



ที่ มท ๐๕๐๕.๔/๒๑๖๖๒

กระทรวงมหาดไทย

ถนนอัษฎางค์ กทม. ๑๐๒๐๐

๗ ตุลาคม ๒๕๖๗

เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

- สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
๒. รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากกฎหมาย
๓. สรุปสาระสำคัญของร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
๔. ตารางเปรียบเทียบพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ กับร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.
๕. รายงานสรุปผลการรับฟังความคิดเห็น
๖. หลักฐานการรับฟังความคิดเห็น
๗. หลักฐานการเปิดเผยผลการรับฟังความคิดเห็นและการวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากกฎหมาย

ด้วยกระทรวงมหาดไทยขอเสนอร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. มาเพื่อคณะรัฐมนตรีพิจารณา โดยที่เรื่องนี้เข้าข่ายที่จะต้องนำเสนอคณะรัฐมนตรีตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ มาตรา ๔ (๒) ร่างพระราชบัญญัติ ร่างพระราชกำหนด ทั้งนี้ เรื่องดังกล่าวมีรายละเอียด ดังนี้

๑. เหตุผลความจำเป็นที่ต้องเสนอคณะรัฐมนตรี

โดยที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มีการใช้บังคับมาเป็นระยะเวลานาน รวมระยะเวลาการบังคับใช้จนถึงปัจจุบันประมาณ ๒๔ ปี จากการประเมินผลสัมฤทธิ์ของกฎหมายเห็นว่า มีบทบัญญัติบางประการที่ไม่เหมาะสมกับสภาพการณ์ในปัจจุบัน มีประเด็นปัญหาในการตีความ ตลอดจนการบังคับใช้ไม่ครอบคลุมไปถึงการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ จึงมีความจำเป็นต้องแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายดังกล่าวให้สมบูรณ์สอดคล้องกับสภาพการณ์ในปัจจุบัน ลดปัญหาและอุปสรรคต่อการดำรงชีวิตหรือการประกอบอาชีพโดยไม่ให้เป็นภาระแก่ประชาชนมากนัก จึงเข้าข่ายที่จะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการเสนอเรื่องและการประชุมคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘ มาตรา ๔ (๒) ร่างพระราชบัญญัติ ร่างพระราชกำหนด และระเบียบว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการเสนอเรื่องต่อคณะรัฐมนตรี พ.ศ. ๒๕๔๘

๒. ความเร่งด่วนของเรื่อง

ไม่มี

๓. สาระสำคัญและข้อเท็จจริง

๓.๑ กระทรวงมหาดไทย โดยกรมที่ดินได้ปรับปรุงพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งได้นำผลของการประเมินผลสัมฤทธิ์พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ประกอบประเด็นปัญหาอุปสรรคของการบังคับใช้กฎหมายจากสถิติการร้องเรียนร้องทุกข์ การตอบข้อหารือ การฟ้องคดีต่อศาล และข้อเสนอแนะ

/ของหน่วยงาน...

ของหน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชนที่เกี่ยวข้อง เป็นข้อมูลในการยกร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. เพื่อแก้ไขปัญหาการตีความกฎหมาย การปรับปรุงหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎหมายเก่าให้มีความสมบูรณ์ ลดความเหลื่อมล้ำและสร้างความเป็นธรรมในสังคมให้มากขึ้น ตลอดจนพัฒนากฎหมายให้ทันสมัย สอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจและสังคมในปัจจุบัน และร่างพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว ได้ผ่านการพิจารณาตรวจร่างกฎหมายจากคณะกรรมการพิจารณา ร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทย คณะที่ ๑ แล้ว

๓.๒ กระทรวงมหาดไทย โดยกรมที่ดินได้ออกประกาศกรมที่ดิน เรื่อง การรับฟังความคิดเห็น ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. เพื่อประชาสัมพันธ์ให้ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องตอบแบบรับฟังความคิดเห็นร่างกฎหมายดังกล่าว โดยกำหนดระยะเวลาในการรับฟังความคิดเห็นตั้งแต่วันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๖๗ ถึง วันที่ ๑๖ กรกฎาคม ๒๕๖๗ ผ่านระบบกลางทางกฎหมาย (<https://law.go.th>) ระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของกรมที่ดิน (www.dol.go.th) และแจ้งขอความเห็นของหน่วยงานภายนอกที่เกี่ยวข้อง จำนวน ๒๖ หน่วยงาน รวมทั้งแจ้งขอความเห็นไปยังสำนักงานที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด ซึ่งเป็นผู้บังคับใช้กฎหมายโดยตรง โดยมีผู้เข้าร่วมแสดงความคิดเห็น จำนวน ๓๘๔ ราย

๓.๓ กระทรวงมหาดไทย โดยกรมที่ดินได้สรุปผลการรับฟังความคิดเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากกฎหมาย พร้อมทั้งได้เปิดเผยผลการรับฟังความคิดเห็นและการวิเคราะห์ผลกระทบดังกล่าวตามมาตรา ๗๗ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๖๐ และพระราชบัญญัติหลักเกณฑ์การจัดทำร่างกฎหมายและการประเมินผลสัมฤทธิ์ของกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๖๒ เรียบร้อยแล้ว

๓.๔ กระทรวงมหาดไทยได้เสนอร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. เพื่อขออนุมัติรับหลักการต่อคณะรัฐมนตรี และในคราวประชุมคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๖๗ กระทรวงมหาดไทยขอถอนร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. คืนไปเพื่อพิจารณาทบทวนในรายละเอียดอีกครั้งหนึ่ง ซึ่งคณะรัฐมนตรีพิจารณาแล้วจึงได้ลงมติอนุมัติให้กระทรวงมหาดไทยถอนร่างพระราชบัญญัติฯ คืนไปได้

๓.๕ กระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) ได้รับความเห็นของคณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทย คณะที่ ๑ ความเห็นของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องซึ่งได้แจ้งมติคณะรัฐมนตรีในเรื่องร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ความเห็นของผู้เกี่ยวข้องจากผลการรับฟังความคิดเห็นตามข้อ ๓.๒ และความเห็นของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาที่ได้ตรวจพิจารณาร่างพระราชบัญญัติฉบับดังกล่าวไว้เป็นการล่วงหน้า เป็นเหตุผลประกอบในการพิจารณาทบทวนหลักการและรายละเอียดเนื้อหาของร่างพระราชบัญญัติอีกครั้งหนึ่ง โดยได้ปรับปรุงร่างพระราชบัญญัติโดยมีสาระสำคัญ ตามข้อ ๔

๔. สาระสำคัญของร่างกฎหมาย

ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. มีสาระสำคัญ ดังนี้

๔.๑ แก้ไของค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด โดยกำหนดเพิ่มผู้อำนวยการสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัด ร่วมเป็นคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด (ร่างมาตรา ๓)

๔.๒ แก้ไขหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตให้คงสภาพใช้งานได้ตามปกติ (ร่างมาตรา ๔ และร่างมาตรา ๗)

๔.๓ แก้ไขเพิ่มเติมหลักการ ดังนี้ (ร่างมาตรา ๕)

- (๑) แก้ไขหลักการเกี่ยวกับการพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน
- (๒) เพิ่มหลักการให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถเริ่มจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เอง
- (๓) เพิ่มหลักการโดยกำหนดระยะเวลาการเรียกค่าใช้จ่ายในการจัดทำหรือบำรุงรักษา

สาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(๔) เพิ่มหลักการโดยกำหนดระยะเวลาการฟ้องคดีต่อศาลเพื่อเรียกเงินค้ำประกันการจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจากผู้ค้ำประกัน

๔.๔ แก้ไขการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคให้จัดเก็บเป็นรายเดือนหรือจัดเก็บตามที่กำหนดในข้อบังคับ (ร่างมาตรา ๖)

๔.๕ แก้ไขสถานที่ปิดประกาศคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน และให้เผยแพร่ประกาศทางระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของกรมที่ดิน แทนการปิดประกาศในหนังสือพิมพ์ซึ่งแพร่หลายในท้องถิ่นนั้น (ร่างมาตรา ๘)

๔.๖ แก้ไขอัตราโทษของผู้ฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายตามมาตรา ๕๒ ให้มีอัตราโทษสูงขึ้น (ร่างมาตรา ๙)

๕. ประโยชน์และผลกระทบ

ร่างพระราชบัญญัตินี้ได้กำหนดเพิ่มหลักการให้ผู้ซื้อที่ดินในโครงการจัดสรรที่ดินสามารถเริ่มจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เอง ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลอื่นตามกฎหมาย หรือมิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภคเพื่อเข้าไปบริหารจัดการและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในหมู่บ้านจัดสรรของตนเองให้เหมาะสมกับบริบทของสังคมในปัจจุบัน ซึ่งเป็นการเพิ่มทางเลือกให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อรับโอนสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรไปบริหารจัดการและดูแลรักษาก่อนที่จะเลือกโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นที่สาธารณประโยชน์ โดยรัฐอาจจะไม่ต้องสิ้นเปลืองงบประมาณในส่วนที่ทางราชการจะต้องเข้าไปดำเนินการให้แต่อย่างใด และกำหนดระยะเวลาการเรียกค่าใช้จ่ายในการจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และระยะเวลาการฟ้องคดีต่อศาลเพื่อเรียกเงินค้ำประกันการจัดทำหรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจากผู้ค้ำประกัน เพื่อกำหนดเป็นเครื่องมือให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใช้บริหารจัดการสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป

๖. ค่าใช้จ่ายและแหล่งที่มา หรือการสูญเสียรายได้

ไม่มี

๗. ความเห็นหรือความเห็นชอบ/อนุมัติของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

๗.๑ คณะกรรมการพิจารณา ร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทย คณะที่ ๑ ได้มีการประชุมเมื่อวันที่ ๑๙ มิถุนายน ๒๕๖๗ ซึ่งที่ประชุมมีมติเห็นชอบในหลักการของร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ...) พ.ศ. โดยให้กรมที่ดินพิจารณาแก้ไขร่างพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวตามความเห็นของคณะกรรมการพิจารณา ร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทยก่อนดำเนินการต่อไปได้

/๗.๒ สำนักงาน...

๗.๒ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้ตรวจพิจารณาร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ไว้เป็นการล่วงหน้า ก่อนที่คณะรัฐมนตรีจะได้มีมติเมื่อวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๖๗ อนุมัติให้กระทรวงมหาดไทยถอนร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ขึ้นไปเพื่อพิจารณา ทบทวนในรายละเอียดอีกครั้งหนึ่ง

๘. ข้อกฎหมายและมติคณะรัฐมนตรีที่เกี่ยวข้อง
ไม่มี

๙. ข้อเสนอของหน่วยงานของรัฐ/คณะกรรมการเจ้าของเรื่อง
กระทรวงมหาดไทยขอเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อโปรดพิจารณาอนุมัติหลักการร่างพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณานำเสนอคณะรัฐมนตรีต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายอนุทิน ชาญวีรกูล)
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

กรมที่ดิน
สำนักกฎหมาย
โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๖๘๗
โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๖๒
ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ saraban@dol.go.th



สิ่งที่ส่งมาด้วย