

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๐๕.๔/๑๓๐๗๖



สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
รหัสเรื่อง : ส13637 นนอ
รับที่ : ส11998/57-2 มีด
วันที่ : 12 ธ.ค. 57 เวลา : 16:14

กระทรวงมหาดไทย

ถนนอัษฎางค์ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๑ ธันวาคม ๒๕๕๗

เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. หนังสือรองนายกรัฐมนตรีเห็นชอบให้เสนอคณะรัฐมนตรี

๒. ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ที่สำนักงานคณะกรรมการ
กฤษฎีกาได้ตรวจพิจารณาเสร็จแล้ว จำนวน ๑๒๐ ชุด

ด้วยกระทรวงมหาดไทยขอเสนอร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
ซึ่งสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้ตรวจพิจารณาเสร็จแล้ว มาเพื่อสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
นำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาโดยที่เรื่องนี้เข้าข่ายที่จะต้องนำเสนอคณะรัฐมนตรีตามพระราชกฤษฎีกา
ว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ มาตรา ๔ (๒) ทั้งนี้ รองนายกรัฐมนตรี
(พลเอก ประวิตร วงษ์สุวรรณ) กำกับการบริหารราชการกระทรวงมหาดไทยได้เห็นชอบให้นำเรื่องดังกล่าว
เสนอคณะรัฐมนตรีด้วยแล้ว

ทั้งนี้ เรื่องดังกล่าวมีรายละเอียด ดังนี้

๑. เรื่องเดิม

๑.๑ กระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) ได้เสนอร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..)
พ.ศ. โดยมีสาระในการแก้ไของค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน
จังหวัดให้สอดคล้องกับการปฏิรูประบบราชการ กำหนดให้มีการจัดตั้งการเป็นสาธารณูปโภคหรือใช้เพื่อบริการ
สาธารณะในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ กำหนดให้ผู้รับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือ
ใช้เพื่อบริการสาธารณะต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่มีต่อผู้ซื้อที่ดิน แก้ไขหลักเกณฑ์การพ้น
จากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และกำหนดให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็น
ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แก้ไขระยะเวลาการค้างชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค
แก้ไขเพิ่มเติมบทเฉพาะกาลเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร
ให้สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี เพื่อนำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณา

๑.๒ คณะรัฐมนตรีได้ประชุมปรึกษาเมื่อวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๖ อนุมัติหลักการ
ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ตามที่กระทรวงมหาดไทยเสนอและให้ส่ง
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณาแล้วนำเสนอสภาผู้แทนราษฎรพิจารณาต่อไป

๑.๓ สำนัก...

๑.๓ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้ตรวจพิจารณาร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. เสร็จแล้ว ตามเรื่องเสร็จที่ ๖๓๙/๒๕๕๓ และแจ้งให้สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีดำเนินการต่อไปแล้ว ซึ่งสำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎรได้บรรจุร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ) ในระเบียบวาระการประชุมสภาผู้แทนราษฎร ชุดที่ ๒๓ ปีที่ ๔ ครั้งที่ ๒๘ (สมัยสามัญทั่วไป) วันพุธที่ ๔ พฤษภาคม ๒๕๕๔ เรื่องด่วน ในลำดับที่ ๑๐๑

๑.๔ พระราชกฤษฎีกายุบสภาผู้แทนราษฎร พ.ศ. ๒๕๕๔ มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๕๔ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาจึงให้ส่วนราชการแจ้งข้อมูลรายชื่อร่างพระราชบัญญัติที่อยู่ในความรับผิดชอบซึ่งค้างการพิจารณาอยู่ในรัฐสภา ตลอดจนความจำเป็นและเหตุผลที่สมควรร้องขอให้รัฐสภาพิจารณาร่างพระราชบัญญัติต่อไปตามข้อ ๗ (๑) ของระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการจัดทำแผนการบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๔๗

๑.๕ คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๕๖ มอบหมายให้ส่วนราชการที่เกี่ยวข้องพิจารณาว่าร่างพระราชบัญญัติฉบับใดที่อยู่ในชั้นการพิจารณาของสภาผู้แทนราษฎรที่มีความจำเป็นต้องผลักดันให้เป็นกฎหมายตามนโยบายของรัฐบาลเพื่อให้ทันสมัยประชุมสามัญทั่วไป หรือสมัยประชุมสามัญนิติบัญญัติ โดยมีร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (คณะรัฐมนตรี เป็นผู้เสนอ) ซึ่งสภาผู้แทนราษฎรได้บรรจุอยู่ในระเบียบวาระการประชุมสภาผู้แทนราษฎรมีความจำเป็นต้องผลักดันให้เป็นกฎหมายตามนโยบายของรัฐบาล เพื่อให้ทันสมัยประชุมสามัญทั่วไป หรือสมัยประชุมสามัญนิติบัญญัติ

๑.๖ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกามีหนังสือ ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๙๐๑/๑๗๒๙ ลงวันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๕๗ ขอให้กระทรวงมหาดไทยดำเนินการเสนอร่างกฎหมายที่สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้พิจารณาเสร็จแล้วและกระทรวงมหาดไทยได้แจ้งความประสงค์ว่าจะดำเนินการเสนอคณะรัฐมนตรีหรืออยู่ระหว่างการยืนยันร่างกฎหมายโดยให้เสนอไปยังสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ เพื่อเสนอคณะรัฐมนตรีและสภานิติบัญญัติแห่งชาติโดยด่วนต่อไป ซึ่งมีร่างกฎหมายที่สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้ตรวจพิจารณาเสร็จแล้วคือร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

๒. เหตุผลความจำเป็นที่ต้องเสนอคณะรัฐมนตรี

เพื่อให้การแก้ไขพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มีความเหมาะสมสอดคล้องกับสภาพการณ์ในปัจจุบัน เพื่อแก้ไขปัญหาอันเกิดจากการบังคับใช้กฎหมายที่มีผลกระทบต่อนักลงทุนทั้งที่เป็นผู้บริโภคและผู้ประกอบการโดยเฉพาะอย่างยิ่ง ปัญหาอุปสรรคที่เกี่ยวกับการบริหารจัดการสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน และการบริหารจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อแก้ไขปัญหาความเดือดร้อนของประชาชน ซึ่งเป็นเรื่องที่ต้องนำเสนอคณะรัฐมนตรีตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วย

การเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ มาตรา ๔ (๒) กระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้ว จึงขอให้สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีพิจารณานำเสนอคณะรัฐมนตรีต่อไป

๓. ความเร่งด่วนของเรื่อง

เนื่องจากร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ได้ผ่านการตรวจพิจารณาจากสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ตามเรื่องเสร็จที่ ๖๓๙/๒๕๕๓ และเป็นร่างกฎหมายที่ค้างการพิจารณาอยู่ในสภาผู้แทนราษฎร ซึ่งขณะนี้รัฐบาลได้มีนโยบายให้ส่วนราชการเสนอร่างพระราชบัญญัติที่อยู่ในชั้นการพิจารณาของสภาผู้แทนราษฎรที่มีความจำเป็นต้องผลักดันให้เป็นกฎหมายตามนโยบายของรัฐบาล เพื่อให้ทันสมัยประชุมสามัญทั่วไปหรือสมัยประชุมสามัญนิติบัญญัติ จึงควรนำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณา

๔. สาระสำคัญ ข้อเท็จจริงและข้อกฎหมาย

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาแจ้งว่าคณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) ได้ตรวจพิจารณาร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. เสร็จแล้ว ตามเรื่องเสร็จที่ ๖๓๙/๒๕๕๓ และได้แจ้งให้สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีดำเนินการต่อไป โดยมีสาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัตินี้ดังต่อไปนี้

๔.๑ แก้ไขชื่อตำแหน่งกรรมการในคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดให้เป็นไปตามตำแหน่งที่กำหนดในกฎหมายที่ใช้บังคับในปัจจุบัน โดยสอดคล้องกับกฎหมายว่าด้วยการปรับปรุง กระทรวง ทบวง กรม และเพิ่มเติมให้อธิบดีกรมที่ดินแต่งตั้งข้าราชการกรมที่ดินจำนวนไม่เกินสองคนเป็นผู้ช่วยเลขานุการ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๗ และมาตรา ๑๓ วรรคหนึ่ง)

๔.๒ เมื่อออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้ว กำหนดให้มีการจดแจ้งลงในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ว่าที่ดินแปลงใดเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ และในกรณีที่มีการแบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยแล้วก็ให้จดแจ้งลงในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกทุกฉบับด้วยเพื่อให้เกิดความชัดเจนแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือบุคคลภายนอก (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๒๘)

๔.๓ ห้ามโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค เว้นแต่เป็นการโอนตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินและกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคเป็นที่ดินซึ่งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องใช้ประโยชน์ร่วมกัน จึงไม่ควรให้มีการโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคได้เป็นการทั่วไป ซึ่งตามกฎหมายกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้มีหน้าที่รับผิดชอบดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภค (เพิ่มมาตรา ๔๓/๑)

๔.๔ กำหนด...

๔.๔ กำหนดให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และพนักงานเจ้าหน้าที่สามารถออกใบแทนได้ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ยอมส่งมอบโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๔)

๔.๕ แก้ไขระยะเวลาการค้างชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค เพื่อแก้ไขปัญหาการหลีกเลี่ยงการชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค (แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา ๕๐ วรรคสอง)

๔.๖ กำหนดรองรับให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ซึ่งยื่นคำขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา ๗๐ หากในภายหลังที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเห็นชอบการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนได้ซึ่งเป็นหลักการที่สอดคล้องกับการแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๔

๕. ความเห็นหรือความเห็นชอบ / อนุมัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคพิจารณาแล้วเห็นชอบด้วยกับหลักการของร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

๖. ขอกฎหมายและมติคณะรัฐมนตรีที่เกี่ยวข้อง

๖.๑ คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๒๓ กันยายน ๒๕๕๗ ให้สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาประสานทุกส่วนราชการเพื่อจัดทำแผนการเสนอร่างกฎหมายในระยะ ๑ ปี

๖.๒ นายกรัฐมนตรีได้มีข้อสั่งการเมื่อวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๕๗ ให้ทุกส่วนราชการเร่งเสนอร่างกฎหมายที่มีความจำเป็นเร่งด่วนโดยเร็ว แล้วส่งมายังสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาเพื่อรวบรวมเสนอคณะรัฐมนตรีต่อไป

๖.๓ เมื่อวันที่ ๓ ตุลาคม ๒๕๕๗ รองนายกรัฐมนตรี (นายวิษณุ เครืองาม) เป็นประธาน ร่วมกับหัวหน้าฝ่ายกฎหมายและกระบวนการยุติธรรม คณะรักษาความสงบแห่งชาติ ได้มีการประชุมระดับหัวหน้าส่วนราชการ เพื่อติดตามการดำเนินการและทบทวนความเข้าใจในการแก้ไข และเสนอกฎหมายของแต่ละกระทรวงหรือหน่วยงานเพื่อให้รัฐบาลสามารถขับเคลื่อนการแก้ไขปัญหาเร่งด่วนหรือนโยบายสำคัญตามแนวทางที่สอดคล้องกับร่างกฎหมายต่างๆ ที่รัฐบาลเสนอและอยู่ในระหว่างการพิจารณาในขั้นตอนทางนิติบัญญัติ ซึ่งสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ขอให้หน่วยงานแจ้งรายละเอียดของร่างกฎหมายที่อยู่ในความรับผิดชอบไปยังสำนักงานฯ ทั้งในส่วนของการพิจารณาที่อยู่ระหว่างการพิจารณาของสำนักงานฯ และร่างกฎหมายที่สำนักงานฯ ได้พิจารณาเสร็จแล้ว แต่ยังไม่ได้มีการดำเนินการของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อเสนอต่อคณะรัฐมนตรีหรือสภานิติบัญญัติแห่งชาติต่อไป

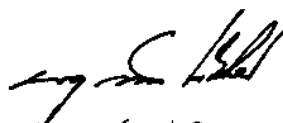
๖.๔ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกามีหนังสือ ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๙๐๑/๑๗๒๙ ลงวันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๕๗ แจ้งให้กระทรวงมหาดไทยดำเนินการเสนอร่างกฎหมายที่สำนักงานฯ ได้พิจารณาเสร็จแล้วและกระทรวงมหาดไทยได้แจ้งความประสงค์ว่าจะดำเนินการเสนอคณะรัฐมนตรี หรืออยู่ระหว่างการยืนยันร่างกฎหมาย โดยให้เสนอร่างกฎหมายไปยังสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ เพื่อเสนอ คณะรัฐมนตรีและสภานิติบัญญัติแห่งชาติโดยด่วนต่อไป

๗. ข้อเสนอของส่วนราชการ

กระทรวงมหาดไทยพิจารณาแล้วเห็นว่า ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ได้ผ่านการตรวจพิจารณาจากสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ตามเรื่องเสร็จที่ ๖๓๙/๒๕๕๓ และเป็นร่างกฎหมายที่ค้างการพิจารณาอยู่ในสภาผู้แทนราษฎร ซึ่งขณะนี้รัฐบาลได้มี นโยบายให้ส่วนราชการเสนอร่างพระราชบัญญัติที่อยู่ในชั้นการพิจารณาของสภาผู้แทนราษฎรที่มีความจำเป็นต้องผลักดันให้เป็นกฎหมายตามนโยบายของรัฐบาล เพื่อให้ทันสมัยประชุมสามัญทั่วไปหรือ สมัยประชุมสามัญนิติบัญญัติ ประกอบกับสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาขอให้กระทรวงมหาดไทย ดำเนินการเสนอร่างกฎหมายที่สำนักงานฯ ได้พิจารณาเสร็จแล้ว จึงควรรนำร่างพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. เสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาและเสนอสภานิติบัญญัติแห่งชาติ พิจารณาต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำกราบเรียนนายกรัฐมนตรีเพื่อเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาต่อไป

พลเอก



(อนุพงษ์ เผ่าจินดา)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

กรมที่ดิน

สำนักกฎหมาย

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๖๘๗

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๖๒