



รายงานผลการรับฟังความคิดเห็น
และรายงานผลการวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจาก
ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
ศาสตราจารย์โกวิทย์ พวงงาม สมาชิกสภาผู้แทนราษฎรกับคณะ เป็นผู้เสนอ

สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร





รายงานผลการรับฟังความคิดเห็นและรายงานผลการวิเคราะห์ ผลกระทบที่อาจเกิดจากร่างพระราชบัญญัติ

ส่วนที่ ๑ ข้อมูลพื้นฐานของร่างพระราชบัญญัติ

๑. ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

☐ กฎหมายใหม่

☒ แก้ไขเพิ่มเติม

☐ ยกเลิก

๒. หลักการและเหตุผล

๒.๑ หลักการ

แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ดังต่อไปนี้

(๑) เพิ่มบทนิยามคำว่า “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” (แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา ๔)

(๒) แก้ไขเพิ่มเติมองค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและ
คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด (แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา ๑๓ วรรคหนึ่ง)

(๓) กำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน
และการให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือการอุทิศทรัพย์สินให้เป็น
ที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน (แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา ๔๔)

(๔) กำหนดหลักเกณฑ์การดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีปรากฏ
ว่าคะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ถึงกึ่งหนึ่งของ
จำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการ (เพิ่ม มาตรา ๔๕/๑)

(๕) กำหนดอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเกี่ยวกับการบำรุงรักษา
สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรร (เพิ่ม มาตรา ๕๓/๑)

(๖) กำหนดอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการเพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร มิให้
ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้ง ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามหน้าที่ที่
กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้ (เพิ่ม มาตรา ๕๓/๒)

(๗) กำหนดให้นำหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของ
ผู้จัดสรรที่ดินการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ และมาตรการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ซึ่งแก้ไข
เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖
ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ด้วยโดยอนุโลม

๒.๒ เหตุผล

โดยที่การจัดสรรที่ดินในปัจจุบัน ยังมีปัญหาเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การจัดการและการบำรุงรักษาทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของผู้ซื้อที่ดิน จัดสรรตลอดจนยังขาดหน่วยงานและมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้ที่ได้รับความเดือดร้อนเสียหายจากการจัดสรรที่ดินอย่างเหมาะสม จึงสมควรให้มีการแก้ไขเพิ่มเติมองค์ประกอบของ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด กำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และการให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือการ อุทิศทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน กำหนดอำนาจหน้าที่ ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรร รวมถึง อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมิได้รับ ผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้ง ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค จึงจำเป็นต้องตรา พระราชบัญญัตินี้

๓. ผู้เสนอร่างพระราชบัญญัติ

- ☒ สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร ☐ ประชาชนเข้าชื่อเสนอกฎหมาย
ศาสตราจารย์โกวิท พวงงาม สมาชิกสภาผู้แทนราษฎรกับคณะเป็นผู้เสนอ

ส่วนที่ ๒ การรับฟังความคิดเห็นและสรุปผลการรับฟังความคิดเห็น

๑. ข้อมูลประกอบการรับฟังความคิดเห็น

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

๑. เพิ่มบทนิยามคำว่า “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” (ร่างมาตรา ๓)

๒. แก้ไขเพิ่มเติมองค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร และ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด (ร่างมาตรา ๔)

๓. กำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และการให้ ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือการอุทิศทรัพย์สินให้เป็น สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน ให้เหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม (ร่างมาตรา ๕)

๔. กำหนดหลักเกณฑ์การดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีปรากฏว่าคะแนนเสียง ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อย ตามแผนผังและโครงการ เนื่องจากเหตุที่ไม่สามารถติดต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายอื่น ๆ ได้ หรือเหตุอื่นที่ สมควร (ร่างมาตรา ๖)

๕. กำหนดอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและ บริการสาธารณะในที่ดินจัดสรร รวมถึงอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการเพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร มิให้ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้ง ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามหน้าที่ ที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้ (ร่างมาตรา ๗)

๖. กำหนดให้นำหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน การอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่ดินสาธารณะประโยชน์ และมาตรการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ด้วยโดยอนุโลม (ร่างมาตรา ๘)

๗. กำหนดให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ (ร่างมาตรา ๙)

๒. ผู้เกี่ยวข้องที่ได้รับหรืออาจได้รับผลกระทบจากร่างพระราชบัญญัติ

๑. รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย
๒. ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร
๓. อธิบดีกรมที่ดิน
๔. อธิบดีกรมชลประทาน
๕. อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
๖. เลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
๗. เลขาธิการสำนักงานอัยการสูงสุด
๘. ประชาชนทั่วไป

๓. ประเด็นการรับฟังความคิดเห็น

๑. ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับการกำหนดให้เพิ่มพินัยมคำว่า “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” ตามร่างมาตรา ๓
๒. ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับการกำหนดให้แก้ไขเพิ่มเติมองค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ตามร่างมาตรา ๔
๓. ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับการกำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และการให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่ดินสาธารณะประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน ให้เหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม ตามร่างมาตรา ๕
๔. ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับการกำหนดหลักเกณฑ์การดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกรณีปรากฏว่าคะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการ เนื่องจากเหตุที่ไม่สามารถติดต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายอื่น ๆ ได้ หรือเหตุอื่นที่สมควร ตามร่างมาตรา ๖
๕. ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับการกำหนดอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรร รวมถึงอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการเพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมิได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้ง ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้ ตามร่างมาตรา ๗
๖. ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับการกำหนดให้นำหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน การอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่ดินสาธารณะประโยชน์ และมาตรการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ด้วยโดยอนุโลม ตามร่างมาตรา ๘

๗. ข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะอื่น ๆ (ถ้ามี)

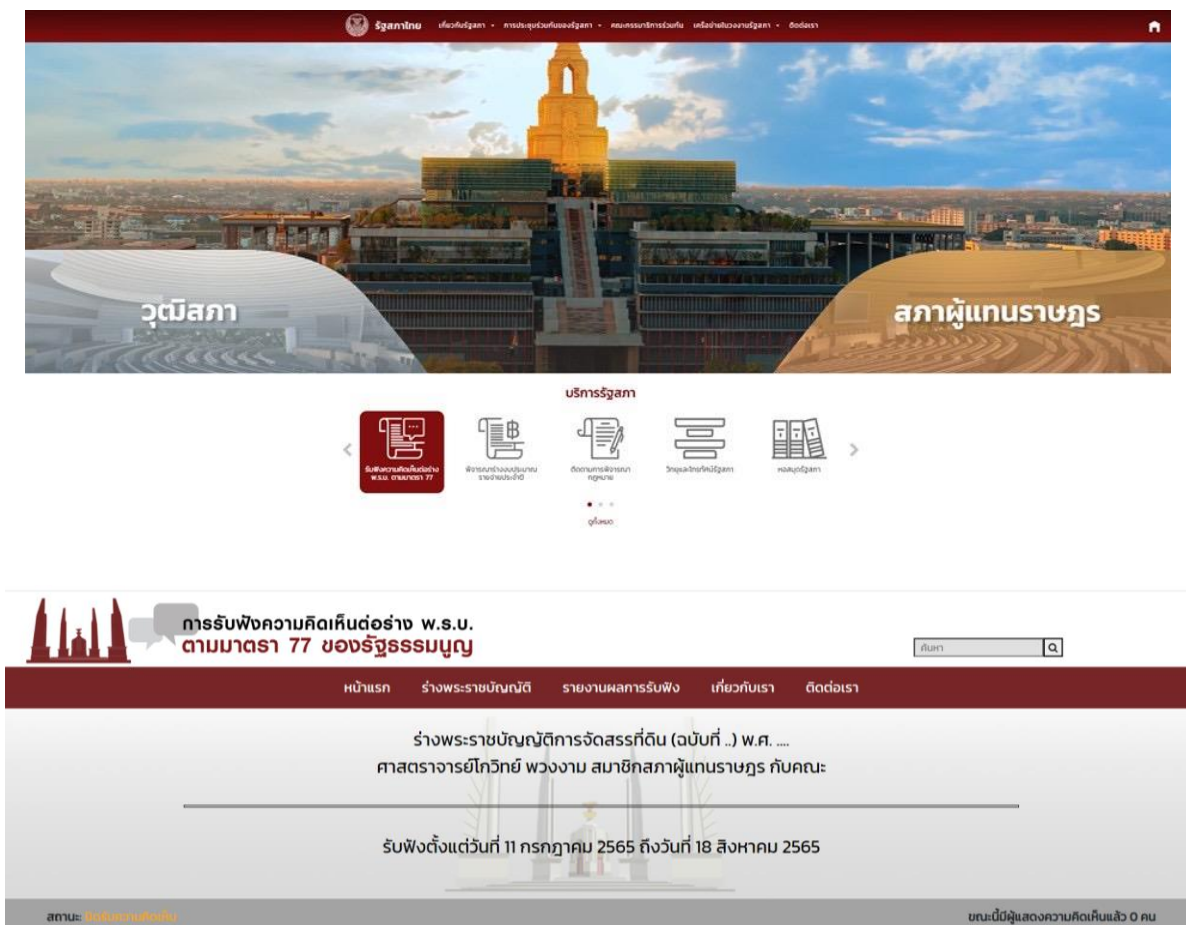
๔. ระยะเวลาและวิธีการการรับฟังความคิดเห็น

๔.๑ ระยะเวลาในการรับฟังความคิดเห็น

ตั้งแต่วันที่ ๑๑ กรกฎาคม ๒๕๖๕ ถึงวันที่ ๑๘ สิงหาคม ๒๕๖๕ รวมระยะเวลา จำนวน ๓๘ วัน

๔.๒ วิธีการรับฟังความคิดเห็น

(๑) ผ่านระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของรัฐสภา www.parliament.go.th



(๒) ส่งประเด็นไปรับฟังผู้ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ประกอบด้วย

๑. รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย
๒. ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร
๓. อธิบดีกรมที่ดิน
๔. อธิบดีกรมชลประทาน
๕. อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง
๖. เลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
๗. เลขาธิการสำนักงานอัยการสูงสุด

๕. สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น

๕.๑ ข้อมูลทั่วไปผู้ร่วมแสดงความคิดเห็น

จากระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของรัฐสภา www.parliament.go.th

จำนวน ๐ ราย

จากการส่งประเด็นไปรับฟังผู้ที่เกี่ยวข้องโดยตรง

ส่วนราชการ หน่วยงานของรัฐ ที่ได้แสดงความคิดเห็น คือ กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น กระทรวงมหาดไทย, กรุงเทพมหานคร, กรมชลประทาน, กรมโยธาธิการและผังเมือง, สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, สำนักงานอัยการสูงสุด

๕.๒ ผลการรับฟังความคิดเห็น

ผลการรับฟังผ่านระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของรัฐสภา www.parliament.go.th และจากการส่งประเด็นไปรับฟังผู้ที่เกี่ยวข้องโดยตรง สรุปได้เป็นรายประเด็น ดังนี้

๑. ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับการกำหนดให้เพิ่มบทนิยามคำว่า “เจ้าพนักงานท้องถิ่น”

ตามร่างมาตรา ๓

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
๑. เห็นด้วย จำนวน ๒ หน่วยงาน ดังนี้ - เห็นด้วย เพื่อให้เกิดความชัดเจนในการกำหนดหน้าที่รับผิดชอบ กรณีมีปัญหาเกี่ยวกับการบำรุง ดูแลรักษาที่สาธารณูปโภค (กรุงเทพมหานคร) - เห็นด้วย เนื่องจากเป็นการกำหนดความหมายของคำว่า “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” หมายความว่า (๑) นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด (๒) นายกเทศมนตรี สำหรับในเขตเทศบาล (๓) นายกองค์การบริหารส่วนตำบล สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล (๔) ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร สำหรับในเขตกรุงเทพมหานคร	-

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
(๕) นายกเมืองพัทยา สำหรับในเขตเมืองพัทยา (๖) ผู้บริหารท้องถิ่นหรือหัวหน้าคณะผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่น ที่กฎหมายจัดตั้ง สำหรับในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น (กรมชลประทาน)	

๒. ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับการกำหนดให้แก้ไขเพิ่มเติมองค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ตามร่างมาตรา ๔

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
๑. เห็นด้วย จำนวน ๒ หน่วยงาน ดังนี้ - เห็นด้วยที่เพิ่ม “ผู้แทนผู้อำนวยการเขตในกรุงเทพมหานคร” สำหรับกรุงเทพมหานคร และ “ผู้แทนเทศบาลภายในจังหวัด” สำหรับในเขตจังหวัด แต่สำหรับในเขตกรุงเทพมหานคร เนื่องจากมีบริเวณกว้างขวาง ถ้าในการพิจารณาขอจัดสรรที่ดินในแต่ละครั้ง ผู้แทนผู้อำนวยการเขตฯ เป็นบุคคลที่อยู่ในเขตพื้นที่นั้น ๆ น่าจะทำหน้าที่ในคณะกรรมการจัดสรรได้ดีกว่าการคัดเลือกหรือไม่ (กรุงเทพมหานคร) - เห็นด้วย เนื่องจากในการแก้ไขเพิ่มเติมองค์ประกอบของคณะกรรมการการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ถือว่าเป็นการกำหนดองค์ประกอบจากผู้แทนของส่วนราชการที่เกี่ยวข้องเป็นส่วนราชการที่เกี่ยวข้องครอบคลุมแล้ว (กรมชลประทาน)	-

ข้อเสนอแนะเพิ่มเติม

ร่างมาตรา ๔ ที่ให้ยกเลิกความในวรรคหนึ่งของมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ และใช้ข้อความใหม่แทนนั้น เห็นว่าร่างมาตรา ๑๓ (๒) อาจไม่จำเป็นต้องกำหนดให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด โดยให้เพิ่มผู้แทนเทศบาลภายในจังหวัดเลือกกันเองให้เหลือหนึ่งคน และผู้แทนองค์การบริหารส่วนตำบลภายในจังหวัดเลือกกันเองให้เหลือหนึ่งคน เพราะมาตรา ๑๓ ของกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบันนั้นได้กำหนดไว้ในวรรคสองว่าในกรณีที่เป็นการพิจารณาหรืออนุมัติเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่ตั้งอยู่ในเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ผู้แทนผู้บริหารองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นแห่งนั้นเป็นกรรมการร่วมกันด้วยแต่ละหนึ่งคน (สำนักงานอัยการสูงสุด)

๓. ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับการกำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และการให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่ดินสาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน ให้เหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม ตามร่างมาตรา ๕

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
๑. เห็นด้วย จำนวน ๒ หน่วยงาน ดังนี้ - เห็นด้วย ควรนำมาบัญญัติไว้เป็นกฎหมาย เพื่อให้เกิดความชัดเจน เนื่องจากตามปกติแล้วการจดทะเบียนโอนที่สาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ ในปัจจุบัน กระทรวงมหาดไทยก็มีหนังสือแจ้งเวียนแนวทางให้สำนักงานที่ดินจังหวัดปฏิบัติ โดยกำหนดให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้รับโอนหรือผู้รับสัญญา และต้องได้รับความเห็นชอบด้วยซึ่งดำเนินการตามความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๗๙๕/๒๕๕๔ เนื่องจากที่สาธารณูปโภคตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ ตกอยู่ในภาวะจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร ดังนั้น การรับโอนที่สาธารณูปโภคตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ ผู้รับโอนจึงมีหน้าที่ต้องบำรุงรักษาให้คงสภาพเช่นที่ได้จัดทำขึ้นและต้องไม่กระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการะจำยอมลดหรือเสื่อมความสะดวก และกรุงเทพมหานครก็แจ้งแนวทางดังกล่าวให้สำนักงานเขตถือปฏิบัติเป็นแนวเดียวกัน	-

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
ตามหนังสือสำนักงานกฎหมายและคดี ที่ กท ๐๔๐๕/๙๐๒๙ ลงวันที่ ๒๐ ตุลาคม ๒๕๕๘ และหนังสือกรุงเทพมหานคร ที่ กท ๐๔๐๕/๙๕๖๗ ลงวันที่ ๕ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ (กรุงเทพมหานคร) - เห็นด้วย เนื่องจากการกำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และการให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่ดินสาธารณประโยชน์ ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน เป็นการกำหนดหลักเกณฑ์อย่างครอบคลุมแล้ว โดยมุ่งเน้นให้เกิดความเหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม (กรมชลประทาน)	

ข้อเสนอแนะเพิ่มเติม

ร่างมาตรา ๕ ที่ให้ยกเลิกความในมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ และให้ใช้ข้อความใหม่แทนนั้น เห็นว่ามาตรา ๔๔ ของกฎหมาย และระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๙ ที่ใช้บังคับอยู่นั้นเป็นบทบัญญัติที่กำหนดวิธีการและขั้นตอนในการคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ในระดับที่เหมาะสมแล้ว (สำนักงานอัยการสูงสุด)

๔. ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับการกำหนดหลักเกณฑ์การดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีปรากฏว่าคะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการ เนื่องจากเหตุที่ไม่สามารถติดต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายอื่น ๆ ได้ หรือเหตุอื่นที่สมควร ตามร่างมาตรา ๖

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
๑. เห็นด้วย จำนวน ๒ หน่วยงาน ดังนี้ - เห็นด้วย เป็นการลดเงื่อนไขในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และเปิดโอกาสให้ประชาชนที่อาศัยอยู่ในโครงการหมู่บ้านจัดสรรสามารถตั้งนิติบุคคลได้ง่ายขึ้น เพื่อให้มีส่วนร่วมในการดูแลรักษาที่สาธารณูปโภคของโครงการที่ตนเองอาศัยอยู่ รวมทั้ง มีส่วนร่วมในการกำหนดทิศทางการบริหารพื้นที่การดูแล และการบำรุงรักษาที่สาธารณูปโภคของโครงการการจัดสรรให้เป็นไปตามความต้องการของผู้ที่อาศัยอยู่ในโครงการ และลดภาระด้านงบประมาณของส่วนราชการ (กรุงเทพมหานคร) - เห็นด้วย เนื่องจากเป็นการกำหนดหลักเกณฑ์การดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีปรากฏว่าคะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการ เนื่องจากเหตุที่ไม่สามารถติดต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายอื่น ๆ ได้ หรือเหตุอื่นที่สมควร และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดังกล่าวยังคงมีความประสงค์จะให้ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป โดยให้ตัวแทนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยื่นคำขอต่อคณะกรรมการ เพื่อพิจารณามีมติให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถประชุมเพื่อลงมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านได้อีกครั้งหนึ่ง ถ้าคณะกรรมการมีมติเห็นชอบให้คณะกรรมการออกประกาศเพื่อแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินในหมู่บ้านทราบ (กรมชลประทาน)	-

ข้อเสนอแนะเพิ่มเติม

ร่างมาตรา ๖ ที่ให้เพิ่มความเป็นมาตรา ๔๕/๑ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มีข้อสังเกตว่า การกำหนดให้ในกรณีที่คะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่มีความประสงค์จะให้ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการ เนื่องจากเหตุที่ไม่สามารถติดต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายอื่น ๆ ได้ หรือเหตุอื่นที่สมควร และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดังกล่าวยังคงมีความประสงค์จะให้ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป ให้ตัวแทนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยื่นคำขอต่อคณะกรรมการได้นั้น อาจให้เป็นอำนาจของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินในการประกาศกำหนดเหตุอื่นที่สมควรให้ชัดเจนยิ่งขึ้น (สำนักงานอัยการสูงสุด)

๕. ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับการกำหนดอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรร รวมถึงอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการเพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมิให้ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้ง ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้ ตามร่างมาตรา ๗

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
๑. เห็นด้วย จำนวน ๒ หน่วยงาน ดังนี้ - เห็นด้วย เพื่อให้มีหน่วยงานกลางที่ทำหน้าที่ประสานงานระหว่างโครงการจัดสรร ประชาชนที่อาศัยในโครงการและคณะกรรมการ แต่มีข้อสังเกตว่า บางอนุมาตราของมาตรา ๕๓/๑ กำหนดให้อำนาจเจ้าพนักงานท้องถิ่นสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการแก้ไข ปรับปรุงให้ถูกต้องตามกฎหมาย แต่ไม่มีบทลงโทษหรือมาตรการบังคับเพื่อให้คำสั่งบรรลุวัตถุประสงค์ จึงอาจทำให้เกิดปัญหาในการบังคับใช้ (กรุงเทพมหานคร) - เห็นด้วย เนื่องจากการกำหนดอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในที่ดินจัดสร้อย่างครอบคลุมแล้ว รวมถึงอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการเพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมิให้ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้งไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้	-

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
(กรมชลประทาน)	

ข้อเสนอแนะเพิ่มเติม

๑. ร่างมาตรา ๗ ที่ให้เพิ่มเติมความเป็นมาตรา ๕๓/๑ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ มีข้อสังเกตว่าอาจจะเป็นการซ้ำซ้อนกับมาตรา ๕๒ ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ ซึ่งให้เป็นอำนาจของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามกลไกของกฎหมายได้อยู่แล้วหรือไม่ (สำนักงานอัยการสูงสุด)

๒. ร่างมาตรา ๗ ที่ให้เพิ่มความในมาตรา ๕๓/๒ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ มีข้อพิจารณาว่าการกำหนดให้มีการเรียกเก็บเงินเข้ากองทุนจากผู้จัดสรรที่ดินและธนาคารหรือสถาบันการเงินซึ่งได้ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๓ ภายในวงเงินตามสัญญาค้ำประกันนั้น เป็นการกำหนดภาระหน้าที่ของธนาคารหรือสถาบันการเงินเกินความจำเป็น ด้วยเหตุที่ธนาคารหรือสถาบันการเงินจะต้องรับผิดชอบตามสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และคณะกรรมการมีอำนาจให้ผู้ค้ำประกันดำเนินการแทนหรือเรียกให้ชำระเงินค้ำประกันได้ตามมาตรา ๔๓ วรรคสอง ประกอบมาตรา ๒๔ วรรคสอง ซึ่งเป็นมาตรการที่กำหนดไว้ตามกฎหมายเหมาะสมแล้ว (สำนักงานอัยการสูงสุด)

๖. ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับการกำหนดให้นำหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน การอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่ดินสาธารณะประโยชน์ และมาตรการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ด้วยโดยอนุโลม ตามร่างมาตรา ๘

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
๑. เห็นด้วย จำนวน ๒ หน่วยงาน ดังนี้ - เห็นด้วย เพื่อให้สอดคล้องและเป็นไปตามบทเฉพาะกาล มาตรา ๗๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ (กรุงเทพมหานคร) - เห็นด้วย เนื่องจากเป็นการกำหนดให้นำหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดินการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นสาธารณะประโยชน์ และมาตรการคุ้มครองผู้	-

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
ซื้อที่ดินจัดสรร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ เพื่อให้การบังคับใช้กฎหมายครอบคลุมทุกมิติ (กรมชลประทาน)	

๗. ข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะอื่น ๆ

๑. เห็นด้วยกับร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เพื่อเป็นการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร มิให้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้งไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค โดยมีข้อสังเกตเพิ่มเติมเกี่ยวกับบทนิยามของ “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” ตามร่างมาตรา ๓ เนื่องจากเขตขององค์การบริหารส่วนจังหวัดเป็นเขตในจังหวัด ซึ่งทับซ้อนกับเขตของเทศบาลและองค์การบริหารส่วนตำบลที่อยู่ในจังหวัดนั้น ดังนั้น การกำหนดให้นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด เป็นเจ้าพนักงานท้องถิ่น อำนาจและหน้าที่ของนายกองค์การบริหารส่วนจังหวัดอาจซ้ำซ้อนกับนายกเทศมนตรีและนายกองค์การบริหารส่วนตำบล (กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น กระทรวงมหาดไทย)

๒. เมื่อพิจารณาข้อความในร่างมาตรา ๔๔ ที่แก้ไขใหม่ มีความแตกต่างจากบทบัญญัติเดิม โดยในบทบัญญัติเดิมกำหนดเงื่อนไขการอุทิสที่ดินให้เป็นที่ยาธารณูปโภคตามลำดับ คือ ต้องมีการขอจัดตั้งนิติบุคคลก่อนเมื่อไม่สามารถจัดตั้งได้ จึงเข้าสู่กระบวนการอุทิสที่ยาธารณูปโภค แต่บทบัญญัติที่แก้ไขใหม่มิได้มีการกำหนดลำดับไว้ ผู้จัดสรรสามารถจะตั้งนิติบุคคลหรือจะอุทิสที่ดินให้เป็นที่ยาธารณะก็ได้ ตามเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนด และตามร่างมาตรา ๔๔ วรรคสอง กำหนดว่า ตาม (๒) (๓) และ (๔) นั้น ผู้จัดสรรต้องทำหรือบำรุงสาธารณูปโภคตามหน้าที่ดังที่กำหนดในมาตรา ๔๓ ก่อนการอุทิสทรัพย์สินนั้นให้เป็นที่ยาธารณประโยชน์ หากภายหลังการอุทิส ปรากฏว่า ผู้จัดสรรยังมิได้ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องครบถ้วนให้หน่วยงานผู้รับโอน พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น สั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการให้ถูกต้องครบถ้วนโดยเร็ว หรือหน่วยงานผู้มีหน้าที่ดูแล พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น จะจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคนั้นเอง โดยคิดค่าใช้จ่ายจากผู้จัดสรรที่ดินก็ได้ โดยให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพหรือจังหวัดกำหนด ซึ่งเมื่อพิจารณาความในตอนต้นของวรรคสองย่อมแสดงให้เห็นว่า “ก่อนการอุทิสผู้จัดสรรต้องทำหรือบำรุงสาธารณูปโภคตามหน้าที่ดังที่กำหนดในมาตรา ๔๓” ต้องมีกระบวนการตรวจสอบจากหน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบ และมีเอกสารยืนยันว่าการบำรุงรักษาที่ยาธารณูปโภคเป็นไปตามมาตรา ๔๓ การบัญญัติว่า “หากภายหลังการอุทิสปรากฏว่า ผู้จัดสรรยังมิได้ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องครบถ้วน...” จะเป็นการขัดแย้งกันหรือไม่ (กรุงเทพมหานคร)

๓. “หากภายหลังการอุทิส ปรากฏว่า ผู้จัดสรรยังมิได้ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องครบถ้วน ให้หน่วยงานผู้รับโอน พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น สั่งให้ผู้จัดสรรที่ดิน

ดำเนินการให้ถูกต้องครบถ้วนโดยเร็ว หรือหน่วยงานผู้มีหน้าที่ดูแล พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น จะจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคนั้นเอง โดยคิดค่าใช้จ่ายจากผู้จัดสรรที่ดินก็ได้” การตรวจสอบว่า ผู้จัดสรรปฏิบัติหน้าที่ตามมาตรา ๔๓ ครบถ้วนหรือไม่ ต้องเป็นหน้าที่ของหน่วยงานใด เนื่องจาก หน่วยงานที่รับโอน พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่อาจทราบได้ว่าเงื่อนไขหรือข้อกำหนด ในการจัดสรรของผู้จัดสรรเป็นอย่างไร (กรุงเทพมหานคร)

๔. หลังจากการอุทิสแล้วผู้จัดสรรย่อมพ้นจากหน้าที่ตามมาตรา ๔๓ การสั่งให้ ผู้จัดสรรปฏิบัติหน้าที่ให้ครบถ้วนถูกต้องตามมาตรา ๔๓ หรือการคิดค่าใช้จ่ายจากผู้จัดสรรที่ดิน จะชอบ ด้วยกฎหมายหรือไม่ อย่างไร (กรุงเทพมหานคร)

๕. เมื่อผู้จัดสรรพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาที่สาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๓ แล้ว การบัญญัติให้หน่วยงานผู้รับโอน พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น สั่งให้ผู้จัดสรรที่ดิน ดำเนินการให้ถูกต้องครบถ้วนโดยเร็ว หรือให้หน่วยงานผู้มีหน้าที่ดูแล พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้า พนักงานท้องถิ่น จัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคนั้นเอง โดยคิดค่าใช้จ่ายจากผู้จัดสรรที่ดิน การสั่ง ให้ผู้จัดสรรดำเนินการหลังการอุทิสที่สาธารณูปโภคแล้ว อาจไม่สามารถปฏิบัติอย่างมีประสิทธิภาพและ เป็นภาระของหน่วยงานในการติดตามเรียกค่าใช้จ่าย รวมทั้งกระบวนการในการติดตามด้วย (กรุงเทพมหานคร)

๖. ตามร่างมาตรา ๔๔ วรรคสอง กำหนดหน่วยงานที่สามารถสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดิน ดำเนินการให้ถูกต้องครบถ้วน หรือหน่วยงานที่สามารถจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคโดยคิด ค่าใช้จ่ายจากผู้จัดสรรที่ดินไว้หลายหน่วยงาน จึงอาจทำให้เกิดความสับสนในการปฏิบัติงานว่า เมื่อมี กรณีดังกล่าว หน่วยงานใดจะเป็นผู้ดำเนินการหรืออาจดำเนินการในเรื่องเดียวกันซ้ำซ้อนกันก็ได้ (กรุงเทพมหานคร)

๗. หากหน่วยงานผู้มีหน้าที่ดูแล พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น จัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคนั้นเอง โดยคิดค่าใช้จ่ายจากผู้จัดสรรที่ดิน หน่วยงานที่ดำเนินการ เองสามารถบังคับเอาจากหลักประกันสัญญาตามมาตรา ๔๓ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรร ที่ดินฯ ได้หรือไม่ อย่างไร และถ้าหากหลักประกันไม่เพียงพอกับค่าใช้จ่ายจะดำเนินการอย่างไร (กรุงเทพมหานคร)

๘. กรณีมีการอนุญาตให้ก่อสร้างสะพานเข้าโครงการจัดสรร จะถือว่าสะพานที่ได้รับ อนุญาตให้ก่อสร้าง เป็นสาธารณะหรือยังอยู่ในการดูแลของโครงการจัดสรร และจะมีการติดตั้งไม้กั้น หรือมีป้อมยามรักษาความปลอดภัยได้หรือไม่ หรือเมื่อผู้จัดสรรพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาที่ สาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ แล้ว สะพานที่ได้รับอนุญาตให้ ก่อสร้างเข้าโครงการจัดสรร จะเป็นสาธารณะ หรือยังอยู่ในการดูแลของโครงการจัดสรร และจะมีการ ติดตั้งไม้กั้นหรือมีป้อมยามรักษาความปลอดภัยได้หรือไม่ (กรุงเทพมหานคร)

๙. กรณีมีการจัดตั้งนิติบุคคลแล้ว ต่อมามีการอุทิสที่สาธารณูปโภคให้เป็น สาธารณประโยชน์ นิติบุคคลโครงการจัดสรรยังมีหน้าที่อื่นอีกหรือไม่ และวัตถุประสงค์ในการจัดสรร ที่ดินยังผูกพันนิติบุคคลหรือผู้จัดสรรอยู่หรือไม่ (กรุงเทพมหานคร)

๑๐. เห็นด้วยในหลักการของร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. เนื่องจากการจัดสรรที่ดินในปัจจุบันยังมีปัญหาเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การจัดการ

และการบำรุงรักษาทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้ที่ได้รับความเดือดร้อนเสียหายจากการจัดสรรที่ดินอย่างเหมาะสม จึงเห็นด้วยในหลักเกณฑ์การแก้ไขเพิ่มเติมองค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด และหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และการให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่ดินสาธารณะประโยชน์ ซึ่งประชาชนทั่วไปใช้สอยร่วมกัน และหลักเกณฑ์อำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรร รวมถึงอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมิให้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้ง ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค (กรมชลประทาน)

๑๑. การแก้ไขเพิ่มเติมร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. เป็นการดำเนินการเพื่อแก้ไขปัญหาด้านการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การจัดการและการบำรุงรักษาทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และเป็นการเพิ่มหน่วยงานและมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้ที่ได้รับความเดือดร้อนเสียหายจากการจัดสรรที่ดินอย่างเหมาะสม อีกทั้ง ร่างพระราชบัญญัตินี้ไม่ได้ขัดหรือแย้งกับกฎหมายของกรมโยธาธิการและผังเมืองแต่อย่างใด จึงเห็นว่าร่างพระราชบัญญัตินี้มีความเหมาะสมแล้ว (กรมโยธาธิการและผังเมือง)

๑๒. เห็นควรแก้ไขเพิ่มเติมองค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดทุกจังหวัดในร่าง ดังนี้

๑๒.๑ มาตรา ๑๓ (๑) แก้ไของค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครจาก “...ผู้แทนผู้อำนวยการเขตในกรุงเทพมหานครเลือกกันเองให้เหลือหนึ่ง...” เป็น “...ผู้แทนเขตในกรุงเทพมหานครเลือกกันเองให้เหลือหนึ่ง...” เพื่อเป็นตัวแทนของหน่วยงานในคณะกรรมการดังกล่าว

๑๒.๒ มาตรา ๑๓ (๒) องค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินในจังหวัดอื่น

๑๒.๒.๑ แก้ไขจาก “...โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด...” เป็น “...ผู้แทนสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัด...” เพื่อเป็นตัวแทนของหน่วยงานในคณะกรรมการดังกล่าว

๑๒.๒.๒ เมื่อพิจารณาแนวทางการกำหนดองค์ประกอบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและองค์ประกอบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย “ผู้แทนสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม” เพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับการจัดการสิ่งแวดล้อม ซึ่งภายใต้สังกัดกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม มีสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัด จึงมีความเห็นควรเพิ่มเติม “ผู้แทนจากสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัด” เป็นองค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินในจังหวัดอื่น เพื่อให้ความเห็นด้านสิ่งแวดล้อมในระดับนโยบายได้

๑๒.๒.๓ เห็นควรให้เพิ่มบทเฉพาะกาล เพื่อให้คณะกรรมการตามคำสั่งแต่งตั้งเดิมสามารถดำรงตำแหน่งและปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่าจะครบวาระหรือจนกว่าจะมีคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการใหม่ตามองค์ประกอบแห่งร่างพระราชบัญญัตินี้

(สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม)

๑๓. กรณีที่จะมีการอุทิศทรัพย์สินเป็นสาธารณูปโภคหรือทรัพย์สินอันกำหนดตามแผนผังและโครงการที่ได้มีวัตถุประสงค์เดิมเพื่อเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของโครงการให้เป็นสาธารณประโยชน์ ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกันนั้น นอกจากจะกำหนดเรื่องหน้าที่ความรับผิดชอบรวมถึงค่าใช้จ่ายที่ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภค รวมถึงค่าใช้จ่ายในการดำเนินการให้ถูกต้องครบถ้วนก่อนหรือหลังการอุทิศทรัพย์สินเป็นสาธารณประโยชน์แล้ว ยังต้องคำนึงถึงศักยภาพและงบประมาณของท้องถิ่นที่จะสามารถบำรุงดูแลรักษาระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางนั้น ให้มีสภาพพร้อมใช้งานเหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม ซึ่งอาจเพิ่มเติมข้อกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินหรือนิติบุคคล จัดตั้งกองทุนเพื่อสนับสนุนการดำเนินการในช่วงเริ่มต้นให้กับท้องถิ่นที่เกี่ยวข้องกับการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน (สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม)

ส่วนที่ ๓ รายงานผลการวิเคราะห์ผลกระทบอันเกิดจากร่างพระราชบัญญัติ

๑. ความเป็นมา สภาพปัญหา ความจำเป็นที่จะต้องตราพระราชบัญญัติ

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

๒. ความสอดคล้องของร่างพระราชบัญญัติ

ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. มีความสอดคล้องกับรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๖๐ ดังนี้

มาตรา ๔๐ กำหนดว่า บุคคลย่อมมีเสรีภาพในการประกอบอาชีพ

การจำกัดเสรีภาพตามวรรคหนึ่งจะกระทำมิได้ เว้นแต่โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่ตราขึ้นเพื่อรักษาความมั่นคงหรือเศรษฐกิจของประเทศ การแข่งขันอย่างเป็นธรรม การป้องกันหรือจัดการกีดกันหรือการผูกขาด การคุ้มครองผู้บริโภค การจัดระเบียบการประกอบอาชีพเพียงพอที่จำเป็นหรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น

การตรากฎหมายเพื่อจัดระเบียบการประกอบอาชีพตามวรรคสอง ต้องไม่มีลักษณะเป็นการเลือกปฏิบัติหรือกีดกันการจัดการศึกษาของสถาบันการศึกษา

๓. ประโยชน์ที่ประชาชนและสังคมจะได้รับ

ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เป็นการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมิให้ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้งไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค

๔. ความสัมพันธ์หรือความใกล้เคียงกับกฎหมายอื่น

ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. มีความสัมพันธ์กับการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘

๕. ผลกระทบโดยรวมที่อาจเกิดขึ้นจากกฎหมาย

๕.๑ ผลกระทบต่อเศรษฐกิจ

-

๕.๒ ผลกระทบต่อสังคม

เชิงบวก

ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เพื่อแก้ไขปัญหาด้านการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การจัดการและการบำรุงรักษาทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และเป็น การเพิ่มหน่วยงานและมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้ที่ได้รับความเดือดร้อนเสียหายจากการจัดสรรที่ดินอย่างเหมาะสม

๕.๓ ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมหรือสุขภาพ

-

๕.๔ ผลกระทบอื่นที่สำคัญ

-

๖. การกำหนดให้มีระบบอนุญาต อนุมัติหรือการใช้ดุลพินิจของเจ้าหน้าที่

☐ มี

☒ ไม่มี

เหตุผลและความจำเป็น

.....

.....

.....

.....

.....

๗. การกำหนดให้มีระบบคณะกรรมการ

☒ มี

☐ ไม่มี

เหตุผลและความจำเป็น

การกำหนดอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการเพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร มิให้ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้ง ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้ ในระหว่างการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือในระหว่างการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน คณะกรรมการอาจมีมติให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และกำหนดให้มีการจัดตั้งกองทุนเป็นการชั่วคราว เพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าว โดยเรียกเก็บเงินเข้ากองทุนจากผู้จัดสรรที่ดินและธนาคารหรือสถาบันการเงิน ซึ่งได้ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๓ ภายในวงเงินตามสัญญาค้ำประกัน การดำเนินการดังกล่าวให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

๘. บทกำหนดโทษ

☒ ไม่มี

☐ โทษทางอาญา

☐ โทษทางปกครอง

☐ โทษปรับเป็นพินัย

☐ โทษอุกฤษฎ์

เหตุผลและความจำเป็น

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ส่วนที่ ๔ การเปิดเผยรายงานผลการรับฟังความคิดเห็นและรายงานผลการวิเคราะห์ผลกระทบอันเกิดจากร่างพระราชบัญญัติ

คณะกรรมการรับฟังความคิดเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากร่างกฎหมายที่เสนอโดยสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรหรือผู้มีสิทธิเลือกตั้ง ได้เปิดเผยรายงานผลการรับฟังความคิดเห็นและรายงานผลการวิเคราะห์ผลกระทบอันเกิดจากร่างพระราชบัญญัติ ทางเว็บไซต์รัฐสภา www.parliament.go.th แล้วตั้งแต่วันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๖๕



คณะกรรมการรับฟังความคิดเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น
จากร่างกฎหมายที่เสนอโดยสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรหรือผู้มีสิทธิเลือกตั้ง
สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร