

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๐๕.๔/๐๐๓๓๖



กระทรวงมหาดไทย
ถนนอัษฎางค์ กทม ๑๐๒๐๐

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
รหัสเรื่อง : ศ16683
ฉบับที่ : ๖600/59
วันที่ : 13 ม.ค. 59 เวลา : 10:50

๑๑ มกราคม ๒๕๕๙

เรื่อง ข้อสังเกตของคณะกรรมการวิสามัญพิจารณาร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

อ้างถึง ๑. หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ที่ นร ๐๕๐๓/๓๑๒๒๖ ลงวันที่ ๙ กันยายน ๒๕๕๘
๒. หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ด่วนที่สุดที่ นร ๐๕๐๓/๔๐๓๖๒ ลงวันที่ ๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๕๘

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๖๐๓๑ ลงวันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๕๘
๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๑๓๑๙๐ ลงวันที่ ๙ พฤษภาคม ๒๕๕๙

ตามที่แจ้งว่าคณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๕๘ รับทราบข้อสังเกตของคณะกรรมการวิสามัญพิจารณาร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. และมอบหมายให้กระทรวงมหาดไทยรับไปพิจารณาศึกษาแนวทางและความเหมาะสมของข้อสังเกตดังกล่าว และสรุปผลการพิจารณาหรือผลการดำเนินการเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวในภาพรวม แล้วส่งให้สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีเพื่อนำเสนอคณะรัฐมนตรีต่อไป ความแจ้งแล้ว นั้น

กระทรวงมหาดไทยได้พิจารณาดำเนินการตามข้อสังเกตของคณะกรรมการวิสามัญพิจารณาร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. แล้ว ดังนี้

๑. ประเด็นข้อสังเกตเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกระทำโดยยากเพราะต้องมีคะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีมติให้จัดตั้งนั้น เห็นว่า การกำหนดจำนวนเสียงของผู้ซื้อไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งย่อมเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งกำหนดขึ้นเพื่อมีเจตนารมณ์ในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยมิให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่ดูแลในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้โดยง่ายเพียงแต่อาศัยจำนวนเสียงข้างน้อย และหากให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้โดยง่ายโดยใช้จำนวนคะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรน้อยกว่ากึ่งหนึ่ง เมื่อมีการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วย่อมมีผลให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทั้งหมดต้องเป็นสมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น ไม่ได้มีส่วนร่วมในการตัดสินใจต่อการบริหารจัดการหมู่บ้านจัดสรร และการรับโอนสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรที่ดินที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นมาดูแลต่อไป ย่อมจะทำให้เกิดปัญหาข้อขัดแย้งในการอยู่ร่วมกันและไม่ยอมรับการดำเนินการของคะแนนเสียงของผู้ซื้อฝ่ายข้างน้อยได้ ซึ่งการกำหนดให้มีคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจะทำให้การบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสามารถดำเนินการได้อย่างมีประสิทธิภาพและเป็นประโยชน์ต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการได้อย่างเหมาะสมแล้ว

๒. สำหรับข้อสังเกตเกี่ยวกับการจดทะเบียนในโฉนดที่ดินจัดสรรส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะตามมาตรา ๒๘ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัตินี้ กรมที่ดินได้กำหนดแนวทางให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนในโฉนดที่ดินจัดสรรส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติไปในแนวทางเดียวกัน โดยให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบโครงการจัดสรรที่ดินไม่ว่าจะเป็นโครงการจัดสรรที่ดินที่มีอยู่ก่อนวันที่ประกาศ

คณะปฏิวัติ...

คณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ใช้บังคับ โครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ และโครงการที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบหากมีโฉนดที่ดินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะแปลงใดที่ยังไม่มีการจดทะเบียนเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนขอความลงในโฉนดที่ดินดังกล่าวทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินในสารบัญการจดทะเบียนว่า “ที่ดินแปลงนี้เป็นพื้นที่ส่วนที่กั้นไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะประเภท...” หรือ “ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน” แล้วแต่กรณี ทั้งนี้ ตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๑๓๑๙๐ ลงวันที่ ๙ พฤษภาคม ๒๕๔๙

๓. ส่วนข้อสังเกตที่ให้กรมที่ดินได้กำหนดแนวทางดำเนินการตามมาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ กรมที่ดินได้แจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดตรวจสอบแล้วว่า คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดประกาศกำหนดอัตราค่าปรับและกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรตามมาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แล้วหรือไม่ หากยังไม่ดำเนินการขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดนำเรื่องเสนอคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเพื่อกำหนดหลักเกณฑ์ตามแบบตัวอย่างแล้วรายงานให้กรมที่ดินทราบ ซึ่งในขณะนี้หลายจังหวัดได้ดำเนินการออกระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ว่าด้วยการกำหนดอัตราค่าปรับกรณีที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด พ.ศ. หรือระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ว่าด้วยการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในการจัดสรรที่ดิน ทั้งนี้ ตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๖๐๗๑ ลงวันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๕๘

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

พลเอก



(อนุพงษ์ เผ่าจินดา)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

กรมที่ดิน สำนักกฎหมาย

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๖๘๗

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๖๒