

ประกาศของคณะปฏิวัติ

ฉบับที่ ๒๘๖

โดยที่ในปัจจุบันนี้มีผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดินเป็นจำนวนมาก แต่ยังไม่มีความหมายเพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดินโดยเฉพาะ เป็นเหตุให้มีการพิพาทกัน อีกทั้งการวางแผนผังโครงการหรือวิธีการในการจัดสรรที่ดินก็ไม่ถูกต้องตามหลักวิชาการผังเมือง จำเป็นจะต้องมีกฎหมายเพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชน ให้เป็นไปด้วยความเรียบร้อยเพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และเพื่อผลในทางเศรษฐกิจ สังคม และการผังเมือง หัวหน้าคณะปฏิวัติจึงมีคำสั่งดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้

“การจัดสรรที่ดิน” หมายความว่า การจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อย มีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปไม่ว่าด้วยวิธีใด โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเป็นค่าตอบแทน และมีการให้ค้ำประกัน หรือการแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงให้ที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม

ฉบับพิเศษ หน้า ๒๕

เล่ม ๘๘ ตอนที่ ๑๘๒ ราชกิจจานุเบกษา ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๑๕

---

“ใบอนุญาต” หมายความว่า ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

“ผู้จัดสรรที่ดิน” หมายความว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

“ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร” หมายความว่า ผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดินเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรร

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

“ประธานคณะกรรมการ” หมายความว่า ประธานคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้

ข้อ ๒ ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ไม่ใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ตามกฎหมายว่าด้วยธนาคารอาคารสงเคราะห์ ของสำนักงานอาคารสงเคราะห์ ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งสำนักงานอาคารสงเคราะห์ และของทางราชการหรือขององค์การของรัฐบาล ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย

ข้อ ๓ ให้มีคณะกรรมการคณะหนึ่งเรียกว่า “คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน” ประกอบด้วยปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นประธาน อธิบดีกรมที่ดิน เป็นรองประธาน ผู้แทนกรมการปกครอง ผู้แทนสำนักผังเมือง เป็นกรรมการ ผู้แทนกรมที่ดิน เป็นกรรมการและเลขานุการ และกรรมการอื่นอีกไม่เกินห้าคน ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้ง โดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

ข้อ ๔ กรรมการซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งอยู่ในตำแหน่งคราวละสองปี แต่เมื่อพ้นจากตำแหน่งแล้วอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้

ข้อ ๕ นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระตามข้อ ๔ กรรมการซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งพ้นจากตำแหน่ง เมื่อ

(๑) ลาออก

(๒) รัฐมนตรีให้ออก

เมื่อตำแหน่งกรรมการว่างลงระหว่างวาระ รัฐมนตรีอาจแต่งตั้งผู้อื่นแทนได้

กรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งตามวรรคสอง อยู่ในตำแหน่งตามวาระของผู้ซึ่งตนแทน

ข้อ ๖ การประชุมคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุม ไม่น้อยกว่ากึ่งจำนวนของกรรมการทั้งหมด จึงเป็นองค์ประชุม

เล่ม ๘๘ ตอนที่ ๑๘๒ ราชกิจจานุเบกษา ๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๑๕

---

ถ้าในการประชุมคราวใดประธานและรองประธานไม่อยู่ ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการด้วยกันคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

มติของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งมีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

ข้อ ๗ คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ควบคุมการจัดสรรที่ดินให้เป็นไปตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ อำนาจหน้าที่เช่นว่านี้ให้รวมถึง

(๑) การวางข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน

(๒) การพิจารณาทำขออนุญาตและการออกหรือโอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน

(๓) การตรวจสอบการจัดสรรที่ดินเพื่อให้การได้ดำเนินไปตามที่ได้ออกใบอนุญาต

(๔) การเรียกผู้จัดสรรที่ดินหรือบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือสั่งให้บุคคลดังกล่าวส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องตามความจำเป็น ทั้งนี้ ภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการกำหนด

ข้อ ๘ คณะกรรมการมีอำนาจแต่งตั้งคณะอนุกรรมการหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใด เพื่อพิจารณาหรือปฏิบัติกรอย่างหนึ่ง

