ขั้นตอนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

- ประเภทการโอนอสังหาริมทรัพย์ เช่น ขาย ขายฝาก ให้ โอนตามคำสั่งศาล ฯ
- ประเภทภาระผูกพันในอสังหาริมทรัพย์ เช่น จำนอง เช่า สิทธิเก็บกิน สิทธิอาศัย สิทธิเหนือดิน ฯ

กรณีไม่ต้องประกาศ

(เฉพาะโฉนดที่ดิน/น.ส.๓ ก./ ห้องชุด/ หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ

- ผู้ขอยื่นเอกสาร / ตรวจเอกสาร
- จ่ายบัตรคิว

- เจ้าหน้าที่เรียกคิว รับคำขอ
- สอบสวนผู้ขอ
- พิมพ์สัญญา ผู้ขอลงนามในสัญญา แก้ไขรายการจดทะเบียน
- คำนวณค่าใช้จ่าย

ผู้ขอชำระเงิน พร้อมรับใบเสร็จรับเงิน

- เจ้าพนักงานที่ดินตรวจสอบความถูกต้อง
- เรียกคู่กรณีสอบสวนก่อนจดทะเบียน
- จดทะเบียนและประทับตราในสัญญา และโฉนดที่ดิน / น.ส.๓ ก. / ห้องชุด / หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ

- แจกสัญญา และโฉนดที่ดิน / น.ส.๓ ก. / ห้องชุด / หนังสือรับรองทรัพย์อิงสิทธิ
- ผู้ขอตรวจสอบความถูกต้อง

ระยะเวลารวม ๑๕๐ นาที

ยกเว้น

- การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทที่เกี่ยวกับการจำนอง ใช้ระยะเวลารวม ๑๐๐ นาที
- กรณีผู้ขอจองคิวยื่นคำขอจดทะเบียนล่วงหน้า ผ่านระบบ e-QLands ใช้ระยะเวลารวม ๖๐ นาที

หมายเหตุ ระยะเวลาที่ใช้ดำเนินการ ไม่รวมระยะเวลาที่ต้องรอคอย

กรณีต้องประกาศ

(เฉพาะ น.ส.๓ / สิ่งปลูกสร้าง

- ผู้ขอยื่นเอกสาร / ตรวจเอกสาร
- จ่ายบัตรคิว

- เจ้าหน้าที่เรียกคิว รับคำขอ
- สอบสวนสิทธิ ความสามารถของผู้ขอ และความสมบูรณ์ของนิติกรรม
- จัดทำประกาศ

ประกาศมีกำหนด ๓๐ วัน

- ผู้ขอยืนยันเจตนาในการทำนิติกรรม
- พิมพ์สัญญา ผู้ขอลงนามในสัญญา แก้ไขรายการจดทะเบียน
- คำนวณค่าใช้จ่าย

ผู้ขอชำระเงิน พร้อมรับใบเสร็จรับเงิน

- เจ้าพนักงานที่ดินตรวจสอบความถูกต้อง
- เรียกคู่กรณีสอบสวนก่อนจดทะเบียน
- จดทะเบียนและประทับตราในสัญญา และหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

- แจกสัญญา และหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
- ผู้ขอตรวจสอบความถูกต้อง

ระยะเวลารวม ๔๗ วัน

ขั้นตอนการขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน/ห้องชุด ขอคัด ขอถ่ายสำเนา

- ผู้ขอยื่นเอกสาร / ตรวจเอกสารหลักฐาน
- จ่ายบัตรคิว

- เจ้าหน้าที่เรียกคิว รับคำขอ สอบสวนผู้ขอ
- ผู้ขอลงนามในคำขอ
- เจ้าหน้าที่บันทึกเสนอเจ้าพนักงานที่ดิน

- เจ้าพนักงานที่ดินตรวจสอบและพิจารณาอนุมัติตามคำขอ
- คำนวณค่าธรรมเนียมแจ้งผู้ขอ
- ผู้ขอชำระเงิน พร้อมรับใบเสร็จ

- แจกเอกสารให้ผู้ขอ
- ผู้ขอตรวจสอบความถูกต้อง

ระยะเวลารวม ๓๐ นาที

หมายเหตุ : ระยะเวลาที่ใช้ในการดำเนินการ ไม่รวมถึงระยะเวลาที่ต้องรอคอย

ขั้นตอนการขอหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์

- ผู้ขอยื่นเอกสาร / ตรวจเอกสาร
- จ่ายบัตรคิว

↓

- เจ้าหน้าที่เรียกคิว รับคำขอ สอบสวนผู้ขอ
- ตรวจสอบราคาประเมินตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของกรมธนารักษ์

↓

- จัดพิมพ์เอกสาร
- ผู้ขอลงนามในเอกสาร
- คำนวณค่าใช้จ่าย

↓

ผู้ขอชำระเงิน พร้อมรับใบเสร็จรับเงิน

↓

- เจ้าพนักงานที่ดินตรวจสอบความถูกต้อง
- ลงนามในหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์

↓

- แจกหนังสือรับรองราคาประเมินทุนทรัพย์
- ผู้ขอตรวจสอบความถูกต้อง

ระยะเวลารวม ๕๐ นาที

หมายเหตุ : ระยะเวลาที่ใช้ในการดำเนินการ ไม่รวมถึงระยะเวลาที่ต้องรอคอย

การรังวัดสอบเขต แบ่งแยก รวมโฉนดที่ดิน หรือตรวจสอบเนื้อที่ แบ่งแยก รวมหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 ก.)



รับคำขอ

- ตรวจสอบเอกสาร
- ตรวจสอบอายัด
- จัดทำคำขอ/บันทึกข้อตกลง
- ชำระค่าคำขอ

นัดรังวัด

- กำหนดวันรังวัด
- ชำระค่ามัดจำรังวัด

1 วัน

รังวัด



- จัดทำหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียง (ท.ด.38)
- ค้นหาหลักฐานแผนที่
- ดำเนินการรังวัด

15 - 200 วัน

- รายงานผลการรังวัด
- ตรวจระเบียบและรอผลสอบถาม
- เบิกและเขียนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
- ส่งเรื่องให้ฝ่ายทะเบียนดำเนินการ

90 - 132 วัน

ฝ่ายทะเบียน



45 วัน

- รับเรื่องจากฝ่ายรังวัด
- ตรวจสอบเรื่องรังวัดและจัดเตรียมเรื่องทำคำขอ/สัญญา/บันทึกข้อตกลง (แล้วแต่กรณี)

3 วัน

- จัดทำหนังสือแจ้งผู้ขอให้มาจดทะเบียน
- รอผู้ขอมาจดทะเบียน (30 วัน)
- ในวันจดทะเบียนให้ผู้ขอนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน (โฉนดที่ดิน/ น.ส.3 ก.) เพื่อแก้ทะเบียน/กันเขตในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน/แก้ไขหมายเลขหลักเขตที่ดินหรือเครื่องหมายที่ดิน

1 วัน

- ผู้ขอชำระค่าธรรมเนียมและค่าแบบพิมพ์ ฯ
- เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียน
- เสนอเจ้าพนักงานที่ดิน (จพด.จังหวัด/สาขา/ส่วนแยก) ลงนามและประทับตราประจำตำแหน่งในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
- แจกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและสัญญา (ถ้ามี)

11 วัน

ระยะเวลารอการรังวัดของแต่ละสำนักงานที่ดินผู้ยื่นคำขอสามารถตรวจสอบได้จากรายงานผลการรังวัด (ร.ว.19) ประจำเดือนล่าสุดของแต่ละสำนักงานที่ดิน
ระยะเวลาการนัดรังวัดตั้งแต่ 15 - 200 วัน

ขั้นตอนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม การโอนมรดก (กรณีมีผู้จัดการมรดก และกรณีไม่มีผู้จัดการมรดก)

กรณีมีผู้จัดการมรดก

(ผู้จัดการมรดกตามคำสั่งศาลหรือตามพินัยกรรม และได้จดทะเบียนลงชื่อผู้จัดการมรดกในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว)

- ผู้ขอยื่นเอกสาร / ตรวจเอกสาร
- จ่ายบัตรคิว

↓

- เจ้าหน้าที่เรียกคิว รับคำขอ สอบสวนผู้ขอ
- จัดพิมพ์เอกสาร ผู้ขอลงนามในเอกสาร แก้ไขรายการจดทะเบียน
- คำนวณค่าใช้จ่าย

↓

ผู้ขอชำระเงิน พร้อมรับใบเสร็จรับเงิน

↓

- เจ้าพนักงานที่ดินตรวจสอบความถูกต้อง
- เรียกผู้ขอสอบสวนก่อนจดทะเบียน
- จดทะเบียนและประทับตราในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

↓

- แจกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
- ผู้ขอตรวจสอบความถูกต้อง

↓

ระยะเวลารวม ๑๓๐ นาที

กรณีไม่มีผู้จัดการมรดก

- ทายาทของเจ้ามรดกยื่นเอกสาร / ตรวจเอกสาร
- จ่ายบัตรคิว

↓

- เจ้าหน้าที่เรียกคิว รับคำขอ
- สอบสวนทายาทของเจ้ามรดกถึงความเป็นทายาทโดยธรรมหรือทายาทตามพินัยกรรม
- ทายาทของเจ้ามรดกลงนามในเอกสาร
- จัดทำประกาศ
- เจ้าพนักงานที่ดิน เรียกทายาทของเจ้ามรดกสอบสวนก่อนแจกประกาศ

↓

ประกาศมีกำหนด ๓๐ วัน

↓

- ผู้รับมรดกยืนยันเจตนาในการทำนิติกรรม
- แก้ไขรายการจดทะเบียน
- คำนวณค่าใช้จ่าย

↓

ผู้ขอชำระเงิน พร้อมรับใบเสร็จรับเงิน

↓

- เจ้าพนักงานที่ดินตรวจสอบความถูกต้อง
- เรียกผู้รับมรดกสอบสวนก่อนจดทะเบียน
- จดทะเบียนและประทับตราในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

↓

- แจกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
- ผู้ขอตรวจสอบความถูกต้อง

↓

ระยะเวลารวม ๔๗ วัน

หมายเหตุ : ระยะเวลาที่ใช้ในการดำเนินการ ไม่รวมถึงระยะเวลาที่ต้องรอคอย

หลักเกณฑ์การอายัดตามมาตรา 83 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

1. การยื่นคำขออายัด **ผู้ขออายัดต้องยื่นคำขออายัดต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดิน ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่**
2. ทรัพย์ที่จะขออายัดได้ **มีเฉพาะแต่ที่ดินเท่านั้น** ส่วนอสังหาริมทรัพย์อื่น เช่น ตึก โรงเรือน ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะขออายัดได้ การขออายัดที่ดินแม้ในที่ดินจะมีสิ่งปลูกสร้าง รวมอยู่ด้วย ก็อายัดได้เฉพาะที่ดินเท่านั้น
3. ประเด็นที่ขออายัดจะต้องไม่มีการยื่นฟ้องต่อศาล เพราะการขออายัดตามมาตรา 83 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นการอายัดเพื่อไปดำเนินการทางศาล หากฟ้องศาลแล้วจะมาขออายัดไม่ได้
4. ผู้ขออายัดต้องเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัดอันอาจจะฟ้องบังคับ ให้มีการจดทะเบียน หรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ ผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินหมายถึง ผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัดโดยตรง เช่น เป็นผู้มี ส่วนได้เสียในฐานะผู้จะซื้อที่ดิน จากเจ้าของที่ดินตามสัญญาจะซื้อขายเป็นผู้มีสิทธิรับมรดกในที่ดิน เป็นต้น หากเป็นเจ้าหนี้ธรรมดา เช่น เจ้าหนี้ตามสัญญาเงินกู้ จะมาขออายัดไม่ได้ผู้ขออายัดนอกจากเป็นผู้มีส่วนได้เสียโดยตรงกับที่ดินแล้ว จะต้องอยู่ในฐานะ อันอาจจะต้องบังคับ ให้มี การจดทะเบียนหรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ด้วย เช่น อาจฟ้องให้มีการจดทะเบียนขายที่ดิน เป็นต้น
5. การพิจารณาสั่งรับ หรือไม่รับอายัด เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจสอบสวนจากหลักฐาน เท่าที่ผู้ขออายัดนำมาแสดง ไม่ต้องสอบสวนเจ้าของที่ดินผู้ถูกอายัด แต่อย่างใด
6. จ้าพนักงานที่ดินจะสั่งรับอายัดได้ ผู้ขออายัดจะต้องมีหลักฐานแสดงว่าตนเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่ขออายัด อันอาจจะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียน หรือเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน จึงจะสั่งรับอายัดได้ หลักฐานในที่นี้ไม่รวมถึงพยานบุคคล
7. การรับอายัด **มีกำหนด 30 วัน นับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินสั่งรับอายัด** เมื่อพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวการอายัดสิ้นสุดลงทันที และจะขออายัดซ้ำในกรณีเดียวกันอีกไม่ได้
8. ในกรณีที่มีผู้มีส่วนได้เสียคัดค้านว่า การอายัดนั้นไม่ชอบด้วยกฎหมาย พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจสอบสวนพยานหลักฐานเท่าที่จำเป็น เมื่อเป็นที่เชื่อได้ว่า ได้รับอายัดไว้ โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจยกเลิกการอายัดนั้น

การมอบอำนาจ

คือ การที่บุคคลหนึ่งเรียกว่า “ตัวการ” มอบให้บุคคลอีกคนหนึ่ง เรียกว่า “ตัวแทน” มีอำนาจทำการแทน และการกระทำนั้นมีผลทาง กฎหมายเสมือนว่าตัวการทำด้วยตนเอง

การมอบอำนาจให้ทำกิจการใด ที่กฎหมายกำหนดว่าต้องทำเป็นหนังสือการมอบอำนาจ ให้ทำกิจการนั้น ก็ต้องทำเป็นหนังสือ เช่น การซื้อขายที่ดินกฎหมายกำหนดว่าต้องทำเป็นหนังสือ ฉะนั้นการมอบอำนาจให้ขายที่ดินก็ต้องทำเป็นหนังสือด้วย โดยจะใช้แบบพิมพ์ของกรมที่ดินหรือไม่ก็ได้ ทั้งนี้ต้องมีสาระสำคัญครบถ้วน แต่เพื่อความสะดวก ควรใช้แบบพิมพ์ของกรมที่ดิน โดยผู้นั้นจะต้องทำหลักฐานการมอบอำนาจเป็นหนังสือให้ผู้ไปทำการแทน และควรมอบ บัตรประจำตัวของผู้มอบให้กับผู้รับมอบอำนาจไปแสดงต่อเจ้าหน้าที่ เจ้าของที่ดินและผู้ซื้อที่ดินจะต้องระมัดระวัง หรือกระทำ การให้รัดกุม รอบคอบอาจเกิดการฉ้อโกงหรือได้รับความเสียหาย อย่างร้ายแรงได้ จึงขอให้ผู้มอบได้ปฏิบัติตามคำเตือนหลังใบมอบอำนาจโดยเคร่งครัด

หนังสือมอบอำนาจควรใช้ตามแบบของกรมที่ดิน ซึ่งมีอยู่ 2 แบบ “สำหรับที่ดินมีโฉนดแล้วแบบหนึ่ง” กับ “ที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดอีกแบบหนึ่ง” หากจะใช้กระดาษอื่นควรเขียนข้อความอนุโลมตามแบบพิมพ์ของกรมที่ดิน เพราะจะได้รายการที่ชัดเจนและถูกต้อง

คำเตือน เพื่อรักษาประโยชน์ของเจ้าของที่ดินและผู้ที่เกี่ยวข้อง

1. ให้กรอกเครื่องหมายหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินหรือ อสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น เช่น ตึก,บ้านเรือน,โรง,ให้ชัดเจน
2. ให้ระบุเรื่องและอำนาจจัดการให้ชัดเจนว่า มอบอำนาจให้ทำอะไร เช่น ซื้อขาย จำนอง ฯลฯ ถ้ามีเงื่อนไขพิเศษเพิ่มเติมก็ให้ระบุไว้ด้วย
3. อย่ากรอกข้อความให้ต่างลายมือและใช้น้ำหมึกต่างสีกันถ้าใช้เครื่องพิมพ์ดีดก็ต้องเป็นเครื่องเดียวกัน
4. ถ้ามีการขูดลบ ตกเติม แก้ไข ขีดฆ่า ให้ระบุว่า ขีดฆ่าตกเติมกี่คำ และผู้มอบอำนาจต้องลงลายมือชื่อกำกับไว้ด้วยทุกแห่ง
5. อย่าลงลายมือชื่อผู้มอบอำนาจ ก่อนกรอกข้อความครบถ้วน และถูกต้องตามความประสงค์แล้วหรืออย่าลงชื่อในกระดาษเปล่าซึ่งยังมิได้กรอกข้อความเป็นอันขาด
6. ให้มีพยานอย่างน้อย 1 คน ถ้าผู้มอบอำนาจพิมพ์ลายนิ้วมือต้องมีพยาน 2 คน พยานต้องเซ็นชื่อจะพิมพ์ลายนิ้วมือไม่ได้ ถ้าภรรยาเป็นผู้รับมอบอำนาจต้องให้สามีลงชื่อเป็นพยานและให้บันทึกความยินยอมเป็นหนังสือด้วย
7. หนังสือมอบอำนาจทำในต่างประเทศควรให้สถานทูตหรือสถานกงสุลหรือโนตารีปัปลิครับรองด้วย

บางเรื่องผู้มอบอำนาจเป็นผู้รับมอบอำนาจจากทั้งสองฝ่ายคือเป็นตัวแทนทั้งฝ่ายผู้โอนและผู้รับโอนในกรณีเช่นนี้ผู้ มอบอำนาจจะต้องระบุไว้ในหนังสือ มอบอำนาจด้วยว่า ยินยอมให้ผู้รับมอบเป็นผู้แทนอีกฝ่ายหนึ่งได้ด้วย (มาตรา 805 แห่ง ป.พ.พ.)

ในส่วนผู้รับซื้อหรือผู้รับสิทธิในนิติกรรมมีหน้าที่ระมัดระวังด้วยโดยจะต้องรู้จักตัวเจ้าของที่ดินที่แท้จริง เพราะจะซื้อที่ดินทั้งที่เงินก็มาก ต้องรู้จักเจ้าของที่ดินว่ามีตัวตนหรือไม่มีชีวิตอยู่หรือไม่ มีเจตนาจะขายที่ดินจริงหรือไม่หากไม่รู้จักเจ้าของที่ดินที่แท้จริงเสียเลยย่อมเป็นการผิดวิสัย ถ้าไม่แน่ใจก็อาจขอตรวจดูหลักฐานที่ดินที่สำนักงานที่ดินก่อนได้ จึงขอให้ผู้รับโอนได้ใช้ความระมัดระวังเพื่อป้องกันผลประโยชน์ของตนเอง

ในการยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551

กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขการ จดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พ.ศ. 2553 กฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. 2553 และระเบียบกรมที่ว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. 2554 กำหนดให้ผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดต้องยื่นคำขอพร้อมหลักฐานต่างๆ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ที่ดินและอาคารนั้นตั้งอยู่ ดังนี้

1. โฉนดที่ดิน
2. แผนผังแสดงเขตที่ดินและที่ตั้งของอาคารชุดแต่ละอาคารชุดและสิ่งปลูกสร้าง โดยมีมาตราส่วน 1: 1000 หรือ 1 : 500 หรือความเหมาะสม รวมทั้งแสดงเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะตามสภาพความเป็นจริง
3. แผนผังแสดงรายละเอียดของอาคารชุดแต่ละชั้นโดยระบุความกว้างความยาว ความสูง และ เนื้อที่รวมทั้งหมายเลขประจำของห้องชุดแต่ละห้องชุด (โดยแผนผังอาคารชุดต้องตรงกับที่ได้รับอนุญาตจาก เจ้าพนักงานท้องถิ่น)
4. แผนผังและรายการแสดงรายละเอียดของห้องชุดทรัพย์ส่วนบุคคล และทรัพย์ส่วนกลางในอาคารชุดนั้น ได้แก่ จำนวนพื้นที่ ลักษณะการใช้ประโยชน์และรายละเอียดอื่น ๆ ตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดตามมาตรา 6 (3)
5. บัญชีแสดงรายการเกี่ยวกับอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางตามแบบ อ.ช.5
6. คำรับรองเป็นหนังสือของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นปราศจากภาระผูกพันใด ๆ เว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน
7. ร่างข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด
8. ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ในกรณีที่อาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้น ตั้งอยู่ในท้องที่ที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับ
9. หนังสืออนุญาตให้ก่อสร้างอาคารหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการเดินอากาศหรือกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร ในกรณีที่อาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้น ตั้งอยู่ภายในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศตามกฎหมายว่าด้วยการเดินอากาศหรือในบริเวณเขตปลอดภัยในราชการทหารตามกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร แล้วแต่กรณี
10. ใบอนุญาตหรือหลักฐานอื่นที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกให้เพื่อแสดงว่าอาคารนั้นได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร
11. หลักฐานของผู้ยื่นคำขอ

บุคคลธรรมดา

- บัตรประชาชน
- **กรณีมอบอำนาจให้แก่บุคคลอื่นกระทำแทน** ให้แสดง ใบมอบอำนาจ รวมทั้งสำเนาบัตรประชาชน สำเนาทะเบียนบ้าน ของผู้รับมอบด้วย และบัตรประชาชนของผู้รับมอบด้วย

นิติบุคคล

- รายงานการประชุมกรรมการบริษัท

- บัตรประชาชน และทะเบียนบ้านของกรรมการบริษัทผู้มีอำนาจทำการแทนนิติบุคคล และตราประทับของนิติบุคคล **(กรณีหนังสือรับรองนิติบุคคล ระบุว่า ต้องมีการประทับตรา)** หากเป็นกรณีมอบอำนาจให้แก่บุคคลอื่นกระทำแทนให้แสดง ใบมอบอำนาจ รวมทั้งสำเนาบัตรประชาชน สำเนาทะเบียนบ้านของผู้มอบอำนาจ และบัตรประชาชนของผู้รับมอบด้วย

12. ค่าธรรมเนียมในการยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุด และจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

รายละเอียดค่าธรรมเนียม
ค่าคำขอ
20 บาท
ค่าจดทะเบียนอาคารชุด
2,000 บาท
ค่าออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อช.2) ห้องชุดละ
200 บาท
ค่าปิดประกาศให้แก่ผู้ปิดประกาศรายละ
20 บาท
ค่าจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด
2,000 บาท
ค่าพยานได้แก่พยานคนละ
20 บาท

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย

1. เงินได้จากการขายหรือโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ดังต่อไปนี้ "ไม่อยู่ในบังคับต้องเสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา"

1.1 **เงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดกหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับจากการให้โดยเสน่หา** ที่ตั้งอยู่นอกเขตกรุงเทพมหานคร เทศบาลสุขาภิบาล หรือเมืองพัทยาหรือการปกครองท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้งขึ้นโดยเฉพาะทั้งนี้เฉพาะเงินได้จากการขายในส่วนที่ไม่เกิน 200,000 บาท ตลอดปีภาษีนั้น

1.2 **เงินได้จากการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บุตร** โดยชอบด้วยกฎหมายของตนโดยไม่มีค่าตอบแทน บุตรชอบด้วยกฎหมายดังกล่าวไม่รวมถึงบุตรบุญธรรม

1.3 **เงินค่าทดแทนตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์** ทั้งนี้เฉพาะที่ดิน ที่ต้องเวนคืน และอสังหาริมทรัพย์อื่นบนที่ดินที่ต้องเวนคืน

2. กรณีบุคคลธรรมดา ห้างหุ้นส่วนสามัญ คณะบุคคลที่มิใช่นิติบุคคลหรือกองมรดกที่ยังมิได้ แบ่งเป็นผู้ขายหรือผู้โอน จะต้องเสียภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ตามราคาประเมินทุนทรัพย์ในการเรียกเก็บ ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ดังต่อไปนี้

2.1 สำหรับการขายหรือโอนอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดกหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับจากการให้โดยเสน่หา ให้หักค่าใช้จ่ายร้อยละ 50 ของเงินได้
เหลือเท่าใด ถือเป็นเงินได้สุทธิ แล้วหาร ด้วยจำนวนปีที่ถือครอง ได้ผลลัพธ์เป็นเงินเท่าใด ให้คำนวณภาษีตามอัตราภาษีเงินได้ ได้เท่าใดให้คูณ ปีที่ถือครอง เป็นเงินภาษีทั้งสิ้นเท่าใด ให้หักเป็นเงินภาษีไว้เท่านั้น

ในกรณี การขายหรือโอนอสังหาริมทรัพย์ตามวรรคหนึ่งซึ่งตั้งอยู่นอกเขตกรุงเทพมหานคร เทศบาล สุขาภิบาล หรือเมืองพัทยา หรือการปกครองท้องถิ่นอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้งขึ้นโดยเฉพาะ ให้คำนวณภาษี ณ ที่จ่าย ตามเกณฑ์ในวรรคหนึ่งเฉพาะเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เกิน 200,000 บาท ตลอดปีภาษีนั้น ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ไต่สวนแล้ว

2.2 สำหรับการขายหรือโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยทางอื่นนอกจาก 2.1 ให้หักค่าใช้จ่ายเป็นการเหมาตามอัตราที่กำหนดในข้อ 4 เหลือเท่าใด ถือเป็นเงินได้สุทธิ แล้วหารด้วยจำนวนปีที่ถือครอง ได้ผลลัพธ์เป็นเงินเท่าใด ให้คำนวณภาษีตามอัตราภาษีเงินได้ ได้เท่าใดให้คูณด้วยจำนวนปีที่ถือครองเป็นเงินภาษีทั้งสิ้นเท่าใด ให้หักเป็นเงินภาษีไว้เท่านั้น

- การหักภาษีตาม 2.1 และ 2.2 กรณีขายหรือโอนอสังหาริมทรัพย์อันเป็นมรดก หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาโดยมิได้มุ่งในทางค้าหรือหากำไร เมื่อคำนวณภาษีแล้วต้องไม่เกินร้อยละ 20 ของราคาขาย
- คำว่า "จำนวนปีที่ถือครอง" ใน 2.1 หรือ 2.2 หมายถึงจำนวนปีนับตั้งแต่ปีที่ได้กรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ถึงปีที่ โอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์นั้น ถ้าเกินสิบปีให้นับเพียงสิบปี เศษของปีให้นับเป็นหนึ่งปี

3. กรณีบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลเป็นผู้ขายหรือผู้โอน ให้หักและหรือนำส่งภาษีเงินได้ ในอัตราร้อยละ 1 ของราคาขาย (ทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม) กับราคาประเมินทุนทรัพย์ ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามประมวลกฎหมายที่ดิน จำนวนใดสูงกว่าให้ถือจำนวน
นั้นเป็นราคาขาย

4. การหักค่าใช้จ่ายตาม 2.2 ให้หักค่าใช้จ่ายเป็นการเหมา ดังต่อไปนี้

จำนวนปีที่ถือครอง	ร้อยละของเงินได้
1 ปี	62
2 ปี	84
3 ปี	77

	4 ปี	71
	5 ปี	65
	6 ปี	60
	7 ปี	55
	8 ปีขึ้นไป	50

การจัดตั้งนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรร



- พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543
  แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน
  (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558
- ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
  ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
  หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการ
  เพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการ
  จดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. 2559



สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
www.dol.go.th/estate



คำนำ

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นนิติบุคคลที่ถูกกำหนดขึ้นตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ถือเป็นกระบวนอย่างหนึ่งที่ผู้จัดสรรที่ดินที่ประสงค์จะพ้นหน้าที่การดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินจะต้องแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรวมตัวกันเพื่อจัดตั้ง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาให้คงสภาพดีดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นเพื่อประโยชน์แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ทั้งนี้ วิธีดำเนินการให้เป็นไปตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินที่ดินกลางกำหนด ปัจจุบัน ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ กำหนดว่าเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วให้ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นกรรมสิทธิ์แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทันที ประกอบกับคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้แก้ไขวิธีดำเนินการใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม จึงทำให้เกิดปัญหาในแนวทางปฏิบัติอยู่พอสมควร

ส่วนมาตรฐานการจัดสรรที่ดิน สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน จึงได้จัดทำหนังสือคู่มือการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้น โดยการรวบรวมพระราชบัญญัติ กฎกระทรวง ระเบียบ ประกาศ และหนังสือเวียนที่เกี่ยวข้อง พร้อมทั้งแนวทางการปฏิบัติ ทั้งนี้ ได้จัดทำในรูปแบบหนังสืออิเลกทรอนิกส์ (e-book)สามารถเปิดอ่านได้จาก เครื่องคอมพิวเตอร์(PC) เครื่องคอมพิวเตอร์แบบพกพา(Notebook) และเครื่องสื่อสารประเภท Smart Phone Tablet เพื่อเป็นการ ส่งเสริมภาพลักษณ์ที่ดีต่อทางราชการกรมที่ดินในการเผยแพร่ความรู้แก่ประชาชนทั่วไปอีกทางหนึ่งด้วย หวังเป็นอย่างยิ่งว่าหนังสือคู่มือนี้จะเป็นประโยชน์แก่ ผู้จัดสรรที่ดิน ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร พนักงานเจ้าหน้าที่ และบุคคลทั่วไปที่เกี่ยวข้องหรือสนใจ ได้ศึกษาและเข้าใจเป็นไปในแนวทางเดียวกัน

สรวุฒิ ทัพภวิมล
ผู้อำนวยการส่วนมาตรฐานการจัดสรรที่ดิน
สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

สารบัญ

หน้า

● **นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร** ๑

๑. บทนำ ๑

๒. ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ๔

๓. ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ๑๔

๔. ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ตามมาตรา ๗๐ วรรคสี่) ๑๗

๕. การขออนุมัติแผนงานโครงการเพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ๒๐

๖. การดำเนินการโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ ๒๒

๗. ข้อควรรู้ ๒๔

● **พระราชบัญญัติ / ระเบียบ / ประกาศ / หนังสือเวียน** ๓๑

๘. พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ๓๒
แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘

๙. ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอน ๕๓
สาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตาม
กฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษา
สาธารณูปโภค หรือการดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็น
สาธารณประโยชน์ พ.ศ.๒๕๕๙

๑๐. ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่าย ๖๓
หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา
และการจัดการสาธารณูปโภค และการจัดทำบัญชี พ.ศ.๒๕๔๕

๑๑. ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ ๖๖
และวิธีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร

๑๒. ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดแบบคำขอ ๖๘
จดทะเบียนแบบหนังสือสำคัญและแบบทะเบียนเกี่ยวกับการจัดตั้ง
การควบและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

๑๓. ระเบียบคณะกรรมการการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ว่าด้วย ๘๑
การกำหนดอัตราค่าปรับกรณีที่ชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการ
สาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด พ.ศ. ๒๕๔๕

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

๑๔. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดแจ้งรายชื่อคณะกรรมการ หมู่บ้านจัดสรรของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๕๒ ๘๓

๑๕. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๑๖๒๗๖ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๘ เรื่อง ข้อมความเข้าใจการปฏิบัติตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ๘๘

๑๖. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๑๐๑๔๑ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๕๘ เรื่อง การจดทะเบียนโอนที่ดินในระหว่างระงับการจดทะเบียนจากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ๙๔

๑๗. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๑๔๖๐๖ ลงวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๕๗ เรื่อง ปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกรณีโครงการที่มิได้รับใบอนุญาต ๙๗

๑๘. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๒๐๗๐๗ ลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๕๒ เรื่อง การบริการสาธารณะตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ๑๐๑

๑๙. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๗๘๓ ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๖ เรื่อง การจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค และ/หรือบริการสาธารณะ ๑๑๐

● อื่นๆ

๒๐. คำถาม – คำตอบ ๑๒๓

๒๑. ขั้นตอนการเรียกประชุมใหญ่ ๑๓๘

๒๒. การจัดทำรายการกิจการงบดุลฯ ๑๓๙

๒๓. เอกสารเกี่ยวกับการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ๑๔๐



นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

บทนำ

ที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยในการดำรงชีวิตที่สำคัญประการหนึ่ง และถือเป็นรากฐานการสร้างความเป็นปึกแผ่นให้แก่ครอบครัวเพราะเป็นจุดเริ่มต้น และศูนย์รวมของครอบครัว ทำให้เกิดการอยู่ร่วมกันเป็นสังคม มีการประสานสัมพันธ์ทั้งภายในและภายนอกครอบครัวในหลากหลายรูปแบบ ดังนั้น ที่อยู่อาศัยจึงมีความสำคัญเป็นลำดับแรก และเมื่อมีประชากรเพิ่มจำนวนมากขึ้น ความต้องการในเรื่องที่อยู่อาศัย จึงมีมากขึ้นตามความเจริญเติบโตของสังคม

ประเทศไทยในสมัยจอมพล ป. พิบูลสงคราม มีการดำเนินนโยบายในการเปิดประเทศมีการติดต่อประสานสัมพันธ์กับต่างประเทศ ซึ่งนำไปสู่การพัฒนาทางการค้า เศรษฐกิจ และสังคม ความเป็นสังคมเมืองก่อกำเนิดขึ้น โดยช่วงระหว่างปี พ.ศ. ๒๔๘๐-๒๕๑๐ รัฐมุ่งจัดสรรที่ดินและสร้างบ้านอยู่อาศัยในลักษณะอาคารสงเคราะห์เป็นหลัก โดยมุ่งช่วยเหลือประชาชนผู้มีรายได้น้อยให้ได้มีที่อยู่อาศัยอย่างเหมาะสม โดยรัฐบาลได้จัดตั้งธนาคารอาคารสงเคราะห์ ทำหน้าที่จัดสรรที่ดินส่งเสริมและสนับสนุนด้านการเงินในการก่อสร้าง บ้านพักอาศัย ในขณะนั้นธนาคารอาคารสงเคราะห์ มิได้ทำหน้าที่เป็นสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเท่านั้น หากยังทำหน้าที่เป็นผู้จัดสรรที่ดินไปในคราวเดียวกัน โดยจัดทำโครงการจัดสรรที่ดินโครงการแรก ได้แก่ "โครงการพิบูลเวศน์" เป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวจำนวน ๒๐๐ หลัง บนเนื้อที่ประมาณ ๘๐ ไร่ (บริเวณพระโขนง- คลองตัน) และดำเนินการต่อเนื่องกันมาอีกหลายโครงการ

ต่อมาในช่วงหลังปี พ.ศ. ๒๕๑๐ ภาคเอกชนเข้ามาดำเนินธุรกิจการจัดสรรที่ดินและที่อยู่อาศัยจำนวนมากขึ้น มีผู้จัดสรรที่ดินภาคเอกชนเข้ามาทำธุรกิจโดยเสรี (ยังไม่มีกฎหมายควบคุมโดยตรง) ทั้งที่ประสบความสำเร็จได้ผลกำไรจากการลงทุนและเกิดความล้มเหลวจนขาดทุน ส่งผลกระทบต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทำให้ได้รับความเดือนร้อน รัฐบาลจึงออกกฎหมายเพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดินขึ้นครั้งแรก โดยออกประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ มีเจตนารมณ์เพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดินโดยเฉพาะเนื่องจากมีผู้ดำเนินธุรกิจการจัดสรรที่ดินเป็นจำนวนมากเป็นเหตุให้มีข้อพิพาทต่าง ๆ อีกทั้งการวางแผนผังโครงการหรือวิธีการในการจัดสรรที่ดินก็ไม่ถูกต้องตามหลักวิชาการผังเมือง จึงจำเป็นต้องมีกฎหมายเพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชนให้เป็นไปด้วยความเรียบร้อย เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรวมทั้งเพื่อผลในทางเศรษฐกิจ สังคม และการผังเมือง กฎหมายดังกล่าวมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒๘ มกราคม ๒๕๑๖ คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้พิจารณาออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินฉบับแรกตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าว ให้แก่ บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด "โครงการเมืองทองนิเวศน์" เมื่อวันที่ ๔ กันยายน ๒๕๑๗ โดยในช่วงแรกของการบังคับใช้กฎหมายการจัดสรรที่ดินนั้น ปรากฏว่ายังมีผู้ดำเนินการขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินไว้เป็นแปลงย่อยเพื่อการจำหน่าย แต่มิได้ยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินอยู่เป็นจำนวนมาก เนื่องจากยังมีความสับสนว่าการกระทำดังกล่าวจะเข้าลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศ

กลับไปหน้าสารบัญ

คณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ.๒๕๑๕) หรือไม่ จึงเป็นที่มาของการผ่อนผันให้แก่ผู้ดำเนินการแบ่งแยกที่ดินเพื่อการจำหน่ายไปพลางก่อน แต่มิได้ยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย ให้สามารถยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินย้อนหลังได้ กระทั่งถึงปี พ.ศ.๒๕๓๐ จึงให้ยกเลิกการผ่อนผันและให้ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินทุกรายต้องดำเนินการตามขั้นตอนของกฎหมายให้ถูกต้องก่อน จึงจะดำเนินการรังวัดแบ่งแยกที่ดินและจำหน่ายที่ดินแปลงย่อยแก่บุคคลทั่วไปได้

ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่๒๘๖ (พ.ศ.๒๕๑๕) บังคับใช้มาเป็นเวลากว่า ๒๘ ปี พบว่ายังมีหลักการและรายละเอียดที่ไม่สอดคล้องกับสภาพของสังคม และการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของภาคเอกชน อาทิเช่น การกำหนดมาตรการในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะการพิจารณาในการอนุญาตและการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ดังนั้น รัฐบาลในขณะนั้นจึงได้นำปัญหาที่เกิดขึ้นในธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในช่วงที่เกิดวิกฤติทางเศรษฐกิจของประเทศ มาวิเคราะห์และหาวิธีการที่จะส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านการจัดสรรที่ดินเป็นธุรกิจที่มั่นคงต่อไปในอนาคต โดยมีหลักการที่จะให้ความคุ้มครองแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และกระจายอำนาจในการพิจารณาใบอนุญาตให้สะดวกรวดเร็ว ลดปัญหาและอุปสรรคต่างๆ ในการประกอบธุรกิจเพื่ออำนวยประโยชน์แก่ผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย จึงได้ออกกฎหมายจัดสรรที่ดินฉบับใหม่ขึ้น ได้แก่ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ ๒๒ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๔๓ เพื่อกำกับการประกอบธุรกิจการพัฒนาที่ดินของเอกชน นอกจากนี้ได้มีหลักการสำคัญในเรื่องการได้สิทธิในที่ดินจัดสรรและการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไว้ด้วย

การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๔๓ บัญญัติให้ “สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ ให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงิน มาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น และยังอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดสรรที่ดิน” ดังนั้น หน้าที่ดังกล่าวจึงเป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินตามที่กฎหมายกำหนดไว้ ซึ่งเป็นหลักการทำนองเดียวกับที่กำหนดไว้ตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ข้อ ๓๐ ให้ถือว่าสาธารณูปโภคตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่จะบำรุงรักษาให้คงสภาพดังที่ได้จัดทำขึ้นตลอดไป ซึ่งตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ยังได้มีการกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องให้ธนาคารหรือสถาบันการเงินค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในระหว่างที่ยังอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดสรรที่ดินไว้ด้วย ทั้งนี้ ตามประกาศ

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดขั้นตอน หลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณาแผนผังโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน และการขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการ ข้อ ๔ กำหนดไว้ร้อยละเจ็ดของราคาค่าก่อสร้างกลางของทางราชการ ซึ่งจำนวนเงินตามสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือที่เรียกว่าเงิน ๗% นั้น เมื่อผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคแล้วจะต้องส่งมอบเงินดังกล่าวให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร นิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งเป็นผู้รับโอนสาธารณูปโภคไปดูแลบำรุงรักษาต่อไป

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินกระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก หรือกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดให้ผิดไปจากแผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ให้คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายมีอำนาจสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินระงับการกระทำนั้น และบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น หรือดำเนินการตามแผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการภายในระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้ เป็นไปตามมาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ผู้ฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายดังกล่าว นอกจากต้องปฏิบัติตามคำสั่งนั้นแล้ว ต้องระวางโทษปรับอีกวันละหนึ่งพันบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน ตามบทกำหนดโทษตามมาตรา ๖๕ หรือ ๖๖ ที่เป็นมาตรการบังคับทั้งทางปกครองและทางอาญา จะเห็นได้ว่าที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรร กฎหมายไม่ประสงค์จะให้มีการโอนสิทธิไปยังบุคคลอื่น เนื่องจากผู้รับโอนสิทธิในที่ดินไปอาจก่อให้เกิดความไม่สะดวกแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ จึงกำหนดให้มีการโอนได้เฉพาะกรณีตามกฎหมาย โดยต้องมีผู้ดูแลบำรุงรักษาต่อไป เช่น การโอนให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือโอนเป็นที่สาธารณประโยชน์ตามมาตรา ๔๔ เป็นต้น และเมื่อได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ จึงได้กำหนดความหมายของคำว่า “สาธารณูปโภค” ให้มีความชัดแจน และเพิ่มเติมบทบัญญัติตามมาตรา ๔๓/๑ ห้ามโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค เว้นแต่เป็นการโอนตามพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

การพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

การที่จะให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องมีหน้าที่รับภาระในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตลอดไปนั้นย่อมจะไม่เป็นธรรมแก่ผู้จัดสรรที่ดิน เนื่องจากผู้จัดสรรที่ดินทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าหากำไร พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ จึงได้กำหนดขั้นตอนและวิธีการเพื่อให้ผู้จัดสรรที่ดินสามารถพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้ โดยมีเงื่อนไขดังที่บัญญัติไว้ตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ ดังนี้ “ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา ๔๓ เมื่อได้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) แล้วตามลำดับ ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

(๒) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์

การดำเนินการตามความในวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ทั้งนี้ ต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งด้วย

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตาม (๑) แล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาให้ถือว่าสูญหาย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนเพื่อดำเนินการดังกล่าวต่อไป"

จะเห็นได้ว่าการพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ต้องเริ่มต้นจากผู้จัดสรรที่ดินเอง โดยมีเงื่อนไขว่าได้ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจนครบกำหนดระยะเวลาแล้ว (ซึ่งตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางฯ ลงวันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๔๕ กำหนดระยะเวลาไว้ไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่จัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการแล้วเสร็จ) และต้องมีการจำหน่ายที่ดินแปลงย่อยให้แก่ผู้ซื้อไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการแล้ว (เนื่องจากตามมาตรา ๔๕ กำหนดคะแนนเสียงของผู้ซื้อในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้) นอกจากนี้จะต้องมีหลักฐานการรับรองจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินว่า สภาพของระบบสาธารณูปโภคยังคงมีสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำไว้สามารถใช้ประโยชน์ได้ตามปกติ โดยกำหนดวิธีดำเนินการของผู้จัดสรรที่ดินต้องดำเนินการตามลำดับ ดังนี้

(๑) จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือ จัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น

(๒) การขออนุมัติแผนงานโครงการเพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือ การโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสร กำหนดไว้ตามมาตรา 46 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มีฐานะเป็นนิติบุคคล เมื่อจัดตั้งขึ้นให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายต้องเป็นสมาชิก โดยมีหลักการสำคัญดังนี้

๑. นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มีวัตถุประสงค์เพื่อรับโอนสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินมาดูแลบำรุงรักษาต่อจากผู้จัดสรรที่ดินที่ประสงค์พ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคแล้ว

๒. เมื่อจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะต้องแสดงหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

๓. นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จดทะเบียนแล้วมีฐานะเป็นนิติบุคคล ทั้งนี้ เพื่อให้มีฐานะทางกฎหมายที่จะสามารถทำนิติกรรมสัญญา เป็นโจทก์ เป็นจำเลยได้ อันจะทำให้การดำเนินงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีประสิทธิภาพและคล่องตัวในการติดต่อกับบุคคลภายนอก และการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเพื่อเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในลักษณะเป็นคณะบุคคลร่วมกันบริหาร ภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

๔. เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายในโครงการจัดสรรที่ดินนั้นต้องเป็นสมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทั้งนี้ เพื่อให้เจ้าของที่ดินแปลงย่อยทุกแปลงมีส่วนร่วมในการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายใดจะไม่สามารถอ้างว่าไม่ได้ให้ความเห็นชอบในการลงมติเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือจะปฏิเสธไม่ชำระเงินค่าดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่าง ๆ ตราบเท่าที่ยังเป็นเจ้าของที่ดินจัดสรรนั้นไม่ได้ และหากในโครงการจัดสรรที่ดินยังมีที่ดินแปลงย่อยที่ยังมิได้จำหน่ายหรือได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดิน ถือว่าผู้จัดสรรที่ดินเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นด้วยสมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามข้อนี้ จะหมายถึงผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงย่อย และหมายรวมถึงเจ้าของที่ดินแปลงที่แบ่งแยกจากที่ดินแปลงจำหน่ายในโครงการจัดสรรนั้นด้วย ดังนั้น ผู้ที่ไม่ได้เป็นคู่สัญญากับผู้จัดสรรที่ดิน เช่น ผู้เช่าที่ดินหรือผู้อาศัยในที่ดินจัดสรรไม่ถูกบังคับให้เป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรด้วย

๕. นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจหน้าที่

(๑) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค โดยความเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

(๒) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัยและการจราจรภายในที่ดินจัดสรรโดยความเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

(๓) เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคในส่วนที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่บำรุงรักษาจากสมาชิก

(๔) ยื่นคำร้องทุกข์หรือเป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิกเกี่ยวกับกรณีที่กระทบสิทธิ หรือประโยชน์ของสมาชิกจำนวนตั้งแต่สิบรายขึ้นไป

(๕) จัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อสวัสดิการของสมาชิก หรือจัดสรรเงินหรือทรัพย์สิน เพื่อสาธารณประโยชน์ โดยความเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

(๖) ดำเนินการอื่นใดให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินหรือข้อบังคับของคณะกรรมการที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัตินี้

ในการดำเนินการตาม (๑) (๒) และ (๕) นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกด้วย

๖. นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง แต่จะเรียกประชุมใหญ่วิสามัญเมื่อใดก็ได้แล้วแต่จะเห็นสมควร

๗. สมาชิกจำนวนไม่น้อยกว่าหนึ่งในห้าของจำนวนสมาชิกทั้งหมดหรือสมาชิกจำนวนไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ จะทำหนังสือร้องขอต่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรให้เรียกประชุมใหญ่วิสามัญ ก็ได้ ในหนังสือร้องขอนั้นต้องระบุว่าประสงค์ให้เรียกประชุมเพื่อการใด และเมื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรได้รับหนังสือร้องขอให้เรียกประชุมใหญ่วิสามัญดังกล่าวให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเรียกประชุมใหญ่วิสามัญ โดยจัดให้มีการประชุมขึ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอ ถ้าคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรไม่เรียกประชุมภายในระยะเวลา สมาชิกผู้ร้องขอให้เรียกประชุมหรือสมาชิกอื่นจำนวนไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้ในข้อบังคับจะเรียกประชุมเองก็ได้

๘. ในการเรียกประชุมใหญ่ คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรต้องส่งหนังสือนัดประชุมและเอกสารที่เกี่ยวข้องไปยังสมาชิกทุกคนก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน โดยหนังสือนัดประชุมต้องระบุวัน เวลา สถานที่ และระเบียบวาระการประชุม

การประชุมใหญ่ต้องมีสมาชิกมาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม เว้นแต่ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะกำหนดองค์ประชุมไว้เป็นอย่างอื่น ในการประชุมใหญ่ครั้งใด ถ้าไม่ได้องค์ประชุมตามที่กำหนดไว้และการประชุมใหญ่นั้นได้เรียกตามคำร้องขอของสมาชิกก็ให้งดการประชุม แต่ถ้าเป็นการประชุมใหญ่ที่สมาชิกมิได้เป็นผู้ร้องขอ ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเรียกประชุมใหญ่อีกครั้งหนึ่ง โดยจัดให้มีการประชุมขึ้นภายในสามสิบวัน นับแต่วันนัดประชุมใหญ่ครั้งแรก การประชุมครั้งหลังนี้ต้องมีสมาชิกมาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสิบของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมดและมีจำนวนสมาชิกเข้าประชุมไม่น้อยกว่าสิบคนจึงจะเป็นองค์ประชุม

มติของที่ประชุมใหญ่ให้ถือเอาเสียงข้างมาก เว้นแต่ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น ในการลงคะแนนเสียง สมาชิกคนหนึ่งจะมีเสียงเท่ากับอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค การลงคะแนนเสียงในการประชุมนี้ จะไม่นับเสียงเป็นหนึ่งแปลงหนึ่งเสียงเหมือนกับการประชุมเพื่อให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เมื่อมีฐานะเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ในการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จะต้องเป็นไปตามกฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕ ซึ่งกำหนดให้สมาชิกคนหนึ่งมีเสียงเท่ากับอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค เช่น นาย ก เสียค่าใช้จ่ายอัตราเดือนละ ๑,๐๐๐ บาท นาย ข เสียค่าใช้จ่ายอัตราเดือนละ ๑,๕๐๐ บาท ดังนั้น นาย ก จะมีคะแนนเสียงเท่ากับ ๑,๐๐๐ คะแนน ส่วนนาย ข มีคะแนนเสียงเท่ากับ ๑,๕๐๐ คะแนน เป็นต้น แต่ถ้าสมาชิกคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่าจำนวนคะแนนเสียงของสมาชิกอื่นรวมกัน ในกรณีที่คะแนนเสียงเท่ากันให้นับจำนวนสมาชิกที่ออกเสียงลงคะแนนเป็นเกณฑ์ในการลงคะแนนเสียง

ในการประชุมใหญ่ครั้งใด ถ้าได้มีการประชุมหรือการลงมติโดยไม่ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร สมาชิกอาจร้องขอให้ศาลสั่งเพิกถอนมติในการประชุมครั้งนั้นได้ แต่ต้องร้องขอต่อศาลภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ลงมติ

มาตรการควบคุมการบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยภาครัฐ

โดยทั่วไปคณะกรรมการหมู่บ้าน จะต้องเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นไปตามกฎหมาย และข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทั้งนี้ ต้องอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก ดังนั้น การดำเนินกิจการใด ๆ ของคณะกรรมการหมู่บ้านจะต้องมีความรับผิดชอบต่อสมาชิกเพื่อประโยชน์สุขร่วมกันของสมาชิกในหมู่บ้าน โดยภาคราชการไม่อาจเข้าไปยุ่งเกี่ยวกับการบริหารงานของหมู่บ้านได้ เว้นแต่เฉพาะเรื่องที่กฎหมายกำหนดให้กระทำได้ หากพิจารณาแล้วคงมีเพียงในเรื่องที่กำหนดให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องรายงานกิจการ งบดุล บัญชีรายรับรายจ่าย ซึ่งผู้สอบบัญชีได้ รับรองแล้วต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินภายในสามเดือนนับแต่วันสิ้นงวดการบัญชี และประกาศรายงานดังกล่าวโดยเปิดเผยให้สมาชิกทราบ ในการตรวจสอบกิจการ การบัญชีและการเงินของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนี้ คณะกรรมการจะต้องแต่งตั้งคณะอนุกรรมการ เพื่อตรวจสอบกิจการ การบัญชี และการเงินของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามที่คณะกรรมการกำหนด

ในกรณีที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีข้อบกพร่องเกี่ยวกับการเงินหรือการบัญชีตามรายงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือรายงานของคณะอนุกรรมการ หรือคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกระทำการไม่ถูกต้องในการปฏิบัติหน้าที่ จนทำให้เกิดข้อบกพร่อง เสียหาย หรือเสียประโยชน์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือสมาชิก ให้คณะกรรมการแจ้งเป็นหนังสือให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรดำเนินการแก้ไขข้อบกพร่องตามวิธีการที่คณะกรรมการกำหนด และนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรต้องดำเนินการแก้ไขข้อบกพร่องให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ถ้าไม่แก้ไขให้เสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร คณะกรรมการอาจมีคำสั่งดังต่อไปนี้

(๑) ให้ระงับการปฏิบัติบางส่วนที่เป็นเหตุให้เกิดข้อบกพร่อง เสียหาย หรือเสียประโยชน์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือสมาชิก

(๒) ให้หยุดดำเนินการชั่วคราวเพื่อปฏิบัติการแก้ไขข้อบกพร่องนั้นให้แล้วเสร็จตามวิธีการและภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการกำหนด

และเพื่อให้ผู้จัดสรรที่ดิน ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และผู้ที่เกี่ยวข้องทุกภาคส่วนมีความรู้ ความเข้าใจในหลักเกณฑ์ วิธีการ ตลอดจนเนื้อหารายละเอียดในการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ ในขั้นตอนการพ้นหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค จึงได้ลำดับขั้นตอนและแผนผังปฏิบัติไว้แล้ว ดังนี้

ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ มาตรา ๔๔

- พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๔๕ มาตรา ๔๖

- กฎกระทรวง ว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕

- ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคฯ พ.ศ. ๒๕๕๕

๑. ผู้จัดสรรที่ดิน

เมื่อครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการแล้ว หากผู้จัดสรรที่ดินประสงค์ขอพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินโดยต้องดำเนินการดังนี้

๑.๑ ให้ผู้จัดสรรที่ดิน ยื่นความประสงค์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดในพื้นที่ที่โครงการจัดสรรที่ดินนั้นตั้งอยู่ เพื่อให้ออกไปตรวจสอบระบบสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นตามแผนผังโครงการว่ายังคงมีสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น

๑.๒ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด (แล้วแต่กรณี) อาจจะแต่งตั้งคณะอนุกรรมการหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดไปตรวจสอบระบบสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรร โดยให้ดำเนินการดังนี้

๑.๒.๑ กรณีตรวจสอบแล้วปรากฏว่าระบบสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นตามแผนผังโครงการยังคงมีสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น ให้ประธานคณะอนุกรรมการฯ ออกหนังสือรับรองผลการตรวจสอบฯ ไว้เพื่อใช้เป็นหลักฐานประกอบการดำเนินการมาตรา ๔๔ ต่อไป โดยหนังสือรับรองผลการตรวจสอบดังกล่าวมีระยะเวลาการรับรองให้ใช้หนึ่งปี นับแต่วันออกหลักฐาน เมื่อครบกำหนดอายุในหนังสือรับรองแล้ว หากผู้จัดสรรที่ดินยังดำเนินการเพื่อพ้นจากหน้าที่ตามมาตรา ๔๔ ไม่แล้วเสร็จ ก็ต้องมีการยื่นคำขอ ให้ออกไปตรวจสอบระบบสาธารณูปโภค เพื่อออกหนังสือรับรองใหม่

๑.๒.๒ กรณีผลการตรวจสอบแล้วปรากฏว่า ผู้จัดสรรที่ดินไม่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น หรือกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดให้ผิดไปจากแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ให้คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการซึ่งคณะกรรมการแต่งตั้ง มีอำนาจตามมาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ที่จะสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด เพื่อทำให้สาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรคงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น โดยกำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการ เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการแล้ว จึงออกหนังสือรับรองผลการตรวจสอบให้ไว้เป็นหลักฐาน

กลับไปหน้าสารบัญ

๑.๓ ผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พร้อมกับส่งบัญชีทรัพย์สินที่จะโอนให้ทราบ ดังนี้

๑.๓.๑ ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้น เพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการฯ พร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ให้ระบุจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบไว้ด้วย ซึ่งจำนวนเงินดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่าที่ระบุไว้ในสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค (ถ้ามี) กรณีโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตได้จัดให้มีบริการสาธารณะ ให้แสดงบัญชีทรัพย์สินที่เป็นบริการสาธารณะทั้งหมดและที่ประสงค์จะโอนไว้ด้วย

๑.๓.๒ ผู้จัดสรรที่ดินทำเป็นหนังสือแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายโดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร (พร้อมแนบรายการบัญชีทรัพย์สิน ตาม 1.3.1) เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดประชุมร่วมกัน เพื่อมีมติเห็นชอบจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นเพื่อรับโอนทรัพย์สินจาก ผู้จัดสรรที่ดินไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาต่อไป

การส่งหนังสือแจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ต้องทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ทั้งนี้ ภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้ถือตามความหมายที่กำหนดไว้ ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางฯ พ.ศ. ๒๕๕๘ ข้อ ๔. "ภูมิลำเนา หมายความว่า ถิ่นที่อยู่อันบุคคลนั้นได้พักอาศัยอยู่เป็นแหล่งสำคัญ หรือที่ได้ใช้ประกอบกิจการงาน หรือตามที่ปรากฏในหลักฐานทะเบียนราษฎร หรือที่ซึ่งได้แจ้งไว้ครั้งสุดท้ายต่อสำนักงานที่ดิน"

หรือในกรณีที่ให้บุคคลนำหนังสือแจ้งไปส่งแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จะต้องมีหลักฐานการรับหนังสือของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือบุคคลที่บรรลุนิติภาวะ ที่อยู่หรือทำงานในที่นั้นได้ลงชื่อรับหนังสือไว้ จึงจะถือเป็นการแจ้งไปยังผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ถูกต้อง

๑.๓.๓ ผู้จัดสรรที่ดินต้องปิดประกาศสำเนาหนังสือแจ้ง (ตาม ๑.๓.๒) และบัญชีทรัพย์สิน (ตาม ๑.๓.๑) ไว้ในที่เปิดเผย ณ บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร ไว้ตามกำหนดระยะเวลาที่ระบุในหนังสือแจ้งด้วย

ทั้งนี้ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องกำหนดระยะเวลาสำหรับให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้มีเวลารวมตัวกันเพื่อตัดสินใจว่าจะมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นหรือไม่ ซึ่งต้องมีเวลาไม่น้อยกว่า ๑๘๐ วัน นับแต่วันที่ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับทราบ และปิดประกาศครบถ้วนแล้ว

๑.๓.๔ ผู้จัดสรรที่ดิน มีหน้าที่อำนวยความสะดวกในด้านเอกสารบัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และสถานที่ประชุม

๑.๓.๕ ผู้จัดสรรที่ดิน มีหน้าที่ต้องส่งมอบเงินที่ต้องรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ได้จัดตั้งขึ้น

๒. ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

เมื่อได้รับหนังสือแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินให้ประชุมจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในบัญชีทรัพย์สินฯ ไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาจะต้องดำเนินการดังนี้

๒.๑ รวมตัวกันจัดประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เพื่อพิจารณาในเรื่อง การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นหรือไม่ หากมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและเห็นชอบกับข้อบังคับแล้ว ให้ที่ประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่งตั้งบุคคลขึ้นทำหน้าที่เป็นตัวแทน ในยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทั้งนี้ จำนวนคะแนนเสียงของผู้ซื้อที่เห็นชอบให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต และในการลงคะแนนเสียงให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละแปลงมีเสียงเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียง ถ้าหากผู้ซื้อได้แบ่งที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตออกไปอีก ให้ถือว่าผู้ซื้อที่ดินแปลงคงเหลือและผู้ซื้อที่ดินแปลงที่ได้แบ่งแยกออกไปมีเสียงรวมกันเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียงเช่นเดียวกับเจ้าของรวม

๒.๒ ตัวแทนผู้ซื้อที่ดินจัดสรร มีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่มีการประชุมเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และต้องนำหลักฐานซึ่งประกอบด้วย รายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ข้อบังคับ หลักฐานการแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบ บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ (หลักฐานตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง) และหลักฐานการตรวจสอบสาธารณูปโภค (หลักฐานตามที่ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางฯ พ.ศ. ๒๕๕๕ กำหนด) เพื่อยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีมติ

๒.๓ การจัดทำข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งตามกฎกระทรวง ว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕ ข้อ ๓ กำหนดให้ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้

๑. ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

๒. วัตถุประสงค์

๓. ที่ตั้งสำนักงาน

๔. ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการ การเลือกตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง การเริ่มดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่ง และการประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรซึ่งต้องประชุมอย่างน้อยปีละสองครั้ง

๕. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชีและการเงิน

๖. ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิก

๗. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่

๘. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ

๙. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

๒.๔ เอกสารหลักฐาน ที่ตัวแทนที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ต้องยื่นประกอบคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มีดังนี้

- รายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ที่มีการลงมติด้วยคะแนนเสียงจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่มีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เห็นชอบข้อบังคับ และแต่งตั้งตัวแทนในการยื่นคำขอจดทะเบียน
- ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จำนวน ๒ ชุด
- หลักฐานการรับแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการตามมาตรา ๔๔ (๑)
- บัญชีทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน ตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต พร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน (แปลงสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ)
- หลักฐานการปิดประกาศสำเนาหนังสือแจ้ง ณ บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร
- หนังสือรับรองการตรวจสอบสภาพสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการ
- หลักฐานการส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน (ถ้ามี)

๓. พนักงานเจ้าหน้าที่

๓.๑ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ ให้พิจารณาความถูกต้องครบถ้วนตามกฎหมายของเอกสารและรายการดังต่อไปนี้

- คำขอและเอกสารหลักฐานตามที่กำหนดในกฎกระทรวง
- ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- หลักฐานรายงานการประชุม
- หนังสือรับรองการตรวจสอบสาธารณูปโภค (มีระยะเวลาการรับรอง 1 ปีนับแต่วันออกหลักฐาน)
- หลักฐานการส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค (ถ้ามี)
- หลักฐานการแจ้งของผู้จัดสรรที่ดินและการรับแจ้งของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร
- หลักฐานการปิดประกาศ
- หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน (แปลงสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ)

๓.๒ กรณีพิจารณาแล้วเห็นว่า คำขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดให้สั่งไม่รับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

กรณีพิจารณาแล้วเห็นว่า เอกสารและรายการตาม 3.1 ไม่ถูกต้อง ให้แจ้งผู้ขอแก้ไขเพิ่มเติมให้ถูกต้องภายในเวลาที่กำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง เมื่อผู้ขอดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมแล้วจึงพิจารณาดำเนินการตามข้อต่อไป

๓.๓ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าหนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพิจารณาคำขอแล้ว เห็นว่าเอกสารและรายการตาม ๓.๑ ถูกต้องครบถ้วน ตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด ให้ปิดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ สำนักงานหรือที่ทำการองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งที่ดินที่ทำการจัดสรรนั้นตั้งอยู่ และบริเวณที่ทำการจัดสรรแห่งละหนึ่งฉบับมีกำหนดสามสิบวัน

เมื่อครบกำหนดระยะเวลาและไม่มีผู้คัดค้าน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งรับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามที่กำหนดในกฎกระทรวงว่าด้วยการขอ จดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕

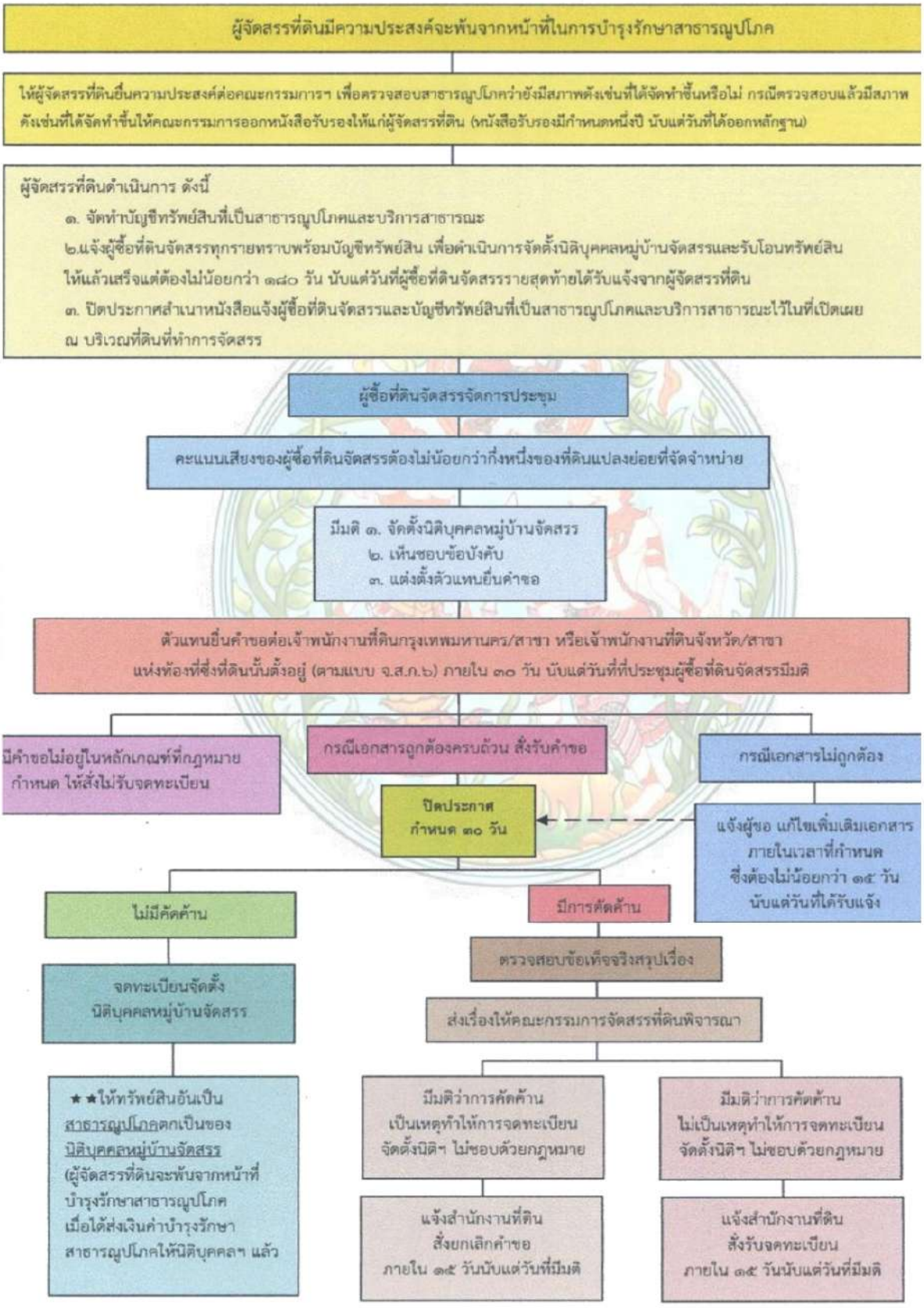
กรณีมีผู้คัดค้านภายในกำหนดระยะเวลา โดยอ้างเหตุว่าการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มิได้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎหมายกำหนด ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตรวจสอบข้อเท็จจริงและสรุปเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณาโดยเร็ว คณะกรรมการเห็นเป็นประการใดให้แจ้งผู้คัดค้าน และเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาทราบภายในสิบห้าวัน

- หากพิจารณาแล้วเห็นว่าการคัดค้านดังกล่าวเป็นเหตุให้การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าหนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งยกเลิกคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น

- หากพิจารณาแล้วเห็นว่าการคัดค้านไม่เป็นเหตุทำให้การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งรับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

๓.๔ เมื่อได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้บรรดาทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ส่วนทรัพย์สินอันเป็นบริการสาธารณะต้องดำเนินการจดทะเบียนโอนให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหากไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาจดแจ้งให้ถือว่าสูญหาย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนเพื่อดำเนินการต่อไป

๓.๕ เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้ส่งมอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ต้องรับผิดชอบให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้น



★★ กรณีทรัพย์สินอันเป็นบริการสาธารณะ ต้องดำเนินการจดทะเบียนโอนให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ มาตรา ๔๔
- พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๔๕ มาตรา ๔๖
- กฎกระทรวง ว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕
- ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคฯ พ.ศ. ๒๕๕๕

๑. ผู้จัดสรรที่ดิน

มีวิธีดำเนินการเช่นเดียวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

๒. ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

เมื่อได้รับหนังสือแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินแล้ว ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรอาจเลือกที่จะจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เช่น บริษัท, สมาคม, สหกรณ์ ฯลฯ กรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้จัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นให้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และต้องมีวัตถุประสงค์เพื่อรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา ทั้งนี้ นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นต้องให้มีสมาชิก ผู้ถือหุ้น หรือผู้เป็นหุ้นส่วนที่เป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเท่านั้น

เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว ให้นิติบุคคลดังกล่าวดำเนินการให้มีสมาชิก ผู้ถือหุ้น หรือผู้เป็นหุ้นส่วนที่เป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายตามแผนผังและโครงการ จึงจะมีสิทธิรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา ทั้งนี้ การจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวเป็นหน้าที่ของนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นที่ต้องแจ้งให้ผู้จัดสรรที่ดินทราบ และกำหนดวันจดทะเบียนโอนทรัพย์สิน (สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ) และส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรต้องรับผิดชอบแก่นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นนั้นต่อไป

๓. พนักงานเจ้าหน้าที่

การโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องดำเนินการตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคฯ พ.ศ. ๒๕๕๕ ข้อ ๑๔ โดยต้องพิจารณาถึงวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลและผู้ที่เป็นสมาชิก หุ้นส่วน ผู้ถือหุ้นของนิติบุคคลดังกล่าวด้วย เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ได้พิจารณาความครบถ้วนถูกต้องแล้ว ให้ดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ทั้งนี้ กรณีนี้ไม่ถือว่าทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลโดยผลของกฎหมาย จึงต้องมีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวโดยมีหลักฐานประกอบ ดังนี้

- คำขอและเอกสารตามที่กำหนดในกฎกระทรวง
- หลักฐานรายงานการประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้จัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น
- หนังสือรับรองการตรวจสอบสาธารณูปโภค (มีระยะเวลาการรับรอง ๑ ปี นับแต่วันออกหลักฐาน)
- หลักฐานรับรองการจดทะเบียนแสดงการจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น
- สำเนาข้อบังคับหรือตราสารการจัดตั้งที่นายทะเบียนรับรองแล้ว
- หลักฐานการส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค (ถ้ามี)
- หลักฐานการแจ้งของผู้จัดสรรที่ดิน และการรับแจ้งของผู้ซื้อดินจัดสรร
- หลักฐานการปิดประกาศ สำเนาหนังสือแจ้ง
- หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน (แปลงสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ)

เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้ส่งมอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ต้องรับผิดชอบให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายอื่นแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้น

ผู้จัดสรรที่ดินมีความประสงค์จะพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

ให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นความประสงค์ต่อคณะกรรมการฯ เพื่อตรวจสอบสาธารณูปโภคว่ายังมีสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นหรือไม่ กรณีตรวจสอบแล้วมิสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นให้คณะกรรมการออกหนังสือรับรองให้แก่ผู้จัดสรรที่ดิน (หนังสือรับรองมีกำหนดหนึ่งปี นับแต่วันที่ได้ออกหลักฐาน)

ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการ ดังนี้

๑. จัดทำบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

๒. แจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายทราบพร้อมบัญชีทรัพย์สิน เพื่อดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและรับโอนทรัพย์สินให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่น้อยกว่า ๑๘๐ วัน นับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

๓. ปิดประกาศสำเนาหนังสือแจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไว้ในที่เปิดเผย ณ บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร

ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดการประชุม

คะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของที่ดินแปลงย่อยที่จัดจำหน่าย

มีมติ ๑. จัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น
๒. เห็นชอบข้อบังคับนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น
๓. แต่งตั้งตัวแทนเพื่อจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น

ตัวแทนจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เช่น บริษัท ห้างหุ้นส่วน สหกรณ์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน และจะต้องให้มีสมาชิก ผู้ถือหุ้น หรือผู้เป็นหุ้นส่วนซึ่งเป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเท่านั้น

ดำเนินการให้มีสมาชิก ผู้ถือหุ้น หรือผู้เป็นหุ้นส่วนที่เป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของที่ดินแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายตามแผนผังโครงการ จึงจะมีสิทธิรับโอนทรัพย์สินในโครงการไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา

ให้แจ้งผู้จัดสรรที่ดินทราบ พร้อมกำหนดวันจดทะเบียนโอนทรัพย์สิน และส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

หนังงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

เมื่อผู้จัดสรรที่ดินส่งมอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคแก่นิติบุคคลแล้ว

ผู้จัดสรรที่ดินพ้นหน้าที่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสร
ตามมาตรา ๗๐ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๗๐

๑. ผู้จัดสรรที่ดิน

ผู้ที่ได้รับใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน หรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค มิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรร

๒. ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรอาจยื่นคำขอเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเอง โดยดำเนินการได้ ดังนี้

๒.๑ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ ที่ได้รับอนุญาตยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินที่ทำการจัดสรรตั้งอยู่ ในการยื่นคำขออาจกระทำโดยมีการจัดประชุมเพื่อมีมติ หรือการลงชื่อร่วมกันในคำขอจัดตั้ง (จำนวนคะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละแปลงมีเสียงเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียง หากได้แบ่งแยกที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตออกไปอีก ให้ถือว่าผู้ซื้อที่ดินแปลงคงเหลือและผู้ซื้อที่ดินแปลงที่ได้แบ่งแยกออกไป มีเสียงรวมกันเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียงเช่นเดียวกับเจ้าของรวม)

๒.๒ หลักฐานที่ใช้ประกอบในการยื่นคำขอ ได้แก่

- รายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือหลักฐานการเข้าชื่อร่วมกันจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เห็นชอบข้อบังคับและแต่งตั้งตัวแทนในการยื่นคำขอจดทะเบียน
- ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จำนวน ๒ ชุด
- บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค, สำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

๓. พนักงานเจ้าหน้าที่

๓.๑ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ได้พิจารณาความถูกต้องครบถ้วนของคำขอและเอกสารหลักฐาน ข้อบังคับ และวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร รวมทั้งบัญชีทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภค สำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว ให้รับคำขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและให้ปิดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดิน เขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ และบริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรรมีกำหนดสามสิบวัน

กลับไปหน้าสารบัญ

๓.๒ มีหนังสือแจ้งให้ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาต หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคทราบ ตามที่อยู่ที่ได้ให้ไว้กับพนักงานเจ้าหน้าที่

- กรณีที่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาต หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคไม่คัดค้าน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา จดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป

- กรณีที่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาต หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค คัดค้านการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ต้องส่งเรื่องให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณาต่อไป

๓.๓ เมื่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด พิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจริง ให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคกับคณะกรรมการฯ เมื่อผู้จัดสรรที่ดินนำส่งสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ยกเลิกคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น แต่หากผู้จัดสรรที่ดินไม่ปฏิบัติตามมติของคณะกรรมการ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป

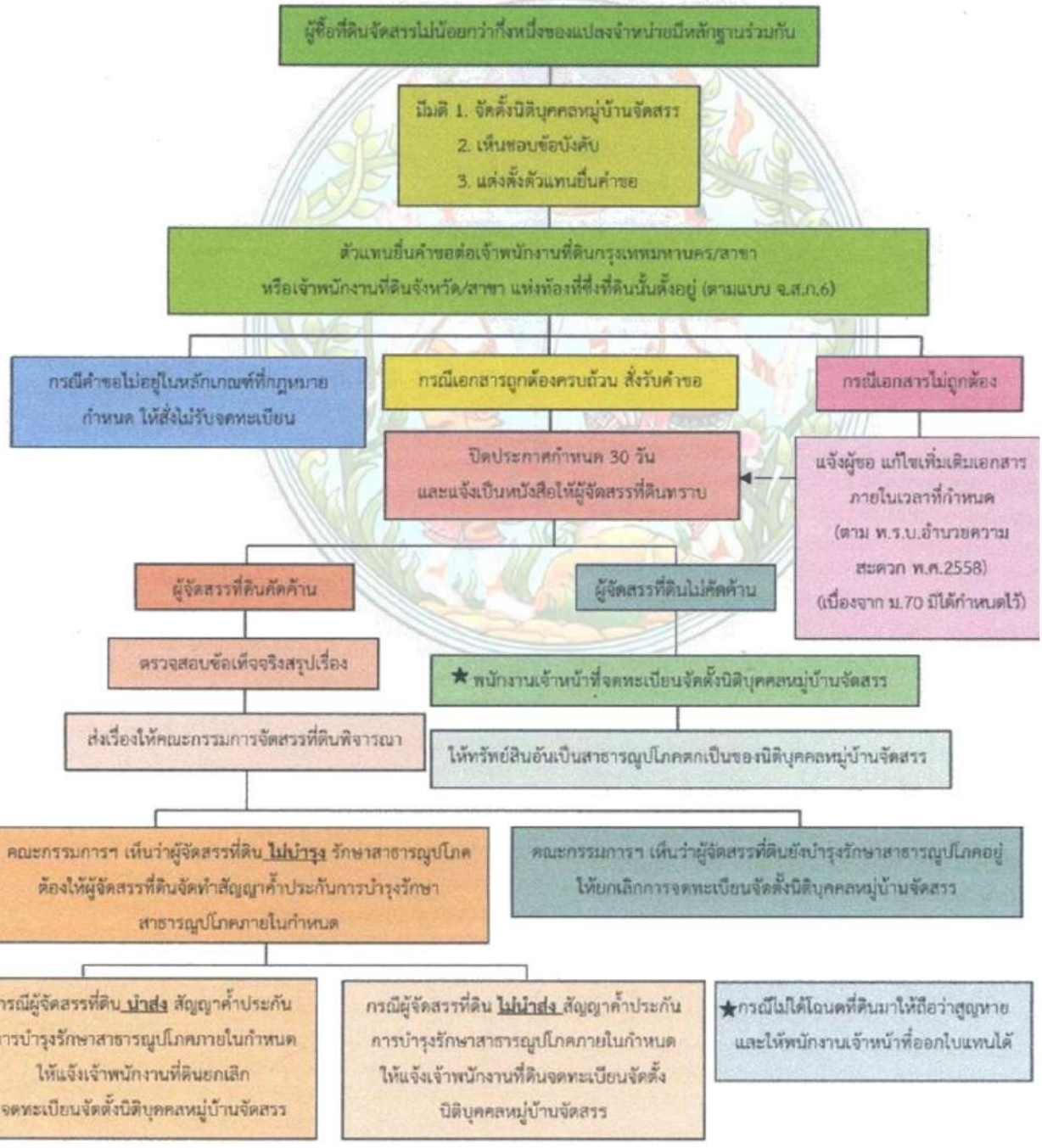
๓.๔ เมื่อมีการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยอาศัยบทบัญญัติตามมาตรา ๗๐ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ แล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจจดทะเบียนโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ได้จัดตั้งขึ้นต่อไป และตามมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ บัญญัติว่า หากได้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ตามมาตรา ๗๐ แล้ว ให้ถือว่าทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยผลของกฎหมายไว้แล้ว หากไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาจดทะเบียนโอน พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถออกใบแทนโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เพื่อดำเนินการจดแจ้งให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

ข้อสังเกต การดำเนินการตามมาตรา ๗๐ วรรคสี่ ต้องเป็นการดำเนินการเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเท่านั้น



มาตรา ๗๐ วรรคสี่ : การขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ของโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖

เงื่อนไข ผู้จัดสรรที่ดิน หรือผู้รับโอนใบอนุญาต หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค ตามโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตาม ปว. 286 **ไม่ทำหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค**



การขออนุมัติแผนงานโครงการเพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ มาตรา ๔๔
- ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคฯ พ.ศ. ๒๕๕๙

๑. ผู้จัดสรรที่ดิน

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค หลังจากได้แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นไปดูแลบำรุงรักษาแล้ว แต่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในระยะเวลาที่กำหนด หรือพ้นจากระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรร่วมกันจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว และผู้จัดสรรที่ดินเลือกที่จะขออนุมัติดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการ เพื่อจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่อไป ให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดทำแผนงานโครงการ เพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภคโดยกำหนดรายละเอียดอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ที่จัดเก็บเป็นรายเดือน และจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบในการดำเนินการ ทั้งนี้ ตามจำนวนเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

๒. พนักงานเจ้าหน้าที่

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเอกสารหลักฐานแล้ว ปรากฏว่าผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการตามมาตรา ๔๔ แก้ไขเพิ่มเติมตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ ครบถ้วนถูกต้อง ให้ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกราย พร้อมแผนงานโครงการฯ โดยทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือโดยวิธีให้บุคคลนำไปส่งโดยมีหลักฐานของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือบุคคล ที่บรรลุนิติภาวะที่อยู่หรือทำงานในที่นั้นได้รับหนังสือไว้ และปิดประกาศสำเนาคำขอพร้อมเอกสารหลักฐาน ที่เกี่ยวข้องทั้งหมดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาท้องที่หนึ่งชุด และบริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรรอย่างน้อยสามแห่ง แห่งละหนึ่งชุด มีกำหนดสามสิบวัน เบื้องต้นกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน ให้ผู้จัดสรรที่ดินรวบรวมหลักฐานส่งเจ้าพนักงานที่ดิน และเมื่อประกาศครบกำหนดให้เจ้าพนักงานที่ดินรวบรวมหลักฐานเพื่อเสนอคำขอและข้อโต้แย้งหรือข้อเสนอแนะของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร (ถ้ามี) ให้คณะกรรมการพิจารณาโดยเร็ว

การยื่นคำขอเพื่อขออนุมัติแผนงานโครงการฯ ต้องแสดงรายละเอียดพร้อมเอกสารหลักฐาน ดังนี้

(๑) หลักฐานการตรวจสอบตามข้อ ๖ ของระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางฯ พ.ศ. ๒๕๕๙

(๒) หลักฐานแสดงว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่อาจดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด

(๓) แผนงานโครงการเพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(๔) อื่น ๆ

กลับไปหน้าสารบัญ

ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะทำหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค

ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินออกไปตรวจสอบระบบสาธารณูปโภค และออกหนังสือรับรองการตรวจฯ

ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการ ① แจ้งผู้ซื้อที่ดิน ② ปิดประกาศสำเนาหนังสือแจ้งผู้ซื้อ
(ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ พ.ศ.๒๕๕๙)

ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ ภายในระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด
(ต้องไม่น้อยกว่า 180 วัน นับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน)

ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะเสนอขออนุมัติดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด เพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

จัดทำแผนงานโครงการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการ

ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขออนุมัติแผนงานโครงการฯ ต่อเจ้าพนักงานที่ดิน
พร้อมหลักฐานตาม ข้อ 16 แห่งระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางฯ พ.ศ.2559

เจ้าพนักงานที่ดินเสนอคำขอ และข้อโต้แย้งของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร (ถ้ามี)
ให้คณะกรรมการฯ เพื่อพิจารณาการขออนุมัติของผู้จัดสรรที่ดิน

คณะกรรมการฯ พิจารณา

กรณีอนุมัติแผนงานฯ
ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการตาม
แผนงานโครงการที่ได้รับอนุมัติ

กรณีไม่อนุมัติแผนงานฯ
ไม่ตัดสิทธิ์ผู้จัดสรรที่ดินที่จะเลือก
ดำเนินการโอนทรัพย์สินให้เป็น
สาธารณประโยชน์

การดำเนินการโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ มาตรา ๔๔

- ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคฯ พ.ศ. ๒๕๕๕

๑. ผู้จัดสรรที่ดิน

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค หลังจากได้แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นไปดูแลบำรุงรักษาแล้ว แต่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในระยะเวลาที่กำหนด หรือพ้นจากระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรร่วมกันจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินสามารถจดทะเบียนโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ต่อไป ทั้งนี้ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องดำเนินการ ดังนี้

(๑) แจ้งเป็นหนังสือให้หน่วยงานที่ผู้รับโอนทรัพย์สินนั้นได้ทราบ (กรุงเทพมหานครหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่น)

(๒) ส่งมอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบแก่หน่วยงานท้องถิ่น (ขอหลักฐานใบเสร็จรับเงินหรือหลักฐานการรับเงิน ไว้เพื่อประกอบการจดทะเบียนโอนทรัพย์สิน)

๒. พนักงานเจ้าหน้าที่

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเอกสารหลักฐานแล้ว ปรากฏว่าผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการตามมาตรา ๔๔ แก้ไขเพิ่มเติมตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ ครบถ้วนถูกต้องให้จดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ และให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต

การยื่นขอจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้สาธารณประโยชน์ ต้องแสดงรายละเอียดพร้อมเอกสารหลักฐาน ดังนี้

หลักฐานการตรวจสอบตามข้อ ๖ ของระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางฯ พ.ศ. ๒๕๕๕

(๒) หลักฐานแสดงว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่อาจดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด

(๓) หลักฐานการส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบในการดำเนินการทั้งนี้ ตามจำนวนเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

(๔) หลักฐานการรับทราบจากหน่วยงานที่จะรับโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์

(๕) หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่เป็นแปลงสาธารณูปโภค

กลับไปหน้าสารบัญ

ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะพ้นหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค

ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินออกไปตรวจสอบระบบสาธารณูปโภค

และออกหนังสือรับรองการตรวจฯ

ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการ ① แจ้งผู้ซื้อที่ดิน ② ปิดประกาศสำเนาหนังสือแจ้งผู้ซื้อ

(ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ พ.ศ.๒๕๕๘)

ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

ภายในระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด

(ต้องไม่น้อยกว่า 180 วัน นับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน)

ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์

ให้แจ้งเป็นหนังสือถึงหน่วยงานผู้รับโอนทรัพย์สิน (กทม, อปท ฯลฯ)

ให้ส่งมอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบ

ให้หน่วยงานผู้รับโอนสาธารณประโยชน์

ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

พร้อมหลักฐานตาม ข้อ ๑๕ แห่งระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางฯ พ.ศ.๒๕๕๘

พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์

ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค

ข้อควรรู้

๑. ผลของการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ผู้จัดสรรที่ดิน

- พ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ย่อมทำให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยผลของกฎหมาย และเมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้ส่งมอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ต้องรับผิดชอบแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินย่อมพ้นหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามกฎหมาย
- เมื่อมีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วในส่วนที่ดินที่ยังไม่จำหน่าย ผู้จัดสรรที่ดินต้องเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ทุกแปลงทั้งที่ลงคะแนนเสียงเห็นชอบและไม่เห็นชอบให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นสมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(สมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หมายถึง ผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงย่อย และหมายรวมถึงเจ้าของที่ดินแปลงที่แบ่งแยกจากที่ดินแปลงจำหน่ายในโครงการจัดสรรนั้นด้วย ดังนั้น ผู้ที่ไม่ได้เป็นคู่สัญญากับผู้จัดสรรที่ดิน เช่น ผู้เช่าที่ดินหรือผู้อาศัยในที่ดินจัดสรร ไม่ถูกบังคับให้เป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรด้วย)

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

- มีฐานะเป็นนิติบุคคล
- มีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมาย และข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่สมาชิก
- คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการที่เกี่ยวกับบุคคลภายนอก

- นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะต้องแสดงหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

๒. สิทธิพิเศษเกี่ยวกับค่าธรรมเนียม ภาษี และอากรแสตมป์

๑) ค่าใช้จ่ายในการรับโอนที่ดินเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายภาษีธุรกิจเฉพาะ อากรแสตมป์

๒) กรณีเงินที่นิติบุคคลได้รับจากสมาชิก เพื่อนำไปใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคได้รับยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่มอากร

กลับไปหน้าสารบัญ

๓) การยกเว้นตาม ๑) และ ๒) ต้องเป็นไปตาม

- พระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่๓๗๘) พ.ศ. ๒๕๔๔

- ประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขการยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ สำหรับการโอนและการรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๔๕

- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๗๘๓ ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๖ เรื่อง การจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและ/หรือบริการสาธารณะ

๓. อำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

๑) จัดการและดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินที่รับโอนจากผู้จัดสรรที่ดิน

๒) กำหนดระเบียบการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค การอยู่อาศัยและการจราจร

๓) เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่าย

๔) เป็นโจทก์แทนสมาชิก (ตั้งแต่ ๑๐ รายขึ้นไป)

๕) จัดให้มีบริการสาธารณะ

๖) ดำเนินการอื่นตามกฎหมาย

๗) จัดทำรายงานกิจการงบดุล บัญชีรายรับรายจ่ายประจำปี โดยมีผู้สอบบัญชีรับรอง เสนอต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ภายในสามเดือนนับแต่วันสิ้นงวดบัญชี และประกาศรายงานดังกล่าวโดยเปิดเผยให้สมาชิกทราบ (กฎกระทรวงฯ ข้อ ๑๗)

๔. สิทธิและหน้าที่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

๑) ชำระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ทั้งนี้ การกำหนดอัตราค่าใช้จ่าย ต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ โดยอาจกำหนดค่าใช้จ่ายให้แตกต่างกันตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือขนาดพื้นที่ก็ได้

๒) นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่จัดเก็บ โดยให้จัดเก็บเป็นรายเดือนจากสมาชิก

๓) สิทธิและหน้าที่ของสมาชิกนิติบุคคลอื่นตามที่กำหนดในข้อบังคับ

๕. บทกำหนดโทษสำหรับสมาชิกที่ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค

๑) กรณีค้างชำระค่าใช้จ่ายรายเดือน ต้องชำระค่าปรับตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดกำหนด

๒) กรณีค้างชำระค่าใช้จ่ายตั้งแต่ 3 เดือนขึ้นไปอาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค

๓) กรณีค้างชำระค่าใช้จ่ายตั้งแต่๖ เดือนขึ้นไปแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินในที่ดินจัดสรร

๔) ให้ถือว่าหนี้ที่ค้างชำระเป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลรักษาอสังหาริมทรัพย์

สำหรับผู้จัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการฯ ให้จัดเก็บค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะอาจขอให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระได้เช่นกัน

๖. หน้าที่สมาชิก

เจ้าของที่ดินแปลงย่อยในที่ดินจัดสรรทุกแปลงมีส่วนร่วมในการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและร่วมรับภาระในการออกค่าใช้จ่ายเพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภคเพื่อความสามัคคีในระหว่างหมู่คณะ ดังนั้น จึงบังคับให้เจ้าของที่ดินทุกแปลงต้องเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแม้ว่าในขณะลงมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายใดจะเป็นฝ่ายเสียงข้างน้อยที่ไม่ได้ให้ความเห็นชอบในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก็ตามเมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้แล้วผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกแปลงจะต้องเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยผลของกฎหมายบังคับไว้ ด้วยเหตุนี้ จะทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องเข้าร่วมประชุมใหญ่เพื่อคัดเลือกคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรและร่วมกำกับดูแลการดำเนินงานของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรอำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อคุ้มครองผลประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรอย่างอื่นด้วยนอกจากการจัดการสาธารณูปโภค.เพื่อให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสามารถจัดระเบียบการอยู่อาศัยได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนั้น ยังให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจเป็นผู้แทนของสมาชิกในการร้องเรียนต่อทางราชการหรือฟ้องร้องต่อศาลในกรณีที่มีการละเมิดสิทธิของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในการอยู่อาศัยโดยปกติสุขภายในหมู่บ้านจัดสรร

๗. บริการสาธารณะ

บริการสาธารณะแตกต่างจากสาธารณูปโภคที่กฎหมายไม่บังคับให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีแต่เป็นความสมัครใจของผู้จัดสรรที่ดินเองที่จะให้มีบริการสาธารณะอย่างไรบ้างเพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกแก่ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเช่นบริการรักษาความปลอดภัยสโมสร สระว่ายน้ำ ฯลฯ และเมื่อกำหนดสิ่งใดให้เป็นบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินก็มีภาระหน้าที่ตามกฎหมายที่ต้องจัดให้มีบริการสาธารณะดังกล่าว และเนื่องจากการจัดสรรที่ดินมีหลายประเภทและลักษณะ ตามสภาพท้องถิ่นทุนทรัพย์และความต้องการของผู้ซื้อ ดังนั้น จึงให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้กำหนดเองว่าจะจัดให้มีบริการสาธารณะอย่างไรบ้างโดยให้ระบุไว้ในโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ขออนุญาตตามมาตรา ๒๓ (๔)

๘. การจดทะเบียนแปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใดประสงค์จะจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรยื่นคำขอ (แบบ จ.ส.ก. ๗) ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยหลักฐานดังต่อไปนี้

(๑) รายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกที่มีมติให้เปลี่ยนแปลงข้อบังคับ

(๒) สำเนาข้อบังคับที่มีการเปลี่ยนแปลงใหม่

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพิจารณาแล้วเห็นว่าถูกต้อง ให้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับไว้ในทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แล้วบันทึกการจดทะเบียนไว้ในข้อบังคับฉบับที่เปลี่ยนแปลงด้วย

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับแล้ว ให้ข้อบังคับที่เปลี่ยนแปลงมีผลใช้บังคับได้

๘. การควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้งแต่สองนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นไป ซึ่งมีพื้นที่ติดต่อหรือใกล้เคียงกัน อาจจะนำมาควบเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเดียวกันได้ โดยที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่งต้องมีมติเป็นเอกฉันท์ให้ควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เว้นแต่ข้อบังคับนิติบุคลหมู่บ้านจัดสรร จะกำหนดมติไว้เป็นอย่างอื่น และดำเนินการดังนี้

๑. คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่งร่วมกันยื่นคำขอจดทะเบียนควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (แบบ จ.ส.ก. ๘) ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยหลักฐานดังต่อไปนี้

(๑) หนังสือสำคัญการจดทะเบียนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่ง

(๒) รายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกแต่ละแห่งที่มีมติให้ควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และเห็นชอบข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดจากการควบ

(๓) ข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดจากการควบ

(๔) บัญชีหนี้หรือภาระผูกพันของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่ง และหนังสือยินยอมของเจ้าหนี้ในการควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ถ้ามี)

(๕) บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และทรัพย์สินอื่นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่ง

ทั้งนี้ ให้หมายเหตุ การควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทั้งสองฉบับให้ตรงกัน

๒. เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใหม่ที่เกิดจากการควบได้ไปทั้งสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดที่มีอยู่แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเดิมอันได้มาควบเข้ากันนั้นทั้งสิ้น

๑๐. การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เมื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจดทะเบียนจัดตั้งแล้ว ต่อมาอาจขอยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้โดยที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีมติเป็นเอกฉันท์ให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือมีกรณีให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามที่กำหนดในข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและดำเนินการดังนี้

๑. คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรยื่นคำขอจดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (แบบ จ.ส.ก. ๕) ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยหลักฐานดังต่อไปนี้

(๑) หนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(๒) รายงานการประชุมที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกที่มีมติให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(๓) บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และทรัพย์สินอื่นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(๔) บัญชีหนี้หรือภาระผูกพันของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และหนังสือยินยอมของเจ้าหนี้ให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ถ้ามี)

(๕) หลักฐานการจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และทรัพย์สินอื่นตาม (๓) ไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา (ถ้ามี)

๒. เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา จดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นอันยกเลิกและให้หมายเหตุ การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทั้งสองฉบับให้ตรงกัน

๓. ให้ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้งผู้ชำระบัญชีภายในสิบสี่วันนับแต่วันที่ จดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยการชำระบัญชีห้างหุ้นส่วนจดทะเบียน ห้างหุ้นส่วนจำกัดและบริษัทจำกัดมาใช้บังคับแก่การชำระบัญชีของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยอนุโลม ทั้งนี้ ห้ามมิให้ผู้ชำระบัญชีจำหน่ายที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและ บริการสาธารณะ เว้นแต่ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะมีมติเป็นอย่างอื่น และได้รับอนุญาตจากคณะกรรรมการ

ผู้ชำระบัญชีต้องจัดการชำระบัญชีของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้แล้วเสร็จภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้ง เว้นแต่คณะกรรมการจะกำหนดเวลาไว้เป็นอย่างอื่น

๔. ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ รวมทั้งทรัพย์สินของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เหลือจากการชำระหนี้ ให้ผู้ชำระบัญชีโอนที่ดินและทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นที่จัดตั้งขึ้นตามข้อ ๑ (๕)

ในกรณีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมิได้จัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนที่ดินและทรัพย์สินดังกล่าวตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ชำระบัญชีดำเนินการดังต่อไปนี้

(๑) จดทะเบียนโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ หรือให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

(๒) จดทะเบียนโอนที่ดินอันเป็นบริการสาธารณะให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ทั้งนี้ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นผู้รับโอนต้องไม่ดำเนินการใด ๆ อันเป็นการเปลี่ยนแปลงหรือส่งผลกระทบต่อการได้รับบริการหรือใช้ประโยชน์ในสิ่งอำนวยความสะดวกเดิมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

(๓) ทรัพย์สินอื่นให้จัดแบ่งแก่สมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค

๑๑. การจัดให้มีบริการสาธารณะและการจัดเก็บค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ

"บริการสาธารณะ" ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 หมายถึง การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน บริการสาธารณะ ในโครงการจัดสรรที่ดินจะแตกต่างจากสาธารณูปโภคตรงที่กฎหมายไม่บังคับให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีบริการสาธารณะ แต่เป็นความสมัครใจของผู้จัดสรรที่ดินเองที่จะจัดให้มีบริการสาธารณะใดบ้างเพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เว้นแต่ที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้กำหนดให้มีก็ต้องเป็นไปตามข้อกำหนดนั้น เช่น โครงการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องกันพื้นที่ไว้เป็นที่ตั้งโรงเรียนอนุบาลเป็นต้น เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้กำหนดเองว่าจะจัดให้มีบริการสาธารณะอะไรบ้างเพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการจัดสรรที่ดินของตน ก็ให้ระบุไว้ในรายละเอียดครั้งที่ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ซึ่งเมื่อ ผู้จัดสรรที่ดินได้ระบุว่าจะมีบริการสาธารณะใดบ้าง ผู้จัดสรรที่ดินก็สามารถนำไปใช้ในการโฆษณาเพื่อเป็นการส่งเสริมการขายได้ และเมื่อได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการแล้ว ถือเป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะต้องจัดให้มีและบำรุงรักษาบริการสาธารณะดังกล่าวนั้น โดยประเภทของบริการสาธารณะ จากการตรวจสอบโครงการจัดสรรที่ดินทั่วๆ ไป ผู้จัดสรรที่ดินจะจัดให้มีบริการสาธารณะประเภทใดประเภทหนึ่งหรือหลายประเภทในแต่ละโครงการ เช่น

๑. การให้บริการรักษาความปลอดภัย เช่น การจัดจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย การบำรุงรักษากล้องโทรทัศน์วงจรปิด

๒. การรักษาความสะอาด ได้แก่ การจ้างพนักงานกวาดถนน

๓. การให้บริการจ่ายกระแสไฟฟ้าส่องสว่างบริเวณส่วนกลาง

๔. การให้บริการจัดเก็บขยะ

๕. การให้บริการน้ำประปาสำหรับพนักงานเพื่ออุปโภคบริโภค

๖. การให้บริการสโมสรและสระว่ายน้ำ

โดยผู้จัดสรรที่ดินสามารถเรียกเก็บค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ แต่ต้องเป็นไปตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเห็นชอบแล้ว และเมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้รับความเห็นชอบให้จัดเก็บในอัตราใดแล้วก็ต้องจัดเก็บในอัตรานั้น หากต่อมาผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะเปลี่ยนแปลงแก้ไขอัตราการจัดเก็บใหม่ ต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินก่อนทุกครั้ง ส่วนการใช้เงิน การจัดทำบัญชีค่าใช้บริการหรือค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะจะใช้ได้เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีบริการสาธารณะนั้นๆ แล้ว โดยต้องจัดทำบัญชีรายรับ รายจ่ายการบริการสาธารณะเป็นประจำทุกเดือน และเปิดโอกาสให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถตรวจสอบการใช้จ่ายได้โดยสะดวก หรืออาจปิดประกาศบัญชีรายรับรายจ่ายไว้ในที่เปิดเผยโครงการ และเมื่อผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาบริการสาธารณะ หากมีเงินค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะเหลือจ่าย ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องคืนเงินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละราย หรือส่งมอบให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อเฉลี่ยเป็นค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามส่วนที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายนั้นจะต้องจ่ายให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป ส่วนการที่ ผู้ชำระเงินชำระเงินล่าช้าหรือค้างชำระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการบริการสาธารณะ ให้นำมาตรการเดียวกับการค้างค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคมาใช้บังคับได้โดยอนุโลม



ข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

พระราชบัญญัติ
การจัดสรรที่ดิน
พ.ศ. ๒๕๔๓

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.
ให้ไว้ ณ วันที่ ๔ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๔๓
เป็นปีที่ ๕๕ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้า ฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน

พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๔๘ และมาตรา ๕๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของรัฐสภา ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า "พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓"

มาตรา ๒* พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหกสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้ยกเลิกประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕

มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้

"การจัดสรรที่ดิน" หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกันโดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลงและต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปีเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย

---

* ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๑๗/ตอนที่ ๔๕ ก/หน้า ๑/๒๓ พฤษภาคม ๒๕๔๓

กลับไปหน้าสารบัญ

"สิทธิในที่ดิน" หมายความว่า กรรมสิทธิ์และให้หมายความรวมถึงสิทธิครอบครองด้วย

"ใบอนุญาต" หมายความว่า ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

"ผู้จัดสรรที่ดิน" หมายความว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนใบอนุญาตด้วย

"ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร" หมายความว่า ผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดินเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรร และให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไปด้วย

"สาธารณูปโภค"[๒] หมายความว่า สิ่งอำนวยประโยชน์ที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรใช้ประโยชน์ร่วมกันตามสัญญาหรือแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต

"บริการสาธารณะ" หมายความว่า การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๒๓ (๔)

"คณะกรรมการ" หมายความว่า คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด

"พนักงานเจ้าหน้าที่" หมายความว่า เจ้าพนักงานที่ดินซึ่งเป็นผู้ปฏิบัติการในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

"รัฐมนตรี" หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๕ พระราชบัญญัตินี้มิให้ใช้บังคับแก่

(๑) การจัดสรรที่ดินของหน่วยราชการ หน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจ ราชการส่วนท้องถิ่น หรือองค์กรอื่นของรัฐที่มีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย

(๒) การจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายอื่น

มาตรา ๖ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมไม่เกินอัตราท้ายพระราชบัญญัตินี้ และกำหนดกิจการอื่นเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

หมวด ๓
คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน

มาตรา ๗[๓] ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ประกอบด้วย ปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นประธานกรรมการ อัยการสูงสุด อธิบดีกรมการปกครอง อธิบดีกรมชลประทาน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง เลขาธิการคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค เลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนหกคนซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งจากผู้มี

[๒] มาตรา ๓ บทนิยามคำว่า "สาธารณูปโภค" เพิ่มโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘

[๓] มาตรา ๗ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘

ความรู้ ความสามารถ หรือประสบการณ์ในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การผังเมือง การบริหารชุมชน หรือกฎหมาย เป็นกรรมการ

ให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ และแต่งตั้งข้าราชการกรมที่ดินจำนวนไม่เกินสองคนเป็นผู้ช่วยเลขานุการ

กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิตามวรรคหนึ่ง ให้แต่งตั้งจากผู้แทนภาคเอกชนซึ่งเป็นผู้ดำเนินกิจการเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง

มาตรา ๘ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินโดยทั่วไป รวมทั้งให้มีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(๑) กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดิน

(๒) วางระเบียบเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน

(๓) ให้ความเห็นชอบข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่คณะกรรมการเสนอตามมาตรา ๑๔ (๑)

(๔) กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรเพื่อให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินใช้ในการประกอบกิจการตามพระราชบัญญัตินี้

(๕) วินิจฉัยชี้ขาดปัญหาเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามคำร้องหรือคำอุทธรณ์ของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินหรือผู้จัดสรรที่ดิน

(๖) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่น

ระเบียบตาม (๒) เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

มาตรา ๙ กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสองปี

กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระติดต่อกันมิได้

มาตรา ๑๐ นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระตามมาตรา ๙ กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

(๑) ตาย

(๒) ลาออก

(๓) รัฐมนตรีให้ออกเพราะมีความประพฤติเสื่อมเสีย บกพร่องหรือไม่สุจริตต่อหน้าที่ หรือหย่อนความสามารถ

(๔) เป็นบุคคลล้มละลาย

(๕) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

(๖) ได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

มาตรา ๑๑ ในกรณีที่กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระ รัฐมนตรีอาจแต่งตั้งผู้อื่นเป็นกรรมการแทนได้ และให้ผู้ได้รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่งแทนอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของผู้ซึ่งตนแทน

มาตรา ๑๒ การประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในการประชุมของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการที่มาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งมีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

มาตรา ๑๓ ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด ดังนี้

(๑) ในกรุงเทพมหานคร ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย อธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีกรมที่ดินซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ ผู้แทนกรมชลประทาน ผู้แทนกรมโยธาธิการและผังเมือง ผู้แทนสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด ผู้แทนกรุงเทพมหานคร และผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนสี่คนซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้ง เป็นกรรมการ และให้ผู้แทนกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ

(๒) ในจังหวัดอื่น ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัดหรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ ผู้แทนกรมชลประทาน อัยการจังหวัดซึ่งเป็นหัวหน้าสำนักงานอัยการจังหวัด โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด ปลัดจังหวัด นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด และผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนสี่คนซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้ง เป็นกรรมการ และให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ[๕]

ในกรณีที่เป็นการพิจารณาหรืออนุมัติเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่ตั้งอยู่ในเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ผู้แทนผู้บริหารองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นแห่งนั้นเป็นกรรมการร่วมด้วยแห่งละหนึ่งคน

การแต่งตั้งกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิตาม (๑) และ (๒) ให้ปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งจากภาคเอกชนซึ่งไม่ได้เป็นผู้จัดสรรที่ดิน และเป็นผู้มีความรู้ ความสามารถ หรือประสบการณ์ในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การผังเมือง การบริหารชุมชน หรือกฎหมาย

มาตรา ๑๔ คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินภายในจังหวัดให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ รวมทั้งให้มีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(๑) ออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินโดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

(๒) พิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาต การออกใบอนุญาต การโอนใบอนุญาตหรือการเพิกถอนการโอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน

(๓) ตรวจสอบการจัดสรรที่ดินเพื่อให้เป็นไปตามแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต

---

[๕] มาตรา ๑๓ วรรคหนึ่ง แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘

(๔) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่น

ข้อกำหนดตาม (๑) เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

มาตรา ๑๕ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการ มีอำนาจเรียกเป็นหนังสือให้บุคคลใดมาให้ข้อเท็จจริง คำอธิบาย ความเห็น คำแนะนำทางวิชาการ หรือให้ส่งเอกสารหรือข้อมูลเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน หรือกิจการอื่นที่เกี่ยวเนื่องกับการจัดสรรที่ดินตามที่เห็นสมควร

มาตรา ๑๖ การออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๑๔ (๑) ให้คณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์การจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การคมนาคม การจราจร ความปลอดภัย การสาธารณูปโภค และการผังเมือง ตลอดจนการอื่นที่จำเป็นในการจัดสรรที่ดินให้เหมาะสมกับสภาพท้องที่ของจังหวัดนั้น โดยให้กำหนดเงื่อนไขในสิ่งต่อไปนี้ด้วย คือ

(๑) ขนาดความกว้างและความยาวต่ำสุด หรือเนื้อที่จำนวนน้อยที่สุดของที่ดินแปลงย่อยที่จะจัดสรรได้

(๒) ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่าง ๆ ทางเดินและทางเท้าในที่ดินจัดสรรทั้งหมด รวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนนหรือทางสายนอกที่ดินจัดสรร

(๓) ระบบการระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย และการกำจัดขยะสิ่งปฏิกูล

(๔) ระบบและมาตรฐานของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จำเป็นต่อการรักษาสภาพแวดล้อม การส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่ และการบริหารชุมชน

มาตรา ๑๗ ให้นำมาตรา ๙ มาตรา ๑๐ มาตรา ๑๑ และมาตรา ๑๒ มาใช้บังคับแก่คณะกรรมการโดยอนุโลม

มาตรา ๑๘ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการมีอำนาจแต่งตั้งคณะอนุกรรมการหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดเพื่อให้พิจารณาหรือกระทำการอย่างใดตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการมอบหมายได้ เว้นแต่การดำเนินการตามมาตรา ๑๔ (๑) และ (๒)

คณะอนุกรรมการและบุคคลซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการแต่งตั้ง มีอำนาจหน้าที่เช่นเดียวกับคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการในกิจการที่ได้รับมอบหมาย

มาตรา ๑๙ ให้นำมาตรา ๑๒ มาใช้บังคับแก่การประชุมของคณะอนุกรรมการโดยอนุโลม

มาตรา ๒๐ ในการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ ให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ และบุคคลซึ่งได้รับแต่งตั้งตามมาตรา ๑๘ เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา

หมวด ๒
การขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

มาตรา ๒๑ ห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ การขออนุญาตและการออกใบอนุญาตให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๒๒ ผู้ใดขอแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป และไม่อาจแสดงให้เป็นที่เชื่อได้ว่ามิใช่เป็นการแบ่งแยกที่ดินเพื่อการจัดสรรที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอดำเนินการยื่นคำขอทำการจัดสรรที่ดินและรอการดำเนินการเรื่องการแบ่งแยกที่ดินไว้ก่อน หากผู้ขอไม่เห็นด้วยให้มีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง

ให้คณะกรรมการวินิจฉัยอุทธรณ์ภายในกำหนดสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่คณะกรรมการได้รับอุทธรณ์ ถ้าคณะกรรมการมิได้มีคำวินิจฉัยภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเรื่องการแบ่งแยกที่ดินนั้นต่อไป

เมื่อคณะกรรมการมีคำวินิจฉัยอุทธรณ์เป็นประการใดแล้ว ให้แจ้งคำวินิจฉัยเป็นหนังสือให้ผู้อุทธรณ์ทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่คณะกรรมการมีคำวินิจฉัย คำวินิจฉัยของคณะกรรมการให้เป็นที่สุด

มาตรา ๒๓ ผู้ใดประสงค์จะทำการจัดสรรที่ดินให้ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมหลักฐานและรายละเอียดดังต่อไปนี้

(๑) โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีชื่อผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน โดยที่ดินนั้นต้องปลอดจากบุริมสิทธิใด ๆ เว้นแต่บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

(๒) ในกรณีที่ที่ดินที่ขอทำการจัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือภาระการจำนอง ให้แสดงบันทึกความยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองและจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง และต้องระบุด้วยว่าที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะไม่ต้องรับภาระหนี้บุริมสิทธิหรือจำนองดังกล่าว

(๓) แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จะขอจัดสรรและเนื้อที่โดยประมาณของแต่ละแปลง

(๔) โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ รวมทั้งการปรับปรุงอื่นตามควรแก่สภาพของท้องถิ่น โดยแสดงแผนผัง รายละเอียด และรายการก่อสร้าง ประมาณการค่าก่อสร้าง และกำหนดเวลาที่จะจัดทำให้แล้วเสร็จ ในกรณีที่ได้มีการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรรหรือได้จัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะแล้วเสร็จทั้งหมดหรือ

บางส่วนก่อนขอทำการจัดสรรที่ดิน ให้แสดงแผนผังรายละเอียดและรายการก่อสร้างที่ได้จัดทำแล้วเสร็จนั้นด้วย

(๕) แผนงาน โครงการ และระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(๖) วิธีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรและการชำระราคาหรือค่าตอบแทน

(๗) ภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น

(๘) แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร

(๙) ที่ตั้งสำนักงานของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

(๑๐) ชื่อธนาคาร หรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ซึ่งจะเป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน และค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

มาตรา ๒๔ ในกรณีที่คณะกรรมการเห็นสมควรอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินและผู้นั้นยังมิได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินหรือดำเนินการยังไม่แล้วเสร็จตามแผนผังและโครงการ คณะกรรมการจะต้องให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดมาทำสัญญาค้ำประกันกับคณะกรรมการว่า ถ้าผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินให้แล้วเสร็จตามแผนผัง โครงการ และกำหนดเวลาที่ได้รับอนุญาตไว้ หรือมีกรณีที่เชื่อได้ว่าจะไม่แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาตามที่ได้รับอนุญาต ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันต้องชำระเงินให้แก่คณะกรรมการตามจำนวนที่คณะกรรมการกำหนดไว้ในสัญญาค้ำประกันภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนด เพื่อคณะกรรมการจะได้ใช้เงินนั้นในการดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินนั้นให้แล้วเสร็จตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต และถ้ามีเงินเหลือให้คืนแก่ผู้ค้ำประกันโดยไม่ชักช้า

คณะกรรมการอาจมอบหมายให้ผู้ค้ำประกันรับไปดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินให้แล้วเสร็จภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนดแทนการเรียกให้ผู้ค้ำประกันชำระเงินก็ได้ ถ้าผู้ค้ำประกันไม่เริ่มทำการในเวลาอันควรหรือไม่ทำให้แล้วเสร็จภายในกำหนด คณะกรรมการมีอำนาจเรียกให้ผู้ค้ำประกันชำระเงินดังกล่าวตามวรรคหนึ่งได้

ในกรณีที่คณะกรรมการให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันตามวรรคหนึ่ง คณะกรรมการต้องให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินทำหนังสือรับรองกับคณะกรรมการด้วยว่า ถ้าจำนวนเงินที่ผู้ค้ำประกันได้ค้ำประกันไว้ไม่เพียงพอแก่การดำเนินการตามวรรคหนึ่งก็ดี หรือผู้ค้ำประกันไม่จ่ายเงินตามที่ประกันไว้ทั้งหมดหรือบางส่วนก็ดี ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจะเป็นผู้จ่ายเงินตามจำนวนที่ขาดให้คณะกรรมการเพื่อดำเนินการให้แล้วเสร็จ

ในกรณีที่มีการผิดสัญญาที่ทำกับคณะกรรมการ ให้ประธานคณะกรรมการมีอำนาจฟ้องและต่อสู้คดีในนามคณะกรรมการ

การเก็บรักษาเงิน การนำส่งเงิน และการเบิกจ่ายเงิน ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

มาตรา ๒๕ การพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ให้คณะกรรมการกระทำให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอ ถ้าคณะกรรมการไม่อาจพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ให้ถือว่าคณะกรรมการได้ให้ความเห็นชอบแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินนั้นแล้ว

การพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

มาตรา ๒๖ ในกรณีที่คณะกรรมการไม่เห็นชอบหรือมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินมีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ทราบคำสั่ง และให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางวินิจฉัยอุทธรณ์ให้แล้วเสร็จภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ หากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางไม่วินิจฉัยให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าผู้อุทธรณ์ได้รับความเห็นชอบหรือได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางให้เป็นที่สุด

มาตรา ๒๗ การออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ให้คณะกรรมการออกใบอนุญาตภายในกำหนดเจ็ดวันนับแต่

(๑) วันที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบหรือถือว่าได้ให้ความเห็นชอบ แผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๒๕ หรือ

(๒) วันที่ได้รับทราบคำวินิจฉัยของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกรณีที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเห็นควรอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน หรือนับแต่วันที่ถือว่าผู้อุทธรณ์ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๒๖

เมื่อคณะกรรมการออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้คณะกรรมการแจ้งให้ผู้ทำการจัดสรรที่ดินทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ออกใบอนุญาต

มาตรา ๒๘[๕] เมื่อได้ออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้คณะกรรมการจัดส่งใบอนุญาตพร้อมทั้งแผนผัง โครงการ และวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่โดยเร็ว เพื่อให้จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน และเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้จดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกทุกฉบับ สำหรับที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะให้จดแจ้งด้วยว่าที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน แล้วแต่กรณี

---

[๕] มาตรา ๒๘ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘

มาตรา ๒๙ การโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับรายการที่กำหนดไว้ในมาตรา ๒๓ ข้อความในโฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในคำขออนุญาตด้วย

มาตรา ๓๐ ในกรณีที่ที่ดินจัดสรรมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือการจำนองติดอยู่ เมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งบุริมสิทธิหรือการจำนองนั้นในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยทุกฉบับ พร้อมทั้งระบุจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงในสารบัญสำหรับจดทะเบียนด้วย และให้ถือว่าที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงเป็นประกันหนี้บุริมสิทธิหรือหนี้จำนองตามจำนวนเงินที่ระบุไว้นั้น

ให้ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และภาระการจำนอง

หมวด ๓
การดำเนินการจัดสรรที่ดิน

มาตรา ๓๑ ให้ผู้จัดสรรที่ดินแสดงใบอนุญาต แผนผัง โครงการ และวิธีการตามที่คณะกรรมการอนุญาตไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานที่ทำการจัดสรรที่ดิน

ถ้าใบอนุญาตสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอรับใบแทนตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อคณะกรรมการภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ทราบการสูญหายหรือชำรุด

มาตรา ๓๒ ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต ให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด พร้อมทั้งแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลง พร้อมกับหนังสือยินยอมของธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันเพื่อเสนอให้คณะกรรมการพิจารณา

ในการพิจารณาแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ได้ยื่นไว้ตามวรรคหนึ่ง ให้นำมาตรา ๒๕ มาตรา ๒๖ มาตรา ๒๗ มาตรา ๒๘ และมาตรา ๓๐ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๓๓ เมื่อได้รับใบอนุญาตแล้วห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมกับบุคคลใดอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

การก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอื่นนอกจากที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

มาตรา ๓๔ สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินตามวรรคหนึ่งส่วนใด หากมิได้ทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดและไม่เป็นคุณต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร สัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ

มาตรา ๓๕ ในการชำระราคาที่ดิน หรือการชำระหนี้บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือหนี้จำนองจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้ผู้รับเงินออกหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับเงินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และให้ถือว่าหลักฐานการชำระเงินดังกล่าวเป็นหลักฐานแสดงการชำระราคาที่ดินจัดสรร

มาตรา ๓๖ ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนที่ดินที่ทำการจัดสรรให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร ผู้จัดสรรที่ดินต้องโอนที่ดินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และภาระการจำนองในที่ดินนั้น

ถ้าผู้จัดสรรที่ดินไม่ปฏิบัติตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีสิทธิชำระหนี้บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือหนี้จำนองต่อผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองได้ โดยให้ถือว่าเป็นการชำระราคาที่ดินแก่ผู้จัดสรรที่ดินส่วนหนึ่งด้วย

มาตรา ๓๗ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ให้ถือว่าที่ดินนั้นพ้นจากการยึดหรืออายัดทั้งปวง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรนำหลักฐานเป็นหนังสือที่แสดงว่าได้ชำระราคาดังกล่าวพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อได้รับเอกสารและหลักฐานดังกล่าวแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต่อไป

ถ้าที่ดินจัดสรรตามวรรคหนึ่งมีการจดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือการจำนอง และมีหลักฐานการชำระหนี้บุริมสิทธิหรือจำนองครบถ้วนแล้ว ให้ที่ดินนั้นปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือภาระการจำนอง และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้เพราะบุคคลอื่นยึดถือหรือครอบครองไว้ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรร้องขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากบุคคลที่ยึดถือหรือครอบครองไว้มาดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้

เมื่อพ้นกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่บุคคลที่ยึดถือหรือครอบครองหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้รับแจ้งหรือถือว่าได้รับแจ้งคำสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามวรรคสาม ถ้ายังไม่มีการส่งมอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้

มาตรา ๓๘ ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะโอนใบอนุญาต ให้ยื่นคำขอต่อคณะกรรมการตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

เมื่อคณะกรรมการเห็นว่าการโอนนั้นไม่เป็นที่เสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและธนาคารหรือสถาบันการเงินซึ่งเป็นผู้ค้ำประกันตามมาตรา ๒๔ หรือมาตรา ๔๓ วรรคสอง ได้ยินยอมด้วยแล้ว ให้คณะกรรมการอนุญาตให้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอน

ค่าธรรมเนียมการโอนใบอนุญาต ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๓๙ เมื่อได้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอนแล้ว ให้บรรดาสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตกไปยังผู้รับโอน

มาตรา ๔๐ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย ให้ผู้จัดการมรดกหรือทายาทยื่นคำขอรับโอนใบอนุญาตตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อคณะกรรมการภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย หรือภายในกำหนดเวลาที่คณะกรรมการเห็นสมควรขยายให้ เมื่อคณะกรรมการสอบสวนแล้วเห็นว่าผู้ยื่นคำขอมีสิทธิในที่ดินที่จัดสรร ให้คณะกรรมการโอนใบอนุญาตให้แก่ผู้ยื่นคำขอรับโอน และให้คณะกรรมการแจ้งให้ธนาคารหรือสถาบันการเงินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบ

ถ้าผู้จัดสรรที่ดินที่ตายไม่มีผู้จัดการมรดกหรือทายาท หรือมีแต่ผู้จัดการมรดกหรือทายาทมิได้ยื่นคำขอต่อคณะกรรมการภายในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระราคาที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายต่อสำนักงานวางทรัพย์ และให้นำมาตรา ๒๔ วรรคหนึ่ง มาใช้บังคับโดยอนุโลม

เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ให้นำมาตรา ๓๗ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย ไม่ว่าจะมีผู้จัดการมรดกหรือทายาทผู้รับโอนใบอนุญาตต่อไปหรือไม่ ให้ถือว่าธนาคารหรือสถาบันการเงินที่เป็นผู้ค้ำประกันตามมาตรา ๒๔ หรือมาตรา ๔๓ วรรคสอง ยังคงผูกพันอยู่ตามสัญญาค้ำประกันนั้น

มาตรา ๔๑ เมื่อมีการบังคับคดีที่ดินที่ทำการจัดสรรของผู้จัดสรรที่ดิน ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระราคาที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แล้วแต่กรณี แทนการชำระต่อบุคคลที่กำหนดไว้ในสัญญา และในระหว่างที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมิได้ปฏิบัติผิดสัญญาจะซื้อจะขาย ให้งดการขายทอดตลาดหรือจำหน่ายที่ดินจัดสรรนั้นไว้ก่อน เว้นแต่จะเป็นการขายทอดตลาดที่ดินจัดสรรทั้งโครงการตามวรรคสี่

เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ให้ที่ดินจัดสรรนั้นพ้นจากการยึด อายัด หรือการบังคับคดี การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้นำความในมาตรา ๓๗ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

เมื่อได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้เจ้าพนักงานบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ทราบถึงการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการพ้นจากการยึด อายัด หรือการบังคับคดีของที่ดินแปลงนั้นภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้จดทะเบียน

ในการขายทอดตลาดที่ดินจัดสรรทั้งโครงการ ผู้ซื้อจะต้องรับโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ที่ผู้จัดสรรที่ดินมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

มาตรา ๔๒ ในกรณีนิติบุคคลเป็นผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดินและนิติบุคคลนั้นต้องเลิกไปโดยยังมิได้ดำเนินการตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตหรือดำเนินการยังไม่ครบถ้วน ให้นำมาตรา ๔๐ วรรคสอง วรรคสาม และวรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

หมวด ๔
การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

มาตรา ๔๓ สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้

ให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น และยังอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่งกับคณะกรรมการ และให้นำมาตรา ๒๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๔๓/๑[๖] ห้ามโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค เว้นแต่เป็นการโอนตามพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

มาตรา ๔๔[๗] ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา ๔๓ เมื่อได้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) แล้วตามลำดับ ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

(๒) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์

การดำเนินการตามความในวรรคหนึ่งให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ทั้งนี้ ต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งด้วย

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตาม (๑) แล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มา ให้ถือว่าสูญหาย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนเพื่อดำเนินการดังกล่าวต่อไป

---

[๖] มาตรา ๔๓/๑ เพิ่มโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘

[๗] มาตรา ๔๔ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘

มาตรา ๔๕ การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีมติให้จัดตั้ง และแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพร้อมด้วยข้อบังคับที่มีรายการตามที่กำหนดในกฎกระทรวงซึ่งอย่างน้อยต้องมีรายการ ดังต่อไปนี้

(๑) ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(๒) วัตถุประสงค์

(๓) ที่ตั้งสำนักงาน

(๔) ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการ การเลือกตั้ง วาระการดำรงตำแหน่งการพ้นจากตำแหน่ง และการประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

(๕) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชี และการเงิน

(๖) ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิก

(๗) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่

การขอจดทะเบียนจัดตั้ง การควบ การยกเลิก และการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๔๖ ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จดทะเบียนแล้วมีฐานะเป็นนิติบุคคล

ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก

มาตรา ๔๗ เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา ๔๕ แล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ในกรณีที่มีที่ดินจัดสรรแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ใดซื้อหรือได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดิน ให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

มาตรา ๔๘ เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(๑) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค

(๒) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัยและการจราจรภายในที่ดินจัดสรร

(๓) เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคในส่วนที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่บำรุงรักษาจากสมาชิก

(๔) ยื่นคำร้องทุกข์หรือเป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิกเกี่ยวกับกรณีที่กระทบสิทธิหรือประโยชน์ของสมาชิกจำนวนตั้งแต่สิบรายขึ้นไป

(๕) จัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อสวัสดิการของสมาชิก หรือจัดสรรเงินหรือทรัพย์สินเพื่อสาธารณประโยชน์

(๖) ดำเนินการอื่นใดให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ระเบียบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง หรือข้อบังคับของคณะกรรมการที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัตินี้

การดำเนินการตาม (๑) (๒) และ (๕) จะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

มาตรา ๔๙ ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ให้จัดเก็บเป็นรายเดือนจากที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดินทุกแปลง ทั้งนี้ อาจกำหนดค่าใช้จ่ายในอัตราที่แตกต่างกันตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือขนาดพื้นที่ได้ตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินจัดสรรที่ตนซื้อ และให้ผู้จัดสรรที่ดินออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ซื้อ

การกำหนดและการแก้ไขอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค จะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกตามมาตรา ๔๔ (๑) หรือคณะกรรมการตามมาตรา ๔๔ (๒)

ให้เริ่มเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเมื่อเริ่มจัดตั้งนิติบุคคลตามมาตรา ๔๔ (๑) หรือเมื่อได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตามมาตรา ๔๔ (๒) โดยให้นิติบุคคลตามมาตรา ๔๔ (๑) หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตามมาตรา ๔๔ (๒) ที่มีหน้าที่ในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคมีอำนาจในการจัดเก็บ

หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคและการจัดทำบัญชี ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

มาตรา ๕๐ ผู้มีหน้าที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๙ วรรคสอง ที่ชำระเงินดังกล่าวล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด จะต้องจ่ายค่าปรับสำหรับการจ่ายเงินล่าช้าตามอัตราที่คณะกรรมการกำหนด

ผู้ที่ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตั้งแต่สามเดือนขึ้นไป อาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค และในกรณีที่ค้างชำระตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด"

ให้ถือว่าหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลรักษาอสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ

" มาตรา ๕๐ วรรคสอง แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘

มาตรา ๕๑ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้แก่นิติบุคคลตามมาตรา ๔๔ (๑) ให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากร

เงินที่นิติบุคคลตามมาตรา ๔๔ (๑) ได้รับจากผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อนำไปใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ให้ได้รับยกเว้นภาษีอากร

การยกเว้นภาษีอากรตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ให้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกาตามประมวลรัษฎากรโดยจะกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขด้วยก็ได้

มาตรา ๕๒ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมตามมาตรา ๔๓ ลดไปหรือเสื่อมความสะดวก หรือกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดให้ผิดไปจากแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ให้คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมาย มีอำนาจสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินระงับการกระทำนั้น และบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น หรือดำเนินการตามแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการภายในระยะเวลาที่กำหนด

มาตรา ๕๓ การจัดให้มีและการบำรุงรักษาบริการสาธารณะให้นำความในมาตรา ๕๐ มาใช้บังคับโดยอนุโลม ทั้งนี้ ให้เรียกเก็บค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะได้ตามอัตราที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบ

หมวด ๕
การยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

มาตรา ๕๔ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ให้ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่

การขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๕๕ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาปิดประกาศคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา สำนักงานของผู้จัดสรรที่ดิน บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร ที่ว่าการอำเภอ ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล มีกำหนดหกสิบวัน และให้ผู้จัดสรรที่ดินประกาศในหนังสือพิมพ์ซึ่งแพร่หลายในท้องถิ่นนั้นไม่น้อยกว่าเจ็ดวันและแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบ

มาตรา ๕๖ ให้ผู้ซึ่งมีประโยชน์เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินที่ประสงค์จะคัดค้านคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ยื่นคำคัดค้านต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาภายในสามสิบวันนับแต่วันครบกำหนดปิดประกาศตามมาตรา ๕๕

ถ้าไม่มีผู้ใดคัดค้านภายในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเสนอเรื่องให้คณะกรรมการสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรคัดค้าน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขายกเลิกเรื่องขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน แต่ถ้ามีผู้คัดค้านแต่มิใช่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเสนอคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินและคำคัดค้านให้คณะกรรมการพิจารณา

คำวินิจฉัยของคณะกรรมการตามวรรคสาม ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้คัดค้านอาจอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัย

มาตรา ๕๗ เมื่อคณะกรรมการสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว ใบอนุญาตที่ได้ออกตามมาตรา ๒๗ ให้เป็นอันยกเลิก

หมวด ๖
บทกำหนดโทษ

มาตรา ๕๘ ผู้จัดสรรที่ดินหรือบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องผู้ใดไม่มาให้ถ้อยคำหรือไม่ส่งเอกสารตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการเรียกหรือสั่งตามมาตรา ๑๕ หรือผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรผู้ใดไม่ให้ความสะดวกแก่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือบุคคลซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางแต่งตั้งในการปฏิบัติงานตามมาตรา ๑๘ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

มาตรา ๕๙ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๒๑ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปีและปรับตั้งแต่สี่หมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท

มาตรา ๖๐ ผู้ใดแจ้งข้อความหรือแสดงหลักฐานหรือรายละเอียดตามมาตรา ๒๓ (๗) อันเป็นเท็จ หรือปกปิดข้อความจริงซึ่งควรบอกให้แจ้ง ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

มาตรา ๖๑ ผู้ใดโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินโดยฝ่าฝืนมาตรา ๒๙ ต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ห้าหมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท

มาตรา ๖๒ ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๓๑ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

มาตรา ๖๓ ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๓๔ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

มาตรา ๖๔ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๓๕ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

มาตรา ๖๕ ผู้ใดฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายตามมาตรา ๕๒ นอกจากต้องปฏิบัติตามคำสั่งดังกล่าวแล้ว ต้องระวางโทษปรับอีกวันละหนึ่งพันบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน

มาตรา ๖๖ ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดซึ่งจะต้องรับโทษตามพระราชบัญญัตินี้เป็นนิติบุคคล กรรมการ ผู้จัดการของนิติบุคคล และบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าตนมิได้มีส่วนในการกระทำผิดนั้น

บทเฉพาะกาล

มาตรา ๖๗ บรรดากฎกระทรวงและข้อกำหนดที่ออกตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ให้คงมีผลใช้บังคับได้ต่อไปเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับบทแห่งพระราชบัญญัตินี้ จนกว่าจะได้มีกฎกระทรวงและข้อกำหนดที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

มาตรา ๖๘ ให้คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร จนกว่าจะได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครตามพระราชบัญญัตินี้

ให้คณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัดตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด จนกว่าจะได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๖๙ ใบอนุญาตหรือการอนุญาตใด ๆ ที่ได้ให้ไว้ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ที่ยังมีผลใช้บังคับอยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ถือว่าเป็นใบอนุญาตและการอนุญาตตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๗๐ การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ให้นำมาตรา ๔๕ มาตรา ๔๖ มาตรา ๔๗ มาตรา ๔๘ มาตรา ๔๙ มาตรา ๕๐ มาตรา ๕๑ และมาตรา ๕๒ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ด้วยโดยอนุโลม

การบำรุงรักษาบริการสาธารณะ ให้นำมาตรา ๕๓ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ด้วยโดยอนุโลม

การพ้นจากความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค ให้นำมาตรา ๔๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ในกรณีที่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค มิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ อาจยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ปิดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดิน เขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่และบริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร มีกำหนดสามสิบวัน และแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคทราบตามที่อยู่ที่ได้ให้ไว้กับพนักงานเจ้าหน้าที่

เมื่อผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคคัดค้านการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาส่งเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณา หากคณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่าผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค มิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภคจริง ให้นำความในมาตรา ๔๓ วรรคสองมาใช้บังคับโดยอนุโลม หากคณะกรรมการเห็นว่าผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค ให้ยกเลิกการดำเนินการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ในกรณีที่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคไม่คัดค้านหรือไม่ปฏิบัติตามมติของคณะกรรมการตามวรรคหก ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และให้มีอำนาจจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป

มาตรา ๗๑ ในระหว่างที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางยังมิได้กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาตามมาตรา ๘ (๔) มิให้นำความในมาตรา ๓๔ และมาตรา ๖๓ มาใช้บังคับ

มาตรา ๗๒ บรรดาคำขออนุญาต การออกหรือโอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดินที่อยู่ระหว่างการพิจารณาดำเนินการของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน คณะอนุกรรมการในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ดำเนินการตามพระราชบัญญัตินี้ เว้นแต่การอุทธรณ์ ให้ดำเนินการตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ
ชวน หลีกภัย
นายกรัฐมนตรี

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

อัตราค่าธรรมเนียม

(๑) ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน	ไร่ละ	๕๐๐ บาท
เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่		
(๒) การโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน	รายละ	๕,๐๐๐ บาท

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ เนื่องจากประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ซึ่งเป็นกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้ประกาศใช้บังคับมาเป็นเวลานานแล้ว มีหลักการและรายละเอียดไม่เหมาะสมหลายประการ สมควรแก้ไขปรับปรุงเพื่อกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยเฉพาะการได้สิทธิในที่ดินจัดสรรและการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ นอกจากนั้น เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจการจัดสรรที่ดินได้กระจายอำนาจการอนุญาตและการควบคุมดูแลการจัดสรรที่ดินไปสู่ระดับจังหวัด และกำหนดเวลาในการพิจารณาอนุญาตให้แน่นอน จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘

เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่การจัดสรรที่ดินในปัจจุบันไม่ได้กำหนดให้จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ว่าที่ดินแปลงนั้นเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ เป็นผลให้ไม่อาจทราบชัดเจนว่าที่ดินแปลงใดเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ และมีการโอนที่ดินดังกล่าวไปยังบุคคลอื่น ซึ่งส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยรวม จึงสมควรให้มีการจดแจ้งดังกล่าวและห้ามการโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค รวมทั้งกำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดินและการให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม ประกอบกับสมควรแก้ไขบทบัญญัติที่กำหนดชื่อตำแหน่งในคณะกรรมการตามพระราชบัญญัตินี้ให้เป็นไปตามกฎหมายที่ใช้บังคับในปัจจุบัน รวมทั้งแก้ไขระยะเวลาการค้างชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคให้เหมาะสมยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้





ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น
และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือดำเนินการจดทะเบียน
โอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์
พ.ศ. ๒๕๕๙

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๒) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง จึงออกระเบียบไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า"ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๙"

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิกระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. ๒๕๔๕

บรรดาระเบียบ ข้อบังคับ หรือคำสั่งอื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ในระเบียบนี้

"ภูมิลำเนา" หมายความว่า ถิ่นที่อยู่อันบุคคลนั้นได้พักอาศัยอยู่เป็นแหล่งสำคัญ หรือที่ได้ใช้ประกอบกิจการงาน หรือตามที่ปรากฏในหลักฐานทะเบียนราษฎร หรือที่ซึ่งได้แจ้งไว้ครั้งสุดท้าย ต่อสำนักงานที่ดิน

"กฎกระทรวง" หมายความว่า กฎกระทรวงซึ่งออกโดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๕แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

ข้อ ๕ ให้อธิบดีกรมที่ดินรักษาการตามระเบียบนี้

ในกรณีที่มีปัญหาเกี่ยวกับการปฏิบัติตามระเบียบนี้ ให้อธิบดีกรมที่ดินเสนอให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเป็นผู้วินิจฉัยชี้ขาด

กลับไปหน้าสารบัญ

หมวด ๑

การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน

ข้อ ๖ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๔ ให้ยื่นความประสงค์ต่อคณะกรรมการ เพื่อตรวจสอบสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นตามแผนผังและโครงการว่ายังคงมีสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น

ให้คณะกรรมการตามวรรคหนึ่งมีอำนาจแต่งตั้งคณะอนุกรรมการหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดเพื่อดำเนินตามที่ได้รับมอบหมาย

เมื่อตรวจสอบแล้วเห็นว่าระบบสาธารณูปโภคยังคงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น ให้บันทึกผลการตรวจสอบไว้เป็นหลักฐานทั้งนี้ หลักฐานการตรวจสอบให้มีอายุหนึ่งปีนับแต่วันออกหลักฐานเป็นต้นไป ถ้าหากปรากฏว่าผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้ยังคงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นหรือกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดให้ผิดไปจากแผนผังและโครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ให้คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายพิจารณาดำเนินการตามมาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ ต่อไป เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการให้ถูกต้องตามที่คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมาย สั่งให้ดำเนินการแล้ว จึงให้บันทึกผลการตรวจสอบไว้เป็นหลักฐาน

หลักฐานการตรวจให้เป็นไปตามแบบท้ายระเบียบนี้

ข้อ๗ ผู้จัดสรรที่ดินที่คณะกรรมการได้ตรวจสอบแล้ว เห็นว่าได้ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้ยังคงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) และมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการแล้วให้ดำเนินการดังนี้

(๑) จัดทำบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตพร้อมรายละเอียดหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและเอกสารอื่น ที่เกี่ยวข้องรวมทั้งระบุจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบ ทั้งนี้ตามจำนวนเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

ในกรณีที่แผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินของโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตได้จัดให้มีบริการสาธารณะให้ผู้จัดสรรที่ดินแสดงบัญชีทรัพย์สินที่เป็นบริการสาธารณะทั้งหมดและที่ประสงค์จะโอนไว้ด้วย

ทั้งนี้ การจัดทำบัญชีทรัพย์สินตามวรรคหนึ่งและวรรคสองให้เป็นไปตามแบบบัญชีท้ายระเบียบนี้

(๒) แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายทราบพร้อมบัญชีทรัพย์สินตาม (๑) เพื่อดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา

(๓) การแจ้งตาม (๒) ให้ผู้จัดสรรที่ดินทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือโดยวิธีให้บุคคลนำไปส่งโดยมีหลักฐานของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือบุคคลที่บรรลุนิติภาวะที่อยู่หรือทำงานในที่นั้นได้รับหนังสือไว้ และให้ปิดประกาศสำเนาหนังสือแจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตาม (๑) ไว้ในที่เปิดเผย ณ บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรรตามกำหนดระยะเวลาที่ระบุใน (๔) ทั้งนี้ การแจ้งให้มีผลเมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้ส่งหนังสือแจ้งถึงผู้ซื้อที่ดินรายสุดท้ายทราบ และปิดประกาศครบถ้วนแล้ว

(๔) กำหนดระยะเวลาให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

หมวด ๒
การโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น

ข้อ ๘ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินตามข้อ ๗ แล้วให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดประชุมเพื่อมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และให้แต่งตั้งบุคคลขึ้นทำหน้าที่เป็นตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

มติที่ประชุมให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามวรรคหนึ่ง ต้องมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตลงคะแนนเสียงให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ ๙ ในการลงคะแนนเสียง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละแปลงมีเสียงเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียง

ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้แบ่งแยกที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตออกไปอีก ให้ถือว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแปลงคงเหลือและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแปลงที่ได้แบ่งแยกออกไปภายหลังมีเสียงรวมกันเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียง เช่นเดียวกับเจ้าของรวม

ข้อ ๑๐ ให้ตัวแทนที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่งตั้งตามข้อ ๘ มีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่มีการประชุมเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้เป็นหลักฐาน

ข้อ ๑๑ ในการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่อำนวยความสะดวกในด้านเอกสารบัญชีรายชื่อ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และสถานที่ประชุม

ข้อ ๑๒ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้ตัวแทนที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่งตั้งตามข้อ ๘ มีหน้าที่ยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรร มีมติพร้อมด้วยหลักฐานตามที่กำหนดในกฎกระทรวง และหลักฐานการตรวจสอบสาธารณูปโภค

เมื่อได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้บรรดาทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร นับแต่วันที่ได้จดทะเบียน หากผู้จัดสรรที่ดินได้ส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ต้องรับผิดชอบให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้แล้ว ให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผัง และโครงการที่ได้รับอนุญาต

ข้อ ๑๓ คำขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ได้ดำเนินการไว้ก่อนวันที่ระเบียบนี้มีผล ใช้บังคับ ถ้าผู้จัดสรรที่ดินยังไม่ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ ๖ และข้อ ๑๒ วรรคสอง ให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่อไป

ข้อ ๑๔ เมื่อได้รับตรวจสอบจากคณะกรรมการตามข้อ ๖ แล้วว่าสาธารณูปโภคยังคงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินตามข้อ ๗ แล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และต้องมีวัตถุประสงค์เพื่อรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตไปจัดการดูแลและบำรุงรักษา ทั้งนี้ นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นนั้นจะต้องมีสมาชิก ผู้ถือหุ้น หรือผู้เป็นหุ้นส่วนซึ่งเป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเท่านั้น

เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว ให้นิติบุคคลดังกล่าวดำเนินการให้มีสมาชิก
ผู้ถือหุ้น หรือผู้เป็นหุ้นส่วนที่เป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่าย ตามแผนผังและโครงการจึงจะมีสิทธิรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา ทั้งนี้ ให้นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแจ้งให้ผู้จัดสรรที่ดินทราบ พร้อมทั้งกำหนดวันจดทะเบียนโอนทรัพย์สิน และส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามบัญชีในข้อ ๗ (๑)

เมื่อได้จดทะเบียนโอนทรัพย์สิน และส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดิน ต้องรับผิดชอบตามบัญชีในข้อ ๗ (๑) ให้แก่นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินย่อมพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผัง และโครงการที่ได้รับอนุญาต

หมวด ๓
การขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์

ข้อ ๑๕ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินได้แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบตามข้อ ๗ (๒) หรือเมื่อพ้นระยะเวลาตามข้อ ๗ (๔) แล้ว หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เมื่อผู้จัดสรรที่ดินยังประสงค์จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต ให้ยื่นคำขออนุมัติดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่

ข้อ ๑๖ คำขออนุมัติดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค อย่างน้อยต้องแสดงรายละเอียดพร้อมเอกสารหลักฐาน ดังนี้

(๑) หลักฐานการตรวจสอบตามข้อ ๖

(๒) แผนงาน โครงการ เพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(๓) หลักฐานการส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบในการดำเนินการ ทั้งนี้ตามจำนวนเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

(๔) อัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคที่จัดเก็บเป็นรายเดือน

(๕) อื่น ๆ (ถ้ามี)

ข้อ ๑๗ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ได้รับคำขอตาม ข้อ ๑๕ แล้ว ให้ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายพร้อมรายละเอียดตามข้อ ๑๖ โดยทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือโดยวิธีให้บุคคลนำไปส่งโดย มีหลักฐานของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือบุคคลที่บรรลุนิติภาวะที่อยู่หรือทำงานในที่นั้นได้รับหนังสือไว้ และให้ เจ้าพนักงานที่ดินปิดประกาศสำเนาคำขอพร้อมเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องทั้งหมดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาท้องที่หนึ่งชุด และบริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรรอย่างน้อยสามแห่ง แห่งละหนึ่งชุดมีกำหนดสามสิบวัน

เมื่อพ้นกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน ให้ผู้จัดสรรที่ดินรวบรวมหลักฐานส่งให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาทราบเพื่อดำเนินการ

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินปิดประกาศครบกำหนดและได้รับหลักฐานจากผู้จัดสรรที่ดินตามวรรคสองแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเสนอคำขอและข้อโต้แย้งหรือข้อเสนอแนะของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร (ถ้ามี) ให้คณะกรรมการพิจารณาการขออนุมัติแผนดำเนินการของผู้จัดสรรที่ดินโดยเร็ว

ข้อ ๑๘ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ให้ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งเป็นหนังสือให้หน่วยงานผู้รับโอนทรัพย์สินทราบ และให้ส่งมอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเอกสารหลักฐานครบถ้วนถูกต้องแล้ว ให้จดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ และให้ ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต

ข้อ ๑๙ การจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ ต้องแสดงรายละเอียดพร้อมเอกสารหลักฐาน ดังนี้

(๑) หลักฐานการตรวจสอบตามข้อ ๖

(๒) หลักฐานแสดงว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่อาจดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามข้อ ๗ ภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด

(๓) หลักฐานการส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบในการดำเนินการ ทั้งนี้ ตามจำนวนเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

(๔) หลักฐานการรับทราบจากหน่วยงานที่จะรับโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์

(๕) หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่เป็นแปลงสาธารณูปโภค

ประกาศ ณ วันที่ ๒๗ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๙

(ลงชื่อ) นายประทีป กีรติเรขา

(นายประทีป กีรติเรขา)

รองปลัดกระทรวงมหาดไทย

หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง



หนังสือรับรองการตรวจสอบสภาพสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน

หนังสือรับรองฉบับนี้ ให้ไว้เพื่อรับรองว่า _____
ผู้ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามใบอนุญาตเลขที่ _____ ออกให้ ณ วันที่ _____
ตามหลักฐาน (โฉนดที่ดิน/ น.ส.๓ ก) เลขที่ _____ ตำบล _____ อำเภอ _____
จังหวัด _____ ได้ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นตาม
แผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน

หนังสือรับรองฉบับนี้ มีกำหนดหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้ออกหนังสือนี้เป็นต้นไป

ให้ไว้ ณ วันที่ เดือน พ.ศ.

(ลงชื่อ)*

(.....)

ตำแหน่ง .....

* ผู้รับรอง ได้แก่ ประธานอนุกรรมการ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมาย ตามข้อ ๖ ของระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๙

รายงานการตรวจสอบระบบสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ชื่อผู้จัดสรรที่ดิน.....โครงการ.....

ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน เลขที่.....ออกให้ ณ วันที่ .....หลักฐานสำหรับ

ที่ดิน (โฉนดที่ดิน/น.ส.๓ ก) เลขที่ .....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

ข้าฯ ... (ชื่อคณะอนุกรรมการฯ หรือบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้ง...) ได้ตรวจสอบแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน เพื่อประกอบเป็นหลักฐานในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ปรากฏดังนี้

ประเภท	จำนวน	สภาพการใช้ประโยชน์	ผลการตรวจ	
			ไม่ต้องแก้ไข ซ่อมแซม	ต้องแก้ไข ซ่อมแซม
ถนน ค.ส.ล.(ผิวจราจร)				
ที่กลับรถ				
ทางเท้า ค.ส.ล.				
ท่อระบายน้ำค.ส.ล.				
บ่อพักรวมของ ค.ส.ล.				
บ่อตรวจคุณภาพน้ำ				
ระบบบำบัดน้ำเสียรวม				
สะพาน				
สะพานท่อ				
กำแพงกันดินพัง				
รั้วป้องกันอุบัติเหตุ				
รั้วโครงการ				
สโมสร คลับเฮ้าส์				
สระว่ายน้ำ				
ที่ตั้งนิติบุคคล				
ป้อมยาม				
ซุ้มโครงการ				
พื้นที่จัดภูมิทัศน์				
สวนหย่อม				

ประเภท	จำนวน	สภาพการใช้ประโยชน์	ผลการตรวจ	
			ไม่ต้องแก้ไขซ่อมแซม	ต้องแก้ไขซ่อมแซม
สวนสาธารณะ				
ระบบไฟฟ้า				
ระบบประปา				
ที่ตั้งระบบสื่อสาร				
อื่น ๆ				

ความเห็นผู้ตรวจสอบ .....

.....

.....

.....

ลงชื่อ

(.....)

ตำแหน่ง .....

ลงชื่อ

(.....)

ตำแหน่ง .....

ลงชื่อ

(.....)

ตำแหน่ง .....

ข้าพเจ้า..... ได้รับทราบผลการตรวจสภาพของสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว

ลงชื่อ ผู้นำตรวจ/หรือ

(.....) ผู้จัดสรรที่ดิน

หมายเหตุ ข้อใดที่ไม่ใช้ให้ขีดฆ่าแล้วให้ประธานฯ ลงลายมือชื่อกำกับไว้

บัญชีทรัพย์ที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน

ของ.....

โครงการ.....จังหวัด.....

ลำดับ	ประเภทสาธารณูปโภค	ประเภทบริการสาธารณะ		ที่ดิน			ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์	จำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค	หมายเหตุ
		ตามแผนผังโครงการ	ที่ประสงค์จะโอน	โฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์	หมู่ที่/ตำบล	อำเภอ/เขต			



ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
ว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่าย หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา
และการจัดการสาธารณูปโภค และการจัดทำบัญชี
พ.ศ. 2545

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 8 (2) และมาตรา 49 วรรคหนึ่งและวรรคห้า แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางจึงกำหนดระเบียบไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ระเบียบนี้เรียกว่า "ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่ายหลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค และการจัดทำบัญชี พ.ศ.2545"

ข้อ 2 ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ 3 ในระเบียบนี้

"ค่าใช้จ่าย" หมายความว่า ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค

"นิติบุคคลตามกฎหมายอื่น" หมายความว่า นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นที่จัดตั้งขึ้นเพื่อรับโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาตามมาตรา 44 (1)แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

ข้อ 4 ให้อธิบดีกรมที่ดินรักษาการตามระเบียบนี้ และในกรณีที่มีปัญหาเกี่ยวกับการปฏิบัติตามระเบียบนี้ ให้อธิบดีกรมที่ดินเสนอให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเป็นผู้วินิจฉัยชี้ขาด

หมวด 1
ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค

ข้อ 5 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตามมาตรา 44(2) อาจกำหนดค่าใช้จ่ายที่จะจัดเก็บจากที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดินทุกแปลง ในอัตราตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือขนาดพื้นที่ ดังต่อไปนี้

(1) ที่ดินที่ใช้เพื่อประกอบการอุตสาหกรรม
(2) ที่ดินที่ใช้เพื่อประกอบการพาณิชยกรรม
(3) ที่ดินที่ใช้เพื่อเกษตรกรรม
(4) ที่ดินที่ใช้เพื่ออยู่อาศัย
(5) ที่ดินเปล่า

กลับไปหน้าสารบัญ

หมวด 2
หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดทำสาธารณูปโภค

ข้อ 6 กรณีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายและเสนอให้ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบ

เมื่อที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบการกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายดังกล่าวแล้วให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรแจ้งให้สมาชิกทราบว่าจะจัดเก็บค่าใช้จ่ายเป็นรายเดือนในอัตราเท่าใด จะเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายจากสมาชิกภายในวันที่เท่าใดของทุกเดือน พร้อมทั้งวิธีการและสถานที่ในการจัดเก็บ

การกำหนดวันเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายของเดือนแรกจะต้องกำหนดระยะเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบการกำหนดอัตราค่าใช้จ่าย

ข้อ 7 กรณีการจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว ให้นิติบุคคลดังกล่าวแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกราย และผู้จัดสรรที่ดินในกรณีที่ยังไม่มีผู้ใดซื้อหรือได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดินทราบว่าจะจัดเก็บค่าใช้จ่ายเป็นรายเดือนในอัตราเท่าใด จะเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายภายในวันที่เท่าใดของทุกเดือน พร้อมทั้งวิธีการและสถานที่ในการจัดเก็บ

การกำหนดวันเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายของเดือนแรกจะต้องกำหนดระยะเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกราย และผู้จัดสรรที่ดินในกรณีที่ยังไม่มีผู้ใดซื้อหรือได้โอนกลับมาเป็นของ ผู้จัดสรรที่ดินได้รับแจ้ง

ข้อ 8 กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 44 (2) และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดได้ให้ความเห็นชอบอัตราค่าใช้จ่ายแล้ว ให้ผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบว่าจะจัดเก็บค่าใช้จ่ายเป็นรายเดือนในอัตราเท่าใด จะเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรภายในวันที่เท่าใดของทุกเดือน พร้อมทั้งวิธีการและสถานที่ในการจัดเก็บ

การกำหนดวันเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายของเดือนแรกจะต้องกำหนดระยะเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้ง

ข้อ 9 การแจ้งตามข้อ 6 ข้อ 7 และข้อ 8 ต้องระบุค่าปรับหรือมาตรการบังคับในกรณีที่ผู้มีหน้าที่ชำระค่าใช้จ่ายได้ชำระเงินล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด หรือค้างชำระเงินติดต่อกันตั้งแต่สามเดือนขึ้นไปและตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป รวมทั้งแจ้งให้ทราบว่าหนี้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลรักษาอสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ

ข้อ 10 การจัดเก็บค่าใช้จ่ายตามข้อ 6 ข้อ 7 และข้อ 8 ให้ผู้รับเงินออกหลักฐานเป็นหนังสือให้แก่ผู้ชำระเงินทุกครั้ง โดยหลักฐานดังกล่าวทุกฉบับให้มีสำเนาอย่างน้อยหนึ่งฉบับ

หลักฐานตามวรรคหนึ่งอย่างน้อยต้องมีรายการดังนี้

(1) ชื่อของสำนักงานผู้รับชำระเงิน

(2) วัน เดือน ปี ที่รับเงิน

(3) ชื่อผู้ชำระเงิน

(4) จำนวนเงินที่รับชำระทั้งตัวเลขและตัวอักษร

(5) ข้อความที่ระบุว่าได้มีการรับเงินค่าใช้จ่ายประจำเดือนใดไว้เป็นการถูกต้อง

(6) ข้อความที่ระบุว่าได้มีการรับเงินค่าปรับประจำเดือนใดไว้เป็นการถูกต้อง (ถ้ามี)

(7) ลายมือชื่อผู้รับเงิน พร้อมตราประทับ (ถ้ามี)

กรณีมีบทบัญญัติตามกฎหมายอื่นกำหนดให้นิติบุคคลซึ่งเป็นผู้จัดเก็บค่าใช้จ่ายตามวรรคหนึ่งต้องดำเนินการเกี่ยวกับหลักฐานการรับเงินไว้โดยเฉพาะ ให้นิติบุคคลดังกล่าวดำเนินการไปตามกฎหมายนั้น แต่ต้องมีรายการตามวรรคสองด้วย

หมวด 3
การจัดทำบัญชี

ข้อ 11 เมื่อเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายตามข้อ 6 ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรจัดทำบัญชีในแต่ละเดือนเก็บไว้ ณ ที่ตั้งสำนักงาน ตามข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ว่าด้วยข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชี และการเงิน การจัดทำบัญชีตามวรรคหนึ่งต้องมีรายการแสดงงบรายรับรายจ่าย ตามมาตรฐานหลักการบัญชี และงบดุลเกี่ยวกับสินทรัพย์หนี้สิน และส่วนของสมาชิกด้วย

ข้อ 12 เมื่อเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายตามข้อ 7 ให้ผู้แทนนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นจัดทำบัญชีในแต่ละเดือนเก็บไว้ ณ ที่ตั้งสำนักงาน ตามที่บัญญัติไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับนิติบุคคลนั้น

ข้อ 13 เมื่อเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายตามข้อ 8 ให้ผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจัดทำบัญชีในแต่ละเดือนเก็บไว้ ณ ที่ตั้งสำนักงาน โดยต้องมีรายการแสดงงบรายรับรายจ่ายตามมาตรฐานหลักการบัญชี และงบดุลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินด้วย

ข้อ 14 ในกรณีผู้มีหน้าที่ชำระเงินมีความประสงค์จะขอตรวจหรือสำเนาเอกสารบัญชีหรือรายงานในหมวดนี้ ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ผู้แทนนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค แล้วแต่กรณีดำเนินการให้ โดยมีสิทธิเรียกเก็บค่าใช้จ่ายได้เท่าที่จำเป็น

ประกาศ ณ วันที่ 8 พฤศจิกายน พ.ศ. 2545

(ลงชื่อ) ประวิทย์ สีห์โสภณ

(นายประวิทย์ สีห์โสภณ)

ปลัดกระทรวงมหาดไทย

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

หน้า ๑๔
เล่ม ๑๓๓ ตอนพิเศษ ๑๔๖ ง ราชกิจจานุเบกษา ๓๐ มิถุนายน ๒๕๕๙

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๖) และมาตรา ๕๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และมาตรา ๕๐ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางจึงออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ หากมีความประสงค์ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ในกรณีที่ค้างชำระตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป ให้บุคคลดังกล่าวแจ้งเป็นหนังสือต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือนายอำเภอ ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยหลักฐาน ดังนี้

(๑) หนังสือที่แจ้งให้ผู้ค้างชำระได้ทราบ ซึ่งต้องมีเวลาให้ชำระเงินล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้ง โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้ค้างชำระ

(๒) หลักฐานแสดงว่าเป็นผู้มีอำนาจทำการแทนบุคคลดังกล่าวหรือหนังสือมอบอำนาจ

ข้อ ๒ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือนายอำเภอได้รับแจ้งและเห็นว่ามีหลักฐานครบถ้วนตามข้อ ๑ แล้ว ให้สั่งระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ โดยดำเนินการดังนี้

(๑) ลงบัญชีอายัด (บ.ท.ด.๒๗) โดยระบุว่า "ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๕๐ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ ตามหนังสือ.....(ชื่อบุคคล/นิติบุคคล).....ลงวันที่....." แล้วลงลายมือชื่อ พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

(๒) เขียนคำสั่งห้ามโอน (ท.ด.๓๗) กลัดติดไว้ตรงด้านหน้าของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน สำหรับที่ดินแปลงที่ถูกระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ในกรณีที่ใช้ระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้มีการบันทึกข้อมูลการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมลงในระบบคอมพิวเตอร์ไว้ด้วย ทั้งนี้ ให้นำความในหมวด ๖ ของคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ เรื่อง การอายัดที่ดิน มาใช้บังคับโดยอนุโลม

เมื่อดำเนินการตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือนายอำเภอ มีหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินให้ทราบ เรื่องการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับภายในวันที่ลงบัญชีอายัดหรือวันทำการถัดไปเป็นอย่างช้า

กลับไปหน้าสารบัญ

ข้อ ๓ เมื่อเจ้าของที่ดินผู้ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ได้ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคพร้อมค่าปรับครบถ้วนถูกต้องแล้ว ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ มีหนังสือแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาหรือนายอำเภอ เพื่อให้ยกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมภายในเจ็ดวัน นับแต่วันที่เจ้าของที่ดิน ผู้ค้างชำระ ได้ชำระเงินจำนวนดังกล่าว หรือเมื่อเจ้าของที่ดินได้นำหลักฐานการชำระเงินดังกล่าวมาแสดง แก่พนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาหรือนายอำเภอ ดำเนินการสอบสวนพยานหลักฐานเท่าที่จำเป็น เมื่อเป็นที่เชื่อได้ว่าชำระเงินครบถ้วนถูกต้องแล้ว จึงสั่งยกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้

ในกรณีที่เจ้าของที่ดินนำหลักฐานการชำระเงินมาแสดง ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือนายอำเภอ ทำหนังสือแจ้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ทราบเรื่องยกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับภายในวันที่ยกเลิกบัญชีอายัดหรือวันทำการถัดไปเป็นอย่างช้า

ข้อ ๔ เมื่อยกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามข้อ ๓ แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ขีดฆ่ารายการในบัญชีอายัดด้วยหมึกสีแดง และบันทึกไว้ในช่อง ๖ (จัดการเสร็จ) โดยระบุว่า "ยกเลิกคำสั่งระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามหนังสือ..... (ชื่อบุคคลหรือนิติบุคคล)..... ลงวันที่....." หรือ "ยกเลิกคำสั่งระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามหลักฐานการชำระเงิน เลขที่ ..... ลงวันที่....." แล้วลงลายมือชื่อพร้อมวันเดือน ปี กำกับไว้ และปลดคำสั่งห้ามโอน (ท.ด.๓๗) ออก

ข้อ ๕ การระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรตามระเบียบคณะกรรมการที่มีอยู่ก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับยังคงมีอยู่ต่อไป

ข้อ ๖ ผู้จัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ ให้จัดเก็บค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ อาจขอให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระได้ตามประกาศนี้ ให้นำความในข้อ ๑ ถึงข้อ ๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๗ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๙
ประทีป กีรติเรขา
รองปลัดกระทรวงมหาดไทย
หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน
ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง



ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดแบบคำขอจดทะเบียน แบบหนังสือสำคัญ และแบบทะเบียน
เกี่ยวกับการจัดตั้ง การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 8 (6) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และข้อ 2 ข้อ 8 ข้อ 9 ข้อ 19 และข้อ 21 แห่งกฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดแบบคำขอจดทะเบียน แบบหนังสือสำคัญ และแบบทะเบียนเกี่ยวกับการจัดตั้ง การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยให้ใช้แบบตามท้ายประกาศนี้ไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 คำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	ใช้แบบ จ.ส.ก.6
ข้อ 2 คำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ	ใช้แบบ จ.ส.ก.7
ข้อ 3 คำขอจดทะเบียนควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	ใช้แบบ จ.ส.ก.8
ข้อ 4 คำขอจดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	ใช้แบบ จ.ส.ก.9
ข้อ 5 หนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	ใช้แบบ จ.ส.ก.10
ข้อ 6 ทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	ใช้แบบ จ.ส.ก.11

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 8 พฤศจิกายน พ.ศ. 2545

ลงชื่อ ประวิทย์ สีห์โสภณ
(นายประวิทย์ สีห์โสภณ)
รองปลัดกระทรวง รักษาราชการแทน
ปลัดกระทรวงมหาดไทย
ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

กลับไปหน้าสารบัญ



จ.ส.ก.6

คำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เลขรับที่.....
วันที่...../...../.....
.....
เจ้าหน้าที่

ผู้ขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ชื่อ.....อายุ.....ปี สัญชาติ.....
ที่อยู่เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....โทรสาร.....
ได้รับการแต่งตั้งเป็นตัวแทนของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามมติที่ประชุมเมื่อวันที่.....

รายละเอียดของโครงการจัดสรรที่ดิน

ที่ดินจัดสรรอยู่ในโครงการจัดสรรที่ดินชื่อ.....
ที่ตั้งโครงการเลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....โทรสาร.....
ผู้จัดสรรที่ดินชื่อ.....
ที่ตั้งสำนักงานเลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....โทรสาร.....
ได้รับใบอนุญาตตามใบอนุญาตเลขที่.....ออกให้เมื่อวันที่.....
โดยคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร/จังหวัด.....
ที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีจำนวน.....แปลง

รายละเอียดการขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเมื่อวันที่.....
ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ประชุมเมื่อวันที่.....
มีมติของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จำนวน.....แปลง ให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
ผู้ขอมีความประสงค์จะขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดังนี้

1. ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....
2. ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
   ที่อยู่เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
   ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....โทรสาร.....
3. ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคมีจำนวน.....แปลง
   ☐ โฉนดที่ดิน.....แปลง ☐ หนังสือรับรองการทำประโยชน์.....แปลง
4. ที่ดินอันเป็นบริการสาธารณะมีจำนวน.....แปลง
   ☐ โฉนดที่ดิน.....แปลง ☐ หนังสือรับรองการทำประโยชน์.....แปลง

หลักฐานและรายละเอียด

- ☐ รายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่มีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เห็นชอบข้อบังคับ และแต่งตั้งตัวแทนในการยื่นคำขอจดทะเบียน
- ☐ สำเนาข้อบังคับ
- ☐ หลักฐานการรับแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการตามมาตรา 44 (1)
- ☐ บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต
- ☐ สำเนาโฉนดที่ดิน รวม.....ฉบับ
- ☐ สำเนาหนังสือรับรองการทำประโยชน์ รวม.....ฉบับ
- ☐ .....
- ☐ .....
- ☐ .....

ผู้ขอ ขอยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พร้อมด้วยหลักฐานและรายละเอียดที่กล่าวข้างบนนี้ต่อ

☐ เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....

☐ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....สาขา.....

ลงชื่อ.....ผู้ขอ

(.....)

วันที่.....

WI



จ.ส.ก.7

คำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ

เลขรับที่.....
วันที่...../...../.....
.....
เจ้าหน้าที่

นิติบุคคล
หมู่บ้านจัดสรร

ชื่อ.....
ที่ตั้งสำนักงานเลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....โทรสาร.....
ได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามทะเบียนเลขที่.....
เมื่อวันที่.....

หลักฐาน
และรายละเอียด

☐ รายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกที่มีมติให้เปลี่ยนแปลงข้อบังคับ
☐ ข้อบังคับที่มีการเปลี่ยนแปลงใหม่
☐ .....
☐ .....

ผู้ขอ ขอยื่นคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ ดังรายการตามใบแนบท้ายคำขอนี้ พร้อมด้วยหลักฐานและรายละเอียดที่กล่าวข้างบนนี้ต่อ

☐ เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....
☐ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....สาขา.....

ลงชื่อ.....ผู้ขอ
(.....)
วันที่.....

ใบแนบแบบ จ.ส.ก.7

ข้อความในข้อบังคับเดิม	ข้อความที่ประสงค์จะเปลี่ยนแปลงใหม่

ลงชื่อ.....ผู้ขอ

(.....)

wi.3





จ.ส.ก.๘

คำขอจดทะเบียนควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เลขรับที่..... วันที่...../...../..... ..... เจ้าหน้าที่

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

1. ชื่อ.....
ที่ตั้งสำนักงานแขวงที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....โทรสาร.....
ได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามทะเบียนเลขที่.....
เมื่อวันที่.....
2. ชื่อ.....
ที่ตั้งสำนักงานแขวงที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....โทรสาร.....
ได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามทะเบียนเลขที่.....
เมื่อวันที่.....
(ถ้ามีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมากกว่า 2 นิติบุคคลให้ทำเป็นบัญชีต่อท้าย)

รายละเอียดการขอควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ผู้ขอมีความประสงค์จะขอจดทะเบียนควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดังนี้
1. ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดจากการควบ
2. ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
ตั้งอยู่แขวงที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....โทรสาร.....
3. ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคมีจำนวน.....แปลง
☐ โฉนดที่ดิน ..... แปลง ☐ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ..... แปลง
4. ที่ดินอันเป็นบริการสาธารณะมีจำนวน.....แปลง
☐ โฉนดที่ดิน ..... แปลง ☐ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ ..... แปลง
5. ทรัพย์สินอื่น.....
.....
.....
.....

หลักฐานและรายละเอียด

- ☐ หนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่ง
- ☐ รายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกแต่ละแห่ง ที่มีมติให้ควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และเห็นชอบกับข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดจากการควบ
- ☐ สำเนาข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดจากการควบ
- ☐ บัญชีหนี้หรือภาระผูกพันของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่งและหนังสือยินยอมของเจ้าหนี้ในการควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ถ้ามี)
- ☐ บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และทรัพย์สินอื่นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่ง
- ☐ สำเนาโฉนดที่ดิน รวม ..... ฉบับ
- ☐ สำเนาหนังสือรับรองการทำประโยชน์ รวม ..... ฉบับ
- ☐ .....
- ☐ .....

ผู้ขอ ขอยื่นคำขอจดทะเบียนควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พร้อมด้วยหลักฐานและรายละเอียดที่กล่าวข้างบนนี้ต่อ

- ☐ เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา .....
- ☐ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....สาขา.....

ลงชื่อ.....ผู้ขอ

(.....)

ลงชื่อ.....ผู้ขอ

(.....)

วันที่.....



จ.ส.ก.9

คำขอจดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เลขรับที่..... วันที่ ...../...../..... ..... เจ้าหน้าที่

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ชื่อ.....

ที่ตั้งสำนักงานแลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....โทรสาร.....

ได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามทะเบียนเลขที่.....

เมื่อวันที่.....

รายละเอียดการขอยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ผู้ขอมีความประสงค์จะขอจดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดังนี้

1. ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคมีจำนวน.....แปลง

☐ โฉนดที่ดิน .....แปลง ☐ หนังสือรับรองการทำประโยชน์.....แปลง

เมื่อชำระบัญชีเสร็จแล้วจะโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค ให้แก่

☐ นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นชื่อ.....

จำนวน.....แปลง

☐ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นชื่อ.....

จำนวน.....แปลง

☐ โอนเป็นสาธารณประโยชน์ จำนวน.....แปลง

2. ที่ดินอันเป็นบริการสาธารณะมีจำนวน.....แปลง

☐ โฉนดที่ดิน.....แปลง ☐ หนังสือรับรองการทำประโยชน์.....แปลง

เมื่อชำระบัญชีเสร็จแล้วจะโอนที่ดินอันเป็นบริการสาธารณะให้แก่

☐ นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นชื่อ.....

จำนวน.....แปลง

☐ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นชื่อ.....

จำนวน.....แปลง

3. ทรัพย์สินอื่น.....

.....

.....

.....

หลักฐานและรายละเอียด

- ☐ หนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- ☐ รายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกที่มีมติให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- ☐ บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และทรัพย์สินอื่นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- ☐ สำเนาโฉนดที่ดิน รวม ..... ฉบับ
- ☐ สำเนาหนังสือรับรองการทำประโยชน์ รวม ..... ฉบับ
- ☐ บัญชีหนี้หรือภาระผูกพันของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และหนังสือยินยอมของเจ้าหนี้ให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ถ้ามี)
- ☐ หลักฐานการจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และทรัพย์สินอื่นตามบัญชีในกรอบสี่เหลี่ยมลำดับที่สามข้างต้น ไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา (ถ้ามี)
- ☐ .....
- ☐ .....

ผู้ขอ ขอยื่นคำขอจดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พร้อมด้วยหลักฐานและรายละเอียดที่กล่าวข้างบนนี้ต่อ

- ☐ เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา .....
- ☐ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....สาขา.....

ลงชื่อ.....ผู้ขอ

(.....)

วันที่.....



จ.ส.ก.10

ทะเบียนเลขที่...../.....

หนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

สำนักงานที่ดิน.....

หนังสือสำคัญฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 แล้ว โดยมีรายการดังนี้

1. ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....

.....

2. ที่ตั้งสำนักงานเลขที่.....ตรอก/ซอย.....

ถนน.....หมู่ที่..... ตำบล/แขวง.....

อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....โทรสาร.....

3. มีวัตถุประสงค์เพื่อรับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา .....

.....

.....

.....

ให้ไว้ ณ วันที่

ลงชื่อ ..... พนักงานเจ้าหน้าที่

(.....)

ตำแหน่ง .....

WI.5



ทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จังหวัด.....

รายการจดทะเบียน

ทะเบียนเลขที่	
ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	
ที่ตั้งสำนักงาน	
วัตถุประสงค์	เพื่อรับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา..... ....
วัน เดือน ปี ที่จดทะเบียน	

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่

รายการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ

หน้า ๘๐
เล่ม ๑๒๓ ตอนที่ ๔๐ ง ราชกิจจานุเบกษา ๑๓ เมษายน ๒๕๔๙

ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

ว่าด้วยการกำหนดอัตราค่าปรับกรณีที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด พ.ศ. ๒๕๔๙

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๔ (๔) มาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และเพื่อให้เป็นไปตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่าย หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค และการจัดทำบัญชี พ.ศ. ๒๕๔๕ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครจึงกำหนดอัตราค่าปรับกรณีที่ชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนดไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า "ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยการกำหนดอัตราค่าปรับกรณีที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด พ.ศ. ๒๕๔๙"

ข้อ ๒ ให้ยกเลิก "ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยการกำหนดอัตราค่าปรับกรณีที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด พ.ศ. ๒๕๔๖"

ข้อ ๓ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๔ ให้กำหนดอัตราค่าปรับกรณีที่เจ้าของที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดิน ชำระเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด ดังนี้

(๑) ที่ดินที่ใช้เพื่อประกอบการอุตสาหกรรม และที่ดินที่ใช้เพื่อประกอบการพาณิชยกรรม ต้องชำระค่าปรับในอัตราที่นิติบุคคลกำหนด แต่ต้องไม่เกินร้อยละสิบห้าของจำนวนเงินที่ค้างชำระ

(๒) ที่ดินที่ใช้เพื่อเกษตรกรรม ที่ดินที่ใช้เพื่ออยู่อาศัยและที่ดินเปล่าต้องชำระค่าปรับในอัตราที่นิติบุคคลกำหนด แต่ต้องไม่เกินร้อยละสิบของจำนวนเงินที่ค้างชำระ

กลับไปหน้าสารบัญ

หน้า ๘๑
เล่ม ๑๒๓ ตอนที่ ๔๐ ง ราชกิจจานุเบกษา ๑๓ เมษายน ๒๕๔๙

ทั้งนี้ ให้ปฏิบัติตามนัยข้อ ๕ ของระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่าย หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคและการจัดทำบัญชี พ.ศ. ๒๕๔๕

ประกาศ ณ วันที่ ๑๖ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๔๙
ว่าที่ร้อยตรี ขันธ์ชัย วิจักขณะ
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน
ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร



ระเบียบกรมที่ดิน

ว่าด้วยการจดแจ้งรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

พ.ศ. ๒๕๕๒

โดยที่เห็นเป็นการสมควรกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการจดแจ้งรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อประโยชน์สำหรับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในการติดต่อหรืออ้างอิงในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ.๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ.๒๕๔๕ ประกอบกับข้อ ๒ (๑) (๔) และข้อ ๔ ก.(๑๗) (ข) (ง) แห่งกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย พ.ศ.๒๕๔๕ ออกตามความในพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ.๒๕๓๔ กรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า "ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดแจ้งรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.๒๕๕๒"

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ บรรดาระเบียบ คำสั่ง หรือหนังสือสั่งการใดที่ขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ เมื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ได้มีการเลือกตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรแล้วให้แจ้งรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นหนังสือ พร้อมหลักฐานรายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ ซึ่งนิติบุคคลจัดสรรนั้นตั้งอยู่

ข้อ ๕ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำทะเบียนรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ตามแบบแนบท้ายระเบียบนี้ โดยเรียงลำดับเลขทะเบียน ตามหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (จ.ส.ก.๑๐)

ข้อ ๖ เมื่อได้รับการแจ้งรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรจากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พร้อมหลักฐานตามข้อ ๔ แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรลงในทะเบียนรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร และให้หมายเหตุมติที่ประชุมใหญ่พร้อมรายละเอียดแล้ว ลงลายมือชื่อพร้อม วัน เดือน ปี กำกับไว้

กลับไปหน้าสารบัญ

/ข้อ ๗ ในกรณี...

ข้อ ๗ ในกรณีที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้มีการเปลี่ยนแปลงรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรให้นำความตามข้อ ๖ มาใช้บังคับโดยอนุโลม ทั้งนี้ หากเป็นการเปลี่ยนแปลงรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเพียงบางราย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งโดยยกรายชื่อกรรมการที่ไม่มีการเปลี่ยนแปลงมาจดแจ้งไว้เป็นลำดับต้น แล้วจึงจดแจ้งรายชื่อกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งใหม่ไว้ในลำดับถัดไป

ข้อ ๘ ให้ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รักษาการตามระเบียบนี้

ประกาศ ณ วันที่ ๑๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๒

(ลงชื่อ) อนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ
(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)
อธิบดีกรมที่ดิน

ทะเบียนเลขที่.....

ทะเบียนรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....

ที่	รายชื่อคณะกรรมการ	หมายเหตุ

N5210035

ตัวอย่าง

ทะเบียนเลขที่ 1/2551

ทะเบียนรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร....บ้านอยู่สบาย.....

ที่	รายชื่อคณะกรรมการ	หมายเหตุ
1.	1. นาย ก. 2. นาย ข. 3. นาย ค.	ได้รับการแต่งตั้งตามมติที่ประชุมใหญ่ ครั้งที่ 1/2551 เมื่อวันที่ 5 มกราคม 2551 ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่ วันที่.....
2.	1. นาย ก. 2. นาย ข. 3. นาย ง.	นาย ค. ได้ลาออก และที่ประชุมใหญ่ได้มีการแต่งตั้ง นาย ง. เป็นกรรมการแทน ตามมติที่ประชุมใหญ่ ครั้งที่ 2/2551 เมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2551 ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่ วันที่.....
3.	1. นาย ก. 2. นาย ข.	นาย ง. ได้ลาออกและที่ประชุมใหญ่ไม่มีการแต่งตั้งกรรมการแทน ตามมติที่ประชุมใหญ่ ครั้งที่ 3/2551 เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2551 ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่ วันที่.....

N5210036

ที่	รายชื่อคณะกรรมการ	หมายเหตุ
4.	1. นาย ก. 2. นาย ข. 3. นาย จ.	ที่ประชุมใหญ่ได้มีการแต่งตั้ง นาย จ. เป็นกรรมการเพิ่มเติม ตามมติที่ประชุมใหญ่ครั้งที่ 4/2551 เมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2551 ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่ วันที่.....
5.	1. นายหนึ่ง 2. นายสอง 3. นายสาม	ได้รับการแต่งตั้งตามมติที่ประชุมใหญ่ ครั้งที่ 1/2552 เมื่อวันที่ 9 มกราคม 2552 ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่ วันที่.....



ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๑๖๒๗๐

กรมที่ดิน
ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ ๘๐ พรรษาฯ
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๑๒๐

๑ กรกฎาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ข้อบความเข้าใจในการปฏิบัติตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๑๓๒๑๓ ลงวันที่ ๓ มิถุนายน ๒๕๕๙

ตามที่ได้ส่งระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๙ มาเพื่อแจ้งให้เจ้าหน้าที่ศึกษาทำความเข้าใจ และถือปฏิบัติเมื่อได้ลงประกาศในราชกิจจานุเบกษา นั้น

เนื่องจากมีกรณีการดำเนินการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ที่ได้ดำเนินการก่อนวันที่ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางดังกล่าวมีผลใช้บังคับ จึงกำหนดแนวทางให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ ดังนี้

๑. ในกรณีที่ได้มีการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ก่อนวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ ซึ่งเป็นวันที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๕๘ มีผลใช้บังคับ ถ้ายังมิได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินและส่งมอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่จะต้องรับผิดชอบให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวตามมาตรา ๔๔ (๑) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับในขณะที่มีการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นต่อไป

๒. ในกรณีที่ได้มีการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้งแต่วันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ เป็นต้นมา จนถึงวันที่ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางข้างต้นมีผลใช้บังคับ บรรดาทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดินตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยผลของกฎหมาย แต่ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคก็ต่อเมื่อดำเนินการตามข้อ ๖ และข้อ ๑๒ วรรคสอง ของระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางฯ พ.ศ.๒๕๕๙ ในกรณีนี้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งผู้จัดสรรที่ดินทราบเพื่อดำเนินการต่อไป

๓. ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการขอพ้นจากหน้าที่ตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ ไว้ครบถ้วนถูกต้องตามขั้นตอนและได้ยื่นขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ.๒๕๔๕ แต่พนักงานเจ้าหน้าที่ยังมิได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ก่อนจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งผู้จัดสรรที่ดินเพื่อดำเนินการตามข้อ ๖ ของระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางฯ พ.ศ.๒๕๕๙ แล้วจึงพิจารณาดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป

/ ๔. ในกรณี...

กลับไปหน้าสารบัญ

๔. ในกรณีจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตามข้อ ๑๔ ของระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางฯ พ.ศ.๒๕๕๙ เนื่องจากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๕๘ ที่มีผลให้บรรดาทรัพย์สินตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ไม่รวมถึงนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเป็นผู้รับโอน

๕. เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้ขอดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคแล้วหรือประสงค์จะโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ไว้ก่อนวันที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ ใช้บังคับ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไปเมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้แสดงเอกสารหลักฐานครบถ้วนตามระเบียบนี้ ทั้งนี้ สำหรับผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ.๒๕๑๕) หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค ไม่ต้องรับผิดชอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคแต่อย่างใด

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

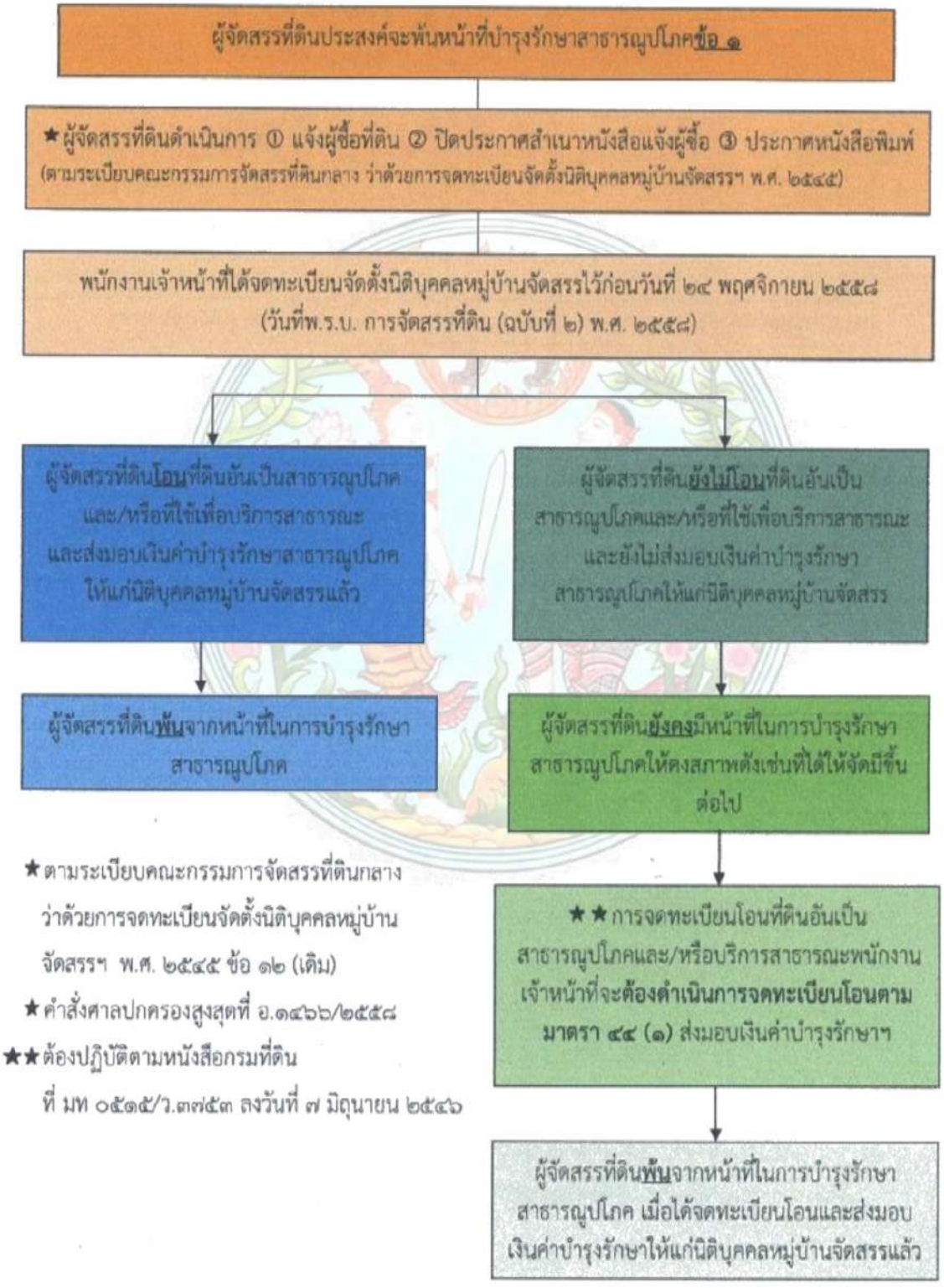
(ลงชื่อ) อภินันท์ ชื่อธานุวงศ์

(นายอภินันท์ ชื่อธานุวงศ์)

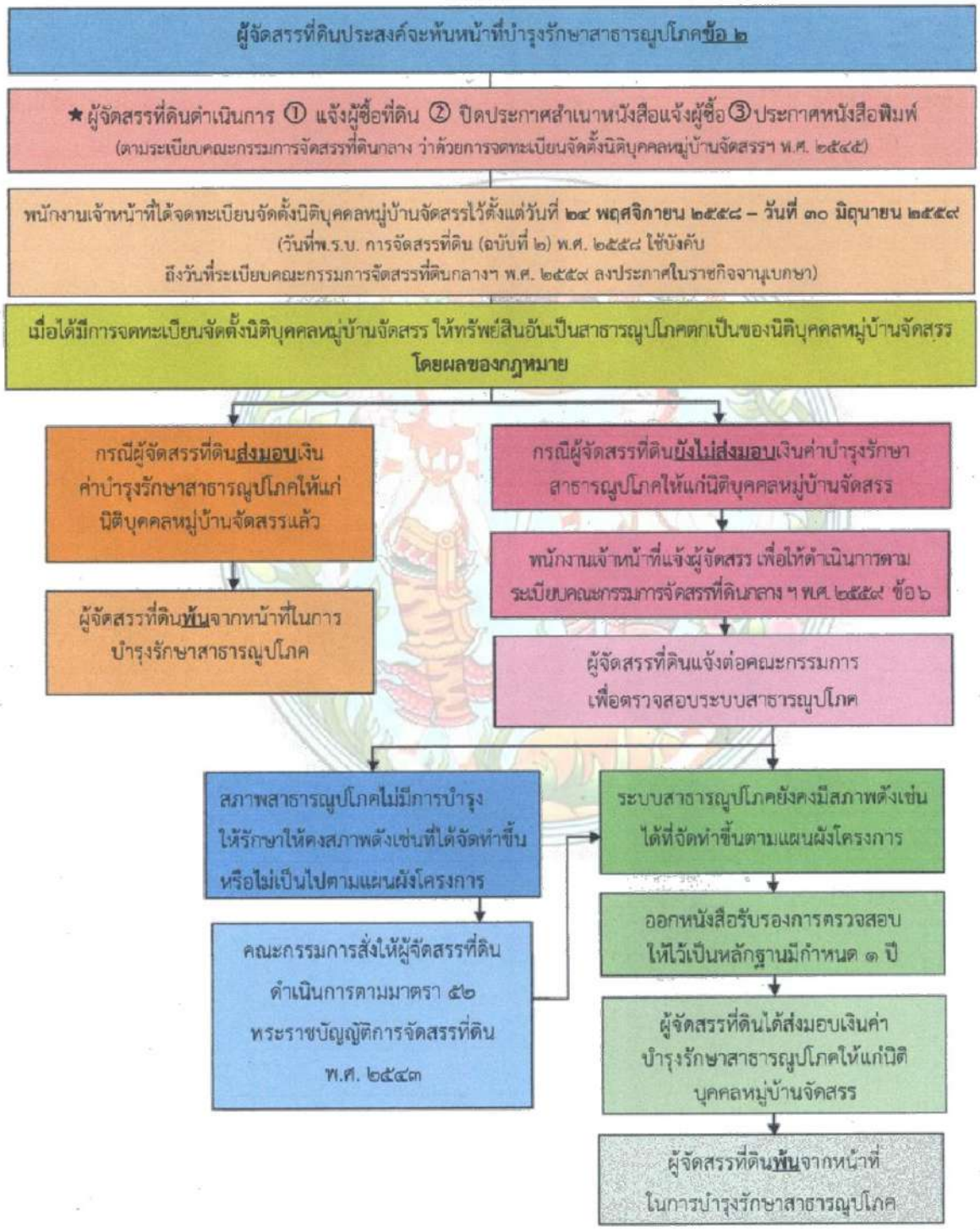
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๘๐๘
โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๕๓

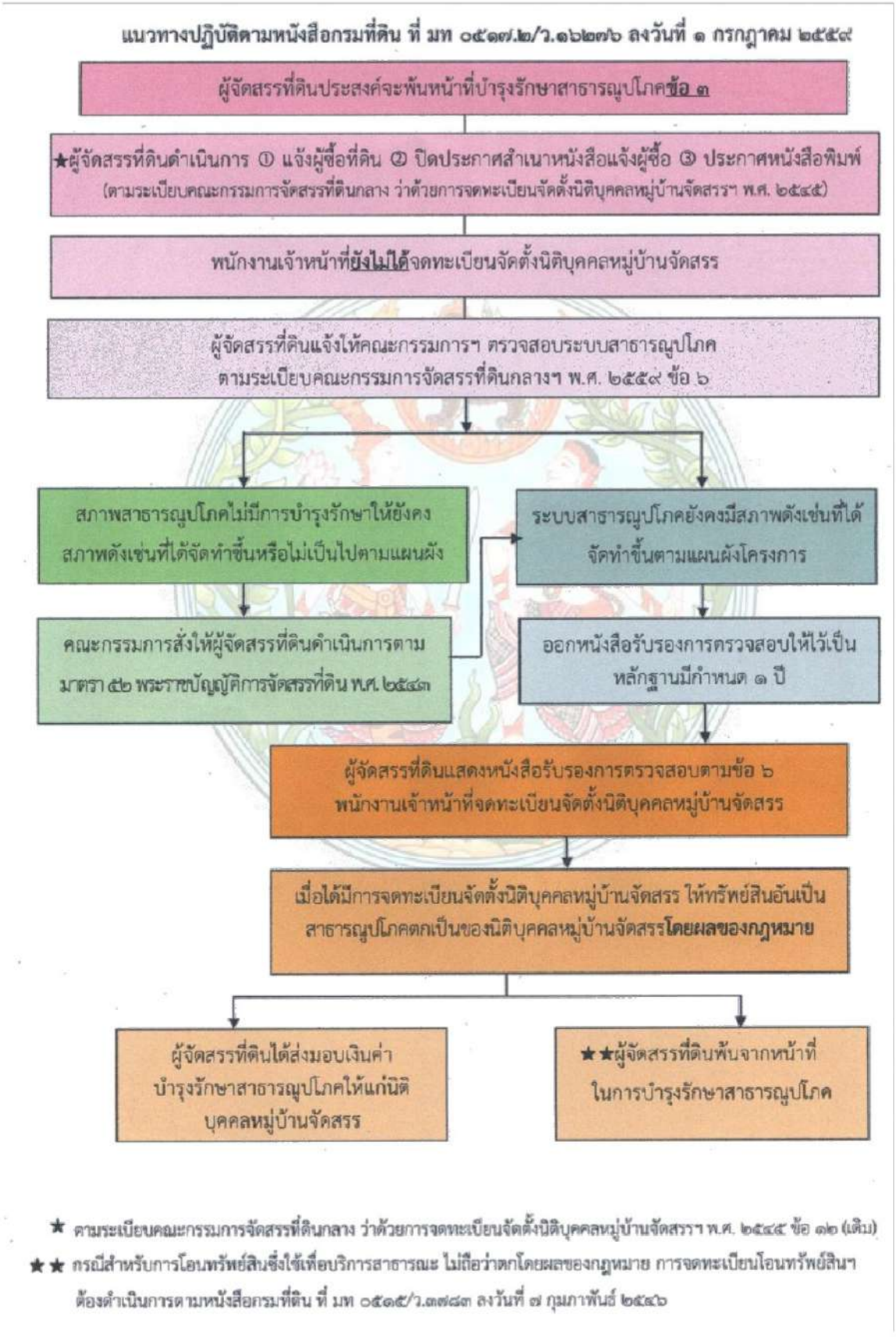
แนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว. ๑๖๒๗๖ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๙



แนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว.๑๖๒๗๖ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๙



★ ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ พ.ศ. ๒๕๔๕ ข้อ ๑๒ (เดิม) กรณีสำหรับทรัพย์สินซึ่งใช้เพื่อบริการสาธารณะ ไม่ถือว่าตกโดยผลของกฎหมายต้องจดทะเบียนโอนทรัพย์สินฯ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว.๓๗๘๓ ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๖



★ ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ พ.ศ. ๒๕๔๕ ข้อ ๑๒ (เดิม)

★★ กรณีสำหรับการโอนทรัพย์สินซึ่งใช้เพื่อบริการสาธารณะ ไม่ถือว่าตกโดยผลของกฎหมาย การจดทะเบียนโอนทรัพย์สินฯ ต้องดำเนินการตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว.๓๗๘๓ ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๖

แนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว.๑๖๒๗๖ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๙

ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะพ้นหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค**ข้อ ๕**

ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการ ① แจ้งผู้ซื้อที่ดิน ② ปิดประกาศสำเนาหนังสือแจ้งผู้ซื้อ ③ ประกาศหนังสือพิมพ์
(ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ พ.ศ. ๒๕๔๕)

ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ ภายในระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด
(ต้องไม่น้อยกว่า 180 วัน นับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน)

ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์

ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินออกไปตรวจสอบระบบสาธารณูปโภค
และออกหนังสือรับรองการตรวจฯ

ให้แจ้งเป็นหนังสือถึงหน่วยงานผู้รับโอนทรัพย์สิน (กทม, อปท ฯลฯ)

ให้ส่งมอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบ
ให้หน่วยงานผู้รับโอนสาธารณประโยชน์

ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ต่อเจ้าพนักงานที่ดิน
พร้อมหลักฐานตาม ข้อ 19 แห่งระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางฯ พ.ศ.2559

พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์

ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค



ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว.๑๐๑๔๑ กรมที่ดิน
ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐พรรษา
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๓๐ เมษายน ๒๕๕๘

เรื่อง การจดทะเบียนโอนที่ดินในระหว่างระงับการจดทะเบียนจากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด
สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบตัวอย่างหนังสือแจ้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ด้วยมีเรื่องหารือในกรณีที่สำนักงานบังคับคดีมีหนังสือแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนระงับจำนองแล้วโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ผู้ซื้อทอดตลาด แต่ปรากฏว่าที่ดินแปลงดังกล่าวมีคำสั่งระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระไว้จนกว่าจะชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ตามมาตรา ๕๐ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ พนักงานเจ้าหน้าที่จะสามารถดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อทอดตลาดได้หรือไม่ และเมื่อรับโอนที่ดินไว้แล้วจะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ไปยังบุคคลอื่นได้หรือไม่

กรมที่ดินได้พิจารณาแล้ว กรณีดังกล่าวคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินในการประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๕๗ เมื่อวันที่ ๒ กรกฎาคม ๒๕๕๗ ได้มีมติว่า หนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลรักษาอสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ ทั้งนี้ ตามมาตรา ๕๐ วรรคสองและวรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ เมื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมิได้ไปจดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลรักษาอสังหาริมทรัพย์ไว้ในโฉนดที่ดิน บุริมสิทธิในมูลรักษาอสังหาริมทรัพย์จึงมิได้มีอยู่เหนือที่ดินจัดสรรที่ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคอันจะได้รับชำระหนี้ก่อนสิทธิจำนอง ทั้งนี้ ตามมาตรา ๒๘๕ ประกอบกับมาตรา ๒๘๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แต่เป็นหนี้ที่มีอยู่เหนือบุคคลหรือบุคคลสิทธิที่จะได้รับชำระหนี้เอาจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคเป็นการส่วนตัว การลงบัญชีอายัดระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของพนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่สามารถบังคับเอากับผู้ซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดได้ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงสามารถดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้กับผู้ซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดได้

ดังนั้น เมื่อมีกรณีที่เจ้าพนักงานบังคับคดีแจ้งให้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดได้

เนื่องจาก...

กลับไปหน้าสารบัญ

เนื่องจากหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเป็นหนี้มีอยู่เหนือบุคคลหรือบุคคลสิทธิที่จะได้รับชำระหนี้เอาจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเป็นการส่วนตัว การลงบัญชีอายัดระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของพนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่สามารถบังคับเอากับผู้ซื้อทรัพย์จากการขายทอดตลาดได้ และเมื่อได้จดทะเบียนโอนที่ดินให้แล้วต่อมาผู้ซื้อที่ดินจากการขายทอดตลาดประสงค์จะจดทะเบียนขายที่ดินดังกล่าวยังบุคคลอื่นก็สามารถดำเนินการให้ผู้ขอตามความประสงค์ได้เช่นเดียวกัน ทั้งนี้ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนขายทอดตลาดแล้วให้แจ้งให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทราบว่า คำสั่งให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระรายดังกล่าวได้สิ้นผลแล้ว นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องบังคับชำระหนี้เงินค่าบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคที่ค้างชำระเอาจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายเดิม ตามตัวอย่างหนังสือที่แนบมาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ศิริพงษ์ ห่านตระกูล
(นายศิริพงษ์ ห่านตระกูล)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
โทร. ๐๒๑๔๑๕๕๐๘
โทรสาร. ๐-๒๑๔๓-๘๐๕๓



ที่ /

ส่วนราชการเจ้าของหนังสือ

วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....

เรื่อง แจ้งยกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร

เรียน คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร .....

อ้างถึง หนังสือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ..... ที่ ..... ลงวันที่ .....

ตามที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ..... ได้ขอให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร โฉนดที่ดินเลขที่ ..... หน้าสำรวจ ..... ตำบล ..... อำเภอ .....จังหวัด ..... มีชื่อของ .....ซึ่งเป็นผู้ค้างชำระหนี้เงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ตามมาตรา ๕๐ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ นั้น

บัดนี้ สำนักงานบังคับคดีจังหวัด ..... มีหนังสือที่ ยธ ...../ .....ลงวันที่ ..... แจ้งให้จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์แก่ .....ผู้ซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวได้จากการขายทอดตลาด การขอให้ระงับการทำนิติกรรมในที่ดินจัดสรรไม่อาจใช้บังคับกับผู้ซื้อทรัพย์จากขายทอดตลาดได้ เนื่องจากหนี้ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลรักษาอสังหาริมทรัพย์ หากมิได้จดทะเบียนให้ปรากฏในเอกสารสิทธิก็ถือว่าเป็นหนี้ที่มีอยู่เหนือบุคคลที่จะได้รับชำระหนี้เอาจากผู้ค้างชำระเงินเป็นการส่วนตัว และเป็นกรณีที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะต้องบังคับชำระหนี้เอาจากผู้ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภครายเดิมต่อไป จึงได้ยกเลิกคำสั่งระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

ฝ่าย .....
โทร. .....
โทรสาร. .....



ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๑๔๖๐๖

กรมที่ดิน
ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถ.แจ้งวัฒนะ
เขตบางเขน กทม. ๑๐๒๑๐

๔ สิงหาคม ๒๕๕๗

เรื่อง ปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีโครงการที่มิได้รับใบอนุญาต

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาสรุปย่อคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.๓๘๕/๒๕๕๖

ด้วยมีปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ประการหนึ่งว่าโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่มิได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน จะสามารถดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้หรือไม่ นั้น

กรมที่ดินได้พิจารณาแล้วเห็นว่า กรณีดังกล่าวได้มีแนวคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดคดีหมายเลขแดงที่ อ. ๓๘๕/๒๕๕๖ สรุปได้ว่า การที่บริษัทจำหน่ายที่ดินแปลงย่อยโดยไม่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน จึงมิใช่ผู้จัดสรรที่ดินตามมาตรา ๑ ของประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ เมื่อต่อมามีการตราพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ และมีผลเป็นการยกเลิกประกาศของคณะปฏิวัติฯ ดังกล่าว ซึ่งบทเฉพาะกาลของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ มาตรา ๖๕ ได้บัญญัติรับรองสถานะของใบอนุญาตหรือการอนุญาตที่ได้ให้ไว้ตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าว ยังคงมีผลใช้บังคับได้ต่อไป โดยให้ถือว่าเป็นใบอนุญาตหรือการอนุญาตตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และมาตรา ๗๐ วรรคหนึ่ง บัญญัติให้นำมาตรา ๔๕ มาตรา ๔๖ มาตรา ๔๗ มาตรา ๔๘ มาตรา ๔๙ มาตรา ๕๐ มาตรา ๕๑ และมาตรา ๕๒ ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าวโดยอนุโลม และวรรคสามบัญญัติให้นำมาตรา ๔๔ ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ มาใช้บังคับในกรณีเกี่ยวกับการพ้นจากความรับผิดในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค และวรรคสี่บัญญัติให้สิทธิผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการอาจยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านได้ในกรณีที่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายนพ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค มิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการ

/อันเป็น...

กลับไปหน้าสารบัญ

อันเป็นสาธารณูปโภค กรณีจึงเห็นได้ว่า การที่ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา ๔๔ วรรคหนึ่ง (๑) หรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรอาจยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อดำเนินการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะตามมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ ได้ ต้องเป็นกรณีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจากผู้จัดสรรที่ดินที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและ ได้รับความเห็นชอบแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรร ที่ดินจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ตาม ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ.๒๕๑๕ หรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ แล้วเท่านั้น แม้ข้อเท็จจริงในคดีนี้ปรากฏว่า ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ประชุมสมาชิกเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรซึ่งเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และได้แต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ ก็ตาม แต่เมื่อบริษัทมิใช่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ.๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตามมาตรา ๗๐ วรรคสามแห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ กรณีจึงไม่อาจนำหลักเกณฑ์การพ้นจากความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๔ และการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา ๗๐ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ มาใช้บังคับได้ ดังนั้น การที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา มีคำสั่งไม่รับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และการที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดมีคำสั่งให้ยกอุทธรณ์ ของผู้ฟ้องคดี จึงเป็นคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมายแล้ว

ดังนั้น โครงการหมู่บ้านจัดสรรที่มิได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการ จัดสรรที่ดิน จึงไม่สามารถจะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นเพื่อรับโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภค ตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินไปดูแลบำรุงรักษาได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทราบ และถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) พีระศักดิ์ หินเมืองเก่า
(นายพีระศักดิ์ หินเมืองเก่า)
ผู้ว่าราชการจังหวัดชุมพร รักษาการในตำแหน่ง
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
โทร.๐ ๒๑๔๑ ๕๘๐๕
โทรสาร. ๐ ๒๑๔๓ ๘๐๕๓

คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.๓๘๕/๒๕๕๖ คดีหมายเลขดำที่ อ.๔๘๕/๒๕๕๒

บริษัท ธ.เป็นผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินตามหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.)เลขที่ ๖๔๘ ตำบลหนองปรือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี และได้ทำการรังวัดแบ่งแยกที่ดินดังกล่าวออกเป็นที่ดินแปลงย่อยจำนวน ๑๐๘ แปลง เพื่อจำหน่ายตามโครงการหมู่บ้านจัดสรร พาราไดซ์ วิลล่า บริษัท ธ.ได้จัดสร้างสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ โดยมีรายละเอียดเกี่ยวกับการจัดให้มีสาธารณูปโภคและการบริการสาธารณะ ในใบโฆษณาเชิญชวนโครงการหมู่บ้านจัดสรร พาราไดซ์ วิลล่า พร้อมทั้งได้ดำเนินการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน แต่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ (เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี) แจ้งว่าหลักฐานแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าวไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะยื่นคำขออนุญาตตามข้อ ๑๑ ของประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ต่อมาผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ทำการแบ่งแยกที่ดินในโครงการทำให้ที่ดินในโครงการ มีจำนวน ๑๑๔ แปลง และผู้ซื้อที่ดินได้ประชุมเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พาราไดซ์ วิลล่า มีผู้มีสิทธิลงคะแนนเสียงทั้งสิ้น ๑๑๔ คน ตามจำนวนที่ดินตามแผนผังโครงการที่ประชุมมีมติเห็นชอบให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พาราไดซ์ วิลล่า ด้วยคะแนนเสียงจำนวน ๗๓ คะแนน และเห็นชอบให้ผู้ฟ้องคดีเป็นตัวแทนยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ผู้ฟ้องคดีได้ยื่นคำขอลงวันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๔๕ขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พาราไดซ์ วิ ลล่า แต่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ (เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรีสาขาบางละมุง) มีหนังสือลงวันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๔๕ แจ้งว่าไม่รับคำขอจดทะเบียนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พาราไดซ์ วิลล่า เนื่องจากโครงการดังกล่าวมิได้มีการขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕จึงไม่อยู่ในหลักเกณฑ์การขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมาย ผู้ฟ้องคดี ได้มีหนังสือลงวันที่ ๖พฤศจิกายน ๒๕๔๕ อุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว ต่อมาผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้มีหนังสือลงวันที่ ๒๐ ธันวาคม ๒๕๔๕แจ้งให้ผู้ฟ้องคดีทราบว่า ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ มีคำสั่งให้ยกอุทธรณ์ ผู้ฟ้องคดีเห็นว่า การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่๑ปฏิเสธไม่ยอมรับการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้แก่ผู้ฟ้องคดี และการที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ มีคำวินิจฉัยยกอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีจึงทำให้ผู้ฟ้องคดีได้รับความเดือดร้อนหรือเสียหาย เนื่องจากไม่มีนิติบุคคลที่จะกำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภคต่าง ๆ ตลอดจนจัดให้มีบริการสาธารณะ เพื่อสวัสดิการและประโยชน์ส่วนรวมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดังกล่าวได้ ขอให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งเพิกถอนคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ตามหนังสือลงวันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๔๕ และวันที่ ๒๐ ธันวาคม ๒๕๔๕ รวมทั้งเพิกถอนคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ตามหนังสือลงวันที่ ๑๔ ธันวาคม ๒๕๔๕ ที่ให้ยกอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดี พร้อมกับให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ร บจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พาราไดซ์ วิลล่า ให้แก่ผู้ฟ้องคดีเห็นว่าการที่บริษัท ธ. แบ่งแยกที่ดินของตนออกเป็นแปลงย่อย ๑๐๘ แปลง เพื่อจำหน่าย โดยมีการให้คำมั่นว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภคอันมีลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ซึ่งเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับในขณะนั้น แต่อย่างไรก็ตามเนื่องจากที่ดินที่บริษัท ธ. ทำการจัดสรรเป็นที่ดินที่มีหลักฐานเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ ก.) มิใช่โฉนดที่ดินอันเป็นหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน บริษัท ธ. จึงไม่อยู่ในบังคับที่จะต้องยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

ตามข้อ ๑๐ ประกอบกับข้อ ๑๑ ของประกาศคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าว ดังนั้น การที่บริษัท ธ.ไม่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน บริษัท ธ. จึงมิใช่ผู้จัดสรรที่ดิน ตามข้อ ๑ ของประกาศคณะปฏิวัติฉบับเดียวกัน เมื่อต่อมามีการตราพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และมีผลเป็นการยกเลิกประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ เห็นว่าการที่ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๔ วรรคหนึ่ง (๑) หรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรอาจยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อดำเนินการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะตามมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้ต้องเป็นกรณีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจากผู้จัดสรรที่ดินที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน และได้รับความเห็นชอบแผนผังโครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แล้วเท่านั้น แม้ข้อเท็จจริงในคดีนี้ปรากฏว่า ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโครงการ พาราไดซ์วิ ลล่า ได้ประชุมสมาชิกเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เมื่อวันที่ ๑๕ กรกฎาคม ๒๕๔๕ และผู้ซื้อที่ดิน จำนวน ๗๓ ราย ซึ่งเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ มีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและได้แต่งตั้งผู้ฟ้องคดีเป็นตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พาราไดซ์ วิลล่า ต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ (เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี สาขาบางละมุง) ตามมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว ก็ตามแต่เมื่อบริษัท ธ.มิใช่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตามมาตรา ๗๐ วรรคสาม แห่ง พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ กรณีจึงไม่อาจนำหลักเกณฑ์การพ้นจากความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๔ และการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา ๗๐ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว มาใช้บังคับได้ ดังนั้น การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ มีคำสั่งไม่รับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโครงการ พาราไดซ์ วิลล่า และการที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ (เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดชลบุรี) มีคำสั่งให้ยกอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดี จึงเป็นคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมายแล้ว



ที่ มท 0517.2/ว. 20707

กรมที่ดิน
ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ฯ
อาคารบี ชั้น 5 ถนนแจ้งวัฒนะ
กทม. 10210

3 สิงหาคม 2552

เรื่อง การบริการสาธารณะตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. ตัวอย่างโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน (ที่มีการให้บริการสาธารณะ)
2. ตัวอย่างประมาณการรายรับรายจ่ายการบริการสาธารณะ

ด้วยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 4 ได้กำหนดให้มีการบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดิน โดยได้ให้ความหมายว่าหมายถึง การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ตามมาตรา 23 (4) และในมาตรา 53 ได้กำหนดให้เรียกเก็บค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะได้ตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินให้ความเห็นชอบ

ข้อเท็จจริงปรากฏว่า ยังคงมีผู้จัดสรรที่ดิน ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรวมทั้งพนักงานเจ้าหน้าที่บางรายเข้าใจความหมายของ "บริการสาธารณะ" ไม่เป็นไปในแนวทางเดียวกัน ดังนั้น เพื่อให้ทุกฝ่ายได้มีความเข้าใจที่ถูกต้องตรงกัน จึงขอชี้แจงความเข้าใจดังต่อไปนี้

1. วัตถุประสงค์ของการบริการสาธารณะ

บริการสาธารณะแตกต่างจากสาธารณูปโภคที่กฎหมายไม่บังคับให้ผู้จัดสรรต้องจัดให้มี แต่เป็นความสมัครใจของผู้จัดสรรที่ดินเองที่จะจัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อเป็นการให้บริการ หรืออำนวยความสะดวกแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ทั้งนี้ กฎหมายไม่ได้ให้คำจำกัดความของ "บริการสาธารณะ" ได้ครอบคลุมชัดเจนในตัว ดังนั้น จึงเป็นความประสงค์ของผู้จัดสรรที่ดินจะเป็นผู้กำหนดเองว่าควรจัดให้มีบริการสาธารณะอะไรบ้าง เพื่อประโยชน์ที่ผู้จัดสรรที่ดินจะได้รับคือสามารถนำไปใช้ในการโฆษณาเพื่อส่งเสริมการขายได้ ตามมาตรา 29 โดยระบุไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามมาตรา 23 (4) (ตามตัวอย่าง 1) ซึ่งจะมีผลบังคับให้ผู้จัดสรรที่ดิน จะต้องจัดให้มีและบำรุงรักษาบริการสาธารณะเหล่านั้น

/ 2. ประเภท...

กลับไปหน้าสารบัญ

2. ประเภทของการบริการสาธารณะ

จากการตรวจสอบโครงการจัดสรรที่ดินทั่วไป ผู้จัดสรรที่ดินจะจัดให้มีบริการสาธารณะประเภทใดประเภทหนึ่งหรือหลายประเภทในแต่ละโครงการ เช่น

2.1 การให้บริการรักษาความปลอดภัย ได้แก่ การจัดจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย การบำรุงรักษากล้องโทรทัศน์วงจรปิด

2.2 การรักษาความสะอาด ได้แก่การจ้างพนักงานกวาดถนน

2.3 การให้บริการจ่ายกระแสไฟฟ้าส่องสว่างบริเวณส่วนกลาง

2.4 การให้บริการจัดเก็บขยะ

2.5 การให้บริการน้ำประปาสำหรับพนักงานเพื่ออุปโภคบริโภค

2.6 การให้บริการสโมสร และสระว่ายน้ำ

2.7 การบริหารจัดการการบริการสาธารณะ ได้แก่จัดจ้างพนักงานเพื่อกำกับควบคุมดูแลการให้บริการสาธารณะประเภทต่าง ๆ ให้เป็นไปด้วยความเรียบร้อยรวมทั้งการจัดทำบัญชี

3. การกำหนดอัตราค่าใช้บริการหรือค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ

3.1 ผู้จัดสรรที่ดินควรต้องจัดทำประมาณการรายรับ – รายจ่าย การบริการสาธารณะ (ตามตัวอย่าง 2) เพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินใช้ประกอบในการพิจารณากำหนดอัตราค่าใช้บริการหรือค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะที่เหมาะสมและเป็นธรรม

3.2 ผู้จัดสรรที่ดินจะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายหรือค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ ตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินให้ความเห็นชอบเท่านั้น และเมื่อได้รับความเห็นชอบให้จัดเก็บในอัตราใดแล้ว ก็ต้องจัดเก็บในอัตรานั้น แต่ต่อมาหากประสงค์จะเปลี่ยนแปลงแก้ไขอัตราการจัดเก็บใหม่ต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินก่อนทุกครั้ง

4. การจัดเก็บค่าใช้บริการหรือค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ

4.1 ผู้จัดสรรที่ดินอาจเสนออัตราการจัดเก็บค่าใช้บริการ หรือค่าบำรุงรักษาสาธารณะที่จะจัดเก็บจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยกำหนดเป็นอัตราต่อตารางวาต่อเดือน เช่น 20 บาทต่อตารางวาต่อเดือน หรือเป็นอัตราการให้บริการแต่ละครั้งตามประเภทของบริการ เช่น ค่าใช้บริการสระว่ายน้ำครั้งละ 80 บาทต่อคน

4.2 การจัดเก็บค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ อาจจะจัดเก็บล่วงหน้าก็ได้ เช่น จัดเก็บล่วงหน้า 2 ปี นับแต่วันที่โอนกรรมสิทธิ์ หรืออาจกำหนดระยะเวลาการจัดเก็บเป็นปีปฏิทินที่แน่นอน เช่น จัดเก็บล่วงหน้า 2 ปี นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2553 ถึง 31 ธันวาคม 2555

/ 5. หน้าที่ของ...

5. หน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดิน กรณีการใช้เงิน การจัดทำบัญชี และการคืนเงินค่าใช้บริการหรือค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ

5.1 เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีบริการสาธารณะแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินก็สามารถนำเงินค่าใช้บริการหรือค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ มาใช้ในกิจการบริการสาธารณะแต่ละประเภทได้ โดยการใช้จ่ายต้องเป็นไปอย่างสมเหตุสมผล มีหลักฐานและเป็นการใช้จ่ายจริง

5.2 ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดทำบัญชีรายรับรายจ่ายการบริการสาธารณะเป็นประจำทุกเดือน และเปิดโอกาสให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถตรวจสอบการใช้จ่ายได้โดยสะดวกหรืออาจปิดประกาศบัญชีรายรับรายจ่าย ฯ ไว้ในที่เปิดเผยภายในโครงการ

5.3 เมื่อผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาบริการสาธารณะ หากมีเงินค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะเหลือจ่าย ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องส่งเงินคืนให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละราย หรือส่งมอบให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อเฉลี่ยเป็นค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ตามส่วนที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายนั้นจะต้องจ่ายให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และขอได้โปรดแจ้งให้คณะกรรมการ เจ้าหน้าที่ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องได้ทราบและถือปฏิบัติต่อไปด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) อนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ

(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร.0-2141-5802 - 16

โทรสาร. 0-2143-9053

ตัวอย่าง 1

โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน
ของ
บริษัท โปร่งใส จัดสรรที่ดิน จำกัด
สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 129 ถนนเทศบาลนิมิตรเหนือ
แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร

---

1. ที่ดินที่ทำการจัดสรร

โฉนดที่ดินเลขที่ 12345-12350 ตำบลสีกัน อำเภอดอนเมือง กรุงเทพมหานคร รวม 5 โฉนด เนื้อที่ประมาณ 34-2-55.1 ไร่ โดยทำการจัดสรรที่ดินเป็นที่อยู่อาศัยเพื่อการจำหน่าย รวมจำนวนแปลงย่อยทั้งหมด 335 แปลง พื้นที่จัดจำหน่าย 8,647 ตารางวา (21-2-47 ไร่) ตามรายละเอียด ดังนี้

1.1 ที่ดินพร้อมอาคารประเภทบ้านแถว จำนวน 333 แปลง หมายเลขแปลงที่ 1-37 และ 39-334

- แปลงเนื้อที่น้อยที่สุดประมาณ 16.4 ตารางวา หมายเลขแปลงที่ 111
- แปลงเนื้อที่มากที่สุดประมาณ 56.5 ตารางวา หมายเลขแปลงที่ 267

1.2 ที่ดินพร้อมอาคารประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน 2 แปลง หมายเลขแปลงที่ 38 และ 335

- แปลงเนื้อที่น้อยที่สุดประมาณ 54.4 ตารางวา หมายเลขแปลงที่ 38
- แปลงเนื้อที่มากที่สุดประมาณ 60.0 ตารางวา หมายเลขแปลงที่ 335

2. วิธีการในการปรับปรุงพื้นที่ดิน

จะทำการปรับปรุงที่ดิน โดยทำการถมดินบดอัดด้วยรถแทรกเตอร์ให้พื้นที่ดินในบริเวณที่จัดสรรเรียบเสมอกัน และมีระดับไม่ต่ำกว่าถนนสาธารณประโยชน์

3. การจัดให้มีสาธารณูปโภค

จัดให้มีสาธารณูปโภคดังต่อไปนี้

3.1 ถนนและทางเท้า

- ถนนเขตทางกว้าง 16.00 เมตร ยาวประมาณ 289 เมตร แบ่งเป็นผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็ก จำนวน 2 ช่องจราจร กว้างช่องละ 6.00 เมตร รวมผิวจราจรทั้งสิ้น 12.00 เมตร เกาะกลางถนน กว้าง 1.00 เมตร ทางเท้ายกระดับ 2 ด้าน กว้างด้านละ 1.50 เมตร
- ถนนเขตทางกว้าง 12.00 เมตร ยาวประมาณ 299 เมตร แบ่งเป็นผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็กกว้าง 9.00 เมตร ทางเท้ายกระดับ 2 ด้าน กว้างด้านละ 1.50 เมตร

- ถนนเขตทางกว้าง 9.00 เมตร ยาวประมาณ 997 เมตร แบ่งเป็นผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็กกว้าง 6.00 เมตร ทางเท้าไม่ยกระดับ 2 ด้าน กว้างด้านละ 1.50 เมตร

3.2 ช่องว่างระหว่างแปลง จำนวน 17 ช่อง กว้างช่องละ 4.00 เมตร ยาวประมาณ 302 เมตร จัดทำเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก และใช้เป็นที่กลับรถ โดยออกโฉนดรวมกับถนน

3.3 รั้วป้องกันอุบัติเหตุบริเวณสวนสาธารณะด้านที่ติดกับถนนในโครงการ ยาวประมาณ 100 เมตร จัดทำเป็นรั้วไม้พุ่ม

3.4 รั้วโครงการบริเวณที่ดินด้านที่ติดกับที่ดินของบุคคลอื่นยาวประมาณ 1,487 เมตร จัดทำเป็นรั้วคอนกรีต

3.5 ระบบระบายน้ำ

ทำการระบายน้ำโดยใช้ท่อคอนกรีตอัดแรง ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางภายในกว้าง 0.40,0.60 และ 0.80 เมตร ฝังใต้ดินเรียงขนานไปกับถนนทุกสายเพื่อใช้เป็นทางระบายน้ำฝน และน้ำที่ผ่านการใช้ทุกกิจกรรมจากที่ดินจัดสรรแต่ละแปลง ซึ่งได้ผ่านการบำบัดแล้วโดยใช้ระบบบำบัดน้ำเสียในครัวเรือน และจัดให้มีบ่อพักตรวจการระบายน้ำทุกระยะไม่เกิน 15.00 เมตร และทุกจุดที่มีการเปลี่ยนขนาดของท่อ และจุดบรรจบของท่อเพื่อความสะดวกในการทำความสะอาด โดยน้ำทั้งหมดไหลลงสู่บ่อตรวจคุณภาพน้ำรวม แล้วระบายออกสู่คลองนายกิมสาธารณประโยชน์

3.6 ระบบบำบัดน้ำเสีย

จัดทำระบบบำบัดน้ำเสียในครัวเรือน (ถังชีวภาพ) โดยใช้ถังบำบัดน้ำเสียในครัวเรือนของบริษัท ธรรมสรณ์ จำกัด รุ่น SURE-1600 หรือเทียบเท่า

3.7 สวน

ได้กันพื้นที่ไว้เพื่อจัดทำสวน เนื้อที่ประมาณ 436.4 ตารางวา ซึ่งมีเนื้อที่มากกว่าร้อยละห้าของพื้นที่จัดจำหน่าย 4.0 ตารางวา (ร้อยละห้าของพื้นที่จัดจำหน่าย 432.4 ตารางวา)

3.8 สวนหย่อม

ได้กันพื้นที่ไว้เพื่อจัดทำสวนหย่อม จำนวน 2 แปลง เนื้อที่ประมาณ 50.3 ตารางวา โดยออกโฉนดรวมกับถนน

3.9 ที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ได้กันพื้นที่ไว้เป็นที่ดินเปล่า เนื้อที่ประมาณ 39.7 ตารางวา

3.10 ระบบไฟฟ้า

จัดให้มีไฟฟ้าในที่ดินจัดสรร โดยจะทำการปักเสาพาดสายผ่านที่ดินจัดสรรทุกแปลงในโครงการ พร้อมระบบไฟฟ้าส่องสว่าง ถนนภายในโครงการ โดยให้การไฟฟ้านครหลวงเป็นผู้ดำเนินการ

3.11 ระบบประปา

จัดให้มีน้ำประปาในที่ดินจัดสรร โดยจะจัดให้มีท่อจ่ายน้ำผ่านที่ดินจัดสรรทุกแปลงพร้อมต่อกับตัวบ้านได้ทันที โดยให้การประปานครหลวงเป็นผู้ดำเนินการ

4. <u>การกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล</u>

จัดให้มีการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล โดยให้สำนักงานเขตดอนเมืองเป็นผู้ดำเนินการ

5. <u>การจัดให้มีบริการสาธารณะ</u>

5.1 บริษัท ฯ จัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อประโยชน์ต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดังนี้

- การรักษาความปลอดภัย จัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัย ซึ่งมีหน้าที่ดูแลตรวจตราทางเข้า-ออกของโครงการและจุดต่าง ๆ ตามความเหมาะสม เพื่อรักษาความปลอดภัยภายในโครงการตลอด 24 ชั่วโมง
- การรักษาความสะอาดจัดให้มีพนักงานกวาดถนนบริเวณส่วนกลาง
- การให้บริการจัดเก็บขยะจัดให้มีการจัดเก็บขยะโดยสำนักงานเขตดอนเมือง
- การให้บริการน้ำประปาสำหรับพนักงานอุปโภคบริโภค
- การจ่ายกระแสไฟฟ้าเพื่อใช้กับระบบไฟฟ้าส่องสว่างตามจุดต่าง ๆ ในโครงการ เช่น ถนน สวน และพื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ ตามความเหมาะสม
- การบริหารจัดการ จัดให้มีการบริหารจัดการบริการสาธารณะที่ทางบริษัท ฯ จัดให้มีขึ้น เพื่อความเป็นระเบียบของโครงการ โดยใช้เป็นค่าจ้างผู้จัดการโครงการและเจ้าหน้าที่ธุรการ/บัญชี

5.2 บริษัท ฯ จะจัดเก็บเงินเพื่อใช้ในการบริหารจัดการและบำรุงรักษาบริการสาธารณะในโครงการจากผู้ซื้อที่ดินในอัตราตารางวาละ 26 บาท/เดือน โดยจัดเก็บล่วงหน้าเป็นเวลา 18 เดือน นับตั้งแต่วันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และเมื่อบริษัท ฯ พ้นจากหน้าที่ในการให้บริการสาธารณะตามกฎหมาย หากมีเงินค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะเหลือจ่าย บริษัท ฯ จะส่งเงินคืนให้ผู้ซื้อที่ดินแต่ละราย

6. <u>แผนงาน โครงการและระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค</u>

6.1 การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

บริษัท ฯ จะจัดให้มีการบำรุงรักษาซ่อมแซมความเสียหายของถนน ทางเท้า ช่องว่างระหว่างแปลง ระบบระบายน้ำ สวน สวนหย่อม และสาธารณูปโภคอื่น ๆ ในโครงการ โดยวิศวกรและผู้ชำนาญการอย่างสม่ำเสมอ เพื่อคงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น

6.2 ระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

บริษัท ฯ จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้อยู่ในสภาพที่ได้จัดทำขึ้นเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 1 ปี นับแต่วันที่จัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการแล้วเสร็จ หลังจากนั้นจะแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 โดยบริษัท ฯ จะอำนวยความสะดวกในด้านเอกสารบัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และสถานที่ประชุมตามสมควร

7. <u>วิธีการจำหน่าย</u>

บริษัท ฯ จะจำหน่ายที่ดินพร้อมอาคารในโครงการด้วยระบบเงินสดและเงินผ่อน ดังนี้

8.1 บ้านแถว ราคาแปลงละ 1,186,000 – 2,500,000 บาท

8.2 บ้านเดี่ยว ราคาแปลงละ 2,400,000 – 2,800,000 บาท

8. <u>กำหนดเวลาเริ่มดำเนินการและกำหนดเวลาแล้วเสร็จ</u>

บริษัท ฯ จะเริ่มดำเนินการตามโครงการเมื่อได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร และจะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในเวลาประมาณ 3 ปี นับจากได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน

9. <u>การค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคและบำรุงรักษาสาธารณูปโภค</u>

บริษัท ฯ จะให้ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ทำสัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดินและการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

10. <u>สัญญาจะซื้อจะขาย</u>

บริษัท ฯ จะใช้สัญญาจะซื้อจะขายตามแบบมาตรฐานของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

ลงชื่อ.....ผู้ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

(นายคนดี เที่ยงธรรม)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามบริษัท โปร่งใสจัดสรรที่ดิน จำกัด

N5207029

ตัวอย่าง 2

ประมาณการรายรับ-รายจ่ายการบริการสาธารณะ
เพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินใช้ประกอบการพิจารณากำหนดอัตราค่าใช้บริการ
หรือค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ

ประเภทบริการสาธารณะ	จำนวน	ค่าจ้าง/ค่าใช้จ่าย (บาท/เดือน)	หมายเหตุ
1. การรักษาความปลอดภัย	12 คน	125,000	- ปฏิบัติหน้าที่กลางวัน 6 คน กลางคืน 6 คน - หัวหน้าชุด 2 คน ๆ ละ 12,500 บาท ลูกแถว 10 คน ๆ ละ 10,000 บาท
2. การรักษาความสะอาด	4 คน	32,000	- ปฏิบัติหน้าที่กวาดถนน อัตราค่าจ้างคนละ 8,000 บาท
3. ค่ากระแสไฟฟ้าส่องสว่างส่วนกลาง	-	30,000	
4. ค่าบริการจัดเก็บขยะ	335 แปลง	13,400	- เป็นค่าธรรมเนียมให้สำนักงานเขตแปลงละ 40 บาท
5. ค่าน้ำประปาสำหรับพนักงานอุปโภคบริโภค	18 คน	2,000	
6. ค่าบริหารจัดการ	2 คน	22,000	- เป็นค่าจ้างผู้จัดการ 15,000 บาท และค่าจ้างเจ้าหน้าที่ธุรการ/บัญชี 7,000 บาท

รวมค่าจ้าง/ค่าใช้จ่าย 224,400 บาท/เดือน

หมายเหตุ 1. รายรับ เป็นเงิน 224,822 บาท/เดือน (บริษัท ฯ ขอจัดเก็บค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะในอัตรา 26 บาท/ตารางวา/เดือน บริษัท ฯ มีพื้นที่จัดจำหน่าย 8,647 ตารางวา จึงจัดเก็บค่าบำรุง ฯ ได้เป็นเงิน 224,822 บาท/เดือน)

รายจ่าย เป็นเงิน 224,400 บาท/เดือน

คงเหลือ เป็นเงิน 422 บาท/เดือน

2. เมื่อบริษัท ฯ พ้นจากหน้าที่ในการให้บริการสาธารณะตามกฎหมาย หากมีเงินค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะเหลือจ่าย บริษัท ฯ จะส่งเงินคืนให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละราย



ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๗๘๓ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๖

เรื่อง การจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและ/หรือบริการสาธารณะ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. เอกสารตัวอย่างการจดทะเบียน รวม ๓ ฉบับ

๒. สำเนาหนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๗๐๖/๕๓ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๖ พร้อมสิ่งที่ส่งมาด้วย

ด้วยได้มีพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ ใช้บังคับและตามมาตรา ๔๔ (๑) แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๓ เมื่อจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคนั้นให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตั้งขึ้น และตามมาตรา ๕๑ กำหนดให้การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้แก่นิติบุคคลตามมาตรา ๔๔(๑) ดังกล่าวได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากร

กรมที่ดินพิจารณาแล้ว เห็นสมควรวางแนวปฏิบัติกรณีดังกล่าวเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมถือปฏิบัติเป็นไปในแนวทางเดียวกัน ดังนี้

๑. เมื่อผู้จัดสรรที่ดินขอให้ดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและ/หรือบริการสาธารณะให้แก่นิติบุคคลตามมาตรา ๔๔(๑) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนประเภท "โอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค" หรือ "โอนทรัพย์สินที่เป็นบริการสาธารณะ" แล้วแต่กรณี กรณีผู้ขอมีความประสงค์จดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้แก่นิติบุคคลตามมาตรา ๔๔(๑) ในคราวเดียวกัน ให้จดทะเบียนประเภท "โอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ อนุโลมปฏิบัติตามตัวอย่างที่ส่งมาด้วย ๑

/๒. ในการ....

กลับไปหน้าสารบัญ

๒. ในการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและ/หรือบริการสาธารณะดังกล่าวข้างต้นได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากรตามมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ และพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๓๗๘) พ.ศ.๒๕๔๔ ประกอบกับข้อ ๑ ของประกาศอธิบดีกรมสรรพากรที่ส่งมาตามหนังสือกรมสรรพากร ด่วนมาก ที่ กค ๐๗๐๖/๕๓ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๔๖ ที่ส่งมาด้วย ๒ กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งการโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่ออธิบดีกรมสรรพากรผ่านพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในขณะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ โดยแบบแจ้งการโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค และ/หรือบริการสาธารณะต้องมีข้อความอย่างน้อยตามแบบที่แนบท้ายประกาศอธิบดีกรมสรรพากร ดังนั้น ในการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและ/หรือ บริการสาธารณะให้แก่นิติบุคคลตามมาตรา ๔๔(๑) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ จึงให้พนักงาน-เจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเรียกแบบแจ้งการโอนทรัพย์สินฯ ดังกล่าว และเอกสารที่ระบุไว้ในแบบจากผู้จัดสรรที่ดิน พร้อมทั้งแจ้งให้นิติบุคคลผู้รับโอนทราบว่าจะต้องแจ้งการรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและ/หรือบริการสาธารณะดังกล่าวต่ออธิบดีกรมสรรพากรตามแบบแจ้งและภายในกำหนดในข้อ ๒ ของประกาศอธิบดีกรมสรรพากรฯ ดังกล่าวด้วย เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและ/หรือบริการสาธารณะให้แก่นิติบุคคลตามมาตรา ๔๔(๑) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ แล้ว ให้ส่งสำเนาบันทึกข้อตกลงการโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและ/หรือบริการสาธารณะ แบบแจ้งการโอนทรัพย์สินฯ และเอกสารที่เรียกไว้จากผู้จัดสรรที่ดินให้กรมสรรพากร จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายกรรณพร ทองไระโพ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๕๖ โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๙๙๓

(ท.ด.๑)

ตัวอย่าง



☐ ที่บ้าน
☐ ที่สวน /ไร่
☐ ที่นา
☐ ที่ .....
☐ นอกเขต
☐ ในเขต

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท โอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค

ตำแหน่งที่ดิน

ระวาง ..... ตำบล .....
เลขที่ดิน ..... อำเภอ .....
หน้าสำรวจ ..... จังหวัด .....

โอนที่ดิน

เลขที่ ..... เล่ม ..... หน้า .....
จำนวนที่ดิน ..... ไร่ ..... งาน ..... ตารางวา

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้ว ขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงข้าพเจ้ายินยอมให้ลงโทษตามกฎหมายได้

๒. ข้าพเจ้า (ระบุชื่อผู้จัดสรรที่ดิน) ผู้ โอน
.....

อายุ ..... ปี สัญชาติ ..... บิดา/มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ .....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....
หมู่ที่ ..... ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....
หมายเลขโทรศัพท์ .....

๓. ข้าพเจ้า (ระบุชื่อนิติบุคคลผู้รับโอน) ผู้ รับโอน
.....

อายุ ..... ปี สัญชาติ ..... บิดา/มารดาชื่อ .....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ ..... สัญชาติ .....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน .....
หมู่ที่ ..... ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด .....
หมายเลขโทรศัพท์ .....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ..... บาท ..... สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า
(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว
(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง
(๓) เป็นการโอนให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น) ตามมาตรา ๙๙(๑) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓

วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ ..... ผู้ขอ โอน
ลงชื่อ ..... ผู้ขอ รับโอน
ลงชื่อ ..... ผู้สอบสวน
(.....)

(ลงชื่อ) ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

การโอนนี้เป็นการทำนิติกรรมตามมาตรา ๙๙(๑) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์ ..... บาท ..... สตางค์
๒) โฉนดที่ดินใหม่ระวาง ..... เลขที่ดิน ..... หน้าสำรวจ .....
โฉนดที่ดินเลขที่ ..... เล่ม ..... หน้า .....
จำนวนที่ดิน ..... ไร่ ..... งาน ..... ตารางวา
คงเหลือ ..... ไร่ ..... งาน ..... ตารางวา
๓) ได้จดทะเบียนแล้วเมื่อวันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....
(.....)
เจ้าพนักงานที่ดิน

หมายเหตุ ๑. ให้ทำเครื่องหมาย ✓ ใน ☐ หน้าข้อความที่ต้องการ.
๒. ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ต้องการออก.

ตัวอย่าง

(ท.ค. ๑๖)

บันทึกถ้อยคำ ข้อตกลงโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค

ที่ดิน

ระวาง ตำบล
เลขที่ หน้าสำรวจ อำเภอ
โฉนดหมายเลขที่ จังหวัด
ที่ว่าการ
วันที่ เดือน พ.ศ.
ข้าพเจ้า (ระบุชื่อผู้จัดสรรที่ดิน) อายุ ปี
(ระบุชื่อนิติบุคคลผู้รับโอน)
เชื้อชาติ สัญชาติ เป็นบุตร
อยู่ที่บ้าน เลขที่ ตำบล
อำเภอ จังหวัด
ขอให้ถ้อยคำต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ทำบันทึกข้อตกลงโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคต่อเจ้าพนักงานที่ดิน
ด้วยถ้อยคำสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างต้นเป็นสาธารณูปโภค ที่ข้าพเจ้า (ระบุชื่อผู้จัดสรรที่ดิน) ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต บัดนี้ ข้าพเจ้า (ระบุชื่อผู้จัดสรรที่ดิน) ประสงค์จะพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค จึงตกลงโอนที่ดินดังกล่าวให้กับ (ระบุชื่อนิติบุคคลผู้รับโอน) ซึ่งเป็นการดำเนินการตามมาตรา ๔๔ (๑) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และข้าพเจ้า (ระบุชื่อนิติบุคคลผู้รับโอน) ตกลงรับโอนที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา ฉะนั้น ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนโอนที่ดินสาธารณูปโภครวมทั้งหมดให้แก่ (ระบุชื่อนิติบุคคลผู้รับโอน) ตามความประสงค์ของข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายต่อไปด้วย

บันทึกข้อตกลงนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจข้อความโดยตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงชื่อ) ผู้โอน
(ลงชื่อ) ผู้รับโอน
(ลงชื่อ) พยาน
(ลงชื่อ) พยาน
(ลงชื่อ) เจ้าพนักงานที่ดิน
(.....)
ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

ตัวอย่าง

สารบัญจดทะเบียน

จดทะเบียน วัน เดือน ปี	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้โอนสัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ตามสัญญา ไร่	งาน	ตารางวา	เนื้อที่คงเหลือ ไร่	งาน	ตารางวา	รายการจดทะเบียนต่อท้ายใหม่	เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อ ประทับตรา
		ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินและเป็นพื้นที่ส่วนที่เหลือ									
		เป็นสาธารณูปโภคประเภท.....ตาม ใบอนุญาตให้ทำการ									
		จัดสรรที่ดินเลขที่.....ออกให้ ณ วันที่.....เดือน.....									
		พ.ศ.....									
วันที่.....	โอน	(ระบุชื่อผู้จัดสรรที่ดิน)	(ระบุชื่อนิติบุคคล								
เดือน.....	พรัพย์สิน		ผู้รับโอน)	การโอนนี้เป็นการดำเนินการ							
พ.ศ.....	ที่เป็น			ตามมาตรา ๔๔(๑) แห่ง							
	สาธารณูป		ผู้รับโอน	พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดิน							
	โภค			พ.ศ. ๒๕๔๓							

ด่วนมาก
ที่ กค 0706/53



กรมสรรพากร
90 ซอยพหลโยธิน 7
ถนนพหลโยธิน แขวงสามเสนใน
เขตพญาไท กท. 10400

6 มกราคม 2546

เรื่อง การยกเว้นภาษีอากร กรณีการโอนและการรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

เรียน อธิบดีกรมที่ดิน

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. พระราชกฤษฎีกาฯ (ฉบับที่ 378) พ.ศ. 2544
2. ประกาศอธิบดีกรมสรรพากรฯ ลงวันที่ 25 ธันวาคม พ.ศ. 2545

ตามที่ได้มีการออกพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 378) พ.ศ. 2544 เพื่อยกเว้นภาษีอากรให้แก่ผู้จัดสรรที่ดิน นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลอื่น สำหรับการโอนและการรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ และการให้บริการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 นั้น

กรมสรรพากรได้ออกประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข การยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับการโอนและการรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ และการให้บริการในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ลงวันที่ 25 ธันวาคม พ.ศ. 2545 เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข การยกเว้นภาษีอากรตามพระราชกฤษฎีกาฯ ดังกล่าว ตามสิ่งที่ส่งมาด้วยพร้อมนี้แล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องทราบและถือปฏิบัติต่อไปด้วย จะขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

(นายวิชัย จึงรักเกียรติ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมสรรพากร

สำนักกฎหมาย
โทร. 0-2272-8287-8

(สำเนา)

พระราชกฤษฎีกา
ออกตามความในประมวลรัษฎากร
ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 378)
พ.ศ. 2544

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.
ให้ไว้ ณ วันที่ 13 มิถุนายน พ.ศ. 2544
เป็นปีที่ 56 ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ บางกรณี

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 221 ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย และมาตรา 3(1) แห่งประมวลรัษฎากร ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลรัษฎากร (ฉบับที่ 10) พ.ศ. 2496 จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชกฤษฎีกาขึ้นไว้ดังต่อไปนี้

มาตรา 1 พระราชกฤษฎีกานี้เรียกว่า "พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 378) พ.ศ. 2544"

มาตรา 2 พระราชกฤษฎีกานี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 22 กรกฎาคม พ.ศ. 2543 เป็นต้นไป

มาตรา 3 ให้ยกเว้นภาษีเงินได้ตามส่วน 2 และส่วน 3 หมวด 3 ภาษีมูลค่าเพิ่มตามหมวด 4 ภาษีธุรกิจเฉพาะตามหมวด 5 และอากรแสตมป์ตามหมวด 6 ในลักษณะ 2 แห่งประมวลรัษฎากรให้แก่ผู้จัดสรรที่ดินสำหรับรายได้ รายรับ และการกระทำตราสารอันเนื่องมาจากผู้จัดสรรที่ดินได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งขึ้น ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่อธิบดีกรมสรรพากรประกาศกำหนด

มาตรา 4 ให้ยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่มตามหมวด 4 ในลักษณะ 2 แห่งประมวลรัษฎากรให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งขึ้น สำหรับมูลค่าของฐานภาษีอันเนื่องมาจากการให้บริการในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคแก่สมาชิกของนิติบุคคลนั้น ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่อธิบดีกรมสรรพากรประกาศกำหนด

/ มาตรา ...

มาตรา 5 ให้ยกเว้นภาษีเงินได้ตามส่วน 3 หมวด 3 ในลักษณะ 2 แห่งประมวลรัษฎากรให้แก่นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งขึ้นเป็นบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล

(1) สำหรับเงินได้อันเนื่องมาจากการรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะจากผู้จัดสรรที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

(2) สำหรับเงินได้ที่เกิดจากการให้บริการในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคแก่สมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่อธิบดีกรมสรรพากรประกาศกำหนด

มาตรา 6 ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังรักษาการตามพระราชกฤษฎีกานี้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

พันตำรวจโท ทักษิณ ชินวัตร
นายกรัฐมนตรี

สำเนาถูกต้อง

(นายชุมพร เสนไสย)
นิติกร 7 ว. สำนักกฎหมาย

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชกฤษฎีกาฉบับนี้ คือ โดยที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินได้รับยกเว้นภาษีอากรอันเนื่องจากการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะแก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งขึ้น และให้ยกเว้นภาษีอากรแก่นิติบุคคลดังกล่าว สำหรับการให้บริการในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคแก่สมาชิกของนิติบุคคล โดยให้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกาตามประมวลรัษฎากร จึงจำเป็นต้องตราพระราชกฤษฎีกานี้

(ร.จ. ฉบับกฤษฎีกา เล่ม 118 ตอนที่ 47 ก วันที่ 26 มิถุนายน 2544)



ประกาศอธิบดีกรมสรรพากร

เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข การยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับการโอนและการรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ และการให้บริการในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 3 มาตรา 4 และมาตรา 5 แห่งพระราชกฤษฎีกา ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 378) พ.ศ.2544 อธิบดีกรมสรรพากรกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับการโอนและการรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะและการให้บริการในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ให้แก่ผู้จัดสรรที่ดิน นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งขึ้น ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ให้ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งการโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามแผนผัง โครงการ และวิธีการจัดสรรที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดต่ออธิบดีกรมสรรพากร ผ่านพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในขณะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะนั้น ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ตามแบบแจ้งการโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและ/หรือบริการสาธารณะซึ่งต้องมีข้อความอย่างน้อยตามแบบที่แนบท้ายประกาศนี้

ข้อ 2 ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งขึ้นแจ้งการรับโอนทรัพย์สินตามข้อ 1 และการเป็นผู้ให้บริการในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคแก่สมาชิกของนิติบุคคลนั้น ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ต่ออธิบดีกรมสรรพากร ตามแบบแจ้งการรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและ/หรือบริการ

/ สาธารณะ...

สาธารณะและการให้บริการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคซึ่งต้องมีข้อความอย่างน้อยตามแบบที่แนบท้ายประกาศนี้ ภายใน 30 วัน นับตั้งแต่วันถัดจากวันที่ได้รับโอนทรัพย์สินตามข้อ 1 โดยให้ยื่น ณ สำนักงานสรรพากรพื้นที่ในท้องที่ที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งขึ้นมีสถานประกอบการตั้งอยู่

ข้อ 3 ในกรณีที่มีปัญหาในทางปฏิบัติให้อธิบดีกรมสรรพากรมีอำนาจวินิจฉัยและคำวินิจฉัยของอธิบดีกรมสรรพากรให้ถือเป็นหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดตามประกาศนี้ด้วย

ข้อ 4 ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศเป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 25 ธันวาคม พ.ศ. 2545

(นายศุภรัตน์ ถวัฒน์กุล)
อธิบดีกรมสรรพากร

ทะเบียนรับเลขที่
สถานที่รับ
วัน เดือน ปี
เจ้าหน้าที่ผู้รับ

แบบแจ้งการโอนทรัพย์สิน
ที่เป็นสาธารณูปโภคและ/หรือบริการสาธารณะ

ตามประกาศอธิบดีกรมสรรพากรเรื่องกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข การยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับการโอน และการรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะและการให้บริการในการบำรุงรักษาและการจัดการ สาธารณูปโภค ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

วันที่.....

เรียน อธิบดีกรมสรรพากร (ผ่านเจ้าพนักงานที่ดิน.....)

ข้าพเจ้า.....เจ้าของ/ผู้จัดการหรือ
กรรมการผู้จัดการ/ประธานกรรมการหรือกรรมการบริษัท.....
ตั้งอยู่ที่ : ชื่ออาคาร/หมู่บ้าน.....ห้องเลขที่.....ชั้นที่.....
เลขที่.....ตรอก/ซอย.....หมู่ที่.....ถนน.....
แขวง/ตำบล.....เขต/อำเภอ.....จังหวัด.....
รหัสไปรษณีย์.....โทรศัพท์.....ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรร
ที่ดินเลขที่.....ขอแจ้งการโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและ/หรือบริการสาธารณะ
ตามข้อ 1 ของประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เรื่องกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ฯ ลงวันที่ 25 ธันวาคม พ.ศ.2545
ให้แก่ ☐ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ☐ นิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ชื่อ.....
.....
ตั้งอยู่ที่ : ชื่ออาคาร/หมู่บ้าน.....ห้องเลขที่.....ชั้นที่.....
เลขที่.....ตรอก/ซอย.....หมู่ที่.....ถนน.....
แขวง/ตำบล.....เขต/อำเภอ.....จังหวัด.....
รหัสไปรษณีย์.....โทรศัพท์.....
พร้อมนี้ได้แนบเอกสารต่าง ๆ มาด้วยแล้ว ดังนี้

(1) ภาพถ่ายทะเบียนภาษีธุรกิจเฉพาะ ภ.ธ.20 จำนวน.....ฉบับ
(2) ภาพถ่ายใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน จำนวน.....ฉบับ
(3) สำเนาโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน จำนวน.....ฉบับ
(4) บัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ตามแผ่นผังโครงการจัดสรรที่ดินตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ.2545 จำนวน.....ฉบับ

ข้าพเจ้าขอรับรองว่ารายการที่แจ้งไว้ข้างต้นเป็นรายการที่ถูกต้องสมบูรณ์ทุกประการ

ขอแสดงความนับถือ

(.....)

ตำแหน่ง.....

ทะเบียนรับเลขที่.....
สถานที่รับ.....
วัน เดือน ปี.....
เจ้าหน้าที่ผู้รับ.....

แบบแจ้งการรับโอนทรัพย์สิน

ที่เป็นสาธารณูปโภค และ/หรือบริการสาธารณะและการให้บริการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค

ตามประกาศอธิบดีกรมสรรพากรเรื่องกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข การยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์ สำหรับการโอนและการรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะและการให้บริการในการบำรุงรักษาและการจัดการ สาธารณูปโภค ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

วันที่.....

เรียน อธิบดีกรมสรรพากร

ข้าพเจ้า.....ผู้จัดสรร ☐ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

☐ นิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ชื่อ.....

ตั้งอยู่ที่ : ชื่ออาคาร/หมู่บ้าน.....ห้องเลขที่.....ชั้นที่.....

เลขที่.....ตรอก/ซอย.....หมู่ที่.....ถนน.....

แขวง/ตำบล.....เขต/อำเภอ.....จังหวัด.....

รหัสไปรษณีย์.....โทรศัพท์.....ทะเบียน

เลขที่.....ขอแจ้งการรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและ/หรือบริการสาธารณะและการให้บริการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคแก่สมาชิกตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ตามข้อ 2 ของประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เรื่องกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ฯ ลงวันที่ 25 ธันวาคม พ.ศ.2545 โดยรับโอนเมื่อวันที่.....

มาจากบริษัท/ห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล/อื่น ๆ *(ระบุ)*.....

ตั้งอยู่ที่ : ชื่ออาคาร/หมู่บ้าน.....ห้องเลขที่.....ชั้นที่.....

เลขที่.....ตรอก/ซอย.....หมู่ที่.....ถนน.....

แขวง/ตำบล.....เขต/อำเภอ.....จังหวัด.....

รหัสไปรษณีย์.....โทรศัพท์.....

พร้อมนี้ได้แนบเอกสารต่าง ๆ มาด้วยแล้ว ดังนี้

(1) หนังสือจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร/นิติบุคคลตามกฎหมายอื่น จำนวน.....ฉบับ

(2) บัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและ/หรือบริการสาธารณะที่รับโอนจากผู้จัดสรรที่ดิน จำนวน.....ฉบับ

ข้าพเจ้าขอรับรองว่ารายการที่แจ้งไว้ข้างต้นเป็นรายการที่ถูกต้องสมบูรณ์ทุกประการ

ขอแสดงความนับถือ

(.....)

ตำแหน่ง.....

บัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและ/หรือบริการสาธารณะ ที่รับโอนจากผู้จัดสรรที่ดิน
ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร/ นิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ชื่อ .....
โครงการ ..... จังหวัด .....

ลำดับ	ประเภทสาธารณูปโภค	ประเภทบริการสาธารณะ		ที่ดิน			ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์	จำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค	หมายเหตุ
		ตามแผนผังโครงการ	ที่ได้รับโอน	โฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์	หมู่ที่/ตำบล/แขวง	อำเภอ/เขต			

40cm100m

คำถามเกี่ยวกับ “การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร”

“นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” มีวัตถุประสงค์อย่างไร

ตอบ เพื่อรับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาให้คงไว้ซึ่งประโยชน์ร่วมกันของสมาชิกภายในหมู่บ้านจัดสรรและมีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ตามมติที่ประชุมใหญ่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓

หมู่บ้านจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก (พิเศษ) จำเป็นต้องมีการจัดตั้ง “นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” หรือไม่

ตอบ โครงการจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก (พิเศษ) ที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินถือว่าเป็น “การจัดสรรที่ดิน”ซึ่งอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ มาตรา ๔ เช่นเดียวกันหากผู้จัดสรรที่ดินมีความประสงค์จะพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ผู้จัดสรรที่ดินจึงต้องดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามนัยมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ ทุกประการ

การลงคะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร นับคะแนนเสียงอย่างไร

ตอบ ในการลงคะแนนเสียง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละแปลงมีเสียงเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียง (ไม่ต้องดูว่าแต่ละแปลงนั้นมีเนื้อที่มากน้อยเท่าใด)

ในกรณีที่ผู้ซื้อดินจัดสรรได้แบ่งแยกที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตออกไปอีก ให้ถือว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแปลงคงเหลือและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแปลงที่ได้แบ่งแยกออกไปภายหลังมีเสียงรวมกันเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียง เช่นเดียวกับเจ้าของรวม

(ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ.๒๕๔๕)

เอกสารหลักฐานที่ใช้ในการยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มีอะไรบ้าง

ตอบ ๑. หนังสือรับรองการตรวจสอบสาธารณูปโภค

๒. รายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่มีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เห็นชอบข้อบังคับ และแต่งตั้งตัวแทนในการยื่นคำขอจดทะเบียน

๓. ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

๔. หลักฐานการับแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และระยะเวลาที่ผู้จัดสรรดำเนินการตามมาตรา ๔๔(๑) (ซึ่งต้องให้เวลาผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่น้อยกว่า 180 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน)

๕. บัญชีทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรจัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต พร้อมสำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่เกี่ยวข้อง

กลับไปหน้าสารบัญ



การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีที่ได้มีการแบ่งส่วนการออกใบอนุญาตไว้เป็นส่วน ๆ จะจดทะเบียนเป็นหลายนิติบุคคลได้หรือไม่ (๑ ใบอนุญาตจัดสรร จะขอจดทะเบียนเป็น ๒ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือหลายนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร)

ตอบ การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จัดตั้งตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด จำนวน ๑ โครงการต่อ ๑ นิติบุคคล แม้จะมีการแบ่งส่วนโครงการเพื่อออกใบอนุญาตเป็นส่วน ๆ แต่ก็ถือเป็นการจัดสรรที่ดินตามแผนผังโครงการเดียวกัน ไม่สามารถแยกจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ เพราะการใช้และการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของโครงการไม่สามารถแยกส่วนกันได้



“หนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” (จ.ส.ก.๑๐) มีกี่ฉบับ จัดเก็บไว้ ณ ที่ใดบ้าง

ตอบ มี ๒ ฉบับให้กับผู้ยื่นคำขอ ๑ ฉบับ และเก็บคู่ฉบับไว้ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ๑ ฉบับ

ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแสดง“หนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” (จ.ส.ก.๑๐) ไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร



ผลของการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในส่วนของผู้จัดสรรที่ดิน ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นอย่างไร

ผู้จัดสรรที่ดิน	**๑. ทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร นับแต่วันที่จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและหากผู้จัดสรรที่ดินได้ส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ต้องรับผิดชอบให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค** **๒. เป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ในส่วนที่ดินที่ยังไม่จำหน่าย**
ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร	**ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกราย เป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร** **(ทั้งในส่วนที่องคะแนนเสียงเห็นชอบ และไม่เห็นชอบให้จัดตั้ง)**
นิติบุคคล **หมู่บ้านจัดสรร**	**๑. มีฐานะเป็นนิติบุคคล** **๒. มีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร เป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามข้อบังคับ โดยอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่สมาชิก** **๓. คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร เป็นผู้ดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการที่เกี่ยวกับบุคคลภายนอก**



โครงการจัดสรรที่ไม่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน สามารถดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้หรือไม่

ตอบ กรณีดังกล่าวศาลปกครองสูงสุดได้มีคำพิพากษา คดีหมายเลขแดงที่ อ.๓๘๕/๒๕๕๖ วางแนวปฏิบัติไว้ว่าการที่ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๔ วรรคหนึ่ง (๑) หรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรอาจยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อดำเนินการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะตามมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ ได้ ต้องเป็นกรณีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจากผู้จัดสรรที่ดินที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและได้รับความเห็นชอบแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ หรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ แล้วเท่านั้น

ดังนั้นโครงการหมู่บ้านจัดสรรที่ไม่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน จึงไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นเพื่อรับโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาได้

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๑๕๑๗.๒/ว ๑๔๖๐๖ ลงวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๕๗)

ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ต้องชำระค่าธรรมเนียมอย่างไร

ตอบ การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ต้องชำระค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียน เพราะไม่มีบทบัญญัติให้เรียกเก็บ

คำถามเกี่ยวกับ "นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร"

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ที่จดทะเบียนแล้วมีฐานะอย่างไร มีบุคคลใดเป็นผู้ดำเนินกิจการ

ตอบ มีฐานะเป็น *"นิติบุคคล"* โดยมี *"คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร"* เป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมาย และข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

"นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร" มีอำนาจหน้าที่อย่างไรบ้าง

ตอบ ๑. กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค การบำรุงดูแลรักษาทรัพย์สินสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะที่รับโอนมาจากผู้จัดสรรที่ดิน

๒. กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัย และการจราจรภายในที่ดินจัดสรร

๓. เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคในส่วนที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ มีหน้าที่บำรุงรักษาจากสมาชิกตามอัตราที่นิติบุคคลกำหนด (โดยไม่ต้องขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด)

๔. ยื่นคำร้องทุกข์ หรือเป็นโจทก์ฟ้องคดีแทนสมาชิก เกี่ยวกับกรณีที่กระทบสิทธิหรือประโยชน์ของสมาชิกจำนวนตั้งแต่ ๑๐ คนขึ้นไป

๕. จัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อสวัสดิการของสมาชิก หรือจัดสรรเงินหรือทรัพย์สินเพื่อสาธารณูปโภค

๖. ดำเนินการอื่นใด ให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ระเบียบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง หรือข้อบังคับของคณะกรรมการที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัตินี้ (ได้แก่ ต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง, จัดทำรายงานกิจการ งบดุล บัญชีรายรับรายจ่ายประจำปี โดยมีผู้สอบบัญชีรับรองแล้วต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดภายในสามเดือนนับแต่วันสิ้นงวดการบัญชี)

การดำเนินการตาม (๑) (๒) และ (๕) จะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก มาตรา ๔๕

(ตามกฎกระทรวง ว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้งฯ พ.ศ.๒๕๔๕ ข้อ ๑๗)

สิทธิพิเศษเกี่ยวกับค่าธรรมเนียม ภาษี และอากรแสตมป์ ในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ตอบ ๑. ค่าใช้จ่ายในการรับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ ***ได้รับยกเว้น***ค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ภาษีธุรกิจเฉพาะ อากรแสตมป์

๒. เงินรายได้ที่นิติบุคคลได้รับจากสมาชิกเพื่อนำไปใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค ได้รับการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม

(ได้รับการยกเว้นตามพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๓๗๘) พ.ศ.๒๕๔๔) และ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๑๕๑๕/ว ๓๗๘๓ ลงวันที่ ๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๖ เรื่องการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและ/หรือบริการสาธารณะ

"รั้วโครงการหมู่บ้านการจัดสรร" เมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว หน้าที่ในการดูแลรักษาตกเป็นของผู้ใด และสมาชิกแปลงที่อยู่ติดกับรั้วกำแพงสามารถเจาะ หรือรื้อกำแพงดังกล่าวได้หรือไม่

ตอบ รั้วโครงการหมู่บ้านจัดสรร ถือเป็นส่วนหนึ่งของสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร ผู้ใดก็ไม่สามารถเปลี่ยนแปลงหรือก่อภาระผูกพันโดยมิได้รับอนุญาตตามกฎหมาย(คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๘๐๐/๒๕๕๒) รั้วของหมู่บ้านย่อมเป็นสิ่งที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นเพื่อมิให้ผู้ที่มิได้อยู่อาศัยในหมู่บ้านสัญจรเข้าออกหมู่บ้านโดยมิได้รับอนุญาต รั้วของหมู่บ้านจึงถือได้ว่าเป็นสาธารณูปโภคที่ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร ดังนั้น รั้วของหมู่บ้าน อ.ที่อยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๖๔ย่อมตกอยู่ในภาระจำยอมตามข้อ ๓๐ วรรคหนึ่งแห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ เป็นกรณีเกิดขึ้นโดยผลของกฎหมาย ไม่จำต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.๓๖/๒๕๕๒) ดังนั้น สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นจึงตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร จะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ ตามนัยมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ ประกอบประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๗ บัญญัติว่า "อสังหาริมทรัพย์อาจต้องตกอยู่ในภาระจำยอมอันเป็นเหตุให้เจ้าของต้องยอมรับกรรมบางอย่าง ซึ่งกระทบถึงทรัพย์สินของตนหรือต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้น เพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่น"

เมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว หน้าที่ในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคจึงตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

คำถามเกี่ยวกับ "ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร"

"ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร" กฎหมายกำหนดให้ต้องมีรายละเอียดใดบ้าง

ตอบ ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕ ข้อ ๓ กำหนดให้ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้

๑. ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

๒. วัตถุประสงค์

๓. ที่ตั้งสำนักงาน

๔. ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการ การเลือกตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง การเริ่มดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่ง และการประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรซึ่งต้องประชุมอย่างน้อยปีละสองครั้ง

๕. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชี และการเงิน

๖. ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิก

๗. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่

๘. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ

๙. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

การ "แก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร"สามารถกระทำได้อย่างไร

ตอบ การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ สามารถกระทำได้ตามที่ *"ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกำหนดไว้"* โดยนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใดประสงค์จะจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรยื่นคำขอตามแบบจ.ส.ก.๗ (คำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ)พร้อมด้วยหลักฐาน (๑) รายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกที่มีมติให้เปลี่ยนแปลงข้อบังคับ (๒) สำเนาข้อบังคับที่มีการเปลี่ยนแปลงใหม่ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่*(กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.๒๕๔๕ ข้อ ๓ (๔) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ ประกอบข้อ ๕)*

เมื่อที่ประชุมใหญ่สมาชิกมีมติให้ "แก้ไขข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร" ต้องนำไปจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับต่อพนักงานเจ้าหน้าที่หรือไม่ อย่างไร

ตอบ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใดประสงค์จะจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรยื่นคำขอตามแบบ จ.ส.ก.๗ (คำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ) ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยหลักฐานดังต่อไปนี้

๑. รายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกที่มีมติให้เปลี่ยนแปลงข้อบังคับ

๒. สำเนาข้อบังคับที่มีการเปลี่ยนแปลงใหม่

(กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕ ข้อ ๕)

คำถามเกี่ยวกับ “คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร”

คุณสมบัติของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร/จำนวนของกรรมการ /วาระในการดำรงตำแหน่งและการพ้นจากตำแหน่ง เป็นไปตามกฎหมายใด

ตอบ เป็นไปตาม *“ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร”* ซึ่งกฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.๒๕๔๕ *ข้อ ๓ (๔)ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการ การเลือกตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง การเริ่มดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่ง และการประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้าน จัดสรรซึ่งต้องประชุมอย่างน้อยปีละสองครั้ง*

คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร มีอำนาจหน้าที่อย่างไรบ้าง

ตอบ ๑. ดำเนินกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นไปตามกฎหมาย และข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก *(ตามมาตรา ๔๖ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓)*

๒..ทำหน้าที่เป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก (มาตรา ๔๖ วรรคสอง)

๓. คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ต้องจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการอย่างน้อยปีละ ๒ ครั้ง*(ตามกฎกระทรวง ว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหารฯ พ.ศ. ๒๕๔๕ ข้อ ๓ (๔))*

๔. จัดประชุมใหญ่สามัญของสมาชิกให้เป็นไปตามที่กำหนดในข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อย่างน้อยปีละ ๑ ครั้ง *(ตามกฎกระทรวง ว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหารฯ พ.ศ. ๒๕๔๕ ข้อ ๑๐)*

๕. เรียกประชุมใหญ่วิสามัญ ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอจากสมาชิกตามจำนวนที่กฎหมายหรือข้อบังคับฯ กำหนด *(ตามกฎกระทรวง ว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหารฯ พ.ศ. ๒๕๔๕ ข้อ ๑๑, ๑๒)*

๖. กำหนดอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค และเสนอให้ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบ กำหนดวันเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่าย กำหนดวิธีการและสถานที่ในการชำระ รวมทั้งแจ้ง ค่าปรับหรือมาตรการบังคับในกรณีที่สมาชิกได้ชำระเงินล่าช้า และออกหลักฐานการจัดเก็บค่าใช้จ่าย *(ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ พ.ศ.๒๕๔๕ ข้อ ๖ , ๙ และ ๑๐).*

๗. จัดทำบัญชีในแต่ละเดือนตามข้อบังคับ โดยแสดงรายรับ รายจ่าย ตามมาตรฐานหลักการบัญชี และงบดุลเกี่ยวกับสินทรัพย์ หนี้สิน และส่วนของสมาชิกด้วย และในกรณีผู้มีหน้าที่ชำระเงินมีความประสงค์จะขอตรวจหรือสำเนาเอกสารบัญชีหรือรายงานต่างๆ คณะกรรมการหมู่บ้านต้องดำเนินการให้โดยมีสิทธิเรียกเก็บค่าใช้จ่ายได้เท่าที่จำเป็น *(ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ พ.ศ.๒๕๔๕ ข้อ ๑๑ และ ๑๔)*

๘. ดำเนินการแก้ไขข้อบกพร่องตามวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดกำหนดในกรณีที่คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรกระทำไม่ถูกต้องในการปฏิบัติหน้าที่เกี่ยวกับการเงินหรือการบัญชี จนทำให้เกิดข้อบกพร่องเสียหายหรือเสียประโยชน์ของนิติบุคคลหรือของสมาชิก โดยจะต้องแก้ไขข้อบกพร่องให้แล้วเสร็จภายใน ๓๐ วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ถ้าไม่แก้ไขให้เสร็จโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดอาจมีคำสั่งให้ระงับการปฏิบัติ หรือให้หยุดดำเนินการชั่วคราวได้

(ตามกฎกระทรวง ว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหารฯ พ.ศ. ๒๕๔๕ ข้อ ๑๘)

การแต่งตั้ง "คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร" มีผลนับแต่เมื่อใดและต้องดำเนินการอย่างไร

ตอบ มีผลนับตั้งแต่วันที่ประชุมใหญ่มีมติแต่งตั้ง และให้แจ้งรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรที่ได้รับแต่งตั้ง พร้อมหลักฐานรายงานการประชุมใหญ่ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นตั้งอยู่ เพื่อจดแจ้งรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านเพื่อประโยชน์ในการอ้างอิงในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก

(ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดแจ้งรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๕๒)

เมื่อได้เลือกตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร หรือเปลี่ยนแปลงรายชื่อคณะกรรมการฯต้องดำเนินการจดแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ที่ดินตั้งอยู่หรือไม่

ตอบ เมื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ได้มีการเลือกตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรแล้วในกรณีที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้มีการเปลี่ยนแปลงรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร... ให้แจ้งรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นหนังสือ พร้อมหลักฐานรายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ ซึ่งนิติบุคคลนั้นตั้งอยู่ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรลงใน "ทะเบียนรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร" และหมายเหตุมติที่ประชุมใหญ่

(ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดแจ้งรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.๒๕๕๒ ข้อ ๔, ๗)

คำถามเกี่ยวกับ "การประชุมใหญ่สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร"

เมื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรได้รับหนังสือร้องขอจากสมาชิกให้เรียกประชุมใหญ่วิสามัญ คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรต้องดำเนินการภายในกี่วัน

ตอบ ภายใน ๓๐ วันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอจากสมาชิกจำนวนไม่น้อยกว่าหนึ่งในห้าของสมาชิกทั้งหมดหรือไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

(กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.๒๕๔๕ ข้อ ๓๑ วรรคสาม)

ในกรณีที่คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรได้รับหนังสือร้องขอให้เรียกประชุมใหญ่วิสามัญแต่คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรไม่ได้ดำเนินการจัดให้มีการประชุมภายในระยะเวลาที่กำหนด สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสามารถดำเนินการอย่างไรได้บ้าง

ตอบ สมาชิกผู้ร้องขอให้เรียกประชุม หรือสมาชิกอื่นจำนวนไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ *จะเรียกประชุมเองก็ได้*

(กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.๒๕๔๕ ข้อ ๑๑ วรรคสี่)

การประชุมใหญ่ มีกี่ประเภทและมีวิธีการเรียกประชุม อย่างไร

ตอบ กำหนดให้มีการประชุม ๒ ประเภท คือการประชุมใหญ่สามัญ และการประชุมใหญ่วิสามัญ

ประเภท	วิธีการเรียกประชุม
การประชุมใหญ่สามัญ	กฎหมายบังคับให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ต้องจัดให้มีขึ้นอย่างน้อยปีละครั้ง
การประชุมใหญ่วิสามัญ	๑. นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จะเรียกประชุมเมื่อใดก็ได้แล้วแต่จะเห็นสมควร ๒. สมาชิกร้องขอ(เมื่อสมาชิกไม่น้อยกว่า ๑ ใน ๕ ของสมาชิกทั้งหมด หรือจำนวนไม่น้อยกว่าที่กำหนดในข้อบังคับ) ทำหนังสือร้องขอต่อคณะกรรมการหมู่บ้านฯ โดยระบุวัตถุประสงค์ในการเรียกประชุม

(กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.๒๕๔๕ ข้อ ๑๐ และข้อ ๑๓)

กรณีการเรียกประชุมใหญ่วิสามัญ ได้กำหนดวิธีการเรียกประชุมไว้อย่างไร

ตอบการเรียกประชุมต้องส่งหนังสือนัดประชุม ระบุวัน เวลา สถานที่และระเบียบวาระการประชุมพร้อมเอกสารที่เกี่ยวข้องไปยังสมาชิกทุกคนก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน

(กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.๒๕๔๕ ข้อ ๑๒)

"การประชุมใหญ่" มีองค์ประชุมอย่างไร

ตอบ การประชุมใหญ่ต้องมีสมาชิกมาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกัน *ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด* จึงจะเป็นองค์ประชุม เว้นแต่ข้อบังคับจะกำหนดองค์ประชุมไว้เป็นอย่างอื่น

(กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.๒๕๔๕ ข้อ ๑๓)

การนับคะแนนเสียงในการลงมติของที่ประชุมใหญ่ สมาชิกแต่ละคนมีคะแนนเสียงอย่างไร

ตอบ มติของที่ประชุมใหญ่ให้ถือเอา*เสียงข้างมาก*เว้นแต่ข้อบังคับจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

ในการลงคะแนนเสียง *ให้สมาชิกคนหนึ่งมีเสียงเท่ากับอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค* ถ้าสมาชิกคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของสมาชิกอื่นรวมกัน ในกรณีที่คะแนนเสียงเท่ากัน ให้นับจำนวนสมาชิกที่ออกเสียงลงคะแนนเป็นเกณฑ์ในการลงคะแนน

(กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕ ข้อ ๑๔)

การประชุมที่ไม่ปฏิบัติตามข้อบังคับหรือฝ่าฝืนกฎหมาย สมาชิกบางส่วนไม่เห็นชอบจะดำเนินการอย่างไร

ตอบ ในการประชุมใหญ่ครั้งใด ถ้าได้มีการประชุม หรือการลงมติโดยไม่ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อบังคับ *สมาชิกอาจร้องขอให้ศาลสั่งเพิกถอนมติในการประชุมครั้งนั้นได้* แต่ต้องร้องขอต่อศาลภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ลงมติ

(กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕ ข้อ ๑๕)

กรณีที่ไม่สามารถเข้าร่วมประชุมได้ สามารถมอบอำนาจให้ผู้อื่นเข้าประชุมแทนได้หรือไม่

ตอบ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ มิได้มีบทบัญญัติเกี่ยวกับการมอบอำนาจไว้ แต่สมาชิกหมู่บ้านจัดสรรสามารถกระทำได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยลักษณะตัวการตัวแทน หรือตามวิธีการที่ได้กำหนดไว้ในข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

คำถามเกี่ยวกับ "ค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร"

"ค่าใช้จ่าย" หมายความว่าอย่างไร

ตอบ ค่าใช้จ่าย หมายถึง ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค

(ตามมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓)

หลักเกณฑ์ในการเรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภค

ตอบ ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคให้จัดเก็บเป็นรายเดือนจากที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดินทุกแปลง แต่อาจกำหนดอัตราค่าจัดเก็บที่แตกต่างกันตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือขนาดพื้นที่ได้ ดังนี้

๑. ที่ดินที่ใช้เพื่อประกอบอุตสาหกรรม

๒. ที่ดินที่ใช้เพื่อประกอบการพาณิชยกรรม

๓. ที่ดินที่ใช้เพื่อเกษตรกรรม

๔. ที่ดินที่ใช้เพื่ออยู่อาศัย

๕. ที่ดินเปล่า

(ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่ายฯ พ.ศ.๒๕๔๕ ข้อ ๕)

หลักเกณฑ์ ในการกำหนดอัตราค่าใช้จ่าย และวิธีการจัดเก็บ เป็นอย่างไร

ตอบ ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร กำหนดอัตราค่าใช้จ่ายและเสนอให้ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบ

เมื่อที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบการกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายแล้ว ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรแจ้งให้สมาชิกทราบว่าจะจัดเก็บค่าใช้จ่ายเป็นรายเดือนในอัตราเท่าใด จะเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายจากสมาชิกภายในวันที่เท่าใดของทุกเดือน พร้อมทั้งวิธีการและสถานที่ในการจัดเก็บ

การกำหนดวันเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายของเดือนแรก จะต้องกำหนดระยะเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบการกำหนดอัตราค่าใช้จ่าย

(ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่าย หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค และการจัดทำบัญชี พ.ศ.๒๕๔๕)

การแก้ไขอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค สามารถกระทำได้หรือไม่ อย่างไร

ตอบ กระทำได้โดยจะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

(พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ มาตรา ๔๙ วรรคสาม)

การบังคับสำหรับสมาชิกที่ชำระเงินล่าช้าหรือค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค มีอย่างไรบ้าง

ตอบ ๑. กรณีที่ชำระค่าใช้จ่ายล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด ต้องจ่ายค่าปรับตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดกำหนด

๒. กรณีที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายติดต่อกัน ๓ เดือนขึ้นไปอาจถูกระงับการให้บริการ หรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค

๓. กรณีที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายติดต่อกัน ๖ เดือนขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินแปลงดังกล่าวได้

๔.ให้ถือว่าหนี้ที่ค้างชำระ เป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลรักษาอสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน

(พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๕๐)

กรณีสมาชิกค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ตามมาตรา ๔๙ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะเรียกค่าปรับ หรือดอกเบี้ยได้แค่ไหน เพียงไร

ตอบ เป็นไปตามที่ "คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด" กำหนด

ที่ดินของผู้จัดสรรที่ยังมิได้จำหน่าย จะต้องจ่ายค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคหรือไม่

ตอบ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสามารถที่จะเรียกเก็บเงินค่าบำรุงรักษา และจัดการสาธารณูปโภคจากสมาชิกได้ทุกราย ในกรณีที่ดินจัดสรรแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ใดซื้อหรือโอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดิน ให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรด้วย จึงต้องมีหน้าที่ชำระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค

(พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ มาตรา ๔๗, ๔๙ วรรคสอง)

คำถามเกี่ยวกับ "การจัดทำบัญชีและงบการเงิน"

วันสิ้นงวดการบัญชีคือวันที่เท่าใด

ตอบ งวดบัญชีจะกำหนดระยะเวลาเริ่มต้นในวัน เดือน ใดก็ได้ของปีปฏิทินนั้น ซึ่งอาจกำหนดให้ตรงกับรอบปีปฏิทิน เช่น กำหนดระยะเวลาบัญชีเริ่มต้นวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๕๗ ถึงวันสิ้นสุดวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๗ หรืออาจไม่ตรงกับรอบปีปฏิทินเช่น เริ่มต้นวันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๕๗ ถึงวันสิ้นสุดวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๕๘ เป็นต้น ทั้งนี้เป็นไปตามที่ข้อบังคับของนิติบุคคลนั้นกำหนดไว้

รายงานกิจการ งบดุล บัญชีรายรับรายจ่าย จำเป็นต้องให้ผู้สอบบัญชีรับรองหรือไม่

ตอบ กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.๒๕๔๕ ข้อ ๑๗ วรรคแรก กำหนดว่า " ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร รายงานกิจการ งบดุล บัญชีรายรับรายจ่ายซึ่งผู้สอบบัญชีได้รับรองแล้วต่อคณะกรรมการ ภายในสามเดือนนับแต่วันสิ้นงวดการบัญชี และประกาศรายงานดังกล่าวโดยเปิดเผยให้สมาชิกทราบ" ดังนั้นหากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจัดทำงบการเงินแต่มิได้ผ่านการรับรองจากผู้สอบบัญชี จึงเป็นการดำเนินการที่ไม่ถูกต้อง

งบการเงินที่ผู้สอบบัญชีรับรองแล้ว จะต้องจัดส่งให้คณะกรรมการฯ ตรวจสอบอีกหรือไม่

ตอบ ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร รายงานกิจการ งบดุล บัญชีรายรับรายจ่ายซึ่งผู้สอบบัญชีได้รับรองแล้วต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดภายในสามเดือนนับแต่วันสิ้นงวดการบัญชี และประกาศรายงานดังกล่าวโดยเปิดเผยให้สมาชิกทราบ

(กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.๒๕๔๕ ข้อ ๑๗)

สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร สามารถขอตรวจสอบหรือสำเนาเอกสารบัญชีที่จัดทำขึ้นในแต่ละเดือนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ได้หรือไม่

ตอบ สามารถขอตรวจสอบได้ *(ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่ายฯ พ.ศ.๒๕๔๕ ข้อ ๑๔ โดยให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรดำเนินการให้โดยมีสิทธิเรียกเก็บค่าใช้จ่ายเท่าที่จำเป็น)*

คำถามเกี่ยวกับ "การควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร"

การควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ที่ประชุมใหญ่สมาชิกแต่ละแห่งต้องมีมติเป็นเอกฉันท์ให้ควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร คือจำนวนคะแนนเสียงเท่าใด

ตอบ "มติเป็นเอกฉันท์" คือจำนวนคะแนนทั้งหมดขององค์ประชุมที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลนั้น ๆ

(กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.๒๕๔๕ ข้อ ๑๙)

การควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ต้องดำเนินการอย่างไร

ตอบ คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่ง ร่วมกันยื่นคำขอจดทะเบียนควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมหลักฐานดังนี้

(๑) หนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่ง

(๒) รายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ที่มีมติเห็นชอบการควบ และเห็นชอบข้อบังคับที่เกิดจากการควบ

(๓) สำเนาข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดจากการควบ

(๔) บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และทรัพย์สินอื่นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่ง

(๕) บัญชีหนี้ หรือภาระผูกพัน และหนังสือยินยอมของเจ้าหนี้ในการควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร(ถ้ามี)

(กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.๒๕๔๕ ข้อ ๑๙)

คำถามเกี่ยวกับ "การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร"

การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ต้องใช้คะแนนเสียงเท่าไร

ตอบ มติเป็นเอกฉันท์ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในที่ประชุมใหญ่

(กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.๒๕๔๕ ข้อ ๒๑)

การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องดำเนินการอย่างไร

ตอบ คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรยื่นคำขอจดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมหลักฐานดังนี้

(๑) หนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(๒) รายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกที่มีมติให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(๓) บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และทรัพย์สินอื่นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(๔) บัญชีหนี้ หรือภาระผูกพัน และหนังสือยินยอมของเจ้าหนี้ให้ยกเลิกนิติบุคคลจัดสรร(ถ้ามี)

(๕) หลักฐานการจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และทรัพย์สินอื่น ไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา (ถ้ามี)

(กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.๒๕๔๕ ข้อ ๒๑)

เมื่อจดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และทรัพย์อื่นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เหลือจากการชำระหนี้ ต้องดำเนินการอย่างไร

ตอบ (๑) โอนที่ดินและทรัพย์สินดังกล่าวให้นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นที่จัดตั้งขึ้นเพื่อรับโอนที่ดินและทรัพย์สินดังกล่าวไปดูแลบำรุงรักษา (ถ้ามี)

(๒) โอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ หรือให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

(๓) โอนที่ดินอันเป็นบริการสาธารณะให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

(๔) ทรัพย์สินอื่นให้จัดแบ่งแก่สมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค

(กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.๒๕๔๕ ข้อ ๒๓(๗)

คำถามอื่น ๆ

ในระหว่างที่ยังไม่มีการตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ผู้จัดสรรที่ดินจะสามารถจัดเก็บเงินค่าบริการสาธารณะได้หรือไม่

ตอบ ผู้จัดสรรที่ดินสามารถจัดเก็บค่าบริการสาธารณะจากผู้ซื้อจัดสรรที่ดินได้เฉพาะกรณีที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน ส่วนโครงการจัดที่ดินรายใดที่ไม่ได้ระบุอัตราค่าบริการสาธารณะไว้ในวิธีการจัดสรรที่ดินก็ไม่สามารถเรียกเก็บจากผู้ซื้อที่ดินได้

จัดสรรที่ดินต้องดูแลรักษาสาธารณูปโภคเป็นระยะเวลานานเท่าไรจึงจะดำเนินการให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ตอบ ผู้จัดสรรที่ดินต้องกำหนดระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคไว้ไม่น้อยกว่า ๑ ปี นับแต่วันที่จัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการแล้วเสร็จ หรือตามระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดไว้ในโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการฯ แล้ว

เงินที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดเก็บจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร นำไปใช้จ่ายในส่วนใดบ้าง

ตอบ เงินที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดเก็บจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร นำไปใช้ได้เฉพาะบริการสาธารณะเท่านั้น เช่น ค่าพนักงานรักษาความปลอดภัย ค่าจ้างคนงานดูแลรักษาสวนสาธารณะ ค่าตัดและตกแต่งกิ่งไม้ ค่าจัดเก็บขยะ ค่าไฟฟ้าส่องสว่างส่วนกลาง เป็นต้น ส่วนสาธารณูปโภค เช่น ซ่อมถนน ลอกท่อระบายน้ำ ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่บำรุงรักษาไม่อาจนำเงินที่เก็บจากค่าบริการสาธารณะไปใช้จ่ายได้

การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อรับโอนสาธารณูปโภคมาดูแลกันเองกับการโอนสาธารณูปโภคให้เป็นที่สาธารณะอย่างไหนจะดีกว่ากัน

ตอบ การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีวัตถุประสงค์ที่จะบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน เพื่อให้ผู้อยู่อาศัยในโครงการจัดสรรที่ดินมีคุณภาพชีวิตที่ดี และเป็นไปตามความต้องการของผู้อยู่อาศัยอย่างแท้จริง โดยมีหลักการที่ให้ผู้อยู่อาศัยบริหารงานกันเอง ดังนั้น จึงขึ้นอยู่กับผู้อาศัยในโครงการจัดสรรที่ดินที่จะต้องร่วมมือกันกำกับดูแลการบริหารงานให้เป็นไปด้วยความโปร่งใสเป็นธรรม ส่วนการโอนเป็นที่สาธารณะก็มีข้อดี คือ ไม่ต้องมีการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายผู้อยู่อาศัย แต่การดูแลรักษาจะขึ้นอยู่กับงบประมาณของทางราชการ และบุคคลทั่วไปสามารถใช้สาธารณูปโภคในโครงการได้ด้วย การตัดสินใจว่าอย่างใดจะดีกว่ากัน คงขึ้นอยู่กับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการที่จะต้องเป็นผู้ตัดสินใจร่วมกัน

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะสามารถโอนสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ได้หรือไม่

ตอบ เมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อดูแลสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรแล้ว กฎหมายห้ามมิให้นิติบุคคลฯ โอนที่ดินแปลงสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะให้เป็นสาธารณประโยชน์ หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น เว้นแต่ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีมติให้ดำเนินการได้ และต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินด้วย

เมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว มีที่ดินบางแปลงยังไม่ได้ขาย จะเก็บค่าบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคกับใคร

ตอบ กฎหมายกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินต้องเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายสำหรับแปลงที่ยังไม่มีผู้ซื้อ

ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ ภายในระยะเวลาที่ผู้จัดสรรกำหนด (ไม่น้อยกว่า ๑๘๐ วัน) ผู้จัดสรรจะดำเนินการอย่างไรเพื่อให้พ้นจากหน้าที่การดูแลรักษาสาธารณูปโภคในโครงการได้

ตอบ ผู้จัดสรรที่ดินเสนอแผนงานโครงการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการ เพื่อขออนุมัติจากคณะกรรมการ หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์

จะทราบได้อย่างไรว่านิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนำเงินที่เก็บจากสมาชิกไปใช้จ่ายอะไรบ้าง

ตอบ ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่าย หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค และการจัดทำบัญชี พ.ศ.๒๕๔๕ หมวด ๓ ข้อ ๑๔ "ในกรณีผู้มีหน้าที่ชำระเงินมีความประสงค์จะขอตรวจหรือสำเนาเอกสารบัญชีหรือรายงานในหมวดนี้ ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร...ดำเนินการให้โดยมีสิทธิเรียกเก็บค่าใช้จ่ายได้เท่าที่จำเป็นเป็น" ดังนั้น สมาชิกสามารถขอตรวจสอบการจัดทำบัญชี รายการแสดงงบรายรับรายจ่ายของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรได้ ประกอบกับกฎกระทรวง ว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕ ข้อ ๑๗ กำหนดให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร รายงาน กิจการ งบดุล บัญชี รายรับ รายจ่าย ซึ่งผู้สอบบัญชีได้รับรองแล้วต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินภายใน ๓ เดือน นับแต่วันสิ้นงวดบัญชี และประกาศรายงานดังกล่าวโดยเปิดเผยให้สมาชิกทราบ

เมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องโอนที่ดินแปลงสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้กับนิติบุคคลทั้งหมดหรือไม่

ตอบ เมื่อจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ส่วนบริการสาธารณะผู้จัดสรรที่ดินจะเลือกโอนให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือไม่โอนก็ได้

หากต้องการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะทำได้หรือไม่

ตอบ สามารถยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ โดยที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเป็นเอกฉันท์ให้ยกเลิก

หรือกรณีให้ยกเลิกตามที่กำหนดในข้อบังคับ และให้ผู้ชำระบัญชีโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ รวมทั้งทรัพย์สินที่เหลือจากการชำระหนี้ให้แก่นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นไปจัดการดูแลบำรุงรักษา หากไม่มีการจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นให้โอนที่ดินแปลงสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์หรือให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นส่วนทรัพย์สินอื่นให้จัดแบ่งแก่สมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

อยากทราบหลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภค

ตอบ ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง กำหนดให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค โดยความเห็นชอบของมติที่ประชุมใหญ่แล้วให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรแจ้งให้สมาชิกทราบว่า จะจัดเก็บค่าใช้จ่ายเป็นรายเดือนในอัตราเท่าใด จะเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายจากสมาชิกภายในวันที่เท่าใดของทุกเดือน พร้อมทั้งวิธีการและสถานที่ในการจัดเก็บ

การกำหนดวันเริ่มจัดเก็บค่าใช่จ่ายของเดือนแรกจะต้องกำหนดระยะเวลาไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน นับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบการกำหนดอัตราค่าใช้จ่าย

หากผู้จัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายเก่า (ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖) ไม่ดูแลรักษาสาธารณูปโภค หลบหนีไป จะมีวิธีการอย่างใดเพื่อให้มีผู้ดูแลสาธารณูปโภค

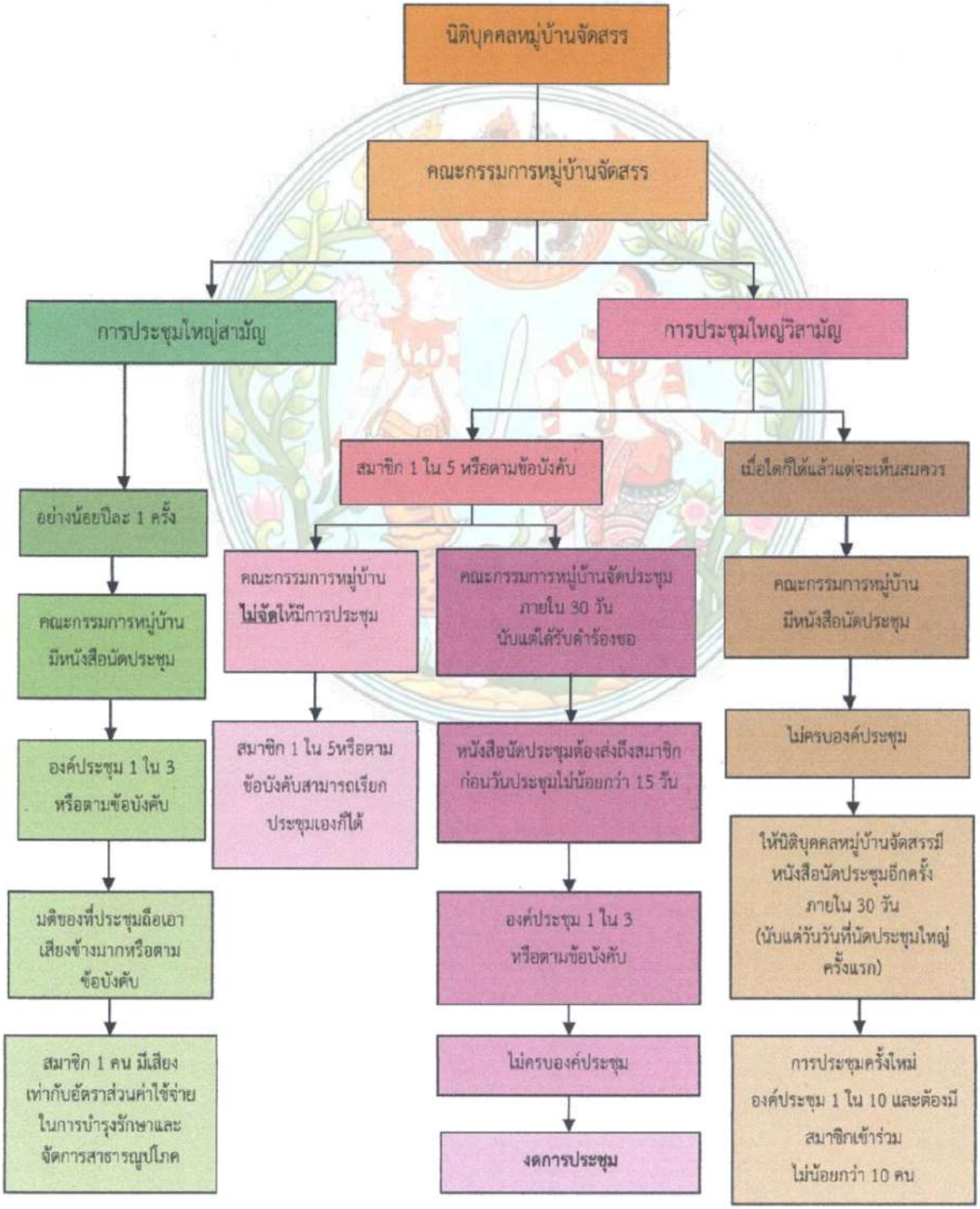
ตอบ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตฯ อาจยื่นคำขอต่อเจ้าหนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเพื่อขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เอง(การรวบรวมรายชื่ออาจทำโดยการจัดประชุมเพื่อมีมติหรือการเข้าชื่อร่วมกันเป็นหนังสือ) เพื่อรับโอนสาธารณูปโภคในโครงการไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา

โครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ จะต้องรับผิดชอบในค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือไม่

ตอบ โครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ไม่ต้องรับผิดชอบในจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค เนื่องจากตามประกาศของคณะปฏิวัติมิได้กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

ขั้นตอนการเรียกประชุมใหญ่.....

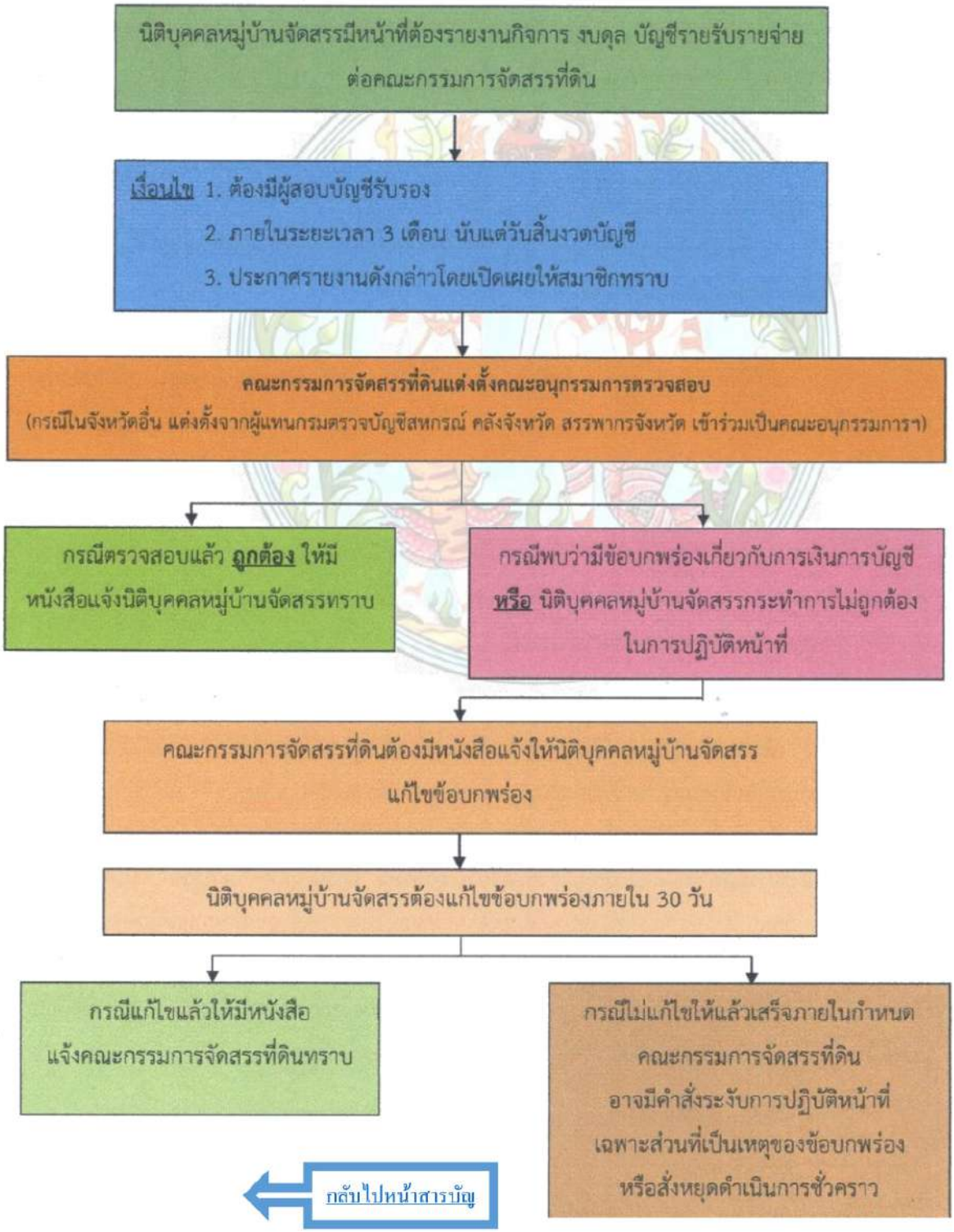
ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.๒๕๔๕



กลับไปหน้าสารบัญ

ขั้นตอนการจัดทำรายการกิจการ งบดุล บัญชีรายรับรายจ่ายประจำปี.....

ตามกฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.๒๕๔๕



กลับไปหน้าสารบัญ

ตัวอย่างที่ ๑

หนังสือแจ้งความประสงค์ต่อคณะกรรมการ เพื่อตรวจสอบสาธารณูปโภค
ตามข้อ ๖ ของระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง พ.ศ. ๒๕๕๙

บริษัท มั่งมีแลนด์ จำกัด

ที่ พิเศษ ๐๐๑/๒๕๕๙

๑ กรกฎาคม ๒๕๕๙

เรื่อง การขอตรวจสอบสาธารณูปโภคเพื่อจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒)พ.ศ. ๒๕๕๘

เรียน คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

ตามที่บริษัท มั่งมีแลนด์ จำกัด ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน เลขที่ ๑/๒๕๕๕ เมื่อวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๕๕ โฉนดที่ดินเลขที่ ๒๔๙๖ เลขที่ดิน ๑๒ ตำบลบางซื่อ (บางเขนฝั่งใต้) อำเภอดุสิต (บางซื่อ) กรุงเทพมหานคร ซึ่งบริษัทฯ ได้จัดทำสาธารณูปโภค เสร็จแล้วทั้งโครงการ ขณะนี้ได้จำหน่ายที่ดินแปลงย่อยเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการและพ้นระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน ที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการแล้ว นั้น

บริษัทฯ มีความประสงค์จะพ้นหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคเพื่อดำเนินการตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แก้ไขเพิ่มเติมตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน(ฉบับที่ ๒)พ.ศ. ๒๕๕๘ จึงขอให้คณะกรรมการได้ออกไปตรวจสอบสภาพสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินดังกล่าวข้างต้น และออกหนังสือรับรองการตรวจสอบให้แก่บริษัทฯทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มอบหมายนายมั่งมี ศรีสุข เป็นผู้ประสานงานและนำการตรวจสอบแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดดำเนินการ และมีหนังสือแจ้งกำหนด วัน เวลา ในการออกไปตรวจสภาพสาธารณูปโภคให้บริษัทฯ ทราบด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) มั่งมี ศรีสุข
(นายมั่งมี ศรีสุข)
กรรมการผู้จัดการ
บริษัท มั่งมีแลนด์ จำกัด

สำนักงานเลขที่ ๕/๑๑ ถนนรัชดาภิเษก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ
โทร. ๐-๒๒๗๖-๖๐๐๐

กลับไปหน้าสารบัญ

ตัวอย่างที่ ๒

หนังสือแจ้งความประสงค์ต่อกทม./อปท.ฯลฯ เพื่อโอนทรัพย์สินเป็นสาธารณประโยชน์

บริษัท มั่งมีแลนด์ จำกัด

ที่ พิเศษ ๐๐๑/๒๕๕๙

๑ กรกฎาคม ๒๕๕๙

เรื่อง ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์โอนทรัพย์สินเป็นสาธารณประโยชน์

เรียน ผู้ว่ากรุงเทพมหานคร

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑.สำเนาโฉนดที่ดิน (แปลงสาธารณูปโภค)

๒. เช็คธนาคาร.....เลขที่.....ลงวันที่.....จำนวนเงิน.....บาท

๓. สำเนาหนังสือรับรองการตรวจสอบสภาพสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน

ตามที่บริษัท มั่งมีแลนด์ จำกัด ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่ ๑/๒๕๕๕ เมื่อวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๕๕ โฉนดที่ดินเลขที่ ๒๔๙๖ เลขที่ดิน ๑๒ ตำบลบางซื่อ (บางเขนฝั่งใต้) อำเภอดุสิต (บางซื่อ) กรุงเทพมหานคร ซึ่งบริษัทฯ ได้จัดทำสาธารณูปโภค เสร็จแล้วทั้งโครงการ และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ได้มีหนังสือรับรองการตรวจสอบระบบสาธารณูปโภค เลขที่ ..... ลงวันที่ ..... ไว้แล้วนั้น

บริษัทฯ มีความประสงค์จะพ้นหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินดังกล่าวข้างต้น จึงได้แจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เพื่อดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว แต่ไม่สามารถดำเนินการจัดตั้งได้ จึงขอโอนทรัพย์สินดังกล่าวเป็นสาธารณประโยชน์ตามนัยมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน(ฉบับที่ ๒)พ.ศ. ๒๕๕๘ ทั้งนี้ ได้นำส่งหลักฐานการส่งเงินเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของโครงการที่ผู้จัดสรรต้องรับชอบตามกฎหมาย (ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒) มาพร้อมหนังสือนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และได้โปรดออกหลักฐานการรับเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค เพื่อบริษัทฯ จะได้นำไปประกอบการดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) มั่งมี ศรีสุข

(นายมั่งมี ศรีสุข)

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท มั่งมีแลนด์ จำกัด

สำนักงานเลขที่ ๕/๑๑ ถนนรัชดาภิเษก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ

โทร. ๐-๒๒๗๖-๖๐๐๐

ตัวอย่างที่ ๓

หนังสือแจ้งผู้ซื้อฯ และบัญชีทรัพย์สินฯ ซึ่งส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียน

บริษัท มั่งมีแลนด์ จำกัด

ที่ พิเศษ ๐๒๙/๒๕๔๖

๑ สิงหาคม ๒๕๕๙

เรื่อง การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เรียน ผู้ซื้อโครงการ "หมู่บ้านมั่งมี"

สิ่งที่ส่งมาด้วย บัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

ตามที่บริษัท มั่งมีแลนด์ จำกัด ได้ทำการจัดสรรที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๔๙๖ เลขที่ดิน ๑๒ ตำบลบางซื่อ (บางเขนฝั่งใต้) อำเภอดุสิต (บางซื่อ) กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ดิน ๑๙ ไร่ โดยใช้ชื่อโครงการว่า "หมู่บ้านมั่งมี" ซึ่งได้แบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยโดยเป็นสวนสาธารณะ ๑ แปลง ถนน ๑ แปลง บ้านแถว ๖๐ แปลง ที่ดินเปล่า ๔๐ แปลง และได้ดำเนินการขายไปแล้ว ๙๐ แปลง นั้น

บริษัทฯ ขอเรียนให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกท่านทราบว่า บริษัทฯ มีความประสงค์จะโอนทรัพย์สินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคและจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามที่กฎหมายกำหนด (รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย) ให้กับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกท่าน โดยที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะต้องดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ขึ้น เพื่อดำเนินการรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวจากบริษัทฯ ให้แล้วเสร็จภายในกำหนด ๑๘๐ วัน นับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในหมู่บ้านมั่งมีรายสุดท้ายได้รับหนังสือแจ้งนี้ ซึ่งกำหนดเวลาการจัดตั้งและรับโอนทรัพย์สินจากบริษัทฯ อาจแล้วเสร็จก่อน๑๘๐ วันก็ได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) มั่งมี ศรีสุข
(นายมั่งมี ศรีสุข)
กรรมการผู้จัดการ
บริษัท มั่งมีแลนด์ จำกัด

สำนักงานเลขที่ ๕/๑๑ ถนนรัชดาภิเษก ห้วยขวาง กรุงเทพฯ
โทร. ๐-๒๒๗๖-๖๐๐๐

ตัวอย่างที่ ๔

บัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน ของบริษัท มั่งมีแลนด์ จำกัด โครงการหมู่บ้านมั่งมี จังหวัดกรุงเทพมหานคร

ลำดับ	ประเภทสาธารณูปโภค	ประเภทบริการสาธารณะ		ที่ดิน			ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์	จำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค	หมายเหตุ
		ตามแผนผังโครงการ	ที่ประสงค์จะโอน	โฉนดที่ดิน	หมู่ที่/ตำบล/แขวง	อำเภอ/เขต			
๑	ถนน (ทางสาธารณะ)	–	–	เลขที่ ๒๔๙๖ เลขที่ดิน ๑๒	บางซื่อ (บางเขนฝั่งใต้)	ดุสิต (บางซื่อ) กรุงเทพมหานคร	บริษัท มั่งมีแลนด์ จำกัด	๕๐๐,๐๐๐ บาท	เนื้อที่ดิน ๕ไร่
๒	สวนสาธารณะ	–	–	เลขที่ ๒๖๐๐ เลขที่ดิน ๙๑๒	บางซื่อ (บางเขนฝั่งใต้)	บางซื่อ กรุงเทพมหานคร	บริษัท มั่งมีแลนด์ จำกัด		เนื้อที่ดิน ๒งาน๕๐ ตารางวา
๓	–	สโมสร	ไม่โอน	เลขที่ ๒๕๑๙ เลขที่ดิน ๙๑๓	บางซื่อ (บางเขนฝั่งใต้)	บางซื่อ กรุงเทพมหานคร	บริษัท มั่งมีแลนด์ จำกัด		เนื้อที่ดิน ๑ไร่ ๘๐ ตารางวา

ตัวอย่างที่ ๕

บัญชีรายชื่อผู้เข้าประชุมการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร "หมู่บ้านมั่งมี"
วันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๕๙

ลำดับ	ชื่อ-สกุล ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ผู้มีสิทธิครอบครอง	โฉนดที่ดิน หนังสือรับรอง การทำประโยชน์	บ้านเลขที่	ได้รับหนังสือแจ้งฯ เมื่อ วัน เดือน พ.ศ.	ลายมือชื่อ ผู้เข้าประชุม	รับมอบอำนาจ ตามหนังสือ ลงวันที่ (ถ้ามี)
๑.						
๒.						
๓.						
๔.						
๕.						
๖.						
๗.						
๘.						
๙						
.....						
.....						
.....						
.....						
.....						
.....						
.....						
.....						
.....						
๑๐๐.						

ตัวอย่างที่ ๖

ข้อบังคับ
นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร .....

หมวดที่ ๑
บททั่วไป

.....

ข้อ ๑ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนี้ชื่อว่า "นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร....." และข้อบังคับนี้เรียกว่า ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร .....

ข้อ ๒ ในข้อบังคับนี้

"นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร"หมายถึง นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....

"ข้อบังคับ" หมายถึง ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....

"หมู่บ้านจัดสรร" หมายถึง หมู่บ้านจัดสรร.....

"สมาชิก"หมายถึง ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในหมู่บ้านจัดสรร.....ทุกราย และผู้จัดสรรที่ดินสำหรับที่ดินแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ซื้อ หรือได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดิน

"ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร" หมายถึง ผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดินเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรรในหมู่บ้านจัดสรร.....และหมายรวมถึงผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไปด้วย

"ผู้จัดสรรที่ดิน" หมายถึง ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินหมู่บ้าน ..... และหมายรวมถึง ผู้รับโอนใบอนุญาต

"ที่ดินจัดสรร"หมายถึง ที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยในหมู่บ้านจัดสรร .....ตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต

"กรรมการ"หมายถึง กรรมการหมู่บ้านจัดสรร.....

"คณะกรรมการ"หมายถึง คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร .....

"ประธานกรรมการ"หมายถึง ประธานคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร .....

"สำนักงาน" หมายถึง สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร .....

ข้อ ๓ ข้อบังคับนี้ ให้ใช้บังคับนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และรับมอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจากผู้จัดสรรที่ดินแล้ว (ถ้ามี)

ข้อ ๔ ข้อบังคับใดที่ขัดหรือแย้งกับบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ กฎกระทรวง หรือระเบียบฯ ให้ใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ กฎกระทรวง หรือระเบียบนั้นแทน

หมวดที่ ๒
วัตถุประสงค์

ข้อ ๕ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีวัตถุประสงค์เพื่อรับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาให้คงสภาพดีดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นเพื่อประโยชน์ร่วมกันของสมาชิกหมู่บ้านจัดสรร และให้มีอำนาจและหน้าที่ดำเนินการตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ดังนี้

(๑) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค

(๒) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัยและการจราจรภายในที่ดินจัดสรร

(๓) เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในส่วนที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่บำรุงรักษาจากสมาชิก

(๔) ยื่นคำร้องทุกข์หรือเป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิกเกี่ยวกับกรณีที่กระทบสิทธิหรือประโยชน์ของสมาชิก ตั้งแต่สิบรายขึ้นไป

(๕) จัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อสวัสดิการของสมาชิก หรือจัดสรรเงินหรือทรัพย์สิน เพื่อสาธารณประโยชน์

(๖) ดำเนินการอื่นใดให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ระเบียบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือข้อบังคับของคณะกรรมการที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

(๗) .....

(๘) .....

การดำเนินการตาม (๑) (๒) และ (๕) ต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

หมวดที่ ๓
ที่ตั้งสำนักงาน

ข้อ ๖ สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตั้งอยู่เลขที่ .....

.....

หมวดที่ ๔
กรรมการและการประชุมของคณะกรรมการ

ข้อ ๗ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร เป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก

ข้อ ๘ คณะกรรมการประกอบด้วย ประธานกรรมการ ๑ คน และกรรมการอีกไม่น้อยกว่า ..... คน แต่ไม่เกิน ..... คน ซึ่งได้รับการเลือกตั้งโดย .....การเริ่มดำรงตำแหน่งของกรรมการให้เริ่มตั้งแต่ .....

ข้อ ๙ บุคคลดังต่อไปนี้ มีสิทธิได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการ

(๑) สมาชิก หรือคู่สมรสของสมาชิก

(๒) ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาลหรือผู้พิทักษ์ ในกรณีที่สมาชิกเป็นคนไร้ความสามารถหรือเสมือนไร้ความสามารถแล้วแต่กรณี

(๓) ผู้จัดการหรือผู้แทนอื่นของนิติบุคคลในกรณีที่นิติบุคคลเป็นสมาชิก

(๔) .....

(๕) .....

ข้อ ๑๐ กรรมการมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ ..... ปี นับแต่วันที่ได้รับเลือกตั้ง เมื่อพ้นจากตำแหน่งแล้วอาจได้รับการเลือกตั้งอีกได้

ข้อ ๑๑ นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระ ตามข้อ ๑๐ กรรมการต้องพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

(๑) ตาย

(๒) ลาออก

(๓) เป็นบุคคลล้มละลาย

(๔) เป็นคนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

(๕) ขาดจากการเป็นสมาชิก

(๖) ที่ประชุมใหญ่มีมติให้ถอดถอน หรือสมาชิกมากกว่ากึ่งหนึ่งเข้าชื่อให้ถอดถอน

(๗) ได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

(๘) ค้างชำระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคและค่าบริการสาธารณะติดต่อกันตั้งแต่สามเดือนขึ้นไป

(๙) .....

(๑๐) .....

(๑๑) .....

ข้อ ๑๒ ในกรณีที่กรรมการพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระให้เลือกตั้งผู้อื่นแทนได้ โดย..... และให้ผู้ได้รับการเลือกตั้งดำรงตำแหน่งแทนอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของผู้ซึ่งตนแทน

ข้อ ๑๓ การประชุมคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในการประชุมของคณะกรรมการ ถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการที่มาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมากกรรมการคนหนึ่งมีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรปิดประกาศรายงานการประชุมคณะกรรมการที่ผ่านการรับรองของคณะกรรมการแล้วไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่รับรองรายงานการประชุมคณะกรรมการ

ข้อ ๑๔ ให้คณะกรรมการประชุมกันตามคราวที่มีกิจธุระแต่ต้องประชุมอย่างน้อยปีละสองครั้ง

กรรมการจำนวนไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนกรรมการทั้งหมด จะนัดเรียกประชุมคณะกรรมการเมื่อใดก็ได้

หมวดที่ ๕
การดำเนินงาน การบัญชี และการเงิน

ข้อ ๑๕ การลงลายมือชื่อเพื่อให้มีผลผูกพันนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้ปฏิบัติดังนี้

(๑) กรณีลงนามเอกสารทั่วไป ให้ลงลายมือชื่อประธานกรรมการ

(๒) กรณีทำนิติกรรมสัญญาต่าง ๆ ให้ลงลายมือชื่อของประธานกรรมการและกรรมการอื่นอีกสองท่าน

(๓) กรณีเอกสารที่เกี่ยวกับบัญชีและการเงิน ให้ลงลายมือชื่อของประธานกรรมการและกรรมการอื่นอีกสองท่าน แต่อย่างน้อยต้องเป็นกรรมการที่เกี่ยวกับการบัญชีและการเงินหนึ่งท่านลงลายมือชื่อด้วย

ข้อ ๑๖ เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้คณะกรรมการกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายและเสนอให้ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบ

เมื่อที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบการกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายตามวรรคแรกแล้ว ให้คณะกรรมการแจ้งให้สมาชิกทราบว่าจะจัดเก็บค่าใช้จ่ายเป็นรายเดือนในอัตราเท่าใด จะเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายจากสมาชิกภายในวันที่เท่าใดของเดือน พร้อมทั้งวิธีการ และสถานที่ในการจัดเก็บ การกำหนดวันเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายของเดือนแรกจะต้องกำหนดระยะเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบการกำหนดอัตราค่าใช้จ่าย

ข้อ ๑๗ การแจ้งตาม ข้อ ๑๖ ต้องระบุค่าปรับตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร/คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด.....กำหนด สำหรับกรณีที่ผู้มีหน้าที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ได้ชำระเงินล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด รวมทั้งมาตรการบังคับในกรณีที่ผู้มีหน้าที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ได้ค้างชำระเงินติดต่อกันตั้งแต่สามเดือนและตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป

การแจ้งตามวรรคหนึ่งให้แจ้งด้วยว่า หนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลทรัพย์เหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ

ข้อ ๑๘ ในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องออกหลักฐานเป็นหนังสือให้แก่ผู้ชำระเงินทุกครั้ง และหลักฐานดังกล่าวทุกฉบับต้องมีกำหนดอย่างน้อยหนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

หลักฐานตามวรรคหนึ่งอย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้

(๑) ชื่อของสำนักงานผู้รับเงิน

(๒) วัน เดือน ปี ที่รับเงิน

(๓) ชื่อผู้ชำระเงิน

(๔) จำนวนเงินที่รับชำระทั้งตัวเลขและตัวอักษร

(๕) ข้อความที่ระบุว่าได้มีการรับเงินค่าใช้จ่ายประจำเดือนใดไว้เป็นการถูกต้อง

(๖) ข้อความที่ระบุว่าได้มีการรับเงินค่าปรับประจำเดือนใดไว้เป็นการถูกต้อง (ถ้ามี)

(๗) ลายมือชื่อผู้รับเงิน พร้อมตราประทับ (ถ้ามี)

ข้อ ๑๙ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จะดำเนินการออกระเบียบกฎเกณฑ์ต่างๆ โดยความเห็นชอบของมติที่ประชุมใหญ่เพื่อให้สมาชิกปฏิบัติตาม ทั้งนี้เพื่อให้หมู่บ้านจัดสรรมีสภาพแวดล้อมที่ดี มีความเป็นระเบียบเรียบร้อยสะอาดและปลอดภัย บรรลุวัตถุประสงค์ของนิติหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ ๒๐ เมื่อเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่าย ตามข้อ ๑๖ ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรจัดทำบัญชีตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในแต่ละเดือนเก็บไว้ ณ สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

การจัดทำบัญชีตามวรรคหนึ่ง ต้องมีรายการแสดงงบ รายรับ รายจ่าย ตามมาตรฐานหลักการบัญชีและงบดุลเกี่ยวกับสินทรัพย์หนี้สินและส่วนของสมาชิกด้วย โดยกำหนดให้วันที่ ....ของทุกปีเป็นวันสิ้นงวดบัญชีของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ ๒๑ คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรต้องจัดให้มีการตรวจสอบบัญชีรับรองงบดุลและรายรับรายจ่ายประจำปี โดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตและต้องจัดทำงบประมาณการค่าใช้จ่ายของปีถัดไปเสนอให้ที่ประชุมใหญ่สมาชิกอนุมัติภายในสี่สิบห้าวัน นับจากวันสิ้นงวดทางบัญชี

ข้อ ๒๒ ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรรายงานกิจการ งบดุล บัญชีรายรับรายจ่ายซึ่งผู้สอบบัญชีได้รับรองแล้ว ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร/คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด..... ภายในสามเดือน นับแต่วันสิ้นงวดการบัญชีและประกาศรายงานดังกล่าวโดยเปิดเผยให้สมาชิกทราบ

ข้อ ๒๓ ให้นำรายงานกิจการ งบดุล บัญชีรายรับรายจ่ายซึ่งผู้สอบบัญชีรับรองแล้ว ประจำปีเสนอประชุมใหญ่เพื่อทราบและรับรองจากสมาชิก ในการประชุมใหญ่ประจำปีของสมาชิกของปีถัดไปด้วย

ข้อ ๒๔ ในกรณีผู้มีหน้าที่ชำระเงินมีความประสงค์จะขอตรวจหรือสำเนาเอกสารบัญชี หรือรายงานในหมวดนี้ ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรดำเนินการให้โดยสมาชิกผู้นั้นต้องเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการนี้เท่าที่จำเป็น

หมวดที่ ๖
สิทธิและหน้าที่ของสมาชิก

ข้อ ๒๕ สมาชิก ประกอบด้วย

(๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกราย

(๒) ผู้จัดสรรที่ดินในกรณีที่มีที่ดินจัดสรรแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ใดซื้อหรือได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดิน

ข้อ ๒๖ สมาชิกมีสิทธิใช้สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะภายในหมู่บ้านจัดสรร แต่ทั้งนี้ต้องไม่กระทำการใดๆ อันเป็นการเสียหายต่อการใช้สิทธิของสมาชิกอื่น หรือรบกวน หรือก่อให้เกิดอันตรายต่อสมาชิกรายอื่น

หากมีกรณีกระทบสิทธิหรือประโยชน์ของสมาชิกตั้งแต่สิบรายขึ้นไป ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรยื่นคำร้องทุกข์หรือเป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิกได้

ข้อ ๒๗ สมาชิกมีหน้าที่ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการบริหาร การจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะเป็นรายเดือน ตามอัตรา วิธีการ สถานที่และวัน เวลา ที่กำหนดตามข้อบังคับ

ข้อ ๒๘ สมาชิกต้องปฏิบัติตามระเบียบ กฎเกณฑ์ต่างๆ ของหมู่บ้านจัดสรรที่ผ่านความเห็นชอบของมติที่ประชุมใหญ่แล้ว

ข้อ ๒๙ หากสมาชิกชำระเงินค่าใช้จ่ายรายเดือน ตามข้อ ๒๕ ล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด สมาชิกจะต้องเสียค่าปรับร้อยละ ..... [๑] ของจำนวนเงินที่ค้างชำระ

หากสมาชิกค้างชำระค่าใช้จ่ายรายเดือนติดต่อกันตั้งแต่สามเดือนขึ้นไป นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะดำเนินการดังต่อไปนี้

(๑) ถูกตัดสิทธิในการรับเลือกตั้งเป็นกรรมการ ถ้าดำรงตำแหน่งกรรรมการอยู่แล้ว ให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการทันที

(๒) ถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะภายในหมู่บ้านจัดสรร

(๓) .....

หากสมาชิกค้างชำระค่าใช้จ่ายรายเดือนติดต่อกันตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะดำเนินการดังต่อไปนี้

(๑) แจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อให้ใช้อำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน

(๒) ฟ้องร้องดำเนินคดีทางแพ่งต่อศาลเพื่อเรียกชำระหนี้

(๓) .....

ข้อ ๓๐ หากสมาชิกไม่ปฏิบัติตามระเบียบ กฎเกณฑ์ต่าง ๆ ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ผ่านความเห็นชอบของมติที่ประชุมใหญ่แล้ว อาจถูกระงับสิทธิการใช้สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะภายในหมู่บ้านจัดสรรเป็นการชั่วคราว

ข้อ ๓๑ การขาดจากสมาชิกภาพ

(๑) ตาย

(๒) โอนสิทธิในที่ดินจัดสรรให้บุคคลอื่น

(๓) .....

---

[๑] ระบุค่าปรับตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร/คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ..... กำหนด

หมวดที่ ๗
การประชุมใหญ่

.....

ข้อ ๓๒ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง

ข้อ ๓๓ การเรียกประชุมใหญ่วิสามัญจะมีขึ้นในกรณีดังนี้

(๑) คณะกรรมการเห็นสมควรจะเรียกประชุมเมื่อใดก็ได้

(๒) สมาชิกจำนวนไม่น้อยกว่าหนึ่งในห้าของจำนวนเสียงของสมาชิกทั้งหมดหรือสมาชิกไม่น้อยกว่า ..... เสียงของจำนวนเสียงของสมาชิกทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือร้องขอต่อคณะกรรมการให้เรียกประชุมใหญ่วิสามัญ โดยต้องระบุในหนังสือร้องขอด้วยว่าประสงค์ให้เรียกประชุมเพื่อการใด

ให้คณะกรรมการเรียกประชุมใหญ่วิสามัญและจัดให้มีการประชุมขึ้นภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือร้องขอ ถ้าคณะกรรมการไม่เรียกประชุมภายในระยะเวลาดังกล่าว สมาชิกที่ร้องขอหรือสมาชิกอื่นจำนวนไม่น้อยกว่า ..... เสียง [๒] เรียกประชุมเองได้

ข้อ ๓๔การเรียกประชุมใหญ่ คณะกรรมการจะต้องส่งหนังสือนัดประชุมและเอกสารที่เกี่ยวข้องไปยังสมาชิกทุกคนก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน พร้อมทั้งระบุวัน เวลา สถานที่และระเบียบวาระการประชุม ด้วยการประชุมใหญ่ต้องมีสมาชิกมาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด [๓] จึงจะเป็นองค์ประชุม

ข้อ ๓๕ในการประชุมใหญ่ครั้งใด ถ้าไม่ได้องค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ให้ดำเนินการดังนี้

(๑) ถ้าการประชุมใหญ่ครั้งนั้นได้เรียกตามคำร้องขอของสมาชิกให้งดประชุม

(๒) ถ้าการประชุมใหญ่ครั้งนั้นเป็นการประชุมใหญ่ที่สมาชิกมิได้ร้องขอตาม (๑) ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเรียกประชุมใหญ่อีกครั้งหนึ่ง โดยจัดให้มีการประชุมขึ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่มีการประชุมใหญ่ครั้งแรก การประชุมครั้งหลังนี้ต้องมีสมาชิกมาประชุมซึ่งมีคะแนนเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสิบของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด และมีจำนวนสมาชิกเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่าสิบคนจึงจะเป็นองค์ประชุม

ข้อ ๓๖ให้ประธานกรรมการทำหน้าที่ประธานและดำเนินการประชุมใหญ่ ถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่แทนได้ให้กรรมการที่มาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

มติของที่ประชุมใหญ่ ให้ถือเอาคะแนนเสียงข้างมากของสมาชิกที่เข้าร่วมประชุม ถ้ามีคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานที่ประชุมใหญ่เป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

เมื่อที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบการกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายที่คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเสนอแล้ว ในการลงคะแนนเสียงให้สมาชิกคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค ถ้าสมาชิกคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียง

---

[๒] ระบุค่าปรับตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร/คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ..... กำหนด

[๓] กำหนดองค์ประชุมไว้เป็นอย่างอื่นได้

ทั้งหมด ให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของสมาชิกอื่นรวมกันในกรณีที่คะแนนเสียงเท่ากันให้นับจำนวนสมาชิกที่ออกเสียงลงคะแนนเป็นเกณฑ์ในการลงคะแนนเสียง

ข้อ ๓๗ สมาชิกอาจมอบฉันทะเป็นหนังสือให้ผู้อื่นเข้าร่วมประชุมและออกเสียงแทนตนได้ แต่ผู้รับมอบฉันทะคนหนึ่งจะรับมอบฉันทะให้ออกเสียงในการประชุมครั้งหนึ่ง ได้ไม่เกิน ..... ราย

ข้อ ๓๘ ในการประชุมใหญ่ครั้งใด ถ้าได้มีการประชุมหรือการลงมติโดยไม่ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อบังคับ สมาชิกอาจร้องขอให้ศาลสั่งเพิกถอนมติในการประชุมครั้งนั้นได้ แต่ต้องร้องขอต่อศาลภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ลงมติ

ข้อ ๓๙ ห้ามมิให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะทั้งหมด หรือบางส่วนให้เป็นสาธารณประโยชน์หรือให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือบุคคลอื่นเว้นแต่ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะมีมติให้ดำเนินการได้และต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร/คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด.....

หมวดที่ ๘
การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ

.....

ข้อ ๔๐ การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับให้กระทำโดยมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกและมติเกี่ยวกับการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนเสียงของสมาชิกทั้งหมด

หมวดที่ ๙
การควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

.....

ข้อ ๔๑ การควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ..... กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอื่น ซึ่งมีพื้นที่ติดต่อกันหรือใกล้เคียงกันให้กระทำโดยมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่งและมติเกี่ยวกับการควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่งต้องได้รับคะแนนเสียงเป็นเอกฉันท์ [๔] จากสมาชิก

หมวดที่ ๑๐
การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

.....

ข้อ ๔๒ การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ..... ให้กระทำโดยมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และมติเกี่ยวกับการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะต้องได้รับคะแนนเสียงเป็นเอกฉันท์จากสมาชิกหรือในกรณี [๕]

(๑) .....

(๒) .....

---

[๔] กำหนดมติเป็นอย่างอื่นได้

[๕] กำหนดกรณีให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ตัวอย่างที่ ๗

รายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โครงการ "....."
เพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
วัน เดือน ปี เวลา .....น.
บริเวณ.....

เมื่อมีผู้เข้าร่วมประชุมซึ่งเป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรนับคะแนนเสียงได้ .....เสียง จากเสียง ทั้งหมด ..... เสียง ถือว่าเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการของค์ประชุม

วาระที่ 1 พิจารณาเรื่องการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ผู้ดำเนินการประชุมฯ ได้แจ้งและขอความเห็นจากที่ประชุมใหญ่ฯ ว่า ท่านสมาชิกที่เข้าร่วมประชุมฯ เห็นควรที่จะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ หรือไม่

มติที่ประชุม ที่ประชุมฯ มีมติ เห็นชอบให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....เสียง ไม่เห็นชอบ.....เสียง ถือว่าคะแนนเสียงเกินกว่ากึ่งหนึ่งของแปลงจำหน่ายทั้งหมดตามกฎหมายจึงให้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ได้

วาระที่ 2 พิจารณารับรองข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ผู้ดำเนินการประชุมฯ แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า การบริหารจัดการหมู่บ้านจะเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพนั้น จำเป็นต้องมีข้อบังคับที่ได้มีการพิจารณารับรองจากที่ประชุมใหญ่ฯ โดยนำเสนอข้อบังคับฉบับร่างที่ได้แจกให้กับสมาชิกไปพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม เพื่อให้ที่ประชุมร่วมกันพิจารณาเนื้อหาสาระต่างของข้อบังคับ

มติที่ประชุม ที่ประชุมฯ มีมติเป็นเอกฉันท์เห็นชอบข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

วาระที่ 3 พิจารณาแต่งตั้งตัวแทนเพื่อยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ผู้ดำเนินการประชุมฯ แจ้งให้ที่ประชุมทราบว่า เมื่อที่ประชุมฯ มีการลงมติจัดตั้งนิติบุคคลฯ และรับรองข้อบังคับแล้ว เพื่อให้เกิดความสมบูรณ์ในการจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ จำเป็นจะต้องนำเรื่องไปยื่นจดแจ้งต่อเจ้าพนักงานที่ดินต่อไป จึงขอให้แต่งตั้งให้ **นาย ก.** เป็นตัวแทนเพื่อยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ **ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ประชุมมีมตินี้**

มติที่ประชุม ที่ประชุมฯ มีมติเป็นเอกฉันท์แต่งตั้งให้ **นาย ก.** เป็นตัวแทนเพื่อยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด...../เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด ..... สาขา ..... ต่อไป

วาระที่ 4 เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

ไม่มีผู้ใดเสนอ

ลงชื่อ.....ผู้จัดทำรายงานการประชุมฯ
(นาย ก.)

ปิดประชุม เวลา .....น.

ตัวอย่างที่ ๘

เลขรับที่ ๑/๒๕๔๖
วันที่ ๑๕ ธ.ค. ๒๕๔๖
.....
เจ้าหน้าที่



คำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

.....

ผู้ขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ชื่อ นายสงกรานต์ ใจดี อายุ 50 ปี สัญชาติ ไทย
ที่อยู่เลขที่ 112/15 ตรอก / ซอย - ถนน รัชดาภิเษก หมู่ที่ -
ตำบล/แขวง นางชื่อ อำเภอ / เขต นางชื่อ จังหวัด กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์ 0-1442-5226 โทรสาร -
ได้รับการแต่งตั้งเป็นตัวแทนของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามมติที่ประชุมเมื่อวันที่ 10 ธันวาคม 2546

รายละเอียดของโครงการจัดสรรที่ดิน

ที่ดินจัดสรรอยู่ในโครงการจัดสรรที่ดินชื่อ หมู่บ้านมั่งมี
ที่ตั้งโครงการเลขที่ 112/1 ตรอก / ซอย - ถนน รัชดาภิเษก หมู่ที่ -
ตำบล/แขวง นางชื่อ อำเภอ / เขต บางชื่อ จังหวัด กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์ 0-2954-2100 โทรสาร -0-2954-9101
ผู้จัดสรรที่ดินชื่อ บริษัท มั่งมีแลนด์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานเลขที่ 5/11 ตรอก/ซอย - ถนนรัชดาภิเษก หมู่ที่ - ตำบล/แขวงห้วยขวาง
อำเภอ/เขต ห้วยขวาง อำเภอ/เขต ห้วยขวาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์ 0-2276-6000 โทรสาร 0-2276-6001
ได้รับใบอนุญาตตามใบอนุญาตเลขที่ 170/2544 ออกให้เมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2544
โดยคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร / จังหวัด
ที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีจำนวน 102 แปลง

รายละเอียดการขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
เมื่อวันที่ 8 พ.ย. 2546 ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ประชุมเมื่อวันที่ 10 ธ.ค. 2546
มีมติของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จำนวน 70 แปลง ให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
ผู้ขอมีความประสงค์จะขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดังนี้

1. ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หมู่บ้านมั่งมี
2. ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
   ที่อยู่เลขที่ 112/1 ตรอก/ซอย ถนน รัชดาภิเษก หมู่ที่
   ตำบล/แขวง บางซื่อ อำเภอ/เขตบางซื่อ จังหวัด กรุงเทพมหานคร
   โทรศัพท์ 0-2954-9100 โทรสาร 0-2954-9101
3. ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคมีจำนวน 2 แปลง
   ☐ โฉนดที่ดิน 2 แปลง ☐ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ แปลง
4. ที่ดินอันเป็นบริการสาธารณะมีจำนวน 1 แปลง
   ☐ โฉนดที่ดิน 1 แปลง ☐ หนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลง

หลักฐานและรายละเอียด

☐ รายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อย ตามแผนผังโครงการที่มีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเห็นชอบข้อบังคับ และแต่งตั้งตัวแทนในการยื่นคำขอจดทะเบียน
☐ สำเนาข้อบังคับ
☐ หลักฐานการรับแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านและระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการตามมาตรา 44 (1)
☐ บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต
☐ สำเนาโฉนดที่ดิน รวม 2 ฉบับ
☐ สำเนาหนังสือรับรองการทำประโยชน์ รวม - ฉบับ
☐ สำเนาบัญชีรายชื่อผู้เข้าประชุมกรรมการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หมู่บ้านมั่งมี
☐ สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน และสำเนาทะเบียนบ้านของผู้ยื่นคำขอ (ตัวแทน)
☐ หลักฐานการประกาศในหนังสือพิมพ์ รวมสามวัน

ผู้ขอ ขอยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พร้อมด้วยหลักฐานและรายละเอียดที่กล่าวข้างบนนี้ต่อ

ผู้ขอ ขอยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พร้อมด้วยหลักฐานและรายละเอียดที่กล่าวข้างบนนี้ต่อ

☐ เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร
☐ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด สาขา

ลงชื่อ ผู้ขอ

ตัวอย่างที่ ๙

(ท.ด.๒๕)

ประกาศ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร
เรื่อง คำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ด้วย นายสงกรานต์ ใจดี ได้ยื่นเรื่องราวขอ จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร"หมู่บ้านมั่งมี" หนังสือสำคัญ - เลขที่ - หน้าสำรวจ - ตำบลบางขื่อ อำเภอบางขื่อ จังหวัดกรุงเทพมหานคร ในโครงการจัดสรรที่ดินของบริษัท มั่งมีแลนด์ จำกัด ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่ ๑/๒๕๕๕ ออกให้เมื่อวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๕๕

มีอาณาเขตดังนี้ คือ :-

ทิศเหนือ จด.....ยาวประมาณ.....
ทิศใต้ จด.....ยาวประมาณ.....
ทิศตะวันออก จด.....ยาวประมาณ.....
ทิศตะวันตก จด.....ยาวประมาณ.....

เนื้อที่ประมาณ.....ตารางวา

โดยอ้างว่า ได้รับแต่งตั้งให้ผู้แทนของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหมู่บ้านมั่งมี มีอำนาจในการลงนามในการดำเนินการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคล "หมู่บ้านมั่งมี" ตามมติที่ประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเมื่อวันที่ ๑๐ ธันวาคม ๒๕๔๖ โดยแนบเอกสารประกอบคำขอจดทะเบียนครบถ้วน ตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด

จึงขอประกาศให้ทราบทั่วกัน ถ้าผู้ใดจะคัดค้านประการใด ให้ยื่นคำคัดค้านต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวัน นับแต่วันประกาศเป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑๕ เดือน ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๔๖

ลงชื่อ.....,

ตำแหน่ง.....

ประทับตราประจำตำแหน่ง

ตัวอย่างที่ ๑๐

รายการจดทะเบียน

ทะเบียนเลขที่	๑/๒๕๖๐
ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	"หมู่บ้านมั่งมี"
ที่ตั้งสำนักงาน	๑๑๒/๑ ถนนรัชดาภิเษก แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร โทร. ๐๒๙๕๔๙๑๐๐
วัตถุประสงค์	เพื่อรับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาให้คงไว้ซึ่งประโยชน์ร่วมกันของสมาชิกภายในหมู่บ้านและมีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าวตามมติที่ประชุมใหญ่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓จากบริษัท มั่งมีแลนด์ จำกัด ผู้จัดสรรที่ดิน ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่ ๑/๒๕๕๕ ออกให้เมื่อวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๕๕
วัน เดือน ปี ที่จดทะเบียน	๑๕ มกราคม ๒๕๖๐

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่

ตัวอย่างที่ ๑๑



จ.ส.ภ.๑๐

ทะเบียนเลขที่ ๑/๒๕๖๐

หนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร

หนังสือสำคัญฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แล้ว โดยมีรายการ ดังนี้

๑. ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....หมู่บ้านมั่งมี.....

๒. ที่ตั้งสำนักงานเลขที่ ๑๑๒/๑ตรอก/ซอย - ถนน รัชดาภิเษก หมู่ที่ .....-.....ตำบล/แขวง บางซื่อจังหวัด กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ ๐-๒๙๕๔-๙๑๐๐ โทรสาร ๐-๒๙๕๔-๙๑๐๑

๓. มีวัตถุประสงค์เพื่อรับโอนที่ดินเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา ให้คงไว้ซึ่งประโยชน์ร่วมกันของสมาชิกภายในหมู่บ้านจัดสรร และมีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าวตามมติที่ประชุมใหญ่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓จากบริษัท มั่งมีแลนด์ จำกัด ผู้จัดสรรที่ดิน ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่ ๑/๒๕๕๕ออกให้เมื่อวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๕๕

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๕ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๐

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่

(.....)

ตำแหน่ง.....







สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

Real Estate Business Promotion Bureau

Department of Lands Ministry of interior

พิมพ์ที่ กองการพิมพ์ กรมที่ดิน : พ.ศ.๒๕๕๙ : จำนวน ๑,๐๐๐ เล่ม





ที่ มท ๐๕๐๕/ว 19541

กรมที่ดิน
ถนนพระพิพิธ กทม.๑๐๒๐๐

๑๖ กรกฎาคม ๒๕๕๐

เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของมัสยิดอิสลาม ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด
อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๐๕/ว ๘๐๕๐ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๔๖
สิ่งที่ส่งมาด้วย คู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินของมัสยิดอิสลาม ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ตามที่กรมที่ดินได้ส่งคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๕๕/๒๕๔๖ ลงวันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๔๖ ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้มอบอำนาจการสั่งอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินของมัสยิดอิสลาม ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทนสำหรับการขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินของมัสยิดอิสลามในเขตกรุงเทพมหานคร และให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน สำหรับการขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินของมัสยิดอิสลามในเขตจังหวัดนั้น และกรมที่ดินได้วางแนวทางให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติแล้ว นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้การปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นไปโดยถูกต้องและในแนวทางเดียวกัน จึงได้จัดทำคู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินของมัสยิดอิสลาม ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งมีรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วยนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายชัยฤกษ์ ดิษฐอำนาจ)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
โทร.๐ ๒๒๒๑๑ ๕๐๘๕
โทรสาร.๐ ๒๒๒๑๒ ๐๖๒๓
โทร. (มท) ๕๐๔๐๑-๑๒ ต่อ ๒๓๑

คู่มือ

การขอได้มาซึ่งที่ดินของมัสยิดอิสลาม
ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
กรมที่ดิน

คู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินของมัสยิดอิสลาม
ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑. กฎหมายและระเบียบปฏิบัติ

๑.๑ ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๔

๑.๒ พระราชบัญญัติองค์กรศาสนาอิสลาม พ.ศ.๒๕๔๐

๑.๓ พระราชบัญญัติสุสานและฌาปนสถาน พ.ศ.๒๕๒๘

๑.๔ กฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๕๗

๑.๕ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/ค/ว ๑๔๖๔๗ ลงวันที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๒๔
เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑.๖ หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๐๑๐ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๓๔
เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑.๗ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๖๒๓๒ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒
เรื่อง การยกเว้นภาษีเงินได้และภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินโดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่วัด วัดบาหงสวงไรมันตาซอลิคหรือมัสยิด

๑.๘ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๒๖๗๔ ลงวันที่ ๒๔ มกราคม ๒๕๔๓
เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑.๙ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๔/ว ๑๑๒๔๒ ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๔๔
เรื่อง ความหมายของคำว่า "ที่ตั้งศาสนสถาน"

๑.๑๐ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๘๑๕๐ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๔๖
เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลเพื่อการศาสนา ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑.๑๑ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว๐๐๕๔๕ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๔๕ เรื่อง แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการเรียกเก็บอากรแสตมป์

๑.๑๒ คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๕๕/๒๕๔๖ ลงวันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๔๖ เรื่อง การมอบอำนาจของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยให้อธิบดีกรมที่ดิน และผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการแทน

๑.๑๓ เอกสารแนบท้าย

/๒.หลักเกณฑ์

๒. หลักเกณฑ์การขอได้มาซึ่งที่ดินของมัสยิดอิสลามตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

มัสยิดที่จะขอได้มาซึ่งที่ดินจะต้องเป็นมัสยิดที่มีสภาพเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายแล้ว

๓. ความหมายของมัสยิด

"มัสยิด" หมายความว่า สถานที่ซึ่งมุสลิมใช้ประกอบศาสนกิจโดยจะต้องมีละหมาดวันศุกร์เป็นปกติ และเป็นสถานที่สอนศาสนาอิสลาม

"อิหม่าม" หมายความว่า ผู้นำศาสนาอิสลามประจำมัสยิด

"คอเต็บ" หมายความว่า ผู้แสดงธรรมประจำมัสยิด

"บิหลั่น" หมายความว่า ผู้ประกาศเชิญชวนให้มุสลิมปฏิบัติศาสนกิจตามเวลา

๔. การทำนิติกรรมแทนมัสยิด(ผู้แทนมัสยิด)

ในการทำนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินของมัสยิดให้คณะกรรมการอิสลามประจำมัสยิดมีมติมอบหมายให้กรรมการอิสลามประจำมัสยิดจำนวนสามคนเป็นผู้แทนประกอบด้วย อิหม่ามและกรรมการอื่นอีกสองคนเป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทนมัสยิด ถ้าอิหม่ามหรือกรรมการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้แต่งตั้งกรรมการอื่นทำหน้าที่แทน (ตามระเบียบคณะกรรมการกลางอิสลามแห่งประเทศไทย ว่าด้วยการจัดการทรัพย์สินและการจัดหาผลประโยชน์ของสำนักงานคณะกรรมการอิสลามประจำจังหวัดและมัสยิด พ.ศ. ๒๕๔๒)

๕. การขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดิน

รัฐมนตรีได้มอบอำนาจการสั่งอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินของมัสยิดอิสลาม ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนี้

กรณีที่ดินอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร	ให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน
กรณีที่ดินอยู่ในเขตจังหวัดอื่น	ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน
กรณีที่เห็นว่าไม่ควรอนุญาต	ให้เสนอรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย เพื่อพิจารณาสั่งการ

๖. หลักฐานที่ใช้ประกอบการพิจารณากรณีมัสยิดอิสลามขอได้มาซึ่งที่ดิน

๖.๑ สำเนาทะเบียนมัสยิด (แบบ บอ.๒) หรือ

๖.๒ หนังสือสำคัญแสดงการจดทะเบียนจัดตั้งมัสยิด (แบบ บอ.๓)

๖.๓ รายงานการประชุมของคณะกรรมการเกี่ยวกับที่ดินที่ขอได้มาโดยคณะกรรมการที่เข้าประชุม

/ต้องลงนาม

ต้องลงนามให้ครบถ้วน หากใช้รางงานการประชุมแทนหนังสือมอบอำนาจให้เจ้าพนักงานที่ดินสั่งการ พร้อมเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการมอบอำนาจตามระเบียบด้วย

๖.๔ กรณีขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่สุสาน ต้องมีใบอนุญาตให้จัดตั้งสุสานประกอบการพิจารณา

๖.๕ บัญชีรายรับ-รายจ่าย การดำเนินการในรอบปีที่ผ่านมา

๖.๖ บัญชีที่ดินเดิมที่มัสยิดได้รับอนุญาตแล้ว พร้อมแจ้งการใช้ประโยชน์ในที่ดินดังกล่าว

๖.๗ สำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงที่ขออนุญาตและแปลงที่มัสยิดถือครองอยู่ หากได้มาก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ให้ใช้สำเนาใบไต่สวน สำเนาแบบบันทึกการสอบสวนสิทธิและพิสูจน์การทำประโยชน์ เพื่อออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (น.ส.๑) หรือ (น.ส.๑ ก.) ประกอบเรื่องพิจารณา

๖.๘ กรณีเป็นการขยายพื้นที่เดิมหรือเป็นทางเข้าออกให้แสดงแผนผังการต่อรูปแผนที่ที่ดินเดิมกับที่ดินแปลงที่ขอใหม่ให้ชัดเจน

๖.๙ หลักฐานของผู้โอน เช่น สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน ทะเบียนสมรส ใบสำคัญการหย่า ใบมรณบัตร ฯลฯ

๖.๑๐ หนังสือยินยอมให้ทำนิติกรรมของคู่สมรส ทั้งชอบและมิชอบด้วยกฎหมาย ถ้าเป็นสินส่วนตัวให้แนบหลักฐานประกอบ และกรณีเป็นโสดให้บันทึกโสด

๖.๑๑ หนังสือมอบอำนาจให้ทำนิติกรรม (ถ้ามี)

๖.๑๒ หลักฐานการปิดประกาศ (ถ้ามี)

๖.๑๓ สำเนาคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล และหลักฐานแสดงว่าคดีถึงที่สุด ในกรณีโอนตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล

๗. ขั้นตอนการดำเนินการของเจ้าหน้าที่

ให้ดำเนินการตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๘๑๕๐ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๔๖ ดังนี้

๗.๑ <u>กรณีที่ดินอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร</u>

๗.๑.๑ เมื่อมีการยื่นคำขอให้ได้มาซึ่งที่ดินของมัสยิดอิสลาม ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น รับให้ ซื้อ รับมรดก ได้มาโดยการครอบครอง ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ฯลฯ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบหลักฐานและสอบสวนบันทึกถ้อยคำผู้ขอตามแบบที่กำหนดในหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๒๖๗๔ ลงวันที่ ๒๔ มกราคม ๒๕๔๓ (ปรากฏตามเอกสารแนบท้าย)

/๗.๑.๒ เมื่อเห็นว่า

๗.๑.๒ เมื่อเห็นว่าอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะดำเนินการให้ได้ ให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอประสานงานกับผู้อำนวยการเขตที่ที่ดินตั้งอยู่เพื่อออกไปทำการตรวจสอบข้อเท็จจริงว่าที่ดินดังกล่าวมีสภาพเหมาะสมกับการประกอบศาสนกิจหรือไม่ เพียงใด โดยให้แสดงความเห็นพร้อมทั้งเหตุผลในการให้ความเห็นประกอบการพิจารณา ตามนัยหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๑๐/ว๑๐๑๐ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๓๔

๗.๑.๓ เมื่อได้รับผลการตรวจสอบข้อเท็จจริง และความเห็นพร้อมทั้งเหตุผลในการให้ความเห็นจากผู้อำนวยการเขตแล้ว ให้สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครส่งเรื่องให้กรมที่ดินเพื่อพิจารณาเสนอขออนุญาตรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

๗.๑.๔ เมื่อกรมที่ดินรับเรื่องแล้วให้เจ้าพนักงานที่พิจารณาเสนออธิบดีในฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยสั่งอนุญาต

๗.๑.๕ กรณีตรวจสอบพบว่ามีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้มัสยิดฯ รับโอนที่ดินไป โดยไม่ได้ขออนุญาตจากรัฐมนตรีฯ ให้แจ้งมัสยิดดำเนินการยื่นคำขอให้ได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าวตาม ๗.๑.๑-๗.๑.๓ และให้แจ้งเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องชี้แจงเหตุผลที่ได้ดำเนินการจดทะเบียนหรือออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปโดยไม่ได้รับอนุญาตแล้วสรุปเรื่องเสนออธิบดีในฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรีฯ เพื่อพิจารณาสั่งอนุญาตย้อนหลังให้เป็นการถูกต้อง

๗.๑.๖ เมื่อมีคำสั่งอนุญาตแล้ว ให้ส่งเรื่องคืนสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

๗.๑.๗ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งหนังสือแจ้งผู้ขอเพื่อให้ไปดำเนินการต่อไป

๗.๑.๘ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้มัสยิดรับโอนที่ดิน หรือสั่งอนุญาตย้อนหลังแล้ว ให้รายงานกรมที่ดินทราบ เพื่อจะได้แก้ไขทะเบียนที่ดินทางส่วนกลางให้ถูกต้องตรงกันต่อไป

๗.๒ <u>กรณีที่ดินอยู่ในเขตจังหวัดอื่น</u>

๗.๒.๑ เมื่อมีการยื่นคำขอได้มาซึ่งที่ดินของมัสยิดอิสลาม ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น รับให้ ซื้อ รับมรดก ได้มาโดยการครอบครอง ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ฯลฯ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบหลักฐานและสอบสวนบันทึกถ้อยคำผู้ขอตามแบบที่กำหนดในหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๒๖๗๔ ลงวันที่ ๒๔ มกราคม ๒๕๔๓

๗.๒.๒ เมื่อเห็นว่าอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะดำเนินการให้ได้ ให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอประสานงานกับนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่เพื่อออกไปทำการตรวจสอบข้อเท็จจริงว่าที่ดินดังกล่าวมีสภาพเหมาะสมกับการประกอบศาสนกิจหรือไม่เพียงใด โดยให้แสดงความเห็นพร้อมทั้งเหตุผลในการให้ความเห็นประกอบการพิจารณา ตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๐๑๐ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๓๔

๗.๒.๓ เมื่อได้รับผลการตรวจสอบข้อเท็จจริงและความเห็นพร้อมทั้งเหตุผลในการให้ความเห็นจากอำเภอหรือกิ่งอำเภอแล้วให้ดำเนินการดังนี้

/(๑) กรณีที่ดิน

(๑) กรณีที่ดินที่อยู่ในเขตพื้นที่ความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดินจังหวัด ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดสอบถามข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมไปยังสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กรมที่ดิน โดยทางโทรสารตามบัญชีตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของนิติบุคคลเพื่อการศาสนา ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๒) ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๘๑๕๐ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๔๖

(๒) กรณีที่ดินที่อยู่ในเขตพื้นที่ความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาและส่วนแยกหรือสำนักงานที่ดินอำเภอ

ให้ส่งเรื่องไปสำนักงานที่ดินจังหวัดเพื่อให้สำนักงานที่ดินจังหวัดดำเนินการสอบถามข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมไปยังสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินทางโทรสาร

(๓) สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิม และส่งคืนสำนักงานที่ดินจังหวัดทางโทรสาร

๗.๒.๔ เมื่อสำนักงานที่ดินจังหวัดได้รับบัญชีตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมจากสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินแล้วให้เสนอเรื่องต่อผู้ว่าราชการจังหวัดในฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเพื่อพิจารณาสั่งการ

๗.๒.๕ กรณีตรวจสอบพบว่ามีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้มัสยิดรับโอนที่ดินไปโดยไม่ได้ขออนุญาตจากรัฐมนตรีฯ ให้แจ้งมัสยิดดำเนินการยื่นคำขอให้ได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าว ตาม ๗.๒.๑-๗.๒.๓ และให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องชี้แจงเหตุผลที่ได้ดำเนินการจดทะเบียนหรือออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปโดยไม่ได้รับอนุญาต แล้วสรุปเรื่องเสนอต่อผู้ว่าราชการจังหวัดในฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรีฯ เพื่อพิจารณาสั่งอนุญาตย้อนหลังให้เป็นการถูกต้องต่อไป

๗.๒.๖ เมื่อมีคำสั่งอนุญาตแล้วให้ดำเนินการ ดังนี้

ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดรายงานผลการสั่งอนุญาตตามบัญชีรายงานผลการสั่งอนุญาตของนิติบุคคลเพื่อการศาสนา ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๓) ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๘๑๕๐ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๔๖ ให้กรมที่ดินทราบภายใน ๗ วัน นับแต่วันที่สั่งอนุญาตแล้วแจ้งผู้ขอมาดำเนินการต่อไป

๗.๒.๗ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้มัสยิดรับโอนที่ดินหรือสั่งอนุญาตย้อนหลังแล้ว ให้จังหวัดรายงานกรมที่ดินทราบตามบัญชีทะเบียนที่ดินของนิติบุคคลเพื่อการศาสนา ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๔) ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๘๑๕๐ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๔๖ เพื่อแก้ไขบัญชีทะเบียนที่ดินทางส่วนกลางให้ถูกต้องตรงกัน

/๘.การขอ

๘. การขอได้มาซึ่งที่ดินของมัสยิดอิสลามประเภทต่าง ๆ

๘.๑ การขอให้ได้มาซึ่งที่ดินโดยการรับมรดกตามพินัยกรรม

พิจารณาพินัยกรรมว่าชอบตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือไม่

๘.๒ การขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินเพียงบางส่วน (ไม่เต็มแปลงตามโฉนดที่ดินหรือ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) (น.ส.๓ก) เว้นการจดทะเบียนเฉพาะส่วนหรือขอถือกรรมสิทธิ์รวม) ควรให้เจ้าของที่ดินยื่นคำขอทำการรังวัดแบ่งแยกและจดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิมก่อน แล้วจึงดำเนินการตามขั้นตอนต่อไป

๘.๓ การขอให้ได้มาซึ่งที่ดินโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

พิจารณาดำเนินการตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๒/๖ ๑๕๔๗๖ ลงวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๑๗ เรื่อง หารือเกี่ยวกับการจดทะเบียน (ตอบข้อหารือจังหวัดปราจีนบุรี)

๘.๔ การขอให้ได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

พิจารณาจากคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลอันถึงที่สุดแสดงว่ามีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๔๕๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๕๗

๘.๕ การขอให้ได้มาซึ่งที่ดินโดยการขอรับโอนตามคำสั่งศาลหรือโอนตามคำพิพากษา

พิจารณาว่าศาลมีคำสั่งถึงที่สุดแล้วและมีหลักฐานหนังสือแสดงว่าคดีถึงที่สุดแล้ว

๘.๖ การขอให้ได้มาซึ่งที่ดินโดยการโอนให้ตัวการ ตามมาตรา ๗๕๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

พิจารณาให้ได้ข้อเท็จจริงว่าขณะที่ตัวแทนรับโอนที่ดินไว้แทนมัสยิดนั้น มัสยิดจะต้องมีสภาพเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายอยู่แล้ว และการรับโอนที่ดินไว้แทนนั้นจะต้องเป็นไปตามเจตนาของผู้โอนด้วยว่ามีความประสงค์จะโอนให้แก่มัสยิดจริง แต่เนื่องจากมีเหตุขัดข้องไม่สามารถโอนให้แก่มัสยิดในขณะนั้นได้ จึงโอนลงชื่อตัวแทนไว้ก่อน

๘.๗ การขอได้มาซึ่งที่ดินโดยการรังวัดออกโฉนดที่ดิน

(๑) กรณีมัสยิดยื่นคำขอหรือนำรังวัดออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓) (น.ส.๓ก) สำหรับที่ดินที่ได้มาภายหลังวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่รับคำขอสอบสวน และดำเนินการตามขั้นตอนต่าง ๆ เช่นเดียวกับกรณีมัสยิดขอได้มาซึ่งที่ดินในข้อ ๗ ทุกประการแล้ว ก่อนแจกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

/กรณีที่ดิน

กรณีที่ดินอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร	ต้องเสนออธิบดีกรมที่ดินในฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเป็นผู้พิจารณาสั่งการ
กรณีที่ดินอยู่ในเขตจังหวัดอื่น	ต้องเสนอผู้ว่าราชการจังหวัดในฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเป็นผู้พิจารณาสั่งการ

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๔/ว ๑๔๖๔๗ ลงวันที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๒๔ และด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๔๑๕๐ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๔๖)

(๒) กรณีขอออกโฉนดที่ดินที่งอก หากที่งอกเป็นที่ดินเกิดหลังประมวลกฎหมายที่ดินต้องพิจารณาดำเนินการตาม ๔.๗ (๑)

๕. การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม

๕.๑ หลักเกณฑ์การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการโอนที่ดินให้มัสยิดอิสลาม

ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ข้อ ๒ (๗) (จ) ยกเว้นความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ กำหนดว่า "ค่าจดทะเบียนเฉพาะในกรณีที่วัดวาอาราม วัดบาดหลวงโรมันคาธอลิค หรือมัสยิดอิสลาม เป็นผู้รับโอน เพื่อใช้เป็นที่ตั้งศาสนสถาน ทั้งนี้ ในส่วนที่ได้มารวมกับที่ดินที่มีอยู่ก่อนแล้วไม่เกิน ๕๐ ไร่ เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนดร้อยละ ๐.๐๑"

คำว่า <u>"ที่ตั้งศาสนสถาน"</u> ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ข้อ ๒ (๗) (จ) หมายถึงที่ตั้งของสถานที่ใดๆ ซึ่งมีไว้เพื่อปฏิบัติตามศาสนบัญญัติ หรือปฏิบัติพิธีกรรมตามความเชื่อในทางศาสนาของวัดวาอาราม วัดบาดหลวงโรมันคาธอลิค หรือมัสยิดอิสลาม และรวมถึงบริเวณของสถานที่ดังกล่าวด้วย เช่น ที่ตั้งของมัสยิด โบสถ์ วิหาร กุฏิสงฆ์ ศาลาการเปรียญ ฌาปนสถาน และที่ธรณีสงฆ์ ที่มีลักษณะการใช้ประโยชน์ตามนัยดังกล่าว ส่วนสถานที่ที่มีไว้เพื่อการอย่างอื่นมิได้มีไว้เพื่อปฏิบัติตามศาสนบัญญัติ หรือปฏิบัติพิธีกรรมตามความเชื่อในทางศาสนา เช่น ที่ตั้งโรงเรียน โรงพยาบาล โรงเลี้ยงเด็ก เป็นต้น ไม่ใช่ "ที่ตั้งศาสนสถาน" แต่อย่างใด (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๗/ว ๑๑๒๔๒ ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๔๔ เรื่อง ความหมายของคำว่า "ที่ตั้งศาสนสถาน")

<u>สรุป</u> หลักเกณฑ์การพิจารณาเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑)ข้อ ๒(๗) (จ) ซึ่งให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๐.๐๑ ดังนี้

/๑.ใช้กับ

๑. ใช้กับวัด วัดบาดหลวงโรมันคาธอลิค มัสยิดอิสลามเท่านั้น (มูลนิธิคริสต์จักรไม่ได้สิทธิตามกฎกระทรวงฉบับนี้)

๒. เป็นกรณีรับให้ที่ดิน

๓. เพื่อใช้เป็นที่ตั้งศาสนสถาน (ความหมายตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๑๑๒๔๒ ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๔๔)

๔. เมื่อรวมกับที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งศาสนสถานที่มีอยู่ก่อนแล้วไม่เกิน ๕๐ ไร่

๕.๒ หลักเกณฑ์การเก็บภาษีเงินได้ และภาษีธุรกิจเฉพาะกรณีโอนที่ดินให้มัสยิดอิสลาม

พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๓๒๖) พ.ศ. ๒๕๔๑ และกฎกระทรวงฉบับที่ ๒๑๔ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร ให้ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา และภาษีธุรกิจเฉพาะ สำหรับการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินโดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่วัด วัดบาดหลวงโรมันคาธอลิค หรือมัสยิด เฉพาะการโอนที่ดินส่วนที่ทำให้วัด วัดบาดหลวงโรมันคาธอลิค หรือมัสยิด มีที่ดินไม่เกินห้าสิบไร่ (หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๖๒๐๓๒ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒ เรื่อง การยกเว้นภาษีเงินได้และภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินโดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่วัด วัดบาดหลวงโรมันคาธอลิค หรือมัสยิด)

<u>ข้อสังเกต</u> การเรียกเก็บภาษีเงินได้และภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินโดยไม่มีค่าตอบแทนให้มัสยิดเฉพาะการโอนที่ดินส่วนที่ทำให้มัสยิดมีที่ดินไม่เกิน ๕๐ ไร่ ไม่ต้องพิจารณาว่าเป็นที่ดินประเภทใด ซึ่งต่างกับกรณีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ข้อ๒ (๗) (จ) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ซึ่งต้องเป็นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งศาสนสถานเท่านั้น

๕.๓ ค่าอากรแสตมป์

การเรียกเก็บค่าอากรแสตมป์ไม่ต้องเรียกเก็บ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๐๕๔๕ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๔๕ เรื่อง แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการเรียกเก็บอากรแสตมป์

๑๐. การทำบัญชีทะเบียนที่ดินของนิติบุคคลเพื่อการศาสนา ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดและสำนักงานที่ดินที่ที่ดินตั้งอยู่ใช้สมุดเบอร์ ๒ ทำบัญชีทะเบียนที่ดินของนิติบุคคลเพื่อการศาสนาตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยให้สำนักงานที่ดินจังหวัดจัดทำรวมทั้งจังหวัดแห่งหนึ่ง และสำนักงานที่ดินที่ที่ดินตั้งอยู่จัดทำในเขตท้องที่อีกแห่งหนึ่งเพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบคราวต่อไป โดยแยกเก็บตามตัวอักษรตัวหน้าของชื่อนิติบุคคลนั้นแล้วนำข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของนิติบุคคลที่ได้จากการตรวจสอบข้อมูลจากสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กรมที่ดิน ลงในบัญชีทะเบียนที่ดินดังกล่าวตามลำดับการได้มาซึ่งที่ดินก่อนหลัง แล้วจึงนำข้อมูลที่ดินที่แจกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้นิติบุคคลนั้นรับโอนที่ดินซึ่งได้รับอนุญาตลงเป็นลำดับต่อไป

หลักฐานประกอบการพิจารณากรณีมัสยิดอิสลามขอได้มาซึ่งที่ดิน

(ให้ทำเครื่องหมาย / ในช่อง ☐ ที่ดำเนินการแล้ว)

☐ ๑. คำแนาทะเบียนมัสยิด (แบบ ม.อ.๒)

☐ ๒. สำเนาประกาศนียบัตรแต่งตั้งกรรมการมัสยิด หรือเรื่องราวแจ้งการแต่งตั้งเปลี่ยนแปลงอิหม่าม คอเต็บ บิหลั่น กรรมการมัสยิด หรือสถานที่ตั้งมัสยิด (ม.อ.๓)

☐ ๓. รายงานการประชุมของมัสยิดที่ลงมติเกี่ยวกับที่ดินที่ขอได้มา โดยคณะกรรมการของมัสยิดที่มาเข้าประชุมต้องลงนามให้ครบถ้วน หากใช้รายงานการประชุมแทนหนังสือมอบอำนาจให้เจ้าพนักงานที่ดินสั่งการ พร้อมเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการมอบอำนาจตามระเบียบด้วย

☐ ๔. กรณีขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นสุสาน ต้องส่งใบอนุญาตให้จัดตั้งสุสาน

☐ ๕. บันทึกถ้อยคำ (ท.ด.๑๖) ของผู้รับโอน สอบสวนรายละเอียดตามทะเบียนมัสยิด (แบบ ม.อ.๒) ว่ามัสยิดตั้งอยู่ที่ใด จดทะเบียนเมื่อใด มีกรรมการกี่คน ใครเป็นอิหม่าม คอเต็บ และบิหลั่น เหตุผลความจำเป็นที่มัสยิดขอได้มาซึ่งที่ดินแปลงใหม่ เพื่อใช้ประโยชน์อย่างไร มัสยิดมีที่ดินเดิมหรือไม่ ให้แนบหลักฐานประกอบ พร้อมแจ้งการใช้ประโยชน์

ที่ดินเดิมของมัสยิด หากได้มาหลังประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีหรือไม่ หากยังไม่ได้รับอนุญาตก็สามารถยื่นคำขอย้อนหลังได้ โดยให้มัสยิดแจ้งความประสงค์ไว้ใน ท.ด.๑๖ และเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องต้องชี้แจงเหตุผลที่ได้ดำเนินการจดทะเบียนหรือออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปโดยไม่ได้รับอนุญาต เสร็จแล้วสรุปเรื่องให้ผู้มีอำนาจพิจารณา

กรณีเป็นการซื้อที่ดินให้สอบสวนเพิ่มตามนัยข้อ ๓ ของหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๐๑๐ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๓๔

☐ ๖. บันทึกถ้อยคำ (ท.ด.๑๖) ของผู้โอน กรณีให้ที่ดินต้องดำเนินการตามนัยข้อ ๒ ของหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๐๑๐ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๓๔

☐ ๗. คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.๑)

☐ ๘. สำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงที่ขออนุญาตและแปลงที่มัสยิดถือครองอยู่ หากได้มาก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ก็ให้ส่งสำเนาใบไต่สวน, สำเนา น.ส.๑ หรือ น.ส.๑ ก. ประกอบการพิจารณา

☐ ๙. กรณีเป็นการขยายพื้นที่เดิมหรือเป็นทางเข้าออกให้ต่อรูปแผนที่ที่ดินเดิมกับแปลงที่ขอใหม่

☐ ๑๐. หลักฐานของผู้โอน เช่น สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน ทะเบียนสมรส ใบสำคัญการหย่า ใบมรณบัตร

☐ ๑๑. หนังสือยินยอมให้ทำนิติกรรมของคู่สมรส ทั้งชอบและมิชอบด้วยกฎหมาย ถ้าเป็นสินส่วนตัวให้แนบหลักฐานประกอบ และกรณีเป็นโสดให้บันทึกโสด

/๑๒. หนังสือมอบ

☐ ๑๒. หนังสือมอบอำนาจให้ทำนิติกรรม (ถ้ามี)

☐ ๑๓. หลักฐานการปิดประกาศ (ถ้ามี)

☐ ๑๔. คำพิพากษาหรือคำสั่งศาล และหลักฐานแสดงว่าคดีถึงที่สุด ในกรณีโอนตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล

☐ ๑๕. ความเห็นของอำเภอและจังหวัด ตามนัยข้อ ๑ และข้อ ๖ ของหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๐๑๐ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๓๔

☐ ๑๖. กรณีขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ใช้เอกสารตาม ๑-๕, ๘, ๙, ๑๒, ๑๓ และ ๑๕

☐ ๑๗. การขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินเพียงบางส่วน (เว้นการจดทะเบียนเฉพาะส่วนหรือขอถือกรรมสิทธิ์รวม) ควรให้เจ้าของที่ดินยื่นคำขอทำการรังวัดแบ่งแยกและจดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิมก่อน แล้วจึงดำเนินการตามขั้นตอนต่อไป

..... (เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด / สาขา

หัวหน้าส่วนแยก / ผู้ตรวจสอบ

(ท.ด. ๑๖)

มัสยิดขอได้มาซึ่งที่ดิน

บันทึกถ้อยคำ

ที่ดิน

ระวาง ..... ตำบล .....

เลขที่ ..... หน้าสำรวจ ..... อำเภอ .....

โฉนดหมายเลขที่ ..... จังหวัด .....

ที่ว่าการ .....

วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .....

ข้าพเจ้า มัสยิดฯ (โดย.....แทน) ..... อายุ ..... ปี

เชื้อชาติ ..... สัญชาติ ..... เป็นบุตร .....

อยู่ที่บ้าน ..... เลขที่ ..... ตำบล .....

อำเภอ ..... จังหวัด .....

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ เจ้าพนักงานที่ดิน.....

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

ตามที่มัสยิดฯ ขอ (รับให้, ซื้อ ฯลฯ) ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างต้น จาก.....

เพื่อใช้ประโยชน์เป็น.....ข้าพเจ้าในฐานะตัวแทนมัสยิดฯ ขอให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ดังนี้

๑. มัสยิดฯ ตั้งอยู่หมู่ที่....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....จดทะเบียนเมื่อวันที่.....หมายเลขทะเบียนที่.....

๒. มัสยิดฯ มีคณะกรรมการ....คน โดยมี.....เป็นอิหม่าม.....เป็นคอเต็บ....เป็นบิหลั่น และในการขอได้มาซึ่งที่ดินครั้งนี้ คณะกรรมการได้ลงมติให้.....มาดำเนินการแทน

๓. มัสยิดฯ มีที่ดินอยู่แล้ว ๑ แปลง คือ โฉนดที่ดินเลขที่.....อำเภอ.....จังหวัด.....เนื้อที่.....เป็นที่ตั้งมัสยิดฯ

๔. มัสยิดฯ มีการระดมทุน ดังนี้.....

๕. มัสยิดฯ ขอรับให้ที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้นเพื่อ.....เมื่อรวมกับที่ดินตาม ๓ เป็น....แปลง เนื้อที่รวม.....

๖. มัสยิดฯ ขอซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้นเพื่อ.....ในราคา.....โดยมัสยิดฯ ได้เงินมาจากการบริจาคของ.....

เจ้าพนักงานที่ดินได้อ่านให้ฟังแล้ว ขอรับรองว่าถูกต้อง เป็นความจริงทุกประการ จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....ผู้ให้ถ้อยคำ

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน/ผู้บันทึก



(ท.ด.๑๖)

มัสยิดขอได้มาซึ่งที่ดินย้อนหลัง

บันทึกถ้อยคำ

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....มัสยิด ..(โดย.....แทน).....อายุ.....ปี

เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....เป็นบุตร.....

อยู่ที่บ้าน.....เลขที่.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน.....

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ -

..... ตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ทราบว่า การได้มาซึ่งที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้น ยังมิได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีนั้น ข้าพเจ้าในฐานะตัวแทนมัสยิด ขอให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนี้

๑. มัสยิดฯ มีความประสงค์จะขอได้มาซึ่งที่ดินแปลงดังกล่าวย้อนหลังให้เป็นการถูกต้องตามกฎหมาย (พร้อมกับการขอได้มาซึ่งที่ดินครั้งนี้ด้วย)

๒. ที่ดินตามโฉนดเลขที่.....อำเภอ.....จังหวัด..... มัสยิดได้ใช้ประโยชน์เพื่อ.....โดยรับให้ , ซื้อมาจาก.....จดทะเบียนฯ , ออกโฉนดเมื่อวันที่.....

๓. มัสยิดฯ มีที่ดินเดิมอยู่แล้ว .....แปลง เนื้อที่.....(โดยรวมแปลงที่ขอย้อนหลังด้วยแล้ว และหากมีขอแปลงใหม่พร้อมกับขอย้อนหลัง ให้รวมจำนวนแปลงและเนื้อที่กับแปลงที่ขอย้อนหลังด้วย)

เจ้าหน้าที่อ่านให้ฟังแล้ว ขอรับรองว่าถูกต้อง เป็นความจริงทุกประการ จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....ผู้ให้ถ้อยคำ

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน/ผู้บันทึก

หมายเหตุ

๑. สำหรับกรณีขอย้อนหลังอย่างเดียว ต้องสอบสวนและใช้หลักฐานต่างๆ เช่นเดียวกับกรณีขอได้มาซึ่งที่ดินกรณีปกติ แต่ไม่ต้องดำเนินการตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๐๑๐ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๓๔ ข้อ ๑

๒. ให้เจ้าหน้าที่ผู้รับเผิดชอบชี้แจงประกอบด้วย โดยแยกบันทึกต่างหากจากบันทึกของมัสยิด

บัญชีตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของนิติบุคคลเพื่อการศาสนาตามมาตรา 84 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

วันที่.....

ชื่อนิติบุคคล..... สภาพการเป็นนิติบุคคล.....

(วัน เดือน ปี ที่จดทะเบียนมัสยิด)

ลำดับที่	เอกสารสิทธิในที่ดิน			ที่ตั้ง				เนื้อที่			ประเภทและสภาพการใช้ประโยชน์	การได้มาซึ่งที่ดิน						หมายเหตุ
	ประเภท	เลขที่	หน้าสำรวจ	หมู่ที่	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	ไร่	งาน	วา		ก่อน ป.ที่ดิน วัน/เดือน/ปี ที่ได้มา	หลัง ป.ที่ดิน					
													ขอ/ไม่ขอ ย้อนหลัง	ขอออกโฉนดที่ดิน หรือ น.ส.3	ประเภทการจดทะเบียน	วัน/เดือน/ปี ที่จดทะเบียนหรือแจก	วัน/เดือน/ปี ที่อนุญาต	
ที่ดินเดิม																		
ขอครั้งนี้																		

ลงชื่อ.....เจ้าหน้าที่

(.....)

...../...../.....

ลงชื่อ.....หัวหน้าฝ่าย

(.....)

...../...../.....

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด

(.....)

...../...../.....

ใบรับรองการตรวจสอบและทดสอบเครื่องจักรและอุปกรณ์ที่ใช้ในการยกขนของ ตามกฎกระทรวงกำหนดมาตรฐานในการควบคุมการใช้เครื่องจักรและอุปกรณ์ที่ใช้ในการยกขนของ พ.ศ. ๒๕๔๘

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....ตำแหน่ง.....

สังกัด.....ได้ตรวจสอบและทดสอบเครื่องจักรและอุปกรณ์ที่ใช้ในการยกขนของ ตามกฎกระทรวงกำหนดมาตรฐานในการควบคุมการใช้เครื่องจักรและอุปกรณ์ที่ใช้ในการยกขนของ พ.ศ. ๒๕๔๘ ของ.....ตั้งอยู่ที่.....

ผลการตรวจสอบและทดสอบ ปรากฏดังนี้

| ลำดับที่ | ชื่อเครื่องจักรและอุปกรณ์ที่ใช้ในการยกขนของ | ยี่ห้อ | หมายเลขเครื่อง | ปีที่ผลิต | ประเทศที่ผลิต | ขนาดหรือน้ำหนักที่ยกได้ | ผลการตรวจสอบและทดสอบ | | |

บัญชีรายแสดงการสั่งอนุญาตของนิติบุคคลเพื่อการศาสนาตามมาตรา 84 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

สำนักงานที่ดิน.....

ชื่อนิติบุคคล.....

ลำดับที่	หลักฐานสิทธิในที่ดิน			ที่ตั้ง				เนื้อที่			การได้มาซึ่งที่ดิน			วัน/เดือน/ปี อนุญาต	หมายเหตุ
	ประเภท	เลขที่	หน้าสำรวจ	หมู่ที่	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	ไร่	งาน	วา	ซื้อมาหลัง (/)	ออกโฉนดที่ดิน หรือ น.ส.3	ประเภทการจดทะเบียน		
							รวมเนื้อที่								

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงาน

(.....)

...../...../.....

ลงชื่อ.....หัวหน้าส่วน

(.....)

...../...../.....

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด

(.....)

...../...../.....

อ.ช. ๑



เลขรับที่.....
วันที่.....
(สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้กรอก)

คำขอจดทะเบียนอาคารชุด

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

๑. ข้าพเจ้า

☐ บุคคลธรรมดา ชื่อ นาย/นาง/นางสาว.....ชื่อสกุล.....

เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ อายุ.....ปี สัญชาติ.....

อยู่เลขที่.....ตรอก.....ซอย.....ถนน.....

หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

รหัสไปรษณีย์.....หมายเลขโทรศัพท์.....

☐ นิติบุคคล ชื่อ.....ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล

เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....สถานที่จดทะเบียน.....

ทะเบียนเลขที่.....โดยมีผู้ทำการแทนนิติบุคคล ชื่อ นาย/นาง/นางสาว.....

ชื่อสกุล.....เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

นิติบุคคลนี้มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่.....ตรอก.....ซอย.....

ถนน.....หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....

จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....หมายเลขโทรศัพท์.....

๒. ข้าพเจ้าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

๓. ที่ดินตาม ๒. มีเนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๔. ในที่ดินดังกล่าวใน ๒. และ ๓. มีอาคารซึ่งข้าพเจ้าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ปลูกอยู่จำนวน.....หลัง

๕. ข้าพเจ้ามีความประสงค์จะขอจดทะเบียนที่ดิน และอาคารดังกล่าวข้างต้นให้เป็นอาคารชุดโดยใช้ชื่อของอาคารชุดว่า.....

หมายเหตุ : ให้ทำเครื่องหมาย ✓ ใน ☐ หน้าข้อความที่ต้องการ

๖. พร้อมนี้ข้าพเจ้าได้แนบหลักฐานและเอกสารต่างๆ มาเพื่อประกอบการพิจารณาด้วยแล้ว คือ

☐ (๑) โฉนดที่ดิน จำนวน.....ฉบับ

☐ (๒) แผนผังแสดงเขตที่ดินและที่ตั้งของอาคารชุดแต่ละอาคารชุดและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะตามสภาพความเป็นจริง โดยมีมาตราส่วน

☐ ๑ : ๑๐๐๐ ☐ ๑ : ๕๐๐ ☐ ๑ : .....

☐ (๓) แผนผังแสดงรายละเอียดของอาคารชุดแต่ละชั้นโดยระบุความกว้าง ความยาว ความสูง และเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุด รวมทั้งเลขหมายประจำบ้านของแต่ละห้องชุด

☐ (๔) แผนผังและรายการแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนบุคคลและทรัพย์ส่วนกลางในอาคารชุดนี้

☐ (๕) บัญชีแสดงรายการเกี่ยวกับอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง (อ.ช.๕)

☐ (๖) ร่างข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

☐ (๗) ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

☐ (๘) ในกรณีที่อาคารตั้งอยู่ในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศหรือเขตปลอดภัยในราชการทหาร

☐ หนังสืออนุญาตให้ก่อสร้างอาคารหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการเดินอากาศ หรือ

☐ หนังสืออนุญาตให้ก่อสร้างอาคารตามกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร

☐ (๙) ใบอนุญาตหรือหลักฐานอื่นที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกให้เพื่อแสดงว่าอาคารนั้นได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

๗. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

☐ อาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนี้ เป็นกรรมสิทธิ์ของข้าพเจ้าโดยปราศจากภาระผูกพันใดๆ หรือ

☐ ทั้งที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนี้ติดการจำนองแต่ผู้รับจำนองได้ยินยอมให้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดโดยยินยอมที่จะรับชำระหนี้จากห้องชุดแต่ละห้องชุดตามจำนวนเงินที่ได้ตกลงกันแล้ว

ลงชื่อ ..... ผู้ยื่นคำขอ

(.....)

คำสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่

☐ ๑. รับจดทะเบียนเป็นอาคารชุด ทะเบียนเลขที่.....
เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

☐ ๒. ไม่รับจดทะเบียน เนื่องจาก.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

ลงชื่อ .....พนักงานเจ้าหน้าที่
(.....)
วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ข้าพเจ้าชื่อ.....
ได้รับหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดจำนวน.....ฉบับ
จากพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ตั้งแต่วันที่.....

ลงชื่อ .....ผู้รับ
(.....)

ลงชื่อ .....พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้แจก
(.....)

อ.ช. ๓



เลขรับที่.....
วันที่.....
(สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้กรอก)

คำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

๑. ข้าพเจ้า

☐ บุคคลธรรมดา ชื่อ นาย/นาง/นางสาว.....ชื่อสกุล.....

เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ อายุ.....ปี สัญชาติ.....

อยู่เลขที่.....ตรอก.....ซอย.....ถนน.....

หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

รหัสไปรษณีย์.....หมายเลขโทรศัพท์.....

☐ นิติบุคคล ชื่อ.....ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล

เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....สถานที่จดทะเบียน.....

ทะเบียนเลขที่.....โดยมีผู้ทำการแทนนิติบุคคล ชื่อ นาย/นาง/นางสาว.....

ชื่อสกุล.....เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

นิติบุคคลนี้มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่.....ตรอก.....ซอย.....

ถนน.....หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....

จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ข้าพเจ้าประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด โดยไม่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดให้แก่ผู้ขอรับโอนใน ๒. โดยขณะที่ยื่นคำขอนี้ ข้าพเจ้าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด

ชื่อ.....

ซึ่งได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดทะเบียนเลขที่.....เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

๒. ข้าพเจ้า

☐ บุคคลธรรมดา ชื่อ นาย/นาง/นางสาว.....ชื่อสกุล.....

เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ อายุ.....ปี สัญชาติ.....

อยู่เลขที่.....ตรอก.....ซอย.....ถนน.....

หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

รหัสไปรษณีย์.....หมายเลขโทรศัพท์.....

หมายเหตุ : ให้ทำเครื่องหมาย ✓ ใน ☐ หน้าข้อความที่ต้องการ

☐ นิติบุคคล ชื่อ.....ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล
เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....สถานที่จดทะเบียน.....
ทะเบียนเลขที่.....โดยมีผู้ทำการแทนนิติบุคคล ชื่อ นาย/นาง/นางสาว.....
ชื่อสกุล.....เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐
นิติบุคคลนี้มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่.....ตรอก.....ซอย.....
ถนน.....หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....
จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ประสงค์จะขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด โดยไม่เป็นการรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดจากผู้ขอโอนใน ๑.

(ในกรณีที่ไม่อาจกรอกชื่อผู้รับโอนทั้งหมดลงในช่องว่างที่ให้ไว้ได้ ให้กรอกรายชื่อผู้ขอรับโอนที่เหลือพร้อมลงลายมือชื่อไว้ในใบแนบคำขอนี้)

๓. ข้าพเจ้าผู้ขอโอนตาม ๑. และผู้ขอรับโอนตาม ๒. มีความประสงค์ขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ คือ

๓.๑ นิติบุคคลอาคารชุด ชื่อ.....

๓.๒ ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด อยู่เลขที่.....ตรอก.....
ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....
จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....หมายเลขโทรศัพท์.....

๓.๓ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนี้เป็น

☐ บุคคลธรรมดา ชื่อ นาย/นาง/นางสาว.....ชื่อสกุล.....
เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ อายุ.....ปี สัญชาติ.....
อยู่เลขที่.....ตรอก.....ซอย.....ถนน.....
หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
รหัสไปรษณีย์.....หมายเลขโทรศัพท์.....

☐ นิติบุคคล ชื่อ.....ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล
เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....สถานที่จดทะเบียน.....
ทะเบียนเลขที่.....โดยมีผู้ดำเนินการแทนในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด
ชื่อ นาย/นาง/นางสาว.....ชื่อสกุล.....
เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ อยู่เลขที่.....
ตรอก.....ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
รหัสไปรษณีย์.....หมายเลขโทรศัพท์.....

๔. ข้าพเจ้าได้แนบหลักฐานต่างๆ มาเพื่อประกอบการพิจารณาด้วยแล้ว คือ

๔.๑ หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.๑๐)

๔.๒ สำเนาข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

๔.๓ ชื่อและที่อยู่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ให้ระบุชื่อและที่อยู่ของบุคคลธรรมดา ซึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคล

๔.๔ หลักฐานการแต่งตั้งตามมาตรา ๓๕ และหลักฐานแสดงการก่อตั้งนิติบุคคล

๔.๕ .....

ลงชื่อ.....ผู้ขอโอน

(.....)

ลงชื่อ.....ผู้ขอรับโอน

(.....)

ลงชื่อ.....ผู้ขอรับโอน

(.....)

ลงชื่อ.....ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

(.....)

คำสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่

☐ ๑. รับจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุด ทะเบียนเลขที่.....
เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

☐ ๒. ไม่รับจดทะเบียน เนื่องจาก.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

ลงชื่อ .....พนักงานเจ้าหน้าที่

(.....)

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ใบแนบแบบ อ.ช. ๓

ข้าพเจ้า ผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด เป็น

☐ บุคคลธรรมดา ชื่อ นาย/นาง/นางสาว.....ชื่อสกุล.....

เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ อายุ.....ปี สัญชาติ.....

อยู่เลขที่.....ตรอก.....ซอย.....ถนน.....

หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

รหัสไปรษณีย์.....หมายเลขโทรศัพท์.....

☐ นิติบุคคล ชื่อ.....ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล

เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....สถานที่จดทะเบียน.....

ทะเบียนเลขที่.....โดยมีผู้ทำการแทนนิติบุคคล ชื่อ นาย/นาง/นางสาว.....

ชื่อสกุล.....เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

นิติบุคคลนี้มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่.....ตรอก.....ซอย.....

ถนน.....หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....

จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ลงชื่อ ..... ผู้ขอรับโอน

(.....)

อ.ช. ๔



เลขรับที่.....
วันที่.....
(สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้กรอก)

คำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

๑. ข้าพเจ้า นิติบุคคลอาคารชุดชื่อ.....

สำนักงานตั้งอยู่เลขที่.....ตรอก.....ซอย.....

ถนน.....หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....

จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....หมายเลขโทรศัพท์.....

๒. ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุด ทะเบียนเลขที่.....

เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

๓. ข้าพเจ้ามีความประสงค์จะขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดใหม่ดังรายการตามใบประกอบคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

๔. ข้าพเจ้าได้ยื่นสำเนาเอกสารดังต่อไปนี้ มาเพื่อประกอบการพิจารณา

๔.๑ ข้อบังคับที่เปลี่ยนแปลงใหม่

๔.๒ หลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ประกอบด้วย หนังสือนัดประชุม ระเบียบวาระการประชุม ลายมือชื่อผู้เข้าประชุม พร้อมด้วยรายงานการประชุมซึ่งมีมติเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ

ลงชื่อ ..... ผู้ยื่นคำขอ

(.....)

คำสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่

ได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ลงชื่อ ..... พนักงานเจ้าหน้าที่

(.....)

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ใบประกอบคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อความในข้อบังคับเดิม	ข้อความในข้อบังคับที่เปลี่ยนแปลงใหม่
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....

ลงชื่อ ..... ผู้ยื่นคำขอ

(.....)

อ.ช. ๕

บัญชีแสดงอัตราส่วนที่เจ้าของแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง

ชื่ออาคารชุด.....

อาคารหลังที่	ชั้นที่	ห้องชุดเลขที่	อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางของแต่ละห้องชุด	หมายเหตุ
รวมอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง				

ขอรับรองว่ารายการตามบัญชีนี้ถูกต้องแล้ว

(ลงชื่อ).....ผู้ยื่นคำขอ

(.....)

อ.ช.๖



บัญชีคุมเรื่องการจดทะเบียนอาคารชุด และนิติบุคคลอาคารชุด

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

สาขา / ส่วนแยก.....

บัญชีคุมเรื่องการจดทะเบียนอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุด สำนักงานที่ดินจังหวัด.....สาขา/ส่วนแยก.....

ลำดับที่	๑. ชื่ออาคารชุด ๒. เจ้าของโครงการ	อาคารชุดตั้งอยู่			จำนวนอาคาร	จำนวนห้องชุด	จดทะเบียนอาคารชุด			ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.๒) วัน เดือน ปี	จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด			หมายเหตุ
		โฉนดที่ดิน	ตำบล	อำเภอ			คำขอ วัน เดือน ปี	ทะเบียนเลขที่	จดทะเบียน วัน เดือน ปี		คำขอ วัน เดือน ปี	ทะเบียนเลขที่	จดทะเบียน วัน เดือน ปี	

อ.ช. ๗



ประกาศ

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

สาขา/ส่วนแยก.....

เรื่อง คำขอจดทะเบียนอาคารชุดติดการจำนองหรือตกอยู่ภายใต้บุริมสิทธิ

ด้วย.....

อยู่บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

รหัสไปรษณีย์.....โทรศัพท์.....เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

และอาคารจำนวน.....หลัง มีความประสงค์จะขอจดทะเบียนที่ดินและอาคารดังกล่าวเป็นอาคารชุด

ชื่อ.....

ฉะนั้น อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๗ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงขอให้ (ชื่อเจ้าหนี้).....ผู้เป็นเจ้าหนี้จำนอง หรือเจ้าหนี้ซึ่งมีบุริมสิทธิเหนือที่ดินและอาคารดังกล่าว ไปแจ้งพร้อมทั้งแสดงหลักฐานแห่งหนี้ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....สาขา/ส่วนแยก..... ภายในสามสิบวัน นับแต่วันได้รับหนังสือแจ้ง

ประกาศ ณ วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....

(.....)

พนักงานเจ้าหน้าที่

อ.ช. ๘



ที่...../..... สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

เรื่อง ประกาศคำขอจดทะเบียนอาคารชุดติดการจำนองหรือตกอยู่ภายใต้บุริมสิทธิ

เรียน .....

สิ่งที่ส่งมาด้วย ประกาศสำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ด้วย.....ซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต..... และอาคารจำนวน.....หลัง ได้ยื่นเรื่องราวขอจดทะเบียนที่ดินและอาคารดังกล่าวเป็นอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ตรวจหลักฐานแล้ว ปรากฏว่าท่านเป็นเจ้าหนี้..... เหนือที่ดินและอาคารดังกล่าว จึงขอให้ท่านไปแจ้งและแสดงหลักฐานแห่งหนี้ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....สาขา/ส่วนแยก..... ภายในสามสิบวัน นับแต่วันได้รับหนังสือแจ้ง

ขอแสดงความนับถือ

ลงชื่อ .....

(.....)

ตำแหน่ง .....

พนักงานเจ้าหน้าที่

ใบรับ

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....

ข้าพเจ้า.....ได้รับหนังสือ
สำนักงานที่ดินจังหวัด.....ที่...../.....ลงวันที่.....เดือน.....
พ.ศ. .....พร้อมด้วยประกาศคำขอจดทะเบียนอาคารชุดติดการจำนองหรือตกอยู่ภายใต้บุริมสิทธิไว้แล้ว
เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

(ลงชื่อ) ..... ผู้รับ

(ลงชื่อ) ..... พยาน

(ลงชื่อ) ..... พยาน



ทะเบียนอาคารชุด

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

สาขา / ส่วนแยก.....

หน้าที่.....

ทะเบียนอาคารชุด

ลำดับที่	ทะเบียนเลขที่/พ.ศ. (ปีปฏิทิน)	ชื่ออาคารชุด	ชื่อเจ้าของโครงการ	โฉนดที่ดิน		จำนวน		จดทะเบียน วัน เดือน ปี	พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
				เลขที่	อำเภอ	อาคาร	ห้องชุด		

อ.ช.๑๐



หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

หนังสือนี้ออกให้เพื่อแสดงว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ตามคำขอของผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร ชื่อ.....
ทะเบียนเลขที่.....วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....โดยมีรายการ ดังนี้

๑. ชื่ออาคารชุด.....

๒. โฉนดที่ดินเลขที่.....ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต..... จังหวัด.....

๓. จำนวนอาคาร.....หลัง

๔. จำนวนห้องชุด.....ห้องชุด

๕. บันทึกรายละเอียด (รายการทรัพย์ส่วนกลาง เฉพาะทรัพย์ส่วนกลางตามมาตรา ๑๕ (๕), (๖), (๗))

.....

.....

.....

.....

.....

.....

๖. ทรัพย์ส่วนบุคคล

ห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย จำนวน.....ห้องชุด

ห้องชุดเพื่อประกอบการค้า จำนวน.....ห้องชุด

ที่จอดรถส่วนบุคคล จำนวน.....คัน

อื่น ๆ.....

.....

.....

(ลงชื่อ).....พนักงานเจ้าหน้าที่

(.....)

ตำแหน่ง.....

แบบพิมพ์หมายเลข.....

อ.ช. ๑๑



ประกาศ

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

สาขา/ส่วนแยก.....

เรื่อง การจดทะเบียนอาคารชุด

ด้วย.....ซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคาร โฉนดที่ดินเลขที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....ประกอบด้วยอาคารจำนวน.....หลัง ได้ยื่นขอจดทะเบียนที่ดินและอาคารดังกล่าวต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด..... สาขา/ส่วนแยก.....ให้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้พิจารณาเห็นว่าที่ดินและอาคารดังกล่าวอยู่ในหลักเกณฑ์และเงื่อนไขสมควรเป็นอาคารชุดได้ จึงรับจดทะเบียนเป็นอาคารชุดชื่อ “.....” ทะเบียนเลขที่.....เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

จึงประกาศให้ทราบทั่วกัน

ประกาศ ณ วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....

(.....)

พนักงานเจ้าหน้าที่

เล่มที่.....

อ.ช.๑๒



ทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

สาขา / ส่วนแยก .....

สารบัญ

หน้า

๑. อาคารชุดชื่อ.....ทะเบียนเลขที่..... .....

๒. อาคารชุดชื่อ.....ทะเบียนเลขที่..... .....

๓. อาคารชุดชื่อ.....ทะเบียนเลขที่..... .....

๔. อาคารชุดชื่อ.....ทะเบียนเลขที่..... .....

๕. อาคารชุดชื่อ.....ทะเบียนเลขที่..... .....

๖. อาคารชุดชื่อ.....ทะเบียนเลขที่..... .....

๗. อาคารชุดชื่อ.....ทะเบียนเลขที่..... .....

๘. อาคารชุดชื่อ.....ทะเบียนเลขที่..... .....

๙. อาคารชุดชื่อ.....ทะเบียนเลขที่..... .....

๑๐. อาคารชุดชื่อ.....ทะเบียนเลขที่..... .....

รายการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

ทะเบียน เลขที่	ชื่อนิติบุคคลอาคารชุด	ที่ตั้งสำนักงาน	ชื่อ ที่อยู่ของผู้จัดการ	จดทะเบียน วัน เดือน ปี	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประทับตรา

หมายเหตุ : วัตถุประสงค์นิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปตามมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งบัญญัติว่า เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้

หาที่.....

รายการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ชื่อ.....ทะเบียนเลขที่.....

ลำดับที่	ตามคำขอ ลงวันที่	ตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม		จดทะเบียน วัน เดือน ปี	พนักงานเจ้าหน้าที่ ลงลายมือชื่อ ประทับตรา
		ครั้งที่	เมื่อ วัน เดือน ปี		

อ.ช.๑๒/๑



รายการจดทะเบียนแต่งตั้ง / เปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

รายการจดทะเบียนแต่งตั้ง / เปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ลำดับที่	ประเภท	อาคารชุด		นิติบุคคลอาคารชุด		ชื่อผู้พ้นจากตำแหน่ง	ชื่อผู้ได้รับแต่งตั้งใหม่	พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียน วัน เดือน ปี
		ชื่อ	ทะเบียนเลขที่	ชื่อ	ทะเบียนเลขที่			

อ.ช.๑๓



หนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....
วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

หนังสือสำคัญฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ทะเบียนเลขที่.....
เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....โดยมีรายการ ดังนี้

๑. ชื่อนิติบุคคลอาคารชุด.....

๒. มีวัตถุประสงค์นิติบุคคลอาคารชุดเป็นไปตามมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งบัญญัติว่า เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางและให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้.....
.....

๓. ที่ตั้งสำนักงานอยู่ที่ เลขที่.....หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....
ถนน..... ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....
จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....โทรศัพท์.....

(ลงชื่อ).....พนักงานเจ้าหน้าที่
(.....)
ตำแหน่ง.....

แบบพิมพ์หมายเลข.....

อ.ช. ๑๔



ประกาศ

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

สาขา/ส่วนแยก.....

เรื่อง การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

ด้วย ผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุด ชื่อ.....
และผู้ซื้อห้องชุดรายแรก ชื่อ.....
ได้ยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางและให้มีอำนาจกระทำการใดๆ ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ของอาคารชุด ชื่อ.....

พนักงานเจ้าหน้าที่ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าถูกต้อง จึงจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ชื่อ "....." ทะเบียนเลขที่.....
เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....โดยให้มีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ตามวรรคแรก

จึงประกาศให้ทราบทั่วกัน

ประกาศ ณ วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....

(.....)

พนักงานเจ้าหน้าที่

อ.ช. ๑๕



เรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในห้องชุด ประเภท.....

ตำแหน่งที่ดิน
โฉนดที่ดินเลขที่.....
ตำบล.....
อำเภอ.....
จังหวัด.....

ที่ตั้งห้องชุด
ห้องชุดเลขที่.....ชั้นที่.....อาคารเลขที่.....
ชื่ออาคารชุด.....
ทะเบียนอาคารชุดเลขที่.....
เนื้อที่ประมาณ.....ตารางเมตร

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด ที่กล่าวข้างบนนี้และขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริง ให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า..... เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้.....
อายุ.....ปี สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ.....สัญชาติ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....หมายเลขโทรศัพท์.....

๓. ข้าพเจ้า..... เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ ผู้.....
อายุ.....ปี สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ.....สัญชาติ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....หมายเลขโทรศัพท์.....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาห้องชุดที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน.....บาท (.....บาท)

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ☐ ข้าพเจ้ามิได้รับโอนแทนบุคคลต่างด้าวหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าวที่ไม่มีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ห้องชุด
☐ ข้าพเจ้าเป็นบุคคลต่างด้าว ขอรับโอนห้องชุดตามสิทธิใน พ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ มาตรา ๑๙ (.....)
โดยปัจจุบัน อัตราส่วนของเนื้อที่ห้องชุดที่จำหน่ายให้แก่คนต่างด้าวรวมแล้วคิดเป็นร้อยละ.....
ของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมด

(๒) ราคาทรัพย์ที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง

(๓) ได้รับหนังสือรับรองการปลอดหนี้ค่าวที่สุดจากนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว

(๔) .....

(๕) .....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....ผู้ขอ
ลงชื่อ.....ผู้ขอ
ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน
(.....)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) พนักงานเจ้าหน้าที่ประเมินราคาทุนทรัพย์ได้ราคา.....บาท

๒) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....
(.....)
พนักงานเจ้าหน้าที่

(อ.ช.๑๖)



หนังสือสัญญา.....

<u>ตำแหน่งที่ดิน</u> **<u>ที่ตั้งห้องชุด</u>**

โฉนดที่ดินเลขที่.....ห้องชุดเลขที่.....ชั้นที่.....อาคารเลขที่.....

ตำบล.....ชื่ออาคารชุด.....

อำเภอ.....ทะเบียนอาคารชุดเลขที่.....

จังหวัด.....เนื้อที่ประมาณ.....ตารางเมตร

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ระหว่าง { ..... / ..... / ..... } เลขประจำตัวประชาชน { □□□□□ □□□□□□□ □□ □ / □□□□□ □□□□□□□ □□ □ / □□□□□ □□□□□□□ □□ □ } ผู้..... อายุ { ..... / ..... / ..... } ปี

สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

กับ { ..... / ..... / ..... } เลขประจำตัวประชาชน { □□□□□ □□□□□□□ □□ □ / □□□□□ □□□□□□□ □□ □ / □□□□□ □□□□□□□ □□ □ } ผู้..... อายุ { ..... / ..... / ..... } ปี

สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญากัน ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้.....ตกลง.....ห้องชุด ตามที่กล่าวข้างบนนี้แก่.....เป็นเงิน.....บาท (.....) .....

ข้อ ๒. ผู้.....ตกลง.....ห้องชุด ตามที่กล่าวในข้อ ๑ จาก.....

ข้อ ๓. .....

.....

.....

.....

หนังสือสัญญานี้ ได้ทำเป็น.....ฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินจังหวัดหนึ่งฉบับ ผู้.....ถือไว้หนึ่งฉบับ ผู้.....ถือไว้หนึ่งฉบับ (ฉบับนี้ สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ทราบและเข้าใจข้อความในหนังสือสัญญานี้ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่

(ลงลายมือชื่อผู้.....) .....

(ลงลายมือชื่อผู้.....) .....

(ลงลายมือชื่อพยาน) .....

(ลงลายมือชื่อพยาน) .....

(ลงชื่อ) .....

พนักงานเจ้าหน้าที่

ประทับตราประจำตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

พิมพ์ที่ กองการพิมพ์ กรมที่ดิน จำนวน ๑๐๐,๐๐๐ แผ่น พ.ศ.๒๕๔๗



อ.ช. ๑๗

คำขอ.....

ฉบับที่.....

ตำแหน่งที่ดิน

โฉนดที่ดินเลขที่.....

ตำบล.....

อำเภอ.....

จังหวัด.....

ที่ตั้งห้องชุด

ห้องชุดเลขที่.....ชั้นที่.....อาคารเลขที่.....

ชื่ออาคารชุด.....

ทะเบียนอาคารชุดเลขที่.....

เนื้อที่ประมาณ.....ตารางเมตร

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □□□□ □□□□□ □□ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา/มารดา ชื่อ.....อยู่ที่บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....

ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....

อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....

หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ว่า

ข้อ ๑. ด้วย.....

.....

.....

.....

.....

ข้อ ๒. ฉะนั้น ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่.....

.....

(ลงชื่อ) ..... ผู้ขอ

(ลงชื่อ) ..... พยาน

(ลงชื่อ) ..... พยาน

อ.ช. ๑๘



ประกาศ

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

สาขา/ส่วนแยก.....

เรื่อง การจดทะเบียนเลิกอาคารชุด

ด้วย.....

ได้ยื่นเรื่องราวต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุดชื่อ.....ตั้งอยู่เลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

อาคารชุดดังกล่าวปลูกสร้างในที่ดินโฉนดเลขที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

จดทะเบียนเป็นอาคารชุด ทะเบียนเลขที่.....เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

เหตุที่ขอเลิกอาคารชุดเพราะ.....

ตามมาตรา.....แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงจดทะเบียนเลิกอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่.....เดือน..... พ.ศ. .....

จึงประกาศให้ทราบทั่วกัน

ประกาศ ณ วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ลงชื่อ .....

(.....)

พนักงานเจ้าหน้าที่

อ.ช. ๒๑



หนังสือมอบอำนาจ (สำหรับห้องชุด)

เครื่องหมายห้องชุด

ห้องชุดเลขที่.....ชั้นที่.....อาคารเลขที่.....

ชื่ออาคารชุด.....ทะเบียนอาคารชุดเลขที่.....

ตำแหน่งที่ดิน

โฉนดที่ดินเลขที่.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

เรื่อง.....

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

โดยหนังสือฉบับนี้ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา ชื่อ.....มารดา ชื่อ.....บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....

อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....โทรศัพท์.....

ได้มอบให้.....เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐

อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....บิดา ชื่อ.....มารดา ชื่อ.....

บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....

อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....โทรศัพท์.....

เป็นผู้มีอำนาจจัดการ.....

.....

.....

.....

.....แทนข้าพเจ้าจนเสร็จการ

เพื่อเป็นหลักฐานข้าพเจ้าได้ ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานแล้ว

.....ผู้มอบอำนาจ

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าเป็น ลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ อันแท้จริงของผู้มอบอำนาจและผู้มอบอำนาจได้ลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ต่อหน้าข้าพเจ้า

.....พยาน

.....พยาน

หมายเหตุ การลงลายมือชื่อ/พิมพ์ลายนิ้วมือ ถ้าใช้อย่างใด ให้ขีดฆ่าข้อความที่ไม่ใช้ออก ในกรณีพิมพ์ลายนิ้วมือให้ใช้พิมพ์ลายนิ้วแม่มือซ้าย

โปรดอ่านคำเตือนด้านหลัง

คำเตือน

เพื่อรักษาประโยชน์ของเจ้าของห้องชุดและผู้ที่เกี่ยวข้อง

(๑) ให้กรอกเครื่องหมายห้องชุด และตำแหน่งที่ดินที่ตั้งอาคารชุด ให้ครบถ้วนชัดเจน

(๒) ให้ระบุเรื่องและอำนาจจัดการให้ชัดเจนว่า มอบอำนาจให้ทำอะไร เช่น ซื้อ ขาย จำนอง ฯลฯ ถ้ามีเงื่อนไขพิเศษเพิ่มเติมให้ระบุไว้ด้วย

(๓) อย่ากรอกข้อความให้ต่างลายมือและใช้น้ำหมึกต่างสีกัน ถ้าใช้พิมพ์ดีดก็ต้องใช้เครื่องเดียวกัน

(๔) ถ้ามีรอยขูดลบ ตกเติม แก้ไข หรือขีดฆ่า ให้ระบุว่าขีดฆ่าตกเติมกี่คำและผู้มอบอำนาจลงลายมือชื่อกำกับไว้ทุกแห่ง

(๕) อย่าลงลายมือชื่อผู้มอบอำนาจก่อนกรอกข้อความโดยครบถ้วนและถูกต้องตามความประสงค์แล้ว

(๖) ให้มีพยานอย่างน้อย ๑ คน ถ้าผู้มอบอำนาจพิมพ์ลายนิ้วมือต้องมีพยาน ๒ คน พยานต้องเซ็นชื่อ จะพิมพ์ลายนิ้วมือไม่ได้ การเป็นพยานหากเป็นเท็จอันอาจทำให้ผู้อื่นหรือประชาชนเสียหาย จะต้องรับโทษตามมาตรา ๑๓๗ แห่งประมวลกฎหมายอาญา ดังนั้น พยานจึงควรเป็นบุคคลที่บรรลุนิติภาวะแล้ว

(๗) หนังสือมอบอำนาจที่ทำในต่างประเทศ ควรให้สถานทูตหรือสถานกงสุลหรือโนตารีพับลิค (Notary Public) รับรองด้วย

อ.ช.๒๔



สมุดแสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด.....ทะเบียนเลขที่.....

ชื่อผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุด.....

อำเภอ / เขต .....

จังหวัด .....

สารบัญ

หน้า

๑. รายละเอียดอาคารชุด .....

๒. หลักฐานของห้องชุด .....

๓. ชื่อที่อยู่ของผู้จัดการนิติบุคคล (คนแรก) .....

๔. รายละเอียดทรัพย์ส่วนกลาง .....

๕. รายละเอียดทรัพย์ส่วนบุคคล .....

๖. รายชื่อกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด .....

๗. รายชื่อผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด .....

๘. รายการเปลี่ยนแปลงผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด .....

๙. รายชื่อกรรมการที่ทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด .....

รายละเอียดอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด.....ทะเบียนเลขที่.....จดทะเบียนเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุด

☐ บุคคลธรรมดา ชื่อ นาย / นาง / นางสาว..... ชื่อสกุล.....

เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ สัญชาติ.....อยู่เลขที่.....ตรอก.....

ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....ตำบล / แขวง.....อำเภอ / เขต.....

จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....หมายเลขโทรศัพท์.....

☐ นิติบุคคล ชื่อ.....สัญชาติ.....ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล

เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....สถานที่จดทะเบียน.....เลขทะเบียนที่.....มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่.....

ตรอก.....ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....ตำบล / แขวง.....

อำเภอ / เขต.....จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....หมายเลขโทรศัพท์.....

หลักฐานของห้องชุด

ตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
ที่ตั้งอาคารชุด เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....
จังหวัด.....จำนวนอาคาร.....หลัง จำนวนห้องชุด.....ห้อง

ชื่อและที่อยู่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

☐ บุคคลธรรมดา ชื่อ นาย / นาง / นางสาว.....ชื่อสกุล.....
เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐ สัญชาติ.....อยู่เลขที่.....ตรอก.....
ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....ตำบล / แขวง.....อำเภอ / เขต.....
จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....หมายเลขโทรศัพท์.....

☐ นิติบุคคลชื่อ.....ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....
สถานที่ขอจดทะเบียน.....เลขทะเบียนที่.....มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่.....ตรอก.....
ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....ตำบล / แขวง.....อำเภอ / เขต.....
จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์..... หมายเลขโทรศัพท์.....โดย มีผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด
ชื่อ นาย / นาง / นางสาว.....ชื่อสกุล.....เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐☐ ☐☐ ☐
สัญชาติ.....อยู่เลขที่.....ตรอก.....ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....ตำบล / แขวง.....
อำเภอ / เขต.....จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....หมายเลขโทรศัพท์.....

หน้าที่.....

บันทึกรายละเอียดทรัพย์ส่วนกลาง

บันทึกรายละเอียดทรัพย์ส่วนบุคคล

หน้าที่.....

อาคาร เลขที่	ชั้นที่	ห้องชุด เลขที่	เนื้อที่รวม ของห้องชุด	อัตราส่วน กรรมสิทธิ์ร่วมใน ทรัพย์ส่วนกลาง ของห้องชุด	กรรมสิทธิ์ใน ทรัพย์ส่วนกลาง ทั้งหมด

อาคาร เลขที่	ชั้นที่	ห้องชุด เลขที่	เนื้อที่รวม ของห้องชุด	อัตราส่วน กรรมสิทธิ์ร่วมใน ทรัพย์ส่วนกลาง ของห้องชุด	กรรมสิทธิ์ใน ทรัพย์ส่วนกลาง ทั้งหมด

หน้าที่.....

รายชื่อกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

ลำดับที่	รายชื่อผู้ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ/ เลขประจำตัวประชาชน	ตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม		วัน เดือน ปี ที่จดทะเบียน	วัน เดือน ปี ที่พ้นจากตำแหน่ง	หมายเหตุ
		ครั้งที่	เมื่อ วัน เดือน ปี			

หน้าที่.....

รายชื่อผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ลำดับที่	รายชื่อผู้ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้จัดการ/เลขประจำตัวประชาชน	ผ่านการอบรมหลักสูตรมาตรฐานวิชาชีพผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด วัน เดือน ปี	ตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม		วัน เดือน ปี ที่จดทะเบียน	วัน เดือน ปี ที่พ้นจากตำแหน่ง	หมายเหตุ
			ครั้งที่	เมื่อ วัน เดือน ปี			

หน้าที่.....

รายการเปลี่ยนแปลงผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคล ในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ลำดับที่	ชื่อผู้ดำเนินการแทนที่พ้นหน้าที่	ชื่อผู้ดำเนินการแทนที่ได้รับแต่งตั้งใหม่	ผู้ที่ได้รับแต่งตั้งใหม่ผ่านการอบรมหลักสูตรเกี่ยวกับวิชาชีพผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด วัน เดือน ปี	ลงชื่อเจ้าหน้าที่ผู้บันทึก วัน เดือน ปี	หมายเหตุ

หน้าที่.....

รายชื่อกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดที่ทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ลำดับที่	ชื่อกรรมการที่ทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด	ลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ วัน เดือน ปี ที่รับแจ้ง	หมายเหตุ

อ.ช. ๒๕

หนังสือนำส่งประกาศให้แก่หน่วยงานและผู้ปกครองท้องที่



ที่...../..... สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

เรื่อง ขอให้ปิดประกาศคำขอจดทะเบียนอาคารชุดติดการจำนองหรือตกอยู่ภายใต้บุริมสิทธิ

เรียน .....

พร้อมหนังสือนี้ขอส่งประกาศคำขอจดทะเบียนอาคารชุดติดการจำนองหรือตกอยู่ภายใต้บุริมสิทธิ อาคารชุดชื่อ.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต..... จังหวัด.....มาเพื่อขอให้นำไปปิดไว้ ที่.....เพื่อให้ (ชื่อเจ้าหนี้).....ทราบ และได้ส่งค่าปิดประกาศ เป็นเงิน.....บาท มาด้วย เมื่อปิดประกาศแล้วขอให้รายงานการปิดประกาศตามแบบท้ายหนังสือนี้

ขอแสดงความนับถือ

ลงชื่อ .....

(.....)

ตำแหน่ง .....

พนักงานเจ้าหน้าที่

<u>รายงานการปิดประกาศ</u>

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

เรียน พนักงานเจ้าหน้าที่ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ตามหนังสือของท่าน ที่...../.....ลงวันที่..... ส่งประกาศคำขอจดทะเบียนอาคารชุดติดการจำนองหรือตกอยู่ภายใต้บุริมสิทธิ อาคารชุดชื่อ..... .....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต..... จังหวัด.....นั้น ข้าพเจ้าได้รับแล้ว และได้ปิดประกาศไว้ ที่..... เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

ลงชื่อ .....

(.....)

ตำแหน่ง .....

อ.ช. ๒๖



บันทึกถ้อยคำ

ตำแหน่งที่ดิน

โฉนดที่ดินเลขที่.....

ตำบล.....

อำเภอ.....

จังหวัด.....

ที่ตั้งห้องชุด

ห้องชุดเลขที่.....ชั้นที่.....อาคารเลขที่.....

ชื่ออาคารชุด.....

ทะเบียนอาคารชุดเลขที่.....

เนื้อที่ประมาณ.....ตารางเมตร

สำนักงานที่ดิน.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ข้าพเจ้า.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □□□□ □□□□□ □□ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....

สัญชาติ.....บิดา/มารดา ชื่อ.....อยู่ที่บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....

ตรอก/ซอย.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....

จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ว่า.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

อ.ช. ๒๗



ประกาศ

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

สาขา/ส่วนแยก.....

เรื่อง .....

ด้วย.....

ได้ยื่นเรื่องราวขอ.....

ห้องชุดเลขที่.....ชั้นที่.....อาคารเลขที่.....

ชื่ออาคารชุด.....ทะเบียนเลขที่.....

เนื้อที่.....ตารางเมตร ตั้งอยู่โฉนดที่ดินเลขที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

โดยแจ้งว่า.....

.....

.....

.....

.....

.....

จึงขอประกาศให้ทราบทั่วกัน ถ้าผู้ใดประสงค์จะคัดค้านประการใด ให้ยื่นคำคัดค้านต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....สาขา/ส่วนแยก.....ภายในสามสิบวัน นับแต่วันประกาศนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

(ลงชื่อ).....

(.....)

ตำแหน่ง.....

พนักงานเจ้าหน้าที่



อ.ช. ๒๘

เครื่องหมายห้องชุด

ห้องชุดเลขที่.....ชั้นที่.....อาคารเลขที่.....ชื่ออาคารชุด.....
ทะเบียนอาคารชุดเลขที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....
จังหวัด.....

ที่.....

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....
วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

เรื่อง ขอให้ปิดประกาศ

เรียน .....

พร้อมหนังสือนี้ขอส่งประกาศ เรื่อง.....
รวม.....ฉบับ มาเพื่อขอให้นำไปปิดไว้ ที่.....
เพื่อให้ประชาชนทราบทั่วกัน และได้ส่งค่าปิดประกาศ เป็นเงิน.....บาท มาด้วย เมื่อปิดประกาศแล้ว ขอให้รายงานการปิดประกาศ ตามแบบท้ายหนังสือนี้

ขอแสดงความนับถือ

ลงชื่อ .....
(.....)
ตำแหน่ง .....
พนักงานเจ้าหน้าที่

รายงานการปิดประกาศ

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

เรียน พนักงานเจ้าหน้าที่ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....
ตามหนังสือสำนักงานที่ดินจังหวัดฯ ที่...../.....ลงวันที่.....
ส่งประกาศเรื่อง.....ห้องชุดเลขที่.....
ชื่ออาคารชุด.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....
จังหวัด.....นั้น ข้าพเจ้าได้รับแล้วและได้ปิดประกาศไว้ ที่.....
เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

ลงชื่อ .....
(.....)
ตำแหน่ง .....

อ.ช. ๒๙



แบบบันทึกการสอบสวนขอจดทะเบียนโอนมรดกห้องชุด

ประเภท.....

ตำแหน่งที่ดิน

โฉนดที่ดินเลขที่.....

ตำบล.....

อำเภอ.....

จังหวัด.....

ที่ตั้งห้องชุด

ห้องชุดเลขที่.....ชั้นที่.....อาคารเลขที่.....

ชื่ออาคารชุด.....

ทะเบียนอาคารชุดเลขที่.....

เนื้อที่ประมาณ.....ตารางเมตร

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ข้าพเจ้า { ..... / ..... / ..... } เลขประจำตัวประชาชน { □ □□□□ □□□□□ □□ □ / □ □□□□ □□□□□ □□ □ / □ □□□□ □□□□□ □□ □ } อายุ { ..... / ..... / ..... } ปี

สัญชาติ.....บิดา/มารดา ชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....

ถนน.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....

จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ด้วย.....สัญชาติ.....

ซึ่งเป็น.....ห้องชุดหมายเลขข้างต้นนี้ได้.....

เมื่อ.....ตามหลักฐาน.....

ซึ่งได้ยื่นมาพร้อมนี้แล้ว

ข้อ ๒. หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดดังกล่าวข้างต้นเวลานี้ตกอยู่กับ.....

.....

.....

.....

ข้อ ๓. ข้าพเจ้าขอให้ดำเนินการจดทะเบียน.....

ลงชื่อ.....

โดยเหตุผลดังนี้คือ.....

.....

ข้อ ๔. .....

.....

ข้าพเจ้าขอรับรองว่าถ้อยคำนี้เป็นความสัตย์จริงทุกประการ

(ลงชื่อ) .....
(ลงชื่อ) ..... } ผู้ให้ถ้อยคำ
(ลงชื่อ) .....

(ลงชื่อ) ..... ผู้สอบสวน/บันทึก

ต่อหน้า ..... พนักงานเจ้าหน้าที่

บัญชีเครือญาติ

ข้าพเจ้าขอรับรองว่า บัญชีเครือญาติข้างต้นถูกต้องครบถ้วนแล้ว

(ลงชื่อ).....ผู้ให้ถ้อยคำ

(ลงชื่อ).....ผู้ให้ถ้อยคำ

(ลงชื่อ).....ผู้ให้ถ้อยคำ

(ลงชื่อ).....ผู้สอบสวน/บันทึก

(ลงชื่อ).....พนักงานเจ้าหน้าที่

อ.ช.๓๐

บัญชีรับแจ้งหนี้บุริมสิทธิอันเกิดจาก ค่าใช้จ่ายในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง

ตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง
พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และ
แก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด
(ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

บัญชีรับแจ้งหนี้บุริมสิทธิอันเกิดจากค่าใช้จ่ายในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง ตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

ลำดับที่	คำขอเลขที่	ชื่ออาคารชุด	ชื่อนิติบุคคลอาคารชุด	ทะเบียนอาคารชุดเลขที่	ห้องชุดเลขที่	วัน เดือน ปีที่รับแจ้ง	รายการหนี้	พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับแจ้ง

● ทำไมต้องซื้อที่ดินจากโครงการที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายการจัดสรรที่ดิน

① ผู้ซื้อจะได้รับสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการฯ ภายในเวลาที่กำหนด และได้รับหลักประกันว่าผู้จัดสรรที่ดินจะดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจนกว่าจะมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ต้องทำสัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ รวมถึงสัญญาค้ำบำรุงรั กษาสาธารณูปโภคเป็นหลักประกันไว้กับคณะกรรมการฯ

② ผู้ซื้อสามารถตรวจสอบการโฆษณาโครงการจัดสรรได้ว่าถูกต้องตรงตามที่ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุญาตไว้หรือไม่ อย่างไร เนื่องจากพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๖๑ บัญญัติบทลงโทษไว้ หากผู้จัดสรรที่ดินโฆษณาไม่ตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในคำขออนุญาต

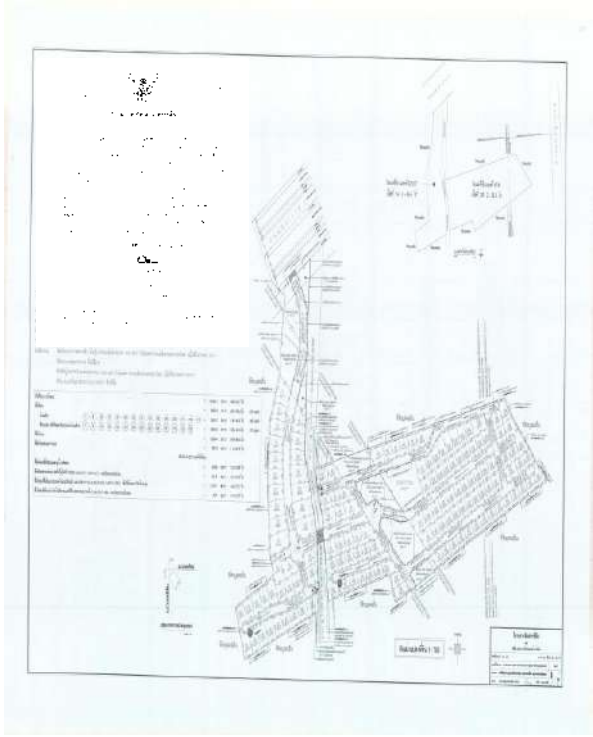
③ สาธารณูปโภคในโครงการเป็นไปตามมาตรฐานที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด และให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรทั้งหมด โดยปลอดจากบุริมสิทธิ์ในการซื้อขายและการจำนอง ทำให้ผู้ซื้อเชื่อมั่นได้ว่าจะสามารถใช้ประโยชน์ในสาธารณูปโภคของโครงการได้ตลอดไป

④ เมื่อผู้จัดสรรที่ดินต้องการพ้นจากหน้าที่การดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ผู้ซื้อที่ดินมีสิทธิในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แล้วรับโอนที่ดินแปลงสาธารณูปโภคและทรัพย์สินในโครงการไปบริหารจัดการกับเอง โดยมีคณะกรรมการหมู่บ้านเป็นผู้ดำเนินการภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมสมาชิกหมู่บ้านทั้งหมด

.....

● หากตรวจสอบแล้วมีข้อสงสัยประการใด สามารถติดต่อสอบถามได้โดยตรงที่ :

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



สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน
ชั้น 5 อาคารรัฐประศาสนภักดี ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ
ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพ 10210

กรมที่ดิน
Department of Lands

ข้อแนะนำ
ก่อนตัดสินใจซื้อที่ดินและบ้านในโครงการจัดสรร



ทำเลที่ตั้ง



การอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน



การโฆษณา



การจัดทำสาธารณูปโภค

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย
www.dol.go.th

● คำแนะนำก่อนตัดสินใจซื้อที่ดินและบ้านจัดสรร

ความหวังของผู้ซื้อที่ดินและบ้านในโครงการจัดสรรที่ดิน คือ ได้อยู่ในทำเลที่ดี สภาพแวดล้อมดี เมื่อซื้อแล้วได้รับโอนกรรมสิทธิ์โดยไม่มีปัญหาตามมาในภายหลัง หากซื้อที่ดินพร้อมบ้านก็อยากได้บ้านที่มีคุณภาพตามประกาศโฆษณา มีระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่าง ๆ เป็นไปตามเกณฑ์มาตรฐานที่กฎหมายกำหนด ฉะนั้น เพื่อเป็นแนวทางประกอบการตัดสินใจในการเลือกซื้อที่ดินและบ้านในโครงการหมู่บ้านจัดสรร กรมที่ดินมีข้อแนะนำการตรวจสอบเบื้องต้นก่อนตัดสินใจจองหรือทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในโครงการจัดสรร ดังนี้

● ข้อแนะนำ 7 ประการ

① สอบประวัติ คือ เสาะหาข้อมูลของแปลงที่ดินที่โครงการนำมาจัดสรร ว่าเดิมมีลักษณะเป็นอย่างไร เช่น เป็นที่ลุ่ม หนองน้ำ สระน้ำหรือเคยถูกขุดหน้าดินออกไปหรือไม่ อย่างไร มีการปรับปรุงดินหรือถมดินเมื่อไร เพื่อความมั่นใจว่าพื้นดินจะมีความหนาแน่นและไม่ทรุดตัว

② พิจารณาสภาพแวดล้อมของโครงการ เช่น ถนนสาธารณประโยชน์หรือทางเข้า-ออกของโครงการจัดสรรเป็นอย่างไร ระบบสาธารณูปโภคทั้งไฟฟ้า ประปา ท่อระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย ครบครันหรือไม่ หรืออย่างน้อยต้องให้แน่ใจว่าจะมีการพัฒนาในด้านสาธารณูปโภคเหล่านี้ในอนาคต

③ พิจารณาสิ่งอำนวยความสะดวกเกี่ยวกับปัจจัยพื้นฐานของชีวิตประจำวัน เช่น โรงพยาบาล โรงเรียน วัด สถานีตำรวจ ห้างสรรพสินค้าหรือร้านค้า ตลาดสด ไม่ไกลจากแหล่งชุมชนมากนัก หากเป็นไปได้ไม่ควรเลือกทำเลที่ตั้งอยู่ในย่านที่มีสิ่งก่อสร้างที่อาจจะมีผลกระทบกับการอยู่อาศัย เช่น โรงงานที่ปล่อยมลพิษ ที่มีปัญหาด้านกลิ่นและเสียง ฯลฯ

④ ตรวจสอบว่าทางราชการมีโครงการที่จะดำเนินการอะไรในบริเวณที่ดินนั้นหรือไม่ เช่น การเวนคืน

- โครงการก่อสร้าง ตัดถนนใหม่ หรือปรับปรุงขยายถนน สอบถามที่สำนักงานการโยธากรุงเทพมหานครหรือสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัด
- การก่อสร้างถนน (ทางหลวงแผ่นดิน) ทางเชื่อมระหว่างจังหวัด ทางหลวงพิเศษ (มอเตอร์เวย์) สอบถามที่กรมทางหลวง
- การก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำ ถนนทางหลวงชนบท สอบถามที่กรมทางหลวงชนบท
- การก่อสร้างทางด่วน หรือทางพิเศษ สอบถามที่การทางพิเศษแห่งประเทศไทย
- การก่อสร้างโครงการรถไฟฟ้าสายต่าง ๆ สอบถามที่การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย
- การก่อสร้างรถไฟชานเมือง รถไฟฟ้าแอร์พอร์ตลิงค์ สอบถามที่การรถไฟแห่งประเทศไทย

⑤ เจ้าของโครงการ เป็นผู้ประกอบการที่มีฐานะมั่นคงทางการเงินเพียงใด เคยดำเนินธุรกิจการจัดสรรที่ดินมาก่อนหรือไม่ โครงการที่ผ่านมามีผลการดำเนินการเป็นอย่างไร เคยถูกร้องเรียนหรือฟ้องร้องมาแล้วหรือไม่

⑥ ตรวจสอบว่าโครงการได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้วหรือไม่อย่างไร

- กรุงเทพมหานคร สอบถามที่สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน หรือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ และในจังหวัดอื่น สอบถามที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่
- ตรวจสอบจากสำนักงานที่ทำการโครงการจัดสรรที่ดิน เนื่องจากผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ต้องแสดงใบอนุญาต แผนผังโครงการและวิธีการตามที่คณะกรรมการอนุญาตไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย

⑦ แผนผัง โครงการและวิธีจัดสรรที่ดิน

- ตรวจสอบกรรมสิทธิ์ที่ดินที่นำมาจัดสรร ว่าผู้ประกอบการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือไม่ ที่ดินมีภาระผูกพันใด ๆ ที่ก่อให้เกิดความเดือนร้อนหรือเสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เช่น ภาระจำยอม ภาระจำนอง (สอบถามที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่)
- ตรวจสอบประเภทสิ่งปลูกสร้าง การจัดตำแหน่งผังแบ่งแปลง ว่าเหมาะสม สวยงาม สะดวกสบายตรงกับความต้องการ หรือไม่ ตลอดจนการจัดทำสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ต่าง ๆ ในโครงการ เช่น ถนน ทางเท้า ไฟฟ้า ประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย สโมสร สระว่ายน้ำฯ ว่าได้จัดทำเสร็จเรียบร้อยตามที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการฯ หรือที่โฆษณาไว้หรือไม่
- อัตราเรียกเก็บค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะมีการกำหนดไว้หรือไม่ จัดเก็บตารางวาละเท่าไร นำไปใช้จ่ายเป็นค่าอะไรบ้าง อย่างไร โดยผู้จัดสรรที่ดินจะสามารถจัดเก็บได้ตามอัตราที่คณะกรรมการฯ เห็นชอบแล้วเท่านั้น
- ให้เก็บหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับโครงการจัดสรรที่ดินไว้ให้ครบถ้วน เช่น หลักฐานการโฆษณา, สำเนาสัญญาต่าง ๆ ใบเสร็จรับเงิน ฯลฯ ทั้งนี้ เพื่อเป็นหลักฐานอ้างอิงกรณีที่มีปัญหาในภายหลัง

●นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องรายงานกิจการ งบดุล บัญชีรายรับรายจ่าย ต่อคณะกรรมการภายใน ๓ เดือน นับแต่วันสิ้นงวดบัญชี และต้องปิดประกาศโดยเปิดเผยให้สมาชิกทราบ

● การอยู่ร่วมกันในชุมชนหมู่บ้านจัดสรร

สมาชิกในชุมชนต้องมีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกันในด้านต่างๆ เช่น การพึ่งพาอาศัย ให้ความช่วยเหลือในฐานะบ้านใกล้เรือนเคียง มีความสามัคคีร่วมมือกันทำให้ชุมชนมีความน่าอยู่ มีความสงบสุข เคารพกฎระเบียบที่สมาชิกร่วมกันกำหนด เพื่อลดความขัดแย้งระหว่างกัน

● ลักษณะการอยู่ร่วมกันอย่างมีความสุข

●สมาชิกให้ความร่วมมือในกิจกรรมต่าง ๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อชุมชนหมู่บ้านจัดสรร ได้แก่ การเข้าร่วมประชุมสมาชิกหมู่บ้านจัดสรรในวาระต่าง ๆ การใช้สิทธิในการออกเสียงเพื่อลงมติในเรื่องต่าง ๆ และการชำระเงินค่าใช้จ่ายในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและการใช้บริการสาธารณะ เป็นต้น

●สมาชิกมีคุณธรรม จริยธรรม เคารพสิทธิของสมาชิกอื่น ได้แก่ ปฏิบัติตามข้อบังคับของชุมชนด้วยความเสมอภาคในการใช้ถนน ทางเท้า สวน สนามเด็กเล่น การร่วมกันรักษาความสะอาดในพื้นที่ส่วนกลาง การช่วยเหลือป้องกันภัยต่าง ๆ ที่อาจจะมีต่อชุมชนหมู่บ้านจัดสรร โดยคำนึงถึงประโยชน์ของส่วนรวม เพื่อเสริมสร้างให้ชุมชนสามารถอยู่ร่วมกันโดยปกติสุข มีคุณภาพชีวิตที่ดี

.....

● หากต้องการสอบถามหรือขอทราบรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ติดต่อได้ที่ :

● สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน ชั้น 5 อาคารรัฐประศาสนภักดี ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพ 10210 โทรศัพท์ 0-2141-5805 ถึง 16

●สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่ที่ดินจัดสรรตั้งอยู่



กรมที่ดิน
บริการด้วยจิตใจ ถูกต้องทันสมัย โปร่งใสเป็นธรรม

กรมที่ดิน
Department of Lands

ข้อควรรู้
เมื่อท่านเป็นเจ้าของที่ดินและบ้านในโครงการจัดสรร






เอกสารสิทธิในที่ดิน สาธารณูปโภค






บริการสาธารณะ





นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย
www.dol.go.th

● ข้อควรรู้เมื่อซื้อที่ดินและบ้านในโครงการจัดสรร

เมื่อท่านได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและบ้านในโครงการจัดสรรที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายจัดสรรแล้ว ท่านจะได้รับสิทธิตามกฎหมายจัดสรร และมีหน้าที่จะต้องปฏิบัติในฐานะผู้ซื้อที่ดินในโครงการจัดสรร เพื่อสร้างระเบียบในการอยู่อาศัยร่วมกัน และพัฒนาให้เป็นชุมชนน่าอยู่ สมาชิกในโครงการจะมีคุณภาพชีวิตที่ดีและมีแต่ความสงบสุข ท่านเจ้าของที่ดินและบ้านในโครงการจัดสรร จึงควรทราบสิทธิและหน้าที่ เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไว้ดังนี้

- สาธารณูปโภคในโครงการ เช่น ถนน ทางเท้า สวน สนามเด็กเล่น จะตกเป็นภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดิน จัดสรรทุกแปลงตลอดไป ผู้จัดสรรจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมประโยชน์มิได้
- การดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะเป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดิน หากผู้จัดสรรที่ดินต้องการพ้นจากหน้าที่การดูแลบำรุงรักษา ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด คือจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรับโอนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ไปดูแลบำรุงรักษากันเอง หากไม่มีการจัดตั้งฯ ผู้จัดสรรที่ดินอาจเสนอแผนการจัดเก็บค่าใช้จ่ายเองหรือโอนเป็นสาธารณประโยชน์ แล้วแต่กรณี
- กรณีผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีบริการสาธารณะ เช่น พนักงานรักษาความปลอดภัย พนักงานเก็บขยะ ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ เมื่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินให้ความเห็นชอบและอนุญาตให้เก็บค่าบริการสาธารณะได้ ผู้ซื้อที่ดินในโครงการมีหน้าที่ต้องชำระเงินให้กับผู้จัดสรรที่ดินตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ได้รับอนุญาต
- การแก้ไขเปลี่ยนแปลงโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินให้ต่างไปจากที่ได้รับอนุญาตไว้แล้ว ผู้จัดสรรต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการฯ ก่อนจึงจะดำเนินการได้ ดังนั้น ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจึงสามารถตรวจสอบหนังสืออนุญาตให้แก้ไขฯ จากสำนักงานที่ทำการจัดสรรที่ดินได้ (เนื่องจาก ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ ต้องแสดงใบอนุญาต แผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน ที่ได้รับอนุญาตฯ ไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย)

● หน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดิน

ต้องดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการ จนกว่าจะพ้นจากหน้าที่ตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด หากผู้จัดสรรที่ดินไม่ดูแลบำรุงรักษา คณะกรรมการฯ มีอำนาจสั่งให้ดำเนินการได้ หากฝ่าฝืนคำสั่งมีโทษปรับวันละหนึ่งพันบาทตลอดเวลาที่ฝ่าฝืน

● หน้าที่ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

ต้องชำระค่าใช้จ่ายในการใช้บริการสาธารณะ ตามอัตราที่คณะกรรมการอนุญาต เมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วให้ชำระค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หากค้างชำระตั้งแต่สามเดือนขึ้นไป อาจถูกระงับการใช้บริการหรือสิทธิในสาธารณูปโภค ค้างชำระตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป อาจถูกระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินของผู้ค้างชำระ

● การจัดบริการสาธารณะ

เมื่อผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีบริการสาธารณะ เช่น สโมสร สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย พนักงานรักษาความปลอดภัยแล้ว สามารถเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการใช้บริการสาธารณะได้ตามอัตราที่คณะกรรมการอนุญาต และให้ใช้เงินในกิจการบริการสาธารณะตามหลักฐานที่ใช้จ่ายจริง พร้อมทั้งจัดทำบัญชีรายรับรายจ่ายทุกเดือนเก็บไว้ ณ ที่ตั้งสำนักงานจัดสรรหรือสำนักงานนิติบุคคลฯ

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดสรรก็มีสิทธิที่จะพ้นจากการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้ โดยการแจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น

● นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรคืออะไร

คือนิติบุคคลซึ่งเกิดจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรวมตัวกันจัดตั้งขึ้นเพื่อรับโอนทรัพย์สินของผู้จัดสรรไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา เพื่อประโยชน์แก่สมาชิกคือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการทุกแปลง โดยมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคล ตามกฎหมายและข้อบังคับ ภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่สมาชิก

● เมื่อได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีหน้าที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคอย่างไร

- การกำหนดอัตราค่าใช้จ่าย ต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก และให้จัดเก็บเป็นรายเดือน
- ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตามแผนผังโครงการที่ ได้รับอนุญาตทุกแปลง และจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกแปลง

● การประชุมสมาชิกหมู่บ้าน

- นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง โดยให้สมาชิกคนหนึ่งมีเสียงเท่ากับอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค และถ้าสมาชิกเห็นว่าได้มีการประชุมหรือการลงมติโดยไม่ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อบังคับ สมาชิกอาจร้องขอให้ศาลสั่งเพิกถอนมติในการประชุมครั้งนั้นได้ แต่ต้องร้องขอต่อศาลภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ลงมติ

ข้อควรรู้...เมื่อซื้อที่ดินและบ้านในโครงการหมู่บ้านจัดสรร

◊ ข้อควรรู้เมื่อซื้อที่ดินและบ้านในโครงการจัดสรร

เมื่อท่านได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและบ้านในโครงการจัดสรรที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายจัดสรรแล้ว ท่านจะได้รับสิทธิตามกฎหมายจัดสรร และมีหน้าที่ในการปฏิบัติในฐานะผู้ซื้อที่ดินในโครงการจัดสรร เพื่อสร้างระเบียบในการอยู่อาศัยร่วมกัน และพัฒนาให้ชุมชนน่าอยู่สมาชิกในโครงการจะมีคุณภาพชีวิตที่ดีและมีความสงบสุขท่านเจ้าของที่ดินและบ้านในโครงการจัดสรร จึงควรทราบสิทธิและหน้าที่เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรก่อนตัดสินใจซื้อที่ดิน หรือบ้านในโครงการจัดสรรที่ดิน ดังนี้

• สาธารณูปโภคในโครงการ เช่น ถนน ทางเท้า สวน สนามเด็กเล่น จะตกเป็นภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรทุกแปลงตลอดไป ผู้จัดสรรจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมประโยชน์มิได้



• การดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสารธารณะเป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดิน หากผู้จัดสรรที่ดินต้องการพ้นจากหน้าที่การดูแลบำรุงรักษา ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด คือต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรรับโอนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไปดูแลบำรุงรักษา หรือโอนสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะเป็นสาธารณประโยชน์ แล้วแต่กรณี



• กรณีผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีบริการสาธารณะ เช่น พนักงานรักษาความปลอดภัย พนักงานเก็บขยะ ห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ เมื่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินให้ความเห็นชอบและอนุญาตให้เก็บค่าบริการสาธารณะได้ ผู้ซื้อที่ดินในโครงการมีหน้าที่ต้องชำระเงินให้กับผู้จัดสรรที่ดินตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ได้รับอนุญาต



• การแก้ไขเปลี่ยนแปลงโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินให้ต่างไปจากโครงการและวิธีจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตไว้แล้ว ผู้จัดสรรต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินก่อนจะดำเนินการได้ ดังนั้น ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จึงสามารถตรวจสอบหนังสืออนุญาตให้แก้ไขฯ จากสำนักงานของผู้จัดสรรที่ดินได้ (เนื่องจากผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ต้องแสดงใบอนุญาต แผนผัง โครงการและวิธีการตามที่คณะกรรมการอนุญาตไว้ในที่เปิดเผยได้ง่าย)

• การโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินจะต้องตรงกับโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน ทำให้ผู้ซื้อมั่นใจได้ว่าผู้จัดสรรที่ดินต้องดำเนินการตามที่ได้โฆษณาไว้



◊ หน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดิน

ต้องดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการจนกว่าจะพ้นจากหน้าที่ตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด

◊ การจัดบริการสาธารณะ

เมื่อผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีบริการสาธารณะ เช่น สโมสร สะว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย พนักงานรักษาความปลอดภัยแล้ว สามารถเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการบริการสาธารณะได้ตามอัตราที่คณะกรรมการอนุญาตและให้นำเงินใช้ในกิจการบริการสาธารณะ โดยมีหลักฐานเป็นการใช้จ่ายจริง ต้องจัดทำบัญชีรับจ่ายทุกเดือน และเปิดโอกาสให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถตรวจสอบการใช้จ่ายได้โดยสะดวกหรืออาจปิดประกาศไว้ในที่เปิดเผยภายในโครงการ

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดสรรก็มีสิทธิที่จะพ้นจากหน้าที่การดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้ โดยการแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร



◊ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรคืออะไร

คือนิติบุคคลซึ่งเกิดจากการที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรวมตัวกันจัดตั้งขึ้นเพื่อรับโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะในโครงการจัดสรร ไปจัดการดูแลบำรุงรักษา เพื่อประโยชน์แก่สมาชิกคือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการทุกแปลง โดยมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคลตามกฎหมายและข้อบังคับ ภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่สมาชิก



◊ เมื่อได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีหน้าที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคอย่างไร

• การกำหนดอัตราค่าใช้จ่าย ต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก และให้จัดเก็บเป็นรายเดือน

• ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตทุกแปลง และจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกแปลง



◊ การประชุมสมาชิกหมู่บ้าน

• นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง โดยสมาชิกคนหนึ่งมีเสียงเท่ากับอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค และหากสมาชิกเห็นว่ามีการประชุมหรือการลงมติโดยไม่ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อบังคับสมาชิกอาจร้องขอให้ศาลสั่งเพิกถอนมติในการประชุมครั้งนั้นได้ แต่ต้องร้องขอต่อศาลภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ลงมติ

• นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องรายงานกิจการ งบดุล บัญชีรายรับรายจ่าย ต่อคณะกรรมการฯ ภายใน 3 เดือน นับแต่วันสิ้นงวดบัญชี และต้องปิดประกาศโดยเปิดเผยให้แก่สมาชิกทราบ





◊ การอยู่ร่วมกันในชุมชนหมู่บ้านจัดสรร

สมาชิกในชุมชนต้องมีความสัมพันธ์เกี่ยวข้องกันในด้านต่างๆ เช่น การพึ่งพาอาศัยกัน ให้ความช่วยเหลือในฐานะบ้านใกล้เรือนเคียง มีความสามัคคีร่วมมือกันทำให้ชุมชนมีความน่าอยู่มีความสงบสุข เคารพกฎระเบียบที่สมาชิกร่วมกันกำหนด เพื่อลดความขัดแย้งระหว่างกัน



◊ ลักษณะการอยู่ร่วมกันอย่างมีความสุข

• สมาชิกให้ความร่วมมือในกิจกรรมต่างๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อชุมชนหมู่บ้านจัดสรร ได้แก่ การเข้าร่วมประชุมสมาชิกหมู่บ้านจัดสรรในวาระต่างๆ การใช้สิทธิในการออกเสียงเพื่อลงมติต่างๆ และการชำระเงินค่าใช้จ่ายในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและการใช้บริการสาธารณะ เป็นต้น

• สมาชิกมีคุณธรรม จริยธรรม เคารพสิทธิของสมาชิกอื่น ได้แก่ ปฏิบัติตามข้อบังคับของชุมชนด้วยความเสมอภาคในการใช้ถนน ทางเท้า สวน สนามเด็กเล่น การร่วมกันรักษาความสะอาดในพื้นที่ส่วนกลาง การช่วยเหลือป้องกันภัยต่างๆ ที่อาจจะมีต่อชุมชนหมู่บ้านจัดสรร โดยคำนึงถึงประโยชน์ส่วนรวม เพื่อเสริมสร้างให้ชุมชนสามารถอยู่ร่วมกันโดยปกติสุขมีคุณภาพชีวิตที่ดี





◊ หากต้องการสอบถามหรือขอทราบรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ติดต่อที่ :

- สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน ชั้น 5 อาคารรัฐประศาสนภักดี ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร 10210 โทรศัพท์ 0-2141-5805 ถึง 16
- สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่ที่ดินจัดสรรตั้งอยู่



การจัดเก็บเงินค่าใช้จ่ายในโครงการจัดสรรที่ดิน

ปัญหาที่ผู้ซื้อที่ดินจากโครงการจัดสรรต้องรู้ ได้แก่ ภาระหน้าที่ในการจ่ายเงินค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ ทั้งนี้ ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้กำหนดทรัพย์สินในโครงการจัดสรรที่ดินใน 2 ลักษณะ ได้แก่ 1. ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภค กับ 2. ทรัพย์สินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ดังนั้น เงินที่ผู้ซื้อที่ดินในโครงการจัดสรร จึงมีที่มาและเงื่อนไขในการเรียกเก็บที่แตกต่างกัน ดังนี้

1. สาธารณูปโภค





สาธารณูปโภค หมายถึง สิ่งอำนวยประโยชน์ที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรใช้ประโยชน์ร่วมกันตามสัญญาหรือแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต ซึ่งบทบัญญัติตามมาตรา 43 ได้กำหนดประเภทสาธารณูปโภคไว้ เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น เป็นต้น และให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นต่อไป ดังนั้น ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคที่เกิดขึ้น จึงเป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะต้องรับผิดชอบ จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ได้ เช่น ค่าใช้จ่ายในการดูแลบำรุงรักษาสวนสาธารณะ ค่าจ้างคนดูแลสวน ค่ารดน้ำต้นไม้ ตัดแต่งกิ่งไม้ ใส่ปุ๋ยพรวนดิน เก็บกวาดใบไม้ ถือเป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจาก

การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคเช่นกัน แต่อย่างไรก็ตาม ได้มีคำพิพากษาฎีกาที่ 6565-6567/2550 วินิจฉัยไว้ว่า การที่สาธารณูปโภค ซึ่งผู้จัดสรรที่ดิน คือ โจทก์ได้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร ให้เป็นหน้าที่ของโจทก์ที่จะต้องบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ข้อ 30 วรรคหนึ่งอันมีผลใช้บังคับในขณะที่โจทก์ทำการจัดสรรที่ดินก็ตาม แต่กฎหมายก็มิได้มีบทบัญญัติห้ามมิให้ผู้จัดสรรเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาการจัดการสาธารณูปโภคจาก ผู้ซื้อที่ดินในอัตราที่เหมาะสมเป็นธรรม เมื่อจำเลยทั้งสามตกลงชำระค่าใช้จ่ายการบำรุงดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางที่ใช้ร่วมกับผู้ซื้อรายอื่นๆ ในโครงการที่เกี่ยวกับสวนสาธารณะตามที่ระบุไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายบ้านพร้อมที่ดิน จำเลยทั้งสาม จึงต้องผูกพันตามข้อสัญญานั้น ข้อตกลงที่ให้จำเลยทั้งสามเฉลี่ยค่าใช้จ่ายดังกล่าวหาได้เป็นการขัดต่อประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ข้อ 30 แต่อย่างใดไม่ โจทก์ย่อมมีสิทธิเรียกให้จำเลยทั้งสามชำระค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามข้อสัญญาได้

เมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว บทบัญญัติตามมาตรา 49 ประกอบกับระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่ายฯ พ.ศ. 2545 ให้คณะกรรมการหมู่บ้านกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเสนอให้ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกเห็นชอบ เมื่อที่ประชุมใหญ่สมาชิกเห็นชอบให้จัดเก็บในอัตราใดแล้ว ผู้ที่ซื้อที่ดินในโครงการจัดสรรทุกแปลงและผู้จัดสรรที่ดินสำหรับแปลงที่ยังจำหน่ายไม่ได้ หรือได้โอนคืนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดินต้องเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มีหน้าที่ต้องออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคต่อไป



2. บริการสาธารณะ

บริการสาธารณะ หมายถึง “การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามมาตรา 23 (4) เมื่อตรวจสอบจากโครงการจัดสรรที่ดินก็จะพบว่าบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรที่ดินได้กำหนดไว้ในโครงการมีอะไรบ้าง เช่น

2.1 การให้บริการรักษาความปลอดภัย ได้แก่ ค่าจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย การบำรุงรักษากล้องโทรทัศน์วงจรปิด

2.2 การรักษาความสะอาด ได้แก่ ค่าจ้างพนักงานกวาดถนน

2.3 การให้บริการจ่ายกระแสไฟฟ้าส่องสว่างบริเวณส่วนกลาง

2.4 การให้บริการจัดเก็บขยะ

2.5 การให้บริการน้ำประปาสำหรับพนักงานอุปโภคบริโภค

2.6 การให้บริการสโมสรสระว่ายน้ำ

2.7 การบริหารจัดการบริการสาธารณะ ได้แก่ ค่าจ้างผู้จัดการ เจ้าหน้าที่ธุรการช่างซ่อมบำรุง เบื้องต้น ค่าวัสดุสำนักงาน

เงินค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ ได้ถูกบัญญัติไว้ในมาตรา 53 ว่าการจัดให้มีและการบำรุงรักษาบริการสาธารณะให้นำความในมาตรา 50 มาใช้บังคับโดยอนุโลม ทั้งนี้ ให้เรียกเก็บค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะได้ตามอัตราที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบ ดังนั้น หากผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดิน ย่อมสามารถขออนุมัติจัดเก็บเงินค่าใช้จ่ายดังกล่าวได้ และมีสิทธิเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดให้ความเห็นชอบไว้ โดยที่การจัดเก็บเงินค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะมีลักษณะแบบเหมาค่าใช้จ่ายเป็นรายเดือน ดังนั้น เมื่อผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ต้องจัดบริการสาธารณะให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามคำมั่นที่กำหนดไว้ ตามแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน



ที่ได้รับอนุญาตผู้ซื้อที่ดินย่อมต้องมีหน้าที่ชำระค่าใช้บริการสาธารณะตามที่ได้รับอนุญาตนับตั้งแต่มีการให้บริการ ทั้งนี้ หากผู้จัดสรรที่ดินได้เก็บเงิน ค่าใช้บริการสาธารณะไปจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไว้แล้วย่อมอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดสรรที่ดินควรจะต้องจัดทำบัญชีรายรับรายจ่ายการให้บริการสาธารณะเป็นประจำทุกเดือน และเปิดโอกาสให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตรวจสอบการใช้จ่ายได้ หรืออาจปิดประกาศบัญชีรายรับรายจ่ายฯ ไว้ในที่เปิดเผยภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร

ส่วนมาตรฐานการจัดสรรที่ดิน
สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
สิงหาคม 2560

มาตรา 23 : การขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

ผู้ขอยื่นคำขอตามแบบ จ.ส.1 ต่อเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร/สาขา
หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่
พร้อมเอกสารหลักฐาน จำนวน 13 ชุด

กรณีหลักฐานและรายละเอียดครบถ้วน
เจ้าพนักงานที่ดินสั่งรับคำขอ

- **กรณีกรุงเทพมหานคร** ส่งเรื่องให้สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- **กรณีต่างจังหวัด** ส่งเรื่องให้สำนักงานที่ดินจังหวัด

เจ้าหน้าที่ตรวจสอบแผนผังโครงการ

พนักงานเจ้าหน้าที่หรือคณะอนุกรรมการออกไปตรวจสอบ
สาธารณูปโภคและ/หรือบริการสาธารณะ
ตามที่ระบุไว้ในแผนผังโครงการ

ประมาณการค่าก่อสร้าง
ส่วนที่แล้วเสร็จ

แจ้งผลให้ผู้ขอทราบเพื่อจัดทำ
สัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษา
สาธารณูปโภค

ประมาณการค่าก่อสร้าง
ส่วนที่ยังไม่แล้วเสร็จ

แจ้งผลให้ผู้ขอทราบเพื่อจัดทำ
สัญญาค้ำประกันการจัดทำ
สาธารณูปโภค

นำเรื่องเข้าที่ประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินพิจารณา

กรณีมีมติเห็นชอบ

เสนอประธานกรรมการจัดสรรที่ดินลงนาม
ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

แจ้งผู้ขอติดต่อขอรับใบอนุญาตฯ
ที่สำนักงานที่ดินที่ได้ยื่นคำขอไว้

กรณีมีมติไม่เห็นชอบ

แจ้งผู้ขอมีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ทราบคำสั่ง

กรณีหลักฐานและรายละเอียดยังไม่ครบถ้วน

แจ้งผู้ขอส่งหลักฐานและรายละเอียดเพิ่มเติม
ภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง

หากไม่ดำเนินการภายในระยะเวลาที่กำหนด

เจ้าพนักงานที่ดินสั่งไม่รับคำขอ

แจ้งผู้ขอ ส่งหลักฐานคืนผู้ขอ

<u>หมายเหตุ</u>

ระยะเวลาการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ตาม พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543
45 วัน นับแต่วันที่ยื่นคำขอ และระยะเวลาการออกใบอนุญาตฯ 7 วัน รวมเป็น 52 วัน

ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

โดย สรวุฒิ ทัพภวิมล
ผอ.ส่วนมาตรฐานการจัดสรรที่ดิน

กรณีผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะพ้นหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน ตามมาตรา 44 (1) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2558





1. ผู้จัดสรรที่ดิน

เมื่อครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการแล้ว หากผู้จัดสรรที่ดินประสงค์ขอพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินโดยต้องดำเนินการดังนี้

1.1 ให้ผู้จัดสรรที่ดิน ยื่นความประสงค์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดในพื้นที่ที่โครงการจัดสรรที่ดินนั้นตั้งอยู่ เพื่อให้ออกไปตรวจสอบระบบสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นตามแผนผังโครงการว่ายังคงมีสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น

1.2 คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด (แล้วแต่กรณี) อาจจะแต่งตั้งคณะอนุกรรมการหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดไปตรวจสอบระบบสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรร โดยให้ดำเนินการดังนี้

1.2.1 กรณีตรวจสอบแล้วปรากฏว่าระบบสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นตามแผนผังโครงการยังคงมีสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น ให้ประธานคณะอนุกรรมการฯ ออกหนังสือรับรองผลการตรวจสอบฯไว้เพื่อใช้เป็นหลักฐานประกอบการดำเนินการตามมาตรา 44 ต่อไป โดยหนังสือรับรองผลการตรวจสอบดังกล่าวมีระยะเวลาการรับรองให้ใช้หนึ่งปี นับแต่วันที่ออกหนังสือ เมื่อครบกำหนดอายุในหนังสือรับรองแล้ว หากผู้จัดสรรที่ดินยังดำเนินการเพื่อพ้นจากหน้าที่ตามมาตรา 44 ไม่แล้วเสร็จ ก็ต้องมีการยื่นคำขอให้ออกไปตรวจสอบระบบสาธารณูปโภค เพื่อออกหนังสือรับรองใหม่



1.2.2 กรณีผลการตรวจสอบแล้วปรากฏว่าผู้จัดสรรที่ดินไม่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นหรือกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดให้ผิดไปจากแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการให้คณะกรรมการคณะอนุกรรมการซึ่งคณะกรรมการแต่งตั้งมีอำนาจตามมาตรา 52 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ที่จะสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อทำให้สาธารณูปโภคของโครงการจัดสรร คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น โดยกำหนดระยะเวลาให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการ เมื่อผู้จัดสรรที่ดิน ได้ดำเนินการแล้ว จึงออกหนังสือรับรองผลการตรวจสอบให้ไว้เป็นหลักฐาน





1.3 ผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พร้อมกับส่งบัญชีทรัพย์สินที่จะโอนให้ทราบ ดังนี้

1.3.1 ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการฯ พร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ให้ระบุจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบไว้ด้วย ซึ่งจำนวนเงินดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่าที่ระบุไว้ในสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค (ถ้ามี) กรณีโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตได้จัดให้มีบริการสาธารณะ ให้แสดงบัญชีทรัพย์สินที่เป็นบริการสาธารณะทั้งหมดและที่ประสงค์จะโอนไว้ด้วย



1.3.2 ผู้จัดสรรที่ดินทำเป็นหนังสือแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายโดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร (พร้อมแนบรายการบัญชีทรัพย์สินตาม 1.3.1) เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดประชุมร่วมกันเพื่อมีมติเห็นชอบจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นเพื่อรับโอนทรัพย์สินจากผู้จัดสรรที่ดินไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาต่อไป



การส่งหนังสือแจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ต้องทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทั้งนี้ ภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้ถือตามความหมายที่กำหนดไว้ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางฯ พ.ศ.2559 ข้อ 4.“ภูมิลำเนา หมายความว่า ถิ่นที่อยู่อันบุคคลนั้นได้พักอาศัยอยู่เป็นแหล่งสำคัญ หรือที่ได้ใช้ประกอบกิจการงาน หรือตามที่ปรากฏในหลักฐานทะเบียนราษฎร หรือที่ซึ่งได้แจ้งไว้ครั้งสุดท้ายต่อสำนักงานที่ดิน”





หรือในกรณีที่ให้บุคคลนำหนังสือแจ้งไปส่งแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จะต้องมีหลักฐานการรับหนังสือของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือบุคคลที่บรรลุนิติภาวะ ที่อยู่หรือทำงานในที่นั้นได้ลงชื่อรับหนังสือไว้จึงจะถือเป็นการแจ้งไปยังผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ถูกต้อง

1.3.3 ผู้จัดสรรที่ดินต้องปิดประกาศสำเนาหนังสือแจ้ง (ตาม 1.3.2) และบัญชีทรัพย์สิน (ตาม 1.3.1) ไว้ในที่เปิดเผย ณ บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรรไว้ตามกำหนดระยะเวลาที่ระบุในหนังสือแจ้งด้วย



ทั้งนี้ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องกำหนดระยะเวลาสำหรับให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้มีเวลารวมตัวกันเพื่อตัดสินใจว่าจะมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นหรือไม่ ซึ่งต้องมีเวลาไม่น้อยกว่า 180 วันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับทราบและปิดประกาศครบถ้วนแล้ว

1.3.4 ผู้จัดสรรที่ดิน มีหน้าที่อำนวยความสะดวกในด้านเอกสารบัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และสถานที่ประชุม

1.3.5 ผู้จัดสรรที่ดิน มีหน้าที่ต้องส่งมอบเงินที่ต้องรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ได้จัดตั้งขึ้น



2. ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

เมื่อได้รับหนังสือแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินให้ประชุมจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนทรัพย์สินตามที่ระบุไว้ในบัญชีทรัพย์สินฯ ไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาจะต้องดำเนินการ ดังนี้



2.1 รวมตัวกันจัดประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เพื่อพิจารณาในเรื่องการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นว่าจะจัดตั้งหรือไม่ หากมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและเห็นชอบกับข้อบังคับแล้ว ให้ที่ประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่งตั้งบุคคลขึ้นทำหน้าที่เป็นตัวแทนในการยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทั้งนี้ จำนวนคะแนนเสียงของผู้ซื้อที่เห็นชอบ

ให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต และในการลงคะแนนเสียงให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละแปลง มีเสียงเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียง ถ้าหากผู้ซื้อได้แบ่งที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตออกไปอีก ให้ถือว่าผู้ซื้อที่ดินแปลงคงเหลือและผู้ซื้อที่ดินแปลงที่ได้แบ่งแยกออกไปมีเสียงรวมกันเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียงเช่นเดียวกับเจ้าของรวม





2.2 ตัวแทนผู้ซื้อที่ดินจัดสรร มีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ที่มีการประชุมเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และต้องนำหลักฐานซึ่งประกอบด้วยรายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ข้อบังคับ หลักฐานการแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบบัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ (หลักฐานตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง) และหลักฐานการตรวจสอบสาธารณูปโภค(หลักฐานตามที่ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางฯ พ.ศ. 2559 กำหนด) เพื่อยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีมติ



2.3 การจัดทำข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งตามกฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.2545 ข้อ 3 กำหนดให้ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้

1. ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

2. วัตถุประสงค์

3. ที่ตั้งสำนักงาน

4. ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการ การเลือกตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง การเริ่มดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่ง และการประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรซึ่งต้องประชุมอย่างน้อยปีละสองครั้ง

5. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชีและการเงิน

6. ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิก

7. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่

8. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ

9. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

2.4 เอกสารหลักฐาน ที่ตัวแทนที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องยื่นประกอบคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีดังนี้

- รายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ที่มีการลงมติด้วยคะแนนเสียงจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่มีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เห็นชอบข้อบังคับ และแต่งตั้งตัวแทนในการยื่นคำขอจดทะเบียน



- ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จำนวน 2 ชุด

- หลักฐานการรับแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการตามมาตรา 44 (1)

- บัญชีทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน ตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต พร้อมหนังสือแสดงสิทธิ ในที่ดิน (แปลงสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ)

- หลักฐานการปิดประกาศสำเนาหนังสือแจ้ง ณ บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร

- หนังสือรับรองการตรวจสอบสภาพสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการ

- หลักฐานการส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน (ถ้ามี)

3. พนักงานเจ้าหน้าที่

3.1 เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ ให้พิจารณาความถูกต้องครบถ้วนตามกฎหมายของเอกสารและรายการดังต่อไปนี้

- คำขอและเอกสารหลักฐานตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

- ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

- หลักฐานรายงานการประชุม

- หนังสือรับรองการตรวจสอบสาธารณูปโภค (มีระยะเวลาการรับรอง 1 ปีนับแต่วันออกหลักฐาน)

- หลักฐานการส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค (ถ้ามี)

- หลักฐานการแจ้งของผู้จัดสรรที่ดินและการรับแจ้งของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

- หลักฐานการปิดประกาศ

- หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน (แปลงสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ)



3.2 กรณีพิจารณาแล้วเห็นว่า คำขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดให้สั่งไม่รับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

กรณีพิจารณาแล้วเห็นว่า เอกสารและรายการตาม 3.1 ไม่ถูกต้องให้แจ้งผู้ขอแก้ไขเพิ่มเติมให้ถูกต้องภายในเวลาที่กำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง เมื่อผู้ขอดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมแล้วจึงพิจารณาดำเนินการตามข้อต่อไป

3.3 เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าหนักงานที่ดินจังหวัดสาขา พิจารณาคำขอแล้วเห็นว่าเอกสารและรายการตาม 3.1 ถูกต้องครบถ้วน ตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดให้ปิดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ สำนักงานหรือที่ทำการองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งที่ดินที่ทำการจัดสรรนั้นตั้งอยู่ และบริเวณที่ทำการจัดสรรแห่งละหนึ่งฉบับมีกำหนดสามสิบวัน

เมื่อครบกำหนดระยะเวลาและไม่มีผู้คัดค้าน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา สั่งรับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามที่กำหนดในกฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545

กรณีมีผู้คัดค้านภายในกำหนดระยะเวลา โดยอ้างเหตุว่าการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มิได้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎหมายกำหนดให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ตรวจสอบข้อเท็จจริงและสรุปเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณาโดยเร็ว คณะกรรมการเห็นเป็นประการใดให้แจ้งผู้คัดค้านและเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาทราบภายในสิบห้าวัน

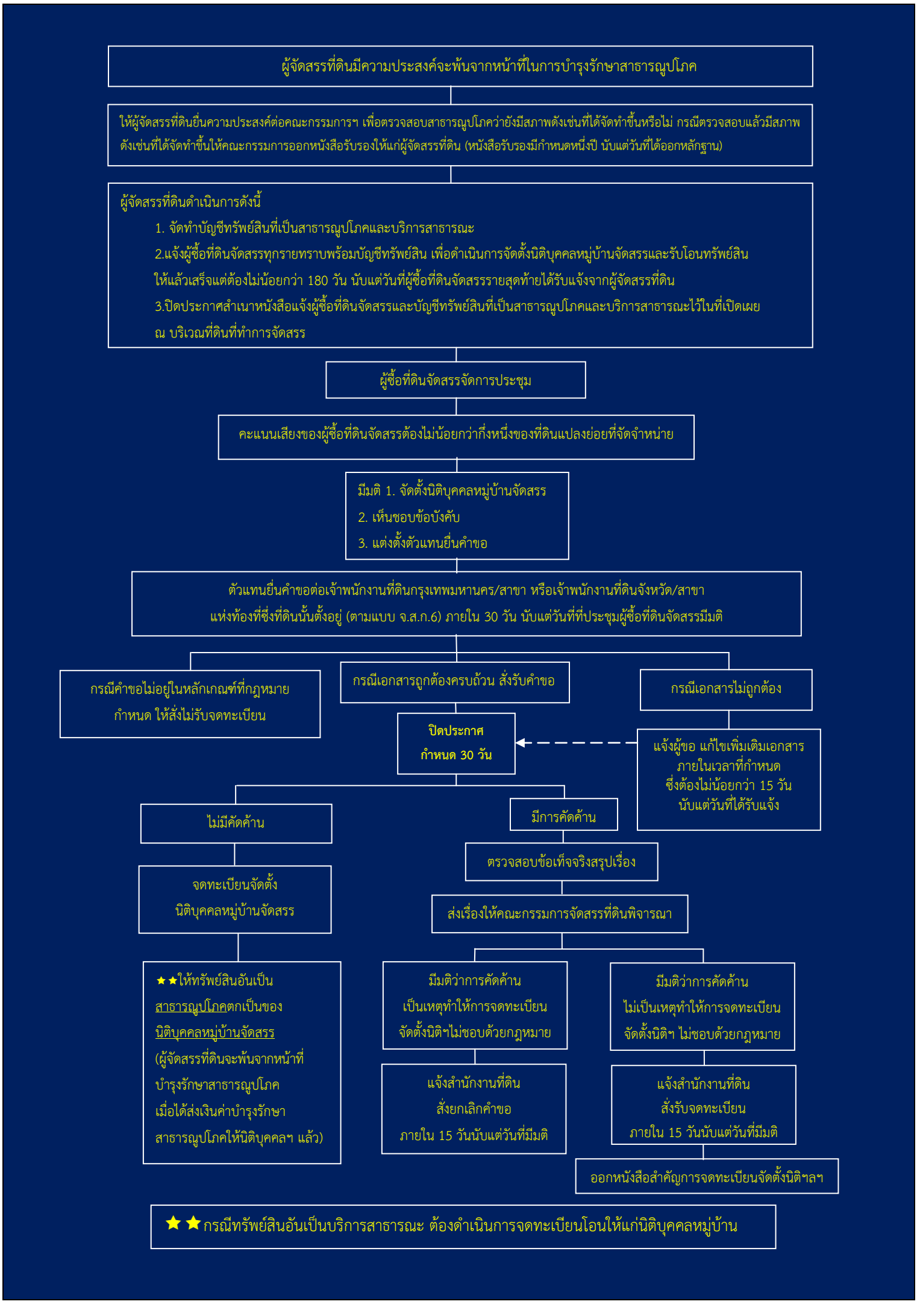
- หากพิจารณาแล้วเห็นว่าการคัดค้านดังกล่าว เป็นเหตุให้การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าหนักงานที่ดินจังหวัดสาขา สั่งยกเลิกคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น

- หากพิจารณาแล้วเห็นว่าการคัดค้านไม่เป็นเหตุทำให้การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งรับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

3.4 เมื่อได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้บรรดาทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ส่วนทรัพย์สินอันเป็นบริการสาธารณะต้องดำเนินการจดทะเบียนโอนให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หากไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาจดแจ้งให้ถือว่าสูญหาย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนเพื่อดำเนินการต่อไป

3.5 เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้ส่งมอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ต้องรับผิดชอบให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้น

ส่วนมาตรฐานการจัดสรรที่ดิน
สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
สิงหาคม 2560


ผู้จัดสรรที่ดินมีความประสงค์จะพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
ให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นความประสงค์ต่อคณะกรรมการฯ เพื่อตรวจสอบสาธารณูปโภคว่ายังมีสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นหรือไม่ กรณีตรวจสอบแล้วมีสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นให้คณะกรรมการออกหนังสือรับรองให้แก่ผู้จัดสรรที่ดิน (หนังสือรับรองมีกำหนดหนึ่งปี นับแต่วันที่ได้ออกหลักฐาน)
ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการดังนี้
1. จัดทำบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ
2.แจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายทราบพร้อมบัญชีทรัพย์สิน เพื่อดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและรับโอนทรัพย์สินให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่น้อยกว่า 180 วัน นับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน
3.ปิดประกาศสำเนาหนังสือแจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไว้ในที่เปิดเผย ณ บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร
ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดการประชุม
คะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของที่ดินแปลงย่อยที่จัดจำหน่าย
มีมติ 1. จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
2. เห็นชอบข้อบังคับ
3. แต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอ
ตัวแทนยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร/สาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ (ตามแบบ จ.ส.ก.6) ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ที่ประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีมติ
กรณีคำขอไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด ให้สั่งไม่รับจดทะเบียน
กรณีเอกสารถูกต้องครบถ้วน สั่งรับคำขอ
กรณีเอกสารไม่ถูกต้อง
ปิดประกาศ กำหนด 30 วัน
แจ้งผู้ขอ แก้ไขเพิ่มเติมเอกสาร ภายในเวลาที่กำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง
ไม่มีคัดค้าน
มีการคัดค้าน
จดทะเบียนจัดตั้ง นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
ตรวจสอบข้อเท็จจริงสรุปเรื่อง
ส่งเรื่องให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินพิจารณา
★★ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค เมื่อได้ส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้นิติบุคคลฯ แล้ว)
มีมติว่าการคัดค้านเป็นเหตุทำให้การจดทะเบียนจัดตั้งนิติฯไม่ชอบด้วยกฎหมาย
มีมติว่าการคัดค้านไม่เป็นเหตุทำให้การจดทะเบียนจัดตั้งนิติฯ ไม่ชอบด้วยกฎหมาย
แจ้งสำนักงานที่ดินสั่งยกเลิกคำขอ ภายใน 15 วันนับแต่วันที่มีมติ
แจ้งสำนักงานที่ดินสั่งรับจดทะเบียน ภายใน 15 วันนับแต่วันที่มีมติ
ออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติฯลฯ
★★กรณีทรัพย์สินอันเป็นบริการสาธารณะ ต้องดำเนินการจดทะเบียนโอนให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้าน

สาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน

สรวุฒิ ทัพภวิมล
นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ
ส่วนมาตรฐานการจัดสรรที่ดิน
สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

๑. สิทธิเสรีภาพในการประกอบอาชีพ

ประชาชนที่อยู่ในประเทศซึ่งปกครองโดยระบอบประชาธิปไตย ย่อมมีสิทธิเสรีภาพในการประกอบอาชีพตามความต้องการของตน แต่ก็มิใช่ว่าทุกคนจะมีเสรีภาพในการประกอบอาชีพใดๆ ก็ได้อย่างไม่จำกัด โดยมาตรา ๔๐ รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๖๐ ได้กำหนดให้บุคคลย่อมมีเสรีภาพในการประกอบอาชีพ การจำกัดเสรีภาพจะกระทำมิได้ เว้นแต่โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่ตราขึ้นเพื่อรักษาความมั่นคงหรือเศรษฐกิจของประเทศ การแข่งขันอย่างเป็นธรรม การป้องกันหรือขจัดการกีดกันหรือการผูกขาด การคุ้มครองผู้บริโภค การจัดระเบียบการประกอบอาชีพเพียงเท่าที่จำเป็น หรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น

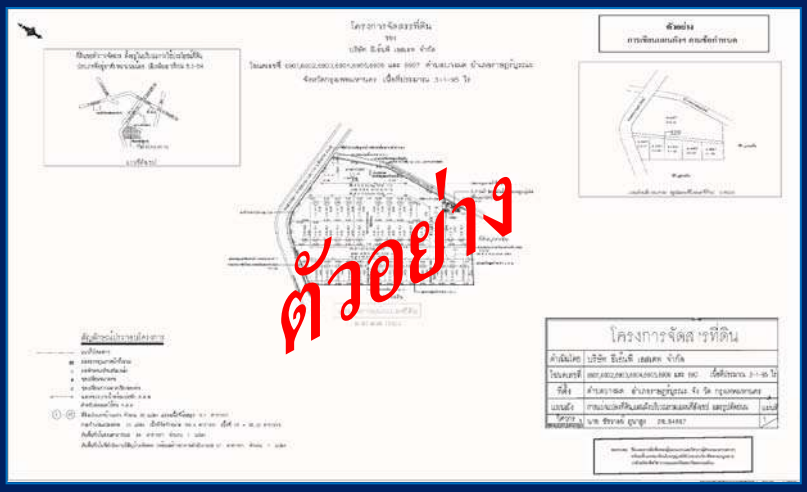
จากบทบัญญัติของกฎหมายรัฐธรรมนูญดังกล่าว ได้บัญญัติคุ้มครองถึงเสรีภาพของประชาชนในการประกอบธุรกิจต่างๆ แต่การประกอบธุรกิจต่างๆ ก็ยังต้องอยู่ภายใต้กฎหมายเฉพาะแต่ละฉบับที่บัญญัติไว้ใช้ในการควบคุมดูแล เช่น พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งได้กำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขต่างๆ ในการประกอบธุรกิจการจัดสรรที่ดิน เพื่อต้องการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรซึ่งเป็นผู้บริโภค โดยมุ่งเน้น การคุ้มครองประชาชนในด้านสาธารณูปโภคเป็นสำคัญ

๒. การขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ ได้กำหนดมาตรการทางกฎหมายให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องดำเนินการตามขั้นตอนของกฎหมายก่อนได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในการใช้ประโยชน์จากสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ตามที่ผู้จัดสรรที่ดินได้ขออนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินและได้โฆษณาไว้ ซึ่งโครงการจัดสรรที่ดินผู้จัดสรรที่ดินจะดำเนินการได้ต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่รับผิดชอบตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องและเป็นไปตามข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร (หรือจังหวัดนั้นๆ) อาทิเช่น การขออนุญาตเชื่อมทาง การขออนุญาตระบายน้ำทิ้ง หนังสือรับรองเขตผังเมือง หนังสือรับรองการให้บริการไฟฟ้า เป็นต้น นอกจากนี้มาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน



พ.ศ. ๒๕๔๓ กำหนดให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินมีหน้าที่ในการกำหนดหลักเกณฑ์การจัดทำแผนผังโครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน เพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การคมนาคม การจราจร ความปลอดภัย การสาธารณูปโภคและการผังเมืองตลอดจนการอื่นที่จำเป็นในการจัดสรรที่ดิน ให้เหมาะสมกับสภาพท้องที่ของจังหวัดนั้นๆ ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินจะต้องระบุรายละเอียดเกี่ยวกับประเภทของสาธารณูปโภค รายการก่อสร้าง ประมาณราคาค่าก่อสร้าง และระยะเวลาที่จะแล้วเสร็จไว้ในแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน ตามนัยมาตรา ๒๓ (๔) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ด้วยรายละเอียดดังกล่าวจึงเป็นเสมือนดั่งคำมั่นสัญญาที่ผู้จัดสรรที่ดินให้ไว้กับคณะกรรมการจัดสรรที่ดินว่าจะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ได้ขออนุญาตไว้



๓. สาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน

สาธารณูปโภคภายในโครงการจัดสรร ได้แก่ ถนน ทางเดิน สวน สนามเด็กเล่น ท่อระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย เหล่านี้กฎหมายกำหนดให้ตกเป็นภาระจำยอมแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ซึ่งผู้จัดสรรหรือเจ้าของโครงการจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกในการใช้มิได้ และเป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินจะต้องบำรุงรักษาให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น กฎหมายจัดสรรที่ดินยังได้กำหนดให้ ผู้จัดสรรต้องจัดหาธนาคารเพื่อทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาไว้อีกในวงเงินร้อยละเจ็ดของราคาค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคทั้งโครงการ เพื่อเป็นหลักประกันว่าผู้จัดสรรต้องดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการให้อยู่ในสภาพที่ดีและสามารถใช้งานได้ มิเช่นนั้นแล้ว หากปรากฏว่าสาธารณูปโภคในโครงการเกิดชำรุดเสียหายไม่อยู่ใน สภาพที่จะสามารถใช้การได้ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดมีอำนาจ สั่งให้ผู้จัดสรร ปรับปรุงซ่อมแซม หากผู้จัดสรรฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามคำสั่งก็ต้องถูกดำเนินคดีตามกฎหมายจัดสรรที่ดิน และคณะกรรมการสามารถเรียกเงินค้ำประกันจากธนาคารไปดำเนินการปรับปรุงซ่อมแซมให้แก่ผู้ซื้อที่จัดสรรได้ทันที

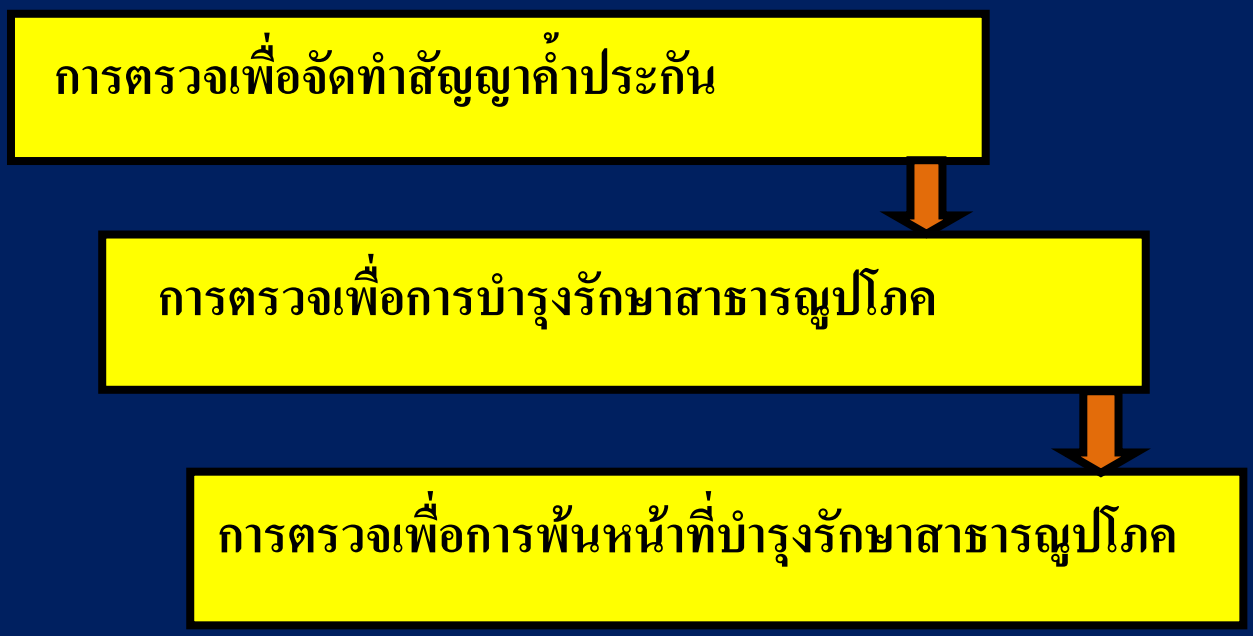


จากหลักการดังกล่าว ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมักจะตั้งคำถามว่า แล้วการตรวจสอบการจัดทำสาธารณูปโภคว่าจัดทำอย่างไร ถูกต้องตามแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ได้รับอนุญาตหรือไม่ หรือภายหลังการจัดทำสาธารณูปโภคแล้วเสร็จทั้งโครงการ ใครจะเป็นผู้กำกับดูแลและตรวจสอบ หรือผู้จัดสรรสามารถเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้หรือไม่ กรณีนี้ กฎหมายจัดสรรที่ดินได้กำหนดไว้แล้วว่าให้เป็นหน้าที่ของคณะกรรมการที่ต้องทำหน้าที่ตั้งแต่เริ่มตรวจการจัดทำและการบำรุงรักษาให้คงสภาพดีและสามารถใช้ประโยชน์ได้ ตลอดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรยังคงต้องมีหน้าที่อยู่ และไม่สามารถเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้ เนื่องจากเป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรตามกฎหมาย

จะเห็นได้ว่า กฎหมายจัดสรรที่ดินมีมาตรการในการคุ้มครองสิทธิแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในส่วนของสาธารณูปโภคในโครงการเป็นอย่างมาก ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับประโยชน์สูงสุดจากการใช้สาธารณูปโภคตามที่ผู้จัดสรรได้โฆษณาขายและให้คำมั่นไว้ในแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ

๔. การตรวจสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน

ทั้งนี้ ได้กำหนดมาตรการเพื่อเป็นการคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้สามารถใช้ประโยชน์จากสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินได้ตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินอนุญาต แก่ผู้จัดสรรที่ดินไว้แล้ว โดยให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินมีอำนาจในการแต่งตั้งเจ้าหน้าที่หรือคณะอนุกรรมการออกไปตรวจสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน ซึ่งสามารถแบ่งการตรวจออกเป็น ๓ ช่วงเวลา ดังนี้



การตรวจเพื่อจัดทำสัญญาค้ำประกัน

การตรวจสาธารณูปโภคในส่วนนี้จะเป็นช่วงเวลาตั้งแต่เริ่มยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจนถึงจัดทำสาธารณูปโภคแล้วเสร็จทั้งโครงการ (อยู่ในบังคับตามมาตรา ๒๔) ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ให้ผู้จัดสรรที่ดินสามารถจัดทำสาธารณูปโภค อาทิเช่น ถนน ทางเดิน สวน ระบบระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ฯลฯ ได้ก่อนที่จะได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ทั้งนี้ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องยื่นแสดงแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินเพื่อขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน หากผู้จัดสรรที่ดินยังมิได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินหรือดำเนินการแล้วเสร็จบางส่วน ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องหาธนาคารหรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด มาทำสัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินให้แล้วเสร็จตามแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้จัดทำสาธารณูปโภคแล้วเสร็จและเจ้าหน้าที่หรือคณะอนุกรรมการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินได้แต่งตั้ง ออกไปตรวจสอบการจัดให้มีสาธารณูปโภคตามแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน แล้วเห็นว่ายังจัดทำไม่แล้วเสร็จเจ้าหน้าที่หรือคณะอนุกรรมการจะประมาณการค่าก่อสร้างเพื่อกำหนดจำนวนเงินในการทำสัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค ทั้งนี้ การประมาณราคาค่าก่อสร้างดังกล่าว จะต้องคำนวณตามราคากลางของทางราชการ รวมทั้งราคาค่าก่อสร้างที่อาจเพิ่มขึ้นในอนาคตอีกร้อยละสิบห้า สำหรับสาธารณูปโภคที่แล้วเสร็จ กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคโดยกำหนดในอัตราร้อยละเจ็ดของราคาก่อสร้างกลางของทางราชการ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดทำสาธารณูปโภคแล้วเสร็จทั้งโครงการสามารถยกเลิกสัญญาค้ำประกัน การจัดทำสาธารณูปโภคได้ และให้จัดทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคทั้งโครงการ ไว้แทน ในบางกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่อาจจัดทำสาธารณูปโภคให้แล้วเสร็จได้ภายในกำหนดระยะเวลาที่ได้ให้ไว้ ตามแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน ที่ได้รับอนุญาตหรืออาจมีเหตุให้เชื่อได้ว่าจะไม่แล้วเสร็จ ตามกำหนดเวลาดังกล่าว คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน มีหน้าที่ต้องแจ้งให้ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ทำสัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค ต้องชำระเงินให้แก่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินเพื่อคณะกรรมการจะได้ใช้เงินนั้นในการดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินนั้นให้แล้วเสร็จตาม





แผนผังโครงการและวิธีการที่ได้รับอนุญาต หากจำนวนเงินที่ได้ค้ำประกันไว้ ไม่เพียงพอแก่ การดำเนินการ หรือผู้ค้ำประกันไม่ชำระเงินค้ำประกันแก่คณะกรรมการ ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ต้องเป็นผู้ชำระเงินแทนเพื่อดำเนินการให้แล้วเสร็จ ทั้งนี้ หากมีการผิดสัญญาที่ได้ทำไว้กับคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน ให้ประธานคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน มีอำนาจฟ้องและต่อสู้ในนามคณะกรรมการ

การตรวจเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

การตรวจสาธารณูปโภคในส่วนนี้เป็นช่วงเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดทำสาธารณูปโภคแล้วเสร็จโดยดำเนินการยกเลิกหรือถอนสัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคในส่วนดังกล่าวหรือทั้งหมดแล้ว (อยู่ในบังคับตามมาตรา ๔๓ มาตรา ๕๒ มาตรา ๖๕ และมาตรา๖๖)เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้จัดทำสาธารณูปโภคแล้วเสร็จตามแผนผังโครงการและวิธีการที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ และได้จัดทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้ไว้กับคณะกรรมการแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินยังคงต้องมีหน้าที่ตามนัยมาตรา ๔๓ กล่าวคือ สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีนั้นตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร ผู้จัดสรรที่ดิน ต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ภาระจำยอมลดลงไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้



เจ้าหน้าที่หรือคณะอนุกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน มีหน้าที่ต้องออกไปตรวจสอบสาธารณูปโภคที่อยู่ในความรับผิดชอบการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดินหรือ เมื่อกรณีมีข้อร้องเรียนจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร กล่าวหาว่าผู้จัดสรรที่ดินไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามมาตรา ๔๓ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมต้องเสื่อมความสะดวกหากเจ้าหน้าที่หรือคณะอนุกรรมการได้ตรวจสอบแล้วข้อเท็จจริงมีมูล หรือปรากฏว่า ผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้บำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้ คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นจริงหรือผู้ซื้อมิอาจใช้ประโยชน์สาธารณูปโภคดังกล่าวได้ตามปกติ หรือตามที่ได้โฆษณาไว้ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินอาจแต่งตั้งคณะอนุกรรมการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อดำเนินการตามนัยมาตรา ๕๒ ในการพิจารณา และมีคำสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องบำรุงรักษา ปรับปรุง หรือซ่อมแซมให้สาธารณูปโภคคงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นตามแผนผังโครงการ และวิธีการที่ได้รับอนุญาตภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินหรือคณะอนุกรรมการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร



กำหนดหากผู้จัดสรรที่ดินฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามคำสั่งดังกล่าว มาตรา ๖๕ กำหนดว่าผู้จัดสรรที่ดินต้องระวางโทษปรับวันละหนึ่งพันบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน



การตรวจเพื่อการพ้นหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค

การตรวจสาธารณูปโภคในช่วงนี้ จะเป็นช่วงเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะพ้นหน้าที่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน (อยู่ในบังคับมาตรา ๔๔ และระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางฯ พ.ศ. ๒๕๕๙) ทั้งนี้ โดยหลักการผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ต้องจัดทำสาธารณูปโภค และต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น โดยต้องคำนึงถึงแผนผังโครงการ และวิธีการที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการและการใช้ประโยชน์เป็นสำคัญ แต่มิใช่ต้องดูแลตลอดไป เนื่องจากพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เปิดทางให้ผู้จัดสรรที่ดินสามารถขอพ้นจากหน้าที่การดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้ เมื่อผู้จัดสรรที่ดินจำหน่ายที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดินได้แล้วไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงจำหน่ายทั้งหมด และพ้นระยะเวลาการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ระบุไว้ในโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต โดยต้องดำเนินการตามนัยมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แก้ไขเพิ่มเติมตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๕๘ และระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางฯ พ.ศ. ๒๕๕๙ ที่กำหนดให้เจ้าหน้าที่หรือคณะอนุกรรมการที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินออกไปตรวจระบบ





สาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน และออกหนังสือรับรองการตรวจสอบฯ ให้แก่ผู้จัดสรรที่ดินว่าได้ดูแลบำรุงรักษาระบบสาธารณูปโภคให้คงสภาพ ดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นและสามารถใช้งานได้เพื่อให้ผู้จัดสรรที่ดินได้ส่งมอบแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในการนำไปประกอบการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป และเมื่อสำนักงานที่ดินได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้ส่งมอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ต้องรับผิดชอบให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้น



๕. บทสรุป

จะเห็นว่า กฎหมายการจัดสรรที่ดินมีเจตนารมณ์เพื่อคุ้มครองสิทธิประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในการใช้ประโยชน์จากสาธารณูปโภค และกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบในการจัดทำสาธารณูปโภค ให้แล้วเสร็จตามแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน พร้อมทั้งมีหน้าที่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น โดยจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอม ลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ จนกว่าผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นหน้าที่ดังกล่าวตามกฎหมาย





ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๐๗๙๖ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม.๑๐๒๐๐

๑๒ มกราคม ๒๕๔๙

เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของวัดวาอาราม ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๘๑๙๐ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๔๖

สิ่งที่ส่งมาด้วย คู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินของมูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักร ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ตามที่กรมที่ดินได้ส่งคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๙๕/๒๕๔๖ ลงวันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๔๖ ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้มอบอำนาจการสั่งอนุญาตให้มูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักร ได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน สำหรับการขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินของมูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักรในเขตกรุงเทพมหานคร และให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน สำหรับการขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินของมูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักรในเขตจังหวัดนั้น และกรมที่ดินได้วางแนวทางให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติแล้ว นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้การปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นไปโดยถูกต้องและในแนวทางเดียวกัน จึงได้จัดทำคู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินของมูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักรตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งมีรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วยนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ว่าที่ ร.ต. ขันธ์ชัย วิจักขณะ

(ขันธ์ชัย วิจักขณะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร.๐ ๒๒๒๑ ๙๑๘๙,โทรสาร ๐ ๒๒๒๒๒ ๐๖๒๓

โทร. (มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๓๗

คู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินของมูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักร
ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑. กฎหมายและระเบียบปฏิบัติ

๑.๑ ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๔

๑.๒ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๒,๗๙๗,๗๙๘

๑.๓ พระราชบัญญัติสุสานและฌาปนสถาน พ.ศ.๒๕๒๘

๑.๔ กฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗

๑.๕ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๖๙๕๖/๒๕๐๕ ลงวันที่ ๔ กันยายน ๒๕๐๕
เรื่อง มูลนิธิคณะซาเลเซียนแห่งประเทศไทย ขอได้มาซึ่งที่ดิน

๑.๖ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๗/ว ๑๑๕๐ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๑๓
เรื่อง มูลนิธิคณะเซนต์คาเบรียลแห่งประเทศไทย ขอรับให้ที่ดิน

๑.๗ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๔/ว ๑๔๖๔๗ ลงวันที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๒๔
เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑.๘ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๑๑๔๓ ลงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๓๑
เรื่อง มูลนิธิสิทธชนไทย ขออนุญาตได้มาซึ่งที่ดิน

๑.๙ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๒๒๔๑ ลงวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๓๑
เรื่อง มูลนิธิภคินีซาเลเซียนแห่งประเทศไทย ขอรับโอนที่ดิน

๑.๑๐ หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๐๑๐ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๓๔
เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑.๑๑ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๒๐๓๐๐ ลงวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๓๕
เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของมูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักร

๑.๑๒ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๓๕๔๒๔ ลงวันที่ ๑๙ ตุลาคม ๒๕๓๕
เรื่อง การจดทะเบียนให้ได้มาซึ่งที่ดินของมูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักรตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑.๑๓ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๖๒๓๒ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒
เรื่อง การยกเว้นภาษีเงินได้และภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินโดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่วัด วัดบาดหลวงโรมันคาทอลิคหรือมัสยิด

/๑.๑๔ หนังสือ

๑.๑๔ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๒๖๗๔ ลงวันที่ ๒๔ มกราคม ๒๕๔๓
เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑.๑๕ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๑๓๗๗๘ ลงวันที่ ๒ พฤษภาคม ๒๕๔๕
เรื่อง การขอให้ได้มาซึ่งที่ดินของมูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักร

๑.๑๖ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๘๑๕๐ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๔๖
เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลเพื่อการศาสนา ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑.๑๗ คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๙๕/๒๕๔๖ ลงวันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๔๖ เรื่อง การมอบอำนาจของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยให้อธิบดีกรมที่ดิน และผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการแทน

๑.๑๘ เอกสารแนบท้าย

๒. หลักเกณฑ์การขอได้มาซึ่งที่ดินของมูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักร ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

มูลนิธิที่จะขอได้มาซึ่งที่ดิน จะต้องเป็นมูลนิธิที่ดำเนินการหรือมีวัตถุประสงค์เกี่ยวกับศาสนาคริสต์ ไม่ว่าจะเป็นนิกายใดในคริสต์ศาสนา และจะต้องเป็นมูลนิธิที่มีสภาพเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายแล้ว

๓. ความหมายของมูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักร

มูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักร หมายถึง มูลนิธิที่จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ โดยมูลนิธิดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เกี่ยวกับศาสนาคริสต์ ไม่ว่านิกายใด หรือดำเนินกิจการเกี่ยวกับการเผยแพร่ศาสนาคริสต์อยู่ด้วย ทั้งนี้ แม้จะไม่ระบุวัตถุประสงค์ให้ปรากฏชัดแจ้งก็ตาม เช่น อาจเป็น
เพียงให้การศึกษาทางศาสนา เป็นต้น

๔. ผู้แทนของมูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักร

พิจารณาจากตราสารหรือข้อบังคับของมูลนิธิว่า มอบให้ผู้ใดเป็นผู้แทนของมูลนิธิในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ได้มาซึ่งที่ดินของมูลนิธิ ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

/๕.การขอ

๕. การขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดิน

รัฐมนตรีได้มอบอำนาจการสั่งอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินของมูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักร ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนี้

กรณีที่ดินอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร	ให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน
กรณีที่ดินอยู่ในเขตจังหวัดอื่น	ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน
กรณีที่เห็นว่าไม่ควรอนุญาต	ให้เสนอรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย เพื่อพิจารณาสั่งการ

๖. หลักเกณฑ์การพิจารณาของเจ้าหน้าที่

เมื่อมีผู้มายื่นคำขอให้ได้มาซึ่งที่ดินในนามมูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักรให้เจ้าหน้าที่พิจารณา ดังนี้

๑. มูลนิธิดังกล่าวต้องมีวัตถุประสงค์เกี่ยวกับคริสต์ศาสนา เช่น การเผยแพร่ศาสนาคริสต์

๒. แม้ว่าวัตถุประสงค์ไม่ได้ระบุไว้อย่างชัดเจนว่าเผยแพร่ศาสนาคริสต์ แต่การดำเนินการอาจมีส่วนเกี่ยวข้องกัน เช่น มีคณะกรรมการเป็นนักบวช แม่ชี (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๗/ว ๑๑๕๐ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๑๓ เรื่อง มูลนิธิคณะเซนต์คาเบรียลแห่งประเทศไทย ขอรับให้ที่ดิน และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๒๒๒๔๑ ลงวันที่ ๑๗ ตุลาคม ๒๕๓๑ เรื่อง มูลนิธิภคินีซาเลเซียนแห่งประเทศไทย ขอรับโอนที่ดิน)

๓. ได้รับเงินอุดหนุนจากองค์กรทางด้านศาสนาคริสต์จากต่างประเทศหรือไม่

๔. มีการให้ทุนการศึกษาเฉพาะนักเรียนผู้นับถือศาสนาคริสต์เท่านั้น หรือเป็นส่วนใหญ่แต่นักเรียนผู้นับถือศาสนาอื่นจะไม่ได้รับทุน หรือได้รับเป็นเพียงบางรายเท่านั้น

๕. ดูจากตราสารของมูลนิธิในเรื่องการเลิกกิจการของมูลนิธิว่า ถ้าเลิกแล้วทรัพย์สินต่าง ๆ ตลอดจนการดำเนินการต่อไปให้ตกแก่มูลนิธิใด และมูลนิธิดังกล่าวเป็นมูลนิธิที่ดำเนินการเกี่ยวกับคริสต์จักรหรือไม่

๗. หลักฐานที่ใช้ประกอบการพิจารณากรณีมูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักรขอได้มาซึ่งที่ดิน

๗.๑ หลักฐานการจดทะเบียนเป็นมูลนิธิ (แบบ ม.น.๒) ฉบับแรก หากมีการเปลี่ยนแปลงหลายครั้ง ให้นำครั้งสุดท้ายประกอบเรื่องด้วย และต้องระบุรายชื่อคณะกรรมการชุดปัจจุบันด้านหลัง หากไม่ระบุมูลนิธิต้องจัดทำบัญชีรายชื่อดังกล่าวประกอบการพิจารณา

/๗.๒ ตราสาร

๗.๒ ตราสารหรือข้อบังคับ

๗.๓ รายงานการประชุมของคณะกรรมการมูลนิธิ เกี่ยวกับที่ดินที่ขอได้มาโดยคณะกรรมการของมูลนิธิที่เข้าประชุมต้องลงนามให้ครบถ้วน หากใช้รายงานการประชุมแทนหนังสือมอบอำนาจให้เจ้าพนักงานที่ดินสั่งการ พร้อมเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการมอบอำนาจตามระเบียบด้วย

๗.๔ กรณีขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่สุสาน ต้องมีใบอนุญาตให้จัดตั้งสุสานประกอบการพิจารณา

๗.๕ บัญชีรายรับ-รายจ่าย การดำเนินการในรอบปีที่ผ่านมา

๗.๖ บัญชีที่ดินเดิมที่มูลนิธิได้รับอนุญาตแล้ว พร้อมแจ้งการใช้ประโยชน์ในที่ดินดังกล่าว

๗.๗ สำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงที่ขออนุญาตและแปลงที่มูลนิธิถือครองอยู่ หากได้มาก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ก็ให้ส่งสำเนาใบไต่สวน สำเนา น.ส.๑ หรือ น.ส.๑ ก. ประกอบการพิจารณา

๗.๘ กรณีเป็นการขยายพื้นที่เดิมหรือเป็นทางเข้าออกให้แสดงแผนผังการต่อรูปแผนที่ที่ดินเดิมกับที่ดินแปลงที่ขอใหม่ให้ชัดเจน

๗.๙ หลักฐานของผู้โอน เช่น สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน ทะเบียนสมรส ใบสำคัญการหย่า ใบมรณบัตร

๗.๑๐ หนังสือยินยอมให้ทำนิติกรรมของคู่สมรส ทั้งชอบและมิชอบด้วยกฎหมาย ถ้าเป็นสินส่วนตัวให้แนบหลักฐานประกอบ และกรณีเป็นโสดให้บันทึกโสด

๗.๑๑ หนังสือมอบอำนาจให้ทำนิติกรรม (ถ้ามี)

๗.๑๒ หลักฐานการปิดประกาศ (ถ้ามี)

๗.๑๓ คำพิพากษาหรือคำสั่งศาล และหลักฐานแสดงว่าคดีถึงที่สุด ในกรณีโอนตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล

๘. ขั้นตอนการดำเนินการของเจ้าหน้าที่

ให้ดำเนินการตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๘๑๕๐ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๔๖ ดังนี้

๘.๑ <u>กรณีที่ดินอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร</u>

๘.๑.๑ เมื่อมีการยื่นคำขอให้ได้มาซึ่งที่ดินของมูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักร ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น รับให้ ซื้อ รับมรดก ได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์ ออกหนังสือ

/แสดงสิทธิ

แสดงสิทธิในที่ดิน ฯลฯ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบหลักฐานและสอบสวนบันทึกถ้อยคำผู้ขอตามแบบที่กำหนดในหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๒๖๗๔ ลงวันที่ ๒๔ มกราคม ๒๕๔๓ (ปรากฏตามเอกสารแนบท้าย)

กรณีมูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักรขอได้มาซึ่งที่ดิน เมื่อรวมกับที่ดินที่มีอยู่เดิมแล้วเกินกว่า ๕๐ ไร่ ให้ดำเนินการเพิ่มเติม ดังนี้

(๑) เจ้าหน้าที่จะต้องพิจารณากลั่นกรองโดยละเอียดถึงเหตุผลความจำเป็นเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่มูลนิธิขอได้มานั้นว่า มีเหตุผลและความจำเป็นมากน้อยเพียงใด การใช้ประโยชน์เหมาะสมกับสภาพที่ดิน และจำนวนเนื้อที่ดินที่ขอให้ได้มานั้นหรือไม่ อย่างไร โดยบันทึกข้อพิจารณากลั่นกรองดังกล่าวไว้ในบันทึกถ้อยคำการสอบสวนมูลนิธิให้แจ้งชัด

(๒) ให้มูลนิธิแสดงโครงการเพื่อให้เห็นว่า มูลนิธินั้นมีความสามารถทำประโยชน์ในที่ดินที่ขอได้มาใหม่ได้อย่างจริงจังตรงตามที่ขออนุญาต เช่น เสนอโครงการความเป็นไปได้ในการใช้ประโยชน์ในที่ดิน พร้อมทั้งแบบหรือแผนผังประกอบรวมเรื่อง

(๓) ถ้ามูลนิธิใดมีที่ดินอยู่แล้ว และขอให้ได้มาซึ่งที่ดินแปลงใหม่ ต้องให้มูลนิธิชี้แจ้งว่าได้ทำประโยชน์ในที่ดินที่มีอยู่แล้วตรงตามที่ได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีหรือไม่ อย่างไร ให้ทำบัญชีรายละเอียดของที่ดินแต่ละแปลงที่มูลนิธิมีอยู่ หากมูลนิธิใช้ประโยชน์ในที่ดินที่มีอยู่แล้วไม่ตรงตามที่ได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี ก็ให้เจ้าหน้าที่บันทึกรายละเอียดถึงสาเหตุที่ไม่ใช้ประโยชน์ตามที่ได้รับอนุญาตไว้ให้แจ้งชัดแล้วรวมเรื่องเพื่อเสนอรัฐมนตรีประกอบการพิจารณาการขอได้มาซึ่งที่ดินของมูลนิธิแปลงใหม่ในคราวเดียวกัน

(๔) มูลนิธิได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีให้ได้มาซึ่งที่ดินแปลงใดแล้วหากยังไม่ได้จดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินมาเป็นของมูลนิธิ ให้เจ้าหน้าที่ผู้ทำการสอบสวน แจ้งให้มูลนิธิไปดำเนินการจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้เสร็จเรียบร้อยก่อนแล้วจึงมาดำเนินการขอให้ได้มาซึ่งที่ดินแปลงใหม่

กรณีมูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักรขอได้มาซึ่งที่ดิน เมื่อรวมกับที่ดินที่มีอยู่เดิมแล้วมีจำนวนเนื้อที่เกินกว่า ๑๐๐ ไร่ นอกจากจะต้องดำเนินการตามนัยข้อ ๑ และข้อ ๒ ของหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมากที่ มท ๐๖๑๐/ว ๒๐๓๐๐ ลงวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๓๕ แล้ว เจ้าหน้าที่ต้องแจ้งให้มูลนิธิทราบว่า การขอได้มาซึ่งที่ดินแปลงใหม่จะต้องใช้ประโยชน์เฉพาะกิจการทางด้านศาสนา หรือใช้เพื่อประโยชน์ต่อส่วนรวม เช่น เป็นที่สร้างโรงเรียน โรงพยาบาล เพื่อให้บริการแก่บุคคลทั่วไป เป็นต้น เท่านั้น หากมูลนิธิใช้

/ประโยชน์

ประโยชน์ในที่ดินเป็นอย่างอื่นแล้วก็อาจจะไม่ได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีให้ได้มาซึ่งที่ดินแปลงใหม่ โดย
ให้บันทึกการชี้แจงดังกล่าวไว้ในบันทึกการสอบสวนของมูลนิธิรวมเรื่องเพื่อใช้ประกอบการพิจารณา

กรณีเป็นการซื้อที่ดินให้สอบสวนว่าได้เงินมาอย่างไร หรือด้วยวิธีใด มีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินของนิติบุคคลนั้นหรือไม่ มากน้อยเพียงใด หากเงินที่ซื้อได้มาจากการบริจาค ให้ระบุผู้บริจาค หากเป็นองค์การต่างประเทศ เป็นผู้บริจาค มีความสัมพันธ์อย่างไรกับมูลนิธิ และมูลนิธิได้รับผลตอบแทนจากองค์การฯ หรือไม่ อย่างไร

๘.๑.๒ เมื่อเห็นว่าอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะดำเนินการให้ได้ ให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอประสานงานกับผู้อำนวยการเขตที่ที่ดินตั้งอยู่เพื่อออกไปทำการตรวจสอบข้อเท็จจริงว่าที่ดินดังกล่าวมีสภาพเหมาะสมกับการประกอบศาสนกิจหรือไม่ เพียงใด โดยให้แสดงความเห็นพร้อมทั้งเหตุผลในการให้ความเห็นประกอบการพิจารณา

๘.๑.๓ เมื่อได้รับผลการตรวจสอบข้อเท็จจริง และความเห็นพร้อมทั้งเหตุผลในการให้ความเห็นจากผู้อำนวยการเขตแล้ว ให้สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครส่งเรื่องให้กรมที่ดินเพื่อพิจารณาขออนุญาตรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

๘.๑.๔ เมื่อกรมที่ดินรับเรื่องแล้วให้เจ้าหน้าที่พิจารณาเสนออธิบดีในฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยสั่งอนุญาต โดยมีเงื่อนไขตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๒๐๓๐๐ ลงวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๓๕ ข้อ ๑–ข้อ ๔ ซึ่งมูลนิธิต้องปฏิบัติตาม

๘.๑.๕ กรณีตรวจสอบพบว่ามีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้มูลนิธิฯ รับโอนที่ดินไป โดยไม่ได้ขออนุญาตจากรัฐมนตรีฯ ให้แจ้งมูลนิธิดำเนินการยื่นคำขอให้ได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าวตาม ๘.๑.๑-๘.๑.๓ และให้แจ้งเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องชี้แจงเหตุผลที่ได้ดำเนินการจดทะเบียนหรือออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปโดยไม่ได้รับอนุญาตแล้วสรุปเรื่องเสนออธิบดีในฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรีฯ เพื่อพิจารณาสั่งอนุญาตย้อนหลังให้เป็นการถูกต้อง

๘.๑.๖ เมื่อมีคำสั่งอนุญาตแล้ว ให้ส่งเรื่องคืนสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

๘.๑.๗ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งผู้ขอเพื่อให้ไปดำเนินการต่อไป

๘.๑.๘ ในการจดทะเบียน พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องระบุการใช้ประโยชน์ในที่ดินต่อจากชื่อมูลนิธิ เช่น “มูลนิธิ.....(เพื่อการศึกษาของโรงเรียน.....)” ลงในเอกสารเกี่ยวกับการจดทะเบียนและสารบัญจดทะเบียน

/๘.๑.๙ เมื่อพนักงาน

๘.๑.๙ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้มูลนิธิรับโอนที่ดิน หรือสั่งอนุญาตย้อนหลังแล้ว ให้รายงานกรมที่ดินทราบ เพื่อจะได้แก้ไขทะเบียนที่ดินทางส่วนกลางให้ถูกต้องตรงกันต่อไป

๘.๑.๑๐ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ติดตามตรวจสอบที่ดินของมูลนิธิที่ได้รับอนุญาตแล้วว่าได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือไม่ หากตรวจพบว่ามูลนิธิไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข ให้แจ้งมูลนิธิทราบเพื่อดำเนินการจำหน่ายที่ดินภายในกำหนดเวลา ๑ ปี นับแต่วันไม่ใช่หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข โดยการจำหน่ายที่ดินของมูลนิธิจะต้องขออนุญาตอธิบดีกรมที่ดินก่อน

สำหรับระยะเวลาการตรวจสอบที่ดิน ให้ดำเนินการ ดังนี้

- กรณีเป็นที่ดินซึ่งได้รับอนุญาตครบ ๑ ปีแล้ว ให้ตรวจสอบได้ทันที และรายงานผลให้กรมที่ดินทราบภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่มีหนังสือตรวจสอบ

- กรณีเป็นที่ดินซึ่งได้รับอนุญาตไม่ครบ ๑ ปี ให้ตรวจสอบเมื่อครบกำหนด ๑ ปี และรายงานผลให้กรมที่ดินทราบภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันครบกำหนด ๑ ปี

ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๑๓๗๗๘ ลงวันที่ ๒ พฤษภาคม ๒๕๔๕

๘.๒ <u>กรณีที่ดินอยู่ในเขตจังหวัดอื่น</u>

๘.๒.๑ เมื่อมีการยื่นคำขอได้มาซึ่งที่ดินของมูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักร ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น รับให้ ซื้อ รับมรดก ได้มาโดยการครอบครอง ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ฯลฯ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบหลักฐานและสอบสวนบันทึกถ้อยคำผู้ขอตามแบบที่กำหนดในหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๒๖๗๔ ลงวันที่ ๒๔ มกราคม ๒๕๔๓

สำหรับกรณีมูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักร ขอได้มาซึ่งที่ดิน เมื่อรวมกับที่ดินที่มีอยู่เดิมแล้วเกินกว่า ๕๐ ไร่ ให้ดำเนินการเพิ่มเติม ดังนี้

(๑) เจ้าหน้าที่จะต้องพิจารณากลั่นกรองโดยละเอียดถึงเหตุผลความจำเป็นเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ในที่ดินที่มูลนิธิขอได้มานั้นว่า มีเหตุผลและความจำเป็นมากน้อยเพียงใด การใช้ประโยชน์เหมาะสมกับสภาพที่ดินและจำนวนเนื้อที่ดินที่ขอให้ได้มานั้นหรือไม่ อย่างไร โดยบันทึกข้อพิจารณากลั่นกรองดังกล่าวไว้ในบันทึกการสอบสวนมูลนิธิให้แจ้งชัด

(๒) ให้มูลนิธิแสดงโครงการเพื่อให้เห็นว่า มูลนิธินั้นมีความสามารถทำประโยชน์ในที่ดินที่ขอได้มาใหม่ได้อย่างจริงจังตรงตามที่ขออนุญาต เช่น เสนอโครงการความเป็นไปได้ในการใช้ประโยชน์ในที่ดิน พร้อมทั้งแบบหรือแผนผังประกอบรวมเรื่อง

/(๓) ถ้ามูลนิธิ

(๓) ถ้ามูลนิธิใดมีที่ดินอยู่แล้ว และขอให้ได้มาซึ่งที่ดินแปลงใหม่ต้องให้มูลนิธิชี้แจงว่าได้ทำประโยชน์ในที่ดินที่มีอยู่แล้วตรงตามที่ได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีหรือไม่ อย่างไร ให้ทำบัญชีรายละเอียดของที่ดินแต่ละแปลงที่มูลนิธิมีอยู่ หากมูลนิธิใช้ประโยชน์ในที่ดินที่มีอยู่แล้วไม่ตรงตามที่ได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี ก็ให้เจ้าหน้าที่บันทึกรายละเอียดถึงสาเหตุที่ไม่ใช้ประโยชน์ตามที่ได้รับอนุญาตไว้ให้แจ้งชัดแล้วรวมเรื่องเพื่อเสนอรัฐมนตรีประกอบการพิจารณาการขอได้มาซึ่งที่ดินของมูลนิธิแปลงใหม่ในคราวเดียวกัน

(๔) มูลนิธิได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีให้ได้มาซึ่งที่ดินแปลงใดแล้ว หากยังไม่ได้จดทะเบียนรับโอนที่ดินมาเป็นของมูลนิธิ ให้เจ้าหน้าที่ผู้ทำการสอบสวนแจ้งให้มูลนิธิไปดำเนินการจดทะเบียนรับโอนที่ดินให้เสร็จเรียบร้อยก่อน แล้วจึงมาดำเนินการขอให้ได้มาซึ่งที่ดินแปลงใหม่

กรณีมูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักรขอได้มาซึ่งที่ดิน เมื่อรวมกับที่ดินที่มีอยู่เดิมแล้วมีจำนวนเนื้อที่เกินกว่า ๑๐๐ ไร่ นอกจากจะต้องดำเนินการตามนัยข้อ ๑ และข้อ ๒ ของหนังสือกรมที่ดินด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๒๐๓๐๐ ลงวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๓๕ แล้ว เจ้าหน้าที่ต้องชี้แจงให้มูลนิธิทราบว่าการขอได้มาซึ่งที่ดินแปลงใหม่ จะต้องใช้ประโยชน์เฉพาะกิจการทางด้านศาสนา หรือใช้ประโยชน์ต่อส่วนรวม เช่น เป็นที่สร้างโรงเรียน โรงพยาบาล เพื่อให้บริการแก่บุคคลทั่วไป เป็นต้น เท่านั้น หากมูลนิธิใช้ประโยชน์ในที่ดินเป็นอย่างอื่นแล้ว ก็อาจจะไม่ได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีให้ได้มาซึ่งที่ดินแปลงใหม่ โดยให้บันทึกการชี้แจงดังกล่าวไว้ในบันทึกการสอบสวนของมูลนิธิรวมเรื่องเพื่อใช้ประกอบการพิจารณา

กรณีเป็นการซื้อที่ดินให้สอบสวนว่าได้เงินมาอย่างไร หรือด้วยวิธีใด มีผลกระทบต่อฐานะทางการเงินของนิติบุคคลนั้นหรือไม่มากน้อยเพียงใด หากเงินที่ซื้อได้มาจากการบริจาค ให้ระบุผู้บริจาค หากเป็นองค์การต่างประเทศ เป็นผู้บริจาค มีความสัมพันธ์อย่างไรกับมูลนิธิ และมูลนิธิได้รับผลตอบแทนจากองค์การฯ หรือไม่ อย่างไร

๘.๒.๒ เมื่อเห็นว่าอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะดำเนินการให้ได้ ให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอประสานงานกับนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่เพื่อออกไปทำการตรวจสอบข้อเท็จจริงว่าที่ดินดังกล่าวมีสภาพเหมาะสมกับการประกอบศาสนกิจหรือไม่เพียงใด โดยให้แสดงความเห็นพร้อมทั้งเหตุผลในการให้ความเห็นประกอบการพิจารณา

/๘.๒.๓ เมื่อได้รับ

๘.๒.๓ เมื่อได้รับผลการตรวจสอบข้อเท็จจริงและความเห็นพร้อมทั้งเหตุผลในการให้ความเห็นจากอำเภอหรือกิ่งอำเภอแล้วให้ดำเนินการดังนี้

(๑) กรณีที่ดินที่อยู่ในเขตพื้นที่ความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดินจังหวัด ให้สำนักงานจังหวัดสอบถามข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมไปยังสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กรมที่ดิน โดยทางโทรสาร ตามบัญชีตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของนิติบุคคลเพื่อการศาสนา ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๒) ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๘๑๙๐ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๔๖

(๒) กรณีที่ดินที่อยู่ในเขตพื้นที่ความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาและส่วนแยกหรือสำนักงานที่ดินอำเภอ

ให้ส่งเรื่องไปสำนักงานที่ดินจังหวัดเพื่อให้สำนักงานที่ดินจังหวัดดำเนินการสอบถามข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมไปยังสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินทางโทรสาร

(๓) สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิม และส่งคืนสำนักงานที่ดินจังหวัดทางโทรสาร

๘.๒.๔ เมื่อสำนักงานที่ดินจังหวัดได้รับบัญชีตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมจากสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินแล้ว ให้เสนอเรื่องต่อผู้ว่าราชการจังหวัดในฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย เพื่อพิจารณาสั่งการ

๘.๒.๕ กรณีตรวจสอบพบว่ามีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้มูลนิธิรับโอนที่ดินไปโดยไม่ได้ขออนุญาตจากรัฐมนตรีฯ ให้แจ้งมูลนิธิดำเนินการยื่นคำขอให้ได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าว ตาม ๘.๒.๑-๘.๒.๓ และให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องชี้แจงเหตุผลที่ได้ดำเนินการจดทะเบียนหรือออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปโดยไม่ได้รับอนุญาต แล้วสรุปเรื่องเสนอต่อผู้ว่าราชการจังหวัดในฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรีฯ เพื่อพิจารณาสั่งอนุญาตย้อนหลังให้เป็นการถูกต้องต่อไป

๘.๒.๖ เมื่อมีคำสั่งอนุญาตแล้วให้ดำเนินการ ดังนี้

ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดรายงานผลการสั่งอนุญาตตามบัญชีรายงานผลการสั่งอนุญาตของนิติบุคคลเพื่อการศาสนา ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๓)

/ตามหนังสือ

ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๘๑๙๐ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๔๖ ให้กรมที่ดินทราบภายใน ๗ วัน นับแต่วันที่สั่งอนุญาตแล้วแจ้งผู้ขอมาดำเนินการต่อไป

๘.๒.๗ ในการจดทะเบียน พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องระบุการใช้ประโยชน์ในที่ดินต่อจากชื่อมูลนิธิ เช่น “มูลนิธิ.....(เพื่อการศึกษาของโรงเรียน....)” ลงในเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนและสารบัญจดทะเบียน

๘.๒.๘ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้มูลนิธิรับโอนที่ดินหรือสั่งอนุญาตย้อนหลังแล้ว ให้จังหวัดรายงานกรมที่ดินทราบตามบัญชีทะเบียนที่ดินของนิติบุคคลเพื่อการศาสนา ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๔) ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๘๑๙๐ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๔๖ เพื่อแก้ไขบัญชีทะเบียนที่ดินทางส่วนกลางให้ถูกต้องตรงกัน

๘.๒.๙ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ติดตามตรวจสอบที่ดินของมูลนิธิที่ได้รับอนุญาตแล้วว่าได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือไม่ หากตรวจพบว่ามูลนิธิไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข ให้แจ้งมูลนิธิทราบเพื่อดำเนินการจำหน่ายที่ดินภายในกำหนดเวลา ๑ ปี นับแต่วันไม่ใช้หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขโดยการจำหน่ายที่ดินของมูลนิธิจะต้องขออนุญาตอธิบดีกรมที่ดินก่อน

สำหรับระยะเวลาการตรวจสอบที่ดิน ให้ดำเนินการ ดังนี้

- กรณีเป็นที่ดินซึ่งได้รับอนุญาตครบ ๑ ปีแล้ว ให้ตรวจสอบได้ทันที และรายงานผลให้กรมที่ดินทราบภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่มีหนังสือตรวจสอบ

- กรณีเป็นที่ดินซึ่งได้รับอนุญาตไม่ครบ ๑ ปี ให้ตรวจสอบเมื่อครบกำหนด ๑ ปี และรายงานผลให้กรมที่ดินทราบภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันครบกำหนด ๑ ปี

ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ ๐๗๒๘/ว ๑๓๗๗๘ ลงวันที่ ๓ พฤษภาคม ๒๕๔๕

๙. กรณีมูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักรขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินเป็นอย่างอื่นไม่ตรงตามที่อนุญาตไว้ มูลนิธิจะต้องขออนุญาตเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินต่อรัฐมนตรี เมื่อรัฐมนตรีอนุญาตแล้ว จึงจะเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินเป็นอย่างอื่นได้ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการ ดังนี้

/๙.๑ กรณีที่ดิน

๙.๑ <u>กรณีที่ดินอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร</u>

๙.๑.๑ ให้มูลนิธิยื่นคำขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยใช้คำขอ ท.ด.๙

๙.๑.๒ ตรวจสอบหลักฐานเช่นเดียวกับกรณีมูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักรขอได้มาซึ่งที่ดิน ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๒๖๗๔ ลงวันที่ ๒๔ มกราคม ๒๕๔๓

๙.๑.๓ สอบสวนเหตุผลและความจำเป็นที่จะเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินเป็นอย่างอื่นไม่ตรงตามที่รัฐมนตรีฯ อนุญาตไว้แล้วประสานงานกับผู้อำนวยการเขตที่ที่ดินตั้งอยู่เพื่อออกไปทำการตรวจสอบข้อเท็จจริงว่าที่ดินดังกล่าวมีสภาพเหมาะสมกับการประกอบศาสนกิจหรือไม่เพียงใด โดยให้แสดงความเห็นพร้อมทั้งเหตุผลในการให้ความเห็นประกอบการพิจารณา

๙.๑.๔ เมื่อได้รับผลการตรวจสอบข้อเท็จจริง และความเห็นพร้อมทั้งเหตุผลในการให้ความเห็นจากผู้อำนวยการเขตแล้ว ให้สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครส่งเรื่องให้กรมที่ดินเพื่อพิจารณาขออนุญาตรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

๙.๑.๕ เมื่อกรมที่ดินรับเรื่องแล้วให้เจ้าหน้าที่พิจารณาเสนออธิบดีในฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยพิจารณาสั่งการ

๙.๑.๖ เมื่อมีคำสั่งอนุญาตแล้ว ให้ส่งเรื่องคืนสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

๙.๑.๗ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งผู้ขอเพื่อมาดำเนินการ และหมายเหตุด้วยอักษรสีแดงถึงการเปลี่ยนแปลงนั้นลงในรายการจดทะเบียนการได้มาของมูลนิธิ โดยให้มีใจความว่า “มูลนิธิขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์จากเดิมเป็น……ซึ่งรัฐมนตรีฯ ได้มีคำสั่งอนุญาตเมื่อวันที่… เดือน……พ.ศ. ….” พร้อมทั้งลงชื่อเจ้าพนักงานที่ดิน และวัน เดือน ปี กำกับไว้

๙.๒ <u>กรณีที่ดินอยู่ในเขตจังหวัดอื่น</u>

๙.๒.๑ ให้มูลนิธิยื่นคำขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยใช้คำขอ ท.ด.๙

๙.๒.๒ ตรวจสอบหลักฐานเช่นเดียวกับกรณีมูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักรขอได้มาซึ่งที่ดิน

๙.๒.๓ สอบสวนเหตุผลและความจำเป็นที่จะเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินเป็นอย่างอื่นไม่ตรงตามที่รัฐมนตรีอนุญาตไว้ แล้วประสานงานกับนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็น

/หัวหน้า

หัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่เพื่อออกไปทำการตรวจสอบข้อเท็จจริงว่าที่ดินดังกล่าวมีสภาพเหมาะสมกับการประกอบศาสนกิจหรือไม่เพียงใด โดยให้แสดงความเห็นพร้อมทั้งเหตุผลในการให้ความเห็นประกอบการพิจารณา

๔.๒.๔ เมื่อได้รับผลการตรวจสอบข้อเท็จจริงและความเห็นพร้อมทั้งเหตุผลในการให้ความเห็นจากอำเภอหรือกิ่งอำเภอ แล้วให้ดำเนินการดังนี้

(๑) กรณีที่ดินที่อยู่ในเขตพื้นที่ความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดินจังหวัด

ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดสอบถามข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมไปยังสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กรมที่ดิน โดยทางโทรสาร ตามบัญชีตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของนิติบุคคลเพื่อการศาสนา ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๒) ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๘๑๔๐ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๔๖ กรณีที่ดินที่อยู่ในเขตพื้นที่ความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาและส่วนแยกหรือสำนักงานที่ดินอำเภอให้ส่งเรื่องไปสำนักงานที่ดินจังหวัดเพื่อให้สำนักงานที่ดินจังหวัดดำเนินการสอบถามข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมไปยังสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินทางโทรสาร

(๓) สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิม และส่งคืนสำนักงานที่ดินจังหวัดทางโทรสาร

๔.๒.๕ เมื่อสำนักงานที่ดินจังหวัดได้รับบัญชีตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมจากสำนักมาตฐานการทะเบียนที่ดินแล้ว ให้เสนอเรื่องต่อผู้ว่าราชการจังหวัดในฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย เพื่อพิจารณาสั่งการ

๔.๒.๖ เมื่อมีคำสั่งอนุญาตแล้ว ให้จังหวัดรายงานการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ในที่ดินให้กรมที่ดินทราบภายใน ๗ วัน นับแต่วันที่สั่งอนุญาต เพื่อจะได้แก้ไขบัญชีทะเบียนที่ดินทางส่วนกลางให้ถูกต้องตรงกันต่อไป

๔.๒.๗ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งผู้ขอเพื่อมาดำเนินการ และหมายเหตุด้วยอักษรสีแดงถึงการเปลี่ยนแปลงนั้นลงในรายการจดทะเบียนการได้มาของมูลนิธิ โดยให้มีใจความว่า “มูลนิธิขอเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์จากเดิมเป็น……ซึ่งรัฐมนตรีฯ ได้มีคำสั่งอนุญาตเมื่อวัน……เดือน……..พ.ศ. ….” พร้อมทั้งลงชื่อเจ้าพนักงานที่ดิน และวัน เดือน ปี กำกับไว้

/๑๐.การขอ

๑๐. การขอได้มาซึ่งที่ดินของมูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักรประเภทต่าง ๆ

๑๐.๑ การขอให้ได้มาซึ่งที่ดินโดยการรับมรดกตามพินัยกรรม

พิจารณาพินัยกรรมว่าชอบตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือไม่

๑๐.๒ การขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินเพียงบางส่วน (ไม่เต็มแปลงตามโฉนดหรือ น.ส.๓ เว้นการจดทะเบียนเฉพาะส่วนหรือขอถือกรรมสิทธิ์รวม) ควรให้เจ้าของที่ดินยื่นคำขอทำการรังวัดแบ่งแยกและจดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิมก่อน แล้วจึงดำเนินการตามขั้นตอนต่อไป

๑๐.๓ การขอให้ได้มาซึ่งที่ดินโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

พิจารณาดำเนินการตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๒/ว ๑๕๔๗๖ ลงวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๑๗ เรื่อง หารือเกี่ยวกับการจดทะเบียน (ตอบข้อหารือจังหวัดปราจีนบุรี)

๑๐.๔ การขอให้ได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พิจารณาจากคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลอันถึงที่สุดแสดงว่ามีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗

๑๐.๕ การขอให้ได้มาซึ่งที่ดินโดยการขอรับโอนตามคำสั่งศาลหรือโอนตามคำพิพากษา

พิจารณาว่าศาลมีคำสั่งถึงที่สุดแล้วและมีหลักฐานหนังสือแสดงว่าคดีถึงที่สุด

๑๐.๖ การขอให้ได้มาซึ่งที่ดินโดยการโอนให้ตัวการ ตามมาตรา ๗๙๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

พิจารณาให้ได้ข้อเท็จจริงว่าขณะที่ตัวแทนรับโอนที่ดินไว้แทนมูลนิธินั้น มูลนิธิจะต้องมีสภาพเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายอยู่แล้ว และการรับโอนที่ดินไว้แทนนั้นจะต้องเป็นไปตามเจตนาของผู้โอนด้วยว่ามีความประสงค์จะโอนให้แก่มูลนิธิจริง แต่เนื่องจากมีเหตุขัดข้องไม่สามารถโอนให้แก่มูลนิธิในขณะนั้นได้ จึงโอนลงชื่อตัวแทนไว้ก่อน

๑๐.๗ การขอได้มาซึ่งที่ดินโดยการรังวัดออกโฉนดที่ดิน

(๑) กรณีมูลนิธิยื่นคำขอหรือนำรังวัดออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่ดินที่ได้มาภายหลังวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่รับคำขอสอบสวน และดำเนินการตามขั้นตอนต่าง ๆ เช่นเดียวกับกรณีมูลนิธิขอได้มาซึ่งที่ดินในข้อ ๘ ทุกประการแล้ว ก่อนแจกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

/กรณีที่ดิน

กรณีที่ดินอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร ต้องเสนออธิบดีกรมที่ดินในฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเป็นผู้พิจารณาสั่งการ

กรณีที่ดินอยู่ในเขตจังหวัดอื่น ต้องเสนอผู้ว่าราชการจังหวัดในฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเป็นผู้พิจารณาสั่งการ

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๔/ว ๑๔๖๔๗ ลงวันที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๒๔ และด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๘๑๕๐ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๔๖)

(๒) กรณีขอออกโฉนดที่ดินที่งอก หากที่งอกเป็นที่ดินเกิดหลังประมวลกฎหมายที่ดินต้องพิจารณาดำเนินการตาม ๑๐.๗ (๑)

๑๑. การจำหน่ายที่ดินของมูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักร

ถ้ามูลนิธิจะจำหน่ายที่ดินจะต้องได้รับอนุญาตจากอธิบดีกรมที่ดินก่อน

๑๒. การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม

๑๒.๑ หลักเกณฑ์การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการโอนที่ดินให้มูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักร

ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ข้อ ๒ (๗) (ก) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ กำหนดว่า “ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมีทุนทรัพย์เรียกตามราคาทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนดร้อยละ ๒”

๑๒.๒ หลักเกณฑ์การเสียภาษีเงินได้ และภาษีธุรกิจเฉพาะกรณีโอนที่ดินให้มูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักร

ไม่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้และภาษีธุรกิจเฉพาะ

๑๒.๓ ค่าอากรแสตมป์

การเรียกเก็บค่าอากรแสตมป์ ให้เรียกเก็บในอัตราร้อยละ ๐.๕ คำนวณตามราคาประเมินทุนทรัพย์หรือจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดงแล้วแต่อย่างใดจะสูงกว่า (คู่มือการเรียกเก็บ

ค่าธรรมเนียม ภาษีและอากร ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๑๒๕ ลงวันที่ ๒๘ มกราคม ๒๕๔๖)

๑๓. การทำบัญชีทะเบียนที่ดินของนิติบุคคลเพื่อการศาสนา ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดและสำนักงานที่ดินที่ที่ดินตั้งอยู่ใช้สมุดเบอร์ ๒ ทำบัญชีทะเบียนที่ดินของนิติบุคคลเพื่อการศาสนา ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยให้สำนักงานที่ดินจังหวัดจัดทำรวมทั้งจังหวัดแห่งหนึ่ง และสำนักงานที่ดินที่ที่ดินตั้งอยู่จัดทำในเขตท้องที่อีกแห่งหนึ่งเพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบคราวต่อไป โดยแยกเก็บตามตัวอักษรตัวหน้าของชื่อนิติบุคคลนั้น แล้วนำข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของนิติบุคคลที่ได้จากการตรวจสอบข้อมูลจากสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กรมที่ดิน ลงในบัญชีทะเบียนที่ดินดังกล่าวตามลำดับการได้มาซึ่งที่ดินก่อนหลัง แล้วจึงนำข้อมูลที่ดินที่แจกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้นิติบุคคลนั้นรับโอนที่ดินซึ่งได้รับอนุญาตลงเป็นลำดับต่อไป



ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๔๖๔๕ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม.๑๐๒๐๐

๑๐ สิงหาคม ๒๕๔๘

เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของวัดวาอาราม ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๘๑๕๐ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๔๖

สิ่งที่ส่งมาด้วย คู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินของวัดวาอาราม ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ตามที่กรมที่ดินได้ส่งคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๙๕/๒๕๔๖ ลงวันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๔๖ ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้มอบอำนาจการสั่งอนุญาตให้วัดวาอารามได้มาซึ่งที่ดิน ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน สำหรับการขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินของวัดวาอารามในเขตกรุงเทพมหานคร และให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน สำหรับการขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินของวัดวาอารามในเขตจังหวัดนั้น และกรมที่ดินได้วางแนวทางให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติแล้ว นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้การปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นไปโดยถูกต้องและในแนวทางเดียวกัน จึงได้จัดทำคู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินของวัดวาอาราม ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งมีรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วยนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ว่าที่ ร.ต. ขันธ์ชัย วิจักขณะ

(ขันธ์ชัย วิจักขณะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร.๐ ๒๒๒๑ ๙๑๘๙,โทรสาร ๐ ๒๒๒๒๒ ๐๖๒๓

โทร. (มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๓๗

คู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินของวัดวาอาราม
ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑. **<u>กฎหมายและระเบียบปฏิบัติ</u>**

๑.๑ ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๔

๑.๒ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๙๗,๑๓๖๗,๑๓๘๒,๑๖๒๓,๑๖๒๔

๑.๓ กฎกระทรวงฉบับที่ ๒ (พ.ศ.๒๕๑๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ.๒๕๐๕

๑.๔ กฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๗) (จ)

๑.๕ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๒/ว ๑๕๔๗๖ ลงวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๑๗
เรื่อง หารือเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

๑.๖ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๔/ว ๘๙๓๘ ลงวันที่ ๑๗ พฤษภาคม ๒๕๒๑
เรื่อง วัดหลักสี่ราษฎร์สโมสร ขอแบ่งซื้อที่ดิน

๑.๗ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๔/ว ๑๔๖๔๗ ลงวันที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๒๔
เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑.๘ หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๐๑๐ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๓๔
เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑.๙ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๔๐๔๔๐ ลงวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๔๐
เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของวัด

๑.๑๐ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๔๒๖๑ ลงวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๔๑
เรื่อง การทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินอันเป็นสมบัติของวัด

๑.๑๑ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๖๒๓๒ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒
เรื่อง การยกเว้นภาษีเงินได้และภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินโดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่วัด วัดบาดหลวงโรมันคาธอลิค หรือมัสยิด

๑.๑๒ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๒๖๗๔ ลงวันที่ ๒๔ มกราคม ๒๕๔๓
เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

/๑.๑๓ หนังสือ...

๑.๑๓ หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๘๑๙๐ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๔๖ เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลเพื่อการศาสนา ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑.๑๔ คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๙๕/๒๕๔๖ ลงวันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๔๖ เรื่อง การมอบอำนาจของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยให้อธิบดีกรมที่ดินและผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการ

๑.๑๕ มติมหาเถรสมาคม ครั้งที่ ๑๘/๒๕๔๐ ลงวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๔๐

๑.๑๖ ตัวอย่างคำพิพากษาฎีกา

๑.๑๗ เอกสารแนบท้าย

๒. <u>หลักเกณฑ์การขอได้มาซึ่งที่ดินของวัดวาอาราม ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน</u>

วัดจะต้องมีสภาพเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย จึงจะมีสิทธิถือที่ดินได้ ซึ่งการพิจารณาสภาพการเป็นนิติบุคคลของวัด ให้พิจารณาจากหลักฐานอย่างใดอย่างหนึ่ง ดังนี้

๑. หนังสือรับรองสภาพวัดของสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ (กรมการศาสนา)

๒. สำเนาประวัติวัด หรือสำเนาทะเบียนวัด ซึ่งรับรองโดยทางราชการ

๓. ประกาศตั้งวัดของกระทรวงศึกษาธิการ

๔. ประกาศตั้งวัดของสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ

๓. <u>ที่ดินของวัดและที่ซึ่งขึ้นต่อวัด</u> แบ่งได้ ๓ ประเภท คือ

๑. ที่วัด หมายถึง ที่ซึ่งตั้งวัดตลอดจนเขตของวัดนั้น

๒. ที่ธรณีสงฆ์ หมายถึง ที่ซึ่งเป็นสมบัติของวัด

๓. ที่กัลปนา หมายถึง ที่ซึ่งมีผู้อุทิศแต่ผลประโยชน์ให้วัดหรือพระศาสนา (มาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ.๒๕๐๕)

/๔. ประเภท...

๔. <u>ประเภทของวัด</u>

วัดมี ๒ ประเภท คือ

๑. วัดที่ได้รับพระราชทานวิสุงคามสีมา หมายถึง วัดที่มีประกาศตั้งวัดโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว และต่อมาได้รับพระราชทานวิสุงคามสีมา

๒. สำนักสงฆ์ หมายถึง วัดที่ตั้งโดยชอบด้วยกฎหมาย แต่ยังไม่ได้รับพระราชทานวิสุงคามสีมา

วัดที่ได้รับพระราชทานวิสุงคามสีมา และสำนักสงฆ์ ต่างก็เป็นนิติบุคคลตามมาตรา ๓๑ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ.๒๕๐๕ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๕

๕. <u>การอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดิน</u>

รัฐมนตรีได้มอบอำนาจการสั่งอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินของวัดวาอาราม ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนี้

กรณีที่ดินอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร	ให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน
กรณีที่ดินอยู่ในเขตจังหวัดอื่น	ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน
กรณีที่เห็นว่าไม่ควรอนุญาต	ให้เสนอรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเพื่อพิจารณาสั่งการ

๖. <u>การทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินของวัด</u>

คำว่า “นิติกรรม” ตามความหมายที่ปรากฏในมติคณะสังฆมนตรี ครั้งที่ ๑/๒๔๙๖ เมื่อวันจันทร์ที่ ๕ มกราคม ๒๔๙๖ นั้น หมายถึง การขอรังวัดรับโฉนด การขอสอบเขต การขอแบ่งแยก และการขอรับรองเขตที่ดินของวัด ๔ ประการเท่านั้น มิใช่หมายถึง “นิติกรรม” ตามความหมายในมาตรา ๑๑๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

๖.๑ การทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินของวัด ๔ ประการ ตามมติคณะสังฆมนตรี ครั้งที่ ๑/๒๔๙๖ เมื่อวันที่ ๕ มกราคม ๒๔๙๖ หมายถึง

(๑) การขอรังวัดรับโฉนดที่ดิน

(๒) การขอสอบเขต

(๓) การขอแบ่งแยก

(๔) การขอรับรองเขตที่ดินของวัด

/๖.๒ การทำ...

๖.๒ การทำนิติกรรม ๔ ประการ ตามมติคณะสังฆมนตรีดังกล่าวมีหลักเกณฑ์ ดังนี้

(๑) วัดมีพระสงฆ์ที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเทศบาล หรือสุขาภิบาล ให้เจ้าอาวาสมอบฉันทะให้สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ หรือตัวแทนของสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติเป็นผู้ดำเนินการแทน แต่ข้อตกลงใดๆ ในการทำนิติกรรมในกรณีเช่นนี้ต้องได้รับความเห็นชอบจากเจ้าอาวาส

(๒) วัดที่ตั้งอยู่นอกเขตดังกล่าวในข้อ ๑ ให้เจ้าอาวาสพิจารณาคัดเลือกทายกทายิกาแห่งวัดนั้น อันอยู่ในฐานะที่ควรแก่การเชื่อถือ มีจำนวน ๒ หรือ ๓ ท่าน ให้เป็นผู้ดำเนินการแทนเจ้าอาวาสในการทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินของวัด แต่ข้อตกลงใด ๆ ในการทำนิติกรรมในกรณีเช่นนี้ ต้องได้รับความเห็นชอบจากเจ้าอาวาสก่อน (มติคณะสังฆมนตรี ที่ ๑/๒๔๙๖ ลงวันที่ ๕ มกราคม ๒๔๙๖ และที่ ๑๖/๒๕๒๘ ลงวันที่ ๒๐ มิถุนายน ๒๕๒๘)

๖.๓ การทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินอันเป็นศาสนสมบัติของวัด

การพิจารณาเกี่ยวกับอำนาจในการจัดประโยชน์ศาสนสมบัติของวัดกรณีที่วัดได้มอบการจัดประโยชน์ศาสนสมบัติของวัดให้สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติดำเนินการ การทำนิติกรรมใดๆ เกี่ยวกับศาสนสมบัติของวัดต้องให้ผู้อำนวยการสำนักงานพระพุทธศาสนาจังหวัดเป็นผู้ทำการแทนวัด แต่ถ้าวัดมิได้มอบการจัดประโยชน์ศาสนสมบัติของวัดให้สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติดำเนินการ เจ้าอาวาสในฐานะผู้แทนวัดก็ชอบที่จะทำการแทนวัด หรือมอบอำนาจให้ไวยาวัจกร หรือผู้ใดไปดำเนินการแทนได้ ตามนัยมาตรา ๓๑ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ.๒๕๐๕ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๓๕ และการที่จะทราบว่า วัดที่ขอจดทะเบียนมอบการจัดประโยชน์ศาสนสมบัติของวัดให้สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติหรือไม่ ให้ตรวจสอบจากสัญญาที่คู่กรณีนำมาขอจดทะเบียน หากวัดได้มอบการจัดประโยชน์ ให้แก่ทางราชการ สัญญาจะระบุว่า วัด.....โดยสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ ผู้รับมอบอำนาจสำหรับวัดที่อยู่ในกรุงเทพมหานคร ส่วนวัดที่อยู่ในส่วนภูมิภาคจะระบุว่า วัด.....โดย ผู้อำนวยการสำนักงานพระพุทธศาสนาจังหวัด และถ้าวัดมิได้มอบอำนาจการจัดประโยชน์จะระบุว่า วัด.....โดย เจ้าอาวาส (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๒๔๒๖๑ ลงวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๔๑ เรื่อง การทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินอันเป็นศาสนสมบัติของวัด)

/๗. ผู้แทนวัด...

๗. <u>ผู้แทนวัด</u>

เจ้าอาวาส เป็นผู้แทนของวัดในกิจการทั่วไป ตามมาตรา ๓๑ แห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ.๒๕๐๕

วัด ที่ต้องให้ **"<u>ผู้แทนกรมพระคลังข้างที่</u>"** เป็นผู้แทนวัด คือ

๑. วัดบวรนิเวศวิหาร

๒. วัดเบญจมบพิตร

๓. วัดเทพศิรินทราวาส

๔. วัดราชบพิธ

๕. วัดราชประดิษฐ์

๖. วัดนิเวศธรรมประวัติ

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ ๔๒๗๘/๒๔๖๙ ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๔๙๖)

๘. <u>หลักฐานที่ใช้ประกอบการพิจารณากรณีวัดขอได้มาซึ่งที่ดิน</u>

๘.๑ สำเนาประกาศกระทรวงศึกษาธิการหรือสำเนาประกาศสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ เรื่อง ตั้งวัดในพระพุทธศาสนาหรือหนังสือรับรองสภาพวัด หรือสำเนาทะเบียนวัด หรือประวัติวัดที่รับรองโดยทางราชการ

๘.๒ สำเนาหนังสือพระราชทานวิสุงคามสีมา (ถ้ามี)

๘.๓ สำเนาตราตั้งเจ้าอาวาส หรือผู้รักษาการแทน (โดยจะแต่งตั้งเจ้าอาวาสก่อนประกาศตั้งวัดไม่ได้)

๘.๔ สำเนาหนังสือสุทธิของเจ้าอาวาสหรือผู้รักษาการแทน หนังสือเลื่อนสมณศักดิ์ หรือหลักฐานการแต่งตั้งฐานานุกรม

๘.๕ บันทึกถ้อยคำ (ท.ด.๑๖) ของผู้รับโอน สอบสวนว่าวัดตั้งขึ้นเมื่อใด ชื่อเจ้าอาวาส, มีพระภิกษุสามเณรกี่รูป เหตุผลความจำเป็นที่วัดประสงค์จะได้มาซึ่งที่ดินแปลงใหม่ เพื่อใช้เป็นที่วัดหรือที่ธรณีสงฆ์ (ระบุให้ชัดเจนว่าจะใช้ประโยชน์ในที่ดินอย่างไร) วัดมีที่ดินเดิมหรือไม่ มีหลักฐานอย่างไร ใช้เป็นที่วัดหรือที่ธรณีสงฆ์

/ที่ดินเดิม...

ที่ดินเดิมของวัด หากได้มาหลังประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีหรือไม่ หากยังไม่ได้รับอนุญาตก็สามารถยื่นคำขอย้อนหลังได้ โดยให้วัดแจ้งความประสงค์ไว้ในบันทึกถ้อยคำ (ท.ด.๑๖) และเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องต้องชี้แจงเหตุผลที่ได้ดำเนินการจดทะเบียนหรือออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปโดยไม่ได้รับอนุญาต เสร็จแล้วสรุปเรื่องให้ผู้มีอำนาจพิจารณาสั่งอนุญาตย้อนหลังให้เป็นการถูกต้อง

กรณีเป็นการซื้อที่ดินให้สอบสวนเพิ่มตามนัยข้อ ๓ ของหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๐๑๐ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๓๔

๘.๖ บันทึกถ้อยคำ (ท.ด.๑๖) ผู้โอนกรณีให้ที่ดินให้สอบสวนเจ้าของที่ดินผู้ให้ถึงเจตนาที่แท้จริงและความจำเป็นในการโอนที่ดิน ตามนัยข้อ ๒ ของหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๐๑๐ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๓๔ (กรณีพระภิกษุเป็นผู้โอน ต้องสอบสวนว่าก่อนอุปสมบทมีคู่สมรสหรือไม่ ที่ดินเป็นสินสมรสหรือสินส่วนตัว)

๘.๗ คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมฯ (ท.ด.๑) (ท.ด.๑ก)

๘.๘ สำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงที่ขออนุญาตและแปลงที่วัดถือครองอยู่ หากได้มาก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ก็ให้ส่งสำเนาใบไต่สวน, สำเนา น.ส.๑ หรือ น.ส.๑ ก. ประกอบการพิจารณา

๘.๙ กรณีเป็นการขยายพื้นที่เดิมหรือเป็นทางเข้าออกให้ต่อรูปแผนที่ที่ดินเดิมกับแปลงที่ขอใหม่

๘.๑๐ หลักฐานของผู้โอน เช่น สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน, ทะเบียนสมรส,ใบสำคัญการหย่า, ใบมรณบัตร

๘.๑๑ หนังสือยินยอมให้ทำนิติกรรมของคู่สมรส ทั้งชอบและมิชอบด้วยกฎหมาย ถ้าเป็นสินส่วนตัวให้แนบหลักฐานประกอบ และกรณีเป็นโสดให้บันทึกโสด

๘.๑๒ หนังสือมอบอำนาจให้ทำนิติกรรม (ถ้ามี)

๘.๑๓ หลักฐานการปิดประกาศ (ถ้ามี)

๘.๑๔ คำพิพากษาหรือคำสั่งศาล และหลักฐานแสดงว่าคดีถึงที่สุด ในกรณีโอนตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาล

/๘.๑๕ ความเห็น...

๘.๑๕ ความเห็นของอำเภอและจังหวัด ตามนัยข้อ ๑ และข้อ ๖ ของหนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๑๐๑๐ ลงวันที่ ๒๔ มิถุนายน ๒๕๓๔

๘.๑๖ กรณีขอออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้ใช้เอกสารตาม ๘.๑ – ๘.๕ , ๘.๘ , ๘.๙ , ๘.๑๒ , ๘,๑๓ และ ๘.๑๕

๙. <u>ขั้นตอนการดำเนินการของเจ้าหน้าที่</u>

ให้ดำเนินการตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๘๑๙๐ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๔๖ ดังนี้

๙.๑ <u>กรณีที่ดินอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร</u>

๙.๑.๑ เมื่อมีการยื่นคำขอให้ได้มาซึ่งที่ดินของวัด ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น รับให้, ซื้อ, รับมรดก, ได้มาโดยการครอบครอบครอง,ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ฯลฯ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบหลักฐานและสอบสวนบันทึกถ้อยคำผู้ขอตามแบบที่กำหนดในหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๒๖๗๔ ลงวันที่ ๒๔ มกราคม ๒๕๔๓ (ปรากฏตามเอกสารแนบท้าย)

สำหรับกรณีวัดขอได้มาซึ่งที่ดิน เมื่อรวมกับที่ดินที่มีอยู่เดิมแล้วเกินกว่า ๕๐ ไร่ ให้สอบสวนให้ได้ความโดยละเอียดชัดเจนว่ามีเหตุผลและความจำเป็นอย่างไร ทั้งนี้เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาว่าควรจะอนุญาตให้วัดได้มาซึ่งที่ดินเกินกว่าที่กฎหมายกำหนดไว้หรือไม่

๙.๑.๒ หากเห็นว่าอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะดำเนินการให้ได้ ให้สำนักงานที่ดินที่รับคำขอประสานงานกับผู้อำนวยการเขตที่ที่ดินตั้งอยู่เพื่อออกไปทำการตรวจสอบข้อเท็จจริงว่าที่ดินดังกล่าวมีสภาพเหมาะสมกับการประกอบศาสนกิจหรือไม่เพียงใด โดยให้แสดงความเห็นพร้อมทั้งเหตุผลในการให้ความเห็นประกอบการพิจารณา

๙.๑.๓ เมื่อได้รับผลการตรวจสอบข้อเท็จจริง และความเห็นพร้อมทั้งเหตุผลในการให้ความเห็นจากผู้อำนวยการเขตแล้ว ให้สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครส่งเรื่องให้กรมที่ดินเพื่อพิจารณาขออนุญาตรัฐมนตรีว่ากระทรวงมหาดไทย

/๙.๑.๓ เมื่อ...

๘.๑.๔ เมื่อกรมที่ดินรับเรื่องแล้วให้เจ้าหน้าที่พิจารณาเสนออธิบดีในฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยพิจารณาสั่งการ

๘.๑.๕ กรณีวัดขอได้มาซึ่งที่ดินเมื่อรวมกับที่ดินที่มีอยู่เดิมแล้วเกินกว่า ๑๐๐ ไร่ ก่อนเสนอเรื่องเพื่อขออนุญาต ให้เจ้าหน้าที่ส่งเรื่องให้สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ (กรมการศาสนา) เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนและเมื่อได้รับเรื่องคืนจากสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติแล้ว ให้เจ้าหน้าที่พิจารณาเสนอเรื่องต่ออธิบดีในฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยพิจารณาสั่งการต่อไป

๘.๑.๖ กรณีที่ตรวจสอบพบว่ามีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้วัดรับโอนที่ดิน โดยไม่ได้ขออนุญาตจากรัฐมนตรีฯ ให้ดำเนินการตาม ๘.๑.๑– ๘.๑.๓ ก่อนเสนอเรื่องต่ออธิบดีในฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรีฯ เพื่อพิจารณาสั่งอนุญาตย้อนหลังให้เป็นการถูกต้อง

๘.๑.๗ เมื่อมีคำสั่งอนุญาตแล้ว ให้ส่งเรื่องคืนสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

๘.๑.๘ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีหนังสือแจ้งผู้ขอเพื่อให้ดำเนินการต่อไป

๘.๑.๙ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือจดทะเบียน
สิทธิและนิติกรรมให้วัดรับโอนที่ดิน หรือสั่งอนุญาตย้อนหลังแล้ว ให้รายงานกรมที่ดินทราบเพื่อจะได้แก้ไขบัญชีทะเบียนที่ดินทางส่วนกลางให้ถูกต้องตรงกันต่อไป

๘.๒ <u>กรณีที่ดินอยู่ในเขตจังหวัดอื่น</u>

๘.๒.๑ เมื่อมีการยื่นคำขอได้มาซึ่งที่ดินของวัดตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น รับให้, ซื้อ, รับมรดก, ได้มาโดยการครอบครอง, ออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ฯลฯ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบหลักฐานและสอบสวนบันทึกถ้อยคำผู้ขอตามแบบที่กำหนดในหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๒๖๗๔ ลงวันที่ ๒๔ มกราคม ๒๕๔๓

สำหรับกรณีวัดขอได้มาซึ่งที่ดิน เมื่อรวมกับที่ดินที่มีอยู่เดิมแล้วเกินกว่า ๕๐ ไร่ ให้สอบสวนให้ได้ความโดยละเอียดชัดเจนว่ามีเหตุผลและความจำเป็นอย่างไร ทั้งนี้เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาว่าควรจะอนุญาตให้วัดได้มาซึ่งที่ดินเกินกว่าที่กฎหมายกำหนดไว้หรือไม่

/๘.๒.๒ หากเห็น...

๙.๒.๒ หากเห็นว่าอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะดำเนินการให้ได้ ให้สำนักงานที่ดิน ที่รับคำขอประสานงานกับนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่ ซึ่งที่ดินตั้งอยู่เพื่อออกไปทำการตรวจสอบข้อเท็จจริงว่าที่ดินดังกล่าวมีสภาพเหมาะสมกับการประกอบศาสนกิจหรือไม่เพียงใดโดยให้แสดงความเห็นพร้อมทั้งเหตุผลในการให้ความเห็นประกอบการพิจารณา

๙.๒.๓ เมื่อได้รับผลการตรวจสอบข้อเท็จจริงและความเห็นพร้อมทั้งเหตุผลในการให้ความเห็นจากอำเภอหรือกิ่งอำเภอ แล้วให้ดำเนินการดังนี้

(๑) กรณีที่ดินที่อยู่ในเขตพื้นที่ความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดินจังหวัด

ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดสอบถามข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมไปยังสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กรมที่ดิน โดยทางโทรสาร ตามบัญชีตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของนิติบุคคลเพื่อการศาสนา ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๒) ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๘๑๙๐ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๔๖

(๒) กรณีที่ดินที่อยู่ในเขตพื้นที่ความรับผิดชอบของสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาและส่วนแยกหรือสำนักงานที่ดินอำเภอ

ให้ส่งเรื่องไปสำนักงานที่ดินจังหวัดเพื่อให้สำนักงานที่ดินจังหวัดดำเนินการสอบถามข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมไปยังสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ทางโทรสาร

(๓) สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมและส่งคืนสำนักงานที่ดินจังหวัดทางโทรสาร

๙.๒.๔ เมื่อสำนักงานที่ดินจังหวัดได้รับบัญชีตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมจากสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินแล้ว ให้เสนอเรื่องต่อผู้ว่าราชการจังหวัดในฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย เพื่อพิจารณาสั่งการ

สำหรับกรณีวัดขอได้มาซึ่งที่ดินเมื่อรวมกับที่ดินที่มีอยู่เดิมแล้วเกินกว่า ๑๐๐ ไร่ ก่อนเสนอเรื่องเพื่อขออนุญาต ให้จังหวัดส่งเรื่องให้สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ

/(กรมการศาสนา)...

(กรมการศาสนา) เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อน และเมื่อได้รับเรื่องคืนจากสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติแล้วให้เสนอเรื่องต่อผู้ว่าราชการจังหวัดในฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเพื่อพิจารณาสั่งการต่อไป

กรณีตรวจสอบพบว่ามีการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้วัดรับโอนที่ดินไป โดยไม่ได้ขออนุญาตจากรัฐมนตรีฯ ให้ดำเนินการตาม ๙.๒.๑ – ๙.๒.๓ ก่อนเสนอเรื่องต่อผู้ว่าราชการจังหวัดในฐานะปฏิบัติราชการแทน
รัฐมนตรีฯ เพื่อพิจารณาสั่งอนุญาตย้อนหลังให้เป็นการถูกต้อง

๙.๒.๕ เมื่อมีคำสั่งอนุญาตแล้วให้ดำเนินการ ดังนี้

ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดรายงานผลการสั่งอนุญาตตามบัญชีรายงานผลการสั่งอนุญาตของนิติบุคคลเพื่อการศาสนา ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๓) ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๘๑๙๐ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๔๖ ให้กรมที่ดินทราบภายใน ๗ วัน นับแต่วันที่สั่งอนุญาตแล้วแจ้งผู้ขอมาดำเนินการต่อไป

๙.๒.๖ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้แจกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้วัดรับโอนที่ดินหรือสั่งอนุญาตย้อนหลังแล้ว ให้จังหวัดรายงานกรมที่ดินทราบตามบัญชีทะเบียนที่ดินของนิติบุคคลเพื่อการศาสนา ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (สิ่งที่ส่งมาด้วย ๔) ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๘๑๙๐ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๔๖ เพื่อแก้ไขบัญชีทะเบียนที่ดินทางส่วนกลางให้ถูกต้องตรงกัน

๑๐. <u>การขอได้มาซึ่งที่ดินของวัดประเภทต่าง ๆ</u>

๑๐.๑ การขอให้ได้มาซึ่งที่ดินโดยการรับมรดกตามมาตรา ๑๖๒๓,๑๖๒๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

มาตรา ๑๖๒๓ ทรัพย์สินของพระภิกษุที่ได้มาในระหว่างที่อยู่ในสมณเพศนั้น เมื่อพระภิกษุนั้นถึงแก่มรณภาพให้ตกเป็นสมบัติของวัดที่เป็นภูมิลำเนาของพระภิกษุนั้น เว้นไว้แต่พระภิกษุนั้นจะได้จำหน่ายไปในระหว่างชีวิตหรือโดยพินัยกรรม

/การพิจารณา...

การพิจารณาจะต้องตรวจสอบให้ได้ข้อเท็จจริงว่าทรัพย์สินนั้นพระภิกษุได้มาในระหว่างเวลาที่อยู่ในสมณเพศ และพระภิกษุถึงแก่มรณภาพในขณะที่จำพรรษาอยู่ในวัดนั้น ให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็นสมบัติของวัดที่เป็นภูมิลำเนาของพระภิกษุ เว้นแต่พระภิกษุจะจำหน่ายไปในระหว่างชีวิต หรือโดยพินัยกรรม

มาตรา ๑๖๒๔ ทรัพย์สินใดเป็นของบุคคลก่อนอุปสมบทเป็นพระภิกษุ ทรัพย์สินนั้น หาตกเป็นสมบัติของวัดไม่ และให้เป็นมรดกแก่ทายาทโดยธรรมของบุคคลนั้น หรือบุคคลนั้นจะจำหน่ายโดยประการใดตามกฎหมายก็ได้

๑๐.๒ การขอให้ได้มาซึ่งที่ดินโดยการรับมรดกตามพินัยกรรม

พิจารณาพินัยกรรมว่าชอบตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือไม่

๑๐.๓ การขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินเพียงบางส่วน (ไม่เต็มแปลงตามโฉนดหรือ น.ส.๓ เว้นการจดทะเบียนเฉพาะส่วนหรือขอถือกรรมสิทธิ์รวม) ควรให้เจ้าของที่ดินยื่นคำขอทำการรังวัดแบ่งแยกและจดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิมก่อน แล้วจึงดำเนินการตามขั้นตอนต่อไป

๑๐.๔ การขอให้ได้มาซึ่งที่ดินโดยการครอบครองตามมาตรา ๑๓๖๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

พิจารณาดำเนินการตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๒/ว ๑๕๔๗๖ ลงวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๑๗ เรื่อง หารือเกี่ยวกับการจดทะเบียน (ตอบข้อหารือจังหวัดปราจีนบุรี)

๑๐.๕ การขอให้ได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๑๓๘๒ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ พิจารณาจากคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลอันถึงที่สุดแสดงว่ามีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ.๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗

๑๐.๖ วัดให้เช่าที่ดิน

การให้เช่าที่ธรณีสงฆ์ ที่กัลปนา หรือที่วัดที่กันไว้เป็นที่จัดประโยชน์ที่มีกำหนดระยะเวลาการเช่าเกิน ๓ ปี จะกระทำได้ก็ต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ (กฎกระทรวงฉบับที่ ๒ (พ.ศ.๒๕๑๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ.๒๕๐๕)

/๑๐.๗ การจด...

๑๐.๗ การจดทะเบียนภารจำยอมที่ดินของวัด

การนำที่ดินของวัด (ที่วัดและที่ธรณีสงฆ์) ไปจดภารจำยอม ต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการพิจารณางบประมาณศาสนสมบัติกลางประจำ (มติมหาเถรสมาคม ครั้งที่ ๑๘/๒๕๔๐ ลงวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๔๐)

๑๐.๘ การขอให้ได้มาซึ่งที่ดินโดยการขอรับโอนตามคำสั่งศาลหรือโอนตามคำพิพากษา

พิจารณาว่าศาลมีคำสั่งถึงที่สุดแล้วและหลักฐานแสดงว่าคดีถึงที่สุด

๑๐.๙ การขอให้ได้มาซึ่งที่ดินโดยการโอนให้ตัวการ ตามมาตรา ๗๙๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

พิจารณาให้ได้ข้อเท็จจริงว่าขณะที่ตัวแทนรับโอนที่ดินไว้แทนวัดนั้น วัดจะต้องมีสภาพเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายอยู่แล้ว และการรับโอนที่ดินไว้แทนนั้นจะต้องเป็นไปตามเจตนาของผู้โอนด้วยว่ามีความประสงค์จะโอนให้แก่วัดจริง แต่เนื่องจากมีเหตุขัดข้องไม่สามารถโอนให้แก่วัดในขณะนั้นได้ จึงโอนลงชื่อตัวแทนไว้ก่อน

๑๐.๑๐ การขอได้มาซึ่งที่ดินโดยการรังวัดออกโฉนดที่ดิน

(๑) กรณีวัดยื่นคำขอหรือนำรังวัดออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์สำหรับที่ดินที่ได้มาภายหลังวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่รับคำขอ สอบสวน และดำเนินการตามขั้นตอนต่างๆ เช่นเดียวกับกรณีวัดขอได้มาซึ่งที่ดินในข้อ ๙ ทุกประการแล้ว ก่อนแจกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

กรณีที่ดินอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร	ต้องเสนออธิบดีกรมที่ดินในฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรีว่าการทรวงมหาดไทยเป็นผู้พิจารณาสั่งการ
กรณีที่ดินอยู่ในเขตจังหวัดอื่น	ต้องเสนอผู้ว่าราชการจังหวัดในฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรีว่าการทรวงมหาดไทยเป็นผู้พิจารณาสั่งการ

(หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๔/ว ๑๔๖๔๗ ลงวันที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๒๔ และ ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๘๑๙๐ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๔๖)

/(๒) กรณีขอ...

(๒) กรณีขอออกโฉนดที่ดินที่งอก หากที่งอกเป็นที่ดินเกิดหลังประมวลกฎหมายที่ดินต้องพิจารณาดำเนินการตาม ๑๐.๑๐ (๑)

๑๐.๑๑ วัดขอแลกเปลี่ยนที่ดิน

วัดขอแลกเปลี่ยนที่ดินกับเอกชน หรือกับวัดด้วยกัน ต้องตราเป็นพระราชบัญญัติ โดยมีขั้นตอนดังนี้

<u>กรณีที่ดินอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร</u>

(๑) วัดและคู่กรณี เสนอเรื่องการแลกเปลี่ยนที่ดินกับสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ

(๒) เมื่อสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ และขั้นตอนต่างๆ ครบถ้วนแล้ว ถ้าผลการพิจารณาให้วัดแลกเปลี่ยนที่ดินได้ จะส่งเรื่องให้กรมที่ดินพิจารณา

(๓) กรมที่ดินรับเรื่องแล้ว ส่งเรื่องคืนสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครเพื่อแจ้งวัด และคู่กรณีให้มายื่นคำขอแลกเปลี่ยนที่ดินกับพนักงานเจ้าหน้าที่

(๔) พนักงานเจ้าหน้าที่รับคำขอ สอบสวน และดำเนินการตามขั้นตอนต่าง ๆ เช่นเดียวกับกรณีวัดขอได้มาซึ่งที่ดินในกรณีทั่วไปทุกประการ รวมทั้งขอความเห็นจากผู้อำนวยการเขตก่อนส่งกรมที่ดิน

(๕) กรมที่ดินรับเรื่องแล้วพิจารณาเสนอขออนุญาตรัฐมนตรีฯ ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อรัฐมนตรีฯ อนุญาตแล้วกรมที่ดินจะส่งเรื่องให้สำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติดำเนินการออกพระราชบัญญัติต่อไป

<u>กรณีที่ดินอยู่ในเขตจังหวัดอื่น</u>

(๑) วัดและคู่กรณี เสนอเรื่องการแลกเปลี่ยนที่ดินกับสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ

(๒) เมื่อสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ และขั้นตอนต่างๆ ครบถ้วนแล้ว ถ้าผลการพิจารณาให้วัดแลกเปลี่ยนที่ดินได้ จะส่งเรื่องให้กรมที่ดินพิจารณา

(๓) กรมที่ดินรับเรื่องแล้ว ส่งเรื่องคืนจังหวัดเพื่อแจ้งวัด และคู่กรณีให้มายื่นคำขอแลกเปลี่ยนที่ดินกับพนักงานเจ้าหน้าที่

/(๔) พนักงาน...

(๔) พนักงานเจ้าหน้าที่รับคำขอ สอบสวน และดำเนินการตามขั้นตอนต่างๆ เช่นเดียวกับกรณีวัดขอได้มาซึ่งที่ดินในกรณีทั่วไปทุกประการ รวมทั้งขอความเห็นจากอำเภอ

(๕) เมื่อได้รับผลการดำเนินการและความเห็นจากอำเภอแล้ว

(๕.๑) กรณีที่ดินอยู่ในเขตสำนักงานที่ดินจังหวัด ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดสอบถามข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของผู้ขอไปที่กรมที่ดินโดยทางโทรสาร ตามบัญชีตรวจสอบข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของนิติบุคคลเพื่อการศาสนาตามมาตรา 84 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

(๕.๒) กรณีที่ดินอยู่ในเขตสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาและส่วนแยก หรือสำนักงานที่ดินอำเภอให้ส่งเรื่องไปสำนักงานที่ดินจังหวัดเพื่อดำเนินการสอบถามข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมตาม (๕.๑)

(๖) เมื่อสำนักงานที่ดินจังหวัดได้รับบัญชีตรวจสอบข้อมูลที่ดินฯ จากกรมที่ดินแล้ว ให้เสนอผู้ว่าราชการจังหวัดในฐานะปฏิบัติราชการแทนรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยพิจารณาสั่งการต่อไป

๑๑. การจำหน่ายจ่ายโอนที่ดินของวัด

ตามพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ.๒๕๐๕ มาตรา ๓๔ ที่ดินของวัดและที่ธรณีสงฆ์จะโอนกรรมสิทธิ์ได้ก็โดยตราเป็นพระราชบัญญัติเท่านั้น แต่ที่วัด ที่ธรณีสงฆ์ ที่วัดร้างก็อาจหมดสภาพไปจากการเป็นศาสนสมบัติด้วยเหตุใดเหตุหนึ่งดังนี้

(๑) ที่ดินถูกโอนไปจากวัดโดยตราเป็นพระราชบัญญัติ

(๒) ที่ดินถูกเวนคืนตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ กรณีเช่นนี้ให้ถือว่าที่ดินได้โอนไปตามพระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ฉบับนั้นแล้ว ไม่จำต้องตราพระราชบัญญัติโอนโดยเฉพาะขึ้นอีก

(๓) ที่ดินถูกกระแสน้ำเซาะพังลงน้ำไปตามธรรมชาติทำให้ที่ดินของวัดขาดหายไป

(๔) วัดยินยอมให้ตัดหรือขยายถนน หรือทางหลวง เป็นการอุทิศให้เป็นทางสาธารณประโยชน์เข้าลักษณะเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามกฎหมาย ซึ่งไม่ขัดต่อบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติคณะสงฆ์

/๑๒. การเรียก...

๑๒. <u>การเรียกเก็บค่าธรรมเนียม</u>

๑๒.๑ หลักเกณฑ์การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการโอนที่ดินให้วัด

ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ข้อ ๒ (๗) (จ) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ กำหนดว่า "ค่าจดทะเบียนเฉพาะในกรณีที่วัดวาอาราม วัดบาดหลวงโรมันคาธอลิคหรือมัสยิดอิสลาม เป็นผู้รับให้เพื่อใช้เป็นที่ตั้งศาสนสถาน ทั้งนี้ ในส่วนที่ได้มารวมกับที่ดินที่มีอยู่ก่อนแล้วไม่เกิน ๕๐ ไร่ เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์กำหนดร้อยละ ๐.๐๑"

คำว่า "**ที่ตั้งศาสนสถาน**" ตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ข้อ ๒ (๗) (จ) หมายถึง ที่ตั้งของสถานที่ใด ๆ ซึ่งมีไว้เพื่อปฏิบัติตามศาสนบัญญัติ หรือปฏิบัติพิธีกรรมตามความเชื่อในทางศาสนาของวัดวาอาราม วัดบาดหลวงโรมันคาธอลิคหรือมัสยิดอิสลามและรวมถึงบริเวณของสถานที่ดังกล่าวด้วย เช่น ที่ตั้งของมัสยิด โบสถ์ วิหาร กุฏิสงฆ์ ศาลาการเปรียญ ฌาปนสถาน และที่ธรณีสงฆ์ ที่มีลักษณะการใช้ประโยชน์ตามนัยดังกล่าว ส่วนสถานที่ที่มีไว้เพื่อการอย่างอื่น มิได้มีไว้เพื่อปฏิบัติตามศาสนบัญญัติ หรือปฏิบัติพิธีกรรมตามความเชื่อในทางศาสนา เช่น ที่ตั้งโรงเรียน โรงพยาบาล โรงเลี้ยงเด็ก เป็นต้น ไม่ใช่ **"**ที่ตั้งศาสนสถาน" แต่อย่างใด (หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๑๑๒๔๒ ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๔๔ เรื่อง ความหมายของคำว่า "ที่ตั้งศาสนสถาน")

สรุป หลักเกณฑ์การพิจารณาเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ข้อ ๒ (๗) (จ) ซึ่งให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๐.๐๑ ดังนี้

๑. ใช้กับวัด วัดบาดหลวงโรมันคาธอลิค มัสยิดอิสลามเท่านั้น (มูลนิธิคริสต์จักรไม่ได้สิทธิตามกฎกระทรวงฉบับนี้)

๒. เป็นกรณีรับให้ที่ดิน

๓. เพื่อใช้เป็นที่ตั้งศาสนสถาน (ความหมายตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๑๑๒๔๒ ลงวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๔๔)

๔. เมื่อรวมกับที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งศาสนสถานที่มีอยู่ก่อนแล้วไม่เกิน ๕๐ ไร่

๑๒.๒ หลักเกณฑ์การเรียกเก็บภาษีเงินได้และภาษีธุรกิจเฉพาะ กรณีโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองที่ดินให้วัด

/พระราช...

พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๓๒๖) พ.ศ.๒๕๔๑ และกฎกระทรวงฉบับที่ ๒๑๔ (พ.ศ.๒๕๔๑) ออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร ให้ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา และภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินโดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่วัด วัดบาดหลวงโรมันคาธอลิค หรือมัสยิดเฉพาะการโอนที่ดินส่วนที่ทำให้วัด วัดบาดหลวงโรมันคาธอลิค หรือมัสยิด มีที่ดินไม่เกินห้าสิบไร่ (หนังสือกรมที่ดินด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๖๒๓๒ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๒ เรื่อง การยกเว้นภาษีเงินได้และภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินโดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่วัด วัดบาดหลวงโรมันคาธอลิค หรือมัสยิด)

ข้อสังเกต **การเรียกเก็บภาษีเงินได้และภาษีธุรกิจเฉพาะสำหรับการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินโดยไม่มีค่าตอบแทนให้แก่วัดเฉพาะการโอนที่ดินส่วนที่ทำให้วัดมีที่ดินไม่เกิน ๕๐ ไร่ นั้น ไม่ต้องพิจารณาว่าเป็นที่ดินประเภทใดซึ่งต่างกับกรณีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ข้อ ๒ (๗) (จ) ซึ่งต้องเป็นที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งศาสนสถานเท่านั้น**

๑๒.๓ ค่าอากรแสตมป์

การเรียกเก็บค่าอากรแสตมป์ ให้เรียกเก็บในอัตราร้อยละ ๐.๕ คำนวณตามราคาประเมินทุนทรัพย์หรือจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้ขอแสดงแล้วแต่อย่างใดจะสูงกว่า (คู่มือการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม ภาษีและอากร ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน เวียนโดยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๑๒๕ ลงวันที่ ๒๘ มกราคม ๒๕๔๖)

๑๓. <u>การทำบัญชีทะเบียนที่ดินของนิติบุคคลเพื่อการศาสนา ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน</u>

ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดและสำนักงานที่ดินที่ที่ดินตั้งอยู่ใช้สมุดเบอร์ ๒ ทำบัญชีทะเบียนที่ดินของนิติบุคคลเพื่อการศาสนา ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยให้สำนักงาน

ที่ดินจังหวัดจัดทำรวมทั้งจังหวัดแห่งหนึ่ง และสำนักงานที่ดินที่ที่ดินตั้งอยู่จัดทำในเขตท้องที่อีกแห่งหนึ่ง เพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบคราวต่อไป โดยแยกเก็บตามตัวอักษรตัวหน้าของชื่อนิติบุคคลนั้น แล้วนำข้อมูลที่ดินที่มีอยู่เดิมของนิติบุคคลที่ได้จากการตรวจสอบข้อมูลจากสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กรมที่ดิน ลงในบัญชีทะเบียนที่ดินดังกล่าวตามลำดับการได้มาซึ่งที่ดินก่อนหลัง แล้วจึงนำข้อมูลที่ดินที่แจกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้นิติบุคคลนั้น รับโอนที่ดินซึ่งได้รับอนุญาตลงเป็นลำดับต่อไป

<u>ตัวอย่างคำพิพากษาฎีกา</u>

คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๔๓/๒๔๘๗

ที่ธรณีสงฆ์นั้น ตาม พ.ร.บ.ลักษณะปกครองคณะสงฆ์ ร.ศ.๑๒๑ หรือตาม พ.ร.บ. คณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๔๘๔ ก็มีความหมายอย่างเดียวกัน คือหมายถึงที่ซึ่งเป็นสมบัติของวัด

คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๗ - ๕๐ / ๒๔๕๐

ที่ธรณีสงฆ์นั้น ไม่มีกฎหมายบังคับให้ต้องจดทะเบียน

การฟ้องขับไล่ออกจากที่ธรณีสงฆ์นั้น โจทก์พิสูจน์ว่าเป็นที่ธรณีสงฆ์ก็เพียงพอแล้วไม่จำเป็นต้องนำสืบถึงการได้มา

คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๐๒/๒๔๕๐

“ยกที่ดินถวายวัด แล้วเช่าและส่งค่าเช่าให้วัดมากว่า ๑๐ ปี แม้ไม่ได้ทำการโอนทะเบียน วัดก็ได้กรรมสิทธิ์เป็นที่ธรณีสงฆ์ตาม ป.พ.พ.มาตรา ๑๓๘๒“

คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๕๔/๒๔๕๒

เจ้าอาวาสย่อมมีอำนาจเป็นโจทก์เองหรือมอบอำนาจแก่ไวยาวัจกรฟ้องความเกี่ยวแก่ที่ธรณีสงฆ์ได้

ในสัญญากรรมสิทธิ์ระบุว่า ที่ธรณีสงฆ์เป็นผู้รับนั้น ย่อมหมายความว่ายกให้แก่วัดเป็นที่ธรณีสงฆ์

/คำพิพากษา...

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๘๖๘/๒๔๕๒

เจ้าอาวาสย่อมมอบอำนาจให้ไวยาวัจกรฟ้องคดีแทนวัดได้

เจ้าอาวาสปลูกเรือนลงในที่ธรณีสงฆ์ แม้จะใช้เงินของผู้อื่นปลูก เมื่อไม่ปรากฏว่าเจ้าอาวาสและเจ้าของเงินได้รับสิทธิที่จะปลูกลงในที่ของวัดประการใดแล้ว เรือนนั้นก็ย่อมเป็นส่วนควบของที่ดินและเป็นกรรมสิทธิ์ของวัดซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน ฉะนั้น ข้อต่อสู้ของผู้ที่อยู่ในเรือนซึ่งอ้างว่าเรือนเป็นของเจ้าอาวาสหรือเจ้าของเงินหรือตนได้สิทธิโดยทางครอบครองปรปักษ์ย่อมฟังไม่ขึ้น

คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๐๕/๒๔๕๗

ที่วัดและที่ธรณีสงฆ์ จะโอนกรรมสิทธิ์ได้แต่โดยพระราชบัญญัติ เอกชนจะอ้างว่าได้กรรมสิทธิ์โดยครอบครองปรปักษ์ในที่ของวัดไม่ได้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๖๒/๒๔๕๗

ที่ธรณีสงฆ์นั้น ใครจะครอบครองมาช้านานเท่าใด ก็แย่งกรรมสิทธิ์ไปไม่ได้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๔๔–๕๔๕/๒๔๕๗

วัดเป็นนิติบุคคล เจ้าอาวาสเป็นผู้แทนมีอำนาจฟ้องขับไล่และมอบอำนาจให้ไวยาวัจกรฟ้องผู้บุกรุกแทนวัดได้

วัดอาจถือที่ดินไว้ โดยการเข้าครอบครองทำเป็นป่าช้า

ป่าช้าที่ธรณีสงฆ์ของวัด ใครจะอ้างสิทธิทางครอบครองยันวัดไม่ได้ จะเอาไปทำนิติกรรมจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่ได้ จะโอนได้แต่โดยทางพระราชบัญญัติเท่านั้น

คำพิพากษาฎีกาที่ ๖๑๑–๖๑๒/๒๔๕๘

ที่ป่าช้าของวัด แม้ออกโฉนดให้ใครไป ผู้นั้นก็อ้างกรรมสิทธิ์ต่อสู้วัดมิได้ เพราะมิใช่ได้ไปโดยพระราชบัญญัติ

คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๕๑–๘๕๓/๒๔๕๕

ซื้อที่วัดและที่ธรณีสงฆ์โดยสุจริตจากการขายทอดตลาดตามคำสั่งศาลผู้ซื้อไม่ได้กรรมสิทธิ์

คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๐๐๘/๒๕๐๐

วัดที่ตั้งขึ้นตาม พ.ร.บ.คณะสงฆ์ฯ เป็นนิติบุคคล

/คำพิพากษา...

คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๐๐๓–๒๐๐๕/๒๕๐๐

พระภิกษุซึ่งได้รับแต่งตั้งเป็นเจ้าอาวาสมีอำนาจหน้าที่จัดการดูแลศาสนสมบัติของวัดเรียกเอาสินบนในการให้เช่าที่ดินของวัด มีความผิดฐานเป็นเจ้าพนักงานรับสินบน

คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๔๗–๕๕๘/๒๕๐๓

วัดยินยอมให้มีการขยายเขตถนนเดิมซึ่งได้ใช้เป็นทางหลวงอยู่แล้วเข้าไปในที่ของวัด เมื่อทางหลวงนี้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน กรณีจึงเป็นว่า วัดได้อุทิศที่ดินส่วนนี้ของวัดโดยปริยายให้เป็นทางหลวง

การอุทิศของวัดเช่นนี้ ไม่ขัดต่อ พ.ร.บ.คณะสงฆ์ พ.ศ.๒๔๘๔ มาตรา ๔๑ เพราะกรณีเช่นนี้ไม่เข้าลักษณะเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ตามที่กฎหมายนั้นระบุไว้ ฉะนั้น การที่จำเลยปลูกอาคารลงในเขตทางหลวง โดยมิได้รับอนุญาตก็ย่อมเป็นผิดตามกฎหมาย

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๑๖/๒๕๐๓

เจ้าของที่ดินทำพินัยกรรมยกที่ดินให้วัด โดยระบุให้ยายและมารดามีสิทธิเก็บกินตลอดชีวิตเมื่อเจ้าของที่ดินตายแล้ว วัดมิได้ใช้สิทธิแก่ที่ดินนี้ประการใด ปล่อยให้มารดาของเจ้ามรดกครอบครองที่ดินและจดทะเบียนโอนรับมรดกเป็นของตนด้วย ซึ่งเป็นเวลาเกิน ๑๐ ปีแล้วดังนี้ เมื่อปรากฏว่ามารดาของเจ้ามรดกก็ได้รับประโยชน์ตามพินัยกรรมอยู่ด้วย มิได้ถูกตัดมิให้รับมรดก สิทธิเรียกร้องวัดในฐานะเป็นผู้รับพินัยกรรม จึงขาดอายุความไปแล้วตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๗๕๔ วรรคท้ายผู้สืบสิทธิของมารดา เจ้ามรดกย่อมยกอายุความดังกล่าวต่อสู้วัดได้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๓๑/๒๕๐๓

วัดซึ่งเป็นนิติบุคคลย่อมมีอำนาจจัดการทรัพย์สมบัติของวัดได้ตาม พ.ร.บ.คณะสงฆ์ พ.ศ.๒๔๘๔ มาตรา ๔๓ แต่ศาสนสมบัติของวัดก็ต้องเป็นไปตามระเบียบซึ่งกระทรวงศึกษาธิการได้ตราไว้ด้วยความเห็นชอบของคณะสังฆมนตรี ตาม พ.ร.บ.คณะสงฆ์ พ.ศ.๒๔๘๔ มาตรา ๔๘

คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๒๑/๒๕๐๔

ที่ธรณีสงฆ์นั้น ผู้ใดจะยกอายุความครอบครองปรปักษ์ขึ้นใช้ยันกับวัดไม่ได้

/คำพิพากษา...

คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๕๕/๒๕๐๔

ในการบังคับคดีที่ศาลพิพากษาให้ทำลายโฉนดเฉพาะส่วนที่ออกทับที่ของวัดตามแผนที่วิวาทกันเมื่อเขตด้านหนึ่งในแผนที่ไม่แสดงระยะที่แน่นอนไว้ คู่ความจึงตกลงกันชี้เขตของด้านนั้นให้รังวัดไปตามที่ตกลงชี้เขตกัน ดังนี้ ย่อมเป็นความตกลงเพื่อให้การบังคับคดีเป็นไปตามคำพิพากษานั้นเอง ไม่ใช่เป็นการเปลี่ยนแปลงโอนกรรมสิทธิ์ที่วัดอันจะขัดต่อ พ.ร.บ.คณะสงฆ์ มาตรา ๔๑ แต่อย่างใด

คำพิพากษาฎีกาที่ ๙๖๒/๒๕๐๔

วัดเป็นนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๒ (๒) เจ้าอาวาสของวัดมีหน้าที่บำรุงรักษาจัดการวัดและสมบัติของวัดตาม พ.ร.บ. คณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๔๘๔ มาตรา ๔๓ (๑) และเป็นผู้แสดงเจตนาแทนวัด ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๗๕ เจ้าอาวาสของวัดจึงมีอำนาจเป็นผู้แทนวัด ร้องขัดทรัพย์ในนามของวัดได้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๔/๒๕๐๗

วัดยอมให้กรมการศาสนาให้เช่าที่ดินของวัดในนามของกรมการศาสนาเอง ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินที่ให้เช่า เมื่อผู้เช่ายินยอมทำสัญญาเช่าที่รายนี้จากกรมการศาสนา กรมการศาสนาผู้ให้เช่าย่อมมีอำนาจฟ้องผู้เช่าในฐานะคู่สัญญาได้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๓๗/๒๕๐๗

หนังสือมอบอำนาจของเจ้าอาวาสที่มอบอำนาจให้ไวยาวัจกรฟ้องคดีแทนวัดนั้น จะต้องปิดอากรแสตมป์ให้ถูกต้องตามประมวลรัษฎากร เพราะพระราชบัญญัติคณะสงฆ์มิได้กำหนดอำนาจหน้าที่ของไวยาวัจกรได้ ฉะนั้น กิจการใดของวัดที่ไวยาวัจกรกระทำไปจึงถือว่าเป็นการกระทำในฐานะตัวแทนธรรมดาของเจ้าอาวาสวัดนั้น

คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๘๗/๒๕๐๗

วัดครอบครองปรปักษ์ในที่ดินมีโฉนดซึ่งเจ้าของยกให้ได้แม้ต่อมาผู้ให้ตาย วัดยังคงครอบครองต่อมาอีกจนครบกำหนด ๑๐ ปีแล้ว วัดย่อมได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนั้น พฤติการณ์ดังกล่าวไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์ของวัด และหลักทางพระพุทธศาสนา

โจทก์ฟ้องขอให้ศาลแสดงกรรมสิทธิ์ของโจทก์ในที่พิพาทโดยอาศัยสิทธิครอบครองไม่ได้ฟ้องเรียกมรดกจำเลยไม่อาจยกอายุความมรดกขึ้นมาอ้างได้

/คำพิพากษา...

คำพิพากษาฎีกาที่ ๕๗๑–๕๗๒/๒๕๐๘

"การที่เจ้าของที่ดินได้สละการครอบครองที่ดินมีโฉนดโดยยกให้แก่วัด และวัดได้เข้าครอบครองที่นั้นเป็นเวลาเกินกว่า ๑๐ ปีแล้ว เช่นนี้วัดย่อมได้กรรมสิทธิ์ แม้ในขณะยกให้วัดจะไม่มีการทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ตาม"

คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๑๕๓/๒๕๑๖

วัดโจทก์ฟ้องขับไล่จำเลยซึ่งเป็นพระภิกษุอาศัยอยู่ในวัดโจทก์ให้ออกไปจากวัด โดยอ้างว่าจำเลยไม่อยู่ในโอวาทของเจ้าอาวาสวัดโจทก์ เจ้าอาวาสวัดโจทก์ก็ได้เข้าเป็นโจทก์ร่วมด้วย แม้ตามฟ้องจะอ้างเรื่องพาดพิงถึงพระธรรมวินัยด้วยก็ตาม แต่เป็นเพียงข้ออ้างประกอบข้อกล่าวหาที่ว่าจำเลยไม่อยู่ในโอวาสของเจ้าอาวาสโจทก์ร่วมเท่านั้นมูลกรณีเช่นนี้ถือได้ว่ามีการโต้แย้งสิทธิทางแพ่งของวัดโจทก์ในฐานะที่เป็นนิติบุคคลและของโจทก์ร่วม ซึ่งเป็นเจ้าอาวาสของวัด ไม่ใช่กรณีที่จะต้องอาศัยคำวินิจฉัยชี้ขาดของมหาเถรสมาคมเช่นกรณีพระภิกษุล่วงละเมิดพระธรรมวินัยศาลยุติธรรมจึงมีอำนาจพิพากษาคดีนี้ได้ตามพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ.๒๕๐๕ มาตรา ๓๘ (๒) ประกอบด้วยประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา ๕๕

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๐๒๕/๒๕๑๕

ที่วัดร้างยังเป็นที่วัดอยู่ โจทก์อ้างว่าได้ภาระจำยอมเหนือที่วัดโดยภาระจำยอมไม่ได้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๘๗/๒๕๒๐

ที่วัดที่ธรณีสงฆ์และที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ผู้ใดจะครอบครองปรปักษ์มิได้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๘๕๕/๒๕๒๔

ราษฎรพร้อมใจสร้างวัดโจทก์กันขึ้นเองในที่พิพาทเมื่อ พ.ศ.๒๔๘๒ โดยไม่ปรากฏว่าได้มีการขอรับพระราชทานพระบรมราชานุญาตให้สร้าง จึงเป็นการสร้างวัดขึ้นใหม่ ฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติ ม.๙ แห่ง พ.ร.บ. ลักษณะปกครองคณะสงฆ์ ร.ศ.๑๒๑ ซึ่งใช้บังคับอยู่ในเวลานั้น ไม่มีสภาพเป็นวัดตามที่ระบุไว้ใน ม.๕ แห่ง พ.ร.บ.ดังกล่าว แม้ต่อมาจะมีชื่อปรากฏอยู่ในทะเบียนวัดสำนักสงฆ์ก็ไม่มีผลทำให้กลับกลายสภาพเป็นวัดที่ชอบด้วยกฎหมายไปได้ ที่พิพาทซึ่งอ้างว่ามีผู้ยกให้เป็นที่สร้างวัดจึงไม่ใช่สมบัติของวัดอันจะถือว่าเป็นที่ธรณีสงฆ์ วัดโจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยให้ออกไปจากที่พิพาท

/คำพิพากษา...

คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๕๕๔/๒๕๒๔

วัดโจทก์ถึงแม้จะยกฐานะจากวัดร้างขึ้นเป็นวัดที่มีพระสงฆ์ใน พ.ศ.๒๕๑๘ ตามประกาศกระทรวงศึกษาธิการก็ตาม แต่ พ.ร.บ. ปกครองคณะสงฆ์ พ.ศ.๒๕๐๕ มิได้บัญญัติถึงวัดร้าง ดังนั้นวัดร้างจึงมิได้เสียสภาพจากการเป็นวัด เพราะยังมิได้มีการยุบเลิกวัดร้าง และยังมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและทรัพย์สินของวัดได้อยู่ โดยให้พนักงานฝ่ายพระราชอาณาจักรเป็นผู้ปกครองรักษาไว้แทนตาม พ.ร.บ. ลักษณะปกครองคณะสงฆ์ ร.ศ.๑๒๑ ม.๘ ซึ่งเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในขณะพบองค์พระพุทธรูป เมื่อปรากฏว่าต่อมาโจทก์ก็ได้รับการยกฐานะขึ้นเป็นวัดที่มีพระสงฆ์ โจทก์จึงมีฐานะเป็นนิติบุคคลและสืบทอดสิทธิต่างๆ ของวัดร้างนั้นมา จึงมีอำนาจฟ้องคดีนี้และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์องค์พระพุทธรูปสืบทอดจากวัดร้าง กับมีสิทธิติดตามเอาคืนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือเอาไว้ได้ตาม ป.พ.พ. ม.๑๓๓๖

คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๐๒๗ - ๔๐๓๐/๒๕๒๔

วัดร้างสงฆ์ไม่อาศัย กรมการศาสนาย่อมมีอำนาจดูแลรักษาและจัดการทรัพย์สินของวัดนั้น

คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๖๕๓/๒๕๒๕

เจ้าคณะจังหวัดเพชรบูรณ์ได้ให้ยุบรวมวัดใหม่กับวัดภูเขาดินโจทก์เป็นวัดเดียวกัน เมื่อ พ.ศ.๒๔๘๑ ในขณะที่วัดใหม่ยังมีพระภิกษุอยู่ จึงหาใช่เป็นวัดร้างสงฆ์ไม่อาศัยไม่

การยุบรวมวัดแม้ พ.ร.บ. ลักษณะปกครองคณะสงฆ์ ร.ศ. ๑๒๑ ซึ่งใช้บังคับอยู่ในขณะนั้นจะไม่ได้บัญญัติไว้ แต่ตาม พ.ร.บ.คณะสงฆ์ พ.ศ. ๒๔๘๔ ยอมรับให้มีการรวมวัดที่ใกล้ชิดติดกันเป็นวัดเดียวกัน เพื่อประโยชน์แก่การบำรุงวัดให้เจริญยิ่งขึ้น หรือเพื่อประโยชน์แก่การปกครองคณะสงฆ์ได้ โดยขอรับความเห็นชอบในที่สุดจากฝ่ายปกครองคณะสงฆ์ก่อน และ พ.ร.บ. ลักษณะปกครองคณะสงฆ์ ร.ศ.๑๒๑ ก็ไม่มีบทบัญญัติห้ามไว้ ดังนั้นการที่เจ้าคณะจังหวัดเพชรบูรณ์สั่งรวมวัดใหม่เข้าเป็นวัดเดียวกับวัดโจทก์ จึงเป็นการชอบด้วยกฎหมาย

วัดใหม่ที่ยุบรวมเข้าเป็นวัดเดียวกับวัดโจทก์ จึงไม่มีสภาพที่จะตกเป็นวัดร้างได้ ที่ดินพิพาทเดิมเป็นของวัดใหม่แล้วได้รื้อกุฏิวิหารและสิ่งปลูกสร้างจากที่ดินพิพาทไปไว้ที่วัดโจทก์ เมื่อรวมกับวัดโจทก์ย่อมถือไม่ได้ว่าเป็นที่ดินของวัดร้าง แต่เป็นที่ธรณีสงฆ์ของวัดโจทก์ ด้วยการ

/ยุบรวมวัด...

ยุบรวมวัดใหม่กับวัดโจทก์เป็นวัดเดียว ดังนี้ การดูแลรักษาและจัดการไม่อยู่ในอำนาจหน้าที่ของกรมการศาสนาจำเลย การที่จำเลยไปขอออกโฉนดที่ดินพิพาทเป็นของวัดใหม่ (ร้าง) เป็นการไม่ชอบ โจทก์มีสิทธิขอให้เพิกถอนเสียได้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๑๘๔ - ๒๑๙๕/๒๕๒๕

เจ้าอาวาสมีอำนาจฟ้องคดีแทนวัด หรือมอบอำนาจให้ผู้อื่นฟ้องคดีแทนได้

โจทก์ฟ้องขับไล่จำเลยออกจากที่ดิน จำเลยต่อสู้ว่าที่พิพาทเป็นกรรมสิทธิ์ของตน จึงเป็นคดีเกี่ยวด้วยอสังหาริมทรัพย์ และจำเลยได้กล่าวแก้เป็นข้อพิพาทด้วยกรรมสิทธิ์ แม้ที่ดินจะราคาไม่เกิน ๒๐,๐๐๐ บาท และโจทก์เรียกค่าเสียหายไม่เกิน ๒,๐๐๐ บาทต่อเดือน คู่ความก็มีสิทธิอุทธรณ์ฎีกาในข้อเท็จจริงได้

เมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่าที่พิพาทเป็นของวัด แม้บางแปลงจะได้มีการออกโฉนดเป็นชื่อของจำเลย จำเลยก็หาได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นไม่ เพราะที่วัดจะโอนกรรมสิทธิ์ได้ก็แต่โดย พ.ร.บ. และบุคคลใดจะยกอายุความขึ้นต่อสู้วัดในเรื่องทรัพย์สินอันเป็นของวัดไม่ได้

คำพิพากษาฎีกาที่ ๗๖๓๘/๒๕๓๘

“การทำหนังสือยกให้ที่พิพาทสำหรับเป็นที่สร้างวัด ถือได้ว่ามีเจตนาอุทิศที่พิพาทเพื่อใช้สร้างวัด ที่พิพาทย่อมตกเป็นของแผ่นดินสำหรับใช้เป็นที่สำหรับสร้างวัดโจทก์ตามเจตนาของผู้อุทิศทันที โดยไม่จำต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการยกให้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตาม ป.พ.พ.มาตรา ๕๒๕ อีกแต่อย่างใด”



ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๒๙๔๕ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม.๑๐๒๐๐

๒๗ สิงหาคม ๒๕๕๑

เรื่อง การขอได้มาซึ่งที่ดินของวัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก (วัดบาดหลวงโรมันคาธอลิค)

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๘๑๙๐ ลงวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๔๖

สิ่งที่ส่งมาด้วย คู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินของวัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก (วัดบาดหลวงโรมันคาธอลิค)

ตามที่กรมที่ดินได้ส่งคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๙๕/๒๕๔๖ ลงวันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๔๖ ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้มอบอำนาจการสั่งอนุญาตให้วัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก ได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน สำหรับการขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินของวัดบาทหลวงโรมันคาทอลิกในเขตกรุงเทพมหานคร และให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน สำหรับการขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินของวัดบาทหลวงโรมันคาทอลิกในเขตจังหวัดนั้น และกรมที่ดินได้วางแนวทางให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติแล้ว นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้การปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นไปโดยถูกต้องและในแนวทางเดียวกัน จึงได้จัดทำคู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินของวัดบาทหลวงโรมันคาทอลิกตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งมีรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วยนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

ว่าที่ ร.ต. ขันธ์ชัย วิจักขณะ

(ขันธ์ชัย วิจักขณะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร.๐ ๒๒๒๑ ๙๑๘๙

โทรสาร ๐ ๒๒๒๒๒ ๐๖๒๓

โทร. (มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๓๗

คู่มือ

การขอได้มาซึ่งที่ดินของวัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก (วัดบาดหลวงโรมันคาธอลิค)

๑. กฎหมายและแนวทางปฏิบัติ

๑.๑ ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๘๔

๑.๒ พระราชบัญญัติว่าด้วยลักษณะฐานะของวัดบาทหลวงโรมันคาทอลิกในกรุงสยาม ร.ศ.๑๒๘ และพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติว่าด้วยลักษณะฐานะของวัดบาทหลวงโรมันคาทอลิกในกรุงสยาม ลงวันที่ ๒๗ สิงหาคม (ร.ศ.๑๒๘) พ.ศ. ๒๔๕๒

๑.๓ คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๙๕/๒๕๔๖ ลงวันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๔๖ เรื่อง การมอบอำนาจของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยให้อธิบดีกรมที่ดินและผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการแทน

๒. ความหมายของวัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก

วัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก หมายถึง วัดซึ่งมีบาทหลวงเป็นผู้บังคับบัญชาขึ้นตรงต่อมิซซัง

๓. วัดบาทหลวงโรมันคาทอลิกไม่มีสภาพเป็นนิติบุคคล

เนื่องจากไม่มีกฎหมายใดบัญญัติให้วัดบาทหลวงโรมันคาทอลิกมีสภาพเป็นนิติบุคคลจึงไม่สามารถถือครองที่ดินในนามของวัดบาทหลวงโรมันคาทอลิกได้ แต่จะสามารถถือครองที่ดินในนามของคณะมิซซังได้

ปัจจุบันมิซซังที่มีสภาพเป็นนิติบุคคลมีอยู่จำนวน ๒ แห่ง คือ

๓.๑ มิซซังโรมันคาทอลิกกรุงเทพฯ ตั้งอยู่ถนนเจริญกรุง เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร

๓.๒ มิซซังโรมันคาทอลิกท่าแร่ – หนองแสง ตั้งอยู่ตำบลท่าแร่ อำเภอเมืองสกลนคร จังหวัดสกลนคร

มิซซังโรมันคาทอลิกมีสภาพเป็นนิติบุคคล ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยลักษณะฐานะของวัดบาทหลวงโรมันคาทอลิกในกรุงสยาม ร.ศ. ๑๒๘ ข้อ ๑

๔. ผู้แทนของมิซซังโรมันคาทอลิก

มีมุขนายก หรือบิชอบ เป็นประมุข

๕. ที่ดินของมิซซัง ฯ แบ่งได้ ๒ ประเภท คือ

๕.๑ ที่ดินที่ใช้เป็นที่วัด โรงเรียน ตึกราม วัดบาทหลวง ที่ป่าช้า ที่อยู่ของบาทหลวง โรงเลี้ยงเด็ก โรงเรียนสอนศาสนา โรงพยาบาล

/๕.๒ ที่ดิน

๕.๒ ที่ดินเพื่อทำประโยชน์ให้แก่มิซซัง เช่น ไร่ นา สวน มิซซังจะทำเอง หรือให้เช่าก็ได้ (ข้อ ๖ และข้อ ๘ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยลักษณะฐานะของวัดบาทหลวงฯ ร.ศ. ๑๒๘)

๖. จำนวนที่ดินสำหรับทำประโยชน์ให้แก่มิซซังฯ ซึ่งมิซซังฯ แต่ละแห่งจะมีได้

๖.๑ มิซซังโรมันคาทอลิกกรุงเทพฯ ให้มีได้ไม่เกินกว่าจังหวัดละสามพันไร่ ตามข้อ ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยลักษณะฐานะของวัดบาทหลวงโรมันคาทอลิกในกรุงสยาม ร.ศ. ๑๒๘

๖.๒ มิซซังโรมันคาทอลิกท่าแร่ – หนองแสง ให้มีได้ไม่เกินกว่าจังหวัดละหนึ่งพันไร่ ตามข้อ ๒ แห่งพระราชกฤษฎีกาให้ใช้พระราชบัญญัติว่าด้วยลักษณะฐานะของวัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก ในกรุงสยาม ลงวันที่ ๒๗ สิงหาคม พุทธศักราช ๒๔๕๒ แก่วิการิอาโต อาปอสตอลิโก แห่งหนองแสง

ปัจจุบันการครอบครองที่ดินของมิซซังอยู่ภายใต้บังคับของมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗

"การได้มาซึ่งที่ดินของวัดวาอาราม วัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก มูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักรหรือมัสยิดอิสลาม ต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี และให้ได้มาไม่เกิน ๕๐ ไร่

ในกรณีที่เป็นการสมควร รัฐมนตรีจะอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินเกินจำนวนที่บัญญัติไว้ในวรรคแรกก็ได้"

๗. การอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดิน

รัฐมนตรีได้มอบอำนาจการสั่งอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินของวัด วัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก มูลนิธิเกี่ยวกับคริสต์จักร และมัสยิดอิสลาม ดังนี้

กรณีที่ดินอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร ให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน

กรณีที่ดินอยู่ในเขตจังหวัดอื่น ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติราชการแทน

(คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๙๕/๒๕๔๖ ลงวันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๔๖ เรื่อง การมอบอำนาจของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยให้อธิบดีกรมที่ดินและผู้ว่าราชการจังหวัดปฏิบัติราชการแทน)

๘. แนวทางการพิจารณาของกรมที่ดินกรณีมิซซังโรมันคาทอลิก ขอรับให้ที่ดิน

กรณีเกี่ยวกับการได้มาซึ่งที่ดินของมิซซังฯ ตามแนวนโยบายของรัฐบาล ตั้งแต่ก่อนประกาศใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ จนถึงปัจจุบัน จะไม่อนุญาตให้มิซซังฯ รับโอนที่ดินเพิ่มจากที่มีอยู่เดิม โดยมีเหตุผลและความเห็นว่ามิซซังฯ ได้ขยายตัวไปยังจังหวัดอื่นมากเกินกว่ากฎหมายกำหนด และการอนุญาต

/ตั้งวัด

ตั้งวัดบาทหลวงขึ้นใหม่ในจังหวัดที่มิชชังฯ ยังไม่มีสิทธิถือที่ดิน ก็ไม่ควรอนุญาต เพราะจะทำให้มิชชังฯ ถือที่ดินเกินกว่ากฎหมายกำหนด การถือครองที่ดินของมิชชังตามพระราชบัญญัติว่าด้วยลักษณะฐานะของวัดบาทหลวงโรมันคาทอลิกในกรุงสยาม ตามกฎหมาย ร.ศ. ๑๒๘ กำหนดการถือครองที่ดินสำหรับที่ดินที่ทำประโยชน์ในจังหวัดที่ตั้งวัดได้จังหวัดละ ๓,๐๐๐ ไร่ สำหรับมิชชังกรุงเทพฯ และจังหวัดละ ๑,๐๐๐ ไร่ สำหรับมิชชังหนองแสง ต่อมาเมื่อมีการประกาศใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ แล้ว การถือครองที่ดินของมิชชังจะต้องถือปฏิบัติตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งปัจจุบันมิชชังฯ ได้ถือครองที่ดินเกินกำหนด ๕๐ ไร่ ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินอยู่มากแล้ว ในทางปฏิบัติจะไม่อนุญาตให้มิชชังฯ ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินเพิ่มอีก แต่มิชชังฯ เคยอ้างเหตุกรณีจำเป็นขอเป็นที่ตั้งโรงเรียน ซึ่งทางการได้เคยผ่อนผันอนุญาตตามมาตรา ๘๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ผ่อนผันให้เฉพาะเป็นที่ตั้งโรงเรียนเท่านั้น และในปัจจุบันมิชชังฯ ก็ไม่อาจรับโอนที่ดินเพื่อจัดตั้งโรงเรียนได้อีก เพราะขัดกับพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๒๕ (ปัจจุบันคือพระราชบัญญัติโรงเรียนเอกชน พ.ศ. ๒๕๕๐) (หนังสือสำนักงานคณะ
กรรมการกฤษฎีกา ที่ นร ๐๕๐๑/๑๑๕๔ ลงวันที่ ๒๕ มิถุนายน ๒๕๒๘)

สำหรับกรณีมิชชังฯ ขออนุญาตรับโอนที่ดินเพื่อประโยชน์ของมิชชังฯ กรมที่ดินได้เคยนำเสนอรัฐมนตรีฯ เพื่อพิจารณาสั่งการหลายเรื่อง อาทิ เช่น

๑. บันทึกกรมที่ดิน ที่ ๑๗๔๓/๒๔๘๗ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๔๘๗ เรื่อง ขออนุญาตตั้งวัดบาทหลวง ที่หัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ มิชชังฯ ขออนุญาตตั้งสถานวัดบาทหลวง ในตำบลและอำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมีคำสั่งไม่อนุญาต เมื่อปี พ.ศ.๒๔๗๙,พ.ศ.๒๔๘๗ และ พ.ศ.๒๔๙๔

๒. บันทึกกรมที่ดิน ลับ ที่ มท ๓๗๓/๒๕๐๐ ลงวันที่ ๑๒ เมษายน ๒๕๐๐ เรื่อง มิชชังโรมันคาทอลิกราชบุรี ขอรับให้ที่ดิน รัฐมนตรีฯ สั่งไม่อนุญาตโดยมีความเห็นว่า พฤติการณ์ที่มิชชังฯ ได้ออกเงินให้บุคคลอื่นซื้อที่ดินไว้แทนแล้วปลูกสร้างโบสถ์ลงในที่ดินโดยไม่ได้ขออนุญาตก่อนนั้น มีพฤติการณ์เป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมายโดยชัดแจ้ง ย่อมไม่เป็นการสมควรที่มิชชังฯ ซึ่งเป็นองค์การเผยแพร่ศาสนาจะกระทำเช่นนั้น ทั้งมิชชังฯ ก็มีที่ดินเกินจำนวน ๕๐ ไร่ ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินมากแล้ว และมิใช่เป็นกรณีขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่ตั้งของโรงเรียนโดยเฉพาะดังที่เคยผ่อนผันอนุญาตไป

๓. บันทึกกรมที่ดิน ที่ ๓๓๓/๒๕๐๕ ลงวันที่ ๒๗ เมษายน ๒๕๐๕ เรื่อง มิชชังฯ ขออนุญาตตั้งสถานวัดบาทหลวง รัฐมนตรีฯ สั่งไม่อนุญาตโดยมีความเห็น ในทางนโยบายเกี่ยวกับมิชชังฯ รัฐบาลทุก ๆ

/รัฐบาล

รัฐบาลถือเป็นหลักที่จะไม่ให้มิซซังฯ ขยายตัวไปจังหวัดอื่น ถ้าขออนุญาตตั้งวัดบาทหลวงขึ้นในจังหวัดใหม่ก็ไม่ควรอนุญาต

๔. บันทึกกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/๑๖๐๑๙ ลงวันที่ ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๓๑ เรื่อง มิซซังโรมันคาทอลิกกรุงเทพฯ ขอรับให้ที่ดิน รัฐมนตรีฯ สั่งไม่อนุญาตโดยมีความเห็นว่า มิซซังฯ มีที่ดินเกินกำหนด ๕๐ ไร่ ตามมาตรา ๘๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินอยู่มากแล้ว การขอรับโอนที่ดินเพื่อสร้างวัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก ทั้งในเขตกรุงเทพฯ มีวัดบาทหลวงโรมันคาทอลิกอยู่แล้วหลายแห่ง เห็นว่า การขอได้มาซึ่งที่ดินของมิซซังฯ ไม่มีเหตุผลและความจำเป็นเพียงพอ จึงมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าว

๕. บันทึกกองทะเบียนที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๐.๔/๖๑๒ ลงวันที่ ๙ เมษายน ๒๕๔๒ เรื่อง การจัดตั้งสถานที่วัดบาทหลวง และขอถือที่ดินสำหรับประโยชน์ของวัด

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมีคำสั่งไม่อนุญาตให้มิซซังฯ กรุงเทพฯ ขอรับบริจาคที่ดินที่เขตบางกะปิ กรุงเทพฯ เนื้อที่รวม ๕ ไร่ ๒ งาน ๐๔ ตารางวา สำหรับปลูกสร้างวัดบาทหลวงโรมันคาทอลิก โดยผลการพิจารณาปรากฏ ดังนี้

(๑) การไม่อนุญาตให้มิซซังฯ รับโอนที่ดินสำหรับทำประโยชน์แก่วัดบาทหลวงโรมันคาทอลิกดังกล่าว เป็นการใช้อำนาจตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ และถือมิได้ว่าเป็นการกระทำอันเป็นการรอนสิทธิหรือเสียประโยชน์อันควรมีควรได้เพราะสาเหตุที่ถือศาสนา นิกายของศาสนา ฯลฯ ตามมาตรา ๓๘ วรรคสอง ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. ๒๕๔๐ แต่อย่างใด

(๒) การที่รัฐมนตรีฯ ไม่อนุญาต เนื่องจากเป็นนโยบายการสงวนที่ดินกสิกรรมไว้ให้คนพื้นเมืองดังที่รัฐบาลไทยได้ทำความตกลงไว้กับรัฐบาลฝรั่งเศส

(๓) อำนาจในการอนุญาตให้ก่อตั้งวัดบาทหลวง เป็นอำนาจของรัฐบาล ตามข้อ ๘ และข้อ ๑๐ ของพระราชบัญญัติว่าด้วยลักษณะฐานะของวัดบาทหลวงโรมันคาทอลิกในกรุงสยาม ร.ศ.๑๒๘

<u>สรุป แนวทางการพิจารณาของกรมที่ดิน</u>

๑. กรณีรับให้เป็นที่ตั้งวัดบาทหลวง

<u>ผลการพิจารณา</u>

ไม่อนุญาต

๒. ปัจจุบันมิซซังฯ ไม่สามารถถือกรรมสิทธิ์ที่ดินเพิ่มได้อีก

.....

การรังวัดสอบเขต แบ่งแยก รวมโฉนดที่ดิน
หรือตรวจสอบเนื้อที่ แบ่งแยก รวมหนังสือรับรองการทำประโยชน์

กระบวนการ ขั้นตอน



* ต้องยื่นเอกสารหลักฐานต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินพื้นที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ โดยติดต่อเจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์
* ระยะเวลารอการรังวัดของแต่ละสำนักงานที่ดินผู้ยื่นคำขอสามารถตรวจสอบได้จากรายงานผลงานรังวัด (ร.ว. 19) ประจำเดือนล่าสุดของแต่ละสำนักงานที่ดินระยะเวลาการนัดรังวัดตั้งแต่ 15 – 200 วัน

เอกสารประกอบการยื่นคำขอ

- หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เช่น โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ฉบับจริง
- กรณีกฎหมายกำหนดให้ต้องมีหลักฐานคำยินยอมหรือต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงานใดหรือบุคคลใดก่อน ต้องนำหลักฐานนั้นมาแสดงด้วย เช่น กรณีรังวัดแบ่งระหว่างจำนอง เป็นต้น (ต้นฉบับ)
- หลักฐานการเวนคืนที่ดิน (กรณีเวนคืนที่ดิน)
- หลักฐานการได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและเอกสารที่เกี่ยวข้อง (กรณี แบ่งจัดสรรที่ดิน)
- คำพิพากษาหรือคำสั่งศาลและหนังสือรับรองคดีถึงที่สุด (กรณี แบ่งตามคำพิพากษาหรือคำสั่งศาลหรือโดยมีคำพิพากษา)

<u>กรณีบุคคลธรรมดา</u>

- บัตรประจำตัวประชาชน ฉบับจริง
- ทะเบียนบ้าน ฉบับจริง
- หลักฐานการเปลี่ยนชื่อตัว ชื่อสกุล (ถ้าชื่อไม่ ตรงกับชื่อตัว ชื่อสกุล ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน)
- ทะเบียนสมรส / ทะเบียนหย่า (ถ้ามีการจดทะเบียนสมรส/หย่า)
- ใบมรณะบัตรคู่สมรส (กรณีคู่สมรสถึงแก่กรรม)
- หนังสือยินยอมให้ทำนิติกรรมของคู่สมรส กรณีที่ต้องให้ความยินยอม เช่น เป็นสินสมรสที่ใส่ชื่อไว้เพียงผู้เดียว เป็นต้น (ถ้ามีคู่สมรสโดยชอบด้วยกฎหมายและเป็นสินสมรส) ยกเว้นกรณีคู่สมรสแสดงตัวยินยอมให้ทำนิติกรรมด้วยตนเอง

<u>กรณีนิติบุคคล</u>

- หนังสือรับรองนิติ บุคคล ซึ่งผู้มีอำนาจทำการแทนนิติบุคคลรับรองความถูกต้อง พร้อมประทับตราของนิติบุคคล
- บัตรประจำตัวประชาชน และทะเบียนบ้าน ของกรรมการผู้มีอำนาจทำการแทนนิติบุคคล
- ตัวอย่างลายมือชื่อของกรรมการผู้มีอำนาจทำการแทนนิติบุคคล
- รายงานการประชุมของนิติบุคคลที่มีมติให้ทำนิติกรรม พร้อมรายละเอียดที่เกี่ยวข้อง (กรณีนิติบุคคลมีกรรมการเพียงคนเดียวไม่ต้องใช้รายงานการประชุม เว้นแต่ข้อบังคับของนิติบุคคลต้องประชุมผู้ถือหุ้นทั้งหมดให้แสดงรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น)

การรังวัดสอบเขต แบ่งแยก รวมโฉนดที่ดิน
หรือตรวจสอบเนื้อที่ แบ่งแยก รวมหนังสือรับรองการทำประโยชน์

เอกสารประกอบการยื่นคำขอ(ต่อ)

เอกสารเพิ่มเติม กรณีมอบอำนาจให้ผู้อื่นดำเนินการแทน
- หนังสือมอบอำนาจ
- ผู้มอบอำนาจ – บัตรประจำตัวประชาชน สำเนาทะเบียนบ้าน
- ผู้รับมอบอำนาจ – บัตรประจำตัวประชาชน สำเนาทะเบียนบ้าน
- กรณีนิติบคคลต้องมีตัวอย่างลายมือชื่อของกรรมการ หรือผู้มีอำนาจทำการแทนนิติบคคลมาแสดงด้วย

ค่าธรรมเนียม

- ค่าคำขอ แปลงละ 5 บาท
- ค่าธรรมเนียมจดทะเบียน แปลงละ 50 บาท
- ค่าโฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์ แปลงละ 50 บาท
- ค่าประกาศ แปลงละ 10 บาท
- ค่ามอบอำนาจ (ถ้ามี) เรื่องละ 20 บาท
- ค่าอากรแสตมป์มอบอำนาจทั่วไป เรื่องละ 30 บาท
- ค่าอากรแสตมป์มอบอำนาจเฉพาะ เรื่องละ 10 บาท
- ค่าพยานให้แก่ พยาน คนละ 10 บาท
- ค่าธรรมเนียมรังวัดรวมโฉนดที่ดิน วันละ 40 บาท
- ค่าธรรมเนียมรวมหนังสือรับรองการทำประโยชน์ วันละ 30 บาท
- ค่าธรรมเนียมรังวัดสอบเขตโฉนดที่ดิน วันละ 40 บาท
- ค่าธรรมเนียมตรวจสอบเนื้อที่หนังสือรับรองการทำประโยชน์ วันละ 30 บาท
- ค่าธรรมเนียมรังวัดแบ่งแยกโฉนดที่ดิน แปลงละ 40 บาท
- ค่าธรรมเนียมแบ่งแยกหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงละ 30 บาท
- ค่าคำนวณเนื้อที่โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงละ 30 บาท
- ค่าหลักเขตที่ดิน หลักละ 15 บาท

ช่องทางการให้บริการ

สำนักงานที่ดินสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร และสาขา สำนักงานที่ดินจังหวัด/สำนักงานที่ดินสาขา/สำนักงานที่ดินฯ ส่วนแยก

เปิดให้บริการเปิดให้บริการ วันจันทร์ – วันศุกร์
(ยกเว้นวันหยุดราชการ)
เวลา 08:30 - 16:30 น. (มีพักเที่ยง)

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- มาตรา 1367 และมาตรา 1382 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แบ่งตามคำพิพากษาศาล และแบ่งจัดสรรที่ดิน
- กฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ. 25 ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 249741) และกฎกระทรวง ฉบับที่ 48 (พ.ศ.2542) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497

ช่องทางติดต่อ/ร้องเรียน

พื้นที่ใช้บริการ

ตู้รับเรื่องร้องเรียน ณ สำนักงานที่ดินทุกแห่ง

ศูนย์ดำรงธรรม กรมที่ดิน
โทร. 02-141-5678-9
ฝ่ายเรื่องราวร้องทุกข์ สำนักงานเลขานุการกรม
โทร. 02-141-5500-4

ศูนย์บริการประชาชน สำนักปลัดสำนักนายกรัฐมนตรี
เลขที่ 1 ถ.พิษณุโลก เขตดุสิต กทม. 10300 / ตู้ ปณ.1111 เลขที่ 1 ถ.พิษณุโลก เขตดุสิต กทม. 10300
สายด่วน 1111 / www.1111.go.th

ศูนย์รับเรื่องร้องเรียนการทุจริตในภาครัฐ
สำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตในภาครัฐ (สำนักงาน ป.ป.ท.)
99 หมู่ 4 อาคารซอฟต์แวร์ปาร์ค ชั้น 2 ถนนแจ้งวัฒนะ ตำบลคลองเกลือ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120
สายด่วน 1206 / โทร. 02-502-6670-80 ต่อ 1900,1904- 7 / โทรสาร 02-502-6132
www.pacc.go.th / www.facebook.com/PACC.GO.TH
ศูนย์รับเรื่องร้องเรียนสำหรับนักลงทุนต่างชาติ (The Anti-Corruption Operation center)
Tel : +66 92 668 0777 / Email : Fad.pacc@gmail.com
Line : Fad.pacc / Facebook : The Anti-Corruption Operation Center

หมายเหตุ 1. กรณีนิติบุคคลที่จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เอกสาร เช่น หนังสือรับรองนิติบุคคล หนังสือบริคณห์สนธิ บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น เป็นต้น เป็นเอกสารที่มีการเชื่อมโยงข้อมูลจากฐานข้อมูลภาครัฐเป็นหลัก

2. กรณีบุคคลธรรมดา เอกสารจากฐานข้อมูลกรมการปกครอง เช่น ทะเบียนบ้าน ทะเบียนสมรส ทะเบียนหย่า มรณบัตร เป็นต้น เป็นเอกสารที่มีการเชื่อมโยงข้อมูลจากฐานข้อมูลภาครัฐเป็นหลัก

การออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

กระบวนการ + ขั้นตอน

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินฯ มีมติ	ฝ่ายเลขานุการดำเนินการตรวจสอบเอกสารและจัดทำใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน	ดำเนินการออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน
แจ้งมติคณะกรรมการฯ ให้ผู้ขออนุญาตฯ ทราบ	1. ผู้ขอฯ ดำเนินการตามมติ แล้วส่งเอกสารหลักฐานเพิ่มเติม (ถ้ามี) ให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบ **(1 วัน)** 2. เจ้าหน้าที่จัดทำใบอนุญาตฯ เสนอประธานกรรมการจัดสรรที่ดินฯ **(3 วัน)**	1. ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินฯ ลงนาม **(3 วัน)** 2. แจ้งผู้ขออนุญาตฯ **(7 วัน)**

เวลาทั้งหมด 14 วัน

หลักฐานประกอบคำขอ

1. บุคคลธรรมดา - บัตรประจำตัวประชาชน, ทะเบียนบ้าน, ทะเบียนสมรส ฯลฯ หนังสือมอบอำนาจ (ถ้ามี)
   นิติบุคคล - หนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล, ข้อบังคับ, หนังสือบริคณห์และวัตถุประสงค์, บัญชีรายชื่อ ผู้ถือหุ้นฯบัตรประจำตัวประชาชนและทะเบียนบ้านของกรรมการผู้มีอำนาจทำการแทนนิติฯ, รายงานการประชุม ฯลฯ หนังสือมอบอำนาจ (ถ้ามี)

   หมายเหตุ กรณีบุคคลธรรมดา เอกสารจากฐานข้อมูลกรมการปกครอง เช่น ทะเบียนบ้าน ทะเบียนสมรส ทะเบียนหย่า มรณบัตร เป็นต้น เป็นเอกสารที่มีการเชื่อมโยงข้อมูลจากฐานข้อมูลภาครัฐเป็นหลัก

   กรณีนิติบุคคลที่จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เอกสาร เช่น หนังสือรับรองนิติบุคคล หนังสือบริคณห์สนธิ บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น เป็นต้น เป็นเอกสารที่มีการเชื่อมโยงข้อมูลจากฐานข้อมูลภาครัฐเป็นหลัก

   กรณีการมอบอำนาจ ต้องติดอากรแสตมป์ให้ครบถ้วนตามกฎหมายกำหนด กรณีเป็นนิติบุคคลต้องลงนามโดยกรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในหนังสือรับรอบการจดทะเบียนนิติบุคคล พร้อมสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน และทะเบียนบ้าน ที่รับรองสำเนาถูกต้อง ของผู้มอบอำนาจ และบัตรประจำตัวประชาชน (ต้นฉบับ) ของผู้รับมอบอำนาจ

   กรณีบุคคลธรรมดา เอกสารจากฐานข้อมูลกรมการปกครอง เช่น ทะเบียนบ้าน ทะเบียนสมรส ทะเบียนหย่า มรณบัตร เป็นต้น เป็นเอกสารที่มีการเชื่อมโยงข้อมูลจากฐานข้อมูลภาครัฐเป็นหลัก กรณีนิติบุคคลที่จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เอกสาร เช่น หนังสือรับรองนิติบุคคล หนังสือบริคณห์สนธิ บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น เป็นต้น เป็นเอกสารที่มีการเชื่อมโยงข้อมูลจากฐานข้อมูลภาครัฐเป็นหลัก
2. โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์
3. บันทึกความยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้รับจำนอง และจำนวนเงินที่ผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงและต้องระบุด้วยว่าที่ดินแปลงสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไม่ต้องรับภาระหนี้
4. หนังสือรับรองวงเงินค้ำประกัน
5. แผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน
6. โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน
7. หนังสืออนุญาตอนุญาตเชื่อมทาง, หนังสือรับรองพื้นที่ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร, หนังสือรับรองจากการไฟฟ้านครหลวง, หนังสือรับรองจากการประปานครหลวง, หนังสืออนุญาตระบายน้ำ, รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมฯ (กรณีที่ต้องจัดทำฯ) (โดยกรุงเทพมหานคร เป็นผู้ออกเอกสารดังกล่าว)
8. สัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค / สัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค (ฉบับจริง)

   ***หมายเหตุ ลำดับ 1 ถึง 7 จัดทำสำเนาเอกสาร จำนวน 13 ชุด พร้อมลงนามรับรองความถูกต้องให้ครบถ้วน**

ช่องทางการให้บริการ

สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ที่ดินตั้งอยู่
วันจันทร์ถึงวันศุกร์
(ยกเว้นวันหยุดที่ทางราชการกำหนด)
ตั้งแต่เวลา 8.30 – 16.30 น. (มีพักเที่ยง)

ค่าธรรมเนียม

1. ใบอนุญาตฯ ที่ดินเกษตรกรรม 100 บาท/ไร่ (เศษของไร่คิดเป็น 1 ไร่)
2. ใบอนุญาตฯ ที่ดินประเภทอื่น 250 บาท/ไร่ (เศษของไร่คิดเป็น 1 ไร่)

ช่องทางการร้องเรียน

เจ้าพนักงานที่ดินฯ — www.dol.go.th/ethics

ตู้รับเรื่องร้องเรียน — 0214105896, 021418698 (โทรสาร)

ศูนย์ดำรงธรรมกรมที่ดิน โทร 0 2141 5678-9
ฝ่ายเรื่องราวร้องทุกข์สำนักงานเลขานุการกรม
โทร 0214105500-4
และศูนย์ปฏิบัติการต่อต้านทุจริตกรมที่ดิน

ศูนย์รับเรื่องร้องเรียนการทุจริตในภาครัฐ
สายด่วน 1206, โทร 0 2502 6670-80 ต่อ 1900, 1904-7
www.pacc.go.th , www.facebook.com/PACC.GO.TH

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543
- กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขออนุญาตและการออกใบอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2544
- ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม

การขออนุญาตใช้ประโยชน์ในที่ดินของรัฐตามมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินการขุดดินลูกรัง (กรณีอธิบดีกรมที่ดินเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่)

กระบวนการ ขั้นตอน

การตรวจสอบเอกสาร

รายละเอียดของขั้นตอน การบริการ	หน่วยงานผู้รับผิดชอบ
ยื่นคำขอต่อ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ตามแบบ ทด. ๖๔ พร้อมแผนที่สังเขปซึ่งแสดงว่าในรัศมีห้าร้อยเมตรมีถาวรวัตถุหรือสิ่งปลูกสร้างหรือพืชพันธุ์ไม้หรือทรัพยากรอันมีค่าอย่างหนึ่งอย่างใดบ้างหรือไม่ -สอบสวนข้อเท็จจริงวัตถุประสงค์และเหตุผลที่ขออนุญาต ตามแบบ ทด. ๖๖ -ชำระค่าใช้จ่าย ๑ วัน	สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่ที่ดินตั้งอยู่

การพิจารณา

	รายละเอียดของขั้นตอน การบริการ	หน่วยงานผู้รับผิดชอบ
๑	- ให้เจ้าหน้าที่ผู้รับคำขอหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายออกไปชี้นสูตรสอบสวนณที่ดินที่ขออนุญาตตามแบบท.ด.๖๗ พร้อมเก็บตัวอย่างดินจากจุดต่างๆภายในเขตที่ดินที่ขออนุญาตรวมสี่จุดแล้วส่งให้กรมทรัพยากรธรณีตรวจวิเคราะห์และให้ช่างทำการรังวัดแปลงที่ขอโดยให้ผู้ขอออกค่าใช้จ่ายและนำทำการรังวัด - ผู้ขอหรือผู้ได้รับมอบอำนาจเป็นหนังสือจากผู้ขอมีหน้าที่นำเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องไปทำการตรวจสอบพื้นที่ ๑๕ วัน	หน่วยงานรับคำขอ
๒	จัดทำประกาศโดยปิดไว้ในที่เปิดเผยณสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอที่ทำการกำนันที่ทำการองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและบริเวณที่ดินที่ขออนุญาตแห่งละหนึ่งฉบับ (ประกาศตามกฎหมาย ๓๐ วันและรวมระยะเวลาการปิดประกาศ ๑๐ วัน) ๔๐ วัน	หน่วยงานรับคำขอ
๓	หน่วยงานรับคำขอส่งเรื่องให้จังหวัด ๗ วัน	หน่วยงานรับคำขอ
๔	กรณีจังหวัดตรวจสอบแล้ว เห็นว่าอำเภอ/กิ่งอำเภอ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือ สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ดำเนินการถูกต้องแล้ว จังหวัดทำหนังสือประสาน หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องให้ความเห็นเช่น สำนักบริหารพื้นที่อนุรักษ์ สำนักจัดการทรัพยากรป่าไม้ สำนักงานพัฒนาที่ดิน หน่วยทหารในเขตพื้นที่ สำนักงานโบราณคดี และพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น สำนักงานสิ่งแวดล้อมภาค อำเภอท้องที่หรือกิ่งอำเภอท้องที่หรือหน่วยราชการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น แขวงการทาง ๗ วัน	สำนักงานที่ดินจังหวัด
๕	รายละเอียดของขั้นตอนการบริการ: จังหวัดส่งเรื่องไปกรมที่ดิน ๗ วัน	สำนักงานที่ดินจังหวัด/สำนักจัดการที่ดินของรัฐ กรมที่ดิน
๖	รายละเอียดของขั้นตอนการบริการ: กรมที่ดินตรวจสอบเรื่องราวการขออนุญาต ๗ วัน	สำนักจัดการที่ดินของรัฐ กรมที่ดิน
๗	หน่วยงานอื่น หน่วยราชการที่เกี่ยวข้องแจ้งผลการพิจารณาไปกรมที่ดิน (เมื่อครบกำหนด ๑๘๐ วัน หน่วยงานใดไม่ตอบถือว่าหน่วยงานนั้นให้ความเห็นชอบ) ๑๘๐ วัน	สำนักจัดการที่ดินของรัฐ กรมที่ดิน
๘	รายละเอียดของขั้นตอนการบริการ: กรมที่ดินตรวจสอบแล้วปรากฏว่าการดำเนินการของอำเภอ/กิ่งอำเภอสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาและของจังหวัดถูกต้องแล้วส่งเรื่องราวการขออนุญาตให้กรรมการเพื่อทำการตรวจสอบในส่วนที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงาน ๗ วัน	สำนักจัดการที่ดินของรัฐ กรมที่ดิน

การขออนุญาตใช้ประโยชน์ในที่ดินของรัฐตามมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินการขุดดินลูกรัง (กรณีอธิบดีกรมที่ดินเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่)

การพิจารณา ๙

รายละเอียดของขั้นตอน การบริการ
นัดประชุมคณะกรรมการภายในสามสิบวัน
๓๐ วัน

หน่วยงานผู้รับผิดชอบ
สำนักจัดการที่ดินของรัฐ กรมที่ดิน

การลงนาม/คณะกรรมการมีมติ

รายละเอียดของขั้นตอน การบริการ
เสนอความเห็นคณะกรรมการให้อธิบดีกรมที่ดินพิจารณาสั่งการ
- อนุญาต (ลงนามในอนุญาต)
- ไม่อนุญาต
-สั่งการเป็นอย่างอื่น
กรมที่ดินแจ้งจังหวัด/ผู้ขอ (กรณีไม่อนุญาตให้แจ้งสิทธิการอุทธรณ์คัดค้านแก่ผู้ขอทราบด้วย) จังหวัดแจ้งหน่วยงานรับคำขอ/ผู้ขอ
๑๙ วัน

หน่วยงานผู้รับผิดชอบ
สำนักจัดการที่ดินของรัฐ กรมที่ดิน
สำนักงานที่ดินจังหวัด
หน่วยงานรับคำขอ

ระยะเวลาดำเนินการรวม ๓๒๐ วัน

เอกสารประกอบการยื่นคำขอ

๑ เอกสารยืนยันตัวตนที่ออกโดยหน่วยงานภาครัฐ

๑.๑ กรณีบุคคลธรรมดา (กรมการปกครองเป็นหน่วยงานภาครัฐผู้ออกเอกสาร)
- บัตรประจำตัวประชาชน

เอกสารฉบับจริง ๑ ฉบับ

๑.๒ กรณีนิติบุคคล
- หนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล
- ข้อบังคับของนิติบุคคล
- หนังสือบริคณห์สนธิและวัตถุประสงค์
- บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นกรณีบริษัท จำกัดหรือบริษัทมหาชน จำกัด
- แบบรับรองการจดทะเบียนจดตั้งห้างหุ้นส่วนกรณีห้างหุ้นส่วนจำกัดหรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว
- บัตรประจำตัวประชาชนและทะเบียนบ้านของกรรมการผู้มีอำนาจ ทำการแทนนิติบุคคล
- ตัวอย่างลายมือชื่อของกรรมการผู้มีอำนาจทำการแทนนิติบุคคล
- รายงานการประชุมนิติบุคคล พร้อมสำเนาที่มีการลงนามรับรองความถูกต้อง

เอกสารฉบับจริง ๑ ฉบับ

(กรณีมอบอำนาจต้องมีหนังสือมอบอำนาจ สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน และสำเนาทะเบียนบ้านของผู้มอบอำนาจที่ผู้มอบอำนาจรับรองความถูกต้อง กรณีนิติบุคคลดำเนินการเช่นเดียวกับกรณีบุคคลธรรมดา ติดอากรแสตมป์ให้ครบถ้วนตามกฎหมายกำหนด และลงนามโดยกรรมการผู้มีอำนาจที่ระบุไว้ในหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล)

๒. เอกสารอื่น ๆ สำหรับยื่นเพิ่มเติม

๒.๑ รายละเอียดวัตถุประสงค์วิธีดำเนินการที่จำเป็นต่อการพิจารณาการขอใช้ประโยชน์ในที่ดิน
เอกสารฉบับจริง ๑ ฉบับ

๒.๒ แผนที่สังเขปซึ่งแสดงว่าในรัศมีห้าร้อยเมตรมีถาวรวัตถุหรือสิ่งปลูกสร้างหรือพืชพันธุ์ไม้หรือทรัพยากรอันมีค่าอย่างหนึ่งอย่างใดบ้างหรือไม่
เอกสารฉบับจริง ๑ ฉบับ

๒.๓ หลักฐานการอนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตป่าของพนักงานเจ้าหน้าที่ (กรณีพื้นที่ที่ขออนุญาตอยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติหรือเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี)
เอกสารฉบับจริง ๑ ฉบับ
เอกสารฉบับสำเนา ๑ ฉบับ

๒.๔ หนังสืออนุญาตแผ้วถางป่าจากพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๕๔ แห่งพระราชบัญญัติป่าไม้พุทธศักราช ๒๔๘๔ (ตามความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกาเรื่องเสร็จที่ ๙๒๑/๒๕๕๘)
เอกสารฉบับจริง ๑ ฉบับ
เอกสารฉบับสำเนา ๑ ฉบับ

หมายเหตุ
คำสั่งของผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นคำสั่งทางปกครอง สามารถอุทธรณ์ต่อผู้ว่าราชการจังหวัดได้ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำสั่งดังกล่าวตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙

ค่าธรรมเนียม

๑. ค่าคำขอ แปลงละ
ค่าธรรมเนียม ๕ บาท
๒. ค่าประกาศ ฉบับละ
ค่าธรรมเนียม ๑๐ บาท
๓. ค่าใช้จ่ายในการรังวัด
(เรียกเก็บเงินมัดจำรังวัดได้เท่าที่จำเป็นและใช้จ่ายจริง)
ค่าธรรมเนียม ๐ บาท
๔. ผู้ได้รับอนุญาตตามมาตรา ๙ ต้องเสียค่าตอบแทนเป็นรายปี ให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ ตามวิธีการและอัตราที่กำหนดไว้ในข้อบัญญัติท้องถิ่น แต่ไม่เกินอัตราตามบัญชีท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน (ไร่ละ ๑๐,๐๐๐ บาทต่อปี หรือลูกบาศก์เมตรละ ๑๐ บาท)
ค่าธรรมเนียม ๐ บาท

ช่องทางการให้บริการ

สถานที่ให้บริการ *ที่ว่าการอำเภอ กิ่งอำเภอ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือ สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่ที่ดินตั้งอยู่/ติดต่อด้วยตนเอง ณ หน่วยงาน*
ระยะเวลาเปิดให้บริการ *เปิดให้บริการวันจันทร์ถึงวันศุกร์ (ยกเว้นวันหยุดที่ทางราชการกำหนด) ตั้งแต่เวลา ๐๘.๓๐ – ๑๖.๓๐ น. (มีพักเที่ยง)*

ช่องทางติดต่อ/ร้องเรียน

๑. เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา พื้นที่ที่ใช้บริการ
๒. ตู้รับเรื่องร้องเรียนสำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา
๓. ศูนย์ดำรงธรรมกรมที่ดินโทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๖๗๘ – ๙
๔. ฝ่ายเรืองรารังพุทธ์สำนักงานสหชนุการกรม โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๕๐๐-๔ ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา ชั้น ๖ อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กทม. ๑๐๒๑๐
๕. ศูนย์บริการประชาชนสำนักงานปลัดสำนักนายกรัฐมนตรี / ตู้ปณ ๑๑๑๑ เลขที่ ๑ ถ. พิษณุโลก เขตดุสิต กทม. ๑๐๓๐๐ / สายด่วน ๑๑๑๑ / www.๑๑๑๑๑๑๐. th
๖. ศูนย์รับเรื่องร้องเรียนการทุจริตในภาครัฐ
(หมายเหตุ : (สำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริต ในภาครัฐ (สำนักงาน ป.ป.ท.)
– ๙๙ หมู่ ๔ อาคารซอฟต์แวร์ปาร์ค ชั้น ๒ ถนนแจ้งวัฒนะ ตำบลคลองเกลือ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี ๑๑๑๒๐
- สายด่วน ๑๒๐๖ / โทรศัพท์ ๐ ๒๕๐๒ ๖๖๓๐-๘๐ ต่อ ๑๙๐๐, ๑๙๐๔-๗ / โทรสาร ๐ ๒๕๐๒ ๖๑๓๒-
www.paccgo.th / www.facebook.com/PACCGO.TH ศูนย์รับเรื่องร้องเรียนสำหรับนักลงทุนต่างชาติ (The Anti-Corruption Operation center) Tel : +66 92 668 0777 /
Line : Fadpacc /Facebook : The Anti-Corruption Operation Center /
Email : Fadpacc@gmail.com))

กฎหมายที่ให้อำนาจการอนุญาตหรือที่เกี่ยวข้อง

๑) ประมวลกฎหมายที่ดิน
๒) ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการเกี่ยวกับการอนุญาตตามมาตรา ๙ แห่ง ป.ที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓
๓) คำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่ ๑๐๙/๒๕๓๘
๔) ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดบริเวณที่หวงห้ามตามมาตรา ๙ (๒) แห่ง ป.ที่ดิน

หมายเหตุ
๑. กรณีนิติบุคคลที่จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เอกสาร เช่น หนังสือรับรองนิติบุคคล หนังสือบริคณห์สนธิ บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น เป็นต้น เป็นเอกสารที่มีการเชื่อมโยงข้อมูลจากฐานข้อมูลภาครัฐเป็นหลัก
๒. กรณีบุคคลธรรมดา เอกสารจากฐานข้อมูลกรมการปกครอง เช่น ทะเบียนบ้าน ทะเบียนสมรส ทะเบียนหย่า มรณบัตร เป็นต้น เป็นเอกสารที่มีการเชื่อมโยงข้อมูลจากฐานข้อมูลภาครัฐเป็นหลัก

การขออนุญาตใช้ประโยชน์ในที่ดินของรัฐตามมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (สาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน)

กระบวนการ ขั้นตอน

การตรวจสอบเอกสาร

รายละเอียดของขั้นตอน การบริการ	หน่วยงานผู้รับผิดชอบ
ยื่นคำขอต่อ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ตามแบบ ทด. ๖๔ พร้อมแผนที่สังเขปซึ่งแสดงว่าในรัศมีห้าร้อยเมตรมีถาวรวัตถุหรือสิ่งปลูกสร้างหรือพืชพันธุ์ไม้หรือทรัพยากรอันมีค่าอย่างหนึ่งอย่างใดบ้างหรือไม่ -สอบสวนข้อเท็จจริงวัตถุประสงค์และเหตุผลที่ขออนุญาต ตามแบบ ทด. ๖๖ -ชำระค่าใช้จ่าย ๑ วัน	สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่ที่ดินตั้งอยู่

การพิจารณา

	รายละเอียดของขั้นตอน การบริการ	หน่วยงานผู้รับผิดชอบ
๑	- ให้เจ้าหน้าที่ผู้รับคำขอหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายออกไปชี้นสูตรสอบสวนณที่ดินที่ขออนุญาตตามแบบท.ด.๖๗ และให้ช่างทำการรังวัดแปลงที่ขอโดยให้ผู้ขอออกค่าใช้จ่ายและนำทำการรังวัด - ผู้ขอหรือผู้ได้รับมอบอำนาจเป็นหนังสือจากผู้ขอมีหน้าที่นำเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องไปทำการตรวจสอบพื้นที่ ๑๕ วัน	หน่วยงานรับคำขอ
๒	จัดทำประกาศโดยปิดไว้ในที่เปิดเผยณสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอที่ทำการกำนันที่ทำการองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและบริเวณที่ดินที่ขออนุญาตแห่งละหนึ่งฉบับ (ประกาศตามกฎหมาย ๓๐ วันและรวมระยะเวลาการปิดประกาศ ๑๐ วัน) ๔๐ วัน	หน่วยงานรับคำขอ
๓	หน่วยงานรับคำขอส่งเรื่องให้จังหวัด ๗ วัน	หน่วยงานรับคำขอ
๔	กรณีจังหวัดตรวจสอบแล้ว เห็นว่าอำเภอ/กิ่งอำเภอ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือ สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ดำเนินการถูกต้องแล้ว จังหวัดทำหนังสือประสาน หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องให้ความเห็นเช่น สำนักบริหารพื้นที่อนุรักษ์ สำนักจัดการทรัพยากรป่าไม้ สำนักงานพัฒนาที่ดิน หน่วยทหารในเขตพื้นที่ สำนักงานโบราณคดี และพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น สำนักงานสิ่งแวดล้อมภาค อำเภอท้องที่หรือกิ่งอำเภอท้องที่หรือหน่วยราชการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น แขวงการทาง ๗ วัน	สำนักงานที่ดินจังหวัด
๕	หน่วยงานอื่น หน่วยราชการที่เกี่ยวข้องแจ้งผลการพิจารณาไปจังหวัด (เมื่อครบกำหนด ๑๘๐ วัน หน่วยงานใดไม่ตอบถือว่าหน่วยงานนั้นให้ความเห็นชอบ) ๑๘๐ วัน	สำนักงานที่ดินจังหวัด
๖	นัดประชุมคณะกรรมการประจำจังหวัดเพื่อพิจารณา ๑๕ วัน	สำนักงานที่ดินจังหวัด

การขออนุญาตใช้ประโยชน์ในที่ดินของรัฐตามมาตรา ๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (สาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน)

การลงนาม/คณะกรรมการมีมติ	รายละเอียดของขั้นตอน การบริการ	หน่วยงานผู้รับผิดชอบ
	เสนอผู้ว่าราชการจังหวัดลงนามใบอนุญาตพร้อมแจ้งหน่วยงานรับคำขอ/ผู้ขอ ๑๔ วัน	สำนักงานที่ดินจังหวัด

ระยะเวลาดำเนินการรวม ๒๗๙ วัน

เอกสารประกอบการยื่นคำขอ

๑ เอกสารยืนยันตัวตนที่ออกโดยหน่วยงานภาครัฐ

๑.๑ กรณีบุคคลธรรมดา (กรมการปกครองเป็นหน่วยงานภาครัฐผู้ออกเอกสาร)
- บัตรประจำตัวประชาชน

เอกสารฉบับจริง ๑ ฉบับ

๑.๒ กรณีนิติบุคคล
- หนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล
- ข้อบังคับของนิติบุคคล
- หนังสือบริคณห์สนธิและวัตถุประสงค์
- บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นกรณีบริษัท จำกัดหรือบริษัทมหาชน จำกัด
- แบบรับรองการจดทะเบียนจดตั้งห้างหุ้นส่วนกรณีห้างหุ้นส่วนจำกัดหรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว
- บัตรประจำตัวประชาชนและทะเบียนบ้านของกรรมการผู้มีอำนาจ ทำการแทนนิติบุคคล
- ตัวอย่างลายมือชื่อของกรรมการผู้มีอำนาจทำการแทนนิติบุคคล
- รายงานการประชุมนิติบุคคล พร้อมสำเนาที่มีการลงนามรับรองความถูกต้อง

เอกสารฉบับจริง ๑ ฉบับ

(กรณีมอบอำนาจต้องมีหนังสือมอบอำนาจ สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน และสำเนาทะเบียนบ้านของผู้มอบอำนาจที่ผู้มอบอำนาจรับรองความถูกต้อง กรณีนิติบุคคลดำเนินการเช่นเดียวกับกรณีบุคคลธรรมดา ติดอากรแสตมป์ให้ครบถ้วนตามกฎหมายกำหนด และลงนามโดยกรรมการผู้มีอำนาจที่ระบุไว้ในหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล)

๒. เอกสารอื่น ๆ สำหรับยื่นเพิ่มเติม

๒.๑ รายละเอียดวัตถุประสงค์วิธีดำเนินการที่จำเป็นต่อการพิจารณาการขอใช้ประโยชน์ในที่ดิน	เอกสารฉบับจริง ๑ ฉบับ
๒.๒ แผนที่สังเขปซึ่งแสดงว่าในรัศมีห้าร้อยเมตรมีถาวรวัตถุหรือสิ่งปลูกสร้างหรือพืชพันธุ์ไม้หรือทรัพยากรอันมีค่าอย่างหนึ่งอย่างใดบ้างหรือไม่	เอกสารฉบับจริง ๑ ฉบับ
๒.๓ หลักฐานการอนุญาตให้เข้าทำประโยชน์ในเขตป่าของพนักงานเจ้าหน้าที่ (กรณีพื้นที่ที่ขออนุญาตอยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติหรือเขตป่าไม้ถาวรตามมติคณะรัฐมนตรี)	เอกสารฉบับจริง ๑ ฉบับ เอกสารฉบับสำเนา ๑ ฉบับ
๒.๔ หนังสืออนุญาตแผ้วถางป่าจากพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๕๔ แห่งพระราชบัญญัติป่าไม้พุทธศักราช ๒๔๘๔ (ตามความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกาเรื่องเสร็จที่ ๙๒๑/๒๕๕๘)	เอกสารฉบับจริง ๑ ฉบับ เอกสารฉบับสำเนา ๑ ฉบับ

หมายเหตุ *คำสั่งของผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นคำสั่งทางปกครอง สามารถอุทธรณ์ต่อผู้ว่าราชการจังหวัดได้ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำสั่งดังกล่าวตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙*

ค่าธรรมเนียม

๑. ค่าคำขอ แปลงละ ค่าธรรมเนียม ๕ บาท
๒. ค่าประกาศ ฉบับละ ค่าธรรมเนียม ๑๐ บาท
๓. ค่าใช้จ่ายในการรังวัด (เรียกเก็บเงินมัดจำรังวัดได้เท่าที่จำเป็นและใช้จ่ายจริง) ค่าธรรมเนียม ๐ บาท
๔. ผู้ได้รับอนุญาตตามมาตรา ๙ ต้องเสียตอบแทนเป็นรายปี ให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ ตามวิธีการและอัตราที่กำหนดไว้ในข้อบัญญัติท้องถิ่น แต่ไม่เกินอัตราตามบัญชีท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน (ไร่ละ ๑,๐๐๐ บาท ต่อปี) ค่าธรรมเนียม ๐ บาท

ช่องทางการให้บริการ

สถานที่ให้บริการ ที่ว่าการอำเภอ กิ่งอำเภอ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือ สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่ที่ดินตั้งอยู่/ติดต่อด้วยตนเอง ณ หน่วยงาน
***ระยะเวลาเปิดให้บริการ** เปิดให้บริการวันจันทร์ถึงวันศุกร์ (ยกเว้นวันหยุดที่ทางราชการกำหนด) ตั้งแต่เวลา ๐๘.๓๐ – ๑๖.๓๐ น. (มีพักเที่ยง)*

ช่องทางติดต่อ/ร้องเรียน

๑. เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา พื้นที่ที่ใช้บริการ
๒. ตู้รับเรื่องร้องเรียนสำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา
๓. ศูนย์ดำรงธรรมกรมที่ดินโทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๖๗๘ – ๙
๔. ฝ่ายเรื่องราวร้องทุกข์สำนักงานเลขานุการกรม โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๕๐๐-๔ ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ ชั้น ๖ อาคารัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กทม. ๑๐๒๑๐
๕. ศูนย์บริการประชาชนสำนักงานปลัดสำนักนายกรัฐมนตรี / ตู้ปณ. ๑๑๑๑ เลขที่ ๑ ถ. พิษณุโลก เขตดุสิต กทม. ๑๐๓๐๐ / สายด่วน ๑๑๑๑ / www.๑๑๑๑๑๐.th
๖. ศูนย์รับเรื่องร้องเรียนการทุจริตในภาครัฐ (หมายเหตุ : (สำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตในภาครัฐ (สำนักงาน ป.ป.ท.) – ๙๙ หมู่ ๔ อาคารซอฟต์แวร์ปาร์ค ชั้น ๒ ถนนแจ้งวัฒนะ ตำบลคลองเกลือ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี ๑๑๑๒๐
- สายด่วน ๑๒๐๖ / โทรศัพท์ ๐ ๒๕๐๒ ๖๖๗๐-๘๐ ต่อ ๑๙๐๐, ๑๙๐๔ ๗ / โทรสาร ๐ ๒๕๐๒ ๖๑๓๒ - www.pacc.go.th / www.facebook.com/PACC.GO.TH ศูนย์รับเรื่องร้องเรียนสำหรับนักลงทุนต่างชาติ (The Anti-Corruption Operation center) Tel : +66 92 668 0777 / Line : Fad.pacc /Facebook : The Anti-Corruption Operation Center / Email : Fad.pacc@gmail.com))

กฎหมายที่ให้อำนาจการอนุญาตหรือที่เกี่ยวข้อง

๑) ประมวลกฎหมายที่ดิน
๒) ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการเกี่ยวกับการอนุญาตตามมาตรา ๙ แห่ง ป.ที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓
๓) คำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่ ๑๐๙/๒๕๓๘

หมายเหตุ
๑. กรณีนิติบุคคลที่จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เอกสาร เช่น หนังสือรับรองนิติบุคคล หนังสือบริคณห์สนธิ บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น เป็นต้น เป็นเอกสารที่มีการเชื่อมโยงข้อมูลจากฐานข้อมูลภาครัฐเป็นหลัก
๒. กรณีบุคคลธรรมดา เอกสารจากฐานข้อมูลกรมการปกครอง เช่น ทะเบียนบ้าน ทะเบียนสมรส ทะเบียนหย่า มรณบัตร เป็นต้น เป็นเอกสารที่มีการเชื่อมโยงข้อมูลจากฐานข้อมูลภาครัฐเป็นหลัก

คู่มือสำหรับประชาชน : การชี้ระวางแผนที่หรือระวางรูปถ่ายทางอากาศ

กระบวนการ + ขั้นตอน

1. การตรวจสอบเอกสาร	2. การพิจารณา
(30 นาที)	(1 วัน)
ผู้ประสงค์ขอชี้ระวางแผนที่หรือระวางรูปถ่ายทางอากาศ ยื่นเอกสารหลักฐานประกอบ	เจ้าหน้าที่ตรวจสอบจัดทำและมอบแบบบันทึกคำชี้แจง ตรวจและชี้ระวางแผนที่หรือระวางรูปถ่ายทางอากาศ

หลักฐานประกอบ

(1) หลักฐานที่ดิน เช่น ส.ค.1, ใบจอง, ใบเหยียบย่ำ, แบบหมายเลข 3, หนังสือรับรองการทำประโยชน์, น.ค.3, ก.ส.น.5 เป็นต้น

(2) บุคคลธรรมดา - บัตรประจำตัวประชาชน, สำเนาทะเบียนบ้าน
นิติบุคคล – หนังสือรับรองนิติบุคคล, รายงานการประชุมที่มีมติให้ทำนิติกรรม, บัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านของกรรมการผู้มีอำนาจทำการแทนนิติบุคคล, หลักฐานอื่นๆ(ถ้ามี) เช่น หนังสือมอบอำนาจ เป็นต้น

(3) สำเนาโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก) ในบริเวณใกล้เคียง

ค่าธรรมเนียม

- ไม่มีค่าธรรมเนียม

ช่องทางการให้บริการ

สำนักงานที่ดินท้องที่ ที่ที่ดินตั้งอยู่

เปิดให้บริการ ทุกวันจันทร์ถึงวันศุกร์ (ยกเว้นวันหยุดราชการ)
เวลา 08.30 - 16.30 น. (มีพักเที่ยง)

ช่องทางการร้องเรียน

เจ้าพนักงานที่ดิน พื้นที่ที่ใช้บริการ

ตู้รับเรื่องร้องเรียน ของสำนักงานที่ดิน

ศูนย์ดำรงธรรมกรมที่ดิน
โทร. 0 2141 5678-9

ฝ่ายเรื่องราวร้องทุกข์ สำนักงานเลขานุการกรม โทร. 0 2141 5500-4

ศูนย์บริการประชาชน
สายด่วน 1111 / ตู้ ปณ. 1111

ศูนย์รับเรื่องร้องเรียนการทุจริตในภาครัฐ สายด่วน 1206

หมายเหตุ 1. กรณีนิติบุคคลที่จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เอกสาร เช่น หนังสือรับรองนิติบุคคล หนังสือบริคณห์สนธิ บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น เป็นต้น เป็นเอกสารที่มีการเชื่อมโยงข้อมูลจากฐานข้อมูลภาครัฐเป็นหลัก

2. กรณีบุคคลธรรมดา เอกสารจากฐานข้อมูลกรมการปกครอง เช่น ทะเบียนบ้าน ทะเบียนสมรส ทะเบียนหย่า มรณบัตร เป็นต้น เป็นเอกสารที่มีการเชื่อมโยงข้อมูลจากฐานข้อมูลภาครัฐเป็นหลัก

การขออนุญาตดูดทราย (กรณีในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครและเขตพื้นที่ระหว่างประเทศ)

กระบวนการ ขั้นตอน

การตรวจสอบเอกสาร

รายละเอียดของขั้นตอน การบริการ	หน่วยงานผู้รับผิดชอบ
ยื่นคำขอตามแบบ ทด. ๖๔ ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา พร้อมด้วยแผนที่ที่ดินบริเวณที่ขออนุญาต (ในการจัดทำแผนที่ประกอบคำขอให้ดำเนินการตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๑.๓/ว ๑๐๔๖ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๔๗) - สอบสวนข้อเท็จจริงวัตถุประสงค์และเหตุผลโดยละเอียดตามแบบ ท.ด.๖๖ - ชำระค่าใช้จ่าย ๑ วันทำการ	สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่ที่ดินตั้งอยู่

การพิจารณา

	รายละเอียดของขั้นตอน การบริการ	หน่วยงานผู้รับผิดชอบ
๑	ให้เจ้าหน้าที่ผู้รับคำขอหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายและผู้แทนองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในพื้นที่ที่มีการขออนุญาตออกไปชี้นสูตรสอบสวนที่ดินที่ขออนุญาตตามแบบ บท.ด.๖๗ - กรณีเห็นว่าไม่ควรอนุญาตให้รายงานจังหวัดภายใน ๕ วัน ๕ วันทำการ	หน่วยงานรับคำขอ
๒	- กรณีเห็นสมควรอนุญาตให้จัดทำประกาศโดยเปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่ทำการกำนัน ที่ทำการองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และที่บริเวณใกล้เคียงหรือในที่ดินนั้น แห่งละหนึ่งฉบับ(ประกาศ ตามกฎหมาย ๓๐ วัน และระยะเวลาการปิดประกาศ ๑๐วัน) - ขอความเห็นจากสภาองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ๔๐วันทำการ	หน่วยงานรับคำขอ
๓	- กรณีไม่มีการคัดค้านหรือข้อขัดข้องให้หน่วยงานรับคำขอส่งเรื่องและชี้แจงไปจังหวัด (๓ วันทำการ) - กรณีมีการคัดค้านหรือมีข้อขัดข้องให้หน่วยงานที่รับคำขอสอบสวนพิจารณาแล้วรายงานจังหวัด (๑๐ วันทำการ) ๑๐วันทำการ	หน่วยงานรับคำขอ
๔	คณะอนุกรรมการพิจารณาอนุญาตให้ดูดทรายประจำจังหวัดตรวจสอบพื้นที่และประชุมพิจารณาให้ความเห็นเสนอจังหวัดดำเนินการตามมติที่ประชุมให้แล้วเสร็จพร้อมรวบรวมเรื่องราวส่งให้กรมที่ดินเพื่อเสนอคณะกรรมการพิจารณาอนุญาตให้ดูดทราย ๒๕ วันทำการ	สำนักงานที่ดินจังหวัด

การลงนาม/ คณะกรรมการมีมติ

รายละเอียดของขั้นตอน การบริการ	หน่วยงานผู้รับผิดชอบ
คณะกรรมการพิจารณาอนุญาตให้ดูดทราย พิจารณา ๑๕ วันทำการ	สำนักจัดการที่ดินของรัฐ กรมที่ดิน

การพิจารณา

	รายละเอียดของขั้นตอน การบริการ		หน่วยงานผู้รับผิดชอบ
๑		กรมที่ดินแจ้งผลการพิจารณาให้จังหวัด ๕ วันทำการ	สำนักจัดการที่ดินของรัฐ กรมที่ดิน
๒		แจ้งมติที่ประชุมให้ผู้ขอทราบ (กรณีไม่อนุญาตแจ้งสิทธิการฟ้องคดีต่อศาลปกครองด้วย) ๒ วันทำการ	สำนักงานที่ดินจังหวัด

การขออนุญาตดูดทราย (กรณีในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครและเขตพื้นที่ระหว่างประเทศ)

การลงนาม/คณะกรรมการมีมติ	รายละเอียดของขั้นตอน การบริการ	หน่วยงานผู้รับผิดชอบ
	กรณีอนุญาตให้ผู้ขอยื่นคำขอรับใบอนุญาตภายใน ๓๐ วันนับแต่วันที่ทราบมติอนุญาต พร้อมใบอนุญาตจากส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง - เมื่อจังหวัดตรวจสอบแล้วเห็นว่าใบอนุญาตจากส่วนราชการที่เกี่ยวข้องครบถ้วนแล้วให้จังหวัดออกใบอนุญาตพร้อมแจ้งหน่วยงานรับคำขอ/ผู้ขอ ๓๐วันทำการ	สำนักงานที่ดินจังหวัด

ระยะเวลาดำเนินการรวม ๑๓๓ วันทำการ

เอกสารประกอบการยื่นคำขอ

๑ เอกสารยืนยันตัวตนที่ออกโดยหน่วยงานภาครัฐ

๑.๑ กรณีบุคคลธรรมดา (กรมการปกครองเป็นหน่วยงานภาครัฐผู้ออกเอกสาร)
- บัตรประจำตัวประชาชน

เอกสารฉบับจริง ๑ ฉบับ

(กรณีมอบอำนาจต้องมีหนังสือมอบอำนาจ สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน และสำเนาทะเบียนบ้านของผู้มอบอำนาจที่ผู้มอบอำนาจรับรองความถูกต้อง)

๑.๒ กรณีนิติบุคคล
- หนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล
- ข้อบังคับของนิติบุคคล
- หนังสือบริคณห์สนธิและวัตถุประสงค์
- บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นกรณีบริษัท จำกัดหรือบริษัท มหาชน จำกัด
- แบบรับรองการจดทะเบียนจดตั้งห้างหุ้นส่วนกรณีห้างหุ้นส่วนจำกัดหรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว
- บัตรประจำตัวประชาชนและทะเบียนบ้านของกรรมการผู้มีอำนาจทำการแทนนิติบุคคล
- ตัวอย่างลายมือชื่อของกรรมการผู้มีอำนาจทำการแทนนิติบุคคล
- รายงานการประชุมนิติบุคคล พร้อมสำเนาที่มีการลงนามรับรองความถูกต้อง

เอกสารฉบับจริง ๑ ฉบับ

(กรณีมอบอำนาจต้องมีหนังสือมอบอำนาจ สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน และสำเนาทะเบียนบ้านของผู้มอบอำนาจที่ผู้มอบอำนาจรับรองความถูกต้อง โดยดำเนินการเช่นเดียวกับกรณีบุคคลธรรมดา ติดอากรแสตมป์ให้ครบถ้วนตามกฎหมายกำหนด และลงนามโดยกรรมการผู้มีอำนาจที่ระบุไว้ในหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล)

๒. เอกสารอื่น ๆ สำหรับยื่นเพิ่มเติม

๒.๑ แผนที่บริเวณที่ขออนุญาต — เอกสารฉบับจริง ๑ ฉบับ, เอกสารฉบับสำเนา ๑ ฉบับ

ค่าธรรมเนียม

๑. ค่าคำขอ แปลงละ	ค่าธรรมเนียม ๕ บาท
๒. ค่าประกาศ ฉบับละ	ค่าธรรมเนียม ๑๐ บาท
๓. ผู้ได้รับอนุญาตดูดทรายต้องเสียค่าตอบแทนเป็นรายปี ให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ที่ดินนั้น ตั้งอยู่ตามวิธีการและอัตราที่กำหนดไว้ในข้อบัญญัติท้องถิ่นแต่ไม่เกินอัตราตามบัญชีท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน (ลูกบาศก์เมตรละ ๒๘ บาท)	ค่าธรรมเนียม ๐ บาท

ช่องทางการให้บริการ

สถานที่ให้บริการ ที่ว่าการอำเภอ กิ่งอำเภอ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่ที่ดินตั้งอยู่/ติดต่อด้วยตนเอง ณ หน่วยงาน

ระยะเวลาเปิดให้บริการ เปิดให้บริการวันจันทร์ถึงวันศุกร์ (ยกเว้นวันหยุดที่ทางราชการกำหนด) ตั้งแต่เวลา ๐๘.๓๐ – ๑๖.๓๐ น. (มีพักเที่ยง)

ช่องทางติดต่อ/ร้องเรียน

๑. เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา พื้นที่ที่ใช้บริการ
๒. ตู้รับเรื่องร้องเรียนสำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา
๓. ศูนย์ดำรงธรรมกรมที่ดินโทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๖๗๘ – ๙
๔. ฝ่ายเรืองรารักษ์สำนักงานเลขานุการกรม โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๕๐๐-๔ ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ ชั้น ๖ อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กทม. ๑๐๒๑๐
๕. ศูนย์บริการประชาชนสำนักงานปลัดสำนักนายกรัฐมนตรี / ตู้ปณ. ๑๑๑๑ เลขที่ ๑ ถ. พิษณุโลก เขตดุสิต กทม. ๑๐๓๐๐ / สายด่วน ๑๑๑๑ / www.๑๑๑๑๑๑.go.th
๖. ศูนย์รับเรื่องร้องเรียนการทุจริตในภาครัฐ (หมายเหตุ : (สำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตในภาครัฐ (สำนักงาน ป.ป.ท) – ๙๙ หมู่ ๔ อาคารซอฟต์แวร์ปาร์ค ชั้น ๒ ถนนแจ้งวัฒนะ ตำบลคลองเกลือ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี ๑๑๑๒๐
- สายด่วน ๑๒๐๖ / โทรศัพท์ ๐ ๒๕๐๒ ๖๖๓๐-๘๐ ต่อ ๑๙๐๐ , ๑๙๐๔-๗ / โทรสาร ๐ ๒๕๐๒ ๖๑๓๒ - www.pacc.go.th / www.facebook.com/PACCGO.TH ศูนย์รับเรื่องร้องเรียนสำหรับนักลงทุนต่างชาติ (The Anti-Corruption Operation center) Tel : +66 92 668 0777 / Line : Fad.pacc /Facebook : The Anti-Corruption Operation Center / Email : Fad.pacc@gmail.com))

กฎหมายที่ให้อำนาจอนุญาตหรือที่เกี่ยวข้อง

๑) ประมวลกฎหมายที่ดิน
๒) ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการอนุญาตให้ดูดทราย พ.ศ.๒๕๔๖
๓) หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๑.๓/ว ๑๐๔๖ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๔๗

หมายเหตุ

มติคณะกรรมการพิจารณาอนุญาตให้ดูดทรายเป็นคำสั่งทางปกครองที่ผู้ขอสามารถฟ้องคดีต่อศาลปกครองภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่รู้หรือควรรู้ถึงเหตุแห่งการฟ้องคดีตามพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครองพ.ศ. ๒๕๔๒

หมายเหตุ

๑. กรณีนิติบุคคลที่จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เอกสาร เช่น หนังสือรับรองนิติบุคคล หนังสือบริคณห์สนธิ บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น เป็นต้น เป็นเอกสารที่มีการเชื่อมโยงข้อมูลจากฐานข้อมูลภาครัฐเป็นหลัก
๒. กรณีบุคคลธรรมดา เอกสารจากฐานข้อมูลกรมการปกครอง เช่น ทะเบียนบ้าน ทะเบียนสมรส ทะเบียนหย่า มรณบัตร เป็นต้น เป็นเอกสารที่มีการเชื่อมโยงข้อมูลจากฐานข้อมูลภาครัฐเป็นหลัก

การขอต่ออายุใบอนุญาตดูดทราย (กรณีในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครและเขตพื้นที่ระหว่างประเทศ)

กระบวนการ ขั้นตอน

การตรวจสอบเอกสาร

รายละเอียดของขั้นตอน การบริการ	หน่วยงานผู้รับผิดชอบ
ยื่นคำขอตามแบบ ทด. ๖๔ ต่อ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา พร้อมด้วยแผนที่ที่ดินบริเวณที่ขออนุญาต (ในการจัดทำแผนที่ประกอบคำขอให้ดำเนินการตามหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๑.๓/ว ๑๐๔๖ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๔๗) - สอบสวนข้อเท็จจริงวัตถุประสงค์และเหตุผลที่ขออนุญาตโดยละเอียด - ชำระค่าใช้จ่าย ๑ วันทำการ	สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่ที่ดินตั้งอยู่

การพิจารณา

	รายละเอียดของขั้นตอน การบริการ	หน่วยงานผู้รับผิดชอบ
๑	ให้เจ้าหน้าที่ผู้รับคำขอหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายและผู้แทนองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในพื้นที่ที่มีการขออนุญาตออกไปชันสูตรสอบสวนที่ดินที่ขออนุญาตตามแบบ บท.ด.๖๗ - กรณีเห็นว่าไม่ควรอนุญาตให้รายงานจังหวัดภายใน ๕ วัน ๕ วันทำการ	หน่วยงานรับคำขอ
๒	- กรณีเห็นสมควรอนุญาตให้จัดทำประกาศโดยปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ที่ทำการกำนัน ที่ทำการองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และที่บริเวณใกล้เคียงหรือในที่ดินนั้น แห่งละหนึ่งฉบับ(ประกาศ ตามกฎหมาย ๓๐ วัน และรวมระยะเวลาการปิดประกาศ ๑๐วัน) - ขอความเห็นจากสภาองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ๔๐วันทำการ	หน่วยงานรับคำขอ
๓	- กรณีไม่มีการคัดค้านหรือข้อขัดข้องให้หน่วยงานรับคำขอส่งเรื่องและชี้แจงไปจังหวัด (๓ วันทำการ) - กรณีมีการคัดค้านหรือมีข้อขัดข้องให้หน่วยงานที่รับคำขอสอบสวนพิจารณาแล้วรายงานจังหวัด (๑๐ วันทำการ) ๑๐วันทำการ	หน่วยงานรับคำขอ
๔	คณะอนุกรรมการพิจารณาอนุญาตให้ดูดทรายประจำจังหวัดตรวจสอบพื้นที่และประชุมพิจารณาให้ความเห็นเสนอจังหวัดดำเนินการตามมติที่ประชุมให้แล้วเสร็จพร้อมรวบรวมเรื่องราวส่งให้กรมที่ดินเพื่อเสนอคณะกรรมการพิจารณาอนุญาตให้ดูดทราย ๒๕ วันทำการ	สำนักงานที่ดินจังหวัด

การลงนาม/ คณะกรรมการมีมติ

รายละเอียดของขั้นตอน การบริการ	หน่วยงานผู้รับผิดชอบ
คณะกรรมการพิจารณาอนุญาตให้ดูดทรายพิจารณา ๑๕ วันทำการ	สำนักจัดการที่ดินของรัฐ กรมที่ดิน

การพิจารณา

	รายละเอียดของขั้นตอน การบริการ		หน่วยงานผู้รับผิดชอบ
๑		กรมที่ดินแจ้งผลการพิจารณาให้จังหวัด ๕ วันทำการ	สำนักจัดการที่ดินของรัฐ กรมที่ดิน
๒		แจ้งมติที่ประชุมให้ผู้ขอทราบ (กรณีไม่อนุญาตแจ้งสิทธิการฟ้องคดีต่อศาลปกครองด้วย) ๒ วันทำการ	สำนักงานที่ดินจังหวัด

การขอต่ออายุใบอนุญาตดูดทราย (กรณีในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานครและเขตพื้นที่ระหว่างประเทศ)

การลงนาม/คณะกรรมการมีมติ	รายละเอียดของขั้นตอน การบริการ	หน่วยงานผู้รับผิดชอบ
	กรณีอนุญาตให้ผู้ขอยื่นคำขอรับใบอนุญาตภายใน ๓๐ วันนับแต่วันที่ทราบมติอนุญาต พร้อมใบอนุญาตจากส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง - เมื่อจังหวัดตรวจสอบแล้วเห็นว่าใบอนุญาตจากส่วนราชการที่เกี่ยวข้องครบถ้วนแล้วให้จังหวัดออกใบอนุญาตพร้อมแจ้งหน่วยงานรับคำขอ/ผู้ขอ ๓๐ วันทำการ	สำนักงานที่ดินจังหวัด

ระยะเวลาดำเนินการรวม ๑๓๓ วันทำการ

เอกสารประกอบการยื่นคำขอ

๑ เอกสารยืนยันตัวตนที่ออกโดยหน่วยงานภาครัฐ

๑.๑ กรณีบุคคลธรรมดา (กรมการปกครองเป็นหน่วยงานภาครัฐผู้ออกเอกสาร)
- บัตรประจำตัวประชาชน

เอกสารฉบับจริง ๑ ฉบับ

(กรณีมอบอำนาจต้องมีหนังสือมอบอำนาจ สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน และสำเนาทะเบียนบ้านของผู้มอบอำนาจที่ผู้มอบอำนาจรับรองความถูกต้อง)

๑.๒ กรณีนิติบุคคล
- หนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล
- ข้อบังคับของนิติบุคคล
- หนังสือบริคณห์สนธิและวัตถุประสงค์
- บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นกรณีบริษัท จำกัดหรือบริษัท มหาชน จำกัด
- แบบรับรองการจดทะเบียนจดตั้งห้างหุ้นส่วนกรณีห้างหุ้นส่วนจำกัดหรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว
- บัตรประจำตัวประชาชนและทะเบียนบ้านของกรรมการผู้มีอำนาจทำการแทนนิติบุคคล
- ตัวอย่างลายมือชื่อของกรรมการผู้มีอำนาจทำการแทนนิติบุคคล
- รายงานการประชุมนิติบุคคล พร้อมสำเนาที่มีการลงนามรับรองความถูกต้อง

เอกสารฉบับจริง ๑ ฉบับ

(กรณีมอบอำนาจต้องมีหนังสือมอบอำนาจ สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน และสำเนาทะเบียนบ้านของผู้มอบอำนาจที่ผู้มอบอำนาจรับรองความถูกต้อง โดยดำเนินการเช่นเดียวกับกรณีบุคคลธรรมดา ติดอากรแสตมป์ให้ครบถ้วนตามกฎหมายกำหนด และลงนามโดยกรรมการผู้มีอำนาจที่ระบุไว้ในหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล)

๒. เอกสารอื่น ๆ สำหรับยื่นเพิ่มเติม

๒.๑ แผนที่บริเวณที่ขออนุญาต

เอกสารฉบับจริง ๑ ฉบับ
เอกสารฉบับสำเนา ๑ ฉบับ

ค่าธรรมเนียม

๑. ค่าคำขอ แปลงละ	ค่าธรรมเนียม ๕ บาท
๒. ค่าประกาศ ฉบับละ	ค่าธรรมเนียม ๑๐ บาท
๓. ผู้ได้รับอนุญาตดูดทรายต้องเสียค่าตอบแทนเป็นรายปีให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ที่ดินนั้น ตั้งอยู่ตามวิธีการและอัตราที่กำหนดไว้ในข้อบัญญัติท้องถิ่นแต่ไม่เกินอัตราตามบัญชีท้ายประมวลกฎหมายที่ดิน (ลูกบาศก์เมตรละ ๒๘ บาท)	ค่าธรรมเนียม ๐ บาท

ช่องทางการให้บริการ

สถานที่ให้บริการ ที่ว่าการอำเภอ กิ่งอำเภอ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่ที่ดินตั้งอยู่/ติดต่อด้วยตนเอง ณ หน่วยงาน
ระยะเวลาเปิดให้บริการ เปิดให้บริการรับจันทร์ถึงวันศุกร์ (ยกเว้นวันหยุดที่ทางราชการกำหนด) ตั้งแต่เวลา ๐๘.๓๐ – ๑๖.๓๐ น. (มีพักเที่ยง)

ช่องทางติดต่อ/ร้องเรียน

๑. เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา พื้นที่ที่ใช้บริการ
๒. ตู้รับเรื่องร้องเรียนสำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา
๓. ศูนย์ดำรงธรรมกรมที่ดิน โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๖๓๘ – ๙
๔. ฝ่ายเรื่องราวร้องทุกข์สำนักงานเลขานุการกรม โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๕๐๐-๔ ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ ชั้น ๖ อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กทม. ๑๐๒๑๐
๕. ศูนย์บริการประชาชนสำนักงานปลัดสำนักนายรัฐมนตรี / ตู้ปณ. ๑๑๑๑ เลขที่ ๑ ถ. พิษณุโลก เขตดุสิต กทม. ๑๐๓๐๐ / สายด่วน ๑๑๑๑ / www.๑๑๑๑go.th
๖. ศูนย์รับเรื่องร้องเรียนการทุจริตในภาครัฐ
(หมายเหตุ : (สำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตในภาครัฐ (สำนักงาน ป.ป.ท.)
– ๙๙ หมู่ ๔ อาคารซอฟต์แวร์ปาร์ค ชั้น ๒ ถนนแจ้งวัฒนะ ตำบลคลองเกลือ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี ๑๑๑๒๐
- สายด่วน ๑๒๐๖ / โทรศัพท์ ๐ ๒๕๐๒ ๖๖๗๐-๘๐ ต่อ ๑๙๐๐, ๑๙๐๔-๗ / โทรสาร ๐ ๒๕๐๒ ๖๑๗๒-
www.paccgo.th / www.facebook.com/PACCGO.TH ศูนย์รับเรื่องร้องเรียนสำหรับนักลงทุนต่างชาติ (The Anti-Corruption Operation center) Tel : +66 92 668 0777 /
Line : Fad.pacc /Facebook : The Anti-Corruption Operation Center /
Email : Fad.pacc@gmail.com))

กฎหมายที่ให้อำนาจการอนุญาตหรือที่เกี่ยวข้อง

๑) ประมวลกฎหมายที่ดิน
๒) ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการอนุญาตให้ดูดทราย พ.ศ.๒๕๔๖
๓) หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๑.๓/ว ๑๐๔๖ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๔๗

หมายเหตุ

มติคณะกรรมการพิจารณาอนุญาตให้ดูดทรายเป็นคำสั่งทางปกครองที่ผู้ขอสามารถฟ้องคดีต่อศาลปกครองภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่รู้หรือควรรู้ถึงเหตุแห่งการฟ้องคดีตามพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒

หมายเหตุ

๑. กรณีนิติบุคคลที่จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เอกสาร เช่น หนังสือรับรองนิติบุคคล หนังสือบริคณห์สนธิ บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น เป็นต้น เป็นเอกสารที่มีการเชื่อมโยงข้อมูลจากฐานข้อมูลภาครัฐเป็นหลัก
๒. กรณีบุคคลธรรมดา เอกสารจากฐานข้อมูลกรมการปกครอง เช่น ทะเบียนบ้าน ทะเบียนสมรส ทะเบียนหย่า มรณบัตร เป็นต้น เป็นเอกสารที่มีการเชื่อมโยงข้อมูลจากฐานข้อมูลภาครัฐเป็นหลัก

การขอสัมปทานตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (กรณีอนุญาตเกิน ๒๐ ปีแต่ไม่เกิน ๕๐ ปี)

กระบวนการ ขั้นตอน

การตรวจสอบเอกสาร

รายละเอียดของขั้นตอน การบริการ	หน่วยงานผู้รับผิดชอบ
ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดและเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตามแบบพิมพ์ท.ด.๗๓ พร้อมแผนงาน/โครงการแผนผังที่จะใช้ที่ดินนั้นกระทำกิจการโดยละเอียดและแผนที่ที่ดินที่แสดงเขตที่ดินและภูมิประเทศในบริเวณที่ขอสัมปทานมีรัศมีห่างจากเขตที่ดินออกไปด้านละอย่างน้อย ๓๐๐ เมตร และให้แสดงว่ามีสิ่งปลูกสร้าง พืชพันธุ์ไม้ หรือทรัพยากรอันมีค่าอย่างใดบ้างหรือไม่ - สอบสวนข้อเท็จจริงวัตถุประสงค์และเหตุผลที่ขออนุญาตโดยละเอียด - ชำระค่าใช้จ่าย ๑ วัน	สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่ที่ดินตั้งอยู่

การพิจารณา

	รายละเอียดของขั้นตอน การบริการ	หน่วยงานผู้รับผิดชอบ
๑	ให้เจ้าหน้าที่ผู้รับคำขอหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายออกไปทำการรังวัดชันสูตรสอบสวน ณ ที่ดินที่ขออนุญาตตามแบ บท.ด.๖๗ และให้ช่างทำการรังวัดแปลงที่ขอโดยให้ผู้ขอออกค่าใช้จ่ายและนำทำการรังวัด ๒๕ วัน	หน่วยงานรับคำขอ
๒	จัดทำประกาศโดยปิดไว้ในที่เปิดเผยณสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการกำนัน ที่ทำการองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และบริเวณที่ดินที่ขออนุญาตแห่งละหนึ่งฉบับ (ประกาศตามกฎหมาย ๓๐ วันและรวมระยะเวลาการปิดประกาศ ๑๐ วัน) ๔๐วัน	หน่วยงานรับคำขอ
๓	หน่วยงานรับคำขอส่งเรื่องพร้อมความเห็นให้จังหวัดพิจารณา ๗ วัน	หน่วยงานรับคำขอ
๔	จังหวัดประสานหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง เช่น สำนักงานป่าไม้จังหวัด หน่วยทหารในเขตพื้นที่ สำนักงานโบราณคดีและพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น สำนักงานสิ่งแวดล้อมภาค อำเภอท้องที่หรือกิ่งอำเภอท้องที่ หรือหน่วยราชการอื่นๆ เพื่อพิจารณาในส่วนที่เกี่ยวข้อง ๗ วัน	สำนักงานที่ดินจังหวัด
๕	หน่วยงานอื่น หน่วยงานที่เกี่ยวข้องแจ้งผลการพิจารณา ๙๐ วัน	สำนักงานที่ดินจังหวัด
๖	นัดประชุมคณะกรรมการพิจารณาเรื่องราวขอสัมปทานตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินประจำจังหวัดเพื่อพิจารณา ๑๕ วัน	สำนักงานที่ดินจังหวัด
๗	จังหวัดส่งเรื่องพร้อมความเห็นของคณะกรรมการพิจารณาเรื่องราวขอสัมปทานตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินไปกรมที่ดิน ๑๐ วัน	สำนักงานที่ดินจังหวัด

การขอสัมปทานตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (กรณีอนุญาตเกิน ๒๐ ปีแต่ไม่เกิน ๕๐ ปี)

การพิจารณา

	รายละเอียดของขั้นตอนการบริการ	
๘	กรมที่ดินตรวจสอบเรื่องราวและประสานงานกับสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม	๕ วัน
๙	เมื่อได้รับแจ้งผลการพิจารณาจากสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมและเรื่องราวการขออนุญาตถูกต้องแล้วนัดประชุมคณะกรรมการพิจารณาเรื่องราวขอสัมปทานตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน	๒๕ วัน
๑๐	ดำเนินการตามมติคณะกรรมการพิจารณาเรื่องราวขอสัมปทานตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน - กรณีไม่อนุญาตเสนอความเห็นต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยพิจารณาสั่งการและดำเนินการตามขั้นตอนการลงนาม/คณะกรรมการมรมติ - กรณีอนุญาตให้จัดทำและส่งสัมปทานไปจังหวัด	๑๐ วัน

หน่วยงานผู้รับผิดชอบ สำนักจัดการที่ดินของรัฐ กรมที่ดิน

	รายละเอียดของขั้นตอน การบริการ		หน่วยงานผู้รับผิดชอบ
๑๑	กรณีอนุญาตเรียกผู้ขอมาลงนามรับทราบเงื่อนไขในสัมปทานเสร็จแล้ว จังหวัดส่งกลับกรมที่ดิน	๑๕ วัน	สำนักงานที่ดินจังหวัด
๑๒	กรณีอนุญาตเสนอกระทรวงมหาดไทยเพื่อนำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณา	๖๐ วัน	สำนักจัดการที่ดินของรัฐ กรมที่ดิน

การลงนาม/คณะกรรมการมีมติ

รายละเอียดของขั้นตอน การบริการ		หน่วยงานผู้รับผิดชอบ
- กรณีคณะรัฐมนตรีอนุมัติเสนอรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยลงนามในสัมปทานบัตร - กรณีคณะรัฐมนตรีไม่อนุมัติเสนอรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยพิจารณาสั่งการ กรมที่ดินแจ้งผลการพิจารณาและส่งเรื่องคืนจังหวัด (ทั้งกรณีอนุญาตและไม่อนุญาต) จังหวัดแจ้งหน่วยงานรับคำขอ - กรณีอนุญาตเพื่อขอรับสัมปทานบัตร - กรณีไม่อนุญาตแจ้งสิทธิการฟ้องคดีปกครอง	๒๒ วัน	สำนักจัดการที่ดินของรัฐ กรมที่ดิน/กระทรวงมหาดไทย/สำนักงานที่ดินจังหวัด/หน่วยงานรับคำขอ)

ระยะเวลาดำเนินการรวม ๓๓๒ วัน

เอกสารประกอบการยื่นคำขอ

๑ เอกสารยืนยันตัวตนที่ออกโดยหน่วยงานภาครัฐ

๑.๑ กรณีบุคคลธรรมดา (กรมการปกครองเป็นหน่วยงานภาครัฐผู้ออกเอกสาร)
- บัตรประจำตัวประชาชน

เอกสารฉบับจริง ๑ ฉบับ
เอกสารฉบับสำเนา ๑ ฉบับ

๑.๒ กรณีนิติบุคคล
- หนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล
- ข้อบังคับของนิติบุคคล
- หนังสือบริคณห์สนธิและวัตถุประสงค์
- บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นกรณีบริษัท จำกัดหรือบริษัท มหาชน จำกัด
- แบบรับรองการจดทะเบียนจดตั้งห้างหุ้นส่วนกรณีห้างหุ้นส่วนจำกัดหรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว
- บัตรประจำตัวประชาชนและทะเบียนบ้านของกรรมการผู้มีอำนาจทำการแทนนิติบุคคล
- ตัวอย่างลายมือชื่อของกรรมการผู้มีอำนาจทำการแทนนิติบุคคล
- รายงานการประชุมนิติบุคคล พร้อมสำเนาที่มีการลงนามรับรองความถูกต้อง

เอกสารฉบับจริง ๑ ฉบับ
เอกสารฉบับสำเนา ๑ ฉบับ

(กรณีมอบอำนาจต้องมีหนังสือมอบอำนาจ สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน และสำเนาทะเบียนบ้านของผู้มอบอำนาจที่ผู้มอบอำนาจรับรองความถูกต้อง กรณีนิติบุคคลดำเนินการเช่นเดียวกับกรณีบุคคลธรรมดา ติดอากรแสตมป์ให้ครบถ้วนตามกฎหมายกำหนด และลงนามโดยกรรมการผู้มีอำนาจที่ระบุไว้ในหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล)

การขอสัมปทานตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (กรณีอนุญาตเกิน ๒๐ ปีแต่ไม่เกิน ๕๐ ปี)

เอกสารประกอบการยื่นคำขอ

๒. เอกสารอื่น ๆ สำหรับยื่นเพิ่มเติม

๒.๑ แผนงาน/โครงการโดยแสดงเหตุผลความจำเป็น กำหนดวัตถุประสงค์ วิธีดำเนินการและรายละเอียดของกิจกรรมต่างๆ	เอกสารฉบับจริง ๑ ฉบับ เอกสารฉบับสำเนา ๑ ฉบับ
๒.๒ แผนผังการใช้ประโยชน์	เอกสารฉบับจริง ๑ ฉบับ เอกสารฉบับสำเนา ๑ ฉบับ
๒.๓ แผนที่ที่แสดงเขตที่ดินและภูมิประเทศในบริเวณที่ขอสัมปทานมีรัศมีห่างจากเขตที่ดินออกไปด้านละอย่างน้อย ๓๐๐ เมตร และให้แสดงว่ามีสิ่งปลูกสร้าง พืชพันธุ์ไม้หรือทรัพยากรอันมีค่าอย่างใดบ้างหรือไม่	เอกสารฉบับจริง ๑ ฉบับ เอกสารฉบับสำเนา ๑ ฉบับ
๒.๔ รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (กรณีกิจการที่ขอสัมปทานอยู่ในหลักเกณฑ์ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม	เอกสารฉบับจริง ๑ ฉบับ เอกสารฉบับสำเนา ๑ ฉบับ

ค่าธรรมเนียม

๑. ค่าคำขอรายละ	ค่าธรรมเนียม ๕๐๐ บาท
๒. ค่าสัมปทานต่อปีไร่ละ (เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่)	ค่าธรรมเนียม ๒๐ บาท
๓. ค่าประกาศฉบับละ	ค่าธรรมเนียม ๑๐ บาท
๔.ค่าใช้จ่ายในการรังวัด(เรียกเก็บเงินมัดจำรังวัดได้เท่าที่จำเป็นและใช้จ่ายจริง)	ค่าธรรมเนียม ๐ บาท
๕. อัตราค่าตอบแทนให้เป็นไปตามข้อตกลงระหว่างผู้ให้สัมปทานกับผู้รับสัมปทานโดยรัฐมนตรีสามารถกำหนดเป็นเงื่อนไขตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๐๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗	ค่าธรรมเนียม ๐ บาท

ช่องทางการให้บริการ

สถานที่ให้บริการ ที่ว่าการอำเภอ กิ่งอำเภอ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่ที่ดินตั้งอยู่/ติดต่อด้วยตนเอง ณ หน่วยงาน

ระยะเวลาเปิดให้บริการ เปิดให้บริการวันจันทร์ถึงวันศุกร์ (ยกเว้นวันหยุดที่ทางราชการกำหนด) ตั้งแต่เวลา ๐๘.๓๐ – ๑๖.๓๐ น. (มีพักเที่ยง)

ช่องทางติดต่อ/ร้องเรียน

๑. เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา พื้นที่ที่ใช้บริการ
๒. ตู้รับเรื่องร้องเรียนสำนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา
๓. ศูนย์การธรรมการที่ดินโทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๕๐๐-๙
๔. ฝ่ายเรื่องราวร้องทุกข์สำนักงานสหบาลการกรม โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๕๐๐-๔ ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ ชั้น ๖ อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กทม. ๑๐๒๑๐
๕. ศูนย์บริการประชาชนสำนักงานปลัดสำนักนายกรัฐมนตรี / ตู้ปณ. ๑๑๑๑ เลขที่ ๑ ถ. พิษณุโลก เขตดุสิต กทม. ๑๐๓๐๐ / สายด่วน ๑๑๑๑ / www.๑๑๑๑go. th
๖. ศูนย์รับเรื่องร้องเรียนการทุจริตในภาครัฐ
(หมายเหตุ : (สำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตในภาครัฐ (สำนักงาน ป.ป.ท)
– ๙๙ หมู่ ๔ อาคารซอฟต์แวร์ปาร์ค ชั้น ๒ ถนนแจ้งวัฒนะ ตำบลคลองเกลือ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี ๑๑๑๒๐
- สายด่วน ๑๒๐๖ / โทรศัพท์ ๐ ๒๕๐๒ ๖๖๗๐-๘๐ ต่อ ๑๙๐๐ , ๑๙๐๔-๗ / โทรสาร ๐ ๒๕๐๒ ๖๑๙๒ - www.pacc.go.th / www.facebook.com/PACCGO.TH ศูนย์รับเรื่องร้องเรียนสำหรับนักลงทุนต่างชาติ (The Anti-Corruption Operation center) Tel : +๖๖ ๙๒ ๖๖๘ ๐๗๗๗ / Line : Fad.pacc /Facebook : The Anti-Corruption Operation Center / Email : Fad.pacc@gmail.com))

กฎหมายที่ให้อำนาจการอนุญาตหรือที่เกี่ยวข้อง

๑) ประมวลกฎหมายที่ดิน
๒) กฎกระทรวงฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ.๒๕๐๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดินพ.ศ.๒๔๙๗
๓) กฎกระทรวงฉบับที่ ๑๓ (พ.ศ.๒๕๐๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดินพ.ศ.๒๔๙๗
๔) กฎกระทรวงฉบับที่ ๒๑ (พ.ศ.๒๕๑๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดินพ.ศ.๒๔๙๗
๕) คำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่ ๑๙๔/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๐๑ เรื่อง ระเบียบการให้สัมปทานในที่ดินของรัฐตามประมวลกฎหมายที่ดิน
๖) คำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่ ๓๓๐/๒๕๓๙ เรื่อง แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาเรื่องราวขอสัมปทานตามมาตรา ๑๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

หมายเหตุ

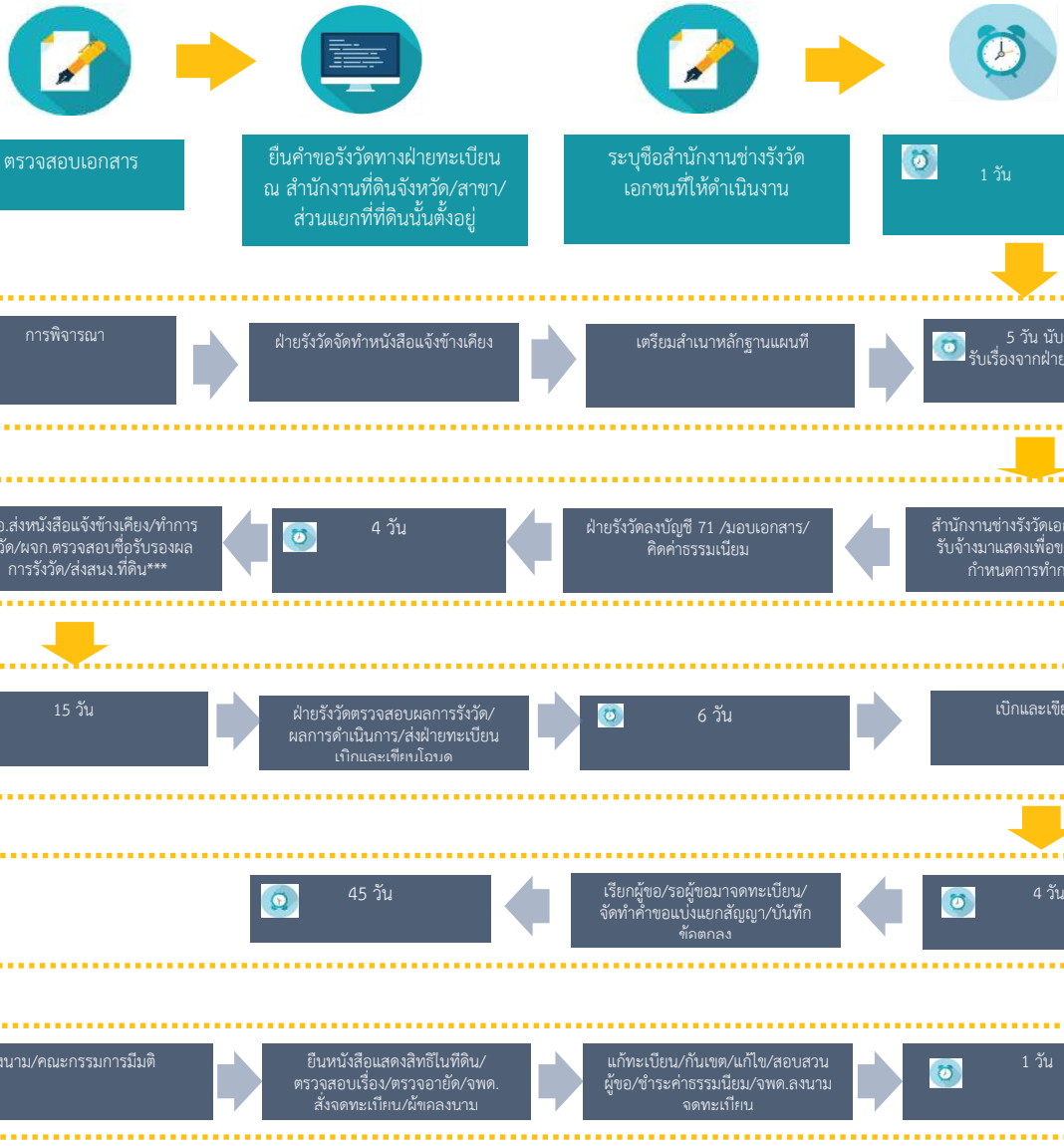
คำสั่งของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเป็นคำสั่งทางปกครองที่ผู้ขอสามารถฟ้องคดีต่อศาลปกครองภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่รู้หรือควรรู้ถึงเหตุแห่งการฟ้องคดีตามพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒

หมายเหตุ

๑. กรณีนิติบุคคลที่จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เอกสาร เช่น หนังสือรับรองนิติบุคคล หนังสือบริคณห์สนธิ บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น เป็นต้น เป็นเอกสารที่มีการเชื่อมโยงข้อมูลจากฐานข้อมูลภาครัฐเป็นหลัก
๒. กรณีบุคคลธรรมดา เอกสารจากฐานข้อมูลกรมการปกครอง เช่น ทะเบียนบ้าน ทะเบียนสมรส ทะเบียนหย่า มรณบัตร เป็นต้น เป็นเอกสารที่มีการเชื่อมโยงข้อมูลจากฐานข้อมูลภาครัฐเป็นหลัก

การรังวัดสอบเขต แบ่งแยก รวมโฉนดที่ดิน โดยสำนักงานช่างรังวัดเอกชน

กระบวนการ ขั้นตอน ระยะเวลาดำเนินการ (81 วัน)



ช่องทางติดต่อ/ร้องเรียน

(1) สำนักงานคณะกรรมการช่างรังวัดเอกชน 021415744-5
(2) ศูนย์ดำรงธรรม กรมที่ดิน 021415678-9
(3) ฝ่ายเรื่องราวร้องทุกข์ สำนักงานเลขานุการกรม กรมที่ดิน อาคารรัฐประศาสนภักดี ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ 80 พรรษา ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร 10210
(4) ศูนย์บริการประชาชน สำนักปลัดสำนักนายกรัฐมนตรี เลขที่ 1 ถ.พิษณุโลก เขตดุสิต กทม. 1300/สายด่วน 111
(5) ศูนย์รับเรื่องร้องเรียนการทุจริตในภาครัฐ สำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตในภาครัฐ (สำนักงาน ป.ป.ท.)
99 หมู่ 4 อาคารซอฟต์แวร์ปาร์ค ชั้น 2 ถนนแจ้งวัฒนะ ตำบลคลองเกลือ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120,สายด่วน 1206/โทรศัพท์ 02026670-80 ต่อ 1900,1904-7 โทรสาร 055026132 www.pacc.go.th/www.facebook.com/PACC.GO.TH

ช่องทางการให้บริการ

ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือ สาขา หรือ ส่วนแยก
สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขาหรือส่วนแยก ซึ่งที่ดินตั้งอยู่

เปิดบริการวันจันทร์ - วันศุกร์ เวลา 8.30 -16.30 น. โดยติดต่อด้วยตนเอง

ค่าธรรมเนียม

ค่าธรรมเนียมการรังวัดเป็นไปตามข้อตกลงระหว่างผู้ขอซึ่งเป็นผู้ว่าจ้างกับสำนักงานช่างรังวัดเอกชนซึ่งเป็นผู้รับจ้าง
- บาท
ค่าคัดสำเนาเอกสาร หน้าละ 5 บาท
ค่ารับรองสำเนาเอกสาร ชุดละ 10 บาท

ระยะเวลาที่กำหนดตามกฎหมาย

- ระยะเวลาเป็นไปตามสัญญารับจ้างทำการรังวัดที่ดิน

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- พ.ร.บ.ช่างรังวัดเอกชน พ.ศ.2535
- ระเบียบคณะกรรมการช่างรังวัดเอกชนว่าด้วยแบบสัญญารับจ้างทำการรังวัดที่ดิน พ.ศ.2535
- ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดินโดยสำนักงานช่างรังวัดเอกชน พ.ศ.2538
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดินโดยสำนักงานช่างรังวัดเอกชน (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2547
- ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดท้องที่ที่ช่างรังวัดเอกชนทำการรังวัดได้

เอกสารประกอบการขึ้นคำขอ

เอกสารยืนยันตัวตนที่ออกโดยหน่วยงานภาครัฐ

- **กรณีบุคคลธรรมดา**
  - บัตรประจำตัวประชาชน กรณีกระทำการแทนบุคคลต้องมีหนังสือมอบอำนาจ พร้อมบัตรประชาชนของผู้มอบ (สำเนา) จำนวน 1 ฉบับ พร้อมลงลายมือชื่อ
  - โฉนดที่ดิน
- **กรณีนิติบุคคล**
  - บัตรประจำตัวประชาชน
  - ทะเบียนบ้านของกรรมการผู้มีอำนาจลงนามหรือผู้แทน
  - รายงานการประชุม

เอกสารอื่นเพิ่มเติม

- หลักฐานการเปลี่ยนชื่อตัว ชื่อสกุล ทะเบียนสมรส ทะเบียนหย่า (ถ้ามี)
- หลักฐานคำยินยอมหรือต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงานใด

กรณีกระทำการแทนนิติบุคคล

- บัตรประจำตัวประชาชนของผู้มอบอำนาจ (สำเนา ๑ ฉบับ) และบัตรประจำตัวประชาชนผู้รับมอบอำนาจฉบับจริง
- หนังสือมอบอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคล ติดอากรแสตมป์ให้ครบถ้วนตามที่กฎหมายกำหนด และลงนามโดยกรรมการผู้มีอำนาจที่ระบุไว้ในหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล

หมายเหตุ

๑. กรณีนิติบุคคลที่จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เอกสาร เช่น หนังสือรับรองนิติบุคคล หนังสือบริคณห์สนธิ บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น เป็นต้น เป็นเอกสารที่มีการเชื่อมโยงข้อมูลจากฐานข้อมูลภาครัฐเป็นหลัก

๒. กรณีบุคคลธรรมดา เอกสารจากฐานข้อมูลกรมการปกครอง เช่น ทะเบียนบ้าน ทะเบียนสมรส ทะเบียนหย่า มรณบัตร เป็นต้น เป็นเอกสารที่มีการเชื่อมโยงข้อมูลจากฐานข้อมูลภาครัฐเป็นหลัก

การขอออกหนังสืออนุญาตให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน

กระบวนการ + ขั้นตอน

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินฯ มีมติ	ฝ่ายเลขานุการดำเนินการตรวจสอบเอกสารและจัดทำหนังสืออนุญาตให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงโครงการจัดสรรที่ดิน	ดำเนินการออกหนังสืออนุญาตฯ
แจ้งมติคณะกรรมการฯ ให้ผู้ขออนุญาตฯ ทราบ	1. ผู้ขอฯ ดำเนินการตามมติ แล้วส่งเอกสารหลักฐานเพิ่มเติม (ถ้ามี) ให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบ **(1 วัน)** 2. เจ้าหน้าที่จัดทำหนังสืออนุญาตฯ เสนอประธานกรรมการจัดสรรที่ดินฯ **(3 วัน)**	1. ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินฯ ลงนาม **(3 วัน)** 2. แจ้งผู้ขออนุญาตฯ **(7 วัน)**

เวลาทั้งหมด 14 วัน

หลักฐานประกอบคำขอ

1. <u>บุคคลธรรมดา</u> - บัตรประจำตัวประชาชน, ทะเบียนบ้าน, ทะเบียนสมรส ฯลฯ หนังสือมอบอำนาจ (ถ้ามี)
   <u>นิติบุคคล</u> - หนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล, ข้อบังคับ, หนังสือบริคณห์และวัตถุประสงค์, บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นฯ บัตรประจำตัวประชาชนและทะเบียนบ้านของกรรมการผู้มีอำนาจทำการแทนนิติฯ รายงานการประชุม ฯลฯ หนังสือมอบอำนาจ (ถ้ามี)

   หมายเหตุ กรณีบุคคลธรรมดา เอกสารจากฐานข้อมูลกรมการปกครอง เช่น ทะเบียนบ้าน ทะเบียนสมรส ทะเบียนหย่า มรณบัตร เป็นต้น เป็นเอกสารที่มีการเชื่อมโยงข้อมูลจากฐานข้อมูลภาครัฐเป็นหลัก

   กรณีนิติบุคคลที่จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เอกสาร เช่น หนังสือรับรองนิติบุคคล หนังสือบริคณห์สนธิ บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น เป็นต้น เป็นเอกสารที่มีการเชื่อมโยงข้อมูลจากฐานข้อมูลภาครัฐเป็นหลัก

   กรณีการมอบอำนาจ ต้องติดอากรแสตมป์ให้ครบถ้วนตามกฎหมายกำหนด กรณีเป็นนิติบุคคลต้องลงนามโดยกรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในหนังสือรับรอบการจดทะเบียนนิติบุคคล พร้อมสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน และทะเบียนบ้าน ที่รับรองสำเนาถูกต้อง ของผู้มอบอำนาจ และบัตรประจำตัวประชาชน (ต้นฉบับ) ของผู้รับมอบอำนาจ

   กรณีบุคคลธรรมดา เอกสารจากฐานข้อมูลกรมการปกครอง เช่น ทะเบียนบ้าน ทะเบียนสมรส ทะเบียนหย่า มรณบัตร เป็นต้น เป็นเอกสารที่มีการเชื่อมโยงข้อมูลจากฐานข้อมูลภาครัฐเป็นหลัก กรณีนิติบุคคลที่จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า เอกสาร เช่น หนังสือรับรองนิติบุคคล หนังสือบริคณห์สนธิ บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น เป็นต้น เป็นเอกสารที่มีการเชื่อมโยงข้อมูลจากฐานข้อมูลภาครัฐเป็นหลัก
2. โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ขอแก้ไข
3. หนังสือยินยอมของธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันสาธารณูปโภคในโครงการ
4. บันทึกความยินยอมให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการ และวิธีการจัดสรรที่ดินของผู้รับจำนอง และบัญชีเฉลี่ยภาระหนี้รายแปลงกรณีที่ดินมีภาระการจำนองและจำนวนที่ดินแปลงย่อยเพิ่มขึ้น/ลดลง
5. แผนผังโครงการจัดสรรที่ดินที่ขอแก้ไข
6. โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ขอแก้ไข
7. หนังสือรับรองว่าที่ดินแปลงที่ขอแก้ไขยังมิได้จำหน่าย จ่ายโอน หรือทำสัญญาจะซื้อจะขายกับผู้ใด
8. สัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค (ส่วนที่ขอแก้ไข) (ถ้ามี) (ฉบับจริง)

***หมายเหตุ ลำดับ 1 ถึง 7 จัดทำสำเนาเอกสาร จำนวน 13 ชุด พร้อมลงนามรับรองความถูกต้องให้ครบถ้วน**

ช่องทางการให้บริการ

สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ที่ดินตั้งอยู่
วันจันทร์ถึงวันศุกร์
(ยกเว้นวันหยุดที่ทางราชการกำหนด)
ตั้งแต่เวลา 8.30 – 16.30 น. (มีพักเที่ยง)

ค่าธรรมเนียม

หากมีการรังวัดเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการ สำนักงานที่ดินฯ เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามแต่กรณี

ช่องทางการร้องเรียน

เจ้าพนักงานที่ดินฯ ตู้รับเรื่องร้องเรียน

0214105896, 021418698 (โทรสาร)

www.dol.go.th/ethics

ศูนย์ดำรงธรรมกรมที่ดิน โทร 0 2141 5678-9
ฝ่ายเรื่องราวร้องทุกข์สำนักงานเลขานุการกรม
โทร 0214105500-4
และศูนย์ปฏิบัติการต่อต้านทุจริตกรมที่ดิน

ศูนย์รับเรื่องร้องเรียนการทุจริตในภาครัฐ
สายด่วน 1206,
โทร 0 2502 6670-80 ต่อ 1900, 1904-7
www.pacc.go.th ,
www.facebook.com/PACC.GO.TH

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

- พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543
- ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีการพิจารณาแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินและการขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการ
- ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม

BANSOMDEJCHAOPRAYA RAJABHAT UNIVERSITY

กำหนดการลงทะเบียนเรียน ประจำภาคเรียนที่ ๑/๒๕๖๘

ที่	กำหนดการ	ภาคปกติ	ภาคพิเศษ
๑	คณะตรวจสอบผลการบันทึกตารางสอนในฐานข้อมูลและส่งให้สำนักส่งเสริมวิชาการและงานทะเบียน	ภายในวันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๖๘	
๒	วันสุดท้ายของการยื่นคำร้องขอเปิดรายวิชาเป็นกรณีพิเศษ (ทบ.๑๔)	วันจันทร์ที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๖๘	
กำหนดให้นักศึกษาลงทะเบียนเรียนและถอนการลงทะเบียนเรียนทุกขั้นตอนผ่านเว็บไซต์ http://mis.bsru.ac.th เท่านั้น ไม่รับลงทะเบียนเรียนทางเคาน์เตอร์ และเมื่อพ้นกำหนดเวลาจะถือว่า หมดสิทธิ์การลงทะเบียนในภาคเรียนนี้			
๓	การลงทะเบียนเรียน **รอบแรก** นักศึกษาสามารถลงทะเบียนเรียน และ ถอนการลงทะเบียนเรียนผ่านเว็บไซต์ http://mis.bsru.ac.th		
	นักศึกษารหัส ๖๕ และนักศึกษารุ่นตกค้าง	วันที่ ๑ - ๓๐ มิถุนายน ๒๕๖๘	
	นักศึกษารหัส ๖๖	วันที่ ๗ - ๓๐ มิถุนายน ๒๕๖๘	
	นักศึกษารหัส ๖๗	วันที่ ๑๔ - ๓๐ มิถุนายน ๒๕๖๘	
	นักศึกษาภาคปกติที่มีความประสงค์จะลงทะเบียนเรียนในหมู่เรียนภาคพิเศษ (หมู่ M) สามารถลงได้ไม่เกิน ๓ รายวิชา โดยไม่ต้องยื่นคำร้อง ทั้งนี้หน่วยกิตรวมทั้งสิ้น (ภาคปกติ + พิเศษ) ต้องไม่เกิน ๒๒ หน่วยกิต		วันที่ ๒๑ - ๓๐ มิถุนายน ๒๕๖๘
๔	คณะพิจารณายุบ/รวมหมู่เรียนและส่งผลคืนสำนักส่งเสริมวิชาการและงานทะเบียน	ภายในวันศุกร์ที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๖๘	
๕	**เปิดภาคเรียน ภาคเรียนที่ ๑/๒๕๖๘**	**วันจันทร์ที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๖๘**	**วันอาทิตย์ที่ ๑๓ กรกฎาคม ๒๕๖๘**
๖	การลงทะเบียนเรียน**เพิ่ม** **รอบสุดท้าย** - นักศึกษาที่**เคยลงทะเบียนเรียนแล้ว** ตามกำหนดข้อ ๓ สามารถลงทะเบียน**เพิ่มรายวิชา** ผ่านเว็บไซต์ http://mis.bsru.ac.th โดยจำนวนหน่วยกิตรวมต้องไม่เกินตามที่มหาวิทยาลัยกำหนด - นักศึกษาที่**ไม่เคยลงทะเบียนเรียน** ตามกำหนดข้อ ๓ ให้เข้าเว็บไซต์ **https://aarservice.bsru.ac.th/request/** เพื่อยื่นคำร้องขอลงทะเบียนเรียนล่าช้า และชำระค่าปรับ ๒๐๐ บาท ที่กองคลัง	**วันที่ ๗ - ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๖๘** เมื่อพ้นกำหนดเวลานี้แล้วจะถือว่า หมดสิทธิ์การลงทะเบียนในภาคเรียนนี้ (ทั้งนี้ สำนักส่งเสริมวิชาการและงานทะเบียนจะไม่รับพิจารณาบันทึกข้อความใดๆ ทั้งสิ้น)	
๗	**การถอนวิชา** ภายหลังพ้นกำหนดเวลาลงทะเบียนตามข้อ ๓ ให้ติดต่อที่งาน IT สำนักส่งเสริมวิชาการและงานทะเบียน **หมายเหตุ สามารถถอนรายวิชาได้เฉพาะกรณีต่อไปนี้เท่านั้น** ๑) เป็นรายวิชาที่มีเงื่อนไขการเรียนก่อน – หลัง ๒) เป็นรายวิชาที่มหาวิทยาลัยเปลี่ยนแปลงวัน/เวลาเรียนภายหลังการประกาศตารางเรียน ๓) เป็นรายวิชาที่ยื่นคำร้องขอโอนหรือยกเว้นผลการเรียน ๔) เป็นรายวิชาที่ทราบผลการเรียน ภายหลังหมดเขตลงทะเบียนตามข้อ ๓	**วันที่ ๗ – ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๖๘** ดำเนินการในข้อ ๗ ให้ติดต่อตามวันเวลา ดังนี้ วันจันทร์ – ศุกร์ เวลา ๐๘.๓๐ – ๑๖.๓๐ น. วันอาทิตย์ เวลา ๐๙.๐๐ – ๑๕.๐๐ น. โทร. ๐-๒๔๗๓-๗๐๐๐ ต่อ ๑๗๑๗ หรือ ๑๗๕๕	

ข้อควรปฏิบัติ

๑. นักศึกษาต้องลงทะเบียนเรียนภายในเวลาที่กำหนด หากพ้นเวลา มหาวิทยาลัยไม่อนุญาตให้ลงทะเบียนเรียน

๒. หากมีปัญหาในการลงทะเบียนเรียน นักศึกษาต้องติดต่อสำนักส่งเสริมวิชาการฯ ก่อนการเปิดภาคเรียน

๓. เมื่อนักศึกษา ลงทะเบียนผ่านเว็บไซต์ http://mis.bsru.ac.th เรียบร้อยแล้ว **ต้องพิมพ์ผลการลงทะเบียนเรียนเก็บเป็นหลักฐาน*****

*****นักศึกษา ที่ไม่มีเอกสารแสดงหลักฐานการลงทะเบียนมาแสดง สำนักส่งเสริมวิชาการฯ จะไม่รับพิจารณาให้ทุกกรณี**

ข้อมูล ณ วันที่ ๑๕ มกราคม ๒๕๖๘
สำนักส่งเสริมวิชาการและงานทะเบียน

ที่..... สำนักงาน.....

วันที่

เรื่อง รายงานผลงานรังวัดประจำเดือน

เรียน หัวหน้าสำนักงานคณะกรรมการช่างรังวัดเอกชน

สำนักงานช่างรังวัดเอกชน.....ใบอนุญาตเลขที่.....

ขอส่งผลงานรังวัดประจำเดือน.....พ.ศ.....ตามรายละเอียดข้างล่างนี้

ขอแสดงความนับถือ

( )

ผู้จัดการสำนักงานช่างรังวัดเอกชน หรือ

ผู้ได้รับใบอนุญาตจัดตั้งสำนักงานช่างรังวัดเอกชน

ประเภท	ผลการดำเนินการรังวัดเอกชน				
	งานเกิด		งานเสร็จ		ทำการรังวัดในท้องที่
	ราย	แปลง	ราย	แปลง	
1. สอบเขต					1. สำนักงานที่ดิน.....
2. แบ่งแยก					2. สำนักงานที่ดิน.....
3. รวมโฉนด					3. สำนักงานที่ดิน.....
รวม					4. สำนักงานที่ดิน.....
					5. สำนักงานที่ดิน.....
					6. สำนักงานที่ดิน.....

หมายเหตุ

1. มีช่างรังวัดเอกชนในสังกัด.....คน
2. ช่างรังวัดที่ออกทำการรังวัด.....คน

คำชี้แจงอื่น ๆ

.....

.....

.....

รอบรู้เรื่องที่ดิน



กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย



รอบรู้เรื่องที่ดิน

กรมที่ดิน
กระทรวงมหาดไทย

คำนำ

กรมที่ดินมีความมุ่งมั่นในการให้บริการสู่ความเป็นเลิศ การบริการด้านธุรกรรมเกี่ยวกับที่ดิน อาคารชุด นับเป็นภารกิจหลักของกรมที่ดิน และใกล้ชิดกับประชาชนเป็นอย่างยิ่ง การให้ความรู้เบื้องต้นแก่ประชาชนในเรื่องกฎหมาย ขั้นตอน วิธีการและคำแนะนำต่าง ๆ เพื่อประชาชนได้เกิดความเข้าใจในการติดต่อทำธุรกรรมกับสำนักงานที่ดิน อันจะทำให้งานบริการของกรมที่ดินเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและสัมฤทธิ์ผล

หนังสือ “รอบรู้เรื่องที่ดิน” เป็นหนึ่งในหลายช่องทางที่กรมที่ดินเผยแพร่ ประชาสัมพันธ์ด้านความรู้และคำแนะนำแก่ประชาชน ให้มีความรู้สามารถป้องกันตนเองมิให้ถูกหลอกลวง และปกป้องการกระทำโดยทุจริตต่อหนังสือสำคัญในที่ดิน ซึ่งกรมที่ดินหวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะเกิดประโยชน์แก่ประชาชน และได้รับความสะดวก รวดเร็วในการติดต่อรับบริการจากสำนักงานที่ดิน มีความเข้าใจการปฏิบัติราชการของข้าราชการกรมที่ดินที่จำเป็นต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อคุ้มครองสิทธิประโยชน์ของประชาชนทุกท่าน

กรมที่ดิน

กระทรวงมหาดไทย

สารบัญ

	หน้า
● มารู้จักเอกสารสิทธิเกี่ยวกับ “ที่ดิน”กันดีกว่า	๑
● ก่อนไปสำนักงานที่ดินเราต้องเตรียมหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ที่จำเป็นอะไรบ้าง	๓
● การมอบอำนาจทำอย่างไร	๑๐
● การรับมรดกที่ดินจะทำอย่างไร	๑๔
● การจำนองที่ดิน	๑๗
● การขายฝาก (ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)	๒๐
● การขายฝาก (ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒)	๒๒
● ขั้นตอนการขอออกโฉนด สอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนด	๒๕
● คำแนะนำโครงการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศ	๒๘
● คำแนะนำก่อนตัดสินใจซื้อที่ดินและบ้านจัดสรร	๓๓
● หลักเกณฑ์การตรวจสอบก่อนซื้ออาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม	๓๘
● LandsMaps	๔๑
● e-QLands	๔๒
● การลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจำนองสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อฟื้นฟูความเสียหายจากอุทกภัยฯ	๔๓

มารู้จักเอกสารสิทธิเกี่ยวกับ “ที่ดิน” กันดีกว่า

ที่ดิน นับว่าเป็นทรัพย์สินที่มีค่า มีราคา และมีประโยชน์แก่มวลมนุษย์อย่างยิ่ง เช่น ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ใช้ในการเกษตรกรรม ใช้ในการอุตสาหกรรม ใช้เป็นหลักประกัน และอื่น ๆ นอกจากนี้ที่ดินยังเป็นเครื่องแสดงถึงฐานะความเป็นอยู่ของแต่ละคน ด้วยเหตุนี้มนุษย์จึงล้วนพยายามใฝ่หาให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินเป็นของตนเอง แม้ปัจจุบันที่ดินจะมีราคาแพงสักเพียงใดก็ตาม ก็จะพยายามทำงานให้ได้เงินมาเพื่อจะได้แลกซื้อที่ดินเป็นของตนเองสักแปลง

เอกสารสิทธิเกี่ยวกับที่ดิน

● แบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑)

แบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) คือ หลักฐานที่แสดงว่าผู้แจ้งเป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ (ก่อน ๑ ธันวาคม ๒๔๙๗) (แต่ปัจจุบันไม่มีการแจ้ง ส.ค. ๑ อีกแล้ว) ส.ค. ๑ ไม่ใช่หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพราะไม่ใช่หลักฐานที่ทางราชการออกให้ เพียงแต่เป็นแบบการแจ้งการครอบครองที่ดินของราษฎรเท่านั้น ดังนั้น ที่ดินที่มี ส.ค. ๑ นี้ จึงทำการโอนกันได้เพียงแสดงเจตนาสละการครอบครอง พร้อมส่งมอบที่ดิน และ ส.ค. ๑ ให้ผู้รับโอนไปเท่านั้นก็ถือว่าเป็นการโอนกันโดยชอบแล้ว ปัจจุบันผู้มี ส.ค. ๑ มีสิทธินำมาขอออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ น.ส. ๓ ก. หรือ น.ส. ๓ ข.) ได้ในกรณีการขอออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ น.ส. ๓ ก. หรือ น.ส. ๓ ข.) เฉพาะราย โดยให้ไปยื่นคำขอ ณ สำนักงานที่ดินที่ที่ดินตั้งอยู่

ตั้งแต่วันที่ ๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ เป็นต้นมา พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์จาก ส.ค.๑ ได้ต่อเมื่อศาลมีคำพิพากษา หรือคำสั่งถึงที่สุดว่าผู้นั้นเป็นผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ

● ใบจอง (น.ส. ๒ , น.ส. ๒ ก.)

ใบจอง คือ หนังสือที่ทางราชการออกให้เพื่อเป็นการแสดงความยินยอมให้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินเป็นการชั่วคราว ซึ่งใบจองนี้จะออกให้แก่ราษฎรที่ทางราชการได้จัดที่ดินให้ทำกินตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งปัจจุบันไม่มีนโยบายในการออกใบจองแล้ว

ผู้มีใบจองจะต้องเริ่มทำประโยชน์ในที่ดินตามใบจองภายใน ๖ เดือน ต้องทำประโยชน์ในที่ดินให้แล้วเสร็จภายใน ๓ ปี นับแต่วันที่ได้รับใบจอง และจะต้องทำประโยชน์ให้ได้อย่างน้อย ๓ ใน ๔ ส่วนของที่ดินที่จัดให้ ที่ดินที่มีใบจองนี้จะโอนให้แก่บุคคลอื่นไม่ได้ เว้นแต่จะตกทอดทางมรดก เมื่อทำประโยชน์ตามเงื่อนไขดังกล่าวแล้ว ก็มีสิทธินำใบจองนั้นมาขอออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ น.ส. ๓ ก. หรือ น.ส. ๓ ข.) หรือโฉนดที่ดินได้ แต่หนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือโฉนดที่ดินนั้นจะต้องตกอยู่ในบังคับห้ามโอนตามเงื่อนไขที่กฎหมายกำหนด

● หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ น.ส.๓ ก. หรือ น.ส.๓ ข.)

หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓ น.ส.๓ ก. หรือ น.ส.๓ ข.) หมายความว่า หนังสือคำรับรองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้ว ถือว่ามีสิทธิครอบครอง

น.ส. ๓ ออกให้แก่ผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินทั่ว ๆ ไป ในพื้นที่ที่ไม่มีระวาง มีลักษณะเป็นแผนที่รูปลอย ไม่มีการกำหนดตำแหน่งที่ดินที่แน่นอน หรือออกในท้องที่ที่ไม่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศ ซึ่งรัฐมนตรียังไม่ได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินของนายอำเภอ (นายอำเภอท้องที่เป็นผู้ออก)

น.ส. ๓ ก. ออกในท้องที่ที่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศ โดยมีการกำหนดตำแหน่งที่ดินในระวางรูปถ่ายทางอากาศ

น.ส. ๓ ข. ออกในท้องที่ที่ไม่มีระวางรูปถ่ายทางอากาศ เช่นเดียวกับ น.ส.๓ แต่เป็นพื้นที่ที่รัฐมนตรีได้ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดินของนายอำเภอ (เจ้าพนักงานที่ดินเป็นผู้ออก)

● ใบไต่สวน (น.ส. ๕)

ใบไต่สวน คือ หนังสือแสดงการสอบสวนเพื่อออกโฉนดที่ดิน เป็นหนังสือแสดงให้ทราบว่าได้มีการสอบสวนสิทธิในที่ดินแล้ว สามารถจดทะเบียนตามประมวลกฎหมายที่ดินได้ ใบไต่สวนไม่ใช่หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ แต่สามารถจดทะเบียนโอนให้กันได้

ถ้าที่ดินมีใบไต่สวนและมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์แสดงว่าที่ดินนั้นนายอำเภอได้รับรองการทำประโยชน์แล้ว เมื่อจดทะเบียนโอนจะต้องจดทะเบียนในหนังสือรับรองการทำประโยชน์ก่อน แล้วจึงนำมาจดแจ้งหลังใบไต่สวน แต่ถ้าใบไต่สวนมีแบบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค. ๑) หรือไม่มีหลักฐานที่ดินใด ๆ และเป็นที่ดินที่นายอำเภอยังไม่รับรองการทำประโยชน์ จะจดทะเบียนโอนกันไม่ได้ เว้นแต่เป็นการจดทะเบียนโอนมรดก

● โฉนดที่ดิน

โฉนดที่ดิน คือ หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ซึ่งออกให้ตามประมวลกฎหมายที่ดินปัจจุบัน นอกจากนี้ยังรวมถึงโฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” ซึ่งออกให้ตามกฎหมายเก่า แต่ก็ถือว่ามีกรรมสิทธิ์เช่นกัน

ผู้เป็นเจ้าของโฉนดที่ดิน ถือว่ามีกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นอย่างสมบูรณ์ เช่น มีสิทธิใช้ประโยชน์จากที่ดิน มีสิทธิจำหน่าย มีสิทธิขัดขวางไม่ให้ผู้ใดเข้ามาเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินโดยมิชอบด้วยกฎหมาย

● ประโยชน์ของโฉนดที่ดิน

– ทำให้ผู้ถือครองที่ดินโดยชอบด้วยกฎหมาย ได้มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินยึดถือไว้เป็นหลักฐาน

– ทำให้เกิดความมั่นคงในหลักกรรมสิทธิ์แก่ผู้เป็นเจ้าของที่ดิน

– ใช้เป็นหลักฐานในการพิสูจน์สิทธิในที่ดินของตนทั้งต่อรัฐและในระหว่างเอกชนด้วยกัน

– ทำให้รู้ตำแหน่งแหล่งที่ตั้ง ตลอดจนขอบเขตและจำนวนเนื้อที่ของที่ดินแต่ละแปลงได้ถูกต้อง

– ทำให้สามารถป้องกันการบุกรุกขยายเขตครอบครองเข้าไปในที่ดินของรัฐ ซึ่งเป็นที่รกร้างว่างเปล่าที่สงวนหวงห้าม ที่สาธารณประโยชน์ และที่ดินที่ทางราชการได้กันไว้เป็นเขตป่าไม้

– ทำให้สามารถระงับการทะเลาะวิวาท การโต้แย้งหรือแย่งสิทธิในที่ดินหรือการรุกล้ำแนวเขตที่ดินซึ่งกันและกัน

– ทำให้ปัจจัยพื้นฐานในการผลิตทางเศรษฐกิจมีความมั่นคง และมีผลเป็นการลดต้นทุนการผลิตด้วย

– ทำให้เกิดความรักและหวงแหนที่ดินของตน มีแรงจูงใจที่จะปรับปรุงและพัฒนาที่ดินของตนให้เกิดประโยชน์สูงสุด

– ใช้เป็นหลักฐานแสดงทุนทรัพย์หรือหลักประกันในการขอสินเชื่อและกู้ยืมเงินเพื่อนำมาใช้เป็นทุนในการเพิ่มกำลังการผลิตและรายได้เพื่อยกฐานะความเป็นอยู่ให้สูงขึ้น

– ใช้เป็นหลักทรัพย์ในการค้ำประกันบุคคลเข้าทำงาน ประกันตัวผู้ต้องหาหรือจำเลยต่อพนักงานสอบสวน พนักงานอัยการหรือศาล ฯลฯ

– การตรวจสอบหลักฐานสำหรับที่ดิน สำหรับที่ดินที่เป็นโฉนดกระทำได้โดยสะดวกรวดเร็วเป็นประโยชน์แก่บุคคลที่ประสงค์จะจำหน่าย จ่าย โอน เนื่องจากการโอนที่ดินที่มีโฉนดที่ดินไม่ต้องประกาศ เว้นแต่เป็นการโอนมรดก การทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

– การทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน เช่น การนำที่ดินไปซื้อขาย ยกให้ แลกเปลี่ยน จำนอง ขายฝาก ฯลฯ จะต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินที่ที่ดินตั้งอยู่

– การทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ น.ส. ๓ ก. หรือ น.ส. ๓ ข.) จะต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินอำเภอที่ที่ดินตั้งอยู่ การทำนิติกรรมนั้นจึงจะมีผลตามกฎหมายเว้นแต่ได้ยกเลิกอำนาจนายอำเภอเกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม จะต้องไปจดทะเบียน ณ สำนักงานที่ดินที่ที่ดินตั้งอยู่

คำเตือน

เอกสารสำคัญทั้งหมดนี้แม้จะแสดงถึงการเป็นผู้มีสิทธิดีกว่าบุคคลอื่นแล้วก็ตาม ถ้าหากท่านปล่อยที่ดินให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่าไม่ทำประโยชน์ในที่ดิน กล่าวคือถ้าเป็นที่ดินมีโฉนดที่ดินปล่อยทิ้งไว้นานเกิน ๑๐ ปี และที่ดินมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ปล่อยทิ้งไว้นานเกิน ๕ ปีติดต่อกัน ที่ดินดังกล่าวจะตกเป็นของรัฐตามกฎหมาย หรือถ้าหากปล่อยให้บุคคลอื่นเข้าครอบครองโดยสงบเปิดเผย โดยมีเจตนาเอาเป็นเจ้าของ โดยท่านไม่เข้าขัดขวาง สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดินเป็นเวลา ๑๐ ปี ติดต่อกัน บุคคลที่ครอบครองนั้นก็จะมีสิทธิไปดำเนินคดีทางศาล เพื่อให้ศาลมีคำสั่งให้บุคคลดังกล่าวได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น โดยการครอบครองได้และที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ น.ส. ๓ ก. หรือ น.ส. ๓ ข.) ใช้เวลาแย่งการครอบครองเพียง ๑ ปีเท่านั้น ท่านก็จะเสียสิทธิ ดังนั้นเมื่อที่ดินของท่านมีเอกสารสำคัญดังกล่าวอยู่แล้ว ก็ควรทำประโยชน์และดูแลรักษาให้เกิดประโยชน์สูงสุด ที่ดินก็จะเป็นของท่าน และเป็นมรดกที่มีค่าให้แก่ทายาทของท่านต่อไป

ก่อนไปสำนักงานที่ดิน เตรียมหลักฐานเอกสารต่างๆ ที่จำเป็นอะไรบ้าง

เอกสารหลักฐานใช้ต้นฉบับ

– โฉนดที่ดิน, น.ส. ๓, น.ส. ๓ ก., น.ส. ๓ ข., หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด, หลักฐานการเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง

– หลักฐานการได้มาซึ่งที่ดิน เช่น คำพิพากษาหรือคำสั่งศาล และหนังสือรับรองคดีถึงที่สุด (ในกรณีดำเนินการทางศาล) และมีเจ้าหน้าที่ศาลรับรองสำเนา

หลักฐานสำหรับบุคคลธรรมดา เช่น

– บัตรประจำตัวประชาชน

– สำเนาทะเบียนบ้าน

– ทะเบียนสมรส (ถ้ามี)

– หลักฐานการเปลี่ยนชื่อตัว – ชื่อสกุล (ถ้ามี)

– ใบมรณบัตรของคู่สมรส (ถ้ามี)

– ทะเบียนหย่า พร้อมบันทึกหลังทะเบียนการหย่า (ถ้ามี)

– หนังสือแสดงความยินยอมของคู่สมรสให้ทำนิติกรรม (ถ้ามี) พร้อมสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านของคู่สมรส

หลักฐานสำหรับนิติบุคคล บริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วนจำกัด ห้างหุ้นส่วนสามัญจดทะเบียน ได้แก่

– รายงานการประชุมของนิติบุคคล พร้อมสำเนารับรองความถูกต้อง

– บัตรประจำตัวประชาชนของผู้มีอำนาจทำการแทนนิติบุคคล

หลักฐานสำหรับนิติบุคคลอื่นๆ เช่น สมาคม มูลนิธิ สหกรณ์ เป็นต้น ที่ไม่ได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า ได้แก่

– หนังสือรับรองนิติบุคคล

– เอกสารการจัดตั้งนิติบุคคล

– ข้อบังคับของนิติบุคคล

– บัญชีรายชื่อสมาชิก

– รายงานการประชุมของนิติบุคคล พร้อมสำเนารับรองความถูกต้อง

– บัตรประจำตัวประชาชนของผู้มีอำนาจทำการแทนนิติบุคคล

กรณีมอบอำนาจ

– หนังสือมอบอำนาจ (ต้นฉบับ)

– บัตรประจำตัวประชาชนหรือสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ผู้มอบอำนาจรับรองความถูกต้อง

– สำเนาทะเบียนบ้าน (ถ่ายเอกสาร) ที่ผู้มอบอำนาจรับรองความถูกต้อง

– บัตรประจำตัวประชาชนของผู้รับมอบอำนาจ (ต้นฉบับ)

– สำเนาทะเบียนบ้านของผู้รับมอบอำนาจ (ต้นฉบับ)

เมื่อไปถึงสำนักงานที่ดิน

ขั้นตอนที่ ๑ ติดต่อ “เจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์” ของสำนักงานที่ดินเพื่อ

– ขอคำแนะนำ

– ตรวจสอบหลักฐานเอกสารต่าง ๆ

– รับบัตรคิวตามลำดับก่อนหลัง

ขั้นตอนที่ ๒

– ยื่นเอกสารหลักฐานสารต่าง ๆ ให้เจ้าหน้าที่สอบสวนตามช่องที่ระบุไว้ในบัตรคิว

– รับคำขอและสอบสวนคู่กรณีตามลำดับในบัตรคิว

– ตรวจสอบเอกสารหลักฐาน สารบบที่ดิน และหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

– ตรวจอายัด

– ประเมินราคาทุนทรัพย์สำหรับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม

– ทำสัญญาหรือบันทึกข้อตกลง และแก้ทะเบียนในโฉนดที่ดิน

– คู่กรณีลงนามในสัญญาหรือบันทึกข้อตกลง

ขั้นตอนที่ ๓

– คำนวณค่าธรรมเนียมภาษีอากรต่าง ๆ

– ชำระค่าธรรมเนียมและภาษีอากรต่าง ๆ

– เรียกคู่กรณีสอบสวนก่อนจดทะเบียน

– ตรวจสอบเรื่องทั้งหมด

– เจ้าพนักงานที่ดินลงนามจดทะเบียนในสัญญาหรือบันทึกข้อตกลง และลงนามในโฉนดที่ดิน

– ประทับตรา

– แจกโฉนดที่ดิน, น.ส. ๓, น.ส. ๓ ก., น.ส. ๓ ข., หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และสัญญา

– ผู้ขอตรวจสอบความถูกต้องในโฉนดที่ดิน, น.ส. ๓, น.ส. ๓ ก., น.ส. ๓ ข., หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดและสัญญาว่าถูกต้องหรือไม่ เช่น ชื่อตัว – ชื่อสกุล อายุ ชื่อบิดา มารดา ที่อยู่ ก่อนกลับ ฯลฯ

ถ้าชำระเงินเป็นแคชเชียร์เช็ค ในกรุงเทพมหานครสั่งจ่าย “กระทรวงการคลัง” ในจังหวัดอื่นสั่งจ่าย “กระทรวงการคลัง ผ่านสำนักงานคลัง.....” และนำส่งเช็คให้เจ้าหน้าที่การเงินตรวจสอบก่อน

การมอบอำนาจทำอย่างไร

การมอบอำนาจ คือ การที่บุคคลหนึ่งเรียกว่า **ตัวการ** มอบให้บุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่า **ตัวแทน** มีอำนาจทำการแทน และการกระทำนั้นมีผลในทางกฎหมายเสมือนว่าตัวการทำด้วยตนเอง

การมอบอำนาจให้ทำกิจการใดที่กฎหมายกำหนดว่าต้องทำเป็นหนังสือการมอบอำนาจให้ทำกิจการนั้นก็ต้องทำเป็นหนังสือ เช่น การซื้อขายที่ดิน กฎหมายกำหนดว่าต้องทำเป็นหนังสือ ฉะนั้น การมอบอำนาจให้ขายที่ดินก็ต้องทำเป็นหนังสือด้วย โดยจะใช้แบบพิมพ์ของกรมที่ดินหรือไม่ก็ได้ ทั้งนี้ต้องมีสาระสำคัญครบถ้วน แต่เพื่อความสะดวกควรใช้แบบพิมพ์ของกรมที่ดิน โดยผู้นั้นจะต้องทำหลักฐานการมอบอำนาจเป็นหนังสือให้ผู้ทำการแทน และมอบบัตรประจำตัวหรือสำเนาบัตรประจำตัวที่ผู้มอบอำนาจรับรองความถูกต้องให้กับผู้รับมอบอำนาจไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย เจ้าของที่ดินและผู้ซื้อที่ดินจะต้องระมัดระวังหรือกระทำการให้รัดกุมรอบคอบ มิฉะนั้นอาจเกิดการฉ้อโกงหรือได้รับความเสียหายอย่างร้ายแรงได้ จึงขอให้ผู้มอบได้ปฏิบัติตามคำเตือนหลังใบมอบอำนาจโดยเคร่งครัด

หนังสือมอบอำนาจควรใช้ตามแบบของกรมที่ดิน ซึ่งมีอยู่ ๓ แบบ สำหรับที่ดินมีโฉนดแล้ว (แบบ ท.ด. ๒๑) สำหรับที่ดินยังไม่มีโฉนดหรือสิ่งปลูกสร้าง (แบบ ท.อ. ๔) และสำหรับหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (แบบ อ.ช. ๒๑) หากจะใช้กระดาษอื่นควรเขียนข้อความอนุโลมตามแบบพิมพ์ของกรมที่ดิน เพราะจะได้รายการที่ชัดเจนและถูกต้อง ข้อแนะนำในการมอบอำนาจ มีดังนี้

๑. ให้กรอกเครื่องหมายหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น เช่น ตึก, บ้านเรือน, โรง ให้ชัดเจน

๒. ให้ระบุเรื่องและอำนาจจัดการให้ชัดเจนว่ามอบอำนาจ ให้ทำอะไร เช่น ซื้อขาย จำนอง ฯลฯ ถ้ามีเงื่อนไขพิเศษเพิ่มเติมก็ให้ระบุไว้ด้วย

๓. อย่ากรอกข้อความให้ต่างลายมือและใช้น้ำหมึกต่างสีกัน ถ้าใช้เครื่องพิมพ์ดีดก็ต้องเป็นเครื่องเดียวกัน

๔. ถ้ามีการขูดลบ ตกเติม แก้ไข หรือขีดฆ่า ให้ระบุว่าขีดฆ่าตกเติมกี่คำ และผู้มอบอำนาจต้องลงลายมือชื่อกำกับไว้ทุกแห่ง

๕. อย่าลงลายมือชื่อผู้มอบอำนาจก่อนกรอกข้อความโดยครบถ้วนและถูกต้องตามความประสงค์แล้วหรืออย่าลงชื่อในกระดาษเปล่าซึ่งยังมิได้กรอกข้อความเป็นอันขาด

๖. ให้มีพยานอย่างน้อย ๑ คน ถ้าผู้มอบอำนาจพิมพ์ลายนิ้วมือต้องมีพยาน ๒ คน พยานต้องเซ็นชื่อจะพิมพ์ลายนิ้วมือไม่ได้และให้ระบุชื่อ – ชื่อสกุลของพยานให้ชัดเจนอ่านออกกำกับไว้เพื่อการตรวจสอบ กรณีผู้มอบมีคู่สมรสและทรัพย์สินที่มอบอำนาจให้มาดำเนินการนั้นเป็นทรัพย์สินซึ่งต้องจัดการร่วมกัน หากไม่มีหลักฐานที่คู่สมรสของผู้มอบยินยอมให้ทำนิติกรรมไปแสดงต่อเจ้าหน้าที่ ต้องให้คู่สมรสของผู้มอบลงชื่อเป็นพยานในหนังสือมอบอำนาจด้วย

๘. กรณีที่มีเหตุอันควรสงสัยว่า ผู้มอบอำนาจจะยังคงมีชีวิตอยู่หรือไม่และมีสติสัมปชัญญะสมบูรณ์หรือไม่ พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจที่จะสอบสวนคู่กรณีหรือเรียกบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำหรือเรียกให้ส่งเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องได้ (ตามนัยระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการมอบอำนาจให้ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือกิจการอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๕ ข้อ ๑๕)

บางเรื่องผู้รับมอบอำนาจเป็นผู้รับมอบอำนาจจากทั้งสองฝ่าย คือ เป็นตัวแทนทั้งฝ่ายผู้โอนและผู้รับโอน ในกรณีเช่นนี้ ผู้มอบอำนาจจะต้องระบุไว้ในหนังสือมอบอำนาจด้วยว่ายินยอมให้ผู้รับมอบเป็นตัวแทนของอีกฝ่ายหนึ่งได้ด้วย (มาตรา ๘๐๕ แห่ง ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

ในส่วนผู้รับซื้อหรือผู้รับสิทธิในนิติกรรมมีหน้าที่ระมัดระวังด้วย โดยจะต้องรู้จักตัวเจ้าของที่ดินที่แท้จริง เพราะจะซื้อที่ดินทั้งที่เงินก็มาก ต้องรู้จักเจ้าของที่ดินว่ามีตัวตนหรือไม่ ยังมีชีวิตอยู่หรือไม่ มีเจตนาจะขายที่ดินหรือไม่ หากไม่รู้จักเจ้าของที่ดินที่แท้จริงเสียเลย ย่อมเป็นการผิดวิสัย ถ้าไม่แน่ใจก็อาจขอตรวจดูหลักฐานที่ดินที่สำนักงานที่ดินก่อนได้ จึงขอให้ผู้รับโอนได้ใช้ความระมัดระวังเพื่อป้องกันผลประโยชน์ของตนเอง

● วิธีป้องกันการทุจริตเกี่ยวกับที่ดิน

– เก็บรักษาโฉนดที่ดิน, น.ส. ๓, น.ส. ๓ ก., น.ส. ๓ ข. ไว้ในที่ปลอดภัย ไม่มอบโฉนดที่ดิน, น.ส. ๓, น.ส. ๓ ก., น.ส. ๓ ข. ให้กับผู้อื่น

– ควรติดต่อขอตรวจสอบหลักฐานที่ดินที่สำนักงานที่ดินเป็นครั้งคราว

– ก่อนจะซื้อ ซื้อฝาก หรือรับจำนอง ควรไปตรวจสอบที่ดินให้ถูกต้องแน่นอน ถ้าสงสัยให้ไปขอตรวจสอบหลักฐานที่ดินที่สำนักงานที่ดินเสียก่อน

– การซื้อที่ดินจัดสรร ควรซื้อจากผู้มีใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเท่านั้น

– อย่าเชื่อถือนายหน้า อาจถูกหลอกได้

– ถ้าที่ดินอยู่ห่างไกล หมั่นไปตรวจสอบ ถ้ามีผู้บุกรุก ให้รีบดำเนินการให้เรียบร้อยโดยเร็ว

– อย่าทำสัญญากู้เงินกันเองแล้วมอบโฉนดที่ดิน, น.ส.๓, น.ส.๓ ก., น.ส.๓ ข. ให้ผู้ให้กู้ยึดถือไว้ ควรไปจดทะเบียนจำนองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ถูกต้อง

– ศึกษาหาความรู้เกี่ยวกับกฎหมายที่ดิน

“โฉนดที่ดินมีคุณค่า โปรดเก็บรักษาไว้ให้ดี”

การรับมรดกที่ดินจะทำอย่างไร

เมื่อเจ้าของที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง/ห้องชุด หรือผู้ที่มีชื่อในโฉนดที่ดิน, หรือ น.ส.๓ หรือ น.ส.๓ ก. หรือ น.ส.๓ ข. หรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ตายลงไป ที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง/ห้องชุดนั้นก็จะเป็นมรดกซึ่งตกทอดแก่ทายาทของผู้ตาย โดยสิทธิตามกฎหมายหรือโดยพินัยกรรมที่เจ้ามรดกทำไว้

ทายาทที่มีสิทธิตามกฎหมายหรือทายาทโดยธรรมมี ๖ ลำดับ แต่ละลำดับมีสิทธิได้รับมรดกก่อนหลังดังต่อไปนี้

๑. ผู้สืบสันดาน (บุตร, หลาน, เหลน, ลื้อ)

๒. บิดา มารดา

๓. พี่น้องร่วมบิดามารดาเดียวกัน

๔. พี่น้องร่วมบิดา หรือร่วมมารดาเดียวกัน

๕. ปู่ ย่า ตา ยาย

๖. ลุง ป้า น้า อา

คู่สมรสที่ยังมีชีวิตอยู่ถือเป็นทายาทโดยธรรม มีสิทธิรับมรดกร่วมกับทายาทโดยธรรมทั้ง ๖ ลำดับ โดยผู้มีสิทธิได้รับมรดกที่ดินจะต้องไปขอจดทะเบียนรับโอนมรดกที่ดินนั้นที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ในกรณีมีเอกสารเป็นโฉนดที่ดิน น.ส.๓ ข. และสำนักงานที่ดินอำเภอ ในกรณีมีเอกสารเป็น น.ส.๓, น.ส.๓ ก. ถ้าท้องที่ใดที่ได้มีประกาศกระทรวงมหาดไทยยกเลิกอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอ เกี่ยวกับการปฏิบัติการตามกฎหมายที่ดินแล้ว การรับมรดกที่ดินเกี่ยวกับ น.ส. ๓, และ น.ส. ๓ ก., น.ส. ๓ ข. จะต้องไปขอจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่ที่ดินตั้งอยู่

หลักฐานที่ต้องนำไปประกอบการขอรับมรดก

เอกสารหลักฐานใช้ต้นฉบับ

๑. โฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือหลักฐานการเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง หรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

๒. หลักฐานการเป็นทายาท เช่น ประจำตัว, ทะเบียนบ้าน

๓. หลักฐานการตายของเจ้ามรดก เช่น มรณบัตร

๔. พินัยกรรม (ถ้ามี)

๕. ใบเปลี่ยนชื่อตัว–ชื่อสกุล (ถ้ามี)

๖. ถ้าผู้ขอ ขอรับมรดกในฐานะเป็นคู่สมรส ต้องมีหลักฐานการสมรสที่ชอบด้วยกฎหมาย

๗. ถ้าผู้ขอรับมรดกเป็นบิดาเจ้ามรดก ต้องมีทะเบียนสมรสกับมารดาของเจ้ามรดก หรือหลักฐานการรับรองบุตร

๘. กรณีบุตรบุญธรรมเป็นผู้ขอรับมรดก ต้องแสดงหลักฐานการจดทะเบียนรับบุตรบุญธรรม

๙. ถ้ามีกรณีพิพาทเกี่ยวกับมรดก ต้องนำสัญญาประนีประนอมยอมความหรือคำพิพากษาอันถึงที่สุดไปแสดง

๑๐. ถ้ามีผู้มีสิทธิรับมรดกร่วมกันหลายคน บางคนได้ถึงแก่กรรมไปแล้ว ต้องมีหลักฐานการตายของทายาทนั้น ๆ

● ในกรณีที่มีผู้จัดการมรดก หลักฐานที่ต้องนำไป

เอกสารหลักฐานใช้ต้นฉบับ

๑. คำสั่งศาลหรือคำพิพากษาของศาล หรือพินัยกรรมซึ่งตั้งให้ผู้ขอเป็นผู้จัดการมรดก

๒. หลักฐานการตายเจ้าของมรดก

๓. ทะเบียนบ้าน และบัตรประจำตัวของผู้จัดการมรดก

๔. โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หรือหลักฐานการเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้าง

● ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน

๑. คำขอ

– กรณีที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง	แปลงละ	๕ บาท
– กรณีห้องชุด	ห้องชุดละ	๒๐ บาท

๒. ค่าประกาศมรดก

– กรณีที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง	แปลงละ	๑๐ บาท
– กรณีห้องชุด	ห้องชุดละ	๒๐ บาท

๓. ค่าจดทะเบียนผู้จัดการ

– กรณีที่ดิน/สิ่งปลูกสร้าง	แปลงละ	๕๐ บาท
– กรณีห้องชุด	ห้องชุดละ	๑๐๐ บาท

๔. ในกรณีโอนมรดกระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน หรือระหว่างคู่สมรส เรียกตามราคาประเมินทุนทรัพย์ ร้อยละ ๐.๕

๕. ค่าจดทะเบียนโอนมรดกกรณีอื่น ร้อยละ ๒ ตามราคาประเมินทุนทรัพย์

๖. กรณีโอนมรดกให้แก่ทายาทตามพินัยกรรม ซึ่งไม่ใช่ทายาทโดยธรรม ถ้าอยู่ในหลักเกณฑ์ต้องเสียภาษีธุรกิจเฉพาะ ร้อยละ ๓.๓ ตามราคาประเมินทุนทรัพย์

การจำนองที่ดิน

จำนอง คือ การที่ผู้จำนองเอาทรัพย์สินของตนมาเป็นประกันการชำระหนี้แก่ผู้รับจำนอง โดยไม่ส่งมอบทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้รับจำนอง

การจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงิน หากคู่สัญญามิได้ตกลงกำหนดอัตราดอกเบี้ยไว้ หรือไม่มีกฎหมายใดกำหนดดอกเบี้ยโดยชัดแจ้งแล้วตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กำหนดให้ใช้อัตราดอกเบี้ยร้อยละเจ็ดครึ่งต่อปี หากคู่สัญญาตกลงกำหนดอัตราดอกเบี้ยไว้ ห้ามมิให้คิดดอกเบี้ยเกินร้อยละสิบห้าต่อปีแต่ถ้ากำหนดอัตราดอกเบี้ยเกินกว่าร้อยละสิบห้าต่อปีเป็นความผิดอาญาและขัดต่อความสงบเรียบร้อยของประชาชน ข้อตกลงนั้นเป็นโมฆะไม่มีผลผูกพันคู่กรณี

หลักเกณฑ์การจำนอง

๑. การจำนองต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นตกเป็นโมฆะไม่มีผลผูกพันคู่กรณี

๒. ต้องระบุทรัพย์สินที่จำนองให้ชัดเจน

๓. ต้องระบุจำนวนเงินเป็นเงินไทย เป็นจำนวนตรงตัว หรือจำนวนขั้นสูงสุดที่ได้เอาทรัพย์สินจำนองไว้เป็นประกัน

ทรัพย์อะไรจำนองได้

ทรัพย์ที่จดทะเบียนจำนองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินต้องเป็นอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดินและทรัพย์อันติดอยู่ที่มีลักษณะเป็นการถาวรหรือประกอบเป็นอันหนึ่งอันเดียวกับที่ดิน

ที่ดินที่จำนองได้โดยทั่วไป ได้แก่ ที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว อันได้แก่ ที่ดินมีโฉนดที่ดินหมายความรวมถึงโฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓, น.ส. ๓ ก., น.ส. ๓ ข.)

สิทธิของผู้จำนองและผู้รับจำนอง

๑. สิทธิของผู้จำนอง เนื่องจากการจำนองเป็นการเอาทรัพย์สินมาเป็นประกันการชำระหนี้ โดยไม่ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่จำนองให้แก่ผู้รับจำนอง ดังนั้น แม้ว่าทรัพย์สินจะได้นำมาจำนองเป็นประกันการชำระหนี้แล้ว ผู้จำนองจึงยังคงเป็นเจ้าของอยู่ตามเดิมและยังคงครอบครองทำประโยชน์ในทรัพย์สินที่จำนองได้ต่อไป

๒. สิทธิของผู้รับจำนอง

– ผู้รับจำนองมีสิทธิได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้ทั่วไป

– ผู้รับจำนองบังคับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองได้ ไม่ว่าทรัพย์สินที่จำนองจะโอนไปให้แก่ผู้ใด การจำนองย่อมตกติดไปกับตัวทรัพย์สินที่จำนอง

การบังคับจำนอง

๑. ผู้รับจำนองต้องมีจดหมายบอกกล่าวไปยังลูกหนี้ก่อนว่าให้ชำระหนี้ภายในเวลาอันสมควรซึ่งกำหนดในคำบอกกล่าวนั้น ถ้าลูกหนี้ละเลยไม่ปฏิบัติตามคำบอกกล่าว ผู้รับจำนองจะฟ้องศาล เพื่อให้พิพากษาสั่งให้ยึดทรัพย์สินซึ่งจำนองและให้ขายทอดตลาดก็ได้

๒. เมื่อขายทอดตลาดทรัพย์จำนอง ให้นำเงินชำระหนี้คืนให้แก่ผู้รับจำนอง หากมีเงินเหลือเท่าใดให้ส่งมอบแก่ผู้จำนอง

๓. เมื่อฟ้องศาลแล้ว ผู้รับจำนองยังมีสิทธิที่จะเรียกเอาทรัพย์สินที่จำนองหลุดเป็นของผู้รับจำนองได้ตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

– ลูกหนี้ขาดส่งดอกเบี้ยมาแล้วเป็นเวลาถึง ๕ ปี

– ผู้จำนองมิได้แสดงให้เป็นที่พอใจแก่ศาลว่าราคาทรัพย์สินนั้นเท่าจำนวนเงินอันค้างชำระ และ

– ไม่มีการจำนองรายอื่นหรือบุริมสิทธิอื่นได้จดทะเบียนไว้เหนือทรัพย์สินจำนอง

๔. ถ้าผู้รับจำนองเอาทรัพย์จำนองหลุดเป็นของผู้รับจำนอง และราคาทรัพย์จำนองนั้นต่ำกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระอยู่ หรือถ้าเอาทรัพย์จำนองออกขายทอดตลาดใช้หนี้ ได้เงินสุทธิน้อยกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระ เงินยังขาดจำนวนอยู่เท่าใด ลูกหนี้ไม่ต้องรับผิดในเงินนั้น แต่หากมีการตกลงกันว่า “ถ้าเอาทรัพย์จำนองหลุดและราคาทรัพย์สินนั้นต่ำกว่าจำนวนเงินที่ค้างชำระ ลูกหนี้ยอมใช้เงินที่ขาดจนครบหรือยินยอมให้ยึดทรัพย์สินอื่น นอกจากที่จำนองนำมาบังคับชำระหนี้จนครบ” ข้อตกลงเช่นนี้มีผลบังคับกันได้

การขายฝาก
(ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์)

การขายฝาก คือ สัญญาซื้อขายซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกไปยังผู้ซื้อ โดยมีข้อตกลงกันว่าผู้ขายอาจไถ่ทรัพย์นั้นคืนได้ภายในเวลาที่กำหนด ทรัพย์สินที่ขายฝาก ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์จะกำหนดเวลาขายฝากกันเท่าใดก็ได้ แต่จะเกินสิบปีไม่ได้ ถ้าไม่มีกำหนดเวลาที่แน่นอนก็ต้องไถ่คืนภายในสิบปี กำหนดเวลาไถ่นี้เป็นเรื่องของช่วงเวลา เช่น ขายฝาก มีกำหนด ๒ ปี ผู้ขายฝากจะไถ่คืนเมื่อใดก็ได้ไม่ต้องรอจนครบ ๒ ปี แต่ถ้าผู้ขายฝากไม่ใช้สิทธิไถ่ทรัพย์สินภายในกำหนดเวลา ย่อมหมดสิทธิไถ่ทรัพย์สินนั้นอีกต่อไป (เว้นแต่จะเป็นกรณีตกลงซื้อขายกันใหม่) และมีผลทำให้กรรมสิทธิ์ตกเป็นของผู้ซื้อฝากโดยเด็ดขาด

สัญญาขายฝากที่กำหนดเวลาไถ่ไว้ต่ำกว่าสิบปี ก่อนครบกำหนดเวลาไถ่ หากผู้ขายฝากเห็นว่าไม่อาจใช้สิทธิไถ่ภายในกำหนดเวลาได้ ควรทำความตกลงกับผู้ซื้อฝากเพื่อขอขยายกำหนดเวลาไถ่ การขยายกำหนดเวลาไถ่อย่างน้อยต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ซื้อฝาก และควรนำข้อตกลงดังกล่าวมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยผู้ขายฝากและผู้ซื้อฝากต้องมาดำเนินการจดทะเบียนด้วยกันทั้งสองฝ่าย ในกรณีที่ขอจดทะเบียนเมื่อพ้นกำหนดเวลาไถ่ไปแล้ว จะต้องมีหนังสือหรือหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ซื้อฝาก ที่ได้ทำขึ้นก่อนสิ้นสุดกำหนดเวลาไถ่มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

การจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝากเป็นคนละส่วนกับการใช้สิทธิไถ่ เพราะการจดทะเบียนไถ่ถอนจากการขายฝากจะกระทำเมื่อใดก็ได้ แต่การใช้สิทธิไถ่ต้องกระทำภายในกำหนดเวลาไถ่ตามสัญญาขายฝาก

โดยนำสินไถ่ส่งมอบแก่ผู้ซื้อฝากภายในกำหนดเวลาไถ่ ถ้าไม่สามารถตามตัวผู้ซื้อฝากได้ หรือผู้ซื้อฝากหลีกเลี่ยงไม่ยอมให้มีการไถ่ ให้นำสินไถ่ไปวาง ณ สำนักงานวางทรัพย์ภายในกำหนดเวลาไถ่โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้ การวางทรัพย์ในส่วนกลางให้วาง ณ สำนักงานวางทรัพย์กลาง กรมบังคับคดี กระทรวงยุติธรรม ในส่วนภูมิภาค ณ สำนักงานบังคับคดีและวางทรัพย์ภูมิภาค หรือสำนักงานบังคับคดีจังหวัด สำหรับจังหวัดที่ไม่มีสำนักงานบังคับคดีตั้งอยู่ให้ติดต่อจ่าศาลจังหวัดนั้น ๆ เพื่อจัดส่งแก่สำนักงานบังคับคดีและวางทรัพย์ภูมิภาคต่อไป อย่างไรก็ดีเมื่อใช้สิทธิไถ่แล้วควรรีบมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยเร็ว หากทิ้งไว้อาจเกิดความเสียหายได้

เมื่อได้ใช้สิทธิไถ่ภายในกำหนดเวลาไถ่แล้ว กรรมสิทธิ์จะตกเป็นของผู้ขายฝากทันที ผู้ขายฝากจึงชอบที่จะนำหลักฐานเป็นหนังสือจากผู้ซื้อฝากแสดงว่าได้มีการไถ่ถอนแล้วหรือนำหลักฐานการวางทรัพย์พร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนไถ่ถอนจากขายฝากต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่เพียงฝ่ายเดียวได้ ในกรณีวางทรัพย์แล้วไม่ได้หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมา ให้นำหลักฐานการวางทรัพย์มาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อหมายเหตุกลัดติดไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดิน และลงบัญชีอายัดให้ทราบถึงการวางทรัพย์ ทั้งนี้เพื่อป้องกันมิให้ผู้ซื้อฝากซึ่งมิใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อไป

การคำนวณระยะเวลาว่า สัญญาขายฝากจะครบกำหนดเมื่อใด ให้นับวันรุ่งขึ้นเป็นวันแรก กล่าวคือถ้าทำสัญญาขายฝากมีกำหนด ๑ ปี เมื่อวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๕๓ ก็ต้องครบกำหนด ๑ ปี ในวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๕๔

การขายฝาก
(ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองประชาชนในการทำสัญญาขายฝากที่ดินเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย พ.ศ. ๒๕๖๒)

● การขายฝาก

หลักเกณฑ์

๑. ขายฝากที่ดินประเภทเพื่อเกษตรกรรมหรือที่อยู่อาศัย

๒. เฉพาะกรณีผู้ขายฝากเป็นบุคคลธรรมดา

กำหนดเวลาตามสัญญาขายฝาก

กำหนดเวลาไถ่ไม่น้อยกว่า ๑ ปีแต่ไม่เกิน ๑๐ ปี

สาระสำคัญที่ต้องระบุในสัญญาขายฝาก

(๑) ชื่อและที่อยู่ของคู่สัญญา

(๒) รายการและลักษณะแห่งทรัพย์สินที่ขายฝาก

(๓) ราคาที่ขายฝาก

(๔) จำนวนสินไถ่

(๕) วันที่ขายฝากและกำหนดวันที่ครบกำหนดไถ่

ก่อนวันครบกำหนดเวลาไถ่ไม่น้อยกว่าสามเดือนแต่ไม่มากกว่าหกเดือน ผู้ซื้อฝากต้องแจ้งเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้ขายฝากเพื่อให้ผู้ขายฝากทราบกำหนดเวลาไถ่และจำนวนสินไถ่พร้อมแนบสำเนาสัญญาขายฝากไปด้วย หากผู้ซื้อฝากไม่ดำเนินการตามที่กล่าวข้างต้น ผู้ขายฝากมีสิทธิไถ่ได้ภายในหกเดือนนับแต่วันครบกำหนดไถ่ที่ระบุไว้ในสัญญาขายฝาก หรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก (ถ้ามี)

กรณีผู้ขายฝากใช้สิทธิไถ่ภายในกำหนดเวลาขายฝาก หรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก แต่ไม่อาจใช้สิทธิไถ่กับผู้ซื้อฝากไม่ว่าด้วยเหตุใดอันมิใช่ความผิดของผู้ขายฝาก ผู้ขายฝากมีสิทธิวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ต่อสำนักงานวางทรัพย์ หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนขายฝากนั้นได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันถึงกำหนดเวลาไถ่ หรือนับแต่วันที่เหตุที่ทำให้ไม่อาจใช้สิทธิไถ่ดังกล่าวได้สิ้นสุดลงแล้วแต่กรณี

● การวางทรัพย์

ผู้ขายฝากอาจวางทรัพย์ โดยสละสิทธิถอนทรัพย์ที่ได้วางไว้ต่อสำนักงานที่ดิน ดังนี้

๑. ภายในเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก

๒. ภายในหกเดือนนับแต่วันครบกำหนดไถ่ที่ระบุไว้ในสัญญาขายฝากหรือสัญญาขยายกำหนดเวลาไถ่จากขายฝาก ในกรณีผู้ซื้อฝากไม่ได้ดำเนินการแจ้งเป็นหนังสือไปยังผู้ขายฝากภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือมิได้ส่งสำเนาสัญญาขายฝากไปด้วย

๓. กรณีที่ผู้ขายฝากไม่อาจใช้สิทธิไถ่กับผู้ซื้อฝากได้ไม่ว่าด้วยเหตุใดอันมิใช่เป็นความผิดของผู้ขายฝาก ให้ผู้ขายฝากมีสิทธิวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ภายในสามสิบวันนับแต่วันถึงกำหนดเวลาไถ่หรือนับแต่วันที่เหตุที่ทำให้ไม่อาจใช้สิทธิไถ่ดังกล่าวได้สิ้นสุดลง

๔. ในการวางทรัพย์ตาม ๑., ๒. และ ๓. ให้ผู้ขายฝากต้อง**วางทรัพย์ตามจำนวนสินไถ่ที่กำหนดไว้ในสัญญาขายฝาก**

การรับคำขอวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่

๑. สำนักงานที่ดินที่รับจดทะเบียนขายฝาก

๒. สำนักงานที่ดินจังหวัด และสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครที่มิได้รับจดทะเบียนขายฝาก

เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร/สาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา/ส่วนแยก แล้วแต่กรณี พิจารณาสั่ง “รับวางทรัพย์” หรือ “ไม่รับวางทรัพย์”

กรณีมีคำสั่งรับวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่ ให้ทำหนังสือแจ้งผู้ซื้อฝากทราบถึงการวางทรัพย์อันเป็นสินไถ่และสถานที่รับสินไถ่ภายในวันที่มีคำสั่งรับวางทรัพย์หรืออย่างช้าภายในวันทำการรุ่งขึ้น โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ

การขอรับสินไถ่

๑. ผู้ซื้อฝากยื่นคำขอพร้อมหลักฐานและสำเนาหน้าสมุดบัญชีเงินฝากธนาคารมาขอรับสินไถ่

๒. พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบว่าผู้ซื้อฝากเป็นผู้มีสิทธิขอรับสินไถ่ตามกฎหมายและได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ผู้ขายฝากกำหนดครบถ้วนแล้วหรือไม่

๓. เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร/สาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา/ส่วนแยก แล้วแต่กรณี พิจารณาสั่ง “อนุญาตให้รับสินไถ่” หรือ “ไม่อนุญาตให้รับสินไถ่”

แจ้งผู้ขายฝากทราบถึงการรับสินไถ่ของผู้ซื้อฝากภายในวันที่มีคำสั่งอนุญาตให้รับสินไถ่ หรืออย่างช้าภายในวันทำการรุ่งขึ้น โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ

ขั้นตอนการขอออกโฉนด สอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนด

ทำได้ดังนี้

๑. การออกโฉนด นำหลักฐานที่ดิน เช่น ส.ค.๑ ใบจอง น.ส.๓, น.ส.๓ ก., น.ส.๓ ข., น.ค.๓ หรือ กสน.๕ สำเนาทะเบียนบ้าน บัตรประจำตัว ยื่นคำขอพร้อมกับชี้ตำแหน่งที่ดินในระวาง

๒. การสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดให้ยื่นคำขอพร้อมโฉนดที่ดิน สำเนาทะเบียนบ้าน บัตรประจำตัว

๓. เจ้าหน้าที่ตรวจสอบความถูกต้อง จัดทำคำขอส่งฝ่ายรังวัดดำเนินการ

๔. ฝ่ายรังวัดประมาณการเงินมัดจำรังวัด นัดรังวัดตามคิวคำขอ จัดทำใบนัดรังวัด (ท.ด.๒ ก.) ให้ผู้ขอรับไป ผู้ขอต้องตรวจดูสาระสำคัญในใบนัดรังวัด

๕. ผู้ขอวางเงินมัดจำรังวัด สำหรับข้างเคียงที่เป็นส่วนราชการให้ผู้ขอไปติดต่อผู้ดูแล เพื่อนัดหมายในการไประวังชี้แนวเขตที่ดินที่ขอรังวัดได้ถูกต้อง

๖. ผู้ขอไปพบช่างรังวัดตามกำหนด วัน เวลา สถานที่ที่นัดพบในใบนัดรังวัด (ท.ด.๒ ก.)

๗. ผู้ขอนำช่างทำการรังวัดร่วมกับเจ้าของที่ดินข้างเคียง ผู้ปกครองท้องที่ เจ้าหน้าที่หน่วยงานอื่น (ในกรณีที่ดินมีเขตติดต่อแม่น้ำ คลอง ทางหลวง ที่ราชพัสดุและอื่น ๆ)

๘. ถ้ามีการคัดค้านเขต ช่างรังวัดจะทำแผนที่แสดงเขตที่คัดค้าน บันทึกถ้อยคำผู้ขอและผู้คัดค้าน

๙. กรณีออกโฉนด ถ้าข้างเคียงได้รับหนังสือแจ้งแล้ว แต่ไม่มา หรือมาแต่ไม่รับรองเขตโดยไม่คัดค้าน พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดให้ได้เมื่อพ้นกำหนด ๓๐ วัน นับแต่วันรังวัด แต่ไม่สามารถติดต่อข้างเคียงได้ จะต้องทำการปิดประกาศแจ้งข้างเคียงที่สำนักงานที่ดิน สำนักงานเขต หรืออำเภอ ที่ทำการกำนัน ที่ทำการผู้ใหญ่บ้านบริเวณที่ดินข้างเคียง ถ้าอยู่ในเขตเทศบาล เพื่อให้ข้างเคียงมาลงชื่อรับรองเขตหรือคัดค้านการรังวัดภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันปิดประกาศ

๑๐. กรณีสอบเขต แบ่งแยกและรวมโฉนด เจ้าของที่ดินข้างเคียงไม่มาระวังชี้แนวเขตและลงชื่อรับรองเขต จะต้องดำเนินการส่งหนังสือสอบถามหรือปิดประกาศแจ้งเจ้าของที่ดินข้างเคียง ให้มาลงชื่อรับรองเขตหรือคัดค้านการรังวัดภายในกำหนด ๓๐ วัน นับแต่วันที่ส่งหนังสือ ในกรณีสอบเขต แบ่งแยก รูปแผนที่และเนื้อที่เท่าเดิม จะมีหนังสือแจ้งการปักหลักเขตใหม่ให้เจ้าของที่ดินข้างเคียงทราบ

๑๑. เมื่อนำทำการรังวัดเสร็จแล้ว ช่างรังวัดจะดำเนินการรังวัดตามที่เจ้าของที่ดินได้ตกลงกันไว้ แล้วนำผลการรังวัดมาคำนวณแผนที่ลงที่หมายแผนที่ คำนวณเนื้อที่ จำลองรูปแผนที่ ขอต่อเลขที่ดิน เลขหน้าสำรวจ เขียนรายงานการรังวัดและค่าใช้จ่ายเพื่อส่งผู้บังคับบัญชาดำเนินการตรวจสอบความถูกต้อง

๑๒. หัวหน้างานรังวัดและหัวหน้าฝ่ายรังวัดตรวจเรื่อง เสนอเจ้าพนักงานที่ดินสั่งถอนจ่ายเงินมัดจำรังวัด ฝ่ายรังวัดส่งเรื่องให้ฝ่ายทะเบียนรับไปดำเนินการ

๑๓. กรณีสอบเขต แบ่งแยก รูปแผนที่และเนื้อที่เท่าเดิม ได้แจ้งการปักหลักเขตให้เจ้าของที่ดินข้างเคียงทราบแล้ว กรณีมีการแก้รูปแผนที่หรือเนื้อที่และรวมโฉนด เจ้าของที่ดินข้างเคียงรับรองเขตครบ เจ้าหน้าที่ฝ่ายรังวัดจะเขียนโฉนดที่ดิน (กรณีแบ่งแยกไม่เกิน ๓ แปลง) ส่งให้ฝ่ายทะเบียนนัดผู้ขอมาจดทะเบียนแก้ไขหลักฐานในโฉนดที่ดินและรับโฉนดที่ดิน

๑๔. การออกโฉนด ฝ่ายทะเบียนรับเรื่องจากฝ่ายรังวัดแล้ว ให้ผู้ขอรับประกาศแจกโฉนดที่ดินไปส่งที่อำเภอ กำนันท้องที่ และปิดประกาศในบริเวณที่ดิน ในเขตเทศบาลปิดที่สำนักงานเทศบาลด้วย ครบกำหนด ๓๐ วัน ไม่มีการคัดค้าน ออกโฉนดให้ได้

หมายเหตุ การรังวัดออก น.ส. ๓, น.ส. ๓ ก. หรือ น.ส. ๓ ข. การแบ่งแยก ตรวจสอบเนื้อที่และรวม น.ส. ๓, น.ส. ๓ ก. หรือ น.ส.๓ ข. การเปลี่ยน น.ส.๓, น.ส.๓ ก. หรือ น.ส.๓ ข. การเปลี่ยนโฉนดตราจอง หรือตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” เป็นโฉนดที่ดิน ปฏิบัติเช่นเดียวกับขั้นตอนการขอออกโฉนด การแบ่งแยก สอบเขต และรวมโฉนด

การรังวัดแบ่งแยก ตรวจสอบเนื้อที่ รวม น.ส. ๓ และการเปลี่ยน น.ส. ๓ เป็น น.ส. ๓ ก., น.ส. ๓ ข. ต้องมีการประกาศกำหนด ๓๐ วัน

คำแนะนำ
โครงการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศ

กรมที่ดิน ได้จัดทำโครงการเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินทั่วประเทศ เพื่อเสริมสร้างความมั่นคงในชีวิตและสังคม ในการเร่งรัดการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เพื่อสร้างโอกาสให้ประชาชนสามารถยกระดับคุณภาพชีวิตและพัฒนาอาชีพของตนให้มีความเจริญมั่นคงทางเศรษฐกิจ ซึ่งเป็นการดำเนินการเร่งรัดการออกโฉนดที่ดินให้ประชาชนที่มีหลักฐาน เช่น ใบจอง ใบเหยียบย่ำ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓, น.ส.๓ ก., น.ส.๓ ข.) น.ค.๓ กสน.๕ หรือหลักฐานอื่น ๆ ตลอดจนที่ดินที่ไม่มีหลักฐานที่อยู่ในหลักเกณฑ์ออกโฉนดที่ดินได้ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

เอกสารหลักฐานที่ต้องใช้ในการออกโฉนดที่ดิน

๑. บัตรประชาชนของเจ้าของที่ดิน

๒. สำเนาทะเบียนบ้าน

๓. หลักฐานเกี่ยวกับที่ดิน เช่น ใบจอง (น.ส.๒) ใบเหยียบย่ำ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓, น.ส. ๓ ก., น.ส. ๓ ข. หรือแบบหมายเลข ๓ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” หลักฐานแสดงสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ (น.ค. ๓) กสน. ๕ หรือกรณีที่ดินที่ไม่มีหลักฐานเดิมที่ได้มีการแจ้งความประสงค์จะได้สิทธิในที่ดินภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันปิดประกาศเดินสำรวจ ตามแบบ ส.ค. ๓ หรือมิได้แจ้งความประสงค์จะได้สิทธิดังกล่าว **แต่ได้นำรังวัดปักหลักเขตที่ดินตามวันและเวลาที่พนักงานเจ้าหน้าที่นัดหมาย**

● เจ้าของที่ดินต้องเตรียมตัวอย่างไรบ้างก่อนนำรังวัด

๑. ต้องตรวจสอบหลักฐานต่าง ๆ ว่า มีเอกสารอะไรบ้าง และเตรียมไว้ให้พร้อมในวันนำรังวัดเพื่อแสดงกับเจ้าหน้าที่

๒. ชื่อตัว ชื่อสกุลในหลักฐานบัตรประชาชน ทะเบียนบ้าน และเอกสารเกี่ยวกับที่ดินถูกต้องตรงกันหรือไม่ หากไม่ถูกต้องให้ติดต่อแก้ไขที่อำเภอและ/หรือสำนักงานที่ดินโดยเร็ว

๓. ถ้าซื้อขายที่ดิน หรือรับให้ที่ดินกันโดยมีหลักฐาน น.ส. ๓, น.ส. ๓ ก. หรือ น.ส. ๓ ข. และยังมิได้จดทะเบียนโอนกัน ก็ต้องไปจดทะเบียนโอนกันให้ถูกต้องตามกฎหมายที่สำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา สำนักงานที่ดินจังหวัดส่วนแยกก่อน เมื่อมีชื่อในหลักฐานแล้วจึงจะนำรังวัดออกโฉนดที่ดินเป็นชื่อของตนเองได้

๔. ในกรณีที่ผู้มีสิทธิในที่ดินมีชื่อใน น.ส. ๓, น.ส. ๓ ก. หรือ น.ส. ๓ ข. ตาย และยังมิได้จดทะเบียนผู้จัดการมรดก หรือโอนมรดกให้แก่ทายาท ทายาทผู้มีสิทธิตามกฎหมายหรือผู้รับพินัยกรรม สามารถนำทำการเดินสำรวจรังวัดได้ โดยต้องเตรียมหลักฐานการเป็นทายาทพร้อมสำเนาไปแสดงต่อเจ้าหน้าที่

๕. ถ้ามีใบจอง (น.ส. ๒) หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ น.ส. ๓ ก. น.ส. ๓ ข. หรือแบบหมายเลข ๓) แต่หลักฐานดังกล่าวชำรุดหรือสูญหาย ให้เจ้าของที่ดินไปขอสำเนาเอกสารฉบับของสำนักงานที่ดินเพื่อนำไปแสดงต่อเจ้าหน้าที่ในวันนำรังวัด

๖. ถ้ามี น.ส.๓ น.ส.๓ ก. หรือ น.ส.๓ ข. แต่จำนองไว้ก็ขอสำเนาเอกสารฉบับสำนักงานที่ดินมาเตรียมไว้ก่อนได้

๗. เจ้าของที่ดินต้องมานำรังวัดชี้เขต ตามวัน เวลาที่เจ้าหน้าที่นัดหมาย หากไม่สามารถนำรังวัดได้ตามกำหนดอาจทำหนังสือมอบอำนาจให้แก่บุคคลอื่นมาดำเนินการแทนได้

๘. เมื่อทราบกำหนดวันนัดหมายรังวัดของเจ้าหน้าที่แล้ว ต้องเตรียมถากถางแนวเขตที่ดินเพื่อความสะดวกในการรังวัดรอบแปลงที่ดิน

๙. ขอรับหลักเขตที่ดินจากเจ้าหน้าที่เพื่อใช้ปักตามมุมเขตที่ดินของตน

๑๐. ประสานกับเจ้าของที่ดินข้างเคียงทุกท่าน พร้อมผู้ปกครองท้องที่ เช่น กำนัน หรือผู้ใหญ่บ้าน เพื่อรับทราบวันทำการรังวัด

● ค่าใช้จ่ายในการออกโฉนดที่ดิน

การออกโฉนดที่ดินตามโครงการนี้ เจ้าของที่ดินไม่ต้องเสียค่าใช้จ่ายในการรังวัด จะเสียค่าธรรมเนียม**ในวันรับโฉนดที่ดิน** ดังนี้

๑. เนื้อที่ออกโฉนดที่ดิน ไม่เกิน ๒๐ ไร่ แปลงละ ๕๐ บาท ถ้าเนื้อที่เกิน ๒๐ ไร่ ส่วนที่เกินคิดเพิ่มอีกไร่ละ ๒ บาท เศษของไร่คิดเป็นหนึ่งไร่

๒. ค่าหลักเขตที่ดินแปลงละ ๖๐ บาท เท่ากันทุกแปลงรวมเป็นเงินค่าธรรมเนียมประมาณ ๑๐๐ บาท

๓. ในกรณีที่มีการมอบอำนาจ จะต้องเสียค่ามอบอำนาจเรื่องละ ๒๐ บาท (ค่าอากรแสตมป์ปิดใบมอบอำนาจฉบับละ ๓๐ บาท)

● ที่ดินที่ต้องห้ามออกโฉนดที่ดิน

๑. ที่ดินที่ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ ที่ชายตลิ่ง

๒. ที่เขา ที่ภูเขา และพื้นที่ที่รัฐมนตรีประกาศหวงห้าม ยกเว้นที่ดินที่มีสิทธิครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมายตามประมวลกฎหมายที่ดิน

๓. ที่เกาะ ยกเว้นที่ดินที่มีหลักฐานแจ้งการครอบครอง ใบจอง ใบเหยียบย่ำ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” หนังสือแสดงการทำประโยชน์ (น.ค. ๓ กสน. ๕)

๔. ที่สงวนหวงห้ามตามประมวลกฎหมายที่ดินหรือกฎหมายอื่น

๕. ที่ดินที่คณะรัฐมนตรีสงวนไว้เพื่อรักษาทรัพยากรธรรมชาติหรือเพื่อประโยชน์สาธารณะอย่างอื่น เช่น ป่าไม้ถาวร ป่าชายเลน เป็นต้น

คำเตือน

๑. อย่าหลงเชื่อคำแอบอ้างจากบุคคลหนึ่งบุคคลใดว่าจะช่วยติดต่อทำโฉนดที่ดินให้ได้ โดยเรียกร้องค่าใช้จ่าย หรือเรียกเก็บเงินล่วงหน้าเพื่อแลกเปลี่ยนกับการทำโฉนดที่ดิน ทั้งนี้เพราะเจ้าหน้าที่จะเรียกเก็บเงินค่าธรรมเนียมต่อเมื่อทำโฉนดที่ดินเสร็จ และนัดหมายให้เจ้าของที่ดินมารับโฉนดที่ดิน โดยจะออกใบเสร็จรับเงินให้ไว้เป็นหลักฐาน ซึ่งเก็บแปลงละ ๑๑๐ บาท ถ้าเกิน ๒๐ไร่ เก็บเพิ่มอีกไร่ละ ๒ บาท เศษของไร่คิดเป็นหนึ่งไร่ (กรณีที่มีการมอบอำนาจเรื่องละ ๒๐ บาท และค่าอากรแสตมป์ปิดใบมอบอำนาจ ฉบับละ ๓๐ บาท)

๒. หากมีผู้ใดแอบอ้างเรียกเก็บเงินตามข้อ ๑ เกินกว่าที่กฎหมายกำหนดไว้ให้แจ้งเจ้าหน้าที่ตำรวจดำเนินการตามกฎหมาย และแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดส่วนแยก เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอ หรือผู้อำนวยการศูนย์เดินสำรวจออกโฉนดที่ดินซึ่งรับผิดชอบในท้องที่ หรือแจ้งไปที่สำนักมาตรฐานการออกหนังสือสำคัญ กรมที่ดิน โทร. ๐ ๒๕๐๓ ๓๘๑๒, ๐ ๒๕๐๓ ๓๓๙๔

คำแนะนำ ก่อนตัดสินใจซื้อที่ดินและบ้านจัดสรร

ความหวังของผู้ซื้อที่ดินและบ้านจัดสรร คือ อยู่ในบริเวณทำเลดี สภาพแวดล้อมดี และเมื่อซื้อที่ดินแล้วได้รับโอนที่ดิน ซื้อที่ดินพร้อมบ้านก็ได้ รับโอนที่ดินพร้อมบ้านที่เสร็จสมบูรณ์ไม่ชำรุดบกพร่อง ไม่มีปัญหาตามมาภายหลัง ไม่ถูกฉ้อโกง กรมที่ดินจึงขอให้ประชาชนที่มีความต้องการจะซื้อบ้านหรือที่ดินจัดสรร ทำการตรวจสอบทำเลที่ตั้งสภาพแวดล้อมของโครงการ รวมทั้งตรวจสอบและระมัดระวังในเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้ ก่อนที่จะตัดสินใจทำสัญญาจองที่ดินหรือทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในโครงการจัดสรรที่ดิน

๑. การตรวจสอบทางกายภาพทำเล

การตรวจสอบที่ดินอย่างน้อยต้องตรวจสอบ

๑) สอบประวัติ นั่นคือการเสาะหาข้อมูลว่าที่ดินโครงการเคยเป็นสระน้ำหรือถูกขุดหน้าดินออกไปหรือไม่ เพราะจะมีผลต่อการถมดินใหม่ลงทับหน้าดินเดิม หากลักษณะดินเดิมเป็นพื้นที่ดังกล่าว การถมดินลงไปใหม่ โดยต้องการให้เนื้อดินแน่นไม่ทรุดตัว จะต้องใช้เวลานานกว่าปี

๒) ตรวจสอบที่ตั้งพิเศษเฉพาะที่ดินอยู่ในบริเวณแถบชายทะเล เช่น บริเวณจังหวัดสมุทรสาคร สมุทรปราการ เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร ฯลฯ เพราะที่ดินบริเวณเหล่านี้มีลักษณะเป็นดินเลนชุ่มน้ำ ทำให้เกิดการลื่นไหลของดินข้างใต้ หรือดินทรุด ลักษณะของดินดังกล่าวจะมีผลต่อการเลือกใช้เสาเข็มและฐานรากของบ้านที่ต้องมีขนาดและความยาวมากกว่าที่ดินบริเวณอื่น ๆ

๓) พิจารณาถึงสภาพแวดล้อมของที่ดิน ที่ดินผืนนั้นต้องมีถนน หรือทางเข้าออกสะดวก มีระบบสาธารณูปโภค ทั้งเรื่องไฟฟ้า

ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ครบครัน หรืออย่างน้อยให้แน่ใจว่าจะมีการพัฒนาในด้านสาธารณูปโภคเหล่านี้ในอนาคต

๔) ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกเกี่ยวกับปัจจัยพื้นฐานของชีวิต เช่น โรงพยาบาล โรงเรียน วัด สถานีตำรวจ ห้างสรรพสินค้าหรือร้านค้า รวมไปถึงไม่ไกลจากแหล่งชุมชนมากนัก หากเป็นไปได้ควรเลือกทำเลที่ตั้งของที่ดินที่ไม่อยู่ในย่านแหล่งเสื่อมโทรม โรงงานที่ปล่อยมลพิษของเสีย หรือแหล่งมั่วสุมอบายมุขต่าง ๆ

๕) ตรวจสอบเอกสารหลักฐานทางกฎหมายต่าง ๆ ให้ถูกต้อง รัดกุมโดยที่ดินต้องสามารถตรวจสอบวัดระยะความกว้าง ยาว และพื้นที่ได้ตามโฉนดที่ดิน ปกติแปลงที่ดินแต่ละแปลงจะมีหมุดหลักเขตที่ดินกำกับขนาดของแต่ละแปลงไว้ โดยให้ถือค่าจากศูนย์กลางหมุดหลักเขตที่ดินเป็นหลักและตรวจสอบเลขที่ของหมุดหลักเขตให้ตรงกับเลขที่ที่ระบุไว้ในโฉนดที่ดิน

ประการสำคัญอย่างหนึ่งคือ ที่ดินแปลงนั้นต้องมีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ที่แสดงการเป็นเจ้าของที่ดินที่เป็นสิทธิของผู้ขายแล้วโดยสมบูรณ์ และไม่ลืมตรวจสอบดูก่อนซื้อว่าทางราชการมีโครงการที่จะดำเนินการใดในบริเวณที่ดินนั้นหรือไม่ เช่น เป็นพื้นที่อยู่ในแนวการเวนคืนจากทางราชการหรือไม่ ตรวจสอบผังเมืองว่าพื้นที่ดินบริเวณนั้นอยู่ในพื้นที่มีสีอะไร โดยตรวจสอบได้ที่สำนักผังเมืองหรือสำนักงานเขตซึ่งที่ดินแปลงนั้นตั้งอยู่ สำหรับต่างจังหวัดตรวจสอบได้ที่เทศบาลหรือสำนักงานโยธาจังหวัดที่โครงการจัดสรรตั้งอยู่

๖) การสอบถามไปยังหน่วยงานราชการและรัฐวิสาหกิจที่เกี่ยวข้องในหลายกรณี ถ้าข้อมูลไม่ชัดเจนหรือสงสัยความถูกต้องควรสอบถามไปที่หน่วยงานเจ้าของเรื่อง อาทิเช่น

กรมที่ดินหรือที่สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ที่ดินนั้นอยู่ในเขต เพื่อสอบถามรายละเอียดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน และเจ้าของที่ดินเดิม

กรุงเทพมหานคร โยธาธิการจังหวัด หรือ อบต. เพื่อทราบเขตห้ามก่อสร้างแนวเวนคืนตัดถนน หรือ บริเวณที่กำหนดไว้สำหรับก่อสร้างอาคารแยกตามประเภท เช่น เขตที่อยู่อาศัย เขตโรงงาน เป็นต้น

การทางพิเศษฯ และกรมทางหลวง เพื่อสอบถามแนวห้ามก่อสร้างจากแนวทางด่วนพิเศษ หรือแนวถนนหลวง

การไฟฟ้าฝ่ายผลิตหรือการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค เพื่อสอบถามแนวสายไฟฟ้าแรงสูงขนานผ่าน

๒. ตรวจสอบการโฆษณา และแผนผังโครงการที่ดินจัดสรร

๑) ตรวจสอบว่า ใครเป็นผู้ประกอบการในโครงการจัดสรรที่ดินที่ท่านกำลังจะซื้อ ผู้ประกอบการมีฐานะมั่นคงทางการเงินเพียงใด เคยดำเนินการด้านการจัดสรรที่ดินมาก่อนหรือไม่ เคยถูกร้องเรียนมาแล้วหรือไม่ **(สอบถามข้อมูลได้จากสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค กรมที่ดิน กองบังคับการปราบปรามอาชญากรรมทางเศรษฐกิจและเทคโนโลยี)** โครงการที่ผ่านมามีสภาพเป็นอย่างไร ทำตามสัญญาครบถ้วนหรือไม่ มีการโอนที่ดินบ้านตรงตามกำหนดหรือไม่ **(สอบถามจากผู้ซื้อรายอื่นๆ)**

๒) ตรวจสอบโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งนำมาโฆษณาทำการจัดสรรที่ดินหรือที่จะมาทำสัญญาจะซื้อจะขายว่ามีชื่อผู้ประกอบการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครองในที่ดินขณะนั้นหรือไม่ และที่ดินแปลงนั้นมีภาระผูกพันใด ๆ ที่อาจก่อให้เกิดความเดือดร้อนหรือเสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เช่น ภาระจำยอม สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ โดยสอบถามข้อมูลได้จากสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาซึ่งที่ดินนั้นอยู่ในเขต

๓) โครงการจัดสรรที่ดินที่ท่านจะซื้อ ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินแล้วหรือไม่ โดยหากที่ดินจัดสรรอยู่ในกรุงเทพมหานคร สามารถติดต่อสอบถามได้ที่สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน โทรศัพท์ ๐-๒๑๔๑-๕๘๐๕-๑๐ หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาซึ่งที่ดินนั้นอยู่ในเขต

กรณีที่ท่านจะซื้อที่ดินจัดสรรพร้อมบ้าน ทาวน์เฮ้าส์ หรืออาคารพาณิชย์ ควรตรวจสอบเพิ่มเติมด้วยว่า ผู้ประกอบการได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารแล้วหรือไม่ โดยตรวจสอบข้อมูลได้จากสำนักงานเขตกรุงเทพมหานคร หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น แล้วแต่กรณี

๔) ตรวจสอบการจัดทำสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่าง ๆ ในโครงการจัดสรรที่ดิน เช่น ถนน ไฟฟ้า ประปา ท่อระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย สโมสร สระว่ายน้ำ ว่าได้จัดทำเสร็จเรียบร้อยสมบูรณ์ตามที่โฆษณา (ตรวจสอบจากใบโฆษณา) และถูกต้องตามแผนผัง โครงการและวิธีการที่ได้รับอนุญาตหรือไม่ (ตรวจสอบจากสำนักงานที่ทำการจัดสรรที่ดิน เนื่องจากโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินจะมีใบอนุญาต แผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินแสดงไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานที่ทำการจัดสรรที่ดิน)

๕) กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดทำสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะครบถ้วนถูกต้องแล้ว ควรตรวจสอบเงื่อนไขและระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะของผู้จัดสรรที่ดินว่าได้กำหนดไว้อย่างไร เป็นเวลาเท่าใด และกำหนดอัตราเรียกเก็บค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะไว้หรือไม่ ในอัตราเท่าใด ตรงกับโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการหรือที่โฆษณาไว้หรือไม่

๖) หากผู้จัดสรรที่ดินยังไม่ได้จัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือจัดทำยังไม่แล้วเสร็จ ให้สอบถามก่อนทำสัญญาว่าจะดำเนินการเมื่อใด แล้วเสร็จเมื่อใด โดยให้ผู้ประกอบการเขียนไว้ในสัญญา

และควรตรวจสอบเพิ่มเติมด้วยว่า โครงการจัดสรรที่ดินนั้นมีการทำสัญญาค้ำประกันการจัดทำไว้หรือไม่ และกันพื้นที่ไว้เพื่อจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือไม่อย่างไร

๗) กรณีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่นำมาทำการจัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือภาระการจำนองติดอยู่ เมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งเป็นแปลงย่อยแล้ว ขอให้ตรวจสอบในสารบัญจดทะเบียนฉบับที่ประสงค์จะซื้อจากผู้จัดสรรที่ดิน หรือสำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นอยู่ในเขต ว่ามีการระบุจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิ หรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้ตรงกับจำนวนที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินหรือไม่

๘) ตรวจสอบสัญญาจะซื้อจะขายก่อนลงนามในสัญญา ควรตรวจดูว่าสัญญานั้น ผู้จัดสรรที่ดินได้ใช้แบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรหรือไม่ และกรณีที่ที่ดินมีบุริมสิทธิหรือการจำนองติดอยู่ จำนวนเงินงวดสุดท้ายที่ตกลงชำระกันไม่ต่ำกว่าหนี้บุริมสิทธิหรือหนี้จำนองตามที่ปรากฏอยู่ในสารบัญการจดทะเบียนของโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือไม่

๙) ให้เก็บหลักฐานเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับโครงการจัดสรรที่ดินที่ท่านซื้อไว้ให้ครบถ้วน เช่น หลักฐานการโฆษณา สำเนาสัญญาต่าง ๆ ใบเสร็จรับเงิน ฯลฯ ทั้งนี้ เพื่อเป็นหลักฐานกรณีที่มีปัญหาในภายหลัง

หากตรวจสอบแล้วมีข้อสงสัยประการใด สามารถติดต่อสอบถามได้โดยตรงที่สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ อาคารรัฐประศาสนภักดี โทรศัพท์ ๐-๒๑๔๑-๕๘๐๕-๑๐ หรือ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่ที่ดินจัดสรรตั้งอยู่

คำแนะนำก่อนตัดสินใจซื้อห้องชุด

ปัจจุบัน คอนโดมิเนียมหรืออาคารชุดกลายเป็นที่อยู่อาศัยที่ได้รับความสนใจเป็นอย่างมาก เพราะตอบโจทย์รูปแบบการดำเนินชีวิต (Lifestyle) สมัยใหม่ ที่ตรงกับความต้องการของผู้ซื้อ เช่น ทำเลดี ใกล้ที่ทำงาน ติดรถไฟฟ้า ใกล้ห้างสรรพสินค้า โรงเรียน มีสระว่ายน้ำ ฟิตเนส ห้องชุดมีระบบการรักษาความปลอดภัยที่ดี สะดวกสบาย ปลอดภัยจากพื้นที่น้ำท่วม ผู้ซื้อจึงควรศึกษาข้อมูลให้ดีก่อนตัดสินใจเลือกซื้อห้องชุด

การซื้อห้องชุดในปัจจุบันจะมี ๒ ลักษณะ คือ ซื้อจากโครงการโดยตรง และซื้อห้องชุดมือสองต่อจากบุคคลอื่น

การซื้อจากโครงการโดยตรง จะมี ๒ กรณี คือ กรณีอาคารชุดที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง และกรณีที่ก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว

กรณีอาคารชุดที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง ผู้ซื้อควรพิจารณาข้อมูลเบื้องต้น ดังต่อไปนี้

๑. โครงการมีใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่

๒. ผู้ประกอบการเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือไม่ และที่ดินแปลงที่จะก่อสร้างอาคารชุดต้องมีหลักฐานเป็นโฉนดที่ดินเท่านั้น นอกจากนี้ถ้าที่ดินมีภาระผูกพันอย่างอื่น จะไม่สามารถจดทะเบียนอาคารชุดได้ ยกเว้นเรื่องการจำนอง

๓. ดูแผนผังแสดงแนวเขตที่ดินที่ตั้งอาคาร ว่ามีทางเข้าออกหรือไม่ และทางเข้าออกนั้นเป็นทางสาธารณะหรือทางส่วนบุคคล ถ้าเป็นทางส่วนบุคคลต้องตรวจสอบว่า เจ้าของที่ดินได้มีการจดทะเบียนภาระจำยอมให้สามารถใช้ที่ดินเป็นทางเข้าออกอาคารไว้เรียบร้อยแล้วหรือไม่ เพื่อไม่ให้มีปัญหาตามมาในภายหลัง

๔. เก็บเอกสารการโฆษณาหรือโบรชัวร์ประชาสัมพันธ์ของโครงการไว้ทั้งหมด หากในอนาคตโครงการผิดสัญญา ไม่ทำตามที่ได้โฆษณาไว้ สามารถใช้เป็นหลักฐานในการฟ้องร้องโครงการได้

๕. ความน่าเชื่อถือของโครงการ ผู้ประกอบการมีความมั่นคงและมีประวัติการประกอบกิจการที่ดีหรือไม่ เป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล หากเป็นนิติบุคคล มีบุคคลใดเป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทน

๖. ตรวจสอบว่า อาคารดังกล่าวจะเริ่มก่อสร้างและแล้วเสร็จเมื่อใด

๗. ผู้ประกอบการใช้สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดหรือ (อ.ช. ๒๒) ตามประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๒ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑ หรือไม่

กรณีอาคารชุดที่ก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว ผู้ซื้อควรพิจารณาข้อมูลเบื้องต้น ดังต่อไปนี้

๑. มีการจดทะเบียนอาคารชุดแล้วหรือไม่ บุคคลใดเป็นผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุด

๒. ควรตรวจสอบ เลขที่โฉนดที่ดิน จำนวนเนื้อที่ที่ดินของโครงการ แผนผังแสดงเขตที่ดิน ที่ตั้งอาคารชุดและทางเข้าออกของอาคารชุด

๓. ความน่าเชื่อถือของโครงการ ผู้ประกอบการมีความมั่นคงและมีประวัติการประกอบกิจการที่ดีหรือไม่ เป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล หากเป็นนิติบุคคล มีบุคคลใดเป็นผู้มีอำนาจกระทำการแทน

๔. ตรวจสอบรายการทรัพย์ส่วนบุคคล และทรัพย์ส่วนกลางว่าตรงกับที่ได้โฆษณาไว้หรือไม่

๕. ควรตรวจสอบค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่เจ้าของห้องชุดต้องชำระนอกเหนือจากราคาค่าห้องชุด เช่น ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง เงินกองทุน เป็นต้น

๖. ตรวจสอบข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าวก่อนว่าจะยอมรับเงื่อนไขตามข้อบังคับได้หรือไม่

ทั้งนี้ ผู้ซื้อควรเก็บเอกสารการโฆษณาหรือโบรชัวร์ และเอกสารอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการซื้อห้องชุดไว้เพื่อใช้เป็นหลักฐาน กรณีที่ผู้ประกอบการทำไม่ถูกต้องตามกฎหมาย หรือไม่ตรงกับที่ได้โฆษณาไว้ เนื่องจากกฎหมายถือว่าเอกสารดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อจะขาย

การซื้อห้องชุดมือสองต่อจากบุคคลอื่น มีคำแนะนำก่อนตัดสินใจซื้อ ดังนี้

๑. ตรวจสอบหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ทำเลที่ตั้งของอาคารชุดและสภาพของห้องชุด ว่าพร้อมอยู่อาศัยหรือไม่

๒. ทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุดมีอะไรบ้าง มีสภาพอย่างไร เช่น ที่จอดรถ สระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย เป็นต้น

๓. การบริหารจัดการของนิติบุคคลอาคารชุดเป็นอย่างไร ต้องจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางเท่าไร เรียกเก็บอย่างไร และการดำเนินการของผู้จัดการและคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดมีประสิทธิภาพหรือไม่

๔. ในการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อห้องชุดดังกล่าวปลอดจากหนี้ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้ฉบับปัจจุบันของนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดงด้วย


ฟรี!
หาตำแหน่งที่ดิน ทั่วประเทศ
บริการข้อมูลที่ดินเพื่อประชาชน
กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย
ระบบให้บริการค้นหาตำแหน่งรูปแปลงที่ดินด้วยระบบภูมิสารสนเทศทางอินเทอร์เน็ต
ค้นหาที่ตั้งแปลงที่ดิน
ผ่านทางเว็บไซต์ พิมพ์ รูปแปลงที่ดิน หรือ
http://dolwms.dol.go.th
รูปแบบใหม่
ค้นหาจากสถานที่สำคัญ
ไม่ต้องใช้เลขที่โฉนด
หรือ ดูข้อมูลด้วยการ Double Click
แปลงข้างเคียงโดยไม่ต้องใช้เลขที่โฉนด
ดูสภาพพื้นที่ด้วย Street View
ผังการใช้ประโยชน์ Zoning
ค้นหาเส้นทาง
คำนวณภาษีอากร


LandsMaps
DOL
แอปพลิเคชั่นที่อำนวยความสะดวก
ในการตรวจสอบตำแหน่ง และภาพแปลงที่ดิน โดยระบุเลขที่โฉนด
1
ค้นหาแปลงที่ดิน
2
ระบุจังหวัด,อำเภอ
เลขที่โฉนด
ผ่านทางอุปกรณ์สื่อสารเคลื่อนที่
ติดตั้ง Application
LandsMaps
- สมัครสมาชิก
- ยืนยันผู้ใช้งานทางอีเมล์
- Login เข้าใช้งาน
3
แสดงข้อมูล
รายละเอียดของแปลงที่ดิน
4
บันทึกแปลง
และแสดงรายละเอียด
แปลงที่บันทึกได้
สำนักเทคโนโลยีสารสนเทศ กรมที่ดิน


กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย
e-QLands
จองคิวจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
จองคิวรังวัด
ลดระยะเวลาการรอคิวในสำนักงานที่ดินลงกว่า 50%
กำหนดวันนัด เช็คตารางคิวรังวัดได้ตลอด 24 ชั่วโมง
สะดวก รวดเร็ว ประหยัดเวลา และค่าใช้จ่าย
STEP 1
เปิดแอปพลิเคชั่น e-QLands
STEP 2
เลือกประเภทธุรกรรม ที่จะดำเนินการ
STEP 3
กำหนดวันนัด ทำธุรกรรม
STEP 4
ส่งเอกสาร หลักฐานที่เกี่ยวข้อง เข้าไปในระบบ
STEP 5
ติดตามสถานการณ์ ยื่นคำขอและรอการติดต่อจาก เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดิน
STEP 6
ใบจองคิวที่ ได้รับจากระบบ
0002
ดาวน์โหลดฟรี
Download on the App Store
GET IT ON Google Play

การลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจำนอง สำหรับการให้สินเชื่อเพื่อฟื้นฟูความเสียหายจากอุทกภัยฯ

ลดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนจำนองที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อื่น เหลือร้อยละ ๐.๐๑ (สำหรับสินเชื่อเพื่อฟื้นฟูความเสียหายจากอุทกภัย อัคคีภัย วาตภัย หรือมหันตภัยอื่น)

ขั้นตอนการดำเนินการ

๑. ยื่นคำขอออกหนังสือรับรอง (ตามแบบแนบท้าย)

๑.๑ บุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลที่ได้รับความเสียหายจากอุทกภัย อัคคีภัย วาตภัย หรือมหันตภัยอื่น โดยผู้นั้นมิได้จงใจก่อให้เกิดขึ้น

๑.๒ ยื่นคำขอออกหนังสือรับรองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ท้องที่ที่เกิดภัย ภายใน ๑ ปี นับแต่วันที่ภัยนั้นสิ้นสุด ดังนี้

– เขตองค์การบริหารส่วนตำบล ยื่นต่อประธานกรรมการบริหารองค์การบริหารส่วนตำบล

– เขตสุขาภิบาล ยื่นต่อประธานกรรมการสุขาภิบาล

– เขตเทศบาล ยื่นต่อนายกเทศมนตรี

– เขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด ยื่นต่อนายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด

– เขตเมืองพัทยา ยื่นต่อปลัดเมืองพัทยา

– เขตกรุงเทพมหานคร ยื่นต่อผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

๑.๓ หลักฐานประกอบการยื่นคำขอออกหนังสือรับรอง

กรณีผู้ขอเป็นบุคคลธรรมดา ต้องมีหลักฐานดังนี้

(๑) บัตรประจำตัวประชาชนหรือบัตร หรือหลักฐานอื่นใดของทางราชการที่มีรูปถ่ายสามารถแสดงตนได้

(๒) ทะเบียนบ้าน

(๓) โฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือเอกสารหลักฐานที่แสดงว่าผู้ขอเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่นนอกจากที่ดิน

(๔) หลักฐานการเปลี่ยนชื่อตัว ชื่อสกุล (ถ้ามี)

(๕) โครงการฟื้นฟูความเสียหายในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับความเสียหายจากอุทกภัย อัคคีภัย วาตภัย หรือมหันตภัยอื่น ซึ่งเป็นโครงการที่จัดทำขึ้นเพื่อเสนอต่อผู้รับจำนอง โดยจะต้องแสดงรายละเอียดการดำเนินการฟื้นฟูความเสียหาย ประมาณการค่าใช้จ่ายในการดำเนินการและกำหนดระยะเวลาที่จะดำเนินการแล้วเสร็จ

(๖) หลักฐานและรายละเอียดอื่นที่พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นสมควรตามความจำเป็น

กรณีที่ผู้ขอเป็นนิติบุคคล ต้องมีหลักฐานดังนี้ด้วย

(๑) หนังสือรับรองว่าได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

(๒) หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับ ตราสารจัดตั้งนิติบุคคล

(๓) หลักฐานที่แสดงว่าเป็นผู้มีอำนาจจัดการแทนนิติบุคคลนั้น

๒. ยื่นคำขอจดทะเบียนจำนอง

เมื่อได้รับหนังสือรับรองแล้ว ให้นำไปยื่นคำขอจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ภายใน ๑ ปี นับแต่วันที่ออกหนังสือรับรอง พร้อมหลักฐานประกอบการจดทะเบียน

หมายเหตุ ผู้ได้รับความเสียหายจากอุทกภัย อัคคีภัย วาตภัย หรือมหันตภัยอื่น ต้องนำหนังสือรับรองไปขอจดทะเบียนจำนองให้แล้วเสร็จภายใน ๑ ปี นับแต่วันที่ได้ออกหนังสือรับรอง มิฉะนั้น จะสิ้นสิทธิที่จะได้รับประโยชน์จากการลดค่าธรรมเนียม

(รายละเอียด กฎหมาย/ระเบียบที่เกี่ยวข้อง ศึกษาได้จาก www.dol.go.th)



ที่..... (ส่วนราชการเจ้าของหนังสือ)

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. ....

เรื่อง การขอรับประโยชน์จากการเสียค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการจำนอง

เรียน .....

อ้างถึง คำขอของท่าน ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ....

ตามที่ท่านได้ยื่นคำขอ ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .... เพื่อขอรับประโยชน์จากการเสียค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการจำนองสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อฟื้นฟูความเสียหายจากอุทกภัย อัคคีภัย วาตภัย หรือมหันตภัยอื่น ในอัตราร้อยละ ๐.๐๑ ตามข้อ ๒ (๗) (ญ) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ นั้น

พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่าท่านไม่ควรได้รับประโยชน์จากการเสียค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการจำนอง ตามข้อ ๒ (๗) (ญ) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗ เนื่องจาก.....

.....

.....

.....

อนึ่ง ในการนี้ท่านมีสิทธิอุทธรณ์คำวินิจฉัยของพนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวต่อผู้ว่าราชการจังหวัด (ในเขตกรุงเทพมหานครให้อุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย) ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือฉบับนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(.....)

(ตำแหน่ง).....

(ส่วนราชการเจ้าของเรื่อง)

โทร. .....

โทรสาร .....



เลขที่..... (ส่วนราชการเจ้าของหนังสือ)

หนังสือรับรอง

หนังสือฉบับนี้ให้ไว้เพื่อรับรองว่า.....
(ชื่อ - ชื่อสกุล)

อยู่ที่บ้านเลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....
หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....
จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....ได้รับความเสียหายจาก ☐ อุทกภัย ☐ อัคคีภัย ☐ วาตภัย ☐ มหันตภัยอื่น.....ที่เกิดขึ้น ณ ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ..... ถึงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ..... จริง สมควรได้รับประโยชน์จากการเสียค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการจำนองสำหรับการให้สินเชื่อเพื่อฟื้นฟูความเสียหายจากภัยดังกล่าว ตามข้อ ๒ (๗) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ.๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗

หนังสือรับรองฉบับนี้ให้ใช้ได้ภายในกำหนดหนึ่งปีนับแต่วันที่ออกหนังสือรับรอง

ให้ไว้ ณ วันที่.....พ.ศ. ....

(ลงชื่อ)
(.....)
(ตำแหน่ง) .....

จัดทำโดย ฝ่ายประชาสัมพันธ์ สำนักงานเลขานุการกรม กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ อาคารรัฐประศาสนภักดี ถ.แจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กทม. ๑๐๒๑๐

โทร ๐-๒๑๔๑-๕๕๙๒-๔ พิมพ์ที่ กองการพิมพ์ กรมที่ดิน พ.ศ. ๒๕๖๕