



ประกาศกรมที่ดิน

เรื่อง การรับฟังความคิดเห็นร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..)

พ.ศ.

โดยที่กรมที่ดินในฐานะหน่วยงานที่รับผิดชอบการบังคับใช้กฎหมายเห็นสมควรให้ต้องมีการรับฟังความคิดเห็นร่างพระราชบัญญัติ เพื่อให้มีการบังคับใช้กฎหมายดังกล่าวบรรลุเป้าหมาย ไม่กระทบต่อสิทธิและเสรีภาพของประชาชนมากเกินไป ก่อภาระหรืออุปสรรคแก่ประชาชนเท่าที่จำเป็น ลดความซ้ำซ้อนและขัดแย้งกัน ลดความเหลื่อมล้ำและสร้างความเป็นธรรมในสังคม และช่วยเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของประเทศ

ในการรับฟังความคิดเห็นร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. กรมที่ดินจะต้องดำเนินการรับฟังความคิดเห็นของผู้เกี่ยวข้องตามพระราชบัญญัติหลักเกณฑ์การจัดทำร่างกฎหมายและการประเมินผลสัมฤทธิ์ของกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๖๒ ตลอดจนต้องกระทำตามคำแนะนำของคณะกรรมการพัฒนากฎหมาย และแนวทางการวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากกฎหมาย ซึ่งจะต้องมีการประกาศการเปิดรับฟังความคิดเห็นและข้อมูลประกอบการรับฟังความคิดเห็น ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายคำแนะนำและแนวทางดังกล่าว กรมที่ดินจึงออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

๑. การรับฟังความคิดเห็น

๑.๑ ร่างพระราชบัญญัติที่จะเปิดรับฟังความคิดเห็น เพื่อประกอบการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ให้เป็นไปตามหลักการของพระราชบัญญัติหลักเกณฑ์การจัดทำร่างกฎหมายและการประเมินผลสัมฤทธิ์ของกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้แก่

ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

ทั้งนี้ รายละเอียดปรากฏตามคิวอาร์โค้ดท้ายประกาศนี้

๑.๒ ผู้เกี่ยวข้องที่จะทำการรับฟังความคิดเห็น

- (๑) บุคลากรของกรมที่ดิน
- (๒) หน่วยงานของรัฐ
- (๓) หน่วยงานของเอกชน
- (๔) ประชาชนทั่วไป

๑.๓ วิธีการรับฟังความคิดเห็น

กรมที่ดินจะดำเนินการรับฟังความคิดเห็นด้วยวิธีการต่าง ๆ ตามความเหมาะสมสำหรับผู้เกี่ยวข้องแต่ละกลุ่ม โดยวิธีการหลักที่จะนำมาใช้ ดังต่อไปนี้

- (๑) การสัมภาษณ์
- (๒) การจัดประชุมรับฟังความคิดเห็น

(๓) การสำรวจความคิดเห็น

(๔) การเชิญมาให้ข้อมูล

(๕) การรับฟังความคิดเห็นผ่าน Google Forms

ทั้งนี้ ผู้เกี่ยวข้องสามารถแสดงความคิดเห็นผ่านช่องทางเว็บไซต์กรมที่ดิน www.dol.go.th เว็บไซต์ของสำนักกฎหมาย กรมที่ดิน [https:// www.dol.go.th /legal/Pages/default.aspx](https://www.dol.go.th/legal/Pages/default.aspx)

๑.๔ ระยะเวลาการรับฟังความคิดเห็น

วันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๖๗ ถึงวันที่ ๑๖ กรกฎาคม ๒๕๖๗

๒. ข้อมูลประกอบการรับฟังความคิดเห็น

๒.๑ วัตถุประสงค์ของร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

ร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. มีวัตถุประสงค์เพื่อแก้ไขเพิ่มเติมหลักการบางประการของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ให้มีความสมบูรณ์ โดยกำหนดเพิ่มจำนวนแปลงย่อยของการแบ่งแยกที่ดินที่อยู่ในข่ายที่จะต้องยื่นคำขอทำการจัดสรรที่ดินให้สอดคล้องกับสภาพการณ์ในปัจจุบัน กำหนดหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตและกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดินเพื่อให้มีระบบการจัดการที่มีประสิทธิภาพ มีมาตรฐานในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร กำหนดสถานที่ปิดประกาศคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินให้ทันสมัยโดยนำเทคโนโลยีมาปรับใช้ให้เหมาะสมลดภาระและอำนวยความสะดวกแก่ประชาชน และแก้ไขอัตราโทษของผู้ฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการคณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายตามมาตรา ๕๒ ให้มีอัตราที่เหมาะสมสอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน

๒.๒ มาตรการสำคัญของร่างพระราชบัญญัติที่กำหนดขึ้นเพื่อแก้ไขปัญหา

- (๑) การแบ่งแยกที่ดินที่เข้าข่ายการจัดสรรที่ดิน
- (๒) การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตของผู้จัดสรรที่ดิน
- (๓) การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น
- (๔) การปิดประกาศการยกเลิกการจัดสรรที่ดิน
- (๕) การฝ่าฝืนคำสั่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินของผู้จัดสรรที่ดิน

๒.๓ ประโยชน์ที่คาดว่าจะประชาชนจะได้รับจากการมีกฎหมาย


- (๑) เจ้าของที่ดินมีโอกาสในการใช้สอยทรัพย์สินโดยสามารถแบ่งแยกที่ดินได้เพิ่มขึ้น
- (๒) มีการกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดินให้มีความชัดเจนเพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร
- (๓) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถริเริ่มจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้
- (๔) มีช่องทางในการตรวจสอบประกาศของทางราชการเพิ่มมากขึ้น
- (๕) กำหนดอัตราโทษปรับให้สูงขึ้น เพื่อป้องปรามไม่ให้ผู้จัดสรรที่ดินฝ่าฝืนคำสั่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินในการควบคุมการจัดสรรที่ดินเพื่อให้เป็นไปตามแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต

๒.๔ หลักการหรือประเด็นสำคัญของร่างกฎหมาย

- (๑) แกไขบทนิยาม “การจัดสรรที่ดิน”
- (๒) แกไของค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด
- (๓) แกไขจำนวนแปลงย่อยของการแบ่งแยกที่ดิน ที่อยู่ภายในชายที่จะต้องยื่นคำขอทำการจัดสรรที่ดิน
- (๔) กำหนดหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตให้อยู่ในสภาพที่สามารถใช้งานได้ตามปกติ
- (๕) กำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน
- (๖) กำหนดให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรที่ได้รับแต่งตั้งจากมติที่ประชุมเป็นผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- (๗) กำหนดให้การแต่งตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย
- (๘) กำหนดให้การจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคให้จัดเก็บเป็นรายเดือนหรือจัดเก็บตามที่กำหนดในข้อบังคับ
- (๙) กำหนดสถานที่ปิดประกาศคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน
- (๑๐) แกไขอัตราโทษของผู้ฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายตามมาตรา ๕๒

ในการนี้ กรมที่ดิน จึงขอประชาสัมพันธ์เพื่อให้ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องตอบแบบรับฟังความคิดเห็นร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ตั้งแต่วันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๖๗ จนถึงวันที่ ๑๖ กรกฎาคม ๒๕๖๗ เว็บไซต์ของกรมที่ดิน www.dol.go.th เว็บไซต์ของสำนักกฎหมาย กรมที่ดิน

ประกาศ ณ วันที่ ๑ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๖๗


(นายพรพจน์ เพ็ญพาส)
อธิบดีกรมที่ดิน

แบบสอบถามการรับฟังความคิดเห็น

| | |
|--------------|--|
| ชื่อหน่วยงาน | |
|--------------|--|

| หัวข้อ | ความเห็น | | ความเห็น/ข้อเสนอแนะเพิ่มเติม |
|--|----------|-------------|------------------------------|
| | เห็นด้วย | ไม่เห็นด้วย | |
| ๑. แก้ไขบทนิยาม “การจัดสรรที่ดิน” โดยให้ขยายจำนวนแปลงย่อยเพื่อการจำหน่ายที่เข้าข่ายการจัดสรรที่ดิน จาก ๑๐ แปลง เป็น ๒๐ แปลง (ร่างมาตรา ๓) | | | |
| ๒. แก้ไของค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด โดยกำหนดเพิ่มตำแหน่งผู้อำนวยการสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัด ร่วมเป็นคณะกรรมการจัดที่ดินจังหวัด (ร่างมาตรา ๔) | | | |
| ๓. แก้ไขจำนวนแปลงย่อยของการแบ่งแยกที่ดิน ที่อยู่ในข่ายที่ต้องยื่นคำขอทำการจัดสรรที่ดิน (ร่างมาตรา ๕) | | | |
| ๔. กำหนดหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตให้อยู่ในสภาพที่สามารถใช้งานได้ตามปกติ (ร่างมาตรา ๖ และร่างมาตรา ๑๑) | | | |
| ๕. กำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขการพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน (ร่างมาตรา ๗) | | | |
| ๖. กำหนดให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรที่ได้รับแต่งตั้งจากมติที่ประชุมเป็นผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ร่างมาตรา ๘) | | | |
| ๗. กำหนดให้การแต่งตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและการเปลี่ยนแปลงกรรมการต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (ร่างมาตรา ๙) | | | |
| ๘. กำหนดให้การจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคให้จัดเก็บเป็นรายเดือนหรือจัดเก็บตามที่กำหนดในข้อบังคับ (ร่างมาตรา ๑๐) | | | |
| ๙. กำหนดสถานที่ปิดประกาศคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน (ร่างมาตรา ๑๒) | | | |
| ๑๐. แก้ไขอัตราโทษของผู้ฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการคณะกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายตามมาตรา ๕๒ (ร่างมาตรา ๑๓) | | | |
| ๑๑. กำหนดบทเฉพาะกาลเพื่อรองรับสิทธิ หน้าที่ หรือประโยชน์ของบุคคล การปฏิบัติการหรือการดำเนินการตามกฎหมายเก่าเนื่องจากแก้ไขคำนิยาม “การจัดสรรที่ดิน” ตามร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (ร่างมาตรา ๑๔) | | | |