## ฉบับพิเศษ หน้า ๒๘

เล่ม ๘๕ ตอนที่ ๑๘๒ ราชกิจจานุเบกษา ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๑๕

---

อย่างไรก็ตามที่คณะกรรมการมอบหมาย รวมทั้งการพิจารณาและปฏิบัติการตามข้อ ๗ (๓) และ (๔)

คณะกรรมการและบุคคลซึ่งคณะกรรมการแต่งตั้งมีอำนาจเช่นเดียวกับคณะกรรมการในกิจการที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการ

การประชุมคณะกรรมการให้นำความในข้อ ๖ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ข้อ ๘ ในการวางข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ให้คณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน เพื่อประโยชน์ในการอนามัย การคมนาคม ความปลอดภัย และการผังเมือง รวมทั้งเงื่อนไขในสิ่งต่อไปในทุกประการหรือบางประการ คือ

(๑) ขนาดความกว้างและความยาวต่ำสุดหรือเนื้อที่จำนวนน้อยที่สุดของที่ดินแปลงย่อยที่จะจัดสรรได้

(๒) ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่าง ๆ ทางเดินและทางเท้าในที่ดินจัดสรรทั้งหมด รวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนนหรือทางสายนอกที่ดินจัดสรร

(๓) ระบบการระบายน้ำ

(๔) ระบบและมาตรฐานของสิ่งอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามที่จำเป็น

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินให้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา

ข้อ ๑๐ ห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการ

การขอและการออกใบอนุญาต ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง และให้เสียค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ข้อ ๑๑ ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินต้องแสดงหลักฐานและรายละเอียดดังต่อไปนี้ด้วย คือ

(๑) ถ้าผู้ขอมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ขอจัดสรร ให้แสดงโฉนดที่ดินนั้น ถ้ายังไม่มีกรรมสิทธิ์ ให้แสดงหลักฐานการจะได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น

(๒) แผนผังแสดงจำนวนแปลงย่อยที่ขอจัดสรรและเนื้อที่โดยประมาณของแต่ละแปลง

(๓) โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆ รวมทั้งการปรับปรุงอื่น ๆ ตามควรแก่สภาพของท้องถิ่น โดยแสดงแผนผังราย

เล่ม ๘๘ ตอนที่ ๑๘๒ ราชกิจจานุเบกษา ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๑๕

ละเอียดและรายการก่อสร้าง ประมาณการค่าก่อสร้าง และ  
กำหนดเวลาที่จะจัดทำให้แล้วเสร็จด้วย

(๔) วิธีการจำหน่ายที่ดินและการชำระค่าตอบแทน

(๕) ภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับ  
ที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น

(๖) ที่ตั้งสำนักงานของผู้ขอ

(๗) หลักฐานและรายละเอียดอื่น ๆ ที่คณะกรรมการ  
พิจารณาเห็นสมควรตามความจำเป็น

ในกรณีที่ผู้ขอจัดสรรที่ดินเป็นนิติบุคคล ให้แสดงหลักฐาน  
การเป็นนิติบุคคลด้วย

ข้อ ๑๒ ในกรณีที่ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินยังไม่มีกรรมสิทธิ์  
ในที่ดินที่ขอจัดสรร หรือมีกรรมสิทธิ์แต่มีการผูกพันอยู่ เมื่อ  
คณะกรรมการเห็นสมควรจะอนุญาตตามคำขอ คณะกรรมการ  
ต้องให้ผู้ขอจัดการให้ที่ดินที่ขอจัดสรรนั้นมีชื่อผู้ขอเป็นผู้ถือ  
กรรมสิทธิ์โดยปราศจากการผูกพันใด ๆ เสียก่อนออกใบอนุญาต

ถ้าผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินไม่จัดการตามวรรคหนึ่งภายใน  
ระยะเวลาที่คณะกรรมการกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสองเดือน  
คณะกรรมการอาจสั่งยกเลิกคำขอนั้นเสียได้

ข้อ ๑๓ เมื่อคณะกรรมการเห็นสมควรจะอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินได้ตามคำขอก่อนออกใบอนุญาต ให้ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินใดที่คณะกรรมการเห็นชอบมาทำสัญญาค้ำประกันกับคณะกรรมการว่าถ้าผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงที่ดินนั้นตามแผนผัง โครงการ และกำหนดเวลาที่ได้รับอนุญาตไว้ คณะกรรมการจะเข้าดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงที่ดินนั้นตามโครงการ แผนผังที่ได้รับอนุญาตเอง โดยธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่คณะกรรมการใช้จ่ายไปในการดำเนินการดังกล่าวทั้งสิ้น เว้นแต่ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันจะรับผิดชอบดำเนินการเองภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนด

ในกรณีที่ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันผิดสัญญาค้ำประกัน ให้ประธานคณะกรรมการมีอำนาจฟ้องหรือต่อสู้อย่างใดก็ตามในนามคณะกรรมการ

ข้อ ๑๔ ในกรณีที่คณะกรรมการมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินมีสิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรี



เล่ม ๘๘ ตอนที่ ๑๘๒ ราชกิจจานุเบกษา ๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๑๕

---

ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ทราบคำสั่ง คำวินิจฉัยของรัฐมนตรี  
ให้เป็นที่สุด

ข้อ ๑๕ เมื่อได้ออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดิน  
แล้ว ให้คณะกรรมการรับส่งใบอนุญาตพร้อมทั้งแผนผัง  
โครงการ และวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตไปยังพนักงาน  
เจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมาย  
ที่ดิน ณ ที่ที่ที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่ เพื่อให้จดแจ้งในโฉนดที่  
ดินภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการ  
ว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน และเมื่อได้ออกโฉนด  
ที่ดินแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้จดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดิน  
ที่แบ่งแยกด้วยทุกแปลง

ข้อ ๑๖ ให้ผู้จัดสรรที่ดินแสดงใบอนุญาต และแสดง  
แผนผัง โครงการ และวิธีการ ซึ่งตรงตามที่คณะกรรมการอนุญาต  
ไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานที่ทำการจัดสรรที่ดิน

ถ้าใบอนุญาตสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ผู้จัดสรร  
ที่ดินยื่นคำขอรับใบแทนตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนด  
ต่อคณะกรรมการภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ทราบการสูญหาย  
หรือชำรุด

เล่ม ๘๘ ตอนที่ ๑๘๒ ราชกิจจานุเบกษา ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๑๕

---

ข้อ ๑๓ เมื่อได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการแล้ว ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาต ให้ยื่นคำขอตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดพร้อมทั้งแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลง พร้อมกับหนังสือยินยอมของผู้ค้าประกันที่จะผูกพันคำประกันต่อตามที่คณะกรรมการจะอนุญาตต่อคณะกรรมการเพื่อพิจารณาอนุญาต

ในกรณีที่คณะกรรมการอนุญาตให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ได้ยื่นไว้ ให้คณะกรรมการส่งแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่แก้ไขเปลี่ยนแปลงไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ณ ที่ซึ่งที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่ และให้นำความในข้อ ๑๕ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ข้อ ๑๔ เมื่อได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการแล้ว ห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมกับบุคคลใดอันก่อให้เกิดภาระแก่ที่ดินนั้น เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการ

ข้อ ๑๕ สัญญาระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรร ต้องทำเป็นหนังสือสัญญาซื้อขาย

เล่ม ๘๘ ตอนที่ ๑๘๒ ราชกิจจานุเบกษา ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๑๕

---

และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

เมื่อได้จดทะเบียนตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ตกลงกันตามสัญญาซื้อขายเฉพาะส่วนตามแผนผังหรือโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยนั้น โอนไปยังผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยให้ผู้จัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลค่าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับราคาที่ดินเท่าที่ยังค้างชำระอยู่ และให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิที่ได้จดทะเบียนไว้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว

ข้อ ๒๐ เพื่อประโยชน์แห่งข้อ ๒๑ ข้อ ๒๕ และข้อ ๒๖ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินจัดให้มีสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดิน

ข้อ ๒๑ ในกรณีที่ยังไม่ได้ออกโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินจดทะเบียนการซื้อขายที่ดินตามข้อ ๑๕ ไว้ในสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดินเป็นหลักฐานแทนการจดบันทึกสาระสำคัญลงในโฉนดที่ดินตามมาตรา ๑๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวจดทะเบียน

ฉบับพิเศษ หน้า ๓๕

เล่ม ๘๘ ตอนที่ ๑๘๒ ราชกิจจานุเบกษา ๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๑๕

ซื้อขายลงในโฉนดที่ดินนั้นให้ตรงกับสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดิน  
ด้วย

ข้อ ๒๒ ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์  
คนต่อไปทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินจัดสรร ซึ่งยังไม่ได้ออกโฉนด  
ที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยกับบุคคลภายนอก ซึ่งนิติกรรมนั้น  
กฎหมายบังคับว่าต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงาน  
เจ้าหน้าที่ ให้นำความในข้อ ๒๑ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ข้อ ๒๓ ในระหว่างที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยังชำระราคาที่ดิน  
ไม่ครบถ้วนตามสัญญาซื้อขาย ถ้าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้รับโอน  
กรรมสิทธิ์คนต่อไป ทำนิติกรรมกับบุคคลอื่นก่อให้เกิดภาระแก่  
ที่ดินนั้น โดยผู้จัดสรรที่ดินมิได้ยินยอมด้วยแล้ว หากเป็นที่  
เสื่อมเสียแก่บุริมสิทธิของผู้จัดสรรที่ดินในขณะที่อาจบังคับสิทธิ  
เรียกร้องได้ ผู้จัดสรรที่ดินอาจร้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมนั้น  
เสียได้

ข้อ ๒๔ สัญญาซื้อขายที่ดินจัดสรรที่ได้ตกลงแบ่งชำระ  
ราคาที่ดินเป็นคราว ๆ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรผิดนัดไม่ชำระราคา

## ฉบับพิเศษ หน้า ๓๖

เล่ม ๘๘ ตอนที่ ๑๘๒ ราชกิจจานุเบกษา ๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๑๕

---

ตั้งแต่สองคราวติดต่อกัน ผู้จัดสรรที่ดินจะใช้สิทธิเรียกร้องเอา  
ราคาที่ค้างชำระทั้งหมดก็ได้

ข้อ ๒๕ ในกรณีที่มีการชำระราคาที่ดินบางส่วนไม่ว่าครั้ง  
ใด ให้ผู้จัดสรรที่ดินทำบัญชีตามแบบที่กระทรวงมหาดไทย  
กำหนด ส่งไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม  
ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ภายในวันที่สิบของเดือนถัดไป  
ถ้ามีความจำเป็นไม่อาจส่งบัญชีทันตามกำหนดในเดือนใด  
พนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวจะขยายเวลาให้ตามที่เห็นสมควรก็ได้  
เมื่อได้รับบัญชีแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รีบจัดแจ้งการชำระ  
ราคาที่ดินนั้นไว้ในสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดิน

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินเพิกเฉยไม่ปฏิบัติตามวรรคหนึ่ง  
เมื่อมีคำขอของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์  
คนต่อไป และพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม  
ตามประมวลกฎหมายที่ดินได้พิจารณาหลักฐานเป็นที่พอใจแล้ว  
ให้จัดแจ้งการชำระราคาที่ดินตามคำขอของผู้นั้นไว้ในสมุด  
ทะเบียนจัดสรรที่ดิน

เล่ม ๘๘ ตอนที่ ๑๘๒ ราชกิจจานุเบกษา ๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๑๕

---

ข้อ ๒๖ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์  
คนต่อไปได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนแล้ว ให้ผู้จัดสรรที่ดิน  
ทำหลักฐานเป็นหนังสือให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือผู้รับโอน  
กรรมสิทธิ์คนต่อไป เพื่อนำไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่  
จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อ  
พนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวได้พิจารณาหลักฐานเป็นที่พอใจแล้ว  
ให้จดบันทึกข้อความว่าที่ดินนั้นได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนแล้ว  
ไว้ในสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดิน และถ้าได้ออกโฉนดที่ดินแบ่ง  
แยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ก็ให้จดบันทึกลงในโฉนดที่ดินฉบับที่  
แบ่งแยกด้วย

ข้อ ๒๗ ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะโอนใบอนุญาต ให้  
ยื่นคำขอตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดต่อคณะกรรมการ

เมื่อคณะกรรมการเห็นว่าผู้รับโอนมีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน  
จัดสรรแล้ว หรือจะไดมาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินจัดสรร และการ  
โอนนั้นไม่เป็นที่เสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และธนาคารหรือ  
สถาบันการเงิน แล้วแต่กรณี ซึ่งเป็นคู่สัญญาับคณะกรรมการ

เล่ม ๘๘ ตอนที่ ๑๘๒ ราชกิจจานุเบกษา ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๑๕

---

ได้ยินยอมด้วยแล้ว ให้คณะกรรมการอนุญาตให้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอน และผู้รับโอนต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ข้อ ๒๘ ภายใต้บังคับแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อได้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอนแล้ว ให้บรรดาสีทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตกไปยังผู้รับโอน

ข้อ ๒๙ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย ให้ผู้จัดการมรดกหรือทายาทยื่นคำขอตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดต่อคณะกรรมการเพื่อรับโอนใบอนุญาตภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย หรือภายในกำหนดเวลาที่คณะกรรมการเห็นสมควรขยายให้ เมื่อคณะกรรมการสอบสวนเห็นว่าผู้ยื่นคำขอมีสีทธิในที่ดินจัดสรร ให้คณะกรรมการโอนใบอนุญาตให้แก่ผู้ยื่นคำขอรับโอน และให้คณะกรรมการประกาศให้ธนาคารหรือสถาบันการเงิน แล้วแต่กรณี และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบ ถ้าปรากฏในภายหลังว่าผู้จัดการมรดกหรือทายาทนั้นไม่มีสิทธิในที่ดินจัดสรร ให้คณะกรรมการเพิกถอนการโอนใบอนุญาตนั้นเสีย

เล่ม ๘๘ ตอนที่ ๑๘๒ ราชกิจจานุเบกษา ๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๑๕

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย และไม่ว่าจะมีผู้จัดการมรดกหรือทายาทผู้รับโอนใบอนุญาตต่อไปหรือไม่ก็ตาม ให้ถือว่าธนาคารหรือสถาบันการเงิน แล้วแต่กรณี ผู้เป็นคู่สัญญากับคณะกรรมการมาแต่เดิมยังคงผูกพันอยู่ตามสัญญานั้น

ถ้าผู้จัดสรรที่ดินที่ตายไม่มีผู้จัดการมรดกหรือทายาท หรือมีแต่ผู้จัดการมรดกหรือทายาทมิได้ยื่นคำขอต่อคณะกรรมการภายในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง และผู้จัดสรรที่ดินยังมิได้ดำเนินการตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตไว้เลย หรือดำเนินการยังไม่ครบถ้วน ให้ถือว่าผู้จัดสรรที่ดินไม่ปฏิบัติตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตไว้ ในกรณีเช่นว่านี้ให้นำความในข้อ ๑๓ มาใช้บังคับโดยอนุโลม และเมื่อได้ปฏิบัติตามแผนผังและโครงการทั้งได้ออกโฉนดที่ดินแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว คณะกรรมการจะประกาศยกเลิกการจัดสรรที่ดินนั้นก็ได้

ข้อ ๓๐ สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ให้ถือว่าตกอยู่ในการจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่จะบำรุงรักษากิจการ



เล่ม ๘๘ ตอนที่ ๑๘๒ ราชกิจจานุเบกษา ๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๑๕

---

ดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไป และจะ  
กระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจำยอมลดไป  
หรือเสื่อมความสะดวกมิได้

หน้าที่ในการบำรุงรักษาตามวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับในกรณี  
ที่ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปได้อุทิศทรัพย์สิน  
ดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ หรือได้โอนให้แก่เทศบาล  
สุขาภิบาล หรือองค์การบริหารส่วนจังหวัดแห่งท้องที่ที่ดินจะ  
จัดสรรอยู่ในเขต

ข้อ ๓๑ ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะขอยกเลิกการจัดสรร  
ที่ดินที่ยังมิได้จำหน่ายทั้งหมดหรือบางส่วน ให้ยื่นคำขอตาม  
แบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดต่อคณะกรรมการ

ในการพิจารณาคำขอตามวรรคหนึ่ง ถ้าปรากฏว่าการยกเลิก  
นั้นจะไม่เป็นการเสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้คณะกรรมการ  
สั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดินนั้นทั้งหมดหรือบางส่วน แล้วแต่กรณี

เมื่อคณะกรรมการสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้  
พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวล  
กฎหมายที่ดินบันทึกการยกเลิกนั้นลงในโฉนดที่ดินแปลงหรือ  
ส่วนที่ยกเลิกทั้งฉบับ สำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินให้  
ตรงกัน

