

สรุปสาระสำคัญของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2568



1 วันบังคับใช้

พระราชบัญญัตินี้มีผลใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนด 60 วัน นับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป (ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่ม 142 ตอนที่ 92 ก วันที่ 31 ธันวาคม 2568) ซึ่งจะมีผลใช้บังคับในวันที่ **1 มีนาคม 2569** เป็นต้นไป (มาตรา 2)

2 องค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด

ในจังหวัดอื่น ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัดหรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมายเป็นประธานกรรมการ ผู้แทนกรมชลประทาน อัยการจังหวัดซึ่งเป็นหัวหน้าสำนักงานอัยการจังหวัด โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด **ผู้อำนวยการสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัด** ปลัดจังหวัด นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัดและผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนสี่คน ซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งเป็นกรรมการ และให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ (มาตรา 3 แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 13 (2))



3 หน้าที่ในการบำรุงรักษาสารานูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และการคำประกันการบำรุงรักษาสารานูปโภค

ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ในการบำรุงรักษาสารานูปโภคให้**มีสภาพใช้งานได้ตามปกติโดยไม่ต่ำกว่ามาตรฐานเดิมหรือเทียบเท่า** และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ ตลอดจนจัดหาหรือนำเงินมาทำสัญญาคำประกันการบำรุงรักษาสารานูปโภคไว้กับคณะกรรมการ แต่หากมีเหตุที่ทำให้ธนาคารหรือสถาบันการเงินไม่สามารถทำสัญญาคำประกันการบำรุงรักษาสารานูปโภคให้กับผู้จัดสรรที่ดิน คณะกรรมการอาจพิจารณาให้ผู้จัดสรรที่ดินนำ**หลักประกันอย่างอื่น**มาคำประกันแทนได้ (มาตรา 4 แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 43)



4 การพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสารานูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

4.1 ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาสารานูปโภค โดยภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสารานูปโภค ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสารานูปโภคต่อเมื่อได้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดแล้ว ตามลำดับ ดังต่อไปนี้

(1) ริเริ่มดำเนินการให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินอันเป็นสารานูปโภคไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา ภายในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 180 วัน นับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

(2) ดำเนินการ**อุทิศ**ทรัพย์สินอันเป็นสารานูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์หรือได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสารานูปโภค

ทั้งนี้ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องส่งมอบเงินตามจำนวนเงินในสัญญาคำประกันการบำรุงรักษาสารานูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นด้วย แล้วแต่กรณี

4.2 ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรวมตัวกันจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร สำหรับกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการตามข้อ 4.1 (1) หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษาสารานูปโภค โดยกำหนดให้**ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่ได้จำหน่ายไปแล้ว**ตามแผนผังโครงการสามารถ**รวมตัวกันจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อรับโอนสารานูปโภคไปดูแลแทนผู้จัดสรรที่ดินได้ เว้นแต่** เมื่อ**มีเหตุที่ทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถรวมตัวกันให้ถึงตามจำนวนดังกล่าวได้** ก็ให้ใช้วิธีการ**จัดประชุม**เพื่อมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร**โดยใช้เสียงข้างมากของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่เข้าร่วมประชุมได้** และเมื่อได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบเงินค่าบำรุงรักษาสารานูปโภคตามจำนวนเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดด้วย



สรุปสาระสำคัญของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2568



4.3 ผลของการตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามข้อ 4.1 (1) และข้อ 4.2 ซึ่งกำหนดให้ทรัพย์สินเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ภายหลังจากเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว และพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องจดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (มาตรา 5 แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 44)

5 การจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ให้สามารถเรียกเก็บเป็นรายเดือนหรือ**ตามที่กำหนดในข้อบังคับ**ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก็ได้ (มาตรา 6 แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 49)



6 การสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายมีอำนาจในการสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินระงับการกระทำอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการะจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก หรือผิดไปจากแผนผังโครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต และบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้**มีสภาพใช้งานได้ตามปกติโดยไม่ต่ำกว่ามาตรฐานเดิมหรือเทียบเท่า** หรือดำเนินการให้เป็นไปตามแผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตได้ (มาตรา 7 แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 52)

7 สถานที่ปิดประกาศและวิธีการเผยแพร่คำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน



กำหนดให้มีการปิดประกาศคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินไว้ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา **แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่** สำนักงานของผู้จัดสรรที่ดิน บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ **สำนักงานเทศบาลหรือที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล หรือเมืองพัทยาหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้งแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่** และให้เผยแพร่ทางระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของกรมที่ดิน มีกำหนด 60 วัน (มาตรา 8 แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 55)

8 อัตราโทษของผู้จัดสรรที่ดินที่ฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายตามมาตรา 52

โดยให้มีโทษปรับ**ตั้งแต่ 50,000 บาท ถึง 500,000 บาท และปรับอีกวันละ 1,000 บาท ถึง 10,000 บาท** ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนคำสั่ง (มาตรา 9 แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 65)



9 บทเฉพาะกาล

กำหนดให้ระเบียบฉบับเดิมที่ออกตามความในมาตรา 43 มาตรา 44 และมาตรา 49 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ยังคงใช้บังคับต่อไปเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2568 จนกว่าจะมีการออกระเบียบฉบับใหม่ (มาตรา 10)

10 การรักษาการตามกฎหมาย

ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเป็นผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2568 (มาตรา 11)