



ข้อเสนอแนะก่อนตัดสินใจซื้อที่ดินและบ้านในโครงการจัดสรร

◊ คำแนะนำก่อนตัดสินใจซื้อที่ดินและบ้านจัดสรร

ความหวังของผู้ซื้อที่ดินและบ้านในโครงการจัดสรรที่ดิน คือ ได้อยู่ในทำเลที่ดี สภาพแวดล้อมดี เมื่อซื้อแล้วได้รับโอนกรรมสิทธิ์โดยไม่มีปัญหาตามมาในภายหลัง หากซื้อที่ดินพร้อมบ้านก็อยากได้บ้านที่มีคุณภาพตามประกาศโฆษณา มีระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆ เป็นไปตามเกณฑ์มาตรฐานที่กฎหมายกำหนด ฉะนั้น เพื่อเป็นแนวทางประกอบการตัดสินใจในการเลือกซื้อที่ดินและบ้านในโครงการหมู่บ้านจัดสรร กรมที่ดินมีข้อเสนอแนะการตรวจสอบเบื้องต้นก่อนตัดสินใจจองหรือทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในโครงการจัดสรร ดังนี้

◊ ข้อเสนอแนะ 7 ประการ

1. **สอบประวัติ** คือ เสาะหาข้อมูลของแปลงที่ดินที่โครงการนำมาจัดสรร ว่าเดิมมีลักษณะเป็นอย่างไร เช่น เป็นที่ลุ่ม หนองน้ำ สระน้ำหรือเคยถูกขุดหน้าดินออกไปหรือไม่ อย่งไร มีการปรับปรุงดินหรือถมดินตั้งแต่เมื่อไร เพื่อความมั่นใจว่าพื้นดินจะมีความหนาแน่น และไม่ทรุดตัว



รูปที่ 1. หนองน้ำ



รูปที่ 2. ทางเข้า-ออก

2. **พิจารณาสภาพแวดล้อมของโครงการ** เช่น ถนนสาธารณประโยชน์หรือทางเข้า-ออกของโครงการจัดสรรว่าเป็นอย่างไร ระบบสาธารณูปโภคทั้งไฟฟ้า ประปา ท่อระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย ครบครันหรือไม่ หรืออย่างน้อยต้องให้แน่ใจว่าจะมีการพัฒนาในด้านสาธารณูปโภคเหล่านี้ในอนาคต

3. พิจารณาส่งอำนาจความสะดวกเกี่ยวกับปัจจัยพื้นฐานของชีวิตประจำวัน เช่น โรงพยาบาล โรงเรียน วัด สถานีตำรวจ ห้างสรรพสินค้าหรือร้านค้า ตลาดสด ไม่ไกลจากแหล่งชุมชนมากนัก หากเป็นไปได้ไม่ควรเลือกทำเลที่ตั้งอยู่ในย่านที่มีสิ่งก่อสร้างที่อาจจะมีผลกระทบกับการอยู่อาศัยเช่น โรงงานที่ปล่อยมลพิษ ที่มีปัญหาด้านกลิ่นและเสียง ฯลฯ



รูปที่ 3. วัด



รูปที่ 4. การปรับปรุงขยายถนน

4. ตรวจสอบว่าทางราชการมีโครงการที่จะดำเนินการอะไรในบริเวณที่ดินนั้นหรือไม่ เช่น การเวนคืน

- โครงการก่อสร้างตัดถนนใหม่หรือปรับปรุงขยายถนน สอบถามได้ที่สำนักงานการโยธากรุงเทพมหานครหรือสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัด

- การก่อสร้างถนน (ทางหลวงแผ่นดิน) ทางเชื่อมระหว่างจังหวัด ทางหลวงพิเศษ (มอเตอร์เวย์) สอบถามได้ที่กรมทางหลวง

- การก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำ ถนนทางหลวงชนบท สอบถามได้ที่กรมทางหลวงชนบท



รูปที่ 5. ถนนทางเชื่อมกรุงเทพฯ-โคราช



รูปที่ 6. การก่อสร้างทางด่วน

- การก่อสร้างทางด่วนหรือทางพิเศษ
สอบถามได้ที่การทางพิเศษแห่งประเทศไทย

- การก่อสร้างโครงการรถไฟฟ้าสายต่างๆ
สอบถามที่การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย
หรือ รฟม.



รูปที่ 7. การก่อสร้างทางรถไฟฟ้า



รูปที่ 8. รถไฟแอร์พอร์ตเรลลิงก์

- การก่อสร้างรถไฟชานเมือง รถไฟ
แอร์พอร์ตเรลลิงก์ สอบถามที่การรถไฟ
แห่งประเทศไทย

5. เจ้าของโครงการ เป็นผู้ประกอบการที่มีฐานะความมั่นคงทางการเงินเพียงใด เคยดำเนินธุรกิจการจัดสรรที่ดินมาก่อนหรือไม่ โครงการที่ผ่านมามีผลการดำเนินการเป็นอย่างไร เคยถูกร้องเรียนหรือฟ้องร้องมาแล้วหรือไม่

6. ตรวจสอบว่าโครงการได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้วหรือไม่อย่างไร

- ในเขตกรุงเทพมหานคร สอบถามที่ สำนัก-ส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน หรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาซึ่งที่ดินนั้น ตั้งอยู่ และในจังหวัดอื่นสอบถามได้ที่สำนักงาน ที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่



รูปที่ 9. สำนักงานที่ดิน

- ตรวจสอบจากสำนักงานที่ทำการโครงการจัดสรรที่ดิน เนื่องจากผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ต้อง แสดงใบอนุญาต แผนผังโครงการและวิธีการตามที่คณะกรรมการอนุญาตไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย

7. แผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน

- ตรวจสอบกรรมสิทธิ์ที่ดินที่นำมาจัดสรร ว่าผู้ประกอบการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือไม่ ที่ดินมีภาระผูกพันใดๆ ที่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนหรือเสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เช่น ภาระจำยอม ภาระจำนอง (สอบถามที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่)

- ตรวจสอบประเภทสิ่งปลูกสร้าง การจัดตำแหน่งผังแบ่งแปลงว่าเหมาะสม สวยงาม สะดวกสบายตรงกับความต้องการของผู้ซื้อ หรือไม่ ตลอดจนการจัดทำสาธารณูปโภคและ บริการสาธารณะต่างๆในโครงการ เช่น ถนนทางเท้า ไฟฟ้า ประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย สโมสร สระว่ายน้ำฯ ว่าได้จัดทำเสร็จเรียบร้อย ตามที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการฯ หรือที่โฆษณาไว้หรือไม่



รูปที่ 10. สโมสรสระว่ายน้ำ

- อัตราการจัดเก็บค่าใช้จ่ายบริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะมีการกำหนดไว้หรือไม่ จัดเก็บตารางรายละเอียดใด นำไปใช้จ่ายเป็นค่าอะไรบ้าง อย่างไร โดยผู้จัดสรรที่ดินสามารถจัดเก็บได้ตาม อัตราที่คณะกรรมการฯเห็นชอบแล้วเท่านั้น

- ให้เก็บหลักฐานต่างๆที่เกี่ยวกับโครงการจัดสรรที่ดินไว้ให้ครบถ้วน เช่น หลักฐานการโฆษณา, สำเนาสัญญาต่างๆ ใบเสร็จรับเงิน ฯลฯ ทั้งนี้ เพื่อเป็นหลักฐานอ้างอิงกรณีที่มีปัญหาในภายหลัง



๐ ทำไมต้องซื้อที่ดินจากโครงการที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายการจัดสรรที่ดิน

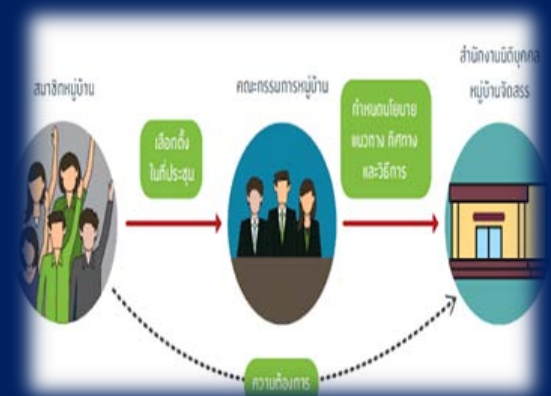


- ผู้ซื้อจะได้รับสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการฯ ภายในเวลาที่กำหนด และได้รับหลักประกันว่าผู้จัดสรรที่ดินจะดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจนกว่าจะมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ต้องทำสัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ รวมถึงสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคเป็นหลักประกันไว้กับคณะกรรมการฯ

- ผู้ซื้อสามารถตรวจสอบโฆษณาโครงการจัดสรรได้ว่าถูกต้องตรงตามที่ได้รับอนุญาตไว้หรือไม่ อย่างไร เนื่องจากพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 61 บัญญัติบทลงโทษไว้ หากผู้จัดสรรที่ดินโฆษณาไม่ตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในคำอนุญาต

- สาธารณูปโภคในโครงการเป็นไปตามมาตรฐานที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด และตกอยู่ในภาระจำยอม เพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรทั้งหมด โดยปลอดจากบุริมสิทธิในการซื้อขายและการจำนอง ทำให้ผู้ซื้อเชื่อมั่นได้ว่าจะสามารถใช้ประโยชน์ในสาธารณูปโภคของโครงการได้ตลอด

- เมื่อผู้จัดสรรที่ดินต้องการหลุดพ้นจากหน้าที่การดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ผู้ซื้อที่ดินมีสิทธิในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วรับโอนที่ดินแปลงสาธารณูปโภคและทรัพย์สินในโครงการไปบริหารจัดการกันเอง โดยมีคณะกรรมการหมู่บ้านเป็นผู้ดำเนินการภายใต้ การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร



◊ หากตรวจสอบแล้วมีข้อสงสัยประการใด สามารถติดต่อสอบถามได้โดยตรงที่ :

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



ส่วนมาตรฐานการจัดสรรที่ดิน
สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
สิงหาคม 2560