ข้อ ๓๒ ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประกาศของ  
คณะปฏิวัติฉบับนี้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา และได้จำหน่าย  
ที่ดินจัดสรรไปแล้วบางส่วน หรือได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือ  
บริการสาธารณะ หรือได้ปรับปรุงที่ดินจัดสรรให้เป็นที่อยู่อาศัย  
ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรมไปแล้ว  
บางส่วน เมื่อผู้นั้นได้ยื่นรายการและแสดงหลักฐานตามแบบ  
และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวงต่อคณะกรรมการภายใน  
หกสิบวันนับแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับ  
ก็ให้ทำการจัดสรรที่ดินนั้นต่อไปได้โดยไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับ  
แห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ เว้นแต่กิจการอันเป็น  
สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน  
ให้อยู่ภายใต้บังคับแห่งข้อ ๓๐ ด้วย

ข้อ ๓๓ ในการตรวจสอบการจัดสรรที่ดินของคณะ  
กรรมการตามข้อ ๗ (๓) ผู้จัดสรรที่ดินและผู้ครอบครองที่ดิน  
จัดสรรต้องให้ความสะดวกตามสมควร

ข้อ ๓๔ ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรผู้ใด  
ไม่ให้ความสะดวกแก่กรรมการ อนุกรรมการ หรือบุคคลซึ่ง  
คณะกรรมการแต่งตั้ง ในการปฏิบัติงานตามข้อ ๗ (๓) หรือ  
ผู้จัดสรรที่ดิน หรือบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องกับผู้นั้นไม่มาให้ถ้อยคำ หรือ

ฉบับพิเศษ หน้า ๔๒

เล่ม ๘๘ ตอนที่ ๑๘๒ ราชกิจจานุเบกษา ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๑๕

---

ไม่ส่งเอกสารตามที่คณะกรรมการเรียกหรือส่งตามข้อ ๗ (๔)  
ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งพันบาท

ข้อ ๓๕ ผู้ใดฝ่าฝืนข้อ ๑๐ วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษ  
จำคุกไม่เกินหนึ่งปี และปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

ข้อ ๓๖ ผู้ใดแจ้งข้อความ หรือแสดงหลักฐาน หรือ  
รายละเอียดตามข้อ ๑๑ (๕) หรือ (๗) อันเป็นเท็จ ต้อง  
ระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินห้าพันบาท  
หรือทั้งจำทั้งปรับ

ข้อ ๓๗ ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดไม่ปฏิบัติตามข้อ ๑๖ ต้องระวาง  
โทษปรับไม่เกินหนึ่งพันบาท

ข้อ ๓๘ ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดไม่ปฏิบัติตามข้อ ๒๕ วรรค  
หนึ่ง ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

ข้อ ๓๙ ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดโฆษณาแผนผัง โครงการ หรือ  
วิธีการจัดสรรที่ดินให้ผิดไปจากที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ  
ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกิน  
ห้าพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ข้อ ๔๐ ผู้ใดโฆษณาแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรร  
ที่ดินในที่ดินซึ่งคณะกรรมการยังไม่ได้ได้ออกใบอนุญาตให้จัดสรร

เล่ม ๘๘ ตอนที่ ๑๘๒ ราชกิจจานุเบกษา ๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๑๕

---

ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินห้าพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ข้อ ๔๑ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมไม่เกินอัตราค่าธรรมเนียมท้ายประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ กับกำหนดกิจการอื่นเพื่อปฏิบัติการตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้

กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

ข้อ ๔๒ ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหกสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พุทธศักราช ๒๕๑๕

จอมพล ถ. กิตติขจร

หัวหน้าคณะปฏิวัติ

ฉบับพิเศษ หน้า ๔๔

เล่ม ๘๘ ตอนที่ ๑๘๒ ราชกิจจานุเบกษา ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๑๕

---

อัตราค่าธรรมเนียม

- (๑) ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ไร่ละ ๕๐ บาท  
เศษของไร่คิดเป็นหนึ่งไร่
- (๒) การโอนใบอนุญาตให้ทำการ  
จัดสรรที่ดิน ไร่ละ ๕๐๐ บาท