒. การพัฒนาที่ดินที่เป็นทรัพย์ส่วนกลางตามกฎหมายอาคารชุดหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะตามกฎหมายจัดสรรที่ดิน ซึ่งเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ทอดทิ้งเกินสิบปี ที่ดินดังกล่าวต้องมีลักษณะที่เจ้าของกรรมสิทธิ์มิได้หวงห้ามหรือปิดกั้นทางเข้าออก และการพัฒนาต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์ส่วนรวมของประชาชน มิใช่เป็นการเอื้อประโยชน์แก่บุคคลกลุ่มใดกลุ่มหนึ่งโดยเฉพาะ โดยให้หน่วยงานถือปฏิบัติดังนี้

(๑) ที่ดินที่เป็นทรัพย์ส่วนกลางตามกฎหมายอาคารชุดต้องได้รับความยินยอมโดยถูกต้อง ตามที่กำหนดในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

(๒) ที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะตามกฎหมายจัดสรรที่ดินซึ่งเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ทอดทิ้งเกินสิบปีและไม่อาจหาตัวเจ้าของหรือติดต่อกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ ให้หน่วยงานตรวจสอบและบันทึกปากคำจากประชาชนที่ใช้ประโยชน์หรือเคยใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินไม่น้อยกว่าสิบห้ารายก่อน แล้วให้ปิดประกาศโดยเปิดเผย ณ บริเวณที่จะพัฒนาและทุกสำนักงานเขตไม่น้อยกว่าสามสิบวัน ให้ประชาชนทั่วไปทราบว่ากรุงเทพมหานครจะเข้าไปพัฒนาทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อประโยชน์สาธารณะ หากเจ้าของกรรมสิทธิ์ประสงค์จะคัดค้าน ให้ยื่นคำร้องต่อหน่วยงานเจ้าของเรื่องภายในระยะเวลาที่กำหนด

แต่อย่างไรก็ตาม เนื่องจากปัจจุบันศาลปกครองกลางได้มีคำพิพากษาคดีหมายเลขดำ ที่ ๖๘๕/๒๕๕๙ คดีหมายเลขแดงที่ ๑๔๒๐/๒๕๖๑ ระหว่าง นางเอมอร อภิบาลศรี ผู้ฟ้องคดี ที่ ๑ กับพวกรวม ๒ คน และผู้อำนวยการเขตบางเขน ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ กับพวกรวม ๒ คน กรณีสำนักงานเขตบางเขนได้ดำเนินการแก้ไขปัญหาข้อร้องเรียนของประชาชนเกี่ยวกับความเดือดร้อนจากสาธารณูปโภคในโครงการหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งผู้จัดสรรทอดทิ้งไม่ดูแลบำรุงรักษา โดยได้เข้าไปปรับปรุงซ่อมแซมถนนในโครงการเพื่อประโยชน์สาธารณะตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๓๖ และระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๓๗ โดยมีประเด็นที่ศาลวินิจฉัยเกี่ยวกับการดำเนินการในพื้นที่ที่เป็นสาธารณูปโภคในโครงการหมู่บ้านจัดสรร สรุปได้ดังนี้

๑. พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๒๘ มาตรา ๘๙ บัญญัติว่า “ภายใต้บังคับแห่งกฎหมายอื่น ให้กรุงเทพมหานครมีอำนาจหน้าที่ดำเนินกิจการในเขตกรุงเทพมหานครในเรื่องดังต่อไปนี้ ... (๖) การจัดให้มีและบำรุงรักษาทางบก ทางน้ำ และทางระบายน้ำ...” เห็นว่า แม้มาตรา ๘๙ วรรคหนึ่ง (๖) แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๒๘ จะบัญญัติให้กรุงเทพมหานครมีอำนาจหน้าที่ดำเนินกิจการในเขตกรุงเทพมหานครในเรื่องการจัดให้มีและบำรุงรักษาทางบก ทางน้ำ และทางระบายน้ำก็ตาม แต่การดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ดังกล่าวก็ต้องอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายอื่น

๒. ซอยที่พิพาทในคดีนี้เป็นส่วนหนึ่งของสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินซึ่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พุทธศักราช ๒๕๑๕ ข้อ ๓๐ และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๔๓ กำหนดให้สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต ให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไป และจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้

๓. ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๔๔ ได้บัญญัติถึงกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค เมื่อได้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) แล้วตามลำดับ ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

(๒) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์

เมื่อไม่ปรากฏว่ามีการดำเนินการตามบทบัญญัติดังกล่าว การที่สำนักงานเขตบางเขนเข้าไปปรับปรุงซอยพิพาทซึ่งเป็นถนนสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรให้เป็นทางสาธารณประโยชน์อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก จึงเป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายและเป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ฟ้องคดี

๔. ส่วนที่ผู้ถูกฟ้องคดีอ้างว่า ซอยพิพาทเป็นทางที่เจ้าของที่ดินทอดทิ้ง ปล่อยให้มีสภาพชำรุด และให้ประชาชนทั่วไปใช้สอยโดยไม่ได้สงวนสิทธิ์หรือปิดกั้นให้ใช้เฉพาะประชาชนผู้อยู่ในโครงการเป็นเวลามากกว่า ๑๐ ปี ถือได้ว่าทางดังกล่าวตกเป็นทางสาธารณประโยชน์โดยการใช้แล้ว แม้เจ้าของที่ดินจะมิได้อุทิศให้เป็นทางสาธารณะก็ตาม แต่เป็นการเกิดขึ้นโดยผลทางกฎหมาย ตามแนวคำพิพากษาฎีกาที่ ๓๖๔๗/๒๕๕๙ ที่ ๔๒๖๘/๒๕๒๘ ที่ ๔๓๕๔/๒๕๒๘ ที่ ๔๔๑๕/๒๕๒๘ ที่ ๑๔๙๘/๒๕๒๙ ที่ ๓๑๖๙/๒๕๒๙ ที่ ๓๐๔๘/๒๕๓๗ และความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๑) เรื่องเสร็จที่ ๗๐๓/๒๕๕๑ นั้น เมื่อพิจารณาเหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เห็นได้ว่ากฎหมายฉบับนี้มีเจตนารมณ์ที่สำคัญประการหนึ่งคือการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยเฉพาะที่ดินในส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคและการบริการสาธารณะ ซึ่งหลักการดังกล่าวบัญญัติไว้ในหมวด ๒ ส่วนที่ว่าด้วยการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและการบริการสาธารณะ โดยเฉพาะมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ที่บัญญัติให้สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรและให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ รวมทั้งมาตรา ๔๓/๑ บัญญัติห้ามโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค เว้นแต่เป็นการโอนตามพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้น หากให้สาธารณูปโภคตามนัยกฎหมายดังกล่าวตกเป็นทางสาธารณประโยชน์โดยการใช้แล้วย่อมทำให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก ซึ่งจะไม่สอดคล้องกับมาตรา ๔๓ และเป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๔๓/๑ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวที่บัญญัติเรื่องการโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคไว้เป็นการเฉพาะ ข้ออ้างของผู้ถูกฟ้องคดีจึงไม่อาจรับฟังได้

ทั้งนี้ กรุงเทพมหานครได้พิจารณาเหตุผลตามคำพิพากษาศาลปกครองกลางดังกล่าวแล้วเห็นว่า เป็นกรณีที่มีผลกระทบต่อการดำเนินการตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๓๖ และระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๓๗ จึงได้จัดประชุมหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อรับฟังความคิดเห็นและรวบรวมประเด็นปัญหา และได้มีหนังสือ ด่วนที่สุด ที่ กท ๐๔๐๕/๑๙๘ ลงวันที่ ๑๖ มกราคม ๒๕๖๓ หารือกรมที่ดิน เกี่ยวกับแนวทางการดำเนินการในที่ดินที่มีลักษณะเป็นสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน เพื่อประกอบการพิจารณาดำเนินการตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๓๖ และระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๓๗ เพื่อให้การดำเนินงานของกรุงเทพมหานครในเรื่องนี้เป็นไปด้วยความถูกต้อง ต่อมากรมที่ดิน ได้มีหนังสือ ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๗.๒/๖๔๖๗ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๖๓ แจ้งผลการพิจารณาข้อหารือในประเด็นต่าง ๆ ปรากฏตามตารางที่ ๒ ดังนี้

ตารางที่ ๒ ประเด็นหารือและความเห็นของกรมที่ดินเกี่ยวกับแนวทางการดำเนินการในที่ดินที่มีลักษณะเป็นสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน

ประเด็นหารือ	ความเห็นกรมที่ดิน
๑. โครงการจัดสรรที่ดินซึ่งเกิดขึ้นก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พุทธศักราช ๒๕๑๕ มีผลใช้บังคับ	การจัดสรรที่ดินซึ่งเกิดขึ้นก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ มีผลใช้บังคับไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับ ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ เว้นแต่โครงการที่ผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการยื่นรายการและแสดงหลักฐานตามแบบและวิธีการที่กำหนดตามข้อ ๓๒ ของ ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ซึ่งจะทำให้สาธารณูปโภคในโครงการตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งข้อ ๓๐ ของประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ หรือตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๔๓ โดยให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนคนต่อไปที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไปและจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้
๒. โครงการจัดสรรที่ดินที่หน่วยงานของรัฐเป็นผู้ดำเนินการ	โครงการจัดสรรที่ดินที่หน่วยงานของรัฐที่มีอำนาจหน้าที่ในการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายเป็นผู้ดำเนินการ ไม่อยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ตามนัยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๕
๓. โครงการที่มีลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดิน แต่ไม่ได้รับอนุญาตตามกฎหมาย	โครงการดังกล่าวไม่อยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน
๔. โครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมาย ผู้จัดสรรที่ดินถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์และพิพากษาให้เป็นบุคคลล้มละลาย รวมทั้งไม่มีการตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	สาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรยังตกอยู่ภายใต้บังคับกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน แต่ผู้ที่มีอำนาจหน้าที่ในการจัดการเกี่ยวกับสาธารณูปโภค คือ เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ตามพระราชบัญญัติล้มละลาย พ.ศ. ๒๔๘๓ มาตรา ๒๒ และมาตรา ๒๔ (เทียบเคียงคำพิพากษาฎีกา ที่ ๘๐๗๔/๒๕๔๔)
๕. โครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมาย ผู้จัดสรรที่ดินยังประกอบกิจการอยู่แต่ได้ทอดทิ้งไม่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการเกินกว่า ๑๐ ปี	หน้าที่ในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการยังคงเป็นของผู้จัดสรรที่ดิน ตามนัยข้อ ๓๐ แห่ง ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ หรือมาตรา ๔๓ แห่ง พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ หากผู้จัดสรรที่ดินทอดทิ้งไม่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค คณะกรรมการจัดสรรที่ดินสามารถใช้อำนาจตามมาตรา ๕๒ สั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินทำหน้าที่ในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคภายในระยะเวลาที่กำหนด หากผู้จัดสรรที่ดินไม่ปฏิบัติตาม จะมีความผิดฐานฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการ ตามมาตรา ๖๕ แห่ง พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

ประเด็นหารือ	ความเห็นกรมที่ดิน
๖. โครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายและได้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แต่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ทอดทิ้งไม่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการเกินกว่า ๑๐ ปี	หน้าที่ในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการยังคงเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทอดทิ้งไม่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค เป็นการดำเนินงานภายในของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยเฉพาะ ไม่มีกฎหมายให้อำนาจคณะกรรมการจัดสรรที่ดินที่จะเข้าไปสั่งการใด ๆ กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ (เทียบเคียงคำพิพากษาศาลปกครองกลาง คดีหมายเลขแดงที่ ๓๓๖/๒๕๖๒) อย่างไรก็ตาม หากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทอดทิ้งไม่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค กรณีถือว่านิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ประสงค์จะทำหน้าที่สมาชิกในโครงการจึงควรจัดประชุมใหญ่สมาชิกเพื่อลงมติเป็นเอกฉันท์ให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วจดทะเบียนโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์หรือให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นตามกฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหารการควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕ เพื่อให้ผู้รับโอนสามารถเข้ามาซ่อมแซมดูแลสาธารณูปโภคนั้นต่อไปได้
๗. โครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมาย ผู้จัดสรรที่ดินทอดทิ้งไม่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการเกินกว่า ๑๐ ปี และไม่สามารถติดตามตัวได้ หรือมีสภาพเป็นนิติบุคคลร้างหรือถูกพิทักษ์ทรัพย์และพิพากษาให้เป็นบุคคลล้มละลายรวมทั้งยังไม่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	หากเป็นโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต ตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรควรรวมตัวกันเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก่อนเพื่อให้สาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จากนั้นหากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสามารถบริหารกิจการของหมู่บ้านได้ก็ควรดำเนินการต่อไป แต่หากไม่สามารถบริหารกิจการได้ก็สามารถจัดประชุมใหญ่สมาชิกเพื่อยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรดังเช่นกรณีที่ ๖ ได้
๘. กรณีที่กรุงเทพมหานครจะเข้าไปดำเนินการตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครเรื่องค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๓๖ โดยได้รับความยินยอมจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกราย หรือได้รับความยินยอมบางรายหรือได้รับความยินยอมมากกว่ากึ่งหนึ่งหรือไม่ได้รับความยินยอมในการเข้าไปปรับปรุงและให้ประชาชนทั่วไปใช้สอยสาธารณูปโภคในโครงการ หรือมีผู้ซื้อที่ดินในโครงการบางรายโต้แย้งคัดค้านว่าจะเป็นการทำ	หากเป็นโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย หน้าที่ในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน ย่อมเป็นของผู้จัดสรรที่ดินหรือของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามแต่ละกรณีดังกล่าวข้างต้น แต่หากกรุงเทพมหานครจะเข้าไปดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมพื้นที่สาธารณูปโภคในโครงการตามระเบียบของกรุงเทพมหานคร ไม่น่าจะถือว่าเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก ตามนัยมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เนื่องจากเป็นการทำให้สาธารณูปโภคมีสภาพดีขึ้น ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร อย่างไรก็ตาม แม้กรุงเทพมหานครจะได้เข้าไปดำเนินการปรับปรุงสาธารณูปโภคในโครงการดังกล่าวแล้วก็ตาม ก็มิได้ทำให้สาธารณูปโภค ในโครงการตกเป็นที่สาธารณประโยชน์ แต่อย่างใดเว้นแต่จะมีการดำเนินการตามข้อ ๖ หรือข้อ ๗ ข้างต้นหรือศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุด ให้ที่ดินดังกล่าวตกเป็นสาธารณประโยชน์หรือเป็น

ประเด็นหารือ	ความเห็นกรมที่ดิน
ให้เสื่อมประโยชน์แห่งภาระจำยอม การดำเนินการของกรุงเทพมหานคร จะเป็นการขัดต่อกฎหมายว่าด้วย การจัดสรรที่ดินหรือไม่ อย่างไร	การโอนตามมาตรา ๔๔ (๒) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

เมื่อพิจารณาตามคำพิพากษาศาลปกครองกลาง คดีหมายเลขดำที่ ๖๘๕/๒๕๕๙ คดีหมายเลขแดง ที่ ๑๔๒๐/๒๕๖๑ ประกอบผลการตอบข้อหารือของกรมที่ดินดังกล่าวแล้ว กรุงเทพมหานครจึงได้มีหนังสือ ที่ กท ๐๔๐๕/๓๕๐ ลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๖๓ ชักซ้อมความเข้าใจการแก้ไขปัญหาความเดือดร้อนจากระบบสาธารณูปโภคภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร เพื่อให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องถือปฏิบัติ ดังนี้

๑. การดำเนินการตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๓๖ และระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๓๗ หน่วยงานต้องพิจารณาโดยคำนึงถึงประโยชน์สาธารณะที่ประชาชนทั่วไปสามารถใช้สอยร่วมกันและความคุ้มค่าในการใช้งบประมาณของกรุงเทพมหานครที่จะต้องรับภาระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคนั้น

๒. กรณีโครงการจัดสรรที่ดินที่มิได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน โครงการดังกล่าวไม่อยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน แต่อย่างใด การที่หน่วยงานจะเข้าไปดำเนินการปรับปรุงพัฒนาพื้นที่ ให้พิจารณาดำเนินการดังเช่นการพัฒนาทรัพย์สินในที่ดินของเอกชนทั่วไป

๓. กรณีโครงการจัดสรรที่ดินที่หน่วยงานของรัฐที่มีอำนาจหน้าที่ในการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายเป็นผู้ดำเนินการ โครงการดังกล่าวไม่อยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินตามนัยมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ การที่หน่วยงานจะเข้าไปดำเนินการปรับปรุงพัฒนาพื้นที่ต้องพิจารณากฎหมายที่ให้อำนาจหน้าที่หน่วยงานของรัฐดังกล่าวด้วยว่ามีข้อห้ามไว้หรือไม่อย่างไร และให้ประสานขอความยินยอมจากหน่วยงานของรัฐเจ้าของโครงการก่อนเข้าดำเนินการด้วย และในกรณีที่สาธารณูปโภคดังกล่าวมีข้อกำหนดเกี่ยวกับภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร การที่หน่วยงานจะเข้าไปพัฒนาปรับปรุงพื้นที่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินทุกรายในโครงการให้เข้าไปพัฒนาและให้ประชาชนทั่วไปสามารถใช้ประโยชน์ที่ดินดังกล่าวได้โดยไม่หวงห้ามหรือปิดกั้น

๔. กรณีโครงการจัดสรรที่ดินซึ่งเกิดขึ้นก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พุทธศักราช ๒๕๑๕ มีผลใช้บังคับ เป็นกรณีที่ไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่โครงการที่ผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการยื่นรายการและแสดงหลักฐานตามแบบและวิธีการที่กำหนดตามข้อ ๓๒ ของประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พุทธศักราช ๒๕๑๕ ซึ่งจะทำให้สาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งข้อ ๓๐ ของประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าว หรือตามมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับในปัจจุบัน โดยให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไป และจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้

๕. กรณีโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายและผู้จัดสรรที่ดินยังประกอบกิจการอยู่แต่ได้ทอดทิ้งไม่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการเกินกว่า ๑๐ ปี หน้าที่ในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการยังคงเป็นของผู้จัดสรรที่ดิน ตามนัยข้อ ๓๐ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พุทธศักราช ๒๕๑๕ หรือตามนัยมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ หากผู้จัดสรรที่ดินทอดทิ้งไม่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค คณะกรรมการจัดสรรที่ดินสามารถใช้อำนาจตามความในมาตรา ๕๒ สั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินทำหน้าที่ในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการภายในระยะเวลาที่กำหนด หากผู้จัดสรรที่ดินไม่ปฏิบัติตาม จะมีความผิดฐานฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการตามมาตรา ๖๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เมื่อหน่วยงานได้รับการร้องขอจากประชาชนให้เข้าไปปรับปรุงพัฒนาพื้นที่ ให้ชี้แจงทำความเข้าใจกับประชาชนถึงเหตุผลที่ไม่สามารถเข้าไปดำเนินการได้ และให้คำแนะนำในการประสานสำนักงานที่ดินเพื่อเสนอเรื่องให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครพิจารณาดำเนินการตามกฎหมายต่อไป

๖. กรณีสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายและผู้จัดสรรที่ดินถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์และพิพากษาให้เป็นบุคคลล้มละลาย รวมทั้งไม่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นกรณีที่สาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรยังตกอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินเช่นเดิม แต่ผู้ที่มีอำนาจหน้าที่ในการจัดการเกี่ยวกับสาธารณูปโภค คือ เจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ที่จะจัดการแต่ผู้เดียว ตามพระราชบัญญัติล้มละลาย พ.ศ. ๒๔๘๓ มาตรา ๒๒ และมาตรา ๒๔

๗. กรณีโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมาย และได้มีการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว แต่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ทอดทิ้งไม่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการเกินกว่า ๑๐ ปี กรณีดังกล่าวหน้าที่ในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการยังคงเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทอดทิ้งไม่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค เป็นการดำเนินงานภายในของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยเฉพาะ ซึ่งไม่มีกฎหมายให้อำนาจกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินที่จะเข้าไปสั่งการใด ๆ กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ อย่างไรก็ตาม กรณีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทอดทิ้งไม่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ถือว่านิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ประสงค์จะทำหน้าที่ หากหน่วยงานได้รับการร้องขอจากประชาชน ให้เข้าไปปรับปรุงพัฒนาพื้นที่และได้พิจารณาแล้วเห็นสมควรดำเนินการโดยการรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคภายในโครงการจัดสรรที่ดินให้เป็นสาธารณประโยชน์ อาจแนะนำให้สมาชิกในโครงการจัดประชุมใหญ่สมาชิกเพื่อลงมติเป็นเอกฉันท์ให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วจดทะเบียนโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์หรือให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้งการบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕ เพื่อให้ผู้รับโอนสามารถเข้ามาซ่อมแซมดูแลสาธารณูปโภคนั้นต่อไปได้ ทั้งนี้ หน่วยงานต้องชี้แจงหลักเกณฑ์ในการรับโอนให้ผู้เกี่ยวข้องทราบด้วย

๘. กรณีโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมาย ผู้จัดสรรที่ดินได้ทอดทิ้งไม่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการเกิน ๑๐ ปี และไม่สามารถติดตามตัวได้หรือมีสภาพเป็นนิติบุคคลร้าง หรือถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์และพิพากษาให้เป็นบุคคลล้มละลาย รวมทั้งไม่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ดำเนินการ ดังนี้

๘.๑ หากเป็นโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พุทธศักราช ๒๕๑๕ กรณีนี้ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรควรรวมตัวกันเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก่อนเพื่อให้สาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อบริหารกิจการของหมู่บ้านต่อไป แต่ถ้าไม่สามารถบริหารกิจการได้ และหากหน่วยงานได้รับการร้องขอ

จากประชาชนให้เข้าไปปรับปรุงพัฒนาพื้นที่และได้พิจารณาแล้วเห็นสมควรดำเนินการโดยการรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคภายในโครงการจัดสรรที่ดินให้เป็นสาธารณประโยชน์ ให้ดำเนินการตาม ข้อ ๗ ต่อไป

๘.๒ หากเป็นโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ กรณีนี้ ตามพระราชบัญญัติดังกล่าว มาตรา ๔๓ วรรคสอง กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น และยังอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดินกับคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน และเป็นอำนาจของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินในการบังคับตามสัญญาค้ำประกันดังกล่าว หากหน่วยงานได้รับการร้องขอจากประชาชนให้เข้าไปปรับปรุงพัฒนาพื้นที่ ให้ชี้แจงทำความเข้าใจกับประชาชนถึงเหตุผลที่ไม่สามารถเข้าไปดำเนินการได้ และให้คำแนะนำในการประสานสำนักงานที่ดินเพื่อเสนอเรื่องให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครพิจารณาดำเนินการตามมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ในการบังคับตามสัญญาค้ำประกันต่อไป

จากผลการพิจารณาศึกษาพบว่า ที่ผ่านมากรุงเทพมหานครได้ดำเนินการตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๓๖ โดยถือปฏิบัติตามระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๓๗ และที่แก้ไขเพิ่มเติม มาโดยตลอด ซึ่งพบว่าในส่วนของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครและระเบียบที่เกี่ยวข้องนั้นมีขั้นตอน กระบวนการในการดำเนินงานรวมถึงเนื้อหาสาระที่ครอบคลุมกรณีต่าง ๆ ไว้อย่างค่อนข้างครบถ้วน สามารถนำไปใช้แก้ไขปัญหาความเดือดร้อนของประชาชน ในเบื้องต้นได้เป็นอย่างดีและเกิดประสิทธิภาพ ในส่วนของปัญหา ข้อขัดข้องที่พบส่วนมากจะเป็นปัญหาในทางปฏิบัติ เช่น การขาดความรู้ ความเข้าใจในข้อบัญญัติและระเบียบที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้อง ทำให้เกิดความไม่มั่นใจในการปฏิบัติหน้าที่ หรือไม่ได้ดำเนินการตามกระบวนการ ลำดับ ขั้นตอนต่าง ๆ ที่กำหนดไว้อย่างครบถ้วน เป็นต้น

๔.๔.๓ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นรูปแบบอื่น

การที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจะเข้าไปดำเนินการในเรื่องใดย่อมเป็นไปตามที่กฎหมายจัดตั้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นประเภทนั้นกำหนดอำนาจและหน้าที่ไว้ หากกฎหมายกำหนดอำนาจและหน้าที่ไว้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นย่อมเข้าไปดำเนินการได้ ในกรณีของที่ดินที่เป็นทรัพย์สินและกรรมสิทธิ์ของเอกชนนั้นองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นย่อมไม่สามารถที่จะเข้าไปดำเนินการได้เนื่องจากจะเป็นการละเมิดกรรมสิทธิ์ในที่ดินของเอกชน เว้นแต่จะมีกฎหมายบัญญัติไว้ให้ดำเนินการได้เป็นการเฉพาะ เช่น เรื่องของการป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย เป็นต้น หรือได้รับอนุญาตให้ดำเนินการโดยขอบด้วยกฎหมายถึงจะเข้าไปดำเนินการได้ เช่น เอกชนให้เช่า ยกให้ หรือยินยอม เป็นต้น แต่ทั้งนี้ต้องคำนึงถึงเรื่องของความคุ้มค่าในเรื่องของงบประมาณและประโยชน์ที่ประชาชนโดยส่วนรวมจะได้รับประกอบด้วย สำหรับในส่วนของที่ดินที่โดยสภาพเป็นที่ดินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันโดยไม่มีการหวงห้ามหรือสงวนสิทธิไว้ ซึ่งยังไม่มีความชัดเจนว่าที่ดินดังกล่าวยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของเอกชนอยู่หรือไม่นั้น ในทางปฏิบัติจะต้องดูเป็นกรณี ๆ ไป จะต้องใช้วิธีการในการแสวงหาข้อเท็จจริง มีการนำสืบเป็นกรณี ๆ ไปว่าที่ดินดังกล่าวจะถือได้ว่ามีการอุทิศให้โดยปริยายตามเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนดไว้หรือไม่ ถ้าเข้าตามเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนดไว้ที่ดินดังกล่าวย่อมกลายสภาพเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือหน่วยงานของรัฐย่อมเข้าไปดูแล บำรุงรักษา ตลอดจนพัฒนาได้

แต่ในกรณีที่ไม่สามารถติดตามเจ้าของที่ดินได้ย่อมเกิดปัญหาในการเข้าไปบำรุงรักษาอีกทั้งการที่จะถือว่าที่ดินนั้นเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ก็ต้องปรากฏว่ามีการอุทิศให้โดยชัดแจ้งหรือโดยปริยาย ซึ่งไม่มีความแน่นอนทำให้การทำงานขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือหน่วยงานอื่นของรัฐเกิดความยากลำบาก ปัญหาของการเข้าไปบำรุงรักษาที่ดินของเอกชนที่ประชาชนทั่วไปใช้ประโยชน์ร่วมกันและไม่อาจติดตามเจ้าของได้จึงอยู่ที่ความแน่นอนของสถานะของที่ดินนั้น เพราะหากที่ดินนั้นกลายเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินแล้ว ย่อมไม่มีปัญหาที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือหน่วยงานอื่นของรัฐที่จะเข้าไปบำรุงรักษา

จากปัญหาของการเข้าไปบำรุงรักษาที่ดินของเอกชนที่ประชาชนทั่วไปใช้ประโยชน์ร่วมกันและไม่อาจติดตามเจ้าของได้อยู่ที่ความแน่นอนของสถานะของที่ดินนั้น แม้ในระยะที่ผ่านมาคณะกรรมการกฤษฎีกาจะตีความว่าที่ดินที่ประชาชนทั่วไปใช้ประโยชน์มานานโดยเจ้าของมิได้หวงห้ามย่อมถือเป็นการอุทิศที่ดินนั้นให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินโดยปริยาย แต่ก็เป็นการตีความกฎหมาย ยังมิได้มีการนำหลักการดังกล่าวมาบัญญัติไว้เป็นกฎหมาย และการที่จะอาศัยกลไกตามมาตรา ๖ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีเจ้าของที่ดินทอดทิ้งที่ดิน ก็จะต้องอาศัยอำนาจศาลในการสั่งและที่ผ่านมากรมที่ดินก็ไม่เคยดำเนินการ ประกอบกับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นรูปแบบอื่นก็ไม่มีข้อบัญญัติท้องถิ่นในเรื่องเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันลักษณะเช่นเดียวกับข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๓๖ ดังนั้น สำหรับกรณีที่ดินที่เจ้าของปล่อยให้ประชาชนทั่วไปใช้ประโยชน์ร่วมกันนั้น ควรที่จะมีกลไกเฉพาะที่ให้ที่ดินนั้นกลายเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินโดยผลของกฎหมาย โดยไม่ต้องอาศัยการแสดงเจตนาอุทิศให้ จึงเห็นควรเพิ่มเติมบทบัญญัติในประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีที่ดินที่เจ้าของปล่อยให้ประชาชนทั่วไปใช้ประโยชน์แล้วหากเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดให้ถือว่าที่ดินนั้นตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน

๔.๔.๔ แนวทางการปรับปรุงแก้ไขปัญหาเพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน

จากผลการพิจารณาศึกษาเพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน ได้กำหนดแนวทางการแก้ไขปัญหาออกเป็น ๓ ระยะ ดังนี้

๔.๔.๔.๑ ระยะสั้น

เสนอแนวทางการแก้ไขปัญหาสำหรับกรุงเทพมหานคร โดยไม่ต้องแก้ไขกฎหมายระเบียบ ข้อบังคับแต่อย่างใด ดังนี้

ประเด็นการเพิ่มประสิทธิภาพการใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๓๖ และระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๓๗ และที่แก้ไขเพิ่มเติม

แนวทางการแก้ไขปัญหา: กรุงเทพมหานครควรมีการอบรมให้แก่เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงาน เพื่อเสริมสร้างความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับเนื้อหาสาระตลอดจนกระบวนการ ลำดับ ขั้นตอนในการปฏิบัติตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๓๖ และระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๓๗ และที่แก้ไขเพิ่มเติม ทั้งนี้ เพื่อให้เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานมีความรู้ ความเข้าใจที่ถูกต้อง สามารถปฏิบัติและดำเนินงานได้อย่างรอบคอบ ถูกต้อง ครบถ้วนและเป็นมาตรฐานเดียวกัน

๔.๔.๔.๒ ระยะกลาง

เสนอแนวทางการแก้ไขปัญหาสำหรับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทุกประเภท โดยเสนอให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

ประเด็นการกำหนดสถานะของที่ดินให้ตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน

แนวทางแก้ไขปัญหา: แก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติในประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีที่ดินที่เจ้าของปล่อยให้ประชาชนทั่วไปใช้ประโยชน์แล้วหากเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดให้ถือว่าที่ดินนั้นตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ดังนี้

"มาตรา ๖/๑ ที่ดินซึ่งประชาชนทั่วไปใช้ประโยชน์ร่วมกันโดยสงบและเปิดเผยเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่าสิบปีติดต่อกันสำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินและไม่น้อยกว่าห้าปีติดต่อกันสำหรับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ โดยผู้มีสิทธิในที่ดินตามโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มิได้หวงกัน เมื่อผู้มีส่วนได้เสียร้องขอหรือเมื่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่เห็นเอง ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นดำเนินการสอบสวนและรังวัดที่ดินส่วนที่ประชาชนทั่วไปใช้ประโยชน์ร่วมกันแล้วปิดประกาศไว้ ณ ที่ดินนั้น และประกาศในระบบสารสนเทศของกรมที่ดินและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ไม่น้อยกว่าเก้าสิบวัน เมื่อครบระยะเวลาดังกล่าวแล้วผู้มีสิทธิในที่ดินนั้นมิได้คัดค้าน ให้ถือว่าที่ดินดังกล่าวตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ทั้งนี้ เฉพาะส่วนที่ประชาชนทั่วไปใช้ประโยชน์ร่วมกัน

เมื่อที่ดินซึ่งถือว่าตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินแก้ไขเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้น

วิธีการร้องขอ การสอบสวน การรังวัดตามวรรคหนึ่ง และการแก้ไขเปลี่ยนแปลงทะเบียนตามวรรคสอง ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง"

ทั้งนี้ ผลของการเพิ่มมาตรา ๖/๑ จะทำให้ที่ดินของเอกชนที่ปล่อยให้ประชาชนทั่วไปใช้ประโยชน์กลายเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินโดยผลของกฎหมาย ซึ่งรวมถึงที่ดินส่วนกลางของโครงการจัดสรรที่ดินที่มีการปล่อยให้ประชาชนทั่วไปใช้ประโยชน์ เมื่อเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินแล้ว องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ตลอดจนหน่วยงานอื่นของรัฐที่เกี่ยวข้อง ย่อมสามารถเข้ามาจัดทำบริการสาธารณะได้ภายในขอบอำนาจหน้าที่ของตน

๔.๔.๔.๓ ระยะยาว

เสนอแนวทางการแก้ไขปัญหาสำหรับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทุกประเภท โดยเสนอให้มีกฎหมายกลางในระดับพระราชบัญญัติ ดังนี้

ประเด็นกำหนดให้มีกฎหมายระดับพระราชบัญญัติเพื่อใช้เป็นกฎหมายกลางสำหรับนำมาใช้บังคับกับเรื่องนี้โดยตรง

แนวทางแก้ไขปัญหา: จัดทำร่างกฎหมายในระดับพระราชบัญญัติเพื่อให้เป็นกฎหมายกลางที่สามารถนำมาใช้เป็นเครื่องมือในการแก้ไขปัญหาในเรื่องนี้ได้อย่างมีประสิทธิภาพโดยเบื้องต้นอาจพิจารณานำเอาข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๓๖ มาใช้เป็นแนวทางในการพิจารณาประกอบการจัดทำ (ร่าง) พระราชบัญญัติว่าด้วยการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. .... โดยปรับปรุงเพิ่มเติมเนื้อหาสาระของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครให้ครอบคลุมองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทุกประเภทเพื่อให้เป็นกฎหมายที่สามารถนำมาใช้บังคับได้กับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทั่วประเทศ

๕. ข้อสังเกตของคณะกรรมาธิการวิสามัญ

คณะกรรมาธิการวิสามัญได้พิจารณาศึกษาปัญหาการบังคับใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร และหามาตรการแก้ไขปัญหาการบำรุงรักษาที่ดิน การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่ส่วนบุคคลและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศแล้วเห็นว่าควรมีข้อสังเกตที่คณะรัฐมนตรี และหน่วยงานที่เกี่ยวข้องควรทราบหรือปฏิบัติ ทั้งนี้ ตามข้อบังคับการประชุมสภาผู้แทนราษฎร พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๑๐๕ ดังนี้

๕.๑ มาตรการระยะสั้น

เสนอมาตรการระยะสั้นซึ่งหน่วยงานที่เกี่ยวข้องสามารถดำเนินการให้เกิดผลเป็นรูปธรรมได้ทันที โดยไม่ต้องแก้ไขกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับแต่อย่างใด ซึ่งมีแนวทางการแก้ไขปัญหา ดังนี้

๕.๑.๑ กรุงเทพมหานคร

(๑) กรุงเทพมหานครควรมีการอบรมให้แก่เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานเพื่อเสริมสร้างความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับเนื้อหาสาระตลอดจนกระบวนการ ลำดับ ขั้นตอนในการปฏิบัติตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๓๖ และระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๓๗ และที่แก้ไขเพิ่มเติม ทั้งนี้ เพื่อให้เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานมีความรู้ความเข้าใจที่ถูกต้อง สามารถปฏิบัติและดำเนินงานได้อย่างรอบคอบ ถูกต้อง ครบถ้วน และเป็นมาตรฐานเดียวกัน

(๒) กรุงเทพมหานครควรพิจารณาทบทวนหนังสือเวียนของกรุงเทพมหานคร ที่ กท ๐๔๐๕/๙๕๐๗ ลงวันที่ ๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ เรื่อง แนวทางการรับโอนสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ให้เป็นสาธารณประโยชน์ เนื่องจากแนวทางที่กำหนดไว้ในหนังสือเวียนดังกล่าวก่อให้เกิดปัญหาในทางปฏิบัติมาก และควรมีการจัดทำแผนการดำเนินงานเพื่อรองรับการรับโอนทรัพย์สินภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นสาธารณประโยชน์

๕.๑.๒ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทุกประเภท

(๑) รัฐบาลและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องควรต้องดำเนินการสำรวจที่ดินที่หน่วยงานของรัฐมีกรรมสิทธิ์ครอบครองหรือดูแล โดยให้มีการแสดงรายละเอียดพื้นที่ทั้งหมดทั้งพื้นที่ที่มีการใช้ประโยชน์แล้วและพื้นที่ที่ยังไม่มีการใช้ประโยชน์โดยเฉพาะพื้นที่ในหน่วยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และประกาศให้สาธารณชนทราบ พร้อมปักป้าย แสดงเครื่องหมายแนวเขต หรือรายละเอียดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินดังกล่าว

(๒) รัฐบาลและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องควรต้องปรับปรุงขั้นตอนการอนุญาต โดยกำหนดให้การพิจารณาอนุญาตให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใช้ประโยชน์ที่ดินราชพัสดุควรดำเนินการให้เป็นที่ยุติในระดับจังหวัด โดย “คณะกรรมการระดับจังหวัด” เพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเกิดประโยชน์ใช้สอยในที่ราชพัสดุ เว้นแต่กรณีที่มีข้อโต้แย้งและไม่สามารถหาข้อยุติได้ จึงจะส่งเรื่องดังกล่าวมายังส่วนกลางโดยกรมธนารักษ์

(๓) รัฐบาลและกรมที่ดินพิจารณากำหนดมาตรการและกลไกในการคุ้มครองผู้บริโภคที่เข้มข้น เพื่อป้องกันไม่ให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการอันใดอันเป็นการเปลี่ยนแปลงผังที่ดินจัดสรรที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินแล้ว เนื่องจากผังที่ดินจัดสรรดังกล่าวได้ถูกโฆษณาเผยแพร่ให้ประชาชนทั่วไปและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ทราบ และได้ตัดสินใจซื้อที่ดินจัดสรรตามข้อมูลการโฆษณาดังกล่าว

