

ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
(นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ สมาชิกสภาผู้แทนราษฎรกับคณะ เป็นผู้เสนอ)

ข้อมูล

ประกอบการพิจารณา

เสนอแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เพื่อ

๑. กำหนดผู้จัดสรรที่ดินต้องแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในสามปี นับแต่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินบ้านจัดสรรแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อย (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๔ (๑))

๒. ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินมิได้แจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ภายในสามปีนับแต่ได้มีการมีการจดทะเบียนโอนที่ดินจัดสรรแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อย มีสิทธิเข้าชื้อกันเพื่อมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและแต่งตั้งตัวแทนในการยื่นขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อนายทะเบียนได้ (เพิ่มมาตรา ๔๔/๑)

พระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓	ร่างพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
มาตรา ๔๔ ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา ๔๓ เมื่อได้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓(๕) แล้วตามลำดับ ดังต่อไปนี้ (๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน	มาตรา ๔๔ ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา ๔๓ เมื่อได้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓(๕) แล้วตามลำดับดังต่อไปนี้ (๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน ทั้งนี้ ผู้จัดสรรที่ดินต้องแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในสามปีนับแต่ได้มีการมีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว
-	มาตรา ๔๔/๑ การแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น หากผู้จัดสรรที่ดินมิได้ดำเนินการภายในหรือพ้นกำหนด

พระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓	ร่างพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
	ระยะเวลาตามมาตรา ๔๔ (๑) ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีสิทธิเข้าซื้อกันเพื่อมีมติให้จัดตั้งและแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตามมาตรา ๔๕

การจัดสรรที่ดิน : ความเป็นมา

หมู่บ้านจัดสรรในประเทศไทยมี ๒ ประเภท คือ

๑. หมู่บ้านจัดสรรที่สร้างขึ้นตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕^๑ และ

๒. หมู่บ้านจัดสรรที่สร้างขึ้นตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มีแนวคิดของการกำหนดให้มีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยการบริหารของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรในลักษณะเป็นคณะบุคคล (Collective body) ร่วมกันบริหาร^๒ และรับโอนที่ดิน สาธารณูปโภค ทรัพย์สินส่วนกลาง บริการสาธารณะไปบริหารจัดการ บำรุงดูแลรักษามิให้ชำรุดทรุดโทรม ให้คงซึ่งประโยชน์ร่วมกันของสมาชิกภายในหมู่บ้านจัดสรร และมีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลบ้านจัดสรร มีหลักการให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นเพื่อรับโอน โดยผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

รูปแบบของนิติบุคคลในการบริหารจัดการบ้านจัดสรร

ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ กำหนดให้สามารถตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายนี้ หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นก็ได้เพื่อให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลได้หลากหลายรูปแบบ เช่น บริษัท จำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด สมาคม มูลนิธิ ซึ่งนิติบุคคลตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือ สหกรณ์ ซึ่งเป็นนิติบุคคลตามพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๔๒

แต่อย่างไรก็ตามรูปแบบนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นยังมีข้อจำกัดและอุปสรรคบางประการที่ทำให้ไม่เป็นที่นิยมในการจัดตั้งเพื่อเป็นนิติบุคคลบ้านจัดสรร เช่น ไม่อาจรับโอนทรัพย์สินสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรรตามเจตนารมณ์ของการมีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

สภาพปัญหา

ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ การโอนกรรมสิทธิ์กำหนดให้ขึ้นอยู่กับความพร้อมหรือความประสงค์ของผู้จัดสรรที่ดิน จากการศึกษาพบว่าเกิดปัญหาในทางปฏิบัติ คือ^๓

๑. ระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ จัดตั้งได้ต่อเมื่อผู้จัดสรรมีความพร้อมหรือมีความประสงค์ที่จะพ้นจากการบำรุงดูแลรักษาสาธารณูปโภค หรือ

^๑ ประกาศคณะปฏิวัติฉบับนี้ถูกยกเลิกเมื่อมีการประกาศใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

^๒ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา กลุ่มกฎหมายทรัพยากรธรรมชาติ, พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓.

(กรุงเทพมหานคร: บพิธการพิมพ์, ๒๕๔๓), น. ๑๖๔

^๓ ปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร, ญรัฐดี แซ่อึ้ง นิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขากฎหมายธุรกิจ คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, วารสารบัณฑิตศึกษานิติศาสตร์ ปีที่ ๑๒ ฉบับที่ ๒ เดือน เมษายน – มิถุนายน ๒๕๖๒

กรณีที่เป็นหมู่บ้านจัดสรรตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะสามารถรวมตัวกันตั้งนิติบุคคลได้เมื่อ “ผู้จัดสรรละทิ้ง” ซึ่งต่างจากนิติบุคคลอาคารชุด ที่กฎหมายบังคับให้มีผลเป็นนิติบุคคลอาคารชุดทันทีนับตั้งแต่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดห้องแรก

๒. การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ผู้จัดสรรต้องนำเงินบำรุงสาธารณูปโภคมาวางไว้ และสามารถนำออกมาใช้เมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งหลักการเงินบำรุงสาธารณูปโภคเพื่อเป็นหลักประกันว่าจะต้องมีผู้รับผิดชอบ ดูแลรักษาสาธารณูปโภคให้อยู่ในสภาพดีพร้อมใช้งาน

ต่างจากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ของหมู่บ้านจัดสรรตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะได้รับสาธารณูปโภคที่ชำรุดตามสภาพ โดยไม่สามารถเรียกผู้จัดสรรให้มาบำรุงรักษาสาธารณูปโภคก่อนการโอนสาธารณูปโภคได้ เนื่องจากไม่มีการวางเงินบำรุงสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน ทำให้ลูกบ้านได้รับสาธารณูปโภคไปตามสภาพ ไม่มีทุนที่จะมาบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

ผู้ที่เกี่ยวข้อง

๑. กรมที่ดิน
๒. สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร
๓. ผู้ซื้อที่ดินและบ้านจัดสรร
๔. ประชาชนทั่วไป

ประเด็น เพื่อรับฟังความคิดเห็น

๑. สมควรกำหนดให้ ผู้จัดสรรที่ดินต้องแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในสามปีนับแต่ได้มีการจดทะเบียนโอนที่ดินจัดสรรแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว หรือไม่

๒. สมควรกำหนดให้ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อย มีสิทธิเข้าซื้อกันเพื่อมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและแต่งตั้งตัวแทนในการยื่นขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อนายทะเบียนได้ หากผู้จัดสรรที่ดินมิได้แจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในสามปีนับแต่ได้มีการมีการจดทะเบียนโอนที่ดินจัดสรรแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว
