ส.ค.ส. พระราชทาน ๒๕๕๗

พระราชดำรัส
พระราชทานแก่ประชาชนชาวไทยในโอกาสขึ้นปีใหม่ พุทธศักราช ๒๕๕๗
วันอังคารที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๖

ประชาชนชาวไทยทั้งหลาย

บัดนี้ถึงวาระจะขึ้นปีใหม่ ข้าพเจ้าขอส่งความปรารถนาดี มาอวยพรแก่ท่าน ทุกๆ คน ให้มีความสุข ความเจริญ และความสำเร็จสมประสงค์ ในสิ่งที่ปรารถนา. ความปรารถนาของทุกคน คงไม่แตกต่างกันนัก คือต้องการให้ตนเองมีความสุขความเจริญ และให้บ้านเมือง มีความสงบร่มเย็น. ในปีใหม่นี้ จึงขอให้ท่านทั้งหลาย รักษาสุขภาพกายสุขภาพจิต ให้สมบูรณ์แข็งแรง เพื่อให้สามารถปฏิบัติภาระหน้าที่ได้เต็มกำลัง. ข้อสำคัญ จะคิดจะทำสิ่งใด ให้นึกถึงส่วนรวม และความเป็นไทยไว้เสมอ. งานของตน และงานของชาติ จักได้ดำเนินก้าวหน้าไป โดยถูกต้อง เที่ยงตรง ไม่ติดขัด และบรรลุถึงประโยชน์ เป็นความสุข ความเจริญ และความสงบร่มเย็น ดังที่ทุกคนตั้งใจปรารถนา.

ขออานุภาพแห่งคุณพระศรีรัตนตรัย และสิ่งศักดิ์สิทธิ์ จงคุ้มครองรักษาท่านทุกคน ให้ปราศจากทุกข์ ปราศจากภัย ให้มีความสุขกายสุขใจ ตลอดศกหน้านี้โดยทั่วกัน.

ที่มา : *สถาบันพระมหากษัตริย์ สำนักราชเลขาธิการ เข้าถึงได้จากhttp://www.ohm.go.th/th/monarch/card*

สารจากอธิบดี

๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗ ครบรอบ ๑๑๓ ปี ของกรมที่ดิน นับเป็นความภาคภูมิใจ ความปลื้มปิติของคนกรมที่ดิน ในความคงอยู่สถาพรของกรมที่ดินจวบถึงวันนี้ และนับวันจะยิ่งเป็นที่ประจักษ์ชัดถึงการดำรงอยู่และการพัฒนาที่ก้าวรุดหน้าต่อไปอย่างมีศักดิ์ศรีและมั่นคงสง่างามขององค์กรกรมที่ดิน รวมทั้งบุคลากรกรมที่ดิน ดังเช่น ณ วันนี้ อีกก้าวใหม่ที่ท้าทาย นั่นคือ การก้าวเข้าไปสู่ความเป็นศูนย์ข้อมูลที่ดินและแผนที่แห่งชาติ ซึ่งเป็นเรื่องที่สำคัญยิ่งของกรมที่ดินของรัฐบาล ที่ส่งผลต่อการพัฒนาประเทศในหลายมิติ กรมที่ดินจึงจัดให้มีการเปิดตัวโครงการศูนย์ข้อมูลที่ดินและแผนที่แห่งชาติขึ้นในพิธีวันครบรอบ ๑๑๓ ปี ในปีนี้ด้วย เพื่อเป็นการแสดงเจตนารมณ์และสร้างพลังขับเคลื่อนการดำเนินโครงการให้บรรลุผลสัมฤทธิ์ของโครงการ ดังคำขวัญของกรมที่ดินในปี ๒๕๕๗ **“มุ่งมั่นพัฒนาระบบสารสนเทศที่ดิน เพื่อการพัฒนาประเทศอย่างยั่งยืน”**

นอกจากนี้ กรมที่ดินยังให้ความสำคัญกับการเตรียมความพร้อมของประเทศไทยในการเข้าสู่ประชาคมอาเซียน สร้างความตระหนักรับรู้เกี่ยวกับประชาคมอาเซียน ปรับปรุงกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ให้เอื้อประโยชน์ อำนวยความสะดวกด้านการค้า การลงทุน ซึ่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ เป็นหนึ่งในกฎหมายที่สำคัญที่จำเป็นต้องปรับปรุงแก้ไขเพื่อรองรับการเข้าสู่ประชาคมอาเซียน เพื่อลดปัญหาและแก้ไขการขาดสภาพคล่องทางธุรกิจ

กรมที่ดินจึงหวังเป็นอย่างยิ่งว่า การประมวลเรื่องราวการจัดสรรที่ดินที่ปรากฏในวารสารที่ดินฉบับพิเศษนี้ จะเป็นประโยชน์ต่อทุกภาคส่วน ทั้งภาครัฐและภาคเอกชน ได้นำไปใช้ในการปฏิบัติภารกิจให้เกิดประโยชน์สุขแก่ประชาชนและประเทศสืบไป

ในวาระครบรอบ ๑๑๓ ปี ของกรมที่ดิน ผมขออาราธนาคุณพระศรีรัตนตรัยและสิ่งศักดิ์สิทธิ์ทั้งหลาย โปรดประทานพรให้พี่น้องชาวดินทุกท่าน ประสบแต่ความสุข เจริญด้วยจตุรพิธพรชัย สมปรารถนาในสิ่งที่ถูกต้องทุกประการ

(นายพินิจ หาญพาณิชย์)
อธิบดีกรมที่ดิน

CONTENT สารบัญ

ปีที่ ๖๐ ฉบับที่ ๑ เดือน มกราคม–กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗

๑ ส.ค.ส. พระราชทาน ๒๕๕๗

๒ สารจากอธิบดี

๔ การจัดสรรที่ดิน

๖๗ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

๘๔ กฎกระทรวง

๑๐๘ ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

๑๑๕ ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

๑๑๘ ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

๑๘๙ ประกาศกรมที่ดิน

๒๐๓ ข้อกำหนด

๒๔๓ หนังสือเวียนกรมที่ดิน

๓๕๑ คำแนะนำก่อนตัดสินใจซื้อที่ดินและบ้านจัดสรร

๓๕๔ รายชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานคร/ต่างจังหวัด

๓๕๖ คติธรรม

การจัดสรรที่ดิน*

๑. ความเป็นมา

ที่อยู่อาศัยนอกจากจะถือเป็นปัจจัยสำคัญประการหนึ่งในการดำรงชีวิตของมนุษย์แล้ว ยังนับว่ามีความสำคัญในการพัฒนาคุณภาพชีวิตของประชาชนโดยทั่วไป เพราะที่อยู่อาศัยมิได้เป็นเพียงสถานที่เพื่อการพักผ่อนนอนหลับเท่านั้นแต่ยังเป็นศูนย์รวมของครอบครัว ความต้องการที่อยู่อาศัยเป็นการกระตุ้นให้เกิดการออมทรัพย์และเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีความมั่นคงอย่างหนึ่งเหมือนกับการลงทุนในด้านอื่นๆ และในการพัฒนาที่อยู่อาศัยนั้นนอกจากเป็นการพัฒนาทางด้านสังคม สิ่งแวดล้อม ให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยที่ดีมีคุณภาพแล้ว ยังมีส่วนช่วยเสริมสร้างและสนับสนุนกระบวนการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศก่อให้เกิดการพัฒนาอุตสาหกรรมการก่อสร้าง การว่าจ้างแรงงาน การค้าและธุรกิจ เป็นต้น

แต่เดิมมานั้นรัฐจะเป็นผู้จัดสรรที่ดินและที่อยู่อาศัยให้ประชาชน โดยในการจัดสรรที่ดินให้แก่ประชาชนดังกล่าวรัฐได้ช่วยเหลือในด้านสาธารณูปโภคบางประการ เช่น ถนน ไฟฟ้า ประปา เพื่อให้ประชาชนมีความเป็นอยู่และมีคุณภาพชีวิตที่ดี ต่อมาเมื่อจำนวนประชากรทวีจำนวนเพิ่มขึ้น ความต้องการที่อยู่อาศัยก็เพิ่มขึ้นตามไปด้วย หน่วยงานของรัฐไม่สามารถจัดหาที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนได้อย่างเพียงพอ การประกอบธุรกิจจัดสรรที่ดินภาคเอกชนจึงเริ่มเข้ามามีบทบาทในการจัดสรรที่ดิน ซึ่งนับว่าเป็นการสนับสนุนภาครัฐได้เป็นอย่างดี แต่โดยที่การประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ในระยะแรกเป็นไปอย่างเสรี เมื่อผู้ประกอบธุรกิจได้ดำเนินการอย่างมีกำไร ทำให้ผู้ประกอบธุรกิจด้านนี้เพิ่มจำนวนมากขึ้น ปรากฏว่าบางรายประสบความสำเร็จแต่บางรายก็ล้มเหลว ซึ่งนอกจากจะส่งผลกระทบโดยตรงกับผู้ประกอบธุรกิจเองแล้วยังส่งผลกระทบต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้ได้รับความเดือดร้อนด้วย โดยปัญหาที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในยุคนั้นประสบกันอยู่บ่อยๆ ได้แก่ ความไม่เรียบร้อย ความไม่พอเพียงของระบบสาธารณูปโภคในโครงการ การไม่จัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และปัญหาความไม่แน่นอนในการโอนสิทธิในที่ดินให้แก่ผู้ซื้อที่ดิน เป็นต้น รัฐเองก็ได้ตระหนักถึงมาตรฐานในการควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชนให้เป็นไปด้วยความสงบเรียบร้อยจึงได้ให้กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทยยกร่างกฎหมาย คือ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินขึ้นใช้เป็นกฎหมาย โดยมีเจตนารมณ์ที่จะคุ้มครองทั้งฝ่าย ผู้จัดสรรที่ดินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และเพื่อจะให้มีมาตรการทางกฎหมายที่จะควบคุมให้การดำเนินการจัดสรรที่ดินของเอกชนดำเนินไปอย่างเหมาะสม ทั้งด้านการอนามัย การคมนาคม ความปลอดภัยและการผังเมือง ในปี ๒๕๑๔ กรมที่ดินจึงได้ยกร่าง “พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน” ขึ้น โดยได้รับความเห็นชอบในหลักการจากคณะรัฐมนตรีและคณะกรรมการกฤษฎีกาในขณะนั้นแล้ว แต่ก่อนที่จะเสนอไปยังสภาผู้แทนราษฎรเพื่อพิจารณาปรากฏว่าได้เกิดการปฏิวัติขึ้นในปลายปี ๒๕๑๔ จอมพลถนอม กิตติขจร หัวหน้าคณะปฏิวัติจึงได้อนุมัติยกร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินดังกล่าวเป็นประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ เมื่อวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ออกใช้บังคับเป็นกฎหมาย โดยมีเหตุผลว่า “ปัจจุบันนี้ ได้มีผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดินเป็นจำนวนมาก แต่ยังไม่มีกฎหมายเพื่อใช้ควบคุมการจัดสรรที่ดินโดยเฉพาะเป็นเหตุให้มีการพิพาทกัน อีกทั้งการวางแผนผังโครงการหรือวิธีการในการจัดสรรที่ดินก็ไม่ถูกต้อง ตามหลักวิชาการผังเมือง จำเป็นจะต้องมีกฎหมายเพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชนให้เป็นไปด้วยความเรียบร้อย เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และเพื่อผลในทางเศรษฐกิจ สังคม และการผังเมือง” ซึ่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ได้มีการประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๘๙ ตอนที่ ๑๘๒ (ฉบับพิเศษ) วันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ และมีผลใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหกสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา จึงทำให้มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ ๒๙ มกราคม ๒๕๑๖ และกฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของเอกชน ฉบับดังกล่าวได้ใช้มาจนถึงวันที่ ๒๑ กรกฎาคม ๒๕๔๓

---

* *จันทิพา วสุวัต ข้าราชการบำนาญ*
อดีตหัวหน้ากลุ่มมาตรฐานการจัดสรรที่ดิน สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน

๒. การจัดสรรที่ดินปัจจุบัน

การจัดสรรที่ดินในปัจจุบันนี้เป็นไปตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งมีผลบังคับใช้มาตั้งแต่วันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๔๓[๑] โดยเป็นกฎหมายที่ออกมาใช้บังคับแทนที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ที่ใช้บังคับมาเป็นเวลานานประมาณ ๒๗ ปี โดยผู้มีหน้าที่เกี่ยวข้องได้ประมวลข้อบกพร่องของการใช้บังคับประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ.๒๕๑๕) ซึ่งยังมีหลักการและรายละเอียดไม่เหมาะสมหลายประการ สมควรแก้ไขปรับปรุงเพื่อกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยเฉพาะการได้สิทธิในที่ดินที่ทำสัญญาจะซื้อจะขาย มาตรการให้มีผู้รับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ การกระจายอำนาจ ในการอนุญาตและการควบคุมดูแลการจัดสรรที่ดินไปสู่คณะกรรมการระดับจังหวัดเพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจการจัดสรรที่ดิน และการกำหนดเวลาในการพิจารณาการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน การออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินให้แน่นอน เพื่อป้องกันการทุจริตและเป็นการลดต้นทุนค่าใช้จ่ายในการจัดสรรที่ดินทางหนึ่งจึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้ขึ้น

๓. ความหมายของคำว่า “การจัดสรรที่ดิน”

ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้ให้ความหมายของการกระทำที่เข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดินว่า

“การจัดสรรที่ดิน” หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกันโดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลงและต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปี เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย

จากความหมายดังกล่าวจึงพอสรุปลักษณะและหลักเกณฑ์อันเป็นองค์ประกอบของการจัดสรรที่ดินได้ ดังนี้

(๑) เป็นการจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป โดยที่ดินแปลงย่อยที่นำมาจำหน่ายจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงก็ได้ แต่ถ้าหลายแปลงต้องมีพื้นที่ติดต่อกัน และ

(๒) ต้องได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน

หรือ (๓) เป็นการจำหน่ายที่ดินที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลง โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน ต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมและจำหน่าย โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทนภายในสามปี เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป

สำหรับการนับระยะเวลาสามปีจะนับอย่างไร หากเป็นการจำหน่ายที่ดินที่แบ่งแยกไว้เดิมไม่ถึงสิบแปลงก็ให้นับระยะเวลาสามปีต่อเนื่องจากวันจดทะเบียนแบ่งแยกเป็นเกณฑ์ในการพิจารณา สำหรับในความหมายของการจัดสรรที่ดินนี้จะไม่คำนึงถึงจำนวนเนื้อที่ของที่ดินแปลงย่อยหรือแปลงแบ่งแยกว่าจะมีเนื้อที่มากน้อยเท่าใดแม้จะแบ่งเพียง ๑ ตารางวาก็นับเป็นหนึ่งแปลง แต่จะคำนึงถึงจำนวนแปลงที่ดินเป็นประการสำคัญ ถ้าเป็นการแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยมีจำนวนรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปแล้วก็อยู่ในความหมายของการจัดสรรที่ดินนี้ ส่วนกรณีที่เป็นการดำเนินการโดยการใส่ชื่อบุคคลหลายคนเข้าถือกรรมสิทธิ์

---

[๑] *ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๑๗ ตอนที่ ๔๕ ก วันที่ ๒๓ พฤษภาคม ๒๕๔๓*

รวมในที่ดินแปลงเดียวกันแล้วจึงมาแบ่งเป็นแปลงย่อยตั้งแต่สิบแปลงเพื่อแบ่งกรรมสิทธิ์กัน ถ้าตรวจสอบหรือพิสูจน์ได้ว่าเป็นการจำหน่ายที่ดินก็เข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดินตามความหมายนี้ทั้งสิ้น และในการจำหน่ายที่ดินที่แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการดำเนินการเพื่อจำหน่ายในลักษณะที่อยู่อาศัย เพื่อประกอบการพาณิชย์ เพื่อประกอบการอุตสาหกรรม หรือเพื่อเกษตรกรรม ก็จะอยู่ในลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดินตามความหมายนี้เช่นเดียวกัน

กรณีที่กำหนดระยะเวลาในการแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยภายในสามปีนั้นเป็นการกำหนดระยะเวลาไว้ตามบทบัญญัติเกี่ยวกับการขออนุญาตทำการค้าที่ดิน[๑] ตามประมวลกฎหมายที่ดินเพื่อป้องกันมิให้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยครั้งละ ๙ แปลงหลายครั้งเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย

ส่วนเหตุผลที่กำหนดในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ว่าการจัดสรรที่ดินจะต้องมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปซึ่งเป็นจำนวนที่เคยกำหนดไว้ในประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ.๒๕๑๕) นั้นไม่พบเหตุผลที่แน่ชัด แต่ก็น่าจะมีเหตุผลที่ว่าเดิมก่อนประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ.๒๕๑๕) ใช้บังคับ การจัดสรรที่ดินดำเนินการกันอย่างเสรียังไม่มีการควบคุมจึงไม่เป็นความผิดทางอาญาฐานกระทำการจัดสรรที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาต แต่เป็นเรื่องระหว่างเอกชนกับเอกชนในทางแพ่ง เมื่อประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับมีบทกำหนดโทษทางอาญาฐานกระทำการจัดสรรที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาต การกำหนดให้มีโทษทางอาญาจึงควรอยู่ในพฤติการณ์ที่ทำให้ประชาชนจำนวนมาก ไม่ต้องได้รับความเดือดร้อนมิฉะนั้นการจัดสรรที่ดินเพียงแปลงสองแปลงก็ต้องขออนุญาตด้วย ซึ่งจะไม่คุ้มค่าในการลงทุนและเป็นการไม่สมควรที่จะกำหนดความรับผิดทางแพ่งให้เป็นทางอาญา ประกอบกับการแบ่งแยกเพื่อการอย่างอื่นโดยทั่วไป เช่น การให้ก็มีไม่มากนักที่จะเกินสิบแปลงและการกำหนดจำนวนไว้ที่สิบแปลงขึ้นไปก็มีความเหมาะสมทางการผังเมือง และเพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทางการอนามัย การคมนาคม ความปลอดภัย ดังนั้น จำนวนแปลงย่อยตั้งแต่สิบแปลงจึงยังคงไว้ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ ไม่มีการเปลี่ยนแปลง

ผู้ใดจะทำการจัดสรรที่ดินต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการก่อน[๒] หากผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาตต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี และปรับตั้งแต่สี่หมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท[๓] ซึ่งคณะกรรมการที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินนี้หมายถึง

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดของแต่ละจังหวัด ดังจะกล่าวในรายละเอียดต่อไป

นอกจากความหมายของ “การจัดสรรที่ดิน” แล้ว ยังมีความหมายของคำนิยามอื่นๆ ที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ ซึ่งจำเป็นต้องทำความเข้าใจคือ

“สิทธิในที่ดิน” หมายความว่า กรรมสิทธิ์และให้หมายความรวมถึงสิทธิครอบครองด้วย การที่กฎหมายฉบับนี้กำหนดให้เป็นสิทธิในที่ดิน เนื่องจากตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ.๒๕๑๕) จะใช้คำว่า “กรรมสิทธิ์” เช่น ข้อ ๑๑ (๑) กำหนดว่า “ถ้าผู้ขอมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ขอจัดสรรให้แสดงโฉนดที่ดินนั้น.....” จึงทำให้แปลความว่า ที่ดินที่จะทำการจัดสรรมีเฉพาะโฉนดที่ดิน

---

[๑] การค้าที่ดิน ยกเลิกโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๒) พ.ศ.๒๕๕๑ ซึ่งประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๒๕ ตอน ๓๓ ก ลงวันที่ ๑๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑

[๒] พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ มาตรา ๒๑ วรรคหนึ่ง “ห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ”

[๓] มาตรา ๕๙ “ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๒๑ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปีและปรับตั้งแต่สี่หมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท”

เท่านั้น ดังนั้น จึงถือว่าการจัดจำหน่ายที่ดินที่มีหลักฐานเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓, น.ส.๓ ก, น.ส.๓ ข) ติดต่อกันเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปไม่อยู่ในบังคับที่จะต้องขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ดังนั้น พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ จึงแก้ไขเป็นคำว่า “สิทธิในที่ดิน” เพื่อต้องการให้มีความหมายครอบคลุมว่า ที่ดินที่จะนำมาขอจัดสรรจะเป็นโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ก็ได้

จากการที่เคยมีการแปลความไว้ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ.๒๕๑๕) ว่าการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจะขออนุญาตได้เฉพาะที่ดินที่มีหลักฐานเป็นโฉนดที่ดินเท่านั้น ทำให้เกิดปัญหาขึ้นเมื่อพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ มีผลใช้บังคับแล้วว่า ที่ดินตามหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยไว้แล้วตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปและจะนำมาจำหน่ายภายหลังที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินดังกล่าวมีผลใช้บังคับแล้ว จะเข้าข่ายต้องยื่นขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินหรือไม่ ซึ่งเรื่องทำนองนี้คณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินได้พิจารณาในคราวประชุม ครั้งที่ ๑/๒๕๔๕ เมื่อวันที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๔๕ และมีมติว่า “การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปอันมีลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดิน ภายหลังพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ใช้บังคับ ต้องขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินต่อคณะกรรมการ ตามมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เว้นแต่จะมีหลักฐานที่เชื่อได้ว่าได้มีการจำหน่ายที่ดินแปลงย่อยดังกล่าวก่อนหน้าที่พระราชบัญญัติฉบับนี้ใช้บังคับ” และกรณีที่กรมที่ดินได้มีความเห็นว่า การจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรมไม่เข้าลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ.๒๕๑๕) เช่นเดียวกับที่ดินที่มีหลักฐานเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เมื่อพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ มีผลใช้บังคับแล้ว ก็ต้องถือปฏิบัติตามมติของคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินดังกล่าวด้วย

“ใบอนุญาต” หมายความว่า ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

“ผู้จัดสรรที่ดิน” หมายความว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินด้วย ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้รับโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเข้ามารับสิทธิและหน้าที่ของผู้ได้รับใบอนุญาตในเรื่องต่างๆ ตลอดทั้งพระราชบัญญัติโดยไม่ต้องขยายความในส่วนสาระของกฎหมายว่ากรณีใดให้มีผลใช้บังคับไปถึงผู้รับโอนใบอนุญาตด้วยต่อไป และคำนิยามผู้จัดสรรที่ดินนี้ไม่รวมไปถึงผู้ซึ่งซื้อที่ดินจากผู้จัดสรรที่ดินไปแล้วจำหน่ายต่ออีก เพราะหากควบคุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ดำเนินการดังกล่าวจะเป็นการสร้างภาระและความยุ่งยากที่ไม่คล่องตัวแก่ธุรกิจการจัดสรรที่ดิน

“ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร” หมายความว่า ผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดินเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรร และให้หมายความถึงผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไปด้วย การขยายความที่ให้รวมถึงผู้รับโอนสิทธิคนต่อไปด้วยก็เพื่อให้ผู้รับโอนสิทธิเข้ามารับสิทธิและหน้าที่ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในเรื่องต่างๆ ตามพระราชบัญญัตินี้โดยไม่ต้องขยายความในส่วนสาระของกฎหมาย

“บริการสาธารณะ” หมายความว่า การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ตามพระราชบัญญัตินี้ ไม่สามารถให้คำจำกัดความของบริการสาธารณะไปให้ชัดเจนว่าสิ่งใดบ้างถือเป็นบริการสาธารณะ ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้จัดสรรที่ดินสามารถดำเนินการจัดสรรที่ดินให้เหมาะสมกับจำนวนทุนทรัพย์ ความต้องการของผู้ซื้อและสภาพของท้องถิ่น โดยจะให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้กำหนดเองว่าจะจัดให้มีบริการสาธารณะใดบ้าง เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการจัดสรรที่ดินของตน ซึ่งผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจะต้องระบุไว้ในโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ขออนุญาตต่อคณะกรรมการ เช่น การบริการรักษาความ

ปลอดภัย การบริการรถรับส่ง สโมสร สระว่ายน้ำ ฯลฯ อย่างไรก็ดี เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้กำหนดให้มีสิ่งใดเป็นบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดินของตนแล้ว ก็เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะต้องจัดให้มีและบำรุงรักษาบริการสาธารณะเหล่านั้นตามที่ได้ขออนุญาตต่อคณะกรรมการและผู้จัดสรรที่ดินสามารถเรียกเก็บค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ แต่ต้องเป็นไปตามอัตราที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบ[๑] โดยผู้จัดสรรที่ดินอาจแสดงอัตราการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะไว้ในโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินตั้งแต่ครั้งขออนุญาตทำการจัดสรร หรืออาจจะขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงโครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดิน ต่อคณะกรรมการภายหลังเมื่อได้จัดให้มีหรือให้ใช้บริการสาธารณะนั้นแล้วก็ได้ และหากผู้มีหน้าที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการบริการสาธารณะชำระเงินล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนดหรือค้างชำระ ก็สามารถนำมาตรการกรณีผู้มีหน้าที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคมาใช้ได้โดยอนุโลม กล่าวคือ หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระเงินค่าบริการและการบำรุงรักษาบริการสาธารณะล่าช้า จะต้องจ่ายค่าปรับตามอัตราที่คณะกรรมการกำหนด หรือค้างชำระติดต่อกันตั้งแต่สามเดือนขึ้นไป อาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในบริการสาธารณะ หรือค้างชำระติดต่อกันหกเดือนขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน แต่ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินแต่ละจังหวัดกำหนดขึ้น เช่น ในเขตกรุงเทพมหานคร คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครได้ออกระเบียบกำหนดอัตราค่าปรับกรณีที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนดไว้ โดยให้ที่ดินที่ใช้เพื่อประกอบการอุตสาหกรรมและที่ดินที่ใช้เพื่อประกอบการพาณิชยกรรมต้องชำระค่าปรับไม่เกินร้อยละสิบห้าของจำนวนเงินที่ค้างชำระ และที่ดินที่ใช้เพื่อเกษตรกรรม เพื่อที่อยู่อาศัยและที่ดินเปล่าไม่เกินร้อยละสิบของจำนวนเงินที่ค้างชำระ ดังนั้น ในเขตกรุงเทพมหานคร ผู้จัดสรรที่ดินจึงสามารถนำระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยการกำหนดอัตราค่าปรับกรณีชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด พ.ศ.๒๕๔๖ มาใช้กับกรณีของการค้างชำระค่าใช้จ่ายในการใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะได้โดยอนุโลม

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด

คณะกรรมการตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ นี้ จะแตกต่างจากคณะกรรมการตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ.๒๕๑๕) ซึ่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าวกำหนดให้มีคณะกรรมการเพียงหนึ่งคณะเรียกว่า “คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน” แต่ด้วยหลักการของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฉบับนี้ที่แตกต่างจากประกาศของคณะปฏิวัติดังกล่าวประการหนึ่ง คือ เพื่อให้มีการกระจายอำนาจการอนุญาตและการควบคุมดูแลการจัดสรรที่ดินไปสู่คณะกรรมการระดับจังหวัด จึงกำหนดให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินประจำจังหวัดทุกจังหวัด เพื่อกำกับดูแลการจัดสรรที่ดินภายในจังหวัดให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ สำหรับเขตองค์กรปกครองท้องถิ่นแม้ว่าจะมีกฎหมายจัดตั้งโดยเฉพาะเป็นพิเศษ แต่การขออนุญาตเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินก็ต้องขอต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินในระดับจังหวัด เช่น คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดชลบุรีมีอำนาจในการพิจารณาเรื่องการจัดสรรที่ดินในเขตเมืองพัทยาด้วย

---

[๑] *พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ มาตรา ๕๓ “การจัดให้มีและการบำรุงรักษาบริการสาธารณะให้นำความในมาตรา ๕๐ มาใช้บังคับโดยอนุโลม ทั้งนี้ ให้เรียกเก็บค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะได้ ตามอัตราที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบ”*

“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า เจ้าพนักงานที่ดินซึ่งเป็นผู้ปฏิบัติการในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินการตามพระราชบัญญัตินี้ก็ยังคงเป็นเจ้าพนักงานที่ดินซึ่งมีอำนาจหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินเหมือนกับที่เคยกำหนดไว้อยู่เดิมในประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) โดยบทบัญญัติที่เกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่จะมีอยู่ในมาตรา ๒๒ มาตรา ๒๘ และมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินนี้

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ ซึ่งก็คือรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเช่นเดียวกับที่กำหนดไว้ในประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕)

๔. การพิจารณาการหลีกเลี่ยงการจัดสรรที่ดิน

ในการพิจารณาว่าการแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยของผู้ใดจะเข้าลักษณะเป็นการแบ่งแยกอันเข้าข่ายเป็นการหลีกเลี่ยงการจัดสรรที่ดินหรือไม่ หากเป็นการขอแบ่งแยกในนามเดิมจะพิจารณาได้ไม่ยากนักโดยพิจารณาจากการวางผังแบ่งแปลง ขนาด เนื้อที่ และการจัดให้มีสาธารณูปโภค เช่น ถนน ไฟฟ้า ประปา สวน สนามเด็กเล่น ฯลฯ แต่ที่เป็นปัญหาในการพิจารณา ก็คือ การใช้ชื่อบุคคลหลายคนเข้าเป็นเจ้าของร่วมในที่ดินแปลงเดียวกันที่รู้จักกันว่า การถือกรรมสิทธิ์รวมแล้วจึงแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยเพื่อแยกกรรรมสิทธิ์กันแล้วก็แบ่งเป็นแปลงย่อยต่อเนื่องต่อไปอีก เมื่อรวมกันแล้วเป็นจำนวนแปลงย่อยตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ซึ่งการดำเนินการเช่นนี้หากตรวจสอบและพิสูจน์ได้ว่าเป็นการจำหน่ายที่ดินก็เข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดินแล้ว อย่างไรก็ดี โดยที่กฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของเอกชน แต่เดิมนั้นใช้บังคับตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ต่อมาได้ถูกยกเลิกและมีพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาใช้บังคับแทน ดังนั้น ในการพิจารณาเรื่องการจัดสรรที่ดินจึงต้องพิจารณาจากบทบัญญัติเดิมด้วย ถึงแม้ว่าจากช่วงเวลาถึงปัจจุบันคดีน่าจะขาดอายุความแล้วก็ตาม

ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) การกระทำที่จะถือว่าเป็นการจัดสรรที่ดิน[๑] จะต้องประกอบด้วยหลักเกณฑ์ดังนี้

๑. ได้มีการจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อย มีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการจำหน่ายด้วยวิธีใดๆ โดยจะทำการรังวัดแบ่งแยกแล้วหรือไม่ก็ตาม

๒. การจัดจำหน่ายนั้นผู้จัดสรรที่ดินได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเป็นค่าตอบแทน และ

๓. ผู้จัดสรรที่ดินได้มีการให้คำมั่นหรือการแสดงออกโดยปริยายว่า จะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงให้ที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม กล่าวคือ

๓.๑ ผู้จัดสรรที่ดินได้มีการให้คำมั่นว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ เช่น มีการโฆษณา หรือทำสัญญาว่าจะจัดให้มีถนน ไฟฟ้า หรือน้ำประปา เป็นต้น หรือ

---

[๑] *ข้อ ๑ ในประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้*

“การจัดสรรที่ดิน” หมายความว่า การจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าด้วยวิธีใด โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเป็นค่าตอบแทน และมีการให้คำมั่น หรือการแสดงออกโดยปริยายว่า จะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงให้ที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม

๓.๒ ผู้จัดสรรที่ดินได้มีการแสดงออกโดยปริยายว่า จะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ เช่น ได้มีการวางผังแบ่งแปลง อันมีลักษณะเป็นทางหรือถนน หรือได้มีการปักเสาไฟฟ้า หรือได้มีการขุดหลุมเพื่อวางท่อประปา หรือท่อระบายน้ำ เป็นต้น หรือ

๓.๓ ผู้จัดสรรที่ดินได้มีการให้คำมั่นว่าจะปรับปรุงให้ที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม เช่น มีคำมั่นว่าจะจัดให้มีสนามเด็กเล่น สวนสาธารณะ สระว่ายน้ำ สนามกีฬา โรงเรียนอนุบาล หรือจะจัดให้มีหน่วยรักษาความปลอดภัย หรือจะจัดให้มีตลาดสด หรือศูนย์การค้า เป็นต้น หรือ

๓.๔ ผู้จัดสรรที่ดินได้มีการแสดงออกโดยปริยายว่า จะปรับปรุงให้ที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม เช่น ได้มีการวางผังแบ่งแปลงที่ดิน หรือขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินมีขนาดที่จะใช้เป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม เป็นต้น

การพิจารณาว่าการกระทำใดที่เข้าลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ.๒๕๑๕) จึงต้องนำหลักเกณฑ์ดังกล่าวมาประกอบการพิจารณาร่วมกับการพิจารณาในเรื่องของสภาพพื้นที่ การโฆษณา หลักฐานและพฤติการณ์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พยานบุคคลและหลักฐานแวดล้อมอื่นๆ ส่วนการที่บุคคลใดกระทำการจัดสรรที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ[๑] จะต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี และปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท[๒] ซึ่งบทกำหนดโทษดังกล่าวนี้เป็นคดีอาญา ถ้ามิได้ฟ้องและได้ตัวผู้กระทำความผิดมายังศาลภายในกำหนดห้าปีนับแต่วันกระทำความผิด คดีนั้นขาดอายุความ[๓] โดยอายุความฟ้องร้องคดีให้นับจากการจำหน่ายที่ดินแปลงย่อยครั้งสุดท้ายว่าเกินห้าปีแล้วหรือไม่

ส่วนการกระทำที่จะถือว่าเป็นการจัดสรรที่ดิน[๔] ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ จะต้องประกอบด้วยหลักเกณฑ์ ดังนี้

๑. ได้มีการจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวกัน หรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน และ

---

(๑) *ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕*
ข้อ ๑๐ ห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการ
ฯลฯ

(๒) *ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕*
ข้อ ๓๕ ผู้ใดฝ่าฝืนข้อ ๑๐ วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี และปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

(๓) *ประมวลกฎหมายอาญา*
มาตรา ๙๕ ในคดีอาญา ถ้ามิได้ฟ้องและได้ตัวผู้กระทำความผิดมายังศาลภายในกำหนดดังต่อไปนี้ นับแต่วันกระทำความผิด เป็นอันขาดอายุความ
ฯลฯ
(๔) ห้าปี สำหรับความผิดต้องระวางโทษจำคุกกว่าหนึ่งเดือนถึงหนึ่งปี

(๔) *พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้*
"การจัดสรรที่ดิน" หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียว หรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลงและต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปี เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย

๒. การจำหน่ายนั้นผู้จัดสรรที่ดินได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน หรือ