(๔) กรมที่ดินควรต้องประชาสัมพันธ์หลากหลายรูปแบบ เช่น แผ่นพับ ป้าย และทางระบบอินเทอร์เน็ต เป็นต้น เพื่อให้ความรู้ความเข้าใจแก่ผู้อยู่อาศัยและผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินหมู่บ้านจัดสรรเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน และการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อประโยชน์ในการโอนทรัพย์สินสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการแล้ว ให้เป็นหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ที่ต้องจัดให้มีการประชุมและให้ความรู้แก่ผู้อยู่อาศัยและผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินหมู่บ้านจัดสรรเกี่ยวกับขั้นตอนและสิทธิประโยชน์ของจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(๕) รัฐบาลและกรมที่ดินพิจารณากำหนดมาตรการป้องกันมิให้ผู้จัดสรรที่ดินหลีกเลี่ยงระเบียบและกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน โดยการทยอยจัดสรรที่ดินเป็นแปลงย่อย ๆ ครั้งละไม่ถึง ๑๐ แปลง เพื่อจะได้ไม่ต้องปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด แต่เมื่อทยอยจัดสรรจนครบแล้วทำให้เกิดหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่ที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ต้องปฏิบัติตามที่กฎหมายกำหนด โดยเสนอให้ “พนักงานเจ้าหน้าที่” ประสานร่วมกับ “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” ในการตรวจตราหาผู้กระทำความผิดและเมื่อพบผู้กระทำความผิดแล้วให้มีการลงโทษอย่างเข้มงวด และเพื่อเป็นการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะต้องกำหนดให้ผู้กระทำความผิดไปดำเนินการขออนุญาตจัดสรรที่ดินและปฏิบัติตามกฎหมายให้ครบถ้วนต่อไป นอกจากนี้ จะต้องกวดขันให้ผู้จัดสรรที่ดินแสดงข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับโครงการจัดสรรที่ดินให้ประชาชนทราบและเข้าถึงได้โดยง่าย เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน แผนผัง โครงการการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรร เป็นต้น

๕.๒ มาตรการระยะกลาง

มาตรการระยะกลางเป็นข้อสังเกตในการแก้ไขกฎหมายลำดับรอง ได้แก่ กฎกระทรวง ระเบียบ และประกาศที่เกี่ยวข้อง ซึ่งเป็นแนวทางการแก้ไขปัญหาสำหรับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทุกประเภท โดยมีแนวทางดังนี้

(๑) รัฐบาลและกรมที่ดินพิจารณาออกประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเพื่อแบ่งประเภทของหมู่บ้านจัดสรร เช่น แบ่งตามช่วงราคา แบ่งตามขนาดแปลงที่ดิน แบ่งตามจำนวนแปลงที่ดิน เป็นต้น และให้มีการกำหนดกฎระเบียบในการควบคุมหมู่บ้านจัดสรรแต่ละประเภทให้สอดคล้องกับความพร้อมและความเหมาะสมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือประชาชนที่อาศัยอยู่ในหมู่บ้านจัดสรรนั้น เช่น การกำหนดกฎเกณฑ์ วิธีการ ในการริเริ่มจัดตั้งหมู่บ้านจัดสรร การดำเนินการระหว่างจัดตั้งหมู่บ้านจัดสรร และการบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรรแต่ละประเภทอย่างแตกต่างกัน การกำหนดให้ทรัพย์สินสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรรบางประเภทอาจถูกกำหนดโดยกฎหมายตั้งแต่เริ่มดำเนินการจัดสรรว่า เมื่อครบเงื่อนไขที่กำหนดแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องโอนทรัพย์สินสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ พร้อมทั้งให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ในการควบคุม ตรวจสอบ หรือเข้ามากำกับดูแลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในหมู่บ้านจัดสรร ทั้งนี้ตามขอบอำนาจที่กำหนดตามประเภทของหมู่บ้านนั้น ๆ โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๘ วรรคหนึ่ง (๑) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

(๒) รัฐบาลและกรมที่ดินพิจารณาออกประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเพื่อกำหนดลักษณะของการบริการสาธารณะของรัฐที่ดำเนินการภายในหมู่บ้านจัดสรร โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๘ วรรคหนึ่ง (๑) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เช่น บริการสาธารณะขั้นพื้นฐาน บริการสาธารณะทางเลือก เป็นต้น

"บริการสาธารณะขั้นพื้นฐาน" ให้องค์กรปกครองส่วนถิ่นจัดบริการให้เสมอภาคกัน ไม่ว่าจะเป็นกรณีภายในหรือภายนอกหมู่บ้านจัดสรร เช่น การควบคุมโรคระบาด การเก็บขยะมูลฝอย หรือบริการอื่น ๆ ที่กระทบต่อความเดือดร้อนของประชาชนภายในหมู่บ้านจัดสรร

"บริการสาธารณะทางเลือก" เป็นบริการสาธารณะที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในหมู่บ้านจัดสรรขอให้องค์กรปกครองส่วนถิ่นจัดทำบริการสาธารณะ โดยผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายทั้งหมดหรือบางส่วน เช่น การย้ายหรือตัดต้นไม้ การขุดลอกท่อระบายน้ำ การรักษาความปลอดภัยของผู้ใช้บริการสระว่ายน้ำของหมู่บ้าน เป็นต้น

(๓) กรมที่ดินควรต้องปรับปรุงแก้ไขเพิ่มเติม ข้อ ๙ แห่งกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขการยกเลิกการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๐ โดยกำหนดให้ต้องมีการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรอย่างน้อย ๑ ครั้ง เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับทราบเรื่องการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินดังกล่าว มิใช่แต่เพียงทำเป็นประกาศให้คัดค้านเหมือนที่กำหนดไว้ในปัจจุบันเท่านั้น

(๔) กรมที่ดินควรต้องแก้ไขระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๙ ดังนี้

๑) เพื่อตรวจสอบสภาพความครบถ้วนสมบูรณ์ของสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบก่อนการโอนให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือโอนให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือรัฐควรแก้ไขเพิ่มเติมระเบียบดังกล่าวในประเด็นดังต่อไปนี้

๑.๑) กำหนดให้มีผู้แทนขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและผู้แทนของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เข้าร่วมเป็น "คณะกรรมการตรวจสอบสาธารณูปโภค" ที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นตามแผนผังและโครงการ ก่อนการโอนให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือโอนให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือรัฐ

๑.๒) กำหนดให้ต้องมีการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรอย่างน้อย ๑ ครั้ง เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับทราบเรื่องที่ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ มิใช่แต่เพียงทำเป็นประกาศให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโต้แย้งหรือทำข้อเสนอแนะ เหมือนที่กำหนดไว้ในปัจจุบันเท่านั้น

๒) เพื่อกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถริเริ่มกระบวนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เอง ในประเด็นดังต่อไปนี้

๒.๑) กำหนดให้ชัดเจนว่า กรณีที่มีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการแล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถริเริ่มกระบวนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เอง โดยจัดประชุมเพื่อมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ทันที โดยไม่จำเป็นต้องได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินแต่อย่างใด

๒.๒) เพิ่มข้อ ๙/๑ ในระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๙ เพื่อแก้ไขปัญหากรณีที่ไม่สามารถรวบรวมมติของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้ได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดังนี้

(ก) เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีการลงมติครั้งแรกแล้ว ปรากฏว่าคะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการ ทั้งนี้ เนื่องจากเหตุที่ไม่สามารถติดต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายอื่น ๆ ได้ หรือเหตุอื่นที่สมควร

(ข) ถ้าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยังคงประสงค์ให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยื่นคำขอต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด เพื่อขอมติของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถลงมติเป็นครั้งที่ ๒ ได้ โดยในครั้งนี้ ให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ออกประกาศตามช่องทางที่กำหนด เพื่อแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในหมู่บ้านทราบ และให้มีผลเมื่อพ้นระยะเวลาที่กำหนดไว้ในประกาศนั้น โดยดำเนินการควบคู่ไปกับการแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายทราบเหมือนที่ได้เชิญประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในการลงมติครั้งที่ ๑ แต่ในการลงมติครั้งนี้ ให้คำนวณคะแนนเสียงจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่เข้าร่วมประชุมหรือส่งตัวแทนเข้าร่วมประชุมเท่านั้น

๓) เพื่อแก้ไขปัญหากรณีหมู่บ้านที่จัดสรรที่ยังไม่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้แล้วเสร็จ แต่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีความประสงค์จะโอนทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นสาธารณประโยชน์และปัจจุบันยังไม่สามารถดำเนินการได้ทันที ควรต้องกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการ สามารถมีมติเพื่อให้โอนทรัพย์สินเป็นสาธารณประโยชน์ได้โดยไม่ต้องรอให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเสร็จเรียบร้อยก่อน

๕.๓ มาตรการระยะยาว

มาตรการระยะยาวเป็นข้อสังเกตในการแก้ไขกฎหมายในระดับพระราชบัญญัติที่เกี่ยวข้องซึ่งเป็นแนวทางในการแก้ไขปัญหาสำหรับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทุกประเภท โดยมีแนวทางดังนี้

(๑) รัฐบาลและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องควรต้องกำหนดให้มีกฎหมายระดับพระราชบัญญัติเพื่อใช้เป็นกฎหมายกลางสำหรับนำมาใช้บังคับกับเรื่องนี้โดยตรง โดยจัดทำร่างกฎหมายในระดับพระราชบัญญัติเพื่อให้เป็นกฎหมายกลางที่สามารถนำมาใช้เป็นเครื่องมือในการแก้ไขปัญหาในเรื่องนี้ได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยเบื้องต้นอาจพิจารณานำเอาข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๓๖ มาใช้เป็นแนวทางในการพิจารณาประกอบการจัดทำ (ร่าง) พระราชบัญญัติว่าด้วยการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. .... โดยปรับปรุงเพิ่มเติมเนื้อหาสาระของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครให้ครอบคลุมองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทุกประเภทเพื่อให้เป็นกฎหมายที่สามารถนำมาใช้บังคับได้กับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทั่วประเทศ

(๒) รัฐบาลและกรมที่ดินพิจารณาปรับปรุงแก้ไขมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

๑) กำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการสามารถริเริ่มกระบวนการเพื่อให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือการโอนทรัพย์สินสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ได้ ซึ่งเป็นการเพิ่มอำนาจให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีอำนาจริเริ่มกระบวนการเองได้ โดยไม่ต้องรอให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้มีอำนาจริเริ่มเท่านั้น

๒) แก้ไขวิธีการโอนทรัพย์สินสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ จากวิธีการ **"จดทะเบียน"** ซึ่งต้องดำเนินการโดยความยินยอมของทั้งผู้ยกให้และผู้รับเป็นวิธีการ **"อุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน"** ทำนองเดียวกับที่เคยบัญญัติไว้ในประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พุทธศักราช ๒๕๑๕ ที่สามารถดำเนินการโดยผู้ยกให้เพียงฝ่ายเดียว ทั้งนี้ เพื่อมิให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือหน่วยงานของรัฐปฏิเสธการรับโอน นอกจากนี้ เพื่อป้องกันมิให้ผู้จัดสรรที่ดินอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ในขณะที่ยังจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคไม่แล้วเสร็จ โดยกำหนดให้ชัดเจนว่า ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้ครบถ้วนสมบูรณ์ตามหน้าที่ที่กฎหมายกำหนด ก่อนการอุทิศทรัพย์สินนั้นให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ หากภายหลังการอุทิศทรัพย์สินดังกล่าว ปรากฏว่า ผู้จัดสรรที่ดินยังมิได้ปฏิบัติหน้าที่

ให้ถูกต้องครบถ้วน ให้หน่วยงานผู้มีหน้าที่ดูแล พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น สั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการให้ถูกต้องครบถ้วนโดยเร็วหรือจะดำเนินการเองโดยคิดค่าใช้จ่ายจากผู้จัดสรรที่ดินก็ได้

๓) กรณีผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้งไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรร จะต้องกำหนดมาตรการทางกฎหมายเพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยให้อำนาจคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดวินิจฉัยชี้ขาดว่าผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้งไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค และให้ถือเป็นเงื่อนไขหนึ่งที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถยกขึ้นมาเพื่อดำเนินการโอนทรัพย์สินสาธารณูปโภคดังกล่าวให้เป็นของรัฐได้

๔) กำหนดให้สามารถอุทิศทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ได้ทันที หากมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการที่ได้แสดงเจตนามาตั้งแต่ต้นว่าจะยกทรัพย์สินส่วนกลางนั้นให้เป็นสาธารณประโยชน์ โดยให้แก้ไขแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรท้ายประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร ลงวันที่ ๔ เมษายน ๒๕๔๕ และที่แก้ไขเพิ่มเติม โดยเพิ่มข้อความให้ผู้จะซื้อที่ดินจัดสรรสามารถแสดงเจตนายกที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือรัฐได้

๕) เพื่อแก้ไขปัญหากรณีที่ไม่สามารถติดต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรบางราย เช่น ผู้ซื้อบ้านจัดสรรที่นำบ้านไปให้เช่า ทำให้ไม่สามารถรวบรวมมติของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และดำเนินการโอนทรัพย์สินสาธารณูปโภคดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ได้ โดยกำหนดดังนี้

๕.๑) เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีการลงมติครั้งแรกแล้ว ปรากฏว่าคะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการ ทั้งนี้ เนื่องจากเหตุที่ไม่สามารถติดต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายอื่น ๆ ได้ หรือเหตุอื่นที่สมควร

๕.๒) ถ้าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยังคงประสงค์ให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยื่นคำขอต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด เพื่อขอมติของคณะกรรมการฯ ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถลงมติเป็นครั้งที่ ๒ ได้ โดยในครั้งนี้ ให้คณะกรรมการฯ ออกประกาศตามช่องทางที่กำหนด เพื่อแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในหมู่บ้านทราบ และให้มีผลเมื่อพ้นระยะเวลาที่กำหนดไว้ในประกาศนั้น โดยดำเนินการควบคู่ไปกับการแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายทราบเหมือนที่ได้เชิญประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในตอนการลงมติครั้งที่ ๑ แต่ในการลงมติครั้งนี้ ให้คำนวณคะแนนเสียงจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่เข้าร่วมประชุมหรือส่งตัวแทนเข้าร่วมประชุมเท่านั้น

(๓) รัฐบาลและกรมที่ดินพิจารณาปรับปรุงพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ โดยกำหนดให้ “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” มีหน้าที่และอำนาจในการควบคุม ตรวจสอบ และดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะภายในโครงการจัดสรรที่ดิน โดยกำหนดให้ “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” มีส่วนร่วมในการบังคับใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ที่เกี่ยวข้องกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะภายในโครงการจัดสรรที่ดิน มีวัตถุประสงค์เพื่อแบ่งเบาภาระงานของ “เจ้าพนักงานที่ดิน” ซึ่งมีฐานะเป็น “พนักงานเจ้าหน้าที่” ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ จึงมิได้ขัดแย้งกับอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดินแต่อย่างใด

(๔) รัฐบาลและกรมที่ดินพิจารณาปรับปรุงแก้ไขมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ โดยในกรุงเทพมหานครให้เพิ่มกรรมการซึ่งเป็นผู้แทนผู้อำนวยการเขตในกรุงเทพมหานครเลือกกันเองให้เหลือหนึ่งคน และในจังหวัดอื่นให้เพิ่มกรรมการซึ่งเป็นผู้แทนเทศบาลภายในจังหวัดเลือกกันเองให้เหลือหนึ่งคน และผู้แทนองค์การบริหารส่วนตำบลภายในจังหวัดเลือกกันเองให้เหลือหนึ่งคนในคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด นอกเหนือจากผู้แทนขององค์การบริหารส่วนจังหวัด

(๕) รัฐบาลพิจารณาจัดตั้งกองทุนภายในหมู่บ้านจัดสรร เพื่อดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรร เพื่อพิทักษ์ประโยชน์ของประชาชนในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรรที่ไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้และไม่มีผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรร โดยนำเงินมาจากธนาคารหรือสถาบันการเงินที่ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้ผู้จัดสรรที่ดินตามมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และเงินที่เรียกเก็บจากผู้จัดสรรที่ดิน โดยกองทุนนี้ต้องไม่ก่อให้เกิดการผลักภาระไปยังผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เป็นกองทุนในระดับจังหวัดไม่เป็นกองทุนระดับประเทศ เนื่องจากอาจทำให้การใช้งบประมาณเป็นไปอย่างยากลำบาก

(๖) รัฐบาลและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องพิจารณาปรับปรุงแก้ไขกฎหมายจัดตั้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแต่ละประเภทและกฎหมายว่าด้วยการกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีหน้าที่และอำนาจในการดำเนินการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคภายในพื้นที่หมู่บ้านจัดสรรอีกทางหนึ่งด้วย เช่น พระราชบัญญัติองค์การบริหารส่วนจังหวัด พ.ศ. ๒๕๔๐ พระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ. ๒๔๙๖ พระราชบัญญัติสภาตำบลและองค์การบริหารส่วนตำบล พ.ศ. ๒๕๓๗ พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการเมืองพัทยา พ.ศ. ๒๕๔๒ พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๒๘ เป็นต้น

(๗) เพื่อแก้ไขปัญหาหมู่บ้านจัดสรรที่ดำเนินการจัดสรรตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พุทธศักราช ๒๕๑๕ (ดำเนินการก่อนพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓) ซึ่งไม่มีบทบัญญัติเกี่ยวกับการอุทิศให้เป็นสาธารณประโยชน์ ทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถจัดการทรัพย์สินสาธารณูปโภคหรือดำเนินการอุทิศทรัพย์สินสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ โดยแก้ไขเพิ่มเติมให้มีบทเฉพาะกาลในกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน เพื่อให้มีผลบังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พุทธศักราช ๒๕๑๕

(๘) แก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติในประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีที่ดินที่เจ้าของปล่อยให้ประชาชนทั่วไปใช้ประโยชน์แล้วหากเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดให้ถือว่าที่ดินนั้นตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ดังนี้

<u>“มาตรา ๖/๑ ที่ดินซึ่งประชาชนทั่วไปใช้ประโยชน์ร่วมกันโดยสงบและเปิดเผยเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่าสิบปีติดต่อกันสำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินและไม่น้อยกว่าห้าปีติดต่อกันสำหรับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ โดยผู้มีสิทธิในที่ดินตามโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มิได้หวงกัน เมื่อผู้มีส่วนได้เสียร้องขอหรือเมื่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่เห็นเอง ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นดำเนินการสอบสวนและรังวัดที่ดินส่วนที่ประชาชนทั่วไปใช้ประโยชน์ร่วมกันแล้วปิดประกาศไว้ ณ ที่ดินนั้น และประกาศในระบบสารสนเทศของกรมที่ดินและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ไม่น้อยกว่าเก้าสิบวัน เมื่อครบระยะเวลาดังกล่าวแล้วผู้มีสิทธิในที่ดินนั้นมิได้คัดค้าน ให้ถือว่าที่ดินดังกล่าวตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ทั้งนี้ เฉพาะส่วนที่ประชาชนทั่วไปใช้ประโยชน์ร่วมกัน

เมื่อที่ดินซึ่งถือว่าตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินแก้ไขเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้น

วิธีการร้องขอ การสอบสวน การรังวัดตามวรรคหนึ่ง และการแก้ไขเปลี่ยนแปลงทะเบียนตามวรรคสอง ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง”</u>

ทั้งนี้ ผลของการเพิ่มมาตรา ๖/๑ จะทำให้ที่ดินของเอกชนที่ปล่อยให้ประชาชนทั่วไปใช้ประโยชน์กลายเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินโดยผลของกฎหมาย ซึ่งรวมถึงที่ดินส่วนกลางของโครงการจัดสรรที่ดินที่มีการปล่อยให้ประชาชนทั่วไปใช้ประโยชน์ เมื่อเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินแล้ว องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ตลอดจนหน่วยงานอื่นของรัฐที่เกี่ยวข้อง ย่อมสามารถเข้ามาจัดทำบริการสาธารณะได้ภายในขอบอำนาจหน้าที่ของตน

(๙) เสนอให้มีการตั้งคณะกรรมาธิการวิสามัญพิจารณาศึกษาการปรับปรุง แก้ไข พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

คณะกรรมาธิการวิสามัญได้จัดทำรายงานผลการพิจารณาศึกษาปัญหาการบังคับใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครและหามาตรการแก้ไขปัญหาการบำรุงรักษาที่ดิน การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่ส่วนบุคคลและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ และข้อสังเกตของคณะกรรมาธิการวิสามัญมาเพื่อได้โปรดพิจารณาและนำเสนอต่อที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎรพิจารณาต่อไป

(นายชาญวิทย์ วิภูศิริ)
เลขานุการคณะกรรมาธิการวิสามัญพิจารณาศึกษาปัญหา
การบังคับใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครและหามาตรการแก้ไขปัญหา
การบำรุงรักษาที่ดิน การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน
ในพื้นที่ส่วนบุคคลและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก
หนังสือตั้งคณะกรรมาธิการวิสามัญ

ด่วนที่สุด
ที่ สผ ๐๐๑๔/ว๒๑๗

สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร
ถนนสามเสน เขตดุสิต กทม. ๑๐๓๐๐

๓๑ กรกฎาคม ๒๕๖๓

เรื่อง ตั้งคณะกรรมาธิการวิสามัญพิจารณาศึกษาปัญหาการบังคับใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครและหามาตรการแก้ไขปัญหาการบำรุงรักษาที่ดิน การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่ส่วนบุคคลและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ

เรียน

สิ่งที่ส่งมาด้วย ญัตติที่เกี่ยวข้อง รวม ๔ เรื่อง

ด้วยในคราวประชุมสภาผู้แทนราษฎร ชุดที่ ๒๕ ปีที่ ๒ ครั้งที่ ๑๖ (สมัยสามัญประจำปีครั้งที่หนึ่ง) วันพุธที่ ๒๙ กรกฎาคม ๒๕๖๓ และครั้งที่ ๑๗ (สมัยสามัญประจำปีครั้งที่หนึ่ง) วันพฤหัสบดีที่ ๓๐ กรกฎาคม ๒๕๖๓ ที่ประชุมได้พิจารณาญัตติ เรื่อง ขอให้สภาผู้แทนราษฎรตั้งคณะกรรมาธิการวิสามัญพิจารณาศึกษาปัญหาการบังคับใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร กรณีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่ส่วนบุคคล (นางกรณิศ งามสุคนธ์รัตนา และนางสาวฐิติภัสร์ โชติเดชาชัยนันต์ เป็นผู้เสนอ) ญัตติ เรื่อง ขอให้สภาผู้แทนราษฎรตั้งคณะกรรมาธิการวิสามัญพิจารณาศึกษาปัญหาการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันบนที่ดินเอกชนของกรุงเทพมหานคร (นายสมเกียรติ ถนอมสินธุ์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ) ญัตติ เรื่อง ขอให้สภาผู้แทนราษฎรตั้งคณะกรรมาธิการวิสามัญพิจารณาศึกษาหามาตรการแก้ไขปัญหาการบำรุงรักษาที่ดินจัดสรรเพื่อการใช้ประโยชน์ร่วมกันของประชาชนในพื้นที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ (ศาสตราจารย์โกวิทย์ พวงงาม กับคณะ เป็นผู้เสนอ) และญัตติ เรื่อง ขอให้สภาผู้แทนราษฎรตั้งคณะกรรมาธิการวิสามัญพิจารณาศึกษาปัญหาการบังคับใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร กรณีการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่ส่วนบุคคล (นายบุญสิงห์ วรินทร์รักษ์ เป็นผู้เสนอ) และมีมติตั้งกรรมาธิการวิสามัญขึ้นคณะหนึ่งเพื่อพิจารณาศึกษาปัญหาการบังคับใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครและหามาตรการแก้ไขปัญหาการบำรุงรักษาที่ดิน การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่ส่วนบุคคลและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ ตามข้อบังคับการประชุมสภาผู้แทนราษฎร พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๔๙ ประกอบด้วย

๑. นางกรณิศ งามสุคนธ์รัตนา
๒. นายกษิดิ์เดช ชุติมันต์
๓. นายการุณ โหสกุล
๔. ศาสตราจารย์โกวิทย์ พวงงาม
๕. นายจิรวัฒน์ อรัณยกานนท์
๖. นายชนินทร์ รุ่งแสง
๗. นายชาญวิทย์ วิภูศิริ
๘. นายเชิงชาย ชาลีรินทร์
๙. นายโชติพิพัฒน์ เตชะโสภณมณี
๑๐. นางสาวฐิติภัสร์ โชติเดชาชัยนันต์
๑๑. นายทศพร ทองศิริ
๑๒. นายธรรมรัตน์ มุกมีค่า
๑๓. นายธีระเดช เดชบุญ
๑๔. นายนรศักดิ์ สุขสมบูรณ์
๑๕. นายประพนธ์ เนตรรังษี
๑๖. นายประเวศร์ วัลลภบรรหาร

๑๗. นายประสิทธิ์ รักสลาม
๑๘. นายประสิทธิ์ มะหะหมัด
๑๙. นายประเสริฐ ทองนุ่น
๒๐. นายพนิต วิกิตเศรษฐ์
๒๑. นายพรเทพ ทองหล่อ
๒๒. นายพิพัฒน์ชัย ไพบูลย์
๒๓. นายมณฑล โพธิ์คาย
๒๔. นายยิ่งยงค์ จิตเพียรธรรม
๒๕. นายรุ่งโรจน์ แก่นสวาท
๒๖. นายวรวีร์ มะกูดี
๒๗. นายวิรัช พันธุมะผล
๒๘. นายวิรัตน์ มีนชัยนันท์
๒๙. นายศิริพงษ์ รัสมี
๓๐. นายสมเกียรติ ถนอมสินธุ์
๓๑. นายสมพงษ์ โสภณ
๓๒. นายสรอรรถ กลิ่นประทุม
๓๓. นายสันติธร ยิ้มละมัย
๓๔. นายสามารถ มะลูลีม
๓๕. นายสิระ เจนจาคะ
๓๖. นางสุภาภรณ์ คงวุฒิปัญญา
๓๗. นายสุรจิตต์ พงษ์สิงห์วิทยา
๓๘. นายไสว โชติกะสุภา
๓๙. นายอำนาจ ปานเผือก

ที่ประชุมได้กำหนดระยะเวลาพิจารณาศึกษาไว้ ๙๐ วัน และจะได้มีการประชุมคณะกรรมาธิการ ในวันอังคารที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๖๓ เวลา ๑๐.๐๐ นาฬิกา ณ ห้องประชุมคณะกรรมาธิการ (สผ.) ๔๐๒ ชั้น ๔ อาคารรัฐสภา

จึงเรียนยืนยันมาเพื่อทราบ และขอเชิญท่านไปประชุมตามกำหนดวัน เวลา และสถานที่ดังกล่าวข้างต้น

ขอแสดงความนับถือ

(นายสรศักดิ์ เพียรเวช)
เลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร

สำนักการประชุม
โทร. ๐ ๒๒๔๒ ๕๙๐๐ ต่อ ๗๕๑๑

ภาคผนวก ข
ญัตติ จำนวน ๔ เรื่อง

ภาคผนวก ค
ตารางข้อสังเกตเกี่ยวกับการศึกษาหามาตรการแก้ไขปัญหาการบำรุงรักษาที่ดิน การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ

ภาคผนวก ค
มาตรการแก้ไขปัญหาการบำรุงรักษาที่ดิน การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอบร่วมกัน
ในพื้นที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ

ลำดับที่	ประเด็นข้อสังเกต/สภาพปัญหา/ แนวทางการแก้ไขปัญหา/กฎหมายที่เสนอให้แก้ไข	กฎหมาย/ระเบียบ/คำสั่ง ที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน	ร่างกฎหมายที่เสนอ	หน่วยงานที่รับผิดชอบ
ระยะสั้น รวม ๕ ประเด็น (ไม่ต้องแก้ไขกฎหมายหรือระเบียบข้อบังคับแต่อย่างใด)				
๑ (ระยะสั้น)	**ประเด็น:** การสำรวจที่ดินที่หน่วยงานของรัฐมีกรรมสิทธิ์ครอบครองดูแล **สภาพปัญหา:** ประชาชนในองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นไม่ทราบว่าที่ดินของรัฐอยู่บริเวณใดบ้าง และไม่ทราบว่าหน่วยงานใดเป็นผู้ปกครองดูแลทำให้เกิดการบุกรุกและที่ดินของรัฐบางประเภทยังสามารถนำมาใช้ให้เกิดประโยชน์สูงสุดได้ **แนวทางการแก้ไขปัญหา:** เสนอให้รัฐบาลและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องควรต้องดำเนินการสำรวจที่ดินที่หน่วยงานของรัฐมีกรรมสิทธิ์ครอบครองหรือดูแล โดยให้มีการแสดงรายละเอียดพื้นที่ทั้งหมด ทั้งพื้นที่ที่มีการใช้ประโยชน์แล้วและพื้นที่ที่ยังไม่มีการใช้ประโยชน์โดยเฉพาะพื้นที่ในหน่วยองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและประกาศให้สาธารณชนทราบ พร้อมปักป้ายแสดงเครื่องหมายแนวเขต หรือรายละเอียดเกี่ยวกับการใช้ที่ดินดังกล่าว **กฎหมายที่เสนอให้แก้ไข:** ไม่มี		- เป็นมาตรการระยะสั้น ไม่ต้องแก้ไขกฎหมาย	- ราชการส่วนภูมิภาค - องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
๒ (ระยะสั้น)	**ประเด็น:** การอนุญาตให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใช้ที่ราชพัสดุ	- พระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๖๒ - คู่มือการขอใช้ที่ราชพัสดุ (กรมธนารักษ์)	- เป็นมาตรการระยะสั้น ไม่ต้องแก้ไขกฎหมาย	กรมธนารักษ์

ลำดับที่	ประเด็นข้อสังเกต/สภาพปัญหา/แนวทางการแก้ไขปัญหา/กฎหมายที่เสนอให้แก้ไข	กฎหมาย/ระเบียบ/คำสั่งที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน	ร่างกฎหมายที่เสนอ	หน่วยงานที่รับผิดชอบ
	สภาพปัญหา: ปัจจุบันในกรณีต่างจังหวัด อำนาจในการอนุญาตให้ใช้ที่ราชพัสดุเป็นอำนาจของผู้ว่าราชการจังหวัด เช่น ผู้ว่าราชการจังหวัดมีอำนาจพิจารณาอนุญาตให้ใช้ราชพัสดุขนาดไม่เกิน ๑๐ ไร่ เพื่อจัดสร้างสวนสาธารณะและพื้นที่ขนาดไม่เกิน ๓ ไร่ เพื่อจัดสร้างลานกีฬา แต่ถ้าพื้นที่ขนาดเกินกว่าที่กำหนดเป็นอำนาจของราชการส่วนกลาง (กรมธนารักษ์) ทำให้เกิดความล่าช้า **แนวทางการแก้ไขปัญหา:** เพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเกิดประโยชน์ใช้สอยในที่ราชพัสดุ จึงเสนอให้ปรับปรุงขั้นตอนการอนุญาต โดยกำหนดให้การพิจารณาอนุญาตให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุควรดำเนินการให้เป็นที่ยุติในระดับจังหวัด โดย “คณะกรรมการระดับจังหวัด” เว้นแต่กรณีที่มีข้อโต้แย้งและไม่สามารถหาข้อยุติได้ จึงจะส่งเรื่องดังกล่าวมายังส่วนกลาง (กรมธนารักษ์) **กฎหมายที่เสนอให้แก้ไข:** ไม่มี			
๓ (ระยะสั้น)	**ประเด็น:** การกำหนดมาตรการและกลไกในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร **สภาพปัญหา:** ปัจจุบันยังมีปัญหากรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินเปลี่ยนแปลงผังที่ดินจัดสรร ภายหลังจากที่ได้โฆษณาเผยแพร่ให้ประชาชนทั่วไปและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ทราบ ทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเสียหายและไม่ได้รับสาธารณูปโภคหรือบริการตามที่ได้โฆษณาเผยแพร่ได้	- พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓	- เป็นมาตรการระยะสั้น ไม่ต้องแก้ไขกฎหมาย	- กรมที่ดิน

ลำดับที่	ประเด็นข้อสังเกต/สภาพปัญหา/ แนวทางการแก้ไขปัญหา/กฎหมายที่เสนอให้แก้ไข	กฎหมาย/ระเบียบ/คำสั่ง ที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน	ร่างกฎหมายที่เสนอ	หน่วยงานที่รับผิดชอบ
	แนวทางการแก้ไขปัญหา: เสนอให้รัฐบาลและกรมที่ดินพิจารณากำหนดมาตรการและกลไกในการคุ้มครองผู้บริโภคที่เข้มข้น เพื่อป้องกันไม่ให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการอันใดอันเป็น การเปลี่ยนแปลงผังที่ดินจัดสรรที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินแล้ว เนื่องจากผังที่ดินจัดสรรดังกล่าวได้ถูกโฆษณาเผยแพร่ให้ประชาชนทั่วไปและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ทราบ และได้ตัดสินใจซื้อที่ดินจัดสรรตามข้อมูลการโฆษณาดังกล่าว **กฎหมายที่เสนอให้แก้ไข:** ไม่มี			
๔ (ระยะสั้น)	**ประเด็น:** การสร้างความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินและการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ผู้อยู่อาศัยและผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินหมู่บ้านจัดสรรทราบ **สภาพปัญหา:** ผู้อยู่อาศัยและผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินหมู่บ้านจัดสรรบางประเภท โดยเฉพาะผู้มีรายได้น้อย ยังไม่มีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน และประโยชน์ของการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จึงมักเกิดปัญหาเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินสาธารณูปโภคของหมู่บ้าน **แนวทางการแก้ไขปัญหา:** เสนอให้กรมที่ดินต้องประชาสัมพันธ์รูปแบบที่หลากหลาย เช่น แผ่นพับ ป้าย และทางระบบอินเทอร์เน็ต เป็นต้น ให้ความรู้ความ	- พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓	- เป็นมาตรการระยะสั้น ไม่ต้องแก้ไขกฎหมาย	- กรมที่ดิน - องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

ลำดับที่	ประเด็นข้อสังเกต/สภาพปัญหา/ แนวทางการแก้ไขปัญหา/กฎหมายที่เสนอให้แก้ไข	กฎหมาย/ระเบียบ/คำสั่ง ที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน	ร่างกฎหมายที่เสนอ	หน่วยงานที่รับผิดชอบ
	เข้าใจแก่ผู้อยู่อาศัยและผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินหมู่บ้านจัดสรรเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน และการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อประโยชน์ในการโอนทรัพย์สินสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการแล้ว ให้เป็นหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ที่ต้องจัดให้มีการประชุมและให้ความรู้แก่ผู้อยู่อาศัยและผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินหมู่บ้านจัดสรรเกี่ยวกับขั้นตอนและสิทธิประโยชน์ของจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร **กฎหมายที่เสนอให้แก้ไข:** ไม่มี			
๕ (ระยะสั้น)	**ประเด็น:** การกำหนดมาตรการป้องกันมิให้ผู้จัดสรรที่ดินหลีกเลี่ยงระเบียบและกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน **สภาพปัญหา:** ผู้จัดสรรที่ดินบางรายหลีกเลี่ยงกฎหมายโดยทยอยจัดสรรที่ดินเป็นแปลงย่อย ๆ ครั้งละไม่ถึง ๑๐ แปลง เพื่อจะได้ไม่ต้องปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด ทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ได้รับความคุ้มครอง **แนวทางการแก้ไขปัญหา:** เสนอให้รัฐบาลและกรมที่ดินพิจารณากำหนดมาตรการป้องกันมิให้	- พระราชบัญญัติกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. ๒๕๔๒	- เป็นมาตรการระยะสั้น ไม่ต้องแก้ไขกฎหมาย	- กรมที่ดิน - องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น - สำนักงานคณะกรรมการการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น - กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

ลำดับที่	ประเด็นข้อสังเกต/สภาพปัญหา/ แนวทางการแก้ไขปัญหา/กฎหมายที่เสนอให้แก้ไข	กฎหมาย/ระเบียบ/คำสั่ง ที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน	ร่างกฎหมายที่เสนอ	หน่วยงานที่รับผิดชอบ
	ผู้จัดสรรที่ดินหลีกเลี่ยงระเบียบและกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน โดยการทยอยจัดสรรที่ดินเป็นแปลงย่อย ๆ ครั้งละไม่ถึง ๑๐ แปลง เพื่อจะได้ไม่ต้องปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด แต่เมื่อทยอยจัดสรรจนครบแล้วทำให้เกิดหมู่บ้านจัดสรรขนาดใหญ่ที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ต้องปฏิบัติตามที่กฎหมายกำหนด โดยเสนอให้ “พนักงานเจ้าหน้าที่” ประสานร่วมกับ “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” ในการตรวจตราหาผู้กระทำความผิดและเมื่อพบผู้กระทำความผิดแล้ว ให้มีการลงโทษอย่างเข้มงวด และเพื่อเป็นการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะต้องกำหนดให้ผู้กระทำความผิดไปดำเนินการขออนุญาตจัดสรรที่ดินและปฏิบัติตามกฎหมายให้ครบถ้วนต่อไป นอกจากนี้ จะต้องกวดขันให้ผู้จัดสรรที่ดินแสดงข้อมูลต่าง ๆ เกี่ยวกับโครงการจัดสรรที่ดินให้ประชาชนทราบและเข้าถึงได้โดยง่าย เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน แผนผังโครงการ การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรร เป็นต้น **กฎหมายที่เสนอให้แก้ไข:** ไม่มี			

ลำดับที่	ประเด็นข้อสังเกต/สภาพปัญหา/ แนวทางการแก้ไขปัญหา/กฎหมายที่เสนอให้แก้ไข	กฎหมาย/ระเบียบ/คำสั่ง ที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน	ร่างกฎหมายที่เสนอ	หน่วยงานที่รับผิดชอบ
ระยะกลาง รวม ๖ ประเด็น (แก้ไขกฎหมายลำดับรองที่เกี่ยวข้อง)				
๑ (ระยะกลาง)	**ประเด็น:** การแบ่งประเภทของหมู่บ้านจัดสรร **สภาพปัญหา:** ปัจจุบันไม่มีการแบ่งประเภทของหมู่บ้านจัดสรร ทำให้หมู่บ้านจัดสรรทุกประเภทอยู่ภายใต้กฎระเบียบเดียวกัน ซึ่งทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือประชาชนที่อาศัยอยู่ในหมู่บ้านจัดสรรที่ยังขาดความพร้อมหรือไม่มีความรู้ด้านกฎหมายที่เพียงพอไม่ได้รับความคุ้มครองจากรัฐ **แนวทางการแก้ไขปัญหา:** เสนอให้รัฐบาลและกรมที่ดินพิจารณาออกประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เพื่อแบ่งประเภทของหมู่บ้านจัดสรร เช่น แบ่งตามช่วงราคา แบ่งตามขนาดแปลงที่ดิน แบ่งตามจำนวนแปลงที่ดิน เป็นต้น และให้มีการกำหนดกฎระเบียบในการควบคุมหมู่บ้านจัดสรรแต่ละประเภทให้สอดคล้องกับความพร้อมและความเหมาะสมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือประชาชนที่อาศัยอยู่ในหมู่บ้านจัดสรรนั้น เช่น การกำหนดกฎเกณฑ์ วิธีการ ในการริเริ่มจัดตั้งหมู่บ้านจัดสรร การดำเนินการระหว่างจัดตั้งหมู่บ้านจัดสรร และการบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรรแต่ละประเภทอย่างแตกต่างกัน การกำหนดให้ทรัพย์สินสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรรบางประเภทอาจถูกกำหนดโดยกฎหมายตั้งแต่เริ่มดำเนินการจัดสรรว่าเมื่อครบเงื่อนไขที่กำหนดแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องโอนทรัพย์สินสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ พร้อมทั้งให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ในการควบคุม	- พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ - ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการเก็บรักษาเงิน การนำส่งเงิน และการเบิกจ่ายเงินตามสัญญาค้ำประกันหรือหนังสือรับรองการจัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดิน และการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. ๒๕๔๔ - ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่าย หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค และการจัดทำบัญชี พ.ศ. ๒๕๔๕ - ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๙	- ให้มี “ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการกำหนดประเภทของหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ....” โดยกำหนดรายละเอียด ดังนี้ (๑) แบ่งประเภทของการจัดสรรที่ดินตามประเภทของหมู่บ้านจัดสรรโดยพิจารณาจากช่วงราคา แบ่งตามขนาดแปลงที่ดิน แบ่งตามจำนวนแปลงที่ดิน เป็นต้น (๒) กำหนดหลักเกณฑ์ในการเก็บรักษาเงิน การนำส่งเงิน และการเบิกจ่ายเงิน ตามสัญญาค้ำประกันหรือหนังสือรับรองการจัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดิน และการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้เหมาะสมกับหมู่บ้านจัดสรรแต่ละประเภท (๓) กำหนดหลักเกณฑ์ในการพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน การโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น การขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือการดำเนินการ	- กรมที่ดิน - คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

ลำดับที่	ประเด็นข้อสังเกต/สภาพปัญหา/ แนวทางการแก้ไขปัญหา/กฎหมายที่เสนอให้แก้ไข	กฎหมาย/ระเบียบ/คำสั่ง ที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน	ร่างกฎหมายที่เสนอ	หน่วยงานที่รับผิดชอบ
	ตรวจสอบ หรือเข้ามากำกับดูแลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในหมู่บ้านจัดสรร ทั้งนี้ ตามขอบอำนาจที่กำหนดตามประเภทของหมู่บ้านนั้น ๆ โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๘ วรรคหนึ่ง (๑) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ **กฎหมายที่เสนอให้แก้ไข:** ให้มี "ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการกำหนดประเภทของหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.		จดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ และการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ให้เหมาะสมกับหมู่บ้านจัดสรรแต่ละประเภท	
๒ (ระยะกลาง)	**ประเด็น:** การกำหนดลักษณะของการบริการสาธารณะของรัฐที่ดำเนินการภายในหมู่บ้านจัดสรร **สภาพปัญหา:** ปัจจุบันมักมีปัญหาว่าบริการสาธารณะของรัฐประเภทใดบ้างที่รัฐสามารถดำเนินการได้ภายในหมู่บ้านจัดสรร ทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือประชาชนที่อาศัยอยู่ในหมู่บ้านจัดสรรไม่ได้รับบริการจากรัฐโดยเสมอภาคกัน **แนวทางการแก้ไขปัญหา:** เสนอให้รัฐบาลและกรมที่ดินพิจารณาออกประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เพื่อกำหนดลักษณะของการบริการสาธารณะของรัฐที่ดำเนินการภายในหมู่บ้านจัดสรร โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๘ วรรคหนึ่ง (๑) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เช่น บริการสาธารณะขั้นพื้นฐาน บริการสาธารณะทางเลือก เป็นต้น	- กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขการยกเลิกการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๐	- ให้มี **"ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดทำบริการสาธารณะภายในหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ...."** โดยกำหนดรายละเอียด ดังนี้ (๑) กำหนดให้ชัดเจนว่าหน่วยงานใดบ้างที่มีหน้าที่และอำนาจในการจัดทำบริการสาธารณะภายในหมู่บ้านจัดสรร (๒) จัดแบ่งประเภทของบริการสาธารณะภายในหมู่บ้านจัดสรรให้ชัดเจนว่ามีกี่ประเภท และแต่ละประเภทหน่วยงานใดรับผิดชอบ เช่น บริการสาธารณะขั้นพื้นฐาน บริการสาธารณะทางเลือก เป็นต้น (๓) กำหนดมาตรการบังคับกรณีผู้จัดสรรที่ดิน นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือหน่วยงานอื่น ๆ ที่มีหน้าที่จัดทำบริการ	- กรมที่ดิน - คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

ลำดับที่	ประเด็นข้อสังเกต/สภาพปัญหา/ แนวทางการแก้ไขปัญหา/กฎหมายที่เสนอให้แก้ไข	กฎหมาย/ระเบียบ/คำสั่ง ที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน	ร่างกฎหมายที่เสนอ	หน่วยงานที่รับผิดชอบ
	"บริการสาธารณะขั้นพื้นฐาน" ให้องค์กรปกครอง ส่วนถิ่นจัดบริการให้เสมอภาคกันไม่ว่าจะเป็นกรณีภายใน หรือภายนอกหมู่บ้านจัดสรร เช่น การควบคุมโรคระบาด การเก็บขยะมูลฝอย หรือบริการอื่น ๆ ที่กระทบต่อความเดือดร้อนของประชาชนภายในหมู่บ้านจัดสรร "บริการสาธารณะทางเลือก" เป็นบริการสาธารณะ ที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในหมู่บ้านจัดสรรขอให้องค์กรปกครองส่วนถิ่นจัดทำบริการสาธารณะ โดยผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายทั้งหมดหรือบางส่วน เช่น การย้ายหรือตัดต้นไม้ การขุดลอกท่อระบายน้ำ การรักษาความปลอดภัยของผู้ใช้บริการสระว่ายน้ำของหมู่บ้าน เป็นต้น **กฎหมายที่เสนอให้แก้ไข:** ให้มี "ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดทำบริการสาธารณะภายในหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.		สาธารณะภายในหมู่บ้านจัดสรร ละเลยไม่จัดทำบริการสาธารณะดังกล่าว (๔) กำหนดแหล่งที่มาของงบประมาณในการจัดทำบริการสาธารณะแต่ละประเภทให้ชัดเจน เช่น กรณีใดที่ต้องใช้งบประมาณขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือกรณีใดที่ผู้จัดสรรที่ดินนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องรับผิดชอบเองทั้งหมดหรือบางส่วน	
๓ (ระยะกลาง)	**ประเด็น:** การขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินในกรณีที่มีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรแล้ว **สภาพปัญหา:** ผู้จัดสรรที่ดินขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินในกรณีที่มีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรแล้ว โดยผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ทราบทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเสียหาย **แนวทางการแก้ไขปัญหา:** กำหนดให้ต้องมีการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรอย่างน้อย ๑ ครั้ง เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับทราบเรื่องการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน	- ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๙	- แก้ไขกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขการยกเลิกการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๐ ดังนี้ "ข้อ ๙ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้ปิดประกาศคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน พร้อมทั้งวิธีการและระยะเวลาการยื่นคำคัดค้านคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๕๖	- กรมที่ดิน - คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

ลำดับที่	ประเด็นข้อสังเกต/สภาพปัญหา/ แนวทางการแก้ไขปัญหา/กฎหมายที่เสนอให้แก้ไข	กฎหมาย/ระเบียบ/คำสั่ง ที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน	ร่างกฎหมายที่เสนอ	หน่วยงานที่รับผิดชอบ
	ดังกล่าว มิใช่แต่เพียงทำเป็นประกาศให้คัดค้านเหมือนที่กำหนดไว้ในปัจจุบันเท่านั้น **กฎหมายที่เสนอให้แก้ไข:** เสนอให้แก้ไขเพิ่มเติมข้อ ๙ แห่งกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการยกเลิกการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๐ โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๖ และมาตรา ๕๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓		วรรคหนึ่ง ไว้ในที่เปิดเผยให้เห็นได้โดยชัดเจน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา สำนักงานของผู้จัดสรรที่ดิน บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร ไม่น้อยกว่าสามแห่ง สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอ และที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินที่ทำการจัดสรรนั้นตั้งอยู่ แห่งละหนึ่งฉบับ มีกำหนดหกสิบวัน และให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจัดให้มีการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรอย่างน้อยหนึ่งครั้ง เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับทราบเรื่องการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินดังกล่าว”	
๔ (ระยะกลาง)	**ประเด็น:** การตรวจสอบสภาพความครบถ้วนสมบูรณ์ของสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบ ก่อนการโอนให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือโอนให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือรัฐ **สภาพปัญหา:** ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๙ ข้อ ๖ มิได้กำหนดให้มีผู้แทนขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและผู้แทนของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เป็นองค์ประกอบของ	- ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๙	๑. แก้ไขข้อ ๖ และข้อ ๑๕ ของระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นฯ พ.ศ. ๒๕๕๙ ดังนี้ “ข้อ ๖ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๔ ให้ยื่นความประสงค์ต่อคณะกรรมการ เพื่อตรวจสอบสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นตามแผนผังและโครงการว่ายังคงมีสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น	- กรมที่ดิน - คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง - กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น - องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

ลำดับที่	ประเด็นข้อสังเกต/สภาพปัญหา/ แนวทางการแก้ไขปัญหา/กฎหมายที่เสนอให้แก้ไข	กฎหมาย/ระเบียบ/คำสั่ง ที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน	ร่างกฎหมายที่เสนอ	หน่วยงานที่รับผิดชอบ
	"คณะกรรมการตรวจสอบสาธารณูปโภค" ทำให้ขาดการมีส่วนร่วม ในการตรวจสอบสาธารณูปโภค **แนวทางการแก้ไขปัญหา:** (๑) แก้ไขข้อ ๖ ของระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๙ โดยกำหนดให้มีผู้แทนขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและผู้แทนของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เข้าร่วมเป็น "คณะกรรมการตรวจสอบสาธารณูปโภค" ที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นตามแผนผังและโครงการ ก่อนการโอนให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือโอนให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือรัฐ (๒) แก้ไขข้อ ๑๕ ของระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๙ โดยกำหนดให้ต้องมีการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรอย่างน้อย ๑ ครั้ง เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับทราบเรื่องที่ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ มิใช่แต่เพียงทำเป็นประกาศให้ผู้ซื้อ		ให้คณะกรรมการตามวรรคหนึ่งมีอำนาจแต่งตั้งคณะอนุกรรมการหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดเพื่อดำเนินตามที่ได้รับมอบหมาย ฯลฯ ฯลฯ หลักฐานการตรวจให้เป็นไปตามแบบท้ายระเบียบนี้ <u>ในการตรวจสอบสาธารณูปโภคตามข้อนี้ ให้คณะกรรมการแต่งตั้งผู้แทนขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและผู้แทนของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เพื่อเข้าร่วมตรวจสอบสาธารณูปโภคร่วมกับคณะกรรมการ หรือเข้าร่วมเป็นคณะอนุกรรมการหรือเข้าร่วมกับบุคคลที่คณะกรรมการมอบหมาย เพื่อตรวจสอบสาธารณูปโภคด้วย</u>" ๒. แก้ไขข้อ ๑๕ ของระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๙ ดังนี้	

ลำดับที่	ประเด็นข้อสังเกต/สภาพปัญหา/ แนวทางการแก้ไขปัญหา/กฎหมายที่เสนอให้แก้ไข	กฎหมาย/ระเบียบ/คำสั่ง ที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน	ร่างกฎหมายที่เสนอ	หน่วยงานที่รับผิดชอบ
	ที่ดินจัดสรรโต้แย้งหรือทำข้อเสนอแนะ เหมือนที่กำหนดไว้ในปัจจุบันเท่านั้น **กฎหมายที่เสนอให้แก้ไข:** เสนอให้แก้ไขระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๙		"ข้อ ๑๕ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินได้แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบตามข้อ ๗ (๒) หรือเมื่อพ้นระยะเวลาตามข้อ ๗ (๔) แล้ว หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เมื่อผู้จัดสรรที่ดินยังประสงค์จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต ให้ยื่นคำขออนุมัติดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจัดแล้วแต่กรณี จัดให้มีการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรอย่างน้อยหนึ่งครั้ง เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับทราบเรื่องการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือดำเนินการจดทะเบียน	

ลำดับที่	ประเด็นข้อสังเกต/สภาพปัญหา/ แนวทางการแก้ไขปัญหา/กฎหมายที่เสนอให้แก้ไข	กฎหมาย/ระเบียบ/คำสั่ง ที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน	ร่างกฎหมายที่เสนอ	หน่วยงานที่รับผิดชอบ
			โอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ดังกล่าว"	
๕ (ระยะกลาง)	**ประเด็น:** การกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถริเริ่มกระบวนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เอง **สภาพปัญหา:** ปัจจุบันระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๙ ยังมิได้กำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถริเริ่มกระบวนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เอง โดยยังต้องรอให้ผู้จัดสรรที่ดิน มีหนังสือแจ้งมายังผู้ซื้อที่ดินจัดสรรก่อน ส่งผลให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถริเริ่มจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ต่อไปเองได้ นอกจากนี้ หมู่บ้านจัดสรรหลายโครงการ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ปล่อยทิ้งร้าง หรือนำไปให้เช่า ทำให้ไม่สามารถรวบรวมมติของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้ได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการ เพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ **แนวทางการแก้ไขปัญหา:** (๑) แก้ไขข้อ ๘ ของระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคล	- ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๙	๑. แก้ไขข้อ ๘ ของระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๙ ดังนี้ "ข้อ ๘ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินตามข้อ ๗ <u>หรือมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการ</u>แล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดประชุมเพื่อมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และให้แต่งตั้งบุคคลขึ้นทำหน้าที่เป็นตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มติที่ประชุมให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามวรรคหนึ่ง ต้องมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลง" ๒. เพิ่มข้อ ๙/๑ ในระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตาม	- กรมที่ดิน - คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

ลำดับที่	ประเด็นข้อสังเกต/สภาพปัญหา/ แนวทางการแก้ไขปัญหา/กฎหมายที่เสนอให้แก้ไข	กฎหมาย/ระเบียบ/คำสั่ง ที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน	ร่างกฎหมายที่เสนอ	หน่วยงานที่รับผิดชอบ
	หมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๙ โดยกำหนดให้ชัดเจนว่า กรณีที่มีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการแล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถริเริ่มกระบวนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เอง โดยจัดประชุมเพื่อมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ทันที โดยไม่จำเป็นต้องได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินแต่อย่างใด (๒) เพิ่มข้อ ๙/๑ ในระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๙ เพื่อแก้ไขปัญหากรณีที่ไม่สามารถรวบรวมมติของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้ได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดังนี้ ๑) เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีการลงมติครั้งแรกแล้วปรากฏว่าคะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการ ทั้งนี้ เนื่องจากเหตุที่ไม่สามารถติดต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายอื่น ๆ ได้ หรือเหตุอื่นที่สมควร		กฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๙ ดังนี้ "ข้อ ๙/๑ ในการลงคะแนนเสียงตามข้อ ๘ นั้น หากปรากฏว่าได้คะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการ ทั้งนี้ เนื่องจากเหตุที่ไม่สามารถติดต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายอื่น ๆ ได้ หรือเหตุอื่นที่สมควร และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดังกล่าวยังคงมีความประสงค์จะให้ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป ให้ตัวแทนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยื่นคำขอต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด เพื่อพิจารณามีมติให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถประชุมเพื่อลงมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้อีกครั้งหนึ่ง ถ้าคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดมีมติเห็นชอบ ให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ออกประกาศเพื่อแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในหมู่บ้านทราบ โดยให้มีผลเมื่อพ้นระยะเวลาที่กำหนดไว้ในประกาศนั้น เมื่อพ้นระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในประกาศแล้ว ให้ตัวแทนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดให้มีการประชุมจัดประชุมเพื่อมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอีกครั้งหนึ่ง แต่ในการ	

ลำดับที่	ประเด็นข้อสังเกต/สภาพปัญหา/ แนวทางการแก้ไขปัญหา/กฎหมายที่เสนอให้แก้ไข	กฎหมาย/ระเบียบ/คำสั่ง ที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน	ร่างกฎหมายที่เสนอ	หน่วยงานที่รับผิดชอบ
	๒) ถ้าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยังคงประสงค์ให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยื่นคำขอต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด เพื่อขอมติของคณะกรรมการฯ ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถลงมติเป็นครั้งที่ ๒ ได้ โดยในครั้งนี้ ให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ออกประกาศ ตามช่องทางที่กำหนด เพื่อแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ในหมู่บ้านทราบ และให้มีผลเมื่อพ้นระยะเวลาที่กำหนดไว้ในประกาศนั้น โดยดำเนินการควบคู่ไปกับการแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายทราบเหมือนที่ได้เชิญประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในตอนการลงมติครั้งที่ ๑ แต่ในการลงมติครั้งนี้ ให้คำนวณคะแนนเสียงจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่เข้าร่วมประชุมหรือส่งตัวแทนเข้าร่วมประชุมเท่านั้น **กฎหมายที่เสนอให้แก้ไข:** ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๙		<u>ลงคะแนนเสียงในครั้งนี้ ให้คำนวณมติที่ประชุมจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่เข้าร่วมประชุมหรือส่งตัวแทนเข้าร่วมประชุมเท่านั้น</u>”	
๖ (ระยะกลาง)	**ประเด็น:** ขั้นตอนการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็น	- ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือ	เพิ่มข้อ ๑๘/๑ ในระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นฯ พ.ศ. ๒๕๕๙ ดังนี้	- กรมที่ดิน - คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง - กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น - องค์กรปกครองส่วน

ลำดับที่	ประเด็นข้อสังเกต/สภาพปัญหา/ แนวทางการแก้ไขปัญหา/กฎหมายที่เสนอให้แก้ไข	กฎหมาย/ระเบียบ/คำสั่ง ที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน	ร่างกฎหมายที่เสนอ	หน่วยงานที่รับผิดชอบ
	สาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๙ เป็นอุปสรรคและไม่คุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร **สภาพปัญหา:** หมู่บ้านจัดสรรที่ยังไม่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้แล้วเสร็จ แต่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีความประสงค์จะโอนทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นสาธารณประโยชน์ ปัจจุบันยังไม่สามารถดำเนินการได้ทันที **แนวทางการแก้ไขปัญหา:** เสนอให้แก้ไขระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๙ โดยกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการ สามารถมีมติเพื่อให้โอนทรัพย์สินเป็นสาธารณประโยชน์ได้ โดยไม่ต้องรอให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเสร็จเรียบร้อยก่อน **กฎหมายที่เสนอให้แก้ไข:** ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๙	ดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๙	“ข้อ ๑๘/๑ หากในชั้นการลงมติเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามข้อ ๘ หรือข้อ ๙/๑ แล้วแต่กรณี ที่ประชุมได้มีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ถ้าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการประสงค์จะให้โอนทรัพย์สินเป็นสาธารณประโยชน์ ก็ให้ที่ประชุมมีมติให้โอนทรัพย์สินเป็นสาธารณประโยชน์เป็นอีกหนึ่งมติด้วย และในกรณีนี้ให้สามารถจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวเป็นสาธารณประโยชน์ได้ทันที โดยไม่ต้องรอให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทั้งนี้ ให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ดำเนินการให้เป็นไปตามมติของที่ประชุมดังกล่าว”	ท้องถิ่น

ลำดับที่	ประเด็นข้อสังเกต/สภาพปัญหา/ แนวทางการแก้ไขปัญหา/กฎหมายที่เสนอให้แก้ไข	กฎหมาย/ระเบียบ/คำสั่ง ที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน	ร่างกฎหมายที่เสนอ	หน่วยงานที่รับผิดชอบ
ระยะยาว รวม ๖ ประเด็น (แก้ไขกฎหมายในระดับพระราชบัญญัติที่เกี่ยวข้อง)				
๑ (ระยะยาว)	**ประเด็น:** มาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ไม่สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบันและไม่เป็นธรรมต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร **สภาพปัญหา:** ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยังไม่สามารถริเริ่มจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือดำเนินการโอนทรัพย์สินสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นที่สาธารณประโยชน์เองได้ **แนวทางการแก้ไขปัญหา:** เสนอให้รัฐบาลและกรมที่ดินพิจารณาปรับปรุงแก้ไขมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ (๑) กำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการสามารถริเริ่มกระบวนการเพื่อให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือการโอนทรัพย์สินสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ได้ ซึ่งเป็นการเพิ่มอำนาจให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีอำนาจริเริ่มกระบวนการเองได้ โดยไม่ต้องรอให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้มีอำนาจริเริ่มเท่านั้น (๒) แก้ไขวิธีการโอนทรัพย์สินสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ จากวิธีการ **“จดทะเบียน”** ซึ่งต้องดำเนินการโดยความยินยอมของทั้งผู้ยกให้และผู้รับเป็นวิธีการ **“อุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอย**	- มาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓	๑. แก้ไขมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เป็นดังนี้ “มาตรา ๔๔ ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา ๔๓ เมื่อได้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) ***แล้วแต่กรณี*** ดังต่อไปนี้ (๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา***ภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน*** ตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้ (ก) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน	- กรมที่ดิน - คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง - กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น - องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

ลำดับที่	ประเด็นข้อสังเกต/สภาพปัญหา/ แนวทางการแก้ไขปัญหา/กฎหมายที่เสนอให้แก้ไข	กฎหมาย/ระเบียบ/คำสั่ง ที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน	ร่างกฎหมายที่เสนอ	หน่วยงานที่รับผิดชอบ
	ร่วมกัน” ทำนองเดียวกับที่เคยบัญญัติไว้ในประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พุทธศักราช ๒๕๑๕ ที่สามารถดำเนินการโดยผู้ยกให้เพียงฝ่ายเดียว ทั้งนี้ เพื่อมิให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือหน่วยงานของรัฐปฏิเสธการรับโอน นอกจากนี้ เพื่อป้องกันมิให้ผู้จัดสรรที่ดินอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ในขณะที่ยังจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคไม่แล้วเสร็จ โดยกำหนดให้ชัดเจนว่า ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้ครบถ้วนสมบูรณ์ตามหน้าที่ที่กฎหมายกำหนด ก่อนการอุทิศทรัพย์สินนั้นให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ หากภายหลังการอุทิศทรัพย์สินดังกล่าว ปรากฏว่าผู้จัดสรรที่ดินยังมิได้ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องครบถ้วน ให้หน่วยงานผู้รับโอน พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น สั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการให้ถูกต้องครบถ้วนโดยเร็วหรือจะดำเนินการเองโดยคิดค่าใช้จ่ายจากผู้จัดสรรที่ดินก็ได้ (๓) กรณีผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้งไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรร จะต้องกำหนดมาตรการทางกฎหมายเพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยให้อำนาจคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดวินิจฉัยชี้ขาดว่าผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้งไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค และให้ถือเป็นเงื่อนไขหนึ่งที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถยกขึ้นมาเพื่อดำเนินการโอนทรัพย์สินสาธารณูปโภคดังกล่าวให้เป็นของรัฐได้		(ข) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรริเริ่มดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเอง ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการแล้ว (ค) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันหรือภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการขยายให้ ทั้งนี้ ภายหลังจากที่คณะกรรมการได้วินิจฉัยชี้ขาดตามคำร้องของพนักงานเจ้าหน้าที่ เจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้วว่าผู้จัดสรรที่ดินละเลยต่อหน้าที่ดังที่กำหนดในมาตรา ๔๓ มิได้บำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป หรือกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกไป (๒) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือดำเนินการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไป	

ลำดับที่	ประเด็นข้อสังเกต/สภาพปัญหา/แนวทางการแก้ไขปัญหา/กฎหมายที่เสนอให้แก้ไข	กฎหมาย/ระเบียบ/คำสั่งที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน	ร่างกฎหมายที่เสนอ	หน่วยงานที่รับผิดชอบ
	(๔) กำหนดให้สามารถโอนทรัพย์สินเป็นสาธารณประโยชน์ได้ทันที หากมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการที่ได้แสดงเจตนามาตั้งแต่ต้นว่าจะยกทรัพย์สินส่วนกลางนั้นให้เป็นสาธารณประโยชน์ โดยให้แก้ไขแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรท้ายประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร ลงวันที่ ๔ เมษายน ๒๕๔๕ และที่แก้ไขเพิ่มเติม โดยเพิ่มข้อความให้ผู้จะซื้อที่ดินจัดสรรสามารถแสดงเจตนายกที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือรัฐได้ (๕) เพื่อแก้ไขปัญหากรณีที่ไม่สามารถติดต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรบางราย เช่น ผู้ซื้อบ้านจัดสรรที่นำบ้านไปให้เช่า ทำให้ไม่สามารถรวบรวมมติของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และดำเนินการโอนทรัพย์สินสาธารณูปโภคดังกล่าวให้เป็นของรัฐได้ โดยกำหนดดังนี้ (๕.๑) เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีการลงมติครั้งแรกแล้ว ปรากฏว่าคะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการ ทั้งนี้ เนื่องจากเหตุที่ไม่สามารถติดต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายอื่น ๆ ได้ หรือเหตุอื่นที่สมควร		ใช้สอยร่วมกันจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ (๓) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีมติให้ดำเนินการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน แทนการดำเนินการตาม (๑) และผู้จัดสรรที่ดินไม่คัดค้านภายในสิบห้าวัน นับจากได้รับแจ้งมติดังกล่าว กรณีผู้จัดสรรที่ดินคัดค้านให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดชี้ขาด (๔) หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวน ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการที่ได้แสดงเจตนามาตั้งแต่ต้น ตั้งแต่ในชั้นการทำสัญญาจะซื้อจะขาย ว่าประสงค์จะอุทิศทรัพย์สิน ให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน ในกรณีนี้ให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการให้เป็นไปตามความประสงค์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต่อไป กรณีตาม (๒) และ (๔) นั้น ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้ครบถ้วนสมบูรณ์ตามหน้าที่ดังที่กำหนดในมาตรา ๔๓ ก่อนการอุทิศทรัพย์สินนั้นให้เป็นที่	

ลำดับที่	ประเด็นข้อสังเกต/สภาพปัญหา/แนวทางการแก้ไขปัญหา/กฎหมายที่เสนอให้แก้ไข	กฎหมาย/ระเบียบ/คำสั่งที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน	ร่างกฎหมายที่เสนอ	หน่วยงานที่รับผิดชอบ
	(๕.๒) ถ้าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยังคงประสงค์ให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยื่นคำขอต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเพื่อขอมติของคณะกรรมการฯ ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถลงมติเป็นครั้งที่ ๒ ได้ โดยในครั้งนี้ ให้คณะกรรมการฯ ออกประกาศตามช่องทางที่กำหนดเพื่อแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในหมู่บ้านทราบ และให้มีผลเมื่อพ้นระยะเวลาที่กำหนดไว้ในประกาศนั้น โดยดำเนินการควบคู่ไปกับการแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายทราบเหมือนที่ได้เชิญประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในตอนการลงมติครั้งที่ ๑ แต่ในการลงมติครั้งนี้ให้คำนวณคะแนนเสียงจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่เข้าร่วมประชุมหรือส่งตัวแทนเข้าร่วมประชุมเท่านั้น		สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน หากภายหลังการอุทิศทรัพย์สินดังกล่าว ปรากฏว่า ผู้จัดสรรที่ดินยังมิได้ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องครบถ้วน ให้หน่วยงานผู้รับโอน พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น สั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการให้ถูกต้องครบถ้วนโดยเร็ว หรือหน่วยงานผู้รับโอน พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะดำเนินการจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคนั้นเองโดยคิดค่าใช้จ่ายจากผู้จัดสรรที่ดินก็ได้ การดำเนินการตามความในวรรคหนึ่งและวรรคสองให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ทั้งนี้ ต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งด้วย เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตาม (๑) แล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หาก	

ลำดับที่	ประเด็นข้อสังเกต/สภาพปัญหา/ แนวทางการแก้ไขปัญหา/กฎหมายที่เสนอให้แก้ไข	กฎหมาย/ระเบียบ/คำสั่ง ที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน	ร่างกฎหมายที่เสนอ	หน่วยงานที่รับผิดชอบ
			ไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มา ให้ถือว่าสูญหาย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนเพื่อดำเนินการดังกล่าวต่อไป" ๒. เพิ่มมาตรา ๔๕/๑ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เป็นดังนี้ "มาตรา ๔๕/๑ ในการลงคะแนนเสียงตามมาตรา ๔๕ นั้น หากปรากฏว่าได้คะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการ ทั้งนี้ เนื่องจากเหตุที่ไม่สามารถติดต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายอื่น ๆ ได้ หรือเหตุอื่น ที่สมควร และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดังกล่าวยังคงมีความประสงค์จะให้ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป ให้ตัวแทนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยื่นคำขอต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด เพื่อพิจารณามีมติให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถประชุมเพื่อลงมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้อีกครั้งหนึ่ง ถ้าคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดมีมติเห็นชอบ ให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ออกประกาศเพื่อแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในหมู่บ้านทราบ โดยให้มีผล	

ลำดับที่	ประเด็นข้อสังเกต/สภาพปัญหา/ แนวทางการแก้ไขปัญหา/กฎหมายที่เสนอให้แก้ไข	กฎหมาย/ระเบียบ/คำสั่ง ที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน	ร่างกฎหมายที่เสนอ	หน่วยงานที่รับผิดชอบ
			เมื่อพ้นระยะเวลาที่กำหนดไว้ในประกาศนั้น เมื่อพ้นระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในประกาศแล้ว ให้ตัวแทนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดให้มีการจัดประชุมเพื่อมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอีกครั้งหนึ่ง แต่ในการลงคะแนนเสียงในครั้งนี้ ให้คำนวณมติที่ประชุมจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่เข้าร่วมประชุมหรือส่งตัวแทนเข้าร่วมประชุมเท่านั้น”	
๒ (ระยะยาว)	**ประเด็น:** “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” ไม่มีอำนาจหน้าที่ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แต่ต้องรับเรื่องร้องเรียนจากประชาชนในหมู่บ้านจัดสรร **สภาพปัญหา:** มาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มิได้กำหนดให้ “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” เข้าไปมีส่วนร่วมในการบังคับใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ทำให้ไม่สามารถใช้อำนาจตามกฎหมายดังกล่าวแก้ไขปัญหาให้ประชาชนได้ **แนวทางการแก้ไขปัญหา:** (๑) เสนอให้รัฐบาลและกรมที่ดินพิจารณาปรับปรุงพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ โดยกำหนดให้ “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” มีหน้าที่และอำนาจในการควบคุม ตรวจสอบ และดำเนินการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะภายในโครงการจัดสรรที่ดิน	- มาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓	๑. แก้ไขมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ โดยให้เพิ่มบทนิยามคำว่า “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” ระหว่างบทนิยามคำว่า “พนักงานเจ้าหน้าที่” และคำว่า “รัฐมนตรี” ดังนี้ ““เจ้าพนักงานท้องถิ่น” หมายความว่า (๑) นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด (๒) นายกเทศมนตรี สำหรับในเขตเทศบาล (๓) นายกองค์การบริหารส่วนตำบล สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล	- กรมที่ดิน - คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง - กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น - องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

ลำดับที่	ประเด็นข้อสังเกต/สภาพปัญหา/แนวทางการแก้ไขปัญหา/กฎหมายที่เสนอให้แก้ไข	กฎหมาย/ระเบียบ/คำสั่งที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน	ร่างกฎหมายที่เสนอ	หน่วยงานที่รับผิดชอบ
	(๒) การกำหนดให้ "เจ้าพนักงานท้องถิ่น" มีส่วนร่วมในการบังคับใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ที่เกี่ยวข้องกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะภายในโครงการจัดสรรที่ดิน มีวัตถุประสงค์เพื่อแบ่งเบาภาระงานของ "เจ้าพนักงานที่ดิน" ซึ่งมีฐานะเป็น "พนักงานเจ้าหน้าที่" ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ จึงมิได้ขัดแย้งกับอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานที่ดินแต่อย่างใด		(๔) ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครสำหรับในเขตกรุงเทพมหานคร (๕) นายกเมืองพัทยา สำหรับในเขตเมืองพัทยา (๖) ผู้บริหารท้องถิ่นหรือหัวหน้าคณะผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่น ที่มีกฎหมายจัดตั้งสำหรับในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น" ๒. เพิ่มมาตรา ๕๓/๑ ในแห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เป็นดังนี้ "มาตรา ๕๓/๑ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีหน้าที่และอำนาจเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ดังนี้ (๑) ตรวจตราและควบคุมให้ผู้จัดสรรที่ดินบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ (๒) รับข้อร้องเรียนจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้ที่ได้รับความเดือดร้อนเสียหายกรณีผู้จัดสรรที่ดินหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ดำเนินการการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ	

ลำดับที่	ประเด็นข้อสังเกต/สภาพปัญหา/ แนวทางการแก้ไขปัญหา/กฎหมายที่เสนอให้แก้ไข	กฎหมาย/ระเบียบ/คำสั่ง ที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน	ร่างกฎหมายที่เสนอ	หน่วยงานที่รับผิดชอบ
			(๓) ยื่นคำร้องไปยังคณะกรรมการเพื่อให้วินิจฉัยชี้ขาด กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินมิได้บำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป หรือกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกไป (๔) สั่งการให้ผู้จัดสรรที่ดินหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรระงับการกระทำที่เป็นการฝ่าฝืน หรือให้แก้ไขปรับปรุง หรือให้ปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ หรือคำสั่งที่เกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ (๕) เข้าไปในที่ดินจัดสรรเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ ในการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา"	
๓ (ระยะยาว)	**ประเด็น:** คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ไม่มีผู้แทนของเทศบาลและองค์การบริหารส่วนตำบลเป็นกรรมการ	- มาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓	- แก้ไขมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ดังนี้	- กรมที่ดิน - คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

ลำดับที่	ประเด็นข้อสังเกต/สภาพปัญหา/ แนวทางการแก้ไขปัญหา/กฎหมายที่เสนอให้แก้ไข	กฎหมาย/ระเบียบ/คำสั่ง ที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน	ร่างกฎหมายที่เสนอ	หน่วยงานที่รับผิดชอบ
	สภาพปัญหา: คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ไม่มีผู้แทนของเทศบาลและองค์การบริหารส่วนตำบลเป็นกรรมการ ทำให้ไม่สามารถแก้ไขปัญหาของหมู่บ้านจัดสรรได้อย่างแท้จริง **แนวทางการแก้ไขปัญหา:** เสนอให้รัฐบาลและกรมที่ดินพิจารณาปรับปรุงแก้ไขมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ โดยเพิ่มกรรมการซึ่งเป็นผู้แทนเทศบาลภายในจังหวัดเลือกกันเองให้เหลือหนึ่งคน และผู้แทนองค์การบริหารส่วนตำบลภายในจังหวัดเลือกกันเอง ให้เหลือหนึ่งคนในคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด นอกเหนือจากผู้แทนขององค์การบริหารส่วนจังหวัด		"มาตรา ๑๓ ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด ดังนี้ (๑) ในกรุงเทพมหานคร ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน กรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย อธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีกรมที่ดินซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ ผู้แทนกรมชลประทาน ผู้แทนกรมโยธาธิการและผังเมือง ผู้แทนสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด ผู้แทนกรุงเทพมหานคร และผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนสี่คน ซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้ง เป็นกรรมการ และให้ผู้แทนกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ (๒) ในจังหวัดอื่น ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัดหรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมายเป็นประธานกรรมการ ผู้แทนกรมชลประทาน อัยการจังหวัดซึ่งเป็นหัวหน้าสำนักงานอัยการจังหวัด โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด ปลัดจังหวัด นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด <u>ผู้แทนเทศบาลภายในจังหวัดเลือกกันเอง</u>	- กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น - องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

ลำดับที่	ประเด็นข้อสังเกต/สภาพปัญหา/ แนวทางการแก้ไขปัญหา/กฎหมายที่เสนอให้แก้ไข	กฎหมาย/ระเบียบ/คำสั่ง ที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน	ร่างกฎหมายที่เสนอ	หน่วยงานที่รับผิดชอบ
			ให้เหลือหนึ่งคน ผู้แทนองค์การบริหารส่วนตำบลภายในจังหวัดเลือกกันเองให้เหลือหนึ่งคน และผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนสี่คน ซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งเป็นกรรมการ และให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ ในกรณีที่เป็นการพิจารณาหรืออนุมัติเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่ตั้งอยู่ในเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ผู้แทนผู้บริหารองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นแห่งนั้นเป็นกรรมการร่วมด้วยแห่งละหนึ่งคน การแต่งตั้งกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิตาม (๑) และ (๒) ให้ปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งจากภาคเอกชนซึ่งไม่ได้เป็นผู้จัดสรรที่ดิน และเป็นผู้มีความรู้ความสามารถ หรือประสบการณ์ในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การผังเมือง การบริหารชุมชน หรือกฎหมาย”	
๔ (ระยะยาว)	**ประเด็น:** การจัดตั้งกองทุนภายในหมู่บ้านจัดสรรชั่วคราวเพื่อดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรร ในระหว่างการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือในระหว่างการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน	- พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓	- เพิ่มมาตรา ๕๓/๒ ในแห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เป็นดังนี้ “มาตรา ๕๓/๒ เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร มิให้ได้รับผลกระทบจาก	- กรมที่ดิน - คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง - กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

ลำดับที่	ประเด็นข้อสังเกต/สภาพปัญหา/แนวทางการแก้ไขปัญหา/กฎหมายที่เสนอให้แก้ไข	กฎหมาย/ระเบียบ/คำสั่งที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน	ร่างกฎหมายที่เสนอ	หน่วยงานที่รับผิดชอบ
	สภาพปัญหา: ปัจจุบันมีหมู่บ้านจัดสรรหลายหมู่บ้านที่ถูกผู้จัดสรรที่ดินทอดทิ้ง ไม่ทำหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของหมู่บ้าน **แนวทางการแก้ไขปัญหา:** เสนอให้รัฐบาลพิจารณาจัดตั้งกองทุนภายในหมู่บ้านจัดสรร เพื่อดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรร เพื่อพิทักษ์ประโยชน์ของประชาชนในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรรที่ไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้และไม่มีผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรร โดยนำเงินมาจากธนาคารหรือสถาบันการเงินที่ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้ผู้จัดสรรที่ดินตามมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และเงินที่เรียกเก็บจากผู้จัดสรรที่ดิน โดยกองทุนนี้ต้องไม่ก่อให้เกิดการผลักภาระไปยังผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เป็นกองทุนในระดับจังหวัด ไม่เป็นกองทุนระดับประเทศ เนื่องจากอาจทำให้การใช้งบประมาณเป็นไปอย่างยากลำบาก		การที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้งไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้ ในระหว่างการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือในระหว่างการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน คณะกรรมการอาจมีมติให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และกำหนดให้มีการจัดตั้งกองทุนเป็นการชั่วคราว เพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าว โดยเรียกเก็บเงินเข้ากองทุนจากผู้จัดสรรที่ดินและธนาคารหรือสถาบันการเงินซึ่งได้ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๔ การดำเนินการตามความในวรรคหนึ่งให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด”	- องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
๕ (ระยะยาว)	**ประเด็น:** การแก้ไขกฎหมายจัดตั้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีหน้าที่และอำนาจในการดำเนินการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคภายในพื้นที่หมู่บ้านจัดสรร	- พระราชบัญญัติองค์การบริหารส่วนจังหวัด พ.ศ. ๒๕๔๐ - พระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ. ๒๔๙๖ - พระราชบัญญัติสภาตำบลและองค์การบริหารส่วนตำบล พ.ศ. ๒๕๓๗	- แก้ไขกฎหมายจัดตั้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เพื่อกำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น มีหน้าที่และอำนาจในการดำเนินการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคภายในพื้นที่หมู่บ้านจัดสรร ดังนี้	- สำนักงานคณะกรรมการการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น - กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

ลำดับที่	ประเด็นข้อสังเกต/สภาพปัญหา/ แนวทางการแก้ไขปัญหา/กฎหมายที่เสนอให้แก้ไข	กฎหมาย/ระเบียบ/คำสั่ง ที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน	ร่างกฎหมายที่เสนอ	หน่วยงานที่รับผิดชอบ
	สภาพปัญหา: ปัจจุบันไม่มีความชัดเจนเกี่ยวกับหน้าที่และอำนาจในการดำเนินการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคภายในพื้นที่หมู่บ้านจัดสรรขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทำให้ประชาชนในหมู่บ้านจัดสรรไม่ได้รับบริการ **แนวทางการแก้ไขปัญหา:** เสนอให้รัฐบาลและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องพิจารณาปรับปรุงแก้ไขกฎหมายจัดตั้งองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแต่ละประเภทและกฎหมายว่าด้วยการกำหนดแผนและขั้นตอนการกระจายอำนาจให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีหน้าที่และอำนาจในการดำเนินการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคภายในพื้นที่หมู่บ้านจัดสรรอีกทางหนึ่งด้วย เช่น พระราชบัญญัติองค์การบริหารส่วนจังหวัด พ.ศ. ๒๕๔๐ พระราชบัญญัติเทศบาล พ.ศ. ๒๔๙๖ พระราชบัญญัติสภาตำบลและองค์การบริหารส่วนตำบล พ.ศ. ๒๕๓๗ พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการเมืองพัทยา พ.ศ. ๒๕๔๒ พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๒๘	- พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการเมืองพัทยา พ.ศ. ๒๕๔๒ - พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๒๘	"มาตรา .. (..) องค์การบริหารส่วนจังหวัด/เทศบาล/องค์การบริหารส่วนตำบล/เมืองพัทยา/กรุงเทพมหานคร (แล้วแต่กรณี) มีหน้าที่และอำนาจในการจัดทำบริการสาธารณะภายในหมู่บ้านจัดสรร เว้นแต่กิจการดังกล่าวเป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร"	- องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
๖ (ระยะยาว)	**ประเด็น:** หมู่บ้านจัดสรรที่ดำเนินการจัดสรรตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พุทธศักราช ๒๕๑๕ (ดำเนินการก่อนพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓) ไม่มีบทบัญญัติเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถจัดการทรัพย์สินสาธารณูปโภคหรือดำเนินการโอนทรัพย์สิน	- พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓	- ให้มีบทเฉพาะกาลในร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. .... ดังนี้ "มาตรา .. ให้นำมาตรา ๔๔ มาตรา ๔๕/๑ และมาตรา ๕๓/๒ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย	- กรมที่ดิน - คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง - กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น - องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

ลำดับที่	ประเด็นข้อสังเกต/สภาพปัญหา/ แนวทางการแก้ไขปัญหา/กฎหมายที่เสนอให้แก้ไข	กฎหมาย/ระเบียบ/คำสั่ง ที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน	ร่างกฎหมายที่เสนอ	หน่วยงานที่รับผิดชอบ
	สาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ **สภาพปัญหา:** ปัจจุบันยังคงมีหมู่บ้านจัดสรรที่ดำเนินการตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พุทธศักราช ๒๕๑๕ ที่มีปัญหาเกี่ยวกับจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือการดำเนินการโอนทรัพย์สินสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ **แนวทางการแก้ไขปัญหา:** ให้การแก้ไขปัญหาหมู่บ้านจัดสรรตามข้อสังเกตนี้ มีผลครอบคลุมถึงการจัดสรรที่ดินที่ได้ดำเนินการก่อนพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ด้วย (หมู่บ้านจัดสรรที่ดำเนินการตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พุทธศักราช ๒๕๑๕)		พระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ด้วย โดยอนุโลม”	

ภาคผนวก ง
ตารางการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไป
ใช้สอยร่วมกันขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

ภาคผนวก ง

การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น	วิธีดำเนินการ	ผลการดำเนินการ	ปัญหา	แนวทางการแก้ไข
๑. กรุงเทพมหานคร - ที่ดินที่ประชาชนใช้สอยร่วมกัน	๑. ดำเนินการตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่องค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๓๖ และระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไข และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๓๗ และที่แก้ไขเพิ่มเติม ๑.๑ ตามหาเจ้าของทรัพย์สิน ๑.๒ ประกาศ ณ ที่ดิน ๓๐ วัน ๑.๓ ส่งประกาศปิดที่สำนักงานเขตทั้ง ๕๐ เขต ๑.๔ สอบปากคำคนในบริเวณที่ดิน ๑๕ คน ๑.๕ ไม่มีการคัดค้านสามารถดำเนินการก่อสร้างปรับปรุงตามที่ได้รับงบประมาณ ๑.๖ ถูกคัดค้านจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ไม่สามารถดำเนินการ	๑. ดำเนินการตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๓๖ และระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไข และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๓๗ และที่แก้ไขเพิ่มเติมครบถ้วนทุกขั้นตอนแล้วถูกฟ้องในภายหลัง ๑.๑ ผลของคดีชนะคดี ๑.๒ ผลของคดีแพ้คดี (กรณีของสำนักงานเขตบางเขนอยู่ระหว่างอุทธรณ์	๑. การดำเนินการตามข้อบัญญัติและระเบียบแล้วถูกฟ้องส่งผลให้เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติไม่กล้าดำเนินการเพราะอาจถูกฟ้องเป็นคดี ๒. ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติไม่เข้าใจ ไม่รู้ข้อบัญญัติข้อระเบียบอย่างถูกต้อง ๓. ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติดำเนินการไม่ครบขั้นตอนและปฏิบัติไม่เป็นมาตรฐานแนวทางเดียวกัน ๔. งบประมาณมีจำกัด	**<u>ระยะสั้น</u>** **ประเด็น** การเพิ่มประสิทธิภาพการใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๓๖ และระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๓๗ และที่แก้ไขเพิ่มเติม โดยกรุงเทพมหานครควรมีการอบรมให้แก่เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานเพื่อเสริมสร้างความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับเนื้อหาสาระตลอดจนกระบวนการ ลำดับขั้นตอนในการปฏิบัติตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไป

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น	วิธีดำเนินการ	ผลการดำเนินการ	ปัญหา	แนวทางการแก้ไข
	๑.๗ เจ้าของกรรมสิทธิ์ยินยอมอุทิศให้เป็นสาธารณะ สามารถดำเนินการก่อสร้าง ปรับปรุงได้ตามที่ได้รับงบประมาณ			ใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๓๖ และระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๓๗ และที่แก้ไขเพิ่มเติม ทั้งนี้ เพื่อให้เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานมีความรู้ความเข้าใจที่ถูกต้อง สามารถปฏิบัติและดำเนินงานได้อย่างรอบคอบ ถูกต้อง ครบถ้วน และเป็นมาตรฐานเดียวกัน **ระยะกลาง** **ประเด็น** การกำหนดสถานะของที่ดินให้ตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน โดยแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติในประมวลกฎหมายที่ดิน กรณีที่ดินที่เจ้าของปล่อยให้ประชาชนทั่วไปใช้ประโยชน์แล้วหากเป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดให้ถือว่าที่ดินนั้นตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ดังนี้ “มาตรา ๖/๑ ที่ดินซึ่งประชาชนทั่วไปใช้ประโยชน์

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น	วิธีดำเนินการ	ผลการดำเนินการ	ปัญหา	แนวทางการแก้ไข
				ร่วมกันโดยสงบและเปิดเผยเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่าสิบปีติดต่อกันสำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินและไม่น้อยกว่าห้าปีติดต่อกันสำหรับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ โดยผู้มีสิทธิในที่ดินตามโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มิได้หวงกัน เมื่อผู้มีส่วนได้เสียร้องขอหรือเมื่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่เห็นเอง ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นดำเนินการสอบสวนและรังวัดที่ดินส่วนที่ประชาชนทั่วไปใช้ประโยชน์ร่วมกันแล้วปิดประกาศไว้ ณ ที่ดินนั้น และประกาศในระบบสารสนเทศของกรมที่ดินและองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ไม่น้อยกว่าเก้าสิบวัน เมื่อครบระยะเวลาดังกล่าวแล้วผู้มีสิทธิในที่ดินนั้นมิได้คัดค้าน ให้ถือว่าที่ดินดังกล่าวตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ทั้งนี้ เฉพาะส่วนที่

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น	วิธีดำเนินการ	ผลการดำเนินการ	ปัญหา	แนวทางการแก้ไข
				ประชาชนทั่วไปใช้ประโยชน์ร่วมกัน เมื่อที่ดินซึ่งถือว่าตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินแก้ไขเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้น วิธีการร้องขอ การสอบสวน การรังวัดตามวรรคหนึ่ง และการแก้ไขเปลี่ยนแปลงทะเบียนตามวรรคสอง ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง” **ระยะยาว** **ประเด็น** กำหนดให้มีกฎหมายระดับพระราชบัญญัติเพื่อใช้เป็นกฎหมายกลางสำหรับนำมาใช้บังคับกับเรื่องนี้โดยตรง โดยจัดทำร่างกฎหมายในระดับพระราชบัญญัติเพื่อให้เป็นกฎหมายกลางที่สามารถนำมาใช้เป็นเครื่องมือในการแก้ไขปัญหาในเรื่องนี้ได้อย่างมี

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น	วิธีดำเนินการ	ผลการดำเนินการ	ปัญหา	แนวทางการแก้ไข
				ประสิทธิภาพ โดยเบื้องต้นอาจพิจารณานำเอาข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๓๖ มาใช้เป็นแนวทางในการพิจารณาประกอบการจัดทำ (ร่าง) พระราชบัญญัติว่าด้วยการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. .... โดยปรับปรุงเพิ่มเติมเนื้อหาสาระของข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครให้ครอบคลุมองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทุกประเภทเพื่อให้เป็นกฎหมายที่สามารถนำมาใช้บังคับได้กับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทั่วประเทศ

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น	วิธีดำเนินการ	ผลการดำเนินการ	ปัญหา	แนวทางการแก้ไข
๒. องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นรูปแบบอื่น - ที่ดินที่ประชาชนใช้สอยร่วมกัน	ไม่มีข้อบัญญัติที่จะเข้าไปดำเนินการในลักษณะเดียวกับกรุงเทพมหานคร	ในกรณีที่ดินที่เป็นทรัพย์สินและกรรมสิทธิ์ของเอกชนนั้นองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นย่อมไม่สามารถที่จะเข้าไปดำเนินการได้เนื่องจากจะเป็นการละเมิดกรรมสิทธิ์ในที่ดินของเอกชน เว้นแต่จะมีกฎหมายบัญญัติไว้ให้ดำเนินการได้เป็นการเฉพาะ เช่น เรื่องของการป้องกันและบรรเทาสาธารณภัย เป็นต้น หรือได้รับอนุญาตให้ดำเนินการโดยชอบด้วยกฎหมายถึงจะเข้าไปดำเนินการได้ เช่น เอกชนให้เช่า ยกให้ หรือยินยอม เป็นต้น แต่ทั้งนี้ต้องคำนึงถึงเรื่องของความคุ้มค่าในเรื่องของงบประมาณและประโยชน์ที่ประชาชนโดยส่วนรวมจะได้รับประกอบด้วย สำหรับในส่วนของที่ดินที่โดยสภาพเป็นที่ดินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันโดยไม่มีการหวงห้ามหรือสงวนสิทธิไว้ ซึ่งยังไม่มีความชัดเจนว่าที่ดินดังกล่าวยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของเอกชนอยู่หรือไม่นั้น ในทางปฏิบัติจะต้องดูเป็นกรณี ๆ ไป จะต้องใช้วิธีการในการแสวงหาข้อเท็จจริง มีการนำสืบเป็นกรณี ๆ ไปว่าที่ดิน	- ความไม่ชัดเจนของสถานะของที่ดินที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือหน่วยงานอื่นของรัฐจะสามารถเข้าไปดำเนินการได้ - ไม่สามารถติดตามหาเจ้าของที่ดินหรือเจ้าของทรัพย์สินได้	แนวทางแก้ไขเหมือนกรุงเทพมหานครในระยะกลางและระยะยาว

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น	วิธีดำเนินการ	ผลการดำเนินการ	ปัญหา	แนวทางการแก้ไข
		ดังกล่าวจะถือได้ว่ามีการอุทิศให้โดยปริยายตามเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนดไว้หรือไม่ ถ้าเข้าตามเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนดไว้ที่ดินดังกล่าวย่อมกลายสภาพเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือหน่วยงานของรัฐย่อมเข้าไปดูแล บำรุงรักษา ตลอดจนพัฒนาได้		

ภาคผนวก จ
ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....

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

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

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

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหกสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้เพิ่มบทนิยามคำว่า “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” ระหว่างบทนิยามคำว่า “พนักงานเจ้าหน้าที่” และคำว่า “รัฐมนตรี” ในมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

““เจ้าพนักงานท้องถิ่น” หมายความว่า

(๑) นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด

(๒) นายกเทศมนตรี สำหรับในเขตเทศบาล

(๓) นายกองค์การบริหารส่วนตำบล สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล

(๔) ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร สำหรับในเขตกรุงเทพมหานคร

(๕) นายกเมืองพัทยา สำหรับในเขตเมืองพัทยา

(๖) ผู้บริหารท้องถิ่นหรือหัวหน้าคณะผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง สำหรับในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น”

มาตรา ๔ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ 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 โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดปลัดจังหวัด นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด ผู้แทนเทศบาลภายในจังหวัดเลือกกันเองให้เหลือหนึ่งคน ผู้แทนองค์การบริหารส่วนตำบลภายในจังหวัดเลือกกันเองให้เหลือหนึ่งคน และผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนสี่คนซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้ง เป็นกรรมการและให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ

ในกรณีที่เป็นการพิจารณาหรืออนุมัติเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่ตั้งอยู่ในเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ผู้แทนผู้บริหารองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นแห่งนั้นเป็นกรรมการร่วมด้วยแห่งละหนึ่งคน

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

มาตรา ๕ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

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

(๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา ตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(ก) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

(ข) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรริเริ่มดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเอง ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการแล้ว

(ค) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันหรือภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการขยายให้ ทั้งนี้ ภายหลังจากที่คณะกรรมการได้วินิจฉัยชี้ขาดตามคำร้องของพนักงานเจ้าหน้าที่ เจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้วว่าผู้จัดสรรที่ดินละเลยต่อหน้าที่ดังที่กำหนดในมาตรา ๔๓ มิได้บำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป หรือกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกไป

(๒) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน

(๓) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีมติให้ดำเนินการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน แทนการดำเนินการตาม (๑) และผู้จัดสรรที่ดินไม่คัดค้านภายในสิบห้าวัน นับจากได้รับแจ้งมติดังกล่าว กรณีผู้จัดสรรที่ดินคัดค้านให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดชี้ขาด

(๔) หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการที่ได้แสดงเจตนามาตั้งแต่ต้น ตั้งแต่ในชั้นการทำสัญญาจะซื้อจะขาย ว่าประสงค์จะอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน ในกรณีนี้ให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการให้เป็นไปตามความประสงค์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต่อไป

กรณีตาม (๒) และ (๔) นั้น ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้ครบถ้วนสมบูรณ์ตามหน้าที่ดังที่กำหนดในมาตรา ๔๓ ก่อนการอุทิศทรัพย์สินนั้นให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน หากภายหลังการอุทิศทรัพย์สินดังกล่าว ปรากฏว่า ผู้จัดสรรที่ดินยังมิได้ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องครบถ้วน ให้หน่วยงานผู้รับโอน พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น สั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการให้ถูกต้องครบถ้วนโดยเร็ว หรือหน่วยงานผู้มีหน้าที่ดูแล พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะดำเนินการจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคนั้นเองโดยคิดค่าใช้จ่ายจากผู้จัดสรรที่ดินก็ได้

การดำเนินการตามความในวรรคหนึ่งและวรรคสองให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ทั้งนี้ ต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งด้วย

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตาม (๑) แล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ 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 ให้ตัวแทนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยื่นคำขอต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด เพื่อพิจารณามีมติให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถประชุมเพื่อลงมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้อีกครั้งหนึ่ง ถ้าคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดมีมติเห็นชอบให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ออกประกาศเพื่อแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในหมู่บ้านทราบ โดยให้มีผลเมื่อพ้นระยะเวลาที่กำหนดไว้ในประกาศนั้น เมื่อพ้นระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในประกาศแล้ว ให้ตัวแทนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดให้มีการประชุมจัดประชุมเพื่อมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอีกครั้งหนึ่ง แต่ในการลงคะแนนเสียงในครั้งนี้ ให้คำนวณมติที่ประชุมจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่เข้าร่วมประชุมหรือส่งตัวแทนเข้าร่วมประชุมเท่านั้น”

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

“มาตรา ๕๓/๑ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีหน้าที่และอำนาจเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ดังนี้

(๑) ตรวจตราและควบคุมให้ผู้จัดสรรที่ดินบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

(๒) รับข้อร้องเรียนจากผู้ซื้อที่ดินหรือผู้ที่ได้รับความเดือดร้อนเสียหายกรณีผู้จัดสรรที่ดินหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ดำเนินการการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

(๓) ยื่นคำร้องไปยังคณะกรรมการเพื่อให้วินิจฉัยชี้ขาด กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินมิได้บำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป หรือกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกไป

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

(๖) เข้าไปในที่ดินจัดสรรเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

ในการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา"

"มาตรา ๕๓/๒ เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร มิให้ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้ง ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้ ในระหว่างการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือในระหว่างการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน คณะกรรมการอาจมีมติให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และกำหนดให้มีการจัดตั้งกองทุนเป็นการชั่วคราว เพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าว โดยเรียกเก็บเงินเข้ากองทุนจากผู้จัดสรรที่ดินและธนาคารหรือสถาบันการเงินซึ่งได้ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๔

การดำเนินการตามความในวรรคหนึ่งให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด"

มาตรา ๘ ให้นำมาตรา ๔๔ มาตรา ๔๕/๑ และมาตรา ๕๓/๒ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ด้วยโดยอนุโลม

.....

.....

ภาคผนวก ฉ
ตารางเปรียบเทียบร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....
กับพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

ภาคผนวก ฉ

ตารางเปรียบเทียบร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... กับพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.	พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓
มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้ "เจ้าพนักงานท้องถิ่น" หมายความว่า (๑) นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด (๒) นายกเทศมนตรี สำหรับในเขตเทศบาล (๓) นายกองค์การบริหารส่วนตำบล สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล (๔) ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร สำหรับในเขตกรุงเทพมหานคร (๕) นายกเมืองพัทยา สำหรับในเขตเมืองพัทยา (๖) ผู้บริหารท้องถิ่นหรือหัวหน้าคณะผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง สำหรับในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น	ไม่ได้บัญญัติไว้ในกฎหมาย
มาตรา ๑๓ ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด ดังนี้ (๑) ในกรุงเทพมหานคร ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย อธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีกรมที่ดินซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ ผู้แทนกรมชลประทาน ผู้แทนกรมโยธาธิการและผังเมือง ผู้แทนสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด ผู้แทนกรุงเทพมหานคร ผู้แทนผู้อำนวยการเขตในกรุงเทพมหานครเลือกกันเองให้เหลือหนึ่งคน และผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนสี่คนซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้ง เป็นกรรมการ และให้ผู้แทนกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ (๒) ในจังหวัดอื่น ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัดหรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ ผู้แทนกรมชลประทาน อัยการจังหวัดซึ่งเป็นหัวหน้า	**มาตรา ๑๓** ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด ดังนี้ (๑) ในกรุงเทพมหานคร ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย อธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีกรมที่ดินซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ ผู้แทนกรมชลประทาน ผู้แทนกรมโยธาธิการและผังเมือง ผู้แทนสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด ผู้แทนกรุงเทพมหานคร และผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนสี่คนซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้ง เป็นกรรมการ และให้ผู้แทนกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ (๒) ในจังหวัดอื่น ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัดหรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ ผู้แทนกรมชลประทาน อัยการจังหวัดซึ่งเป็นหัวหน้าสำนักงานอัยการจังหวัด โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด ปลัดจังหวัด นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด

ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.	พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓
สำนักงานอัยการจังหวัด โยธาธิการและผังเมืองจังหวัดปลัดจังหวัด นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด ผู้แทนเทศบาลภายในจังหวัดเลือกกันเองให้เหลือหนึ่งคน ผู้แทนองค์การบริหารส่วนตำบลภายในจังหวัดเลือกกันเองให้เหลือหนึ่งคน และผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนสี่คนซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้ง เป็นกรรมการ และให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ ในกรณีที่เป็นการพิจารณาหรืออนุมัติเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่ตั้งอยู่ในเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ผู้แทนผู้บริหารองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นแห่งนั้นเป็นกรรมการร่วมด้วยแห่งละหนึ่งคน การแต่งตั้งกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิตาม (๑) และ (๒) ให้ปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งจากภาคเอกชนซึ่งไม่ได้เป็นผู้จัดสรรที่ดิน และเป็นผู้มีความรู้ ความสามารถ หรือประสบการณ์ในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การผังเมือง การบริหารชุมชน หรือกฎหมาย	และผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนสี่คนซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้ง เป็นกรรมการ และให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ ในกรณีที่เป็นการพิจารณาหรืออนุมัติเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่ตั้งอยู่ในเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ผู้แทนผู้บริหารองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นแห่งนั้นเป็นกรรมการร่วมด้วยแห่งละหนึ่งคน การแต่งตั้งกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิตาม (๑) และ (๒) ให้ปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งจากภาคเอกชนซึ่งไม่ได้เป็นผู้จัดสรรที่ดิน และเป็นผู้มีความรู้ ความสามารถ หรือประสบการณ์ในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การผังเมือง การบริหารชุมชน หรือกฎหมาย
มาตรา ๔๔ ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา ๔๓ เมื่อได้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) ดังต่อไปนี้ (๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้ หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้ (ก) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน (ข) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรริเริ่มดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเอง ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการแล้ว	**มาตรา ๔๔** ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา ๔๓ เมื่อได้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) แล้วตามลำดับดังต่อไปนี้ (๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจาก ผู้จัดสรรที่ดิน (๒) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ การดำเนินการตามความในวรรคหนึ่งให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ทั้งนี้ ต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งด้วย

ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.	พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓
(ค) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันหรือภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการขยายให้ ทั้งนี้ ภายหลังจากที่คณะกรรมการได้วินิจฉัยชี้ขาดตามคำร้องของพนักงานเจ้าหน้าที่ เจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้วว่า ผู้จัดสรรที่ดินละเลยต่อหน้าที่ดังที่กำหนดในมาตรา ๔๓ มิได้บำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป หรือกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกไป (๒) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน (๓) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีมติให้ดำเนินการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน แทนการดำเนินการตาม (๑) และผู้จัดสรรที่ดินไม่คัดค้านภายในสิบห้าวัน นับจากได้รับแจ้งมติดังกล่าว กรณีผู้จัดสรรที่ดินคัดค้าน ให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดชี้ขาด (๔) หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการที่ได้แสดงเจตนามาตั้งแต่ต้น ตั้งแต่ในชั้นการทำสัญญาจะซื้อจะขาย ว่าประสงค์จะอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน ในกรณีนี้ให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการให้เป็นไปตามความประสงค์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต่อไป กรณีตาม (๒) และ (๔) นั้น ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้ครบถ้วนสมบูรณ์ตามหน้าที่ดังที่กำหนดในมาตรา ๔๓ ก่อนการอุทิศทรัพย์สินนั้นให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน หากภายหลังการอุทิศทรัพย์สินดังกล่าว ปรากฏว่า ผู้จัดสรรที่ดินยังมิได้ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องครบถ้วน ให้หน่วยงานผู้มีหน้าที่ดูแล พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น สั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการให้ถูกต้องครบถ้วนโดยเร็ว หรือ	เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตาม (๑) แล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มา ให้ถือว่าสูญหายและให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนเพื่อดำเนินการดังกล่าวต่อไป

ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.	พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓
หน่วยงานผู้รับโอน พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะดำเนินการจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคนั้นเองโดยคิดค่าใช้จ่ายจากผู้จัดสรรที่ดินก็ได้ การดำเนินการตามความในวรรคหนึ่งและวรรคสองให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ทั้งนี้ ต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งด้วย เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตาม (๑) แล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มา ให้ถือว่าสูญหาย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนเพื่อดำเนินการดังกล่าวต่อไป	
มาตรา ๔๕/๑ ในการลงคะแนนเสียงตามมาตรา ๔๕ นั้น หากปรากฏว่าได้คะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการ ทั้งนี้ เนื่องจากเหตุที่ไม่สามารถติดต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายอื่น ๆ ได้ หรือเหตุอื่นที่สมควร และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดังกล่าวยังคงมีความประสงค์จะให้ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป ให้ตัวแทนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยื่นคำขอต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด เพื่อพิจารณามีมติให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถประชุมเพื่อลงมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้อีกครั้งหนึ่ง ถ้าคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดมีมติเห็นชอบ ให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ออกประกาศเพื่อแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในหมู่บ้านทราบ โดยให้มีผลเมื่อพ้นระยะเวลาที่กำหนดไว้ในประกาศนั้น เมื่อพ้นระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในประกาศแล้ว ให้ตัวแทนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดให้มีการประชุมจัดประชุมเพื่อมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอีกครั้งหนึ่ง แต่ในการลงคะแนนเสียงในครั้งนี้ ให้คำนวณมติที่ประชุมจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่เข้าร่วมประชุมหรือส่งตัวแทนเข้าร่วมประชุมเท่านั้น	ไม่ได้บัญญัติไว้ในกฎหมาย

ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.	พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓
มาตรา ๕๓/๑ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีหน้าที่และอำนาจเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ดังนี้ (๑) ตรวจตราและควบคุมให้ผู้จัดสรรที่ดินบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ (๒) รับข้อร้องเรียนจากผู้ซื้อที่ดินหรือผู้ที่ได้รับความเดือดร้อนเสียหาย กรณีผู้จัดสรรที่ดินหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ดำเนินการการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ (๓) ยื่นคำร้องไปยังคณะกรรมการเพื่อให้วินิจฉัยชี้ขาด กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินมิได้บำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป หรือกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกไป (๔) สั่งการให้ผู้จัดสรรที่ดินหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรระงับการกระทำที่เป็นการฝ่าฝืน หรือให้แก้ไขปรับปรุง หรือให้ปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศหรือคำสั่งที่เกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ (๖) เข้าไปในที่ดินจัดสรรเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ ในการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา	ไม่ได้บัญญัติไว้ในกฎหมาย
มาตรา ๕๓/๒ เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร มิให้ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้ง ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้ ในระหว่างการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือในระหว่างการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน คณะกรรมการอาจมีมติให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และกำหนดให้มีการจัดตั้งกองทุนเป็นการชั่วคราว เพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าว โดยเรียกเก็บเงินเข้ากองทุน	ไม่ได้บัญญัติไว้ในกฎหมาย

ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.	พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓
จากผู้จัดสรรที่ดินและธนาคารหรือสถาบันการเงินซึ่งได้ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๔ การดำเนินการตามความในวรรคหนึ่งให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด	
มาตรา .. ให้นำมาตรา ๔๔ มาตรา ๔๕/๑ และมาตรา ๕๓/๒ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พุทธศักราช ๒๕๑๕ ด้วยโดยอนุโลม	ไม่ได้บัญญัติไว้ในกฎหมาย

ภาคผนวก ช

สำเนาหนังสือสำนักงานเทศบาลนครรังสิต

ด่วนที่สุด ที่ ปท. ๕๓๖๐๑/๓๖๐ ลงวันที่ ๒ กันยายน ๒๕๖๓

กลุ่มงาน กมธ.การกระจายอำนาจการปกครองส่วนท้องถิ่น
และการบริหารราชการรูปแบบพิเศษ
สำนักกรรมาธิการ ๒
รับที่ 97/63
วันที่ 2 ต.ค. 63
เวลา สำนักงานเทศบาลนครรังสิต 16.20 น.
ถนนรังสิต - ปทุมธานี ปท ๑๒๑๓๐

ด่วนที่สุด

ที่ ปท ๕๓๖๐๑/ ๗๖๐๔

๒ ตุลาคม ๒๕๖๓

กลุ่มงานบริหารทั่วไป สำนักกรรมาธิการ ๒
เลขรับ 1514/2563
วันที่ 2 ต.ค. 63
เวลา 11.02 น.
ส่งกลุ่มงาน ด้วยมือ ตำแหน่ง

เรื่อง ขอส่งข้อมูลเพื่อประกอบการพิจารณาของคณะกรรมาธิการวิสามัญฯ

เรียน ประธานคณะกรรมาธิการวิสามัญพิจารณาศึกษาปัญหาการบังคับใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครและหามาตรการแก้ไขปัญหาการบำรุงรักษาที่ดิน การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่ส่วนบุคคลและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ สภาผู้แทนราษฎร

อ้างถึง หนังสือคณะกรรมาธิการวิสามัญพิจารณาศึกษาปัญหาการบังคับใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครและหามาตรการแก้ไขปัญหาการบำรุงรักษาที่ดิน การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่ส่วนบุคคลและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ สภาผู้แทนราษฎร ด่วนที่สุด ที่ สผ ๐๐๑๘.๐๕/๖๘๒๔ ลงวันที่ ๑๖ กันยายน ๒๕๖๓ เรื่อง ขอความอนุเคราะห์ในการศึกษาดูงาน

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สรุปข้อมูลปัญหาสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรรที่ไม่ได้รับการบำรุงดูแลรักษา ณ เดือนกันยายน ๒๕๖๓ จำนวน ๑ ชุด
๒. Power Point สรุปประเด็นปัญหาหมู่บ้านจัดสรรที่ผู้จัดสรรไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค จำนวน ๑ ชุด

ตามที่คณะอนุกรรมาธิการพิจารณาศึกษาหามาตรการแก้ไขปัญหาการบำรุงรักษาที่ดิน การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ ในคณะกรรมาธิการวิสามัญพิจารณาศึกษาปัญหาการบังคับใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครและหามาตรการแก้ไขปัญหาการบำรุงรักษาที่ดิน การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่ส่วนบุคคลและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ สภาผู้แทนราษฎร ได้เดินทางมาศึกษาดูงาน เรื่อง การแก้ไขปัญหาการบำรุงรักษาที่ดิน การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ เมื่อวันที่ ๒๒ กันยายน ๒๕๖๓ ณ สำนักงานเทศบาลนครรังสิต นั้น

เทศบาลนครรังสิต พิจารณาแล้วเพื่อให้การแก้ไขปัญหา กรณีผู้จัดสรรที่ดินไม่บำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภคเป็นเหตุให้ประชาชนได้รับความเดือดร้อนเป็นไปด้วยความเรียบร้อย จึงขอส่งข้อมูลเพื่อประกอบการพิจารณาของคณะกรรมาธิการวิสามัญฯ และเสนอประเด็นเพิ่มเติมในส่วนที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

ประเด็นที่ ๑ เห็นควรให้มีผู้บริหารท้องถิ่น (เทศบาล/องค์การบริหารส่วนตำบล) ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ที่ดินจัดสรรแปลงนั้นตั้งอยู่ ให้เข้าร่วมเป็นคณะกรรมการจัดสรรที่ดินประจำจังหวัด เพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้นๆ ได้รับทราบข้อมูลในการจัดสรรที่ดินที่มีขึ้นในเขตพื้นที่ด้วย

ประเด็นที่ ๒ กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินซึ่งได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้ว หากจะแก้ไขผังจัดสรรเห็นควรให้ได้รับความเห็นชอบจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งก่อนยื่นขอแก้ไขผังจัดสรรต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินประจำจังหวัด และการดำเนินการแก้ไขดังกล่าวควรแจ้งให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทราบ

.../ประเด็นที่ ๓

ประเด็นที่ ๓ การอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเห็นควรให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินประจำจังหวัดมีอำนาจในการกำหนดมาตรการในการควบคุมคุณภาพวัสดุ อุปกรณ์ที่ใช้ในการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคและขั้นตอนการควบคุมการดำเนินการในการจัดทำระบบสาธารณูปโภคให้ได้มาตรฐานและชัดเจนมากขึ้น

ประเด็นที่ ๔ เห็นควรกำหนดหน้าที่ให้ผู้จัดสรรซึ่งก่อนจดทะเบียนยกเลิกการจัดสรรที่ดินหรือจดทะเบียนยกเลิกบริษัท ให้ดำเนินการจดทะเบียนยกระบบสาธารณูปโภครวมทั้งถนนให้เป็นสาธารณะหรือเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และหากมีการดำเนินการไปในแนวทางดังกล่าวให้เงินประกันการจัดทำระบบสาธารณูปโภคเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นด้วย เพื่อใช้เป็นงบประมาณในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่อไป

ประเด็นที่ ๕ เห็นควรมีการแยกประเภทหมู่บ้านจัดสรร โดยพิจารณาจากปัจจัยของความสามารถในการบริหารตนเองและจำนวนพื้นที่ประกอบ โดยหมู่บ้านจัดสรรประเภทที่มีความสามารถในการบริหารตนเองค่อนข้างน้อย อาจกำหนดให้ระบบสาธารณูปโภคหรือถนนเป็นสาธารณะโดยอายุความตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ประเด็นที่ ๖ เห็นควรมีการกำหนดหรือจัดตั้งหน่วยงาน เช่น กองทุน โดยกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องสบทบเงินเพื่อจัดตั้งกองทุนนั้นๆ โดยเงินจำนวนดังกล่าวเพื่อมีไว้สำหรับใช้ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ซึ่งหากมีการโอนสาธารณูปโภคเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแล้ว เงินจำนวนดังกล่าวให้ตกเป็นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ที่จะใช้ในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่อไป

ประเด็นที่ ๗ เห็นควรกำหนดอำนาจของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินประจำจังหวัดให้เกิดความชัดเจน เพื่อช่วยเหลือและบรรเทาความเดือดร้อนแก่ประชาชนในระหว่างที่ยังไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลได้ รวมถึงอำนาจหน้าที่ในการสั่งให้ผู้จัดสรรบำรุงดูแลรักษาสาธารณูปโภคภายในเวลาที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกำหนด หากฝ่าฝืนให้มีอำนาจดำเนินคดีกับผู้จัดสรรที่ดินหรืออาจมอบอำนาจให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นพิจารณาดำเนินการแทน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นายธีรวุฒิ กลิ่นกุสุม)
นายกเทศมนตรีตำบลวังสิต

สำนักปลัดเทศบาล
ฝ่ายนิติการ
โทร ๐ ๒๕๖๗ ๖๐๐๐ ต่อ ๑๑๕
โทรสาร ๐ ๒๕๖๗ ๖๐๑๕

ภาคผนวก ซ

สำเนาหนังสือกรมธนารักษ์

ด่วนที่สุด ที่ กค. ๐๓๐๔/๙๑๖๐ ลงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๖๓

กลุ่มงานบริหารทั่วไปสำนักกรรมาธิการ ๖
เลขรับ 1521/9563
วันที่ 9 ก.ย. 63
เวลา 15.36 น.
ส่งกลุ่มงาน ...

ด่วนที่สุด
ที่ กค ๐๓๐๔/ธ๑๖๐

กรมธนารักษ์
ถนนพระรามที่ ๖ กรุงเทพฯ ๑๐๔๐๐

๓๐ กันยายน ๒๕๖๓

เรื่อง ขอความอนุเคราะห์พิจารณาสั่งการให้เจ้าหน้าที่ของรัฐเข้าร่วมประชุมกับคณะอนุกรรมาธิการพิจารณาศึกษาหามาตรการแก้ไขปัญหาการบำรุงรักษาที่ดิน การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ

เรียน ประธานคณะกรรมาธิการวิสามัญพิจารณาศึกษาปัญหาการบังคับใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครและหามาตรการแก้ไขปัญหาการบำรุงรักษาที่ดิน การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่ส่วนบุคคลและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ

อ้างถึง หนังสือคณะกรรมาธิการวิสามัญพิจารณาศึกษาปัญหาการบังคับใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครและหามาตรการแก้ไขปัญหาการบำรุงรักษาที่ดิน การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่ส่วนบุคคลและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ ด่วนที่สุด ที่ สผ ๐๐๑๘.๐๕/๖๕๕๐ ลงวันที่ ๙ กันยายน ๒๕๖๓

สิ่งที่ส่งมาด้วย ข้อมูลที่ราชพัสดุที่อยู่ในการปกครอง ดูแล และใช้ประโยชน์ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทั่วประเทศ จำนวน ๖๕ แผ่น

ตามหนังสือที่อ้างถึง ขอให้กระทรวงการคลังพิจารณาสั่งการให้อธิบดีกรมธนารักษ์เข้าร่วมประชุมกับคณะอนุกรรมาธิการเพื่อแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับประเด็นการพิจารณาศึกษาปัญหาการบังคับใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครและหามาตรการแก้ไขปัญหาการบำรุงรักษาที่ดิน การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่ส่วนบุคคลและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ ในวันอังคารที่ ๑๕ กันยายน ๒๕๖๓ เวลา ๐๙.๓๐ น. ณ ห้องประชุมคณะกรรมาธิการ (สผ.) ๔๐๘ ชั้น ๔ อาคารรัฐสภา โดยที่ประชุมมีมติให้กรมธนารักษ์จัดส่งข้อมูลที่ราชพัสดุที่อยู่ในการปกครอง ดูแล และใช้ประโยชน์ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทั่วประเทศ นั้น

กรมธนารักษ์ขอเรียนว่า ได้จัดทำข้อมูลที่ราชพัสดุที่อยู่ในการปกครอง ดูแล และใช้ประโยชน์ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทั่วประเทศเสร็จเรียบร้อยแล้ว พบว่า มีองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทั่วประเทศ ปกครอง ดูแล และใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุ จำนวน ๑,๐๓๒ ทะเบียน เนื้อที่ ๑๔,๔๓๘ - ๓ - ๖๕.๑๓ ไร่ รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายยุทธนา หยิมการุณ)
อธิบดีกรมธนารักษ์

กองเทคโนโลยีการสำรวจและฐานข้อมูลที่ราชพัสดุ
ส่วนทะเบียนและหลักฐานที่ราชพัสดุ ๒
โทร. ๐ ๒๒๙๘ ๖๔๔๐
โทรสาร ๐ ๒๒๙๘ ๕๔๘๔

รายละเอียดที่ดินราชพัสดุที่อยู่ในการปกครองดูแล และใช้ประโยชน์
ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ทั่วประเทศ

หน่วยงาน	จำนวนทะเบียน	เนื้อที่ใช้ประโยชน์		
		ไร่	งาน	ตร.ว.
องค์การบริหารส่วนจังหวัด	73	1,659	3	95.20
เทศบาล	461	3,270	3	17.72
องค์การบริหารส่วนตำบล	359	1,805	2	10.74
กรุงเทพมหานคร	138	7,700	2	22.47
เมืองพัทยา	1	2	0	19.00
เนื้อที่รวม	**1,032**	**14,438**	**3**	**65.13**

ภาคผนวก ฌ
พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

พระราชบัญญัติ
การจัดสรรที่ดิน
พ.ศ. ๒๕๔๓

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

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน

พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๔๘ และมาตรา ๕๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของรัฐสภา ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า "พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓"

มาตรา ๒* พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหกสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

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

มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้

"การจัดสรรที่ดิน" หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกันโดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลงและต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปีเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย

"สิทธิในที่ดิน" หมายความว่า กรรมสิทธิ์และให้หมายความรวมถึงสิทธิครอบครองด้วย

---

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

"ใบอนุญาต" หมายความว่า ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

"ผู้จัดสรรที่ดิน" หมายความว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนใบอนุญาตด้วย

"ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร" หมายความว่า ผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดินเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรร และให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไปด้วย

"สาธารณูปโภค"[๒] หมายความว่า สิ่งอำนวยประโยชน์ที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรใช้ประโยชน์ร่วมกันตามสัญญาหรือแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต

"บริการสาธารณะ" หมายความว่า การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๒๓ (๔)

"คณะกรรมการ" หมายความว่า คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด

"พนักงานเจ้าหน้าที่" หมายความว่า เจ้าพนักงานที่ดินซึ่งเป็นผู้ปฏิบัติการในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

"รัฐมนตรี" หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๕ พระราชบัญญัตินี้มิให้ใช้บังคับแก่

(๑) การจัดสรรที่ดินของหน่วยราชการ หน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจ ราชการส่วนท้องถิ่น หรือองค์กรอื่นของรัฐที่มีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย

(๒) การจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายอื่น

มาตรา ๖ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมไม่เกินอัตราท้ายพระราชบัญญัตินี้ และกำหนดกิจการอื่นเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

หมวด ๑
คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน

มาตรา ๗[๓] ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ประกอบด้วย ปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นประธานกรรมการ อัยการสูงสุด อธิบดีกรมการปกครอง อธิบดีกรมชลประทาน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง เลขาธิการคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค เลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนหกคนซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งจากผู้มีความรู้ ความสามารถ หรือประสบการณ์ในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การผังเมือง การบริหารชุมชน หรือกฎหมาย เป็นกรรมการ

---

[๒] มาตรา ๔ บทนิยามคำว่า "สาธารณูปโภค" เพิ่มโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘

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

ให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ และแต่งตั้งข้าราชการกรมที่ดินจำนวนไม่เกินสองคนเป็นผู้ช่วยเลขานุการ

กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิตามวรรคหนึ่ง ให้แต่งตั้งจากผู้แทนภาคเอกชนซึ่งเป็นผู้ดำเนินกิจการเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง

มาตรา ๘ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินโดยทั่วไป รวมทั้งให้มีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(๑) กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดิน

(๒) วางระเบียบเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน

(๓) ให้ความเห็นชอบข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่คณะกรรมการเสนอตามมาตรา ๑๔ (๑)

(๔) กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรเพื่อให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินใช้ในการประกอบกิจการตามพระราชบัญญัตินี้

(๕) วินิจฉัยชี้ขาดปัญหาเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามคำร้องหรือคำอุทธรณ์ของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินหรือผู้จัดสรรที่ดิน

(๖) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่น

ระเบียบตาม (๒) เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

มาตรา ๙ กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสองปี

กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระติดต่อกันมิได้

มาตรา ๑๐ นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระตามมาตรา ๙ กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

(๑) ตาย

(๒) ลาออก

(๓) รัฐมนตรีให้ออกเพราะมีความประพฤติเสื่อมเสีย บกพร่องหรือไม่สุจริตต่อหน้าที่หรือหย่อนความสามารถ

(๔) เป็นบุคคลล้มละลาย

(๕) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

(๖) ได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

มาตรา ๑๑ ในกรณีที่กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระ รัฐมนตรีอาจแต่งตั้งผู้อื่นเป็นกรรมการแทนได้ และให้ผู้ได้รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่งแทนอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของผู้ซึ่งตนแทน

มาตรา ๑๒ การประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในการประชุมของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการที่มาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งมีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

มาตรา ๑๓ ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด ดังนี้

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

(๒) ในจังหวัดอื่น ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัดหรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ ผู้แทนกรมชลประทาน อัยการจังหวัดซึ่งเป็นหัวหน้าสำนักงานอัยการจังหวัด โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด ปลัดจังหวัด นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด และผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนสี่คนซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้ง เป็นกรรมการ และให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ[๕]

ในกรณีที่เป็นการพิจารณาหรืออนุมัติเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่ตั้งอยู่ในเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ผู้แทนผู้บริหารองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นแห่งนั้นเป็นกรรมการร่วมด้วยแห่งละหนึ่งคน

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

มาตรา ๑๔ คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินภายในจังหวัดให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ รวมทั้งให้มีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(๑) ออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินโดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

(๒) พิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาต การออกใบอนุญาต การโอนใบอนุญาตหรือการเพิกถอนการโอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน

(๓) ตรวจสอบการจัดสรรที่ดินเพื่อให้เป็นไปตามแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต

(๔) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่น

---

[๕] มาตรา ๑๓ วรรคหนึ่ง แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘

ข้อกำหนดตาม (๑) เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

มาตรา ๑๕ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการ มีอำนาจเรียกเป็นหนังสือให้บุคคลใดมาให้ข้อเท็จจริง คำอธิบาย ความเห็น คำแนะนำทางวิชาการ หรือให้ส่งเอกสารหรือข้อมูลเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน หรือกิจการอื่นที่เกี่ยวเนื่องกับการจัดสรรที่ดินตามที่เห็นสมควร

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

(๑) ขนาดความกว้างและความยาวต่ำสุด หรือเนื้อที่จำนวนน้อยที่สุดของที่ดินแปลงย่อยที่จะจัดสรรได้

(๒) ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่าง ๆ ทางเดินและทางเท้าในที่ดินจัดสรรทั้งหมด รวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนนหรือทางสายนอกที่ดินจัดสรร

(๓) ระบบการระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย และการกำจัดขยะสิ่งปฏิกูล

(๔) ระบบและมาตรฐานของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จำเป็นต่อการรักษาสภาพแวดล้อม การส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่ และการบริหารชุมชน

มาตรา ๑๗ ให้นำมาตรา ๙ มาตรา ๑๐ มาตรา ๑๑ และมาตรา ๑๒ มาใช้บังคับแก่คณะกรรมการโดยอนุโลม

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

คณะอนุกรรมการและบุคคลซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการแต่งตั้ง มีอำนาจหน้าที่เช่นเดียวกับคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการในกิจการที่ได้รับมอบหมาย

มาตรา ๑๙ ให้นำมาตรา ๑๒ มาใช้บังคับแก่การประชุมของคณะอนุกรรมการโดยอนุโลม

มาตรา ๒๐ ในการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ ให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ และบุคคลซึ่งได้รับแต่งตั้งตามมาตรา ๑๘ เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา

หมวด ๒
การขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

มาตรา ๒๑ ห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ การขออนุญาตและการออกใบอนุญาตให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๒๒ ผู้ใดขอแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป และไม่อาจแสดงให้เป็นที่เชื่อได้ว่ามิใช่เป็นการแบ่งแยกที่ดินเพื่อการจัดสรรที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอดำเนินการยื่นคำขอทำการจัดสรรที่ดินและรอการดำเนินการเรื่องการแบ่งแยกที่ดินไว้ก่อน หากผู้ขอไม่เห็นด้วยให้มีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง

ให้คณะกรรมการวินิจฉัยอุทธรณ์ภายในกำหนดสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่คณะกรรมการได้รับอุทธรณ์ ถ้าคณะกรรมการมิได้มีคำวินิจฉัยภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเรื่องการแบ่งแยกที่ดินนั้นต่อไป

เมื่อคณะกรรมการมีคำวินิจฉัยอุทธรณ์เป็นประการใดแล้ว ให้แจ้งคำวินิจฉัยเป็นหนังสือให้ผู้อุทธรณ์ทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่คณะกรรมการมีคำวินิจฉัย คำวินิจฉัยของคณะกรรมการให้เป็นที่สุด

มาตรา ๒๓ ผู้ใดประสงค์จะทำการจัดสรรที่ดินให้ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมหลักฐานและรายละเอียดดังต่อไปนี้

(๑) โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีชื่อผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน โดยที่ดินนั้นต้องปลอดจากบุริมสิทธิใด ๆ เว้นแต่บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

(๒) ในกรณีที่ที่ดินที่ขอทำการจัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือภาระการจำนอง ให้แสดงบันทึกความยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองและจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง และต้องระบุด้วยว่าที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะไม่ต้องรับภาระหนี้บุริมสิทธิหรือจำนองดังกล่าว

(๓) แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จะขอจัดสรรและเนื้อที่โดยประมาณของแต่ละแปลง

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

(๕) แผนงาน โครงการ และระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(๖) วิธีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรและการชำระราคาหรือค่าตอบแทน

(๗) ภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น

(๘) แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร

(๙) ที่ตั้งสำนักงานของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

(๑๐) ชื่อธนาคาร หรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ซึ่งจะเป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน และค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

มาตรา ๒๔ ในกรณีที่คณะกรรมการเห็นสมควรอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดิน และผู้นั้นยังมิได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินหรือดำเนินการยังไม่แล้วเสร็จตามแผนผังและโครงการ คณะกรรมการจะต้องให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดมาทำสัญญาค้ำประกันกับคณะกรรมการว่า ถ้าผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินให้แล้วเสร็จตามแผนผัง โครงการ และกำหนดเวลาที่ได้รับอนุญาตไว้ หรือมีกรณีที่เชื่อได้ว่าจะไม่แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาตามที่ได้รับอนุญาต ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันต้องชำระเงินให้แก่คณะกรรมการตามจำนวนที่คณะกรรมการกำหนดไว้ในสัญญาค้ำประกันภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนด เพื่อคณะกรรมการจะได้ใช้เงินนั้นในการดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินนั้นให้แล้วเสร็จตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต และถ้ามีเงินเหลือให้คืนแก่ผู้ค้ำประกันโดยไม่ชักช้า

คณะกรรมการอาจมอบหมายให้ผู้ค้ำประกันรับไปดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินให้แล้วเสร็จภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนดแทนการเรียกให้ผู้ค้ำประกันชำระเงินก็ได้ ถ้าผู้ค้ำประกันไม่เริ่มทำการในเวลาอันควรหรือไม่ทำให้แล้วเสร็จภายในกำหนด คณะกรรมการมีอำนาจเรียกให้ผู้ค้ำประกันชำระเงินดังกล่าวตามวรรคหนึ่งได้

ในกรณีที่คณะกรรมการให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันตามวรรคหนึ่ง คณะกรรมการต้องให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินทำหนังสือรับรองกับคณะกรรมการด้วยว่า ถ้าจำนวนเงินที่ผู้ค้ำประกันได้ค้ำประกันไว้ไม่เพียงพอแก่การดำเนินการตามวรรคหนึ่งก็ดี หรือผู้ค้ำประกันไม่จ่ายเงินตามที่ประกันไว้ทั้งหมดหรือบางส่วนก็ดี ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจะเป็นผู้จ่ายเงินตามจำนวนที่ขาดให้คณะกรรมการเพื่อดำเนินการให้แล้วเสร็จ

ในกรณีที่มีการผิดสัญญาที่ทำกับคณะกรรมการ ให้ประธานคณะกรรมการมีอำนาจฟ้องและต่อสู้คดีในนามคณะกรรมการ

การเก็บรักษาเงิน การนำส่งเงิน และการเบิกจ่ายเงิน ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

มาตรา ๒๕ การพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ให้คณะกรรมการกระทำให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอ ถ้าคณะกรรมการไม่อาจพิจารณาให้แล้วเสร็จภายใน

กำหนดเวลาดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ให้ถือว่าคณะกรรมการได้ให้ความเห็นชอบแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินนั้นแล้ว

การพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

มาตรา ๒๖ ในกรณีที่คณะกรรมการไม่เห็นชอบหรือมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินมีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ทราบคำสั่ง และให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางวินิจฉัยอุทธรณ์ให้แล้วเสร็จภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ หากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางไม่วินิจฉัยให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าผู้อุทธรณ์ได้รับความเห็นชอบหรือได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางให้เป็นที่สุด

มาตรา ๒๗ การออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ให้คณะกรรมการออกใบอนุญาตภายในกำหนดเจ็ดวันนับแต่

(๑) วันที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบหรือถือว่าได้ให้ความเห็นชอบ แผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๒๕ หรือ

(๒) วันที่ได้รับทราบคำวินิจฉัยของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกรณีที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเห็นควรอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน หรือนับแต่วันที่ถือว่าผู้อุทธรณ์ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๒๖

เมื่อคณะกรรมการออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้คณะกรรมการแจ้งให้ผู้ทำการจัดสรรที่ดินทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ออกใบอนุญาต

มาตรา ๒๘[๕] เมื่อได้ออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้คณะกรรมการจัดส่งใบอนุญาตพร้อมทั้งแผนผัง โครงการ และวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่โดยเร็ว เพื่อให้จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน และเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้จดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกทุกฉบับ สำหรับที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะให้จดแจ้งด้วยว่าที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน แล้วแต่กรณี

มาตรา ๒๙ การโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับรายการที่กำหนดไว้ในมาตรา ๒๓ ข้อความในโฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในคำขออนุญาตด้วย

---

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

มาตรา ๓๐ ในกรณีที่ที่ดินจัดสรรมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือการจำนองติดอยู่ เมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งบุริมสิทธิหรือการจำนองนั้นในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยทุกฉบับ พร้อมทั้งระบุจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงในสารบัญสำหรับจดทะเบียนด้วย และให้ถือว่าที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงเป็นประกันหนี้บุริมสิทธิหรือหนี้จำนองตามจำนวนเงินที่ระบุไว้นั้น

ให้ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และภาระการจำนอง

หมวด ๓
การดำเนินการจัดสรรที่ดิน

มาตรา ๓๑ ให้ผู้จัดสรรที่ดินแสดงใบอนุญาต แผนผัง โครงการ และวิธีการตามที่คณะกรรมการอนุญาตไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานที่ทำการจัดสรรที่ดิน

ถ้าใบอนุญาตสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอรับใบแทนตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อคณะกรรมการภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ทราบการสูญหายหรือชำรุด

มาตรา ๓๒ ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต ให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด พร้อมทั้งแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลง พร้อมกับหนังสือยินยอมของธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันเพื่อเสนอให้คณะกรรมการพิจารณา

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

มาตรา ๓๓ เมื่อได้รับใบอนุญาตแล้วห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมกับบุคคลใดอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

การก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอื่นนอกจากที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

มาตรา ๓๔ สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินตามวรรคหนึ่งส่วนใด หากมิได้ทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดและไม่เป็นคุณต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร สัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ

มาตรา ๓๕ ในการชำระราคาที่ดิน หรือการชำระหนี้บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือหนี้จำนองจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้ผู้รับเงินออกหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับเงินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และให้ถือว่าหลักฐานการชำระเงินดังกล่าวเป็นหลักฐานแสดงการชำระราคาที่ดินจัดสรร

มาตรา ๓๖ ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนที่ดินที่ทำการจัดสรรให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร ผู้จัดสรรที่ดินต้องโอนที่ดินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และภาระการจำนองในที่ดินนั้น

ถ้าผู้จัดสรรที่ดินไม่ปฏิบัติตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีสิทธิชำระหนี้บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือหนี้จำนองต่อผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองได้ โดยให้ถือว่าเป็นการชำระราคาที่ดินแก่ผู้จัดสรรที่ดินส่วนหนึ่งด้วย

มาตรา ๓๗ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ให้ถือว่าที่ดินนั้นพ้นจากการยึดหรืออายัดทั้งปวง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรนำหลักฐานเป็นหนังสือที่แสดงว่าได้ชำระราคาดังกล่าวพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อได้รับเอกสารและหลักฐานดังกล่าวแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต่อไป

ถ้าที่ดินจัดสรรตามวรรคหนึ่งมีการจดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือการจำนอง และมีหลักฐานการชำระหนี้บุริมสิทธิหรือจำนองครบถ้วนแล้ว ให้ที่ดินนั้นปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือภาระการจำนอง และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้เพราะบุคคลอื่นยึดถือหรือครอบครองไว้ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรร้องขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากบุคคลที่ยึดถือหรือครอบครองไว้มาดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้

เมื่อพ้นกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่บุคคลที่ยึดถือหรือครอบครองหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้รับแจ้งหรือถือว่าได้รับแจ้งคำสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามวรรคสาม ถ้ายังไม่มีการส่งมอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้

มาตรา ๓๘ ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะโอนใบอนุญาต ให้ยื่นคำขอต่อคณะกรรมการตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

เมื่อคณะกรรมการเห็นว่าการโอนนั้นไม่เป็นที่เสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและธนาคารหรือสถาบันการเงินซึ่งเป็นผู้ค้ำประกันตามมาตรา ๒๔ หรือมาตรา ๔๓ วรรคสอง ได้ยินยอมด้วยแล้ว ให้คณะกรรมการอนุญาตให้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอน

ค่าธรรมเนียมการโอนใบอนุญาต ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๓๙ เมื่อได้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอนแล้ว ให้บรรดาสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตกไปยังผู้รับโอน

มาตรา ๔๐ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย ให้ผู้จัดการมรดกหรือทายาทยื่นคำขอรับโอนใบอนุญาตตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อคณะกรรมการภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย หรือภายในกำหนดเวลาที่คณะกรรมการเห็นสมควรขยายให้ เมื่อคณะกรรมการสอบสวนแล้วเห็นว่าผู้ยื่นคำขอมีสิทธิในที่ดินที่จัดสรร ให้คณะกรรมการโอนใบอนุญาตให้แก่ผู้ยื่นคำขอรับโอน และให้คณะกรรมการแจ้งให้ธนาคารหรือสถาบันการเงินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบ

ถ้าผู้จัดสรรที่ดินที่ตายไม่มีผู้จัดการมรดกหรือทายาท หรือมีแต่ผู้จัดการมรดกหรือทายาทมิได้ยื่นคำขอต่อคณะกรรมการภายในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระราคาที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายต่อสำนักงานวางทรัพย์ และให้นำมาตรา ๒๔ วรรคหนึ่ง มาใช้บังคับโดยอนุโลม

เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ให้นำมาตรา ๓๗ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย ไม่ว่าจะมีผู้จัดการมรดกหรือทายาทผู้รับโอนใบอนุญาตต่อไปหรือไม่ ให้ถือว่าธนาคารหรือสถาบันการเงินที่เป็นผู้ค้ำประกันตามมาตรา ๒๔ หรือมาตรา ๔๓ วรรคสอง ยังคงผูกพันอยู่ตามสัญญาค้ำประกันนั้น

มาตรา ๔๑ เมื่อมีการบังคับคดีที่ดินที่ทำการจัดสรรของผู้จัดสรรที่ดิน ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระราคาที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แล้วแต่กรณี แทนการชำระต่อบุคคลที่กำหนดไว้ในสัญญา และในระหว่างที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมิได้ปฏิบัติผิดสัญญาจะซื้อจะขาย ให้งดการขายทอดตลาดหรือจำหน่ายที่ดินจัดสรรนั้นไว้ก่อน เว้นแต่จะเป็นการขายทอดตลาดที่ดินจัดสรรทั้งโครงการตามวรรคสี่

เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ให้ที่ดินจัดสรรนั้นพ้นจากการยึด อายัด หรือการบังคับคดี การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้นำความในมาตรา ๓๗ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

เมื่อได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้เจ้าพนักงานบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ทราบถึงการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการพ้นจากการยึด อายัด หรือการบังคับคดีของที่ดินแปลงนั้นภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้จดทะเบียน

ในการขายทอดตลาดที่ดินจัดสรรทั้งโครงการ ผู้ซื้อจะต้องรับโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ที่ผู้จัดสรรที่ดินมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

มาตรา ๔๒ ในกรณีนิติบุคคลเป็นผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดินและนิติบุคคลนั้นต้องเลิกไปโดยยังมิได้ดำเนินการตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตหรือดำเนินการยังไม่ครบถ้วน ให้นำมาตรา ๔๐ วรรคสอง วรรคสาม และวรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

มาตรา ๔๓ สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้

ให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น และยังอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่งกับคณะกรรมการ และให้นำมาตรา ๒๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๔๓/๑[๖] ห้ามโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค เว้นแต่เป็นการโอนตามพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

มาตรา ๔๔[๗] ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา ๔๓ เมื่อได้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) แล้วตามลำดับ ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

(๒) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์

การดำเนินการตามความในวรรคหนึ่งให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ทั้งนี้ ต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งด้วย

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตาม (๑) แล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มา ให้ถือว่าสูญหาย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนเพื่อดำเนินการดังกล่าวต่อไป

มาตรา ๔๕ การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีมติให้จัดตั้ง และแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพร้อมด้วยข้อบังคับที่มีรายการตามที่กำหนดในกฎกระทรวงซึ่งอย่างน้อยต้องมีรายการ ดังต่อไปนี้

---

[๖] มาตรา ๔๓/๑ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘

[๗] มาตรา ๔๔ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘

(๑) ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(๒) วัตถุประสงค์

(๓) ที่ตั้งสำนักงาน

(๔) ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการ การเลือกตั้ง วาระการดำรงตำแหน่งการพ้นจากตำแหน่ง และการประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

(๕) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชี และการเงิน

(๖) ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิก

(๗) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่

การขอจดทะเบียนจัดตั้ง การควบ การยกเลิก และการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๔๖ ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จดทะเบียนแล้วมีฐานะเป็นนิติบุคคล

ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก

มาตรา ๔๗ เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา ๔๕ แล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ในกรณีที่มีที่ดินจัดสรรแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ใดซื้อหรือได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดิน ให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

มาตรา ๔๘ เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(๑) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค

(๒) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัยและการจราจรภายในที่ดินจัดสรร

(๓) เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคในส่วนที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่บำรุงรักษาจากสมาชิก

(๔) ยื่นคำร้องทุกข์หรือเป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิกเกี่ยวกับกรณีที่กระทบสิทธิหรือประโยชน์ของสมาชิกจำนวนตั้งแต่สิบรายขึ้นไป

(๕) จัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อสวัสดิการของสมาชิก หรือจัดสรรเงินหรือทรัพย์สินเพื่อสาธารณประโยชน์

(๖) ดำเนินการอื่นใดให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ระเบียบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง หรือข้อบังคับของคณะกรรมการที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัตินี้

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

มาตรา ๔๙ ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ให้จัดเก็บเป็นรายเดือนจากที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดินทุกแปลง ทั้งนี้ อาจกำหนดค่าใช้จ่ายในอัตราที่แตกต่างกันตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือขนาดพื้นที่ได้ตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินจัดสรรที่ตนซื้อ และให้ผู้จัดสรรที่ดินออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ซื้อ

การกำหนดและการแก้ไขอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค จะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกตามมาตรา ๔๔ (๑) หรือคณะกรรมการตามมาตรา ๔๔ (๒)

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

หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคและการจัดทำบัญชี ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

มาตรา ๕๐ ผู้มีหน้าที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๙ วรรคสอง ที่ชำระเงินดังกล่าวล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด จะต้องจ่ายค่าปรับสำหรับการจ่ายเงินล่าช้าตามอัตราที่คณะกรรมการกำหนด

ผู้ที่ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตั้งแต่สามเดือนขึ้นไป อาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค และในกรณีที่ค้างชำระตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด[๕]

ให้ถือว่าหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลรักษาอสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ

มาตรา ๕๑ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้แก่นิติบุคคลตามมาตรา ๔๔ (๑) ให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากร

เงินที่นิติบุคคลตามมาตรา ๔๔ (๑) ได้รับจากผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อนำไปใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ให้ได้รับยกเว้นภาษีอากร

การยกเว้นภาษีอากรตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ให้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกาตามประมวลรัษฎากรโดยจะกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขด้วยก็ได้

---

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

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

มาตรา ๕๓ การจัดให้มีและการบำรุงรักษาบริการสาธารณะให้นำความในมาตรา ๕๐ มาใช้บังคับโดยอนุโลม ทั้งนี้ ให้เรียกเก็บค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะได้ตามอัตราที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบ

หมวด ๕
การยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

มาตรา ๕๔ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ให้ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่

การขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๕๕ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาปิดประกาศคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา สำนักงานของผู้จัดสรรที่ดิน บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร ที่ว่าการอำเภอ ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล มีกำหนดหกสิบวัน และให้ผู้จัดสรรที่ดินประกาศในหนังสือพิมพ์ซึ่งแพร่หลายในท้องถิ่นนั้นไม่น้อยกว่าเจ็ดวันและแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบ

มาตรา ๕๖ ให้ผู้ซึ่งมีประโยชน์เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินที่ประสงค์จะคัดค้านคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ยื่นคำคัดค้านต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาภายในสามสิบวันนับแต่วันครบกำหนดปิดประกาศตามมาตรา ๕๕

ถ้าไม่มีผู้ใดคัดค้านภายในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเสนอเรื่องให้คณะกรรมการสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรคัดค้าน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขายกเลิกเรื่องขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน แต่ถ้ามีผู้คัดค้านแต่มิใช่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเสนอคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินและคำคัดค้านให้คณะกรรมการพิจารณา

คำวินิจฉัยของคณะกรรมการตามวรรคสาม ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้คัดค้านอาจอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัย

มาตรา ๕๗ เมื่อคณะกรรมการสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว ใบอนุญาตที่ได้ออกตามมาตรา ๒๗ ให้เป็นอันยกเลิก

หมวด ๖
บทกำหนดโทษ

มาตรา ๕๘ ผู้จัดสรรที่ดินหรือบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องผู้ใดไม่มาให้ถ้อยคำหรือไม่ส่งเอกสารตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการเรียกหรือสั่งตามมาตรา ๑๕ หรือผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรผู้ใดไม่ให้ความสะดวกแก่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือบุคคลซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางแต่งตั้งในการปฏิบัติงานตามมาตรา ๑๘ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

มาตรา ๕๙ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๒๑ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปีและปรับตั้งแต่สี่หมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท

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

มาตรา ๖๑ ผู้ใดโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินโดยฝ่าฝืนมาตรา ๒๙ ต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ห้าหมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท

มาตรา ๖๒ ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๓๑ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

มาตรา ๖๓ ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๓๔ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

มาตรา ๖๔ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๓๕ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

มาตรา ๖๕ ผู้ใดฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายตามมาตรา ๕๒ นอกจากต้องปฏิบัติตามคำสั่งดังกล่าวแล้ว ต้องระวางโทษปรับอีกวันละหนึ่งพันบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน

มาตรา ๖๖[๙] ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้นเกิดจากการสั่งการหรือการกระทำของกรรมการ หรือผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น หรือในกรณีที่บุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องสั่งการหรือกระทำการและละเว้นไม่สั่งการหรือไม่กระทำการจนเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย

บทเฉพาะกาล

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

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

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

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

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

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

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

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

---

[๙] มาตรา ๖๖ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่เกี่ยวกับความรับผิดในทางอาญาของผู้แทนนิติบุคคล พ.ศ. ๒๕๖๐

จำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ อาจยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

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

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

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

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

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

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ
ชวน หลีกภัย
นายกรัฐมนตรี

อัตราค่าธรรมเนียม

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

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

*พระราชกฤษฎีกาแก้ไขบทบัญญัติให้สอดคล้องกับการโอนอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม พ.ศ. ๒๕๔๕ พ.ศ. ๒๕๔๕[๓๐]

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

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

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘[๓๑]

---

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

[๓๑] ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๒/ตอนที่ ๙๒ ก/หน้า ๑๕/๒๕ กันยายน ๒๕๕๘

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหกสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๑๐ ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคที่ยังมิได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หากภายหลังได้ดำเนินการตามมาตรา ๗๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาให้ถือว่าสูญหาย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนเพื่อดำเนินการดังกล่าวต่อไป

มาตรา ๑๑ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่การจัดสรรที่ดินในปัจจุบันไม่ได้กำหนดให้จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ว่าที่ดินแปลงนั้นเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ เป็นผลให้ไม่อาจทราบชัดเจนว่าที่ดินแปลงใดเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ และมีการโอนที่ดินดังกล่าวไปยังบุคคลอื่นซึ่งส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยรวม จึงสมควรให้มีการจดแจ้งดังกล่าวและห้ามการโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค รวมทั้งกำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดินและการให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม ประกอบกับสมควรแก้ไขบทบัญญัติที่กำหนดชื่อตำแหน่งในคณะกรรมการตามพระราชบัญญัตินี้ให้เป็นไปตามกฎหมายที่ใช้บังคับในปัจจุบัน รวมทั้งแก้ไขระยะเวลาการค้างชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคให้เหมาะสมยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่เกี่ยวกับความรับผิดในทางอาญาของผู้แทนนิติบุคคล พ.ศ. ๒๕๖๐[๑๒]

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่ศาลรัฐธรรมนูญได้มีคำวินิจฉัยว่าพระราชบัญญัติขายตรงและตลาดแบบตรง พ.ศ. ๒๕๔๕ มาตรา ๕๔ เฉพาะในส่วนที่สันนิษฐานให้กรรมการผู้จัดการ ผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น ต้องรับโทษทางอาญาร่วมกับการกระทำความผิดของนิติบุคคล โดยไม่ปรากฏว่ามีการกระทำหรือเจตนาประการใดอันเกี่ยวกับการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้น ขัดหรือแย้งต่อรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย

---

[๑๒] ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๔/ตอนที่ ๑๘ ก/หน้า ๑/๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๐

พุทธศักราช ๒๕๕๐ มาตรา ๓๙ วรรคสอง เป็นอันใช้บังคับไม่ได้ตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๕๐ มาตรา ๖ และต่อมาศาลรัฐธรรมนูญได้มีคำวินิจฉัยในลักษณะดังกล่าวทำนองเดียวกัน คือ พระราชบัญญัติลิขสิทธิ์ พ.ศ. ๒๕๓๗ มาตรา ๗๔ พระราชบัญญัติการประกอบกิจการโทรคมนาคม พ.ศ. ๒๕๔๔ มาตรา ๗๘ พระราชบัญญัติสถานบริการ พ.ศ. ๒๕๐๙ มาตรา ๒๘/๔ และพระราชบัญญัติปุ๋ย พ.ศ. ๒๕๑๘ มาตรา ๗๒/๕ ขัดหรือแย้งต่อรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๕๐ มาตรา ๓๙ วรรคสอง เป็นอันใช้บังคับไม่ได้ตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๕๐ มาตรา ๖ ดังนั้น เพื่อแก้ไขบทบัญญัติของกฎหมายดังกล่าวและกฎหมายอื่นที่มีบทบัญญัติในลักษณะเดียวกันมิให้ขัดหรือแย้งต่อรัฐธรรมนูญ จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

 สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

นุสรา/ปรับปรุง
๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๘

ปริญสินีย์/เพิ่มเติม
๑๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๐

วิมล/แก้ไข
๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๐

ภาคผนวก ฎ
ประกาศของคณะปฏิบัติ ฉบับที่ ๒๘๖
ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พุทธศักราช ๒๕๑๕

ฉบับพิเศษ หน้า ๒๔
เล่ม ๙๙ ตอนที่ ๑๙๒ ราชกิจจานุเบกษา ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๑๕

ประกาศของคณะปฏิวัติ
ฉบับที่ ๒๙๖

โดยที่ในปัจจุบันนี้ได้มีผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดินเป็นจำนวนมาก แต่ยังไม่มีกฎหมายเพื่อใช้ควบคุมการจัดสรรที่ดินโดยเฉพาะ เป็นเหตุให้มีการพิพาทกัน อีกทั้งการวางแผนผังโครงการหรือวิธีการในการจัดสรรที่ดินก็ไม่ถูกต้องตามหลักวิชาการผังเมือง จำเป็นจะต้องมีกฎหมายเพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชน ให้เป็นไปด้วยความเรียบร้อยเพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และเพื่อผลในทางเศรษฐกิจ สังคม และการผังเมือง หัวหน้าคณะปฏิวัติจึงมีคำสั่งดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้

"การจัดสรรที่ดิน" หมายความว่า การจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อย มีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปไม่ว่าด้วยวิธีใด โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเป็นค่าตอบแทน และมีการให้คำมั่น หรือการแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงให้ที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม

ฉบับพิเศษ หน้า ๒๕
เล่ม ๘๙ ตอนที่ ๑๘๒ ราชกิจจานุเบกษา ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๑๕

"ใบอนุญาต" หมายความว่า ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

"ผู้จัดสรรที่ดิน" หมายความว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

"ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร" หมายความว่า ผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดินเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรร

"คณะกรรมการ" หมายความว่า คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

"ประธานคณะกรรมการ" หมายความว่า ประธานคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

"รัฐมนตรี" หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้

ข้อ ๒ ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ไม่ใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ตามกฎหมายว่าด้วยธนาคารอาคารสงเคราะห์ ของสำนักงานอาคารสงเคราะห์ ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งสำนักงานอาคารสงเคราะห์ และของทางราชการหรือขององค์การของรัฐบาล ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย

ฉบับพิเศษ หน้า ๒๖
เล่ม ๘๙ ตอนที่ ๑๘๒ ราชกิจจานุเบกษา ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๑๕

ข้อ ๓ ให้มีคณะกรรมการคณะหนึ่งเรียกว่า "คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน" ประกอบด้วยปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นประธาน อธิบดีกรมที่ดิน เป็นรองประธาน ผู้แทนกรมการปกครอง ผู้แทนสำนักผังเมือง เป็นกรรมการ ผู้แทนกรมที่ดิน เป็นกรรมการและเลขานุการ และกรรมการอื่นอีกไม่เกินห้าคน ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้ง โดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

ข้อ ๔ กรรมการซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งอยู่ในตำแหน่งคราวละสองปี แต่เมื่อพ้นจากตำแหน่งแล้วอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้

ข้อ ๕ นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระตามข้อ ๔ กรรมการซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งพ้นจากตำแหน่ง เมื่อ

(๑) ลาออก

(๒) รัฐมนตรีให้ออก

เมื่อตำแหน่งกรรมการว่างลงระหว่างวาระ รัฐมนตรีอาจแต่งตั้งผู้อื่นแทนได้

กรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งตามวรรคสอง อยู่ในตำแหน่งตามวาระของผู้ซึ่งตนแทน

ข้อ ๖ การประชุมคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุมไม่ต่ำกว่ากึ่งจำนวนของกรรมการทั้งหมด จึงเป็นองค์ประชุม

ฉบับพิเศษ หน้า ๒๗
เล่ม ๘๙ ตอนที่ ๑๘๒ ราชกิจจานุเบกษา ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๑๕

ถ้าในการประชุมคราวใดประธานและรองประธานไม่อยู่ ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการด้วยกันคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

มติของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งมีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

ข้อ ๗ คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ควบคุมการจัดสรรที่ดินให้เป็นไปตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ อำนาจหน้าที่เช่นว่านี้ให้รวมถึง

(๑) การวางข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน

(๒) การพิจารณาคำขออนุญาตและการออกหรือโอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน

(๓) การตรวจสอบการจัดสรรที่ดินเพื่อให้การได้ดำเนินไปตามที่ได้ออกใบอนุญาต

(๔) การเรียกผู้จัดสรรที่ดินหรือบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือสั่งให้บุคคลดังกล่าวส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องตามความจำเป็น ทั้งนี้ ภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการกำหนด

ข้อ ๘ คณะกรรมการมีอำนาจแต่งตั้งคณะอนุกรรมการหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใด เพื่อพิจารณาหรือปฏิบัติการอย่างหนึ่ง

ฉบับพิเศษ หน้า ๒๘
เล่ม ๘๙ ตอนที่ ๑๘๒ ราชกิจจานุเบกษา ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๑๕

อย่างใดตามที่คณะกรรมการมอบหมาย รวมทั้งการพิจารณาและปฏิบัติการตามข้อ ๗ (๓) และ (๔)

คณะอนุกรรมการและบุคคลซึ่งคณะกรรมการแต่งตั้งมีอำนาจเช่นเดียวกับคณะกรรมการในกิจการที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการ

การประชุมคณะอนุกรรมการให้นำความในข้อ ๖ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ข้อ ๕ ในการวางข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ให้คณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการจัดทำแผนผัง โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน เพื่อประโยชน์ในการอนามัย การคมนาคม ความปลอดภัย และการผังเมือง รวมทั้งเงื่อนไขในสิ่งต่อไปนี้ทุกประการหรือบางประการ คือ

(๑) ขนาดความกว้างและความยาวต่ำสุดหรือเนื้อที่จำนวนน้อยที่สุดของที่ดินแปลงย่อยที่จะจัดสรรได้

(๒) ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่าง ๆ ทางเดินและทางเท้าในที่ดินจัดสรรทั้งหมด รวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนนหรือทางสายนอกที่ดินจัดสรร

(๓) ระบบการระบายน้ำ

ฉบับพิเศษ หน้า ๒๕
เล่ม ๘๕ ตอนที่ ๑๘๒ ราชกิจจานุเบกษา ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๑๕

(๔) ระบบและมาตรฐานของสิ่งอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามที่จำเป็น

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินให้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา

ข้อ ๑๐ ห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการ

การขอและการออกใบอนุญาต ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง และให้เสียค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ข้อ ๑๑ ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินต้องแสดงหลักฐานและรายละเอียดดังต่อไปนี้ด้วย คือ

(๑) ถ้าผู้ขอมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ขอจัดสรร ให้แสดงโฉนดที่ดินนั้น ถ้ายังไม่มีกรรมสิทธิ์ ให้แสดงหลักฐานการจะได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น

(๒) แผนผังแสดงจำนวนแปลงย่อยที่ขอจัดสรรและเนื้อที่โดยประมาณของแต่ละแปลง

(๓) โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่าง ๆ รวมทั้งการปรับปรุงอื่น ๆ ตามควรแก่สภาพของท้องถิ่น โดยแสดงแผนผังราย

ฉบับพิเศษ หน้า ๓๐
เล่ม ๘๙ ตอนที่ ๑๘๒ ราชกิจจานุเบกษา ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๑๕

ละเอียดและรายการก่อสร้าง ประมาณการค่าก่อสร้าง และกำหนดเวลาที่จะจัดทำให้แล้วเสร็จด้วย

(๔) วิธีการจำหน่ายที่ดินและการชำระค่าตอบแทน

(๕) ภารผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น

(๖) ที่ตั้งสำนักงานของผู้ขอ

(๗) หลักฐานและรายละเอียดอื่น ๆ ที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควรตามความจำเป็น

ในกรณีที่ผู้ขอจัดสรรที่ดินเป็นนิติบุคคล ให้แสดงหลักฐานการเป็นนิติบุคคลด้วย

ข้อ ๑๒ ในกรณีที่ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ขอจัดสรร หรือมีกรรมสิทธิ์แต่มีภารผูกพันอยู่ เมื่อคณะกรรมการเห็นสมควรจะอนุญาตตามคำขอ คณะกรรมการต้องให้ผู้ขอจัดการให้ที่ดินที่ขอจัดสรรนั้นมีชื่อผู้ขอเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์โดยปราศจากภารผูกพันใด ๆ เสียก่อนออกใบอนุญาต

ถ้าผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินไม่จัดการตามวรรคหนึ่งภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสองเดือน คณะกรรมการอาจสั่งยกเลิกคำขอนั้นเสียได้

ฉบับพิเศษ หน้า ๓๑
เล่ม ๘๙ ตอนที่ ๑๘๒ ราชกิจจานุเบกษา ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๑๕

ข้อ ๑๓ เมื่อคณะกรรมการเห็นสมควรจะอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินได้ตามคำขอก่อนออกใบอนุญาต ให้ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินใดที่คณะกรรมการเห็นชอบมาทำสัญญาค้ำประกันกับคณะกรรมการว่าถ้าผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงที่ดินนั้นตามแผนผัง โครงการ และกำหนดเวลาที่ได้รับอนุญาตไว้ คณะกรรมการจะเข้าดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงที่ดินนั้นตามโครงการ แผนผังที่ได้รับอนุญาตเอง โดยธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันต้องรับผิดชดใช้เงินที่คณะกรรมการใช้จ่ายไปในการดำเนินการดังกล่าวทั้งสิ้น เว้นแต่ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันจะรับดำเนินการเองภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนด

ในกรณีที่ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันผิดสัญญาค้ำประกัน ให้ประธานคณะกรรมการมีอำนาจฟ้องหรือต่อสู้คดีดังกล่าวในนามคณะกรรมการ

ข้อ ๑๔ ในกรณีที่คณะกรรมการมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินมีสิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรี

ฉบับพิเศษ หน้า ๓๒
เล่ม ๘๙ ตอนที่ ๑๘๒ ราชกิจจานุเบกษา ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๑๕

ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ทราบคำสั่ง คำวินิจฉัยของรัฐมนตรีให้เป็นที่สุด

ข้อ ๑๕ เมื่อได้ออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้คณะกรรมการรีบส่งใบอนุญาตพร้อมทั้งแผนผัง โครงการ และวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ณ ท้องที่ที่ที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่ เพื่อให้จดแจ้งในโฉนดที่ดินภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน และเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้จดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกด้วยทุกแปลง

ข้อ ๑๖ ให้ผู้จัดสรรที่ดินแสดงใบอนุญาต และแสดงแผนผัง โครงการ และวิธีการ ซึ่งตรงตามที่คณะกรรมการอนุญาตไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานที่ทำการจัดสรรที่ดิน

ถ้าใบอนุญาตสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอรับใบแทนตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดต่อคณะกรรมการภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ทราบการสูญหายหรือชำรุด

ฉบับพิเศษ หน้า ๓๓
เล่ม ๘๙ ตอนที่ ๑๘๒ ราชกิจจานุเบกษา ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๑๕

ข้อ ๑๗ เมื่อได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการแล้ว ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาต ให้ยื่นคำขอตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดพร้อมทั้งแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลง พร้อมกับหนังสือยินยอมของผู้ค้ำประกันที่จะผูกพันค้ำประกันต่อตามที่คณะกรรมการจะอนุญาตต่อคณะกรรมการเพื่อพิจารณาอนุญาต

ในกรณีที่คณะกรรมการอนุญาตให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ได้ยื่นไว้ ให้คณะกรรมการส่งแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่แก้ไขเปลี่ยนแปลงไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ณ ท้องที่ที่ที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่ และให้นำความในข้อ ๑๕ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ข้อ ๑๘ เมื่อได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการแล้ว ห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมกับบุคคลใดอันก่อให้เกิดภาระแก่ที่ดินนั้น เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการ

ข้อ ๑๙ สัญญาระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรร ต้องทำเป็นหนังสือสัญญาซื้อขาย

ฉบับพิเศษ หน้า ๓๔
เล่ม ๘๙ ตอนที่ ๑๘๒ ราชกิจจานุเบกษา ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๑๕

และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

เมื่อได้จดทะเบียนตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ตกลงกันตามสัญญาซื้อขายเฉพาะส่วนตามแผนผังหรือโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยนั้น โอนไปยังผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยให้ผู้จัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับราคาที่ดินเท่าที่ยังค้างชำระอยู่ และให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิที่ได้จดทะเบียนไว้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว

ข้อ ๒๐ เพื่อประโยชน์แห่งข้อ ๒๑ ข้อ ๒๕ และข้อ ๒๖ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินจัดให้มีสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดิน

ข้อ ๒๑ ในกรณีที่ยังไม่ได้ออกโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินจดทะเบียนการซื้อขายที่ดินตามข้อ ๑๕ ไว้ในสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดินเป็นหลักฐานแทนการจดบันทึกสาระสำคัญลงในโฉนดที่ดินตามมาตรา ๗๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวจดแจ้งการจดทะเบียน

ฉบับพิเศษ หน้า ๓๕
เล่ม ๘๙ ตอนที่ ๑๙๒ ราชกิจจานุเบกษา ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๑๕

ซื้อขายลงในโฉนดที่ดินนั้นให้ตรงกับสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดินด้วย

ข้อ ๒๒ ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินจัดสรร ซึ่งยังไม่ได้ออกโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยกับบุคคลภายนอก ซึ่งนิติกรรมนั้นกฎหมายบังคับว่าต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้นำความในข้อ ๒๑ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ข้อ ๒๓ ในระหว่างที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยังชำระราคาที่ดินไม่ครบถ้วนตามสัญญาซื้อขาย ถ้าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไป ทำนิติกรรมกับบุคคลอื่นก่อให้เกิดภาระแก่ที่ดินนั้น โดยผู้จัดสรรที่ดินมิได้ยินยอมด้วยแล้ว หากเป็นที่เสื่อมเสียแก่บุริมสิทธิของผู้จัดสรรที่ดินในขณะที่อาจบังคับสิทธิเรียกร้องได้ ผู้จัดสรรที่ดินอาจร้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมนั้นเสียได้

ข้อ ๒๔ สัญญาซื้อขายที่ดินจัดสรรที่ได้ตกลงแบ่งชำระราคาที่ดินเป็นคราว ๆ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรผิดนัดไม่ชำระราคา

ฉบับพิเศษ หน้า ๓๖
เล่ม ๘๙ ตอนที่ ๑๙๒ ราชกิจจานุเบกษา ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๑๕

ตั้งแต่สองคราวติดต่อกัน ผู้จัดสรรที่ดินจะใช้สิทธิเรียกร้องเอาราคาที่ค้างชำระทั้งหมดก็ได้

ข้อ ๒๕ ในกรณีที่มีการชำระราคาที่ดินบางส่วนไม่ว่าครั้งใด ให้ผู้จัดสรรที่ดินทำบัญชีตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนด ส่งไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ภายในวันที่สิบของเดือนถัดไป ถ้ามีความจำเป็นไม่อาจส่งบัญชีทันตามกำหนดในเดือนใด พนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวจะขยายเวลาให้ตามที่เห็นสมควรก็ได้ เมื่อได้รับบัญชีแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รีบจดแจ้งการชำระราคาที่ดินนั้นไว้ในสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดิน

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินเพิกเฉยไม่ปฏิบัติตามวรรคหนึ่ง เมื่อมีคำขอของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไป และพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินได้พิจารณาหลักฐานเป็นที่พอใจแล้ว ให้จดแจ้งการชำระราคาที่ดินตามคำขอของผู้นั้นไว้ในสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดิน

ฉบับพิเศษ หน้า ๓๗
เล่ม ๘๙ ตอนที่ ๑๘๒ ราชกิจจานุเบกษา ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๑๕

ข้อ ๒๖ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนแล้ว ให้ผู้จัดสรรที่ดินทำหลักฐานเป็นหนังสือให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไป เพื่อนำไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวได้พิจารณาหลักฐานเป็นที่พอใจแล้ว ให้จดบันทึกข้อความว่าที่ดินนั้นได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนแล้วไว้ในสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดิน และถ้าได้ออกโฉนดที่ดินแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ก็ให้จดบันทึกลงในโฉนดที่ดินฉบับที่แบ่งแยกด้วย

ข้อ ๒๗ ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะโอนใบอนุญาต ให้ยื่นคำขอตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดต่อคณะกรรมการ

เมื่อคณะกรรมการเห็นว่าผู้รับโอนมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินจัดสรรแล้ว หรือจะได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินจัดสรร และการโอนนั้นไม่เป็นที่เสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และธนาคารหรือสถาบันการเงิน แล้วแต่กรณี ซึ่งเป็นคู่สัญญากับคณะกรรมการ

ฉบับพิเศษ หน้า ๓๘
เล่ม ๘๕ ตอนที่ ๑๘๒ ราชกิจจานุเบกษา ๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๑๕

ได้ยินยอมด้วยแล้ว ให้คณะกรรมการอนุญาตให้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอน และผู้รับโอนต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ข้อ ๒๘ ภายใต้บังคับแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อได้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอนแล้ว ให้บรรดาสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตกไปยังผู้รับโอน

ข้อ ๒๙ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย ให้ผู้จัดการมรดกหรือทายาทยื่นคำขอตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดต่อคณะกรรมการเพื่อรับโอนใบอนุญาตภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย หรือภายในกำหนดเวลาที่คณะกรรมการเห็นสมควรขยายให้ เมื่อคณะกรรมการสอบสวนเห็นว่าผู้ยื่นคำขอมีสิทธิในที่ดินจัดสรร ให้คณะกรรมการโอนใบอนุญาตให้แก่ผู้ยื่นคำขอรับโอน และให้คณะกรรมการประกาศให้ธนาคารหรือสถาบันการเงิน แล้วแต่กรณี และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบ ถ้าปรากฏในภายหลังว่าผู้จัดการมรดกหรือทายาทนั้นไม่มีสิทธิในที่ดินจัดสรร ให้คณะกรรมการเพิกถอนการโอนใบอนุญาตนั้นเสีย

ฉบับพิเศษ หน้า ๓๙
เล่ม ๙๙ ตอนที่ ๑๙๒ ราชกิจจานุเบกษา ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๒๕

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย และไม่ว่าจะมีผู้จัดการมรดกหรือทายาทผู้รับโอนใบอนุญาตต่อไปหรือไม่ก็ตาม ให้ถือว่าธนาคารหรือสถาบันการเงิน แล้วแต่กรณี ผู้เป็นคู่สัญญากับคณะกรรมการมาแต่เดิมยังคงผูกพันอยู่ตามสัญญานั้น

ถ้าผู้จัดสรรที่ดินที่ตายไม่มีผู้จัดการมรดกหรือทายาท หรือมีแต่ผู้จัดการมรดกหรือทายาทมิได้ยื่นคำขอต่อคณะกรรมการภายในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง และผู้จัดสรรที่ดินยังมิได้ดำเนินการตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตไว้เลย หรือดำเนินการยังไม่ครบถ้วน ให้ถือว่าผู้จัดสรรที่ดินไม่ปฏิบัติตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตไว้ ในกรณีเช่นว่านี้ให้นำความในข้อ ๑๓ มาใช้บังคับโดยอนุโลม และเมื่อได้ปฏิบัติตามแผนผังและโครงการทั้งได้ออกโฉนดที่ดินแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว คณะกรรมการจะประกาศยกเลิกการจัดสรรที่ดินนั้นก็ได้

ข้อ ๓๐ สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ให้ถือว่าตกอยู่ในภารจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่จะบำรุงรักษากิจการ

ฉบับพิเศษ หน้า ๔๐
เล่ม ๘๕ ตอนที่ ๑๘๒ ราชกิจจานุเบกษา ๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๑๕

ดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไป และจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภารจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้

หน้าที่ในการบำรุงรักษาตามวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปได้อุทิศทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ หรือได้โอนให้แก่เทศบาล สุขาภิบาล หรือองค์การบริหารส่วนจังหวัดแห่งท้องที่ที่ที่ดินจะจัดสรรอยู่ในเขต

ข้อ ๓๑ ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินที่ยังมิได้จำหน่ายทั้งหมดหรือบางส่วน ให้ยื่นคำขอตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดต่อคณะกรรมการ

ในการพิจารณาคำขอตามวรรคหนึ่ง ถ้าปรากฏว่าการยกเลิกนั้นจะไม่เป็นการเสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้คณะกรรมการสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดินนั้นทั้งหมดหรือบางส่วน แล้วแต่กรณี

เมื่อคณะกรรมการสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินบันทึกการยกเลิกนั้นลงในโฉนดที่ดินแปลงหรือส่วนที่ยกเลิกทั้งฉบับ สำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกัน

ฉบับพิเศษ หน้า ๔๑
เล่ม ๘๙ ตอนที่ ๑๘๒ ราชกิจจานุเบกษา ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๑๕

ข้อ ๓๒ ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา และได้จำหน่ายที่ดินจัดสรรไปแล้วบางส่วน หรือได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือได้ปรับปรุงที่ดินจัดสรรให้เป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรมไปแล้วบางส่วน เมื่อผู้นั้นได้ยื่นรายการและแสดงหลักฐานตามแบบและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวงต่อคณะกรรมการภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับ ก็ให้ทำการจัดสรรที่ดินนั้นต่อไปได้โดยไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ เว้นแต่กิจการอันเป็นสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินให้อยู่ภายใต้บังคับแห่งข้อ ๓๐ ด้วย

ข้อ ๓๓ ในการตรวจสอบการจัดสรรที่ดินของคณะกรรมการตามข้อ ๗ (๓) ผู้จัดสรรที่ดินและผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรต้องให้ความสะดวกตามสมควร

ข้อ ๓๔ ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรผู้ใดไม่ให้ความสะดวกแก่กรรมการ อนุกรรมการ หรือบุคคลซึ่งคณะกรรมการแต่งตั้ง ในการปฏิบัติงานตามข้อ ๗ (๓) หรือผู้จัดสรรที่ดิน หรือบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องผู้ใดไม่มาให้ถ้อยคำ หรือ

ฉบับพิเศษ หน้า ๔๒
เล่ม ๘๙ ตอนที่ ๑๘๒ ราชกิจจานุเบกษา ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๑๕

ไม่ส่งเอกสารตามที่คณะกรรมการเรียกหรือสั่งตามข้อ ๗ (๔) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งพันบาท

ข้อ ๓๕ ผู้ใดฝ่าฝืนข้อ ๑๐ วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี และปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

ข้อ ๓๖ ผู้ใดแจ้งข้อความ หรือแสดงหลักฐาน หรือรายละเอียดตามข้อ ๑๑ (๕) หรือ (๗) อันเป็นเท็จ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินห้าพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ข้อ ๓๗ ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดไม่ปฏิบัติตามข้อ ๑๖ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งพันบาท

ข้อ ๓๘ ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดไม่ปฏิบัติตามข้อ ๒๕ วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

ข้อ ๓๙ ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดโฆษณาแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินให้ผิดไปจากที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินห้าพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ข้อ ๔๐ ผู้ใดโฆษณาแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินในที่ดินซึ่งคณะกรรมการยังไม่ได้ออกใบอนุญาตให้จัดสรร

ฉบับพิเศษ หน้า ๔๓
เล่ม ๘๙ ตอนที่ ๑๙๒ ราชกิจจานุเบกษา ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๑๕

ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินห้าพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ข้อ ๔๑ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมไม่เกินอัตราค่าธรรมเนียมท้ายประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ กับกำหนดกิจการอื่นเพื่อปฏิบัติการตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้

กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

ข้อ ๔๒ ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหกสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พุทธศักราช ๒๕๑๕
จอมพล ถ. กิตติขจร
หัวหน้าคณะปฏิวัติ

ฉบับพิเศษ หน้า ๔๔
เล่ม ๘๙ ตอนที่ ๑๘๒ ราชกิจจานุเบกษา ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๑๕

อัตราค่าธรรมเนียม

(๑) ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ไร่ละ ๕๐ บาท
เศษของไร่คิดเป็นหนึ่งไร่

(๒) การโอนใบอนุญาตให้ทำการ
จัดสรรที่ดิน รายละ ๕๐๐ บาท

ภาคผนวก ฏ
ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สิน ที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๓๖ และที่แก้ไขเพิ่มเติม

ฉบับพิเศษ หน้า ๓๒
เล่ม ๑๑๐ ตอนที่ ๒๑๔ ราชกิจจานุเบกษา ๒๐ ธันวาคม ๒๕๓๖

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร

เรื่อง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน

พ.ศ. ๒๕๓๖

โดยที่เป็นการสมควรตราข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครว่าด้วยค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๗ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๒๘ กรุงเทพมหานครโดยความเห็นชอบของสภากรุงเทพมหานคร จึงตราข้อบัญญัตินี้ไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ข้อบัญญัตินี้เรียกว่า "ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๓๖"

ข้อ ๒ ข้อบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๓ บรรดาข้อบัญญัติ เทศบัญญัติ กฎ ข้อบังคับ ระเบียบ คำสั่งอื่นใดในส่วนที่ได้ตราไว้แล้วในข้อบัญญัตินี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับข้อบัญญัตินี้ ให้ใช้ข้อบัญญัตินี้แทน

ข้อ ๔ ในข้อบัญญัตินี้

"ทรัพย์สิน" หมายความว่า อสังหาริมทรัพย์ สังหาริมทรัพย์ ที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน เช่น ที่ดิน สิ่งก่อสร้าง อาคาร สะพาน ทางเท้า ถนน ตรอก ซอย และสาธารณูปโภค เป็นต้น

ข้อ ๕ ให้กรุงเทพมหานครจัดสรรงบประมาณ เพื่อพัฒนาทรัพย์สิน ดังต่อไปนี้

(๑) ทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันติดต่อกันตั้งแต่สิบปีขึ้นไป

(๒) ทรัพย์สินที่เจ้าของได้แสดงเจตนาเป็นลายลักษณ์อักษรยกให้กรุงเทพมหานครหรือให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน

(๓) ทรัพย์สินที่เจ้าของยินยอมให้กรุงเทพมหานครใช้สอย เช่า หรือเจ้าของจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดิน หรือจดทะเบียนภารจำยอมให้กรุงเทพมหานคร

(๔) ทรัพย์สินของส่วนราชการอื่น และเจ้าของแสดงความยินยอมให้ใช้สอย

ข้อ ๖ หลักเกณฑ์ วิธีการ และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สิน ตามข้อ ๕ ให้เป็นไปตามระเบียบที่ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครกำหนด

ฉบับพิเศษ หน้า ๓๓
เล่ม ๑๑๐ ตอนที่ ๒๑๔ ราชกิจจานุเบกษา ๒๐ ธันวาคม ๒๕๓๖

ข้อ ๗ ให้ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครรักษาการตามข้อบัญญัตินี้และให้มีอำนาจออกข้อบังคับ ระเบียบ คำสั่ง เพื่อปฏิบัติการให้เป็นไปตามข้อบัญญัตินี้

ประกาศ ณ วันที่ ๒ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๓๖
ร้อยเอก กฤษฎา อรุณวงษ์ ณ อยุธยา
ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้บัญญัติฉบับนี้ คือ เนื่องจากในปัจจุบันยังไม่มีข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน เป็นเหตุให้การพัฒนากรุงเทพมหานครตามอำนาจหน้าที่ของกรุงเทพมหานครไม่ได้ผลดีเท่าที่ควร ดังนั้น เพื่อให้การดำเนินงานการพัฒนากรุงเทพมหานครได้ผลดีสมความมุ่งหมายของทางราชการ สมควรตราข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันขึ้นใช้บังคับต่อไป และโดยที่มาตรา ๘๗ (๔) แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๒๘ บัญญัติว่า การคลัง การงบประมาณ การเงิน การทรัพย์สิน การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สิน การจ้างและการพัสดุ ต้องตราเป็นข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร จึงจำเป็นต้องตราข้อบัญญัตินี้

หน้า ๒๗
เล่ม ๑๒๘ ตอนพิเศษ ๑๒๒ ง ราชกิจจานุเบกษา ๑๔ ตุลาคม ๒๕๕๔

ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร

เรื่อง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๔

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครว่าด้วยค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันให้เหมาะสมยิ่งขึ้น

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๙๗ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๒๘ กรุงเทพมหานครโดยความเห็นชอบของสภากรุงเทพมหานครจึงตราข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครขึ้นไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้เรียกว่า "ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๔"

ข้อ ๒ ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้เพิ่มบทนิยามคำว่า "การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน" และ "สวนชุมชน" ท้ายบทนิยามคำว่า "ทรัพย์สิน" ในข้อ ๔ แห่งข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๓๖ ดังต่อไปนี้

""การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน" หมายความรวมถึง การพัฒนาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์สาธารณะ เช่น เพื่อประโยชน์ด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน เพื่อสิ่งแวดล้อม เพื่อการนันทนาการ เพื่อแก้ไขปัญหาสาธารณูปโภค เพื่อประโยชน์ด้านการระบายน้ำ เพื่อเพิ่มพื้นที่สวนชุมชน เป็นต้น

"สวนชุมชน" หมายความว่า ที่ดินที่เป็นทรัพย์ส่วนกลางตามกฎหมายอาคารชุด หรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะตามกฎหมายจัดสรรที่ดินที่กรุงเทพมหานครเข้าไปพัฒนาเพื่อให้ประชาชนใช้สอยร่วมกัน หรือเพื่อเพิ่มพื้นที่สีเขียวให้กับกรุงเทพมหานคร"

ข้อ ๔ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (๕) และ (๖) ของข้อ ๕ แห่งข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๓๖

"(๕) การพัฒนาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์สาธารณะ เช่น เพื่อประโยชน์ด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน เพื่อสิ่งแวดล้อม เพื่อการนันทนาการ เพื่อแก้ไขปัญหาสาธารณูปโภค เพื่อประโยชน์ด้านการระบายน้ำ เพื่อเพิ่มพื้นที่สวนชุมชน เป็นต้น

(๖) ที่ดินที่เป็นทรัพย์ส่วนกลางตามกฎหมายอาคารชุด หรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะตามกฎหมายจัดสรรที่ดินซึ่งเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ทอดทิ้งเกินสิบปี"

ประกาศ ณ วันที่ ๑๓ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๔
หม่อมราชวงศ์สุขุมพันธุ์ บริพัตร
ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

ภาคผนวก ฑ
ระเบียบว่าด้วยการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และค่าใช้จ่าย เกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๓๗ และที่แก้ไขเพิ่มเติม

หน้า ๕๔
เล่ม ๑๑๑ ตอนพิเศษ ๕๒ ง ราชกิจจานุเบกษา ๑ พฤศจิกายน ๒๕๓๗

ระเบียบกรุงเทพมหานคร

ว่าด้วยการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน

พ.ศ. ๒๕๓๗

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๒๘ และข้อ ๖ แห่งข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๓๖ ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครจึงกำหนดระเบียบขึ้นไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า "ระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๓๗"

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๓ บรรดาระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ หรือคำสั่งอื่นใดในส่วนที่กำหนดไว้ในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ในระเบียบนี้

"ทรัพย์สิน" หมายความว่า อสังหาริมทรัพย์ สังหาริมทรัพย์ที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน เช่น ที่ดิน สิ่งก่อสร้าง อาคาร สะพาน ทางเท้า ถนน ตรอก ซอย และสาธารณูปโภค เป็นต้น

หน้า ๕๕
เล่ม ๑๑๑ ตอนพิเศษ ๕๒ ง ราชกิจจานุเบกษา ๑ พฤศจิกายน ๒๕๓๗

"หน่วยงาน" หมายความว่า หน่วยงานตามกฎหมายว่าด้วยระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร และส่วนราชการตามประกาศกรุงเทพมหานครว่าด้วยการแบ่งส่วนราชการภายในหน่วยงาน และการกำหนดอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการของกรุงเทพมหานครที่ไม่ต่ำกว่ากอง

ข้อ ๕ การพัฒนาทรัพย์สินที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ยินยอมให้ประชาชนเข้าใช้สอยเสมือนสาธารณสมบัติของแผ่นดิน โดยมิได้หวงห้ามหรือสงวนสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวติดต่อกันมาเป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๑๐ ปี ให้หน่วยงานถือปฏิบัติดังนี้

(๑) ทรัพย์สินดังกล่าวมีสภาพชำรุดทรุดโทรม และประชาชนได้รับความเดือดร้อนสมควรได้รับการพัฒนา

(๒) ให้หน่วยงานตรวจสอบและบันทึกปากคำจากประชาชนที่ใช้ประโยชน์หรือเคยใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหรือบริเวณใกล้เคียงไม่น้อยกว่า ๕ ราย

(๓) ให้หน่วยงานปิดประกาศโดยเปิดเผย ณ บริเวณที่จะพัฒนาและทุกสำนักงานเขตไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน ให้ประชาชนทั่วไปทราบว่า กรุงเทพมหานครจะดำเนินการพัฒนาทรัพย์สิน หากเจ้าของกรรมสิทธิ์คัดค้าน ให้ยื่นคำร้องต่อหน่วยงานเจ้าของเรื่องภายในกำหนด

ข้อ ๖ การพัฒนาทรัพย์สินที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ได้แสดงเจตนาเป็นลายลักษณ์อักษรยกให้กรุงเทพมหานคร หรือให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน เจ้าของกรรมสิทธิ์จะต้องแสดงเอกสารสิทธิ์ พร้อมทั้งยื่นหนังสือแสดงเจตนายกกรรมสิทธิ์ให้กรุงเทพมหานคร หรือยกให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินพร้อมแผนที่สังเขป และให้หน่วยงานถือปฏิบัติดังนี้

หน้า ๕๖
เล่ม ๑๑๑ ตอนพิเศษ ๕๒ ง ราชกิจจานุเบกษา ๑ พฤศจิกายน ๒๕๓๗

(๑) กรณียกกรรมสิทธิ์ให้กรุงเทพมหานคร ก่อนที่จะดำเนินการพัฒนาทรัพย์สินจะต้องจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้เสร็จสิ้นเสียก่อน โดยที่หากเป็นการยกให้บางส่วนจะต้องให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ยื่นขอรังวัดแบ่งแยกต่อสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เพื่อทำการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินส่วนที่ยกให้เป็นของกรุงเทพมหานคร หรือจะจดทะเบียนกรรมสิทธิ์รวมก็ได้ ทั้งนี้ โดยความเห็นชอบของปลัดกรุงเทพมหานคร และให้ปลัดกรุงเทพมหานครหรือผู้ที่ปลัดกรุงเทพมหานครมอบหมายเป็นผู้มีอำนาจในการจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์

(๒) กรณียกให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภททรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ให้หน่วยงานเข้าดำเนินการพัฒนาทรัพย์สินได้ทันทีที่มีการยกให้แล้ว แต่ต้องส่งสำเนาหนังสือแสดงเจตนายกกรรมสิทธิ์พร้อมแผนที่สังเขปแจ้งให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องและสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครทราบ และดำเนินการให้มีการจดทะเบียนเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินต่อไป โดยที่หากเป็นการยกให้บางส่วน จะต้องให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ยื่นขอรังวัดแบ่งแยกส่วนที่จะยกให้เพื่อจดทะเบียนเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน หากเป็นการยกให้ทั้งแปลงให้เจ้าของยื่นขอจดทะเบียนเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินต่อไป

ข้อ ๗ การพัฒนาทรัพย์สินที่เจ้าของยินยอมให้กรุงเทพมหานครใช้สอยเช่าหรือเจ้าของจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินหรือจดทะเบียนภารจำยอมให้กรุงเทพมหานคร ให้หน่วยงานถือปฏิบัติโดยความเห็นชอบของปลัดกรุงเทพมหานคร ดังนี้

(๑) กรณีเจ้าของกรรมสิทธิ์ยินยอมให้กรุงเทพมหานครใช้สอยทรัพย์สิน

ให้หน่วยงานดำเนินการทำสัญญากับเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามแบบท้ายระเบียบนี้ ให้เสร็จเรียบร้อยก่อนที่จะดำเนินการพัฒนาทรัพย์สิน

ในกรณีที่เจ้าของทรัพย์สินยินยอมให้กรุงเทพมหานครใช้สอยทรัพย์สิน โดยมีกำหนดเวลาให้หน่วยงานกำหนดเวลาใช้สอยทรัพย์สินให้คุ้มค่ากับงบประมาณสำหรับการพัฒนาทรัพย์สิน

(๒) กรณีเจ้าของกรรมสิทธิ์ยินยอมให้กรุงเทพมหานครเช่าทรัพย์สิน

ให้หน่วยงานดำเนินการทำสัญญากับเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามแบบท้ายระเบียบนี้ให้เสร็จเรียบร้อยก่อนที่จะดำเนินการพัฒนาทรัพย์สิน โดยให้หน่วยงานกำหนดเวลาใช้สอยทรัพย์สินให้คุ้มค่ากับค่าเช่าและงบประมาณสำหรับการพัฒนาทรัพย์สิน

(๓) กรณีเจ้าของที่ดินยินยอมให้กรุงเทพมหานครใช้สอยที่ดินโดยจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดิน

ให้หน่วยงานดำเนินการทำสัญญากับเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามแบบท้ายระเบียบนี้ และจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินต่อเจ้าพนักงานที่ดินให้แล้วเสร็จก่อนที่จะดำเนินการพัฒนาทรัพย์สิน

การจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดิน ให้หน่วยงานกำหนดเวลาใช้สอยทรัพย์สินให้คุ้มค่ากับค่าตอบแทน และงบประมาณสำหรับการพัฒนาทรัพย์สิน

(๔) กรณีเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ยินยอมให้กรุงเทพมหานครใช้สอยอสังหาริมทรัพย์ โดยจดทะเบียนภารจำยอม

ให้หน่วยงานดำเนินการทำสัญญากับเจ้าของกรรมสิทธิ์ตามแบบท้ายระเบียบนี้ และจดทะเบียนภารจำยอมต่อเจ้าพนักงานที่ดินให้แล้วเสร็จก่อนที่จะดำเนินการพัฒนาทรัพย์สิน

หน้า ๕๘
เล่ม ๑๑๑ ตอนพิเศษ ๕๒ ง ราชกิจจานุเบกษา ๑ พฤศจิกายน ๒๕๓๗

การจดทะเบียนภารจำยอม ให้หน่วยงานกำหนดเวลาใช้สอยทรัพย์สิน ให้คุ้มค่ากับค่าตอบแทน และงบประมาณสำหรับการพัฒนาทรัพย์สิน

การลงนามในสัญญาและหรือการจดทะเบียนตามข้อนี้ ให้เป็นอำนาจของปลัดกรุงเทพมหานคร หรือผู้ที่ปลัดกรุงเทพมหานครมอบหมาย

ข้อ ๘ การพัฒนาทรัพย์สินของส่วนราชการอื่น กรุงเทพมหานครจะเข้าไปดำเนินการได้ ในกรณีที่ส่วนราชการเจ้าของทรัพย์สินได้แสดงเจตนาเป็นหนังสือยินยอมให้กรุงเทพมหานคร เข้าไปดำเนินการเพื่อให้ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันเสมือนสาธารณสมบัติของแผ่นดิน และต้องมิใช่เป็นการดำเนินการเพื่อประโยชน์ของส่วนราชการนั้นโดยเฉพาะ

ข้อ ๙ ในกรณีที่มีปัญหาเกี่ยวกับการปฏิบัติ ตามระเบียบนี้ให้นำเสนอปลัดกรุงเทพมหานครพิจารณาสั่งการ

ข้อ ๑๐ ในกรณีที่มีเหตุพิเศษสมควรปฏิบัติเป็นอย่างอื่น หรือไม่มีกำหนดไว้ในระเบียบนี้ ให้เสนอผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครพิจารณาสั่งการเป็นคราว ๆ ไป

ข้อ ๑๑ ให้ปลัดกรุงเทพมหานครรักษาการตามระเบียบนี้ และให้มีอำนาจออกคำสั่งเพื่อปฏิบัติการให้เป็นไปตามระเบียบนี้

ประกาศ ณ วันที่ ๑๓ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๓๗
ร้อยเอก กฤษฎา อรุณวงษ์ ณ อยุธยา
ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

สัญญายินยอมให้ใช้สอยทรัพย์สิน

เขียนที่ .....

วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. ....

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นระหว่าง .....
อายุ ..... ปี อยู่บ้านเลขที่ ..... หมู่ที่ ..... ตำบล/แขวง .....
อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า
"ผู้ให้สัญญา" ฝ่ายหนึ่ง กับ "กรุงเทพมหานคร" โดย .....
.....
ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "กรุงเทพมหานคร" อีกฝ่ายหนึ่ง

(1) โดยที่ผู้ให้สัญญาเป็นเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ ..... ระวาง .....
..... เลขที่ดิน ..... ตำบล/แขวง .....
อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... ตามสำเนาโฉนดที่แนบ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้
เรียกว่า "ทรัพย์สิน"

(2) โดยที่ผู้ให้สัญญาเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ .....
.....
..... ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ทรัพย์สิน"

โดยที่กรุงเทพมหานครมีความประสงค์จะ .....
.....
.....
เพื่อให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน

ทั้งสองฝ่ายจึงตกลงทำสัญญากันไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ผู้ให้สัญญาตกลงยินยอมให้กรุงเทพมหานครและประชาชนทั่วไปใช้สอยทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น โดยไม่คิดค่าใช้จ่ายหรือผลประโยชน์ตอบแทนใด ๆ ทั้งสิ้น

ข้อ 2 ผู้ให้สัญญายังคงเป็นเจ้าของทรัพย์สินดังกล่าวและสงวนกรรมสิทธิ์ตลอดไป แต่จะไม่ดำเนินการใด ๆ อันเป็นการกีดขวางหรือขัดขวางการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าว

ข้อ 3 ผู้ให้สัญญารับทราบว่า การดำเนินการของกรุงเทพมหานครเป็นไปเพื่อประโยชน์สาธารณะ ผู้ให้สัญญาจึงตกลงยินยอมให้กรุงเทพมหานครและประชาชนทั่วไปใช้สอยทรัพย์สินตลอดไป/ยินยอมให้กรุงเทพมหานครและประชาชนทั่วไปใช้สอยทรัพย์สิน มีกำหนด .... ปี ..... เดือน นับแต่วันทำสัญญา โดยจะไม่บอกเลิกสัญญาก่อนกำหนดเวลาดังกล่าว

ข้อ 4 ภายในกำหนดสัญญา หากผู้ให้สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อหนึ่งข้อใดหรือโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินดังกล่าว จนเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่กรุงเทพมหานคร ผู้ให้สัญญายอมรับผิดและยินยอมชดใช้ค่าเสียหายอันเกิดจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาหรือจากการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้น ให้แก่กรุงเทพมหานคร โดยสิ้นเชิง ภายในกำหนด 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากกรุงเทพมหานคร

ข้อ 5 ผู้ให้สัญญายินยอมให้กรุงเทพมหานครหรือผู้ที่กรุงเทพมหานครมอบหมายทำการก่อสร้าง ปรับปรุง ซ่อมแซมทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อประโยชน์ในการใช้สอย

ให้สิ่งก่อสร้างในที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินตาม (1) เป็นกรรมสิทธิ์ของกรุงเทพมหานคร

สัญญานี้ทำขึ้น 2 ฉบับ มีเนื้อความถูกต้องตรงกัน เก็บไว้ที่คู่สัญญาฝ่ายละฉบับ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจเนื้อความโดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน

ลงชื่อ ..... ผู้ให้สัญญา
(.....)

ลงชื่อ ..... กรุงเทพมหานคร
(.....)

ลงชื่อ ..... พยาน
(.....)

ลงชื่อ ..... พยาน
(.....)

ลงชื่อ ..... คู่สมรสให้
(.....) ความยินยอม

หมายเหตุ ข้อความในข้อ 3 ที่ไม่ใช้ให้ขีดฆ่า

สัญญาให้เช่าทรัพย์สิน

เขียนที่ .....

วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. ....

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นระหว่าง .....
อายุ ..... ปี อยู่บ้านเลขที่ ..... หมู่ที่ ..... ตำบล/แขวง .....
อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า
"ผู้ให้สัญญา" ฝ่ายหนึ่ง กับ "กรุงเทพมหานคร" โดย .....
.....
ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "กรุงเทพมหานคร" อีกฝ่ายหนึ่ง

(1) โดยที่ผู้ให้สัญญาเป็นเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ ..... ระวาง .....
..... เลขที่ดิน ..... ตำบล/แขวง .....
อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... ตามสำเนาโฉนดที่แนบ ซึ่งต่อไป
ในสัญญานี้เรียกว่า "ทรัพย์สิน"

(2) โดยที่ผู้ให้สัญญาเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ .....
.....
..... ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ทรัพย์สิน"

โดยที่กรุงเทพมหานครมีความประสงค์จะ .....
.....
.....
เพื่อให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน

ทั้งสองฝ่ายจึงตกลงทำสัญญากันไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ผู้ให้สัญญาตกลงให้เช่าและกรุงเทพมหานครตกลงเช่าทรัพย์สินดังกล่าวมีกำหนด
..... ปี ..... เดือน ในอัตราค่าเช่า .....

ข้อ 2 ผู้ให้สัญญารับทราบว่า กรุงเทพมหานครเช่าทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อประโยชน์สาธารณะ ผู้ให้สัญญาจึงตกลงยินยอมให้กรุงเทพมหานครและประชาชนทั่วไปใช้สอยทรัพย์สินตามอายุสัญญาเช่านี้ โดยจะไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการกีดขวางรบกวนการใช้ประโยชน์เพื่อสาธารณะนี้ และจะไม่บอกเลิกสัญญาหรือกระทำการใด ๆ เพื่อให้สัญญานี้สิ้นสุดลงก่อนกำหนดเวลาดังกล่าว

ข้อ 3 ภายในกำหนดสัญญา หากผู้ให้สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อหนึ่งข้อใดหรือโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินดังกล่าว จนเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่กรุงเทพมหานคร ผู้ให้สัญญายอมรับผิดและยินยอมชดใช้ค่าเสียหายอันเกิดจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาหรือจากการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้น ให้แก่กรุงเทพมหานครโดยสิ้นเชิง ภายในกำหนด 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากกรุงเทพมหานคร

ข้อ 4 ผู้ให้สัญญายินยอมให้กรุงเทพมหานครหรือผู้ที่กรุงเทพมหานครมอบหมายทำการก่อสร้าง ปรับปรุง ซ่อมแซมทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อประโยชน์ในการใช้สอย

ให้สิ่งก่อสร้างในที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินตาม (1) เป็นกรรมสิทธิ์ของกรุงเทพมหานคร

สัญญานี้ทำขึ้น 2 ฉบับ มีเนื้อความถูกต้องตรงกัน เก็บไว้ที่คู่สัญญาฝ่ายละฉบับ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจเนื้อความโดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน

ลงชื่อ ..... ผู้ให้สัญญา
(.....)

ลงชื่อ ..... กรุงเทพมหานคร
(.....)

ลงชื่อ ..... พยาน
(.....)

ลงชื่อ ..... พยาน
(.....)

ลงชื่อ ..... คู่สมรสผู้ให้
(.....) ความยินยอม

<u>หมายเหตุ</u> ถ้าเป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีกำหนดระยะเวลาสามปีขึ้นไป ให้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

สัญญายินยอมให้ใช้สอยทรัพย์สินโดยจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินหรือจดทะเบียนภารจำยอม

เขียนที่ .....

วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. ....

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นระหว่าง .....
อายุ ..... ปี อยู่บ้านเลขที่ ..... หมู่ที่ ..... ตำบล/แขวง .....
อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า
"ผู้ให้สัญญา" ฝ่ายหนึ่ง กับ "กรุงเทพมหานคร" โดย .....
.....
ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "กรุงเทพมหานคร" อีกฝ่ายหนึ่ง

(1) โดยที่ผู้ให้สัญญาเป็นเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ ..... ระวาง .....
..... เลขที่ดิน ..... ตำบล/แขวง .....
อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... ตามสำเนาโฉนดที่แนบ ซึ่งต่อไป
ในสัญญานี้เรียกว่า "ทรัพย์สิน"

(2) โดยที่ผู้ให้สัญญาเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ .....
.....
..... ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ทรัพย์สิน"

โดยที่กรุงเทพมหานครมีความประสงค์จะ .....
.....
.....
เพื่อให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน

ทั้งสองฝ่ายจึงตกลงทำสัญญากันไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ผู้ให้สัญญายินยอมให้กรุงเทพมหานครใช้สอยทรัพย์สิน โดย

1.1 จดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินให้แก่กรุงเทพมหานครมีกำหนดเวลา ..... ปี นับแต่วันที่มีการจดทะเบียน หรือ

1.2 จดทะเบียนภารจำยอมให้แก่กรุงเทพมหานครตลอดไปมีกำหนดเวลา ..... ปี นับแต่วันที่มีการจดทะเบียน

การยินยอมให้กรุงเทพมหานครใช้สอยทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อประโยชน์สาธารณะนั้น ผู้ให้สัญญาตกลงยินยอมให้ใช้สอยโดยไม่คิดค่าตอบแทน/คิดค่าตอบแทน .....
.....

ข้อ 2 ผู้ให้สัญญาจะดำเนินการจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดิน/จดทะเบียนภารจำยอมให้แก่กรุงเทพมหานคร ภายในกำหนดระยะเวลา ..... วัน นับแต่วันที่ลงนามในสัญญานี้

ข้อ 3 ผู้ให้สัญญารับทราบแล้วว่า การดำเนินการของกรุงเทพมหานครเป็นไปเพื่อประโยชน์สาธารณะของกรุงเทพมหานครและประชาชนทั่วไป ผู้ให้สัญญาตกลงจะไม่ดำเนินการใด ๆ อันเป็นการกีดขวางรบกวนการใช้ประโยชน์สาธารณะนั้น

ข้อ 4 ภายในกำหนดสัญญา หากผู้ให้สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อหนึ่งข้อใดหรือโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินดังกล่าว จนเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่กรุงเทพมหานคร ผู้ให้สัญญายอมรับผิดและยินยอมชดใช้ค่าเสียหายอันเกิดจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาหรือจากการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้น ให้แก่กรุงเทพมหานครโดยสิ้นเชิง ภายในกำหนด 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากกรุงเทพมหานคร

ข้อ 5 ผู้ให้สัญญายินยอมให้กรุงเทพมหานครหรือผู้ที่กรุงเทพมหานครมอบหมายทำการก่อสร้าง ปรับปรุง ซ่อมแซมทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อประโยชน์ในการใช้สอย

ให้สิ่งก่อสร้างในที่ดินซึ่งเป็นทรัพย์สินตาม (1) เป็นกรรมสิทธิ์ของกรุงเทพมหานคร

สัญญานี้ทำขึ้น 2 ฉบับ มีเนื้อความถูกต้องตรงกัน เก็บไว้ที่คู่สัญญาฝ่ายละฉบับ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจเนื้อความโดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน

ลงชื่อ ..... ผู้ให้สัญญา
(.....)

ลงชื่อ ..... กรุงเทพมหานคร
(.....)

ลงชื่อ ..... พยาน
(.....)

ลงชื่อ ..... พยาน
(.....)

ลงชื่อ ..... คู่สมรสผู้ให้
(.....) ความยินยอม

หมายเหตุ ข้อความที่ไม่ใช้ให้ขีดฆ่า

หน้า ๕
เล่ม ๑๑๖ ตอนพิเศษ ๘๕ ง ราชกิจจานุเบกษา ๓ พฤศจิกายน ๒๕๔๒

ระเบียบกรุงเทพมหานคร
ว่าด้วยการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๒

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมสัญญายินยอมให้ใช้สอยทรัพย์สินท้ายระเบียบกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๓๗ ให้เหมาะสมยิ่งขึ้น

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๒๘ ประกอบกับข้อ ๖ แห่งข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๓๖ ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครจึงกำหนดระเบียบขึ้นไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า "ระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๒"

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิกสัญญายินยอมให้ใช้สอยทรัพย์สินท้ายระเบียบกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๓๗ และให้ใช้สัญญายินยอมให้ใช้สอยทรัพย์สินท้ายระเบียบนี้แทน

ประกาศ ณ วันที่ ๒๘ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๒
พิจิตต รัตตกุล
ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

สัญญายินยอมให้ใช้สอยทรัพย์สิน

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นระหว่าง.....

อายุ.....ปี อยู่บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....

อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้ให้สัญญา" ฝ่ายหนึ่ง กับ "กรุงเทพมหานคร" โดย.....

.....

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "กรุงเทพมหานคร" อีกฝ่ายหนึ่ง

(1) โดยที่ผู้ให้สัญญาเป็นเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่.....ระวาง.....

.....เลขที่ดิน.....ตำบล/แขวง.....

อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....ตามสำเนาโฉนดที่แนบ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ทรัพย์สิน"

(2) โดยที่ผู้ให้สัญญาเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์.....

.....

.....ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ทรัพย์สิน"

โดยที่กรุงเทพมหานครมีความประสงค์จะ.....

.....

.....

เพื่อให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน

ทั้งสองฝ่ายจึงตกลงทำสัญญากันไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ผู้ให้สัญญาตกลงยินยอมให้กรุงเทพมหานครและประชาชนทั่วไป ใช้สอยทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น โดยไม่คิดค่าใช้จ่ายหรือผลประโยชน์ตอบแทนใด ๆ ทั้งสิ้น

ข้อ 2 ผู้ให้สัญญายังคงเป็นเจ้าของทรัพย์สินดังกล่าวและสงวนกรรมสิทธิ์ตลอดไป แต่จะไม่ดำเนินการใด ๆ อันเป็นการกีดขวางหรือขัดขวางการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าว

ข้อ 3 ผู้ให้สัญญารับทราบว่า การดำเนินการของกรุงเทพมหานครเป็นไปเพื่อประโยชน์สาธารณะ ผู้ให้สัญญาจึงตกลงยินยอม

(ก) ให้กรุงเทพมหานครและประชาชนทั่วไปใช้สอยทรัพย์สินตลอดไป

(ข) ให้กรุงเทพมหานครและประชาชนทั่วไปใช้สอยทรัพย์สิน มีกำหนด.....ปี ..... เดือน นับแต่วันทำสัญญา

(ข้อความใน (ก) หรือ (ข) ที่ไม่ใช้ให้ขีดฆ่า)

ข้อ 4 ภายในกำหนดสัญญา หากผู้ให้สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อหนึ่งข้อใดหรือโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินดังกล่าวไปให้บุคคลอื่นจนเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่กรุงเทพมหานครหรือประชาชนทั่วไป ผู้ให้สัญญายอมชดใช้ค่าเสียหายให้แก่กรุงเทพมหานครโดยสิ้นเชิง ภายในกำหนด 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากกรุงเทพมหานคร

ข้อ 5 ผู้ให้สัญญายินยอมให้กรุงเทพมหานครหรือผู้ที่กรุงเทพมหานครมอบหมายทำการก่อสร้าง ปรับปรุง ซ่อมแซมทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อประโยชน์ในการใช้สอย

ให้สิ่งก่อสร้างที่กรุงเทพมหานครจัดทำขึ้นในที่ดินของผู้ให้สัญญาตาม (1) เป็นกรรมสิทธิ์ของกรุงเทพมหานคร

สัญญานี้ทำขึ้น 2 ฉบับ มีเนื้อความถูกต้องตรงกัน เก็บไว้ที่คู่สัญญาฝ่ายละฉบับ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจเนื้อความโดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน

ลงชื่อ.....ผู้ให้สัญญา
(.....)

ลงชื่อ.....กรุงเทพมหานคร
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

ลงชื่อ.....คู่สมรสผู้ให้
(.....)ความยินยอม

หน้า ๔๘
เล่ม ๑๒๒ ตอนพิเศษ ๓๗ ง ราชกิจจานุเบกษา ๕ พฤษภาคม ๒๕๔๘

ระเบียบกรุงเทพมหานคร

ว่าด้วยการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับ การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๘

โดยที่เป็นการสมควรเพิ่มเติมแบบสัญญายินยอมให้ใช้สอยทรัพย์สินท้ายระเบียบกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๓๗

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๒๘ ประกอบกับข้อ ๖ และข้อ ๗ แห่งข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๓๖ ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครจึงกำหนดระเบียบขึ้นไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า "ระเบียบกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๘"

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้เพิ่มแบบสัญญายินยอมให้ใช้สอยทรัพย์สินเพื่อติดตั้งไฟฟ้าส่องสว่างท้ายระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๓๗ ตามแบบท้ายระเบียบนี้

ประกาศ ณ วันที่ ๔ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๔๘
อภิรักษ์ โกษะโยธิน
ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

หนังสือสัญญายินยอมให้ใช้สอยทรัพย์สินเพื่อติดตั้งไฟฟ้าส่องสว่าง

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นระหว่าง.....

อายุ.....ปี อยู่บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....

ถนน..... ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....

จังหวัด.....ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้ให้สัญญา" ฝ่ายหนึ่ง กับกรุงเทพมหานคร

โดย.....

.....

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "กรุงเทพมหานคร" อีกฝ่ายหนึ่ง

ข้อ ๑ โดยที่ผู้ให้สัญญาเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน โฉนดเลขที่.....

ระวาง..... เลขที่ดิน..... ซึ่งตั้งอยู่ที่ถนน.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด.....

มีจำนวนเนื้อที่ประมาณ..... ไร่..... งาน.....ตารางวา ตามสำเนา

โฉนดที่แนบ ซึ่งเป็นที่ดินที่อยู่ในบริเวณโครงการที่กรุงเทพมหานครจะดำเนินการติดตั้งไฟฟ้าส่องสว่าง

ข้อ ๒ ผู้ให้สัญญายินยอมให้กรุงเทพมหานครหรือตัวแทนเข้าดำเนินการปรับปรุงหรือติดตั้งไฟฟ้าส่องสว่างในที่ดินของผู้ให้สัญญาได้ และเมื่อดำเนินการปรับปรุงหรือติดตั้งไฟฟ้าส่องสว่างแล้วเสร็จ หากต่อมาปรากฏว่ามีความจำเป็นต้องปรับปรุงหรือดูแลรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์ไฟฟ้าส่องสว่าง ผู้ให้สัญญายินยอมให้กรุงเทพมหานครหรือตัวแทนเข้าดำเนินการได้ตลอดเวลา โดยไม่มีเงื่อนไขใด ๆ

ข้อ ๓ ในการดำเนินการดังกล่าวในข้อ ๒ กรุงเทพมหานครจะเป็นผู้ดำเนินการด้วยค่าใช้จ่ายของกรุงเทพมหานครเองทั้งสิ้น และสิ่งเหล่านั้นเป็นกรรมสิทธิ์ของกรุงเทพมหานคร

ข้อ ๔ ผู้ให้สัญญายังคงเป็นเจ้าของที่ดินดังกล่าวในข้อ ๑ และสงวนกรรมสิทธิ์ตลอดไป

สัญญานี้ทำขึ้นสองฉบับมีเนื้อความถูกต้องตรงกัน เก็บไว้ที่คู่สัญญาฝ่ายละฉบับ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจเนื้อความโดยละเอียดแล้ว เห็นว่าถูกต้องตรงตามเจตนาของคู่สัญญา จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน

ลงชื่อ..... ผู้ให้สัญญา ลงชื่อ..... กรุงเทพมหานคร

(.....) (.....)

ลงชื่อ..... พยาน ลงชื่อ..... พยาน

(.....) (.....)

ลงชื่อ..... คู่สมรสให้ความยินยอม

(.....)

หน้า ๓๐
เล่ม ๑๒๓ ตอนพิเศษ ๒๕ ง ราชกิจจานุเบกษา ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๙

ระเบียบกรุงเทพมหานคร

ว่าด้วยการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับ การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๔๘

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๓๗ ให้เหมาะสมยิ่งขึ้น

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๒๘ ประกอบกับข้อ ๖ และข้อ ๗ แห่งข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๓๖ ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครจึงกำหนดระเบียบขึ้นไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า "ระเบียบกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๔๘"

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิกแบบสัญญาท้ายระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๓๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๒ และระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๘ และให้ใช้แบบสัญญาท้ายระเบียบนี้แทน

ประกาศ ณ วันที่ ๑๘ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๙
อภิรักษ์ โกษะโยธิน
ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

สัญญายินยอมให้ใช้สอยทรัพย์สินเพื่อติดตั้งไฟฟ้าส่องสว่าง

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นระหว่าง .....

อายุ ..... ปี อยู่บ้านเลขที่ ..... หมู่ที่ ..... ตรอก/ซอย.....

ถนน..... ตำบล/แขวง .....อำเภอ/เขต.....

จังหวัด..... ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้ให้สัญญา" ฝ่ายหนึ่ง กับกรุงเทพมหานคร

โดย .....

.....

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "กรุงเทพมหานคร" อีกฝ่ายหนึ่ง

ข้อ ๑ โดยที่ผู้ให้สัญญาเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ .....

ระวาง ..... เลขที่ดิน ..... ซึ่งตั้งอยู่ที่ถนน .....

ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต .....จังหวัด .....

มีจำนวนเนื้อที่ประมาณ ..... ไร่ ..... งาน ..... ตารางวา ตามสำเนาโฉนด

ที่แนบ ซึ่งเป็นที่ดินที่อยู่ในบริเวณโครงการที่กรุงเทพมหานครจะดำเนินการติดตั้งไฟฟ้าส่องสว่าง

ข้อ ๒ ผู้ให้สัญญายินยอมให้กรุงเทพมหานครหรือตัวแทนเข้าดำเนินการปรับปรุงหรือติดตั้งไฟฟ้าส่องสว่างในที่ดินของผู้ให้สัญญาได้ และเมื่อดำเนินการปรับปรุงหรือติดตั้งไฟฟ้าส่องสว่างแล้วเสร็จ หากต่อมาปรากฏว่ามีความจำเป็นต้องปรับปรุงหรือดูแลรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์ไฟฟ้าส่องสว่าง ผู้ให้สัญญายินยอมให้กรุงเทพมหานครหรือตัวแทนเข้าดำเนินการได้ตลอดเวลา โดยไม่มีเงื่อนไขใด ๆ

ข้อ ๓ ในการดำเนินการดังกล่าวในข้อ ๒ กรุงเทพมหานครจะเป็นผู้ดำเนินการด้วยค่าใช้จ่ายของกรุงเทพมหานครเองทั้งสิ้น และสิ่งเหล่านั้นเป็นกรรมสิทธิ์ของกรุงเทพมหานคร

ข้อ ๔ ผู้ให้สัญญายังคงเป็นเจ้าของที่ดินดังกล่าวในข้อ ๑ และสงวนกรรมสิทธิ์ตลอดไป

สัญญานี้ทำขึ้นสองฉบับมีเนื้อความถูกต้องตรงกัน เก็บไว้ที่คู่สัญญาฝ่ายละฉบับ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจเนื้อความโดยละเอียดแล้ว เห็นว่าถูกต้องตรงตามเจตนาของคู่สัญญา จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน

ลงชื่อ.....ผู้ให้สัญญา ลงชื่อ.....กรุงเทพมหานคร

(.....) (.....)

ลงชื่อ.....พยาน ลงชื่อ.....พยาน

(.....) (.....)

ลงชื่อ.....คู่สมรสให้ความยินยอม

(.....)

สัญญายินยอมให้ใช้สอยทรัพย์สิน

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นระหว่าง.....

อายุ ..... ปี อยู่บ้านเลขที่ ..... หมู่ที่ ..... ตำบล/แขวง .....

อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า

"ผู้ให้สัญญา" ฝ่ายหนึ่ง กับ "กรุงเทพมหานคร" โดย .....

.....

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "กรุงเทพมหานคร" อีกฝ่ายหนึ่ง

(๑) โดยที่ผู้ให้สัญญาเป็นเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ ..... ระวาง .....

..... เลขที่ดิน ..... ตำบล/แขวง .....

อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... ตามสำเนาโฉนดที่แนบ

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ทรัพย์สิน"

(๒) โดยที่ผู้ให้สัญญาเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ .....

.....

..... ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ทรัพย์สิน"

โดยที่กรุงเทพมหานครมีความประสงค์จะ .....

.....

.....

เพื่อให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน

ทั้งสองฝ่ายจึงตกลงทำสัญญากันไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ผู้ให้สัญญาตกลงยินยอมให้กรุงเทพมหานครและประชาชนทั่วไป ใช้สอยทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น โดยไม่คิดค่าใช้จ่ายหรือผลประโยชน์ตอบแทนใด ๆ ทั้งสิ้น

ข้อ ๒ ผู้ให้สัญญายังคงเป็นเจ้าของทรัพย์สินดังกล่าวและสงวนกรรมสิทธิ์ตลอดไป แต่จะไม่ดำเนินการใด ๆ อันเป็นการกีดขวางหรือขัดขวางการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าว

ข้อ ๓ ผู้ให้สัญญารับทราบว่า การดำเนินการของกรุงเทพมหานครเป็นไปเพื่อประโยชน์สาธารณะ ผู้ให้สัญญาจึงตกลงยินยอม

(ก) ให้กรุงเทพมหานครและประชาชนทั่วไปใช้สอยทรัพย์สินตลอดไป

(ข) ให้กรุงเทพมหานครและประชาชนทั่วไปใช้สอยทรัพย์สินมีกำหนด ..... ปี ..... เดือน นับแต่วันทำสัญญา

(ข้อความใน (ก) หรือ (ข) ที่ไม่ใช้ให้ขีดฆ่า)

ข้อ ๔ ภายในกำหนดสัญญา หากผู้ให้สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อหนึ่งข้อใดหรือโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินดังกล่าว จนเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่กรุงเทพมหานคร ผู้ให้สัญญายอมรับผิดและยินยอมชดใช้ค่าเสียหายอันเกิดจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาหรือจากการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้นให้แก่กรุงเทพมหานครโดยสิ้นเชิงภายในกำหนด ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากกรุงเทพมหานคร

ข้อ ๕ ผู้ให้สัญญายินยอมให้กรุงเทพมหานครหรือผู้ที่กรุงเทพมหานครมอบหมายทำการก่อสร้าง ปรับปรุง ซ่อมแซมทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อประโยชน์ในการใช้สอย

ให้สิ่งก่อสร้างอันติดอยู่กับทรัพย์สินตาม (๑) ที่มีลักษณะเป็นการถาวรหรือประกอบเป็นอันเดียวกับทรัพย์สินนั้น ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้สัญญา

เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาแล้ว หากผู้ให้สัญญาไม่ประสงค์ใช้สิ่งก่อสร้างตามวรรคสอง กรุงเทพมหานครจะรื้อถอนสิ่งก่อสร้างดังกล่าวให้ โดยไม่คิดค่าใช้จ่าย

สัญญานี้ทำขึ้น ๒ ฉบับ มีเนื้อความถูกต้องตรงกัน เก็บไว้ที่คู่สัญญาฝ่ายละฉบับ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจเนื้อความโดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน

ลงชื่อ.....ผู้ให้สัญญา
(.....)
ลงชื่อ.....กรุงเทพมหานคร
(.....)
ลงชื่อ.....พยาน
(.....)
ลงชื่อ.....พยาน
(.....)
ลงชื่อ.....คู่สมรสให้ความยินยอม
(.....)

<u>หมายเหตุ</u> ข้อความที่ไม่ใช้ให้ขีดฆ่า

สัญญาให้เช่าทรัพย์สิน

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นระหว่าง.....

อายุ.....ปี อยู่บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....

อำเภอ/เขต.....จังหวัด..... ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้ให้สัญญา" ฝ่ายหนึ่ง กับ "กรุงเทพมหานคร" โดย .....

.....

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "กรุงเทพมหานคร" อีกฝ่ายหนึ่ง

(๑) โดยที่ผู้ให้สัญญาเป็นเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ ..... ระวาง .....

..... เลขที่ดิน ..... ตำบล/แขวง .....

อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... ตามสำเนาโฉนดที่แนบ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ทรัพย์สิน"

(๒) โดยที่ผู้ให้สัญญาเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ .....

.....

..... ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ทรัพย์สิน"

โดยที่กรุงเทพมหานครมีความประสงค์จะ .....

.....

.....

เพื่อให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน

ทั้งสองฝ่ายจึงตกลงทำสัญญากันไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ผู้ให้สัญญาตกลงให้เช่าและกรุงเทพมหานครตกลงเช่าทรัพย์สินดังกล่าวมีกำหนด ..... ปี ..... เดือน ในอัตราค่าเช่า .....

ข้อ ๒ ผู้ให้สัญญารับทราบว่า กรุงเทพมหานครเช่าทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อประโยชน์สาธารณะ ผู้ให้สัญญาจึงตกลงยินยอมให้กรุงเทพมหานครและประชาชนทั่วไปใช้สอยทรัพย์สินตามอายุสัญญาเช่านี้ โดยจะไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการกีดขวางรบกวนการใช้ประโยชน์เพื่อสาธารณะนี้ และจะไม่บอกเลิกสัญญาหรือกระทำการใด ๆ เพื่อให้สัญญานี้สิ้นสุดลงก่อนกำหนดเวลาดังกล่าว

ข้อ ๓ ภายในกำหนดสัญญา หากผู้ให้สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อหนึ่งข้อใดหรือโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินดังกล่าว จนเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่กรุงเทพมหานคร ผู้ให้สัญญายอมรับผิดและยินยอมชดใช้ค่าเสียหายอันเกิดจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาหรือจากการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้นให้แก่กรุงเทพมหานครโดยสิ้นเชิง ภายในกำหนด ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากกรุงเทพมหานคร

ข้อ ๔ ผู้ให้สัญญายินยอมให้กรุงเทพมหานครหรือผู้ที่กรุงเทพมหานครมอบหมายทำการก่อสร้าง ปรับปรุง ซ่อมแซมทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อประโยชน์ในการใช้สอย

ให้สิ่งก่อสร้างอันติดอยู่กับทรัพย์สินตาม (๑) ที่มีลักษณะเป็นการถาวรหรือประกอบเป็นอันเดียวกับทรัพย์สินนั้น ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้สัญญา

เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาแล้ว หากผู้ให้สัญญาไม่ประสงค์ใช้สิ่งก่อสร้างตามวรรคสอง กรุงเทพมหานครจะรื้อถอนสิ่งก่อสร้างดังกล่าวให้ โดยไม่คิดค่าใช้จ่าย

สัญญานี้ทำขึ้น ๒ ฉบับ มีเนื้อความถูกต้องตรงกัน เก็บไว้ที่คู่สัญญาฝ่ายละฉบับ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจเนื้อความโดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน

ลงชื่อ.....ผู้ให้สัญญา

(.....)

ลงชื่อ.....กรุงเทพมหานคร

(.....)

ลงชื่อ.....พยาน

(.....)

ลงชื่อ.....พยาน

(.....)

ลงชื่อ.....คู่สมรสให้ความยินยอม

(.....)

<u>หมายเหตุ</u> ถ้าเป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีกำหนดระยะเวลา ๓ ปีขึ้นไป ให้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

สัญญายินยอมให้ใช้สอยทรัพย์สินโดยจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินหรือจดทะเบียนภารจำยอม

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นระหว่าง.....

อายุ.....ปี อยู่บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....

อำเภอ/เขต.....จังหวัด..... ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้ให้สัญญา" ฝ่ายหนึ่ง กับ "กรุงเทพมหานคร" โดย .....

.....

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "กรุงเทพมหานคร" อีกฝ่ายหนึ่ง

(๑) โดยที่ผู้ให้สัญญาเป็นเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ ..... ระวาง .....

..... เลขที่ดิน ..... ตำบล/แขวง .....

อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... ตามสำเนาโฉนดที่แนบ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ทรัพย์สิน"

(๒) โดยที่ผู้ให้สัญญาเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ .....

.....

..... ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ทรัพย์สิน"

โดยที่กรุงเทพมหานครมีความประสงค์จะ .....

.....

.....

เพื่อให้ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน

ทั้งสองฝ่ายจึงตกลงทำสัญญากันไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ผู้ให้สัญญายินยอมให้กรุงเทพมหานครใช้สอยทรัพย์สิน โดย

๑.๑ จดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินให้แก่กรุงเทพมหานครมีกำหนดเวลา ..... ปี นับแต่วันที่มีการจดทะเบียน หรือ

๑.๒ จดทะเบียนภารจำยอมให้แก่กรุงเทพมหานครตลอดไป/มีกำหนดเวลา..... ปี นับแต่วันที่มีการจดทะเบียน

การยินยอมให้กรุงเทพมหานครใช้สอยทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อประโยชน์สาธารณะนั้น ผู้ให้สัญญาตกลงยินยอมให้ใช้สอยโดยไม่คิดค่าตอบแทน/คิดค่าตอบแทน .....

.....

ข้อ ๒ ผู้ให้สัญญาจะดำเนินการจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดิน/จดทะเบียนภารจำยอมให้แก่กรุงเทพมหานคร ภายในกำหนดระยะเวลา.....วัน นับแต่วันที่ลงนามในสัญญานี้

ข้อ ๓ ผู้ให้สัญญารับทราบแล้วว่า การดำเนินการของกรุงเทพมหานครเป็นไปเพื่อประโยชน์สาธารณะของกรุงเทพมหานครและประชาชนทั่วไป ผู้ให้สัญญาตกลงจะไม่ดำเนินการใด ๆ อันเป็นการกีดขวางรบกวนการใช้ประโยชน์สาธารณะนั้น

ข้อ ๔ ภายในกำหนดสัญญา หากผู้ให้สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อหนึ่งข้อใดหรือโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินดังกล่าว จนเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่กรุงเทพมหานคร ผู้ให้สัญญายอมรับผิดและยินยอมชดใช้ค่าเสียหายอันเกิดจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาหรือจากการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้นให้แก่กรุงเทพมหานครโดยสิ้นเชิง ภายในกำหนด ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากกรุงเทพมหานคร

ข้อ ๕ ผู้ให้สัญญายินยอมให้กรุงเทพมหานครหรือผู้ที่กรุงเทพมหานครมอบหมายทำการก่อสร้าง ปรับปรุง ซ่อมแซมทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อประโยชน์ในการใช้สอย

ให้สิ่งก่อสร้างอันติดอยู่กับทรัพย์สินตาม (๑) ที่มีลักษณะเป็นการถาวรหรือประกอบเป็นอันเดียวกับทรัพย์สินนั้น ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้สัญญา

เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาแล้ว หากผู้ให้สัญญาไม่ประสงค์ใช้สิ่งก่อสร้างตามวรรคสอง กรุงเทพมหานครจะรื้อถอนสิ่งก่อสร้างดังกล่าวให้ โดยไม่คิดค่าใช้จ่าย

สัญญานี้ทำขึ้น ๒ ฉบับ มีเนื้อความถูกต้องตรงกัน เก็บไว้ที่คู่สัญญาฝ่ายละฉบับ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจเนื้อความโดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน

ลงชื่อ.....ผู้ให้สัญญา
(.....)
ลงชื่อ.....กรุงเทพมหานคร
(.....)
ลงชื่อ.....พยาน
(.....)
ลงชื่อ.....พยาน
(.....)
ลงชื่อ.....คู่สมรสให้ความยินยอม
(.....)

<u>หมายเหตุ</u> ข้อความที่ไม่ใช้ให้ขีดฆ่า

ระเบียบกรุงเทพมหานคร
ว่าด้วยการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับ
การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน (ฉบับที่ ๕)
พ.ศ. ๒๕๕๘

โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันให้เหมาะสมยิ่งขึ้น สอดคล้องกับข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๔

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๒๘ และข้อ ๖ แห่งข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๓๖ ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครจึงกำหนดระเบียบขึ้นไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า "ระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๘"

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศเป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้เพิ่มบทนิยามคำว่า "การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน" และ "สวนชุมชน" ระหว่างบทนิยามคำว่า "ทรัพย์สิน" กับบทนิยามคำว่า "หน่วยงาน" ในข้อ ๔ แห่งระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๓๗ ดังต่อไปนี้

"การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน" หมายความรวมถึง การพัฒนาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์สาธารณะ เช่น เพื่อประโยชน์ด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน เพื่อสิ่งแวดล้อม เพื่อการนันทนาการ เพื่อแก้ไขปัญหาสาธารณูปโภค เพื่อประโยชน์ด้านการระบายน้ำ เพื่อเพิ่มพื้นที่สวนชุมชน เป็นต้น

"สวนชุมชน" หมายความว่า ที่ดินที่เป็นทรัพย์ส่วนกลางตามกฎหมายอาคารชุด หรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะตามกฎหมายการจัดสรรที่ดินที่กรุงเทพมหานครเข้าไปพัฒนาเพื่อให้ประชาชนใช้สอยร่วมกัน หรือเพื่อเพิ่มพื้นที่สีเขียวให้กับกรุงเทพมหานคร

ข้อ ๔ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ ๕/๑ ข้อ ๕/๒ และข้อ ๕/๓ แห่งระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๓๗

"ข้อ ๕/๑ การพัฒนาทรัพย์สินเพื่อประโยชน์สาธารณะตามข้อ ๕ (๕) แห่งข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๓๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้

สอยร่วมกัน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๔ ทรัพย์สินนั้นต้องมีลักษณะที่เจ้าของกรรมสิทธิ์มิได้หวงห้ามหรือปิดกั้นทางเข้าออก และการพัฒนาต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์ส่วนรวมของประชาชน มิใช่เป็นการเอื้อประโยชน์แก่บุคคลกลุ่มใดกลุ่มหนึ่งโดยเฉพาะ โดยให้หน่วยงานถือปฏิบัติดังนี้

(๑) กรณีได้รับความยินยอมจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ให้ดำเนินการตามข้อ ๗ โดยอนุโลม

(๒) ในกรณีที่ไม่อาจหาตัวเจ้าของหรือติดต่อกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ ให้หน่วยงานตรวจสอบและบันทึกปากคำจากประชาชนที่ใช้ประโยชน์หรือเคยใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินไม่น้อยกว่าสิบห้ารายก่อนแล้วให้ปิดประกาศโดยเปิดเผย ณ บริเวณที่จะพัฒนาและทุกสำนักงานเขตไม่น้อยกว่าสามสิบวัน ให้ประชาชนทั่วไปทราบว่ากรุงเทพมหานครจะเข้าไปพัฒนาทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อประโยชน์สาธารณะหากเจ้าของกรรมสิทธิ์ประสงค์จะคัดค้าน ให้ยื่นคำร้องต่อหน่วยงานเจ้าของเรื่องภายในระยะเวลาที่กำหนด

ข้อ ๕/๒ การพัฒนาที่ดินที่เป็นทรัพย์ส่วนกลางตามกฎหมายอาคารชุด หรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะตามกฎหมายจัดสรรที่ดินซึ่งเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ทอดทิ้งเกินสิบปี ที่ดินดังกล่าวต้องมีลักษณะที่เจ้าของกรรมสิทธิ์มิได้หวงห้ามหรือปิดกั้นทางเข้าออก และการพัฒนาต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์ส่วนรวมของประชาชน มิใช่เป็นการเอื้อประโยชน์แก่บุคคลกลุ่มใดกลุ่มหนึ่งโดยเฉพาะ โดยให้หน่วยงานถือปฏิบัติดังนี้

(๑) ที่ดินที่เป็นทรัพย์ส่วนกลางตามกฎหมายอาคารชุดต้องได้รับความยินยอมโดยถูกต้องตามที่กำหนดในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

(๒) ที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะตามกฎหมายจัดสรรที่ดินซึ่งเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ทอดทิ้งเกินสิบปีและไม่อาจหาตัวเจ้าของหรือติดต่อกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ ให้หน่วยงานตรวจสอบและบันทึกปากคำจากประชาชนที่ใช้ประโยชน์หรือเคยใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินไม่น้อยกว่าสิบห้ารายก่อนแล้วให้ปิดประกาศโดยเปิดเผย ณ บริเวณที่จะพัฒนาและทุกสำนักงานเขตไม่น้อยกว่าสามสิบวัน ให้ประชาชนทั่วไปทราบว่ากรุงเทพมหานครจะเข้าไปพัฒนาทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อประโยชน์สาธารณะหากเจ้าของกรรมสิทธิ์ประสงค์จะคัดค้าน ให้ยื่นคำร้องต่อหน่วยงานเจ้าของเรื่องภายในระยะเวลาที่กำหนด

ข้อ ๕/๓ การลงนามในประกาศตามระเบียบนี้ให้เป็นอำนาจของหัวหน้าหน่วยงาน"

ข้อ ๕ ให้ยกเลิกแบบสัญญาท้ายระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๓๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๔๘ และให้ใช้แบบสัญญาท้ายระเบียบนี้แทน

ข้อ ๖ ให้เพิ่มตัวอย่างประกาศกรุงเทพมหานคร เรื่อง การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันเสมือนสาธารณสมบัติของแผ่นดิน และประกาศกรุงเทพมหานคร เรื่อง การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน ตามตัวอย่างท้ายระเบียบนี้

ประกาศ ณ วันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๘

(ม.ร.ว.สุขุมพันธุ์ บริพัตร)
ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

ประกาศกรุงเทพมหานคร
เรื่อง การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน

ด้วยกรุงเทพมหานคร โดย.....(หน่วยงาน).....
จะดำเนินการ.....
.....
.....
ในทรัพย์สินซึ่งมี .....(ชื่อ).....
.....เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์
เพื่อประโยชน์สาธารณะ โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘๙ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๒๘ ประกอบกับข้อ ๕(๕) หรือข้อ ๕(๖) [๑] แห่งข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๓๖ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๔ ประกอบกับข้อ ๕/๑ หรือข้อ ๕/๒ [๒] แห่งระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๓๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๗

เนื่องจาก.....(หน่วยงาน).....ไม่สามารถติดต่อกับ.....
ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ กรุงเทพมหานครจึงประกาศให้ทราบโดยทั่วกันว่า หาก.....
หรือผู้ใดประสงค์จะคัดค้านการดำเนินการดังกล่าว ให้ยื่นคำร้องคัดค้านต่อ.....(หน่วยงาน).....
ภายในระยะเวลา.....วัน นับแต่วันประกาศ หากพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวแล้วไม่มีผู้ใดคัดค้าน กรุงเทพมหานครโดย.....(หน่วยงาน).....จะเข้าดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป

ประกาศ ณ วันที่.....

ลงชื่อ.....
(.....)
ตำแหน่ง .....

[๑] ให้เลือกระหว่างข้อ ๕ (๕) หรือ ข้อ ๕ (๖)
[๒] ให้เลือกระหว่างข้อ ๕/๑ หรือ ข้อ ๕/๒

ประกาศกรุงเทพมหานคร
เรื่อง การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน
เสมือนสาธารณสมบัติของแผ่นดิน

ด้วยกรุงเทพมหานคร โดย.....(หน่วยงาน).....
จะดำเนินการ .....
.....
.....
ในที่ดินโฉนดเลขที่.....ระวาง.....เลขที่ดิน.....ซึ่งมี
.....(ชื่อ).....
.....เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์
เพื่อประโยชน์สาธารณะ โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘๙ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๒๘ ประกอบกับข้อ ๕ (๑) แห่งข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน พ.ศ. ๒๕๓๖ และข้อ ๖ แห่งระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยการกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๗

เนื่องจาก.....(หน่วยงาน).....ไม่สามารถติดต่อกับ.....
ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ กรุงเทพมหานครจึงประกาศให้ทราบโดยทั่วกันว่า หาก.....
.....หรือผู้ใดประสงค์จะคัดค้านการดำเนินการดังกล่าว ให้ยื่นคำร้องคัดค้านต่อ
..... ภายในระยะเวลา.....วัน นับแต่วันประกาศ หากพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวแล้วไม่มีผู้ใดคัดค้าน กรุงเทพมหานครโดย.....(หน่วยงาน).....จะเข้าดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป

ประกาศ ณ วันที่.....

ลงชื่อ.....
(.....)
ตำแหน่ง .....

สัญญายินยอมให้ใช้สอยทรัพย์สินเพื่อติดตั้งไฟฟ้าส่องสว่าง

เขียนที่ .....

วันที่..... เดือน..... พ.ศ. .....

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นระหว่าง.....

อายุ.....ปี อยู่บ้านเลขที่..... หมู่ที่..... ตรอก/ซอย.....

ถนน..... ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต.....

จังหวัด..... ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้ให้สัญญา" ฝ่ายหนึ่ง กับ กรุงเทพมหานคร

โดย.....

.....

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "กรุงเทพมหานคร" อีกฝ่ายหนึ่ง

ข้อ ๑ โดยที่ผู้ให้สัญญาเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่.....

ระวาง..... เลขที่ดิน..... แขวง..... เขต.....

กรุงเทพมหานคร มีจำนวนเนื้อที่โดยประมาณ.....ไร่ .....งาน .....ตารางวา

ตามสำเนาโฉนดแนบท้ายสัญญานี้ ซึ่งเป็นที่ดินที่อยู่ในบริเวณโครงการที่กรุงเทพมหานครจะดำเนินการติดตั้งไฟฟ้าส่องสว่าง

ข้อ ๒ ผู้ให้สัญญายินยอมให้กรุงเทพมหานครหรือตัวแทนเข้าดำเนินการปรับปรุงหรือติดตั้งไฟฟ้าส่องสว่างในที่ดินตามข้อ ๑ ของผู้ให้สัญญาได้ และหากต่อมาปรากฏว่ามีความจำเป็นต้องปรับปรุงหรือดูแลรักษาหรือซ่อมแซมอุปกรณ์ไฟฟ้าส่องสว่างที่ได้ติดตั้งไว้แล้ว ผู้ให้สัญญายินยอมให้กรุงเทพมหานครหรือตัวแทนเข้าดำเนินการได้ตลอดเวลา โดยไม่มีเงื่อนไขใด ๆ

ข้อ ๓ ในการดำเนินการดังกล่าวในข้อ ๒ กรุงเทพมหานครจะเป็นผู้ดำเนินการด้วยค่าใช้จ่ายของกรุงเทพมหานครเองทั้งสิ้น และสิ่งเหล่านั้นเป็นกรรมสิทธิ์ของกรุงเทพมหานคร

ข้อ ๔ การให้ความยินยอมตามสัญญานี้ ไม่กระทบกระเทือนต่อสิทธิในทรัพย์สินของผู้ให้สัญญา

สัญญานี้ทำขึ้นสองฉบับมีเนื้อความถูกต้องตรงกัน เก็บไว้ที่คู่สัญญาฝ่ายละฉบับ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจเนื้อความโดยละเอียดแล้ว เห็นว่าถูกต้องตรงตามเจตนาของคู่สัญญา จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน

ลงชื่อ.....ผู้ให้สัญญา
(.....)

ลงชื่อ.....กรุงเทพมหานคร
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

ลงชื่อ.....คู่สมรสให้ความยินยอม
(.....)

สัญญายินยอมให้ใช้สอยทรัพย์สินเพื่อติดตั้งอุปกรณ์
เพื่อประโยชน์ด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของประชาชน

เขียนที่ .....

วันที่..... เดือน..... พ.ศ. .....

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นระหว่าง.....

อายุ.....ปี อยู่บ้านเลขที่.....หมู่ที่..... ตรอก/ซอย.....

ถนน..... ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต.....

จังหวัด..... ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้ให้สัญญา" ฝ่ายหนึ่ง กับ กรุงเทพมหานคร

โดย.....

.....

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "กรุงเทพมหานคร" อีกฝ่ายหนึ่ง

ข้อ ๑ โดยที่ผู้ให้สัญญาเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่.....

ระวาง..... เลขที่ดิน..... แขวง.....เขต..... กรุงเทพมหานคร

มีจำนวนเนื้อที่ประมาณ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา ตามสำเนาโฉนดแนบท้ายสัญญานี้

ซึ่งเป็นที่ดินที่อยู่ในบริเวณโครงการที่กรุงเทพมหานครจะดำเนินการติดตั้ง.....เพื่อประโยชน์

ด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของประชาชน

ข้อ ๒ ผู้ให้สัญญายินยอมให้กรุงเทพมหานครหรือตัวแทนเข้าดำเนินการติดตั้ง.....

เพื่อประโยชน์ด้านความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินของประชาชนในที่ดินตามข้อ ๑ ของผู้ให้สัญญาได้

และหากต่อมาปรากฏว่ามีความจำเป็นต้องปรับปรุง/ดูแลรักษา/ซ่อมแซม อุปกรณ์ที่ได้ติดตั้งไว้แล้วดังกล่าว

ข้างต้น ผู้ให้สัญญายินยอมให้กรุงเทพมหานครหรือตัวแทนเข้าดำเนินการได้ตลอดเวลา โดยไม่มีเงื่อนไขใด ๆ

ข้อ ๓ ในการดำเนินการติดตั้ง/ปรับปรุง/ดูแลรักษา/ซ่อมแซม อุปกรณ์ในข้อ ๒ กรุงเทพมหานคร

จะเป็นผู้ดำเนินการด้วยค่าใช้จ่ายของกรุงเทพมหานคร และทรัพย์สินเหล่านั้นถือเป็นกรรมสิทธิ์ของกรุงเทพมหานคร

ข้อ ๔ ผู้ให้สัญญาเป็นผู้รับผิดชอบค่ากระแสไฟฟ้าที่ใช้กับอุปกรณ์เพื่อประโยชน์ด้านความปลอดภัย

ในชีวิตและทรัพย์สินของประชาชนในข้อ ๒

ข้อ ๕ การให้ความยินยอมตามสัญญานี้ ไม่กระทบกระเทือนต่อสิทธิในทรัพย์สินของผู้ให้สัญญา

สัญญานี้ทำขึ้นสองฉบับมีเนื้อความถูกต้องตรงกัน เก็บไว้ที่คู่สัญญาฝ่ายละฉบับ คู่สัญญาทั้งสอง

ฝ่ายได้อ่านและเข้าใจเนื้อความโดยละเอียดแล้ว เห็นว่าถูกต้องตรงตามเจตนาของคู่สัญญา จึงได้ลงลายมือชื่อ

ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน

ลงชื่อ.....ผู้ให้สัญญา
(.....)
ลงชื่อ.....พยาน
(.....)
ลงชื่อ.....คู่สมรสให้ความยินยอม
(.....)

ลงชื่อ.....กรุงเทพมหานคร
(.....)
ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

สัญญาให้เช่าทรัพย์สิน

เขียนที่ .....

วันที่..... เดือน..... พ.ศ. .....

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นระหว่าง.....

อายุ.....ปี อยู่บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....

ถนน.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....

จังหวัด..... ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้ให้เช่า" ฝ่ายหนึ่งกับกรุงเทพมหานคร

โดย.....

.....

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "กรุงเทพมหานคร" อีกฝ่ายหนึ่ง

(๑) โดยที่ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่.....

ระวาง..... เลขที่ดิน..... แขวง.....

เขต..... กรุงเทพมหานคร มีจำนวนเนื้อที่ประมาณ.....ไร่.....งาน

.....ตารางวา ตามสำเนาโฉนดแนบท้ายสัญญานี้ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ทรัพย์สิน"

(๒) โดยที่ผู้ให้เช่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์.....

.....

..... ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ทรัพย์สิน"

โดยที่กรุงเทพมหานครมีความประสงค์จะเช่าทรัพย์สิน .....

.....

.....

เพื่อให้ประชาชนทั่วไปใช้ประโยชน์ร่วมกัน

ทั้งสองฝ่ายจึงตกลงทำสัญญากันไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและกรุงเทพมหานครตกลงเช่าทรัพย์สินดังกล่าวมีกำหนด.....ปี

.....เดือน ในอัตราค่าเช่า.....

ข้อ ๒ ผู้ให้เช่ารับทราบว่ากรุงเทพมหานครเช่าทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อประโยชน์สาธารณะ จึงตกลงยินยอมให้กรุงเทพมหานครและประชาชนทั่วไปใช้สอยทรัพย์สินตลอดอายุสัญญานี้ โดยจะไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการกีดขวางรบกวนการประโยชน์เพื่อสาธารณะนี้ และจะไม่บอกเลิกสัญญาหรือกระทำการใด ๆ เพื่อให้สัญญานี้สิ้นสุดลงก่อนกำหนดเวลาดังกล่าว

ข้อ ๓ ภายในกำหนดอายุสัญญา ผู้ให้เช่าจะไม่โอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน หรือเปลี่ยนแปลงสิทธิครอบครองทรัพย์สินดังกล่าว หากผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อหนึ่งข้อใด หรือโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินหรือเปลี่ยนแปลงสิทธิครอบครองทรัพย์สินดังกล่าว จนเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่กรุงเทพมหานครหรือประโยชน์สาธารณะ ผู้ให้เช่ายอมรับผิดและยินยอมชดใช้ค่าเสียหายนั้นให้แก่กรุงเทพมหานครโดยสิ้นเชิงภายในกำหนดสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากกรุงเทพมหานคร

ข้อ ๔ ผู้ให้เช่ายินยอมให้กรุงเทพมหานครหรือผู้ที่กรุงเทพมหานครมอบหมายทำการก่อสร้าง ปรับปรุง ซ่อมแซมทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อประโยชน์ในการใช้สอย

เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาให้สิ่งก่อสร้างอันติดอยู่กับทรัพย์สินตาม (๑) ที่มีลักษณะเป็นการถาวรหรือประกอบเป็นอันเดียวกับทรัพย์สินนั้น ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ

(ก) กรุงเทพมหานคร

(ข) ผู้ให้เช่า

(ข้อความใน (ก) หรือ (ข) ที่ไม่ใช้ให้ขีดฆ่า)

หากผู้ให้เช่าไม่ประสงค์ใช้สิ่งก่อสร้างตามวรรคสอง (ข) กรุงเทพมหานครจะรื้อถอนสิ่งก่อสร้างดังกล่าวให้ โดยไม่คิดค่าใช้จ่าย

สัญญานี้ทำขึ้น ๒ ฉบับ มีเนื้อความถูกต้องตรงกัน เก็บไว้ที่คู่สัญญาฝ่ายละฉบับ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจเนื้อความโดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน

ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่า
(.....)

ลงชื่อ.....กรุงเทพมหานคร
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

ลงชื่อ.....คู่สมรสให้ความยินยอม
(.....)

หมายเหตุ - ถ้าเป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์มีกำหนดระยะเวลาเกินกว่า ๓ ปีขึ้นไป ให้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

สัญญายินยอมให้ใช้สอยทรัพย์สินโดยจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินหรือจดทะเบียนภารจำยอม

เขียนที่ .....

วันที่..... เดือน..... พ.ศ. .....

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นระหว่าง.....

อายุ.....ปี อยู่บ้านเลขที่..... หมู่ที่..... ตรอก/ซอย.....

ถนน..... ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต.....

จังหวัด..... ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้ให้สัญญา" ฝ่ายหนึ่ง กับกรุงเทพมหานคร

โดย .....

.....

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "กรุงเทพมหานคร" อีกฝ่ายหนึ่ง

ข้อ ๑ โดยที่ผู้ให้สัญญาเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่.....

ระวาง..... เลขที่ดิน..... แขวง..... เขต.....

กรุงเทพมหานคร มีจำนวนเนื้อที่โดยประมาณ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

ตามสำเนาโฉนดแนบท้ายสัญญานี้ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ทรัพย์สิน"

ข้อ ๒ โดยที่ผู้ให้สัญญาเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์.....

.....

..... ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ทรัพย์สิน"

โดยที่กรุงเทพมหานครมีความประสงค์จะ.....

.....

.....

เพื่อให้ประชาชนทั่วไปใช้ประโยชน์ร่วมกัน

ทั้งสองฝ่ายจึงตกลงทำสัญญากันไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ผู้ให้สัญญายินยอมให้กรุงเทพมหานครใช้สอยทรัพย์สิน โดย

(๑) จดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดินให้แก่กรุงเทพมหานครมีกำหนดเวลา ..... ปี นับแต่วันที่มีการจดทะเบียน หรือ

(๒) จดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่กรุงเทพมหานครตลอดไป /มีกำหนดเวลา ..... ปี นับแต่วันที่มีการจดทะเบียน

การยินยอมให้กรุงเทพมหานครและประชาชนทั่วไปใช้สอยทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น โดยไม่คิดค่าตอบแทนหรือผลประโยชน์ตอบแทนใด ๆ ทั้งสิ้น / คิดค่าตอบแทน .....

.....

ข้อ ๒ ผู้ให้สัญญาจะดำเนินการจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดิน /จดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่กรุงเทพมหานคร ภายในกำหนดระยะเวลา .....วัน นับแต่วันที่ลงนามในสัญญานี้

ข้อ ๓ ผู้ให้สัญญาทราบแล้วว่ากรุงเทพมหานครจะใช้สอยทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อประโยชน์สาธารณะ จึงตกลงยินยอมให้กรุงเทพมหานครและประชาชนทั่วไปใช้สอยทรัพย์สินตลอดอายุสัญญานี้ โดยจะไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นการกีดขวางรบกวนการใช้ประโยชน์เพื่อสาธารณะนี้ และจะไม่บอกเลิกสัญญาหรือกระทำการใด ๆ เพื่อให้สัญญานี้สิ้นสุดลงก่อนกำหนดเวลาดังกล่าว

ข้อ ๔ ภายในกำหนดอายุสัญญา ผู้ให้สัญญาจะไม่โอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน หรือเปลี่ยนแปลงสิทธิครอบครองทรัพย์สินที่ยินยอมจดทะเบียนสิทธิเหนือพื้นดิน /จดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่กรุงเทพมหานคร หากผู้ให้สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อหนึ่งข้อใด หรือโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน หรือ

เปลี่ยนแปลงสิทธิครอบครองทรัพย์สินดังกล่าว จนเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่กรุงเทพมหานครหรือประโยชน์สาธารณะ ผู้ให้สัญญายอมรับผิดและยินยอมชดใช้ค่าเสียหายนั้นให้แก่กรุงเทพมหานครโดยสิ้นเชิงภายในกำหนดสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากกรุงเทพมหานคร

ข้อ ๕ ผู้ให้สัญญายินยอมให้กรุงเทพมหานครหรือผู้ที่กรุงเทพมหานครมอบหมายทำการก่อสร้าง ปรับปรุง ซ่อมแซมทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อประโยชน์ในการใช้สอย

เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาให้สิ่งก่อสร้างอันติดอยู่กับทรัพย์สินตาม (๑) ที่มีลักษณะเป็นการถาวรหรือประกอบเป็นอันเดียวกับทรัพย์สินนั้น ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ

(ก) กรุงเทพมหานคร

(ข) ผู้ให้สัญญา

(ข้อความใน (ก) หรือ (ข) ที่ไม่ใช้ให้ขีดฆ่า)

หากผู้ให้สัญญาไม่ประสงค์ใช้สิ่งก่อสร้างตามวรรคสอง(ข)กรุงเทพมหานครจะรื้อถอนสิ่งก่อสร้างดังกล่าวให้ โดยไม่คิดค่าใช้จ่าย

สัญญานี้ทำขึ้นสองฉบับมีเนื้อความถูกต้องตรงกัน เก็บไว้ที่คู่สัญญาฝ่ายละฉบับ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจเนื้อความโดยละเอียดแล้ว เห็นว่าถูกต้องตรงตามเจตนาของคู่สัญญาจึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน

ลงชื่อ.....ผู้ให้สัญญา
(.....)

ลงชื่อ.....กรุงเทพมหานคร
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

ลงชื่อ..... .พยาน
(.....)

ลงชื่อ.....คู่สมรสให้ความยินยอม
(.....)

สัญญายินยอมให้ใช้สอยทรัพย์สิน

เขียนที่ .....

วันที่..... เดือน..... พ.ศ. .....

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นระหว่าง.....

อายุ.....ปี อยู่บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....

ถนน.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....

จังหวัด.....ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้ให้สัญญา" ฝ่ายหนึ่ง กับกรุงเทพมหานคร

โดย.....

.....

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "กรุงเทพมหานคร" อีกฝ่ายหนึ่ง

(๑) โดยที่ผู้ให้สัญญาเป็นเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่..... ระวาง.....

..... เลขที่ดิน..... แขวง.....

เขต..... กรุงเทพมหานคร มีจำนวนเนื้อที่โดยประมาณ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

ตามสำเนาโฉนดแนบท้ายสัญญานี้ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ทรัพย์สิน"

(๒) โดยที่ผู้ให้สัญญาเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์.....

..... ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ทรัพย์สิน"

โดยที่กรุงเทพมหานครมีความประสงค์จะ.....

.....

.....

เพื่อให้ประชาชนทั่วไปใช้ประโยชน์ร่วมกัน

ทั้งสองฝ่ายจึงตกลงทำสัญญากันไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ผู้ให้สัญญาตกลงยินยอมให้กรุงเทพมหานครและประชาชนทั่วไป ใช้สอยทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้น โดยไม่ดำเนินการใด ๆ อันเป็นการกีดขวางหรือขัดขวางการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินดังกล่าว และไม่คิดค่าใช้จ่ายหรือผลประโยชน์ตอบแทนใด ๆ ทั้งสิ้น

ข้อ ๒ การให้ความยินยอมตามสัญญานี้ ไม่กระทบกระเทือนต่อสิทธิในทรัพย์สินของผู้ให้สัญญา

ข้อ ๓ ผู้ให้สัญญารับทราบว่า การดำเนินการของกรุงเทพมหานครเป็นไปเพื่อประโยชน์สาธารณะ ผู้ให้สัญญาจึงตกลงยินยอม

(ก) ให้กรุงเทพมหานครและประชาชนทั่วไปใช้สอยทรัพย์สินตลอดไป

(ข) ให้กรุงเทพมหานครและประชาชนทั่วไปใช้สอยทรัพย์สินมีกำหนด ..... ปี..... เดือน นับแต่วันทำสัญญา

(ข้อความใน (ก) หรือ (ข) ที่ไม่ใช้ให้ขีดฆ่า)

ข้อ ๔ ภายในกำหนดอายุสัญญา ผู้ให้สัญญาจะไม่โอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน หรือเปลี่ยนแปลงสิทธิครอบครองทรัพย์สินที่ยินยอมให้กรุงเทพมหานครใช้ประโยชน์ตามสัญญานี้ หากผู้ให้สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อหนึ่งข้อใด หรือโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน หรือเปลี่ยนแปลงสิทธิครอบครองทรัพย์สินดังกล่าว จนเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่กรุงเทพมหานครหรือประโยชน์สาธารณะ ผู้ให้สัญญายอมรับผิดและยินยอมชดใช้ค่าเสียหายนั้นให้แก่กรุงเทพมหานครโดยสิ้นเชิงภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากกรุงเทพมหานคร

ข้อ ๕ ผู้ให้สัญญายินยอมให้กรุงเทพมหานครหรือผู้ที่กรุงเทพมหานครมอบหมายทำการก่อสร้าง ปรับปรุง ซ่อมแซมทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อประโยชน์ในการใช้สอย

เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาให้สิ่งก่อสร้างอันติดอยู่กับทรัพย์สินตาม (๑) ที่มีลักษณะเป็นการถาวรหรือประกอบเป็นอันเดียวกับทรัพย์สินนั้น ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ

(ก) กรุงเทพมหานคร

(ข) ผู้ให้สัญญา

(ข้อความใน (ก) หรือ (ข) ที่ไม่ใช้ให้ขีดฆ่า)

หากผู้ให้สัญญาไม่ประสงค์ใช้สิ่งก่อสร้างตามวรรคสอง(ข)กรุงเทพมหานครจะรื้อถอนสิ่งก่อสร้างดังกล่าวให้ โดยไม่คิดค่าใช้จ่าย

สัญญานี้ทำขึ้น ๒ ฉบับ มีเนื้อความถูกต้องตรงกัน เก็บไว้ที่คู่สัญญาฝ่ายละฉบับ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจเนื้อความโดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน

ลงชื่อ.....ผู้ให้สัญญา
(.....)

ลงชื่อ.....กรุงเทพมหานคร
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

ลงชื่อ.....คู่สมรสให้ความยินยอม
(.....)

ภาคผนวก ฒ

หนังสือกรุงเทพมหานคร ที่ กท ๐๔๐๕/๙๕๐๗

ลงวันที่ ๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๘

เรื่อง แนวทางการรับโอนสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดิน
ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๔๓
แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กรุงเทพมหานคร (สำนักงานกฎหมายและคดี โทร.๐๒๒๒๕๐๗๔ หรือโทร.๑๔๓๑ โทรสาร ๐๒๒๒๔๓๐๔)

ที่ กท ๐๔๐๕/ ๙๕๖๗ วันที่ ๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๘

เรื่อง แนวทางการรับโอนสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน ตามมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ให้เป็นสาธารณประโยชน์

เรียน ผู้อำนวยการเขต

เพื่อให้การรับโอนทรัพย์สินภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นสาธารณประโยชน์ ซึ่งเป็นกรณีที่มีลักษณะพิเศษแตกต่างไปจากการแสดงเจตนาอุทิศทรัพย์สินให้เป็นสาธารณะประโยชน์ในกรณีทั่วไป เป็นไปในแนวทางเดียวกัน ให้สำนักงานเขตพิจารณาดำเนินการ โดยคำนึงถึงประโยชน์สาธารณะที่ประชาชนทั่วไปสามารถใช้สอยร่วมกัน และงบประมาณของกรุงเทพมหานครที่จะต้องรับภาระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาการจัดการสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวก ดังนี้

๑. สำนักงานเขตพื้นที่ต้องดำเนินการตรวจสอบโดยมีหนังสือสอบถามไปยังกรมที่ดิน เพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงเป็นที่ยุติว่าที่ดินที่จะรับโอนเป็นสาธารณประโยชน์นั้น ผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการโดยถูกต้อง ครบถ้วน และเป็นไปตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แล้ว

๒. กรณีทรัพย์สินที่มีสภาพการใช้งานในลักษณะที่เป็นประโยชน์ส่วนรวม ประชาชนทั่วไปสามารถเข้าใช้สอยร่วมกันได้โดยไม่มีการหวงห้ามหรือปิดกั้น รวมถึงไม่มีการคัดค้านจากประชาชนภายในโครงการแต่อย่างใด ซึ่งอาจจะมีภาระผูกพันถึงการใช้จ่ายเงินงบประมาณของกรุงเทพมหานครในอนาคตเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการบำรุงดูแลรักษาและจัดการสาธารณูปโภค เช่น ถนน ท่อระบายน้ำ ไฟฟ้า ฯลฯ ให้รับโอนทรัพย์สินนั้นภายใต้เงื่อนไขดังนี้

๒.๑ ถนนและท่อระบายน้ำ ให้ผู้โอนดำเนินการปรับปรุงถนนให้อยู่ในสภาพดีสามารถใช้งานได้อย่างปลอดภัย และจะต้องเป็นไปตามรูปแบบและมาตรฐานที่กรุงเทพมหานครกำหนด ให้แล้วเสร็จก่อนการรับโอน

๒.๒ เสาไฟฟ้าและดวงโคมไฟฟ้าแสงสว่างพร้อมอุปกรณ์ ให้ผู้โอนดำเนินการปรับปรุงให้ได้ตามเกณฑ์มาตรฐาน โดยต้องมีหนังสือรับรองจากการไฟฟ้านครหลวง และการไฟฟ้านครหลวงมีหนังสือรับที่จะยกเว้นค่าธรรมเนียมให้แก่กรุงเทพมหานครให้เรียบร้อยก่อนการรับโอน

๓. กรณีทรัพย์สินอื่นที่มีสภาพการใช้งานในลักษณะเฉพาะสำหรับผู้ที่อยู่อาศัยภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรรนั้นเป็นส่วนใหญ่ ซึ่งอาจจะมีภาระผูกพันถึงการใช้จ่ายเงินงบประมาณของกรุงเทพมหานครในทันทีที่รับโอนเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการบำรุงดูแลรักษาและจัดการสาธารณูปโภค เช่น บ่อบำบัดน้ำเสีย โรงเรียนอนุบาล สนามเด็กเล่น สวนหย่อม สถานที่ออกกำลังกายหรือเล่นกีฬา ฯลฯ จะต้องดำเนินการดังนี้

๓.๑ ให้สำนักงานเขตพื้นที่ร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น สำนักการระบายน้ำ สำนักการศึกษา สำนักวัฒนธรรม กีฬา และการท่องเที่ยว สำนักสิ่งแวดล้อม ฯลฯ ประเมินถึงเหตุผลความจำเป็นความคุ้มค่า ว่าสมควรที่จะรับโอนทรัพย์สินนั้นหรือไม่ ทั้งนี้ ให้คำนึงถึงปัญหา และภาระด้านเงินงบประมาณที่จะผูกพันธ์ในอนาคตด้วย

๓.๒ หากพิจารณาแล้วเห็นว่าควรรับโอนทรัพย์สินดังกล่าว ต้องให้ผู้โอนดำเนินการปรับปรุงทรัพย์สินนั้นให้อยู่ในสภาพดี สามารถใช้งานได้อย่างปลอดภัย และเป็นไปตามรูปแบบและมาตรฐานที่กรุงเทพมหานครกำหนด ให้เรียบร้อยก่อนการรับโอน

จึงเรียนมาเพื่อทราบและถือปฏิบัติ

(นายจุมพล สำเภาพล)
รองผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร
ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

ภาคผนวก ณ

รายงานของคณะอนุกรรมาธิการ

คณะอนุกรรมาธิการพิจารณาศึกษาหามาตรการแก้ไขปัญหาการบำรุงรักษาที่ดิน การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ

คณะอนุกรรมาธิการพิจารณาศึกษาแนวทางการปรับปรุงแก้ไขกฎหมายเพื่อให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสามารถพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน

สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร
เลขรับ ๒๗๖๒/๒๕๖๓
วันที่ ๒๗ พฤ ๖๓
เวลา ๒๐.๓๕ น.

ด่วนที่สุด

ที่ สผ. ๐๐๑๘.๐๕/๗๗๒๗

สภาผู้แทนราษฎร
ถนนสามเสน เขตดุสิต กทม. ๑๐๓๐๐

๒๗ พฤศจิกายน ๒๕๖๓

เรื่อง รายงานการพิจารณาศึกษาปัญหาการบังคับใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครและหามาตรการแก้ไขปัญหาการบำรุงรักษาที่ดิน การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่ส่วนบุคคลและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ

กราบเรียน ประธานสภาผู้แทนราษฎร

สิ่งที่ส่งมาด้วย รายงานของคณะกรรมาธิการวิสามัญพิจารณาศึกษาปัญหาการบังคับใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครและหามาตรการแก้ไขปัญหาการบำรุงรักษาที่ดิน การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่ส่วนบุคคลและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ

ตามที่ที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎร ชุดที่ ๒๕ ปีที่ ๒ ครั้งที่ ๑๖ (สมัยสามัญประจำปีครั้งที่หนึ่ง) วันพุธที่ ๒๙ กรกฎาคม ๒๕๖๓ และครั้งที่ ๑๗ (สมัยสามัญประจำปีครั้งที่หนึ่ง) วันพฤหัสบดีที่ ๓๐ กรกฎาคม ๒๕๖๓ ที่ประชุมได้พิจารณาญัตติ เรื่อง ขอให้สภาผู้แทนราษฎรตั้งคณะกรรมาธิการวิสามัญพิจารณาศึกษาปัญหาการบังคับใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร กรณีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่ส่วนบุคคล (นางกรณิศ งามสุคนธ์รัตนา และนางสาวฐิติภัสร์ โชติเดชาชัยนันต์ เป็นผู้เสนอ) ญัตติ เรื่อง ขอให้สภาผู้แทนราษฎรตั้งคณะกรรมาธิการวิสามัญพิจารณาศึกษาปัญหาการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันบนที่ดินเอกชนของกรุงเทพมหานคร (นายสมเกียรติ ถนอมสินธุ์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ) ญัตติ เรื่อง ขอให้สภาผู้แทนราษฎรตั้งคณะกรรมาธิการวิสามัญพิจารณาศึกษาหามาตรการแก้ไขปัญหาการบำรุงรักษาที่ดินจัดสรรเพื่อการใช้ประโยชน์ร่วมกันของประชาชนในพื้นที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ (ศาสตราจารย์โกวิทย์ พวงงาม กับคณะ เป็นผู้เสนอ) และญัตติ เรื่อง ขอให้สภาผู้แทนราษฎรตั้งคณะกรรมาธิการวิสามัญพิจารณาศึกษาปัญหาการบังคับใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร กรณีการพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่ส่วนบุคคล (นายบุญสิงห์ วรินทร์รักษ์ เป็นผู้เสนอ) และมีมติตั้งกรรมาธิการวิสามัญขึ้นคณะหนึ่งเพื่อพิจารณาศึกษาปัญหาการบังคับใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครและหามาตรการแก้ไขปัญหาการบำรุงรักษาที่ดิน การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกันในพื้นที่ส่วนบุคคลและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ ตามข้อบังคับการประชุมสภาผู้แทนราษฎร พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๔๙ โดยกำหนดระยะเวลาการพิจารณาศึกษาไว้ ๙๐ วัน ตั้งแต่วันที่ ๓๑ กรกฎาคม ๒๕๖๓ – วันที่ ๒๘ ตุลาคม ๒๕๖๓ ต่อมาคณะกรรมาธิการได้ขอขยายเวลาการพิจารณาศึกษาออกไปอีก ๓๐ วัน ตั้งแต่วันที่ ๒๙ ตุลาคม ๒๕๖๓ – วันที่ ๒๗ พฤศจิกายน ๒๕๖๓ รวมระยะเวลาการพิจารณาศึกษา ๑๒๐ วัน ซึ่งคณะกรรมาธิการวิสามัญคณะนี้ ประกอบด้วย

กลุ่มงานพระราชบัญญัติและญัตติ ๑
สำนักการประชุม
เลขที่รับ ๑๕๓ / ๒๕๖๓
วันที่ ๒๗ พ.ย. ๖๓ เวลา ๑๑.๑๐

กลุ่มงานบริหารทั่วไป สำนักการประชุม
รับที่ ๑๑๖๒ / ๒๕๖๓
วันที่ ๒๗ / พ.ย. / ๖๓ เวลา ๑๓.๔๖ น.
ส่งกลุ่มงาน ดำเนินการ

กลุ่มงานระเบียบวาระ
รับที่ ๕๙๐ / ๒๕๖๓
วันที่ ๒๗ / พ.ย. / ๖๓ เวลา ๑๑.๑๐ น.

๑. นางกรณิศ ...

๑. นางกรณิศ งามสุคนธ์รัตนา
๒. นายกษิดิ์เดช ชุติมันต์
๓. นายการุณ โหสกุล
๔. ศาสตราจารย์โกวิทย์ พวงงาม
๕. นายจิรวัฒน์ อรัณยกานนท์
๖. นายชนินทร์ รุ่งแสง
๗. นายชาญวิทย์ วิภูศิริ
๘. นายเชิงชาย ชาลีรินทร์
๙. นายโชติพิพัฒน์ เตชะโสภณมณี
๑๐. นางสาวฐิติภัสร์ โชติเดชาชัยนันต์
๑๑. นายทศพร ทองศิริ
๑๒. นายธรรมรัตน์ มุกมีค่า
๑๓. นายธีระเดช เดชบุญ
๑๔. นายนรศักดิ์ สุขสมบูรณ์
๑๕. นายประพนธ์ เนตรรังษี
๑๖. นายประเวศร์ วัลลภบรรหาร
๑๗. นายประสิทธิ์ รักสลาม
๑๘. นายประสิทธิ์ มะหะหมัด
๑๙. นายประเสริฐ ทองนุ่น
๒๐. นายพนิต วิกิตเศรษฐ์
๒๑. นายพรเทพ ทองหล่อ
๒๒. นายพิพัฒน์ชัย ไพบูลย์
๒๓. นายมณฑล โพธิ์คาย
๒๔. นายยิ่งยงค์ จิตเพียรธรรม
๒๕. นายรุ่งโรจน์ แก่นสวาท
๒๖. นายวรวีร์ มะกูดี
๒๗. นายวิรัช พันธุมะผล
๒๘. นายวิรัตน์ มีนชัยนันท์
๒๙. นายศิริพงษ์ รัสมี
๓๐. นายสมเกียรติ ถนอมสินธุ์
๓๑. นายสมพงษ์ โสภณ
๓๒. นายสรอรรถ กลิ่นประทุม
๓๓. นายสันติธร ยิ้มละมัย
๓๔. นายสามารถ มะลูลีม
๓๕. นายสิระ เจนจาคะ
๓๖. นางสุภาภรณ์ คงวุฒิปัญญา
๓๗. นายสุรจิตต์ พงษ์สิงห์วิทยา
๓๘. นายไสว โชติกะสุภา
๓๙. นายอำนาจ ปานเผือก

ทั้งนี้ นายเชิงชาย ชาลีรินทร์ ได้ขอลาออกจากการเป็นกรรมาธิการ ตั้งแต่วันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๖๓ และที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎร ชุดที่ ๒๕ ปีที่ ๒ ครั้งที่ ๒๖ (สมัยสามัญประจำปีครั้งที่หนึ่ง) วันพุธที่ ๒ กันยายน ๒๕๖๓ ที่ประชุมเห็นชอบให้ตั้ง นางสาวภาดาท์ วรกานนท์ เป็นกรรมาธิการแทนตำแหน่งที่ว่าง ต่อมา นายสิระ เจนจาคะ ได้ขอลาออกจากการเป็นกรรมาธิการ ตั้งแต่วันที่ ๒ กันยายน ๒๕๖๓ และที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎร ชุดที่ ๒๕ ปีที่ ๒ ครั้งที่ ๒๙ (สมัยสามัญประจำปีครั้งที่หนึ่ง) วันพฤหัสบดีที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๖๓ ที่ประชุมเห็นชอบให้ตั้ง นางสาวอรพินทร์ เพชรทัต เป็นกรรมาธิการแทนตำแหน่งที่ว่าง และต่อมา นายพิพัฒน์ชัย ไพบูลย์ ได้ขอลาออกจากการเป็นกรรมาธิการ เมื่อวันที่ ๒๙ ตุลาคม ๒๕๖๓ และประธานคณะกรรมาธิการฯ ได้มีหนังสือกราบเรียนประธานสภาผู้แทนราษฎร ตามข้อบังคับการประชุมสภาผู้แทนราษฎร พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๑๐๙ ด้วยแล้ว

บัดนี้ ...

บัดนี้ คณะกรรมาธิการวิสามัญได้พิจารณาญัตติดังกล่าวเสร็จเรียบร้อยแล้ว จึงขอเสนอรายงานของคณะกรรมาธิการวิสามัญเพื่อโปรดนำเสนอที่ประชุมสภาผู้แทนราษฎร เพื่อพิจารณารายงานและข้อสังเกตของคณะกรรมาธิการวิสามัญต่อไป

จึงกราบเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถืออย่างยิ่ง

(นายสรรรถ กลิ่นประทุม)
ประธานคณะกรรมาธิการวิสามัญพิจารณาศึกษาปัญหา
การบังคับใช้ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครและหามาตรการแก้ไขปัญหา
การบำรุงรักษาที่ดิน การพัฒนาทรัพย์สินที่ประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน
ในพื้นที่ส่วนบุคคลและพื้นที่เอกชนทั่วประเทศ

สำนักกรรมาธิการ ๒
กลุ่มงานคณะกรรมาธิการการกระจายอำนาจ
การปกครองส่วนท้องถิ่น และการบริหารราชการรูปแบบพิเศษ
โทร. ๐ ๒๒๔๒ ๕๙๐๐ ต่อ ๗๐๑๑
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ localcmt1@gmail.com