

(สำเนา)
เลขรับ ๕๔/๒๕๖๓ วันที่ ๒๗ ส.ค. ๒๕๖๓
สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร

สภาผู้แทนราษฎร
ถนนสามเสน เขตดุสิต กทม. ๑๐๓๐๐

๒๗ สิงหาคม ๒๕๖๓

เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

กราบเรียน ประธานสภาผู้แทนราษฎร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ร่างพระราชบัญญัติฯ และเอกสารประกอบในเรื่องนี้

ข้าพเจ้ากับคณะ ขอเสนอร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. พร้อมด้วย
บันทึกหลักการและเหตุผล และบันทึกวิเคราะห์สรุปสาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติ ประกอบกับเอกสาร
การดำเนินการตามมาตรา ๗๗ วรรคสอง ของรัฐธรรมนูญ (ถ้ามี) มาเพื่อได้โปรดนำเสนอสภาผู้แทนราษฎร
พิจารณาและหากสภาผู้แทนราษฎรลงมติเห็นชอบแล้วก็ขอได้โปรดนำเสนอวุฒิสภาพิจารณาตามรัฐธรรมนูญ
แห่งราชอาณาจักรไทยต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างยิ่ง

(ลงชื่อ) อนุรักษ์ เรื่องปัญหาฯ ผู้เสนอ

(นายอนุรักษ์ เรื่องปัญหาฯ)

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล

(ลงชื่อ) อมรัตน์ โชคปมิตต์กุล (นางอมรัตน์ โชคปมิตต์กุล) สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล	ผู้เสนอ (ลงชื่อ) สมเกียรติ ถนอมสินธุ์ (นายสมเกียรติ ถนอมสินธุ์) สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล	ผู้เสนอ
(ลงชื่อ) ทองแดง เบ็ญจะปัก (นายทองแดง เบ็ญจะปัก) สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล	(ลงชื่อ) ปริญา ช่วยเขตต์ คีร์รัตน์ (นายปริญา ช่วยเขตต์ คีร์รัตน์) สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล	ผู้เสนอ
(ลงชื่อ) ญาณธิดา บัวเพื่อน (นางสาวญาณธิดา บัวเพื่อน) สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล	(ลงชื่อ) เบญจา แสงจันทร์ (นางสาวเบญจา แสงจันทร์) สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล	ผู้เสนอ
(ลงชื่อ) วรรณวิภา ไม้สน (นางสาววรรณวิภา ไม้สน) สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล	(ลงชื่อ) เกษมสันต์ มีทิพย์ (นายเกษมสันต์ มีทิพย์) สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล	ผู้เสนอ
(ลงชื่อ) ทวีศักดิ์ ทักขิณ (นายทวีศักดิ์ ทักขิณ) สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล	(ลงชื่อ) พีรเดช คำสมุทร (นายพีรเดช คำสมุทร) สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล	ผู้เสนอ

(โปรดพลิก)

(ลงชื่อ) คำพอง เทพาคำ	ผู้เสนอ	(ลงชื่อ) วรรณวี ตะล่อมสิน	ผู้เสนอ
(นายคำพอง เทพาคำ)		(นางสาววรรณวี ตะล่อมสิน)	
สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล		สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล	
(ลงชื่อ) สมเกียรติ ไชยวิสุทธิกุล	ผู้เสนอ	(ลงชื่อ) ธีร์จชัย พันธุมาศ	ผู้เสนอ
(นายสมเกียรติ ไชยวิสุทธิกุล)		(นายธีร์จชัย พันธุมาศ)	
สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล		สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล	
(ลงชื่อ) พลตำรวจตรี สุพิศาล ภักดีนฤนาถ	ผู้เสนอ	(ลงชื่อ) ณิชฐา บุญไชยอินสวัสดิ์	ผู้เสนอ
(สุพิศาล ภักดีนฤนาถ)		(นายณิชฐา บุญไชยอินสวัสดิ์)	
สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล		สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล	
(ลงชื่อ) ทศพร ทองศิริ	ผู้เสนอ	(ลงชื่อ) วรภพ วิริยะโรจน์	ผู้เสนอ
(นายทศพร ทองศิริ)		(นายวรภพ วิริยะโรจน์)	
สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล		สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล	
(ลงชื่อ) ศิริกัญญา ตันสกุล	ผู้เสนอ		
(นางสาวศิริกัญญา ตันสกุล)			
สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร พรรคก้าวไกล			

สำเนาถูกต้อง



(นายสมิทชัย จันทร์เพ็ญ)
ผู้บังคับบัญชาในกลุ่มงานระเบียบวาระ
สำนักการประชุม

มนชัย พิมพ์
ณิษฐา ทาน
ธีร์นทกร ตรวจ

บันทึกหลักการและเหตุผล
ประกอบร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..)
พ.ศ.

หลักการ

แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ดังต่อไปนี้

๑. แก้ไขเพิ่มเติม เพื่อกำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนับแต่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว (แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา ๔๔ (๑))

๒. กำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีสิทธิเข้าซื้อกันเพื่อมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้แจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นภายในหรือพ้นกำหนดระยะเวลาที่กำหนด (เพิ่มมาตรา ๔๔/๑)

เหตุผล

โดยที่กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน ไม่ได้กำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการแจ้งหรือมีการเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายหลังที่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินเป็นของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้ว จึงก่อให้เกิดปัญหาและผลกระทบต่อสิทธิและประโยชน์ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จะพึงมีตามกฎหมาย สมควรให้มีกำหนดระยะเวลาในการดำเนินการของผู้จัดสรรที่ดินเพื่อแจ้งหรือมีการเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และกำหนดมาตรการในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้แจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นภายในหรือพ้นกำหนดระยะเวลาที่กำหนด เพื่อคุ้มครองสิทธิและประโยชน์ที่จะพึงมีตามกฎหมายของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

บันทึกวิเคราะห์สรุปสาระสำคัญ
ของร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..)

พ.ศ.

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

๑. เหตุผลและความจำเป็นในการเสนอร่างพระราชบัญญัติ

โดยที่กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน ไม่ได้กำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการแจ้งหรือมีการเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายหลังที่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินเป็นของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้ว จึงก่อให้เกิดปัญหาและผลกระทบ ต่อสิทธิและประโยชน์ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จะพึงมีตามกฎหมาย สมควรให้มีกำหนดระยะเวลา ในการดำเนินการของผู้จัดสรรที่ดินเพื่อแจ้งหรือมีการเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน จัดสรร และกำหนดมาตรการในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้แจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรรนั้นภายในหรือพ้นกำหนดระยะเวลาที่กำหนด เพื่อคุ้มครองสิทธิและประโยชน์ที่จะพึงมีตาม กฎหมายของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

๒. สาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติ

๒.๑ กำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีการจัดตั้ง นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในสามปีนับแต่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ ห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว (ร่างมาตรา ๓)

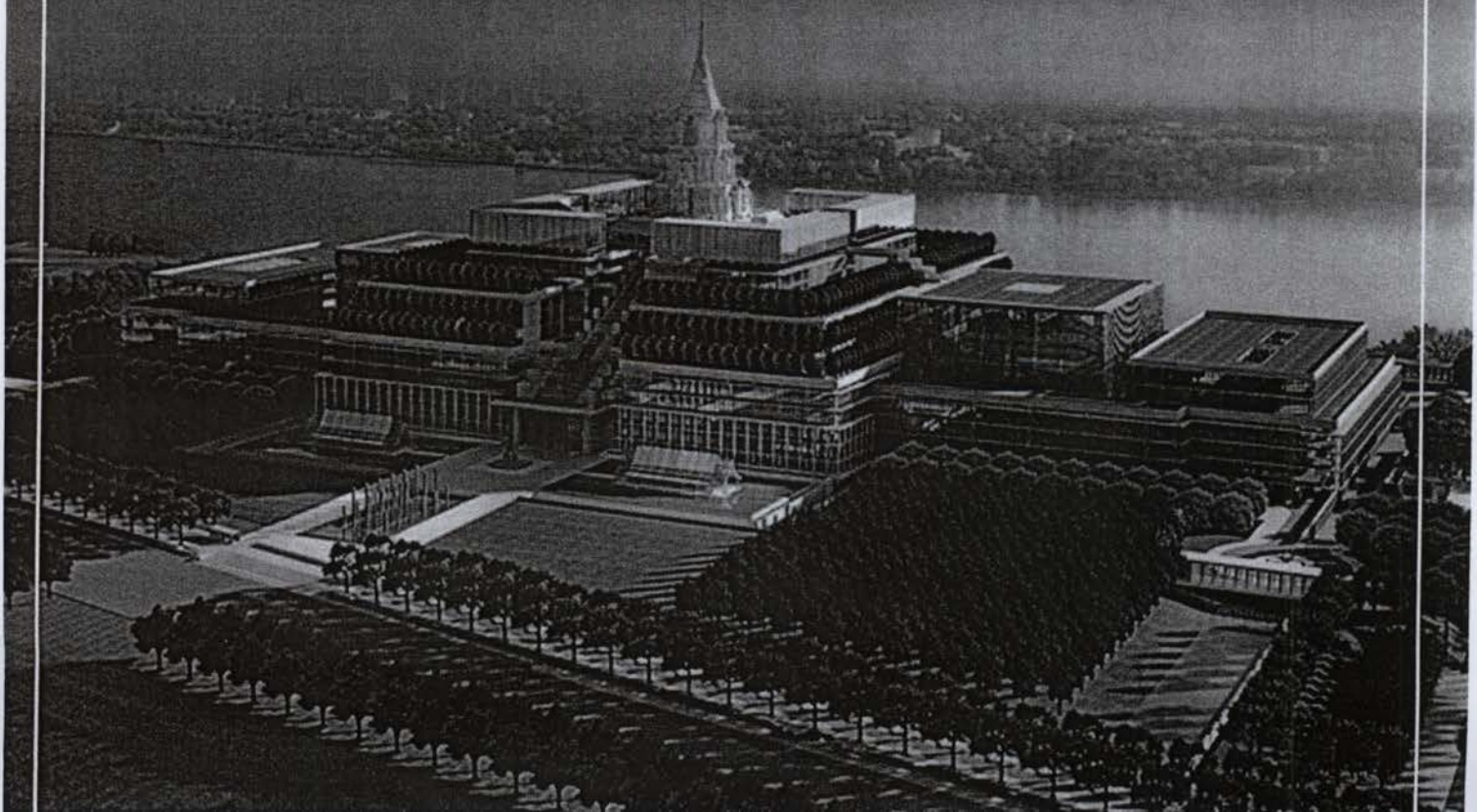
๒.๒ กำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตาม แผนผังโครงการมีสิทธิเข้าชื้อกันเพื่อมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้แจ้งหรือเรียก ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นภายในหรือพ้นกำหนดระยะเวลาสามปีนับแต่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรร ที่ดินแล้ว (ร่างมาตรา ๔)

๒.๓ กำหนดให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ (ร่างมาตรา ๕)



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

สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร





รายงานผลการรับฟังความคิดเห็น
และรายงานผลการวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากร่างพระราชบัญญัติ

ส่วนที่ ๑ ข้อมูลพื้นฐานของร่างพระราชบัญญัติ

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

กฎหมายใหม่ แก้ไขเพิ่มเติม ยกเลิก

๒. หลักการและเหตุผล

๒.๑ หลักการ

แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ดังต่อไปนี้

๑. แก้ไขเพิ่มเติมเพื่อกำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนับแต่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินบ้านจัดสรรแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละ ห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๔ (๑))

๒. กำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีสิทธิเข้าชื่อกันเพื่อมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินสาขา กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินมิได้แจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นภายในหรือพ้นกำหนดระยะเวลาที่กำหนด (เพิ่มมาตรา ๔๔/๑)

๒.๒ เหตุผล

โดยที่กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน ไม่ได้กำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการแจ้งหรือมีการเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรรภายหลังที่ได้มีการขอจดทะเบียนโอนทรัพย์สินเป็นของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้ว จึงก่อให้เกิดปัญหาและผลกระทบต่อสิทธิและประโยชน์ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านที่จะพึงมีตามกฎหมาย สมควรให้มีกำหนดระยะเวลาในการดำเนินการของผู้จัดสรรที่ดินเพื่อแจ้งหรือมีการเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลจัดสรร และกำหนดมาตรการในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินมิได้แจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นภายในหรือพ้นกำหนดระยะเวลาที่กำหนด เพื่อคุ้มครองสิทธิและประโยชน์ที่จะพึงมีตามกฎหมายของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

๓. ผู้เสนอร่างพระราชบัญญัติ

สมาชิกสภาผู้แทนราษฎร ประชาชนเข้าชื่อเสนอกฎหมาย
นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ สมาชิกสภาผู้แทนราษฎรกับคณะ เป็นผู้เสนอ

ส่วนที่ ๒ การรับฟังความคิดเห็นและสรุปผลการรับฟังความคิดเห็น

๑. ข้อมูลประกอบการรับฟังความคิดเห็น

เสนอแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เพื่อ

๑. กำหนดผู้จัดสรรที่ดินต้องแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ภายในสามปี นับแต่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินบ้านจัดสรรแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อย (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๔ (๑))

๒. ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินมิได้แจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ภายในสามปีนับแต่ได้มีการมีการจดทะเบียนโอนที่ดินจัดสรรแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อย ตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อย มีสิทธิเข้าชื้อกันเพื่อมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและแต่งตั้งตัวแทนในการยื่นขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อนายทะเบียนได้ (เพิ่มมาตรา ๔๔/๑)ให้มีกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการกระทำความผิดในลักษณะแชร์ลูกโซ่

๒. ผู้เกี่ยวข้องที่ได้รับหรืออาจได้รับผลกระทบจากร่างพระราชบัญญัติ

๑. กรมที่ดิน
๒. สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร
๓. ผู้ซื้อที่ดินและบ้านจัดสรร
๔. ประชาชนทั่วไป

๓. ประเด็นการรับฟังความคิดเห็น

๑. สมควรกำหนดให้ ผู้จัดสรรที่ดินต้องแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ภายในสามปีนับแต่ได้มีการจดทะเบียนโอนที่ดินจัดสรรแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว หรือไม่

๒. สมควรกำหนดให้ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อย มีสิทธิเข้าชื้อกันเพื่อมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและแต่งตั้งตัวแทนในการยื่นขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อนายทะเบียนได้ หากผู้จัดสรรที่ดินมิได้แจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในสามปีนับแต่ได้มีการมีการจดทะเบียนโอนที่ดินจัดสรรแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว

พระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓	ร่างพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
<p>มาตรา ๔๔ ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา ๔๓ เมื่อได้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓(๕) แล้วตามลำดับ ดังต่อไปนี้</p> <p>(๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน</p>	<p>มาตรา ๔๔ ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา ๔๓ เมื่อได้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓(๕) แล้วตามลำดับดังต่อไปนี้</p> <p>(๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน ทั้งนี้ ผู้จัดสรรที่ดินต้องแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในสามปีนับแต่ได้มีการมีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว</p>
	<p>มาตรา ๔๔/๑ การแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น หากผู้จัดสรรที่ดินมิได้ดำเนินการภายในหรือพ้นกำหนดระยะเวลาตามมาตรา ๔๔ (๑) ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีสิทธิเข้าชื่อกันเพื่อมีมติให้จัดตั้งและแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตามมาตรา ๔๕</p>

การจัดสรรที่ดิน : ความเป็นมา

หมู่บ้านจัดสรรในประเทศไทยมี ๒ ประเภท คือ

๑. หมู่บ้านจัดสรรที่ตั้งขึ้นตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕^๑ และ

๒. หมู่บ้านจัดสรรที่ตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มีแนวคิดของการกำหนดให้มีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยการบริหารของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรในลักษณะเป็นคณะบุคคล (Collective body) ร่วมกันบริหาร^๒ และรับโอนที่ดิน สาธารณูปโภค ทรัพย์สินส่วนกลาง บริการสาธารณะไปบริหารจัดการ บำรุงดูแลรักษามิให้ชำรุดทรุดโทรม ให้คงซึ่งประโยชน์ร่วมกันของสมาชิกภายในหมู่บ้านจัดสรร และมีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลบ้านจัดสรร มีหลักการให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นเพื่อรับโอน โดยผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

รูปแบบของนิติบุคคลในการบริหารจัดการบ้านจัดสรร

ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ กำหนดให้สามารถตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายนี้ หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นก็ได้เพื่อให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลได้หลากหลายรูปแบบ เช่น บริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด สมาคม มูลนิธิ ซึ่งนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือ สหกรณ์ ซึ่งเป็นนิติบุคคลตามพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. ๒๕๒๒

แต่อย่างไรก็ตามรูปแบบนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นยังมีข้อจำกัดและอุปสรรคบางประการที่ทำให้ไม่เป็นที่นิยมในการจัดตั้งเพื่อเป็นนิติบุคคลบ้านจัดสรร เช่น ไม่อาจรับโอนทรัพย์สินสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรรตามเจตนารมณ์ของการมีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

สภาพปัญหา

ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ การโอนกรรมสิทธิ์กำหนดให้ขึ้นอยู่กับความพร้อมหรือความประสงค์ของผู้จัดสรรที่ดิน จากการศึกษาพบว่าเกิดปัญหาในทางปฏิบัติ คือ^๓

๑. ระยะเวลาในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ จัดตั้งได้ต่อเมื่อผู้จัดสรรมีความพร้อมหรือมีความประสงค์ที่จะพ้นจากการบำรุงดูแลรักษาสาธารณูปโภคหรือกรณีที่เป็นหมู่บ้านจัดสรรตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะสามารถรวมตัวกันตั้งนิติบุคคลได้เมื่อ “ผู้จัดสรรละทิ้ง” ซึ่งต่างจากนิติบุคคลอาคารชุด ที่กฎหมายบังคับให้มีผลเป็นนิติบุคคลอาคารชุดทันทีนับตั้งแต่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดห้องแรก

^๑ ประกาศคณะปฏิวัติฉบับนี้ถูกยกเลิกเมื่อมีการประกาศใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

^๒ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา กลุ่มกฎหมายทรัพยากรธรรมชาติ, พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓. (กรุงเทพมหานคร: บพิธการพิมพ์, ๒๕๔๓), น. ๑๖๔

^๓ ปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร, ณัฐวิทย์ แซ่อึ้ง นิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขากฎหมายธุรกิจ คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, วารสารบัณฑิตศึกษานิติศาสตร์ ปีที่ ๑๒ ฉบับที่ ๒ เดือน เมษายน - มิถุนายน ๒๕๖๒

๒. การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ผู้จัดสรรต้องนำเงินบำรุงสาธารณูปโภคมาวางไว้ และสามารถนำออกมาใช้เมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งหลักการเงินบำรุงสาธารณูปโภคเพื่อเป็นหลักประกันว่าจะต้องมีผู้รับผิดชอบ ดูแลรักษาสาธารณูปโภคให้อยู่ในสภาพดีพร้อมใช้งาน

ต่างจากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ของหมู่บ้านจัดสรรตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะได้รับสาธารณูปโภคที่ชำรุดตามสภาพ โดยไม่สามารถเรียกผู้จัดสรรให้มาบำรุงรักษาสาธารณูปโภคก่อนการโอนสาธารณูปโภคได้ เนื่องจากไม่มีการวางเงินบำรุงสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน ทำให้ลูกบ้านได้รับสาธารณูปโภคไปตามสภาพ ไม่มีทุนที่จะมาบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

๔. ระยะเวลาและวิธีการการรับฟังความคิดเห็น

๔.๑ ระยะเวลาในการรับฟังความคิดเห็น วันที่ ๒๑ ตุลาคม ๒๕๖๓ ถึงวันที่ ๑๖ ธันวาคม ๒๕๖๓ รวมระยะเวลา ๕๗ วัน

๔.๒ วิธีการรับฟังความคิดเห็น

(๑) ผ่านระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของรัฐสภา www.parliament.go.th

The image shows two screenshots of the Thai National Assembly website. The top screenshot is the homepage, featuring the Thai National Assembly logo and a banner for a survey. The bottom screenshot is a detailed view of the survey page, titled 'การรับฟังความคิดเห็นต่อร่าง พ.ร.บ. ตามมาตรา 77 ของรัฐธรรมนูญ' (Public Hearing on the Draft Bill of the 77th Amendment of the Constitution). The page includes a search bar, navigation links, and the text: 'ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ... นายปฏิพงษ์ เรืองปิ่นนาวุฒิ สมาชิกสภาผู้แทนราษฎรกับคณะ' and 'รับฟังตั้งแต่ วันที่ 21 ตุลาคม 2563 เป็นต้นไป'.

(๒) ส่งประเด็นไปรับฟังผู้ที่เกี่ยวข้องโดยตรง ประกอบด้วย

๑. กรมที่ดิน
๒. สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

๕. สรุปผลการรับฟังความคิดเห็น

๕.๑ ข้อมูลทั่วไปผู้ร่วมแสดงความคิดเห็น

จากระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของรัฐสภา www.parliament.go.th มีผู้เข้าเยี่ยมชมเว็บไซต์ ๓๓๗ ราย และมีผู้แสดงความคิดเห็น จำนวน ๔ ราย โดยมีรายละเอียดผู้แสดงความคิดเห็นดังนี้

(๑) เพศ

ชาย	จำนวน ๔ คน
หญิง	จำนวน - คน

(๒) อายุ (ปี)

๒๐ หรือต่ำกว่า	จำนวน - คน
๒๑ - ๓๐	จำนวน ๑ คน
๓๑ - ๔๐	จำนวน ๑ คน
๔๑ - ๕๐	จำนวน - คน
๕๑ - ๖๐	จำนวน ๑ คน
๖๑ ขึ้นไป	จำนวน ๑ คน

(๓) ระดับการศึกษา

ประถมศึกษา หรือต่ำกว่า	จำนวน - คน
มัธยมศึกษา/ปวช./ปวส.	จำนวน ๒ คน
ปริญญาตรี	จำนวน ๑ คน
สูงกว่าปริญญาตรี	จำนวน ๑ คน

(๔) อาชีพ

ค้าขาย/ทำธุรกิจส่วนตัว	จำนวน ๒ คน
รับจ้าง	จำนวน ๑ คน
อื่น ๆ	จำนวน ๑ คน

(๕) ท่านเกี่ยวข้องกับร่างพระราชบัญญัตินี้ในฐานะใด

ผู้ซื้อที่ดินและบ้านจัดสรร	จำนวน ๑ คน
ประชาชน	จำนวน ๓ คน

ผลการรับจากการส่งประเด็นไปรับฟังผู้ที่เกี่ยวข้องโดยตรง จำนวน ๑ ราย คือ

๑. กรมที่ดิน

๕.๒ ผลการรับฟัง

ผลการรับฟังผ่านระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของรัฐสภา www.parliament.go.th และจากการส่งประเด็นไปรับฟังผู้ที่เกี่ยวข้องโดยตรง สรุปได้ดังนี้

๑. สมควรกำหนดให้ ผู้จัดสรรที่ดินต้องแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ภายในสามปีนับแต่ได้มีการจดทะเบียนโอนที่ดินจัดสรรแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว หรือไม่

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
เป็นมาตรการป้องกันการเกิดปัญหาและผลกระทบต่อสิทธิและผลประโยชน์ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จะพึงมีตามกฎหมาย (กรมที่ดิน) จะได้มีผู้ดูแลบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลางส่วนกลางอย่างชัดเจน (เว็บไซต์)	

๒. สมควรกำหนดให้ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อย มีสิทธิเข้าชื่อกันเพื่อมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและแต่งตั้งตัวแทนในการยื่นขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อนายทะเบียนได้ หากผู้จัดสรรที่ดินมิได้แจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในสามปีนับแต่ได้มีการมีการจดทะเบียนโอนที่ดินจัดสรรแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว

เห็นด้วย	ไม่เห็นด้วย
เป็นมาตรการป้องกันการเกิดปัญหาและผลกระทบต่อสิทธิและผลประโยชน์ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จะพึงมีตามกฎหมาย (กรมที่ดิน) เห็นด้วยในหลักการแต่ควรกำหนดเป็นจำนวนเป็นร้อยละ ๑๐ ของจำนวนแปลงย่อยที่ขายได้ (เว็บไซต์)	

ส่วนที่ ๓ รายงานผลการวิเคราะห์ผลกระทบอันเกิดขึ้นจากร่างพระราชบัญญัติ

๑. ความเป็นมา สภาพปัญหา ความจำเป็นที่จะต้องตราพระราชบัญญัติ

การจัดสรรที่ดินที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน ไม่ได้กำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการแจ้งหรือมีการเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรรภายหลังจากที่ได้มีการขอจดทะเบียนโอนทรัพย์สินเป็นของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้ว จึงก่อให้เกิดปัญหาและผลกระทบต่อสิทธิและประโยชน์ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านที่จะพึงมีตามกฎหมายสมควรให้มีกำหนดระยะเวลาในการดำเนินการของผู้จัดสรรที่ดินเพื่อแจ้งหรือมีการเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลจัดสรร และกำหนดมาตรการในกรณี que ผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้แจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นภายในหรือพ้นกำหนดระยะเวลาที่กำหนด เพื่อคุ้มครองสิทธิและประโยชน์ที่จะพึงมีตามกฎหมายของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จึงสมควรแก้ไขให้จัดสรรที่ดินต้องแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ภายในสามปีนับแต่ได้มีการจดทะเบียนโอนที่ดินจัดสรรแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว หรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยมีสิทธิเข้าซื้อกันเพื่อมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและแต่งตั้งตัวแทนในการยื่นขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อนายทะเบียนได้ หากผู้จัดสรรที่ดินมิได้แจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในสามปีนับแต่ได้มีการมีการจดทะเบียนโอนที่ดินจัดสรรแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว

๒. ความสอดคล้องของร่างพระราชบัญญัติ

๓. ประโยชน์ที่ประชาชนและสังคมจะได้รับ

การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ไม่ว่าจะ เป็นหมู่บ้านที่ตั้งขึ้นตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ หรือหมู่บ้านจัดสรรที่ตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ไม่ได้มีการกำหนดให้มีการตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้งแต่เริ่มจดทะเบียนโครงการ และมีการขายที่ดินจัดสรรแปลงแรก เหมือนกรณีของการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งที่แนวคิดของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้รับแนวคิดมาจากนิติบุคคลอาคารชุด แต่ให้ขึ้นอยู่กับความพร้อมของผู้จัดสรรโดยปรากฏอยู่ใน มาตรา ๔๔ และมาตรา ๗๐ วรรคสี่ ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งพบว่ามีหลายโครงการที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่จัดให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และไม่จัดการดูแล บำรุงรักษา สาธารณูปโภคในโครงการ ทำให้ชำรุดทรุดโทรม

การเสนอร่างพระราชบัญญัตินี้จะแก้ปัญหากรณีเจ้าของที่ดินจัดสรรไม่ยอมจัดให้มีการตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จะมาทำหน้าที่ในการบริหารจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง บำรุงดูแลรักษาสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรรซึ่งเป็นประโยชน์ต่อประชาชนผู้ซื้อบ้านจัดสรร

๔. ความสัมพันธ์หรือความใกล้เคียงกับกฎหมายอื่น

๕. ผลกระทบโดยรวมที่อาจเกิดขึ้นจากกฎหมาย

๕.๑ ผลกระทบต่อเศรษฐกิจ

การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ โดยปกติจะมีเงินบำรุงสาธารณูปโภค ที่ผู้จัดสรรได้นำเงินดังกล่าววางไว้โดยการจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษา ดูแลสาธารณูปโภค เพื่อเป็นหลักประกันว่าจะต้องมีผู้รับผิดชอบ ดูแลรักษาสาธารณูปโภคให้อยู่ในสภาพดีต่อไปและจะสามารถนำเงินดังกล่าวออกมาใช้ได้เมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งจะทำให้มีเม็ดเงินหมุนเวียนในระบบเศรษฐกิจได้

๕.๒ ผลกระทบต่อสังคม

หมู่บ้านจัดสรรมีนิติบุคคลซึ่งเกิดขึ้นจากผู้ซื้อบ้านจัดสรรได้ทำหน้าที่บำรุงรักษา ดูแลรักษาสาธารณูปโภค ให้อยู่ในสภาพดีเป็นสังคมที่น่าอยู่

๕.๓ ผลกระทบอื่นที่สำคัญ

๖. การกำหนดให้มีระบบอนุญาต อนุมัติหรือการใช้ดุลพินิจของเจ้าหน้าที่

มี ไม่มี

เหตุผลและความจำเป็น

๗. การกำหนดให้มีระบบคณะกรรมการ

มี ไม่มี

เหตุผลและความจำเป็น

๘. บทกำหนดโทษ

ไม่มี

โทษทางอาญา

โทษทางปกครอง

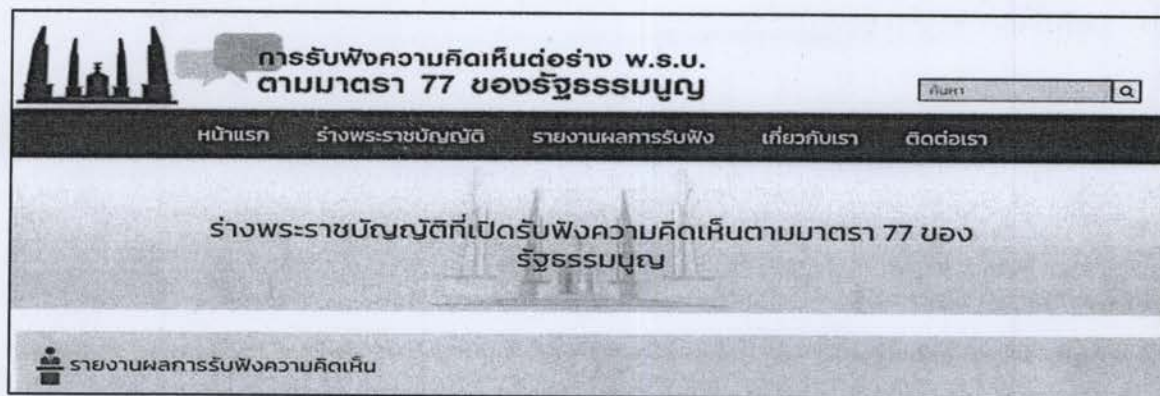
โทษปรับเป็นพินัย

โทษอุกกรรม

เหตุผลและความจำเป็น

ส่วนที่ ๔ การเปิดเผยรายงานผลการรับฟังความคิดเห็นและรายงานผลการวิเคราะห์ผลกระทบอันเกิดจากร่างพระราชบัญญัติ

คณะกรรมการรับฟังความคิดเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากร่างพระราชบัญญัติที่เสนอโดยสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรหรือผู้มีสิทธิเลือกตั้ง ได้เปิดเผยรายงานผลการรับฟังความคิดเห็นและ รายงานผลการวิเคราะห์ผลกระทบอันเกิดจากร่างพระราชบัญญัติ ทางเว็บไซต์รัฐสภา www.parliament.go.th แล้วตั้งแต่วันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๖๓



คณะกรรมการรับฟังความคิดเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้น
จากร่างพระราชบัญญัติที่เสนอโดยสมาชิกสภาผู้แทนราษฎรหรือผู้มีสิทธิเลือกตั้ง
สำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎร