

ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

ผู้เสนอ นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวาณิชย์ สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร

พรรคเพื่อไทย กับคณะ

บันทึกหลักการและเหตุผล
ประกอบร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..)

พ.ศ.

หลักการ

แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ดังต่อไปนี้

(๑) เพิ่มบทนิยามคำว่า “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔)

(๒) กำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และการให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือการอุทิศทรัพย์สินให้ เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน (แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา ๔๔)

(๓) กำหนดหลักเกณฑ์การดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีปรากฏว่า คะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวน แปลงย่อยตามแผนผังและโครงการ (เพิ่มมาตรา ๔๕/๑)

(๔) กำหนดอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรร (เพิ่มมาตรา ๕๓/๑)

(๕) กำหนดอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการเพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร มิให้ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้ง ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้ (เพิ่มมาตรา ๕๓/๒)

(๖) กำหนดให้นำหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรร ที่ดิน การอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ และมาตรการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ซึ่งแก้ไข เพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ด้วยโดยอนุโลม

เหตุผล

โดยที่การจัดสรรที่ดินในปัจจุบัน ยังมีปัญหาเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การจัดการและการบำรุงรักษาทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของผู้ซื้อที่ดิน จัดสรร ตลอดจนยังขาดหน่วยงานและมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้ที่ได้รับความ เดือดร้อนเสียหาย จากการจัดสรรที่ดินอย่างเหมาะสม จึงสมควรกำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่ บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และการให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอย ร่วมกัน กำหนดอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการ

สาธารณะในที่ดินจัดสรร รวมถึงอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อ
ที่ดินจัดสรรมิให้ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้ง ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค
จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

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

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน
พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล
ซึ่งมาตรา ๒๖ ประกอบกับมาตรา ๔๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดย
อาศัย อำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย
เหตุผลและความจำเป็นในการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคลตามพระราชบัญญัตินี้
เพื่อความสงบเรียบร้อยและศีลธรรมอันดีของประชาชน ซึ่งการตราพระราชบัญญัตินี้สอดคล้องกับเงื่อนไข
ที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๒๖ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยแล้ว

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..)
พ.ศ. ...” มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหกสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุ
เบกษาเป็นต้นไป

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 ให้ยกเลิกความในมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๘ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

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

(๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา ตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(ก) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

(ข) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรริเริ่มดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเอง ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการแล้ว

(ค) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันหรือภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการขยายให้ ทั้งนี้ ภายหลังจากที่คณะกรรมการได้วินิจฉัยชี้ขาดตามคำร้องของพนักงานเจ้าหน้าที่ เจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือผู้ซื้อที่ดิน จัดสรรแล้วว่าผู้จัดสรรที่ดินละเลยต่อหน้าที่ดังที่กำหนดในมาตรา ๔๓ มิได้บำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าว ให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป หรือกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจ่ายอมลต่อไป หรือเสื่อมความสะดวกไป

(๒) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน

(๓) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ มีมติให้ดำเนินการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน แทนการดำเนินการ ตาม (๑) และผู้จัดสรรที่ดินไม่คัดค้านภายในสิบห้าวัน นับจากได้รับแจ้งมติดังกล่าว กรณีผู้จัดสรรที่ดินคัดค้านให้คณะกรรมการชี้ขาด

(๔) หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการที่ได้แสดงเจตนามาตั้งแต่ต้น ตั้งแต่ในชั้นการทำสัญญาจะซื้อจะขาย ว่าประสงค์จะอุทิศทรัพย์สิน ให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน ในกรณีนี้ให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการให้เป็นไปตามความประสงค์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต่อไป

กรณีตาม (๒) (๓) และ (๔) นั้น ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

ตามหน้าที่ดังที่กำหนดในมาตรา ๔๓ ก่อนการอุทิสทรัพย์สินนั้นให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน หากภายหลังการอุทิสทรัพย์สินดังกล่าว ปรากฏว่า ผู้จัดสรรที่ดินยังมิได้ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องครบถ้วน ให้หน่วยงานผู้รับโอน พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น สั่งให้ผู้จัดสรรที่ดิน ดำเนินการให้ถูกต้องครบถ้วนโดยเร็ว หรือหน่วยงานผู้มีหน้าที่ดูแล พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น จะดำเนินการจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคนั้นเองโดยคิดค่าใช้จ่ายจากผู้จัดสรรที่ดินก็ได้

การดำเนินการตามความในวรรคหนึ่งและวรรคสองให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการ จัดสรรที่ดินกลางกำหนด โดยต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ส่วนหนึ่งในระหว่างดำเนินการด้วย

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตาม (๑) แล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือ รับรองการทำประโยชน์มา ให้ถือว่าสูญหาย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนเพื่อดำเนินการดังกล่าว ต่อไป”

มาตรา ๕ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๔๕/๑ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

“มาตรา ๔๕/๑ ในการลงคะแนนเสียงตามมาตรา ๔๕ นั้น หากปรากฏว่าได้คะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการ ทั้งนี้ เนื่องจากเหตุที่ไม่สามารถติดต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายอื่น ๆ ได้ หรือเหตุอื่นที่สมควร และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดังกล่าวยังคงมีความประสงค์จะให้ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ต่อไป ให้ตัวแทนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยื่นคำขอต่อคณะกรรมการ เพื่อพิจารณามิมติให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถ ประชุมเพื่อลงมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้อีกครั้งหนึ่ง ถ้าคณะกรรมการมีมติเห็นชอบให้คณะกรรมการ ออกประกาศเพื่อแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในหมู่บ้านทราบ โดยให้มีผลเมื่อพ้นระยะเวลาที่กำหนดไว้ในประกาศ นั้น เมื่อพ้นระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในประกาศแล้ว ให้ตัวแทนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดให้มีการประชุมจัดประชุม เพื่อมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอีกครั้งหนึ่ง แต่ในการลงคะแนนเสียงในครั้งนี้ ให้คำนวณมติที่ประชุม จากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่เข้าร่วมประชุมหรือส่งตัวแทนเข้าร่วมประชุมเท่านั้น”

มาตรา ๖ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๕๓/๑ และมาตรา ๕๓/๒ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

“มาตรา ๕๓/๑ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีหน้าที่และอำนาจเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรร ดังนี้

(๑) ตรวจตราและควบคุมให้ผู้จัดสรรที่ดินบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

(๒) รับข้อร้องเรียนจากผู้ซื้อที่ดินหรือผู้ที่ได้รับความเดือดร้อนเสียหายกรณีผู้จัดสรรที่ดิน หรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ดำเนินการการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

(๓) ยื่นคำร้องไปยังคณะกรรมการเพื่อให้วินิจฉัยชี้ขาด กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินมิได้ บำรุงรักษา สาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป หรือกระทำการใดอันเป็นเหตุ ให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกไป

(๔) สั่งการให้ผู้จัดสรรที่ดินหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือผู้ ครอบครอง ที่ดินจัดสรรระงับการกระทำที่เป็นการฝ่าฝืน หรือให้แก้ไขปรับปรุง หรือให้ปฏิบัติให้ถูกต้อง ตามกฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ หรือคำสั่งที่เกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและ บริการสาธารณะ

(๕) เข้าไปในที่ดินจัดสรรเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ ในการปฏิบัติการตาม พระราชบัญญัตินี้ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา

มาตรา ๕๓/๒ เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมิให้ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดิน ละเลยหรือทอดทิ้ง ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้ ในระหว่างการ จัดตั้ง นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือในระหว่างการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่ดินสาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชน โดยทั่วไป ใช้สอยร่วมกัน คณะกรรมการอาจมีมติให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษา สาธารณูปโภคและกำหนดให้มีการจัดตั้งกองทุนเป็นการชั่วคราว เพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าว โดยเรียกเก็บเงินเข้ากองทุนจากผู้จัดสรรที่ดินและธนาคารหรือสถาบันการเงินซึ่งได้ทำสัญญาค้ำประกัน การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา ๔๓ ภายในวงเงินตามสัญญาค้ำประกัน

การดำเนินการตามความในวรรคหนึ่งให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน กลางกำหนด”

มาตรา ๗ ให้นำมาตรา ๔๔ มาตรา ๔๕/๑ และมาตรา ๕๓/๒ แห่งพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตาม ประกาศของ คณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ด้วยโดยอนุโลม

มาตรา ๘ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

.....

.....

บันทึกวิเคราะห์สรุปสาระสำคัญ
ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..)
พ.ศ.

๑. เหตุผลและความจำเป็นในการเสนอร่างพระราชบัญญัติ

โดยที่การจัดสรรที่ดินในปัจจุบัน ยังมีปัญหาเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การจัดการและการบำรุงรักษาทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของผู้ซื้อที่ดิน จัดสรร ตลอดจนยังขาดหน่วยงานและมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้ที่ได้รับความเดือดร้อนเสียหาย จากการจัดสรรที่ดินอย่างเหมาะสม จึงสมควร กำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่ บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และการให้ ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน กำหนดอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเกี่ยวกับการบำรุงรักษา สาธารณูปโภคและบริการ สาธารณะในที่ดินจัดสรร รวมถึง อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน จังหวัด เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อ ที่ดินจัดสรรมิให้ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้ง ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

๒. สาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติ

ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่..) พ.ศ. มีสาระสำคัญสรุปได้ดังนี้

๒.๑ เพิ่มบทนิยามคำว่า “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” (ร่างมาตรา ๓)

๒.๒ กำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และการให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือการอุทิศทรัพย์สิน ให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน ให้เหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อ ส่วนรวม (ร่างมาตรา ๔)

๒.๓ กำหนดหลักเกณฑ์การดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีปรากฏว่า คะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวน แปลงย่อยตามแผนผังและโครงการ เนื่องจากเหตุที่ไม่สามารถติดต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายอื่น ๆ ได้ หรือ เหตุอื่นที่สมควร (ร่างมาตรา ๕)

๒.๔ กำหนดอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรร รวมถึงอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการเพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร มิให้ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้ง ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามหน้าที่ที่ กำหนด ไว้ในพระราชบัญญัตินี้ (ร่างมาตรา ๖)

๒.๕ กำหนดให้นำหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรร ที่ดิน การอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ และมาตรการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ซึ่งแก้ไข

เพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖
ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ด้วยโดยอนุโลม (ร่างมาตรา ๗)

๒.๖ กำหนดให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้
(ร่างมาตรา ๘)

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

☐ เป็นร่างการเงิน ☒ ไม่เป็นร่างการเงิน

ข้อมูล

ประกอบการศึกษา

โดยที่การจัดสรรที่ดินในปัจจุบัน ยังมีปัญหาเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การจัดการและการบำรุงรักษาทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ตลอดจนยังขาดหน่วยงานและมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้ที่ได้รับความเดือดร้อนเสียหายจากการจัดสรรที่ดินอย่างเหมาะสม จึงสมควรกำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่ บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และการให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่ดินสาธารณะประโยชน์ ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน กำหนดอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรร รวมถึงอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมิให้ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้ง ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

ตารางเปรียบเทียบ

ร่างแก้ไขเพิ่มเติม

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
	มาตรา 3 ให้เพิ่มบทนิยามคำว่า “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” ระหว่างบทนิยามคำว่า “พนักงานเจ้าหน้าที่” และ “รัฐมนตรี” ในมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” หมายความว่า (1) <u>นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด</u> (2) <u>นายกเทศมนตรี สำหรับในเขตเทศบาล</u> (3) <u>นายกองค์การบริหารส่วนตำบล สำหรับในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล</u> (4) <u>ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร สำหรับในเขตกรุงเทพมหานคร</u> (5) <u>นายกเมืองพัทยา สำหรับในเขตเมืองพัทยา</u>

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
	(6) ผู้บริหารท้องถิ่นหรือหัวหน้าคณะผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่น ที่มีกฎหมายจัดตั้ง สำหรับในเขตองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนั้น”
มาตรา 44 ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา 43 เมื่อได้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดิน รับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 23 (5) แล้วตามลำดับ ดังต่อไปนี้ (1) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคล ตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน	มาตรา 4 ให้ยกเลิกความในมาตรา 44 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน “มาตรา 44 ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา 43 เมื่อได้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 23 (5) แล้วดังต่อไปนี้ (1) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน ตามที่กำหนดดังต่อไปนี้ (ก) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน (ข) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรริเริ่มดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเอง ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการแล้ว (ค) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันหรือภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการขยายให้ ทั้งนี้ ภายหลังจากที่คณะกรรมการได้วินิจฉัยชี้ขาดตามคำร้องของพนักงานเจ้าหน้าที่ เจ้าพนักงานท้องถิ่น

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
(2) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์	<u>หรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้วเป็นผู้จัดสรรที่ดินละเลยต่อหน้าที่ดังที่กำหนดในมาตรา 43 มิได้ บำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าว ให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป หรือกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจ่ายลดลงไป หรือเสื่อมความสะดวกไป</u> (2) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการ<u>จดทะเบียนโอน</u>อสังหาริมทรัพย์ให้เป็นที่ดินสาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน (3) <u>ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ มีมติให้ดำเนินการอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นที่ดินสาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน แทนการดำเนินการ ตาม (1) และผู้จัดสรรที่ดินไม่คัดค้านภายในสิบห้าวัน นับจากได้รับแจ้งมติดังกล่าว กรณีผู้จัดสรรที่ดินคัดค้านให้คณะกรรมการชี้ขาด</u> (4) <u>หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการที่ได้แสดงเจตนามาตั้งแต่ต้น ตั้งแต่ในชั้นการทำสัญญาจะซื้อจะขาย ว่าประสงค์จะอสังหาริมทรัพย์ ให้เป็นที่ดินสาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน ในกรณีนี้ให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการให้เป็นไปตามความประสงค์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต่อไป</u> กรณีตาม (2) (3) และ (4) นั้น ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามหน้าที่ดังที่กำหนดในมาตรา 43 ก่อนการอสังหาริมทรัพย์นั้นให้เป็นที่ดินสาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน หากภายหลังการอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ปรากฏว่า ผู้จัดสรรที่ดินยังมิได้ปฏิบัติหน้าที่ ให้ถูกต้องครบถ้วน ให้หน่วยงานผู้รับโอน พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น สั่งให้ผู้จัดสรรที่ดิน ดำเนินการให้ถูกต้องครบถ้วนโดยเร็ว หรือหน่วยงานผู้มีหน้าที่ดูแล พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
การดำเนินการตามความในวรรคหนึ่งให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ทั้งนี้ ต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งด้วย เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตาม (1) แล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มา ให้ถือว่าสูญหาย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนเพื่อดำเนินการดังกล่าวต่อไป”	<u>จะดำเนินการจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภค</u> <u>นั้นเองโดยคิดค่าใช้จ่ายจากผู้จัดสรรที่ดินก็ได้</u> การดำเนินการตามความในวรรคหนึ่งและวรรคสองให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด <u>ทั้งนี้</u> โดยต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ส่วนหนึ่งในระหว่างการดำเนินการด้วย เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตาม (1) แล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มา ให้ถือว่าสูญหาย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนเพื่อดำเนินการดังกล่าวต่อไป”
	มาตรา 5 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 45/1 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 <u>“มาตรา 45/1 ในการลงคะแนนเสียงตาม</u> <u>มาตรา 45 นั้น หากปรากฏว่าได้คะแนนเสียง</u> <u>ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคล</u> <u>หมู่บ้านจัดสรรไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อย</u> <u>ตามแผนผังและโครงการ ทั้งนี้ เนื่องจากเหตุที่</u> <u>ไม่สามารถติดต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายอื่น ๆ ได้</u> <u>หรือเหตุอื่นที่สมควร และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดังกล่าว</u> <u>ยังคงมีความประสงค์จะให้ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคล</u> <u>หมู่บ้านจัดสรรต่อไป ให้ตัวแทนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยื่น</u> <u>คำขอต่อคณะกรรมการ เพื่อพิจารณามีมติให้ผู้ซื้อ</u> <u>ที่ดินจัดสรร สามารถประชุมเพื่อลงมติจัดตั้ง</u> <u>นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้อีกครั้งหนึ่ง</u> <u>ถ้าคณะกรรมการมีมติเห็นชอบ ให้คณะกรรมการ</u> <u>ออกประกาศเพื่อแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในหมู่บ้าน</u> <u>ทราบ โดยให้มีผลเมื่อพ้นระยะเวลา ที่กำหนดไว้ใน</u> <u>ประกาศ นั้น เมื่อพ้นระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ใน</u> <u>ประกาศแล้ว ให้ตัวแทนผู้ซื้อที่ดินจัดสรร</u>

