

● **ทำไมต้องซื้อที่ดินจากโครงการที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายการจัดสรรที่ดิน**

① ผู้ซื้อจะได้รับสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการฯ ภายในเวลาที่กำหนด และได้รับหลักประกันว่าผู้จัดสรรที่ดินจะดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจนกว่าจะมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ต้องทำสัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ รวมถึงสัญญาค้ำประกันรักษาสาธารณูปโภคเป็นหลักประกันไว้กับคณะกรรมการฯ

② ผู้ซื้อสามารถตรวจสอบการโฆษณาโครงการจัดสรรได้ว่าถูกต้องตรงตามที่ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุญาตไว้หรือไม่ อย่างไร เนื่องจากพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๖๑ บัญญัติบทลงโทษไว้ หากผู้จัดสรรที่ดินโฆษณาไม่ตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในคำขออนุญาต

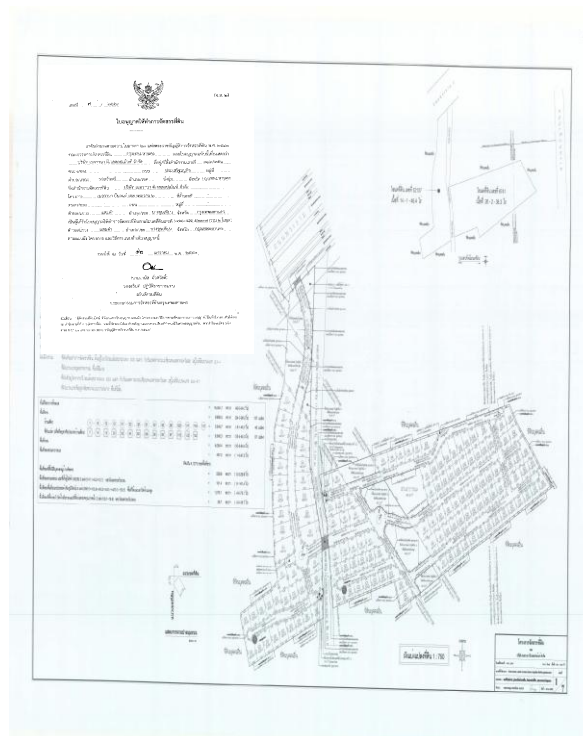
③ สาธารณูปโภคในโครงการเป็นไปตามมาตรฐานที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด และให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรทั้งหมด โดยปลอดจากบุริมสิทธิในการซื้อขายและการจำนอง ทำให้ผู้ซื้อเชื่อมั่นได้ว่าจะสามารถใช้ประโยชน์ในสาธารณูปโภคของโครงการได้ตลอดไป

④ เมื่อผู้จัดสรรที่ดินต้องการพ้นจากหน้าที่การดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ผู้ซื้อที่ดินมีสิทธิในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แล้วรับโอนที่ดินแปลงสาธารณูปโภคและทรัพย์สินในโครงการไปบริหารจัดการกับเอง โดยมีคณะกรรมการหมู่บ้านเป็นผู้ดำเนินการภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมสมาชิกหมู่บ้านทั้งหมด

.....

● **หากตรวจสอบแล้วมีข้อสงสัยประการใด สามารถติดต่อสอบถามได้โดยตรงที่ :**

- สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน โทรศัพท์ 0-2141-5805 ถึง 16
- สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่ที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ (www.dol.go.th)
- สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค สายด่วน สคบ.1166 (www.ocpb.go.th)



สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน  
ชั้น 5 อาคารรัฐประศาสนภักดี ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ  
ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ 10210



กรมที่ดิน  
Department of Lands

**ข้อเสนอแนะ**

**ก่อนตัดสินใจซื้อที่ดินและบ้านในโครงการจัดสรร**



ทำเลที่ตั้ง



การอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน



การโฆษณา



การจัดทำสาธารณูปโภค

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์  
กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย  
www.dol.go.th

## ● คำแนะนำก่อนตัดสินใจซื้อที่ดินและบ้านจัดสรร

ความหวังของผู้ซื้อที่ดินและบ้านในโครงการจัดสรรที่ดิน คือ ได้อยู่ในทำเลที่ดี สภาพแวดล้อมดี เมื่อซื้อแล้วได้รับโอนกรรมสิทธิ์โดยไม่มีปัญหาตามมาในภายหลัง หากซื้อที่ดินพร้อมบ้าน ก็อยากได้บ้านที่มีคุณภาพตามประกาศโฆษณา มีระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่าง ๆ เป็นไปตามเกณฑ์มาตรฐานที่กฎหมายกำหนด ฉะนั้น เพื่อเป็นแนวทางประกอบการตัดสินใจในการเลือกซื้อที่ดินและบ้านในโครงการหมู่บ้านจัดสรร กรมที่ดินมีข้อเสนอแนะการตรวจสอบเบื้องต้นก่อนตัดสินใจจองหรือทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในโครงการจัดสรร ดังนี้

## ● ข้อเสนอแนะ 7 ประการ

① สอบประวัติ คือ เสาะหาข้อมูลของแปลงที่ดินที่โครงการนำมาจัดสรร ว่าเดิมมีลักษณะเป็นอย่างไร เช่น เป็นที่ลุ่มหนองน้ำ สระน้ำหรือเคยถูกขุดหน้าดินออกไปหรือไม่ อย่างไร มีการปรับปรุงดินหรือถมดินเมื่อไร เพื่อความมั่นใจว่าพื้นดินจะมีความหนาแน่นและไม่ทรุดตัว

② พิจารณาสภาพแวดล้อมของโครงการ เช่น ถนน สาธารณประโยชน์หรือทางเข้า-ออกของโครงการจัดสรรเป็นอย่างไร ระบบสาธารณูปโภคทั้งไฟฟ้า ประปา ท่อระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย ครบครันหรือไม่ หรืออย่างน้อยต้องให้แน่ใจว่าจะมีการพัฒนาในด้านสาธารณูปโภคเหล่านี้ในอนาคต

③ พิจารณาสถานที่อำนวยความสะดวกเกี่ยวกับปัจจัยพื้นฐานของชีวิตประจำวัน เช่น โรงพยาบาล โรงเรียน วัด สถานีตำรวจ ห้างสรรพสินค้าหรือร้านค้า ตลาดสด ไม่ไกลจากแหล่งชุมชนมากนัก หากเป็นไปได้ไม่ควรเลือกทำเลที่ตั้งอยู่ในย่านที่มีสิ่งก่อสร้างที่อาจจะมีผลกระทบกับการอยู่อาศัย เช่น โรงงานที่ปล่อยมลพิษ ที่มีปัญหาด้านกลิ่นและเสียง ฯลฯ

④ ตรวจสอบว่าทางราชการมีโครงการที่จะดำเนินการอะไรในบริเวณที่ดินนั้นหรือไม่ เช่น การเวนคืน

● โครงการก่อสร้าง ตัดถนนใหม่ หรือปรับปรุงขยายถนน สอบถามที่สำนักงานการโยธากรุงเทพมหานครหรือสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัด

● การก่อสร้างถนน (ทางหลวงแผ่นดิน) ทางเชื่อมระหว่างจังหวัด ทางหลวงพิเศษ (มอเตอร์เวย์) สอบถามที่กรมทางหลวง

● การก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำ ถนนทางหลวงชนบท สอบถามที่กรมทางหลวงชนบท

● การก่อสร้างทางด่วน หรือทางพิเศษ สอบถามที่กรมทางพิเศษแห่งประเทศไทย

● การก่อสร้างโครงการรถไฟฟ้าสายต่าง ๆ สอบถามที่การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย

● การก่อสร้างรถไฟชานเมือง รถไฟฟ้าแอร์พอร์ตลิงค์ สอบถามที่การรถไฟแห่งประเทศไทย

⑤ เจ้าของโครงการ เป็นผู้ประกอบการที่มีฐานะมั่นคงทางการเงินเพียงใด เคยดำเนินธุรกิจการจัดสรรที่ดินมาก่อนหรือไม่ โครงการที่ผ่านมามีผลการดำเนินการเป็นอย่างไร เคยถูกร้องเรียนหรือฟ้องร้องมาแล้วหรือไม่

⑥ ตรวจสอบว่าโครงการได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้วหรือไม่อย่างไร

● กรุงเทพมหานคร สอบถามที่สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน หรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ และในจังหวัดอื่น สอบถามที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่

● ตรวจสอบจากสำนักงานที่ทำการโครงการจัดสรรที่ดิน เนื่องจากผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ต้องแสดงใบอนุญาต แผนผังโครงการและวิธีการตามที่คณะกรรมการอนุญาตไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย

⑦ แผนผัง โครงการและวิธีจัดสรรที่ดิน

● ตรวจสอบกรรมสิทธิ์ที่ดินที่นำมาจัดสรร ว่าผู้ประกอบการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือไม่ ที่ดินมีภาระผูกพันใด ๆ ที่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนหรือเสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เช่น ภาระจำยอม ภาระจำนอง (สอบถามที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่)

● ตรวจสอบประเภทสิ่งปลูกสร้าง การจัดทำแผนผังแบ่งแปลง ว่าเหมาะสม สวยงาม สะดวกสบายตรงกับความต้องการ หรือไม่ ตลอดจนการจัดทำสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ต่าง ๆ ในโครงการ เช่น ถนน ทางเท้า ไฟฟ้า ประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย สโมสร สระว่ายน้ำ ว่าได้จัดทำเสร็จเรียบร้อยตามที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการฯ หรือที่โฆษณาไว้หรือไม่

● อัตราเรียกเก็บค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะมีการกำหนดไว้หรือไม่ จัดเก็บตารางรายละเอียดนำไปใช้จ่ายเป็นค่าอะไรบ้าง อย่างไร โดยผู้จัดสรรที่ดินจะสามารถจัดเก็บได้ตามอัตราที่คณะกรรมการฯ เห็นชอบแล้วเท่านั้น

● ให้เก็บหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับโครงการจัดสรรที่ดินไว้ให้ครบถ้วน เช่น หลักฐานการโฆษณา, สำเนาสัญญาต่าง ๆ ใบเสร็จรับเงิน ฯลฯ ทั้งนี้ เพื่อเป็นหลักฐานอ้างอิงกรณีที่มีปัญหาในภายหลัง

• นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องรายงานกิจการ งบดุล บัญชีรายรับรายจ่าย ต่อคณะกรรมการภายใน ๓ เดือน นับแต่วันสิ้นงวดบัญชี และต้องปิดประกาศโดยเปิดเผยให้สมาชิกทราบ

### ● การอยู่ร่วมกันในชุมชนหมู่บ้านจัดสรร

สมาชิกในชุมชนต้องมีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกันในด้านต่างๆ เช่น การพึ่งพาอาศัย ให้ความช่วยเหลือในฐานะบ้านใกล้เรือนเคียง มีความสามัคคีร่วมมือกันทำให้ชุมชนมีความน่าอยู่ มีความสงบสุข เคารพกฎระเบียบที่สมาชิกร่วมกันกำหนด เพื่อลดความขัดแย้งระหว่างกัน

### ● ลักษณะการอยู่ร่วมกันอย่างมีความสุข

• สมาชิกให้ความร่วมมือในกิจกรรมต่าง ๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อชุมชนหมู่บ้านจัดสรร ได้แก่ การเข้าร่วมประชุมสมาชิกหมู่บ้านจัดสรรในวาระต่าง ๆ การใช้สิทธิในการออกเสียงเพื่อลงมติในเรื่องต่าง ๆ และการชำระเงินค่าใช้จ่ายในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและการใช้บริการสาธารณะ เป็นต้น

• สมาชิกมีคุณธรรม จริยธรรม เคารพสิทธิของสมาชิกอื่น ได้แก่ ปฏิบัติตามข้อบังคับของชุมชนด้วยความเสมอภาคในการใช้ถนน ทางเท้า สวน สนามเด็กเล่น การร่วมกันรักษาความสะอาดในพื้นที่ส่วนกลาง การช่วยเหลือป้องกันภัยต่าง ๆ ที่อาจจะเกิดต่อชุมชนหมู่บ้านจัดสรร โดยคำนึงถึงประโยชน์ของส่วนรวม เพื่อเสริมสร้างให้ชุมชนสามารถอยู่ร่วมกันโดยปกติสุข มีคุณภาพชีวิตที่ดี

.....

### ● หากต้องการสอบถามหรือขอทราบรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ติดต่อได้ที่ :

• สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน ชั้น 5 อาคารรัฐประศาสนภักดี ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ 10210 โทรศัพท์ 0-2141-5805 ถึง 16

• สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่ที่ดินจัดสรรตั้งอยู่



กรมที่ดิน

บริการด้วยจิตใจ ถูกต้องทันสมัย โปร่งใสเป็นธรรม



กรมที่ดิน

Department of Lands

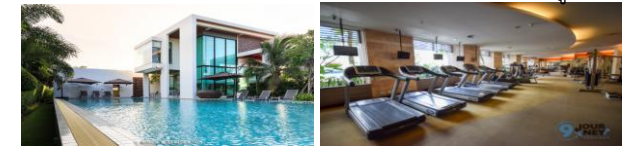
### ข้อควรรู้

เมื่อท่านเป็นเจ้าของที่ดินและบ้านในโครงการจัดสรร



เอกสารสิทธิที่ดิน

สาธารณูปโภค



บริการสาธารณะ



นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

[www.dol.go.th](http://www.dol.go.th)

## ● ข้อควรรู้เมื่อซื้อที่ดินและบ้านในโครงการจัดสรร

เมื่อท่านได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและบ้านในโครงการจัดสรรที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายจัดสรรแล้ว ท่านจะได้รับสิทธิตามกฎหมายจัดสรร และมีหน้าที่จะต้องปฏิบัติตามในฐานะผู้ซื้อที่ดินในโครงการจัดสรร เพื่อสร้างระเบียบในการอยู่อาศัยร่วมกัน และพัฒนาให้เป็นชุมชนน่าอยู่ สมาชิก ในโครงการจะมี คุณภาพชีวิตที่ดีและมีแต่ความสงบสุข ท่านเจ้าของที่ดินและบ้านในโครงการจัดสรร จึงควรทราบสิทธิและหน้าที่ เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไว้ดังนี้

- สาธารณูปโภคในโครงการ เช่น ถนน ทางเท้า สวน สนามเด็กเล่น จะตกเป็นภาระจ่ายออมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดิน จัดสรรทุกแปลงตลอดไป ผู้จัดสรรจะกระทำการใดอันเป็นเหตุ ให้ประโยชน์แห่งภาระจ่ายออมลดไปหรือเสื่อมประโยชน์มิได้

- การดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการ สาธารณะเป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดิน หากผู้จัดสรรที่ดินต้องการ พ้นจากหน้าที่การดูแลบำรุงรักษา ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ที่กฎหมายกำหนด คือจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรับโอน สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ไปดูแลบำรุงรักษาตนเอง หากไม่มีการจัดตั้งฯ ผู้จัดสรรที่ดินอาจเสนอแผนการจัดเก็บค่าใช้จ่ายเองหรือโอนเป็นสาธารณประโยชน์ แล้วแต่กรณี

- กรณีผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีบริการสาธารณะ เช่น พนักงานรักษาความปลอดภัย พนักงานเก็บขยะ ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ เมื่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินให้ความเห็นชอบและ อนุญาตให้เก็บค่าบริการสาธารณะได้ ผู้ซื้อที่ดินในโครงการ มี หน้าที่ต้องชำระเงินให้กับผู้จัดสรรที่ดินตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ ได้รับอนุญาต

- การแก้ไขเปลี่ยนแปลงโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน ให้ต่างไปจากที่ได้รับอนุญาตไว้แล้ว ผู้จัดสรรต้องได้รับอนุญาตจาก คณะกรรมการฯ ก่อนจึงจะดำเนินการได้ ดังนั้น ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจึง สามารถตรวจสอบหนังสืออนุญาตให้แก้ไขฯ จากสำนักงานที่ทำการ จัดสรรที่ดินได้ (เนื่องจาก ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ ต้องแสดง ใบอนุญาต แผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน ที่ได้รับ อนุญาตฯ ไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย)

## ● หน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดิน

ต้องดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการ จนกว่าจะพ้นจากหน้าที่ตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมาย กำหนด หากผู้จัดสรรที่ดินไม่ดูแลบำรุงรักษา คณะกรรมการฯ มี อำนาจสั่งให้ดำเนินการได้ หากฝ่าฝืนคำสั่งมีโทษปรับวันละ หนึ่ง พันบาทตลอดเวลาที่ฝ่าฝืน

## ● หน้าที่ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

ต้องชำระค่าใช้จ่ายในการใช้บริการสาธารณะ ตาม อัตราที่คณะกรรมการอนุญาต เมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน จัดสรรแล้วให้ชำระค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติ บุคคลหมู่บ้านจัดสรร หากค้างชำระตั้งแต่สามเดือนขึ้นไป อาจถูก ระงับการใช้บริการหรือสิทธิในสาธารณูปโภค ค้างชำระ ตั้งแต่หก เดือนขึ้นไป อาจถูกระงับการจดทะเบียนสิทธิและ นิติกรรมใน ที่ดินของผู้ค้างชำระ

## ● การจัดบริการสาธารณะ

เมื่อผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีบริการสาธารณะ เช่น สโมสร สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย พนักงานรักษาความปลอดภัยแล้ว สามารถเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการใช้บริการสาธารณะได้ตามอัตราที่ คณะกรรมการอนุญาต และให้ใช้เงินในกิจการบริการสาธารณะ ตามหลักฐานที่ใช้จ่ายจริง พร้อมทั้งจัดทำบัญชีรายรับรายจ่าย ทุก เดือนเก็บไว้ ณ ที่ตั้งสำนักงานจัดสรรหรือสำนักงานนิติบุคคลฯ

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดสรรก็มีสิทธิที่จะพ้นจากการบำรุงรักษา สาธารณูปโภคได้ โดยการแจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน จัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น

## ● นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรคืออะไร

คือนิติบุคคลซึ่งเกิดจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรวมตัวกันจัดตั้งขึ้น เพื่อรับโอนทรัพย์สินของผู้จัดสรรไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา เพื่อ ประโยชน์แก่สมาชิกคือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการทุกแปลง โดยมี คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคล ตาม กฎหมายและข้อบังคับ ภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ สมาชิก

## ● เมื่อได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ผู้ซื้อที่ดิน จัดสรรมีหน้าที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและ จัดการสาธารณูปโภคอย่างไร

- การกำหนดอัตราค่าใช้จ่าย ต้องได้รับความเห็นชอบจาก มติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก และให้จัดเก็บเป็นรายเดือน

- ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตามแผนผังโครงการที่ได้รับ อนุญาตทุกแปลง และจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตก เป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ทุกแปลง

## ● การประชุมสมาชิกหมู่บ้าน

- นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่ สามัญอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง โดยให้สมาชิกคนหนึ่งมีเสียงเท่ากับ อัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค และ ถ้าสมาชิกเห็นว่าได้มีการประชุมหรือการลงมติโดยไม่ปฏิบัติ ตามหรือ ฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อบังคับ สมาชิกอาจร้องขอให้ศาล สั่งเพิกถอน มติในการประชุมครั้งนั้นได้ แต่ต้องร้องขอต่อศาลภายใน ๓๐ วัน นับ แต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ลงมติ