



สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี	
รับที่	773
วันที่	31 มี.ค. 2559 10.20 น.

ที่ นร ๐๙๐๑/ ๐๐๐๑

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
๑ ถนนพระอาทิตย์ เขตพระนคร
กรุงเทพฯ ๑๐๒๐๐

๓๐ มกราคม ๒๕๕๐

เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

อ้างถึง หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ที่ นร ๐๕๐๓/๓๑๑๑
ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๔๙

- สิ่งที่ส่งมาด้วย (๑) บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาประกอบร่างพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ (ฉบับที่ ..) พ.ศ. และร่างพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
- (๒) ร่างพระราชบัญญัติดังกล่าวที่ตรวจพิจารณาแล้ว และแผ่นบันทึกข้อมูล
- (๓) สำเนาหนังสือกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ที่ พม ๐๒๐๒/๖๒๓๗๓ ลงวันที่ ๒๐ ธันวาคม ๒๕๔๙
- (๔) สำเนาหนังสือกรมโยธาธิการและผังเมือง ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/๐๐๕๒ ลงวันที่ ๕ มกราคม ๒๕๕๐
- (๕) สำเนาหนังสือการเคหะแห่งชาติ ที่ พม ๕๑๒๒/๓๔๒๐ ลงวันที่ ๑๘ ธันวาคม ๒๕๔๙

ตามหนังสือที่อ้างถึงความว่า คณะรัฐมนตรีได้มีมติรับหลักการร่างพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ที่กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์เสนอ และให้ส่งสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณา นั้น

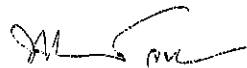
บัดนี้ คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๑) ได้ตรวจพิจารณาร่างพระราชบัญญัติดังกล่าวเสร็จแล้ว โดยนำหลักการมากำหนดเป็นร่างพระราชบัญญัติ ๒ ฉบับ คือ ร่างพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ (ฉบับที่ ..) พ.ศ. และร่างพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ดังมีรายละเอียดปรากฏตามบันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาประกอบร่างพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ (ฉบับที่ ..) พ.ศ. และร่างพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ตามสิ่งที่ส่งมา

ด้วย (๑) โดยกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ กระทรวงมหาดไทย (กรมโยธาธิการและผังเมือง) และการเคหะแห่งชาติ ได้มีหนังสือยืนยันให้ความเห็นชอบกับการแก้ไขเพิ่มเติมร่างพระราชบัญญัติทั้ง ๒ ฉบับนี้แล้ว ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย (๓) (๔) และ (๕)

อนึ่ง กระทรวงมหาดไทย (กรมโยธาธิการและผังเมือง) ได้มีข้อสังเกตเพิ่มเติมในส่วนของร่างพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ..) พ.ศ. โดยเสนอขอแก้ไขร่างพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวเพื่อขยายการผ่อนปรนกฎ ระเบียบ กติกา และข้อบังคับตามมาตรา ๗ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ให้สามารถออกกฎกระทรวงยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ให้ครอบคลุมถึงอาคารที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อย ซึ่งหน่วยราชการหน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจ ราชการส่วนท้องถิ่น หรือองค์กรอื่นของรัฐจัดให้มีขึ้นด้วย อย่างไรก็ตามก็ดีสำนักงานฯ พิจารณาแล้ว เห็นว่าการเสนอขอแก้ไขร่างพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวเป็นกรณีเกินขอบเขตหลักการที่คณะรัฐมนตรีได้มีมติรับหลักการร่างพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ตามที่กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์เสนอ ซึ่งหากกรมโยธาธิการและผังเมืองประสงค์จะเพิ่มหลักการของกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารในส่วนดังกล่าวแล้ว สมควรดำเนินการเสนอเรื่องให้กระทรวงมหาดไทยและคณะรัฐมนตรีพิจารณาตามลำดับเสียก่อน ด้วยเหตุดังกล่าว ในขั้นนี้สำนักงานฯ จึงยังไม่สามารถดำเนินการแก้ไขร่างพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ตามข้อสังเกตที่กรมโยธาธิการและผังเมืองเสนอมาได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(คุณพรทิพย์ จาละ)

เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักอำนวยการ

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๐๒๐๖-๙ ต่อ ๑๐๗

ศูนย์ข้อมูลกฎหมายกลาง

โทร. ๐ ๒๒๔๐ ๗๔๐๐-๓ ต่อ ๓๐๐, ๓๐๒ (นายปัญญา)

โทรสาร ๐ ๒๒๔๒ ๕๔๗๐

www.krisdika.go.th

www.lawreform.go.th



คลองจั่น เขตบางกะปิ กทม. ๑๐๒๔๐ โทร. ๓๗๗๒๐๙๐-๒๒

ที่ พม 5122/ 3420

18 ธันวาคม 2549

เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ (ฉบับที่...) พ.ศ. ...

เรียน เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

อ้างถึง หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร. 0901/390 ลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2549

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาขอให้การเคหะแห่งชาติ
พิจารณาแจ้งยืนยันความเห็นเกี่ยวกับร่างพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ (ฉบับที่...) พ.ศ. ... และ
ร่างพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่...) พ.ศ. ... เพื่อที่สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาจะได้
พิจารณาดำเนินการต่อไป นั้น

การเคหะแห่งชาติ ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าร่างพระราชบัญญัติทั้งสองฉบับดังกล่าวที่
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณาเป็นประโยชน์ต่อการบริหารงานของการเคหะแห่งชาติ
ให้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น อีกทั้งยังเป็นการส่งเสริมให้ผู้มีรายได้น้อยได้มีที่อยู่อาศัยรวมทั้งได้รับการ
พัฒนาและปรับปรุงคุณภาพชีวิตให้ดีขึ้น ซึ่งสอดคล้องกับนโยบายแก้ไขปัญหาค่าครองชีพของรัฐบาล

ดังนั้น การเคหะแห่งชาติจึงขอแจ้งยืนยันร่างพระราชบัญญัติดังกล่าว เพื่อที่
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาจะได้ดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ


(นายจิตานนท์ พิบูลนตรินทร์)
รองผู้ว่าการ ปฏิบัติราชการแทน
ผู้ว่าการ การเคหะแห่งชาติ

กองนิติการ ศูนย์กฎหมาย

โทร. 0-2377-2010-22 ต่อ 6644,6133

ร่างฯ ที่ สคก. ตรวจสอบแล้ว
เรื่องเสร็จที่ ๕๑/๒๕๕๐

บันทึกหลักการและเหตุผล
ประกอบร่างพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ (ฉบับที่ ..)
พ.ศ.

หลักการ

แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๗ ดังต่อไปนี้

- (๑) แก้ไขเพิ่มเติมวัตถุประสงค์ของการเคหะแห่งชาติ ให้รวมถึงการจัดให้มี
สาธารณูปโภคและสาธารณูปการต่าง ๆ ตลอดจนการพัฒนาผู้อยู่อาศัยให้มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น
(แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๖ (๑))
- (๒) แก้ไขเพิ่มเติมอำนาจกระทำการภายในขอบแห่งวัตถุประสงค์ของ
การเคหะแห่งชาติให้กว้างขึ้น (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๙ (๘) และเพิ่มมาตรา ๙ (๙) และ (๑๐))
- (๓) กำหนดให้มีนิติบุคคลชุมชนการเคหะ (เพิ่มหมวด ๒/๑ นิติบุคคลชุมชน
การเคหะ มาตรา ๒๕/๑ ถึงมาตรา ๒๕/๑๖)

เหตุผล

โดยที่ปัจจุบันรัฐบาลมีนโยบายแก้ไขปัญหาคะยากจนและขยายโอกาสให้
คนยากจนและคนด้อยโอกาส ซึ่งนโยบายประการหนึ่งคือการส่งเสริมให้ผู้มีรายได้น้อยได้มี
ที่อยู่อาศัย รวมทั้งได้รับการพัฒนาและปรับปรุงคุณภาพชีวิตให้ดีขึ้น ดังนั้น เพื่อให้การเคหะ
แห่งชาติสามารถดำเนินการตามนโยบายดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ สมควรปรับปรุงอำนาจ
หน้าที่ของการเคหะแห่งชาติให้รองรับกับการพัฒนาเมืองและการบริหารชุมชน อีกทั้งสมควร
ส่งเสริมให้ประชาชนผู้อยู่อาศัยในโครงการการจัดให้มีที่อยู่อาศัยของการเคหะแห่งชาติได้มี
การรวมตัวจัดตั้งเป็นนิติบุคคล เพื่อบริหารจัดการสาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์
ร่วมกัน ตลอดจนมีส่วนร่วมในการดูแลรักษาความเป็นระเบียบเรียบร้อยของผู้อยู่อาศัยด้วยกันเอง
จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

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

.....
.....
.....

.....
.....
โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยการเคหะแห่งชาติ

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

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศใน
ราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้ยกเลิกความใน (๑) ของมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติ
การเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๗ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(๑) จัดให้มีเคหะเพื่อให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัย รวมตลอดถึงจัดให้มี
สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และสิ่งอำนวยความสะดวกแก่ผู้อยู่อาศัย ทำนุบำรุง ปรับปรุง
และพัฒนาบรรดาเคหะดังกล่าว รวมทั้งพัฒนาผู้อยู่อาศัยให้มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ทั้งในทางสังคม
เศรษฐกิจ และสิ่งแวดล้อม”

มาตรา ๔ ให้ยกเลิกความใน (๘) ของมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติ
การเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๗ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(๘) เข้าร่วมดำเนินการกิจการกับบุคคลอื่น หรือถือหุ้นในบริษัทจำกัด
หรือบริษัทมหาชนจำกัด เพื่อดำเนินกิจการอันอยู่ในขอบแห่งวัตถุประสงค์ของ กคช.”

มาตรา ๕ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (๙) และ (๑๐) ของมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๗

“(๙) เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

(๑๐) กระทำการอย่างอื่นบรรดาที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการจัดการให้สำเร็จตามวัตถุประสงค์ของ กคช.”

มาตรา ๖ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นหมวด ๒/๑ นิติบุคคลชุมชนการเคหะ
มาตรา ๒๕/๑ ถึงมาตรา ๒๕/๑๖ แห่งพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๗

“หมวด ๒/๑

นิติบุคคลชุมชนการเคหะ

มาตรา ๒๕/๑ ในหมวดนี้

“เจ้าของเคหะ” หมายความว่า ผู้เป็นเจ้าของเคหะในโครงการ และหมายความรวมถึงคู่สัญญา กับ กคช. ตามสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาเช่าซื้อเคหะในโครงการด้วย แต่ไม่รวมถึง กคช. ในฐานะที่เป็นเจ้าของเคหะในโครงการ

“โครงการ” หมายความว่า โครงการของ กคช. ในการจัดให้มีเคหะที่มีใช้อาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

“สมาชิก” หมายความว่า สมาชิกนิติบุคคลชุมชนการเคหะ

“ทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน” หมายความว่า ที่ดิน อาคาร หรือทรัพย์สินอื่นที่ กคช. ได้จัดทำหรือมีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันของผู้อยู่อาศัย หรือที่ผู้อยู่อาศัยได้จัดทำหรือร่วมกันจัดให้มีขึ้นเพื่อประโยชน์ส่วนรวม

มาตรา ๒๕/๒ เมื่อมีเจ้าของเคหะเป็นจำนวนเกินสามในสี่ของเคหะทั้งหมดในโครงการแล้วและโครงการนั้นมีเคหะตั้งแต่สองร้อยหน่วยขึ้นไป ให้ กคช. ดำเนินการให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนการเคหะเพื่อดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน

มาตรา ๒๕/๓ ในการดำเนินการเพื่อให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนการเคหะตามมาตรา ๒๕/๒ ให้ กคช. จัดให้มีร่างข้อบังคับของนิติบุคคลชุมชนการเคหะที่จะจัดตั้งเสนอต่อที่ประชุมเจ้าของเคหะ พร้อมทั้งสอบถามความเห็นเจ้าของเคหะเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนการเคหะ

ในกรณีที่เจ้าของเคหะตามวรรคหนึ่งแสดงความเห็นคัดค้านการจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนการเคหะไม่เกินกึ่งหนึ่งของเจ้าของเคหะทั้งหมดในขณะนั้น และเสียงข้างมากของเจ้าของเคหะซึ่งอยู่ในที่ประชุมเห็นชอบด้วยกับร่างข้อบังคับตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้ กคช. รับผิดชอบเป็นข้อบังคับและขึ้นทะเบียนชุมชนการเคหะนั้นเป็นนิติบุคคลตามพระราชบัญญัตินี้

ในกรณีที่เจ้าของเคหะตามวรรคหนึ่งแสดงความเห็นคัดค้านการจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนการเคหะเกินกว่ากึ่งหนึ่งของเจ้าของเคหะทั้งหมดในขณะนั้น ให้ยุติการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนการเคหะนั้น

การประชุมและการสอบถามความเห็นเจ้าของเคหะตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ กคช. กำหนด

มาตรา ๒๕/๔ ในกรณีโครงการที่มีเคหะน้อยกว่าสองร้อยหน่วย หรือกรณีการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนการเคหะยุติลงตามมาตรา ๒๕/๓ วรรคสาม หรือกรณีนิติบุคคลชุมชนการเคหะถูกเพิกถอนทะเบียนตามมาตรา ๒๕/๑๕ หากเจ้าของเคหะในโครงการดังกล่าวประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนการเคหะ ให้กระทำได้โดยเข้าชื่อร่วมกันจำนวนไม่น้อยกว่าหนึ่งในสิบของเจ้าของเคหะทั้งหมดในโครงการนั้น และยื่นคำขอจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนการเคหะพร้อมด้วยร่างข้อบังคับของนิติบุคคลชุมชนการเคหะที่จะจัดตั้งต่อ กคช. ทั้งนี้ เมื่อ กคช. ได้รับคำขอแล้ว ให้ดำเนินการต่อไปโดยนำความในมาตรา ๒๕/๓ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

การเข้าชื่อและการยื่นคำขอตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ กคช. กำหนด

มาตรา ๒๕/๕ การรับจดทะเบียนข้อบังคับ การขึ้นทะเบียนนิติบุคคล และการควบนิติบุคคลชุมชนการเคหะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ กคช. กำหนด

ข้อบังคับของนิติบุคคลชุมชนการเคหะอย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้

(๑) ชื่อนิติบุคคลชุมชนการเคหะ

(๒) วัตถุประสงค์

(๓) ที่ตั้งสำนักงาน

(๔) ข้อกำหนดเกี่ยวกับคณะกรรมการชุมชนการเคหะ ได้แก่ จำนวนกรรมการ การเลือก วาระการดำรงตำแหน่ง อำนาจหน้าที่ คำตอบแทน และการประชุมของคณะกรรมการชุมชนการเคหะ

(๕) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชี และการเงิน

(๖) ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิก

(๗) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่ของสมาชิก

มาตรา ๒๕/๖ ให้นิติบุคคลชุมชนการเคหะมีคณะกรรมการชุมชนการเคหะเป็นผู้ดำเนินการของนิติบุคคลให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลชุมชนการเคหะนั้น และอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

ประธานกรรมการชุมชนการเคหะเป็นผู้แทนของนิติบุคคลชุมชนการเคหะ ในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก แต่อาจมอบหมายเป็นหนังสือให้กรรมการชุมชนการเคหะคนหนึ่งทำการแทนในเรื่องที่มอบหมายได้

มาตรา ๒๕/๗ กรรมการชุมชนการเคหะต้องมีคุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้

- (๑) เป็นผู้อยู่อาศัยในโครงการนั้น
- (๒) เป็นผู้บรรลุนิติภาวะ
- (๓) ไม่เป็นบุคคลล้มละลาย
- (๔) ไม่เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- (๕) ไม่เคยได้รับโทษจำคุกตามคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุกในความผิดเกี่ยวกับทรัพย์สิน เว้นแต่พ้นโทษมาแล้วไม่น้อยกว่าห้าปี
- (๖) ไม่เคยถูกสั่งให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการชุมชนการเคหะใด เว้นแต่พ้นกำหนดห้าปีนับแต่วันที่มีคำสั่ง

มาตรา ๒๕/๘ นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระ กรรมการชุมชนการเคหะพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

- (๑) ตาย
 - (๒) ลาออก
 - (๓) มิได้อาศัยในโครงการติดต่อกันเกินหนึ่งร้อยแปดสิบวัน
 - (๔) มีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา ๒๕/๗ (๓) และ (๔)
 - (๕) ได้รับโทษจำคุกตามคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นความผิดลหุโทษหรือความผิดอันได้กระทำโดยประมาท
 - (๖) ถูกสั่งให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการชุมชนการเคหะตามมาตรา ๒๕/๑๓
- วรรคสี่

มาตรา ๒๕/๙ เจ้าของเคหะในโครงการที่มีการจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนการเคหะย่อมมีฐานะเป็นสมาชิกของนิติบุคคลชุมชนการเคหะนั้น

ในกรณีที่เคหะหน่วยใดที่มีอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างแล้วแต่ยังมิได้มีผู้ใดซื้อทำสัญญาจะซื้อ หรือเช่าซื้อ กับ กคช. หรือได้โอนกลับมาเป็นของ กคช. ให้ถือว่า กคช. มีฐานะเป็นสมาชิกสำหรับเคหะแต่ละหน่วยนั้น

การนับคะแนนเสียงในการประชุมใหญ่ของสมาชิก ให้สมาชิกมีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อเคหะหนึ่งหน่วยที่ตนเป็นเจ้าของ

มาตรา ๒๕/๑๐ ให้นิติบุคคลชุมชนการเคหะมีอำนาจในการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา ใช้ และจัดหาผลประโยชน์จากสาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันในโครงการ ทั้งนี้ ตามรายการที่ กคช. กำหนด

การดำเนินการของนิติบุคคลชุมชนการเคหะเกี่ยวกับสาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันตามวรรคหนึ่ง ต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์ร่วมกันของผู้อยู่อาศัยในโครงการ และจะเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์แห่งทรัพย์สินดังกล่าวมิได้ เว้นแต่ได้รับความเห็นชอบเป็นหนังสือจาก กคช.

ในกรณีที่นิติบุคคลชุมนุมการเคหะเห็นสมควรมอบสาธารณูปโภคหรือทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันตามวรรคหนึ่ง ให้หน่วยงานของรัฐหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นดูแลและบำรุงรักษาเพื่อใช้เป็นประโยชน์สาธารณะ และที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกเห็นชอบด้วย ถ้า กคช. เห็นว่าการมอบให้หน่วยงานของรัฐหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นดังกล่าวจะก่อให้เกิดประโยชน์ร่วมกันแก่ผู้อยู่อาศัยในโครงการ ให้ กคช. มีอำนาจโอนหรืออนุญาตให้หน่วยงานของรัฐหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นดังกล่าวดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันนั้นได้

ในกรณีที่การใช้อำนาจปกครอง ดูแล บำรุงรักษา ใช้ หรือจัดหาผลประโยชน์จากสาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันตามวรรคหนึ่งของนิติบุคคลชุมนุมการเคหะมิได้เป็นไปตามวรรคสอง กคช. จะเพิกถอนอำนาจดังกล่าวสำหรับสาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันนั้นก็ได้ และจะโอนหรืออนุญาตให้หน่วยงานของรัฐหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันนั้นต่อไปก็ได้

มาตรา ๒๕/๑๑ เพื่อประโยชน์ของผู้อยู่อาศัย ให้นิติบุคคลชุมนุมการเคหะมีอำนาจ ดังต่อไปนี้

- (๑) ดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน
 - (๒) วางระเบียบเกี่ยวกับการใช้สาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน
 - (๓) กำหนดข้อห้ามการกระทำอันอาจก่อให้เกิดความเสียหายหรือเดือดร้อนรำคาญเกินควรแก่ส่วนรวม หรือความสงบเรียบร้อยหรือสวัสดิภาพของผู้อยู่อาศัย
 - (๔) กำหนดข้อห้ามเกี่ยวกับการใช้เคหะในการประกอบกิจการหรือในการประกอบอาชีพของผู้อยู่อาศัยที่อาจก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้อยู่อาศัยอื่น
 - (๕) วางระเบียบเกี่ยวกับการจราจร
 - (๖) จัดให้มีบริการสาธารณะและการรักษาความปลอดภัย
 - (๗) เรียกเก็บค่าบริการในการดูแลและบำรุงรักษาตาม (๑) และค่าบริการตาม (๖) และค่าใช้จ่ายอื่นจากสมาชิก ทั้งนี้ เท่าที่เหมาะสมและจำเป็นต่อการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และการรักษาความปลอดภัย รวมทั้งกำหนดเงินเพิ่มในกรณีไม่ชำระหรือชำระล่าช้า
 - (๘) กำหนดค่าตอบแทนของคณะกรรมการชุมนุมการเคหะและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนิติบุคคลชุมนุมการเคหะ ซึ่งต้องไม่เกินอัตราที่ กคช. กำหนด
 - (๙) ยื่นคำร้องทุกข์หรือเป็นคู่ความในคดีข้อพิพาทแทนสมาชิกเกี่ยวกับกรณีที่กระทบสิทธิหรือประโยชน์ของสมาชิกส่วนรวม
- การดำเนินการตาม (๓) (๔) และ (๘) จะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

มาตรา ๒๕/๑๒ การดำเนินการใดๆ ทางทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับเคหะ ให้เจ้าพนักงานที่ดินรับจดทะเบียนได้เมื่อผู้จดทะเบียนได้แสดงหนังสือรับรองจากคณะกรรมการ ชุมชนการเคหะ หรือ กคช. แล้วแต่กรณี ว่าได้มีการชำระเงินค่าบริการและเงินเพิ่มตามมาตรา ๒๕/๑๑ (๗) สำหรับเคหะนั้นครบถ้วนแล้ว

ให้ถือว่าหนี้ค่าบริการในการดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ ประโยชน์ร่วมกันตามมาตรา ๒๕/๑๑ (๑) และค่าบริการในการจัดให้มีการรักษาความปลอดภัย ตามมาตรา ๒๕/๑๑ (๖) เป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลกริยาของสิ่งหาริมทรัพย์เหนือเคหะของผู้ค้างชำระ

มาตรา ๒๕/๑๓ ให้ กคช. มีหน้าที่ในการส่งเสริม สนับสนุน และให้ความช่วยเหลือ นิติบุคคลชุมชนการเคหะตามควรแก่กรณี รวมทั้งมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการดำเนินการของนิติบุคคล ชุมชนการเคหะให้เป็นไปโดยเรียบร้อยและเป็นประโยชน์แก่ส่วนรวม

สมาชิกเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าหนึ่งในห้าของเคหะทั้งหมดในโครงการมีสิทธิเข้าชื่อกัน ร้องเรียนต่อ กคช. ว่าการกระทำของคณะกรรมการชุมชนการเคหะไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือข้อบังคับ ของนิติบุคคลชุมชนการเคหะ หรือก่อให้เกิดความเดือดร้อนแก่ผู้อยู่อาศัยเกินสมควร

เมื่อ กคช. ได้รับเรื่องร้องเรียนตามวรรคสอง ให้ทำการตรวจสอบข้อเท็จจริง โดยเร็ว ในกรณีที่ กคช. เห็นว่ามีการกระทำตามที่ผู้ร้องเรียน ให้ กคช. มีอำนาจสั่งให้ คณะกรรมการชุมชนการเคหะระงับหรือแก้ไขการกระทำนั้น หรือแก้ไขหรือยกเลิกระเบียบ หรือข้อห้ามได้ตามที่เห็นสมควร

ในกรณีที่ผลการตรวจสอบข้อเท็จจริงปรากฏว่าคณะกรรมการชุมชนการเคหะ หรือกรรมการชุมชนการเคหะคนใดกระทำการโดยทุจริตหรือก่อให้เกิดความเสียหายหรือ เดือดร้อนรำคาญแก่ผู้อยู่อาศัยอย่างร้ายแรง ให้ กคช. มีอำนาจสั่งให้คณะกรรมการชุมชนการ เคหะหรือกรรมการชุมชนการเคหะนั้นพ้นจากตำแหน่ง

การดำเนินการตามวรรคสามหรือวรรคสี่ ไม่เป็นเหตุให้คณะกรรมการชุมชน การเคหะหรือกรรมการชุมชนการเคหะนั้นพ้นจากความรับผิดชอบในทางแพ่งหรือทางอาญาเกี่ยวกับการ กระทำดังกล่าว

มาตรา ๒๕/๑๔ ในโครงการที่ไม่มีการจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนการเคหะ ให้เป็น หน้าที่ของ กคช. ในการดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน และเพื่อประโยชน์ในการดำเนินการดังกล่าว ให้ กคช. มีอำนาจเช่นเดียวกับนิติบุคคลชุมชน การเคหะตามมาตรา ๒๕/๑๑ แต่มีให้นำความในมาตรา ๒๕/๑๑ วรรคสอง มาใช้บังคับกับ การดำเนินการของ กคช.

ให้ กคช. พ้นจากหน้าที่ในการดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและทรัพย์สิน ที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันตามวรรคหนึ่ง เมื่อได้จดทะเบียนโอนสาธารณูปโภคและทรัพย์สิน ที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันดังกล่าวให้แก่หน่วยงานของรัฐหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อใช้เป็น ประโยชน์สาธารณะ แต่ทั้งนี้ ต้องประกาศให้ผู้อยู่อาศัยทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าหนึ่งปี

ให้นำความในวรรคหนึ่งมาใช้บังคับในกรณีที่นิติบุคคลชุมชนการเคหะ ถูกเพิกถอนทะเบียนตามมาตรา ๒๕/๑๕ และ กคช. ยังมิได้พ้นจากหน้าที่ตามวรรคสอง

มาตรา ๒๕/๑๕ ให้ กคช. เพิกถอนทะเบียนนิติบุคคลชุมชนการเคหะเมื่อปรากฏข้อเท็จจริงอย่างหนึ่งอย่างใด ดังต่อไปนี้

(๑) เมื่อ กคช. เห็นว่านิติบุคคลชุมชนการเคหะไม่อาจดำเนินการต่อไปได้ไม่ว่าด้วยเหตุใด

(๒) ไม่มีบุคคลใดยอมเป็นกรรมการชุมชนการเคหะ

(๓) ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติจำนวนไม่น้อยกว่าสองในสามของเคหะทั้งหมดในโครงการ ให้ยกเลิกนิติบุคคลชุมชนการเคหะ

ก่อนเพิกถอนทะเบียนนิติบุคคลชุมชนการเคหะตามกรณี (๑) ให้ กคช. จัดให้มีการประชุมใหญ่ของสมาชิกเพื่อลงมติเกี่ยวกับการเพิกถอนทะเบียนนิติบุคคลชุมชนการเคหะ หากสมาชิกแสดงความเห็นคัดค้านการเพิกถอนดังกล่าวจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของเคหะทั้งหมดในโครงการ ให้ กคช. จดการเพิกถอนทะเบียนนิติบุคคลชุมชนการเคหะนั้น

เมื่อเพิกถอนทะเบียนนิติบุคคลชุมชนการเคหะตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้ กคช. หรือคณะกรรมการนิติบุคคลชุมชนการเคหะ แล้วแต่กรณี แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีภายในสิบสี่วัน นับแต่วันที่เพิกถอนทะเบียนนิติบุคคลชุมชนการเคหะ และให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยการชำระบัญชีห้างหุ้นส่วนจดทะเบียน ห้างหุ้นส่วนจำกัด และบริษัทจำกัด มาใช้บังคับแก่การชำระบัญชีของนิติบุคคลชุมชนการเคหะโดยอนุโลม

ในการเพิกถอนทะเบียนนิติบุคคลชุมชนการเคหะตามกรณี (๒) ให้ กคช. แต่งตั้งกรรมการชุมชนการเคหะจากผู้อยู่อาศัยได้ตามที่เห็นสมควรเพื่อปฏิบัติหน้าที่ในระหว่างการชำระบัญชี

ผู้ชำระบัญชีต้องจัดการชำระบัญชีของนิติบุคคลชุมชนการเคหะให้เสร็จภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้รับแต่งตั้ง เว้นแต่ กคช. จะกำหนดเวลาไว้เป็นอย่างอื่น

การเพิกถอนทะเบียนนิติบุคคลชุมชนการเคหะตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ กคช. กำหนด

มาตรา ๒๕/๑๖ เมื่อนิติบุคคลชุมชนการเคหะถูกเพิกถอนทะเบียนตามมาตรา ๒๕/๑๕ ให้โอนบรรดาสาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันที่ยังเป็นของ กคช. ให้แก่หน่วยงานของรัฐหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นตามที่ กคช. กำหนด

การดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินอื่นที่เหลือภายหลังการชำระบัญชี นอกจากกรณีตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ กคช. กำหนด”

มาตรา ๗ เจ้าของเคหะในโครงการที่ กคช. ดำเนินการไปแล้วก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ หากประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนการเคหะตามพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ ให้กระทำได้โดยเข้าชื่อกันจำนวนไม่น้อยกว่าหนึ่งในสิบของเจ้าของเคหะทั้งหมดในโครงการนั้น และยื่นคำขอจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนการเคหะพร้อมด้วยร่างข้อบังคับของนิติบุคคลชุมชนการเคหะที่จะจัดตั้งต่อ กคช. ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ กคช. กำหนด

เมื่อ กคช. ได้รับคำขอตามวรรคหนึ่ง ให้ดำเนินการให้มีการจัดตั้งนิติบุคคล
ชุมชนการเคหะนั้นโดยเร็ว โดยให้นำความในหมวด ๒/๑ นิติบุคคลชุมชนการเคหะ แห่ง
พระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้
มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๘ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของ
มนุษย์รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

.....

นายกรัฐมนตรี

เรื่องเสร็จที่ ๕๑/๒๕๕๐

ตารางเปรียบเทียบพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๗
กับร่างพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
ที่สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณาแล้ว

พระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๗	ร่างพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ (ฉบับที่ ..) พ.ศ.	เหตุผลในการแก้ไข
	ร่าง พระราชบัญญัติ การเคหะแห่งชาติ (ฉบับที่ ..) พ.ศ. โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วย การเคหะแห่งชาติ มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติ การเคหะแห่งชาติ (ฉบับที่ ..) พ.ศ.”	

พระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๗	ร่างพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ (ฉบับที่ ...) พ.ศ.	เหตุผลในการแก้ไข
มาตรา ๖ ให้จัดตั้งการเคหะขึ้น เรียกว่า “การเคหะแห่งชาติ” เรียกโดยย่อว่า “กคช.” และให้เป็นนิติบุคคล มีวัตถุประสงค์ ดังต่อไปนี้ (๑) จัดให้มีเคหะเพื่อให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัย ฯลฯ ฯลฯ มาตรา ๙ ให้ กคช. มีอำนาจกระทำการต่างๆ ภายในขอบแห่งวัตถุประสงค์ตามมาตรา ๖ อำนาจเช่นว่านี้ให้รวมถึง (๑) สร้าง ซื้อ จัดหา จำหน่าย เช่า ให้เช่า ให้เช่าซื้อ ยืม ให้ยืม รับจำนอง ว่าจ้าง รับจ้าง แลกเปลี่ยน โอน รับโอน ถือกรรมสิทธิ์ มีสิทธิครอบครองหรือมีทรัพย์สินอื่นหรือดำเนินการใดๆ เกี่ยวกับทรัพย์สิน	มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป มาตรา ๓ ให้ยกเลิกความใน (๑) ของมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๗ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน “(๑) จัดให้มีเคหะเพื่อให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัย รวมตลอดถึงจัดให้มีสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และสิ่งอำนวยความสะดวกแก่ผู้อยู่อาศัย ทำนุบำรุง ปรับปรุง และพัฒนาบรรดาเคหะดังกล่าว รวมทั้งพัฒนาผู้อยู่อาศัยให้มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ทั้งในทางสังคม เศรษฐกิจ และสิ่งแวดล้อม” มาตรา ๔ ให้ยกเลิกความใน (๘) ของมาตรา ๙ แห่งพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๗ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน	แก้ไขเพิ่มเติมวัตถุประสงค์ของ กคช. ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการจัดให้มีการเคหะเพื่อประชาชนได้มีที่อยู่อาศัย ให้รวมถึงการจัดให้มีสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ตลอดจนการพัฒนาความเป็นอยู่ของผู้อยู่อาศัยในเคหะเพื่อประโยชน์ของ กคช. ในการดำเนินงานเกี่ยวกับการพัฒนาเมืองและประชากรในเขตชุมชนเมือง

พระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๗	ร่างพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ (ฉบับที่ ..) พ.ศ.	เหตุผลในการแก้ไข
(๒) ให้กู้ยืมเงินหรือจัดหาแหล่งเงินกู้หรือ ค้ำประกันเงินกู้ให้แก่ประชาชนผู้ประสงค์จะมีเคหะเป็นของ ตนเอง (๓) ให้กู้ยืมเงินหรือจัดหาแหล่งเงินกู้หรือ ค้ำประกันเงินกู้ให้แก่บุคคลผู้ประสงค์จะร่วมดำเนินการกิจการ กับ กคช. ในการจัดให้มีเคหะเพื่อให้ประชาชนเช่า เช่าซื้อ หรือซื้อตามข้อบังคับที่คณะกรรมการกำหนดด้วยความ เห็นชอบของคณะรัฐมนตรี (๔) จัดหาที่ดินและวัสดุก่อสร้างสำหรับการก่อสร้าง เคหะ (๕) จัดให้มีหรือพัฒนาสาธารณูปโภคหรือบริการ อื่นที่จำเป็นเพื่อให้สภาพการอยู่อาศัยดีขึ้น (๖) กู้ยืมเงินในประเทศหรือต่างประเทศ หรือจาก องค์การระหว่างประเทศ (๗) ออกพันธบัตรหรือตราสารอื่นใดเพื่อการลงทุน (๘) เข้าร่วมดำเนินการกิจการกับบุคคลอื่น หรือถือหุ้น ในบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัด เพื่อประโยชน์ของ กิจการ กคช.	“(๘) เข้าร่วมดำเนินการกิจการกับบุคคลอื่น หรือถือหุ้น ในบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัด เพื่อดำเนินการอันอยู่ ในขอบแห่งวัตถุประสงค์ของ กคช.” มาตรา ๕ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (๙) และ (๑๐) ของมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๗ “(๙) เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและ การจัดการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ	แก้ไขเพิ่มเติมอำนาจของ กคช. ในส่วนที่ เกี่ยวกับการเข้าร่วมดำเนินการกับบุคคลอื่นให้มี ขอบเขตกว้างขึ้น เพื่อประโยชน์ในการระดมทุนสำหรับ ใช้ในการพัฒนาเมือง และวัตถุประสงค์ของ กคช. เพิ่มเติมอำนาจของ กคช. ให้สามารถเรียกเก็บ เงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการ สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะได้ เพื่อให้

พระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๗	ร่างพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ (ฉบับที่ ...) พ.ศ. ...	เหตุผลในการแก้ไข
	(๑๐) กระทำกรอย่างอื่นบรรดาที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการจัดการให้สำเร็จตามวัตถุประสงค์ของ กคช.” มาตรา ๖ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นหมวด ๒/๑ นิติบุคคลชุมชนการเคหะ มาตรา ๒๕/๑ ถึงมาตรา ๒๕/๑๖ แห่งพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๗ “หมวด ๒/๑ นิติบุคคลชุมชนการเคหะ มาตรา ๒๕/๑ ในหมวดนี้ “เจ้าของเคหะ” หมายความว่า ผู้เป็นเจ้าของเคหะในโครงการ และหมายความรวมถึงคู่สัญญา กับ กคช. ตามสัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาเช่าซื้อเคหะในโครงการด้วย แต่ไม่รวมถึง กคช. ในฐานะที่เป็นเจ้าของเคหะในโครงการ “โครงการ” หมายความว่า โครงการของ กคช. ในการจัดให้มีเคหะที่มีใช้อาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด “สมาชิก” หมายความว่า สมาชิกนิติบุคคลชุมชนการเคหะ “ทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน” หมายความว่า ที่ดิน อาคาร หรือทรัพย์สินอื่นที่ กคช. ได้จัดทำหรือมีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันของผู้อยู่อาศัย หรือที่ผู้อยู่อาศัยได้จัดทำหรือร่วมกันจัดให้มีขึ้นเพื่อประโยชน์ส่วนรวม	สอดคล้องกับร่างมาตรา ๒๕/๑๔ ซึ่งกำหนดให้ใบบางกรณี กคช. อาจทำหน้าที่แทนนิติบุคคลชุมชนการเคหะ รวมทั้ง กำหนดให้ กคช. มีอำนาจดำเนินการที่กว้างขวางขึ้น โดยสามารถดำเนินการอย่างอื่นที่เกี่ยวข้องตามวัตถุประสงค์ของ กคช. ได้ด้วย กำหนดนิยามศัพท์ เพื่อให้สอดคล้องกับบทบัญญัติต่างๆ ในหมวดนี้

พระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๗	ร่างพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ (ฉบับที่ ..) พ.ศ.	เหตุผลในการแก้ไข
	มาตรา ๒๕/๒ เมื่อมีเจ้าของเคหะเป็นจำนวนเกินสามในสี่ของเคหะทั้งหมดในโครงการแล้วและโครงการนั้นมีเคหะตั้งแต่สองร้อยหน่วยขึ้นไป ให้ กคช. ดำเนินการให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนการเคหะเพื่อดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน มาตรา ๒๕/๓ ในการดำเนินการเพื่อให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนการเคหะตามมาตรา ๒๕/๒ ให้ กคช. จัดให้มีร่างข้อบังคับของนิติบุคคลชุมชนการเคหะที่จะจัดตั้ง เสนอต่อที่ประชุมเจ้าของเคหะ พร้อมทั้งสอบถามความเห็นเจ้าของเคหะเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนการเคหะ ในกรณีที่เจ้าของเคหะตามวรรคหนึ่งแสดงความเห็นคัดค้านการจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนการเคหะไม่เกินกึ่งหนึ่งของเจ้าของเคหะทั้งหมดในขณะนั้น และเสียงข้างมากของเจ้าของเคหะซึ่งอยู่ในที่ประชุมเห็นชอบด้วยกับร่างข้อบังคับตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้ กคช. รับจดทะเบียนข้อบังคับและขึ้นทะเบียนชุมชนการเคหะนั้นเป็นนิติบุคคลตามพระราชบัญญัตินี้ ในกรณีที่เจ้าของเคหะตามวรรคหนึ่งแสดงความเห็นคัดค้านการจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนการเคหะเกินกว่ากึ่งหนึ่งของเจ้าของเคหะทั้งหมดในขณะนั้น ให้ยุติการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนการเคหะนั้น การประชุมและการสอบถามความเห็นเจ้าของเคหะตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ กคช. กำหนด	ส่งเสริมให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนการเคหะเพื่อให้ผู้อยู่อาศัยเข้าบริหารจัดการสาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน ตลอดจนส่งเสริมการมีส่วนร่วมในการดูแลรักษาความเป็นระเบียบเรียบร้อยของผู้อยู่อาศัยด้วยกันเอง กำหนดกระบวนการในการจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนการเคหะ โดยให้เป็นไปตามความต้องการส่วนใหญ่ของเจ้าของเคหะทั้งหมดในโครงการนั้น โดยกำหนดให้เป็นหน้าที่ของ กคช. ที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามหลักการดังกล่าว

พระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๗	ร่างพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ (ฉบับที่ ...) พ.ศ.	เหตุผลในการแก้ไข
	มาตรา ๒๕/๔ ในกรณีโครงการที่มีเคหะน้อยกว่าสองร้อยหน่วย หรือกรณีการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนการเคหะยุติลงตามมาตรา ๒๕/๓ วรรคสาม หรือกรณีนิติบุคคลชุมชนการเคหะถูกเพิกถอนทะเบียนตามมาตรา ๒๕/๑๕ หากเจ้าของเคหะในโครงการดังกล่าวประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนการเคหะ ให้กระทำได้โดยเข้าชื่อรวมกันจำนวนไม่น้อยกว่าหนึ่งในสิบของเจ้าของเคหะทั้งหมดในโครงการนั้น และยื่นคำขอจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนการเคหะพร้อมด้วยร่างข้อบังคับของนิติบุคคลชุมชนการเคหะที่จะจัดตั้งต่อ กคช. ทั้งนี้ เมื่อ กคช. ได้รับคำขอแล้ว ให้ดำเนินการต่อไปโดยนำความในมาตรา ๒๕/๓ มาใช้บังคับโดยอนุโลม การเข้าชื่อและการยื่นคำขอตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ กคช. กำหนด มาตรา ๒๕/๕ การรับจดทะเบียนข้อบังคับ การขึ้นทะเบียนนิติบุคคล และการควบนิติบุคคลชุมชนการเคหะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ กคช. กำหนด ข้อบังคับของนิติบุคคลชุมชนการเคหะอย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้ (๑) ชื่อนิติบุคคลชุมชนการเคหะ (๒) วัตถุประสงค์ (๓) ที่ตั้งสำนักงาน (๔) ข้อกำหนดเกี่ยวกับคณะกรรมการชุมชนการเคหะ ได้แก่ จำนวนกรรมการ การเลือก วาระการดำรงตำแหน่ง อำนาจหน้าที่ ค่าตอบแทน และการประชุมของคณะกรรมการชุมชนการเคหะ	กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนการเคหะ สำหรับกรณีที่เจ้าของเคหะในโครงการมีความประสงค์จะรวมตัวกันเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลดังกล่าวในชุมชนของตน โดยยังเป็นไปตามหลักการของความต้องกรส่วนใหญ่ของเจ้าของเคหะทั้งหมดในโครงการนั้นๆ ให้อำนาจ กคช. เป็นผู้กำหนดรายละเอียดวิธีปฏิบัติในการรับจดทะเบียนข้อบังคับ การขึ้นทะเบียนนิติบุคคล และการควบนิติบุคคลชุมชนการเคหะ ตามที่เห็นสมควร นอกจากนี้ กำหนดให้ข้อบังคับของนิติบุคคลนั้นจะต้องมีรายการอย่างน้อยตามที่กฎหมายกำหนดด้วย

พระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๗	ร่างพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ (ฉบับที่ ..) พ.ศ.	เหตุผลในการแก้ไข
	(๕) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชี และการเงิน (๖) ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิก (๗) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่ของสมาชิก มาตรา ๒๕/๖ ให้นิติบุคคลชุมชนการเคหะมี คณะกรรมการชุมชนการเคหะเป็นผู้ดำเนินการของนิติบุคคล ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลชุมชน การเคหะนั้น และอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ ของสมาชิก ประธานกรรมการชุมชนการเคหะเป็นผู้แทนของ นิติบุคคลชุมชนการเคหะในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก แต่อาจมอบหมายเป็นหนังสือให้กรรมการชุมชนการเคหะ คนหนึ่งทำการแทนในเรื่องที่มอบหมายได้ มาตรา ๒๕/๗ กรรมการชุมชนการเคหะต้องมี คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้ (๑) เป็นผู้อยู่อาศัยในโครงการนั้น (๒) เป็นผู้บรรลุนิติภาวะ (๓) ไม่เป็นบุคคลล้มละลาย (๔) ไม่เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ ความสามารถ (๕) ไม่เคยได้รับโทษจำคุกตามคำพิพากษาถึงที่สุดให้ จำคุกในความผิดเกี่ยวกับทรัพย์ เว้นแต่พ้นโทษมาแล้วไม่น้อย กว่าห้าปี	ให้มีคณะกรรมการชุมชนการเคหะเป็น ผู้รับผิดชอบในการดำเนินการต่าง ๆ ของนิติบุคคล ชุมชนการเคหะให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อบังคับ โดยอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของ สมาชิก และกำหนดบุคคลซึ่งดำเนินการแทนนิติบุคคล ชุมชนการเคหะในกิจการที่เกี่ยวกับบุคคลภายนอก กำหนดให้ผู้ที่จะมาดำรงตำแหน่งกรรมการ ชุมชนการเคหะจะต้องเป็นผู้ที่อาศัยในชุมชนนั้น รวมทั้งมีความเหมาะสมในประการต่าง ๆ เพื่อให้ ผู้บริหารของนิติบุคคลชุมชนการเคหะเป็นผู้ที่มีความรู้ เข้าใจถึงสภาพปัญหาภายในชุมชนอย่างแท้จริง

พระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๗	ร่างพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ (ฉบับที่ ..) พ.ศ.	เหตุผลในการแก้ไข
	(๖) ไม่เคยถูกสั่งให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการชุมชนการเคหะใด เว้นแต่พ้นกำหนดห้าปีนับแต่วันที่มิคำสั่ง มาตรา ๒๕/๘ นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระ กรรมการชุมชนการเคหะพ้นจากตำแหน่งเมื่อ (๑) ตาย (๒) ลาออก (๓) มิได้อยู่อาศัยในโครงการติดต่อกันเกินหนึ่งร้อยแปดสิบวัน (๔) มีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา ๒๕/๗ (๓) และ (๔) (๕) ได้รับโทษจำคุกตามคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นความผิดลหุโทษหรือความผิดอันได้กระทำโดยประมาท (๖) ถูกสั่งให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการชุมชนการเคหะตามมาตรา ๒๕/๑๓ วรรคสี่ มาตรา ๒๕/๙ เจ้าของเคหะในโครงการที่มีการจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนการเคหะ ย่อมมีฐานะเป็นสมาชิกของนิติบุคคลชุมชนการเคหะนั้น ในกรณีที่เคหะหน่วยใดที่มีอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างแล้วแต่ยังมิได้มีผู้ได้ซื้อ ทำสัญญาจะซื้อ หรือเช่าซื้อ กับ กคช. หรือได้โอนกลับมาเป็นของ กคช. ให้ถือว่า กคช. มีฐานะเป็นสมาชิกสำหรับเคหะแต่ละหน่วยนั้น การนับคะแนนเสียงในการประชุมใหญ่ของสมาชิกให้สมาชิกมีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อเคหะหนึ่งหน่วยที่ตนเป็นเจ้าของ	กำหนดเหตุอื่นในการพ้นจากตำแหน่งของกรรมการชุมชนการเคหะ นอกเหนือจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระปกติ เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการสิ้นสุดการดำรงสถานะของกรรมการชุมชนการเคหะ ให้เจ้าของเคหะทุกคนมีฐานะเป็นสมาชิกโดยอัตโนมัติ เพื่อให้มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดต่าง ๆ และชำระเงินค่าบริการให้แก่นิติบุคคลชุมชนการเคหะ รวมทั้งมีสิทธิในการลงคะแนนเสียงในการประชุมใหญ่ของสมาชิก โดยการลงคะแนนเสียงดังกล่าวให้สมาชิกมีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อเคหะหนึ่งหน่วยที่ตนเป็นเจ้าของ ทั้งนี้ ในกรณีที่เคหะหน่วยใดไม่มีเอกชนเป็นเจ้าของ ก็ให้ กคช. มีฐานะเป็นสมาชิกสำหรับเคหะนั้นไปพลางก่อน

พระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๗	ร่างพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ (ฉบับที่ ..) พ.ศ.	เหตุผลในการแก้ไข
	มาตรา ๒๕/๑๐ ให้นิติบุคคลชุมชนการเคหะมีอำนาจในการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา ใช้ และจัดหาผลประโยชน์จากสาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันในโครงการ ทั้งนี้ ตามรายการที่ กคช. กำหนด การดำเนินการของนิติบุคคลชุมชนการเคหะเกี่ยวกับสาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันตามวรรคหนึ่งต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์ร่วมกันของผู้อยู่อาศัยในโครงการ และจะเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์แห่งทรัพย์สินดังกล่าวมิได้ เว้นแต่ได้รับความเห็นชอบเป็นหนังสือจาก กคช. ในกรณีที่นิติบุคคลชุมชนการเคหะเห็นสมควรมอบสาธารณูปโภคหรือทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันตามวรรคหนึ่งให้หน่วยงานของรัฐหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นดูแลและบำรุงรักษาเพื่อใช้เป็นประโยชน์สาธารณะ และที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกเห็นชอบด้วย ถ้า กคช. เห็นว่าการมอบให้หน่วยงานของรัฐหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นดังกล่าวจะก่อให้เกิดประโยชน์ร่วมกันแก่ผู้อยู่อาศัยในโครงการ ให้ กคช. มีอำนาจโอนหรืออนุญาตให้หน่วยงานของรัฐหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นดังกล่าวดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันนั้นได้ ในกรณีที่การใช้อำนาจปกครอง ดูแล บำรุงรักษา ใช้ หรือจัดหาผลประโยชน์จากสาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันตามวรรคหนึ่งของนิติบุคคลชุมชนการเคหะมิได้เป็นไปตามวรรคสอง กคช. จะเพิกถอนอำนาจดังกล่าวสำหรับสาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันนั้นก็ได้ และจะโอนหรืออนุญาตให้หน่วยงานของรัฐหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันนั้นต่อไปก็ได้	กำหนดหลักเกณฑ์การดำเนินงานของนิติบุคคลชุมชนการเคหะ ให้ต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์แก่ส่วนรวม อีกทั้งกำหนดมาตรการกำกับดูแลการดำเนินงานดังกล่าว โดยให้นิติบุคคลชุมชนการเคหะได้รับมอบอำนาจในการดำเนินการต่าง ๆ เกี่ยวกับสาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน และให้ กคช. ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินเหล่านั้นมีอำนาจกำกับดูแลการดำเนินงานดังกล่าว ให้เป็นไปเพื่อประโยชน์ร่วมกันของผู้อยู่อาศัย

พระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๗	ร่างพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ (ฉบับที่ ...) พ.ศ.	เหตุผลในการแก้ไข
	มาตรา ๒๕/๑๑ เพื่อประโยชน์ของผู้อยู่อาศัย ให้ นิติบุคคลชุมชนการเคหะมีอำนาจ ดังต่อไปนี้ (๑) ดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน (๒) วางระเบียบเกี่ยวกับการใช้สาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน (๓) กำหนดข้อห้ามการกระทำอันอาจจะก่อให้เกิดความเสียหายหรือเดือดร้อนรำคาญเกินควรแก่ส่วนรวม หรือความสงบเรียบร้อยหรือสวัสดิภาพของผู้อยู่อาศัย (๔) กำหนดข้อห้ามเกี่ยวกับการใช้เคหะในการประกอบกิจการหรือในการประกอบอาชีพของผู้อยู่อาศัยที่อาจก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้อยู่อาศัยอื่น (๕) วางระเบียบเกี่ยวกับการจราจร (๖) จัดให้มีบริการสาธารณะและการรักษาความปลอดภัย (๗) เรียกเก็บค่าบริการในการดูแลและบำรุงรักษาตาม (๑) และค่าบริการตาม (๖) และค่าใช้จ่ายอื่นจากสมาชิก ทั้งนี้ เท่าที่เหมาะสมและจำเป็นต่อการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และการรักษาความปลอดภัย รวมทั้งกำหนดเงินเพิ่มในกรณีไม่ชำระหรือชำระล่าช้า (๘) กำหนดค่าตอบแทนของคณะกรรมการชุมชนการเคหะและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนิติบุคคลชุมชนการเคหะ ซึ่งต้องไม่เกินอัตราที่ กคช. กำหนด (๙) ยื่นคำร้องทุกข์หรือเป็นคู่ความในคดีข้อพิพาทแทนสมาชิกเกี่ยวกับกรณีที่กระทบสิทธิหรือประโยชน์ของสมาชิก ส่วนรวม	ให้นิติบุคคลชุมชนการเคหะมีอำนาจบริหารจัดการ วางระเบียบปฏิบัติ และดำเนินงานต่างๆ ภายในชุมชน เพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยและประโยชน์ร่วมกันของผู้อยู่อาศัย ซึ่งในการดำเนินการดังกล่าว นิติบุคคลชุมชนการเคหะอาจเรียกเก็บค่าบริการจากสมาชิกได้ รวมทั้งกำหนดเงินเพิ่มในกรณีไม่ชำระหรือชำระล่าช้า อันจะทำให้นิติบุคคลชุมชนการเคหะมีเงินทุนในการดำเนินงานให้สมประโยชน์แก่ส่วนรวม

พระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๗	ร่างพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ (ฉบับที่ ..) พ.ศ.	เหตุผลในการแก้ไข
	การดำเนินการตาม (๓) (๔) และ (๘) จะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก มาตรา ๒๕/๑๒ การดำเนินการใด ๆ ทางทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับเคหะ ให้เจ้าพนักงานที่ดินรับจดทะเบียนได้เมื่อผู้จดทะเบียนได้แสดงหนังสือรับรองจากคณะกรรมการชุมชนการเคหะ หรือ กคช. แล้วแต่กรณี ว่าได้มีการชำระเงินค่าบริการและเงินเพิ่มตามมาตรา ๒๕/๑๑ (๗) สำหรับเคหะนั้นครบถ้วนแล้ว ให้ถือว่าหนี้ค่าบริการในการดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันตามมาตรา ๒๕/๑๑ (๑) และค่าบริการในการจัดให้มีการรักษาความปลอดภัยตามมาตรา ๒๕/๑๑ (๖) เป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลรักษาอสังหาริมทรัพย์เหนือเคหะของผู้ค้างชำระ มาตรา ๒๕/๑๓ ให้ กคช. มีหน้าที่ในการส่งเสริมสนับสนุน และให้ความช่วยเหลือนิติบุคคลชุมชนการเคหะตามควรแก่กรณี รวมทั้งมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการดำเนินการของนิติบุคคลชุมชนการเคหะให้เป็นไปโดยเรียบร้อยและเป็นประโยชน์แก่ส่วนรวม สมาชิกเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าหนึ่งในห้าของเคหะทั้งหมดในโครงการมีสิทธิเข้าชื่อกันร้องเรียนต่อ กคช. ว่าการกระทำของคณะกรรมการชุมชนการเคหะไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือข้อบังคับของนิติบุคคลชุมชนการเคหะ หรือก่อให้เกิดความเดือดร้อนแก่ผู้อยู่อาศัยเกินสมควร เมื่อ กคช. ได้รับเรื่องร้องเรียนตามวรรคสอง ให้ทำ	กำหนดมาตรการบังคับในกรณีที่สมาชิกค้างชำระเงินค่าบริการและเงินเพิ่ม โดยให้การดำเนินการใด ๆ ทางทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับเคหะนั้นจะกระทำได้เมื่อมีการชำระเงินดังกล่าวแล้ว ให้ กคช. มีหน้าที่ในการส่งเสริม สนับสนุน และให้ความช่วยเหลือนิติบุคคลชุมชนการเคหะในการดำเนินการใด ๆ ให้เป็นไปโดยเรียบร้อยและเป็นประโยชน์แก่ส่วนรวม รวมทั้งมีอำนาจกำกับดูแลการดำเนินงานของคณะกรรมการชุมชนการเคหะให้เป็นไปโดยชอบด้วยกฎหมายหรือข้อบังคับ หรือไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนแก่ผู้อยู่อาศัยเกินสมควร ทั้งนี้ หากพบว่าคณะกรรมการหรือกรรมการคนใดกระทำการโดยทุจริตหรือก่อให้เกิดความเสียหายหรือเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้อยู่อาศัยอย่างร้ายแรงแล้ว กคช. อาจมีอำนาจสั่งให้คณะกรรมการหรือกรรมการนั้นพ้นจากตำแหน่งได้

พระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๗	ร่างพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ (ฉบับที่ ...) พ.ศ.	เหตุผลในการแก้ไข
	การตรวจสอบข้อเท็จจริงโดยเร็ว ในกรณีที่ กคช. เห็นว่ามีการกระทำตามที่มีผู้ร้องเรียน ให้ กคช. มีอำนาจสั่งให้คณะกรรมการชุมชนการเคหะระงับหรือแก้ไขการกระทำนั้น หรือแก้ไขหรือยกเลิกระเบียบหรือข้อห้ามได้ตามที่เห็นสมควร ในกรณีที่ผลการตรวจสอบข้อเท็จจริงปรากฏว่า คณะกรรมการชุมชนการเคหะหรือกรรมการชุมชนการเคหะคนใดกระทำการโดยทุจริตหรือก่อให้เกิดความเสียหายหรือเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้อยู่อาศัยอย่างร้ายแรง ให้ กคช. มีอำนาจสั่งให้คณะกรรมการชุมชนการเคหะหรือกรรมการชุมชนการเคหะนั้นพ้นจากตำแหน่ง การดำเนินการตามวรรคสามหรือวรรคสี่ ไม่เป็นเหตุให้คณะกรรมการชุมชนการเคหะหรือกรรมการชุมชนการเคหะนั้นพ้นจากความรับผิดชอบในทางแพ่งหรือทางอาญาเกี่ยวกับการกระทำดังกล่าว มาตรา ๒๕/๑๔ ในโครงการที่ไม่มีการจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนการเคหะ ให้เป็นหน้าที่ของ กคช. ในการดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน และเพื่อประโยชน์ในการดำเนินการดังกล่าว ให้ กคช. มีอำนาจเช่นเดียวกับนิติบุคคลชุมชนการเคหะตามมาตรา ๒๕/๑๑ แต่มีให้นำความในมาตรา ๒๕/๑๑ วรรคสอง มาใช้บังคับกับการดำเนินการของ กคช. ให้ กคช. พ้นจากหน้าที่ในการดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันตามวรรคหนึ่งเมื่อได้จัดทะเบียนโอนสาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันดังกล่าวให้แก่หน่วยงานของรัฐหรือนิติบุคคลตาม	เพื่อให้มีผู้รับผิดชอบในการบริหารจัดการความเป็นระเบียบเรียบร้อยภายในชุมชน สำหรับกรณีที่โครงการใดไม่มีการจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนการเคหะหรือกรณีที่นิติบุคคลชุมชนการเคหะถูกเพิกถอนทะเบียนและ กคช. ยังมิได้จัดทะเบียนโอนบรรดาสารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันในโครงการนั้นให้แก่หน่วยงานของรัฐหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น โดยกำหนดให้ กคช. มีหน้าที่ดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันเช่นเดียวกับนิติบุคคลชุมชนการเคหะ ทั้งนี้ หาก กคช. ประสงค์จะพ้นจากภาระหน้าที่ดังกล่าว ให้กระทำ

พระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๗	ร่างพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ (ฉบับที่ ..) พ.ศ.	เหตุผลในการแก้ไข
	กฎหมายอื่นเพื่อใช้เป็นประโยชน์สาธารณะ แต่ทั้งนี้ ต้องประกาศให้ผู้อยู่อาศัยทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าหนึ่งปี ให้นำความในวรรคหนึ่งมาใช้บังคับในกรณีที่นิติบุคคลชุมชนการเคหะถูกเพิกถอนทะเบียนตามมาตรา ๒๕/๑๕ และ กคช. ยังมีได้พ้นจากหน้าที่ตามวรรคสอง มาตรา ๒๕/๑๕ ให้ กคช. เพิกถอนทะเบียนนิติบุคคลชุมชนการเคหะ เมื่อปรากฏข้อเท็จจริงอย่างหนึ่งอย่างใด ดังต่อไปนี้ (๑) เมื่อ กคช. เห็นว่านิติบุคคลชุมชนการเคหะไม่อาจดำเนินการต่อไปได้ไม่ว่าด้วยเหตุใด (๒) ไม่มีบุคคลโดยชอบเป็นกรรมการชุมชนการเคหะ (๓) ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติจำนวนไม่น้อยกว่าสองในสามของเคหะทั้งหมดในโครงการ ให้ยกเลิกนิติบุคคลชุมชนการเคหะ ก่อนเพิกถอนทะเบียนนิติบุคคลชุมชนการเคหะตามกรณี (๑) ให้ กคช. จัดให้มีการประชุมใหญ่ของสมาชิกเพื่อลงมติเกี่ยวกับการเพิกถอนทะเบียนนิติบุคคลชุมชนการเคหะ หากสมาชิกแสดงความเห็นคัดค้านการเพิกถอนดังกล่าวจำนวนเกินกว่ากึ่งหนึ่งของเคหะทั้งหมดในโครงการ ให้ กคช. งดการเพิกถอนทะเบียนนิติบุคคลชุมชนการเคหะนั้น เมื่อเพิกถอนทะเบียนนิติบุคคลชุมชนการเคหะตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้ กคช. หรือคณะกรรมการนิติบุคคลชุมชนการเคหะ แล้วแต่กรณี แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีภายในสิบสี่วันนับแต่วันที่เพิกถอนทะเบียนนิติบุคคลชุมชนการเคหะ และให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วย	ได้เมื่อจดทะเบียนโอนสาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันนั้นให้แก่หน่วยงานของรัฐหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อใช้เป็นประโยชน์สาธารณะแล้ว กำหนดเหตุในการเพิกถอนการจดทะเบียนนิติบุคคลชุมชนการเคหะ เพื่อให้นิติบุคคลที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่าไม่อาจดำเนินการได้ต่อไป เป็นอันสิ้นสุดลง ทั้งนี้ เมื่อ กคช. เพิกถอนการจดทะเบียนนิติบุคคลชุมชนการเคหะใดแล้ว ให้แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีเพื่อจัดการชำระบัญชีของนิติบุคคลนั้นด้วย เพื่อจัดการการทำงานที่ค้างอยู่ให้เสร็จสิ้นลง

พระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๗	ร่างพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ (ฉบับที่ ...) พ.ศ.	เหตุผลในการแก้ไข
	การชำระบัญชีห้างหุ้นส่วนจดทะเบียน ห้างหุ้นส่วนจำกัด และบริษัทจำกัดมาใช้บังคับแก่การชำระบัญชีของนิติบุคคลชุมชนการเคหะโดยอนุโลม ในการเพิกถอนทะเบียนนิติบุคคลชุมชนการเคหะตามกรณี (๒) ให้ กคช. แต่งตั้งกรรมการชุมชนการเคหะจากผู้อยู่อาศัยได้ตามที่เห็นสมควรเพื่อปฏิบัติหน้าที่ในระหว่างการชำระบัญชี ผู้ชำระบัญชีต้องจัดการชำระบัญชีของนิติบุคคลชุมชนการเคหะให้เสร็จภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้รับแต่งตั้ง เว้นแต่ กคช. จะกำหนดเวลาไว้เป็นอย่างอื่น การเพิกถอนทะเบียนนิติบุคคลชุมชนการเคหะตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ กคช. กำหนด มาตรา ๒๕/๑๖ เมื่อนิติบุคคลชุมชนการเคหะถูกเพิกถอนทะเบียนตามมาตรา ๒๕/๑๕ ให้โอนบรรดาสถาณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันที่ยังเป็นของ กคช. ให้แก่หน่วยงานของรัฐหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นตามที่ กคช. กำหนด การดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินอื่นที่เหลือภายหลังการชำระบัญชี นอกจากกรณีตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ กคช. กำหนด” มาตรา ๗ เจ้าของเคหะในโครงการที่ กคช. ดำเนินการไปแล้วก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ หากประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนการเคหะตามพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย	กำหนดวิธีการจัดการทรัพย์สินในการชำระบัญชี โดยให้บรรดาสถาณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันที่ยังเป็นของ กคช. โอนไปเป็นของหน่วยงานของรัฐหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นตามที่ กคช. กำหนด เพื่อให้หน่วยงานเหล่านั้นเป็นผู้ดูแลและดำเนินการต่อไป ส่วนทรัพย์สินอื่นๆ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ กคช. กำหนด กำหนดสิทธิให้เจ้าของเคหะในโครงการที่ กคช. ดำเนินการเสร็จสิ้นไปแล้วก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ หากประสงค์จะให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนการเคหะในชุมชนของตนแล้ว ก็สามารถทำได้ตามที่กฎหมายกำหนด

พระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๗	ร่างพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ (ฉบับที่ ..) พ.ศ.	เหตุผลในการแก้ไข
	พระราชบัญญัตินี้ ให้กระทำได้โดยเข้าชื่อกันจำนวนไม่น้อยกว่าหนึ่งในสิบของเจ้าของเคหะทั้งหมดในโครงการนั้น และยื่นคำขอจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนการเคหะพร้อมด้วยร่างข้อบังคับของนิติบุคคลชุมชนการเคหะที่จะจัดตั้งต่อ กคช. ตามหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขที่ กคช. กำหนด เมื่อ กคช. ได้รับคำขอตามวรรคหนึ่ง ให้ดำเนินการให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนการเคหะนั้นโดยเร็ว โดยให้นำความในหมวด ๒/๑ นิติบุคคลชุมชนการเคหะ แห่งพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๗ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับโดยอนุโลม มาตรา ๘ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ นายกรัฐมนตรี	กำหนดให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์เป็นรักษาการตามกฎหมายฉบับนี้ เพื่อรับผิดชอบดูแลการรับจดทะเบียนข้อบังคับ และขึ้นทะเบียนนิติบุคคลชุมชนการเคหะสำหรับโครงการที่ กคช. ดำเนินการเสร็จสิ้นไปแล้วก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ตามที่บทเฉพาะกาลกำหนด

ร่างฯ ที่ สคก. ตรวจสอบแล้ว
เรื่องเสร็จที่ ๕๒/๒๕๕๐

บันทึกหลักการและเหตุผล
ประกอบร่างพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ..)
พ.ศ.

หลักการ

แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เพื่อให้สามารถ
ออกกฎกระทรวงยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการ
ควบคุมอาคาร สำหรับอาคารที่การเคหะแห่งชาติจัดให้มีขึ้นเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชน
ผู้มีรายได้น้อย (เพิ่มมาตรา ๗ (๘))

เหตุผล

โดยที่ปัจจุบันรัฐบาลมีนโยบายแก้ไขปัญหาค่าครองชีพและขยายโอกาสให้คนยากจน
และคนด้อยโอกาส ซึ่งนโยบายประการหนึ่งคือการส่งเสริมให้ผู้มีรายได้น้อยมีที่อยู่อาศัย รวมทั้งได้รับ
การพัฒนาและปรับปรุงคุณภาพชีวิตให้ดีขึ้น ดังนั้น เพื่อให้การเคหะแห่งชาติสามารถดำเนินการจัด
ให้มีที่อยู่อาศัยต้นทุนต่ำสำหรับประชาชนผู้มีรายได้น้อย โดยไม่มีปัญหาอุปสรรคในการขออนุญาต
ก่อสร้าง หรือด้านข้อกำหนดมาตรฐานอาคารในบางเรื่องที่ไม่เกี่ยวข้องโดยตรงกับความมั่นคงแข็งแรง
หรือความปลอดภัย เช่น ระยะถอยร่น เนื้อที่ของที่ว่างภายนอกอาคาร และระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน
จึงสมควรยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร
บางประการ โดยออกเป็นกฎกระทรวง เพื่อให้อาคารที่การเคหะแห่งชาติจัดให้มีขึ้นนั้นสอดคล้องกับ
ความต้องการและฐานะทางเศรษฐกิจของผู้มีรายได้น้อยอย่างแท้จริง จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

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

.....
.....
.....

.....
.....

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

.....
.....

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

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (๘) ของมาตรา ๗ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

“(๘) อาคารที่การเคหะแห่งชาติจัดให้มีขึ้นเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนผู้มีรายได้น้อย”

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

.....
นายกรัฐมนตรี

เรื่องเสร็จที่ ๕๒/๒๕๕๐

ตารางเปรียบเทียบพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒
กับร่างพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
ที่สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณาแล้ว

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒	ร่างพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ..) พ.ศ.	เหตุผลในการแก้ไข
	ร่าง พระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ..) พ.ศ. โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วย การควบคุมอาคาร มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ..) พ.ศ.”	

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒	ร่างพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ..) พ.ศ.	เหตุผลในการแก้ไข
มาตรา ๗ ให้รัฐมนตรีมีอำนาจออกกฎกระทรวง ยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนเกี่ยวกับอาคารดังต่อไปนี้ (๑) อาคารของกระทรวง ทบวง กรม ที่ใช้ในราชการหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ (๒) อาคารของราชการส่วนท้องถิ่น ที่ใช้ในราชการหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ (๓) อาคารขององค์การของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย ที่ใช้ในกิจการขององค์การหรือใช้เพื่อสาธารณประโยชน์ (๔) โบราณสถาน วัดวาอาราม หรืออาคารต่างๆ ที่ใช้เพื่อการศาสนาซึ่งมีกฎหมายควบคุมการก่อสร้างไว้แล้ว โดยเฉพาะ (๕) อาคารที่ทำการขององค์การระหว่างประเทศ หรืออาคารที่ทำการของหน่วยงานที่ตั้งขึ้นตามความตกลงระหว่างรัฐบาลไทยกับรัฐบาลต่างประเทศ (๖) อาคารที่ทำการสถานทูตหรือสถานกงสุลต่างประเทศ	มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป มาตรา ๓ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (๘) ของมาตรา ๗ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒	

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒	ร่างพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ..) พ.ศ.	เหตุผลในการแก้ไข
(๗) อาคารชั่วคราวเพื่อใช้ประโยชน์ในการก่อสร้างอาคารถาวรหรืออาคารเพื่อใช้ประโยชน์เป็นการชั่วคราว ที่มีกำหนดเวลาการรื้อถอน	“(๘) อาคารที่การเคหะแห่งชาติจัดให้มีขึ้นเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนผู้มีรายได้น้อย” ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ นายกรัฐมนตรี	ให้รัฐมนตรีมีอำนาจออกกฎกระทรวงเพื่อยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขเกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารให้แก่ กคช. ได้ อันจะเป็นประโยชน์ทำให้ภาระต้นทุนการก่อสร้างลดลง และสอดคล้องตามฐานะทางเศรษฐกิจของประชาชนผู้ซื้อเคหะซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้มีรายได้น้อย

บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
ประกอบร่างพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
และร่างพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีได้มีหนังสือ ที่ นร ๐๕๐๓/๓๑๑๑ ลงวันที่ ๓ มีนาคม ๒๕๕๙ ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สรุปความได้ว่า คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๒๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๙ อนุมัติหลักการร่างพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ตามที่กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์เสนอ และส่งสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาเพื่อตรวจพิจารณา โดยให้ความเห็นของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและข้อสังเกตตามประเด็นอภิปรายของคณะกรรมการกลั่นกรองเรื่องเสนอคณะรัฐมนตรี คณะที่ ๔ ไปประกอบการพิจารณาด้วย แล้วส่งให้คณะกรรมการประสานงานสภาผู้แทนราษฎรพิจารณาก่อนเสนอสภาผู้แทนราษฎรต่อไป

ในการพิจารณาร่างพระราชบัญญัตินี้ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้เสนอให้คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๑) ตรวจพิจารณา โดยมีผู้แทนกระทรวงการคลัง (สำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ) กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ (สำนักงานปลัดกระทรวง) กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม) กระทรวงมหาดไทย (กรมโยธาธิการและผังเมือง) กรุงเทพมหานคร (สำนักการโยธา และสำนักผังเมือง) การเคหะแห่งชาติ และสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียด และสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาเห็นสมควรจัดทำบันทึกประกอบร่างฯ ดังต่อไปนี้

๑. หลักการของร่างพระราชบัญญัติที่กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์
เสนอ

เนื่องด้วยคณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๓ มอบหมายให้การเคหะแห่งชาติ (กคช.) รับผิดชอบปรับปรุงแก้ไขพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ.๒๕๓๗ เพื่อให้ กคช. สามารถพัฒนาและบริหารชุมชนได้อย่างมีประสิทธิภาพ ดังนั้น กคช. จึงได้ดำเนินการเสนอร่างพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ซึ่งเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายเพื่อให้สอดคล้องตามยุทธศาสตร์แก้ไขปัญหาความยากจนและขยายโอกาสให้คนยากจนและคนด้อยโอกาส อันเป็นไปตามหลักการในแผนพัฒนากฎหมายแห่งชาติ โดยเสนอผ่านกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ เพื่อเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณา ทั้งนี้ ร่างพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวมีสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

(๑) ปรับปรุงอำนาจหน้าที่และบทบาทของ กคช. ให้มีขีดความสามารถที่สูงขึ้น เพื่อรองรับการพัฒนาเมือง

(๒) กำหนดให้ กคช. มีอำนาจในการจัดตั้งบริษัทจำกัด หรือบริษัทมหาชนจำกัด เพื่อเปิดโอกาสให้ภาคเอกชนเข้าร่วมทุนในการพัฒนาเมือง

(๓) กำหนดให้ กคช. กำหนดมาตรฐานที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนผู้มีรายได้น้อยและเป็นผู้อนุญาตการก่อสร้างอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

(๔) กำหนดให้ กคช. ออกมาตรการใด ๆ ในการบริหารจัดการความเป็นระเบียบเรียบร้อยและการจัดระบบรักษาความสะอาด

(๕) กำหนดให้ กคช. ได้รับการยกเว้นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง และกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมในส่วนที่เกี่ยวกับการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม

(๖) กำหนดให้การดำเนินการเกี่ยวกับการพัฒนาเมืองถือเป็นประโยชน์สาธารณะตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

๒. ข้อสังเกตของคณะกรรมการกลั่นกรองเรื่องเสนอคณะรัฐมนตรี และความเห็นของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

๒.๑ คณะกรรมการกลั่นกรองเรื่องเสนอคณะรัฐมนตรี คณะที่ ๕ (ฝ่ายการท้องถิ่น กิฬา พุทธศาสนา แรงงาน และการพัฒนาสังคม) มีข้อสังเกตสรุปได้ว่า

(๑) กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารส่วนหนึ่งเป็นการกำหนดมาตรฐานควบคุมอาคารในเชิงพาณิชย์ ซึ่งอาจไม่เหมาะสมสอดคล้องกับภารกิจของ กคช. จึงน่าจะกำหนดมาตรฐานเฉพาะกรณีของ กคช. ซึ่งอาจไม่จำเป็นต้องมีมาตรฐานสูงเทียบเท่าการควบคุมอาคารในเชิงพาณิชย์ โดยให้มีการหารือระหว่างหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการดำเนินการ แต่ทั้งนี้ ต้องคำนึงถึงคุณภาพและความปลอดภัยในชีวิตของผู้บริโภคกลุ่มนี้ด้วย

(๒) การยกเว้นไม่อยู่ภายใต้บังคับกฎหมายว่าด้วยผังเมือง ควรพิจารณาข้อเท็จจริงและความเหมาะสมเป็นกรณี ๆ ไป ทั้งนี้ การใช้พื้นที่ที่ได้รับการยกเว้นกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองจะต้องมีกฎเกณฑ์ควบคุมการใช้พื้นที่นั้น ให้เป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์นั้นตลอดไปจะเปลี่ยนสภาพการใช้พื้นที่ไปเป็นรูปแบบอื่นไม่ได้

(๓) การยกเว้นไม่อยู่ภายใต้กฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมนั้น ควรกระทำเท่าที่จำเป็นตามระดับความสำคัญเป็นเรื่อง ๆ ไป และต้องได้รับความเห็นชอบจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง จึงเห็นควรให้ กคช. ร่วมกับกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม กำหนดมาตรฐานการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ยอมรับร่วมกันได้เพื่อถือปฏิบัติ

(๔) การอนุญาตให้ดำเนินการต่าง ๆ ตามร่างพระราชบัญญัตินี้ ควรพิจารณากำหนดระดับของผู้ใช้อำนาจให้เหมาะสมกับสำคัญของเรื่องที่อนุญาต

(๕) ควรมีการจำกัดความหมายของคำว่า “ผู้มีรายได้น้อย” และ “ขนาดที่อยู่อาศัย” นอกจากนี้ บทบัญญัติของร่างพระราชบัญญัตินี้ควรให้ครอบคลุมภารกิจของสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (พอช.) ด้วย

๒.๒ ผู้อำนวยการสำนักงานควบคุมและตรวจสอบอาคาร กรมโยธาธิการและผังเมือง ได้เสนอความเห็นสรุปได้ว่า

(๑) ควรกำหนดขอบเขตของประชาชนผู้มีรายได้น้อยให้ชัดเจนว่าจะมีความหมายแคไหนเพียงใด

(๒) ควรกำหนดให้ชัดเจนว่า หลักการที่จะยกเว้นการบังคับใช้กฎหมายตามร่างมาตรา ๙/๑ และร่างมาตรา ๙/๒ นั้น ให้มีผลเฉพาะพื้นที่โครงการที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนผู้มีรายได้น้อยของ กคช. เท่านั้น

(๓) ควรกำหนดกรอบคุณสมบัติของผู้ได้รับมอบหมายในการอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตามร่างมาตรา ๙/๒ จะต้องมัลักษณะเป็นเจ้าหน้าที่ของรัฐที่มีคุณวุฒิทางด้านวิศวกรหรือสถาปนิก หรือมีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับการควบคุมอาคาร

(๔) กรณีร่างพระราชบัญญัติฯ มีข้อยกเว้นไม่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารนั้น ควรจะต้องพิจารณาปรับปรุงเพื่อป้องกันปัญหาที่จะเกิดขึ้นด้วย เช่น อาจกำหนดเป็นกรอบระยะเวลาเมื่อโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินหรืออาคารไปยังประชาชนแล้ว ภายในระยะเวลาที่ปจะต้องกลับมาอยู่ภายใต้บังคับตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เป็นต้น

(๕) การที่ กคช. ดำเนินการในพื้นที่โดยมิได้พิจารณาถึงปัจจัยทางด้านการผังเมืองให้ครบถ้วนก่อน อาจก่อให้เกิดผลกระทบในภาพรวมทั้งหมดได้ ดังนั้น จึงควรที่จะได้คำนึงถึงความเหมาะสมในด้านการผังเมืองเป็นสำคัญด้วย ทั้งนี้อาจจะกำหนดเป็นหลักเกณฑ์ให้ขอความเห็นจากหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองก่อน

๒.๓ กระทรวงการคลัง มีข้อสังเกตสรุปได้ว่า

(๑) ตามมาตรา ๘ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติคุณสมบัติมาตรฐานสำหรับกรรมการและพนักงานรัฐวิสาหกิจ พ.ศ. ๒๕๑๘ กำหนดให้ผู้บริหารรัฐวิสาหกิจไม่มีฐานะเป็นพนักงาน ดังนั้น บทนิยามศัพท์คำว่า “พนักงาน” ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๗ ที่ให้พนักงานรวมถึงผู้ว่าการ จึงไม่สอดคล้องกับพระราชบัญญัติคุณสมบัติมาตรฐานสำหรับกรรมการและพนักงานรัฐวิสาหกิจฯ ดังกล่าว

(๒) ร่างมาตรา ๗ (เพิ่ม (๙) ของมาตรา ๙) ที่กำหนดให้ กคช. มีอำนาจเสนอความเห็นต่อรัฐมนตรีเกี่ยวกับนโยบาย แผนงาน งบประมาณ และมาตรการเพื่อประโยชน์ของกิจการของ กคช. นั้น เห็นว่า เรื่องดังกล่าวเป็นขั้นตอนในการดำเนินงานตามปกติของ กคช. ที่สามารถดำเนินการได้และอยู่ภายใต้กรอบภารกิจ จึงไม่จำเป็นต้องกำหนดไว้ในร่างพระราชบัญญัตินี้

(๓) การกำหนดให้ กคช. สามารถกำหนดมาตรฐานที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนผู้มีรายได้น้อย และในขณะเดียวกันก็สามารถอนุญาตการก่อสร้างอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารได้นั้น เห็นว่า การกำหนดมาตรฐานที่อยู่อาศัยประเภทต่าง ๆ ควรเป็น

อำนาจหน้าที่ของหน่วยงานที่กำกับดูแลนโยบายด้านมาตรฐานที่อยู่อาศัย และผู้กำหนดมาตรฐานที่อยู่อาศัยและผู้อนุญาตการก่อสร้างอาคารควรเป็นคนละหน่วยงาน

(๔) การกำหนดให้ในเขตพื้นที่ที่จะพัฒนาเพื่อการอยู่อาศัยของ กคช. ไม่อยู่ในบังคับของกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร การผังเมือง และการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมในส่วนที่เกี่ยวกับการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมนั้น เห็นว่า กฎหมายดังกล่าวเป็นกฎหมายหลักที่มีผลกระทบต่อสาธารณะและสังคมโดยรวม ประกอบกับการดำเนินการของ กคช. เพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้มีรายได้น้อยจำเป็นต้องมีหลักประกันว่าไม่ส่งผลกระทบด้านผังเมืองและสิ่งแวดล้อมต่อประชาชนหรือชุมชนรอบข้าง อย่างไรก็ตาม ในปัจจุบัน กคช. สามารถดำเนินการในเรื่องดังกล่าวโดยมีกฎกระทรวงของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนดความชัดเจนเพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินการเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวไว้อยู่แล้ว ดังนั้น จึงไม่มีความจำเป็นต้องขอรับการยกเว้นการปฏิบัติตามกฎหมายดังกล่าวข้างต้น

๒.๔ กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม มีข้อสังเกตสรุปได้ว่า ควรทบทวนร่างมาตรา ๙/๑ ที่ระบุว่า “ในบริเวณพื้นที่ที่จะพัฒนาการอยู่อาศัยไม่อยู่ในบังคับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง กฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมในส่วนที่เกี่ยวกับการจัดทำรายงานผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม” ทั้งนี้ เนื่องจากการพัฒนาพื้นที่ที่อยู่อาศัยของ กคช. เป็นโครงการพัฒนาขนาดใหญ่ ซึ่งมีผลกระทบต่อการใช้ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม จึงเห็นควรให้มีการวิเคราะห์และจัดทำรายงานผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม เพื่อหาแนวทางและมาตรการในการป้องกันปัญหาสิ่งแวดล้อม

๓. ผลการตรวจพิจารณาของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๑) ได้ตรวจพิจารณาร่างพระราชบัญญัติดังกล่าวแล้ว เห็นว่า หลักการสำคัญของร่างพระราชบัญญัตินี้ เป็นการขยายอำนาจหน้าที่ของการเคหะแห่งชาติ (กคช.) ให้สามารถดำเนินการตามนโยบายของรัฐบาลในการส่งเสริมให้ผู้มีรายได้น้อยได้มีที่อยู่อาศัย อีกทั้งได้รับการพัฒนาและปรับปรุงคุณภาพชีวิตให้ดีขึ้น โดยเสนอเพิ่มเติมอำนาจ กคช. ซึ่งแต่เดิมมีเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับการจัดให้มีเคหะเพื่อให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัย ให้รวมถึงการเข้าไปจัดการความเป็นระเบียบเรียบร้อยและการจัดระบบรักษาความสะอาดภายในชุมชนนั้นด้วย นอกจากนี้ เพื่อให้การดำเนินงานของ กคช. มีความคล่องตัว โดยไม่มีอุปสรรคด้านระเบียบปฏิบัติทางกฎหมาย จึงเสนอให้ กคช. ได้รับการยกเว้นไม่ต้องอยู่ภายใต้บังคับตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง และกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมในส่วนที่เกี่ยวกับการจัดทำรายงานผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม โดยในเรื่องมาตรฐานอาคารนั้น ให้ กคช. เป็นผู้กำหนดมาตรฐานที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนผู้มีรายได้น้อย และเป็นผู้อนุญาตการก่อสร้างอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ซึ่งเมื่อพิจารณาแล้ว เห็นได้ว่า หลักการที่เสนอแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยการเคหะแห่งชาติในครั้งนี้ อาจแบ่งได้เป็น ๒ ประเด็นใหญ่ ได้แก่

(๑) เพิ่มบทบาทและอำนาจหน้าที่ของ กคช. ตามพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติฯ เพื่อให้ กคช. สามารถเข้าไปปรับปรุงแหล่งชุมชนเดิมที่เสื่อมโทรมได้ และดำเนินการต่างๆ เพื่อรองรับกับการพัฒนาเมืองในอนาคต

(๒) ให้ กคช. ได้รับยกเว้นไม่อยู่ภายใต้บังคับตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง และกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยให้ กคช. เป็นผู้กำหนดมาตรฐานที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนผู้มีรายได้น้อย และเป็นผู้อนุญาตการก่อสร้างอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๑) ได้พิจารณาแล้ว เห็นว่า การดำเนินการตามหลักการทั้ง ๒ ประเด็นดังกล่าว สมควรแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับหลักการนั้น จะเป็นการชัดเจนและเหมาะสม รวมทั้ง เพื่อให้การแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายมีความสอดคล้องกับระบบกฎหมายในปัจจุบัน จึงได้ตรวจพิจารณาเป็นร่างพระราชบัญญัติ ๒ ฉบับ คือ ร่างพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ (ฉบับที่ ..) พ.ศ. และร่างพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ..) พ.ศ. กล่าวคือ

๓.๑ ร่างพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

หลักการร่างพระราชบัญญัตินี้ เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๗ ให้ชัดเจนเกี่ยวกับอำนาจ กคช. ในการจัดให้มีสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และสิ่งอำนวยความสะดวกแก่ผู้อยู่อาศัย ทำนุบำรุง ปรับปรุง และพัฒนาบรรดาเคหะที่จัดให้มีขึ้น รวมทั้งพัฒนาผู้อยู่อาศัยให้มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นทั้งในทางสังคม เศรษฐกิจ และสิ่งแวดล้อม เพื่อรองรับการพัฒนาเมืองและการบริหารชุมชน และได้เพิ่มเติมบทบัญญัติเรื่องนิติบุคคลชุมชนการเคหะ อันเป็นการส่งเสริมให้ประชาชนผู้อยู่อาศัยในโครงการการจัดให้มีที่อยู่อาศัยของ กคช. มีการรวมตัวเพื่อบริหารจัดการสาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน ตลอดจนมีส่วนร่วมในการดูแลรักษาความเป็นระเบียบเรียบร้อยของผู้อยู่อาศัยด้วยกันเอง โดยสรุปสาระสำคัญการแก้ไขเพิ่มเติม ได้ดังนี้

(๑) แก้ไขเพิ่มเติมวัตถุประสงค์ของ กคช. (ร่างมาตรา ๓)

ตามหลักการเดิมของร่างฯ กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ได้เสนอเพิ่มเติมวัตถุประสงค์ของ กคช. ให้สามารถดำเนินการเกี่ยวกับการพัฒนาเมือง (เพิ่มมาตรา ๖ (๖)) กล่าวคือ การกระทำการใดๆ เพื่อการพัฒนาพื้นที่ให้มีสภาพที่ดีขึ้นเพื่อประโยชน์ในทางสังคม เศรษฐกิจ ผังเมือง สาธารณูปโภค สาธารณูปการ หรือสิ่งแวดล้อม โดยผู้แทน กคช. ได้ชี้แจงเพิ่มเติมด้วยว่า เจตนารมณ์ในการเสนอแก้ไขเพิ่มเติมวัตถุประสงค์ของ กคช. นั้น เพื่อให้ กคช. มีอำนาจเข้าไปปรับปรุงและบริหารจัดการภายในชุมชนการเคหะที่เสื่อมโทรม เช่น ชุมชนการเคหะที่ดินแดง โดยการปรับปรุงและบริหารจัดการดังกล่าว นอกจากจะดำเนินการทั้งในส่วนการพัฒนาในเชิงกายภาพ เช่น การจัดให้มีสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ การปรับปรุงที่อยู่อาศัย และการจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกแก่ผู้อยู่อาศัยแล้ว ยังดำเนินการ

พัฒนาในเชิงเศรษฐกิจและสังคมด้วย เช่น การจัดให้มีการฝึกอบรมอาชีพในชุมชน และการสร้างแหล่งงานให้แก่ผู้อยู่อาศัย

คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๑) พิจารณาแล้ว เห็นว่า หลักการนี้ กคช. น่าจะดำเนินการได้อยู่แล้ว โดยนัยตามความในมาตรา ๙ (๕) แห่งพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๗ ที่บัญญัติให้ กคช. มีอำนาจจัดให้มีหรือพัฒนาสาธารณูปโภคหรือบริการอื่นที่จำเป็นเพื่อให้สภาพการอยู่อาศัยดีขึ้น อย่างไรก็ตาม เพื่อให้เกิดความชัดเจน มิให้เป็นปัญหาโต้แย้งเกี่ยวกับอำนาจดำเนินการเกี่ยวกับการพัฒนาเมืองของ กคช. จึงเห็นสมควรกำหนดเรื่องดังกล่าวไว้ในวัตถุประสงค์ของ กคช. โดยการแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติในมาตรา ๖ (๑) เนื่องจากการพัฒนาเมือง ซึ่งหมายถึงการจัดให้มีสาธารณูปโภค สาธารณูปการ และสิ่งอำนวยความสะดวกแก่ผู้อยู่อาศัย ทำนุบำรุง ปรับปรุง และพัฒนาบรรดาที่อยู่อาศัย รวมทั้งพัฒนาผู้อยู่อาศัยให้มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น ทั้งในทางสังคม เศรษฐกิจ และสิ่งแวดล้อมนั้น เป็นเรื่องเดียวกับวัตถุประสงค์การจัดให้มีเคหะ

(๒) แก้ไขเพิ่มเติมอำนาจของ กคช.

(๒.๑) อำนาจในการร่วมทุนกับเอกชน (ร่างมาตรา ๕)

ตามหลักการเดิมของร่างฯ กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ได้เสนอแก้ไขเพิ่มเติมอำนาจของ กคช. ในการร่วมทุนกับภาคเอกชนให้มีขอบเขตกว้างขึ้น (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๙ (๘)) โดยมีอำนาจ “ลงทุนหรือเข้าร่วมดำเนินกิจการกับบุคคลอื่น” เพื่อให้ กคช. สามารถระดมทุนสำหรับใช้ในการพัฒนาเมืองได้ ซึ่งในการตรวจพิจารณาของคณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๑) เห็นว่า คำว่า “ลงทุน” มีความหมายรวมอยู่ในคำว่า “เข้าร่วมดำเนินกิจการ” อยู่แล้ว จึงได้ตัดคำว่า “ลงทุน” ออก นอกจากนี้ ได้ปรับปรุงถ้อยคำในร่างบทบัญญัติให้เหมาะสมยิ่งขึ้น

(๒.๒) อำนาจในการเรียกเก็บเงินและกระทำการอย่างอื่น (ร่างมาตรา ๕)

คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๑) ได้เพิ่มหลักการให้อำนาจแก่ กคช. ในการเรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ เนื่องจากเห็นว่า ตามหลักการใหม่ กคช. จะมีหน้าที่และบทบาทสำคัญในการดูแลรักษาและจัดการสาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน ตลอดจนการจัดให้มีบริการสาธารณะในชุมชน จึงสมควรให้ กคช. สามารถเรียกเก็บเงินในการดำเนินการดังกล่าวได้ เพื่อให้สอดคล้องกับร่างมาตรา ๒๕/๑๔ ซึ่งในบางกรณี กคช. อาจทำหน้าที่แทนนิติบุคคลชุมชนการเคหะ นอกจากนี้ ได้เพิ่มหลักการในเรื่องอำนาจกระทำการอย่างอื่นบรรดาที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการจัดการให้สำเร็จตามวัตถุประสงค์ เพื่อให้เป็นบทบัญญัติที่รองรับอำนาจทั่วไปในการดำเนินงานของ กคช. (เพิ่มมาตรา ๙ (๙) และ (๑๐))

(๒.๓) สำหรับหลักการเดิมในร่างฯ กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ได้เสนอเพิ่มเติมอำนาจแก่ กคช. ในการเสนอความเห็นต่อรัฐมนตรีเกี่ยวกับนโยบาย แผนงาน งบประมาณ และมาตรการอื่นเพื่อประโยชน์ของกิจการของ กคช. ซึ่งกระทรวงการคลังมีข้อสังเกตว่า กรณีดังกล่าวไม่จำเป็นต้องกำหนดนั้น คณะกรรมการกฤษฎีกา

(คณะที่ ๑) พิจารณาแล้ว เห็นว่า ในการดำเนินงานภายใต้วัตถุประสงค์ของ กคช. สามารถที่จะดำเนินการดังกล่าวได้อยู่แล้ว จึงได้ตัดร่างบทบัญญัติในเรื่องดังกล่าวออก ซึ่งก็สอดคล้องกับข้อสังเกตของกระทรวงการคลังข้างต้น

(๓) นิติบุคคลชุมชนการเคหะ (ร่างมาตรา ๖)

คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๑) ได้เพิ่มร่างบทบัญญัติในเรื่องนิติบุคคลชุมชนการเคหะ (เพิ่มหมวด ๒/๑ นิติบุคคลชุมชนการเคหะ มาตรา ๒๕/๑ ถึงมาตรา ๒๕/๑๖) ขึ้น ซึ่งเป็นไปตามหลักการเดิมของร่างฯ ที่กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์เสนอ ที่ประสงค์ให้มีการบริหารจัดการความเป็นระเบียบเรียบร้อยและการจัดระบบรักษาความสะอาดภายในชุมชน โดยหลักการเดิมได้ให้รัฐมนตรีเป็นผู้ออกระเบียบเพื่อกำหนดมาตรการใด ๆ ในการบริหารจัดการความเป็นระเบียบเรียบร้อยและการจัดระบบรักษาความสะอาด (เพิ่มมาตรา ๙ (๑๑)) และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งมีอำนาจควบคุมดูแลเพื่อให้มีการปฏิบัติตามมาตรการดังกล่าว (เพิ่มนิยาม “พนักงานเจ้าหน้าที่” และมาตรา ๙/๑)

คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๑) พิจารณาแล้ว เห็นว่า สมควรปรับปรุงหลักการดังกล่าวเสียใหม่ เพื่อให้เหมาะสมกับสภาพการณ์ในปัจจุบัน กล่าวคือ การที่จะให้การบริหารจัดการความเป็นระเบียบเรียบร้อยและการจัดระบบรักษาความสะอาดภายในชุมชนมีประสิทธิภาพนั้น สมควรให้ผู้อยู่อาศัยในชุมชนได้มีส่วนร่วมในการดำเนินการดังกล่าว โดยมีการรวมตัวจัดตั้งเป็นนิติบุคคล เพื่อดูแลความเป็นระเบียบเรียบร้อย และบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน ทำนองเดียวกับนิติบุคคลบ้านจัดสรรตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน แต่โดยที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มิได้นำมาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินของ กคช. ซึ่งเป็นรัฐวิสาหกิจ ดังนั้น คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๑) จึงได้เพิ่มเรื่องนิติบุคคลชุมชนการเคหะในร่างพระราชบัญญัตินี้ โดยมีหลักการสรุปได้ดังนี้

(๓.๑) การจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนการเคหะ

เมื่อ กคช. ดำเนินการจัดให้มีเคหะในโครงการใด และเคหะในโครงการนั้นมีได้อยู่ภายใต้บังคับตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดแล้ว ให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนการเคหะขึ้นในโครงการนั้น ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(ก) การจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนการเคหะที่ กคช. เป็นผู้ริเริ่มดำเนินการ

ในกรณีโครงการที่มีเคหะตั้งแต่สองร้อยหน่วยขึ้นไป และมีเจ้าของเคหะเป็นจำนวนเกินสามในสี่ของเคหะทั้งหมดในโครงการแล้ว ให้ กคช. ดำเนินการให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนการเคหะขึ้นในโครงการดังกล่าว (เพิ่มมาตรา ๒๕/๒) โดยการนัดประชุมเจ้าของเคหะทั้งหมดเพื่อสอบถามความเห็น ในการนี้ ให้ กคช. จัดให้มีร่างข้อบังคับของนิติบุคคลชุมชนการเคหะที่จะจัดตั้ง เสนอต่อที่ประชุมด้วย

สำหรับการสอบถามความเห็น หากเจ้าของเคหะคัดค้านการจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนการเคหะไม่เกินกึ่งหนึ่งของเจ้าของเคหะทั้งหมดในขณะนั้น และเสียงข้างมากเห็นชอบด้วยกับร่างข้อบังคับแล้ว ให้ กคช. รับจดทะเบียนข้อบังคับและขึ้นทะเบียนชุมชน

การเคหะนั้นเป็นนิติบุคคล แต่ในทางกลับกัน หากเจ้าของเคหะคัดค้านการจัดตั้งนิติบุคคลชุมชน การเคหะเกินกว่าที่หนึ่ง ก็ให้ยุติการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนการเคหะนั้น (เพิ่มมาตรา ๒๕/๓)

(ข) การจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนการเคหะที่เจ้าของเคหะเป็นผู้เริ่มดำเนินการ

ในกรณีโครงการที่มีเคหะน้อยกว่าสองร้อยหน่วย หรือกรณีการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนการเคหะยุติลง หรือกรณีนิติบุคคลชุมชนการเคหะถูกเพิกถอนทะเบียน หากเจ้าของเคหะในโครงการดังกล่าวประสงค์จะรวมตัวกันจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนการเคหะ ให้กระทำได้โดยเข้าชื่อร่วมกันจำนวนไม่น้อยกว่าหนึ่งในสิบของเจ้าของเคหะในโครงการนั้น และยื่นคำขอจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนการเคหะพร้อมด้วยร่างข้อบังคับของนิติบุคคลชุมชนการเคหะที่จะจัดตั้งต่อ กคช. ทั้งนี้ เมื่อ กคช. ได้รับคำขอแล้ว ให้นัดประชุมเจ้าของเคหะทั้งหมดในโครงการเพื่อสอบถามความเห็น เช่นเดียวกับ (ก) (เพิ่มมาตรา ๒๕/๔)

(๓.๒) การดำเนินการของนิติบุคคลชุมชนการเคหะ

(ก) คณะกรรมการชุมชนการเคหะ

ให้มีคณะกรรมการชุมชนการเคหะเป็นผู้ดำเนินการของนิติบุคคลชุมชนการเคหะ โดยหลักเกณฑ์เกี่ยวกับจำนวนกรรมการ การเลือก วาระการดำรงตำแหน่ง อำนาจหน้าที่ การมีหรือไม่มีค่าตอบแทน และการประชุม จะเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลชุมชนการเคหะ ทั้งนี้ ในการดำเนินการของคณะกรรมการชุมชนการเคหะจะอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก และให้ประธานกรรมการชุมชนการเคหะเป็นผู้แทนของนิติบุคคลชุมชนการเคหะในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก แต่อาจมอบหมายเป็นหนังสือให้กรรมการชุมชนการเคหะคนหนึ่งทำการแทนในเรื่องที่มอบหมายได้ (เพิ่มมาตรา ๒๕/๖)

สำหรับจำนวนค่าตอบแทนของคณะกรรมการชุมชนการเคหะและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนิติบุคคลชุมชนการเคหะนั้น ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก ซึ่งต้องไม่เกินอัตราที่ กคช. กำหนดด้วย

(ข) สมาชิกของนิติบุคคลชุมชนการเคหะ

ให้เจ้าของเคหะในโครงการที่มีการจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนการเคหะทุกคนมีสิทธิและหน้าที่ในฐานะเป็นสมาชิกของนิติบุคคลชุมชนการเคหะโดยอัตโนมัติ และในการนับคะแนนเสียงในการประชุมใหญ่ของสมาชิก ให้สมาชิกมีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อเคหะหนึ่งหน่วยที่ดินเป็นเจ้าของ

ในกรณีที่เคหะหน่วยใดยังไม่มีเอกชนเป็นเจ้าของ ให้ถือว่า กคช. มีฐานะเป็นสมาชิกสำหรับเคหะหน่วยนั้นไปพลางก่อน ดังนั้น กคช. จึงต้องมีสิทธิและหน้าที่เช่นเดียวกับสมาชิกคนอื่น ๆ ด้วย เช่น ต้องอยู่ภายใต้บังคับตามข้อกำหนดต่าง ๆ ของนิติบุคคลชุมชนการเคหะ ต้องชำระเงินค่าบริการในการดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและ

ทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกัน และค่าบริการในการจัดให้มีบริการสาธารณะและการรักษาความปลอดภัย รวมทั้งมีสิทธิในการออกเสียงในการประชุมใหญ่ของสมาชิก ซึ่งในการนับคะแนนเสียงของ กคช. นั้น ได้ใช้หลักเกณฑ์เช่นเดียวกับสมาชิกทั่วไป กล่าวคือ กคช. มีคะแนนเสียงหนึ่งเสียงต่อคะแนนหนึ่งหน่วยที่ตนถือครองอยู่ (เพิ่มมาตรา ๒๕/๙)

(ค) อำนาจหน้าที่

ให้นิติบุคคลชุมชนการเคหะมีอำนาจในการปกครอง ดูแลรักษา ใช้ และจัดหาผลประโยชน์จากสาธารณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันในโครงการตามรายการที่ กคช. กำหนด โดยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินดังกล่าวยังเป็นของ กคช. เพื่อให้ กคช. ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์สามารถกำกับดูแลการใช้ประโยชน์ทรัพย์สินเหล่านั้นให้เป็นไปเพื่อประโยชน์ส่วนรวมอย่างแท้จริง ดังนั้น คณะกรรมการชุมชนการเคหะจึงจะเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์แห่งทรัพย์สินดังกล่าวมิได้ เว้นแต่ได้รับความเห็นชอบเป็นหนังสือจาก กคช. ก่อน อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่นิติบุคคลชุมชนการเคหะใดเห็นสมควรมอบสาธารณูปโภคหรือทรัพย์สินนั้นให้แก่หน่วยงานของรัฐหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเป็นผู้ดูแลและบำรุงรักษาเพื่อใช้เป็นประโยชน์สาธารณะ และที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกเห็นชอบด้วย ถ้า กคช. เห็นว่า การมอบให้หน่วยงานของรัฐหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นดังกล่าวจะก่อให้เกิดประโยชน์ร่วมกันแก่ผู้อยู่อาศัยในโครงการ ให้ กคช. มีอำนาจโอนหรืออนุญาตให้หน่วยงานของรัฐหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นดังกล่าวดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือทรัพย์สินนั้นได้ (เพิ่มมาตรา ๒๕/๑๐)

นอกจากนี้ นิติบุคคลชุมชนการเคหะมีอำนาจกำหนดระเบียบและข้อห้ามต่างๆ เพื่อให้สมาชิกของตนปฏิบัติ ตลอดจนจัดให้มีบริการสาธารณะและการรักษาความปลอดภัย ซึ่งในการดำเนินการดังกล่าว นิติบุคคลชุมชนการเคหะสามารถเรียกเก็บค่าบริการจากสมาชิกในอัตราที่เหมาะสมและจำเป็น รวมทั้งการกำหนดเงินเพิ่มในกรณีไม่ชำระหรือชำระล่าช้า (เพิ่มมาตรา ๒๕/๑๑) ซึ่งหากสมาชิกไม่ชำระค่าบริการและเงินเพิ่มให้ครบถ้วนแล้ว ก็มีมาตรการบังคับโดยกำหนดให้สมาชิกไม่สามารถดำเนินการใดๆ ทางทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับเคหะนั้นได้ (เพิ่มมาตรา ๒๕/๑๒)

(๓.๓) การกำกับดูแล

ให้ กคช. มีหน้าที่ส่งเสริม สนับสนุน และให้ความช่วยเหลือนิติบุคคลชุมชนการเคหะตามควรแก่กรณี รวมทั้งมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการดำเนินการของนิติบุคคลชุมชนการเคหะ ให้เป็นไปโดยเรียบร้อยและเป็นประโยชน์แก่ส่วนรวม ตลอดจนมีอำนาจวินิจฉัยเรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับการดำเนินงานของนิติบุคคลชุมชนการเคหะ และหากพบว่า คณะกรรมการชุมชนการเคหะใดกระทำการไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือข้อบังคับของนิติบุคคลชุมชนการเคหะ หรือก่อให้เกิดความเดือดร้อนแก่ผู้อยู่อาศัยเกินสมควร ให้ กคช. มีอำนาจสั่งให้คณะกรรมการชุมชนการเคหะระงับหรือแก้ไขการกระทำนั้น หรือแก้ไขหรือยกเลิกระเบียบหรือข้อห้ามได้ตามที่เห็นสมควร และในกรณีที่ผลการสอบสวนข้อเท็จจริงปรากฏว่าคณะกรรมการชุมชนการเคหะหรือกรรมการชุมชนการเคหะคนใดกระทำการโดยทุจริต หรือก่อให้เกิดความเสียหาย

หรือเพื่อตรึงราคากุ้งผู้อยู่อาศัยอย่างร้ายแรงแล้ว ให้ กคช. มีอำนาจสั่งให้ คณะกรรมการชุมชนการเคหะหรือกรรมการชุมชนการเคหะนั้นพ้นจากตำแหน่งได้ (เพิ่มมาตรา ๒๕/๑๓)

สำหรับในโครงการใดที่ไม่มีการจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนการเคหะหรือกรณีที่นิติบุคคลชุมชนการเคหะถูกเพิกถอนทะเบียนและ กคช. ยังมีได้จึง จทะเบียนโอนบรรดาสถาณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันในโครงการนั้นให้แก่หน่วยงานของรัฐหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อใช้เป็นประโยชน์สาธารณะแล้ว ให้ กคช. ทำหน้าที่ในการดูแลและบำรุงรักษาสาธาณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันนั้น โดย กคช. มีอำนาจเช่นเดียวกับนิติบุคคลชุมชนการเคหะ เพื่อให้มีผู้รับผิดชอบในการบริหารจัดการ ความเป็นระเบียบเรียบร้อยภายในชุมชนนั้นต่อไป อย่างไรก็ตาม หาก กคช. ประสงค์จะพ้นจาก ภาระหน้าที่ดังกล่าว ให้กระทำได้เมื่อจดทะเบียนโอนสาธาณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันให้แก่หน่วยงานของรัฐหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อใช้เป็นประโยชน์สาธารณะแล้ว แต่ต้องประกาศให้ผู้อยู่อาศัยทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าหนึ่งปี (เพิ่มมาตรา ๒๕/๑๔)

(๓.๔) การเพิกถอนนิติบุคคลชุมชนการเคหะ

เมื่อปรากฏว่านิติบุคคลชุมชนการเคหะใดไม่อาจดำเนินการต่อไปได้ หรือไม่มีบุคคลโดยชอบเป็นกรรมการชุมชนการเคหะ หรือที่ประชุมใหญ่ของสมาคมมีมติจำนวนไม่น้อยกว่าสองในสามของเคหะทั้งหมดในโครงการให้ยกเลิกนิติบุคคลชุมชนการเคหะ ให้ กคช. ดำเนินการเพิกถอนทะเบียนนิติบุคคลชุมชนการเคหะนั้น และให้แต่งตั้งผู้ชำระบัญชีเพื่อจัดการชำระบัญชีให้เสร็จภายในหนึ่งปี (เพิ่มมาตรา ๒๕/๑๕) โดยบรรดาสถาณูปโภคและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ร่วมกันที่ยังเป็นของ กคช. ให้โอนไปเป็นของหน่วยงานของรัฐหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นตามที่ กคช. กำหนด เพื่อให้บุคคลเหล่านั้นเป็นผู้ดูแลและดำเนินการต่อไป และในส่วนการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินอื่นที่เหลือ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ กคช. กำหนด (เพิ่มมาตรา ๒๕/๑๖)

(๓.๕) บทเฉพาะกาล (ร่างมาตรา ๗)

ให้สิทธิแก่เจ้าของเคหะในโครงการที่ กคช. ดำเนินการไปแล้ว ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ หากประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนการเคหะ ก็ให้กระทำได้ โดยรวมตัวกันเข้าชื้อกันจำนวนไม่น้อยกว่าหนึ่งในสิบของเจ้าของเคหะในโครงการนั้นและยื่นคำขอดังกล่าวพร้อมด้วยร่างข้อบังคับของนิติบุคคลชุมชนการเคหะที่จะจัดตั้ง ต่อ กคช. เพื่อดำเนินการจัดตั้ง ซึ่งเมื่อ กคช. ได้รับคำขอนั้นแล้ว ให้ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลชุมชนการเคหะนั้นโดยเร็ว

(๔) สำหรับข้อสังเกตของคณะกรรมการกลั่นกรองเรื่องเสนอ

คณะรัฐมนตรี และความเห็นของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ที่เห็นว่าสมควรแก้ไขเพิ่มเติมบทนิยามคำว่า “พนักงาน” และเพิ่มบทนิยามคำว่า “ผู้มีรายได้น้อย” และ “ขนาดของที่อยู่อาศัย” นั้น คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๑) พิจารณาแล้ว เห็นว่า กรณีดังกล่าวไม่จำเป็นต้องบัญญัติโดยมีเหตุผลดังนี้

(๔.๑) คำว่า “พนักงาน” เห็นว่า แม้ในบทบัญญัติกฎหมายว่าด้วยการเคหะแห่งชาติปัจจุบันจะกำหนดความหมายให้รวมถึงผู้ว่าการการเคหะแห่งชาติด้วย ซึ่งกรณีดังกล่าวขัดกับบทบัญญัติมาตรา ๘ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติคุณสมบัติมาตรฐานสำหรับกรรมการและพนักงานรัฐวิสาหกิจ พ.ศ. ๒๕๑๘ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคุณสมบัติมาตรฐานสำหรับกรรมการและพนักงานรัฐวิสาหกิจ (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๔๓ ที่กำหนดให้ผู้บริหารรัฐวิสาหกิจไม่มีฐานะเป็นพนักงานของรัฐวิสาหกิจก็ตาม แต่ที่ผ่านมาปรากฏแนวทางการตีความกฎหมายที่ชัดเจนแล้วว่า ให้ถือบทบัญญัติตามกฎหมายว่าด้วยคุณสมบัติมาตรฐานสำหรับกรรมการและพนักงานรัฐวิสาหกิจอยู่เหนือกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งรัฐวิสาหกิจ ด้วยเหตุนี้ผู้บริหารของรัฐวิสาหกิจจึงไม่อาจมีฐานะเป็นพนักงานของรัฐวิสาหกิจนั้นได้อยู่แล้ว ดังนั้นจึงไม่จำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมบทนิยามดังกล่าวอีกแต่อย่างใด

(๔.๒) คำว่า “ผู้มีรายได้น้อย” เห็นว่า เป็นเรื่องในทางปฏิบัติที่ กคช. สามารถกำหนดความหมายในภายหลังได้เองอยู่แล้ว จึงไม่จำเป็นต้องกำหนดนิยามคำดังกล่าวไว้ในร่างพระราชบัญญัตินี้ อีกทั้ง ลักษณะของประชาชนผู้มีรายได้น้อยก็เป็นสิ่งที่หากฎเกณฑ์มาชี้วัดให้ชัดเจนได้ยาก โดยต้องพิจารณาจากภาวะเศรษฐกิจและสภาพแวดล้อมของแต่ละพื้นที่มาประกอบด้วย ดังนั้น การกำหนดลักษณะของประชาชนผู้มีรายได้น้อย จึงสมควรต้องมีความยืดหยุ่น โดยให้เป็นอำนาจดุลพินิจของเจ้าหน้าที่ และมีหลักเกณฑ์กว้าง ๆ อยู่ในกฎหมายลำดับรองแทน น่าจะเหมาะสมกว่า

(๔.๓) คำว่า “ขนาดของที่อยู่อาศัย” เห็นว่า เนื่องจากคำดังกล่าวไม่มีการใช้ในร่างพระราชบัญญัตินี้ จึงไม่จำเป็นต้องเพิ่มบทนิยามดังกล่าวแต่อย่างใด

๓.๒ ร่างพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

หลักการของร่างพระราชบัญญัตินี้ มีสาระสำคัญเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยกำหนดให้รัฐมนตรีสามารถออกกฎกระทรวงเพื่อยกเว้น ผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร สำหรับอาคารที่ กคช. จัดให้มีขึ้นเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนผู้มีรายได้น้อย (เพิ่มมาตรา ๗ (๘)) โดยได้นำหลักการนี้มาจากร่างฯ เดิม ที่ประสงค์ขอแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๗ เพื่อให้การดำเนินการจัดให้มีเคหะของ กคช. ได้รับยกเว้นไม่อยู่ภายใต้บังคับตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และให้ กคช. เป็นผู้กำหนดมาตรฐานที่อยู่อาศัยสำหรับประชาชนผู้มีรายได้น้อย รวมทั้งเป็นผู้อนุญาตก่อสร้างอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารด้วย

คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๑) ได้ตรวจพิจารณาหลักการดังกล่าวประกอบกับข้อสังเกตของคณะกรรมการกลั่นกรองเรื่องเสนอคณะรัฐมนตรี และความเห็นของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องแล้ว เห็นว่า เหตุผลที่เสนอขอยกเว้นการบังคับใช้ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารนั้น ก็เพื่อให้ กคช. สามารถดำเนินการจัดให้มีที่อยู่อาศัยต้นทุนต่ำสำหรับประชาชนผู้มีรายได้น้อย โดยไม่มีปัญหาอุปสรรคในด้านการต้องขออนุญาตก่อสร้างอาคารจาก

องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น และการต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดมาตรฐานอาคารในบางเรื่องที่สูงเกินไปและเป็นและไม่ได้เกี่ยวข้องโดยตรงกับความมั่นคงแข็งแรงหรือความปลอดภัยของอาคาร เช่น ระยะถอยร่น เนื้อที่ว่างภายนอกอาคาร และระยะห่างจากแนวเขตที่ดิน อันมีผลดีทำให้ภาระต้นทุนการก่อสร้างลดลง และสอดคล้องความต้องการและฐานะทางเศรษฐกิจของประชาชนผู้ซื้อเคหะ ซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้มีรายได้น้อย อย่างไรก็ตาม การกำหนดหลักการดังกล่าวโดยเสนอขอแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติฯ นั้น อาจไม่เหมาะสม เนื่องจากกรณีนี้เป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารโดยตรง อีกทั้งการกำหนดยกเว้นการบังคับใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารทั้งฉบับ อาจมีปัญหาในทางข้อเท็จจริงตามมา เช่น ในกรณีที่ประชาชนทำการตัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารเช่นว่านี้ในภายหลัง จะทำให้ไม่มีกฎหมายใดเข้ามากำกับควบคุมการกระทำดังกล่าวเลย ดังนั้น เพื่อให้การแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายสอดคล้องกับระบบกฎหมายในปัจจุบัน และไม่มีผลกระทบในทางข้อเท็จจริงตามที่ได้กล่าวมาข้างต้น จึงไม่สมควรยกเว้นการบังคับใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารทั้งฉบับ แต่ให้เปลี่ยนแนวทางในการกำหนดเสียใหม่ โดยนำหลักการไปแก้ไขเพิ่มเติมในกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารแทน โดยให้อำนาจรัฐมนตรีผู้รักษาการตามกฎหมายสามารถออกกฎกระทรวงเพื่อยกเว้นผ่อนผัน หรือกำหนดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามกฎหมายดังกล่าวสำหรับการดำเนินงานในกิจการของ กคช. ได้

สำหรับหลักการที่เสนอยกเว้นการบังคับใช้ตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง และกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมนั้น คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๑) พิจารณาแล้ว เห็นว่ากฎหมายแต่ละฉบับมีวัตถุประสงค์ที่จะคุ้มครองประโยชน์สาธารณะที่แตกต่างกัน การจะนำประโยชน์สาธารณะตามกฎหมายฉบับหนึ่งมายกเว้นประโยชน์สาธารณะตามกฎหมายอีกฉบับ จำเป็นต้องชั่งน้ำหนักความเหมาะสมและผลดีผลเสียต่างๆ ซึ่งเมื่อพิจารณาประโยชน์สาธารณะตามหลักการของร่างฯ ที่เสนอแล้ว เห็นว่ายังไม่มื่อน้ำหนักเพียงพอที่จะขอยกเว้นการคุ้มครองประโยชน์สาธารณะตามกฎหมายทั้ง ๒ ฉบับข้างต้น จึงได้ตัดหลักการที่เสนอมาออก โดยมีเหตุผลดังนี้

(๑) กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง เนื่องจากกฎหมายดังกล่าวเป็นกฎหมายกลางที่กำหนดแนวทางการจัดสรรการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อบริหารการขยายตัวของเมืองในภาพรวมอย่างเป็นระบบ โดยการจัดทำผังเมืองนั้นได้มีการพิจารณาความเหมาะสมในด้านต่างๆ จากผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องทุกฝ่ายอย่างครบถ้วน ตลอดจนมีการรับฟังความคิดเห็นจากประชาชนในท้องถิ่นด้วย ดังนั้น หากยกเว้นการบังคับใช้กฎหมายว่าด้วยการผังเมืองแล้ว อาจส่งผลให้การดำเนินการของ กคช. ในท้องถิ่นนั้นไม่สอดคล้องกับแนวทางการใช้ประโยชน์ที่ดินในภาพรวม และจะมีผลกระทบในระยะยาวตามมา อย่างไรก็ตาม หาก กคช. มีความจำเป็นต้องดำเนินการจัดให้มีที่อยู่อาศัยหรือพัฒนาเมืองในลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับผังเมืองแล้ว ก็อาจเสนอขอแก้ไขปรับปรุงผังเมืองเดิมเป็นกรณีๆ ไปก็ได้

(๒) กฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม เนื่องจากเหตุผลในการกำหนดให้มีการจัดทำรายงานฯ นั้น ก็เพื่อนำไปใช้เป็นข้อมูลประกอบการตัดสินใจเกี่ยวกับโครงการของผู้มีอำนาจหน้าที่ ดังนั้น หากยกเว้นการจัดทำรายงานฯ แล้ว ก็จะทำให้การพิจารณาเกี่ยวกับโครงการนั้นขาดข้อมูลที่เพียงพอ และอาจมีผลให้การตัดสินใจในเรื่องดังกล่าวผิดพลาด อย่างไรก็ตาม หาก กคช. เห็นว่าการจัดทำรายงานฯ ดังกล่าวเป็นปัญหาอุปสรรคอย่างยิ่งในการปฏิบัติงานของ กคช. แล้ว ก็อาจประสานงานในเชิงบริหารเพื่อขอยกเว้นการจัดทำรายงานฯ ตามมาตรา ๔๖ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ ก็ได้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มกราคม ๒๕๕๐

ที่ พม 0202/

62373



กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์
เลขที่ 1034 ถนนกรุงเกษม แขวงมหานาค
เขตป้อมปราบศัตรูพ่าย กรุงเทพมหานคร 10100

20 ธันวาคม 2549

เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ (ฉบับที่..) พ.ศ.

เรียน เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

อ้างถึง หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร 0901/388 ลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2549

ตามหนังสือที่อ้างถึง แจ้งว่า ได้ตรวจพิจารณาร่างพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ (ฉบับที่..) พ.ศ. ที่กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์เสนอ และร่างพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่..) พ.ศ. รวม 2 ฉบับ เสร็จเรียบร้อยแล้ว และขอให้รัฐมนตรีเจ้าสังกัดหรือผู้บังคับบัญชาสูงสุดของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องพิจารณาแจ้งยืนยันความเห็นชอบร่างพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว ที่ผ่านการตรวจพิจารณาแล้วต่อสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาเพื่อจะได้ดำเนินการต่อไป ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์จึงยืนยันเห็นชอบร่างพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ (ฉบับที่..) พ.ศ. และร่างพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่..) พ.ศ. ที่ผ่านการพิจารณาจากสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายไพฑูย์ วัฒนศิริธรรม)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์

สำนักงานปลัดกระทรวง

กองนิติการ

โทร. 0 2306 8690-93

โทรสาร 0 2306 8690



5 มกราคม 2550

เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

เรียน เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

อ้างถึง หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร 0901/389 ลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2549

สิ่งที่ส่งมาด้วย ร่างพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (ที่คณะกรรมการควบคุมอาคารขอแก้ไข)

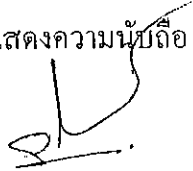
ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้ส่งร่างพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ (ฉบับที่ ..) พ.ศ. และร่างพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ..) พ.ศ. รวม 2 ฉบับ ที่คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ 1) ได้พิจารณากร่างขึ้น ให้กรมโยธาธิการและผังเมืองพิจารณาแจ้งยืนยันความเห็นเกี่ยวกับร่างพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว เพื่อให้สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาจะได้ดำเนินการต่อไป ดังความละเอียดที่แจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการและผังเมืองขอเรียนว่า ได้นำร่างพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ..) พ.ศ. เข้าหารือคณะกรรมการควบคุมอาคารแล้วเห็นว่า เนื่องจากกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ได้มีหนังสือ ที่ พม 5310/57305 ลงวันที่ 13 พฤศจิกายน 2549 ขอให้กระทรวงมหาดไทยพิจารณาแก้ไขพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 เพื่อผ่อนปรน กฎ ระเบียบ กติกา ข้อบังคับ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการบ้านมั่นคงซึ่งสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนเป็นผู้ดำเนินการด้วย ตามมติคณะรัฐมนตรี เมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2546 ดังนั้น เพื่อให้การแก้ไขพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ครอบคลุมถึงหน่วยงานราชการ หรือองค์กรอื่นของรัฐนอกจากการเคหะแห่งชาติ จึงขอแก้ไขหลักการ เหตุผล และเนื้อความในร่างพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ดังรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย และกรมโยธาธิการและผังเมืองได้เสนอร่างแก้ไขพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างการพิจารณาของคณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ 7) จึงควรนำร่างพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ฉบับนี้ไปรวมเป็นร่างเดียวกับร่างที่คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ 7) กำลังพิจารณาอยู่ ส่วนร่างพระราชบัญญัติ

การเคหะแห่งชาติ (ฉบับที่ ..) พ.ศ. นั้น ไม่เกี่ยวข้องโดยตรงกับกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร จึงขอ
ยืนยันความเห็นตามการตรวจพิจารณาแก้ไขของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายสุรพล พงษ์ไทยพัฒน์)
วิศวกรใหญ่ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง

สำนักควบคุมและตรวจสอบอาคาร

โทร. 0 2299 4360-1

โทรสาร 0 2299 4366-7

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ : Co_bldgctrl @ dpt.go.th