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
	<u>จัดให้มีการประชุมจัดประชุม เพื่อมีมติจัดตั้ง นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอีกครั้งหนึ่ง แต่ในการ ลงคะแนนเสียงในครั้งนี ให้คำนวณมติที่ประชุม จากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่เข้าร่วมประชุมหรือส่งตัวแทน เข้าร่วมประชุมเท่านั้น”</u>
	<u>มาตรา 6 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 53/1 และมาตรา 53/2 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรร ที่ดิน พ.ศ. 2543</u> <u>“มาตรา 53/1 ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีหน้าที่และ อำนาจเกี่ยวกับการบำรุงรักษา สาธารณูปโภคและ บริการสาธารณะในที่ดินจัดสรร ดังนี้</u> <u>(1) ตรวจสอบและควบคุมให้ผู้จัดสรรที่ดิน บำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ</u> <u>(2) รับข้อร้องเรียนจากผู้ซื้อที่ดินหรือผู้ที่ได้รับ ความเดือดร้อนเสียหายกรณีผู้จัดสรรที่ดิน หรือ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ดำเนินการบำรุงรักษา สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ</u> <u>(3) ยื่นคำร้องไปยังคณะกรรมการเพื่อให้วินิจฉัย ชี้ขาด กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินมิได้บำรุงรักษา สาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำ ขึ้นนั้นต่อไป หรือกระทำการใดอันเป็นเหตุ ให้ประโยชน์แห่งการจ่ายอมลดไปหรือเสื่อมความ สะดวกไป</u> <u>(4) สั่งการให้ผู้จัดสรรที่ดินหรือนิติบุคคลหมู่บ้าน จัดสรร ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือผู้ครอบครองที่ดิน จัดสรรระงับการกระทำที่เป็นการฝ่าฝืน หรือให้ แก้ไขปรับปรุง หรือให้ปฏิบัติให้ถูกต้อง ตาม กฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ ประกาศ หรือคำสั่ง ที่เกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและ บริการ สาธารณะ</u> <u>(5) เข้าไปในที่ดินจัดสรรเพื่อปฏิบัติการตาม พระราชบัญญัตินี้ ในการปฏิบัติการตาม พระราชบัญญัตินี้ ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นเป็น เจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา</u> <u>มาตรา 53/2 เพื่อกู้ยืมจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมิให้ ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดิน ละเลยหรือ</u>

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558	ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
	<u>ทอดทิ้ง ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้ ในระหว่างการจัดตั้ง นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือในระหว่างการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่ดินสาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน คณะกรรมการอาจมีมติให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและกำหนดให้มีการจัดตั้งกองทุนเป็นการชั่วคราว เพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าว โดยเรียกเก็บเงินเข้ากองทุนจากผู้จัดสรรที่ดินและธนาคารหรือสถาบันการเงินซึ่งได้ทำสัญญาค้ำประกัน การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา 43 ภายในวงเงินตามสัญญาค้ำประกัน</u> <u>การดำเนินการตามความในวรรคหนึ่งให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด”</u>
	<u>มาตรา 7</u> <u>ให้นำมาตรา 44 มาตรา 45/1 และมาตรา 53/2 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ด้วยโดยอนุโลม</u>

ผู้ที่เกี่ยวข้อง

1. กรุงเทพมหานคร
2. กรมที่ดิน
3. คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด
4. เมืองพัทยา
5. สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร
6. องค์การบริหารส่วนจังหวัด
7. เทศบาล
8. องค์การบริหารส่วนตำบล
9. ประชาชนทั่วไป

ประเด็น เพื่อรับฟังความคิดเห็น

1. ท่านเห็นด้วยหรือไม่ อย่างไร กับการเพิ่มพินัยคำว่า “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” หมายถึง นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด นายกเทศมนตรี นายกองค์การบริหารส่วนตำบล ผู้ว่ากรุงเทพมหานคร นายกเมืองพัทยา ผู้บริหารท้องถิ่นหรือหัวหน้าคณะผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง โดยให้ถือว่าเป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา

2. ท่านเห็นด้วยหรือไม่ อย่างไร กับการกำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และการให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือการอุทิศทรัพย์สิน ให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน ให้เหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม

3. ท่านเห็นด้วยหรือไม่ อย่างไร กับการกำหนดหลักเกณฑ์การดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีปรากฏว่าคะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการ เนื่องจากเหตุที่ไม่สามารถติดต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายอื่น ๆ ได้ หรือเหตุอื่นที่สมควร สามารถจัดประชุมได้อีกครั้งหนึ่ง เพื่อลงมติให้ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไปได้

4. ท่านเห็นด้วยหรือไม่ อย่างไร กับการกำหนดอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรร รวมถึงอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการเพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร มิให้ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้ง ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้

5. ท่านเห็นด้วยหรือไม่ อย่างไร กับการกำหนดให้นำหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน การอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ และมาตรการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ด้วยโดยอนุโลม

6. ท่านเห็นด้วยหรือไม่ อย่างไร กับการกำหนดให้มีกองทุนเป็นการชั่วคราวเพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในระหว่างดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

7. ท่านมีความคิดเห็นว่าการดำเนินการเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรการใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน มีสภาพปัญหาอย่างไร และการเสนอร่างกฎหมายฉบับนี้จะสามารถแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นได้หรือไม่ อย่างไร

8. ข้อคิดเห็นหรือข้อเสนอแนะอื่น ๆ (ถ้ามี)
