



พระราชบัญญัติ
การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๓)
พ.ศ. ๒๕๖๘

พระบาทสมเด็จพระปรเมนทรรามาธิบดีศรีสินทรมหาวชิราลงกรณ
พระวชิรเกล้าเจ้าอยู่หัว

ให้ไว้ ณ วันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๘
เป็นปีที่ ๑๐ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรเมนทรรามาธิบดีศรีสินทรมหาวชิราลงกรณ พระวชิรเกล้าเจ้าอยู่หัว
มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน

พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล
ซึ่งมาตรา ๒๖ ประกอบกับมาตรา ๓๗ และมาตรา ๔๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย
บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

เหตุผลและความจำเป็นในการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคลตามพระราชบัญญัตินี้
เพื่อกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น ซึ่งการตราพระราชบัญญัตินี้
สอดคล้องกับเงื่อนไขที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๒๖ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยแล้ว

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของรัฐสภา
ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๓)
พ.ศ. ๒๕๖๘”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหกสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้ยกเลิกความใน (๒) ของมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(๒) ในจังหวัดอื่น ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัด หรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมายเป็นประธานกรรมการ ผู้แทนกรมชลประทาน อัยการจังหวัดซึ่งเป็นหัวหน้าสำนักงานอัยการจังหวัด โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด ผู้อำนวยการสำนักงานทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมจังหวัด ปลัดจังหวัด นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด และผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนสี่คนซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งเป็นกรรมการ และให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เป็นกรรมการและเลขานุการ”

มาตรา ๔ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๔๓ สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผัง และโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอม เพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้มีสภาพใช้งานได้ ตามปกติโดยไม่ต่ำกว่ามาตรฐานเดิมหรือเทียบเท่า และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้

ให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นและยังอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดิน ตามวรรคหนึ่ง ไว้กับคณะกรรมการ ในการนี้ ให้นำความในมาตรา ๒๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ในกรณีที่มีเหตุอันทำให้ธนาคารหรือสถาบันการเงินไม่อาจทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้กับผู้จัดสรรที่ดินตามวรรคสองได้ คณะกรรมการอาจพิจารณาให้ผู้จัดสรรที่ดินนำหลักประกันอย่างอื่นมาค้ำประกันแทนได้ ทั้งนี้ หลักประกันอย่างอื่นให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด”

มาตรา ๕ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๔๔ ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๓ เมื่อได้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) แล้วตามลำดับ ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

(๒) ผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการอุทิศทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์หรือได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

เมื่อได้ดำเนินการตาม (๑) หรือ (๒) แล้ว ผู้จัดสรรที่ดินต้องส่งมอบเงินตามจำนวนเงินในสัญญาคำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นด้วย แล้วแต่กรณี

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นตาม (๑) หรือมิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่ได้จำหน่ายไปแล้วตามแผนผังโครงการอาจยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเพื่อดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ เว้นแต่ในกรณีที่มีเหตุอันทำให้จำนวนของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ถึงตามจำนวนดังกล่าว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดให้มีการประชุมเพื่อมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยใช้เสียงข้างมากของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่เข้าประชุม ทั้งนี้ ให้นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นตามวรรคนี้มีสิทธิและหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้เช่นเดียวกับนิติบุคคลตาม (๑)

เมื่อได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามวรรคสามแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามจำนวนเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

การดำเนินการตามวรรคหนึ่ง วรรคสอง วรรคสาม และวรรคสี่ ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตาม (๑) หรือวรรคสามแล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ภายในระยะเวลาสามสิบวันนับแต่วันที่จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หากไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาให้ถือว่าสูญหายและให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนเพื่อดำเนินการดังกล่าวต่อไป”

มาตรา ๖ ให้ยกเลิกความในวรรคหนึ่งของมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๔๙ ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคให้จัดเก็บเป็นรายเดือน จากที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดินทุกแปลงหรือตามที่กำหนดในข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามมาตรา ๔๕ ทั้งนี้ อาจกำหนดค่าใช้จ่ายในอัตราที่แตกต่างกันตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน หรือขนาดพื้นที่ได้ตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด”

มาตรา ๗ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๕๒ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอม ตามมาตรา ๔๓ ลดไปหรือเสื่อมความสะดวก หรือกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดให้ผิดไปจากแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ให้คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายมีอำนาจสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินระงับการกระทำนั้น และบำรุงรักษา สาธารณูปโภคให้มีสภาพใช้งานได้ตามปกติโดยไม่ต่ำกว่ามาตรฐานเดิมหรือเทียบเท่า หรือดำเนินการ ตามแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการภายในระยะเวลา ที่กำหนด”

มาตรา ๘ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๕๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๕๕ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาปิดประกาศคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาแห่งท้องที่ ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ สำนักงานของผู้จัดสรรที่ดิน บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอ แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ สำนักงานเทศบาลหรือที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลหรือเมืองพัทยา หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้งแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ และให้เผยแพร่ ทางระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของกรมที่ดิน มีกำหนดหกสิบวัน และให้ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งเป็นหนังสือ ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบ”

มาตรา ๙ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๖๕ ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายตามมาตรา ๕๒ ต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ห้าหมื่นบาทถึงห้าแสนบาท และปรับอีกวันละหนึ่งพันบาทถึงหนึ่งหมื่นบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืนคำสั่ง”

มาตรา ๑๐ บรรดาระเบียบที่ออกตามความในมาตรา ๔๓ มาตรา ๔๔ และมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ที่ใช้บังคับอยู่ในวันก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ ใช้บังคับให้ยังคงใช้บังคับได้ต่อไปเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัตินี้ จนกว่าจะมีระเบียบที่ออก ตามความในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ ขึ้นใช้บังคับ

มาตรา ๑๑ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

อนุทิน ชาญวีรกูล

นายกรัฐมนตรี

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ใช้บังคับมาเป็นระยะเวลานาน สมควรปรับปรุงบทบัญญัติบางประการ ได้แก่ องค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด การดำเนินการเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน การจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร รวมทั้งอัตราโทษของผู้ฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายตามมาตรา ๕๒ เพื่อให้สอดคล้องกับสภาพการณ์ในปัจจุบัน รวมทั้งเป็นการคุ้มครองสิทธิของผู้บริโภคและผู้ที่เกี่ยวข้อง จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้