



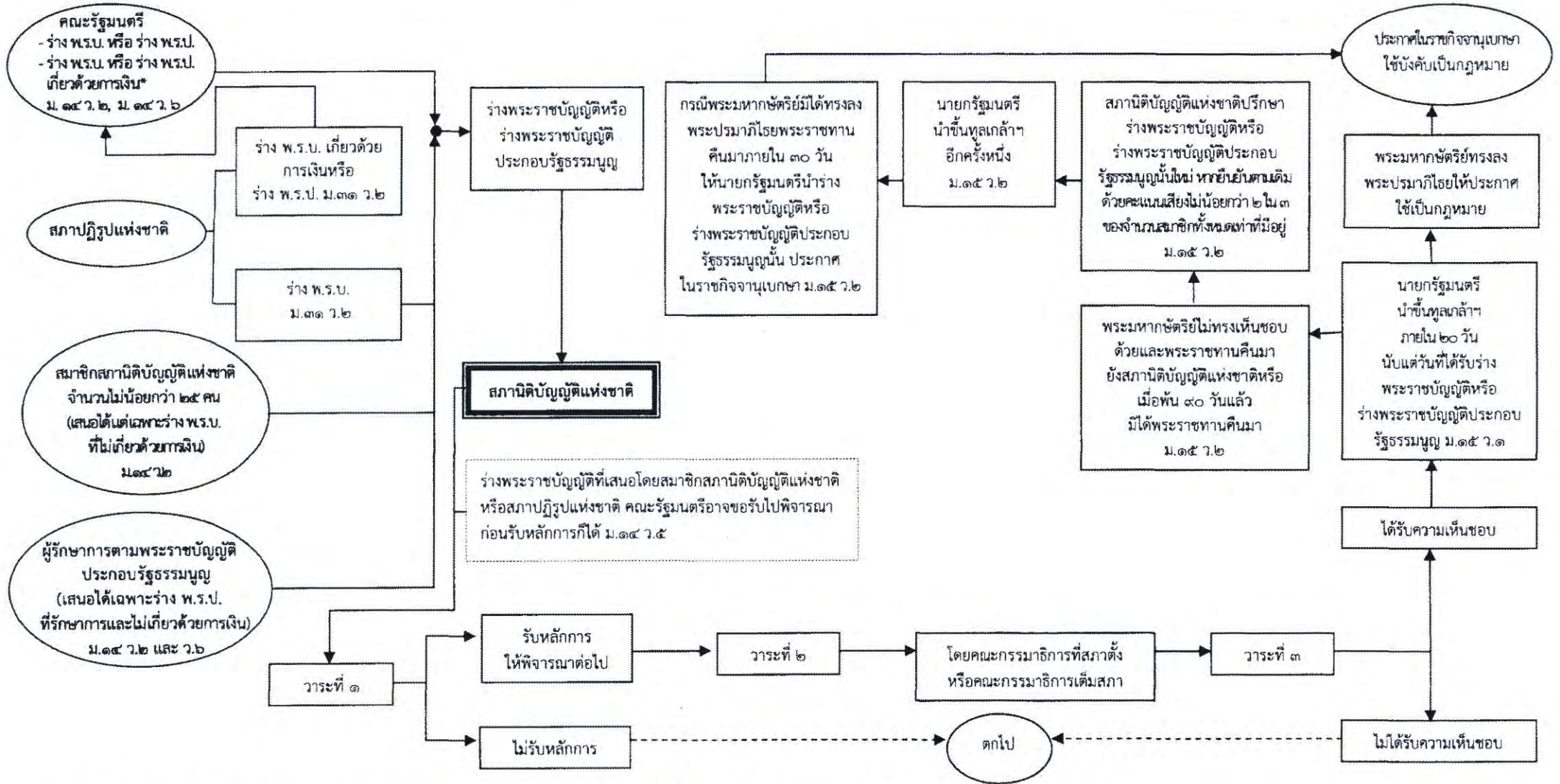
รายงาน ของ

คณะกรรมการการวิสามัญ
พิจารณาร่างพระราชบัญญัติ
การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

สภานิติบัญญัติแห่งชาติ

สำนักกรรมการ
สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา
ปฏิบัติหน้าที่สำนักงานเลขาธิการ
สภานิติบัญญัติแห่งชาติ

กระบวนการตราพระราชบัญญัติหรือพระราชบัญญัติประกอบรัฐธรรมนูญของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย (ฉบับชั่วคราว) พุทธศักราช ๒๕๕๗



*หมายเหตุ: ร่างพระราชบัญญัติเกี่ยวกับการเงิน หมายความว่า ร่างพระราชบัญญัติที่เกี่ยวกับการตั้งขึ้น ยกเลิก ลด เปลี่ยนแปลง แก้ไข ผ่อนหรือ
วางระเบียบการบังคับอันเกี่ยวกับภาษีหรืออากร การจัดสรร รับ รักษา หรือจ่ายเงินแผ่นดิน หรือการโอนงบประมาณรายจ่ายของแผ่นดิน การกู้เงิน
การค้ำประกัน หรือการใช้เงินกู้ หรือการดำเนินการที่ผูกพันทรัพย์สินของรัฐ หรือเงินตรา (ม.๑๔ ๖.๓)

จัดทำโดย : กลุ่มงานพัฒนากฎหมาย สำนักกฎหมาย สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา



รายงาน
ของ
คณะกรรมการการเลือกตั้ง
พิจารณาร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
สภานิติบัญญัติแห่งชาติ

สำนักกรรมการ ๒
สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา
ปฏิบัติหน้าที่สำนักงานเลขาธิการ
สภานิติบัญญัติแห่งชาติ

(สำเนา)



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ คณะกรรมการวิสามัญพิจารณาร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
สภานิติบัญญัติแห่งชาติ

ที่ สว (สนช)(กมธ ๒) ๐๐๑๐/ (ร ๑๒) วันที่ ๑๒ มีนาคม ๒๕๕๘

เรื่อง รายงานการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

กราบเรียน ประธานสภานิติบัญญัติแห่งชาติ

ตามที่ที่ประชุมสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ครั้งที่ ๓/๒๕๕๘ วันพฤหัสบดีที่ ๑๕ มกราคม ๒๕๕๘ ได้ลงมติรับหลักการแห่งร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ) และตั้งกรรมาธิการวิสามัญขึ้นคณะหนึ่งเพื่อพิจารณา ซึ่งกรรมาธิการวิสามัญคณะนี้ ประกอบด้วย

๑. นายเจตน์ ศิรธรานนท์
๒. นายถวัลย์ ทิมามสาร
๓. พลอากาศเอก ทรงธรรม โชคคณาพิทักษ์
๔. นายนพดล เกรีฤกษ์
๕. นายนิรุจน์ ศรีไกรวิน
๖. พลอากาศเอก บุญยฤทธิ์ เกิดสุข
๗. นายประมุต สุตะบุตร
๘. คุณพรทิพย์ จਾਲะ
๙. นายพรศักดิ์ เจียรณัย
๑๐. พลเรือเอก ยุทธนา พิภพลงาม
๑๑. นายศิริชัย โชติรัตน์
๑๒. นายสุจิต จงประเสริฐ
๑๓. พลเอก โสภณ ศीलพิพัฒน์
๑๔. นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ
๑๕. นายอิสระ บุญยัง

ต่อมา.....

ต่อมา เมื่อวันที่ ๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ นายเจตน์ ศิรธรานนท์ ได้พ้นจากการดำรงตำแหน่งกรรมการวิสามัญตามข้อบังคับการประชุมสภานิติบัญญัติแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๕๗ ข้อ ๑๐๔ (๓) และในคราวประชุมสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ครั้งที่ ๑๐/๒๕๕๘ วันพฤหัสบดีที่ ๑๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ ที่ประชุมได้มีมติตั้ง พลเอก สิงห์ศึก สิงห์ไพร เป็นกรรมการวิสามัญพิจารณาร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. แทนตำแหน่งที่ว่าง ตามนัยแห่งข้อบังคับการประชุมสภานิติบัญญัติแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๕๗ ข้อ ๑๐๕

บัดนี้ คณะกรรมการวิสามัญได้พิจารณาร่างพระราชบัญญัติดังกล่าวเสร็จแล้ว จึงกราบเรียนมาเพื่อให้โปรดนำเสนอต่อที่ประชุมสภานิติบัญญัติแห่งชาติพิจารณาต่อไป

(ลงชื่อ) อนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ

(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)

