

(สำเนา)

เลขรับ ๑๘/๒๕๕๒ วันที่ ๑๘ มี.ค. ๒๕๕๒

สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร

สภาผู้แทนราษฎร

ถนนอุทองใน ดุสิต กทม. ๑๐๓๐๐

๑๘ มีนาคม ๒๕๕๒

เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....

กราบเรียน ประธานสภาผู้แทนราษฎร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ร่างพระราชบัญญัติดังกล่าวข้างต้น

ข้าพเจ้ากับคณะ ขอเสนอร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... พร้อมด้วยบันทึกหลักการและเหตุผล และบันทึกวิเคราะห์สรุปสาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติมาเพื่อได้โปรดนำเสนอสภาผู้แทนราษฎรพิจารณา และหากสภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้ว ก็ขอได้โปรดนำเสนอวุฒิสภาพิจารณารัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างยิ่ง

(ลงชื่อ) สมอง เทพอักษรณรงค์ ผู้เสนอ

(นายสมอง เทพอักษรณรงค์)

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคภูมิใจไทย

(ลงชื่อ) เลิศศักดิ์ ทัศนเศรษฐ ผู้เสนอ (ลงชื่อ) ปกรณ์ มุ่งเจริญพร ผู้เสนอ

(นายเลิศศักดิ์ ทัศนเศรษฐ)

(นายปกรณ์ มุ่งเจริญพร)

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคภูมิใจไทย

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคภูมิใจไทย

(ลงชื่อ) วิเชียร อุดมศักดิ์ ผู้เสนอ

(ลงชื่อ) ภูมิพัฒน์ พชรทรัพย์ ผู้เสนอ

(นายวิเชียร อุดมศักดิ์)

(นายภูมิพัฒน์ พชรทรัพย์)

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคภูมิใจไทย

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคภูมิใจไทย

(ลงชื่อ) รังสิกร ทิมาตฤกะ ผู้เสนอ

(ลงชื่อ) เพิ่มพูน ทองศรี ผู้เสนอ

(นายรังสิกร ทิมาตฤกะ)

(นายเพิ่มพูน ทองศรี)

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคภูมิใจไทย

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคภูมิใจไทย

(ลงชื่อ) มนต์ไชย ชาตวิวัฒน์ศิริ ผู้เสนอ  
(นายมนต์ไชย ชาตวิวัฒน์ศิริ)

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคภูมิใจไทย

(ลงชื่อ) ยรรยง ร่วมพัฒนา ผู้เสนอ  
(นายยรรยง ร่วมพัฒนา)

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคภูมิใจไทย

(ลงชื่อ) ทวีวัฒน์ ฤทธิ์ฤทัย ผู้เสนอ  
(นายทวีวัฒน์ ฤทธิ์ฤทัย)

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคภูมิใจไทย

(ลงชื่อ) เฉลิมชาติ การบุญ ผู้เสนอ  
(นายเฉลิมชาติ การบุญ)

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคภูมิใจไทย

(ลงชื่อ) ประสิทธิ์ ตั้งศรีเกียรติกุล ผู้เสนอ  
(นายประสิทธิ์ ตั้งศรีเกียรติกุล)

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคภูมิใจไทย

(ลงชื่อ) เข็ดชัย วิเชียรวรรณ ผู้เสนอ  
(นายเข็ดชัย วิเชียรวรรณ)

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคภูมิใจไทย

(ลงชื่อ) ณัฏพล ตันเจริญ ผู้เสนอ  
(นายณัฏพล ตันเจริญ)

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคเพื่อแผ่นดิน

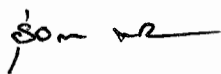
(ลงชื่อ) พัฒนา สังข์ทรัพย์ ผู้เสนอ  
(นางพัฒนา สังข์ทรัพย์)

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคภูมิใจไทย

(ลงชื่อ) ณัฐวุฒิ สุขเกษม ผู้เสนอ  
(นายณัฐวุฒิ สุขเกษม)

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคภูมิใจไทย

สำเนาถูกต้อง



(นางสาวรุ่งนภา ชินธิโชติ)

ผู้อำนวยการกลุ่มงานระเบียบวาระ

สำนักงานประชุม

(ลงชื่อ) จักรกฤษณ์ ทองศรี ผู้เสนอ  
(นายจักรกฤษณ์ ทองศรี)

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคประชากร

(ลงชื่อ) มานะศักดิ์ จันทร์ประสงค์ ผู้เสนอ  
(นายมานะศักดิ์ จันทร์ประสงค์)

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคภูมิใจไทย

(ลงชื่อ) ศุภชัย โพธิ์สุ ผู้เสนอ  
(นายศุภชัย โพธิ์สุ)

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคภูมิใจไทย

(ลงชื่อ) สันหัต จีนาภักดิ์ ผู้เสนอ  
(นายสันหัต จีนาภักดิ์)

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคภูมิใจไทย

(ลงชื่อ) อุดมลักษณ์ เพ็ญนรพัฒน์ ผู้เสนอ  
(นางอุดมลักษณ์ เพ็ญนรพัฒน์)

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคภูมิใจไทย

(ลงชื่อ) พิภพ ศรีชนะ ผู้เสนอ  
(นายพิภพ ศรีชนะ)

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคเพื่อแผ่นดิน

(ลงชื่อ) มาโนช เสงยศมาก ผู้เสนอ  
(นายมาโนช เสงยศมาก)

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคภูมิใจไทย

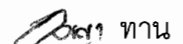
(ลงชื่อ) สุชาติ ไชคชัยวัฒนากร ผู้เสนอ  
(นายสุชาติ ไชคชัยวัฒนากร)

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคภูมิใจไทย

(ลงชื่อ) สมนึก เสงวณิชย์ ผู้เสนอ  
(นายสมนึก เสงวณิชย์)

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคภูมิใจไทย

จิราภา พิมพ์



ตรวจ

บันทึกหลักการและเหตุผล  
ประกอบร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่..)

พ.ศ. ....

หลักการ

แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ดังต่อไปนี้

- (๑) ปรับปรุงหน่วยงานอันเป็นองค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด (มาตรา ๗ และมาตรา ๑๓)
- (๒) เพิ่มเติมหลักเกณฑ์การจดทะเบียนสำหรับที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือใช้เพื่อบริการสาธารณะ (มาตรา ๒๘)
- (๓) เพิ่มเติมหลักเกณฑ์กรณีที่มีการโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ (มาตรา ๔๑/๑)
- (๔) แก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์การพื้นที่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน (มาตรา ๔๔)
- (๕) ปรับปรุงหลักเกณฑ์การชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค (มาตรา ๕๐)
- (๖) แก้ไขเพิ่มเติมบทเฉพาะกาลเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร (มาตรา ๗๐)

เหตุผล

โดยที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้ใช้บังคับมาเป็นเวลาพอสมควร และมีบทบัญญัติบางเรื่องไม่สอดคล้องหรือเหมาะสมกับสภาพการณ์ปัจจุบัน สมควรปรับปรุงแก้ไขบทบัญญัติที่เกี่ยวข้องให้สอดคล้องกับความเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น รวมทั้งสามารถรองรับและแก้ไขปัญหาอุปสรรคในการบังคับใช้กฎหมายได้ จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

ร่าง  
พระราชบัญญัติ  
การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..)

พ.ศ. ....

.....

.....

.....

.....

.....

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓

พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคลซึ่ง มาตรา ๒๕ มาตรา ๓๓ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

.....

.....

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

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหกสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๗ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๗ ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ประกอบด้วย ปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นประธานกรรมการ อัยการสูงสุด เลขาธิการคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ผู้อำนวยการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

อธิบดีกรมการปกครอง อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง อธิบดีกรมชลประทาน และผู้ทรงคุณวุฒิอีกหกคนซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งจากผู้มีความรู้ความสามารถ หรือประสบการณ์ ในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การผังเมือง การบริหารชุมชน หรือกฎหมาย เป็นกรรมการและอธิบดีกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ

กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิตามวรรคหนึ่ง ให้แต่งตั้งจากผู้แทนสภาทนายความหรือตัวแทนจำนวนหนึ่งคน และผู้แทนภาคเอกชนซึ่งเป็นผู้ดำเนินกิจการเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวนไม่เกินสามคน

มาตรา ๔ ให้ยกเลิกความในวรรคหนึ่งของมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๑ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๓ ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด ดังนี้

(๑) ในกรุงเทพมหานคร ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย ผู้ว่าการกรุงเทพมหานครหรือรองผู้ว่าการกรุงเทพมหานครซึ่งผู้ว่าการกรุงเทพมหานครมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด ปลัดกรุงเทพมหานคร ผู้แทนกรมโยธาธิการและผังเมือง ผู้แทนกรมชลประทาน ผู้แทนสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และผู้ทรงคุณวุฒิอีกสี่คน ซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งเป็นกรรมการ และผู้แทนกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ

(๒) ในจังหวัดอื่น ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัดหรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ อัยการจังหวัดซึ่งเป็นหัวหน้าที่ทำการอัยการจังหวัด ปลัดจังหวัด โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด ผู้แทนกรมชลประทาน นายกองค้การบริหารส่วนจังหวัด และผู้ทรงคุณวุฒิอีกสี่คนซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งเป็นกรรมการ และเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ”

มาตรา ๕ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๒๘ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๑ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๒๘ เมื่อได้ออกใบอนุญาตให้ผู้ทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้คณะกรรมการรับส่งใบอนุญาตพร้อมทั้งแผนผัง โครงการ และวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่ เพื่อให้จัดแจ้งใน

โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน และเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้จัดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกทุกฉบับ

กรณีที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะให้จัดแจ้งด้วยว่าที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นสาธารณูปโภคหรือใช้เพื่อบริการสาธารณะตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้วแต่กรณี”

มาตรา ๖ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๔๑/๑ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

“มาตรา ๔๑/๑ การโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะผู้รับโอนจะต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ที่ผู้จัดสรรที่ดินมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร”

มาตรา ๗ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๔๔ ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๓ เมื่อได้มีการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) แล้วตามลำดับ ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้ หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับ โอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา ภายใต้อำนาจหน้าที่ที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินหรือในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผัง โครงการ ได้แจ้งให้ผู้จัดสรรที่ดินทราบว่าประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อรับ โอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา และได้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว

(๒) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียน โอนทรัพย์สินดังกล่าวไปเป็นสาธารณูปโภค

การดำเนินการตามความในวรรคหนึ่งให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ทั้งนี้ การดำเนินการตาม (๑) ต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งด้วย

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตาม (๑) แล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาให้ถือว่าสูญหายและให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกไปแทนเพื่อดำเนินการดังกล่าวต่อไป”

มาตรา ๘ ให้ยกเลิกความในวรรคสองของมาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ผู้ที่ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตั้งแต่สามเดือนขึ้นไปอาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค และในกรณีที่ค้างชำระตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการกำหนด”

มาตรา ๙ ให้ยกเลิกความในวรรคสี่ วรรคห้า วรรคหก และวรรคเจ็ดของมาตรา ๗๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ในกรณีที่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค มิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังที่ได้รับใบอนุญาตแล้ว อาจยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ปิดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดิน เขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ และบริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร มีกำหนดสามสิบวัน หากไม่มีผู้ใดคัดค้านว่า

การขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาให้ถือว่าสูญหายและให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนเพื่อดำเนินการดังกล่าวต่อไป

ความในวรรคสี่และวรรคห้าให้นำมาใช้บังคับกับผู้จัดสรรที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ มีผลใช้บังคับ และได้จำหน่ายที่ดินจัดสรรไปแล้วบางส่วนหรือได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะที่ได้ยื่นแบบแสดงรายการและหลักฐานการจัดสรรที่ดินไว้แล้ว”

.....

.....



**บันทึกวิเคราะห์สรุปสาระสำคัญ**  
**ประกอบร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่..) พ.ศ. ....**

.....

บันทึกวิเคราะห์สรุปได้จัดขึ้นเพื่อชี้แจงความเป็นมาและสรุปรายละเอียดของร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่..) พ.ศ. .... เพื่อให้เป็นไปตามมาตรา ๑๔๒ วรรคห้า ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๕๐ โดยสรุปสาระสำคัญดังต่อไปนี้

**๑. เหตุผลและความจำเป็นในการเสนอร่างพระราชบัญญัติ**

โดยที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๑ ได้ใช้บังคับมาเป็นเวลานานพอสมควร และมีบทบัญญัติบางเรื่องไม่สอดคล้องหรือเหมาะสมกับสภาพการณ์ในปัจจุบัน สมควรปรับปรุงแก้ไขบทบัญญัติที่เกี่ยวข้องกับความเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้น รวมทั้งสามารถรองรับและแก้ไขปัญหาอุปสรรคในการบังคับใช้กฎหมายได้

**๒. สาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติ**

๑. ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ประกอบด้วย ปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นประธานกรรมการ อัยการสูงสุด เลขาธิการคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ผู้อำนวยการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม อธิบดีกรมการปกครอง อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง อธิบดีกรมชลประทาน และผู้ทรงคุณวุฒิอีกหกคนซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งจากผู้มีความรู้ความสามารถหรือประสบการณ์ ในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การผังเมือง การบริหารชุมชน หรือกฎหมาย เป็นกรรมการ และอธิบดีกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ

**๒. ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด ดังนี้**

(๑) ในกรุงเทพมหานคร ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครหรือรองผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครซึ่งผู้ว่าการกรุงเทพมหานครมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด ปลัดกรุงเทพมหานคร ผู้แทนกรมโยธาธิการและผังเมือง ผู้แทนกรมชลประทาน ผู้แทนสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และผู้ทรงคุณวุฒิอีกสี่

คน ซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งเป็นกรรมการ และผู้แทนกรมที่ดินเป็นกรรมการ และเลขานุการ

(๒) ในจังหวัดอื่น ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัดหรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ อัยการจังหวัดซึ่งเป็นหัวหน้าที่ทำการอัยการจังหวัด ปลัดจังหวัด โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด ผู้แทนกรมชลประทาน นายกองค้การบริหารส่วนจังหวัด และผู้ทรงคุณวุฒิอีกสี่คนซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งเป็นกรรมการ และเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ

๓. เมื่อได้ออกใบอนุญาตให้ผู้ทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้คณะกรรมการรับส่งใบอนุญาตพร้อมทั้งแผนผัง โครงการ และวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตไปยัง พนักงานเจ้าหน้าที่แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่ เพื่อให้จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่รับใบอนุญาตจาก คณะกรรมการว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน เมื่อได้แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยให้ จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกทุกฉบับ สำหรับ ที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะให้จดแจ้งด้วยว่าที่ดินดังกล่าว เป็นสาธารณูปโภคหรือใช้เพื่อบริการสาธารณะ

๔. การโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะผู้รับโอน จะต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ที่ผู้จัดสรรที่ดินมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

๕. ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๓ เมื่อได้ มีการดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดิน รับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) แล้วแต่กรณี

๖. ผู้ที่ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตั้งแต่สามเดือน ขึ้นไปอาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค กรณีที่ค้างชำระ ตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน

๗. ในกรณีที่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะ ปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอน กรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค มิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอัน

เป็นสาธารณูปโภค ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลง  
ย่อยตามแผนผังที่ได้รับใบอนุญาต อาจยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้า  
พนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้