



ด่วนที่สุด

ที่ นร ๐๙๐๕/๒๔



สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
๑ ถนนพระอาทิตย์ เขตพระนคร
กรุงเทพฯ ๑๐๒๐๐

๒๖ มีนาคม ๒๕๖๗

เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติที่คณะรัฐมนตรีขอรับมาพิจารณาก่อนรับหลักการ (ร่างพระราชบัญญัติ
การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.)

เรียน เลขาธิการคณะกรรมการรัฐมนตรี

อ้างถึง หนังสือสำนักเลขาธิการคณะกรรมการรัฐมนตรี ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๕๐๓/๔๘๔๓
ลงวันที่ ๑ มีนาคม ๒๕๖๗

ตามหนังสือที่อ้างถึงความว่า ด้วยสำนักงานเลขาธิการสภาผู้แทนราษฎรแจ้งว่า
ในคราวประชุมสภาผู้แทนราษฎร ครั้งที่ ๑๙ (สมัยสามัญประจำปีครั้งที่สอง) วันพุธ ที่ ๒๑ กุมภาพันธ์
๒๕๖๗ และครั้งที่ ๒๑ (สมัยสามัญประจำปีครั้งที่สอง) วันพุธ ที่ ๒๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๗ ที่ประชุม
ได้พิจารณาร่างพระราชบัญญัติ รวม ๒ ฉบับ คือ (๑) ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..)
พ.ศ. (นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ กับคณะ เป็นผู้เสนอ) และ (๒) ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน
(ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวาณิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ) แล้วเห็นชอบให้
คณะรัฐมนตรีรับร่างพระราชบัญญัติ รวม ๒ ฉบับ ไปพิจารณาก่อนรับหลักการ สำนักเลขาธิการ
คณะรัฐมนตรีจึงส่งร่างพระราชบัญญัติทั้งสองฉบับมายังสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
เพื่อเชิญผู้แทนกระทรวง ทบวง กรม ที่เกี่ยวข้องมาร่วมพิจารณา และแจ้งผลการพิจารณาไปยัง
สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ภายในวันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๖๗ ทั้งนี้ คณะรัฐมนตรีจะต้องแจ้ง
ผลการพิจารณาไปยังสภาผู้แทนราษฎร ภายในวันที่ ๒๗ เมษายน ๒๕๖๗ ความละเอียดทราบแล้ว นั้น

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้พิจารณาร่างพระราชบัญญัติทั้งสองฉบับ
โดยจัดประชุมเพื่อรับฟังความเห็นของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเมื่อวันที่ ๑๒ มีนาคม ๒๕๖๗
ซึ่งมีหน่วยงานเข้าร่วมประชุม ประกอบด้วย กระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) สำนักงบประมาณ
และสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ปรากฏผลการพิจารณาดังนี้

๑. หลักการและสาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติทั้งสองฉบับ

๑.๑ ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นายณัฐพงษ์
เรืองปัญญาวุฒิ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)

ร่างพระราชบัญญัตินี้ มีสาระสำคัญเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติ
การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เนื่องจากพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ มิได้กำหนดระยะเวลา
ให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการแจ้งหรือมีการเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน
จัดสรรภายหลังที่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินเป็นของผู้ซื้อที่ดินแล้ว ก่อให้เกิดปัญหาและกระทบ

ต่อสิทธิประโยชน์ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร สมควรแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ ในประเด็น ดังต่อไปนี้

(๑) กำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในสามปีนับแต่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน (ร่างมาตรา ๓ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๔ (๑)))

(๒) กำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีสิทธิเข้าซื้อกันเพื่อมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้แจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในหรือพ้นกำหนดระยะเวลาสามปี นับแต่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว (ร่างมาตรา ๔ (เพิ่มมาตรา ๔๔/๑))

๑.๒ ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวาณิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ)

ร่างพระราชบัญญัติฯ มีสาระสำคัญเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เนื่องจากพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ มีปัญหาเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การจัดการและการบำรุงรักษาทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร รวมทั้งยังขาดหน่วยงานและมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้ที่ได้รับความเดือดร้อนเสียหายจากการจัดสรรที่ดิน สมควรแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ ในประเด็น ดังต่อไปนี้

(๑) เพิ่มบทนิยามคำว่า “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” หมายถึง นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด นายกเทศมนตรี นายกองค์การบริหารส่วนตำบล ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร นายกเมืองพัทยา ผู้บริหารท้องถิ่น หรือหัวหน้าคณะผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง โดยให้ถือว่าเป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญาด้วย (ร่างมาตรา ๓ (เพิ่มบทนิยามคำว่า “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” ในมาตรา ๔))

(๒) กำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) ในกรณีดังนี้

๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้ หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาตามที่กำหนดดังนี้

ก) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

ข) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเริ่มดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเอง เมื่อมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการ

ค) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันหรือภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการขยายให้ ภายหลังจากที่คณะกรรมการได้วินิจฉัยชี้ขาดตามคำร้องของพนักงานเจ้าหน้าที่ เจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรร แล้วว่าผู้จัดสรรที่ดินละเลยต่อหน้าที่ตามมาตรา ๔๓ มิได้บำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป หรือกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจ่ายอมลตไปหรือเสื่อมความสะดวกไป

๒) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือดำเนินการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่ดินสาธารณะประโยชน์

๓) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีมติให้ดำเนินการอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่ดินสาธารณะประโยชน์ แทนการดำเนินการตาม ๑) และผู้จัดสรรที่ดินไม่คัดค้านภายในสิบห้าวัน นับจากได้รับแจ้งมติดังกล่าว กรณีผู้จัดสรรที่ดินคัดค้านให้คณะกรรมการชี้ขาด

๔) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการที่ได้แสดงเจตนามาตั้งแต่นั้น ตั้งแต่ในชั้นการทำสัญญาจะซื้อจะขายว่าประสงค์จะอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่ดินสาธารณะประโยชน์ ในกรณีนี้ให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการให้เป็นไปตามความประสงค์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต่อไป

กรณีตาม ๒) ๓) และ ๔) นั้น ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามหน้าที่ดังที่กำหนดในมาตรา ๔๓ ก่อนการอุทิศทรัพย์สินนั้นให้เป็นที่ดินสาธารณะประโยชน์ หากภายหลังการอุทิศทรัพย์สินดังกล่าว ปรากฏว่าผู้จัดสรรที่ดินยังมิได้ปฏิบัติหน้าที่ให้ถูกต้องครบถ้วน ให้หน่วยงานผู้รับโอน พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น สั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการให้ถูกต้องครบถ้วนโดยเร็ว หรือหน่วยงานผู้มีหน้าที่ดูแล พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าพนักงานท้องถิ่น จะดำเนินการจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปภคนั้นเองโดยคิดค่าใช้จ่ายจากผู้จัดสรรที่ดินก็ได้

การดำเนินการตามวรรคหนึ่งและวรรคสองให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด โดยต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งในระหว่างดำเนินการด้วย

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตาม ๑) แล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มา ให้ถือว่าสูญหาย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนเพื่อดำเนินการดังกล่าวต่อไป (ร่างมาตรา ๔ (แก้ไขเพิ่มเติม มาตรา ๔๔))

(๓) กำหนดหลักเกณฑ์การดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีปรากฏว่าคะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการ เนื่องจากเหตุที่ไม่สามารถติดต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายอื่น ๆ ได้ หรือเหตุอื่นที่สมควร และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรประสงค์จะให้ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป ให้ตัวแทนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยื่นคำขอต่อคณะกรรมการ เพื่อพิจารณา มีมติให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถประชุมเพื่อลงมติให้ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้อีกครั้งหนึ่ง ถ้าคณะกรรมการมีมติเห็นชอบให้คณะกรรมการออกประกาศเพื่อแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในหมู่บ้านทราบ โดยให้มีผลเมื่อพ้นระยะเวลาที่กำหนดไว้ในประกาศนั้น เมื่อพ้นระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในประกาศแล้ว ให้ตัวแทนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดให้มีการประชุมเพื่อมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอีกครั้งหนึ่ง แต่ในการลงคะแนนเสียงในครั้งนี้ ให้คำนวณมติที่ประชุมจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่เข้าร่วมประชุมหรือส่งตัวแทนเข้าร่วมประชุมเท่านั้น (ร่างมาตรา ๕ (เพิ่มมาตรา ๕๕/๑))

(๔) กำหนดอำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรร รวมถึงอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการ เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมิให้ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้ง ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้ (ร่างมาตรา ๖ (เพิ่มมาตรา ๕๖/๑))

(๕) กำหนดอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการเพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมิให้ได้รับผลกระทบจากการที่ผู้จัดสรรที่ดินละเลยหรือทอดทิ้ง ไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามหน้าที่ที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้ โดยคณะกรรมการอาจมีมติให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและกำหนดให้มีการจัดตั้งกองทุนเป็นการชั่วคราว เพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าว โดยเรียกเก็บเงินเข้ากองทุนจากผู้จัดสรรที่ดินและธนาคารหรือสถาบันการเงินซึ่งได้ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๓ ภายในวงเงินตามสัญญาค้ำประกัน (ร่างมาตรา ๖ (เพิ่มมาตรา ๕๖/๒))

(๖) กำหนดให้นำหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน การอุทิศทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ และมาตรการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ด้วยโดยอนุโลม (ร่างมาตรา ๗)

๒. ความเห็นของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

ผู้แทนหน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้พิจารณาร่างพระราชบัญญัติทั้งสองฉบับแล้ว ได้แสดงความคิดเห็นโดยสรุป ดังต่อไปนี้

๒.๑ กระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน)

๒.๑.๑ ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ...) พ.ศ. (นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ กับคณะ เป็นผู้เสนอ) เห็นด้วยในหลักการของร่างพระราชบัญญัติดังกล่าว โดยมีความเห็นเพิ่มเติมสรุปได้ดังนี้

(๑) กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่า ร้อยละห้าสิบสามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อรับโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาได้ (ร่างมาตรา ๓ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๔ (๑) และร่างมาตรา ๔

(เพิ่มมาตรา ๔๔/๑)) นั้น สอดคล้องกับผลการรับฟังความคิดเห็นและการประเมินผลสัมฤทธิ์ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ โดยกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) ได้ยกร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ซึ่งมีหลักการประการหนึ่งเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๔ ด้วยเช่นกัน และมีสาระสำคัญเป็นการกำหนดให้ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินละทิ้งโครงการหรือไม่สามารถดำเนินโครงการต่อไปได้ เช่น ล้มละลาย หรือไม่จัดการและดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดสามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เอง และไม่ตัดสิทธิผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือคณะกรรมการในอันที่จะฟ้องผู้จัดสรรที่ดินต่อไป ทั้งนี้ ร่างพระราชบัญญัติดังกล่าวอยู่ระหว่างการเสนอรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเพื่อพิจารณาอนุมัติหลักการ

(๒) กรณีการกำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในสามปีนับแต่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน (ร่างมาตรา ๓ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๔ (๑)) นั้น กระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) พิจารณาแล้วไม่ขัดข้องกับการกำหนดระยะเวลาดังกล่าว โดยเห็นว่าเป็นระยะเวลาเร่งรัดการดำเนินการ และไม่มีประเด็นปัญหาในการปฏิบัติเนื่องจากการดำเนินการตามมาตรา ๔๔ (๑) ที่เสนอให้แก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวต้องเป็นกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) ครบตามกำหนดระยะเวลาแล้ว

๒.๑.๒ ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวาณิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ) ไม่เห็นด้วยในหลักการของร่างพระราชบัญญัติดังกล่าว เนื่องจากเห็นว่าพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้กำหนดกระบวนการและขั้นตอนเกี่ยวกับการจัดให้มีสาธารณูปโภค การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และการพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค รวมทั้งการดำเนินการกรณีไม่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้อย่างเป็นระบบแล้ว โดยมีความเห็นเพิ่มเติมในแต่ละประเด็นสรุปได้ดังนี้

(๑) กรณีเพิ่มบทนิยามคำว่า “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” (ร่างมาตรา ๓ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔)) และกรณีการกำหนดหน้าที่และอำนาจของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรร (ร่างมาตรา ๖ (เพิ่มมาตรา ๕๓/๑ และมาตรา ๕๓/๒)) นั้น กระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) พิจารณาแล้วไม่เห็นด้วยกับการแก้ไขเพิ่มเติมในกรณีดังกล่าว เนื่องจากมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ กำหนดให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด ได้แก่ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด โดยในคณะกรรมการดังกล่าวประกอบด้วยผู้แทนจากผู้บริหารองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นกรรมการร่วมอยู่ด้วย รวมทั้งมาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดินฯ ได้กำหนดหน้าที่และอำนาจของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด เพื่อทำหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินภายในจังหวัดให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ ดังนั้น การกำหนดให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีหน้าที่และอำนาจในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามร่างที่นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวาณิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ จึงเป็นการซ้ำซ้อนกับกลไกของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดซึ่งได้กำหนดไว้ตามกฎหมายปัจจุบัน อีกทั้งยังอาจจะไม่สอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ เนื่องจากที่ดินจัดสรรและสาธารณูปโภค

และบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรรเป็นทรัพย์สินซึ่งกรรมสิทธิ์เป็นของเอกชน กรณีจึงไม่อยู่ในหน้าที่และอำนาจของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

(๒) กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค (ร่างมาตรา ๕ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๕๔)) นั้น กระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) พิจารณาแล้วไม่เห็นด้วยกับการกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการอาจดำเนินการอุทธรณ์ทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน เนื่องจากจะมีผลเป็นการรบกวนและกระทบต่อสิทธิในการใช้สาธารณูปโภคในที่ดินจัดสรรของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ซึ่งตามวัตถุประสงค์ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะก็เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ใช้ประโยชน์ร่วมกันตามสัญญาหรือแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตแล้วเท่านั้น รวมทั้งสาธารณูปโภคที่จัดให้มีขึ้นย่อมตกอยู่ในภาระจ่ายเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และเมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วจึงให้รับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปเพื่อการบริหารจัดการและการบำรุงรักษาต่อไป นอกจากนี้กรณีที่กำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการได้แสดงเจตนามาตั้งแต่ในชั้นการทำสัญญาจะซื้อจะขายว่าประสงค์จะอุทธรณ์ทรัพย์สินให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ นั้น อาจมีประเด็นปัญหาและข้อโต้แย้งในทางปฏิบัติเกี่ยวกับสัดส่วนและจำนวนแปลงในการถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินจัดสรรของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรซึ่งอาจมีใช้เสียงข้างมากแต่มีสัดส่วนและจำนวนการถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวนมากอีกด้วย ประกอบกับการกำหนดบทบัญญัติเพื่อบังคับการตามกฎหมายโดยให้เอกชนต้องยินยอมสละกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของตนเพื่อให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ย่อมขัดต่อหลักกรรมสิทธิ์ จึงสมควรต้องพิจารณาด้วยความรอบคอบและวิเคราะห์ผลกระทบอย่างรอบด้าน

(๓) กรณีการกำหนดหลักเกณฑ์การดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หากปรากฏว่าคะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการ เนื่องจากเหตุที่ไม่สามารถติดต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายอื่น ๆ ได้ หรือเหตุอื่นที่สมควร สามารถจัดประชุมได้อีกครั้งหนึ่ง เพื่อลงมติให้ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไปได้ (ร่างมาตรา ๕ (เพิ่มมาตรา ๕๔/๑)) นั้น กระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) พิจารณาแล้วไม่เห็นด้วยกับหลักการของบทบัญญัติดังกล่าว โดยเห็นว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละรายมีสิทธิเท่าเทียมกัน ดังนั้น การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจึงควรมาจากการตัดสินใจของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรส่วนใหญ่ และในทางปฏิบัติหากมีผู้มาประชุมไม่เพียงพอก็สามารถจัดการประชุมใหม่ได้

๒.๒ สำนักงานประมาณได้พิจารณาร่างพระราชบัญญัติทั้งสองฉบับแล้ว เห็นว่าไม่มีประเด็นปัญหาเกี่ยวกับงบประมาณแผ่นดิน จึงไม่มีข้อสังเกตเพิ่มเติม และไม่มีข้อขัดข้องในหลักการหากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องได้พิจารณารายละเอียดโดยรอบคอบและได้รับฟังความคิดเห็นจากผู้ที่เกี่ยวข้องครบถ้วนแล้ว

๒.๓ สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ เห็นด้วยในหลักการของร่างพระราชบัญญัติทั้งสองฉบับดังกล่าว โดยสอดคล้องกับแผนพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ฉบับที่สิบสาม พ.ศ. ๒๕๖๖ - ๒๕๗๐ หมายเหตุที่ ๘ ไทยมีพื้นที่และเมืองอัจฉริยะที่น่าอยู่ ปลอดภัย เติบโตได้อย่างยั่งยืน ซึ่งมีเป้าหมายให้มีการใช้ที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพโดยมีความเห็นเพิ่มเติมสรุปได้ว่า

(๑) เห็นด้วยกับหลักการซึ่งกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เอง ทั้งนี้ อาจไม่จำเป็นต้องรอให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะตามแผนงาน โครงการที่ได้รับอนุญาต หรืออาจกำหนดระยะเวลาไว้ให้ชัดเจนว่าผู้จัดสรรที่ดินต้องแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในกำหนดเวลาใด เพื่อมิให้มีปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและการละทิ้งโครงการ ไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะดังที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน ซึ่งในประเด็นนี้ผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) ชี้แจงเพิ่มเติมว่าการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีความมุ่งหมายเพื่อรับโอนสาธารณูปโภคไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาเพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ดังนั้น จึงไม่สมควรให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก่อนที่ผู้จัดสรรที่ดินจะได้จัดให้มีสาธารณูปโภคจนเสร็จสิ้นตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต และทำให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๓ ซึ่งปัจจุบันตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มิได้กำหนดไว้เป็นการแน่นอนให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีสาธารณูปโภคเสร็จสิ้นภายในกำหนดเวลาใด โดยให้เป็นไปตามแผนงาน โครงการ และระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินได้ยื่นขออนุญาตไว้ตามมาตรา ๒๓ (๕) ซึ่งอาจมีรายละเอียดที่แตกต่างกันได้ตามขนาดของโครงการ ศักยภาพของผู้จัดสรรที่ดิน หรือโดยเหตุผลอื่น

(๒) เห็นด้วยกับความเห็นของผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) ว่า โดยที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้กำหนดกลไกของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดไว้แล้ว โดยมีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำกับดูแลการจัดสรรที่ดินโดยทั่วไป ดังนั้น การเพิ่มเติมให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีหน้าที่และอำนาจเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรรอีกตามร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวานิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ) จึงอาจซ้ำซ้อนกับกลไกของคณะกรรมการดังกล่าว

๓. ความเห็นของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณาร่างพระราชบัญญัติทั้งสองฉบับ ประกอบกับความเห็นของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องแล้ว มีข้อพิจารณาดังนี้

๓.๑ ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (นายณัฐพงษ์ เรืองปัญญาวุฒิ กับคณะ เป็นผู้เสนอ) มีสาระสำคัญเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน โดยกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่แจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในสามปี นับแต่ได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวแล้วไม่น้อยกว่าร้อยละห้าสิบของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว (ร่างมาตรา ๓ (แก้ไขเพิ่มเติมร่างมาตรา ๔๔ (๑)) และกำหนดให้กรณีผู้จัดสรรที่ดินไม่แจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในหรือพ้นกำหนดระยะเวลาสามปี ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีสิทธิเข้าซื้อกันเพื่อมีมติให้จัดตั้งและแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้ (ร่างมาตรา ๔ (เพิ่มมาตรา ๔๕/๑)) เห็นว่ากรณีหลักการที่เสนอแก้ไขทั้งสองกรณีดังกล่าว ในกรณีแรกเป็นการกำหนดระยะเวลาเร่งรัดให้ผู้จัดสรรที่ดินได้เร่งดำเนินการแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในระยะเวลาสามปี นับแต่ที่ได้มีการจดทะเบียนโอนที่ดินแปลงย่อยแล้วไม่น้อยกว่า

ร้อยละห้าสิบตามแผนผังโครงการ (แม้ตามร่างจะใช้ถ้อยคำว่า “โอนทรัพย์สินดังกล่าว” ซึ่งหมายถึง สาธารณูปโภค แต่หากพิจารณาหลักการในเรื่องนี้ย่อมเข้าใจได้ว่าหมายถึงการโอนที่ดินแปลงย่อย ตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน) เห็นว่า การกำหนดระยะเวลาเร่งรัดดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อ ระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เนื่องจากร่างที่เสนอแก้ไขมิได้แก้ไขความในต้นต้นของมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติ เดียวกัน ซึ่งกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ภายหลังจากครบกำหนด ระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) แล้ว ประกอบกับ ผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) ก็ไม่มีข้อขัดข้องกับกรณีการแก้ไขมาตรา ๔๔ (๑) โดยกำหนด ระยะเวลาเร่งรัดการดำเนินการดังกล่าวและยังสอดคล้องกับร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ...) พ.ศ. ที่กระทรวงมหาดไทยยกร่างขึ้น เพียงแต่ร่างฯ ที่กระทรวงมหาดไทย ยกร่างนั้นมิได้กำหนดระยะเวลาเร่งรัดให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่แจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

สำหรับในกรณีที่สองเป็นการกำหนดให้ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่แจ้ง หรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในหรือพ้นกำหนด ระยะเวลาสามปี ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ มีสิทธิเข้าซื้อกันเพื่อมีมติให้จัดตั้งและแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน จัดสรรต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้ เห็นว่า กรณีดังกล่าวเป็นการแก้ไขปัญหาในกรณีที่ผู้จัดสรร ที่ดินละทิ้งหน้าที่ไม่ดำเนินการแจ้งหรือเรียกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน จัดสรรภายในกำหนดระยะเวลาสามปีข้างต้น จึงเปิดโอกาสให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง ของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีสิทธิเข้าซื้อกันเพื่อมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ และในกรณีนี้สอดคล้องกับประเด็นการเสนอแก้ไขมาตรา ๔๔ ตามร่างฯ ที่กระทรวงมหาดไทยยกร่างขึ้น ซึ่งเป็นการกำหนดให้ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินละทิ้งโครงการหรือไม่สามารถดำเนินโครงการต่อไปได้ เช่น ล้มละลาย หรือไม่จัดการและดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง ของจำนวนแปลงย่อยที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดสามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เอง และไม่ตัดสิทธิ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือคณะกรรมการในอันที่จะฟ้องผู้จัดสรรที่ดินต่อไป

๓.๒ ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ...) พ.ศ. (นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวาณิช และคณะ เป็นผู้เสนอ) มีสาระสำคัญเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่ การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดินเช่นเดียวกับร่างฯ ที่นายณัฐพงษ์ฯ กับคณะ เป็นผู้เสนอ แต่มีความแตกต่างกันในรายละเอียดในประเด็นที่แก้ไข และแก้ไขเพิ่มเติมในประเด็นอื่นที่เกี่ยวกับ หน้าที่และอำนาจของเจ้าพนักงานท้องถิ่นในการดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการ สาธารณะในที่ดินจัดสรรด้วย ดังนี้

(๑) กรณีเพิ่มบทนิยามคำว่า “เจ้าพนักงานท้องถิ่น” (ร่างมาตรา ๓ (แก้ไข เพิ่มเติมมาตรา ๔)) และกรณีการกำหนดหน้าที่และอำนาจของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเกี่ยวกับการ บำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในที่ดินจัดสรร (ร่างมาตรา ๖ (เพิ่มมาตรา ๕๓/๑ และมาตรา ๕๓/๒)) นั้น เห็นว่า การกำหนดให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีหน้าที่และอำนาจ ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะจะเป็นการซ้ำซ้อนกับหน้าที่และอำนาจ ของคณะกรรมการซึ่งได้แก่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการ จัดสรรที่ดินจังหวัด ในการกำกับดูแลการจัดสรรที่ดินภายในจังหวัด รวมทั้งการกำหนดให้เจ้าพนักงาน

ท้องถิ่นมีหน้าที่และอำนาจดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ในกรณีที่ยังไม่มีการโอนสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์แล้วอาจเป็นการรบกวนกรรมสิทธิ์ในที่ดินจัดสรรนั้นได้ รวมทั้งกรณีนี้ผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) พิจารณาแล้วไม่เห็นด้วยกับการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าว เนื่องจากองค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด และการกำหนดให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีหน้าที่และอำนาจในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะจะเป็นการซ้ำซ้อนกับกลไกของคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน กรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดด้วยเช่นกัน

(๒) กรณีการแก้ไขเพิ่มเติมให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค (ร่างมาตรา ๔ (แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๔)) นั้น เห็นว่า ร่างฯ ที่นางสาวธีรรัตน์ ภัคธนะ เป็นผู้เสนอ เป็นการแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๔๔ ทั้งมาตรา ซึ่งการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าว อาจไม่สอดคล้องกับกระบวนการและลำดับขั้นตอนในการกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค และยังเป็นกำหนดสิทธิของผู้จัดสรรที่ดิน ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ที่สามารถดำเนินการเพื่อให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้โดยมิได้จัดลำดับการดำเนินการไว้ รวมทั้งในกรณีนี้ผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) พิจารณาแล้วไม่เห็นด้วยกับการกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ อาจดำเนินการอุทธรณ์ยี่สิบให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ซึ่งประชาชนโดยทั่วไปใช้สอยร่วมกัน เนื่องจากจะมีผลเป็นการรบกวนและกระทบต่อสิทธิในการใช้สาธารณูปโภคในที่ดินจัดสรรของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร รวมทั้งสาธารณูปโภคที่จัดให้มีขึ้นย่อมตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และเมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วจึงให้รับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปเพื่อการบริหารจัดการและการบำรุงรักษาต่อไป นอกจากนี้ กรณีที่กำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการได้แสดงเจตนามาตั้งแต่ในชั้นการทำสัญญา จะซื้อจะขายว่าประสงค์จะอุทธรณ์ยี่สิบให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ นั้น อาจมีประเด็นปัญหาและข้อโต้แย้งในทางปฏิบัติเกี่ยวกับสัดส่วนและจำนวนแปลงในการถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินจัดสรรของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรซึ่งอาจมีข้อเสียข้างมาก แต่มีสัดส่วนและจำนวนการถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินจำนวนมากอีกด้วย

(๓) กรณีการกำหนดหลักเกณฑ์การดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หากปรากฏว่าคะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ถึงกึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการ เนื่องจากเหตุที่ไม่สามารถติดต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายอื่น ๆ ได้ หรือเหตุอื่นที่สมควร สามารถจัดประชุมได้อีกครั้งหนึ่ง เพื่อลงมติให้ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไปได้ (ร่างมาตรา ๕ (เพิ่มมาตรา ๔๕/๑)) นั้น เห็นว่า กรณีดังกล่าว อาจไม่จำเป็นต้องกำหนดไว้เนื่องจากในทางปฏิบัติหากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่อาจลงมติให้ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ย่อมสามารถจัดการประชุมเพื่อให้มีการลงมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใหม่ได้ ประกอบกับผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) ไม่เห็นด้วยกับการเพิ่มบทบัญญัติดังกล่าว โดยเห็นว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละรายมีสิทธิเท่าเทียมกัน ดังนั้น การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจึงควรมาจากการตัดสินใจของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรส่วนใหญ่

๓.๓ สำนักงานฯ พิจารณาแล้ว เห็นว่า ร่างพระราชบัญญัติทั้งสองฉบับต่างก็มีหลักการที่จะแก้ไขปัญหาการที่ผู้จัดสรรที่ดินละทิ้งหน้าที่ไม่ดูแลและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในที่ดินจัดสรรในทำนองเดียวกัน แต่อาจจะแตกต่างกันในรายละเอียดที่ประสงค์จะแก้ไข อย่างไรก็ตาม จากการศึกษาของผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) แจ้งว่า กระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) ได้ดำเนินการรับฟังความคิดเห็นและได้มีการประเมินผลสัมฤทธิ์พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ โดยได้ยกร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ...) พ.ศ. ซึ่งมีประเด็นการแก้ไขตามหลักการของร่างฯ ที่นายณัฐพงษ์ฯ กับคณะ เป็นผู้เสนอ ด้วยเช่นกัน รวมทั้งประเด็นอื่นที่ได้เสนอแก้ไขให้สอดคล้องกับการประเมินผลสัมฤทธิ์พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ ดังนั้น เพื่อให้การแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ มีความครบถ้วนและสอดคล้องกับนโยบายของรัฐบาลในชั้นนี้ คณะรัฐมนตรีจึงยังไม่ควรมีมติรับหลักการร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ...) พ.ศ. (นายณัฐพงษ์ฯ เรื่องปัญญาวุฒิ กับคณะ เป็นผู้เสนอ) และร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ...) พ.ศ. (นางสาวธีรรัตน์ สำเร็จวาณิชย์ กับคณะ เป็นผู้เสนอ) และเห็นควรมอบหมายให้กระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) เร่งผลักดันร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ...) พ.ศ. ของกระทรวงมหาดไทย ซึ่งมีหลักการเป็นการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ ในประเด็นต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง โดยอาจรับข้อเสนอแก้ไขในประเด็นต่าง ๆ ตามร่างพระราชบัญญัติทั้งสองฉบับไปพิจารณาและแก้ไขให้สอดคล้องกันด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายปรกรณ์ นิลประพันธ์)

เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

กองกฎหมายการพาณิชย์และอุตสาหกรรม

ฝ่ายกฎหมายการค้าและอุตสาหกรรม

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๐๒๐๖ - ๙ ต่อ ๑๑๕๓ (นายธิตา)

โทรสาร ๐ ๒๒๒๖ ๖๒๐๑

www.ocs.go.th

www.lawreform.go.th

ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ saraban@ocs.go.th