



สำนักผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน

รับที่ 309

รับที่ 22 มี.ค. 2561

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ...สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โทร. ๐ ๒๑๔๑-๕๘๐๒-๑๖

ที่...มท ๐๕๑๗.๒/ว ๘๓๔๔ วันที่ ๒๑ มีนาคม ๒๕๖๑

เรื่อง...ขอส่งหนังสือเวียน

เรียน หัวหน้าศูนย์ปฏิบัติการต่อต้านการทุจริตกรมที่ดิน ผู้ตรวจราชการกรม ผู้อำนวยการสำนัก
เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เลขาธิการกรม ผู้อำนวยการกอง ผู้อำนวยการสำนักงาน
ผู้อำนวยการศูนย์ และผู้อำนวยการกลุ่ม

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ขอส่งหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๕๖๔๖ ลงวันที่
๕ มีนาคม ๒๕๖๑ เรื่อง การเรียกเงินตามสัญญาค่าประกันการจัดทำสาธารณูปโภค ตามมาตรา ๒๔ แห่ง
พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้เจ้าหน้าที่ในสังกัดทราบและถือปฏิบัติ
ต่อไป และสามารถดูรายละเอียดได้จากเว็บไซต์สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

(นายชูศักดิ์ ศรีอนุชิต)

ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

เรียน ผู้ตรวจราชการกรม เพื่อดำเนินการ ที่ ๒-๒๕

เพื่อโปรดทราบ

(นางสาวโสภา เพียรพิทยพงศ์)

ผู้อำนวยการสำนักงานตรวจราชการ

๒๒ มี.ค. ๒๕๖๑

QR code

ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๕๖๕๖



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๕ มีนาคม ๒๕๖๑

เรื่อง การเรียกเงินตามสัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค ตามมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติ
การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด (ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด)

ด้วยปรากฏว่า ในการดำเนินการและบังคับใช้กฎหมายตามมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติ
การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ในกรณีที่ผู้ขอรับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินได้จัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินที่
คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด มาทำสัญญาค้ำประกันกับคณะกรรมการว่าถ้าผู้ขอใบอนุญาตไม่จัดทำ
สาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาที่ได้รับอนุญาต ผู้ค้ำประกันต้องชำระเงิน
ให้แก่คณะกรรมการภายในเวลาที่กำหนด โดยมีประเด็นปัญหาในทางปฏิบัติที่ต้องพิจารณาว่า ในกรณีที่มี
การผิดสัญญาที่ได้ทำไว้ต่อคณะกรรมการ หากจะต้องดำเนินการฟ้องคดีต่อศาลเพื่อบังคับให้เป็นไปตามความ
ในมาตราดังกล่าวแล้ว ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจะต้องฟ้องคดีต่อศาลใด และจะต้องฟ้องคดีภายใน
อายุความอย่างไร

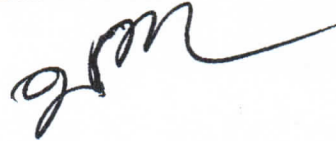
เนื่องจากประเด็นปัญหาข้างต้นศาลปกครองสูงสุดได้มีคำวินิจฉัยแล้วปรากฏตามคำสั่ง
ที่ ๖๘๖/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๖๐ สรุปความได้ว่า เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุญาตจาก
คณะกรรมการให้ทำการจัดสรรที่ดิน ผู้จัดสรรที่ดินจึงมีหน้าที่ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓
มาตรา ๒๓ และมาตรา ๒๔ ที่จะต้องจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน
โดยจะต้องจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดมาทำสัญญาค้ำประกัน
การจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินเป็นหน้าที่ที่เกิดขึ้นโดยกฎหมายว่าด้วย
การจัดสรรที่ดินซึ่งเป็นกฎหมายปกครอง ดังนั้น การที่ธนาคารเข้าทำสัญญาค้ำประกันนี้การจัดให้มีสาธารณูปโภค
ในที่ดินจัดสรรไว้กับคณะกรรมการตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน สัญญาค้ำประกันดังกล่าวจึงถือว่าเป็น
สัญญาทางปกครองซึ่งค้ำประกันนี้ตามกฎหมายที่ผู้จัดสรรที่ดินมีอยู่กับคณะกรรมการ เมื่อผู้จัดสรรที่ดิน
และธนาคารผู้ค้ำประกันไม่ยอมชำระหนี้ดังกล่าวซึ่งถือเป็นการผิดสัญญา ประธานกรรมการจึงมีอำนาจฟ้อง
และต่อสู้คดีในนามของคณะกรรมการต่อศาลปกครอง โดยมีอายุความการฟ้องคดีภายในกำหนด ๕ ปี
นับตั้งแต่วันที่หรือควรรู้ถึงเหตุแห่งการฟ้องคดี ตามนัยมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและ
วิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒ ซึ่งเหตุแห่งการฟ้องคดีนี้คือการที่ธนาคารผู้ค้ำประกันปฏิเสธการชำระหนี้
ตามที่คณะกรรมการใช้สิทธิเรียกร้อง ดังนั้น อายุความการฟ้องคดีนี้จึงมีกำหนด ๕ ปี นับตั้งแต่วันที่

- /คณะกรรมการ...

คณะกรรมการได้รู้หรือควรรู้ ว่าธนาคารผู้ค้าประกันปฏิเสธการชำระเงินตามสัญญาค้าประกันการจัดทำสาธารณูปโภค
ที่คณะกรรมการแจ้งให้ธนาคารชำระเงินดังกล่าว (รายละเอียดสามารถตรวจสอบได้จาก QR Code ที่แสดง
มาพร้อมนี้แล้ว)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบ. เพื่อดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้อง
ต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายประทีป กীরติเรขา)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๘๐๖

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๕๓



คำสั่งศาลปกครองสูงสุด
ที่ ๖๘๖/๒๕๖๐