

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

ข้อมูล

ประกอบพิจารณา

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

โดยที่กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน ไม่ได้กำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการแจ้งหรือมีการเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ภายหลังที่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินเป็นของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้ว จึงก่อให้เกิดปัญหาและผลกระทบต่อสิทธิและประโยชน์ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จะพึงมีตามกฎหมาย สมควรให้มีกำหนดระยะเวลาในการดำเนินการของผู้จัดสรรที่ดินเพื่อแจ้งหรือมีการเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและกำหนดมาตรการในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้แจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นภายในหรือพ้นกำหนดระยะเวลาที่กำหนด เพื่อคุ้มครองสิทธิและประโยชน์ที่จะพึงมีตามกฎหมายของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

ตารางเปรียบเทียบ

ร่างแก้ไขเพิ่มเติม

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
มาตรา 44 ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา 43 เมื่อได้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดิน รับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 23 (5) แล้วตามลำดับ ดังต่อไปนี้ (1) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคล ตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน	มาตรา 3 ให้ยกเลิกความใน (1) ของมาตรา 44 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 และให้ใช้ข้อความต่อไปนี้แทน “(1) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน <u>ทั้งนี้ ผู้จัดสรรที่ดินต้องแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในสามปีนับแต่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวแล้วไม่น้อยกว่า</u>

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
	<u>ร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว”</u>
	มาตรา 4 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 44/1 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 <u>“มาตรา 44/1 การแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น หากผู้จัดสรรที่ดินมิได้ดำเนินการภายในหรือ</u> <u>พ้นกำหนดระยะเวลาตามมาตรา 44 (1) ให้ผู้ซื้อ</u> <u>ที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของ</u> <u>จำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีสิทธิ</u> <u>เข้าซื้อกันเพื่อมีมติให้จัดตั้งและแต่งตั้งตัวแทน</u> <u>ยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด</u> <u>หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตามมาตรา 45”</u>

ผู้ที่เกี่ยวข้อง

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

ประเด็น

เพื่อรับฟังความคิดเห็น

1. ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับการกำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในระยะเวลา 3 ปี นับแต่ที่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว
2. ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับการกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ สามารถแต่งตั้งตัวแทนเพื่อยื่นคำขอจดทะเบียนเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เอง

3. ท่านเห็นด้วยหรือไม่กับการกำหนดจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบ ต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

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

5. ท่านมีความคิดเห็นว่าการดำเนินการเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน มีสภาพปัญหาอย่างไร และการเสนอร่างกฎหมายฉบับนี้จะสามารถแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นได้หรือไม่ อย่างไร

6. ข้อคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะอื่น ๆ (ถ้ามี)