๓. ได้มีการจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยจากที่ดินแปลงเดียวกันหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกันไว้ไม่ถึงสิบแปลง โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และต่อมาได้มีการจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยจากที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปีเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป

ในการพิจารณาว่าการดำเนินการลักษณะอย่างใดเข้าองค์ประกอบเป็นการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ จะต้องพิจารณาองค์ประกอบตาม ข้อ ๑ และ ข้อ ๒ หรือ ข้อ ๓ ส่วนบุคคลใดที่กระทำการจัดสรรที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ[๑] ถือเป็นความผิดทางอาญาเช่นเดียวกับประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ.๒๕๑๕) แต่มีบทกำหนดโทษที่สูงขึ้นกว่าเดิม ทั้งโทษจำคุกและโทษปรับ คือ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปีและปรับตั้งแต่สี่หมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท[๒] ซึ่งหากมิได้ฟ้องและได้ตัวผู้กระทำความผิดมายังศาลภายในกำหนดสิบปีนับแต่วันกระทำความผิดถือว่าคดีขาดอายุความ[๓] โดยการนับอายุความฟ้องคดี ก็นับจากการจำหน่ายที่ดินแปลงสุดท้ายเช่นเดียวกัน แต่หากมีการดำเนินการจำหน่ายที่ดินแปลงย่อยต่อเนื่องกันกล่าวคือดำเนินการจำหน่ายที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ.๒๕๑๕) ยังมีผลใช้บังคับต่อเนื่องมาจนถึงพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ ใช้บังคับ การนับอายุความก็คงเป็นแปลงสุดท้ายที่จำหน่ายและมีบทกำหนดโทษตามประมวลกฎหมายอาญา

แต่การแบ่งแยกที่ดินจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปมิได้หมายความว่าจะต้องเป็นการจัดสรรที่ดินทุกกรณีไป แต่จะเข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดินก็ต่อเมื่อได้ดำเนินการครบองค์ประกอบของคำว่า “การจัดสรรที่ดิน” ดังกล่าวมาแล้วในความหมายของการจัดสรรที่ดิน หากกรณีที่ผู้ขอขอแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปเพื่อการอย่างอื่น เช่น การแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยเพื่อให้เช่าเพื่อนำไปใช้ประกันตัวผู้ต้องหา หรือการแบ่งให้แก่บุคคลในครอบครัวเดียวกันอย่างเช่นวิญญูชนพึงกระทำถือว่าไม่เข้าลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดินเพราะไม่มีองค์ประกอบเรื่องการจำหน่ายที่ดินนั้น เพียงแต่ผู้ขอต้องแสดงให้พนักงานเจ้าหน้าที่เชื่อได้ว่ามิใช่เป็นการแบ่งแยกที่ดินเพื่อการจัดสรรที่ดิน และหากผู้ขอไม่อาจแสดงให้พนักงานเจ้าหน้าที่เชื่อได้ว่าการแบ่งแยกที่ดินดังกล่าว มิใช่เพื่อการจัดสรรที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จะแจ้งให้ผู้ขอยื่นคำขอจัดสรรที่ดินและรอเรื่องการแบ่งแยกที่ดินไว้ ทั้งนี้ ผู้ขอสามารถแจ้งหลักฐานประกอบคำขอตั้งแต่ยื่นคำขอว่า ไม่ได้แบ่งแยกเพื่อการจัดสรรที่ดินมิใช่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สั่งให้รอการดำเนินการแล้วจึงมาพิสูจน์ในภายหลัง และหากผู้ขอไม่เห็นด้วย ให้ผู้ขอไปใช้สิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการภายในสามสิบวันนับแต่วันที่รับแจ้ง ซึ่งคณะกรรมการจะต้องวินิจฉัยอุทธรณ์ภายในกำหนดสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่คณะกรรมการได้รับอุทธรณ์ เมื่อคณะกรรมการมีคำวินิจฉัยอุทธรณ์เป็นประการใด พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องแจ้ง

---

[๑] *พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓*

มาตรา ๒๑ ห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ

[๒] *พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓*

มาตรา ๕๙ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๒๑ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปีและปรับตั้งแต่สี่หมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท

[๓] *ประมวลกฎหมายอาญา*

มาตรา ๙๕ ในคดีอาญา ถ้ามิได้ฟ้องและได้ตัวผู้กระทำผิดความผิดมายังศาลภายในกำหนดดังต่อไปนี้ นับแต่วันกระทำความผิด เป็นอันขาดอายุความ

(๓) สิบปี สำหรับความผิดต้องระวางโทษจำคุกกว่าหนึ่งปีถึงเจ็ดปี

เป็นหนังสือให้ผู้อุทธรณ์ทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่คณะกรรมการมีคำวินิจฉัย และคำวินิจฉัยของคณะกรรมการให้เป็นที่สุด[๑] (ในการแจ้งผู้อุทธรณ์ ควรบอกด้วยว่า หากประสงค์จะโต้แย้งให้ยื่นฟ้องต่อศาลปกครองภายใน ๙๐ วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง) แต่ถ้าคณะกรรมการมิได้มีคำวินิจฉัยภายในกำหนดเวลาสี่สิบห้าวัน พนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถดำเนินการแบ่งแยกที่ดินตามที่ผู้ขอขอไว้ต่อไป ดังนั้น ปัจจุบันพนักงานเจ้าหน้าที่จึงสามารถใช้ข้อสันนิษฐานที่กฎหมายกำหนดไว้นี้เป็นแนวทางในการพิจารณาว่า จะมีการดำเนินการหลีกเลี่ยงการจัดสรรที่ดินหรือไม่

๕. การจัดสรรที่ดินที่ไม่อยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓

การจัดสรรที่ดินที่ไม่อยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้ ได้แก่

(๑) การจัดสรรที่ดินของหน่วยราชการ หน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจ ราชการส่วนท้องถิ่น หรือองค์กรอื่นของรัฐที่มีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย[๒]

หลักการของมาตรานี้คือ ยกเว้นการนำกฎหมายฉบับนี้มาใช้บังคับซ้ำซ้อนกับการดำเนินการจัดสรรที่ดินที่มีอำนาจตามกฎหมายอื่น ซึ่งมีการควบคุมดูแลการดำเนินการอยู่แล้ว ในข้อนี้ความสำคัญอยู่ที่ความหมายของคำว่า “มีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย” ซึ่งมีความหมายจำกัดว่า หน่วยงานของรัฐแห่งนั้นจะต้องมีอำนาจหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดไว้โดยเฉพาะ เช่น การจัดสรรที่ดินของการเคหะแห่งชาติ ตามพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๗ การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ตามพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ.๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติฯ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ.๒๕๓๙ ดังนั้น กรณีการจัดสรรที่ดินที่เป็นสวัสดิการข้าราชการที่ดำเนินการในลักษณะการช่วยเหลือให้ข้าราชการในสังกัดได้ซื้อที่ดินในราคาถูก เมื่อไม่มีกฎหมายรองรับให้มีอำนาจทำการดังกล่าวแม้จะเป็นการดำเนินการของหน่วยงานนั้นเอง หรือให้เอกชนภายนอกดำเนินการแต่กระทำในนามของส่วนราชการก็ต้องอยู่ภายใต้บังคับของพระราชบัญญัตินี้

(๒) การจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายอื่น เหตุผลที่ยกเว้นไม่นำกฎหมาย ว่าด้วยการจัดสรรที่ดินฉบับนี้ไปใช้บังคับเพราะพิจารณาแล้วเห็นว่า การดำเนินการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายอื่นย่อมจะต้องมีการควบคุมดูแลการดำเนินการนั้นให้ได้มาตรฐานที่ดีโดยอาศัยบทบัญญัติของ

---

(๑) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๒๒ “ผู้ใดขอแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปและไม่อาจแสดงให้เป็นที่เชื่อได้ว่ามิใช่เป็นการแบ่งแยกที่ดินเพื่อการจัดสรรที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอดำเนินการยื่นคำขอทำการจัดสรรที่ดินและรอการดำเนินการเรื่องการแบ่งแยกที่ดินไว้ก่อน หากผู้ขอไม่เห็นด้วยให้มีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการภายในกำหนดสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง

ให้คณะกรรมการวินิจฉัยอุทธรณ์ภายในกำหนดสี่สิบห้าวัน นับแต่วันที่คณะกรรมการได้รับอุทธรณ์ ถ้าคณะกรรมการมิได้วินิจฉัย ภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเรื่องการแบ่งแยกที่ดินนั้นต่อไป

เมื่อคณะกรรมการมีคำวินิจฉัยเป็นประการใดแล้ว ให้แจ้งคำวินิจฉัยเป็นหนังสือให้ผู้อุทธรณ์ทราบภายในเจ็ดวัน นับแต่วันที่คณะกรรมการมีคำวินิจฉัย คำวินิจฉัยของคณะกรรมการให้เป็นที่สุด

(๒) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ มาตรา ๕ พระราชบัญญัตินี้มิให้ใช้บังคับแก่

(๑) การจัดสรรที่ดินของหน่วยราชการ หน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจ ราชการส่วนท้องถิ่น หรือองค์กรอื่นของรัฐที่มีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย

(๒) การจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายอื่น

กฎหมายและพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายอื่นอยู่แล้ว จึงไม่จำเป็นที่จะต้องควบคุมซ้ำซ้อนโดยกฎหมายฉบับนี้อีก ตัวอย่างเช่น การจำหน่ายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งเป็นการดำเนินการภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับของพระราชบัญญัตินี้

๖. ผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

แต่เดิมรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย เป็นผู้รักษาการตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ จึงคงไว้ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย[๑] เป็นผู้รักษาการตามกฎหมายในฐานะที่เป็นรัฐมนตรีเจ้าสังกัดผู้ควบคุมดูแลกรมที่ดิน ซึ่งเป็นหน่วยงานที่รับผิดชอบตามพระราชบัญญัตินี้ ซึ่งอำนาจหน้าที่ของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มีอยู่ไม่มากนัก เพราะตามโครงสร้างของกฎหมายฉบับนี้ ภารกิจส่วนใหญ่จะไปตกอยู่ที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินระดับจังหวัด รัฐมนตรีเป็นแต่เพียงผู้ควบคุมกำกับโดยอ้อม โดยมีอำนาจในการแต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ และแต่งตั้งถอดถอนกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิในคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

๗. คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน

เพื่อให้เป็นไปตามหลักการและเหตุผลในการร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ ที่ต้องการให้มีการกำกับดูแลการจัดสรรที่ดินไปยังระดับจังหวัด พระราชบัญญัตินี้จึงได้กำหนดให้มีคณะกรรมการที่เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินไว้ ดังนี้

๑. คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ประกอบด้วย ปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นประธานกรรมการ อัยการสูงสุด เลขาธิการคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค เลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม[๒] อธิบดีกรมการปกครอง อธิบดีกรมชลประทาน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง[๓] และผู้ทรงคุณวุฒิอีกหกคนซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งจากผู้มีความรู้ความสามารถ หรือประสบการณ์ในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การผังเมือง การบริหารชุมชนหรือกฎหมาย เป็นกรรมการและอธิบดีกรมที่ดิน เป็นกรรมการและเลขานุการ

สำหรับคณะกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิดังกล่าวข้างต้น จะต้องแต่งตั้งจากผู้แทนภาคเอกชนซึ่งเป็นผู้ดำเนินกิจการเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง ทั้งนี้ เนื่องจากอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางมีลักษณะเป็นไปในทางกำหนดนโยบายและการพิจารณาอุทธรณ์คำวินิจฉัยของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด แต่มิได้เป็นผู้อนุมัติการอนุญาต การออกใบอนุญาต ให้ทำการจัดสรรที่ดินโดยตรงและแนวโน้มต่อไปของคณะกรรมการตามกฎหมายต่างๆ จะเปิดโอกาสให้เอกชนเข้ามามีบทบาทในการแลกเปลี่ยนความคิดเห็นเกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และร่วมกันตัดสินใจกับเจ้าหน้าที่ในภาครัฐ

---

[๑] *พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓*

มาตรา ๖ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมไม่เกินอัตราท้ายพระราชบัญญัตินี้ และกำหนดกิจการอื่นเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

[๒]-[๓] *แก้ไขโดยพระราชกฤษฎีกาแก้ไขบทบัญญัติให้สอดคล้องกับการโอนอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม พ.ศ.๒๕๔๕*

กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิในคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสองปี[๑] และกรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งแล้วอาจได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระติดต่อกันมิได้ เพื่อให้มีการหมุนเวียนเปลี่ยนแปลงกรรมการมิให้ดำรงตำแหน่งติดต่อกันนานเกินไป

นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระดังกล่าวแล้ว กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิพ้นจากตำแหน่ง[๒] เมื่อ

(๑) ตาย

(๒) ลาออก

(๓) รัฐมนตรีให้ออก เพราะมีความประพฤติเสื่อมเสีย บกพร่องหรือไม่สุจริตต่อหน้าที่ หรือหย่อนความสามารถ

(๔) เป็นบุคคลล้มละลาย

(๕) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

(๖) ได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

เหตุที่รัฐมนตรีจะให้กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิพ้นจากตำแหน่งตาม (๓) นี้ จะให้ออกได้ต่อเมื่อกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิมีความประพฤติเสื่อมเสีย บกพร่องหรือไม่สุจริตต่อหน้าที่หรือหย่อนความสามารถ เพื่อป้องกันมิให้รัฐมนตรีแทรกแซงการทำงานของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง โดยการใช้อำนาจเปลี่ยนแปลงกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิโดยไม่มีเหตุอันควร เนื่องจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางมีอำนาจหน้าที่ในการวินิจฉัยอุทธรณ์ด้วย ซึ่งเป็นการสอดคล้องกับมาตรา ๗๘[๓] แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.๒๕๓๙

ในการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด[๔] จึงจะเป็นองค์ประชุมและโดยที่องค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ประกอบด้วยกรรมการโดยตำแหน่งและกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ ซึ่งในส่วนของกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิกำหนดให้มีผู้แทนภาคเอกชนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง ดังนั้น องค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางจึงต้องครบถ้วนตามที่ได้กำหนดไว้ในกฎหมาย เช่น ในขณะที่ยังไม่ได้แต่งตั้งกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ แม้ว่าจะมีกรรมการโดยตำแหน่งอยู่จำนวน ๘ คน ซึ่งเกินกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมดในคณะกรรมการจำนวน ๑๔ คน ก็จะจัดให้มีการประชุมไม่ได้ หรือหากแต่งตั้งกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิภาคเอกชนน้อยกว่ากรรมการผู้ทรงคุณวุฒิภาครัฐ ก็จะไม่สามารถจัดให้มีประชุมได้เช่นเดียวกัน ในกรณีที่กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระ[๕] รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยอาจแต่งตั้งผู้อื่นเป็นกรรมการแทนได้และผู้รับการแต่งตั้งจะดำรงตำแหน่งแทนอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของผู้ซึ่งตนแทน

---

(๑) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ มาตรา ๙

(๒) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ มาตรา ๑๐

(๓) พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.๒๕๓๙

มาตรา ๗๘ ภายใต้บังคับมาตรา ๗๖ การให้กรรมการในคณะกรรมการวินิจฉัยข้อพิพาทพ้นจากตำแหน่งก่อนครบวาระจะกระทำมิได้ เว้นแต่กรณีมีเหตุบกพร่องต่อหน้าที่หรือมีความประพฤติเสื่อมเสียอย่างร้ายแรง

(๔) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ มาตรา ๑๒

(๕) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ มาตรา ๑๑

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินทั่วไป[๑] รวมทั้งให้มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

(๑) กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดิน

(๒) วางระเบียบเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน

(๓) ให้ความเห็นชอบข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเสนอ

(๔) กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรเพื่อให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินใช้ในการประกอบกิจการตามพระราชบัญญัตินี้

(๕) วินิจฉัยชี้ขาดปัญหาเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามคำร้องหรือคำอุทธรณ์ของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินหรือผู้จัดสรรที่ดิน

(๖) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่น

ระเบียบเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ตาม (๒) ต้องประกาศในราชกิจจานุเบกษาก่อน จึงมีผลใช้บังคับได้

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางมีอำนาจหน้าที่ในการกำหนดนโยบาย กำหนด หลักเกณฑ์ต่างๆ ที่จะนำไปใช้ในการจัดสรรที่ดินทั่วประเทศเพื่อให้มีหลักเกณฑ์ที่สำคัญอยู่ในมาตรฐานเดียวกัน เช่น การที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม เพื่อเกษตรกรรมและเพื่อการอุตสาหกรรม ก็เพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนำไปเป็นเกณฑ์ในการออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม เกษตรกรรมและการอุตสาหกรรมให้เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจ สังคม และวัฒนธรรมของแต่ละท้องถิ่น เป็นต้น ส่วนการพิจารณาอนุญาตการขอจัดสรรที่ดิน การออกใบอนุญาตเป็นอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินแต่ละจังหวัด

๒. คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด[๒] ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด ดังนี้

(๑) ในกรุงเทพมหานคร ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย อธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีกรมที่ดินซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด ผู้แทนกรุงเทพมหานคร ผู้แทนกรมโยธาธิการและผังเมือง[๓] ผู้แทนกรมชลประทาน ผู้แทนสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม[๔] และผู้ทรงคุณวุฒิอีกสี่คนซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งเป็นกรรมการ และผู้แทนกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ

(๒) ในจังหวัดอื่น ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ประกอบด้วยผู้ว่าราชการจังหวัดหรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ อัยการจังหวัดซึ่งเป็นหัวหน้าที่ทำการอัยการจังหวัด ปลัดจังหวัด โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด[๕] ผู้แทนกรมชลประทาน นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด และผู้ทรงคุณวุฒิอีกสี่คนซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งเป็นกรรมการ และเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ

---

[๑] พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ มาตรา ๘

[๒] พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ มาตรา ๑๓

[๓] – [๔] แก้ไขโดยพระราชกฤษฎีกา แก้ไขบทบัญญัติให้สอดคล้องกับการโอนอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม พ.ศ.๒๕๔๕

[๕] แก้ไขโดยพระราชกฤษฎีกา แก้ไขบทบัญญัติให้สอดคล้องกับการโอนอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม พ.ศ.๒๕๔๕

ในกรณีที่เป็นการพิจารณาหรืออนุมัติเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่ตั้งอยู่ในเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ผู้แทนผู้บริหารองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นแห่งนั้นเป็นกรรมการร่วมด้วยแห่งละหนึ่งคน

การแต่งตั้งกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิตาม (๑) และ (๒) ให้ปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งจากภาคเอกชนซึ่งเป็นผู้มีความรู้ ความสามารถหรือประสบการณ์ในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การผังเมือง การบริหารชุมชน หรือกฎหมาย และต้องไม่ได้เป็นผู้จัดสรรที่ดิน เนื่องจากอาจมีประโยชน์ได้เสียไม่โดยตรงก็โดยอ้อมกับการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

วาระการดำรงตำแหน่ง การพ้นจากวาระ การแต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งก่อนครบวาระของกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิในคณะกรรมการและองค์ประชุมของคณะกรรมการอนุโลมให้นำบทบัญญัติของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางมาใช้บังคับ

คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินภายในจังหวัดให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ รวมทั้งให้มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้[๑]

(๑) ออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินโดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

(๒) พิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาต การออกใบอนุญาต การโอนใบอนุญาต หรือการเพิกถอนการโอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน

(๓) ตรวจสอบการจัดสรรที่ดินเพื่อให้เป็นไปตามแผนผัง โครงการหรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต

(๔) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่น

ข้อกำหนดตาม (๑) เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของแต่ละจังหวัด เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้ เหตุที่ต้องให้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เนื่องจากพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของทางราชการ พ.ศ.๒๕๔๐ บัญญัติให้ต้องส่งคำสั่ง ข้อบังคับ ฯลฯ ที่มีผลเป็นการทั่วไปต้องประกาศในราชกิจจานุเบกษา และถ้าไม่ได้ลงพิมพ์จะนำไปใช้ในทางไม่เป็นคุณแก่ผู้ใดไม่ได้[๒]

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดมีอำนาจพิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน การออกใบอนุญาต การโอนใบอนุญาต ตรวจสอบการจัดสรรที่ดินให้เป็นไปตามแผนผัง โครงการหรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต และปฏิบัติให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินและกฎหมายอื่น ซึ่งคำว่า “กฎหมายอื่น” นั้น หมายถึง ในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการจะต้องพิจารณาถึงกฎหมายอื่นประกอบด้วย เช่น พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.๒๕๑๘ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.๒๕๓๕ เป็นต้น อย่างกรณีที่ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่ง

---

[๑] *พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ มาตรา ๑๔*

[๒] *พระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารทางราชการ พ.ศ.๒๕๔๐*

มาตรา ๗ หน่วยงานของรัฐต้องส่งข้อมูลข่าวสารของราชการอย่างน้อยดังต่อไปนี้ลงพิมพ์ในราชกิจจานุเบกษา ฯลฯ

(๔) กฎ มติคณะรัฐมนตรี ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน ระเบียบ แบบแผน นโยบายหรือการตีความ ทั้งนี้ เฉพาะที่จัดให้มีขึ้น โดยมีสภาพอย่างกฎ เพื่อให้มีผลเป็นการทั่วไปต่อเอกชนที่เกี่ยวข้อง

มาตรา ๘ ข้อมูลข่าวสารที่ต้องลงพิมพ์ตามมาตรา ๗ (๔) ถ้ายังไม่ได้ลงพิมพ์ในราชกิจจานุเบกษา จะนำมาใช้บังคับในทางที่ไม่เป็นคุณแก่ผู้ใดมิได้ เว้นแต่ผู้นั้นจะได้รู้ถึงข้อมูลข่าวสารนั้นตามความเป็นจริงมาก่อนแล้วเป็นเวลาพอสมควร

ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ลงวันที่ ๑๖ มิถุนายน ๒๕๕๒ กำหนดให้การจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยหรือเพื่อประกอบการพาณิชย์ที่มีจำนวนที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ ๕๐๐ แปลง ขึ้นไป หรือเนื้อที่เกินกว่า ๑๐๐ ไร่ ต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเสนอในชั้นขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ในการพิจารณาคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน คณะกรรมการก็จะต้องนำประกาศดังกล่าวมาพิจารณาด้วย นอกจากนี้ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดมีอำนาจออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเพื่อใช้ภายในจังหวัด โดยการออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน[๑] ให้คณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์การจัดทำแผนผัง โครงการและวิธีการ ในการจัดสรรที่ดินเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การคมนาคม การจราจร ความปลอดภัย การสาธารณูปโภค และการผังเมือง ตลอดจนการอื่นที่จำเป็นในการจัดสรรที่ดินให้เหมาะกับสภาพท้องที่ของจังหวัดนั้น โดยให้กำหนดเงื่อนไขในสิ่งต่อไปนี้ด้วย คือ

(๑) ขนาดความกว้างและความยาวต่ำสุด หรือเนื้อที่จำนวนน้อยที่สุดของที่ดินแปลงย่อยที่จะจัดสรรได้

(๒) ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่างๆ ทางเดินและทางเท้าในที่ดินจัดสรรทั้งหมด รวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนนหรือทางสายนอกที่ดินจัดสรร

(๓) ระบบการระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย และการกำจัดขยะสิ่งปฏิกูล

(๔) ระบบและมาตรฐานของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จำเป็นต่อการรักษาสภาพแวดล้อม การส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่และการบริหารชุมชน

การออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด นอกจากจะต้องพิจารณากำหนดหลักเกณฑ์ในข้อ (๑) – (๔) ทุกข้อแล้ว ยังต้องพิจารณากำหนดหลักเกณฑ์ที่ไม่ขัดแย้งกับกฎหมายอื่นด้วย เช่น ประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม ฉบับที่ ๕ (พ.ศ.๒๕๓๙) กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรรไว้แล้ว เมื่อคณะกรรมการจะออกข้อกำหนดเกี่ยวกับเรื่องนี้ ก็จะต้องพิจารณาไม่ให้มาตรฐานน้ำทิ้งต่ำกว่าที่กำหนดในประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ฯ ด้วย มิฉะนั้นก็อาจถูกสั่งให้แก้ไขตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.๒๕๓๕

อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดในการพิจารณาวินิจฉัยเรื่องต่างๆ แน่นอนว่าย่อมจะมีผลกระทบต่อผู้จัดสรรที่ดิน ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และผู้เกี่ยวข้องอื่นๆ พระราชบัญญัตินี้จึงได้กำหนดให้คณะกรรมการดังกล่าวนั้นมีอำนาจเรียกเป็นหนังสือ ให้บุคคลใดมาชี้แจงข้อเท็จจริง คำอธิบาย ความเห็น คำแนะนำทางวิชาการ หรือให้ส่งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน หรือกิจการอื่นที่เกี่ยวเนื่องกับการจัดสรรที่ดินตามที่เห็นสมควรเพื่อประกอบการพิจารณาวินิจฉัยได้[๒] และหากผู้จัดสรรที่ดินหรือบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องไม่มาให้ถ้อยคำ หรือไม่ส่งเอกสารตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการเรียกหรือสั่งดังกล่าวแล้ว หรือผู้จัดสรรที่ดิน หรือผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรผู้ใดไม่ให้ความสะดวกแก่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือบุคคลซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางแต่งตั้งในการปฏิบัติงาน ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท[๓]

---

[๑] *พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ มาตรา ๑๖*

[๒] *พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ มาตรา ๑๕*

[๓] *พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ มาตรา ๕๘*

ในการปฏิบัติภารกิจของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด เพื่อให้เกิดความคล่องตัว คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดสามารถมอบหมายงานในหน้าที่ของคณะกรรมการฯ ให้แก่บุคคลใด หรือแต่งตั้งคณะอนุกรรมการขึ้นเพื่อพิจารณาหรือกระทำการไปได้ โดยไม่ต้องนำเรื่องที่ไม่มีความสำคัญเข้าสู่การพิจารณาของคณะกรรมการเรื่องทุกเรื่อง เช่น อาจมีมติให้ประธานพิจารณาดำเนินการแทนคณะกรรมการได้เลย เว้นแต่เรื่องสำคัญห้ามมิให้มอบอำนาจให้บุคคลใดหรือคณะอนุกรรมการดำเนินการแทน คือ การออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน และการพิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาตจัดสรรที่ดิน การออกใบอนุญาต การโอนใบอนุญาต หรือการเพิกถอนการโอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน โดยขอบเขตการมอบอำนาจของคณะกรรมการนี้เป็นไปอย่างกว้างมิได้จำกัดเฉพาะบุคคลใดในคณะกรรมการหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินเท่านั้น แต่อาจมอบหมายให้บุคคลภายนอก เช่น วิศวกรโยธาในสังกัดของสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดเป็นผู้ดำเนินการตรวจสอบโครงการจัดสรรที่ดินก็ได้

อำนาจหน้าที่ของคณะอนุกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งนี้มีอำนาจเต็มเช่นเดียวกับคณะกรรมการในเรื่องที่ได้รับมอบหมาย เว้นแต่คณะกรรมการจะได้สงวนอำนาจไว้ในคำสั่งแต่งตั้ง [๑]

การนับองค์ประชุม[๒] และหลักเกณฑ์ในการประชุมของคณะอนุกรรมการ จะเป็นเช่นเดียวกับการประชุมของคณะกรรมการ

ในการปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้ให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ และบุคคลซึ่งได้รับแต่งตั้งเป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา[๓] การที่กำหนดไว้เช่นนี้ เนื่องจากกรรมการที่เป็นผู้แทนภาคเอกชนหรือผู้ได้รับการแต่งตั้งให้ปฏิบัติหน้าที่อาจเป็นเอกชนซึ่งไม่ถือเป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา จึงต้องกำหนดไว้ ดังนั้น ผู้ใดกระทำความผิดต่อบุคคลดังกล่าวก็ถือว่าเป็นการกระทำความผิดต่อเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญาโดยอัตโนมัติ และถ้าผู้มีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมายนี้ใช้อำนาจหน้าที่ในตำแหน่งโดยมิชอบถือเป็นความผิดต่อตำแหน่งหน้าที่ราชการตามประมวลกฎหมายอาญาด้วยเช่นเดียวกัน[๔]

๘. การขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน การออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน และการแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

เดิมกรมที่ดินเสนอร่างบทบัญญัติเกี่ยวกับการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน โดยกำหนดเรื่องการขออนุญาตดำเนินการเป็นส่วนๆ เพื่อให้สอดคล้องกับทางปฏิบัติของผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่วางโครงการจัดสรรที่ดินแบ่งออกเป็นหลายส่วน และมิได้ดำเนินการไปพร้อมกันทั้งหมด เนื่องจากต้องการลดภาระทางการเงินที่จะต้องใช้ในการลงทุนจำนวนมาก และการลงทุนให้เหมาะสมกับสภาวะเศรษฐกิจ แต่ในชั้นพิจารณาร่างมีความเห็นว่าสามารถกำหนดหลักเกณฑ์ในการอนุญาตเป็นส่วนในกฎกระทรวงได้อยู่แล้ว ในการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินได้กำหนดขั้นตอนการดำเนินการโดยให้ผู้ที่ประสงค์จะทำการจัดสรรที่ดินให้ยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินตามแบบ จ.ส.๑ ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ณ สำนักงานที่ดินแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมหลักฐานและรายละเอียด จำนวน ๑๓ ชุด ดังรายการต่อไปนี้

---

(๑) *พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ มาตรา ๑๘*

(๒) *พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ มาตรา ๑๙*

(๓)–(๔) *พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ มาตรา ๒๐*

(๑) โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งจะต้องมีชื่อผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน โดยที่ดินนั้นต้องปลอดจากบุริมสิทธิใดๆ เว้นแต่บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ที่ดินที่จะนำมาขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจะเป็นโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ก็ได้ ซึ่งต่างจากประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ.๒๕๑๕) ที่ทำได้เฉพาะแต่ที่ดินที่มีโฉนดที่ดินเท่านั้น นอกจากนี้ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครองในที่ดินนั้นในขณะยื่นคำขออนุญาต เพื่อป้องกันมิให้ผู้จัดสรรที่ดินนำที่ดินของผู้อื่นมาทำการจัดสรรที่ดิน หรือซื้อที่ดินไว้แล้วแต่ไม่รับโอนแล้วทำการโอนผ่านไประหว่างเจ้าของที่ดินเดิมกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ซึ่งนอกจากเป็นการหลีกเลี่ยงภาษีและค่าธรรมเนียมแล้ว ยังอาจเกิดปัญหาตามมาภายหลังเมื่อไม่มีการโอนที่ดินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามสัญญา และที่ดินที่นำมาขออนุญาตจัดสรรที่ดินจะต้องปลอดจากบุริมสิทธิใดๆ เว้นแต่บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

(๒) ถ้าที่ดินที่ขอทำการจัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือมีหนี้จำนอง ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินต้องแสดงบันทึกความยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนอง และจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง และต้องระบุไว้ด้วยว่าที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะไม่ต้องรับภาระหนี้บุริมสิทธิหรือภาระจำนองดังกล่าว

หลักการข้อนี้กำหนดไว้ในทำนองเดียวกับที่ใช้อยู่ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ในกรณีที่ดินที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดติดการจำนอง โดยกรณีของการจัดสรรที่ดินนี้เมื่อได้มีการแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยแล้ว ที่ดินที่กำหนดว่าจะใช้เป็นที่ตั้งสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดินจะได้รับยกเว้นไม่ต้องรับภาระเฉลี่ยหนี้และปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และภาระจำนองในวันที่แบ่งที่ดินออกเป็นแปลงย่อย เพราะเป็นที่ดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ร่วมกันภายในโครงการจัดสรรที่ดิน ส่วนที่ดินแบ่งแยกเป็นแปลงจำหน่ายแต่ละแปลงพนักงานเจ้าหน้าที่จะจดแจ้งบุริมสิทธิหรือการจำนองไว้พร้อมทั้งระบุจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงจำหน่ายแต่ละแปลงนั้นด้วย สำหรับจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงที่ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินต้องแสดงขณะที่ยื่นคำขอนี้จะเป็นไปตามวงเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองได้ทำสัญญาไว้กับผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน เช่น สัญญาจำนองจำนองกันไว้หนึ่งร้อยล้านบาท การเฉลี่ยหนี้ในที่ดินแปลงย่อยเพื่อการจำหน่ายแต่ละแปลงรวมกันแล้วต้องให้ครบหนึ่งร้อยล้านบาท ส่วนแต่ละแปลงจะรับภาระหนี้เท่าใดก็แล้วแต่ผู้รับจำนองกับผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน (ผู้จำนอง) ได้ตกลงกัน

(๓) แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จะขอจัดสรรและเนื้อที่โดยประมาณของแต่ละแปลง

(๔) โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ รวมทั้งปรับปรุงอื่นตามควรแก่สภาพของท้องถิ่น โดยแสดงแผนผังรายละเอียดและรายการก่อสร้าง ประมาณการค่าก่อสร้าง และกำหนดเวลาที่จะจัดทำให้แล้วเสร็จ ในกรณีที่ได้มีการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรรหรือได้จัดทำสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะเสร็จแล้วทั้งหมดหรือบางส่วน ก่อนขอทำการจัดสรรที่ดินจะต้องแสดงแผนผังรายละเอียดและรายการก่อสร้างที่ได้จัดทำไปแล้วด้วย

(๕) แผนงาน โครงการ และระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

การที่ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินต้องกำหนดระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคไว้ก็เพื่อให้ผู้จัดสรรที่ดินตัดสินใจว่า จะรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินของตนเป็นระยะเวลาเท่าใดให้แน่นอนตั้งแต่แรก ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินจะต้องหาธนาคารหรือสถาบันการเงินที่

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดมาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตลอดระยะเวลาที่ได้กำหนดไว้ด้วย โดยระยะเวลาของการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคนี้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดให้ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินต้องกำหนดไว้ไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่จัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการแล้วเสร็จ(๑)

(๖) วิธีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรและการชำระราคาหรือค่าตอบแทน โดยให้ระบุไว้ด้วยว่าจะจำหน่ายที่ดินเปล่า หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำหน่ายในระบบเงินสด หรือเงินผ่อน เป็นต้น