ประธานคณะกรรมการวิสามัญ

พิจารณาร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

สภานิติบัญญัติแห่งชาติ

สำเนาถูกต้อง

(นายดิเรก จันทรอินทร์)

ผู้บังคับบัญชากลุ่มงาน

ปฏิบัติหน้าที่ผู้ช่วยเลขานุการคณะกรรมการวิสามัญ

พิจารณาร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

สำนักกรรมการ ๒

ฝ่ายเลขานุการคณะกรรมการวิสามัญ

โทรศัพท์ ๐ ๒๘๓๑ ๙๑๙๖-๗

โทรสาร ๐ ๒๘๓๑ ๙๑๙๗

สถาพร พิมพ์

สุรียา/ณัฐนิชา ทาน ๑

จำเป็น/ธีรยุทธ/กร ทาน ๒

รายงานของคณะกรรมการวิสามัญ
พิจารณาร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
สภานิติบัญญัติแห่งชาติ

ตามที่ประชุมสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ครั้งที่ ๗/๒๕๕๘ วันพฤหัสบดีที่ ๑๕ มกราคม ๒๕๕๘ ได้ลงมติรับหลักการแห่งร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ) ไว้พิจารณา และตั้งกรรมการวิสามัญขึ้นคณะหนึ่งเพื่อพิจารณา กำหนดการแปรญัตติภายใน ๗ วัน โดยมีกำหนดเวลาปฏิบัติงานภายใน ๓๐ วัน ต่อมาในคราวประชุมสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ครั้งที่ ๘/๒๕๕๘ วันพฤหัสบดีที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘ ที่ประชุมได้ลงมติให้ขยายเวลาปฏิบัติงานออกไปอีก ๓๐ วัน นั้น

บัดนี้ คณะกรรมการวิสามัญได้พิจารณาร่างพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวเสร็จแล้ว
ปรากฏผล ดังนี้

๑. ที่ประชุมคณะกรรมการวิสามัญได้มีมติเลือกตำแหน่งต่าง ๆ ดังนี้

- | | |
|--------------------------------------|--|
| ๑.๑ นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ | เป็นประธานคณะกรรมการวิสามัญ |
| ๑.๒ นายประมุต สุตะบุตร | เป็นรองประธานคณะกรรมการวิสามัญ
คนที่หนึ่ง |
| ๑.๓ พลอากาศเอก บุญยฤทธิ์ เกิดสุข | เป็นรองประธานคณะกรรมการวิสามัญ
คนที่สอง |
| ๑.๔ นายถวัลย์ ทิมาสาร | เป็นรองประธานคณะกรรมการวิสามัญ
คนที่สาม |
| ๑.๕ นายพรศักดิ์ เจียรณัย | เป็นเลขานุการคณะกรรมการวิสามัญ |
| ๑.๖ นายอิสระ บุญยัง | เป็นโฆษกคณะกรรมการวิสามัญ |
| ๑.๗ พลอากาศเอก ทรงธรรม โชคคณาพิทักษ์ | เป็นกรรมการวิสามัญและที่ปรึกษา |
| ๑.๘ คุณพรทิพย์ จาละ | เป็นกรรมการวิสามัญและที่ปรึกษา |

**๒. ที่ประชุมคณะกรรมการวิสามัญได้มีมติแต่งตั้ง นายดิเรก จันทรอินทร์ ผู้บังคับบัญชา
กลุ่มงาน สำนักกรรมการ ๒ ทำหน้าที่เป็นผู้ช่วยเลขานุการคณะกรรมการวิสามัญ ตามข้อบังคับ
การประชุมสภานิติบัญญัติแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๕๗ ข้อ ๔๑ วรรคสาม**

๓. ผู้ซึ่งคณะรัฐมนตรีได้มอบหมายให้มาชี้แจงแสดงความคิดเห็น คือ
สำนักนายกรัฐมนตรี

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

- ๑) นางสาวจิรภัทร์ การประเสริฐกิจ ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายที่ดิน
สิ่งก่อสร้าง และการเกษตร
- ๒) นางสาวพัชรินทร์ คำเจริญ นักกฎหมายกฤษฎีกาชำนาญการ

กระทรวงมหาดไทย

กรมที่ดิน

- ๑) นายชูศักดิ์ ศรีอนุชิต ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจ
อสังหาริมทรัพย์
- ๒) นายประภัสสร สืบเหล่ารบ ผู้อำนวยการสำนักกฎหมาย
- ๓) นายณัฐพัชร์ กล้าทอง นิติกรชำนาญการพิเศษ
- ๔) นางสาวศุภศิริ เวศาชวรินทร์ นิติกรชำนาญการพิเศษ

หน่วยงานอิสระของรัฐ

สำนักงานอัยการสูงสุด

- นายปรานพพงษ์ ติลภัทร อัยการประจำสำนักงานอัยการสูงสุด

๔. ร่างพระราชบัญญัตินี้มีกรรมการวิสามัญสงวนความเห็นจำนวน ๑ คน คือ
พลเอก สิงห์ศึก สิงห์ไพร

๕. ร่างพระราชบัญญัตินี้มีสมาชิกสภานิติบัญญัติแห่งชาติเสนอคำแปรญัตติ
จำนวน ๕ คน คือ

- ๕.๑ นายมนุชญ์ วัฒนโกเมร
- ๕.๒ ร้อยตำรวจตรี พงษ์นิวัฒน์ ยุทธภัณฑ์บริหาร
- ๕.๓ พลเอก ริงสาathy แซ่มเชื้อ
- ๕.๔ นายอิสระ ว่องกุศลกิจ
- ๕.๕ นายพจน์ อร่ามวัฒนานนท์

๖. ผลการพิจารณา

ชื่อร่างพระราชบัญญัติ

ไม่มีการแก้ไข

คำปรารภ

ไม่มีการแก้ไข

มาตรา ๑

ไม่มีการแก้ไข

มาตรา ๒

ไม่มีการแก้ไข

(มาตรา ๒/๑)

พลเอก สิงห์ศึก สิงห์ไพร

ขอสงวนความเห็นเพิ่มความ

(กรรมาธิการ)

เป็นมาตรา ๒/๑ ดังนี้

“มาตรา ๒/๑ ให้เพิ่มบทนิยามคำว่า “สาธารณูปโภค” ระหว่างบทนิยามคำว่า “ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร” และคำว่า “บริการสาธารณะ” ในมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

““สาธารณูปโภค” หมายความว่า ทรัพย์สินที่มีลักษณะเป็นถาวรวัตถุ ซึ่งจัดให้มีขึ้นเพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถเข้าไปใช้ประโยชน์ร่วมกันได้โดยตรงในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๒๓ (๔)”

มาตรา ๓ แก้ไขมาตรา ๗

ไม่มีการแก้ไข

นายมนุชญ์ วัฒนโกเมร

ขอแปรญัตติ ดังนี้

“มาตรา ๗ ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ประกอบด้วย ปลัดกระทรวงมหาดไทยเป็นประธานกรรมการ อัยการสูงสุด อธิบดีกรมการปกครอง อธิบดีกรมชลประทาน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง เลขาธิการคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค เลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนหกคนซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งจากผู้มีความรู้ ความสามารถ หรือประสบการณ์ในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การผังเมือง การบริหารชุมชนในพื้นที่ของการจัดสรรที่ดิน การคุ้มครองผู้บริโภคภาคประชาชน อนามัยสิ่งแวดล้อม วิศวกรรมโยธา หรือกฎหมาย ด้านละไม่เกินหนึ่งคน เป็นกรรมการ”

ให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ และแต่งตั้งข้าราชการกรมที่ดินจำนวนไม่เกินสองคนเป็นผู้ช่วยเลขานุการ

คุณสมบัติ ขั้นตอน และวิธีการสรรหาและการแต่งตั้งกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิตามวรรคหนึ่งและตามมาตรา ๑๓ (๑) และ (๒) ให้แต่งตั้งสภาคณะผู้แทนภาคเอกชนซึ่งมีเป็นผู้นัดหมายโดยคณะกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิตามวรรคหนึ่ง และตามมาตรา ๑๓ (๑) และ (๒) ใหม่ภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่กฎกระทรวงมีผลใช้บังคับ”

คณะกรรมการฯ ไม่เห็นด้วย

ผู้แปรญัตติขอสงวน

พลเอก ริงสาത്യ แซ่มเชื้อ
คณะกรรมการได้ชี้แจงแล้ว

ขอแปรญัตติไว้
ผู้แปรญัตติพอใจ

มาตรา ๔ แก้ไขวรรคหนึ่ง ของมาตรา ๑๓

มีการแก้ไข

มาตรา ๑๓ วรรคหนึ่ง (๑)

นายอิสระ ว่องกุศลกิจ

ขอแปรญัตติดังนี้

(๑) ในกรุงเทพมหานคร ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยอธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีกรมที่ดินซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ ผู้แทนกรมชลประทาน ผู้แทนกรมโยธาธิการและผังเมือง ผู้แทนสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด ผู้แทนกรุงเทพมหานคร และผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนสี่คนซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งจำนวนสองคน และมาจากผู้แทน ของหน่วยงานภาคเอกชนที่เชื่อถือได้จำนวนสองคน เป็นกรรมการ

ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ

คณะกรรมการไม่เห็นด้วย

ผู้แปรญัตติขอสงวน

นายมนุชญ์ วัฒนโกเมร

และพลเอก ริงสาത്യ แซ่มเชื้อ

ขอแปรญัตติไว้

คณะกรรมการได้ชี้แจงแล้ว

ผู้แปรญัตติพอใจ

มาตรา ๑๓ วรรคหนึ่ง (๒)

นายมนุชญ์ วัฒนโกเมร

ขอแปรญัตติดังนี้

(๒) ในจังหวัดอื่น ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ประกอบด้วยผู้ว่าราชการจังหวัดหรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ ผู้แทนกรมชลประทาน อัยการจังหวัดซึ่งเป็นหัวหน้าที่ทำการอัยการจังหวัด โยธาธิการและผังเมือง จังหวัดปลัดจังหวัด นายแพทย์สาธารณสุขจังหวัด นายคสมัตตพรพรวิหิตร์ส่วนจังหวัด ผู้แทนผู้บริหารองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งที่ประชุมของนายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด นายกเทศมนตรีและนายกองค์การบริหารส่วนตำบลในจังหวัดเลือกกันเองหนึ่งคน และผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนสี่คนซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งจากผู้มีความรู้ ความสามารถหรือประสบการณ์ในด้านการผังเมือง การบริหารชุมชนในพื้นที่ของการจัดสรรที่ดิน การคุ้มครองผู้บริโภคภาคประชาสังคม อนามัยสิ่งแวดล้อม วิศวกรรมโยธา หรือกฎหมาย ด้านละไม่เกินหนึ่งคน เป็นกรรมการ และเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ กรณีเป็นการพิจารณาหรืออนุมัติเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่ตั้งอยู่ในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นใด

ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดแต่งตั้งผู้บริหารองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นแห่งนั้นจำนวนหนึ่งคน เป็นกรรมการร่วมด้วย
เฉพาะการนั้น

ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ

คณะกรรมการไม่เห็นด้วย

ผู้แปรญัตติขอสงวน

นายอิสระ ว่องกุศลกิจ

ขอแปรญัตติดังนี้

(๒) ในจังหวัดอื่น ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัดหรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ ผู้แทนกรมชลประทาน อัยการจังหวัดซึ่งเป็นหัวหน้าทำการอัยการจังหวัด โยธาธิการ และผังเมือง จังหวัด ปลัดจังหวัด นายกองค้การบริหารส่วนจังหวัด และผู้ทรงคุณวุฒิอีกจำนวนสี่คนซึ่ง **ปลัดกระทรวงมหาดไทย** ผู้ว่าราชการจังหวัดแต่งตั้งจำนวนสองคน และมาจากผู้แทนของหน่วยงานภาคเอกชน **ที่เชื่อถือได้จำนวนสองคน** เป็นกรรมการ

ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ

คณะกรรมการไม่เห็นด้วย

ผู้แปรญัตติขอสงวน

ร้อยตำรวจตรี พงษ์นิวัฒน์ ยุทธภัณฑ์บริหาร

ขอแปรญัตติไว้

คณะกรรมการเห็นด้วยกับผู้แปรญัตติ

และได้แก้ไขแล้ว

ผู้แปรญัตติพอใจ

พลเอก รังสาathy แซ่มเชื้อ

ขอแปรญัตติไว้

คณะกรรมการได้ชี้แจงแล้ว

ผู้แปรญัตติพอใจ

มาตรา ๕ แก้ไขมาตรา ๒๘

ไม่มีการแก้ไข

นายมนุชญ์ วัฒนโกเมร

และนายอิสระ ว่องกุศลกิจ

ขอแปรญัตติไว้

คณะกรรมการได้ชี้แจงแล้ว

ผู้แปรญัตติพอใจ

มาตรา ๖ เพิ่มมาตรา ๔๓/๑

ไม่มีการแก้ไข

นายพจน์ อร่ามวัฒนานนท์

คณะกรรมการได้ชี้แจงแล้ว

ขอแปรญัตติไว้

ผู้แปรญัตติพอใจ

มาตรา ๗ แก้ไขมาตรา ๔๔

มีการแก้ไข

นายอิสระ ว่องกุศลกิจ

และนายพจน์ อร่ามวัฒนานนท์

ขอแปรญัตติไว้

คณะกรรมการธิการได้ชี้แจงแล้ว

ผู้แปรญัตติพอใจ

มาตรา ๘ แก้ไขวรรคสอง ของมาตรา ๕๐

มีการแก้ไข

นายมนุชญ์ วัฒนโกเมร

ขอแปรญัตติไว้

คณะกรรมการธิการเห็นด้วยในหลักการ

และได้แก้ไขแล้ว

ผู้แปรญัตติพอใจ

มาตรา ๙

ไม่มีการแก้ไข

มาตรา ๑๑

ไม่มีการแก้ไข

๗. ข้อสังเกตของคณะกรรมการวิสามัญ

คณะกรรมการวิสามัญพิจารณาร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. พิจารณาแล้วเห็นสมควรตั้งข้อสังเกตเพื่อเสนอต่อที่ประชุมสภานิติบัญญัติแห่งชาติ พิจารณา ดังนี้

๗.๑ เนื่องจากคำว่า “บริการสาธารณะ” ได้บัญญัติไว้เป็นบทนิยามแห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แล้ว แต่บทนิยามคำว่า “สาธารณูปโภค” ยังไม่ได้มีการบัญญัติไว้ แต่ด้วยเหตุที่ร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ ในหลักการคณะรัฐมนตรีได้มีการเสนอขอแก้ไขเพิ่มเติมมาแต่ประการใด ดังนั้น เมื่อมีการเสนอขอแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ในครั้งต่อไป หน่วยงานที่เกี่ยวข้องจึงควรดำเนินการพิจารณาศึกษาเพื่อให้มีการเพิ่มบทนิยามคำว่า “สาธารณูปโภค” ไว้ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ด้วย

๗.๒ กรมที่ดินควรศึกษาและหามาตรการในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้กระทำได้ง่ายขึ้น เนื่องจาก นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีวัตถุประสงค์เพื่อบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง และแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในหมู่บ้านจัดสรร โดยเฉพาะปัญหาเกี่ยวกับค่าบริการสาธารณะ และค่าสาธารณูปโภค ซึ่งในปัจจุบันการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะกระทำได้ยาก เพราะต้องมีคะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ มีมติให้จัดตั้ง

๗.๓ ให้กรมที่ดินนำแนวปฏิบัติตามมาตรา ๒๘ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยมาตรา ๕ แห่งราชพระราชบัญญัตินี้ ไปกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติกับกรณีโครงการจัดสรรที่ดินซึ่งได้รับอนุญาตตามกฎหมายก่อนวันที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ใช้บังคับด้วยโดยอนุโลม

๗.๔ ให้กรมที่ดินเร่งดำเนินการเสนอให้คณะกรรมการกำหนดอัตราค่าปรับสำหรับผู้ที่มีหน้าที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนดตามมาตรา ๕๐ วรรคหนึ่ง

๘. คณะกรรมการวิสามัญได้เสนอร่างพระราชบัญญัติตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมรวมทั้งข้อสังเกตมาพร้อมกับรายงานนี้ด้วยแล้ว



(นายพรศักดิ์ เจียรณัย)

เลขานุการคณะกรรมการวิสามัญ

พิจารณาร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

สภานิติบัญญัติแห่งชาติ

(ก)

บันทึกหลักการและเหตุผล
ประกอบร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..)

พ.ศ.

หลักการ

แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ดังต่อไปนี้

- (๑) แก้ไขชื่อตำแหน่งกรรมการในคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๗ และมาตรา ๑๓ วรรคหนึ่ง)
- (๒) กำหนดให้มีการจดทะเบียนในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ว่าที่ดินแปลงนั้นเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ (แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา ๒๘)
- (๓) กำหนดห้ามการโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค (เพิ่มมาตรา ๔๓/๑)
- (๔) แก้ไขหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และกำหนดให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา ๔๔)
- (๕) แก้ไขระยะเวลาการค้างชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๕๐ วรรคสอง)

เหตุผล

โดยที่การจัดสรรที่ดินในปัจจุบันไม่ได้กำหนดให้จดทะเบียนในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ว่าที่ดินแปลงนั้นเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อ บริการสาธารณะ เป็นผลให้ไม่อาจทราบชัดเจนว่าที่ดินแปลงใดเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค หรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ และมีการโอนที่ดินดังกล่าวไปยังบุคคลอื่นซึ่งส่งผลกระทบต่อ การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยรวม จึงสมควรให้มีการ จดแจ้งดังกล่าว และห้ามการโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค รวมทั้งกำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่ บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดินและการให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม ประกอบกับสมควรแก้ไขบทบัญญัติ ที่กำหนดชื่อตำแหน่งในคณะกรรมการตามพระราชบัญญัตินี้ให้เป็นไปตามกฎหมายที่ใช้บังคับในปัจจุบัน รวมทั้งแก้ไขระยะเวลาการค้างชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคให้เหมาะสมยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

ให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ และแต่งตั้งข้าราชการกรมที่ดิน
จำนวนไม่เกินสองคนเป็นผู้ช่วยเลขานุการ

กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิตามวรรคหนึ่ง ให้แต่งตั้งจากผู้แทนภาคเอกชนซึ่งเป็น
ผู้ดำเนินการกิจการเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง”

มาตรา ๔ ให้ยกเลิกความในวรรคหนึ่งของมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติ
การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๓ ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด ดังนี้

(๑) ในกรุงเทพมหานคร ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร
ประกอบด้วย อธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีกรมที่ดินซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย เป็นประธาน
กรรมการ ผู้แทนกรมชลประทาน ผู้แทนกรมโยธาธิการและผังเมือง ผู้แทนสำนักงานนโยบายและ
แผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด ผู้แทนกรุงเทพมหานคร
และผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนสี่คนซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งเป็นกรรมการ และให้ผู้แทนกรมที่ดิน
เป็นกรรมการและเลขานุการ

ให้ผู้แทนกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ

(๒) ในจังหวัดอื่น ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการ
จังหวัด หรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ
ผู้แทนกรมชลประทาน อัยการจังหวัดซึ่งเป็นหัวหน้าที่หตุการสำนักงานอัยการจังหวัด โยธาธิการ
และผังเมืองจังหวัด ปลัดจังหวัด นายกองค้การบริหารส่วนจังหวัด และผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนสี่คน
ซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งเป็นกรรมการ และให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นกรรมการและ
เลขานุการ”

ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ

มาตรา ๕ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๒๘ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน
พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๒๘ เมื่อได้ออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้คณะกรรมการ
จัดส่งใบอนุญาต พร้อมทั้งแผนผัง โครงการ และวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตไปยังพนักงาน
เจ้าหน้าที่แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่โดยเร็ว เพื่อให้จัดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือ
รับรองการทำประโยชน์ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการว่าที่ดินนั้น
อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน และเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้จัดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

ที่แบ่งแยกทุกฉบับ สำหรับที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ให้จัดแจ้งด้วยว่าที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน แล้วแต่กรณี”

มาตรา ๖ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๔๓/๑ แห่งพระราชบัญญัติ
การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

“มาตรา ๔๓/๑ ห้ามโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค เว้นแต่เป็นการโอน
ตามพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์”

มาตรา ๗ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน
พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๔๔ ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค
ตามมาตรา ๔๓ เมื่อได้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลา
ที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) แล้วตามลำดับ
ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้
หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา
ภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง
จากผู้จัดสรรที่ดิน

(๒) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด
เพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็น
สาธารณประโยชน์

การดำเนินการตามความในวรรคหนึ่งให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการ
จัดสรรที่ดินกลางกำหนด ทั้งนี้ *กระทรวงมหาดไทย* (๑) ต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบ
จำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งด้วย

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียน
จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตาม (๑) แล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคล
หมู่บ้านจัดสรร โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
หากไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มา ให้ถือว่าสูญหาย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่
ออกใบแทนเพื่อดำเนินการดังกล่าวต่อไป”

มาตรา ๘ ให้ยกเลิกความในวรรคสองของมาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติ
การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ผู้ที่ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตั้งแต่สามเดือนขึ้นไป
อาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค และในกรณีที่ค้างชำระตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป
พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ
จนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
กำหนด”

มาตรา ๙ ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ
ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็น
สาธารณูปโภค ที่ยังมีได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หากภายหลังได้ดำเนินการตามมาตรา ๗๐
แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว
ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่
จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรอง
การทำประโยชน์มา ให้ถือว่าสูญหาย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนเพื่อดำเนินการดังกล่าว
ต่อไป

มาตรา ๑๐ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

.....
.....

สรุปผลการดำเนินงาน
การพิจารณาร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
ของ
คณะกรรมการวิสามัญพิจารณาร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
สภานิติบัญญัติแห่งชาติ

คณะกรรมการวิสามัญได้มีการประชุมเพื่อพิจารณา จำนวน ๘ ครั้ง ดังนี้

ครั้งที่ ๑ วันจันทร์ที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๕๘	ครั้งที่ ๕ วันจันทร์ที่ ๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘
ครั้งที่ ๒ วันจันทร์ที่ ๒๖ มกราคม ๒๕๕๘	ครั้งที่ ๖ วันจันทร์ที่ ๒๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘
ครั้งที่ ๓ วันจันทร์ที่ ๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘	ครั้งที่ ๗ วันศุกร์ที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘
ครั้งที่ ๔ วันจันทร์ที่ ๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๘	ครั้งที่ ๘ วันพฤหัสบดีที่ ๕ มีนาคม ๒๕๕๘

คณะผู้รับผิดชอบ

ในการจัดทำรายงานของคณะกรรมการวิสามัญ

พิจารณาร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

ฝ่ายเลขานุการ

นายดิเรก จันทร์อินทร์	ผู้บังคับบัญชากลุ่มงาน ปฏิบัติหน้าที่ ผู้ช่วยเลขานุการคณะกรรมการวิสามัญ
นายสุรียา อุ่นคำ	นิติกรชำนาญการ
นายธีรยุทธ ตั้งบุญเกษม	นิติกรชำนาญการ
นายจำเป็น ชุ่มมะโน	นิติกรปฏิบัติการ
นายสถาพร นพรัตน์	นิติกรปฏิบัติการ
นางสาวศิริพร พุฒซ้อน	วิทยากรชำนาญการ
นางสาวเบญจวิญญูร์ ภาโนชิต	วิทยากรปฏิบัติการ
นางณัฐนิชา แทนทอง	วิทยากรปฏิบัติการ
นางสุธาทิพย์ กล้าณรงค์	เจ้าพนักงานธุรการชำนาญงาน
นางสาวคัตติยา ชมชื่น	เจ้าพนักงานธุรการชำนาญงาน

ฝ่ายเอกสารอ้างอิง

นายวีระพัฒน์ คหินทพงษ์	ผู้บังคับบัญชากลุ่มงานบริการเอกสารอ้างอิงฯ
นายสุพัฒน์ โพธิ์เงิน	นิติกรปฏิบัติการ
นางสาวมาณริกา จันทาโก	วิทยากรชำนาญการ
นางสาวณัฐรดา นาโควง	เจ้าพนักงานธุรการปฏิบัติงาน

สอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่ สำนักงานกรรมการ ๒ โทรศัพท์ ๐ ๒๘๓๑ ๙๑๙๖ - ๗ โทรสาร ๐ ๒๘๓๑ ๙๑๙๗



ออกแบบและพิมพ์ที่
สำนักงานพิมพ์ สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา
๐ ๒๒๔๔ ๑๕๖๗, ๐ ๒๘๗๑ ๙๔๗๒, ๐ ๒๘๗๑ ๙๔๗๕