

โครงสร้าง พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 (ใช้บังคับเมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2543)		
เจตนารมณ์	มาตรการขับเคลื่อน	เป้าหมายสุดท้าย
1 คุ้มครองผู้ซื้อ	นวัตกรรมทางกฎหมาย	ผู้ซื้อ ได้สิ่งของที่ต้องการ
<p>-การได้สิทธิ์ในที่ดินจัดสรร</p> <p>-คุ้มครองสาธารณูปโภคและ บริการสาธารณะ(ให้สมประโยชน์ที่จัดให้มี)</p> <p>-การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและ บริการสาธารณะ(ให้ใช้ได้อย่างยั่งยืน)</p>	<p>-หลักการโอนโดยปลอดหนี้ ผู้จัดสรรที่ดินต้องมีชื่อในเอกสารสิทธิขณะยื่นคำขอ ถ้ามีหนี้ต้องเกลี้ยหนี้ตามเนื้อที่แปลงย่อยตาม ม.23(1)และ(2)ต้องโอนโดยปลอดหนี้และภาระผูกพัน(ม.20,33)</p> <p>-สร้างภูมิคุ้มกันด้วยเกาะ 3 ชั้น ตามหลักทรัพย์สิน (ม.43) โดย(1) ให้ตกเป็นภาระจำยอม(2)ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่บำรุงรักษาคคนแรก(3) ห้ามทำให้ภาระจำยอมลดหรือเสื่อมความสะดวกพร้อมมาตรการบังคับคือ ถ้าฝ่าฝืนหรือผิดผังให้บังคับตาม ม.52 และ 65</p> <p>-จัดหาตัวช่วยได้ตามบันได 3 ชั้น โดยผู้จัดสรรที่ดินรับหน้าที่คนแรกพร้อมค้ำบำรุง (ม.43) จนกว่าจะพ้นหน้าที่เมื่อดำเนินการ โดยลำดับตาม ม.44 คือ(1)ตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (2) บำรุงรักษาตามวิธีที่ คณะ กรรมการจัดสรรอนุมัติ(3) จดทะเบียนโอนให้เป็นสาธารณประโยชน์</p>	<p>-ได้รับโอนที่ดินหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยปลอดหนี้และภาระผูกพัน</p> <p>-มีสิทธิใช้ประโยชน์ที่ดินสาธารณูปโภคและ บริการสาธารณะตลอดไป</p> <p>-มีผู้บำรุงรักษาให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยไม่เสียค่าใช้จ่ายเว้นแต่ค่าใช้ บริการสาธารณะ อัตราที่ คณะกรรมการเห็นชอบ (ม.53)</p>
2 ส่งเสริมธุรกิจการจัดสรรที่ดิน	หลักกระจายอำนาจ	ผู้จัดสรรที่ดินได้รับบริการที่ดี
<p>-เกณฑ์การพิจารณาอนุญาตต้องเหมาะสมกับสภาพท้องที่และคล่องตัว</p> <p>-ขั้นตอนการดำเนินการและพิจารณาต้องชัดเจนและเสมอภาค</p>	<p>-คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด มีอำนาจหน้าที่ออกข้อกำหนด ตาม ม.14(1) ให้เหมาะสมกับสภาพท้องที่ (ม.16) และออกใบอนุญาตได้เองตาม ม.14(2)</p> <p>-กำกับด้วยกรอบเวลาตั้งแต่ยื่นคำขออนุญาตใบอนุญาตอย่างชัดเจนพร้อมสิทธิอุทธรณ์ ถ้าไม่พิจารณาให้เสร็จตามที่กฎหมายกำหนด(45) วัน ให้ถือว่าเห็นชอบ(ม.25-28)</p>	<p>-สะดวก รวดเร็ว ภายใต้ข้อกำหนดที่สอดคล้องกับสภาพท้องที่แต่ละจังหวัด</p> <p>-โปร่งใส เป็นธรรม ไม่เลือกปฏิบัติ ไม่ว่าจะเป็นที่ดินมีโฉนดหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ก็ตาม</p>
3 ปรับปรุงมาตรการทางกฎหมาย	หลักโลกาภิวัตน์	เพิ่มประสิทธิภาพผู้เป้าหมาย
<p>-การยื่นคำขออนุญาตจัดสรรและการอุทธรณ์</p> <p>-การแบ่งแยกเป็นแปลงย่อย</p> <p>-การโฆษณาและจำหน่าย</p>	<p>-ผู้ซื้อต้องมีชื่อเป็นเจ้าของที่ดิน โดยปลอดบริมสิทธิตาม ม.23(1)และให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณาอนุญาต ถ้าไม่อนุญาตมีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้ ม.26</p> <p>-แปลงสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต้องปลอดหนี้และภาระผูกพัน ถ้ามีหนี้ให้ระบุดหนี้ตามเนื้อที่แปลงย่อย (ม.30) และขอแบ่งแยกได้ก่อนออกใบอนุญาตเมื่อได้รับอนุมัติแผนผังโครงการจากคณะกรรมการแล้ว</p> <p>-ขายและโฆษณาได้ก่อนออกใบอนุญาตได้ แต่ต้องตรงกับคำขอ (ม.29,61)สัญญาจะซื้อจะขายต้องทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด(ม.34,63)แต่จะโอนก่อนใบอนุญาตไม่ได้(ม.21,59)</p>	<p>-เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อและอำนวยความสะดวกรวดเร็วแก่ผู้ประกอบการธุรกิจการจัดสรรที่ดิน ให้มีความคล่องตัวเพื่อพัฒนาสังคมและเศรษฐกิจควบคู่กันไป</p> <p>ลักษณะยั่งยืน</p> <p>หมายเหตุ</p> <p>1.ถนนใน โครงการที่จัดสรรยังไม่แล้วเสร็จก่อน ปว. 286 อาจตกเป็นภาระจำยอมได้ ถ้าได้ยื่นรายการตามข้อ 32 ภายใน 60 วัน นับแต่วันที่ ปว.286 ใช้บังคับ (28ม.ก.2516) เทียบคำพิพากษาศาลปกครอง ที่อ.206-</p>

โครงสร้าง พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 (ใช้บังคับเมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม 2543)		
เจตนารมณ์	มาตรการขับเคลื่อน	เป้าหมายสุดท้าย
<p>-การชำระราคาและการโอน</p> <p>-การบำรุงรักษา</p> <p>สาธารณูปโภคและ</p> <p>บริการสาธารณะ</p> <p>-มาตรการบังคับ</p> <p>เกี่ยวกับสาธารณูปโภค</p> <p>-มาตรการเยียวยา</p> <p>เกี่ยวกับการบำรุงรักษา</p> <p>สาธารณูปโภคตาม</p> <p>กฎหมายเก่า</p>	<p>-ต้องออกไปเสร็จ เมื่อมีการชำระเงินตาม ม.35,64 ถ้ามีหนี้</p> <p>รายอื่น ผู้ซื้อจะมีสิทธิชำระหนี้ โดยตรงต่อเจ้าหนี้และให้ถือว่า</p> <p>เป็นการชำระราคาส่วนหนึ่งด้วย (ม.36)เมื่อชำระครบให้ถือว่า</p> <p>พ้นจากการยึดอาชัฒและขอโอนฝ่ายเดียวได้ตาม ม.37</p> <p>-ระบุด่วนผู้มีหน้าที่พร้อมระบบการค้ำประกันการบำรุงรักษา</p> <p>สาธารณูปโภคและให้คังหน้าที่ไว้จนกว่าจะพ้นหน้าที่ (ม.</p> <p>43)แต่อาจถ่ายโอนหน้าที่ได้ตามบันได 3 ชั้น (ม.44)</p> <p>-ถ้ามีผู้จัดสรรก่อผลกระทบต่อสาธารณูปโภคใน 2 กรณี</p> <p>ตาม ม.52 ให้ฝ่ายบริหารใช้อำนาจทางปกครองและทาง</p> <p>อาญากับผู้จัดสรรได้ทั้งรายใหม่(ม.52,65)และรายเก่า (ม.70</p> <p>วรรคหนึ่ง)</p> <p>-ให้นำระบบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มาใช้กับการจัดสรร</p> <p>ตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ใ้ใน 2 กรณีคือเมื่อผู้</p> <p>จัดสรรต้องการพื้นที่(ม.70 วรรคสาม)และกรณีผู้</p> <p>จัดสรรไม่ปฏิบัติหน้าที่บำรุงรักษาม.70 วรรคสี่</p>	<p>209/2549</p> <p>2.สาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ไม่ได้ขอ</p> <p>อนุญาตอาจตกเป็นภาระจำยอมได้ ถ้าดำเนินการครบ</p> <p>องค์ประกอบของกฎหมาย ตามนัยคำพิพากษาฎีกาที่</p> <p>5553/2537,1112/2542</p>