

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาวะผูกพันแก่ที่ดิน ที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๑) และมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติ
การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง จึงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีก่อ
ให้เกิดภาวะผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินไว้ ดังนี้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๑ การทำนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาวะผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค
และที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีดังนี้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(๑) เมื่อได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน และได้มีการแบ่งแยกที่
ดินออกเป็นโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงย่อยตามแผนผังโครงการ และ
วิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินใดประสงค์จะทำนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาวะผูก
พันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะให้มีหนังสือถึงเจ้าพนักงานที่
ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดิน จังหวัดสงขลา แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ พร้อมส่งเอกสารที่
เกี่ยวข้องเพื่อประกอบการพิจารณา และให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด
สงขลา รับผิดชอบให้คณะกรรมการพิจารณาโดยเร็ว

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(๒) ในการพิจารณาของคณะกรรมการ ให้คณะกรรมการมีอำนาจ
เรียกเป็นหนังสือให้บุคคลใดมาให้ข้อเท็จจริง คำอธิบาย ความเห็น หรือให้ส่งเอกสารหรือข้อ
มูลเกี่ยวกับการทำนิติกรรมหรือผลกระทบจากการทำนิติกรรมนั้นได้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(๓) เมื่อคณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่าการทำนิติกรรมอันก่อให้เกิด
เกิดภาวะผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะเป็นไปตามหลัก
เกณฑ์และวิธีการที่กฎหมาย ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินหรือประกาศนี้กำหนด ให้ออก
หนังสืออนุญาตแก่ผู้จัดสรรที่ดินไว้เป็นหลักฐานโดยคณะกรรมการจะกำหนดเงื่อนไขอื่นตามที่เห็น
สมควรก็ได้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(๔) หนังสืออนุญาตต้องระบุชื่อโครงการจัดสรรที่ดิน เลขที่ใบอนุญาต
ทำการจัดสรรที่ดิน เลขที่โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ประเภทหรือลักษณะ
การใช้ที่อันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะประเภทนิติกรรม ชื่อคู่กรณี
ระยะเวลาในการก่อให้เกิดภาวะผูกพัน และมติคณะกรรมการ ครั้งที่ พร้อมวัน เดือน ปีที่มีมติ
ไว้ในหนังสืออนุญาตด้วย

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(๕) ให้คณะกรรมการแจ้งผลการพิจารณาให้ผู้จัดสรรที่ดินและเจ้า
พนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาทราบโดยเร็ว

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(๖) ในกรณีที่คณะกรรมการไม่อนุญาตให้ทำนิติกรรมอันก่อให้เกิด
ภาวะผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ผู้จัดสรรที่ดินมีสิทธิ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงาน อุตสาหกรรมต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง และให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางวินิจฉัยอุตสาหกรรมให้แล้วเสร็จ ภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับอุตสาหกรรมแล้วแจ้งผลการพิจารณาให้ผู้จัดสรรที่ดินทราบ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(๗) ห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาวะผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ โดยการจดทะเบียน จำนอง สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน หรือภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (๘) การทำนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาวะผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค โดยการจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่สังหาริมทรัพย์ ต้องเป็นถนนหรือทางเท้าเท่านั้น สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(๙) การทำนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาวะผูกพันแก่ที่ดินใช้เพื่อบริการสาธารณะโดยการให้เช่า สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงาน ก. การให้เช่าที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะต้องเป็นการเช่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับลักษณะการให้บริการหรือการให้สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการ ซึ่งได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการหรือสัญญาจะซื้อจะขายหรือเอกสารโฆษณา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงาน ข. เมื่อคณะกรรมการได้รับอนุญาตให้เช่าแล้ว ต่อมาเมื่อมีการขออนุญาตให้เช่ากับคู่กรณีใหม่โดยยังอยู่ในระยะเวลาสัญญาเช่าเดิม ผู้จัดสรรที่ดินต้องแสดงหลักฐานว่าสัญญาเช่าเดิมได้ระงับไปแล้ว คณะกรรมการจึงจะอนุญาตให้เช่าได้ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงาน ค. เมื่อคณะกรรมการได้อนุญาตให้เช่าแล้ว ต่อมาผู้เช่าจะให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าได้มีการตกลงให้ผู้เช่าสามารถให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าได้ การให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวไม่ถือว่าเป็นกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาวะผูกพัน ให้ผู้เช่ากระทำโดยที่ไม่ต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงาน ข้อ ๒ การก่อให้เกิดภาวะผูกพันแก่ที่ดินอื่นนอกจากที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังนี้ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงาน (๑) ผู้จัดสรรที่ดินต้องได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน และได้มีการแบ่งแยกที่ดินออกเป็นโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงย่อยตามแผนผังโครงการ และวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตแล้ว สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงาน (๒) ห้ามมิให้ก่อให้เกิดภาวะผูกพันแก่ที่ดินซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้ว สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงาน (๓) ห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินก่อให้เกิดภาวะผูกพันแก่ที่ดินโดยการจดทะเบียนภาระจำยอม สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน หรือภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงาน (๔) การก่อให้เกิดภาวะผูกพันในที่ดินหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโดย สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานการจ้างอกรกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ก. กรณีที่ดินเปล่า วงเงินที่จ้างอย่างสูงต้องไม่เกินสองในสามของราคาประเมินที่ดินที่ใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของกรรมที่ดิน หรือราคาที่คณะกรรมการเห็นชอบ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข. กรณีที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง วงเงินที่จ้างอย่างสูงต้องไม่เกินสองในสามของราคาที่ดินรวมกับราคาส่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินแปลงนั้น โดยราคาที่ดินให้ใช้ราคาตามวรรคหนึ่ง ส่วนราคาส่งปลูกสร้างให้ใช้ราคาตามบัญชีกำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างที่กรมที่ดินกำหนดไว้สำหรับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข. ผู้รับจ้างต้องยินยอมเฉลี่ยหนี้และรับชำระหนี้ เป็นรายโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงย่อย โดยถือที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงเป็นประกันหนี้จ้างเฉพาะส่วน ตามวงเงินที่ระบุไว้ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงย่อย และผู้รับจ้างต้องยินยอมให้ผู้จ้างได้ถอนจ้างเป็นรายโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงย่อยได้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ค. ผู้รับจ้างต้องยอมให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระหนี้จ้างและผู้รับจ้างต้องออกหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับเงินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ง. ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดการให้ที่ดินแปลงย่อยปลอดจากภาระการจ้างก่อนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนที่ดินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ประกาศ ณ วันที่ ๒๗ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๔

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ชนะศักดิ์ ยุวบูรณ์

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ปลัดกระทรวงมหาดไทย

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

[รก.๒๕๕๔/พ๖๔ง/๕๐/๑๓ กรกฎาคม ๒๕๕๔]

ปริญนันท์/พิมพ์

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา