



สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร
เลขที่รับ ๓๑๖๐/๒๕๖๗
วันที่ ๒๕ เม.ย.-๒๗
เวลา ๓.๒๕ น.

ที่ นร ๐๕๐๓/๒๗/๕๒

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
ทำเนียบรัฐบาล กทม. ๑๐๓๐๐

๒๔ เมษายน ๒๕๖๗

เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติที่คณะรัฐมนตรีขอรับมาพิจารณาก่อนรับหลักการ (ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ กับคณะ เป็นผู้เสนอ และนางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)

เรียน เลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร

อ้างอิง หนังสือสำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร ด่วนที่สุด ที่ สผ ๐๐๑๔/๒๑๐๐
ลงวันที่ ๒๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๗

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๙๐๕/๒๔
ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๖๗

ตามที่สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎรแจ้งว่า ในคราวประชุมสภาผู้แทนราษฎร ชุดที่ ๒๖ ปีที่ ๑ ครั้งที่ ๑๙ (สมัยสามัญประจำปีครั้งที่สอง) วันพุธที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๗ และครั้งที่ ๒๑ (สมัยสามัญประจำปีครั้งที่สอง) วันพุธที่ ๒๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๗ ที่ประชุมได้พิจารณาร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (ซึ่งนายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ กับคณะ เป็นผู้เสนอ และนางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ รวม ๒ ฉบับ) แล้วเห็นชอบให้คณะรัฐมนตรีรับร่างพระราชบัญญัติ รวม ๒ ฉบับดังกล่าว ไปพิจารณาก่อนรับหลักการ โดยให้รอการพิจารณาไว้ภายในกำหนด ๖๐ วัน ตามข้อบังคับการประชุมสภาผู้แทนราษฎร พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๑๑๘ นั้น

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้เสนอข้อสังเกตและผลการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติ รวม ๒ ฉบับดังกล่าว มาเพื่อดำเนินการ ความละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

คณะรัฐมนตรีได้ประชุมปรึกษาเมื่อวันที่ ๒๓ เมษายน ๒๕๖๗ ลงมติ

๑. รับทราบข้อสังเกตและผลการพิจารณาร่างพระราชบัญญัติที่คณะรัฐมนตรีขอรับมาพิจารณาก่อนรับหลักการ (ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ซึ่งนายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ กับคณะ เป็นผู้เสนอ และนางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ รวม ๒ ฉบับ) ตามที่สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาเสนอ

๒. ให้ส่งคืนร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.(นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ กับคณะ เป็นผู้เสนอ และนางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ) รวม ๒ ฉบับ ที่คณะรัฐมนตรีขอรับมาพิจารณาก่อนรับหลักการไปยังสภาผู้แทนราษฎรภายในกำหนดเวลา พร้อมแจ้งข้อสังเกตดังกล่าว และความเห็นของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องไปประกอบการพิจารณาของสภาผู้แทนราษฎรต่อไป

๓. ให้กระทรวงมหาดไทยเร่งรัดเสนอร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ต่อคณะรัฐมนตรีพิจารณา ซึ่งมีหลักการเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ในประเด็นต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยอาจรับข้อเสนอแก้ไขในประเด็นต่าง ๆ ตามร่างพระราชบัญญัติทั้ง ๒ ฉบับ ไปพิจารณาและแก้ไขให้สอดคล้องกันด้วย

จึงเรียนมาเพื่อขอได้โปรดดำเนินการต่อไปด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ



(นางณัฐฎ์จारी อนันตศิลป์)

เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

กลุ่มงานบริหารทั่วไป สำนักเลขาธิการ
รับที่ ๕๖๐ / ๕๖๐๓
วันที่ ๒๕ / ๗ / ๕๖๐๓ เวลา ๑๐.๕๐
ส่งกลุ่มงาน... ๗๕๖๑... สำนักเลขาธิการ

กลุ่มงานพระราชบัญญัติและนิติ ๑

สำนักงานประชุม

เลขที่รับ ๓๗๒ / ๒๕๖๓
วันที่ ๒๕ / ๗ / ๕๖๐๓ เวลา ๑๐.๑๐ น.

กลุ่มงานระเบียบวาระ
รับที่ ๒๕๓, ๒๕๖๗
วันที่ ๑ / ๗ / ๕๖๐๓ เวลา ๐๙.๐๐ น.

กองนิติธรรม

โทร. ๐ ๒๒๘๐ ๙๐๐๐ ต่อ ๑๓๕๒ (สำนักโทร)

โทรสาร ๐ ๒๒๘๐ ๙๐๕๘

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : saraban@soc.go.th

ด่วนที่สุด

ที่ นร ๐๙๐๕/๒๔



สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
๑ ถนนพระอาทิตย์ เขตพระนคร
กรุงเทพฯ ๑๐๒๐๐

๒๖ มีนาคม ๒๕๖๗

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

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

อ้างถึง หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๕๐๓/๔๘๔๓
ลงวันที่ ๑ มีนาคม ๒๕๖๗

ตามหนังสือที่อ้างถึงความว่า ด้วยสำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎรแจ้งว่า ในคราวประชุมสภาผู้แทนราษฎร ครั้งที่ ๑๙ (สมัยสามัญประจำปีครั้งที่สอง) วันพุธ ที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๗ และครั้งที่ ๒๑ (สมัยสามัญประจำปีครั้งที่สอง) วันพุธ ที่ ๒๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๗ ที่ประชุมได้พิจารณาร่างพระราชบัญญัติ รวม ๒ ฉบับ คือ (๑) ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นายณัฐพงษ์ เรื่องปัญญาวุดิ กับคณะ เป็นผู้เสนอ) และ (๒) ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ) แล้วเห็นชอบให้คณะรัฐมนตรีรับร่างพระราชบัญญัติ รวม ๒ ฉบับ ไปพิจารณาก่อนรับหลักการ สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีจึงส่งร่างพระราชบัญญัติทั้งสองฉบับมายังสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เพื่อเชิญผู้แทนกระทรวง ทบวง กรม ที่เกี่ยวข้องมาร่วมพิจารณา และแจ้งผลการพิจารณาไปยังสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ภายในวันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๖๗ ทั้งนี้ คณะรัฐมนตรีจะต้องแจ้งผลการพิจารณาไปยังสภาผู้แทนราษฎร ภายในวันที่ ๒๗ เมษายน ๒๕๖๗ ความละเอียดครบถ้วนแล้ว นั้น

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้พิจารณาร่างพระราชบัญญัติทั้งสองฉบับ โดยจัดประชุมเพื่อรับฟังความเห็นของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเมื่อวันที่ ๑๒ มีนาคม ๒๕๖๗ ซึ่งมีหน่วยงานเข้าร่วมประชุม ประกอบด้วย กระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) สำนักงบประมาณ และสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ปรากฏผลการพิจารณาดังนี้

๑. หลักการและสาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติทั้งสองฉบับ

๑.๑ ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นายณัฐพงษ์ เรื่องปัญญาวุดิ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)

ร่างพระราชบัญญัตินี้ มีสาระสำคัญเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เนื่องจากพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ มิได้กำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการแจ้งหรือมีการเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายหลังที่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินเป็นของผู้ซื้อที่ดินแล้ว ก่อให้เกิดปัญหาและกระทบ

ต่อสิทธิประโยชน์ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร สมควรแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ ในประเด็น ดังต่อไปนี้

(๑) กำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในสามปีนับแต่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน (ร่างมาตรา ๓ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๔ (๑)))

(๒) กำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีสิทธิเข้าชื่อกันเพื่อมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้แจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในหรือพ้นกำหนดระยะเวลาสามปี นับแต่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว (ร่างมาตรา ๔ (เพิ่มมาตรา ๔๔/๑))

๑.๒ ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)

ร่างพระราชบัญญัติฯ มีสาระสำคัญเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เนื่องจากพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ มีปัญหาเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การจัดการและการบำรุงรักษาทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร รวมทั้งยังขาดหน่วยงานและมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้ที่ได้รับความเดือดร้อนเสียหายจากการจัดสรรที่ดิน สมควรแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ ในประเด็น ดังต่อไปนี้

(๑) เพิ่มบทนิยามคำว่า “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” หมายถึง นายกองค้การบริหารส่วนจังหวัด นายเทศมนตรี นายกองค้การบริหารส่วนตำบล ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร นายกเมืองพัทยา ผู้บริหารท้องถิ่น หรือหัวหน้าคณะผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง โดยให้ถือว่าเป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญาด้วย (ร่างมาตรา ๓ (เพิ่มบทนิยามคำว่า “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” ในมาตรา ๔))

(๒) กำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) ในกรณีดังนี้

๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้ หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาตามที่กำหนดดังนี้

ก) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

ข) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรริเริ่มดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเอง เมื่อมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการ

ค) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันหรือภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการขยายให้ ภายหลังจากที่คณะกรรมการได้วินิจฉัยชี้ขาดตามคำร้องของพนักงานเจ้าหน้าที่ เจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรร แล้วว่าผู้จัดสรรที่ดินละเลยต่อหน้าที่ตามมาตรา ๔๓ มิได้บำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป หรือกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจ่ายอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกไป

๒) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือดำเนินการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์

๓) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีมติให้ดำเนินการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ แทนการดำเนินการตาม ๑) และผู้จัดสรรที่ดินไม่คัดค้านภายในสิบห้าวัน นับจากได้รับแจ้งมติดังกล่าว กรณีผู้จัดสรรที่ดินคัดค้านให้คณะกรรมการชี้ขาด

๔) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการที่ได้แสดงเจตนามาตั้งแต่ต้น ตั้งแต่ในชั้นการทำสัญญาจะซื้อจะขายว่าประสงค์จะอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ ในกรณีนี้ให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการให้เป็นไปตามความประสงค์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต่อไป

กรณีตาม ๒) ๓) และ ๔) นั้น ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามหน้าที่ดังที่กำหนดในมาตรา ๔๓ ก่อนการอุทิศทรัพย์สินนั้นให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ หากภายหลังการอุทิศทรัพย์สินดังกล่าว ปรากฏว่าผู้จัดสรรที่ดินยังมิได้ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องครบถ้วน ให้หน่วยงานผู้รับโอน พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น สั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการให้ถูกต้องครบถ้วนโดยเร็ว หรือหน่วยงานผู้มีหน้าที่ดูแล พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น จะดำเนินการจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคนั้นเองโดยคิดค่าใช้จ่ายจากผู้จัดสรรที่ดินก็ได้

การดำเนินการตามวรรคหนึ่งและวรรคสองให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด โดยต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งในระหว่างการดำเนินการด้วย

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตาม ๑) แล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มา ให้ถือว่าสูญหาย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนเพื่อดำเนินการดังกล่าวต่อไป (ร่างมาตรา ๔ (แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา ๔๔))

(๓) กำหนดหลักเกณฑ์การดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีปรากฏว่าคะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการ เนื่องจากเหตุที่ไม่สามารถติดต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายอื่น ๆ ได้ หรือเหตุอื่นที่สมควร และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรประสงค์จะให้ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป ให้ตัวแทนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยื่นคำขอต่อคณะกรรมการ เพื่อพิจารณา มีมติให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถประชุมเพื่อลงมติให้ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้อีกครั้งหนึ่ง ถ้าคณะกรรมการมีมติเห็นชอบให้คณะกรรมการออกประกาศเพื่อแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในหมู่บ้านทราบ โดยให้มีผลเมื่อพ้นระยะเวลาที่กำหนดไว้ในประกาศนั้น เมื่อพ้นระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในประกาศแล้ว ให้ตัวแทนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดให้มีการประชุมเพื่อมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอีกครั้งหนึ่ง แต่ในการลงคะแนนเสียงในครั้งนี้ ให้คำนวณมติที่ประชุมจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่เข้าร่วมประชุมหรือส่งตัวแทนเข้าร่วมประชุมเท่านั้น (ร่างมาตรา ๕ (เพิ่มมาตรา ๔๕/๑))

(๔) กำหนดอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรร รวมถึงอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการเพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมิให้ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้งไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้ (ร่างมาตรา ๖ (เพิ่มมาตรา ๕๓/๑))

(๕) กำหนดอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการเพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมิให้ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้ง ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้ โดยคณะกรรมการอาจมีมติให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและกำหนดให้มีการจัดตั้งกองทุนเป็นการชั่วคราว เพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าว โดยเรียกเก็บเงินเข้ากองทุนจากผู้จัดสรรที่ดินและธนาคารหรือสถาบันการเงินซึ่งได้ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๓ ภายในวงเงินตามสัญญาค้ำประกัน (ร่างมาตรา ๖ (เพิ่มมาตรา ๕๓/๒))

(๖) กำหนดให้นำหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน การอุทธรณ์ทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ และมาตรการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ด้วยโดยอนุโลม (ร่างมาตรา ๗)

๒. ความเห็นของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

ผู้แทนหน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้พิจารณาร่างพระราชบัญญัติทั้งสองฉบับแล้ว ได้แสดงความคิดเห็นโดยสรุป ดังต่อไปนี้

๒.๑ กระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน)

๒.๑.๑ ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ กับคณะ เป็นผู้เสนอ) เห็นด้วยในหลักการของร่างพระราชบัญญัติดังกล่าว โดยมีความเห็นเพิ่มเติมสรุปได้ดังนี้

(๑) กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่า ร้อยละห้าสิบสามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อรับโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาได้ (ร่างมาตรา ๓ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๔ (๑) และร่างมาตรา ๔

(เพิ่มมาตรา ๔๔/๑) นั้น สอดคล้องกับผลการรับฟังความคิดเห็นและการประเมินผลสัมฤทธิ์ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ โดยกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) ได้ยกเว้นพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ซึ่งมีหลักการประการหนึ่งเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๔ ด้วยเช่นกัน และมีสาระสำคัญเป็นการกำหนดให้ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินละทิ้งโครงการหรือไม่สามารถดำเนินโครงการต่อไปได้ เช่น ล้มละลาย หรือไม่จัดการและดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดสามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เอง และไม่ตัดสิทธิผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือคณะกรรมการในอันที่จะฟ้องผู้จัดสรรที่ดินต่อไป ทั้งนี้ ร่างพระราชบัญญัติดังกล่าวอยู่ระหว่างการเสนอรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเพื่อพิจารณาอนุมัติหลักการ

(๒) กรณีการกำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในสามปีนับแต่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน (ร่างมาตรา ๓ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๔ (๑)) นั้น กระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) พิจารณาแล้วไม่ขัดข้องกับการกำหนดระยะเวลาดังกล่าว โดยเห็นว่าเป็นระยะเวลาเร่งรัดการดำเนินการ และไม่มีประเด็นปัญหาในการปฏิบัติเนื่องจากการดำเนินการตามมาตรา ๔๔ (๑) ที่เสนอให้แก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวต้องเป็นกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) ครบตามกำหนดระยะเวลาแล้ว

๒.๑.๒ ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ) ไม่เห็นด้วยในหลักการของร่างพระราชบัญญัติดังกล่าว เนื่องจากเห็นว่าพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้กำหนดกระบวนการและขั้นตอนเกี่ยวกับการจัดให้มีสาธารณูปโภค การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และการพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค รวมทั้งการดำเนินการกรณีไม่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้อย่างเป็นระบบแล้ว โดยมีความเห็นเพิ่มเติมในแต่ละประเด็นสรุปได้ดังนี้

(๑) กรณีเพิ่มบทนิยามคำว่า “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” (ร่างมาตรา ๓ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔)) และกรณีการกำหนดหน้าที่และอำนาจของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรร (ร่างมาตรา ๖ (เพิ่มมาตรา ๕๓/๑ และมาตรา ๕๓/๒)) นั้น กระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) พิจารณาแล้วไม่เห็นด้วยกับการแก้ไขเพิ่มเติมในกรณีดังกล่าว เนื่องจากมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ กำหนดให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด ได้แก่ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด โดยในคณะกรรมการดังกล่าวประกอบด้วยผู้แทนจากผู้บริหารองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นกรรมการร่วมอยู่ด้วย รวมทั้งมาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดินฯ ได้กำหนดหน้าที่และอำนาจของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด เพื่อทำหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินภายในจังหวัดให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ ดังนั้น การกำหนดให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีหน้าที่และอำนาจในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามร่างที่นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ จึงเป็นการซ้ำซ้อนกับกลไกของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดซึ่งได้กำหนดไว้ตามกฎหมายปัจจุบัน อีกทั้งยังอาจจะไม่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ เนื่องจากที่ดินจัดสรรและสาธารณูปโภค

และบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรรเป็นทรัพย์สินซึ่งกรรมสิทธิ์เป็นของเอกชน กรณีจึงไม่อยู่ในหน้าที่และอำนาจของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

(๒) กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค (ร่างมาตรา ๔ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๔)) นั้น กระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) พิจารณาแล้วไม่เห็นด้วยกับการกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการอาจดำเนินการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน เนื่องจากจะมีผลเป็นการรบกวนและกระทบต่อสิทธิในการใช้สาธารณูปโภคในที่ดินจัดสรรของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ซึ่งตามวัตถุประสงค์ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะก็เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ใช้ประโยชน์ร่วมกันตามสัญญาหรือแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตแล้วเท่านั้น รวมทั้งสาธารณูปโภคที่จัดให้มีขึ้นย่อมตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และเมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วจึงให้รับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปเพื่อการบริหารจัดการและการบำรุงรักษาต่อไป นอกจากนี้ กรณีที่กำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการได้แสดงเจตนามาตั้งแต่ในชั้นการทำสัญญาจะซื้อจะขายว่าประสงค์จะอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ นั้น อาจมีประเด็นปัญหาและข้อโต้แย้งในทางปฏิบัติเกี่ยวกับสัดส่วนและจำนวนแปลงในการถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินจัดสรรของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรซึ่งอาจมีค่าใช้จ่ายมากแต่มีสัดส่วนและจำนวนการถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวนมากอีกด้วย ประกอบกับการกำหนดบทบัญญัติเพื่อบังคับการตามกฎหมายโดยให้เอกชนต้องยินยอมสละกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของตนเพื่อให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ย่อมขัดต่อหลักกรรมสิทธิ์ จึงสมควรต้องพิจารณาด้วยความรอบคอบและวิเคราะห์ผลกระทบอย่างรอบด้าน

(๓) กรณีการกำหนดหลักเกณฑ์การดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หากปรากฏว่าคะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการ เนื่องจากเหตุที่ไม่สามารถติดต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายอื่น ๆ ได้ หรือเหตุอื่นที่สมควร สามารถจัดประชุมได้อีกครั้งหนึ่ง เพื่อลงมติให้ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไปได้ (ร่างมาตรา ๕ (เพิ่มมาตรา ๔๕/๑)) นั้น กระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) พิจารณาแล้วไม่เห็นด้วยกับหลักการของบทบัญญัติดังกล่าว โดยเห็นว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละรายมีสิทธิเท่าเทียมกัน ดังนั้น การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจึงควรมาจากการตัดสินใจของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรส่วนใหญ่ และในทางปฏิบัติหากมีผู้มาประชุมไม่เพียงพอก็สามารถจัดการประชุมใหม่ได้

๒.๒ สำนักงบประมาณได้พิจารณาร่างพระราชบัญญัติทั้งสองฉบับแล้ว เห็นว่าไม่มีประเด็นปัญหาเกี่ยวกับงบประมาณแผ่นดิน จึงไม่มีข้อสังเกตเพิ่มเติม และไม่มีข้อขัดข้องในหลักการหากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้พิจารณารายละเอียดโดยรอบคอบและได้รับฟังความคิดเห็นจากผู้ที่เกี่ยวข้องครบถ้วนแล้ว

๒.๓ สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เห็นด้วยในหลักการของร่างพระราชบัญญัติทั้งสองฉบับดังกล่าว โดยสอดคล้องกับแผนพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่สิบสาม พ.ศ. ๒๕๖๖ - ๒๕๗๐ หมวดหมายที่ ๘ ไทยมีพื้นที่และเมืองอัจฉริยะที่น่าอยู่ ปลอดภัย เด็ดขาดได้อย่างยั่งยืน ซึ่งมีเป้าหมายให้มีการใช้ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีความเห็นเพิ่มเติมสรุปได้ว่า

(๑) เห็นด้วยกับหลักการซึ่งกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เอง ทั้งนี้ อาจไม่จำเป็นต้องรอให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะตามแผนงาน โครงการที่ได้รับอนุญาต หรืออาจกำหนดระยะเวลาไว้ให้ชัดเจนว่าผู้จัดสรรที่ดินต้องแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในกำหนดเวลาใด เพื่อมิให้มีปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและการละทิ้งโครงการ ไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะดังที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน ซึ่งในประเด็นนี้ผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) ชี้แจงเพิ่มเติมว่าการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีความมุ่งหมายเพื่อรับโอนสาธารณูปโภคไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาเพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ดังนั้น จึงไม่สมควรให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก่อนที่ผู้จัดสรรที่ดินจะได้จัดให้มีสาธารณูปโภคจนเสร็จสิ้นตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต และทำให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๓ ซึ่งปัจจุบันตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มิได้กำหนดไว้เป็นการแน่นอนให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีสาธารณูปโภคเสร็จสิ้นภายในกำหนดเวลาใด โดยให้เป็นไปตามแผนงาน โครงการ และระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินได้ยื่นขออนุญาตไว้ตามมาตรา ๒๓ (๕) ซึ่งอาจมีรายละเอียดที่แตกต่างกันได้ตามขนาดของโครงการ ศักยภาพของผู้จัดสรรที่ดิน หรือโดยเหตุผลอื่น

(๒) เห็นด้วยกับความเห็นของผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) ว่า โดยที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้กำหนดกลไกของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดไว้แล้ว โดยมีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำกับดูแลการจัดสรรที่ดินโดยทั่วไป ดังนั้น การเพิ่มเติมให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีหน้าที่และอำนาจเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรรอีกตามร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ...) พ.ศ. (นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ) จึงอาจซ้ำซ้อนกับกลไกของคณะกรรมการดังกล่าว

๓. ความเห็นของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณาร่างพระราชบัญญัติทั้งสองฉบับ ประกอบกับความเห็นของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องแล้ว มีข้อพิจารณา ดังนี้

๓.๑ ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ...) พ.ศ. (นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ กับคณะ เป็นผู้เสนอ) มีสาระสำคัญเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน โดยกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่แจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในสามปี นับแต่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว (ร่างมาตรา ๓ แก้ไขเพิ่มเติมร่างมาตรา ๔๔ (๑)) และกำหนดให้กรณีผู้จัดสรรที่ดินไม่แจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในหรือพ้นกำหนดระยะเวลาสามปี ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีสิทธิเข้าซื้อกันเพื่อมีมติให้จัดตั้งและแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้ (ร่างมาตรา ๔ (เพิ่มมาตรา ๔๕/๑)) เห็นว่ากรณีหลักการที่เสนอแก้ไขทั้งสองกรณีดังกล่าว ในกรณีแรกเป็นการกำหนดระยะเวลาเร่งรัดให้ผู้จัดสรรที่ดินได้เร่งดำเนินการแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในระยะเวลาสามปี นับแต่ที่ได้มีการจดทะเบียนโอนที่ดินแปลงย่อยแล้วไม่น้อยกว่า

ร้อยละห้าสิบตามแผนผังโครงการ (แม้ตามร่างจะใช้ถ้อยคำว่า “โอนทรัพย์สินดังกล่าว” ซึ่งหมายถึง สาธารณูปโภค แต่หากพิจารณาหลักการในเรื่องนี้ย่อมเข้าใจได้ว่าหมายถึงการโอนที่ดินแปลงย่อย ตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน) เห็นว่า การกำหนดระยะเวลาเร่งรัดดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อ ระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เนื่องจากร่างที่เสนอแก้ไขมิได้แก้ไขความในต้นของมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติ เดียวกัน ซึ่งกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ภายหลังจากครบกำหนด ระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) แล้ว ประกอบกับ ผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) ก็ไม่มีข้อขัดข้องกับกรณีการแก้ไขมาตรา ๔๔ (๑) โดยกำหนด ระยะเวลาเร่งรัดการดำเนินการดังกล่าวและยังสอดคล้องกับร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ที่กระทรวงมหาดไทยยกร่างขึ้น เพียงแต่ร่างฯ ที่กระทรวงมหาดไทย ยกร่างนั้นมิได้กำหนดระยะเวลาเร่งรัดให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่แจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

สำหรับในกรณีที่สองเป็นการกำหนดให้ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่แจ้ง หรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในหรือพ้นกำหนด ระยะเวลาสามปี ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ มีสิทธิเข้าชื่อกันเพื่อมีมติให้จัดตั้งและแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน จัดสรรต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้ เห็นว่า กรณีดังกล่าวเป็นการแก้ไขปัญหาในกรณีผู้จัดสรร ที่ดินละทิ้งหน้าที่ไม่ดำเนินการแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน จัดสรรภายในกำหนดระยะเวลาสามปีข้างต้น จึงเปิดโอกาสให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง ของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีสิทธิเข้าชื่อกันเพื่อมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ และในกรณีนี้สอดคล้องกับประเด็นการเสนอแก้ไขมาตรา ๔๔ ตามร่างฯ ที่กระทรวงมหาดไทยยกร่างขึ้น ซึ่งเป็นการกำหนดให้ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินละทิ้งโครงการหรือไม่สามารถดำเนินโครงการต่อไปได้ เช่น ล้มละลาย หรือไม่จัดการและดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง ของจำนวนแปลงย่อยที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดสามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เอง และไม่ตัดสิทธิ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือคณะกรรมการในอันที่จะฟ้องผู้จัดสรรที่ดินต่อไป

๓.๒ ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ และคณะ เป็นผู้เสนอ) มีสาระสำคัญเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่ การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดินเช่นเดียวกับร่างฯ ที่นายณัฐพงษ์ฯ กับคณะ เป็นผู้เสนอ แต่มีความแตกต่างกันในรายละเอียดในประเด็นที่แก้ไข และแก้ไขเพิ่มเติมในประเด็นอื่นที่เกี่ยวข้อง หน้าที่และอำนาจของเจ้าพนักงานท้องถิ่นในการดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการ สาธารณะในที่ดินจัดสรรด้วย ดังนี้

(๑) กรณีเพิ่มบทนิยามคำว่า “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” (ร่างมาตรา ๓ (แก้ไข เพิ่มเติมมาตรา ๔)) และกรณีการกำหนดหน้าที่และอำนาจของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรร (ร่างมาตรา ๖ (เพิ่มมาตรา ๕๓/๑ และมาตรา ๕๓/๒)) นั้น เห็นว่า การกำหนดให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีหน้าที่และอำนาจ ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะจะเป็นการซ้ำซ้อนกับหน้าที่และอำนาจ ของคณะกรรมการซึ่งได้แก่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการ จัดสรรที่ดินจังหวัด ในการกำกับดูแลการจัดสรรที่ดินภายในจังหวัด รวมทั้งการกำหนดให้เจ้าพนักงาน

ท้องถิ่นมีหน้าที่และอำนาจดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ในกรณีที่ยังไม่มีการโอนสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์แล้วอาจเป็นการรบกวนกรรมสิทธิ์ในที่ดินจัดสรรนั้นได้ รวมทั้งกรณีนี้ผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) พิจารณาแล้วไม่เห็นด้วยกับการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าว เนื่องจากองค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด และการกำหนดให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีหน้าที่และอำนาจในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะจะเป็นการซ้ำซ้อนกับกลไกของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดด้วยเช่นกัน

(๒) กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค (ร่างมาตรา ๔ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๔)) นั้น เห็นว่า ร่างฯ ที่นางสาวธีรรัตน์ กั๊กณะ เป็นผู้เสนอ เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๔ ทั้งมาตรา ซึ่งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าว อาจไม่สอดคล้องกับกระบวนการและลำดับขั้นตอนในการกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค และยังเป็นการกำหนดสิทธิของผู้จัดสรรที่ดิน ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ที่สามารถดำเนินการเพื่อให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้โดยมิได้จัดลำดับการดำเนินการไว้ รวมทั้งในกรณีนี้ผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) พิจารณาแล้วไม่เห็นด้วยกับการกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ อาจดำเนินการอุทธรณ์พิสัยสินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน เนื่องจากจะมีผลเป็นการรบกวนและกระทบต่อสิทธิในการใช้สาธารณูปโภคในที่ดินจัดสรรของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร รวมทั้งสาธารณูปโภคที่จัดให้มีขึ้นย่อมตกอยู่ในภาวะจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และเมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วจึงให้รับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปเพื่อการบริหารจัดการและการบำรุงรักษาต่อไป นอกจากนี้ กรณีที่กำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการได้แสดงเจตนามาตั้งแต่ในชั้นการทำสัญญา จะซื้อจะขายว่าประสงค์จะอุทธรณ์พิสัยสินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ นั้น อาจมีประเด็นปัญหาและข้อโต้แย้งในทางปฏิบัติเกี่ยวกับสัดส่วนและจำนวนแปลงในการถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินจัดสรรของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรซึ่งอาจมีค่าใช้จ่ายสูงมาก แต่มีสัดส่วนและจำนวนการถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวนมากอีกด้วย

(๓) กรณีการกำหนดหลักเกณฑ์การดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หากปรากฏว่าคะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการ เนื่องจากเหตุที่ไม่สามารถติดต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายอื่น ๆ ได้ หรือเหตุอื่นที่สมควร สามารถจัดประชุมได้อีกครั้งหนึ่ง เพื่อลงมติให้ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไปได้ (ร่างมาตรา ๕ (เพิ่มมาตรา ๔๕/๑)) นั้น เห็นว่า กรณีดังกล่าว อาจไม่จำเป็นต้องกำหนดไว้เนื่องจากในทางปฏิบัติหากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่อาจลงมติให้ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ย่อมสามารถจัดการประชุมเพื่อให้มีการลงมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใหม่ได้ ประกอบกับผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) ไม่เห็นด้วยกับการเพิ่มบทบัญญัติดังกล่าว โดยเห็นว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละรายมีสิทธิเท่าเทียมกัน ดังนั้น การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจึงควรมาจากการตัดสินใจของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรส่วนใหญ่

๓.๓ สำนักงานฯ พิจารณาแล้ว เห็นว่า ร่างพระราชบัญญัติทั้งสองฉบับต่างก็มีหลักการที่จะแก้ไขปัญหาการที่ผู้จัดสรรที่ดินละทิ้งหน้าที่ไม่ดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในที่ดินจัดสรรในทำนองเดียวกัน แต่อาจจะแตกต่างกันในรายละเอียดที่ประสงค์จะแก้ไข อย่างไรก็ตาม จากการชี้แจงของผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) แจ้งว่า กระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) ได้ดำเนินการรับฟังความคิดเห็นและได้มีการประเมินผลสัมฤทธิ์พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ โดยได้ยกร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ซึ่งมีประเด็นการแก้ไขตามหลักการของร่างฯ ที่นายณัฐพงษ์ฯ กับคณะ เป็นผู้เสนอ ด้วยเช่นกัน รวมทั้งประเด็นอื่นที่ได้เสนอแก้ไขให้สอดคล้องกับการประเมินผลสัมฤทธิ์พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ ดังนั้น เพื่อให้การแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ มีความครบถ้วนและสอดคล้องกับนโยบายของรัฐบาลในชั้นนี้ คณะรัฐมนตรีจึงยังไม่ควรมีมติรับหลักการร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นายณัฐพงษ์ฯ เรื่องปัญญาวุฒิ กับคณะ เป็นผู้เสนอ) และร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ) และเห็นควรมอบหมายให้กระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) เร่งผลักดันร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ของกระทรวงมหาดไทย ซึ่งมีหลักการเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ในประเด็นต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยอาจรับข้อเสนอแก้ไขในประเด็นต่าง ๆ ตามร่างพระราชบัญญัติทั้งสองฉบับไปพิจารณาและแก้ไขให้สอดคล้องกันด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายปรกรณ์ นิลประพันธ์)

เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

กองกฎหมายการพาณิชย์และอุตสาหกรรม

ฝ่ายกฎหมายการค้าและอุตสาหกรรม

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๐๒๐๖ - ๙ ต่อ ๑๑๔๓ (นายธิตีฯ)

โทรสาร ๐ ๒๒๒๖ ๖๒๐๑

www.ocs.go.th

www.lawreform.go.th

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ saraban@ocs.go.th

สีพมาจุคตอง

นิตินทร

(นางสาวณิชากัทธ เป็ลียนทอง)

นิติกรปฏิบัติกร กองนิติธรรม

(สำเนา)
เลขรับ ๕๒/๒๕๖๖ วันที่ ๖ ก.ย. ๒๕๖๖
สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร

สภาผู้แทนราษฎร
ถนนสามเสน เขตดุสิต กทม. ๑๐๓๐๐

๒ กันยายน ๒๕๖๖

เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

กราบเรียน ประธานสภาผู้แทนราษฎร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ร่างพระราชบัญญัติฯ และเอกสารประกอบในเรื่องนี้

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

ขอแสดงความนับถืออย่างยิ่ง

(ลงชื่อ) ณัฐพงษ์ เรื่องปัญหาวุฒิ ผู้เสนอ

(นายณัฐพงษ์ เรื่องปัญหาวุฒิ)

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล

(ลงชื่อ) วรภพ วิริยะโรจน์ ผู้เสนอ (ลงชื่อ) วิโรจน์ ลักขณาอดิศร ผู้เสนอ

(นายวรภพ วิริยะโรจน์)

(นายวิโรจน์ ลักขณาอดิศร)

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล

(ลงชื่อ) รักชนก ศรีนอก ผู้เสนอ

(ลงชื่อ) ชัชวาล อภิรักษ์มั่นคง ผู้เสนอ

(นางสาวรักชนก ศรีนอก)

(นายชัชวาล อภิรักษ์มั่นคง)

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล

(ลงชื่อ) ชยพล สท้อนดี ผู้เสนอ

(ลงชื่อ) ปกรณ์วุฒิ อุดมพิพัฒน์สกุล ผู้เสนอ

(นายชยพล สท้อนดี)

(นายปกรณ์วุฒิ อุดมพิพัฒน์สกุล)

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล

(ลงชื่อ) ศิริกัญญา ตันสกุล ผู้เสนอ

(ลงชื่อ) จุลพงศ์ อยู่เกษ ผู้เสนอ

(นางสาวศิริกัญญา ตันสกุล)

(นายจุลพงศ์ อยู่เกษ)

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล

(โปรดพลิก)

(ลงชื่อ) ชิชณุพงศ์ ตั้งเมธากุล ผู้เสนอ (นายชิชณุพงศ์ ตั้งเมธากุล) สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล	(ลงชื่อ) ฐากร ยะแสง ผู้เสนอ (นายฐากร ยะแสง) สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล
(ลงชื่อ) นนท์ ไพศาลลิมเจริญกิจ ผู้เสนอ (นายนนท์ ไพศาลลิมเจริญกิจ) สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล	(ลงชื่อ) เบญจา แสงจันทร์ ผู้เสนอ (นางสาวเบญจา แสงจันทร์) สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล
(ลงชื่อ) ญาณธิดา บัวเพื่อน ผู้เสนอ (นางสาวญาณธิดา บัวเพื่อน) สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล	(ลงชื่อ) จรยุทธ จตุรพรประสิทธิ์ ผู้เสนอ (นายจรยุทธ จตุรพรประสิทธิ์) สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล
(ลงชื่อ) ปัญญารัตน์ นันทภูษิตานนท์ ผู้เสนอ (นางปัญญารัตน์ นันทภูษิตานนท์) สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล	(ลงชื่อ) กรุณพล เทียนสุวรรณ ผู้เสนอ (นายกรุณพล เทียนสุวรรณ) สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล
(ลงชื่อ) ภัทรพงษ์ สีลาภัทร์ ผู้เสนอ (นายภัทรพงษ์ สีลาภัทร์) สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล	(ลงชื่อ) ปารมี ไวจงเจริญ ผู้เสนอ (นายปารมี ไวจงเจริญ) สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล
(ลงชื่อ) ชุตติพงศ์ พิภพภิญโญ ผู้เสนอ (นายชุตติพงศ์ พิภพภิญโญ) สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล	(ลงชื่อ) ประเสริฐพงษ์ ศรีนวัตร ผู้เสนอ (นายประเสริฐพงษ์ ศรีนวัตร) สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล
(ลงชื่อ) นพดล ทิพยชล ผู้เสนอ (นายนพดล ทิพยชล) สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล	(ลงชื่อ) กฤษฏี ชีวะธรรมานนท์ ผู้เสนอ (นางสาวกฤษฏี ชีวะธรรมานนท์) สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล
(ลงชื่อ) ศศินันท์ ธรรมนิฐินันท์ ผู้เสนอ (นางสาวศศินันท์ ธรรมนิฐินันท์) สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล	(ลงชื่อ) ปิยรัฐ จงเทพ ผู้เสนอ (นายปิยรัฐ จงเทพ) สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล
(ลงชื่อ) ณ์ัฐพงศ์ เปรมพูลสวัสดิ์ ผู้เสนอ (นายณ์ัฐพงศ์ เปรมพูลสวัสดิ์) สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล	(ลงชื่อ) วิทวัส ตีชะวานิชย์ ผู้เสนอ (นายวิทวัส ตีชะวานิชย์) สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล
(ลงชื่อ) ประสิทธิ์ ปัทมผดุงศักดิ์ ผู้เสนอ (นายประสิทธิ์ ปัทมผดุงศักดิ์) สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล	(ลงชื่อ) ภัณฑิลา น่วมเจิม ผู้เสนอ (นายภัณฑิลา น่วมเจิม) สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล
(ลงชื่อ) สิริลภัส กองตระการ ผู้เสนอ (นางสาวสิริลภัส กองตระการ) สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล	(ลงชื่อ) ธีรธร ธนินวัฒน์ ผู้เสนอ (นายธีรธร ธนินวัฒน์) สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล
(ลงชื่อ) กัณตภณ ดวงอัมพร ผู้เสนอ (นายกัณตภณ ดวงอัมพร) สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล	(ลงชื่อ) ทิศรัตน์ เลหาพล ผู้เสนอ (นางสาวทิศรัตน์ เลหาพล) สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล

(ลงชื่อ) ปวีตรา จิตตกิจ ผู้เสนอ
(นางสาวปวีตรา จิตตกิจ)
สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล

(ลงชื่อ) กนต์พงษ์ ประยูรศักดิ์ ผู้เสนอ
(นายกนต์พงษ์ ประยูรศักดิ์)
สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล

สำเนาถูกต้อง



(นายสมทธิชัย จันทรเพ็ญ)
ผู้บังคับบัญชากลุ่มงานระเบียบวาระ
สำนักการประชุม

นางสาวอรพินท์ เขวงศักดิ์/เจ้าของเรื่อง
กลุ่มงานพระราชบัญญัติและนิติ ๑
นางวันนา สุภคต/พิมพ์
นางสาวสุริฉาย แสงทอง/ทาน
นางสาวดวงใจ นิไชโยค/ตรวจ

บันทึกหลักการและเหตุผล
ประกอบร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..)

พ.ศ.

หลักการ

แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ดังต่อไปนี้

๑. แก้ไขเพิ่มเติม เพื่อกำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนับแต่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว (แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา ๔๔ (๑))

๒. กำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีสิทธิเข้าซื้อกันเพื่อมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและ แต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้แจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นภายในหรือพ้นกำหนด ระยะเวลาที่กำหนด (เพิ่มมาตรา ๔๔/๑)

เหตุผล

โดยที่กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน ไม่ได้กำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการแจ้งหรือมีการเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ภายหลังที่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินเป็นของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้ว จึงก่อให้เกิดปัญหาและ ผลกระทบต่อสิทธิและประโยชน์ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จะพึงมีตามกฎหมาย สมควรให้มี กำหนดระยะเวลาในการดำเนินการของผู้จัดสรรที่ดินเพื่อแจ้งหรือมีการเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และกำหนดมาตรการในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้แจ้งหรือ เรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นภายในหรือพ้นกำหนดระยะเวลาที่กำหนด เพื่อคุ้มครองสิทธิและประโยชน์ที่จะพึงมีตามกฎหมายของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๕ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

.....

.....

บันทึกวิเคราะห์สรุปสาระสำคัญ
ของร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..)
พ.ศ.

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

๑. เหตุผลและความจำเป็นในการเสนอร่างพระราชบัญญัติ

โดยที่กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน ไม่ได้กำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการแจ้งหรือมีการเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายหลังจากที่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินเป็นของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้ว จึงก่อให้เกิดปัญหาและผลกระทบต่อสิทธิและประโยชน์ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จะพึงมีตามกฎหมาย สมควรให้มีกำหนดระยะเวลาในการดำเนินการของผู้จัดสรรที่ดินเพื่อแจ้งหรือมีการเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และกำหนดมาตรการในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้แจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นภายในหรือพ้นกำหนดระยะเวลาที่กำหนด เพื่อคุ้มครองสิทธิและประโยชน์ที่จะพึงมีตามกฎหมายของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

๒. สาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติ

๒.๑ กำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในสามปีนับแต่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว (ร่างมาตรา ๓)

๒.๒ กำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีสิทธิเข้าชื้อกันเพื่อมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้แจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นภายในหรือพ้นกำหนดระยะเวลาสามปีนับแต่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว (ร่างมาตรา ๔)

๒.๓ กำหนดให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ (ร่างมาตรา ๕)



รายงานผลการรับฟังความคิดเห็น
และการวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากร่างกฎหมาย

ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
(นายกรัฐพงษ์ เรื่องปัญญาวุฒิ สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร)



โดย

คณะกรรมการขับเคลื่อนการรับฟังความคิดเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบ
ที่อาจเกิดขึ้นจากร่างกฎหมายที่เสนอโดยสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร
หรือผู้มีสิทธิเลือกตั้งไปสู่ภาคประชาชน
สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร

สารบัญ

	หน้า
สารบัญ	ก
บทสรุปผู้บริหาร	ข
ส่วนที่ 1 ข้อมูลพื้นฐานของร่างกฎหมาย	1-1
1. ชื่อร่างกฎหมาย	1-1
2. หลักการและเหตุผล	1-1
3. ผู้เสนอร่างกฎหมาย	1-1
ส่วนที่ 2 การรับฟังความคิดเห็นและสรุปผลการรับฟังความคิดเห็น	2-1
1. ข้อมูลประกอบการรับฟังความคิดเห็น	2-1
2. ตารางเปรียบเทียบร่างกฎหมาย	2-1
3. ผู้เกี่ยวข้องที่ได้รับหรืออาจได้รับผลกระทบจากร่างกฎหมาย	2-2
4. ประเด็นการรับฟังความคิดเห็น	2-2
5. ระยะเวลาและวิธีการการรับฟังความคิดเห็น	2-3
6. สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น	2-4
ส่วนที่ 3 รายงานผลการวิเคราะห์ผลกระทบอันเกิดจากร่างกฎหมาย	3-1
1. ความเป็นมา สภาพปัญหา ความจำเป็นที่จะต้องตรากฎหมาย	3-1
2. ความสอดคล้องของร่างกฎหมาย	3-1
3. ประโยชน์ที่ประชาชนและสังคมจะได้รับ	3-1
4. ความสัมพันธ์หรือความใกล้เคียงกับกฎหมายอื่น	3-1
5. ผลกระทบโดยรวมที่อาจเกิดขึ้นจากกฎหมาย	3-2
6. ผลกระทบของร่างกฎหมายที่อาจส่งผลให้เกิดการทุจริต (CORRUPTION)	3-3
7. การกำหนดให้มีระบบอนุญาตอนุมัติหรือการใช้ดุลพินิจของเจ้าหน้าที่	3-3
8. การกำหนดให้มีระบบคณะกรรมการ	3-3
9. บทกำหนดโทษ	3-3
ส่วนที่ 4 การเปิดเผยรายงานผลการรับฟังความคิดเห็นและรายงานผลการวิเคราะห์ผลกระทบอันเกิดจากร่างกฎหมาย	4-1

บทสรุปผู้บริหาร

ร่างพระราชบัญญัติการจัดการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ...) พ.ศ. เสนอโดยนายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ สมาชิกสภาผู้แทนราษฎรกับคณะ เพื่อแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 โดยกำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนับแต่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว (แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา 44 (1)) และกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีสิทธิเข้าซื้อกันเพื่อมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้แจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นภายในหรือพ้นกำหนดระยะเวลาที่กำหนด (เพิ่มมาตรา 44/1) เนื่องจากกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน ไม่ได้กำหนดระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดังนั้น เพื่อแก้ไขปัญหาและผลกระทบต่อสิทธิและประโยชน์ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จะพึงมีตามกฎหมาย สมควรให้มีกำหนดระยะเวลาในการดำเนินการของผู้จัดสรรที่ดินเพื่อแจ้งหรือมีการเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และกำหนดมาตรการในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้แจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นภายในหรือพ้นกำหนดระยะเวลาที่กำหนดเพื่อคุ้มครองสิทธิและประโยชน์ที่จะพึงมีตามกฎหมายของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

สำหรับวิธีการรับฟังความคิดเห็นได้ดำเนินการรับฟังผ่านระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของรัฐสภา www.parliament.go.th และวิธีส่งประเด็นไปรับฟังความคิดเห็นจากผู้ได้รับผลกระทบโดยตรงโดยมีผลการรับฟังความคิดเห็นและรายงานผลการวิเคราะห์ผลกระทบ สรุปได้ดังนี้

1. การกำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในระยะเวลา 3 ปี นับแต่ที่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว

ฝ่ายที่เห็นด้วยกับการกำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในระยะเวลา 3 ปี นับแต่ที่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินเห็นว่า ถ้าไม่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับความเดือดร้อน เนื่องจากไม่มีช่องทางของกฎหมายเรื่องกำหนดเวลาไปบังคับผู้จัดสรรที่ดินต้องดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในระยะเวลาเท่าใด

ฝ่ายที่ไม่เห็นด้วยกับการกำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในระยะเวลา 3 ปี นับแต่ที่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินเห็นว่า เมื่อผู้จัดสรรที่ดินจัดทำสาธารณูปโภคในโครงการเสร็จถูกต้องครบถ้วน และดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคครบกำหนดระยะเวลาตามมาตรา 23 (5) แห่งพระราชบัญญัติการจัดการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 แล้ว ย่อมประสงค์จะพ้นจากหน้าที่ดูแลรักษา โดยไม่จำเป็นต้องกำหนดระยะเวลาบังคับไว้

2. เห็นด้วยกับการกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ สามารถแต่งตั้งตัวแทนเพื่อยื่นคำขอจดทะเบียนเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เองนั้น เพื่อเป็นการคุ้มครองสิทธิและประโยชน์ที่จะพึงมีตามกฎหมายของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

3. เห็นด้วยกับการกำหนดจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบ ต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เนื่องจากกฎหมายเดิมมิได้บังคับให้ต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดังนั้น ควรมีกฎหมายบังคับกำหนดให้โครงการจัดสรรที่ดินต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเมื่อโอนทรัพย์สินแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบ เพื่อรับสิทธิและหน้าที่ในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันของสมาชิกในหมู่บ้านจัดสรร

4. เห็นด้วยกับการเสนอแก้ไขเพิ่มเติมร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ในครั้งนี้ เนื่องจากพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) มิได้กำหนดระยะเวลาบังคับให้ผู้จัดสรรต้องดำเนินการใด ๆ ทำให้เกิดปัญหาและผลกระทบต่อสิทธิและประโยชน์ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จะพึงมีตามกฎหมาย การตราพระราชบัญญัตินี้ จะมีสภาพบังคับให้ต้องตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด

5. การดำเนินการเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน มีสภาพปัญหาอย่างไร และการเสนอร่างกฎหมายฉบับนี้จะสามารถแก้ไขปัญหานั้นได้หรือไม่

ฝ่ายที่เห็นด้วยเห็นว่า การดำเนินการเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันพบสภาพปัญหาที่เกิดขึ้นเป็นอย่างมาก โดยเฉพาะเรื่องการไม่ดูแลรักษาระบบสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และไม่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดังนั้น การแก้ไขกฎหมายในครั้งนี้จะสามารถแก้ไขปัญหาเรื่องร้องเรียนกรณีผู้จัดสรรละทิ้งไม่ดูแลสาธารณูปโภคในโครงการได้

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

จากการวิเคราะห์ผลกระทบต่อร่างพระราชบัญญัตินี้ พบว่า มีความสอดคล้องกับบทบัญญัติของรัฐธรรมนูญ ที่กำหนดให้บุคคลมีเสรีภาพในการเดินทางและการเลือกถิ่นที่อยู่ อันเป็นการเพิ่มสวัสดิภาพของประชาชนที่เป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรร กล่าวคือ การแก้ไขเพิ่มเติมร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. นั้น ก็เพื่อกำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในระยะเวลา 3 ปี นับแต่ที่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว อันเป็นการบังคับโดยกฎหมายให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด เพื่อคุ้มครองสิทธิและประโยชน์ที่จะพึงมีตามกฎหมายของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร



รายงานผลการรับฟังความคิดเห็น
และรายงานผลการวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากร่างกฎหมาย

ส่วนที่ 1 ข้อมูลพื้นฐานของร่างกฎหมาย

1. ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

กฎหมายใหม่

แก้ไขเพิ่มเติม

ยกเลิก

2. หลักการและเหตุผล

2.1 หลักการ

แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ดังต่อไปนี้

(1) แก้ไขเพิ่มเติม เพื่อกำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนับแต่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว (แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา 44 (1))

(2) กำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีสิทธิเข้าชื้อกันเพื่อมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้แจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นภายในหรือพ้นกำหนดระยะเวลาที่กำหนด (เพิ่มมาตรา 44/1)

2.2 เหตุผล

โดยที่กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน ไม่ได้กำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการแจ้งหรือมีการเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายหลังที่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินเป็นของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้ว จึงก่อให้เกิดปัญหาและผลกระทบต่อสิทธิและประโยชน์ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จะพึงมีตามกฎหมาย สมควรให้มีกำหนดระยะเวลาในการดำเนินการของผู้จัดสรรที่ดินเพื่อแจ้งหรือมีการเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และกำหนดมาตรการในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้แจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นภายในหรือพ้นกำหนดระยะเวลาที่กำหนดเพื่อคุ้มครองสิทธิและประโยชน์ที่จะพึงมีตามกฎหมายของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

3. ผู้เสนอร่างกฎหมาย

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร

ประชาชนเข้าชื่อเสนอกฎหมาย

นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร กับคณะ เป็นผู้เสนอ

ส่วนที่ 2 การรับฟังความคิดเห็นและสรุปผลการรับฟังความคิดเห็น

1. ข้อมูลประกอบการรับฟังความคิดเห็น

ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. เสนอเพื่อแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 โดยกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด

โดยที่กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน ไม่ได้กำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการแจ้งหรือมีการเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายหลังที่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินเป็นของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้ว จึงก่อให้เกิดปัญหาและผลกระทบต่อสิทธิและประโยชน์ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จะพึงมีตามกฎหมาย สมควรให้มีกำหนดระยะเวลาในการดำเนินการของผู้จัดสรรที่ดินเพื่อแจ้งหรือมีการเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และกำหนดมาตรการในกรณีผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้แจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นภายในหรือพ้นกำหนดระยะเวลาที่กำหนด เพื่อคุ้มครองสิทธิและประโยชน์ที่จะพึงมีตามกฎหมายของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

2. ตารางเปรียบเทียบร่างกฎหมาย

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. นายณัฐพงษ์ เรื่องปัญหาวุฒิ สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร กับคณะ เป็นผู้เสนอ
<p>มาตรา 44 ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา 43 เมื่อได้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดิน รับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 23 (5) แล้วตามลำดับ ดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคล ตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ ผู้จัดสรรที่ดิน กำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน</p>	<p>มาตรา 3 ให้ยกเลิกความใน (1) ของมาตรา 44 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 และให้ใช้ข้อความต่อไปนี้แทน</p> <p>“(1) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดิน กำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน ทั้งนี้ ผู้จัดสรรที่ดินต้องแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในสามปีนับแต่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว”</p>

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

3. ผู้เกี่ยวข้องที่ได้รับหรืออาจได้รับผลกระทบจากร่างกฎหมาย

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

4. ประเด็นการรับฟังความคิดเห็น

1. ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับการกำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในระยะเวลา 3 ปี นับแต่ที่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว
2. ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับการกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ สามารถแต่งตั้งตัวแทนเพื่อยื่นคำขอจดทะเบียนเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เอง
3. ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับการกำหนดจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบ ต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
4. ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับการเสนอแก้ไขเพิ่มเติมร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ...) พ.ศ. ในครั้งนี้
5. ท่านมีความคิดเห็นว่าการดำเนินการเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน มีสภาพปัญหาอย่างไร และการเสนอร่างกฎหมายฉบับนี้จะสามารถแก้ไขปัญหที่เกิดขึ้นได้หรือไม่ อย่างไร
6. ข้อคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะอื่น ๆ (ถ้ามี)

5. ระยะเวลาและวิธีการการรับฟังความคิดเห็น

5.1 กรอบระยะเวลาดำเนินการสำหรับการจัดให้มีการรับฟังความคิดเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบ จำนวน 45 วัน นับตั้งแต่วันที่ 25 กันยายน ถึงวันที่ พฤศจิกายน พ.ศ. 2566

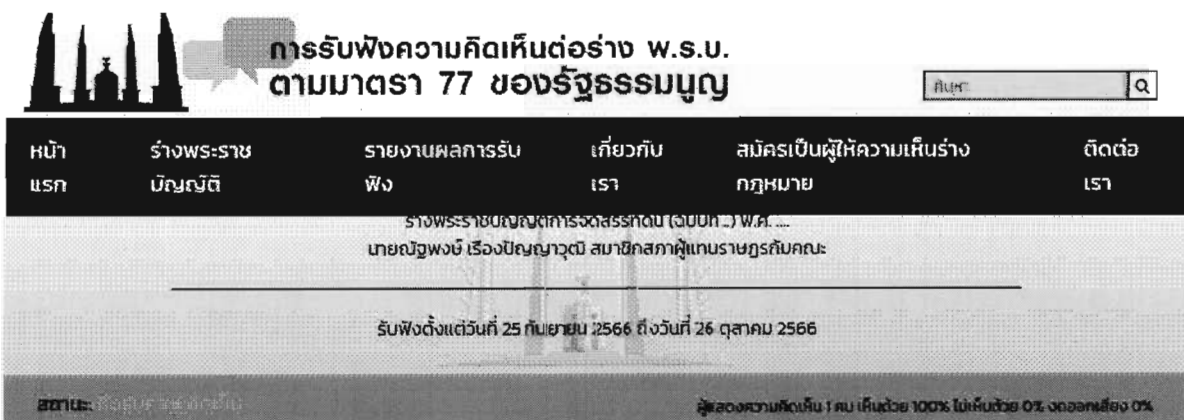
5.2 วิธีการรับฟังความคิดเห็น

(1) ผ่านระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของรัฐสภาและส่งประเด็นไปรับฟังความคิดเห็นจากผู้ได้รับผลกระทบโดยตรง



(1.1) ระยะเวลาในการรับฟังความคิดเห็น ตั้งแต่วันที่ 25 กันยายน ถึงวันที่ 26 ตุลาคม พ.ศ. 2566

(1.2) ผ่านระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของรัฐสภา www.parliament.go.th



ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

ประเภทร่าง เสนอโดยสมาชิกสภาผู้แทนราษฎร ไม่เป็นร่างการเจ็บ
เสนอโดย นายวิฑูรย์ เรื่องปัญหาวุฒิสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรกับคณะ

(1.3) ส่งประเด็นไปรับฟังผู้ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ประกอบด้วย

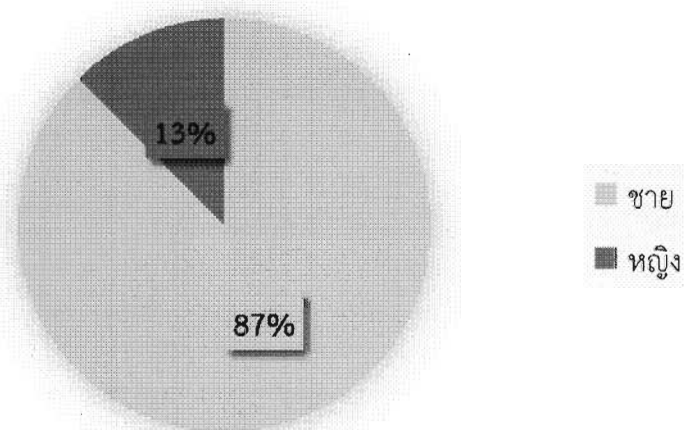
1. ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร
 2. อธิบดีกรมที่ดิน
 3. คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด
 - 3.1 ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดกระบี่
 - 3.2 ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดกาญจนบุรี
 - 3.3 ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร
 - 3.4 ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดขอนแก่น
 - 3.5 ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดจันทบุรี
 - 3.6 ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดชลบุรี
 - 3.7 ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนครราชสีมา
 - 3.8 ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดประจวบคีรีขันธ์
 - 3.9 ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเพชรบุรี
 - 3.10 ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดภูเก็ต
 - 3.11 ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดระยอง
 - 3.12 ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดสงขลา
 - 3.13 ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดสุราษฎร์ธานี
 - 3.14 ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดอุบลราชธานี
 4. นายกเมืองพัทยา
 5. นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร
- (2) การรับฟังความคิดเห็นด้วยวิธีการอื่น
(ไม่มี)

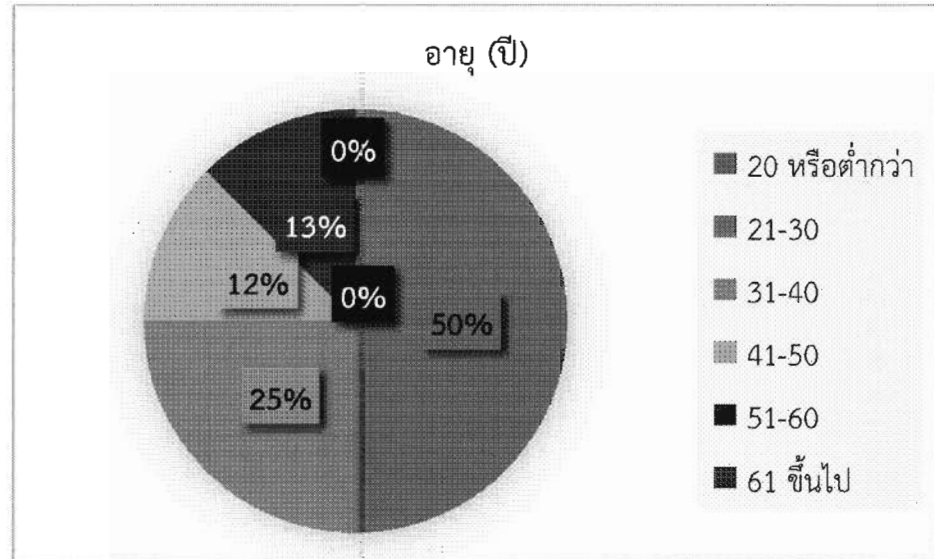
6. สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น

6.1 ข้อมูลทั่วไปผู้ร่วมแสดงความคิดเห็น

(1) จากระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของรัฐสภา www.parliament.go.th

เพศ





1. เพศ

ชาย	จำนวน 7 คน	(87.50%)
หญิง	จำนวน 1 คน	(12.50%)

2. อายุ (ปี)

20 หรือต่ำกว่า	จำนวน 0 คน	(0%)
21 - 30	จำนวน 4 คน	(50%)
31 - 40	จำนวน 2 คน	(25%)
41 - 50	จำนวน 1 คน	(12.5%)
51 - 60	จำนวน 1 คน	(12.5%)
61 ขึ้นไป	จำนวน 0 คน	(0%)

3. ระดับการศึกษา

ประถมศึกษา หรือต่ำกว่า	จำนวน 0 คน	(0%)
มัธยมศึกษา/ปวช./ปวส.	จำนวน 1 คน	(12.5%)
ปริญญาตรี	จำนวน 4 คน	(50%)
สูงกว่าปริญญาตรี	จำนวน 3 คน	(37.5%)

4. อาชีพ

รับราชการ/รัฐวิสาหกิจ	จำนวน 0 คน	(0%)
ข้าราชการบำนาญ	จำนวน 0 คน	(0%)
ค้าขาย/ทำธุรกิจส่วนตัว	จำนวน 1 คน	(12.5%)
เกษตรกร	จำนวน 0 คน	(0%)
รับจ้าง	จำนวน 3 คน	(37.5%)
นักเรียน/นักศึกษา	จำนวน 1 คน	(12.5%)
อื่น ๆ โปรดระบุ	จำนวน 3 คน	(37.5%)

5. ท่านเกี่ยวข้องกับพระราชบัญญัตินี้ในฐานะใด

กรุงเทพมหานคร	จำนวน 0 คน	(0%)
กรมที่ดิน	จำนวน 0 คน	(0%)
คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด	จำนวน 0 คน	(0%)
เมืองพัทยา	จำนวน 0 คน	(0%)
สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร	จำนวน 0 คน	(0%)
ประชาชนทั่วไป	จำนวน 8 คน	(100%)

(2) จากการส่งประเด็นไปรับฟังผู้ที่เกี่ยวข้องโดยตรง

โดยพบว่า มีหน่วยงานที่แสดงความคิดเห็นต่อร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ จำนวน 5 หน่วยงาน ได้แก่

1. กรุงเทพมหานคร
2. คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนครราชสีมา
3. คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดจันทบุรี
4. คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดชลบุรี
5. คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเพชรบุรี

(3) จากการรับฟังความคิดเห็นโดยวิธีการอื่น

(ไม่มี)

6.2 ผลการรับฟัง

ผลการรับฟังผ่านระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของรัฐสภา www.parliament.go.th และจากการส่งประเด็นไปรับฟังผู้ที่เกี่ยวข้องโดยตรง สรุปได้ดังนี้

1. ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับการกำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในระยะเวลา 3 ปี นับแต่ที่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
<p>- ทำให้การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีความโปร่งใส (เว็บไซต์)</p> <p>- ควรกำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในระยะเวลา 3 ปี นับแต่ที่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว เนื่องจากพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันไม่ได้กำหนดระยะเวลาไว้ เมื่อผู้จัดสรรไม่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคทำให้เกิดการชำรุดทรุดโทรมหรือทิ้งร้าง ถ้าไม่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร</p>	<p>- ไม่ควรกำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านภายในระยะเวลา 3 ปี นับแต่ที่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว เนื่องจากมีความเป็นไปได้ว่าโครงการบ้านจัดสรรอาจจะต้องใช้เวลาในการก่อสร้างบ้านหรือหากจะโอนทรัพย์สินในร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ติดนานกว่า 3 ปี เพราะโครงการค่อย ๆ ดำเนินงานแบ่งเป็นส่วน ๆ ดังนั้น การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านเพื่อดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางจึงตกเป็นภาระของผู้อยู่อาศัยและอาจเกิดปัญหาในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น</p>

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
<p>ทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับความเดือดร้อนและไม่มีช่องทางของกฎหมายเรื่องกำหนดเวลาไปบังคับผู้จัดสรรที่ดินได้ (คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดชลบุรี)</p> <p>- ควรกำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในระยะเวลา 3 ปี เพราะหากปล่อยให้การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรล่วงเลยไปนานโดยไม่มีการกำหนดระยะเวลาอาจก่อให้เกิดปัญหาหรือผลกระทบต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ (คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนครราชสีมา)</p>	<p>ถนน สำหรับผ่านเข้าออกเพื่อไปก่อสร้างบ้านจัดสรรที่ยังก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ เกิดปัญหาถนนชำรุดผู้อยู่อาศัยต้องเสียค่าใช้จ่าย (กรุงเทพมหานคร)</p> <p>- ผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ทำการค้าหากำไร ย่อมเป็นธรรมชาติที่ไม่อยากับภาระดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคไปตลอดโดยไม่มีระยะเวลาสิ้นสุด เมื่อผู้จัดสรรจัดทำสาธารณูปโภคในโครงการเสร็จถูกต้อง ครบถ้วน และดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคครบกำหนดระยะเวลาตามมาตรา 23 (5) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 แล้ว ย่อมประสงค์จะพ้นจากหน้าที่ดูแลรักษา โดยไม่จำเป็นต้องกำหนดระยะเวลาบังคับไว้ อีกทั้งในระหว่างที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบดูแลรักษาสาธารณูปโภคอยู่นั้น ผู้จัดสรรที่ดินย่อมมีภาระที่จะต้องจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเป็นค่าใช้จ่ายที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับภาระตามมาตรา 43 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558</p> <p>ดังนั้น ในประเด็นเรื่องกำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในสามปีนับแต่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน จึงไม่เห็นด้วยหากผู้จัดสรรที่ดินยังไม่ประสงค์จะพ้นจากหน้าที่ในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินไม่ว่าด้วยประการใด หน้าที่ในการดูแลรักษาสาธารณูปภคนั้นจึงตกเป็นภาระของผู้จัดสรรที่ดินเอง (คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดจันทบุรี)</p> <p>- การบัญญัติความว่า “นับแต่ที่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าว” ทรัพย์สินดังกล่าวตามมาตรา นี้ หมายถึง ทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค การเสนอร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้เห็นว่าน่าจะมีเจตนาให้นับแต่ที่ได้มีการโอน</p>

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
	<p>แปลงย่อย (แปลงจำหน่าย) แล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบ เมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว จึงโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรดูแล</p> <p>- ตามมาตรา 23 (5) ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง การกำหนดระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องกำหนดระยะเวลาในการบำรุงรักษา ไว้ไม่น้อยกว่า 1 ปี นับแต่วันที่ได้จัดทำสาธารณูปโภคแล้วเสร็จทั้งโครงการ เว้นเวลาตามมาตรานี้จะสอดคล้องกับการเสนอร่างแก้ไขหรือไม่ ยกตัวอย่าง เช่น โครงการจัดสรร ก. โอนขายได้เกินร้อยละห้าสิบ แต่ยังไม่จัดทำสาธารณูปโภคในโครงการ ไม่แล้วเสร็จ หรือเสร็จแล้วยังไม่ครบกำหนด 1 ปี ก็จะต้องแจ้งให้ผู้ซื้อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ได้ (คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเพชรบุรี)</p>

2. ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับการกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ สามารถแต่งตั้งตัวแทนเพื่อยื่นคำขอจดทะเบียนเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เอง

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
<p>- ควรกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ สามารถแต่งตั้งตัวแทนเพื่อยื่นคำขอจดทะเบียนเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เอง เพื่อเป็นการคุ้มครองสิทธิและประโยชน์ที่จะพึงมีตามกฎหมายของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดชลบุรี)</p> <p>- ควรกำหนดจำนวนให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีสิทธิเข้าซื้อกันเพื่อมีมติให้จัดตั้งและแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตามมาตรา 45 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ</p>	<p>- ไม่ควรกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อย ตามแผนผังโครงการ สามารถแต่งตั้งตัวแทนเพื่อยื่นคำขอจดทะเบียนเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เอง เนื่องจากเป็นจำนวนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่น้อยเกินไป ควรจะให้สิทธิกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทั้งหมดในการพิจารณาตัดสินใจ (กรุงเทพมหานคร)</p>

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
<p>การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 นั้น เห็นด้วย เนื่องจากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้งขึ้นโดยเสียช่างมากของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรอยู่แล้ว จึงถือเป็นความประสงค์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดจันทบุรี)</p> <p>- ควรกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ สามารถแต่งตั้งตัวแทนเพื่อยื่นคำขอจดทะเบียนเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เอง เพราะแม้จะกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องแจ้งหรือเรียกผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายใน 3 ปี แต่หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเห็นสมควรให้จัดตั้งนิติบุคคลขึ้นก่อนกำหนดเวลาดังกล่าวก็ย่อมสามารถที่จะทำได้ (คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนครราชสีมา)</p> <p>- ควรกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ สามารถแต่งตั้งตัวแทนเพื่อยื่นคำขอจดทะเบียนเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เอง (คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเพชรบุรี)</p>	

3. ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับการกำหนดจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบ ต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
<p>- ควรกำหนดจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบ ต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เนื่องจากกฎหมายเดิมมีได้บังคับให้ต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเหมือนกับนิติบุคคลอาคารชุด การจัดตั้งนิติบุคคลจึงเป็นไปตามความสมัครใจของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่จะจัดตั้งหรือไม่ก็ได้ ดังนั้น ควรมีกฎหมายบังคับกำหนดให้โครงการจัดสรรที่ดินต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเมื่อโอนทรัพย์สินแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบ เพื่อรับสิทธิและหน้าที่ในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคที่ใช้</p>	<p>- การกำหนดจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบ ต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เนื่องจากการจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการนั้นมีจำนวนน้อยเกินไป ควรจะให้สิทธิผู้เป็นเจ้าของที่ดินตามจำนวนที่ดินแปลงย่อยทั้งหมด ในการพิจารณาตัดสินใจ (กรุงเทพมหานคร)</p>

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
<p>ประโยชน์ร่วมกันของสมาชิกในหมู่บ้านจัดสรร (คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดชลบุรี)</p> <p>- ควรกำหนดที่ดินแปลงย่อมตามผังโครงการเมื่อมีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบ ต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อให้มีการวางแผนและดำเนินการจัดสร้างสาธารณูปโภคต่าง ๆ ไว้รองรับการขยายตัวของชุมชนเมือง (คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนครราชสีมา)</p> <p>- ควรกำหนดที่ดินแปลงย่อมตามผังโครงการเมื่อมีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบ ต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเพชรบุรี)</p>	

4. ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับการเสนอแก้ไขเพิ่มเติมร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่...) พ.ศ. ในครั้งนี้

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
<p>- พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) ประกาศใช้บังคับมาเป็นเวลานานแล้ว โดยมีได้กำหนดระยะเวลาบังคับให้ผู้จัดสรรต้องดำเนินการใด ๆ เพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และกำหนดมาตรการให้ผู้ซื้อที่ดินสามารถแต่งตั้งตัวแทนเพื่อยื่นคำขอจดทะเบียนเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เอง ทำให้เกิดปัญหาและผลกระทบต่อสิทธิและประโยชน์ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จะพึงมีตามกฎหมาย ดังนั้น การตราพระราชบัญญัตินี้เพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาต่าง ๆ โดยการเพิ่มเติมข้อความให้ครอบคลุมและเพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อที่ดินให้สามารถบังคับผู้จัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด (คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดชลบุรี)</p>	<p>- ไม่ควรแก้ไขเพิ่มเติมร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน เพราะรายละเอียดตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินนั้นเพียงพอครบถ้วนแล้วและเป็นประโยชน์ต่อประชาชนอยู่แล้ว (กรุงเทพมหานคร)</p> <p>- การแก้ไขกฎหมายให้ผู้จัดสรรสามารถหลุดพ้นจากบำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้เร็วขึ้น อาจไม่เป็นผลดีกับสาธารณูปโภคในโครงการ เช่น ถนน สวนสาธารณะในโครงการจัดสรรย่อมเสื่อมสภาพไปตามกาลเวลา ผู้จัดสรรที่ดินย่อมต้องการหลุดพ้นจากการดูแลสาธารณูปโภคให้เร็วที่สุด (คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเพชรบุรี)</p>

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
- ควรแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ตามประเด็นที่ได้เสนอแก้ไขเพิ่มเติมร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่...) พ.ศ. ในครั้งนี้ (คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนครราชสีมา)	

5. ท่านมีความคิดเห็นว่าการดำเนินการเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน มีสภาพปัญหาอย่างไร และการเสนอร่างกฎหมายฉบับนี้จะสามารถแก้ไขปัญหที่เกิดขึ้นได้หรือไม่ อย่างไร

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
<p>- การดำเนินการเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน พบว่า มีสภาพปัญหาเกิดขึ้นมากเนื่องจากธุรกิจการจัดสรรที่ดินมีการเจริญเติบโตและขยายตัวอย่างรวดเร็ว การเกิดช่องว่างของกฎหมายการจัดสรรที่ดิน ทำให้ปัญหาการร้องเรียนของหมู่บ้านจัดสรรระหว่างผู้ซื้อและผู้ขายมีเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะเรื่องการไม่ดูแลรักษาระบบสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และไม่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดังนั้น การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินในโครงการรับโอนสาธารณูปโภคไปดูแลกันเองได้ภายใต้ระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด จึงสามารถแก้ไขปัญหารื้อร้องเรียนที่เกิดขึ้นกรณีผู้จัดสรรละทิ้งไม่ดูแลสาธารณูปโภคในโครงการได้ (คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดชลบุรี)</p> <p>- การดำเนินการเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน ยังปรากฏปัญหาเรื่องการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอยู่ ซึ่งอาจเกิดจากยังไม่มีบทบัญญัติกำหนดระยะเวลาหรือเงื่อนไขที่เกี่ยวข้อง การเสนอแก้ร่างกฎหมายฉบับนี้น่าจะสามารถแก้ไขปัญหาดังกล่าวได้พอสมควร (คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนครราชสีมา)</p>	<p>- การดำเนินการเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันพบปัญหาที่คือ ผู้จัดสรรที่ดินบางรายประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคลแต่โครงการยังดำเนินงานไม่แล้วเสร็จ หรือบางรายประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคลแต่ทรัพย์ส่วนกลาง เช่น ถนนมีสภาพไม่ได้มีส่วนชำระจากการใช้งาน และการเสนอร่างกฎหมายฉบับนี้ อาจจะไม่สามารถแก้ไขปัญหที่เกิดขึ้นได้ (กรุงเทพมหานคร)</p> <p>- การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการจัดสรร ตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 มาตรา 70 วรรคสี่ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ต้องเป็นกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินมิได้บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจึงจะสามารถรวมตัวกันตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ อาจมีปัญหาในการตีความว่ากรณีแบบใดจึงจะถือว่าผู้จัดสรรมิได้บำรุงรักษาหรือละทิ้ง การเสนอร่างกฎหมายฉบับนี้ไม่สามารถแก้ไขปัญหาดังกล่าวได้ (คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเพชรบุรี)</p>

6. ข้อเสนอแนะอื่น ๆ

(ไม่มี)

ส่วนที่ 3 รายงานผลการวิเคราะห์ผลกระทบอันเกิดขึ้นจากร่างกฎหมาย

1. ความเป็นมาสภาพปัญหาความจำเป็นที่จะต้องตรากฎหมาย

โดยที่กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน ไม่ได้กำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการแจ้งหรือมีการเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายหลังที่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินเป็นของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้ว จึงก่อให้เกิดปัญหาและผลกระทบต่อสิทธิและประโยชน์ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จะพึงมีตามกฎหมาย สมควรให้มีกำหนดระยะเวลาในการดำเนินการของผู้จัดสรรที่ดินเพื่อแจ้งหรือมีการเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และกำหนดมาตรการในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้แจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นภายในหรือพ้นกำหนดระยะเวลาที่กำหนดเพื่อคุ้มครองสิทธิและประโยชน์ที่จะพึงมีตามกฎหมายของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จึงจำเป็นต้องตามพระราชบัญญัตินี้

ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. เสนอเพื่อแก้ไขเพิ่มเติม พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 โดยกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด

2. ความสอดคล้องของร่างกฎหมาย

รัฐธรรมนูญ

“มาตรา 38 บุคคลย่อมมีเสรีภาพในการเดินทางและการเลือกถิ่นที่อยู่

การจำกัดเสรีภาพตามวรรคหนึ่งจะกระทำมิได้ เว้นแต่โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่ตราขึ้นเพื่อความมั่นคงของรัฐ ความสงบเรียบร้อยหรือสวัสดิภาพของประชาชน หรือการผังเมือง หรือเพื่อรักษาสถานภาพของครอบครัว หรือเพื่อสวัสดิภาพของผู้เยาว์”

๓ ล ๓

3. ประโยชน์ที่ประชาชนและสังคมจะได้รับ

เมื่อร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ฉบับนี้ ประกาศใช้เป็นกฎหมาย ผู้จัดสรรที่ดินต้องแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนับแต่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว จัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้แจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นภายในหรือพ้นกำหนดระยะเวลาที่กำหนด ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีสิทธิเข้าชื่อกันเพื่อมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดได้ เพื่อเป็นการคุ้มครองสิทธิและประโยชน์ที่จะพึงมีตามกฎหมายของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

4. ความสัมพันธ์หรือความใกล้เคียงกับกฎหมายอื่น

- 1) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543
- 2) พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
- 3) พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2562

5. ผลกระทบโดยรวมที่อาจเกิดขึ้นจากกฎหมาย

5.1 ผลกระทบต่อเศรษฐกิจ

ร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้ย่อมส่งผลทำให้ผู้ประกอบการกิจการธุรกิจบ้านจัดสรรต้องเร่งดำเนินการก่อสร้างบ้านจัดสรรในโครงการให้แล้วเสร็จโดยเร็ว อีกทั้งยังต้องเพิ่มกลยุทธ์ทางการตลาดในเรื่องการส่งเสริมการขายที่ดินแก่ผู้ซื้อที่ดินหมู่บ้านจัดสรร อันนำไปสู่การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งส่งผลโดยตรงต่อการขับเคลื่อนเศรษฐกิจภายในประเทศ อันเป็นการพัฒนาด้านเศรษฐกิจในภาพรวม โดยเฉพาะเรื่อง การกระจายตัวของหมู่บ้านจัดสรรนั้น มักอยู่ในรูปแบบของการกระจายตัว ตลอดจนทำเลที่ตั้งของโครงการหมู่บ้านจัดสรรต่าง ๆ ซึ่งเป็นแนวทางในการวางแผนการจัดบริการสิ่งสาธารณูปโภคและสิ่งสาธารณูปการของหน่วยงานรัฐบาลอย่างมีประสิทธิภาพ การกระจายตัวของหมู่บ้านจัดสรรนั้น โดยเฉพาะโครงการขนาดกลางและขนาดใหญ่จะขยายตัวออกจากเขตศูนย์กลางของเมืองมุ่งสู่บริเวณเขตชานเมือง ทำให้เขตชานเมืองมีการพัฒนาสู่การขยายเขตเมือง สร้างความเจริญและสร้างรายได้ทางด้านเศรษฐกิจไปสู่ประชาชนในระดับชุมชน

5.2 ผลกระทบต่อสังคม

รัฐมุ่งประสงค์ที่จะคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร รวมทั้งควบคุมการจัดสรรที่ดินให้ถูกต้องตามกฎหมาย เพื่อแก้ไขปัญหาชุมชนในระยะยาว เนื่องจากประเทศชาติจะพัฒนาได้นั้นต้องเริ่มจากชุมชนที่มีความเป็นอยู่ที่มีความสุข การที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ต้องการที่จะตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพราะผู้จัดสรรที่ดินอาจมีการดำเนินการของโครงการที่ต่อเนื่องหลายโครงการในที่ดินแปลงเดียวกัน หากมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้น การดำเนินการต่าง ๆ จะไม่สะดวกแก่ผู้จัดสรรที่ดิน เนื่องจากเมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วจะมีการถ่ายโอนหน้าที่เกี่ยวกับการดูแลรักษาสาธารณูปโภคไปยังนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทันที การดำเนินการใด ๆ ของผู้จัดสรรที่ดินจะต้องขออนุญาตคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ผู้จัดสรรที่ดินจึงอาศัยมาตรา 43 ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ที่กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่รับผิดชอบดูแลรักษาสาธารณูปโภคของโครงการจนกว่าจะมีการตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งหากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีความต้องการที่จะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรย่อมไม่สามารถทำได้ เนื่องจากกฎหมายให้สิทธิแก่ผู้จัดสรรที่ดินแต่เพียงฝ่ายเดียวว่าจะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือไม่ ดังนั้น การแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ในครั้งนี้จะทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถที่จะดำเนินการเรียกร้องให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ หากผู้จัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด ทั้งนี้ ยังเป็นการคุ้มครองสิทธิของชุมชนอันควรได้รับสิทธิประโยชน์ที่จะพึงมีตามกฎหมายของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อีกทั้งยังเป็นการสร้างความผาสุกให้แก่ชุมชนหมู่บ้านจัดสรรอีกประการหนึ่งด้วย

5.3 ผลกระทบอื่นที่สำคัญ

การเสนอแก้ไขเพิ่มเติมร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ในครั้งนี้มีความสอดคล้องกับตามมาตรา 23 (5) ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน และประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่องการกำหนดระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องกำหนดระยะเวลาในการบำรุงรักษา ไว้ไม่น้อยกว่า 1 ปี นับแต่วันที่ได้จัดทำสาธารณูปโภคแล้วเสร็จทั้งโครงการหรือไม่ เนื่องจากเงื่อนไขเวลาที่กำหนดไว้ตามมาตรา 23 (5) นี้จะสอดคล้องกับระยะเวลาที่กำหนดให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายใน 3 ปี หรือไม่ ยกตัวอย่าง เช่น โครงการจัดสรร ก. โอนขายได้เกินร้อยละห้าสิบ แต่ยังไม่จัดทำสาธารณูปโภคในโครงการไม่แล้วเสร็จ หรือเสร็จแล้วยังไม่ครบกำหนด 1 ปี ก็จะต้องแจ้งให้ผู้ซื้อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ได้

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

สาธารณูปโภค การบัญญัติถ้อยคำในลักษณะดังกล่าวน่าจะมีเจตนาให้ับระยะเวลาตั้งแต่ที่ได้มีการโอนแปลงย่อย (แปลงจำหน่าย) แล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบ เมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว จึงโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

6. ผลกระทบของร่างกฎหมายที่อาจส่งผลให้เกิดการทุจริต (Corruption Risk Assessment)

6.1 ความเสี่ยงที่อาจส่งผลให้เกิดการทุจริต (Corruption) ในการกำหนดให้มีระบบคณะกรรมการ

มี ไม่มี

6.2 ความเสี่ยงที่อาจส่งผลให้เกิดการทุจริต (Corruption) ในการกำหนดให้มีระบบอนุมัติอนุญาต

มี ไม่มี

6.3 ความเสี่ยงที่อาจส่งผลให้เกิดการทุจริต (Corruption) ในการกำหนดให้อำนาจแก่เจ้าหน้าที่ตามกฎหมาย

มี ไม่มี

6.4 ความเสี่ยงที่อาจส่งผลให้เกิดการทุจริต (Corruption) ในการกำหนดให้มีการออกกฎหมายลำดับรอง

มี ไม่มี

6.5 ความเสี่ยงที่อาจส่งผลให้เกิดการทุจริต (Corruption) กรณีกฎหมายไม่ครอบคลุม

มี ไม่มี

6.6 ความเสี่ยงที่อาจส่งผลให้เกิดการทุจริต (Corruption) กรณีกฎหมายคลุมเครือซ้ำซ้อน หรือขัดกัน

มี ไม่มี

6.7 ความเสี่ยงที่อาจส่งผลให้เกิดการทุจริต (Corruption) กรณีกฎหมายกำหนดโทษ

มี ไม่มี

7. การกำหนดให้มีระบบอนุมัติหรือการใช้ดุลพินิจของเจ้าหน้าที่

มี ไม่มี

8. การกำหนดให้มีระบบคณะกรรมการ

มี ไม่มี

9. บทกำหนดโทษ

ไม่มี

โทษทางอาญา

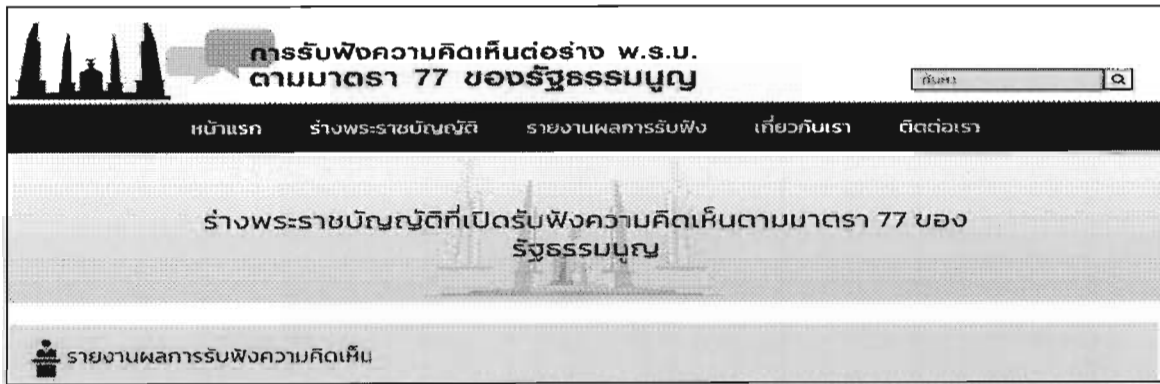
โทษทางปกครอง

โทษปรับเป็นพินัย

โทษอุปรณ์

ส่วนที่ 4 การเปิดเผยรายงานผลการรับฟังความคิดเห็นและรายงานผลการวิเคราะห์ผลกระทบอันเกิดจากร่างกฎหมาย

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



คณะกรรมการขับเคลื่อนการรับฟังความคิดเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากร่างกฎหมายที่เสนอโดยสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรหรือผู้มีสิทธิเลือกตั้งไปสู่ภาคประชาชน
สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร