

บันทึกท้ายพระราชบัญญัติ

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘

ความเป็นมา

ในสมัยคณะรัฐมนตรีที่มี นายชวน หลีกภัย เป็นนายกรัฐมนตรี ได้ประกาศใช้กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินเป็นฉบับแรก คือ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ โดยมีหลักการปรับปรุงผ่านความเห็นชอบจากสภาผู้แทนราษฎร เมื่อวันที่ ๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๓ และวุฒิสภาเห็นชอบให้แก้ไขเมื่อวันที่ ๑๐ มีนาคม ๒๕๔๓ ทั้งนี้ สภาผู้แทนราษฎรเห็นชอบตามที่วุฒิสภาแก้ไขเพิ่มเติมร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เมื่อวันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๔๓ ซึ่งถือว่ารัฐสภาให้ความเห็นชอบแล้ว

ในสมัยคณะรัฐมนตรีที่มี พลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา เป็นนายกรัฐมนตรี ได้ประกาศใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ ซึ่งเป็นกฎหมายที่ผ่านความเห็นชอบจากสภานิติบัญญัติแห่งชาติ เมื่อวันที่ ๖ สิงหาคม ๒๕๕๘ มีหลักการแก้ไขเพิ่มเติมแห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ในบางมาตรา เกี่ยวกับการแก้ไขชื่อตำแหน่งกรรมการในคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด กำหนดการจดแจ้งลงในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ว่าที่ดินแปลงนั้นเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ กำหนดห้ามการโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค แก้ไขหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดินและกำหนดให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และแก้ไขระยะเวลาการค้างชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค

กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน คือ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และที่แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ ดังต่อไปนี้

๑. พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๑๗ ตอนที่ ๔๕ ก วันที่ ๒๓ พฤษภาคม ๒๕๔๓ หน้า ๑

วันเริ่มใช้บังคับ เมื่อพ้นกำหนดหกสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ผู้รักษาการ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

เหตุผลในการประกาศใช้

เนื่องจากประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ซึ่งเป็นกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้ประกาศใช้บังคับมาเป็นเวลานานแล้ว มีหลักการและรายละเอียดไม่เหมาะสมหลายประการ สมควรแก้ไขปรับปรุงเพื่อกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยเฉพาะการได้สิทธิในที่ดินจัดสรรและการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจการจัดสรรที่ดินได้กระจายอำนาจการอนุญาตและการควบคุมดูแลการจัดสรรที่ดินไปสู่ระดับจังหวัด และกำหนดเวลาในการพิจารณาอนุญาตให้แน่นอน จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

สาระสำคัญของพระราชบัญญัติ

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แบ่งเนื้อหาออกเป็น ๖ หมวด และบทเฉพาะกาล มีบทบัญญัติทั้งสิ้น ๗๒ มาตรา สาระสำคัญสรุปได้ดังนี้

๑. ให้ยกเลิกประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕

๒. กำหนดบทนิยาม คำว่า

“การจัดสรรที่ดิน” หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกันโดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลงและต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปีเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย

“สิทธิในที่ดิน” หมายความว่า กรรมสิทธิ์และให้หมายความรวมถึงสิทธิครอบครองด้วย

“ใบอนุญาต” หมายความว่า ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

“ผู้จัดสรรที่ดิน” หมายความว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนใบอนุญาตด้วย

“ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร” หมายความว่า ผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดินเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรรและให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไปด้วย

“บริการสาธารณะ” หมายความว่า การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๒๓ (๔)

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด

“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า เจ้าพนักงานที่ดินซึ่งเป็นผู้ปฏิบัติการในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

๓. หมวด ๑ คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน (มาตรา ๗ – มาตรา ๒๐)

๓.๑ กำหนดให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเพื่อทำหน้าที่กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินให้ความเห็นชอบข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่คณะกรรมการเสนอ กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร วินิจฉัยชี้ขาดปัญหาเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามคำร้องหรือคำอุทธรณ์ของผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินหรือผู้จัดสรรที่ดิน เป็นต้น นอกจากนั้นต้องจัดให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด เพื่อทำหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินภายในจังหวัดให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ และมีอำนาจออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินโดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางพิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาต การออกใบอนุญาต การโอนใบอนุญาตหรือการเพิกถอนการโอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน ตรวจสอบการจัดสรรที่ดินเพื่อให้เป็นไปตามแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต เป็นต้น (มาตรา ๘ มาตรา ๑๓ และมาตรา ๑๔)

๓.๒ ในการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ กำหนดให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ และบุคคลซึ่งได้รับแต่งตั้งตามมาตรา ๑๘ เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา

๔. หมวด ๒ การขออนุญาตจัดสรรที่ดิน (มาตรา ๒๑ – มาตรา ๓๐)

๔.๑ การยื่นหลักฐาน บุคคลที่ทำการจัดสรรที่ดินต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการและต้องยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมหลักฐานและรายละเอียด ดังนี้ (มาตรา ๒๓ และมาตรา ๒๔)

๑) โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีชื่อผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน โดยที่ดินนั้นต้องปลอดจากบุริมสิทธิใด ๆ เว้นแต่บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

๒) ในกรณีที่ที่ดินที่ขอทำการจัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือภาระการจำนอง ให้แสดงบันทึกความยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองและจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง และต้องระบุด้วยว่าที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะไม่ต้องรับภาระหนี้บุริมสิทธิหรือจำนองดังกล่าว

๓) แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยและเนื้อที่โดยประมาณ

๔) โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ โดยแสดงแผนผัง รายละเอียดและรายการก่อสร้างประมาณการค่าก่อสร้าง และกำหนดเวลาที่จะจัดทำให้แล้วเสร็จ

๕) แผนงาน โครงการ และระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

๖) วิธีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรและการชำระราคาหรือค่าตอบแทน

๗) ภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น

๘) แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร

๙) ที่ตั้งสำนักงานของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

๑๐) ชื่อธนาคาร หรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดซึ่งจะเป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน และค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

๔.๒ การดำเนินการของคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน กรณีผู้ขอใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินยังมีไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินหรือดำเนินการยังไม่เสร็จตามแผนผังและโครงการ คณะกรรมการจะต้องให้ผู้ขอใบอนุญาตจัดสรรที่ดินหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันว่าหากผู้จัดสรรที่ดินไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดินให้แล้วเสร็จตามแผนผังโครงการและกำหนดเวลาที่ได้รับอนุญาต หรือเชื่อได้ว่าจะไม่แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลา ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันต้องชำระเงินให้แก่คณะกรรมการตามจำนวนที่คณะกรรมการกำหนดไว้ในสัญญาค้ำประกันภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนด เพื่อคณะกรรมการจะได้ใช้เงินนั้นในการดำเนินการต่าง ๆ ให้แล้วเสร็จตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต และถ้ามีเงินเหลือให้คืนแก่ผู้ค้ำประกันโดยไม่ชักช้า หากผิดสัญญาที่ทำกับคณะกรรมการ ให้ประธานคณะกรรมการมีอำนาจฟ้องและต่อสู้อย่างเต็มที่ในนามคณะกรรมการ (มาตรา ๒๔)

๔.๓ ให้คณะกรรมการพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินให้เสร็จภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอ หากไม่เสร็จภายในกำหนดโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ให้ถือว่าคณะกรรมการได้ให้ความเห็นชอบแผนผัง โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดินนั้นแล้ว (มาตรา ๒๕)

๔.๔ ในกรณีที่คณะกรรมการไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอใบอนุญาตมีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ทราบคำสั่ง และให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางวินิจฉัยอุทธรณ์ให้เสร็จภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ หากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางไม่วินิจฉัยให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลา ถือว่าผู้อุทธรณ์ได้รับความเห็นชอบหรือได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน คำวินิจฉัยอุทธรณ์ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางให้เป็นที่สุด (มาตรา ๒๗)

๔.๕ เมื่อได้ออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้คณะกรรมการรับส่งใบอนุญาต พร้อมทั้งแผนผัง โครงการ และวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่ เพื่อให้จัดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน และเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือ

รับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้จัดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกทุกฉบับ (มาตรา ๒๙)

๕. หมวด ๓ การดำเนินการจัดสรรที่ดิน (มาตรา ๓๑ – มาตรา ๔๒)

๕.๑ แบบในการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรนั้นต้องทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด หากมิได้ทำตามแบบและไม่เป็นคุณต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร สัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ (มาตรา ๓๔)

๕.๒ การจดทะเบียน ผู้จัดสรรที่ดินต้องจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามสัญญาจะซื้อจะขาย โดยปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และภาระการจำนอง หากไม่ปฏิบัติตาม ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีสิทธิชำระหนี้บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือหนี้จำนองต่อผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองได้ โดยให้ถือว่าเป็นการชำระราคาที่ดินแก่ผู้จัดสรรที่ดินส่วนหนึ่งด้วย (มาตรา ๓๕)

๕.๓ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนแล้ว ถือว่าที่ดินนั้นพ้นจากการยึดหรืออายัดทั้งปวง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรนำหลักฐานที่แสดงว่าได้ชำระราคาพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อเจ้าพนักงานได้รับเอกสารและหลักฐานแล้ว ให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หากที่ดินจัดสรรที่ได้มีการจดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือการจำนองและมีหลักฐานการชำระหนี้บุริมสิทธิหรือจำนองครบถ้วนแล้ว ให้ที่ดินนั้นปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือภาระการจำนอง และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร (มาตรา ๓๗)

๕.๔ กรณีมีการบังคับคดีที่ดินจัดสรร ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระราคาที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ แล้วแต่กรณี แทนการชำระต่อบุคคลที่กำหนดไว้ในสัญญา และหากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมิได้ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขาย ให้งดการขายทอดตลาดหรือจำหน่ายที่ดินจัดสรรนั้นไว้ก่อน เว้นแต่จะเป็นการขายทอดตลาดที่ดินจัดสรรทั้งโครงการ นอกจากนี้หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ให้ที่ดินจัดสรรนั้นพ้นจากการยึด อายัด หรือการบังคับคดี การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้นำความในมาตรา ๓๗ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

๕.๕ เมื่อเจ้าพนักงานได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้ว ให้แจ้งต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ทราบถึงการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการพ้นจากการยึด อายัด หรือการบังคับคดีของที่ดินแปลงนั้นภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้จดทะเบียน (มาตรา ๔๑)

๖. หมวด ๔ การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ (มาตรา ๔๓ – มาตรา ๕๓)

๖.๑ สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจ่ายอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพตงเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจ่ายอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ (มาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง) นอกจากนี้ ผู้ต้องจัดสรรที่ดินต้องจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคด้วย (มาตรา ๔๓) ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคเมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้ หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์โดยได้มีการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคแล้ว (มาตรา ๔๔)

๖.๒ การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามโครงการมีมติให้จัดตั้งและแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (มาตรา ๔๕ และมาตรา ๔๗)

๖.๓ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจหน้าที่ในการกำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัยและการจราจรภายในที่ดินจัดสรร เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคในส่วนที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่บำรุงรักษาจากสมาชิกยื่นคำร้องทุกข์หรือเป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิกเกี่ยวกับกรณีที่กระหอบสิทธิหรือประโยชน์ของสมาชิกจำนวนตั้งแต่สิบรายขึ้นไป เป็นต้น (มาตรา ๔๘)

๖.๔ การจดทะเบียนสิทธิและนิติบุคคลเกี่ยวกับการโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้แก่นิติบุคคลให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากร และเงินที่นิติบุคคลดังกล่าวได้รับจากผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อนำไปใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคให้ได้รับยกเว้นภาษีอากร ซึ่งการยกเว้นภาษีอากรให้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกาตามประมวลรัษฎากร

๗. หมวด ๕ การยกเลิกการจัดสรรที่ดิน (มาตรา ๕๔ – มาตรา ๕๗)

๗.๑ กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ให้ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาปิดประกาศคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา สำนักงานของผู้จัดสรรที่ดิน บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร ที่ว่าการอำเภอ ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล มีกำหนดหกสิบวัน และให้ผู้จัดสรรที่ดินประกาศในหนังสือพิมพ์ซึ่งแพร่หลายในท้องถิ่นนั้นไม่น้อยกว่าเจ็ดวันและแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบ (มาตรา ๕๔ และมาตรา ๕๕)

๗.๒ ผู้ซึ่งมีประโยชน์เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินที่ประสงค์จะคัดค้านคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ยื่นคำคัดค้านต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาภายในสามสิบวันนับแต่วันครบกำหนดปิดประกาศ หากไม่มีผู้ใดคัดค้านภายในกำหนด ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเสนอเรื่องให้คณะกรรมการส่งยกเลิกการจัดสรรที่ดิน หากมีการคัดค้าน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขายกเลิกเรื่องขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน แต่ถ้าผู้คัดค้านมิใช่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเสนอคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินและคำคัดค้านให้คณะกรรมการพิจารณา เมื่อคณะกรรมการมีคำวินิจฉัยแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้คัดค้านอาจอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัย (มาตรา ๕๖)

๘. หมวด ๖ บทกำหนดโทษ (มาตรา ๕๘ – มาตรา ๖๖)

๘.๑ ผู้จัดสรรที่ดินหรือบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องผู้ใดไม่มาให้ถ้อยคำ หรือไม่ส่งเอกสารตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการเรียกหรือสั่ง (ปรับไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ บาท)

๘.๒ ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรผู้ใดไม่ให้ความสะดวกแก่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือบุคคลซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง แต่งตั้งในการปฏิบัติงาน (ปรับไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ บาท)

๘.๓ ทำการจัดสรรที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรร (จำคุกไม่เกิน ๒ ปีและปรับตั้งแต่ ๔๐,๐๐๐ บาท ถึง ๑๐๐,๐๐๐ บาท)

๘.๔ ผู้ใดแจ้งข้อความหรือแสดงหลักฐาน หรือรายละเอียดเกี่ยวกับภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรอันเป็นเท็จ หรือปกปิดข้อความจริงซึ่งควรบอกให้แจ้ง (จำคุกไม่เกิน ๖ เดือน หรือปรับไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ)

๘.๕ ผู้ใดโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินไม่ตรงตามที่ได้รับอนุญาต (ปรับตั้งแต่ ๕๐,๐๐๐ บาท ถึง ๑๐๐,๐๐๐ บาท)

๘.๖ ผู้จัดสรรที่ดินไม่แสดงใบอนุญาต แผนผัง โครงการและวิธีการตามที่คณะกรรมการอนุญาตไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานที่ทำการจัดสรรที่ดิน (ปรับไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ บาท)

๘.๗ ผู้จัดสรรที่ดินไม่ทำสัญญาจะซื้อจะขายตามแบบมาตรฐาน (ปรับไม่เกิน ๕,๐๐๐ บาท)

๘.๘ ผู้รับเงินที่ไม่ออกใบเสร็จรับเงินให้แก่ผู้ซื้อ (ปรับไม่เกิน ๕,๐๐๐ บาท)

๘.๙ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกหรือกระทำอย่างหนึ่งอย่างใดให้ผิดไปจากแผนผังโครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต และคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการหรือผู้ซึ่งกรรมการมอบหมายสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินระงับการกระทำนั้น และบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น ต้องระวางโทษปรับอีกวันละ ๑,๐๐๐ บาท ตลอดระยะเวลาที่ฝ่าฝืน

๘.๑๐ ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดซึ่งจะต้องรับโทษตามพระราชบัญญัตินี้เป็นนิติบุคคล กรรมการผู้จัดการของนิติบุคคล และบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น ต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย เว้นแต่ จะพิสูจน์ได้ว่าตนมิได้มีส่วนในการกระทำความผิดนั้น

๒. พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๓๒ ตอนที่ ๙๒ ก วันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๕๘ หน้า ๑๕

วันเริ่มใช้บังคับ เมื่อพ้นกำหนดหกสิบวันนับแต่วันประกาศ ในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ผู้รักษาการ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

เหตุผลในการประกาศใช้

โดยที่การจัดสรรที่ดินในปัจจุบันไม่ได้กำหนดให้จัดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ว่าที่ดินแปลงนั้นเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ เป็นผลให้ไม่อาจทราบชัดเจนว่าที่ดินแปลงใดเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ และมีการโอนที่ดินดังกล่าวไปยังบุคคลอื่นซึ่งส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยรวม จึงสมควรให้มีการจัดแจ้งดังกล่าวและห้ามการโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค รวมทั้งกำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และการให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม ประกอบกับสมควรแก้ไขบทบัญญัติที่กำหนดชื่อตำแหน่งในคณะกรรมการตามพระราชบัญญัตินี้ ให้เป็นไปตามกฎหมายที่ใช้บังคับในปัจจุบันรวมทั้งแก้ไขระยะเวลาการค้างชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคให้เหมาะสมยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

สาระสำคัญของพระราชบัญญัติ

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ มีบทบัญญัติทั้งสิ้น ๑๑ มาตรา สาระสำคัญสรุปได้ดังนี้

๑. เพิ่มบทนิยาม คำว่า “สาธารณูปโภค” หมายความว่า สิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้น เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรใช้ประโยชน์ร่วมกันตามสัญญาหรือแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต (มาตรา ๓)

๒. ให้ยกเลิกความในมาตรา ๗ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความตามพระราชบัญญัตินี้แทน โดยกำหนดองค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ประกอบด้วย กรรมการโดยตำแหน่งและกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ กำหนดให้ปลัดกระทรวงมหาดไทยเป็นประธานกรรมการ และอธิบดีกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ (มาตรา ๔)

๓. ให้ยกเลิกความในวรรคหนึ่งของมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความตามพระราชบัญญัตินี้แทน (มาตรา ๕)

๓.๑ กำหนดองค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ให้อธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีกรมที่ดินซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ และให้ผู้แทนกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ ส่วนกรรมการประกอบด้วย กรรมการโดยตำแหน่ง ได้แก่ ผู้แทนกรมชลประทาน ผู้แทนกรมโยธาธิการและผังเมือง ผู้แทนสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุดและผู้แทนกรุงเทพมหานคร และกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวน ๔ คน มาจากการแต่งตั้งโดยปลัดกระทรวงมหาดไทย

๓.๒ กำหนดองค์ประกอบของ “คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด (ในทุกจังหวัด) โดยกำหนดให้ผู้ว่าราชการจังหวัดหรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ และให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ ส่วนกรรมการประกอบด้วย กรรมการโดยตำแหน่ง ได้แก่ ผู้แทนกรมชลประทาน อัยการจังหวัดซึ่งเป็นหัวหน้าสำนักงานอัยการจังหวัด โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด ปลัดจังหวัด นายกองค้การบริหารส่วนจังหวัด และกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ จำนวน ๔ คน มาจากการแต่งตั้งโดยปลัดกระทรวงมหาดไทย

๔. ให้ยกเลิกความในมาตรา ๒๘ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความตามพระราชบัญญัตินี้แทน โดยกำหนดให้มีการจดทะเบียนในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ว่าที่ดินแปลงนั้นเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ (มาตรา ๖)

๕. ให้เพิ่มมาตรา ๔๓/๑ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ โดยกำหนดห้ามโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค เว้นแต่เป็นการโอนตามพระราชบัญญัติหรือกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ (มาตรา ๗)

๖. ให้ยกเลิกความในมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความตามพระราชบัญญัตินี้แทน โดยกำหนดกรณีซึ่งผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามกฎหมายเมื่อได้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ดังต่อไปนี้ (๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า ๑๘๐ วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน (๒) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด เพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ (มาตรา ๘)

๗. ให้ยกเลิกความในวรรคสองของมาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความตามพระราชบัญญัตินี้แทน โดยกำหนดกรณีผู้ที่ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตั้งแต่ ๓ เดือนขึ้นไป อาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้บริการในสาธารณูปโภค หากค้างชำระตั้งแต่ ๖ เดือนขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของ

ผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง กำหนด (มาตรา ๙)

๘. กรณีผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคที่ยังมิได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหากภายหลังได้ดำเนินการตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดแจ้งโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาให้ถือว่าสูญหาย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนเพื่อดำเนินการดังกล่าวต่อไป (มาตรา ๑๐)

นางวนิดา อินทรอำนวย / จัดทำ