



เอกสารประกอบการพิจารณา

ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..)

พ.ศ.

เพิ่มเติม (Supplement) จาก อ.พ. 25/2567 สมัยประชุมสามัญประจำปีครั้งที่สอง

อ.พ. 37/2567 สมัยประชุมสามัญประจำปีครั้งที่หนึ่ง



อ.พ. 37/2567

สมัยประชุมสามัญประจำปีครั้งที่หนึ่ง



อ.พ. 25/2567

สมัยประชุมสามัญประจำปีครั้งที่สอง

สำนักวิชาการ
สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร
โทร 0 2242 5900 ต่อ 5730, 5740, 5750

ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..)

พ.ศ.

(คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)

คำนำ

เอกสารประกอบการพิจารณา (อ.พ.) นี้ จัดทำขึ้นเพื่อประโยชน์ในการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติ ประกอบรัฐธรรมนูญ ร่างพระราชบัญญัติ ญัตติขอแก้ไขเพิ่มเติมรัฐธรรมนูญ พระราชกำหนด ญัตติ หนังสือสัญญา ระหว่างประเทศ ที่เข้าสู่การประชุมของสภาผู้แทนราษฎร และที่ประชุมร่วมกันของรัฐสภา โดยศึกษา รวบรวม และวิเคราะห์ข้อมูล สถิติ ข้อเท็จจริง บทความทางวิชาการ และ/หรืองานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อเป็นข้อมูลเบื้องต้น ให้กับสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร สมาชิกวุฒิสภา กรรมการ และบุคคลในวงงานรัฐสภา ใช้ในการประกอบการพิจารณา ตลอดจนเป็นข้อมูลอ้างอิงสำหรับผู้สนใจทั่วไป

สำนักวิชาการ

สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร

ผู้รับผิดชอบ

นายมาณิศ อินทนิม

ที่ปรึกษาด้านระบบงานนิติบัญญัติ

รักษาราชการแทน

ผู้อำนวยการสำนักวิชาการ

ผู้จัดทำและรับผิดชอบ

นายโชคสุข กรกิตติชัย

วิทยากรเชี่ยวชาญ

นางสาวอรุณี ชัยสุวรรณ

นิติกรชำนาญการ

นางสาวอุษณีย์ อินทองช่วย

เจ้าพนักงานธุรการอาวุโส

นางสาวเปรมฤดี วงศ์สาคร

เจ้าพนักงานธุรการอาวุโส

นางเมษาพร กาญจนินทุ

เจ้าพนักงานธุรการชำนาญงาน

ตุลาคม 2567

บทสรุปสำหรับสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร

ในช่วงปี พ.ศ. 2510-2515 เป็นช่วงที่เริ่มมีเอกชนเข้ามาทำธุรกิจเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน โดยแบ่งขายที่ดินที่ตนเองได้กว้านซื้อออกมาเป็นแปลงย่อยพร้อมระบบสาธารณูปโภค เช่น ไฟฟ้า ประปา และถนน มีการพัฒนาเรื่อยมาจนกลายเป็นโครงการบ้านจัดสรร โดยมีที่ดินขายพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และมีระบบสาธารณูปโภคอำนวยความสะดวกเพื่อจูงใจผู้ซื้อ ซึ่งในขณะนั้นยังไม่มีกฎหมายใดมาควบคุมการประกอบธุรกิจดังกล่าว ทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ได้รับความคุ้มครองเท่าที่ควร และไม่มีการวางแผนผังให้ถูกต้องตามหลักวิชาผังเมือง รัฐบาลในขณะนั้นจึงออกกฎหมายเข้ามาควบคุมดูแล คือ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 เพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดิน

ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ใช้บังคับตั้งแต่ปี พ.ศ. 2515 จนถึงกลางปี พ.ศ. 2543 กฎหมายฉบับนี้ทำให้รัฐสามารถควบคุมการประกอบธุรกิจการจัดสรรที่ดินของเอกชนได้ในระดับหนึ่ง ประกอบกับสภาพเศรษฐกิจในขณะนั้นที่อยู่ในภาวะถดถอยและเกิดปัญหาที่ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินหลักเล็งกฎหมาย โดยการนำเอาที่ดินที่เป็น น.ส. 3 หรือ น.ส. 3 ก มาดำเนินการจัดสรรที่ดิน เพื่อที่จะไม่ต้องเข้าหลักเกณฑ์ในเรื่องการจัดสรรตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 เพราะนิยามของการจัดสรรที่ดินในกฎหมายฉบับดังกล่าว กำหนดให้ที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ กล่าวคือ ที่ดินมีโฉนดที่ดินเท่านั้นที่อยู่ภายใต้หลักเกณฑ์เรื่องการจัดสรร นอกจากนี้ การออกใบอนุญาตจัดสรรทั้งในส่วนกลางและต่างจังหวัดเกิดความล่าช้าในการปฏิบัติงาน ไม่มีการกระจายอำนาจดังกล่าวไปให้ในส่วนของจังหวัดพิจารณา และยังประสบปัญหากรณีที่สาธารณูปโภคหรือทรัพย์สินส่วนกลางไม่มีผู้ดูแลทำให้ชำรุดทรุดโทรม เพราะผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต่างก็ดูแลเฉพาะในพื้นที่ของตนเองเท่านั้น จึงได้มีการตราพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ขึ้นใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 22 กรกฎาคม 2543 เป็นต้นมา

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีหลักการใหม่ ๆ หลายประการ โดยหนึ่งในนั้นคือ การกำหนดให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้น มีวัตถุประสงค์เพื่อที่จะรับโอนสาธารณูปโภค รวมไปถึงทรัพย์สินส่วนกลางต่าง ๆ ไปดูแลรักษามิให้ชำรุดทรุดโทรม โดยสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก็คือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการ

การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 นั้น จะขึ้นอยู่กับความพร้อมหรือความประสงค์ของผู้จัดสรรที่ดิน เมื่อตนต้องการพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคแล้วก็จะเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แต่ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ไม่มีบทบัญญัติที่กำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อีกทั้งไม่มีบทบัญญัติให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเป็นผู้เริ่มในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เอง จึงทำให้เกิดปัญหาของการขาดนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อมาดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้าน

ดังนั้น เพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าวคณะรัฐมนตรีจึงได้เสนอร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ซึ่งร่างพระราชบัญญัติดังกล่าวได้เคยมีการเสนอเข้าสู่การประชุมสภาผู้แทนราษฎร ชุดที่ 26

ปีที่ 2 ครั้งที่ 1 (สมัยสามัญประจำปีครั้งที่หนึ่ง) วันพุธที่ 3 กรกฎาคม 2567 โดยนายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิกับคณะ และนางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ แต่คณะรัฐมนตรีได้ขอรับร่างพระราชบัญญัติดังกล่าวมาพิจารณาก่อนรับหลักการ โดยร่างพระราชบัญญัติที่คณะรัฐมนตรีเป็นผู้เสนอมีการแก้ไขในประเด็นสำคัญ ดังนี้

1. แก้ไของค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด
2. กำหนดหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตให้คงสภาพใช้งานได้ตามปกติ และแก้ไขเพิ่มเติมให้นำหลักประกันอย่างอื่นมาค้ำประกันแทนในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
3. กำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และกำหนดกรณีผู้จัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือมิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค
4. กำหนดให้การจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคให้จัดเก็บเป็นรายเดือนหรือจัดเก็บตามที่กำหนดในข้อบังคับ
5. กำหนดสถานที่ปิดประกาศและการเผยแพร่คำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน
6. แก้ไขอัตราโทษของผู้ฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมาย

จากประเด็นการเสนอแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าว จะทำให้ปัญหาของการขาดนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อมาดูแลรักษาสาธารณูปโภคและทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้านลดลง ซึ่งจะส่งผลให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีความมั่นใจในการซื้อบ้านจัดสรรมากยิ่งขึ้น

เอกสารประกอบการพิจารณา

สารบัญ

| | หน้า |
|---|------|
| บทสรุปสำหรับผู้แทนราษฎร | ก |
| ส่วนที่ 1 - หลักการและเหตุผลของร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ) | 1-1 |
| - สารสำคัญของร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ) | 1-2 |
| - ตารางเปรียบเทียบพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และที่แก้ไขเพิ่มเติม กับร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ กับคณะ และนางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ) | 1-5 |
| ส่วนที่ 2 บทวิเคราะห์ | 2-1 |
| ส่วนที่ 3 ข้อมูลประกอบการพิจารณา | 3-1 |
| - คำนิยามเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน | 3-1 |
| - โครงสร้างและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน | 3-3 |
| - ขั้นตอนการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน | 3-5 |
| - เหตุผลในการตราและแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ที่ผ่านมา | 3-7 |
| - พระราชบัญญัติ/กฎกระทรวง/ระเบียบ/ประกาศ/หนังสือเวียน ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร | 3-8 |
| - ข้อมูลการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานคร | 3-9 |
| - ข้อมูลการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่างจังหวัด | 3-10 |

ส่วนที่ 1

หลักการและเหตุผล ของร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..)

พ.ศ.

(คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)

หลักการ

แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ดังต่อไปนี้

- (1) แก้ไขเพิ่มเติมองค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 13 (2))
- (2) แก้ไขเพิ่มเติมหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และแก้ไขเพิ่มเติมให้นำหลักประกันอย่างอื่นมาค้ำประกันแทนในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค (แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา 43 และ มาตรา 52)
- (3) แก้ไขเพิ่มเติมเกี่ยวกับการพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 44)
- (4) แก้ไขเพิ่มเติมให้การจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสามารถจัดเก็บได้ตามที่กำหนดในข้อบังคับด้วย (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 49)
- (5) แก้ไขเพิ่มเติมสถานที่ปิดประกาศและการเผยแพร่คำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน (แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา 55)
- (6) แก้ไขเพิ่มเติมอัตราโทษของผู้ฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายตามมาตรา 52 (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 65)

เหตุผล

โดยที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ใช้บังคับมาเป็นระยะเวลาอันสมควรปรับปรุงบทบัญญัติบางประการ ได้แก่ องค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด การดำเนินการเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน การจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร รวมทั้งอัตราโทษของผู้ฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายตามมาตรา 52 เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพการณ์ในปัจจุบัน รวมทั้งเป็นการคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคและผู้ที่เกี่ยวข้อง จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

สาระสำคัญ
ของร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..)

พ.ศ.

(คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ)

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

ชื่อร่าง (ร่างมาตรา 1)

“พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.”

วันที่มีผลใช้บังคับ (ร่างมาตรา 2)

พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนด 60 วันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด (ร่างมาตรา 3)

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดในจังหวัดอื่น ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัดหรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมายเป็นประธานกรรมการ ผู้แทนกรมชลประทาน อัยการจังหวัดซึ่งเป็นหัวหน้าสำนักงานอัยการจังหวัด โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด ผู้อำนวยการสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัด ปลัดจังหวัด นายกองค้การบริหารส่วนจังหวัด และผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวน 4 คน ซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งเป็นกรรมการ และให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ

หน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภค (ร่างมาตรา 4)

สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจ่ายอม เพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรและให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพใช้งานได้ตามปกติ และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจ่ายอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้

ให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นและยังอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดินไว้กับคณะกรรมการ

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินเป็นบุคคลล้มละลาย เลิกบริษัท บริษัทร้าง หรือโดยเหตุอื่นใด ทำให้ธนาคารหรือสถาบันการเงินไม่อาจทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้กับผู้จัดสรรที่ดินได้ คณะกรรมการอาจพิจารณาให้ผู้จัดสรรที่ดินนำหลักประกันอย่างอื่นมาค้ำประกันแทนได้

การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน (ร่างมาตรา 5)

ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 43 เมื่อได้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 23 (5) แล้ว ตามลำดับ ดังต่อไปนี้

(1) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 180 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

(2) ผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการอุทิศทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นที่สาธารณประโยชน์หรือได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

เมื่อได้ดำเนินการตาม (1) หรือ (2) แล้ว ผู้จัดสรรที่ดินต้องส่งมอบเงินตามจำนวนเงินในสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นด้วย

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือมิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่ได้จำหน่ายไปแล้วตามแผนผังโครงการสามารถริเริ่มดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเอง

เมื่อได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรดำเนินการจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต โดยอาจเรียกค่าใช้จ่ายในการจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจากผู้จัดสรรที่ดินหรือแจ้งให้คณะกรรมการเรียกจากธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันภายในเวลา 5 ปี นับแต่วันที่ได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดิน ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันไม่เสียค่าใช้จ่ายในการจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามแผนผังโครงการให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอาจยื่นฟ้องคดีต่อศาลภายใน 1 ปีนับแต่วันที่ครบกำหนดระยะเวลาเรียกให้ผู้จัดสรรที่ดิน ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันชำระเงินดังกล่าว

การดำเนินการต่าง ๆ ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาให้ถือว่าสูญหาย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนเพื่อดำเนินการดังกล่าวต่อไป

ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค (ร่างมาตรา 6)

ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคให้จัดเก็บเป็นรายเดือนจากที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดินทุกแปลงหรือตามที่กำหนดในข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อาจกำหนดค่าใช้จ่ายในอัตราที่แตกต่างกันตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือขนาดพื้นที่ได้ตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

การกระทำของผู้จัดสรรที่ดินซึ่งเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก (ร่างมาตรา 7)

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก หรือกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดให้ผิดไปจากแผนผังโครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ให้คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายมีอำนาจสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินระงับการกระทำนั้น และบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพใช้งานได้ตามปกติ หรือดำเนินการตามแผนผังโครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการภายในระยะเวลาที่กำหนด

การปิดประกาศคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน (ร่างมาตรา 8)

ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาปิดประกาศคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ สำนักงานของผู้จัดสรรที่ดิน บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ สำนักงานเทศบาลหรือที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลหรือเมืองพัทยาหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้งแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ และให้เผยแพร่ทางระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของกรมที่ดิน มีกำหนด 60 วัน และให้ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบ

การลงโทษสำหรับการฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ (ร่างมาตรา 9)

เมื่อผู้จัดสรรที่ดินฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการหรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมาย นอกจากต้องปฏิบัติตามคำสั่งดังกล่าวแล้ว ต้องระวางโทษปรับอีกวันละ 2,000 บาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน

บทเฉพาะกาล (ร่างมาตรา 10)

ระเบียบที่ออกตามความในมาตรา 43 มาตรา 44 และมาตรา 49 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ที่ใช้บังคับอยู่ในวันก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ยังคงใช้บังคับได้ต่อไปเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัตินี้ จนกว่าจะมีระเบียบที่ออกตามความในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ขึ้นใช้บังคับ

ผู้รักษาการ (มาตรา 11)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

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

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

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

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

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

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

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

| พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และที่แก้ไขเพิ่มเติม | ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ) | ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ กับคณะ เป็นผู้เสนอ) | ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ) |
|--|--|---|--|
| <p>มาตรา 44 ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตาม มาตรา 43 เมื่อได้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตาม มาตรา 23 (5) แล้วตามลำดับ ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้ หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน</p> | <p>“มาตรา 44 ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตาม มาตรา 43 เมื่อได้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดิน รับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตาม มาตรา 23 (5) แล้วตามลำดับ ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้ หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอน ทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแล บำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดิน กำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน</p> | <p>“(1) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอน ทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแล บำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดิน กำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบ วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน <u>ทั้งนี้ ผู้จัดสรรที่ดินต้องแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ภายในสามปีนับแต่ได้มีการจดทะเบียนโอน</u></p> | <p>“มาตรา 44 ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตาม มาตรา 43 เมื่อได้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษา สาธารณูปโภคตาม มาตรา 23 (5) ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือ นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอน ทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแล บำรุงรักษาตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้ง นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในเวลาที่ ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า หนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง จากผู้จัดสรรที่ดิน</p> |

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

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

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

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

| พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และที่แก้ไขเพิ่มเติม | ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ) | ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ กับคณะ เป็นผู้เสนอ) | ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวาณิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ) |
|---|---|---|--|
| | <p>ตามวรรคหนึ่ง หรือมิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่ได้จำหน่ายไปแล้ว ตามแผนผังโครงการสามารถริเริ่มดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเอง</p> <p><u>เมื่อได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามวรรคสามแล้ว ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรดำเนินการจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต โดยอาจเรียกค่าใช้จ่ายในการจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจากผู้จัดสรรที่ดินหรือแจ้งให้คณะกรรมการเรียกจากธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกัน ทั้งนี้ ภายในเวลาห้าปี นับแต่วันที่ได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร</u></p> | | |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ส่วนที่ 2

บทวิเคราะห์

ปัจจัยเรื่องที่อยู่อาศัยนับว่าเป็นสิ่งสำคัญอย่างหนึ่งในการดำรงชีวิต และยังมีมีความสำคัญต่อการพัฒนาคุณภาพชีวิตของมนุษย์ ไม่เพียงแค่ว่าเป็นสถานที่พักผ่อน แต่ยังเป็นสิ่งที่แสดงออกถึงฐานะความมั่นคงและเป็นการลงทุนประเภทหนึ่ง การพัฒนาที่อยู่อาศัยนอกจากจะช่วยเสริมสร้างคุณภาพชีวิตแล้ว ยังถือว่าเป็นอีกหนึ่งปัจจัยที่เป็นตัวบ่งชี้เศรษฐกิจ เพราะก่อให้เกิดอุตสาหกรรมก่อสร้าง การจ้างแรงงาน การขนส่ง การค้าและธุรกิจ

ในสมัยก่อน รัฐเป็นผู้จัดสรรที่ดิน ที่อยู่อาศัย และสาธารณูปโภคบางประการให้ประชาชน เช่น ถนน ประปา ไฟฟ้า โดยมีจุดประสงค์ที่จะช่วยเหลือผู้ที่มีรายได้น้อยให้มีที่อยู่อาศัยอย่างเหมาะสม ในสมัยรัฐบาลจอมพล ป. พิบูลสงคราม จึงได้มีการจัดตั้งธนาคารอาคารสงเคราะห์ ซึ่งไม่ได้ทำหน้าที่เพียงสนับสนุนทางการเงินในการก่อสร้างที่อยู่อาศัยเท่านั้น แต่ยังทำหน้าที่เป็นผู้จัดสรรไปในคราวเดียวกัน โดยได้จัดทำโครงการที่ดินจัดสรรโครงการแรก คือ โครงการพิบูลเวศน์ (บริเวณพระโขนง-คลองตัน) และได้ดำเนินต่อเนื่องอีกหลายโครงการ ต่อมาจำนวนประชากรเริ่มมีจำนวนมากขึ้น จึงมีความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น ทำให้รัฐไม่สามารถจัดหาที่ดินให้กับประชาชนเพื่อที่จะอยู่อาศัยได้อย่างเพียงพอ จึงเกิดการประกอบธุรกิจจัดสรรที่ดินของเอกชน ซึ่งในช่วงแรกเป็นไปอย่างเสรี ยังไม่มีกฎหมายมาใช้ควบคุมการประกอบธุรกิจดังกล่าวแต่อย่างใด ปัญหาในช่วงที่ยังไม่มีกฎหมายมาใช้บังคับในการประกอบธุรกิจดังกล่าวส่วนใหญ่มักจะเป็นปัญหาในเรื่องการไม่จัดทำสาธารณูปโภคของผู้จัดสรร หรือจัดทำสาธารณูปโภคแต่ไม่เรียบร้อย การไม่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรร ความไม่แน่นอนในการโอนสิทธิที่ดินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทำให้เกิดข้อพิพาทหลายประการ ต่อมาได้มีประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 หรือที่เรียกกันว่า ปว. 286 ออกใช้บังคับเป็นกฎหมาย โดยที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ยังไม่มีหลักการในเรื่องการตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่อย่างใด มีเพียงจุดประสงค์ที่จะควบคุมการจัดสรรที่ดินและวางแผนผังโครงการหรือวิธีการในการจัดสรรที่ดินให้ถูกต้องตามหลักวิชาการผังเมือง เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และเพื่อผลในทางเศรษฐกิจ สังคม และการผังเมืองเท่านั้น

ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ใช้บังคับมาเป็นเวลานานแล้ว พบว่ายังมีหลักการและรายละเอียดของกฎหมายบางประการที่ไม่สอดคล้องกับสภาพแวดล้อมที่เปลี่ยนแปลงไป อีกทั้งยังไม่ให้ความสำคัญกับสาธารณูปโภคเท่าที่ควร ทำให้ผู้จัดสรรที่ดินอาศัยช่องว่างดังกล่าวเอาเปรียบกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จึงมีการรวบรวมปัญหาข้อพิพาทและมีการออกกฎหมายมาใช้บังคับแทนที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 คือ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เพื่อปรับปรุงและกำหนดมาตรฐานในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้เหมาะสมกับสภาพสังคมยิ่งขึ้น สาเหตุประการหนึ่งที่ทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหันมาให้ความสำคัญต่อการซื้อที่อยู่อาศัยในโครงการหมู่บ้านจัดสรร เนื่องจากเป็นที่ดินที่มีการพัฒนา มีระบบสาธารณูปโภคในขณะเดียวกันผู้ซื้อที่ดินจัดสรรย่อมมุ่งหวังความมั่นคง สะดวกสบาย ตลอดจนความปลอดภัยในชีวิต

และทรัพย์สิน และคาดหวังในบริการหลังการขาย โดยในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้เพิ่มหลักการที่สำคัญในเรื่องการได้สิทธิในที่ดินจัดสรร การออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินให้แน่นอน รวมถึงการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไว้ด้วย หนึ่งในหลักการที่กำหนดให้มีผู้รับผิดชอบหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค คือ การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร¹

แนวคิดของการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นหลักการที่มีขึ้นในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้มีคณะบุคคล (collective body) เข้ามาบริหารและรับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค อีกทั้งบริการสาธารณะไปจัดการดูแลบำรุงรักษา เพื่อให้สมาชิกภายในหมู่บ้านจัดสรรได้ใช้ประโยชน์ร่วมกัน และมีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายในโครงการจัดสรรที่ดินนั้นต้องเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อให้เจ้าของที่ดินแปลงย่อยทุกแปลงมีส่วนร่วมในการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะอ้างว่าไม่ได้ให้ความเห็นชอบในการลงมติเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือจะปฏิเสธไม่ชำระเงินค่าดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่าง ๆ トラบเท่าที่ยังเป็นเจ้าของที่ดินจัดสรรนั้นไม่ได้ หากในโครงการมีที่ดินแปลงย่อยที่ผู้จัดสรรยังไม่ได้จำหน่ายหรือได้ออนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดิน ถือว่าผู้จัดสรรที่ดินเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรด้วย

โดยขั้นตอนของการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร สำหรับหมู่บ้านจัดสรรที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีขั้นตอนในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามที่กฎหมายบัญญัติในมาตรา 44-46 กล่าวคือ หากผู้จัดสรรที่ดินที่มีความประสงค์จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค (กำหนดระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคไว้ไม่น้อยกว่า 1 ปีนับแต่วันที่จัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการแล้วเสร็จ หรือตามระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดไว้ในโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการการจัดสรรที่ดิน) ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องยื่นความประสงค์ต่อคณะกรรมการการจัดสรรที่ดินเพื่อตรวจสอบสาธารณูปโภค พร้อมทั้งแจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้มีการประชุมและมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และยื่นคำขอกับเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร/สาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขาแห่งท้องที่ที่ดินตั้งอยู่ เมื่อตรวจสอบเอกสารแล้วครบถ้วนถูกต้องตามหลักเกณฑ์จะต้องมีการปิดประกาศ 30 วัน หากไม่มีการคัดค้านภายในกำหนดเวลาดังกล่าว จึงสามารถจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ โดยให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสำหรับเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค กฎหมายกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาดูแลสาธารณูปโภค เพื่อเป็นหลักประกันว่าจะต้องมีผู้รับผิดชอบดูแลรักษาสาธารณูปโภคให้อยู่ในสภาพดีต่อไป โดยกำหนดอัตราร้อยละ 7 ของราคาก่อสร้างกลางของทางราชการ ในขณะที่ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

ส่วนหมู่บ้านจัดสรรที่จัดตั้งขึ้นก่อนพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ใช้บังคับ แต่อยู่ในช่วงของประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 แม้ว่าประกาศคณะปฏิวัติจะยังไม่มีข้อกำหนดให้มีการจัดตั้งนิติบุคคล

¹ ณัฐดี แซ่อึ้ง. (2561). ปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร. (วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ). มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, นิติศาสตร์, กฎหมายธุรกิจ.

หมู่บ้านจัดสรร แต่กฎหมายได้มากำหนดภายหลังเป็นบทเฉพาะกาล ในมาตรา 70 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ให้สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ 2 วิธี คือ 1) มาตรา 70 วรรคสาม “การพ้นจากความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคให้นำมาตรา 44 มาใช้บังคับโดยอนุโลม” 2) มาตรา 70 วรรคสี่ “ในกรณีที่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค มิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ อาจยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้”²

การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 นั้น จะขึ้นอยู่กับความพร้อมหรือความประสงค์ของผู้จัดสรรที่ดินเมื่อตนต้องการพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคแล้ว ก็จะเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้งขึ้นตอนที่กล่าวมาข้างต้น แต่ไม่มีบทบัญญัติที่กำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอีกทั้งไม่มีบทบัญญัติให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเป็นผู้เริ่มในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เอง

เพื่อแก้ไขปัญหาดังกล่าวจึงมีการเสนอร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. โดยคณะรัฐมนตรี ซึ่งมีการแก้ไขเพิ่มเติมในสาระสำคัญ ดังนี้

1. แก้ไของค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด โดยกำหนดเพิ่มตำแหน่งผู้อำนวยการสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัด ร่วมเป็นคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด
2. กำหนดหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตให้คงสภาพใช้งานได้ตามปกติ และแก้ไขเพิ่มเติมให้นำหลักประกันอย่างอื่นมาค้ำประกันแทนในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
3. กำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และกำหนดกรณีผู้จัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือมิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่ได้จำหน่ายไปแล้วตามแผนผังโครงการสามารถริเริ่มดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เอง
4. กำหนดให้การจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคให้จัดเก็บเป็นรายเดือนหรือจัดเก็บตามที่กำหนดในข้อบังคับ
5. กำหนดสถานที่ปิดประกาศคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน โดยให้ปิดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ สำนักงานของผู้จัดสรรที่ดิน บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ สำนักงานเทศบาล

² ณัฐดี แซ่อึ้ง. (เมษายน-มิถุนายน 2562). ปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร. วารสารบัณฑิตศึกษานิติศาสตร์, 12(2), 252-253.

หรือที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลหรือเมืองพัทยาหรือองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นแห่งท้องถิ่นซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ และให้เผยแพร่ทางระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของกรมที่ดิน

6. แก้อัศจรรย์โทษของผู้ฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมาย ซึ่งนอกจากต้องปฏิบัติตามคำสั่งดังกล่าวแล้ว ยังต้องระวางโทษปรับอีกวันละ 2,000 บาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน การแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินดังกล่าว สามารถแยกได้เป็น 6 ประเด็นสำคัญ ดังนี้³

1. องค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด โดยกำหนดเพิ่มตำแหน่งผู้อำนวยการสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัด ร่วมเป็นคณะกรรมการจัดที่ดินจังหวัดนั้น เนื่องจากเป็นหน่วยงานสำคัญที่มีหน้าที่จัดการควบคุมคุณภาพสิ่งแวดล้อมในระดับจังหวัด รวมทั้งติดตามประเมินผล และตรวจสอบสถานการณ์สิ่งแวดล้อมของจังหวัด ตลอดจนการควบคุมดูแลคุณภาพน้ำประปา น้ำบาดาล เป็นต้น ซึ่งเป็นสาธารณูปโภคที่สำคัญของผู้บริโภคในหมู่บ้านจัดสรร ประกอบกับเพื่อกำหนดองค์ประกอบให้สอดคล้องกับองค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

2. กำหนดให้คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายอาจพิจารณาดุลพินิจให้ผู้จัดสรรที่ดินนำหลักประกันอย่างอื่นมาค้ำประกันแทนได้ เพื่อเป็นหลักประกันให้การจัดทำสาธารณูปโภคตามแผนผังโครงการให้แล้วเสร็จหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรให้คงสภาพใช้งานได้ตามปกติไม่กระทบต่อการดำเนินชีวิตตามปกติสุขของประชาชนที่อาศัยอยู่ในโครงการจัดสรรที่ดิน

3. หลักเกณฑ์และเงื่อนไขการพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดินนั้น เพื่อให้ง่ายต่อการตีความและการปฏิบัติของพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยกำหนดให้ชัดเจนว่าผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคเมื่อได้ดำเนินการตามแผนผังและโครงการตามที่ได้รับอนุญาต และต้องส่งมอบเงินตามจำนวนเงินให้สัญญาค้ำประกันฯ ให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นแล้ว และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถริเริ่มดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเองอีกช่องทางหนึ่งด้วย และแก้ไขปัญหาในกรณีผู้จัดสรรที่ดินจำหน่ายที่ดินจัดสรรได้ไม่ถึงร้อยละ 50 ของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ

4. การจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคให้จัดเก็บเป็นรายเดือนหรือจัดเก็บตามที่กำหนดนั้น เป็นหลักการที่เหมาะสมตามสภาพท้องถิ่น เพราะเป็นเงินที่ใช้ในการบำรุงสาธารณูปโภค อีกทั้งเป็นการเพิ่มทางเลือกในการบริหารจัดการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางให้สอดคล้องเหมาะสมกับบริบทของหมู่บ้านนั้น ๆ เช่น อาจเรียกเก็บเป็นรายเดือนหรือรายปี ก็ได้ เพื่อให้การบริหารจัดการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ สามารถบำรุงและจัดการสาธารณูปโภคให้อยู่ในสภาพที่ใช้การได้อย่างปกติ สอดคล้องกับข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในปัจจุบันจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเป็นราย 6 เดือนหรือรายปีเป็นส่วนใหญ่ นอกจากนี้ ควรเพิ่มเติมบทบาทขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่นให้สามารถตรวจสอบดูแลคุณภาพการให้บริการของนิติบุคคลให้มีมาตรฐานอีกด้วย

³ *รวบรวมและเรียบเรียงจาก สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร. (2567). รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากกฎหมาย (ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.). สืบค้น 28 ตุลาคม 2567 จาก https://www.parliament.go.th/view/1/representative_agenda_2/TH-TH

5. กำหนดสถานที่ปิดประกาศคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน แต่เดิมใช้ประกาศทางหนังสือพิมพ์ แต่ปัจจุบันไม่สอดคล้องกับบริบทในปัจจุบันจึงไม่เป็นที่นิยม ต่อมากรมที่ดินได้เปลี่ยนเป็นการประกาศทางสื่อเทคโนโลยีสารสนเทศแทน อีกทั้งประชาชนทั่วไปในปัจจุบันได้ใช้เทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้ชีวิตประจำวันเพิ่มมากขึ้น เพื่ออำนวยความสะดวก และช่วยลดภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการตามกฎหมายให้แก่ประชาชน

6. แกไขอัตราโทษของผู้ฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการหรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายนั้น โดยการเพิ่มอัตราโทษให้สูงขึ้นเป็นการปรับรายวัน เพื่อช่วยในการป้องปรามไม่ให้ผู้ประกอบกิจการจัดสรรที่ดินที่ฝ่าฝืนคำสั่ง ซึ่งเป็นบทกำหนดโทษทางอาญาที่เป็นมาตรการป้องปราม โดยมีเจตนารมณ์เพื่อคุ้มครองสิทธิในทรัพย์สิน และสิทธิขั้นพื้นฐานของการอยู่ร่วมกันภายในสังคมให้เป็นปกติสุขของประชาชน ผู้บริโภคได้รับความเป็นธรรมมากยิ่งขึ้น รวมถึงสอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบันอีกด้วย

เมื่อมีการแก้ไขกฎหมายดังกล่าวแล้ว จะทำให้ผู้ซื้อที่ดินในโครงการจัดสรรที่ดินสามารถริเริ่มจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อเข้าไปบริหารจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในหมู่บ้านจัดสรรของตนเองให้เหมาะสมกับบริบทของสังคมที่พึงจะได้ และการขยายขนาดของจำนวนแปลงย่อยจะเป็นการเพิ่มโอกาสให้ธุรกิจรายย่อยหรือประชาชนทั่วไปสามารถเข้าสู่การแข่งขันในการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้งเป็นการเพิ่มทางเลือกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อรับโอนสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรไปบริหารจัดการและดูแลรักษาก่อนที่จะเลือกโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ ซึ่งรัฐอาจไม่ต้องสิ้นเปลืองงบประมาณในส่วนที่ทางราชการจะต้องเข้าไปดำเนินการให้แต่อย่างใด

ส่วนที่ 3

ข้อมูลประกอบการพิจารณา

คำนิยามเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน

คำนิยามเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ปรากฏตามตาราง ดังนี้

ตารางที่ 1 คำนิยามเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน

| คำนิยาม | |
|--|--|
| 1. การจัดสรรที่ดิน | <ul style="list-style-type: none"> - การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลง ที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลง และต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปี เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย - ในการจำหน่ายที่ดินที่แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการดำเนินการเพื่อจำหน่ายในลักษณะที่อยู่อาศัย เพื่อประกอบการพาณิชย์ เพื่อประกอบการอุตสาหกรรม หรือเพื่อเกษตรกรรม ก็จะอยู่ในลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดินตามความหมายนี้ เช่นเดียวกัน - ไม่รวมแบ่งเพื่อให้เช่า แบ่งให้บุตร แบ่งเพื่อประกันตัวผู้ต้องหา |
| 2. ซอยกเว้น ไม่อยู่ในข้อบังคับพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 | <ul style="list-style-type: none"> - การจัดสรรที่ดินของหน่วยราชการ หน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจ ราชการส่วนท้องถิ่น หรือองค์กรอื่นของรัฐที่มีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายหรือการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายอื่น |
| 3. อัตราโทษ | <ul style="list-style-type: none"> - หากผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาตต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี และปรับตั้งแต่สี่หมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท การนับอายุความให้นับแปลงสุดท้ายที่จำหน่าย |
| 4. สิทธิในที่ดิน | <ul style="list-style-type: none"> - กรรมสิทธิ์และให้หมายความรวมถึงสิทธิครอบครองด้วย ที่ดินที่จะนำมาขอจัดสรรจะเป็นโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ก็ได้ |
| 5. สาธารณูปโภค | <ul style="list-style-type: none"> - สิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรใช้ประโยชน์ร่วมกัน ตามสัญญาหรือแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต |
| 6. บริการสาธารณะ | <ul style="list-style-type: none"> - การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน เช่น การให้บริการรักษา |

| คำนิยาม | |
|----------------|---|
| | ความปลอดภัย การรักษาความสะอาด การให้บริการจ่ายกระแสไฟฟ้าส่องสว่างบริเวณส่วนกลาง การให้บริการจัดเก็บขยะ การให้บริการน้ำประปาสำหรับพนักงานเพื่อการอุปโภคบริโภค การให้บริการสโมสร สระว่ายน้ำ การบริหารจัดการบริการสาธารณะ ได้แก่ คนรับจ้างพนักงาน เพื่อกำกับควบคุมดูแลให้บริการสาธารณะประเภทต่าง ๆ ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินสามารถเรียกเก็บค่าใช้จ่ายหรือค่าบริการบำรุงรักษาบริการสาธารณะจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ ตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินให้ความเห็นชอบ |

ที่มา: รวบรวมและเรียบเรียงจาก 1) กรมที่ดิน. (ม.ป.ป.). พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง. สืบค้น 18 กันยายน 2567 จาก <https://www.dol.go.th/Documents/law/law6202.pdf> และ 2) ประพล สิทธิชัย. (ม.ป.ป.). สรุปย่อกฎหมายจัดสรร. สืบค้น 25 ตุลาคม 2567 จาก <https://www.dol.go.th/samuthsakorn/DocLib6/สรุปย่อกฎหมายจัดสรร.pdf>

การจัดสรรที่ดิน

การจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีการจัดสรรตามประเภทต่าง ๆ ได้แก่ 1) ที่ดิน 2) บ้าน 3) สวน/สนามเด็กเล่น/สนามกีฬา 4) รายงานวิเคราะห์สิ่งแวดล้อม และ 5) ที่ตั้งนิติบุคคล ปรากฏตามตาราง ดังนี้

ตารางที่ 2 การจัดสรรที่ดินตามประเภทต่าง ๆ

| ประเภท | ขนาดแปลง | ขนาดถนน |
|----------------------|--|---|
| ที่ดิน | | |
| <u>ขนาดเล็กพิเศษ</u> | - ในเขตกรุงเทพฯ/เทศบาล ไม่เกิน 32 แปลง/ไม่เกิน 2 ไร่ (อาคารพาณิชย์ ไม่เกิน 20 แปลง) - ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล (อบต.) ไม่เกิน 40 แปลง/ไม่เกิน 4 ไร่ (ไม่ต้องมีสวน/ที่ตั้งนิติบุคคล) | ไม่ต่ำกว่า 8 เมตร/ผิว 6 เมตร |
| <u>ขนาดเล็ก</u> | ไม่เกิน 99 แปลง/ต่ำกว่า 19 ไร่ | ไม่ต่ำกว่า 8 เมตร/ผิว 6 เมตร |
| <u>ขนาดกลาง</u> | ตั้งแต่ 100-499/19-100 ไร่ | - 100-299/19-50 (ไม่ต่ำกว่า 12 เมตร/ผิว 6 เมตร) - 300-499/50-100 (ไม่ต่ำกว่า 12 เมตร/ผิว 6 เมตร) |
| <u>ขนาดใหญ่</u> | ตั้งแต่ 500/เกิน 100 ไร่ | ตั้งแต่ 500/100 ไร่ (ไม่ต่ำกว่า 18 เมตร/ผิว 6 เมตร) |

| ประเภท | ขนาด |
|--------------------------------|---|
| บ้านเดี่ยว | - กว้างหรือยาว ไม่ต่ำกว่า 10 เมตร |
| แฝด | - เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา/ระยะไม่ได้ขนาดเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 60 ตารางวา |
| แถว/อาคารพาณิชย์ | - กว้างไม่ต่ำกว่า 8 เมตร |
| | - เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 35 ตารางวา |
| | - กว้างไม่ต่ำกว่า 4 เมตร |
| | - เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 16 ตารางวา |
| สวน/สนามเด็กเล่น/ สนามกีฬา | ร้อยละ 5 ของพื้นที่ขาย |
| รายงานวิเคราะห์ สิ่งแวดล้อม | แปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลง/เนื้อที่เกิน 100 ไร่ |
| ที่ตั้งนิติบุคคล | |
| ที่ดินเปล่า | 20 ตารางวา อย่างน้อยต้องกว้าง 8 เมตร ยาว 10 เมตร |
| ที่ดินพร้อมอาคาร | 16 ตารางวา กว้างไม่น้อยกว่า 4 เมตร |
| ให้สโมสร | พื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า 64 ตารางเมตร |

ที่มา: ประพล สิทธิชัย. (ม.ป.ป.). สรุปลักษณ์กฎหมายจัดสรร. สืบค้น 25 ตุลาคม 2567 จาก <https://www.dol.go.th/samuthsakorn/DocLib6/สรุปลักษณ์กฎหมายจัดสรร.pdf>

โครงสร้างและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน

โครงสร้างและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน ปรากฏตามตาราง ดังนี้

ตารางที่ 3 โครงสร้างและอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน

| คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน | โครงสร้าง | อำนาจหน้าที่ |
|-----------------------------------|---|--|
| 1. คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน กลาง | 1. ปลัดกระทรวงมหาดไทย ประธานกรรมการ 2. อัยการสูงสุด กรรมการ 3. อธิบดีกรมการปกครอง กรรมการ 4. อธิบดีกรมชลประทาน กรรมการ 5. อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง กรรมการ 6. เลขาธิการคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค กรรมการ 7. เลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผน ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กรรมการ | 1. กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดิน 2. วางระเบียบเกี่ยวกับการจัดสรร ที่ดิน 3. ให้ความเห็นข้อกำหนดเกี่ยวกับการ การจัดสรรที่ดินที่คณะกรรมการ เสนอ 4. กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญา จะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร เพื่อให้ ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน |

| คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน | โครงสร้าง | อำนาจหน้าที่ |
|--|---|--|
| | <p>8. ผู้ทรงคุณวุฒิอีก 6 คน กรรมการ (กรรมการผู้ทรงฯ แต่งตั้งโดยรัฐมนตรี จากผู้มีความรู้ความสามารถหรือประสบการณ์ ในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การผังเมือง การบริหารชุมชนหรือกฎหมาย หรือให้แต่งตั้งจากผู้แทนภาคเอกชน ซึ่งเป็นผู้ดำเนินกิจการ เกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง)</p> <p>9. อธิบดีกรมที่ดิน กรรมการและเลขานุการ (รวมจำนวน 14 คน)</p> | <p>ใช้ในการประกอบกิจการ</p> <p>5. วินิจฉัยชี้ขาดปัญหาเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามคำร้องหรือ คำอุทธรณ์ของผู้ขอใบอนุญาตทำ การจัดสรรที่ดินหรือผู้จัดสรรที่ดิน</p> <p>6. ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ใน พระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายอื่น</p> |
| <p>2. คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน จังหวัดอื่น</p> | <p>1. ผู้ว่าราชการจังหวัดหรือรองผู้ว่าราชการ จังหวัดที่ได้รับมอบหมาย ประธานกรรมการ</p> <p>2. ผู้แทนกรมชลประทาน กรรมการ</p> <p>3. อัยการจังหวัด (หัวหน้าสำนักงาน) กรรมการ</p> <p>4. โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด กรรมการ</p> <p>5. ปลัดจังหวัด กรรมการ</p> <p>6. นายกองค้การบริหารส่วนจังหวัด กรรมการ</p> <p>7. ผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวน 4 คน กรรมการ (กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิให้ปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งจากภาคเอกชนซึ่งเป็นผู้มีความรู้ความสามารถ หรือประสบการณ์ ในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การผังเมือง การบริหารชุมชนหรือกฎหมาย และต้อง ไม่ได้เป็นผู้จัดสรรที่ดิน เนื่องจากอาจมี ประโยชน์ได้เสียไม่โดยตรงก็โดยอ้อม กับการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ)</p> <p>8. เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด กรรมการ และเลขานุการ (รวมจำนวน 11 คน)</p> | <p>1. ออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการ จัดสรรที่ดิน โดยความเห็นชอบ จากคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน กลาง</p> <p>2. พิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาต การออกใบอนุญาต การโอน ใบอนุญาตหรือการเพิกถอน การโอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน</p> <p>3. ตรวจสอบการจัดสรรที่ดิน เพื่อให้เป็นไปตามแผนผังโครงการ หรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต</p> <p>4. ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ ในพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมาย อื่น</p> |

| คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน | โครงสร้าง | อำนาจหน้าที่ |
|---|--|--|
| 3. คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน กรุงเทพมหานคร | <ol style="list-style-type: none"> 1. อธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีกรมที่ดินที่ได้รับมอบหมาย ประธานกรรมการ 2. ผู้แทนกรมชลประทาน กรรมการ 3. ผู้แทนกรมโยธาธิการและผังเมือง กรรมการ 4. ผู้แทนสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กรรมการ 5. ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด กรรมการ 6. ผู้แทนกรุงเทพมหานคร กรรมการ 7. ผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวน 4 คน กรรมการ (กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิให้ปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งจากภาคเอกชนซึ่งเป็นผู้มีความรู้ความสามารถ หรือประสบการณ์ ในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การผังเมือง การบริหารชุมชนหรือกฎหมาย และต้องไม่ได้เป็นผู้จัดสรรที่ดิน เนื่องจากอาจมีประโยชน์ได้เสียไม่โดยตรง ก็โดยอ้อมกับการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ) 8. ผู้แทนกรมที่ดิน กรรมการและเลขานุการ (รวมจำนวน 11 คน) | <ol style="list-style-type: none"> 1. ออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน โดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง 2. พิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาต การออบใบอนุญาต การโอน ใบอนุญาตหรือการเพิกถอนการโอน ใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน 3. ตรวจสอบการจัดสรรที่ดิน เพื่อให้เป็นไปตามแผนผังโครงการ หรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต 4. ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่น |

ที่มา: รวบรวมและเรียบเรียงจาก 1) กรมที่ดิน. (ม.ป.ป.). พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง. สืบค้น 18 กันยายน 2567 จาก <https://www.dol.go.th/Documents/law/law6202.pdf> และ 2) ประพล สิทธิชัย. (ม.ป.ป.). สรุปลย่อกฎหมายจัดสรร. สืบค้น 25 ตุลาคม 2567 จาก <https://www.dol.go.th/samuthsakorn/DocLib6/สรุปลย่อกฎหมายจัดสรร.pdf>

ขั้นตอนการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน¹

1. ตามมาตรา 22 ผู้ใดขอแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปและไม่อาจแสดงให้เป็นที่เชื่อได้ว่ามิใช่เป็นการแบ่งแยกที่ดินเพื่อการจัดสรรที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอดำเนินการยื่นคำขอทำการจัดสรรที่ดิน และรอการดำเนินการเรื่องการแบ่งแยกที่ดินไว้ก่อน หากผู้ขอไม่เห็นด้วยให้มีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ให้คณะกรรมการวินิจฉัย

¹ ประพล สิทธิชัย. (ม.ป.ป.). สรุปลย่อกฎหมายจัดสรร. สืบค้น 25 ตุลาคม 2567 จาก <https://www.dol.go.th/samuthsakorn/DocLib6/สรุปลย่อกฎหมายจัดสรร.pdf>

อุทธรณ์ภายในกำหนดสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่คณะกรรมการได้รับอุทธรณ์ ถ้าคณะกรรมการมิได้มีคำวินิจฉัยภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเรื่องการแบ่งแยกที่ดินนั้น ต่อไป เมื่อคณะกรรมการมีคำวินิจฉัยอุทธรณ์เป็นประการใดแล้ว ให้แจ้งคำวินิจฉัยเป็นหนังสือให้ผู้อุทธรณ์ทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่คณะกรรมการมีคำวินิจฉัย คำวินิจฉัยของคณะกรรมการให้เป็นที่สุด

2. ผู้ใดประสงค์จะทำการจัดสรรที่ดินให้ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ (ไม่รวมส่วนแยก)

3. กรณีขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินยังมิได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงที่ดินในโครงการจัดสรรให้แล้วเสร็จ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดมีมติอนุญาตให้ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินได้ โดยให้ผู้ขอทำสัญญาค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดินให้ไว้กับคณะกรรมการ

4. การพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจะต้องพิจารณาแผนผังโครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินของผู้ขอให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอ ถ้าคณะกรรมการไม่อาจพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควรให้ถือว่าคณะกรรมการได้ให้ความเห็นชอบ แผนผังโครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินนั้นแล้ว

5. กรณีที่คณะกรรมการไม่เห็นชอบหรือมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน มีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดที่ดินกลางภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ทราบคำสั่ง และให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางวินิจฉัยอุทธรณ์ให้แล้วเสร็จภายในหกสิบวันนับแต่วันที่รับอุทธรณ์ หากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินไม่วินิจฉัยให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าผู้อุทธรณ์ได้รับความเห็นชอบหรือได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน คำวินิจฉัยอุทธรณ์ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางให้เป็นที่สุด

6. การออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ให้คณะกรรมการออกใบอนุญาตภายในกำหนดเจ็ดวัน

7. เมื่อได้ออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้คณะกรรมการจัดส่งใบอนุญาตพร้อมทั้ง แผนผังโครงการ และวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่โดยเร็ว เพื่อให้จัดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน

เหตุผลในการตราและแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ที่ผ่านมา

เหตุผลในการตราและแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ที่ผ่านมา ปรากฏตามตาราง ดังนี้

ตารางที่ 4 เหตุผลในการตราและแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

| ฉบับ/ปี | เหตุผล |
|-------------------|---|
| ฉบับแรก ปี 2543 | เนื่องจากประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 ซึ่งเป็นกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้ประกาศใช้บังคับมาเป็นเวลานานแล้ว มีหลักการและรายละเอียดไม่เหมาะสมหลายประการ สมควรแก้ไขปรับปรุงเพื่อกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยเฉพาะการได้สิทธิในที่ดินจัดสรรและการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณชนนอกจากนั้น เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจการจัดสรรที่ดินได้กระจายอำนาจการอนุญาตและการควบคุมดูแลการจัดสรรที่ดินไปสู่ระดับจังหวัดและกำหนดเวลาในการพิจารณาอนุญาตให้แน่นอน |
| ฉบับที่ 2 ปี 2558 | โดยที่การจัดสรรที่ดินในปัจจุบันไม่ได้กำหนดให้จัดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ว่าที่ดินแปลงนั้นเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ เป็นผลให้ไม่อาจทราบชัดเจนว่าที่ดินแปลงใดเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ และมีการโอนที่ดินดังกล่าวไปยังบุคคลอื่นซึ่งส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน อันเป็นสาธารณูปโภคของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยรวม จึงสมควรให้มีการจัดแจ้งดังกล่าวและห้ามการโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค รวมทั้งกำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และการให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม ประกอบกับสมควรแก้ไขบทบัญญัติที่กำหนดชื่อตำแหน่งในคณะกรรมการตามพระราชบัญญัตินี้ ให้เป็นไปตามกฎหมายที่ใช้บังคับในปัจจุบัน รวมทั้งแก้ไขระยะเวลาการค้างชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคให้เหมาะสมยิ่งขึ้น |

ที่มา: รวบรวมและเรียบเรียงจาก 1) “พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน” (23 พฤษภาคม 2543). ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 117 ตอนที่ 45 ก, น. 1-21. และ 2) “พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558” (25 กันยายน 2558). ราชกิจจานุเบกษา, เล่ม 132 ตอนที่ 92 ก, น. 15-19.

**พระราชบัญญัติ/กฎกระทรวง/ระเบียบ/ประกาศ/หนังสือเวียน ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน
การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร²**

1. พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558
2. กฎกระทรวงออกตามความในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้แก่
 - 2.1 กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการอนุญาต และการออกใบอนุญาต ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2544
 - 2.2 กฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2544
 - 2.3 กฎกระทรวง ว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545
 - 2.4 กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการยกเลิกการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2550
3. ระเบียบ ได้แก่
 - 3.1 ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือการดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. 2559
 - 3.2 ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่าย หลักเกณฑ์และวิธีการ จัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค และการจัดทำบัญชี พ.ศ. 2545
4. ประกาศ ได้แก่
 - 4.1 ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286
 - 4.2 ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการ ระวัง การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร
 - 4.3 ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดแบบคำขอจดทะเบียน แบบหนังสือ สำคัญและแบบทะเบียนเกี่ยวกับการจัดตั้ง การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
5. ระเบียบ ได้แก่
 - 5.1 ระเบียบคณะกรรมการการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยการกำหนดอัตราค่าปรับ กรณีที่ชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด พ.ศ. 2549
 - 5.2 ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2552

² รวบรวมและเรียบเรียงจาก 1) กรมที่ดิน. (ม.ป.ป.). **พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง**. สืบค้น 25 ตุลาคม 2567 จาก <https://www.dol.go.th/Documents/law/law6202.pdf> และ 2) กรมที่ดิน, สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์. (2559). **การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร**. สืบค้น 18 กันยายน 2567 จาก <http://www.stabundamrong.go.th/web/manual/dol/dol26.pdf>

6. หนังสือเวียน ได้แก่

6.1 หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0517.2/ว 16276 ลงวันที่ 1 กรกฎาคม 2559 เรื่อง ซ้อมความเข้าใจ การปฏิบัติตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

6.2 หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0517.2/ว 10141 ลงวันที่ 30 เมษายน 2558 เรื่อง การจดทะเบียน โอนที่ดินในระหว่างระงับการจดทะเบียนจากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

6.3 หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0517.2/ว 14606 ลงวันที่ 4 สิงหาคม 2557 เรื่อง ปัญหาการจัดตั้ง นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกรณีโครงการที่มีได้รับใบอนุญาต

6.4 หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0517.2/ว 20707 ลงวันที่ 3 สิงหาคม 2552 เรื่อง การบริการ สาธารณะตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

6.5 หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0515/ว 3783 ลงวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2546 เรื่อง การจดทะเบียนโอน ทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค และ/หรือบริการสาธารณะ

ข้อมูลการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานคร

การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานคร ตั้งแต่ปี 2546-ปัจจุบัน ปรากฏ ตามตาราง ดังนี้

ตารางที่ 5 การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานคร

| ปี | จำนวนการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร |
|------------|---|
| 2546-2548 | 102 |
| 2549-2550 | 120 |
| 2551-2552 | 171 |
| 2553-2555 | 176 |
| 2556-2558 | 131 |
| 2558-2560 | 118 |
| 2561-2563 | 153 |
| 2564 | 58 |
| 2565 | 106 |
| 2566 | 60 |
| 2567 | 30 |
| รวม | 1,225 |

หมายเหตุ: รวบรวมและเรียงเรียงจาก สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน. (2567). นิติบุคคล จัดสรร กทม.. สืบค้น 25 ตุลาคม 2567 จาก <http://www.dol.go.th/estate/Pages/default.aspx>

ข้อมูลการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่างจังหวัด

การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่างจังหวัด ตั้งแต่ปี 2546-ปัจจุบัน ปรากฏตามตาราง ดังนี้

ตารางที่ 6 การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่างจังหวัด

| ปี | จำนวนการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร |
|------------|---|
| 2546-2549 | 91 |
| 2550-2552 | 154 |
| 2553-2555 | 176 |
| 2556-2560 | 347 |
| 2561-2563 | 210 |
| 2564 | 76 |
| 2565 | 140 |
| 2566 | 125 |
| 2567 | 46 |
| รวม | 1,365 |

หมายเหตุ: รวบรวมและเรียบเรียงจาก สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน. (2567). นิติบุคคลจัดสรรต่างจังหวัด. สืบค้น 25 ตุลาคม 2567 จาก <http://www.dol.go.th/estate/Pages/default.aspx>



สำนักวิชาการ

สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร

โทร. 0 2242 5900 ต่อ 5730, 5740, 5750

Bureau of Academic Services

The Secretariat of the House of Representatives

Tel. 0 2242 5900 ext. 5730, 5740, 5750



พิมพ์ที่ : สำนักการพิมพ์ สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร