

ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

(ศาสตราจารย์โกวิทช์ พวงงาม สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคพลังท้องถิ่นไท กับคณะ เป็นผู้เสนอ)

ประธานวินิจฉัยไม่เป็นร่างพระราชบัญญัติเกี่ยวกับการเงิน

บันทึกหลักการและเหตุผล
ประกอบร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ...)
พ.ศ.

หลักการ

แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ดังต่อไปนี้

(๑) เพิ่มบทนิยามคำว่า “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔)

(๒) แก้ไขเพิ่มเติมองค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและ
คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด (แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา ๑๓ วรรคหนึ่ง)

(๓) กำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน
และการให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือการอุทิศทรัพย์สินให้เป็น
ที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน (แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา ๔๔)

(๔) กำหนดหลักเกณฑ์การดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีปรากฏว่าคะแนน
เสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อย
ตามแผนผังและโครงการ (เพิ่มมาตรา ๔๕/๑)

(๕) กำหนดอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
และบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรร (เพิ่มมาตรา ๕๓/๑)

(๖) กำหนดอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการเพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร มิให้ได้รับ
ผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้ง ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามหน้าที่ที่กำหนดไว้
ในพระราชบัญญัตินี้ (เพิ่มมาตรา ๕๓/๒)

(๗) กำหนดให้นำหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน
การอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ และมาตรการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม
โดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔
พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ด้วยโดยอนุโลม

เหตุผล

โดยที่การจัดสรรที่ดินในปัจจุบัน ยังมีปัญหาเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
การจัดการและการบำรุงรักษาทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร
ตลอดจนยังขาดหน่วยงานและมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้ที่ได้รับความเดือดร้อนเสียหาย
จากการจัดสรรที่ดินอย่างเหมาะสม จึงสมควรให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมองค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรร
ที่ดินจังหวัด กำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และการให้
ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือการอุทิศทรัพย์สินให้เป็น
ที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน กำหนดอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น
เกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรร รวมถึง อำนาจหน้าที่ของ
คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมิให้ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดิน
ละเลยหรือทอดทิ้ง ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

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

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน
พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล
ซึ่งมาตรา ๒๖ ประกอบกับมาตรา ๔๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัย
อำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

เหตุผลและความจำเป็นในการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคลตามพระราชบัญญัตินี้
เพื่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน ซึ่งการตราพระราชบัญญัตินี้สอดคล้องกับเงื่อนไข
ที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๒๖ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยแล้ว

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

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหกสิบวันนับแต่วันประกาศ
ในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้เพิ่มบทนิยามคำว่า “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” ระหว่างบทนิยามคำว่า “พนักงาน
เจ้าหน้าที่” และ “รัฐมนตรี” ในมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม
โดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘

““เจ้าพนักงานท้องถิ่น” หมายความว่า

(๑) นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด

(๒) นายกเทศมนตรี สำหรับในเขตเทศบาล

(๓) นายกองค์การบริหารส่วนตำบล สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล

(๔) ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร สำหรับในเขตกรุงเทพมหานคร

(๕) นายกเมืองพัทยา สำหรับในเขตเมืองพัทยา

(๖) ผู้บริหารท้องถิ่นหรือหัวหน้าคณะผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่น
ที่มีกฎหมายจัดตั้ง สำหรับในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น”

มาตรา ๔ ให้ยกเลิกความในวรรคหนึ่งของมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๓ ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด ดังนี้

(๑) ในกรุงเทพมหานคร ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครประกอบด้วย อธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีกรมที่ดินซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ ผู้แทนกรมชลประทาน ผู้แทนกรมโยธาธิการและผังเมือง ผู้แทนสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด ผู้แทนกรุงเทพมหานคร ผู้แทนผู้อำนวยการเขตในกรุงเทพมหานครเลือกกันเองให้เหลือหนึ่งคน และผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนสี่คนซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้ง เป็นกรรมการ และให้ผู้แทนกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ

(๒) ในจังหวัดอื่น ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัดหรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ ผู้แทนกรมชลประทาน อัยการจังหวัดซึ่งเป็นหัวหน้าสำนักงานอัยการจังหวัด โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด ปลัดจังหวัด นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด ผู้แทนเทศบาลภายในจังหวัดเลือกกันเองให้เหลือหนึ่งคน ผู้แทนองค์การบริหารส่วนตำบลภายในจังหวัดเลือกกันเองให้เหลือหนึ่งคน และผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนสี่คนซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้ง เป็นกรรมการ และให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ”

มาตรา ๕ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

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

(๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา ตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(ก) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

(ข) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรริเริ่มดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเอง ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการแล้ว

(ค) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันหรือภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการขยายให้ ทั้งนี้ ภายหลังจากที่คณะกรรมการได้วินิจฉัยชี้ขาดตามคำร้องของพนักงานเจ้าหน้าที่ เจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้ว ว่าผู้จัดสรรที่ดินละเลยต่อหน้าที่ดังที่กำหนดในมาตรา ๔๓ มิได้บำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป หรือกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไป หรือเสื่อมความสะดวกไป

(๒) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน

(๓) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ มีมติให้ดำเนินการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน แทนการดำเนินการตาม (๑) และผู้จัดสรรที่ดินไม่คัดค้านภายในสิบห้าวัน นับจากได้รับแจ้งมติดังกล่าว กรณีผู้จัดสรรที่ดินคัดค้านให้คณะกรรมการชี้ขาด

(๔) หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการที่ได้แสดงเจตนามาตั้งแต่ต้น ตั้งแต่ในขั้นการทำสัญญาจะซื้อจะขาย ว่าประสงค์จะอุทิศทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน ในกรณีนี้ให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการให้เป็นไปตามความประสงค์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต่อไป

กรณีตาม (๒) (๓) และ (๔) นั้น ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามหน้าที่ที่กำหนดในมาตรา ๔๓ ก่อนการอุทิศทรัพย์สินนั้นให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน หากภายหลังการอุทิศทรัพย์สินดังกล่าว ปรากฏว่า ผู้จัดสรรที่ดินยังมิได้ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องครบถ้วน ให้หน่วยงานผู้รับโอน พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น สั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการให้ถูกต้องครบถ้วนโดยเร็ว หรือหน่วยงานผู้มีหน้าที่ดูแล พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น จะดำเนินการจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคนั้นเองโดยคิดค่าใช้จ่ายจากผู้จัดสรรที่ดินก็ได้

การดำเนินการตามความในวรรคหนึ่งและวรรคสองให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด โดยต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งในระหว่างดำเนินการด้วย

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตาม (๑) แล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มา ให้ถือว่าสูญหาย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนเพื่อดำเนินการดังกล่าวต่อไป”

มาตรา ๖ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๔๕/๑ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน

พ.ศ. ๒๕๔๓

“มาตรา ๔๕/๑ ในการลงคะแนนเสียงตามมาตรา ๔๕ นั้น หากปรากฏว่าได้คะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการ ทั้งนี้ เนื่องจากเหตุที่ไม่สามารถติดต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายอื่น ๆ ได้ หรือเหตุอื่นที่สมควร และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดังกล่าวยังคงมีความประสงค์จะให้ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป ให้ตัวแทนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยื่นคำขอต่อคณะกรรมการ เพื่อพิจารณาว่ามีมติให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถประชุมเพื่อลงมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้อีกครั้งหนึ่ง ถ้าคณะกรรมการมีมติเห็นชอบ ให้คณะกรรมการออกประกาศเพื่อแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในหมู่บ้านทราบ โดยให้มีผลเมื่อพ้นระยะเวลาที่กำหนดไว้ในประกาศนั้น เมื่อพ้นระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในประกาศแล้ว ให้ตัวแทนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดให้มีการประชุมจัดประชุมเพื่อมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอีกครั้งหนึ่ง แต่ในการลงคะแนนเสียงในครั้งนั้น ให้คำนวณมติที่ประชุมจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่เข้าร่วมประชุมหรือส่งตัวแทนเข้าร่วมประชุมเท่านั้น”

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

“มาตรา ๕๓/๑ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีหน้าที่และอำนาจเกี่ยวกับการบำรุงรักษา
สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรร ดังนี้

- (๑) ตรวจตราและควบคุมให้ผู้จัดสรรที่ดินบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ
- (๒) รับข้อร้องเรียนจากผู้ซื้อที่ดินหรือผู้ที่ได้รับความเดือดร้อนเสียหายกรณีผู้จัดสรรที่ดิน
หรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ดำเนินการการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ
- (๓) ยื่นคำร้องไปยังคณะกรรมการเพื่อให้วินิจฉัยชี้ขาด กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินมิได้บำรุงรักษา
สาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป หรือกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์
แห่งการะจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกไป

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

(๖) เข้าไปในที่ดินจัดสรรเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

ในการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา

มาตรา ๕๓/๒ เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร มิให้ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดิน
ละเลยหรือทอดทิ้ง ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้ ในระหว่างการจัดตั้ง
นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือในระหว่างการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่ดินสาธารณะประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไป
ใช้สอยร่วมกัน คณะกรรมการอาจมีมติให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
และกำหนดให้มีการจัดตั้งกองทุนเป็นการชั่วคราว เพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าว โดยเรียกเก็บเงิน
เข้ากองทุนจากผู้จัดสรรที่ดินและธนาคารหรือสถาบันการเงินซึ่งได้ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
ตามมาตรา ๔๓ ภายในวงเงินตามสัญญาค้ำประกัน

การดำเนินการตามความในวรรคหนึ่งให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
กำหนด”

มาตรา ๘ ให้นำมาตรา ๔๔ มาตรา ๔๕/๑ และมาตรา ๕๓/๒ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรร
ที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของ
คณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ด้วยโดยอนุโลม

มาตรา ๙ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

บันทึกวิเคราะห์สรุปสาระสำคัญ
ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ...)

พ.ศ.

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

๑. เหตุผลและความจำเป็นในการเสนอร่างพระราชบัญญัติ

โดยที่การจัดสรรที่ดินในปัจจุบัน ยังมีปัญหาเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การจัดการและการบำรุงรักษาทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ตลอดจนยังขาดหน่วยงานและมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้ที่ได้รับความเดือดร้อนเสียหายจากการจัดสรรที่ดินอย่างเหมาะสม จึงสมควรให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมองค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด กำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และการให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน กำหนดอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรร รวมถึง อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมิให้ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้ง ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

๒. สาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติ

ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่...) พ.ศ. มีสาระสำคัญสรุปได้ดังนี้

๒.๑ เพิ่มพินัยямคำว่า “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” (ร่างมาตรา ๓)

๒.๒ แก้ไขเพิ่มเติมองค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด (ร่างมาตรา ๔)

๒.๓ กำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และการให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือการอุทิศทรัพย์สินให้เป็น ที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน ให้เหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม (ร่างมาตรา ๕)

๒.๔ กำหนดหลักเกณฑ์การดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีปรากฏว่า คณะเสี่ยงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวนแปลง ย่อยตามแผนผังและโครงการ เนื่องจากเหตุที่ไม่สามารถติดต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายอื่น ๆ ได้ หรือเหตุอื่น ที่สมควร (ร่างมาตรา ๖)

๒.๕ กำหนดอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรร รวมถึงอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการเพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร มิให้ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้ง ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่กำหนด ไว้ในพระราชบัญญัตินี้ (ร่างมาตรา ๗)

๒.๖ กำหนดให้นำหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน การอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่ดินสาธารณประโยชน์ และมาตรการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ด้วยโดยอนุโลม (ร่างมาตรา ๘)

๒.๗ กำหนดให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ (ร่างมาตรา ๙)
