



ที่ มท ๐๙๑๑/ว๑๕๒๖

กรมที่คิน

ถนนพระพิพิธ กท ๑๐๒๐๐

๑๕ มกราคม ๒๕๓๒

เรื่อง  ห้างหุ้นส่วนจำกัด เชียงใหม่แสปปิโฮมทีเวลด็อปเม้นท์ ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน  
 เรียน  ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)  
 สิ่งที่ส่งมาด้วย  สำเนาหนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ถ้วนมาก ที่ นร ๐๖๐๑/๔๔๘  
 ลงวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๓๑

กรมที่คินขอส่งสำเนาหนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ถ้วนมาก  
 ที่ นร ๐๖๐๑/๔๔๘ ลงวันที่ ๑๕ ธันวาคม ๒๕๓๑ เรื่อง  ห้างหุ้นส่วนจำกัด เชียงใหม่แสปปิโฮม  
 ทีเวลด็อปเม้นท์ ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน มาเพื่อโปรดทราบและส่งให้เจ้าหน้าที่ถือเป็น  
 แนวทางปฏิบัติต่อไป.

ขอแสดงความนับถือ

(นายวิเชียร รัตนะทีระหงส์)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน  
อธิบดีกรมที่คิน

กองวิชุกกร

โทร. ๒๒๓๓๒๔๐๒

กวนมาก

(สำเนา)

ที่ นร ๐๖๐๑/๔๔๗

สำนักงานคณะกรรมการ กฤษฎีกา  
ท่าช้างวังหน้า กรุงเทพฯ ๑๐๒๐๐

๑๕ ธันวาคม ๒๕๓๑

เรื่อง หนังสือส่วนจำกัด เชียงใหม่แฮปปี้โฮมดีเวลลอปเม้นท์ ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน  
เรียน ปลัดกระทรวงมหาดไทย

อ้างถึง หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา กวนมาก ที่ นร ๐๖๐๑/๔๔๗  
ลงวันที่ ๗ ตุลาคม ๒๕๓๑

สิ่งที่ส่งมาด้วย บันทึก เรื่อง การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองรวมตามข้อ ๑๒ (๑)  
แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๕๒๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติ  
การผังเมือง พ.ศ.๒๕๑๔

ตามหนังสือที่อ้างถึง สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ได้ขอให้กระทรวง  
มหาดไทยจัดส่งผู้แทน ไปชี้แจงข้อเท็จจริง เกี่ยวกับปัญหาซึ่งกรมที่ดินหรือว่า ที่ดินประเภทชนบท  
และเกษตรกรรมภายในเขตผังเมืองรวมตามข้อ ๑๒ (๑) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗  
(พ.ศ.๒๕๒๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.๒๕๑๔ สามารถใช้ประโยชน์  
เพื่อการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้หรือไม่ ดังความแจ้ง  
อยู่แล้ว นั้น

บัดนี้ คณะกรรมการกฤษฎีกา(กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๗) ได้พิจารณา  
ปัญหาดังกล่าวข้างต้นแล้ว มีความเห็นว่า ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรมตามกฎหมาย  
ฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๕๒๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.๒๕๑๔  
สามารถใช้ประโยชน์เพื่อการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้  
เนื่องจากข้อ ๑๒ (๑) แห่งกฎกระทรวงดังกล่าวกำหนดห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินประเภท  
และเกษตรกรรม เฉพาะกิจการค้าที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินที่มีการแบ่งแยกแปลงที่ดิน เพื่อ

อยู่อาศัย ประกอบการพาณิชย์ หรือประกอบการอุตสาหกรรมเท่านั้น แต่ไม่ห้ามการจักษรร  
ที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจักษรรที่ดิน และบทบัญญัติข้อ ๑๒ (๑) แห่ง  
กฎกระทรวงดังกล่าวมิได้มีความขัดแย้งกันในตัวเองประการใด

รายละเอียดของความเห็นปรากฏตามบันทึกที่ได้เสนอมาพร้อมหนังสือนี้  
และในการพิจารณา เรื่องนี้มีผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดินและสำนักผังเมือง)  
เป็นผู้ชี้แจงข้อเท็จจริง อนึ่ง สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้แจ้งผลการพิจารณา  
ไปยังสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี เพื่อทราบตามระเบียบแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ.

ขอแสดงความนับถือ

อมร จันทร สมบูรณ์


(นายอมร จันทร สมบูรณ์)

เลขาธิการคณะกรรมการ กฤษฎีกา

สำนักงานเลขาธิการกรม


โทร. ๒๖๒๐๒๐๖ - ๘

สำเนาถูกต้อง

  
(นายสุชาติ มงคล เดิศพล)

นิติกร ๖

ปราณี/พิมพ์

 /ทาน

(สำเนา)

บันทึก

เรื่อง การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองรวมตามข้อ ๑๒ (๑) แห่งกฎกระทรวง  
ฉบับที่ ๙ (พ.ศ.๒๕๒๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.๒๕๑๘

กรมที่ดินได้มีหนังสือ กวณมาก ที่ มท ๐๗๑๑/๒๑๐๑๔ ลงวันที่ ๒๕  
กันยายน ๒๕๓๑ ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ความว่า ทางหุ้นส่วนจำกัด  
เชียงใหม่แอสปี้โฮมดีเวลลอปเม้นท์ ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่  
๕๐๓๖ - ๕๐๓๘, ๕๐๔๑ + ๕๐๔๒ และ ๕๑๒๕ ตำบลหนองจ่อม อำเภอสันทราย จังหวัด  
เชียงใหม่ เนื้อที่ประมาณ ๘๕ ไร่ ๑๔ ตารางวา โดยแบ่งขายที่ดินเป็นแปลงย่อยประเภท  
บ้านเดี่ยวจำนวน ๑๖๓ แปลง คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินพิจารณาแล้วใน  
การประชุมครั้งที่ ๒๖/๒๕๓๐ วันที่ ๓ กรกฎาคม ๒๕๓๐ มีมติอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินได้  
โดยมีเงื่อนไขก่อนออกใบอนุญาตประการหนึ่งว่า ให้จังหวัดเชียงใหม่สอบถามสำนักผังเมือง  
เพื่อยืนยันและรับรองว่าที่ดินที่ขออนุญาตไม่อยู่ในเขตที่มีกฎกระทรวงประกาศผังเมืองรวม  
ห้ามทำการจัดสรรที่ดิน ต่อมา จังหวัดเชียงใหม่แจ้งว่าที่ดินในบริเวณโครงการจัดสรร  
ที่ดินดังกล่าว กฎกระทรวง ฉบับที่ ๙ (พ.ศ.๒๕๒๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติ  
การผังเมือง พ.ศ.๒๕๑๘ กำหนดเป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม โดยให้ใช้  
ประโยชน์เพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรมเป็นส่วนใหญ่ และห้ามใช้ประโยชน์  
ในที่ดินเพื่อกิจการค้าที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินที่มีการแบ่งแยกแปลงที่ดินเพื่ออยู่อาศัย  
ประกอบการพาณิชย์ หรือประกอบการอุตสาหกรรม เว้นแต่การจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย  
ว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดิน และเห็นว่า ทางหุ้นส่วนจำกัด เชียงใหม่แอสปี้โฮม  
ดีเวลลอปเม้นท์ ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินได้

คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้พิจารณาเรื่องดังกล่าวในการ  
ประชุมครั้งที่ ๑๓/๒๕๓๑ วันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๓๑ และมีมติให้กรมที่ดินหารือคณะกรรมการ  
กฤษฎีกาว่า ที่ดินแปลงนี้ตั้งอยู่ในบริเวณที่กฎกระทรวง ฉบับที่ ๙ (พ.ศ.๒๕๒๗)

ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๔ ประกาศผังเมืองรวมให้เป็น  
ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม โดยข้อ ๑๒ (๑)<sup>(๑)</sup> แห่งกฎกระทรวงฉบับดังกล่าว  
ตอนต้นระบุว่า "ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการค้าที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินที่มี  
การแบ่งแยกแปลงที่ดินเพื่ออยู่อาศัย ประกอบการพาณิชย์ หรือประกอบการอุตสาหกรรม"  
ซึ่งหมายความว่าห้ามทำการจัดสรรที่ดิน แต่ตอนท้ายระบุว่า "เว้นแต่การจัดสรรที่ดิน  
ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดิน" ซึ่งหมายความว่าทำการจัดสรรที่ดินได้  
ข้อความตามกฎกระทรวงฉบับดังกล่าวมีความหมายขัดแย้งกันในตัว จึงเป็นปัญหา  
ของกฎหมายว่าผู้ขอจะทำการจัดสรรที่ดินในบริเวณนี้ได้หรือไม่

คณะกรรมการกฎหมาย (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๙) ได้พิจารณาปัญหา  
ดังกล่าวโดยได้ฟังคำชี้แจงข้อเท็จจริงจากผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดินและสำนักผังเมือง)  
แล้ว เห็นว่า ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรมตามข้อ ๑๒ แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๙

(๑) กฎกระทรวง ฉบับที่ ๙ (พ.ศ. ๒๕๒๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติ  
การผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๔

ข้อ ๑๒ ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม ให้ใช้ประโยชน์เพื่อ  
เกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรมเป็นส่วนใหญ่ และห้ามใช้ประโยชน์ในที่ดิน  
เพื่อกิจการตามที่กำหนด ดังต่อไปนี้

(๑) กิจการค้าที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินที่มีการแบ่งแยกแปลงที่ดิน  
เพื่ออยู่อาศัย ประกอบการพาณิชย์ หรือประกอบการอุตสาหกรรม เว้นแต่การจัดสรรที่ดิน  
ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

(๒) โรงงานทุกประเภท เว้นแต่โรงงานที่ประกอบกิจการโดยไม่ก่อ  
เหตุรำคาญตามกฎหมายว่าด้วยการสาธารณสุข หรือไม่เป็นมลพิษต่อชุมชนหรือสิ่งแวดล้อม

(พ.ศ.๒๕๒๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.๒๕๑๘ ถูกกำหนดให้ใช้ประโยชน์เพื่อเกษตรกรรมหรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรมเป็นส่วนใหญ่ และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินดังกล่าวเพื่อกิจการค้าที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินที่มีการแบ่งแยกแปลงที่ดินเพื่ออยู่อาศัย ประกอบการพาณิชย์ หรือประกอบการอุตสาหกรรม เว้นแต่การจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ซึ่งเมื่อพิจารณาแล้วเห็นว่าขอ ๑๒ (๑) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๕๒๗) ๖ บัญญัติไว้ชัดเจนว่า ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรมเฉพาะกิจการค้าที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินที่มีการแบ่งแยกแปลงที่ดินเพื่ออยู่อาศัย ประกอบการพาณิชย์ หรือประกอบการอุตสาหกรรมเท่านั้น แต่ไม่ห้ามการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ทั้งนี้ เนื่องจากการค้าที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินนั้นแตกต่างจากการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดิน กล่าวคือ "การค้าที่ดิน"<sup>(๒)</sup> หมายถึง การไถ่มาและจำหน่ายไปซึ่งที่ดินเพื่อประโยชน์ในกิจการค้าหากำไร โดยวิธีขาย แลกเปลี่ยน หรือให้เช่าซื้อที่ดินแก่ "การจัดสรรที่ดิน"<sup>(๓)</sup> หมายถึง การจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อย มีจำนวน

(๒) ประมวลกฎหมายที่ดิน

มาตรา ๑ ในประมวลกฎหมายนี้

ว่าว่า

ว่าว่า

"การค้าที่ดิน" หมายความว่า การไถ่มาและจำหน่ายไปซึ่งที่ดินเพื่อประโยชน์ในกิจการค้าหากำไร โดยวิธีขาย แลกเปลี่ยน หรือให้เช่าซื้อที่ดิน

ว่าว่า

ว่าว่า

(๓) ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๔๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ.๒๕๑๕

ข้อ ๑ ในประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้

"การจัดสรรที่ดิน" หมายความว่า การจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อย มีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปไว้ว่าด้วยวิธีใด โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเป็นค่าตอบแทน และมีการให้ค้ำประกัน หรือการแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงให้ที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม

ว่าว่า

ว่าว่า

ตั้งแต่เปลี่ยนแปลงขึ้นไปไม่ว่าด้วยวิธีใด และมีการให้คำมั่นหรือแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงให้ที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม จึงเห็นว่าการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๔๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ มีความหมายเฉพาะ และเมื่อเป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าวแล้ว การดำเนินการต่าง ๆ ก็ย่อมอยู่ภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินตามข้อ ๙<sup>(๔)</sup> และข้อ ๕<sup>(๕)</sup> แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๔๖ ฯ ซึ่งคณะกรรมการฯ มีอำนาจวาง

(๔) ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๔๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕

ข้อ ๙ คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ควบคุมการจัดสรรที่ดินให้เป็นไปตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ อำนาจหน้าที่เช่นว่านี้ให้รวมถึง

- (๑) การวางข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน
- (๒) การพิจารณาคำขออนุญาตและการออกหรือโอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน
- (๓) การตรวจสอบการจัดสรรที่ดินเพื่อใหการใดดำเนินการไปตามที่ได้

ออกใบอนุญาต

(๔) การเรียกรู้ผู้จัดสรรที่ดินหรือบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องกับมาให้อรรถคำหรือสิ่งใหม่บุคคลดังกล่าวสง เอกสารที่เกี่ยวข้องของตามความจำเป็น ทั้งนี้ ภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการกำหนด

(๕) ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๔๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕

ข้อ ๕ ในการวางข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ในคณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการจัดทำแผนผัง โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน เพื่อประโยชน์ในการรอนามัย การคมนาคม ความปลอดภัย และการผังเมือง รวมทั้งเงื่อนไขในสิ่งต่อไปนี้ทุกประการหรือบางประการคือ

- (๑) ขนาดความกว้างและความยาวค่าสุดหรือเนื้อที่จำนวนน้อยที่สุดของที่ดินแปลงย่อยที่จะจัดสรรใด
- (๒) ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่าง ๆ ทางเดินและทางเท้า

ในที่ดินจัดสรรทั้งหมด รวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนนหรือทางสายนอกที่ดินจัดสรร

- (๓) ระบบการระบายน้ำ
- (๔) ระบบและมาตรฐานของสิ่งอื่นเป็นสาธารณูปโภค และบริการ

สาธารณะตามที่จำเป็น

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินในประกาศในราชกิจจานุเบกษา

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อประโยชน์ในการผังเมืองได้ตามที่เห็นสมควร รวมทั้งควบคุมให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะไปด้วย กล่าวคือ คณะกรรมการฯ อาจจะวางข้อกำหนดไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเพื่ออยู่อาศัย ฯลฯ มากเกินไป จนทำให้ที่ดินในเขตผังเมืองรวมนั้นเปลี่ยนแปลงไปจากสภาพที่ใช่ประโยชน์เพื่อเกษตรกรรม หรือเกี่ยวข้องกับเกษตรกรรมเป็นส่วนใหญ่ ดังนั้น จึงเห็นได้ว่าการที่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๕๖ ฯ ได้รับยกเว้นให้กระทำได้ในเขตผังเมืองรวม ก็เพราะมีการควบคุมให้เป็นไปตามหลักวิชาการผังเมืองอยู่แล้ว แต่การค่าที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินที่มีการแบ่งแยกแปลงที่ดินเพื่ออยู่อาศัย ฯลฯ นั้น มิได้มีการควบคุมในส่วนที่เกี่ยวกับการผังเมือง และการแบ่งแยกแปลงที่ดินเพื่อการค่าที่ดินดังกล่าว แม้จะเรียกกันทั่วไปว่าเป็นการจัดสรรที่ดิน ก็มีใช่เป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๕๖ ฯ จึงต้องห้ามมิให้กระทำในเขตผังเมืองรวมดังกล่าว

โดยสรุป คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๙) เห็นว่า ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรมตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๙ (พ.ศ. ๒๕๒๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ สามารถใช้ประโยชน์เพื่อการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้ บทบัญญัติข้อ ๑๒ (๑) แห่งกฎกระทรวงดังกล่าวมิได้มีความขัดแย้งกันในตัวเองประการใด

อมร จันทรมบูรณ์

(นายอมร จันทรมบูรณ์)

เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ธันวาคม ๒๕๓๑

สำเนาถูกต้อง

(นายสุชาติ มงคลเลิศหล)

บันทึก ๖

ปราณี/พิมพ์

๒ /ทาน