(๗) ภาระผูกพันต่างๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรที่ดิน กรณีนี้ถือเป็นเรื่องสำคัญที่จะกระทบต่อผู้เกี่ยวข้องอย่างมาก จึงได้มีกำหนดที่จะเอาโทษเฉพาะผู้แสดงหลักฐานอันเป็นเท็จตามข้อนี้ไว้ด้วยว่า หากผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินได้แจ้งข้อความหรือแสดงหลักฐานหรือรายละเอียดตามข้อนี้เป็นเท็จ หรือปกปิดข้อความจริงซึ่งควรบอกให้แจ้ง ต้องระวางโทษจำคุก ไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ(๒)

(๘) แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร

การควบคุมแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายเป็นมาตรการที่เพิ่มขึ้นใหม่ เพื่อเป็นการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมิให้ถูกเอารัดเอาเปรียบดังเช่นอดีตที่ผ่านมาที่ผู้จัดสรรที่ดินจะเป็นผู้กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายขึ้นเองและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่อยู่ในภาวะที่ต่อรองได้ ดังนั้น จึงกำหนดให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเข้ามาตรวจสอบสัญญาที่จะใช้ในการซื้อขายที่ดิน โดยกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องใช้แบบสัญญาจะซื้อจะขายตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด โดยคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายไว้เป็น ๒ แบบ คือ แบบ ก สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน (เฉพาะที่ดิน) และแบบ ข สัญญาจะซื้อจะขาย (มีสิ่งปลูกสร้าง) และมีผลบังคับใช้มาตั้งแต่วันที่ ๔ เมษายน ๒๕๔๕(๓) ต่อมาคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้ออกประกาศ เรื่อง กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร ฉบับที่ ๒ (พ.ศ.๒๕๔๖) ลงวันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๔๖ แก้ไขสัญญาจะซื้อจะขายตามแบบ ก และแบบ ข ให้ชัดเจนในการชำระเงินงวดสุดท้าย โดยกำหนดให้ที่ดินที่มีการจำนองหรือมีบุริมสิทธิติดอยู่ งวดสุดท้ายที่ตกลงชำระเงินจำนวนเงินต้องไม่ต่ำกว่าหนี้จำนองหรือหนี้บุริมสิทธิ ทั้งนี้ เพื่อเป็นการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่สามารถไปชำระหนี้จำนองหรือหนี้บุริมสิทธิงวดสุดท้ายต่อเจ้าหนี้ได้โดยตรง ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินอาจมีปัญหาเรื่องหนี้สินหรืออื่นๆ และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถนำหลักฐานการชำระหนี้ที่ครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อให้จดทะเบียนโอนฝ่ายเดียวได้ อย่างไรก็ตาม ตามกฎหมายนี้ก็ได้เปิดช่องไว้สำหรับการทำสัญญาที่แตกต่างออกไปในรายละเอียด แต่ถ้าข้อสัญญาส่วนที่แตกต่างออกไปนั้นไม่เป็นคุณแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร สัญญาส่วนนั้นถือว่าไม่มีผลใช้บังคับ และหากผู้จัดสรรที่ดินฝ่าฝืนไม่ใช้สัญญามาตรฐานตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด หรือมีการใช้สัญญาที่แตกต่างออกไป ต้องระวางโทษปรับครั้งละไม่เกินห้าพันบาท(๔)

---

(๑) *ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง การกำหนดระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ลงวันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๔๕*

(๒) *พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓*
มาตรา ๖๐ ผู้ใดแจ้งข้อความ หรือแสดงหลักฐาน หรือรายละเอียดตามมาตรา ๒๓ (๗) อันเป็นเท็จหรือปกปิดข้อความจริงซึ่งควรบอกให้แจ้ง ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

(๓) *ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร ลงวันที่ ๔ เมษายน ๒๕๔๕ และประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร ฉบับที่ ๒ (พ.ศ.๒๕๔๖) ลงวันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๔๖*

(๔) *พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓*
มาตรา ๖๓ ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๓๔ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาทถ้วน

สำหรับการใช้แบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดขึ้นนี้เป็นแบบสัญญาที่ใช้ระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเท่านั้น ถ้าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะจำหน่ายต่อไปก็จะไม่อยู่ในบังคับที่จะต้องทำตามแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายนี้ หรือในกรณีที่การดำเนินการไม่เข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดิน เช่น จำหน่ายที่ดินแปลงย่อยไม่ถึงสิบแปลง กฎหมายก็มิได้บังคับให้ใช้แบบมาตรฐานสัญญาจะซื้อจะขายนี้เช่นเดียวกัน

(๙) ที่ตั้งสำนักงานของผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน เพื่อให้ทราบสถานที่ทำการ ที่แน่นอนของผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน และในการติดต่อทางหนังสือกับผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน คณะกรรมการหรือพนักงานเจ้าหน้าที่สามารถติดต่อตามที่อยู่ที่ให้ไว้นี้ โดยมีข้อสันนิษฐานทางกฎหมาย[๑] ให้ถือว่าเป็นการส่งไปยังภูมิลำเนาของผู้นั้น และให้ถือว่าได้รับแจ้งแล้ว

(๑๐) ชื่อธนาคารหรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ซึ่งจะเป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดินและค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้มีประกาศ ลงวันที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๔๔[๒] กำหนดสถาบันการเงินซึ่งเป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดินและค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคแล้ว โดยเป็นบริษัทเงินทุนและบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ ๒๑ บริษัท และเป็นบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ อีก ๑๐ บริษัท ส่วนธนาคารนั้นสามารถเป็นผู้ค้ำประกันเพื่อการดังกล่าวได้ทุกธนาคาร

นอกจากหลักฐานดังกล่าวทั้ง ๑๐ ข้อ แล้ว ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินควรจะต้องแสดงหลักฐานอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของจังหวัดนั้นๆ ประกอบด้วย เพื่อคณะกรรมการจะได้พิจารณาให้ความเห็นชอบแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินได้ทันที อย่างเช่น หลักฐานการแสดงการอนุญาตหรือยินยอมของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น หลักฐานการอนุญาตให้ระบายน้ำ ให้เชื่อมทาง เป็นต้น

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตรวจสอบคำขอพร้อมหลักฐานและรายละเอียดที่ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินได้ยื่นไว้ หากเห็นว่าไม่ครบถ้วนจะต้องแจ้งให้ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินดำเนินการส่งหลักฐานและรายละเอียดเพิ่มเติมให้ครบถ้วนภายในสิบห้าวัน

---

[๑] *พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.๒๕๓๙*

มาตรา ๖๙ การแจ้งคำสั่งทางปกครอง การนัดพิจารณาหรือการอย่างอื่นที่เจ้าหน้าที่ต้องแจ้งให้ผู้เกี่ยวข้องทราบอาจกระทำด้วยวาจาก็ได้ แต่ถ้าผู้นั้นประสงค์จะให้กระทำเป็นหนังสือก็ให้แจ้งเป็นหนังสือ

การแจ้งเป็นหนังสือให้ส่งหนังสือแจ้งต่อผู้นั้น หรือถ้าได้ส่งไปยังภูมิลำเนาของผู้นั้นก็ให้ถือว่าได้รับแจ้งตั้งแต่ในขณะที่ไปถึง

ในการดำเนินการเรื่องใดที่มีการให้ที่อยู่ไว้กับเจ้าหน้าที่ไว้แล้ว การแจ้งไปยังที่อยู่ดังกล่าวให้ถือว่าเป็นการแจ้งไปยังภูมิลำเนาของผู้นั้นแล้ว

[๒] *ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่องกำหนดสถาบันการเงินซึ่งเป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดิน และค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ลงวันที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๔๔*

นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง[๑] โดยในการตรวจสอบคำขอ หลักฐานและรายละเอียดว่าจะครบถ้วนหรือไม่นั้น หมายถึงตรวจสอบหลักฐานและรายละเอียดให้ครบถ้วน ๑๐ ข้อดังกล่าวข้างต้น แต่ไม่รวมถึงการที่ผู้ขอยังไม่อาจนำหลักฐานการอนุญาตหรือความยินยอมจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องมายื่นพร้อมกับคำขอ เนื่องจากการพิจารณาคำขอ แผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินเป็นอำนาจของคณะกรรมการ แม้หลักฐานอื่น (นอกจาก ๑๐ ข้อ) จะไม่ครบถ้วน แต่หากแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินถูกต้องครบถ้วนตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ผู้ขออาจจะไปดำเนินการขอรังวัดแบ่งแยกและจดทะเบียนแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยตามแผนผัง โครงการที่คณะกรรมการพิจารณาแล้วได้โดยไม่ต้องรอให้คณะกรรมการเห็นชอบก่อน[๒] (แต่ผู้ขอจัดสรรที่ดินจะยังไม่สามารถจำหน่ายที่ดินแปลงย่อยจนกว่าคณะกรรมการจะได้ให้ความเห็นชอบแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินและได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้ว)

หากผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการยื่นหลักฐานและรายละเอียดเพิ่มเติมภายในสิบห้าวันตามที่กำหนด หรือได้ยื่นหลักฐานและรายละเอียดภายในระยะเวลาที่กำหนด แต่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตรวจสอบแล้วเห็นว่า หลักฐานและรายละเอียดยังไม่ครบถ้วน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งไม่รับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน แล้วแจ้งคำสั่งดังกล่าวพร้อมส่งหลักฐานและรายละเอียดที่เกี่ยวข้องคืนให้แก่ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

ในกรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตรวจสอบแล้วเห็นว่าหลักฐานและรายละเอียดที่ยื่นพร้อมคำขอดังกล่าวมาข้างต้น หรือหลักฐานและรายละเอียดที่ยื่นเพิ่มเติมภายในสิบห้าวันตามที่กำหนดครบถ้วนแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งรับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน พร้อมทั้งแจ้งให้ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินทราบและดำเนินการไปตามขั้นตอน[๓] คือ

ข้อ ๑ นำคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินลงบัญชีคุมเรื่องการจัดสรรที่ดินตามแบบ จ.ส.ก. ๔ แล้วดำเนินการ ดังนี้

(๑) กรณีเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครเป็นผู้สั่งรับคำขอให้ส่งคำขอ แผนผัง โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ตลอดจนเอกสารหลักฐานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องให้ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ภายในสองวันทำการนับแต่วันที่สั่งรับคำขอ ซึ่งผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต้องเสนอเรื่องให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวัน นับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสั่งรับคำขอ

หากเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาเป็นผู้สั่งรับคำขอ ให้ส่งคำขอ แผนผัง โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ตลอดจนเอกสารหลักฐานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องให้เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครภายในสองวันทำการนับแต่วันที่สั่งรับคำขอ และให้เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร รีบส่งเรื่องดังกล่าวให้ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ภายในวันนั้นหรือวันทำการถัดไป เพื่อเสนอให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวัน นับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาสั่งรับคำขอ

---

[๑] *กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขออนุญาตและการออกใบอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๔ ลงวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๔๔*

[๒] *หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๓๐.๒/ว ๗๗๑๙ ลงวันที่ ๕ มีนาคม ๒๕๔๕ เรื่อง ขอผ่อนผันการดำเนินการรังวัดแบ่งแยกที่ดินก่อนได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ*

[๓] *ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดขั้นตอน หลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณาแผนผัง โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน และการขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการ ลงวันที่ ๒๓ มิถุนายน พ.ศ.๒๕๔๕*

(๒) ในกรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นผู้สั่งรับคำขอ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเสนอเรื่องการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวัน นับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสั่งรับคำขอ

ถ้าเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเป็นผู้สั่งรับคำขอ ให้ส่งคำขอ แผนผัง โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ตลอดจนเอกสารหลักฐานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดภายในสองวันทำการนับแต่วันที่สั่งรับคำขอ และให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเสนอเรื่องดังกล่าวให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา สั่งรับคำขอ

ข้อ ๒ เมื่อผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดได้รับคำขอ แผนผัง โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ตลอดจนเอกสารหลักฐานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องแล้ว ให้ส่งคำขอพร้อมเรื่องราวดังกล่าวให้พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือคณะอนุกรรมการ หรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดที่คณะกรรมการแต่งตั้งเพื่อพิจารณาตรวจสอบความถูกต้อง และเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่หรือคณะอนุกรรมการ หรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดที่คณะกรรมการแต่งตั้งได้ตรวจสอบความถูกต้องแล้ว ก็ให้คณะกรรมการรายงานผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดทราบตามแบบบันทึกรายงานผลการพิจารณาตรวจสอบการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินตามที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนดก่อนเสนอเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณาตามข้อ ๑

ในขั้นตอนนี้เคยมีข้อเท็จจริงเกิดขึ้นว่า คณะอนุกรรมการที่คณะกรรมการแต่งตั้งขึ้นเพื่อตรวจสอบและกลั่นกรองเรื่องราวเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินก่อนเสนอคณะกรรมการพิจารณาได้พบว่าการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินยังขาดหลักฐานแสดงการอนุญาตหรือยินยอมของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง คือ หลักฐานการอนุญาตให้ระบายน้ำลงสู่คลองสาธารณะ หลักฐานการยื่นขอสัมปทานประกอบกิจการประปา จึงได้แจ้งให้ผู้ขอจัดส่งหลักฐานดังกล่าวให้ครบถ้วนก่อนนำเข้าประชุมคณะกรรมการ ซึ่งจากการรอเรื่องปรากฏว่าเกินกำหนดสี่สิบห้าวัน เป็นเหตุให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางต้องมาวินิจฉัยว่า กรณีเช่นนี้จะถือว่าคณะกรรมการไม่อาจพิจารณาให้แล้วเสร็จโดยมีเหตุอันควรหรือไม่ เพราะต้องเกี่ยวข้องกับการออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน จึงได้วางแนวทางปฏิบัติ[๑] ให้แจ้งข้อบกพร่องหรือสิ่งที่ต้องแก้ไขเพิ่มเติมให้ผู้ขอทราบเป็นหนังสือ โดยไม่ต้องรอการแก้ไขหรือการส่งเอกสารเพิ่มเติม แต่ให้นำเรื่องเสนอคณะกรรมการพิจารณาเพื่อให้ทันกำหนดเวลาสี่สิบห้าวัน เพราะการพิจารณาดังกล่าวเป็นอำนาจของคณะกรรมการที่จะเห็นชอบหรือไม่เห็นชอบแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินนั้น

ข้อ ๓ ในกรณีที่ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินยังมิได้จัดให้มีสาธารณูปโภค หรือการบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดิน หรือดำเนินการแล้วแต่ยังไม่แล้วเสร็จตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต ซึ่งผู้ขอจะต้องจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินตามประกาศของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดมาดำเนินการทำสัญญาค้ำประกันกับคณะกรรมการ พนักงานเจ้าหน้าที่หรือคณะอนุกรรมการหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดที่คณะกรรมการแต่งตั้งจะต้องประมาณการค่าก่อสร้าง เพื่อกำหนดจำนวนเงินในการทำสัญญาค้ำประกันด้วย โดยการประมาณการค่าก่อสร้างดังกล่าวจะต้องคำนวณตามราคากลางของทางราชการ รวมกับราคาค่าก่อสร้างที่อาจเพิ่มขึ้นในอนาคตอีกร้อยละสิบห้า โดยให้ปฏิบัติดังนี้

(๑) กรณีผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินยังมิได้จัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน จะต้องทำสัญญาค้ำประกันทั้งโครงการ

---

[๑] *หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๘๙๕๙ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๗ เรื่อง ซ้อมความเข้าใจเรื่อง ขั้นตอน หลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณาแผนผัง โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน และการขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการ*

(๒) กรณีผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินได้จัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดินแล้วเสร็จบางส่วน จะต้องทำสัญญาค้ำประกันเฉพาะส่วนที่ยังมิได้จัดทำสัญญาค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดิน ให้ทำตามแบบที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด(๑)

ข้อ ๔ ในการทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต ให้กำหนดอัตราร้อยละเจ็ดของราคาค่าก่อสร้างกลางของทางราชการในขณะทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค โดยให้ปฏิบัติดังนี้

(๑) กรณีที่การจัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการแล้วเสร็จ ให้ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคทั้งโครงการ

(๒) กรณีที่การจัดทำสาธารณูปโภคแล้วเสร็จเพียงบางส่วน ให้ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคเฉพาะส่วนที่จัดทำแล้วเสร็จ แต่เมื่อได้จัดทำสาธารณูปโภคแล้วเสร็จทั้งโครงการจะต้องทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาใหม่ทั้งโครงการ

สัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ให้ทำตามแบบที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด(๒)

ข้อ ๕ ในการพิจารณาตรวจสอบแผนผัง โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดินตามข้อ ๒ และการประมาณการค่าก่อสร้างเพื่อกำหนดจำนวนเงินในการทำสัญญาค้ำประกันตามข้อ ๓ และข้อ ๔ พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือคณะอนุกรรมการ หรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดที่คณะกรรมการแต่งตั้งจะออกไปตรวจสอบสภาพที่ดินด้วยก็ได้

ข้อ ๖ ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดจะต้องแจ้งผลการประมาณการค่าก่อสร้างตามข้อ ๓ และค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามข้อ ๔ เพื่อกำหนดจำนวนเงินในการทำสัญญาค้ำประกันให้ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินทราบ และให้ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินดำเนินการจัดให้มีการค้ำประกันให้แล้วเสร็จก่อนออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

ในกรณีที่ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินต้องทำสัญญาค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดิน และสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคกับคณะกรรมการ ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินต้องทำหนังสือรับรองกับคณะกรรมการด้วยว่า ถ้าจำนวนเงินที่ผู้ค้ำประกันได้ค้ำประกันไว้ไม่เพียงพอแก่การดำเนินการจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดิน หรือการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือในกรณีที่ผู้ค้ำประกันไม่จ่ายเงินตามที่ประกันไว้ทั้งหมด หรือบางส่วน ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจะเป็นผู้จ่ายเงิน ตามจำนวนที่ขาดให้คณะกรรมการเพื่อดำเนินการให้แล้วเสร็จ

ข้อ ๗ หากคณะกรรมการไม่อาจพิจารณาแผนผัง โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดินให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวัน นับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา สั่งรับคำขอโดยมีเหตุผลอันสมควร ให้ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือเจ้าพนักงานที่ดิน

---

(๑) *ประกาศกรมที่ดิน เรื่อง กำหนดแบบบันทึกรายงานผลการพิจารณาตรวจสอบการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน แบบสัญญาค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดิน และแบบสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ลงวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๔๕*

(๒) *ประกาศกรมที่ดิน เรื่อง กำหนดแบบบันทึกรายงานผลการพิจารณาตรวจสอบการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน แบบสัญญาค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน และแบบสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ลงวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๔๕*

จังหวัดแจ้งเหตุผลที่ไม่อาจพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในเวลาดังกล่าว ให้ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ครบกำหนด

กรณีของเหตุผลอันสมควรหรือไม่มีเหตุผลอันสมควรนี้ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงของแต่ละเรื่อง ไม่อาจกำหนดให้ตายตัวได้ ตัวอย่างของเหตุผลอันสมควร น่าจะเป็นกรณีเช่น เกิดพายุน้ำท่วม เกิดเหตุจลาจล ไม่อาจเรียกประชุมกรรมการ หรือเรียกประชุมแล้วองค์ประชุมไม่ครบทำให้ไม่อาจออกเสียงได้ ส่วนกรณีที่ไม่มีเหตุผลอันสมควร เช่น การไม่กำหนดนัดประชุมคณะกรรมการ ไม่นำเรื่องเสนอให้คณะกรรมการพิจารณา เป็นต้น ซึ่งเป็นเรื่องที่ฝ่ายเลขานุการของคณะกรรมการจะต้องระมัดระวังมิให้เกิดขึ้น

ข้อ ๘ เมื่อคณะกรรมการให้ความเห็นชอบหรือถือว่าได้ให้ความเห็นชอบแผนผัง โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน (กรณีที่ถือว่าคณะกรรมการได้ให้ความเห็นชอบ คือ กรณีที่คณะกรรมการไม่อาจพิจารณาแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวัน โดยไม่มีเหตุผลอันสมควร) ให้ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเสนอใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามแบบ จ.ส.๒ ให้ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินพิจารณาลงนามให้แล้วเสร็จภายในเจ็ดวัน นับแต่วันที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบ หรือถือว่าได้ให้ความเห็นชอบแผนผัง โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินให้ทำเป็นคู่ฉบับ เพื่อมอบให้ผู้จัดสรรที่ดินฉบับหนึ่ง และอีกฉบับหนึ่งเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน

ข้อ ๙ ในกรณีที่คณะกรรมการไม่เห็นชอบ หรือมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินในกรุงเทพมหานครให้ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แจ้งผลการพิจารณาดังกล่าวให้เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครและผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินทราบ

ในจังหวัดอื่นให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดแจ้งผลการพิจารณาดังกล่าวให้ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินทราบ

การแจ้งดังกล่าวให้ดำเนินการภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่คณะกรรมการมีมติพร้อมทั้งแจ้งด้วยว่าผู้นั้นมีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ทราบคำสั่ง

เมื่อผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินได้รับแจ้งจากผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดในกรณีที่คณะกรรมการไม่เห็นชอบ หรือมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้ว หากผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินไม่เห็นด้วยให้มีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง แต่ต้องอุทธรณ์ภายในสามสิบวันนับตั้งแต่วันที่ทราบคำสั่งซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง จะต้องวินิจฉัยอุทธรณ์ให้แล้วเสร็จภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ หากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางไม่วินิจฉัยให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าวนั้น ถือว่าผู้อุทธรณ์ได้รับความเห็นชอบหรือได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

ข้อ ๑๐ เมื่อคณะกรรมการได้รับทราบคำวินิจฉัยของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ถ้าเป็นกรณีที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเห็นควรอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน หรือนับแต่วันที่ถือว่าผู้อุทธรณ์ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ให้ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดดำเนินการตามข้อ ๘

ในกรณีที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางวินิจฉัยอุทธรณ์แล้วเห็นว่า การอุทธรณ์ฟังไม่ขึ้น หรือยกอุทธรณ์ ให้ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานคร หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดในจังหวัดอื่นแจ้งผลการวินิจฉัยให้ผู้อุทธรณ์ทราบ พร้อมทั้งแจ้งด้วยว่าผู้นั้นมีสิทธิโต้แย้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ต่อศาลปกครองภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่รับทราบคำวินิจฉัยอุทธรณ์

ข้อ ๑๑ เมื่อคณะกรรมการออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว

ในกรุงเทพมหานคร ให้ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร และผู้ทำการจัดสรรที่ดินทราบ

ในจังหวัดอื่น ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดแจ้งให้ผู้ทำการจัดสรรที่ดินทราบ

การแจ้งดังกล่าว ให้ดำเนินการภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ออกใบอนุญาต พร้อมทั้งแจ้งให้ชำระค่าธรรมเนียมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ข้อ ๑๒ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการให้ผู้ขอรับใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานในบัญชีคุมเรื่องการจัดสรรที่ดินก่อนรับใบอนุญาต

ข้อ ๑๓ ค่าธรรมเนียมในการออกใบอนุญาตและการโอนใบอนุญาตให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียม[๑] ดังนี้

(๑) ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

ก. จัดสรรที่ดินเป็นที่ประกอบเกษตรกรรม ไร่ละ ๑๐๐ บาท

ข. จัดสรรที่ดินประเภทอื่น ไร่ละ ๒๕๐ บาท เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่

(๒) การโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน รายละ ๓,๐๐๐ บาท

ข้อ ๑๔ เมื่อได้ออกใบอนุญาตให้ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้คณะกรรมการส่งใบอนุญาตพร้อมทั้งแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่คณะกรรมการอนุญาตไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งข้อความลงในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการ โดยจดแจ้งลงในสารบัญจดทะเบียนบรรทัดแรกหรือใต้รายการจดทะเบียนรายการสุดท้ายด้วยอักษรสีแดงให้ตรงกันว่า “ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน” เสร็จแล้วลงชื่อและวัน เดือน ปี กำกับไว้

กรณีที่โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินไม่มีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือการจำนองติดอยู่ เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้นำโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ได้รับใบอนุญาตดังกล่าวมายื่นคำขอแบ่งแยกซึ่งเรียกว่า “แบ่งจัดสรร” เมื่อได้ทำการแบ่งแยกและออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้จดแจ้งข้อความ “ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน” ลงในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกทุกฉบับทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินทันที โดยปฏิบัติเช่นเดียวกับที่กล่าวมาข้างต้นสำหรับที่ดินแปลงที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะทั้งกรณีที่เป็นโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน หรือเป็นแปลงที่ได้แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยให้จดแจ้งข้อความเพิ่มเติมต่อเนื่องจากข้อความ “ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน” ด้วยอักษรสีแดงต่อไปอีกว่า “และเป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะประเภท.....ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน เลขที่.....ออกให้ ณ วันที่.....เดือน.....พ.ศ. ....” เสร็จแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

ในกรณีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือการจำนองติดอยู่ ให้ยกรายการจดทะเบียนประเภทดังกล่าว

---

[๑] *กฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๔ ลงวันที่ ๒๓ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๔๔*

ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินมาจดแจ้งลงไว้ในสารบัญจดทะเบียนของโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อย ฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินทุกฉบับ (ต้องไม่เป็นที่ดินสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะในโครงการ) เสร็จแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อ พร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้ แล้วจึงจดแจ้งข้อความว่า "ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน" และเพิ่มเติมข้อความต่อเนื่องไปอีกว่า "และรับภาระหนี้ตามสัญญาจำนอง (และ/หรือบันทึกข้อตกลงบุริมสิทธิ) ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ. ...." เป็นจำนวนเงิน.....บาท (.....) เสร็จแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อ พร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้ สำหรับที่ดินแปลงที่เป็นสาธารณูปโภคหรือใช้เพื่อบริการสาธารณะเป็นที่ดินที่ปลอดบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และปลอดภาระการจำนอง ดังนั้น โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงที่เป็นสาธารณูปโภคหรือใช้เพื่อบริการสาธารณะซึ่งได้จดแจ้งข้อความ "ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน" ไว้แล้ว ให้จดแจ้งข้อความลงในสารบัญจดทะเบียนบรรทัดแรกหรือใต้รายการจดทะเบียนแบ่งจัดสรรรายการสุดท้ายด้วยอักษรสีแดงว่า "ที่ดินแปลงนี้เป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะประเภท.....ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่.....ออกให้ ณ วันที่.....เดือน.....พ.ศ....." เสร็จแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้ และถ้าที่ดินแปลงที่เป็นสาธารณูปโภคหรือใช้เพื่อบริการสาธารณะเป็นแปลงแยก ให้จดแจ้งข้อความ "ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน" และเพิ่มเติมข้อความด้วยอักษรสีแดงต่อเนื่องต่อไปอีกว่า "และเป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะประเภท.....ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน เลขที่.....ออกให้ ณ วันที่..... เดือน.....พ.ศ. ...." แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อ พร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

การที่กฎหมายกำหนดให้มีการเฉลี่ยหนี้ไว้ก็เพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาที่มีมาแต่เดิมว่า เมื่อผู้จัดสรรที่ดินนำที่ดินแปลงใหญ่ไปจำนองไว้กับธนาคารหรือสถาบันการเงินเป็นประกันเงินกู้ที่นำมาใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แต่เมื่อได้รับเงินจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้วไม่ยอมชำระหนี้เพื่อทำการปลดจำนอง ทำให้ผู้จัดสรรที่ดินไม่อาจโอนที่ดินให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ และแม้ว่าจะได้แบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยแล้วนำไปจำนอง การจำนองก็ยังคงครอบไปถึงทรัพย์สินเหล่านั้นทุกส่วนตามมาตรา ๗๑๗[๑] วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การไถ่ถอนจำนองที่ดินบางแปลงจึงยังคงต้องชำระหนี้ทั้งหมดสำหรับที่ดินแปลงย่อยอื่นๆ ที่เหลือด้วยพระราชบัญญัตินี้จึงแก้ปัญหาโดยให้นำหนี้รวมในที่ดินแปลงใหญ่ในโครงการจัดสรรที่ดินมาเฉลี่ยตามอัตราส่วนในที่ดินแปลงย่อยทุกแปลงตั้งแต่ตอนแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยว่าแต่ละแปลงจะเฉลี่ยรับภาระหนี้เท่าใด เพื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะได้ทราบภาระหนี้ในที่ดินที่ตนซื้อตั้งแต่แรกและสามารถไปชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้โดยตรงเพื่อให้ปลดจำนองหรือบุริมสิทธิ และโอนที่ดินมาเป็นของตนโดยไม่ต้องรอดำเนินการร่วมกับผู้ซื้อที่ดินรายอื่นๆ ส่วนที่ดินที่กำหนดว่าจะใช้เป็นที่ตั้งสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ จะได้รับยกเว้นไม่ต้องรับภาระเฉลี่ยหนี้และปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และภาระจำนองในกรณีที่แบ่งที่ดินออกเป็นแปลงย่อย เพราะเป็นที่ดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ร่วมกันภายในโครงการจัดสรรที่ดิน

---

[๑] *ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์*

มาตรา ๗๑๗ แม้ว่าทรัพย์สินซึ่งจำนองจะแบ่งออกเป็นหลายส่วนก็ตาม ท่านว่าจำนองก็ยังคงครอบไปถึงส่วนเหล่านั้นด้วยกันอยู่นั่นเอง

ถึงกระนั้นก็ดี ถ้าผู้รับจำนองยินยอมด้วย ท่านว่าจะโอนทรัพย์สินส่วนหนึ่งส่วนใดไปปลอดจากจำนองก็ให้ทำได้ แต่ความยินยอมดั่งว่านั้นหากมิได้จดทะเบียน ท่านว่าจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้แก่บุคคลภายนอกหาได้ไม่

สำหรับค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน “แบ่งจัดสรร” เรียกเก็บประเภทไม่มีทุนทรัพย์ทำนองเดียวกับการจดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิม

ข้อ ๑๕ ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการหรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต ให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่ที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ตามแบบ จ.ส.ก. ๕ พร้อมทั้งแผนผัง โครงการหรือวิธีการที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลง พร้อมกับหนังสือยินยอมให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการของธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกัน ซึ่งเป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือเป็นผู้ค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในระหว่างที่ยังคงผูกพันตามสัญญาค้ำประกันอยู่เท่านั้น เพื่อเปิดโอกาสให้ธนาคารหรือสถาบันการเงิน ผู้ค้ำประกันได้พิจารณาด้วยว่า การแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการจะมีผลเป็นการเพิ่มภาระในการค้ำประกันที่ผู้ค้ำประกันจะต้องรับผิดชอบมากขึ้นกว่าเดิมหรือไม่ ถ้าธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันไม่ให้ความยินยอมแล้ว ก็ไม่อาจแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินได้

ในกรณีที่ดินแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือการจำนองติดอยู่ หากมีการขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง ก็ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองด้วย

ข้อ ๑๖ ในการพิจารณาแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการหรือวิธีการในการจัดสรรที่ดินตามข้อ ๑๕ ให้นำความตามข้อ ๑–๑๒ และข้อ ๑๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

๙. การจดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดิน

การจดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินมีกฎหมายและระเบียบกำหนดไว้เป็นลำดับคือ ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ได้บัญญัติไว้ในข้อ ๑๕ ว่า เมื่อได้ออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้คณะกรรมการรีบส่งใบอนุญาต พร้อมทั้งแผนผัง โครงการและวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ณ ท้องที่ที่ที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่ เพื่อให้จดแจ้งในโฉนดที่ดินภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการว่า ที่ดินนั้นอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน และเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินแบ่งแยกเป็นแปลงย่อย แล้วให้จดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกด้วยทุกแปลง และเมื่อประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าวมีผลใช้บังคับแล้ว กระทรวงมหาดไทยได้วางระเบียบเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเรื่องการจดแจ้งตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการจดแจ้งในโฉนดที่ดิน การทำสัญญาซื้อขาย การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินจัดสรร ลงวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๑๖ ข้อ ๑ ว่า เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินพร้อมทั้งแผนผัง โครงการและวิธีการรายใดจากคณะกรรมการควบคุม การจัดสรรที่ดินแล้ว ให้จดแจ้งข้อความลงในโฉนดที่ดินทุกแปลงภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาต ทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินในสารบัญจดทะเบียนบรรทัดแรกหรือใต้รายการสุดท้ายแล้วแต่กรณีด้วยอักษรแดงให้ตรงกันว่า “ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน” แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้ และเมื่อได้มีการออกโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยภายหลังที่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินอนุญาตแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินจดแจ้ง ในโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกทุกแปลงทันที โดยปฏิบัติเช่นเดียวกับที่กล่าวในวรรคแรก

ต่อมากรมที่ดินเห็นว่าที่ดินจัดสรรแบ่งออกเป็น ๒ ส่วน ส่วนหนึ่งเป็นที่ดินแปลงย่อย ที่แบ่งขายเป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม อีกส่วนหนึ่งเป็นที่ดินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ เช่น ถนน สนามเด็กเล่น โรงเรียนอนุบาล ร้านค้าย่อย บ่อน้ำบาดาล บ่อบำบัดน้ำโสโครก และอื่นๆ ดังนั้น เพื่อให้ปรากฏหลักฐานทางทะเบียนว่าแตกต่างกันและสะดวกแก่การตรวจสอบ จึงได้มีหนังสือ(๑) สั่งการให้จังหวัดสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติว่า เฉพาะที่ดินจัดสรรส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ เมื่อได้จดแจ้งข้อความลงในโฉนดที่ดินทุกแปลงด้วยอักษรสีแดงว่า “ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน” ตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยดังกล่าวข้างต้นแล้ว ให้เพิ่มเติมข้อความต่อเนื่องไปอีกว่า “และเป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ ประเภท.....ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่.....ออกให้ ณ วันที่.....” นอกนั้นคงเดิม แต่เมื่อพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ มีผลใช้บังคับ โดยยกเลิกประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ.๒๕๑๕) ในเรื่องการจดแจ้งนั้นได้บัญญัติไว้ในมาตรา ๒๘ ว่า เมื่อได้ออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้คณะกรรมการรีบส่งใบอนุญาตพร้อมทั้งแผนผัง โครงการและวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่ เพื่อให้จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ภายในสิบห้าวัน นับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน และเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้จดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ที่แบ่งแยกทุกฉบับ อย่างไรก็ดี การจดแจ้งในโฉนดที่ดินจัดสรรส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะนั้น กรมที่ดินก็ได้มีหนังสือ(๒) วางแนวทางให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ โดยขอให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ.๒๕๑๕) รวมทั้งโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินก่อนวันที่จังหวัดสั่งการให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๖/ว ๒๕๑๓๘ ลงวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๒๙ จนถึงปัจจุบันว่า มีโฉนดที่ดินจัดสรรส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะแปลงใดที่ยังไม่มีการจดแจ้งการเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งข้อความลงในโฉนดที่ดินดังกล่าว ทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดิน ในสารบัญการจดทะเบียนด้วยอักษรสีแดงว่า “ที่ดินแปลงนี้เป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ ประเภท.....ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่.....ออกให้ ณ วันที่.....”

ส่วนการที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ ได้กำหนดเรื่องการจดแจ้งไว้ในมาตรา ๒๘ นั้น กรมที่ดินก็ได้ออกระเบียบว่าด้วยการจดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินจัดสรร พ.ศ.๒๕๔๖ (ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๔๖) ตามมาตรา ๒๘, ๓๐, ๓๗, ๔๐ และมาตรา ๔๑ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ โดยในส่วนของการจดแจ้งการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๒๘ ได้กำหนดในข้อ ๗ ให้จดแจ้งข้อความในที่ดินแปลงที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะทุกแปลงต่อเนื่องจากข้อความ “ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน” ด้วยอักษรสีแดงไปอีกว่า “และเป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ ประเภท.....ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่.....ออกให้ ณ วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....” เสร็จแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

เมื่อพิจารณาตามข้อกฎหมายและระเบียบที่กำหนดเรื่องการจดแจ้งการจัดสรรที่ดินในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์จะพบว่ามีส่วนที่เป็นปัญหาอยู่ กล่าวคือ กรณีการจดแจ้งที่ดิน

---

(๑) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๖.๒/ว ๒๕๑๓๘ ลงวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๒๙

(๒) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๓๐/ว ๒๔๕๙๖ ลงวันที่ ๒๘ กันยายน ๒๕๔๔

ที่ทำการจัดสรรตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ข้อ ๑๕ ซึ่งกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ณ ท้องที่ที่ที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่ จดแจ้งในโฉนดที่ดินภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินและเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้วให้จดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกด้วยทุกแปลง และระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการจดแจ้งในโฉนดที่ดิน การทำสัญญาซื้อขาย การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินจัดสรร ลงวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๑๖ ข้อ ๑ ที่ว่า เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน พร้อมทั้งแผนผัง โครงการและวิธีการรายใดจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้จดแจ้งข้อความลงในโฉนดที่ดินทุกแปลงภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดิน ในสารบัญจดทะเบียนบรรทัดแรกหรือใต้รายการสุดท้ายแล้วแต่กรณีด้วยอักษรแดงให้ตรงกันว่า “ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน” แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ จากข้อกฎหมายและระเบียบดังกล่าวย่อมมีผลให้ที่ดินที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ไม่ว่าจะเป็นที่ดินแปลงย่อยเพื่อจำหน่าย หรือที่ดินแปลงที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดินจะได้รับการจดแจ้งในโฉนดที่ดินว่า “ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน” เช่นเดียวกันทั้งหมด ซึ่งต่อมากรมที่ดินได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ที่ดินจัดสรรนั้นแบ่งออกเป็น ๒ ส่วน โดยส่วนหนึ่งเป็นที่ดินแปลงย่อย เพื่อจำหน่ายเป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม และอีกส่วนหนึ่ง เป็นที่ดินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ ดังนั้น เพื่อให้ปรากฏหลักฐานทางทะเบียนว่าแตกต่างกันและสะดวกแก่การตรวจสอบ กรมที่ดินจึงได้มีหนังสือ ที่ มท ๐๗๑๖/ว ๒๕๑๓๘ ลงวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๒๙ วางแนวทางให้จังหวัดสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติว่า เฉพาะที่ดินจัดสรรส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ เมื่อได้จดแจ้งข้อความลงในโฉนดที่ดินทุกแปลงด้วยอักษรสีแดงว่า “ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน” ตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยดังกล่าวแล้ว ให้เพิ่มข้อความต่อเนื่องไปอีกว่า “และเป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะประเภท.....ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่..... ออกให้ ณ วันที่.....” นอกนั้นคงเดิม ซึ่งจากแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดินฉบับดังกล่าวนี้จึงทำให้ที่ดินแปลงที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะจะปรากฏข้อความการเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะประเภท.....ตั้งแต่นั้นเป็นต้นมา

แต่จากแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดินฉบับนี้ก็ทำให้มีช่องว่างการจดแจ้งการเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะในโฉนดที่ดินที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ระหว่างช่วงประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ.๒๕๑๕) มีผลบังคับใช้ถึงวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๒๙ ที่กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติเรื่องการจดแจ้งดังกล่าว เนื่องจากโฉนดที่ดินแปลงที่เป็นสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะในช่วงเวลานั้นจะไม่ปรากฏข้อความการเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะในโฉนดที่ดิน ทำให้เกิดปัญหาต่อมา โดยเฉพาะอย่างยิ่งกรณีเกี่ยวกับหน้าที่ในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น และจะการกระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ ซึ่งแม้ข้อ ๓๐ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ.๒๕๑๕) จะกำหนดให้การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคเป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ด้วย หรือกรณีที่ต้องดำเนินการให้เป็นไปตามแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคก็จะยกเหตุจากการไม่จดแจ้งการเป็นสาธารณูปโภครวมทั้งการไม่จดแจ้งการเป็นบริการสาธารณะขึ้นต่อสู้เสมอ อีกทั้งเมื่อพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ มีผลใช้บังคับก็ได้กำหนดหลักการขึ้นใหม่ในมาตรา ๔๔ โดยกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่ในการ

บำรุงรักษาสาธารณูปโภคเมื่อได้ดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามลำดับ ซึ่ง**ลำดับแรก** โดยการให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น **ลำดับสอง** ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และ**ลำดับสุดท้าย** คือ ผู้จัดสรรที่ดินโอนสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ และตามมาตรา ๗๐ วรรคสาม ก็ได้กำหนดให้การพ้นจากความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคให้นำมาตรา ๔๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม ดังนั้น กรมที่ดินจึงได้วางแนวทางปฏิบัติเพิ่มเติมตามหนังสือ ที่ มท ๐๗๓๐/ว ๒๔๕๙๖ ลงวันที่ ๒๘ กันยายน ๒๕๔๔ โดยขอให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ.๒๕๑๕) รวมทั้งโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินก่อนวันที่จังหวัดสั่งการให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๖/ว ๒๕๑๓๘ ลงวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๒๙ จนถึงปัจจุบัน ว่ามีโฉนดที่ดินจัดสรรส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะแปลงใดที่ยังไม่มีการจดแจ้งการเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งข้อความลงในโฉนดที่ดินดังกล่าวทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินในสารบัญการจดทะเบียนด้วยอักษรสีแดงว่า “ที่ดินแปลงนี้เป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะประเภท.....ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน เลขที่..... ออกให้ ณ วันที่.....” ทั้งนี้ โดยมีวัตถุประสงค์ให้ที่ดินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะทุกแปลงที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ.๒๕๑๕) หรือตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ ได้มีการจดแจ้งการเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะเพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวข้างต้น และเพื่อป้องกันมิให้มีการโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคข้ามขั้นตอน

แต่โดยที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่า ได้มีการร้องเรียนเกี่ยวกับโครงการจัดสรรที่ดินในประเด็นต่างๆ เช่น การไม่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค การโอนที่ดินแปลงสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะไปให้บุคคลอื่นและผู้รับโอนนำที่ดินดังกล่าวไปทำประโยชน์อย่างอื่น อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก หรือไม่เป็นไปตามแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต รวมทั้งมีการโอนที่ดินแปลงสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์โดยไม่เป็นไปตามขั้นตอนที่กำหนดไว้ในมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ ซึ่งจากการตรวจสอบเรื่องมักจะปรากฏว่าเหตุดังกล่าวส่วนใหญ่เกิดจากไม่ได้มีการจดแจ้งการเป็นที่ดินสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะในโฉนดที่ดินจัดสรร โดยเหตุของการที่ไม่มีการจดแจ้งเนื่องจาก

๑. ที่ดินที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินซึ่งได้จดแจ้งไว้ตามข้อ ๑๕ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ.๒๕๑๕) และระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการจดแจ้งในโฉนดที่ดิน การทำสัญญาซื้อขาย การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินจัดสรร ลงวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๑๖ ข้อ ๑ ยังไม่ได้จดแจ้งการเป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะประเภท..... เพิ่มเติม ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๓๐/ว ๒๔๕๙๖ ลงวันที่ ๒๘ กันยายน ๒๕๔๔

๒. ที่ดินที่ทำการจัดสรรอยู่ก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ.๒๕๑๕) ประกาศในราชกิจจานุเบกษา และได้ยื่นแบบแสดงรายการและหลักฐานการจัดสรรที่ดินตามข้อ ๓๒ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าว ก็ให้ทำการจัดสรรที่ดินนั้นต่อไปโดยไม่ตกอยู่ภายใต้แห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ เว้นแต่กิจการอันเป็นสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินให้อยู่ภายใต้บังคับแห่งข้อ ๓๐ ด้วย ซึ่งจากข้อกฎหมายที่บัญญัติให้การจัดสรรที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประกาศของ

คณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ.๒๕๑๕) ไม่อยู่ภายใต้บังคับแห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ จึงไม่อาจนำกรณีจดแจ้งในโฉนดที่ดินตามข้อ ๑๕ มาใช้กับการจัดสรรที่ดินตามข้อ ๓๒ ซึ่งมีผลให้ที่ดิน ที่ได้แจ้งตามข้อ ๓๒ ไม่มีการจดแจ้งว่าเป็นที่ดินที่อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินทั้งที่ดินแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายและที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ

๓. การจัดสรรที่ดินที่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินมีมติ (มติครั้งที่ ๑/๒๕๒๔ เมื่อวันที่ ๑๒ ตุลาคม ๒๕๒๔) ผ่อนผันให้ผู้จัดสรรที่ดินรายที่ได้ยื่นคำขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ก่อนวันที่จังหวัดสั่งการให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๑๗๓๑๔ ลงวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๒๔ (รายเก่า) ยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินย้อนหลังแล้วจำหน่ายที่ดินได้โดยไม่ต้องรอจนกว่าจะได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ดังนั้น ที่ดินจัดสรรรายเก่านี้ถ้ารายใดไม่ได้มาดำเนินการตามขั้นตอนที่กฎหมายกำหนดเพื่อขอรับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ก็จะไม่มีการจดแจ้งว่าเป็นที่ดินที่อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินตามข้อ ๑๕ ทั้งที่ดินแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายและที่ดินแปลงที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ เนื่องจากผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้มารับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

ดังนั้น เพื่อป้องกันความเสียหายที่จะเกิดขึ้น กรมที่ดินจึงได้วางแนวทางแก้ไขปัญหา เรื่องนี้โดยให้มีหนังสือ[๑] วางแนวทางให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้แจ้ง ตามข้อ ๓๒ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ.๒๕๑๕) โครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ.๒๕๑๕) โครงการที่ได้รับการผ่อนผัน ให้ยื่นขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินย้อนหลังแล้วจำหน่ายที่ดินแปลงย่อยนั้นได้โดยไม่ต้องรอจนกว่าจะได้รับใบอนุญาต และโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินก่อนที่จังหวัดสั่งการให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๖/ว ๒๕๑๓๘ ลงวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๒๙ รวมทั้งโครงการที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ แล้วดำเนินการจดแจ้งการเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะเสียให้ถูกต้อง ซึ่งหากพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ถือปฏิบัติตามแนวทางดังกล่าวโดยเคร่งครัดแล้ว ต่อไปโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินจะต้องมีการจดแจ้งทุกแปลง

๑๐. การโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดิน

ในการโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินส่วนที่เกี่ยวกับรายการที่กำหนดไว้ในมาตรา ๒๓ ข้อความในโฆษณาต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในคำขออนุญาตด้วย[๒] เดิมทางราชการก็ไม่ประสงค์จะกำหนดเรื่องการควบคุมการโฆษณาการจัดสรรที่ดิน เนื่องจากมีพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.๒๕๒๒ บัญญัติไว้อยู่แล้ว แต่ต่อมาในชั้นพิจารณากฎหมายของสภาผู้แทนราษฎรได้เพิ่มเติมเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคในด้านโฆษณา เพื่อป้องกันมิให้ผู้จัดสรรที่ดินทำการโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินในลักษณะเกินจริง ทำให้ผู้บริโภคหลงเชื่อและผู้จัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการตามที่โฆษณาไว้ ดังนั้นในการโฆษณาเกี่ยวกับโครงการจัดสรรที่ดิน แม้ตามพระราชบัญญัตินี้ ผู้โฆษณาจะมีอิสระในการสร้างสรรค์แนวความคิดในการโฆษณาได้อย่างเสรี แต่ถ้าเป็นส่วนที่เกี่ยวกับรายการที่กำหนดไว้ในมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ ซึ่งถือเป็นสาระสำคัญที่ผู้บริโภคจะใช้เป็นหลักเกณฑ์ในการตัดสินใจซื้อที่ดินจัดสรร จะต้องโฆษณาให้ตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่ได้แจ้งไว้ในคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการด้วย ถ้าผู้ใดโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินไม่ตรงกับที่ได้แจ้งไว้ ต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ห้าหมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท[๓]

---

[๑] *หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๑๓๑๙๐ ลงวันที่ ๙ พฤษภาคม ๒๕๔๙*

[๒] *พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ มาตรา ๒๙*

[๓] *พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ มาตรา ๖๑*

ในทางปฏิบัติผู้จัดสรรที่ดินสามารถโฆษณาแผนผังโครงการและทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินตามแผนผังไปก่อนได้โดยยังไม่จำเป็นต้องได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินก่อน ซึ่งจะพิจารณาได้จากกฎหมายฉบับนี้ไม่มีบทบัญญัติกำหนดโทษในกรณีการโฆษณาแผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินก่อนที่จะได้รับใบอนุญาตตามที่เคยกำหนดไว้ในข้อ ๔๐[๑] แห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕)

๑๑. การดำเนินการจัดสรรที่ดิน

เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามแผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต และจะต้องดำเนินการตามกรณี ดังนี้

๑. ผู้จัดสรรที่ดินต้องแสดงใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน แผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินตามที่คณะกรรมการอนุญาตไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานที่ทำการจัดสรรที่ดิน[๒] ทั้งนี้ เพื่อเป็นการกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินเปิดเผยข้อมูลที่แท้จริงโดยครบถ้วนแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ถ้าใบอนุญาตสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอรับใบแทนตามแบบ จ.ส.ก. ๑ ต่อคณะกรรมการภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ทราบการสูญหายหรือชำรุด หากผู้จัดสรรที่ดินไม่แสดงใบอนุญาต แผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย หรือไม่ดำเนินการขอใบแทนในกรณีใบอนุญาตสูญหายหรือชำรุด มีโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท[๓]

๒. ผู้จัดสรรที่ดินจะทำนิติกรรมกับบุคคลใดอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการ โดยในการพิจารณาของคณะกรรมการจะต้องพิจารณาให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด[๔]

ส่วนการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอื่นนอกจากที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ซึ่งก็คือที่ดินแปลงย่อยเพื่อการจำหน่ายสามารถทำได้แต่จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

เจตนารมณ์ของกฎหมายนี้ก็โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อจำกัดการใช้สิทธิในการทำนิติกรรมของผู้จัดสรรที่ดินในลักษณะที่จะก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคและที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดิน จึงกำหนดให้ต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการและคณะกรรมการจะต้องพิจารณาไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดด้วย ส่วนการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอื่น (ที่ดินแปลงย่อยเพื่อจำหน่าย) ในโครงการจัดสรรที่ดินจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ซึ่งการก่อภาระผูกพันแก่ที่ดินอื่นนี้จะใช้บังคับกับผู้จัดสรรที่ดินเท่านั้น ส่วนผู้ซื้อที่ดินจัดสรร (ผู้ซื้อที่ดินแปลงจำหน่ายในโครงการจัดสรรที่ดิน) จะก่อภาระผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับโอนมาแล้วอย่างไรก็ได้

---

[๑] ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕

ข้อ ๔๐ ผู้ใดโฆษณาแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน ในที่ดินซึ่งคณะกรรมการยังไม่ได้ออกใบอนุญาตให้จัดสรร ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินห้าพันบาทถ้วน หรือทั้งจำทั้งปรับ

[๒]-[๓] พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ มาตรา ๓๑ และมาตรา ๖๒

[๔] ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ และวิธีการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ลงวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๔๔

สำหรับหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง[๑] กำหนดไว้ ดังนี้

ข้อ ๑ การทำนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการ ดังนี้

(๑) เมื่อได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและได้มีการแบ่งแยกที่ดินออกเป็นโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงย่อยตามแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่คณะกรรมการอนุญาตแล้ว ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะทำนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหนังสือถึงเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ พร้อมกับส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องเพื่อประกอบการพิจารณา และให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขารีบเสนอให้คณะกรรมการพิจารณาโดยเร็ว โดยในการพิจารณาเรื่องดังกล่าวของคณะกรรมการ หากคณะกรรมการมีข้อสงสัยใด คณะกรรมการมีอำนาจเรียกเป็นหนังสือให้บุคคลมาให้ข้อเท็จจริง คำอธิบาย ความเห็น หรือส่งเอกสาร หรือข้อมูลเกี่ยวกับการทำนิติกรรม หรือผลกระทบที่จะเกิดจากการทำนิติกรรมนั้นได้ และเมื่อคณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่า การทำนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎหมายกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินหรือประกาศนี้กำหนด คณะกรรมการจะออกหนังสืออนุญาตแก่ผู้จัดสรรที่ดินไว้เป็นหลักฐาน โดยในการอนุญาตนี้คณะกรรมการจะกำหนดเงื่อนไขอื่นตามที่เห็นสมควรก็ได้ ผลการพิจารณาของคณะกรรมการเป็นประการใด ให้คณะกรรมการแจ้งผู้จัดสรรที่ดินและเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาทราบโดยเร็ว

ในกรณีที่คณะกรรมการไม่อนุญาตให้ทำนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ผู้จัดสรรที่ดินมีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง และให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางวินิจฉัยอุทธรณ์ให้แล้วเสร็จภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์แล้วแจ้งผลการพิจารณาให้ผู้จัดสรรที่ดินทราบ

(๒) ผู้จัดสรรที่ดินจะทำนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ โดยการจดทะเบียนจำนอง สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน หรือภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้

(๓) การทำนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคโดยการจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่อสังหาริมทรัพย์อื่น ต้องเป็นถนนหรือทางเท้าเท่านั้น

(๔) การทำนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะโดยการให้เช่า

ก. การให้เช่าที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะต้องเป็นการเช่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับลักษณะการให้บริการหรือการให้สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการ ซึ่งได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ หรือสัญญาจะซื้อจะขายหรือเอกสารการโฆษณา

ข. เมื่อคณะกรรมการได้อนุญาตให้เช่าแล้ว ต่อมามีการขออนุญาตให้เช่ากับคู่กรณีใหม่โดยยังอยู่ในระยะเวลาสัญญาเช่าเดิม ผู้จัดสรรที่ดินต้องแสดงหลักฐานว่าสัญญาเช่าเดิมได้ระงับไปแล้ว คณะกรรมการจึงจะอนุญาตให้เช่าได้

---

[๑] *ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ และวิธีการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ลงวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๔๔*

ค. เมื่อคณะกรรมการได้อนุญาตให้เช่าแล้ว ต่อมาผู้เช่าจะให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าได้มีการตกลงให้ผู้เช่าสามารถให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าได้ การให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวไม่ถือว่าเป็นกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาระผูกพัน ให้ผู้เช่ากระทำได้ โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ

ข้อ ๒ การก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอื่น (ที่ดินแปลงย่อยเพื่อการจำหน่าย) นอกจากที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการ ดังนี้

(๑) ผู้จัดสรรที่ดินต้องได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและได้มีการแบ่งแยกที่ดินออกเป็นโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงย่อยตามแผนผัง โครงการและวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตแล้ว

(๒) ห้ามมิให้ก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้ว

(๓) ห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินโดยการจดทะเบียนภาระจำยอม สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน หรือภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ

สำหรับการทำนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินที่เป็นแปลงจำหน่าย โดยการให้เช่า[๑] หรือโดยการจดทะเบียนให้[๒] ไม่สามารถกระทำได้ เนื่องจากถือเป็นการกระทำให้ผิดไปจากแผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการที่กำหนดให้เฉพาะการจำหน่ายที่ดินจัดสรรโดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน

(๔) การก่อให้เกิดภาระผูกพันในที่ดินหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโดยการจำนอง

ก. กรณีที่ดินเปล่า วงเงินที่จำนองอย่างสูงต้องไม่เกินสองในสามของราคาประเมินที่ดินที่ใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของกรมที่ดิน หรือราคาที่คณะกรรมการเห็นชอบ

กรณีที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง วงเงินที่จำนองอย่างสูงต้องไม่เกินสองในสามของราคาที่ดินรวมกับราคาสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินแปลงนั้น โดยราคาที่ดินให้ใช้ราคาตามข้อ ก ส่วนราคาสิ่งปลูกสร้างให้ใช้ราคาตามบัญชีกำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างที่กรมที่ดินกำหนดไว้สำหรับใช้ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ข. ผู้รับจำนองต้องยินยอมเฉลี่ยหนี้และรับชำระหนี้เป็นรายโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงย่อย โดยถือว่าที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงเป็นประกันหนี้จำนองเฉพาะส่วน ตามวงเงินที่ระบุไว้ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงย่อย และผู้รับจำนองต้องยินยอมให้ผู้จำนองไถ่ถอนจำนองเป็นรายโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงย่อยได้

ค. ผู้รับจำนองต้องยอมให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระหนี้จำนองและผู้รับจำนองต้องออกหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับเงินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

ง. ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดการให้ที่ดินแปลงย่อยปลอดจากภาระการจำนองก่อนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนที่ดินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

สำหรับ “ราคาที่คณะกรรมการเห็นชอบ” และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามข้อ ๒ (๔) ก. กรมที่ดินได้กำหนดหลักเกณฑ์เพื่อใช้เป็นแนวทาง[๓] ดังนี้

---

(๑) บันทึกคำวินิจฉัยของคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๙๓๒/๒๕๕๑

(๒) บันทึกคำวินิจฉัยของคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๕๒๓/๒๕๕๒

(๓) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๙๓๐/ว ๑๙๓๓๘ ลงวันที่ ๑๙ กรกฎาคม ๒๕๔๔

(๑) “ราคาที่คณะกรรมการเห็นชอบ” หมายถึง ราคาจากแหล่งข้อมูลที่คณะกรรมการสามารถนำมาประมวลเพื่อใช้ประกอบการพิจารณากำหนดวงเงินที่อนุญาตให้จำนอง ได้แก่

ก. ราคาจำหน่ายของที่ดินที่ขอจำนอง ซึ่งแสดงไว้ในแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน

ข. ราคาจำหน่ายของที่ดินที่ขอจำนอง ซึ่งปรากฏในเอกสารโฆษณาหรือประชาสัมพันธ์โครงการจัดสรรที่ดิน

ค. ราคาที่ดินที่ธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินได้ประเมินเพื่อใช้เป็นฐานในการอนุมัติสินเชื่อ

ในกรณีที่ราคาตามรายการข้างต้นไม่ใกล้เคียงหรือไม่สอดคล้องกันให้คณะกรรมการพิจารณาแต่งตั้งผู้แทนไปตรวจสอบ และพิจารณาใช้ราคาที่ดินโดยการเทียบเคียงกับที่ดินแปลงที่มีลักษณะและสภาพสาธารณูปโภคใกล้เคียงกัน

(๒) “ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง” ให้เจ้าพนักงานที่ดินหรือผู้แทนของสำนักงานที่ดินออกไปตรวจสอบที่ดินแปลงที่ขออนุญาตจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างทุกแปลงว่าสิ่งปลูกสร้างได้ก่อสร้างเสร็จหรือไม่ พร้อมบันทึกผลการตรวจสอบลักษณะ ขนาด และวัสดุที่ใช้ปลูกสร้าง

ให้คณะกรรมการพิจารณาราคาที่ดินตามแนวทางในข้อ ๑ ส่วนราคาสิ่งปลูกสร้างที่จะอนุญาตให้จดทะเบียนจำนองประกันได้ต้องเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ได้ก่อสร้างเสร็จแล้วเท่านั้น โดยใช้ราคาตามบัญชีกำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างของกรมที่ดิน

๓. ในการชำระราคาที่ดิน หรือการชำระหนี้บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือหนี้จำนองจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้ผู้รับเงินออกหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับเงินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และให้ถือว่าหลักฐานการชำระเงินดังกล่าวเป็นหลักฐานแสดงการชำระราคาที่ดินจัดสรร[๑]

การชำระเงินตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร บางกรณีผู้ขายจะให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระเงินดาวน์จำนวนหนึ่งแล้วให้ผู้ซื้อผ่อนชำระราคาที่ดินต่อธนาคาร ซึ่งเคยมีกรณีที่ผู้ซื้อผ่อนชำระเงินให้แก่ธนาคารแล้วนำหลักฐานใบรับเงินที่ธนาคารออกให้มาฟ้องขอให้ผู้ขายโอนที่ดินให้ ศาลฎีกาได้มีคำพิพากษา[๒] ว่า ใบรับเงินที่ธนาคารออกให้มิใช่หลักฐานการรับเงินของผู้ขาย ในการบัญญัติกฎหมายนี้จึงได้บัญญัติความนี้เพิ่มขึ้นไว้ โดยมีหลักการให้ผู้รับเงินค่าที่ดินจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ไม่ว่าจะเป็นผู้จัดสรรที่ดิน ธนาคารหรือสถาบันการเงิน เจ้าหนี้จำนองหรือบุริมสิทธิ เจ้าพนักงานบังคับคดี ฯลฯ ต้องออกหลักฐานการรับเงินเป็นหนังสือให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เพื่อนำไปเป็นหลักฐานในการขอโอนที่ดินจัดสรรได้ต่อไป และให้ถือว่าหลักฐานการชำระเงินดังกล่าวเป็นหลักฐานแสดงการชำระราคาที่ดินจัดสรร แม้ว่าผู้รับชำระเงินจะมิใช่ผู้ขายที่ดินจัดสรรก็ตาม หากผู้ใด (ผู้จัดสรรที่ดิน เจ้าหนี้บุริมสิทธิ หรือผู้รับจำนอง) รับชำระเงินจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้วไม่ออกหลักฐานการชำระเงินให้ มีโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

---

(๑) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ มาตรา ๓๕

(๒) คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒๒๘/๒๕๒๕ ผู้เช่าซื้อที่ดินจัดสรรจากจำเลยได้ชำระค่าเช่าซื้อที่ดินแก่ธนาคารโจทก์เพื่อนำเข้าบัญชีหักหนี้ที่จำเลย (ผู้จัดสรรที่ดิน) กู้เงินโจทก์ โดย ส. เจ้าหน้าที่ของโจทก์เป็นผู้รับเงิน แต่จำเลยไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้มีอำนาจทำการแทนโจทก์มาแสดง ได้ความว่า จำเลยเป็นผู้ออกใบเสร็จรับเงินค่าเช่าซื้อให้ ส. ไว้เพื่อเก็บเงิน หาใช่เป็นใบเสร็จรับเงินของโจทก์ไม่ ข้อนำสืบของจำเลยจึงต้องห้ามตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๖๕๓ วรรคสอง รับฟังไม่ได้

๔. ในการจดทะเบียนโอนที่ดินที่ทำการจัดสรรให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องโอนที่ดินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และภาระการจำนองในที่ดินนั้น ถ้าผู้จัดสรรที่ดินมิได้โอนที่ดินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือโอนที่ดินโดยมิได้ทำการปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือปลอดจำนอง ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีสิทธิที่จะชำระหนี้บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือหนี้จำนองต่อผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองซึ่งเป็นเจ้าหนี้ของผู้จัดสรรที่ดินโดยตรงได้[๑] การกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถชำระหนี้ต่อผู้รับจำนองที่ดินได้เคยมีแนวคำพิพากษาของศาลฎีกา[๒] กำหนดให้สามารถทำได้อยู่แล้ว โดยถือว่าเป็นผู้มีส่วนได้เสียที่สามารถชำระหนี้แทนลูกหนี้ผู้จำนองได้ แต่การที่กำหนดไว้ในกฎหมายนี้ ก็เพื่อความชัดเจนและถือเป็นบทบัญญัติยกเว้นเรื่องการชำระหนี้ให้แก่บุคคลภายนอกโดยไม่ต้องให้เจ้าหนี้ให้สัตยาบันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๑๔[๓] และ ๓๑๕[๔] โดยการชำระหนี้ดังกล่าวให้ถือว่าเป็นการชำระราคาที่ดินให้แก่ผู้จัดสรรที่ดินส่วนหนึ่งด้วย

ในเรื่องนี้กำหนดขึ้นเพื่อให้เป็นทางเลือกของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะไม่ดำเนินการดังกล่าวโดยประสงค์จะบอกเลิกสัญญาก็สามารถทำได้ และการที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเข้าชำระหนี้ต่อธนาคารหรือสถาบันการเงินโดยตรงมิได้หมายความว่าเข้าผูกพันเป็นคู่สัญญากับธนาคารหรือสถาบันการเงินแทนผู้จัดสรรที่ดิน และจำต้องผูกพันปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญาจำนองในฐานะผู้จำนอง แต่เป็นเพียงการชำระราคาที่ดินที่ยังคงค้างอยู่ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรให้แก่ผู้รับจำนองเท่านั้น จึงไม่มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามข้อผูกพันในสัญญาจำนองแทนผู้จัดสรรที่ดิน เว้นแต่จะได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่น

๕. เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้วถือว่า ที่ดินนั้นพ้นจากการยึดหรืออายัดทั้งปวง และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถนำหลักฐานเป็นหนังสือที่แสดงว่าได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วน พร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับเอกสารและหลักฐานดังกล่าวแล้ว ก็ให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต่อไป

ถ้าที่ดินจัดสรรแปลงดังกล่าวนั้นมีการจดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือการจำนองและมีหลักฐานการชำระหนี้บุริมสิทธิหรือจำนองครบถ้วนแล้ว ให้ที่ดินนั้นปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือภาระจำนอง และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้

---

[๑] พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ มาตรา ๓๖

[๒] คำพิพากษาฎีกาที่ ๔๐๖/๒๕๒๕ ผู้ร้องซื้อที่ดินจากจำเลยซึ่งเอาไปจำนองโจทก์แต่ยังชำระราคาไม่ครบถ้วน เป็นผู้มีส่วนได้เสียอันที่จะชำระหนี้แทนจำเลยได้ แต่หนี้ที่จำเลยจะชำระแก่โจทก์เป็นหนี้ตามสัญญาประนีประนอมยอมความ ผู้ร้องก็ต้องชำระหนี้ภายในกำหนดตามสัญญาดังกล่าว จะขอผัดเวลาชำระหนี้ไปโดยโจทก์จำเลยมิได้ยินยอมไม่ได้ โจทก์ย่อมมีสิทธิบังคับคดียึดทรัพย์มาขายทอดตลาดได้

[๓]-[๔] ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

มาตรา ๓๑๔ อันการชำระหนี้นั้น ท่านว่าบุคคลภายนอกจะเป็นผู้ชำระก็ได้ เว้นแต่สภาพแห่งหนี้จะไม่เปิดช่องให้บุคคลภายนอกชำระ หรือจะขัดกับเจตนาอันคู่กรณีได้แสดงไว้

บุคคลผู้มีส่วนได้เสียด้วยในการชำระหนี้นั้น จะเข้าชำระหนี้โดยขืนใจลูกหนี้หาได้ไม่

มาตรา ๓๑๕ อันการชำหนี้นั้นต้องทำให้แก่ตัวเจ้าหนี้หรือแก่บุคคลผู้มีอำนาจรับชำระนี้แทนเจ้าหนี้ การชำระหนี้ทำให้แก่บุคคลผู้ไม่มีอำนาจรับชำระหนี้นั้น ถ้าเจ้าหนี้ให้สัตยาบันก็นับว่าสมบูรณ์

ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ เพราะบุคคลอื่นยึดถือหรือครอบครองไว้ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรร้องขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากบุคคลที่ยึดถือหรือครอบครองไว้มาดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ และเมื่อพ้นกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่บุคคลที่ยึดถือหรือครอบครองหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้รับแจ้งหรือถือว่าได้รับแจ้งคำสั่งจากพนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าว ถ้ายังไม่มีการส่งมอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้(๑)

หลักการในข้อนี้ นับว่าเป็นหลักการสำคัญที่ได้กำหนดเพิ่มขึ้นเพื่อให้เป็นไปตามเหตุผลในการออกพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ คือ กำหนดมาตรการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้ได้สิทธิในที่ดินที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายเมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ชำระค่าที่ดินครบถ้วนแล้ว แต่เดิมที่ผ่านมาเมื่อผู้จัดสรรที่ดินไม่สามารถโอนที่ดินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามสัญญาได้ บางรายก็คืนเงินที่ได้รับจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร แต่ส่วนใหญ่มักจะหลบหนีหรือยอมให้ฟ้องคดี จึงได้กำหนดเป็นมาตรการให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถนำหลักฐานการชำระราคาที่ดินมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อจดทะเบียนโอนให้ตนเองได้ ส่วนความตามวรรคสอง กำหนดขึ้นเพื่อคุ้มครองผู้บริโภคและแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นเสมอว่า ผู้จัดสรรที่ดินนำที่ดินแปลงใหญ่ที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินไปจำนองไว้กับธนาคารหรือสถาบันการเงิน แต่เมื่อได้รับเงินจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้วไม่ยอมชำระหนี้ธนาคารหรือสถาบันการเงินเพื่อทำการปลดจำนอง เป็นประกันหนี้เงินกู้ที่นำมาใช้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินมาเป็นของตนเองได้ ข้อนี้จึงกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ชำระค่าที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว สามารถนำหลักฐานการชำระเงินค่าที่ดินไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปขอจดทะเบียนโอนฝ่ายเดียวได้ และถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปอยู่ที่ผู้อื่นก็สามารถร้องขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้เรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาดำเนินการจดทะเบียนให้ได้ ซึ่งนับว่าเป็นมาตรการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ไม่ต้องไปดำเนินการทางศาลและลดทั้งเวลาและค่าใช้จ่ายให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรด้วย หลักการตามข้อนี้มีหลักการสามประการ คือ **หนึ่ง** กำหนดไว้ในกฎหมายให้ที่ดินพ้นจากการยึดหรืออายัดทั้งปวง ทั้งนี้ เนื่องจากเจ้าหนี้ของผู้จัดสรรที่ดินอาจฟ้องศาลและมีการยึดอายัดที่ดินไว้เพื่อเตรียมการขายทอดตลาดชำระหนี้ ซึ่งกำหนดไว้ในมาตรา ๔๑ แล้วว่าให้งดการขายทอดตลาดหรือจำหน่ายที่ดินจัดสรรในลักษณะเป็นแปลงย่อย แต่ถ้าที่ดินแปลงนั้นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ชำระราคาหมดแล้ว ก็กำหนดให้พ้นจากการยึด อายัดเพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินสามารถจดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดินแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแปลงนั้นไปฝ่ายเดียวได้ **สอง** กำหนดให้ที่ดินนั้นปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือภาระการจำนอง ถ้ามีหลักฐานแสดงว่ามีการชำระหนี้บุริมสิทธิหรือจำนองครบถ้วนแล้ว และ **สาม** ให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร การกำหนดให้อำนาจเจ้าพนักงานที่ดินไว้เช่นนี้ ก็เพื่อให้การดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถล่วงไปได้ตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย เนื่องจากหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจะอยู่ที่ผู้จัดสรรที่ดินหรือบุคคลอื่น ไม่ได้อยู่ที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หากมีการหลบเลี่ยงการส่งมอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อจดทะเบียนโอนให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือผู้ครอบครองหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหลบหนีไปหาตัวไม่พบ เจ้าพนักงานที่ดินสามารถออกใบแทนเพื่อดำเนินการจดทะเบียนโอนให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้

---

(๑) *พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ มาตรา ๓๗*

๖. เมื่อมีการบังคับคดีที่ดินที่ทำการจัดสรรของผู้จัดสรรที่ดิน ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระราคาที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แล้วแต่กรณี แทนการชำระต่อบุคคลที่กำหนดไว้ในสัญญา และในระหว่างที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมิได้ปฏิบัติผิดสัญญาจะซื้อจะขายให้งดการขายทอดตลาดหรือจำหน่ายที่ดินจัดสรรนั้นไว้ก่อน เว้นแต่จะเป็นการขายทอดตลาดที่ดินที่จัดสรรทั้งโครงการ และเมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ให้ที่ดินจัดสรรนั้นพ้นจากการยึด อายัด หรือการบังคับคดี ส่วนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้นำความในข้อ ๕ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

เมื่อได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ แจ้งให้เจ้าพนักงานบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ทราบถึงการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการพ้นจากการยึด อายัด หรือการบังคับคดีของที่ดินแปลงนั้นภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้จดทะเบียน

ในการขายทอดตลาดที่ดินจัดสรรทั้งโครงการผู้ซื้อจะต้องรับโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน และรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ที่ผู้จัดสรรที่ดินมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

การที่กฎหมายกำหนดเรื่องนี้ขึ้นก็เพื่อเป็นมาตรการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้มีโอกาสได้รับที่ดินจัดสรรตามสัญญาจะซื้อจะขายในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินถูกบังคับคดีด้วย สำหรับหลักการที่กำหนดไว้ในข้อนี้มี ๓ ประการ คือ

(๑) กำหนดมาตรการเพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยห้ามมิให้ขายทอดตลาดที่ดินที่จัดสรรในลักษณะเป็นแปลงย่อยในกรณีผู้จัดสรรที่ดินที่มีหนี้สินจนถูกฟ้องและบังคับคดี และเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาอาจมีการยึด หรืออายัดที่ดินจัดสรรแล้วนำไปขายทอดตลาดเพื่อนำเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดมาชำระหนี้ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรคงทำได้เพียงไปขอเฉลี่ยหนี้ จึงได้กำหนดในกฎหมายนี้ เพื่อรองรับสิทธิของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในกรณีดังกล่าว โดยในระหว่างที่ที่ดินถูกยึดและอายัดเพื่อบังคับคดีที่ผู้จัดสรรที่ดินเป็นหนี้บุคคลภายนอก ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะซื้อที่ดินแปลงนั้นต่อไปก็ให้ชำระราคาที่ดินที่ยังเหลืออยู่ตามสัญญาจะซื้อจะขายต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แทนการชำระเงินต่อผู้จัดสรรที่ดินหรือบุคคลที่กำหนดไว้ในสัญญา ซึ่งระหว่างนั้นกฎหมายให้ความคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ห้ามมิให้ขายทอดตลาดที่ดินจัดสรรในลักษณะเป็นแปลงย่อยเพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ปฏิบัติตามสัญญายังมีสิทธิที่จะได้รับโอนที่ดินจัดสรรนั้นเมื่อชำระราคาครบถ้วนแล้ว อีกประการหนึ่งหากขายทอดตลาดที่ดินเป็นแปลงย่อยก็จะเป็นการทำลายโครงการจัดสรรที่ดิน เพราะขาดผู้ที่จะก่อสร้างและดูแลรักษาสาธารณูปโภค ดังนั้น การจะขายทอดตลาดที่ดินจัดสรรจึงต้องเป็นการขายทอดตลาดทั้งโครงการเพื่อให้ผู้ซื้อจากการขายทอดตลาดได้จะต้องรับโอนสิทธิและหน้าที่เดิมของผู้จัดสรรที่ดินไป

(๒) กำหนดให้ที่ดินจัดสรรที่ผู้ซื้อผ่อนชำระราคาครบถ้วนตามสัญญาแล้วพ้นจากการยึด อายัด และการบังคับคดีโดยผลของกฎหมายทันที ซึ่งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่จำเป็นต้องไปร้องขอให้ถอน การยึด อายัด หรือการบังคับคดีแต่อย่างใด อันเป็นการลดภาระความยุ่งยากและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการส่วนนี้ไปได้ส่วนหนึ่ง ทั้งนี้ เพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินสามารถจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ตามกฎหมายให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้

(๓) กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งการพ้นจากการยึด อายัด หรือการบังคับคดีของที่ดินแปลงนั้นให้เจ้าพนักงานบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ทราบภายใน ๗ วันนับแต่ได้จดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เพื่อให้ผู้ขอยึด อายัด หรือการบังคับคดีได้ทราบและไปยึดทรัพย์สินอื่นของลูกหนี้ (ผู้จัดสรรที่ดิน) แทนที่ดินแปลงนั้น

การกำหนดมาตรการนี้มิได้ถือว่าเป็นการให้ความเป็นธรรมแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่เพียงฝ่ายเดียวเท่านั้น แต่บุคคลที่เกี่ยวข้องก็ได้ความเป็นธรรมในการดำเนินการตามกฎหมายด้วย กล่าวคือ การที่กำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระราคาที่ดินต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ เจ้าหนี้ของผู้จัดสรรที่ดินก็ย่อมไปขอรับชำระหนี้ต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ได้ โดยไม่จำเป็นต้องขายทอดตลาดที่ดินเพื่อนำเงินมาชำระหนี้ ส่วนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ชำระราคาที่ดินของตนครบถ้วนแล้วสามารถไปร้องขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินให้จดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดินได้ และเจ้าพนักงานที่ดินก็แจ้งให้เจ้าพนักงานบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ทราบถึงการจดทะเบียนโอนที่ดินจัดสรรให้แก่ผู้ซื้อและการพ้นจากการยึด อายัด หรือการบังคับคดีของที่ดินแปลงนั้นเพื่อให้แจ้งต่อเจ้าหนี้ให้ทำการยึดอายัด ทรัพย์สินอื่นของผู้จัดสรรที่ดินแทนต่อไปจนกว่าจะได้รับชำระหนี้ครบถ้วน สำหรับการขายทอดตลาดที่ดินจัดสรรทั้งโครงการ ผู้ซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาดก็มีสิทธิที่จะได้รับชำระราคาที่ดินจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ในขณะเดียวกันก็มีหน้าที่จะต้องจัดให้มีและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคเพื่อประโยชน์แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรด้วย

สำหรับความหมายของคำว่า “ทั้งโครงการ” ในที่นี้ มิได้มีความหมายว่าต้องเป็นการขายที่ดินครบถ้วนทุกแปลงเต็มจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินเท่านั้น แต่มีความหมายรวมถึงกรณีที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินบางแปลงให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรบางรายไปแล้วและมีการยึดเพื่อขายทอดตลาดที่ดินส่วนที่ยังไม่ได้โอนด้วย

๑๒. การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ มาตรา ๔๓ บัญญัติว่า “สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือความเสื่อมสะดวกมิได้ ให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นดังกล่าวและยังอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่งกับคณะกรรมการ และให้นำมาตรา ๒๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม”

หลักการในเรื่องการให้สาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินตกเป็นภาระจำยอม เพื่อประโยชน์แก่การจัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่ง เป็นหลักการตามกฎหมายเดิมแต่ไม่มีบทบัญญัติบังคับ ไปถึงผู้รับโอนสิทธิในที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคดังเช่นที่กำหนดไว้ เนื่องจากพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ นี้ ไม่ประสงค์จะให้มีการโอนที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคไปยังบุคคลอื่น เว้นแต่จะเป็นการโอนตามที่กฎหมายฉบับนี้กำหนดเท่านั้น เช่น การโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน การโอนตามมาตรา ๔๔ เป็นต้น กรณีที่กำหนดให้ “สาธารณูปโภคยังอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดิน” เพื่อให้มีความชัดเจนว่าภาระในการจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคคงมีอยู่เฉพาะในช่วงที่สาธารณูปโภคนั้นยังอยู่ในความดูแลรักษาของผู้จัดสรรที่ดินเพื่อเป็นหลักประกันว่าจะต้องมีผู้รับผิดชอบดูแลรักษาสาธารณูปโภคให้อยู่ในสภาพดีเท่าที่ยังอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดสรรที่ดิน

เมื่อพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ มีผลใช้บังคับแล้ว มีปัญหาในการพิจารณาว่า การจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ.๒๕๑๕) แต่ยังไม่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินหรือได้รับใบอนุญาตแล้วเพียงบางส่วน (กรณีที่แบ่งส่วนโครงการเพื่อขอออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินออกเป็นหลายส่วน) จะต้องให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๓ วรรคสอง หรือไม่ อย่างไร ซึ่งเรื่องนี้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้พิจารณาในการประชุม ครั้งที่ ๔/๒๕๔๔ เมื่อวันที่ ๑๘ เมษายน ๒๕๔๔ และที่ประชุมมีมติให้ถือเป็นหลักการว่า โครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ.๒๕๑๕) ไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับมาตรา ๔๓ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ กล่าวคือ ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินไม่ต้องจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค แต่ต้องให้ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินทำหนังสือรับรองกับคณะกรรมการว่า หากสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะมีความจำเป็นต้องซ่อมแซมบำรุงรักษา ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจะต้องเป็นผู้ดำเนินการซ่อมแซม บำรุงรักษาให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น ถ้าผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการดังกล่าว ยินยอมให้คณะกรรมการมีอำนาจดำเนินการตามกฎหมายได้ทันที[๑]

หากผู้จัดสรรที่ดินกระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมตามมาตรา ๔๓ ลดไปหรือเสื่อมความสะดวก หรือกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดให้ผิดไปจากแผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ให้คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการหรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมาย มีอำนาจสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินระงับการกระทำนั้น และบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น หรือดำเนินการตามแผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการภายในระยะเวลาที่กำหนด[๒] หากผู้ใดฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายดังกล่าว นอกจากต้องปฏิบัติตามคำสั่งนั้นแล้ว ต้องระวางโทษปรับอีกวันละหนึ่งพันบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน[๓]

ที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินกฎหมายกำหนดให้เป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินจัดสรร ผู้ใดทำให้ภาระจำยอมของสาธารณูปโภคลดไปหรือเสื่อมประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นผู้จัดสรรที่ดิน ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือบุคคลภายนอก ถือเป็นการละเมิดต่อผู้มีสิทธิใช้ประโยชน์สาธารณูปโภคนั้น

การกำหนดให้อำนาจแก่คณะกรรมการที่จะสั่งห้ามผู้จัดสรรที่ดินให้ระงับการกระทำที่เป็นเหตุให้สาธารณูปโภคเสื่อมประโยชน์แก่ภาระจำยอมนั้นจะเป็นมาตรการป้องกันมิให้มีการกระทำการฝ่าฝืนตั้งแต่ต้น โดยผู้รับผลกระทบจากการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภคไม่จำต้องเป็นฝ่ายดำเนินการฟ้องคดีต่อศาลด้วยตนเอง เพียงแต่ไปแจ้งต่อคณะกรรมการและสั่งห้ามการกระทำนั้น ถ้ามีการฝ่าฝืนก็เป็นหน้าที่ของคณะกรรมการที่จะดำเนินคดีแก่ผู้ฝ่าฝืนคำสั่ง แต่ก็ไม่ตัดสิทธิของผู้ได้รับผลกระทบจากการกระทำให้เสื่อมความสะดวกในสาธารณูปโภคที่จะดำเนินคดีละเมิดต่อผู้กระทำดังกล่าวต่อไป แม้คณะกรรมการจะได้ดำเนินการดังกล่าวแล้ว โดยการใช้อำนาจดังกล่าวนี้จำกัดอยู่เฉพาะการสั่งต่อผู้จัดสรรที่ดินเท่านั้น เพราะผู้จัดสรรที่ดินมีภาระความผูกพันในการดำเนินการตามใบอนุญาตที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ส่วนกรณีบุคคลอื่นเป็นผู้กระทำให้สาธารณูปโภคลดไป หรือเสื่อมความสะดวก ก็จะต้องไปดำเนินการตามบทบัญญัติของกฎหมายอื่นต่อไป เช่น เรื่องละเมิดในทางแพ่ง เป็นต้น

---

(๑) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๓๐/ว ๑๒๖๗๘ ลงวันที่ ๒๕ พฤษภาคม ๒๕๔๔

(๒) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ มาตรา ๕๒

(๓) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ มาตรา ๖๕

อย่างไรก็ดี การที่จะให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องแบกรับภาระในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคตลอดไปดูจะไม่เป็นธรรมแก่ผู้จัดสรรที่ดิน เพราะผู้จัดสรรที่ดินก็เป็นผู้พัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อค้าหากำไร พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ มาตรา ๔๔ จึงได้เปิดช่องให้ผู้จัดสรรที่ดินที่ประสงค์จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคสามารถโอนสาธารณูปโภคให้ผู้อื่นดูแลรักษาต่อไปได้ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ได้แสดงไว้ในครั้งยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ซึ่งต้องกำหนดไว้ไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันจัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการแล้วเสร็จ[๑] แต่การที่จะโอนสาธารณูปโภคให้ผู้อื่นไปดูแลก็จะต้องให้เกิดความมั่นใจแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรด้วยว่า ผู้รับโอนจะดูแลรักษาสาธารณูปโภคนั้นให้อยู่ในสภาพที่ดีตลอดไป การโอนสาธารณูปโภคจึงจำกัดไว้ ๓ วิธี ตามลำดับ คือ

ลำดับที่ ๑ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต รวมตัวกันตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นมาจัดการและดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคภายในหมู่บ้านจัดสรรเอง ถ้าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่เลือกวิธีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อาจรวมตัวกันจัดตั้งเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เช่น สหกรณ์ตามพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ.๒๕๔๒ สมาคม มูลนิธิ หรือบริษัท ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เพื่อรับโอนสาธารณูปโภคไปดูแลบำรุงรักษาและจัดการกันเองก็ได้

ลำดับที่ ๒ ผู้จัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค เช่น การจัดตั้งกองทุนขึ้นเพื่อดูแลรักษาหรือการโอนกิจการประปาของหมู่บ้านให้การประปานครหลวง หรือการประปาส่วนภูมิภาค รับไปดำเนินการต่อ เป็นต้น การโอนสาธารณูปโภคให้ผู้อื่นรับไปดูแลรักษาตาม ๑ และ ๒ นี้จะต้องเป็นไปตามที่ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด[๒] และผู้จัดสรรที่ดินจะต้องรับภาระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาส่วนหนึ่งด้วย

ลำดับที่ ๓ ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ ซึ่งข้อนี้มุ่งเน้นที่ต้องจดทะเบียน ดังนั้น การที่ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่ในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในข้อ ๓ นี้ จึงต้องมีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินสาธารณูปโภคเท่านั้น จะแสดงเจตนาอุทิศโดยไม่ดำเนินการทางทะเบียนไม่ได้

การดำเนินการตามลำดับที่ ๑ – ๓ นี้จะต้องเป็นกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินเองมีความประสงค์จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินของตน จึงให้ดำเนินการไปตามลำดับ จะข้ามขั้นตอนไม่ได้ ในทางกลับกันหากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีความประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นขึ้นมาเพื่อดูแลบำรุงสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินกันเอง ตามมาตรา ๔๔ (๑) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ โดยที่ผู้จัดสรรที่ดินก็ยังดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคนั้นอยู่จะกระทำได้หรือไม่ กรณีนี้แม้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะรวมตัวกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแผนผังโครงการก็ไม่อาจขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคล ตามกฎหมายอื่นตามมาตรา ๔๔ (๑) ได้

---

[๑] *ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ลงวันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๔๕*

[๒] *ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ.๒๕๔๕*

ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเองมีความประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะดำเนินการได้แต่ต้องอยู่ในหลักเกณฑ์ (๑) ดังนี้

๑) เป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ.๒๕๑๕ ซึ่งหมายรวมถึงการจัดสรรที่ดินที่ได้ยื่นรายการและแสดงหลักฐานตามข้อ ๓๒ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ด้วย

๒) ผู้จัดสรรที่ดินไม่ปฏิบัติหน้าที่ในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน

๓) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรวมตัวกันจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ

๔) จะจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เท่านั้น ไม่สามารถจัดตั้งเป็นนิติบุคคล ตามกฎหมายอื่นได้

ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามลำดับที่ ๑ และลำดับที่ ๒ จะต้องเป็นไปตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง(๒) ซึ่งให้ดำเนินการดังนี้

๑๓. การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น

ผู้จัดสรรที่ดินที่มีความประสงค์จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตในโครงการจัดสรรที่ดินของตนจะต้องดำเนินการเพื่อให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น โดยมีหลักเกณฑ์และวิธีการ ดังนี้

ข้อ ๑ ผู้จัดสรรที่ดินได้รับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคครบกำหนดระยะเวลาตามที่ได้แสดงไว้ในครั้งยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินแล้ว เช่น ในการยื่นขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินของบริษัท เอ จำกัด บริษัทฯ ได้กำหนดระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคไว้เป็นเวลา ๓ ปี ดังนี้ บริษัท เอ จำกัด จะต้องรอให้ครบกำหนดเวลา ๓ ปีก่อนจึงจะดำเนินการให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นได้ ซึ่งระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวนี้ จะกำหนดไว้เฉพาะการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เท่านั้น ส่วนผู้จัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) สามารถดำเนินการเพื่อให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นได้ทันทีเพราะไม่มีบทกำหนดเรื่องระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคไว้ เว้นแต่โครงการจัดสรรที่ดินนั้นยังมีการค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะอยู่ โดยกำหนดระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินระบุไว้ในการยื่นขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่จัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการแล้วเสร็จ

ทั้งนี้ การนับระยะเวลาว่าเมื่อใดจึงจะครบกำหนดเวลาตามที่ยื่นขออนุญาตไว้ ให้เริ่มนับตั้งแต่วันที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการแล้วเสร็จ และได้รับการตรวจสอบรับรองจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดหรือคณะกรรมการ หรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดมอบหมายเป็นต้นไป

---

(๑) *พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ มาตรา ๗๐ วรรคสี่*

(๒) *ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ.๒๕๔๕ ลงวันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๔๕*

ข้อ ๒ ผู้จัดสรรที่ดินได้จำหน่ายที่ดินแปลงย่อยไปแล้วเป็นจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผัง โครงการที่ได้รับอนุญาต

ข้อ ๓ ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคทั้งหมดตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต พร้อมระบุรายละเอียดหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินว่าเป็นสาธารณูปโภคประเภทใด เลขที่ ตำบล อำเภอของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น และระบุจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบ ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้จัดสรรที่ดินทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค[๑] แต่สำหรับการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) นั้น จะไม่มีการค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ดังนั้น ผู้จัดสรรที่ดินจึงไม่ต้องรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค[๒]

ถ้าผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดิน ตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องแสดงบัญชีทรัพย์สินที่เป็นบริการสาธารณะทั้งหมดไว้ และถ้าประสงค์จะโอนแปลงใดก็ให้แสดงความประสงค์ไว้ในบัญชีทรัพย์สินด้วย จากระเบียบดังกล่าวนี้ ด้วยมีเจตนารมณ์ว่า หากเป็นทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคต้องถูกบังคับโอนให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นทั้งหมด ส่วนการให้ทรัพย์สินที่เป็นบริการสาธารณะ ให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้ตัดสินใจว่าจะโอนให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเป็นบางแปลง หรือไม่โอนให้เลยก็ได้

ข้อ ๔ ผู้จัดสรรที่ดินต้องแจ้งเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายพร้อมบัญชีทรัพย์สินที่จะโอนตามข้อ ๓ เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และรับโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ (ถ้ามี) ไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา โดยผู้จัดสรรที่ดินจะต้องกำหนดระยะเวลาให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและรับโอนทรัพย์สินตามบัญชีข้อ ๓ ให้แล้วเสร็จไว้ด้วย ซึ่งกำหนดระยะเวลาดังกล่าวนั้นผู้จัดสรรที่ดินจะกำหนดไว้เท่าใดก็ได้ แต่ต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินเช่น ผู้จัดสรรที่ดินอาจจะกำหนดเวลาไว้สองร้อยวัน หรือสามร้อยวันก็ได้ แต่จะกำหนดระยะเวลาไว้หนึ่งร้อยหกสิบวันไม่ได้เพราะน้อยกว่าที่กฎหมายกำหนดคือต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน และการนับระยะเวลาจะนับจากวันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน เช่น นาย ก นาย ข นาย ค และนาย ง เป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรร นาย ก ได้รับแจ้งเมื่อวันที่ ๙ นาย ข ได้รับแจ้งวันที่ ๘ นาย ค ได้รับแจ้งวันที่ ๑๐ และนาย ง ได้รับแจ้งวันที่ ๗ ดังนี้ให้เริ่มนับวันที่ นาย ค ได้รับแจ้งคือวันที่ ๑๐

ข้อ ๕ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องปิดประกาศสำเนาหนังสือแจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและบัญชีทรัพย์สินที่จะโอนตามข้อ ๓ ไว้ในที่เปิดเผย ณ บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรรให้ครบตามกำหนดระยะเวลาที่ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น โดยในการปิดประกาศ

---

[๑] ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีการพิจารณาแผนผังโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน และการขอแก้ไขแผนผังโครงการ ลงวันที่ ๒๓ มิถุนายน ๒๕๔๕

ข้อ ๔ "การดำเนินการทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ ให้กำหนดอัตราร้อยละเจ็ดของราคาก่อสร้างกลางของทางราชการในขณะทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค"

[๒] มติคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ครั้งที่ ๑/๒๕๔๗ เมื่อวันที่ ๒๙ มกราคม ๒๕๔๗

จะต้องมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่าห้าคนลงลายมือชื่อเป็นพยานไว้ด้วย พร้อมทั้งประกาศในหนังสือพิมพ์ซึ่งแพร่หลายในท้องถิ่นไม่น้อยกว่าสามวัน (การประกาศนี้อาจไม่ลงติดต่อกันได้แต่ต้องลงประกาศหนังสือพิมพ์ไม่น้อยกว่าสามวัน)

การที่จะถือว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินแล้วหรือไม่ จะถือเอาวันที่ผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการส่งหนังสือทางไปรษณีย์ลงทะเบียน ปิดประกาศ และประกาศในหนังสือพิมพ์ครบถ้วนแล้ว

ในกรณีนี้เป็นข้อสันนิษฐานซึ่งหมายถึงว่า หากผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการเพียงส่งหนังสือทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ปิดประกาศ ณ ที่ดินที่ทำการจัดสรรแล้ว แต่ยังไม่ประกาศในหนังสือพิมพ์ถือว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยังมิได้รับแจ้ง เพราะฉะนั้นจะเริ่มนับระยะเวลาที่ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ได้ โดยจะเริ่มนับเมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้ประกาศในหนังสือพิมพ์แล้วและในการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องอำนวยความสะดวกในด้านเอกสารบัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและสถานที่ประชุมตามสมควร

๑๔. การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้งให้จัดตั้งนิติบุคคลตามข้อ ๔ ข้างต้นจากผู้จัดสรรที่ดินแล้ว หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีความประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ดำเนินการดังนี้

ข้อ ๑ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดประชุมเพื่อมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เห็นชอบข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พร้อมด้วยข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยมติที่ประชุมให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนี้ต้องมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต

ในการลงคะแนนเสียงจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละแปลงย่อยมีเสียงเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียง (ไม่ต้องดูว่าแต่ละแปลงนั้นมีเนื้อที่มากน้อยเท่าใด) และหากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตแปลงใดได้แบ่งแยกที่ดินของตนออกไปอีกไม่ว่ากี่แปลงก็ตามให้ถือว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแปลงคงเหลือและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแปลงที่แบ่งแยกไปภายหลังมีเสียงรวมกันเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียง (เช่นเดียวกับเจ้าของรวม) โดยในการประชุมดังกล่าว ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะต้องจัดทำรายงานการประชุมไว้ด้วย (ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องจัดทำรายงานการประชุมทุกครั้งที่มีการประชุม)

ข้อ ๒ ให้ตัวแทนที่ได้รับการแต่งตั้งตามข้อ ๑ ยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (จ.ส.ก.๖) ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ยังท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยเอกสารหลักฐานดังนี้

(๑) รายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ซึ่งต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายตามแผนผังและโครงการที่มีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเห็นชอบข้อบังคับนิติบุคคล และแต่งตั้งตัวแทนในการยื่นคำขอจดทะเบียน

(๒) สำเนาข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งอย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้ [๑]

๑. ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

๒. วัตถุประสงค์

---

[๑] *กฎกระทรวง ว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.๒๕๔๕*

๓. ที่ตั้งสำนักงาน

๔. ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการ การเลือกตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง การเริ่มดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่ง และการประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งต้องประชุมอย่างน้อย ปีละสองครั้ง

๕. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชี และการเงิน

๖. ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิก

๗. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่

๘. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ

๙. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(๓) หลักฐานการรับแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(๔) บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต พร้อมสำเนาโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์อันเป็นสาธารณูปโภคและที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะในโครงการ (บริการสาธารณะที่จะโอนให้)

การดำเนินการในขั้นเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา และคณะกรรมการ

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรพร้อมหลักฐานเอกสารที่ผู้ขอนำมายื่นแล้ว ให้พิจารณาดำเนินการดังนี้

ข้อ ๑ พิจารณาความถูกต้อง ครบถ้วนตามกฎหมายของเอกสารและรายการ คือ

(๑) คำขอและเอกสารหลักฐาน

(๒) สำเนาข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(๓) วัตถุประสงค์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ ๒ ในกรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพิจารณาแล้วเห็นว่าคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด เช่น มติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีจำนวนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ หรือไม่มีวัตถุประสงค์เพื่อรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคไปจัดการดูแลและบำรุงรักษาเป็นต้น ให้สั่งไม่รับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ ๓ หากเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพิจารณาคำขอแล้วเห็นว่า เอกสารและรายการตามข้อ ๑ ไม่ถูกต้อง เช่น ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีรายการไม่ครบตามที่กำหนด มีข้อความที่ขัดต่อศีลธรรมอันดี ฯลฯ ให้แจ้งผู้ขอไปดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมให้ถูกต้องภายในเวลาที่กำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง เมื่อผู้ขอได้แก้ไขเพิ่มเติมแล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาดำเนินการตามข้อ ๔ ต่อไป

ข้อ ๔ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพิจารณาคำขอแล้วเห็นว่า เอกสารและรายการตามข้อ ๑ ถูกต้องครบถ้วนตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด ให้ปิดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ สำนักงานหรือที่ทำการองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งที่ดินที่ทำการจัดสรรที่ดินนั้นตั้งอยู่ และบริเวณที่ทำการจัดสรรแห่งละหนึ่งฉบับมีกำหนดสามสิบวัน

ข้อ ๕ ถ้าไม่มีการคัดค้าน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งรับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยบันทึกสาระสำคัญลงในทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (จ.ส.ก. ๑๑) และบันทึกการจดทะเบียนในข้อบังคับด้วย แล้วออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (จ.ส.ก.๑๐) ให้ผู้ยื่นขอหนึ่งฉบับ และเก็บคู่ฉบับไว้ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาหนึ่งฉบับ

ข้อ ๖ ถ้ามีการคัดค้านภายในกำหนดเวลาสามสิบวัน โดยอ้างว่าการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมิได้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎหมายกำหนด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา จะต้องตรวจสอบข้อเท็จจริงและสรุปเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณาโดยเร็ว

ข้อ ๗ ในการพิจารณาคำคัดค้านของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด เมื่อคณะกรรมการมีความเห็นเป็นประการใดต้องแจ้งให้ผู้คัดค้านและเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาทราบภายในสิบห้าวัน

ข้อ ๘ ในกรณีที่คณะกรรมการพิจารณาคำคัดค้านแล้วเห็นว่า การคัดค้านเป็นเหตุทำให้การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งยกเลิกคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ ๙ กรณีที่คณะกรรมการพิจารณาคำคัดค้านแล้วเห็นว่า การคัดค้านไม่เป็นเหตุทำให้การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ชอบด้วยกฎหมายให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งรับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยดำเนินการเช่นเดียวกับข้อ ๕

การดำเนินการเมื่อจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะต้องแจ้งให้ผู้จัดสรรที่ดินทราบถึงการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พร้อมทั้งให้กำหนดวันจดทะเบียนโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ (ถ้ามีบริการสาธารณะที่ประสงค์จะยกให้) และส่งมอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

ในการดำเนินการเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจนถึงการรับโอนทรัพย์สินและรับมอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคนี้ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และเมื่อได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สิน และส่งมอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินจึงจะพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต

๑๕. การจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น

การจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นนั้นอยู่ในลำดับแรกเช่นเดียวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยได้กำหนดขึ้นเพื่อให้เป็นทางเลือกของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหากไม่ต้องการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เช่น อาจจัดตั้งเป็นสมาคม มูลนิธิตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือจัดตั้งเป็นสหกรณ์ตามพระราชบัญญัติสหกรณ์

ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีความประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะมาจัดการและดูแลบำรุงรักษา เมื่อได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน ให้จัด

ตั้งตามหลักเกณฑ์และวิธีการเช่นเดียวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามข้อ ๑ – ข้อ ๕ แล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไปดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎหมายนั้นๆ เช่น บริษัท สหกรณ์ ฯลฯ แต่ต้องมีวัตถุประสงค์เพื่อรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน ตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตไปจัดการดูแลบำรุงรักษาและนิติบุคคลที่จัดตั้งนั้นจะต้องมีผู้ถือหุ้น ผู้เป็นหุ้นส่วน หรือสมาชิกเป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเท่านั้น

เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นต้องไปดำเนินการให้มีผู้ถือหุ้น ผู้เป็นหุ้นส่วนหรือสมาชิกจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ แล้วแจ้งให้ผู้จัดสรรที่ดินทราบพร้อมทั้งกำหนดวันจดทะเบียนโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ใช้ เพื่อบริการสาธารณะ (ถ้ามีบริการสาธารณะที่ประสงค์จะยกให้) และส่งมอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ โดยในการดำเนินการดังกล่าวนี้ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินได้แจ้งให้ตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และเมื่อได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินและส่งมอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินจึงจะพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต

๑๖. การขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

การดำเนินการตาม ๑. ที่ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ถือเป็นการดำเนินการระหว่างผู้จัดสรรที่ดินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยมีพนักงานเจ้าหน้าที่และคณะกรรมการเป็นตัวกลาง แต่การดำเนินการตามข้อ ๒ นี้ จะเป็นการดำเนินการตามลำดับสองที่จะทำให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค โดยเป็นการดำเนินการระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด และมีพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นตัวกลาง โดยเมื่อพ้นระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินได้แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว แต่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นหรือไม่อาจดำเนินการจัดตั้งได้ หากผู้จัดสรรที่ดินยังคงประสงค์จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต ผู้จัดสรรที่ดินสามารถดำเนินการขออนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค โดยมีขั้นตอนการดำเนินการ ดังนี้

ข้อ ๑ ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขออนุมัติดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด เช่น การจัดตั้งกองทุนขึ้นเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมเอกสารหลักฐาน ดังนี้

(๑) แผนงาน โครงการ เพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(๒) จำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบในการดำเนินการทั้งนี้ ต้องไม่น้อยกว่าจำนวนเงินที่ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(๓) อัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่จัดเก็บเป็นรายเดือน

(๔) อื่นๆ (ถ้ามี)

ข้อ ๒ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ได้รับคำขอตามข้อ ๑ แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินปิดประกาศสำเนาคำขอพร้อมเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องทั้งหมดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาท้องที่หนึ่งชุด และบริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร

อย่างน้อยสามแห่งแห่งละหนึ่งชุดมีกำหนดสามสิบวัน กรณีประกาศ ณ บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรรต้องมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่าห้าคนลงลายมือชื่อเป็นพยาน

ข้อ ๓ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องแจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายทราบเมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขารับคำขอแล้ว โดยในการแจ้งไปยังผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะต้องมีรายละเอียดตามข้อ ๑ โดยทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและประกาศในหนังสือพิมพ์ซึ่งแพร่หลายในท้องถิ่นนั้นไม่น้อยกว่าสามวัน

ข้อ ๔ เมื่อผู้จัดสรรที่ดินแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบครบกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินและประกาศหนังสือพิมพ์ครบแล้ว ให้ผู้จัดสรรที่ดินรวบรวมหลักฐานส่งให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาทราบเพื่อดำเนินการ

ข้อ ๕ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินได้ปิดประกาศครบกำหนดและได้รับหลักฐานจากผู้จัดสรรที่ดินตามข้อ ๔ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเสนอคำขอและข้อโต้แย้งหรือข้อเสนอแนะของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร (ถ้ามี) ให้คณะกรรมการพิจารณาการขออนุมัติของผู้จัดสรรที่ดินโดยเร็ว

๑๗. การจัดการและบำรุงรักษาบริการสาธารณะ

บริการสาธารณะตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ หมายถึง การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน[๑] บริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดินจะแตกต่างจากสาธารณูปโภคตรงที่กฎหมายไม่บังคับ ให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีบริการสาธารณะ แต่เป็นความสมัครใจของผู้จัดสรรที่ดินเองที่จะจัดให้มีบริการสาธารณะใดบ้างเพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เว้นแต่ที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้กำหนดให้มีก็ต้องเป็นไปตามข้อกำหนดนั้น เช่น โครงการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องกันพื้นที่ไว้เป็นที่ตั้งโรงเรียนอนุบาล เป็นต้น เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้กำหนดเองว่าจะจัดให้มีบริการสาธารณะอะไรบ้างเพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการจัดสรรที่ดินของตน ก็ให้ระบุไว้ในรายละเอียดครั้งที่ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ซึ่งเมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้ระบุว่าจะมีบริการสาธารณะใดบ้าง ผู้จัดสรรที่ดินก็สามารถนำไปใช้ในการโฆษณาเพื่อเป็นการส่งเสริมการขายได้ และเมื่อได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการแล้วถือเป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะต้องจัดให้มีและบำรุงรักษาบริการสาธารณะดังกล่าวนั้น โดยประเภทของบริการสาธารณะ[๒] จากการตรวจสอบโครงการจัดสรรที่ดินทั่วๆ ไป ผู้จัดสรรที่ดินจะจัดให้มีบริการสาธารณะประเภทใดประเภทหนึ่งหรือหลายประเภทในแต่ละโครงการ เช่น

๑. การให้บริการรักษาความปลอดภัย เช่น การจัดจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย การบำรุงรักษากล้องโทรทัศน์วงจรปิด

๒. การรักษาความสะอาด ได้แก่ การจ้างพนักงานกวาดถนน

๓. การให้บริการจ่ายกระแสไฟฟ้าส่องสว่างบริเวณส่วนกลาง

๔. การให้บริการจัดเก็บขยะ

๕. การให้บริการน้ำประปาสำหรับพนักงานเพื่ออุปโภคบริโภค

๖. การให้บริการสโมสรและสระว่ายน้ำ

---

[๑] *พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๕ มาตรา ๔*

[๒] *หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๒๐๗๐๗ ลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๕๒ เรื่อง การบริการสาธารณะตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓*

โดยผู้จัดสรรที่ดินสามารถเรียกเก็บค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ แต่ต้องเป็นไปตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเห็นชอบแล้ว และเมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้รับความเห็นชอบให้จัดเก็บในอัตราใดแล้วก็ต้องจัดเก็บในอัตรานั้น หากต่อมาผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะเปลี่ยนแปลงแก้ไขอัตราการจัดเก็บใหม่ ต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินก่อนทุกครั้ง ส่วนการใช้เงิน การจัดทำบัญชีค่าใช้บริการหรือค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะจะใช้ได้ เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีบริการสาธารณะนั้นๆ แล้ว โดยต้องจัดทำบัญชีรายรับ รายจ่ายการบริการสาธารณะเป็นประจำทุกเดือน และเปิดโอกาสให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถตรวจสอบการใช้จ่ายได้โดยสะดวก หรืออาจปิดประกาศบัญชีรายรับรายจ่ายไว้ในที่เปิดเผยในโครงการ และเมื่อผู้จัดสรรที่ดิน พ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาบริการสาธารณะ หากมีเงินค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะเหลือจ่าย ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องคืนเงินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละราย หรือส่งมอบให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อเฉลี่ยเป็นค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามส่วนที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายนั้นจะต้องจ่ายให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป ส่วนการที่ผู้ชำระเงินชำระเงินล่าช้า หรือค้างชำระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการบริการสาธารณะ ให้นำมาตรการเดียวกับการค้างค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคมาใช้บังคับได้โดยอนุโลมดังได้กล่าวแล้วในเรื่อง “บริการสาธารณะ”

๑๘. นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นการตั้งนิติบุคคลที่มีลักษณะเฉพาะขึ้นตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ ซึ่งถือเป็นหลักการที่กำหนดขึ้นใหม่ เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีโอกาสเลือกเข้ามาดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการกันเองหากผู้จัดสรรที่ดินไม่มีความประสงค์จะดูแลสาธารณูปโภคต่อไปโดยยังไม่ให้โอนเป็นสาธารณประโยชน์เหมือนแต่เดิม ดังนั้น การดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจึงมีสาระสำคัญหลายประการที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้และกฎกระทรวง[๑] คือ

ข้อ ๑ เมื่อจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะต้องแสดงหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ ๒ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จดทะเบียนแล้วมีฐานะเป็นนิติบุคคล ทั้งนี้ เพื่อให้มีฐานะทางกฎหมายที่จะสามารถทำนิติกรรมสัญญา เป็นโจทก์ เป็นจำเลยได้ อันจะทำให้การดำเนินงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีประสิทธิภาพและคล่องตัวในการติดต่อกับบุคคลภายนอก และการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเพื่อเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในลักษณะเป็นคณะบุคคลร่วมกันบริหาร ภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

ในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ ๓ เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายในโครงการจัดสรรที่ดินนั้นต้องเป็นสมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทั้งนี้ เพื่อให้เจ้าของที่ดินแปลงย่อยทุกแปลงมีส่วนร่วมในการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายใดจะไม่สามารถอ้างว่าไม่ได้ให้ความเห็นชอบในการลงมติเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือจะปฏิเสธไม่ชำระเงินค่าดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่างๆ

---

[๑] *กฎกระทรวง ว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.๒๕๔๕*

ตราบเท่าที่ยังเป็นเจ้าของที่ดินจัดสรรนั้นไม่ได้ และหากในโครงการจัดสรรที่ดินยังมีที่ดินแปลงย่อยที่ยังมิได้จำหน่ายหรือได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดิน ถือว่าผู้จัดสรรที่ดินเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นด้วย

ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามข้อนี้ จะหมายถึงเฉพาะผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดินเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรร และผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไปเท่านั้น ดังนั้น ผู้ที่ไม่ได้เป็นคู่สัญญากับผู้จัดสรรที่ดิน เช่น ผู้เช่าที่ดินหรือผู้อาศัยในที่ดินจัดสรรไม่ถูกบังคับให้เป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรด้วย

ข้อ ๔ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจหน้าที่

(๑) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค โดยความเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

(๒) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัยและการจราจรภายในที่ดินจัดสรรโดยความเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

(๓) เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคในส่วนที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่บำรุงรักษาจากสมาชิก

(๔) ยื่นคำร้องทุกข์หรือเป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิกเกี่ยวกับกรณีที่กระทบสิทธิหรือประโยชน์ของสมาชิกจำนวนตั้งแต่สิบรายขึ้นไป

(๕) จัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อสวัสดิการของสมาชิก หรือจัดสรรเงินหรือทรัพย์สินเพื่อสาธารณประโยชน์ โดยความเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

(๖) ดำเนินการอื่นใดให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินหรือข้อบังคับของคณะกรรมการที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัตินี้

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

๑๙. การบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

นอกจากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะมีอำนาจหน้าที่ดังกล่าวมาแล้ว ยังได้กำหนดให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีการบริการเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายและเพื่อประโยชน์แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ซึ่งเป็นสมาชิกดังนี้

ข้อ ๑ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้งแต่จะเรียกประชุมใหญ่วิสามัญเมื่อใดก็ได้แล้วแต่จะเห็นสมควร

ข้อ ๒ สมาชิกจำนวนไม่น้อยกว่าหนึ่งในห้าของจำนวนสมาชิกทั้งหมดหรือสมาชิกจำนวนไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ จะทำหนังสือร้องขอต่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรให้เรียกประชุมใหญ่วิสามัญก็ได้ ในหนังสือร้องขอนั้นต้องระบุว่าประสงค์ให้เรียกประชุมเพื่อการใด และเมื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรได้รับหนังสือร้องขอให้เรียกประชุมใหญ่วิสามัญดังกล่าวให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเรียกประชุมใหญ่วิสามัญ โดยจัดให้มีการประชุมขึ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอ

ถ้าคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรไม่เรียกประชุมภายในระยะเวลา สมาชิกผู้ร้องขอให้เรียกประชุมหรือสมาชิกอื่นจำนวนไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้ในข้อบังคับจะเรียกประชุมเองก็ได้

ข้อ ๓ ในการเรียกประชุมใหญ่ คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรต้องส่งหนังสือนัดประชุม และเอกสารที่เกี่ยวข้องไปยังสมาชิกทุกคนก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน โดยหนังสือนัดประชุมต้องระบุวัน เวลา สถานที่ และระเบียบวาระการประชุม

ข้อ ๔ การประชุมใหญ่ต้องมีสมาชิกมาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม เว้นแต่ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะกำหนดองค์ประชุมไว้เป็นอย่างอื่น

ในการประชุมใหญ่ครั้งใด ถ้าไม่ได้องค์ประชุมตามที่กำหนดไว้และการประชุมใหญ่นั้นได้เรียกตามคำร้องขอของสมาชิกก็ให้งดการประชุม แต่ถ้าเป็นการประชุมใหญ่ที่สมาชิกมิได้เป็นผู้ร้องขอ ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเรียกประชุมใหญ่อีกครั้งหนึ่ง โดยจัดให้มีการประชุมขึ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันนัดประชุมใหญ่ครั้งแรก การประชุมครั้งหลังนี้ต้องมีสมาชิกมาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสิบของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมดและมีจำนวนสมาชิกเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่าสิบคน จึงจะเป็นองค์ประชุม

ข้อ ๕ มติของที่ประชุมใหญ่ให้ถือเอาเสียงข้างมาก เว้นแต่ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

ในการลงคะแนนเสียง สมาชิกคนหนึ่งจะมีเสียงเท่ากับอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค การลงคะแนนเสียงในการประชุมนี้ จะไม่นับเสียงเป็นรายแปลงเหมือนกับการประชุมครั้งการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แต่จะนับตามอัตราส่วนค่าใช้จ่ายต่อเดือนของสมาชิก เช่น นาย ก เสียค่าใช้จ่ายอัตราเดือนละ ๑,๐๐๐ บาท นาย ข เสียค่าใช้จ่ายอัตราเดือนละ ๑,๕๐๐ บาท ดังนั้น นาย ก จะมีคะแนนเสียงเท่ากับ ๑,๐๐๐ และนาย ข มีคะแนนเสียงเท่ากับ ๑,๕๐๐ เป็นต้น แต่ถ้าสมาชิกคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่าจำนวนคะแนนเสียงของสมาชิกอื่นรวมกัน ในกรณีที่คะแนนเสียงเท่ากันให้นับจำนวนสมาชิกที่ออกเสียงลงคะแนนเป็นเกณฑ์ในการลงคะแนนเสียง

ข้อ ๖ ในการประชุมใหญ่ครั้งใด ถ้าได้มีการประชุมหรือการลงมติโดยไม่ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร สมาชิกอาจร้องขอให้ศาลสั่งเพิกถอนมติในการประชุมครั้งนั้นได้ แต่ต้องร้องขอต่อศาลภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ลงมติ

ข้อ ๗ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะทั้งหมดหรือบางส่วนให้เป็นสาธารณประโยชน์หรือให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือบุคคลอื่นไม่ได้ เว้นแต่ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะมีมติให้ดำเนินการได้ และต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดด้วย ซึ่งในการพิจารณาของคณะกรรมการในการที่จะให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะนั้น คณะกรรมการจะต้องคำนึงถึงผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์หรือการได้รับบริการของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรประกอบด้วย และคณะกรรมการจะอนุญาตโดยกำหนดเงื่อนไขที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับโอนที่ดินดังกล่าวต้องดำเนินการด้วยก็ได้

ข้อ ๘ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องรายงานกิจการ งบดุล บัญชีรายรับรายจ่าย ซึ่งผู้สอบบัญชีได้รับรองแล้วต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดภายในสามเดือนนับแต่วันสิ้นงวดการบัญชีและประกาศรายงานดังกล่าวโดยเปิดเผยให้สมาชิกทราบ ซึ่งในการตรวจสอบกิจการ การบัญชีและการเงินของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนี้ คณะกรรมการจะต้องแต่งตั้งคณะอนุกรรมการเพื่อตรวจสอบกิจการ การบัญชี และการเงินของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามที่คณะกรรมการกำหนด

ข้อ ๙ ในกรณีที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีข้อบกพร่องเกี่ยวกับการเงินหรือการบัญชีตามรายงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือรายงานของคณะอนุกรรมการตามข้อ ๘ หรือคณะกรรมการ

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกระทำการไม่ถูกต้องในการปฏิบัติหน้าที่ จนทำให้เกิดข้อบกพร่อง เสียหาย หรือเสียประโยชน์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือสมาชิก ให้คณะกรรมการแจ้งเป็นหนังสือให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรดำเนินการแก้ไขข้อบกพร่องตามวิธีการที่คณะกรรมการกำหนด และนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรต้องดำเนินการแก้ไขข้อบกพร่องให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ถ้าไม่แก้ไขให้เสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร คณะกรรมการอาจมีคำสั่งดังต่อไปนี้

(๑) ให้ระงับการปฏิบัติบางส่วนที่เป็นเหตุให้เกิดข้อบกพร่อง เสียหาย หรือเสียประโยชน์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือสมาชิก

(๒) ให้หยุดดำเนินการชั่วคราวเพื่อปฏิบัติการแก้ไขข้อบกพร่องนั้นให้แล้วเสร็จตามวิธีการและภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการกำหนด

๒๐. การจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใดประสงค์จะจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรยื่นคำขอ (แบบ จ.ส.ก. ๗) ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่พร้อมด้วยหลักฐาน ดังต่อไปนี้

(๑) รายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกที่มีมติให้เปลี่ยนแปลงข้อบังคับ

(๒) สำเนาข้อบังคับที่มีการเปลี่ยนแปลงใหม่

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพิจารณาแล้วเห็นว่าถูกต้องให้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับไว้ในทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แล้วบันทึกการจดทะเบียนไว้ในข้อบังคับฉบับที่เปลี่ยนแปลงด้วย

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับแล้ว ให้ข้อบังคับที่เปลี่ยนแปลงมีผลใช้บังคับได้

๒๑. การควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้งแต่สองนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นไปซึ่งมีพื้นที่ติดต่อหรือใกล้เคียงกัน อาจจะนำมาควบเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเดียวกันได้ โดยที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่งต้องมีมติเป็นเอกฉันท์ให้ควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เว้นแต่ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะกำหนดมติไว้เป็นอย่างอื่น และดำเนินการดังนี้

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

(๑) หนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่ง

(๒) รายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกแต่ละแห่งที่มีมติให้ควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และเห็นชอบกับข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดจากการควบ

(๓) สำเนาข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดจากการควบ

(๔) บัญชีหนี้หรือภาระผูกพันของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่งและหนังสือยินยอมของเจ้าหนี้ในการควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ถ้ามี)

(๕) บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และทรัพย์สินอื่นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่ง

การพิจารณาจดทะเบียนควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาให้นำความในข้อ ๑ ข้อ ๒ ข้อ ๓ ข้อ ๔ ข้อ ๕ ข้อ ๖ และข้อ ๗ ของการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมาใช้บังคับโดยอนุโลม ทั้งนี้ ให้หมายเหตุการควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทั้งสองฉบับให้ตรงกัน

ข้อ ๒ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใหม่ที่เกิดจากการควบได้ไปทั้งสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดบรรดาที่มีอยู่แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเดิมอันได้มาควบเข้ากันนั้นทั้งสิ้น

๒๒. การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เมื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจดทะเบียนจัดตั้งแล้ว ต่อมาอาจขอยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้โดยที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีมติเป็นเอกฉันท์ให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือมีกรณีให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามที่กำหนดในข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและดำเนินการดังนี้

ข้อ ๑ คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรยื่นคำขอจดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (แบบ จ.ส.ก. ๙) ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยหลักฐาน ดังต่อไปนี้

(๑) หนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(๒) รายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกที่มีมติให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(๓) บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และทรัพย์สินอื่นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(๔) บัญชีหนี้หรือภาระผูกพันของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และหนังสือยินยอมของเจ้าหนี้ให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ถ้ามี)

(๕) หลักฐานการจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และทรัพย์สินอื่นตาม (๓) ไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา (ถ้ามี)

การพิจารณาจดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาให้นำความในข้อ ๑ ข้อ ๒ ข้อ ๓ ข้อ ๔ ข้อ ๕ ข้อ ๖ และข้อ ๗ ของการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมาใช้บังคับโดยอนุโลม

ข้อ ๒ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นอันยกเลิกและให้หมายเหตุการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทั้งสองฉบับนี้ให้ตรงกัน

ข้อ ๓ ให้ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้งผู้ชำระบัญชีภายในสิบสี่วันนับแต่วันที่จดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยการชำระบัญชีห้างหุ้นส่วนจดทะเบียน ห้างหุ้นส่วนจำกัดและบริษัทจำกัดมาใช้บังคับแก่การชำระบัญชีของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยอนุโลม ทั้งนี้ ห้ามมิให้ผู้ชำระบัญชีจำหน่ายที่ดิน อันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ เว้นแต่ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จะมีมติเป็นอย่างอื่น และได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ

ผู้ชำระบัญชีต้องจัดการชำระบัญชีของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้แล้วเสร็จภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้ง เว้นแต่คณะกรรมการจะกำหนดเวลาไว้เป็นอย่างอื่น

ข้อ ๔ ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ รวมทั้งทรัพย์สินของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เหลือจากการชำระหนี้ ให้ผู้ชำระบัญชีโอนที่ดินและทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นที่จัดตั้งขึ้นตามข้อ ๑ (๕)

ในกรณีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมิได้จัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนที่ดินและทรัพย์สินดังกล่าวตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ชำระบัญชีดำเนินการดังต่อไปนี้

(๑) จดทะเบียนโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์หรือให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

(๒) จดทะเบียนโอนที่ดินอันเป็นบริการสาธารณะให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ทั้งนี้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นผู้รับโอนต้องไม่ดำเนินการใดๆ อันเป็นการเปลี่ยนแปลงหรือส่งผลกระทบต่อการได้รับบริการหรือใช้ประโยชน์ในสิ่งอำนวยความสะดวกเดิมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

(๓) ทรัพย์สินอื่นให้จัดแบ่งแก่สมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค

๒๓. การจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค

เมื่อได้มีการจัดตั้งนิติบุคคลจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคแล้วให้เริ่มเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค

การจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคให้จัดเก็บเป็นรายเดือนจากที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดินทุกแปลง โดยนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ อาจกำหนดค่าใช้จ่ายในอัตราที่แตกต่างกันตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือขนาดพื้นที่[๑] ได้ ดังนี้

(๑) ที่ดินที่ใช้เพื่อประกอบการอุตสาหกรรม

(๒) ที่ดินที่ใช้เพื่อประกอบการพาณิชยกรรม

(๓) ที่ดินที่ใช้เพื่อเกษตรกรรม

(๔) ที่ดินที่ใช้เพื่ออยู่อาศัย

(๕) ที่ดินเปล่า

ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินจัดสรรที่ซื้อและให้ผู้จัดสรรที่ดินออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ซื้อ ซึ่งการจัดเก็บค่าใช้จ่ายดังกล่าว ให้ดำเนินการดังนี้

ข้อ ๑ เมื่อจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรย่อมมีฐานะเป็นนิติบุคคลและต้องมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรกำหนดอัตราค่าใช้จ่าย เสนอให้ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบ

---

[๑] *ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่าย หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค และการจัดทำบัญชี พ.ศ.๒๕๔๕ ลงวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๔๕*

และเมื่อที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบการกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายดังกล่าวแล้ว ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรแจ้งให้สมาชิกทราบว่าจะจัดเก็บค่าใช้จ่ายเป็นรายเดือนในอัตราเท่าใด จะเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายจากสมาชิกภายในวันที่เท่าใดของทุกเดือน พร้อมทั้งวิธีการและสถานที่ในการจัดเก็บ การกำหนดวันเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายของเดือนแรกจะต้องกำหนดระยะเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบการกำหนดอัตราค่าใช้จ่าย

สำหรับการจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว ให้นิติบุคคลดังกล่าวแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายและผู้จัดสรรที่ดินในกรณีที่ยังไม่มีผู้ใดซื้อหรือได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดินทราบว่าจะจัดเก็บค่าใช้จ่ายเป็นรายเดือนในอัตราเท่าใด จะเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายภายในวันที่เท่าใดของทุกเดือน พร้อมทั้งวิธีการและสถานที่ในการจัดเก็บ การกำหนดวันเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายของเดือนแรกจะต้องกำหนดระยะเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายและผู้จัดสรรที่ดินในกรณีที่ยังไม่มีผู้ใดซื้อหรือได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดินได้รับแจ้ง

กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด เพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา ๔๔ (๒) และคณะกรรมการได้ให้ความเห็นชอบอัตราค่าใช้จ่ายแล้ว ให้ผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบว่า จะจัดเก็บค่าใช้จ่ายเป็นรายเดือนในอัตราเท่าใด จะเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรภายในวันที่เท่าใดของทุกเดือน พร้อมทั้งวิธีการและสถานที่ในการจัดเก็บ การกำหนดวันเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายของเดือนแรกจะต้องกำหนดระยะเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้ง

ข้อ ๒ การแจ้งตามข้อ ๑ ต้องระบุค่าปรับหรือมาตรการบังคับในกรณีที่ผู้มีหน้าที่ชำระค่าใช้จ่ายได้ชำระเงินล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด หรือค้างชำระเงินติดต่อกันตั้งแต่สามเดือนขึ้นไป และตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป รวมทั้งต้องแจ้งให้ทราบว่าหนี้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลรักษาอสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ การที่ให้ถือว่าหนี้ค่าบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคเป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลรักษาอสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระนั้น มีผลให้ผู้มีหน้าที่จัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคมีสิทธิในการรับชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้สามัญเหนือที่ดินแปลงนั้น

ผู้ที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าที่กำหนดตั้งแต่หนึ่งเดือนแต่ยังไม่ถึงสามเดือน จะต้องเสียค่าปรับตามที่คณะกรรมการกำหนด ถ้าค้างชำระติดต่อกันตั้งแต่สามเดือนแต่ยังไม่ถึงหกเดือน อาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค และในกรณีที่ค้างชำระเป็นเวลาติดต่อกันตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการกำหนด ซึ่งมาตรการนี้เป็นมาตรการแก่ผู้ฝ่าฝืนไม่ชำระค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และให้นำไปใช้กับการที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรค้างชำระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการบริการสาธารณะต่อผู้จัดสรรที่ดินได้ด้วย[๑]

ข้อ ๓ การจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตามข้อ ๑ ผู้รับเงินต้องออกหลักฐานเป็นหนังสือให้แก่ผู้ชำระเงินทุกครั้ง โดยหลักฐานทุกฉบับให้มีสำเนาอย่างน้อยหนึ่งฉบับ และอย่างน้อยต้องมีรายการดังนี้

(๑) ชื่อของสำนักงานผู้รับเงิน

(๒) วัน เดือน ปี ที่รับเงิน

---

[๑] *พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ มาตรา ๕๓*

(๓) ชื่อผู้ชำระเงิน

(๔) จำนวนเงินที่รับชำระทั้งตัวเลขและตัวอักษร

(๕) ข้อความที่ระบุว่าได้มีการรับเงินค่าใช้จ่ายประจำเดือนใดไว้เป็นการถูกต้อง

(๖) ข้อความที่ระบุว่าได้มีการรับเงินค่าปรับประจำเดือนใดไว้เป็นการถูกต้อง (ถ้ามี)

(๗) ลายมือชื่อผู้รับเงิน พร้อมตราประทับ (ถ้ามี)

ข้อ ๔ ในการโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นจะได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากรรวมทั้งเงินที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นได้รับจากผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เพื่อนำไปใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคก็ได้รับการยกเว้นภาษีอากรด้วยเช่นกัน ทั้งนี้ ด้วยเหตุผลว่า การจัดทำและการบริการจัดการสาธารณูปโภคภายในหมู่บ้านจัดสรร ถือเป็นการช่วยเหลือทางราชการส่วนหนึ่งด้วย เพราะทางราชการมีหน้าที่โดยตรงในการจัดสร้างและดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้แก่ประชาชนในเขตพื้นที่ซึ่งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรก็เป็นประชาชนมีสิทธิได้รับบริการสาธารณูปโภคโดยตรงจากทางราชการเช่นเดียวกับประชาชนอื่นๆ ที่อยู่นอกหมู่บ้านจัดสรร การยกเว้นค่าธรรมเนียมการโอนดังกล่าวได้รับการยกเว้นตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้ทันที โดยไม่ต้องไปออกประกาศหรือกฎกระทรวงอีก แต่การยกเว้นค่าภาษีอากรให้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกาตามประมวลรัษฎากร ซึ่งกระทรวงการคลังได้ออกพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๓๗๘) พ.ศ. ๒๕๔๔ โดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๑๘ ตอนที่ ๔๗ ก วันที่ ๒๖ มิถุนายน ๒๕๔๔

๒๔. การโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

หลักการเรื่องการโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินมีสาระสำคัญเช่นเดียวกับที่กำหนดไว้ในประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) เพียงแต่ผู้พิจารณาจะเป็นคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดมิใช่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน โดยกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินที่ประสงค์จะโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินให้ยื่นคำขอตามแบบ จ.ส.ก. ๒ ต่อคณะกรรมการ (ผ่านเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่) และคณะกรรมการจะอนุญาตให้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอนเมื่อพิจารณาเห็นว่า

(๑) การโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินนั้นไม่เป็นที่เสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และ

(๒) ธนาคารหรือสถาบันการเงินซึ่งเป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือผู้ค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้ยินยอมด้วยแล้ว

การที่ต้องได้รับความยินยอมจากธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกัน เนื่องจากโดยทั่วไปของการค้ำประกันจะต้องมีความไว้วางใจระหว่างผู้ค้ำประกันและผู้ถูกค้ำประกัน เมื่อจะเปลี่ยนแปลงตัวผู้ถูกค้ำประกันจึงต้องได้รับความยินยอมจากผู้ค้ำประกันก่อน เพื่อที่ผู้ค้ำประกันจะได้พิจารณาว่าจะยอมค้ำประกันผู้ที่ได้รับโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินต่อไปหรือไม่ และเมื่อได้โอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินให้แก่ผู้รับโอนแล้วบรรดาสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตกไปยังผู้รับโอน ทั้งนี้ เพื่อเป็นการป้องกันมิให้ทั้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและผู้รับโอนใบอนุญาตปฏิเสธภาระบางประการที่ตนไม่ประสงค์จะรับผิดชอบ เช่น ผู้รับโอนจะปฏิเสธไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินโดยอ้างว่านอกเหนือจากวัตถุประสงค์ไม่ได้

---

(๑) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ มาตรา ๕๓

๒๕. การโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย

กรณีที่กล่าวมาตามข้อ ๒๔ เป็นการโอนใบอนุญาตตามความประสงค์ของผู้จัดสรรที่ดิน แต่ผู้จัดสรรที่ดินนั้นจะมีทั้งนิติบุคคลและบุคคลธรรมดา ดังนั้น ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาได้ตายลงก่อนการจัดสรรที่ดินจะเสร็จสิ้นลง เพื่อให้การจัดสรรที่ดินดำเนินการต่อไปกฎหมายจึงต้องกำหนดมาตรการเพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องได้รับที่ดินที่ซื้อและผ่อนชำระราคาไว้ โดยได้กำหนดว่าถ้าผู้จัดสรรที่ดินตายและมีทายาทหรือผู้จัดการมรดก ให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามแบบ จ.ส.ก. ๓ ต่อคณะกรรมการภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย หรือภายในกำหนดเวลาที่คณะกรรมการเห็นสมควรขยายให้ (เพราะบางกรณีอาจมีความจำเป็นอื่นๆ เช่น ไม่ได้ตั้งผู้จัดการมรดกในพินัยกรรมและต้องมีการร้องให้ศาลจัดตั้งผู้จัดการมรดกซึ่งอาจใช้เวลาเกินกว่าหกสิบวัน จึงเปิดโอกาสให้คณะกรรมการเป็นผู้พิจารณาผ่อนผันได้ตามที่เห็นสมควร) และเมื่อคณะกรรมการสอบสวนแล้วเห็นว่าผู้ยื่นคำขอรับโอนใบอนุญาตมีสิทธิในที่ดินจัดสรรก็ให้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้ขอรับโอน และคณะกรรมการจะต้องแจ้งให้ธนาคารหรือสถาบันการเงิน (โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากธนาคารหรือสถาบันการเงิน) และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบด้วย

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตายและไม่มีทายาทหรือผู้จัดการมรดก หรือมีแต่ทายาท หรือผู้จัดการมรดกไม่ได้ยื่นคำขอรับโอนใบอนุญาตภายในกำหนดเวลาข้างต้น (ไม่มีผู้มาขอรับโอนใบอนุญาต) ก็ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไปชำระค่าที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายต่อสำนักงานวางทรัพย์ได้ต่อไปเหมือนกับที่เคยชำระให้แก่ผู้จัดสรรที่ดิน ในทำนองเดียวกับชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนอง และเมื่อชำระราคาที่ดินครบถ้วนแล้วก็นำหลักฐานการชำระเงินไปขอจดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดินจัดสรรต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ อย่างไรก็ดี กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตายไม่ว่าจะมีทายาทหรือผู้จัดการมรดกมารับโอนใบอนุญาตต่อไปหรือไม่ ให้ถือว่าธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันการก่อสร้าง และการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินยังต้องผูกพันตามสัญญาค้ำประกันนั้นต่อไป

ส่วนในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดินและนิติบุคคลนั้นต้องเลิกไป โดยยังไม่ได้ดำเนินการตามแผนผัง โครงการที่ได้รับอนุญาต หรือดำเนินการไม่ครบถ้วน ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถผ่อนชำระราคาที่ดินต่อสำนักงานวางทรัพย์ต่อไป เช่นเดียวกับกรณีผู้จัดสรรที่ดินตายและไม่มีทายาทหรือผู้จัดการมรดกดังกล่าวแล้ว การเลิกนิติบุคคลในที่นี้หมายความว่า จะต้องเลิกนิติบุคคลไปตามกฎหมาย แต่ถ้าเป็นการควบรวมนิติบุคคล หรือการโอนใบอนุญาตให้แก่นิติบุคคลที่ตั้งขึ้นใหม่ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถผ่อนชำระราคาที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายต่อผู้รับโอนใบอนุญาตได้ต่อไป โดยไม่ต้องดำเนินการชำระราคาที่ดินต่อสำนักงานวางทรัพย์ และเมื่อชำระราคาที่ดินครบถ้วนแล้ว ก็นำหลักฐานการชำระเงินไปขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจัดสรรต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้

๒๖. การยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

การยกเลิกการจัดสรรที่ดินผู้จัดสรรที่ดินสามารถดำเนินการได้ทั้งในกรณีที่ยังไม่มีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรและกรณีที่มีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรแล้ว[๑] โดยผู้จัดสรรที่ดินที่มีความประสงค์จะยกเลิกการจัดสรรที่ดินให้ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ ซึ่งแยกเป็น ๒ กรณี ดังนี้

๑. การขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินในกรณีที่ยังไม่มีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรให้ดำเนินการดังนี้

---

[๑] *กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการยกเลิกการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๕๐*

ข้อ ๑. ผู้จัดสรรที่ดินที่ประสงค์ขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ให้ยื่นคำขอตามแบบ จ.ส. ๓ พร้อมด้วยเอกสารหลักฐานดังต่อไปนี้

(๑) ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

(๒) แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยและเนื้อที่ของแต่ละแปลง

(๓) แผนผังแสดงที่ดินแปลงบริการสาธารณะและแผนผังแสดงส่วนสาธารณูปโภค

(๔) หนังสือแสดงเหตุผลความจำเป็นในการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินและเจตนาในการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดกับที่ดินจัดสรรเมื่อยกเลิกการจัดสรรแล้ว

(๕) ภาระผูกพันต่างๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียในที่ดินจัดสรรนั้น

ข้อ ๒. เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้ปิดประกาศคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน พร้อมทั้งวิธีการและระยะเวลาการยื่นคำคัดค้านคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินไว้ในที่เปิดเผยให้เห็นได้ชัดเจน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา สำนักงานของผู้จัดสรรที่ดิน บริเวณที่ทำการจัดสรรไม่น้อยกว่าสามแห่ง สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอ และที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินที่ทำการจัดสรรนั้นตั้งอยู่แห่งละหนึ่งฉบับมีกำหนดหกสิบวัน

ข้อนี้กำหนดไว้เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ต้องการคุ้มครองผู้ซึ่งอาจได้รับความเสียหายจากการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ซึ่งในการดำเนินการจัดสรรที่ดินมักจะต้องมีการโฆษณาให้บุคคลอื่นทราบในวงกว้าง ในการยกเลิกการจัดสรรที่ดินจึงควรต้องมีการประกาศให้ผู้เกี่ยวข้องทราบเช่นเดียวกัน ดังนั้น จึงได้กำหนดหน้าที่ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นผู้ติดประกาศคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

ข้อ ๓. ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องประกาศการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินในหนังสือพิมพ์รายวันที่แพร่หลายในท้องถิ่นนั้นไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน และต้องแจ้งเป็นหนังสือโดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาหรือตามที่อยู่ที่ปรากฏในสารบบที่ดินแปลงนั้นของผู้มีส่วนได้เสียตามข้อ ๑ (๕) ทราบ ในการประกาศหนังสือพิมพ์และการแจ้งเป็นหนังสือ ผู้จัดสรรที่ดินต้องระบุเหตุผลความจำเป็นในการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน พร้อมทั้งวิธีการและระยะเวลาการยื่นคำคัดค้านคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

ข้อ ๔. เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการตามข้อ ๓ แล้วให้ผู้จัดสรรที่ดินนำหลักฐานการประกาศและการแจ้งเป็นหนังสือดังกล่าวยื่นต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ยื่นคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน หากผู้จัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการประกาศการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินในหนังสือพิมพ์ และแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบภายในกำหนดระยะเวลาโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งยกเลิกเรื่องการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินรายนั้น

ข้อ ๕. เมื่อครบกำหนดเวลายื่นคำคัดค้านคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน หากไม่มีการยื่นคำคัดค้าน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเสนอเรื่องให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดิน หากมีการคัดค้าน เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาต้องเสนอคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน และคำคัดค้านให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินวินิจฉัย

ข้อ ๖. ในกรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขามีคำสั่งยกเลิกเรื่องการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินตามข้อ ๔ หรือคำสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดินของคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน หรือคำวินิจฉัยของคณะกรรมการตามข้อ ๕ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแจ้งให้ผู้จัดสรรที่ดินและผู้คัดค้านทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่มีคำสั่งหรือคำวินิจฉัย

๒. การขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินในกรณีที่มีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรให้ดำเนินการดังนี้

ข้อ ๑ ผู้จัดสรรที่ดินที่ประสงค์จะขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินให้ยื่นคำขอตามแบบ จ.ส. ๓ พร้อมด้วยเอกสารหลักฐานดังนี้

(๑) ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

(๒) บัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

(๓) แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จำหน่ายแล้วและยังไม่ได้จำหน่าย และเนื้อที่ของแต่ละแปลง

(๔) แผนผังแสดงที่ดินแปลงบริการสาธารณะ และแผนผังแสดงส่วนสาธารณูปโภค

(๕) หนังสือแสดงเหตุผลความจำเป็นในการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินและเจตนาในการดำเนินการอย่างใดกับที่ดินจัดสรรเมื่อยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว

(๖) ภาระผูกพันต่างๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียในที่ดินจัดสรรนั้น

ข้อ ๒ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้ปิดประกาศคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินพร้อมทั้งวิธีการและระยะเวลาการยื่นคำคัดค้านคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ซึ่งต้องยื่นภายในสามสิบวันนับแต่วันครบกำหนดปิดประกาศคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินไว้ในที่เปิดเผยให้เห็นได้โดยชัดเจน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา สำนักงานของผู้จัดสรรที่ดิน บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรรที่ดินไม่น้อยกว่าสามแห่ง สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอ และที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินที่ทำการจัดสรรนั้นตั้งอยู่แห่งละหนึ่งฉบับมีกำหนดหกสิบวัน

ข้อ ๓ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องประกาศการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินลงในหนังสือพิมพ์รายวันซึ่งแพร่หลายในท้องถิ่นนั้นไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน และแจ้งเป็นหนังสือโดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และผู้มีส่วนได้เสียตามข้อ ๑ (๖) เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและผู้มีส่วนได้เสียทราบด้วย โดยการประกาศในหนังสือพิมพ์และแจ้งเป็นหนังสือดังกล่าวผู้จัดสรรที่ดินต้องระบุเหตุผล ความจำเป็นในการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน คำชี้แจงการพ้นจากหน้าที่จัดทำและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน สิทธิการใช้ประโยชน์ในสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ข้อเสนอเพื่อแก้ไขหรือทดแทนแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรถ้าหากมี พร้อมทั้งวิธีการและระยะเวลาการยื่นคำคัดค้านคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

ข้อ ๔ ให้ผู้จัดสรรที่ดินนำหลักฐานการประกาศและการแจ้งเป็นหนังสือตามข้อ ๓ ยื่นต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ยื่นคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน หากผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้ดำเนินการดังกล่าวภายในกำหนดระยะเวลาโดยไม่มีเหตุผลอันสมควรให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งยกเลิกเรื่องการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

ในกรณีที่มีการทำข้อตกลงเกี่ยวกับสาธารณูปโภคระหว่างผู้จัดสรรที่ดินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องยื่นหลักฐานการทำข้อตกลงนั้นต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา

ข้อ ๕ เมื่อครบกำหนดเวลายื่นคำคัดค้านคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว หากไม่มีการยื่นคำคัดค้านคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเสนอเรื่องให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินพิจารณายกเลิกการจัดสรรที่ดิน

ถ้ามีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแม้แต่เพียงรายเดียวยื่นคำคัดค้านการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งยกเลิกเรื่องการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

ในกรณีที่มีผู้ยื่นคำคัดค้านซึ่งไม่ใช่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเสนอคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินและคำคัดค้านให้คณะกรรมการพิจารณาวินิจฉัย

ข้อ ๖ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแจ้งคำสั่งของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตามข้อ ๔ คำสั่งของคณะกรรมการตามข้อ ๕ วรรคหนึ่ง หรือคำสั่งของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตามข้อ ๕ วรรคสอง หรือคำวินิจฉัยของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินตามข้อ ๕ วรรคสาม ให้ผู้จัดสรรที่ดินและผู้คัดค้านทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่มีคำสั่งหรือคำวินิจฉัยแล้วแต่กรณี

การดำเนินการเมื่อยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

ข้อ ๑ ในกรณีที่ยังไม่มีการจำหน่ายที่ดินจัดสรร เมื่อคณะกรรมการสั่งหรือวินิจฉัยให้ยกเลิกการจัดสรรที่ดินได้ พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องจดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทุกฉบับภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่มีคำสั่งหรือคำวินิจฉัยว่า “ที่ดินแปลงนี้ได้ยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว”

ข้อ ๒ ในกรณีที่มีการจำหน่ายที่ดินจัดสรร เมื่อคณะกรรมการสั่งหรือวินิจฉัยให้ยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องจดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่มีคำสั่งหรือคำวินิจฉัย ดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินแปลงที่ไม่ใช่แปลงสาธารณูปโภค ให้จดแจ้งว่า “ที่ดินแปลงนี้ได้ยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว”

(๒) ที่ดินแปลงที่เป็นสาธารณูปโภคที่มีข้อตกลงให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยังใช้ประโยชน์ต่อไป ให้จดแจ้งว่า “ที่ดินแปลงนี้ได้ยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว แต่ยังมีภาระจำยอมอยู่ตามข้อตกลง”

(๓) ที่ดินแปลงที่เป็นสาธารณูปโภคที่ไม่มีข้อตกลงให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ใช้ประโยชน์ต่อไป ให้จดแจ้งว่า “ที่ดินแปลงนี้ได้ยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้วและพ้นจากภาระจำยอม”

๒๗. บทเฉพาะกาล

เนื่องจากเมื่อพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ ใช้บังคับแล้วมีผลให้ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ถูกยกเลิก ซึ่งโดยหลักการของการบังคับใช้กฎหมาย เมื่อมีกฎหมายใหม่ขึ้นใช้บังคับและได้ยกเลิกการใช้บังคับกฎหมายฉบับเดิม บรรดากฎหมายรองที่ออกโดยอาศัยอำนาจของกฎหมายที่ถูกยกเลิกก็จะสิ้นสภาพไปพร้อมกับกฎหมายแม่ที่ให้อำนาจในการออกกฎหมายนั้น เว้นแต่จะมีบทบัญญัติในกฎหมายใหม่รองรับให้กฎหมายลำดับรองเหล่านั้นให้มีผลใช้บังคับได้ต่อไป และในบางกรณีก็มีเจตนารมณ์ให้หลักการบางเรื่องที่กำหนดไว้ในกฎหมายใหม่ไปใช้บังคับในกฎหมายเก่าได้ด้วย ดังนั้น พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ จึงได้กำหนดบทเฉพาะกาลไว้เฉพาะเกี่ยวกับเรื่องที่สำคัญๆ ดังนี้

๑. ให้กฎกระทรวงและข้อกำหนดที่ออกตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ให้คงมีผลใช้บังคับได้ต่อไปเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับบทแห่งพระราชบัญญัตินี้ จนกว่าจะได้มีกฎกระทรวงและข้อกำหนดที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ[๑]

---

[๑] *พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ มาตรา ๖๗*

ในช่วงการเปลี่ยนแปลงการใช้บังคับกฎหมายฉบับใหม่นี้ ผู้ที่เกี่ยวข้องอาจดำเนินการออกกฎกระทรวงและข้อกำหนดตามกฎหมายฉบับนี้ได้ไม่ทัน ดังนั้น เพื่อมิให้การดำเนินการจัดสรรที่ดินต้องชะงักลง จึงจำเป็นต้องมีบทเฉพาะกาลเพื่อรองรับบรรดากฎกระทรวงและข้อกำหนดที่ออกตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ที่ถูกยกเลิกไป โดยให้คงมีผลใช้บังคับได้ต่อไปก่อนเท่าที่ไม่แย้งหรือขัดกับกฎหมายนี้ ซึ่งเมื่อได้มีการออกกฎกระทรวงและทุกจังหวัดออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายฉบับใหม่นี้แล้ว บทบัญญัติมาตรานี้ก็จะไม่มีผลใช้บังคับไปโดยปริยาย

๒. ให้คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครด้วย จนกว่าจะได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครตามพระราชบัญญัตินี้

ให้คณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัดตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดจนกว่าจะได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดตามพระราชบัญญัตินี้ (๑)

กฎหมายฉบับนี้มีผลใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ซึ่งระหว่างนั้นจะต้องดำเนินการเพื่อให้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด แต่เนื่องจากอาจเกิดอุปสรรคที่ยังไม่สามารถแต่งตั้งคณะกรรมการ ตามกฎหมายนี้ให้ปฏิบัติหน้าที่ต่อเนื่องได้ทัน ดังนั้น เพื่อให้การดำเนินการเกี่ยวกับการพิจารณาอนุญาตคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน และการดำเนินการอื่นใดที่อยู่ในอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดสามารถดำเนินการได้ทันทีที่กฎหมายใช้บังคับ จึงได้บัญญัติมาตรานี้ขึ้นมารองรับ เพื่อให้คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน (ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕)) ปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและให้คณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัดปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดจนกว่าจะได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดตามกฎหมายนี้ ซึ่งขณะนี้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดทุกจังหวัดแล้ว บทบัญญัติมาตรานี้ถือว่าไม่มีผลใช้บังคับไปโดยปริยายเช่นเดียวกัน

๓. ใบอนุญาตหรือการอนุญาตใดๆ ที่ได้ให้ไว้ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ที่ยังมีผลใช้บังคับอยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ถือว่าเป็นใบอนุญาตและการอนุญาตตามพระราชบัญญัตินี้ (๒)

มาตรานี้มีขึ้นเพื่อรองรับให้ใบอนุญาตหรือการอนุญาตที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามกฎหมายที่ถูกยกเลิกเป็นใบอนุญาตหรือการอนุญาตตามกฎหมายฉบับใหม่นี้ เพื่อให้ผู้จัดสรรที่ดินที่ได้รับใบอนุญาตหรือการอนุญาตสามารถดำเนินการจัดสรรที่ดินต่อไปได้ โดยไม่ต้องขออนุญาตใหม่ตามพระราชบัญญัตินี้

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

---

(๑) *พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ มาตรา ๖๘*

(๒) *พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ มาตรา ๖๙*

การบำรุงรักษาบริการสาธารณะ ให้นำมาตรา ๕๓ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดิน ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ด้วยโดยอนุโลม

การพ้นจากความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค ให้นำมาตรา ๔๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ในกรณีที่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคมิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการอาจยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ปิดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดิน เขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ และบริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร มีกำหนดสามสิบวัน และแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตามที่อยู่ที่ได้ให้ไว้กับพนักงานเจ้าหน้าที่

เมื่อผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคคัดค้านการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาส่งเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณา หากคณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่าผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคมิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ให้นำความในมาตรา ๔๓ วรรคสอง มาใช้บังคับโดยอนุโลม หากคณะกรรมการเห็นว่าผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน อันเป็นสาธารณูปโภคได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค ให้ยกเลิกการดำเนินการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ในกรณีที่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคไม่คัดค้าน หรือไม่ปฏิบัติตามมติของคณะกรรมการตามวรรคหก ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และให้มีอำนาจจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป[๑]

มาตรานี้ถือเป็นหลักการสำคัญที่กำหนดขึ้นโดยมีเจตนารมณ์ที่จะให้การจัดสรรที่ดิน ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ.๒๕๑๕) สามารถนำหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ มาใช้บังคับได้ กล่าวคือ การตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การจัดเก็บค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และการบังคับเกี่ยวกับผู้ฝ่าฝืนไม่ยอมชำระค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค เพื่อให้การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

---

[๑] *พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ มาตรา ๗๐*

ของหมู่บ้านจัดสรรที่มีอยู่เดิมสามารถดำเนินการได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีความมุ่งหมายว่าสามารถแก้ไขปัญหาโครงการจัดสรรที่ดินเดิมที่ผู้ประกอบการละทิ้งหรือสิ้นสุดโครงการไปนานแล้วสามารถเริ่มต้นจัดองค์กรขึ้นมาดูแลรักษาสาธารณูปโภคได้เช่นเดียวกับการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัตินี้โดยที่ไม่จำเป็นต้องสิ้นเปลืองงบประมาณที่ทางราชการจะต้องแก้ไขดำเนินการให้

เดิมผู้จัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ.๒๕๑๕) มีหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน และหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินจะสิ้นสุดลงเมื่อมีการอุทิศทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ หรือได้โอนให้แก่เทศบาล สุขาภิบาล หรือองค์การบริหารส่วนจังหวัดแห่งท้องที่ที่ที่ดินจัดสรรอยู่ในเขต แต่เมื่อใช้บังคับกฎหมายฉบับนี้แล้วผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจะต้องดำเนินการตามลำดับที่กำหนดไว้ในมาตรา ๔๔

แต่ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ.๒๕๑๕) หรือผู้รับโอนใบอนุญาต หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคไม่ปฏิบัติหน้าที่บำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค หรือที่มักจะเรียกกันว่าละทิ้ง สามารถดำเนินการได้ในกรณีเดียวคือ การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นเพื่อมาจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค โดยผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินนั้นยื่นคำขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวนี้ จะเปิดโอกาสให้ผู้จัดสรรที่ดินคัดค้านการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ โดยเมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้ปิดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดิน เขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ และบริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรรที่ดิน มีกำหนดสามสิบวัน และแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนใบอนุญาต หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคทราบตามที่อยู่ที่ให้ไว้กับพนักงานเจ้าหน้าที่

เมื่อผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนใบอนุญาต หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคคัดค้านการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจะต้องส่งเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณา ซึ่งคณะกรรมการจะต้องพิจารณาว่าผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนใบอนุญาต หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือไม่ ถ้าพิจารณาได้ว่าผู้จัดสรรที่ดินได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้ยกเลิกการดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร แต่ถ้าหากพิจารณาได้ว่าผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจริง ให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนใบอนุญาต หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคไม่คัดค้านการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือไม่ปฏิบัติตามมติคณะกรรมการข้างต้น ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามคำขอ และมีอำนาจจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป

ข้อ ๕ ในระหว่างที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางยังมิได้กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายตามมาตรา ๘ (๔) มิให้นำความในมาตรา ๓๔ และมาตรา ๖๓ มาใช้บังคับ[๑] ในเรื่องของแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายระหว่างผู้จัดสรรที่ดินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรนี้ ตามพระราชบัญญัติ

---

[๑] พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ มาตรา ๗๑

การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้กำหนดให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเป็นผู้กำหนด เพื่อให้ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินใช้ประกอบในการยื่นคำขอ แต่เมื่อกฎหมายมีผลใช้บังคับแล้ว คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางยังไม่ได้กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขาย ผู้จัดสรรที่ดินยังคงใช้แบบสัญญาจะซื้อจะขายของตนต่อไปได้โดยไม่มีบทกำหนดโทษ เพื่อมิให้ธุรกิจการจัดสรรที่ดินต้องเป็นอันชะงัก แต่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรแล้วตั้งแต่วันที่ ๔ เมษายน ๒๕๔๕ บทบัญญัติมาตรานี้จึงไม่มีผลใช้บังคับไปโดยปริยาย

ข้อ ๖ บรรดาคำขออนุญาต การออกหรือโอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดินที่อยู่ระหว่างการพิจารณาดำเนินการของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน คณะอนุกรรมการ ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ดำเนินการตามพระราชบัญญัตินี้ เว้นแต่การอุทธรณ์ให้ดำเนินการตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ (มาตรา ๗๒)

เมื่อได้ยกเลิกประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) แล้ว ขั้นตอนการยื่นคำขอต่างๆ ที่ยังค้างอยู่ระหว่างดำเนินการก็ให้ดำเนินการตามกฎหมายฉบับใหม่นี้แทน ยกเว้นการอุทธรณ์ ที่ยังคงให้ดำเนินการตามข้อ ๑๔ ของประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) คือ อุทธรณ์ต่อรัฐมนตรี เนื่องจากตามกฎหมายใหม่กำหนดให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเป็นผู้พิจารณาคำขออนุญาต และให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางพิจารณาอุทธรณ์ แต่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินเป็นผู้พิจารณาคำขออนุญาต ดังนั้น ถ้าผู้ที่ไม่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) อุทธรณ์ตามขั้นตอนในกฎหมายใหม่ก็จะต้องอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง (ตามข้อ ๒) ซึ่งถือว่าเป็นชุดเดียวกับที่ได้มีมติไปแล้วนั่นเอง แต่ปัจจุบันกฎหมายมาตรานี้ก็ไม่มีผลใช้บังคับเช่นเดียวกัน

๒๘. อัตราค่าธรรมเนียม

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

ในเรื่องค่าธรรมเนียมท้ายพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ นี้ ตามมาตรา ๖ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเป็นผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมไม่เกินอัตราท้ายพระราชบัญญัติ ซึ่งต่อมาก็ได้มีกฎกระทรวง[๑] กำหนดค่าธรรมเนียมตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๔ โดยให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียม ดังนี้

(๑) ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน			
(๑) จัดสรรที่ดินเป็นที่ประกอบเกษตรกรรม	ไร่ละ	๑๐๐	บาท
(๒) จัดสรรที่ดินประเภทอื่น	ไร่ละ	๒๕๐	บาท
(๒) การโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน	รายละ	๓,๐๐๐	บาท

---

[๑] *กฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๔ ลงวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๔๔*

๒๙. บทสรุป

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ เป็นกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมธุรกิจการจัดสรรที่ดินซึ่งใช้บังคับแทนที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ในส่วนที่เกี่ยวกับการพิจารณาร่างพระราชบัญญัตินี้ ได้คำนึงถึงปัญหาที่เกิดขึ้นในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในช่วงการเกิดวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจของประเทศ และได้หาวิธีการแก้ไขปัญหาดังกล่าวพร้อมทั้งกำหนดวิธีการที่จะส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านการจัดสรรที่ดินเป็นธุรกิจที่มั่นคงต่อไปในอนาคต โดยมีหลักการว่าจะให้ความคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้ได้รับที่ดินจัดสรรตามความประสงค์ตราบเท่าที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยังคงปฏิบัติตามสัญญาอย่างครบถ้วน ขณะเดียวกันก็ได้คำนึงถึงการส่งเสริมผู้จัดสรรที่ดินโดยการลดปัญหาและอุปสรรคต่างๆ ในการประกอบธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้มีผู้จัดสรรที่ดินเพิ่มขึ้นในตลาดธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนได้พิจารณาถึงธนาคารและสถาบันการเงินที่เป็นแหล่งทุนกู้ยืมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้มีความมั่นใจว่าจะได้รับชำระหนี้ครบถ้วน ทั้งนี้ เพื่ออำนวยประโยชน์แก่ผู้ที่จะเข้ามาเกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินทุกฝ่าย แต่ก็เป็นเรื่องปกติทั่วไปที่ว่าเมื่อมีกฎหมายใดออกมาใช้บังคับในระยะหนึ่งก็จะพบว่า สมควรจะต้องมีการแก้ไขปรับปรุงในส่วนที่เป็นปัญหาอุปสรรค พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ ก็เช่นเดียวกัน ในขณะนี้จึงมีแนวโน้มที่จะมีการแก้ไขปรับปรุงในหลายมาตรา เช่น มาตรา ๔๔ ซึ่งอาจจะปรับปรุงแก้ไขลำดับขั้นตอนเพื่อการพ้นจากหน้าที่การดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน โดยให้คงมาตรา ๔๔ (๑) เป็นลำดับแรก ส่วนมาตรา ๔๔ (๒) และ (๓) ให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้เลือกว่า จะดำเนินการอย่างใดแทนที่จะเป็นลำดับขั้นตอนจากมาตรา ๔๔ (๒) แล้วจึงไปลำดับตามมาตรา ๔๔ (๓) หรือการที่จะแก้ไขปรับปรุงให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกไปยังนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทันทีที่ได้จดทะเบียนจัดตั้ง เป็นต้น ซึ่งเป็นเรื่องที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องติดตามกันต่อไป

○●○●○●○

(สำเนา)

พระราชบัญญัติ
การจัดสรรที่ดิน
พ.ศ. ๒๕๔๓

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

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน

พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๔๘ และมาตรา ๕๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของรัฐสภา ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓”

มาตรา ๒[๑] พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหกสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

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

มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้

“การจัดสรรที่ดิน” หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกันโดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลงและต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปีเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย

“สิทธิในที่ดิน” หมายความว่า กรรมสิทธิ์และให้หมายความรวมถึงสิทธิครอบครองด้วย

“ใบอนุญาต” หมายความว่า ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

“ผู้จัดสรรที่ดิน” หมายความว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนใบอนุญาตด้วย

“ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร” หมายความว่า ผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดินเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรรและให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไปด้วย

“บริการสาธารณะ” หมายความว่า การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๒๓ (๔)

---

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

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด

“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า เจ้าพนักงานที่ดินซึ่งเป็นผู้ปฏิบัติการในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๕ พระราชบัญญัตินี้มิให้ใช้บังคับแก่

(๑) การจัดสรรที่ดินของหน่วยราชการ หน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจ ราชการส่วนท้องถิ่นหรือองค์กรอื่นของรัฐที่มีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย

(๒) การจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายอื่น

มาตรา ๖ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมไม่เกินอัตราท้ายพระราชบัญญัตินี้และกำหนดกิจการอื่นเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

หมวด ๑
คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน

มาตรา ๗ ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ประกอบด้วย ปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นประธานกรรมการ อัยการสูงสุด เลขาธิการคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค เลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม อธิบดีกรมการปกครอง อธิบดีกรมการผังเมือง อธิบดีกรมชลประทาน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง และผู้ทรงคุณวุฒิอีกหกคนซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งจากผู้มีความรู้ ความสามารถหรือประสบการณ์ในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การผังเมือง การบริหารชุมชน หรือกฎหมาย เป็นกรรมการ และอธิบดีกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ

กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิตามวรรคหนึ่ง ให้แต่งตั้งจากผู้แทนภาคเอกชนซึ่งเป็นผู้ดำเนินกิจการเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง

มาตรา ๘ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินโดยทั่วไป รวมทั้งให้มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

(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 ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดทุกจังหวัดดังนี้

(๑) ในกรุงเทพมหานคร ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครประกอบด้วย อธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีกรมที่ดินซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด ผู้แทนกรุงเทพมหานคร ผู้แทนกรมการผังเมือง ผู้แทนกรมชลประทาน ผู้แทนสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม* และผู้ทรงคุณวุฒิอีกสี่คน ซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งเป็นกรรมการ และผู้แทนกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ

(๒) ในจังหวัดอื่น ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัดหรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ อัยการจังหวัดซึ่งเป็นหัวหน้าที่ทำการอัยการจังหวัด ปลัดจังหวัด โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด* โยธาธิการจังหวัด ผู้แทนกรมชลประทาน นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด และผู้ทรงคุณวุฒิอีกสี่คน ซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งเป็นกรรมการ และเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ

ในกรณีที่เป็นการพิจารณาหรืออนุมัติเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่ตั้งอยู่ในเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ผู้แทนผู้บริหารองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นแห่งนั้นเป็นกรรมการร่วมด้วยแห่งละหนึ่งคน

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

มาตรา ๑๔ คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินภายในจังหวัด ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ รวมทั้งให้มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

(๑) ออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินโดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

(๒) พิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาต การออกใบอนุญาต การโอนใบอนุญาตหรือการเพิกถอนการโอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน

(๓) ตรวจสอบการจัดสรรที่ดินเพื่อให้เป็นไปตามแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต

(๔) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่น

ข้อกำหนดตาม (๑) เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

มาตรา ๑๕ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการ มีอำนาจเรียกเป็นหนังสือให้บุคคลใดมาให้ข้อเท็จจริง คำอธิบาย ความเห็น คำแนะนำทางวิชาการ หรือให้ส่งเอกสารหรือข้อมูลเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน หรือกิจการอื่นที่เกี่ยวเนื่องกับการจัดสรรที่ดินตามที่เห็นสมควร

มาตรา ๑๖ การออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๑๔ (๑) ให้คณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์การจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน เพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การคมนาคม การจราจร ความปลอดภัย การสาธารณูปโภคและการผังเมือง ตลอดจนการอื่นที่จำเป็นในการจัดสรรที่ดินให้เหมาะสมกับสภาพท้องที่ของจังหวัดนั้นโดยให้กำหนดเงื่อนไขในสิ่งต่อไปนี้ด้วย คือ

(๑) ขนาดความกว้างและความยาวต่ำสุด หรือเนื้อที่จำนวนน้อยที่สุดของที่ดินแปลงย่อยที่จะจัดสรรได้

(๒) ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่างๆ 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)

คณะอนุกรรมการและบุคคลซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการแต่งตั้งมีอำนาจหน้าที่เช่นเดียวกับคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการในกิจการที่ได้รับมอบหมาย

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 ผู้ใดขอแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปและไม่อาจแสดงให้เป็นที่เชื่อได้ว่ามิใช่เป็นการแบ่งแยกที่ดินเพื่อการจัดสรรที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอดำเนินการยื่นคำขอทำการจัดสรรที่ดินและรอการดำเนินการเรื่องการแบ่งแยกที่ดินไว้ก่อน หากผู้ขอไม่เห็นด้วยให้มีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง

ให้คณะกรรมการวินิจฉัยอุทธรณ์ภายในกำหนดสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่คณะกรรมการได้รับอุทธรณ์ ถ้าคณะกรรมการมิได้มีคำวินิจฉัยภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเรื่องการแบ่งแยกที่ดินนั้นต่อไป

เมื่อคณะกรรมการมีคำวินิจฉัยอุทธรณ์เป็นประการใดแล้ว ให้แจ้งคำวินิจฉัยเป็นหนังสือให้ผู้อุทธรณ์ทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่คณะกรรมการมีคำวินิจฉัย คำวินิจฉัยของคณะกรรมการให้เป็นที่สุด

มาตรา ๒๓ ผู้ใดประสงค์จะทำการจัดสรรที่ดินให้ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมหลักฐานและรายละเอียดดังต่อไปนี้

(๑) โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีชื่อผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน โดยที่ดินนั้นต้องปลอดจากบุริมสิทธิใด ๆ เว้นแต่บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

(๒) ในกรณีที่ที่ดินที่ขอทำการจัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือภาระการจำนอง ให้แสดงบันทึกความยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองและจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง และต้องระบุด้วยว่าที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะไม่ต้องรับภาระหนี้บุริมสิทธิหรือจำนองดังกล่าว

(๓) แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จะขอจัดสรรและเนื้อที่โดยประมาณของแต่ละแปลง

(๔) โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะรวมทั้งการปรับปรุงอื่นตามควรแก่สภาพของท้องถิ่น โดยแสดงแผนผัง รายละเอียดและรายการก่อสร้าง ประมาณการค่าก่อสร้าง และกำหนดเวลาที่จะจัดทำให้แล้วเสร็จ ในกรณีที่ได้มีการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรรหรือได้จัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะแล้วเสร็จทั้งหมดหรือบางส่วนก่อนขอทำการจัดสรรที่ดิน ให้แสดงแผนผังรายละเอียดและรายการก่อสร้างที่ได้จัดทำแล้วเสร็จนั้นด้วย

(๕) แผนงาน โครงการ และระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(๖) วิธีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรและการชำระราคาหรือค่าตอบแทน

(๗) ภาระผูกพันต่างๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น

(๘) แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร

(๙) ที่ตั้งสำนักงานของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

(๑๐) ชื่อธนาคาร หรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ซึ่งจะเป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินและค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

มาตรา ๒๔ ในกรณีที่คณะกรรมการเห็นสมควรอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินและผู้นั้นยังมิได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินหรือดำเนินการยังไม่แล้วเสร็จตามแผนผังและโครงการ คณะกรรมการจะต้องให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดมาทำสัญญาค้ำประกันกับคณะกรรมการว่า ถ้าผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดินให้แล้วเสร็จตามแผนผัง โครงการ และกำหนดเวลาที่ได้รับอนุญาตไว้ หรือมีกรณีที่เชื่อได้ว่าจะไม่แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาตามที่ได้รับอนุญาต ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันต้องชำระเงินให้แก่คณะกรรมการตามจำนวนที่คณะกรรมการกำหนดไว้ในสัญญาค้ำประกันภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนด เพื่อคณะกรรมการจะได้ใช้เงินนั้นในการดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินนั้นให้แล้วเสร็จตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต และถ้ามีเงินเหลือให้คืนแก่ผู้ค้ำประกันโดยไม่ชักช้า

คณะกรรมการอาจมอบหมายให้ผู้ค้ำประกันรับไปดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินให้แล้วเสร็จภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนดแทนการเรียกให้ผู้ค้ำประกันชำระเงินก็ได้ ถ้าผู้ค้ำประกันไม่เริ่มทำการในเวลาอันควรหรือไม่ทำให้แล้วเสร็จภายในกำหนด คณะกรรมการมีอำนาจเรียกให้ผู้ค้ำประกันชำระเงินดังกล่าวตามวรรคหนึ่งได้

ในกรณีที่คณะกรรมการให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันตามวรรคหนึ่ง คณะกรรมการต้องให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินทำหนังสือรับรองกับคณะกรรมการด้วยว่า ถ้าจำนวนเงินที่ผู้ค้ำประกันได้ค้ำประกันไว้ไม่เพียงพอแก่การดำเนินการตามวรรคหนึ่งก็ดี หรือผู้ค้ำประกันไม่จ่ายเงินตามที่ประกันไว้ทั้งหมดหรือบางส่วนก็ดี ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจะเป็นผู้จ่ายเงินตามจำนวนที่ขาดให้คณะกรรมการเพื่อดำเนินการให้แล้วเสร็จ

ในกรณีที่มีการผิดสัญญาที่ทำกับคณะกรรมการ ให้ประธานคณะกรรมการมีอำนาจฟ้องและต่อสู้คดีในนามคณะกรรมการ

การเก็บรักษาเงิน การนำส่งเงิน และการเบิกจ่ายเงิน ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

มาตรา ๒๕ การพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินให้คณะกรรมการกระทำให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอ ถ้าคณะกรรมการไม่อาจพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ให้ถือว่าคณะกรรมการได้ให้ความเห็นชอบแผนผังโครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินนั้นแล้ว

การพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่งให้เป็นไปตามขั้นตอน 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 เมื่อได้ออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้คณะกรรมการรีบส่งใบอนุญาตพร้อมทั้งแผนผัง โครงการ และวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่ เพื่อให้จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน และเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้จดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกทุกฉบับ

มาตรา ๒๙ การโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับรายการที่กำหนดไว้ในมาตรา ๒๓ ข้อความในโฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในคำขออนุญาตด้วย

มาตรา ๓๐ ในกรณีที่ที่ดินจัดสรรมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือการจำนองติดอยู่ เมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งบุริมสิทธิหรือการจำนองนั้นในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยทุกฉบับ พร้อมทั้งระบุจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงในสารบัญสำหรับจดทะเบียนด้วยและให้ถือว่าที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงเป็นประกันหนี้บุริมสิทธิหรือหนี้จำนองตามจำนวนเงินที่ระบุไว้นั้น

ให้ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และภาระการจำนอง

หมวด ๓
การดำเนินการจัดสรรที่ดิน

มาตรา ๓๑ ให้ผู้จัดสรรที่ดินแสดงใบอนุญาต แผนผัง โครงการ และวิธีการตามที่คณะกรรมการอนุญาตไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานที่ทำการจัดสรรที่ดิน

ถ้าใบอนุญาตสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอรับใบแทนตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อคณะกรรมการภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ทราบการสูญหายหรือชำรุด

มาตรา ๓๒ ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการหรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต ให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด พร้อมทั้งแผนผัง โครงการหรือวิธีการที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลง พร้อมกับหนังสือยินยอมของธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันเพื่อเสนอให้คณะกรรมการพิจารณา

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

มาตรา ๓๓ เมื่อได้รับใบอนุญาตแล้วห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมกับบุคคลใด อันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ 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

ถ้าที่ดินจัดสรรตามวรรคหนึ่งมีการจดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือการจำนองและมีหลักฐานการชำระหนี้บุริมสิทธิหรือจำนองครบถ้วนแล้ว ให้ที่ดินนั้นปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือภาระการจำนอง และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้เพราะบุคคลอื่นยึดถือหรือครอบครองไว้ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรร้องขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากบุคคลที่ยึดถือหรือครอบครองไว้มาดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้

เมื่อพ้นกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่บุคคลที่ยึดถือหรือครอบครองหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้รับแจ้งหรือถือว่าได้รับแจ้งคำสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามวรรคสาม ถ้ายังไม่มีการส่งมอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้

มาตรา ๓๘ ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะโอนใบอนุญาต ให้ยื่นคำขอต่อคณะกรรมการ ตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

เมื่อคณะกรรมการเห็นว่าการโอนนั้นไม่เป็นที่เสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและธนาคารหรือสถาบันการเงินซึ่งเป็นผู้ค้ำประกันตามมาตรา ๒๔ หรือมาตรา ๔๓ วรรคสองได้ยินยอมด้วยแล้ว ให้คณะกรรมการอนุญาตให้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอน

ค่าธรรมเนียมการโอนใบอนุญาต ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๓๙ เมื่อได้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอนแล้ว ให้บรรดาสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตกไปยังผู้รับโอน

มาตรา ๔๐ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย ให้ผู้จัดการมรดกหรือทายาทยื่นคำขอรับโอนใบอนุญาตตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อคณะกรรมการภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย หรือภายในกำหนดเวลาที่คณะกรรมการเห็นสมควรขยายให้ เมื่อคณะกรรมการสอบสวนแล้วเห็นว่าผู้ยื่นคำขอมีสิทธิในที่ดินที่จัดสรร ให้คณะกรรมการโอนใบอนุญาตให้แก่ผู้ยื่นคำขอรับโอน และให้คณะกรรมการแจ้งให้ธนาคารหรือสถาบันการเงินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบ

ถ้าผู้จัดสรรที่ดินที่ตายไม่มีผู้จัดการมรดกหรือทายาท หรือมีแต่ผู้จัดการมรดกหรือทายาทมิได้ยื่นคำขอต่อคณะกรรมการภายในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระราคาที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายต่อสำนักงานวางทรัพย์ และให้นำมาตรา ๒๔ วรรคหนึ่งมาใช้บังคับโดยอนุโลม

เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ให้นำมาตรา ๓๗ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย ไม่ว่าจะมีผู้จัดการมรดกหรือทายาทผู้รับโอนใบอนุญาตต่อไปหรือไม่ ให้ถือว่าธนาคารหรือสถาบันการเงินที่เป็นผู้ค้ำประกันตามมาตรา ๒๔ หรือมาตรา ๔๓ วรรคสองยังคงผูกพันอยู่ตามสัญญาค้ำประกันนั้น

มาตรา ๔๑ เมื่อมีการบังคับคดีที่ดินที่ทำการจัดสรรของผู้จัดสรรที่ดิน ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระราคาที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ แล้วแต่กรณี แทนการชำระต่อบุคคลที่กำหนดไว้ในสัญญา และในระหว่างที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมิได้ปฏิบัติผิดสัญญาจะซื้อจะขาย ให้งดการขายทอดตลาดหรือจำหน่ายที่ดินจัดสรรนั้นไว้ก่อน เว้นแต่จะเป็นการขายทอดตลาดที่ดินจัดสรรทั้งโครงการตามวรรคสี่

เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ให้ที่ดินจัดสรรนั้นพ้นจากการยึด อายัด หรือการบังคับคดี การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้นำความในมาตรา ๓๗ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

เมื่อได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้เจ้าพนักงานบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ทราบถึงการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการพ้นจากการยึด อายัด หรือการบังคับคดีของที่ดินแปลงนั้นภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้จดทะเบียน

ในการขายทอดตลาดที่ดินจัดสรรทั้งโครงการ ผู้ซื้อจะต้องรับโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ที่ผู้จัดสรรที่ดินมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

มาตรา ๔๒ ในกรณีนิติบุคคลเป็นผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดินและนิติบุคคลนั้นต้องเลิกไปโดยยังมิได้ดำเนินการตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตหรือดำเนินการยังไม่ครบถ้วน ให้นำมาตรา ๔๐ วรรคสอง วรรคสาม และวรรคสี่มาใช้บังคับโดยอนุโลม

หมวด ๔
การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

มาตรา ๔๓ สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอม เพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้

ให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น และยังอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่งกับคณะกรรมการ และให้นำมาตรา ๒๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๔๔ ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๓ เมื่อได้มีการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบ การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) แล้วตามลำดับ ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้ หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา ภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

(๒) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด เพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(๓) ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์

การดำเนินการตาม (๑) และ (๒) ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ทั้งนี้ โดยต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งด้วย

มาตรา ๔๕ การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีมติให้จัดตั้ง และแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพร้อมด้วยข้อบังคับที่มีรายการตามที่กำหนดในกฎกระทรวงซึ่งอย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้

(๑) ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(๒) วัตถุประสงค์

(๓) ที่ตั้งสำนักงาน

(๔) ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการ การเลือกตั้ง วาระการดำรงตำแหน่งการพ้นจากตำแหน่ง และการประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

(๕) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชี และการเงิน

(๖) ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิก

(๗) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่

การขอจดทะเบียนจัดตั้ง การควบ การยกเลิก และการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๔๖ ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จดทะเบียนแล้วมีฐานะเป็นนิติบุคคล

ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก

มาตรา ๔๗ เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา ๔๕ แล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ในกรณีที่มีที่ดินจัดสรรแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ใดซื้อหรือได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดินให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

มาตรา ๔๘ เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

(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

ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค สำหรับที่ดินจัดสรรที่ตนซื้อ และให้ผู้จัดสรรที่ดินออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ซื้อ

การกำหนดและการแก้ไขอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคจะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกตามมาตรา 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

ผู้ที่ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคติดต่อกันตั้งแต่สามเดือนขึ้นไปอาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค และในกรณีที่ค้างชำระติดต่อกันตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการกำหนด

ให้ถือว่าหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลรักษาอสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ

มาตรา ๕๑ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้แก่นิติบุคคลตามมาตรา ๔๔ (๑) ให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากร

เงินที่นิติบุคคลตามมาตรา ๔๔ (๑) ได้รับจากผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เพื่อนำไปใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ให้ได้รับยกเว้นภาษีอากร

การยกเว้นภาษีอากรตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ให้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกา ตามประมวลรัษฎากรโดยจะกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขด้วยก็ได้

มาตรา ๕๒ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินกระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมตามมาตรา ๔๓ ลดไปหรือเสื่อมความสะดวก หรือกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใด ให้ผิดไปจากแผนผัง 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 แต่ถ้ามีผู้คัดค้านแต่มิใช่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเสนอคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินและคำคัดค้านให้คณะกรรมการพิจารณา

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 ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือนหรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท 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 และบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น ต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้นๆ 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 ปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดจนกว่าจะได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๖๙ ใบอนุญาตหรือการอนุญาตใดๆ 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 มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดิน ตามประกาศของคณะปฏิวัติ 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 อาจยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

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

เมื่อผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคคัดค้านการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาส่งเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณา หากคณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่าผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตาม

ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค มิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภคจริงให้นำความในมาตรา 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

อัตราค่าธรรมเนียม

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

หมายเหตุ :– เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ เนื่องจากประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ.๒๕๑๕ ซึ่งเป็นกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ได้ประกาศใช้บังคับมาเป็นเวลานานแล้ว มีหลักการและรายละเอียดไม่เหมาะสมหลายประการ สมควรแก้ไขปรับปรุงเพื่อกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยเฉพาะการได้สิทธิในที่ดินจัดสรร และการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ นอกจากนั้น เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจการจัดสรรที่ดินได้กระจายอำนาจการอนุญาตและการควบคุมดูแลการจัดสรรที่ดินไปสู่ระดับจังหวัด และกำหนดเวลาในการพิจารณาอนุญาตให้แน่นอน จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

*พระราชกฤษฎีกาแก้ไขบทบัญญัติให้สอดคล้องกับการโอนอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม พ.ศ.๒๕๔๕ พ.ศ.๒๕๔๕[๒]

มาตรา ๑๓ ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ให้แก้ไขคำว่า “อธิบดีกรมโยธาธิการ” เป็น “ อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง” คำว่า “ผู้แทนสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม” เป็น “ผู้แทนสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม” และคำว่า “ผังเมืองจังหวัด” เป็น “โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด”

หมายเหตุ :– เหตุผลในการประกาศใช้พระราชกฤษฎีกาฉบับนี้ คือ โดยที่พระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม พ.ศ. ๒๕๔๕ ได้บัญญัติให้จัดตั้งส่วนราชการขึ้นใหม่โดยมีภารกิจใหม่ ซึ่งได้มีการตราพระราชกฤษฎีกาโอนกิจการบริหารและอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม นั้นแล้ว และเนื่องจากพระราชบัญญัติดังกล่าวได้บัญญัติให้โอนอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการ รัฐมนตรีผู้ดำรงตำแหน่งหรือผู้ซึ่งปฏิบัติหน้าที่ในส่วนราชการเดิมมาเป็นของส่วนราชการใหม่ โดยให้มีการแก้ไขบทบัญญัติต่างๆ ให้สอดคล้องกับอำนาจหน้าที่ที่โอนไปด้วย ฉะนั้น เพื่ออนุวัติให้เป็นไปตามหลักการที่ปรากฏในพระราชบัญญัติและพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว จึงสมควรแก้ไขบทบัญญัติของกฎหมายให้สอดคล้องกับการโอนส่วนราชการ เพื่อให้ผู้เกี่ยวข้องมีความชัดเจนในการใช้กฎหมายโดยไม่ต้องไปค้นหาในกฎหมายโอนอำนาจหน้าที่ว่าตามกฎหมายใดได้มีการโอนภารกิจของส่วนราชการหรือผู้รับผิดชอบตามกฎหมายนั้นไปเป็นของหน่วยงานใดหรือผู้ใดแล้ว โดยแก้ไขบทบัญญัติของกฎหมายให้มีการเปลี่ยนชื่อส่วนราชการ รัฐมนตรี ผู้ดำรงตำแหน่งหรือผู้ซึ่งปฏิบัติหน้าที่ของส่วนราชการให้ตรงกับการโอนอำนาจหน้าที่ และเพิ่มผู้แทนส่วนราชการในคณะกรรมการให้ตรงตามภารกิจที่มีการตัดโอนจากส่วนราชการเดิมมาเป็นส่วนราชการใหม่รวมทั้งตัดส่วนราชการเดิมที่มีการยุบเลิกแล้วซึ่งเป็นการแก้ไขให้ตรงตามพระราชบัญญัติและพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว จึงจำเป็นต้องตราพระราชกฤษฎีกานี้

---

[๒] *ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ ๑๑๙ตอนที่ ๑๐๒ ก/ หน้า ๖๖ ลงวันที่ ๘ ตุลาคม ๒๕๔๕*

(สำเนา)

กฎกระทรวง
กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการยกเลิกการจัดสรรที่ดิน
พ.ศ. ๒๕๕๐

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๖ และมาตรา ๕๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ให้ดำเนินการได้ทั้งในกรณีที่ยังไม่มีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรและกรณีที่มีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรแล้ว

หมวด ๑
การขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินในกรณีที่ยังไม่มีการจำหน่ายที่ดินจัดสรร

ข้อ ๒ ในกรณีที่ยังไม่มีการจำหน่ายที่ดินจัดสรร เมื่อผู้จัดสรรที่ดินประสงค์ขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ให้ยื่นคำขอตามแบบ จ.ส. ๓ ท้ายกฎกระทรวงนี้ ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยเอกสารหลักฐานดังต่อไปนี้

(๑) ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

(๒) แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยและเนื้อที่ของแต่ละแปลง

(๓) แผนผังแสดงที่ดินแปลงบริการสาธารณะ และแผนผังแสดงส่วนสาธารณูปโภค

(๔) หนังสือแสดงเหตุผลความจำเป็นในการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน และเจตนาในการดำเนินการอย่างใดกับที่ดินจัดสรรเมื่อยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว

(๕) ภาระผูกพันต่างๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียในที่ดินที่จัดสรรนั้น

ข้อ ๓ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้ปิดประกาศคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน พร้อมทั้งวิธีการและระยะเวลาการยื่นคำคัดค้านคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๕๖ วรรคหนึ่ง ไว้ในที่เปิดเผยให้เห็นได้โดยชัดเจน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา สำนักงานของผู้จัดสรรที่ดิน บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรรไม่น้อยกว่าสามแห่ง สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอ และที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินที่ทำการจัดสรรนั้นตั้งอยู่ แห่งละหนึ่งฉบับ มีกำหนดหกสิบวัน

ข้อ ๔ ให้ผู้จัดสรรที่ดินประกาศการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินในหนังสือพิมพ์รายวันซึ่งแพร่หลายในท้องถิ่นนั้นไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน และแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้มีส่วนได้เสีย ตามข้อ ๒ (๕) ทราบ

การประกาศในหนังสือพิมพ์และการแจ้งเป็นหนังสือตามวรรคหนึ่ง ให้ระบุเหตุผลความจำเป็นในการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน พร้อมทั้งวิธีการและระยะเวลาการยื่นคำคัดค้าน คำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๕๖ วรรคหนึ่ง ทั้งนี้ การแจ้งเป็นหนังสือดังกล่าว ให้กระทำโดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้มีส่วนได้เสีย หรือตามที่อยู่ที่ปรากฏในสารบบของที่ดินแปลงนั้น

ข้อ ๕ ให้ผู้จัดสรรที่ดินนำหลักฐานการประกาศและการแจ้งเป็นหนังสือตามข้อ ๔ ยื่นต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาภายในสามสิบวันนับแต่วันยื่นคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน หากผู้จัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการดังกล่าวภายในกำหนดระยะเวลาโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา สั่งยกเลิกเรื่องการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินนั้นเสีย

ข้อ ๖ เมื่อครบกำหนดเวลายื่นคำคัดค้านคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๕๖ วรรคหนึ่ง หากไม่มีการยื่นคำคัดค้านคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเสนอเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณาสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

ในกรณีที่มีการยื่นคำคัดค้าน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเสนอคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินและคำคัดค้านให้คณะกรรมการพิจารณาวินิจฉัย

ข้อ ๗ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแจ้งคำสั่งตามข้อ ๕ คำสั่งของคณะกรรมการตามข้อ ๖ วรรคหนึ่ง หรือคำวินิจฉัยของคณะกรรมการตามข้อ ๖ วรรคสองให้ผู้จัดสรรที่ดินและผู้คัดค้านทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่มีคำสั่งหรือคำวินิจฉัย แล้วแต่กรณี

หมวด ๒
การขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินในกรณีที่มีการจำหน่ายที่ดินจัดสรร

ข้อ ๘ ในกรณีที่มีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรแล้ว หากผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ให้ยื่นคำขอตามแบบ จ.ส. ๓ ท้ายกฎกระทรวงนี้ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยเอกสารหลักฐานดังต่อไปนี้

(๑) ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

(๒) บัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

(๓) แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จำหน่ายแล้วและยังไม่ได้จำหน่ายและเนื้อที่ของแต่ละแปลง

(๔) แผนผังแสดงที่ดินแปลงบริการสาธารณะ และแผนผังแสดงส่วนสาธารณูปโภค

(๕) หนังสือแสดงเหตุผลความจำเป็นในการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน และเจตนาในการดำเนินการอย่างใดกับที่ดินจัดสรรเมื่อยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว

(๖) ภาระผูกพันต่างๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียในที่ดินที่จัดสรรนั้น

ข้อ ๙ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้ปิดประกาศคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน พร้อมทั้งวิธีการและระยะเวลาการยื่นคำคัดค้านคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๕๖ วรรคหนึ่ง ไว้ในที่เปิดเผยให้เห็นได้โดยชัดเจน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา สำนักงานของผู้จัดสรรที่ดิน บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร ไม่น้อยกว่าสามแห่ง สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอ และที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินที่ทำการจัดสรรนั้นตั้งอยู่ แห่งละหนึ่งฉบับ มีกำหนดหกสิบวัน

ข้อ ๑๐ ให้ผู้จัดสรรที่ดินประกาศการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินในหนังสือพิมพ์รายวันซึ่งแพร่หลายในท้องถิ่นนั้นไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน และแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและผู้มีส่วนได้เสียตามข้อ ๘ (๖) ทราบ

การประกาศในหนังสือพิมพ์และการแจ้งเป็นหนังสือตามวรรคหนึ่ง ให้ระบุเหตุผลความจำเป็นในการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน คำชี้แจงการพ้นจากหน้าที่จัดทำและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามแผนผัง โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน สิทธิการใช้ประโยชน์ในสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ข้อเสนอเพื่อแก้ไขหรือทดแทนแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรถ้าหากมี พร้อมทั้งวิธีการและระยะเวลาการยื่นคำคัดค้าน คำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๕๖ วรรคหนึ่ง ทั้งนี้ การแจ้งเป็นหนังสือดังกล่าว ให้กระทำโดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและผู้มีส่วนได้เสีย หรือตามที่อยู่ที่ปรากฏในสารบบของที่ดินแปลงนั้น

ข้อ ๑๑ ให้ผู้จัดสรรที่ดินนำหลักฐานการประกาศและการแจ้งเป็นหนังสือตามข้อ ๑๐ ยื่นต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาภายในสามสิบวันนับแต่วันยื่นคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน หากผู้จัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการดังกล่าวภายในกำหนดระยะเวลาโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งยกเลิกเรื่องการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินนั้นเสีย

ในกรณีที่มีการทำข้อตกลงเกี่ยวกับสาธารณูปโภคระหว่างผู้จัดสรรที่ดินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นหลักฐานการทำข้อตกลงดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาด้วย

ข้อ ๑๒ เมื่อครบกำหนดเวลายื่นคำคัดค้านคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๕๖ วรรคหนึ่ง หากไม่มีการยื่นคำคัดค้านคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเสนอเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณาสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

ในกรณีที่มีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยื่นคำคัดค้าน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งยกเลิกเรื่องการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

ในกรณีที่มีผู้ยื่นคำคัดค้านซึ่งไม่ใช่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเสนอคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินและคำคัดค้านให้คณะกรรมการพิจารณาวินิจฉัย

ข้อ ๑๓ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแจ้งคำสั่งของเจ้าพนักงานที่ดินหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตามข้อ ๑๑ คำสั่งของคณะกรรมการตามข้อ ๑๒ วรรคหนึ่ง คำสั่งของเจ้าพนักงานที่ดินหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตามข้อ ๑๒ วรรคสอง หรือคำวินิจฉัยของคณะกรรมการตามข้อ ๑๒ วรรคสาม ให้ผู้จัดสรรที่ดินและผู้คัดค้านทราบ ภายในเจ็ดวัน นับแต่วันที่มีคำสั่งหรือคำวินิจฉัย แล้วแต่กรณี

หมวด ๓
การดำเนินการเมื่อยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

ข้อ ๑๔ ในกรณีที่ยังไม่มีการจำหน่ายที่ดินจัดสรร เมื่อคณะกรรมการสั่งหรือวินิจฉัยให้ยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทุกฉบับภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่มีคำสั่งหรือคำวินิจฉัยว่า “ที่ดินแปลงนี้ ได้ยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว”

ข้อ ๑๕ ในกรณีที่มีการจำหน่ายที่ดินจัดสรร เมื่อคณะกรรมการสั่งหรือวินิจฉัยให้ยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่มีคำสั่งหรือคำวินิจฉัย ดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินแปลงที่ไม่ใช่แปลงสาธารณูปโภค ให้จดแจ้งว่า “ที่ดินแปลงนี้ได้ยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว”

(๒) ที่ดินแปลงที่เป็นแปลงสาธารณูปโภคที่มีข้อตกลงให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยังใช้ประโยชน์ต่อไป ให้จดแจ้งว่า “ที่ดินแปลงนี้ได้ยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว แต่ยังมีภาระจำยอมอยู่ตามข้อตกลง”

(๓) ที่ดินแปลงที่เป็นแปลงสาธารณูปโภคที่ไม่มีข้อตกลงให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ใช้ประโยชน์ต่อไป ให้จดแจ้งว่า “ที่ดินแปลงนี้ได้ยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้วและพ้นจากภาระจำยอม”

ให้ไว้ ณ วันที่ ๘ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๐
พลเอก สุรยุทธ์ จุลานนท์
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

จ.ส. ๓

ครุฑ

คำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

_____

เลขรับที่……
วันที่……..
……..
เจ้าหน้าที่

ผู้จัดสรรที่ดิน

ชื่อ……...……อายุ……ปี สัญชาติ……...
ที่ตั้ง/ที่ตั้งสำนักงานเลขที่…….ตรอก/ซอย……ถนน……..หมู่ที่……
ตำบล/แขวง……อำเภอ/เขต…...…จังหวัด……โทรศัพท์…….โทรสาร……..
ชื่อสำนักงานจัดสรรที่ดิน…….. โครงการ……..
ที่ตั้งเลขที่……ตรอก/ซอย……ถนน……..หมู่ที่……..
ตำบล/แขวง……อำเภอ/เขต…...…จังหวัด……โทรศัพท์…….โทรสาร……..

ใบอนุญาต

ใบอนุญาตเลขที่……ออกให้เมื่อวันที่……
โดยคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร/คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด
……

การขอยกเลิก
การจัดสรรที่ดิน

ผู้จัดสรรที่ดินมีความประสงค์จะขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินตามใบอนุญาตข้างบนนี้
ผู้จัดสรรที่ดินมีเหตุผลความจำเป็นในการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน เนื่องจาก……...
……...

การจำหน่ายที่ดิน

☐ กรณีที่ได้มีการจำหน่าย
  ☐ ได้โอนกรรมสิทธิ์แล้ว……แปลง
  ☐ ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว แต่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์……แปลง
☐ กรณีที่ไม่มีการจำหน่าย

หลักฐานและรายละเอียด

- ☐ ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน
- ☐ บัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร (กรณีที่มีการจำหน่าย)
- ☐ แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จำหน่ายแล้ว และยังไม่ได้จำหน่าย และเนื้อที่ของแต่ละแปลง
- ☐ แผนผังแสดงที่ดินแปลงบริการสาธารณะ และแผนผังแสดงส่วนสาธารณูปโภค
- ☐ หนังสือแสดงเหตุผลความจำเป็นในการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน และเจตนาในการดำเนินการอย่างใดกับที่ดินจัดสรรเมื่อยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว
- ☐ เอกสารหลักฐานภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียในที่ดินที่จัดสรรนั้น

ผู้จัดสรรที่ดิน ขอยื่นคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินพร้อมหลักฐานและรายละเอียดที่กล่าวข้างบนนี้ต่อ

☐ เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา……

☐ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด……..สาขา……

ลงชื่อ……..ผู้ขอ

(…….)

วันที่……...

หมายเหตุ :– เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่มาตรา ๕๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ บัญญัติให้ผู้จัดสรรที่ดินที่ประสงค์จะยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ ตามหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไข ที่กำหนดในกฎกระทรวง จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๒๔ ตอนที่ ๙๑ ก ๑๔ ธันวาคม ๒๕๕๐

(สำเนา)

กฎกระทรวง
ว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ
และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
พ.ศ. ๒๕๔๕

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๖ และมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๔๘ และมาตรา ๕๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในกฎกระทรวงนี้

“ข้อบังคับ” หมายความว่า ข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

หมวด ๑
การขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
และการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ

ข้อ ๒ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโครงการใดประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้ตัวแทนที่ได้รับการแต่งตั้งตามมาตรา ๔๕ ยื่นคำขอจดทะเบียนตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยเอกสารหลักฐานดังต่อไปนี้

(๑) รายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่มีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เห็นชอบข้อบังคับและแต่งตั้งตัวแทนในการยื่นคำขอจดทะเบียน

(๒) สำเนาข้อบังคับ

(๓) หลักฐานการรับแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการตามมาตรา ๔๔ (๑)

(๔) บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต พร้อมสำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเกี่ยวข้อง

ข้อ ๓ ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้

(๑) ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(๒) วัตถุประสงค์

(๓) ที่ตั้งสำนักงาน

(๔) ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการ การเลือกตั้ง วาระการดำรงตำแหน่งการเริ่มดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่ง และการประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรซึ่งต้องประชุมอย่างน้อยปีละสองครั้ง

(๕) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชี และการเงิน

(๖) ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิก

(๗) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่

(๘) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ

(๙) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ ๔ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรพร้อมเอกสารหลักฐานตามข้อ ๒ แล้ว ให้พิจารณาความถูกต้องครบถ้วนตามกฎหมายของเอกสารและรายการดังต่อไปนี้

(๑) คำขอและเอกสารหลักฐาน

(๒) สำเนาข้อบังคับ

(๓) วัตถุประสงค์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ ๕ ในกรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพิจารณาแล้วเห็นว่าคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด ให้สั่งไม่รับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ ๖ ในกรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพิจารณาคำขอแล้วเห็นว่าเอกสารและรายการตามข้อ ๔ ไม่ถูกต้อง ให้แจ้งผู้ขอแก้ไขเพิ่มเติมให้ถูกต้องภายในเวลาที่กำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง เมื่อผู้ขอได้ดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมแล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพิจารณาดำเนินการตามข้อ ๗ ต่อไป

ข้อ ๗ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพิจารณาคำขอแล้วเห็นว่าเอกสารและรายการตามข้อ ๔ ถูกต้องครบถ้วนตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดให้ปิดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่สำนักงานหรือที่ทำการองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งที่ดินที่ทำการจัดสรรนั้นตั้งอยู่ และบริเวณที่ทำการจัดสรรแห่งละหนึ่งฉบับ มีกำหนดสามสิบวัน

ข้อ ๘ ในกรณีมีผู้คัดค้านภายในกำหนดเวลาตามข้อ ๗ โดยอ้างเหตุว่าการขอจดะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมิได้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎหมายกำหนด ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตรวจสอบข้อเท็จจริงและสรุปเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณาโดยเร็ว เมื่อคณะกรรมการพิจารณาเห็นเป็นประการใดให้แจ้งผู้คัดค้าน และเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาทราบภายในสิบห้าวัน

ในกรณีที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นว่าการคัดค้านเป็นเหตุทำให้การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งยกเลิกคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นเสีย

ในกรณีไม่มีการคัดค้านหรือมีการคัดค้านแต่คณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่าการคัดค้านไม่เป็นเหตุทำให้การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ชอบด้วยกฎหมายให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งรับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยบันทึกสาระสำคัญลงในทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและบันทึกการจดทะเบียนในข้อบังคับด้วย แล้วออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้ผู้ยื่นคำขอหนึ่งฉบับ และเก็บคู่ฉบับไว้ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาหนึ่งฉบับ

ทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามวรรคสามให้เป็นไปตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแสดงหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามวรรคสามไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ ๙ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใดประสงค์จะจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรยื่นคำขอตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่พร้อมด้วยหลักฐานดังต่อไปนี้

(๑) รายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกที่มีมติให้เปลี่ยนแปลงข้อบังคับ

(๒) สำเนาข้อบังคับที่มีการเปลี่ยนแปลงใหม่

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพิจารณาแล้วเห็นว่าถูกต้องให้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับไว้ในทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แล้วบันทึกการจดทะเบียนไว้ในข้อบังคับฉบับที่เปลี่ยนแปลงด้วย

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนปลี่ยนแปลงข้อบังคับแล้ว ให้ข้อบังคับที่เปลี่ยนแปลงมีผลใช้บังคับได้

หมวด ๒
การบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ ๑๐ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง

ข้อ ๑๑ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะเรียกประชุมใหญ่วิสามัญเมื่อใดก็ได้แล้วแต่จะเห็นสมควร

สมาชิกจำนวนไม่น้อยกว่าหนึ่งในห้าของจำนวนสมาชิกทั้งหมดหรือสมาชิกจำนวนไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ จะทำหนังสือร้องขอต่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรให้เรียกประชุมใหญ่วิสามัญก็ได้ ในหนังสือร้องขอนั้นต้องระบุว่าประสงค์ให้เรียกประชุมเพื่อการใด

เมื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรได้รับหนังสือร้องขอให้เรียกประชุมวิสามัญตามวรรคสองให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเรียกประชุมใหญ่วิสามัญ โดยจัดให้มีการประชุมขึ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอ

ถ้าคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรไม่เรียกประชุมภายในระยะเวลาตามวรรคสามสมาชิกผู้ร้องขอให้เรียกประชุมหรือสมาชิกอื่นจำนวนไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้ในข้อบังคับจะเรียกประชุมเองก็ได้

ข้อ ๑๒ ในการเรียกประชุมใหญ่ คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรต้องส่งหนังสือนัดประชุมและเอกสารที่เกี่ยวข้องไปยังสมาชิกทุกคนก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน

หนังสือนัดประชุมตามวรรคหนึ่งต้องระบุวัน เวลา สถานที่ และระเบียบวาระการประชุม

ข้อ ๑๓ การประชุมใหญ่ต้องมีสมาชิกมาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม เว้นแต่ข้อบังคับจะกำหนดองค์ประชุมไว้เป็นอย่างอื่น

ในการประชุมใหญ่ครั้งใด ถ้าไม่ได้องค์ประชุมตามที่กำหนดไว้และการประชุมใหญ่นั้นได้เรียกตามคำร้องขอของสมาชิก ก็ให้งดการประชุม แต่ถ้าเป็นการประชุมใหญ่สมาชิกมิได้เป็นผู้ร้องขอให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเรียกประชุมใหญ่อีกครั้งหนึ่ง โดยจัดให้มีการประชุมขึ้นภายในสามสิบวันนับแต่

วันที่นัดประชุมใหญ่ครั้งแรก การประชุมครั้งหลังนี้ต้องมีสมาชิกมาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสิบของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมดและมีจำนวนสมาชิกเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่าสิบคนจึงจะเป็นองค์ประชุม

ข้อ ๑๔ มติของที่ประชุมใหญ่ให้ถือเอาเสียงข้างมาก เว้นแต่ข้อบังคับจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

ในการลงคะแนนเสียง ให้สมาชิกคนหนึ่งมีเสียงเท่ากับอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค ถ้าสมาชิกคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของสมาชิกอื่นรวมกันในกรณีที่คะแนนเสียงเท่ากัน ให้นับจำนวนสมาชิกที่ออกเสียงลงคะแนนเป็นเกณฑ์ในการลงคะแนนเสียง

ข้อ ๑๕ ในการประชุมใหญ่ครั้งใด ถ้าได้มีการประชุมหรือการลงมติโดยไม่ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อบังคับ สมาชิกอาจร้องขอให้ศาลสั่งเพิกถอนมติในการประชุมครั้งนั้นได้ แต่ต้องร้องขอต่อศาลภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ลงมติ

ข้อ ๑๖ ห้ามมิให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะทั้งหมดหรือบางส่วนให้เป็นสาธารณประโยชน์หรือให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือบุคคลอื่น เว้นแต่ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะมีมติให้ดำเนินการได้ และต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ

การพิจารณาของคณะกรรมการตามวรรคหนึ่ง ให้คำนึงถึงผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์หรือการได้รับบริการของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรประกอบด้วย และคณะกรรมการจะอนุญาตโดยกำหนดเงื่อนไขที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับโอนที่ดินดังกล่าวต้องดำเนินการด้วยก็ได้

ข้อ ๑๗ ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรรายงานกิจการ งบดุล บัญชีรายรับรายจ่ายซึ่งผู้สอบบัญชีได้รับรองแล้วต่อคณะกรรมการภายในสามเดือนนับแต่วันสิ้นงวดการบัญชีและประกาศรายงานดังกล่าวโดยเปิดเผยให้สมาชิกทราบให้คณะกรรมการแต่งตั้งคณะอนุกรรมการเพื่อตรวจสอบกิจการการบัญชี และการเงินของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามที่คณะกรรมการกำหนด

ข้อ ๑๘ ในกรณีที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีข้อบกพร่องเกี่ยวกับการเงินหรือการบัญชีตามรายงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือรายงานของคณะอนุกรรมการตามข้อ ๑๗ หรือคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรกระทำการไม่ถูกต้องในการปฏิบัติหน้าที่ จนทำให้เกิดข้อบกพร่อง เสียหาย หรือเสียประโยชน์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือสมาชิก ให้คณะกรรมการแจ้งเป็นหนังสือให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรดำเนินการแก้ไขข้อบกพร่อง ตามวิธีการที่คณะกรรมการกำหนด

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรต้องดำเนินการแก้ไขข้อบกพร่องให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ถ้าไม่แก้ไขให้เสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร คณะกรรมการอาจมีคำสั่งดังต่อไปนี้

(๑) ให้ระงับการปฏิบัติบางส่วนที่เป็นเหตุให้เกิดข้อบกพร่อง เสียหาย หรือเสียประโยชน์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือสมาชิก

(๒) ให้หยุดดำเนินการชั่วคราวเพื่อปฏิบัติการแก้ไขข้อบกพร่องนั้นให้เสร็จตามวิธีการและภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการกำหนด

หมวด ๓
การควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ ๑๙ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้งแต่สองนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นไปซึ่งมีพื้นที่ติดต่อหรือใกล้เคียงกัน และที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่งมีมติเป็นเอกฉันท์ให้ควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เว้นแต่ข้อบังคับจะกำหนดมติไว้เป็นอย่างอื่น ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่งร่วมกันยื่นคำขอจดทะเบียนควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยหลักฐาน ดังต่อไปนี้

(๑) หนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่ง

(๒) รายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกแต่ละแห่งที่มีมติให้ควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และเห็นชอบกับข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดจากการควบ

(๓) สำเนาข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดจากการควบ

(๔) บัญชีหนี้หรือภาระผูกพันของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่งและหนังสือยินยอมของเจ้าหนี้ในการควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ถ้ามี)

(๕) บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และทรัพย์สินอื่นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่ง

การพิจารณาจดทะเบียนควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาให้นำความในข้อ ๔ ข้อ ๕ ข้อ ๖ ข้อ ๗ และข้อ ๘ มาใช้บังคับโดยอนุโลม ทั้งนี้ ให้หมายเหตุการควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทั้งสองฉบับให้ตรงกัน

ข้อ ๒๐ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใหม่ที่เกิดจากการควบได้ไปทั้งสิทธิ หน้าที่และความรับผิดบรรดาที่มีอยู่แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเดิมอันได้มาควบเข้ากันนั้นทั้งสิ้น

หมวด ๔
การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ ๒๑ เมื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจดทะเบียนจัดตั้งแล้ว ต่อมาที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีมติเป็นเอกฉันท์ให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือมีกรณีให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามที่กำหนดในข้อบังคับ ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรยื่นคำขอจดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยหลักฐานดังต่อไปนี้

(๑) หนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(๒) รายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกที่มีมติให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(๓) บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และทรัพย์สินอื่นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(๔) บัญชีหนี้หรือภาระผูกพันของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และหนังสือยินยอมของเจ้าหนี้ให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ถ้ามี)

(๕) หลักฐานการจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และทรัพย์สินอื่นตาม (๓) ไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา (ถ้ามี)

การพิจารณาจดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาให้นำความในข้อ ๔ ข้อ ๕ ข้อ ๖ ข้อ ๗ และข้อ ๘ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ข้อ ๒๒ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นอันยกเลิกและให้หมายเหตุการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทั้งสองฉบับนี้ให้ตรงกัน

ให้ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจัดตั้งผู้ชำระบัญชีภายในสิบสี่วันนับแต่วันที่จดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยการชำระบัญชีห้างหุ้นส่วนจดทะเบียน ห้างหุ้นส่วนจำกัดและบริษัทจำกัดมาใช้บังคับแก่การชำระบัญชีของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยอนุโลม ทั้งนี้ ห้ามมิให้ผู้ชำระบัญชีจำหน่ายที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ เว้นแต่ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะมีมติเป็นอย่างอื่นและได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ

ผู้ชำระบัญชีต้องจัดการชำระบัญชีของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เสร็จภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้งตามวรรคสอง เว้นแต่คณะกรรมการจะกำหนดเวลาไว้เป็นอย่างอื่น

ข้อ ๒๓ ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ รวมทั้งทรัพย์สินของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เหลือจากการชำระหนี้ ให้ผู้ชำระบัญชีโอนที่ดินและทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นที่จัดตั้งขึ้นตามข้อ ๒๑ (๕)

ในกรณีที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมิได้จัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนที่ดิน และทรัพย์สินดังกล่าวตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ชำระบัญชีดำเนินการดังต่อไปนี้

(๑) จดทะเบียนโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์หรือให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

(๒) จดทะเบียนโอนที่ดินอันเป็นบริการสาธารณะให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ทั้งนี้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นผู้รับโอนต้องไม่ดำเนินการใดๆ อันเป็นการเปลี่ยนแปลง หรือส่งผลกระทบต่อการได้รับบริการหรือใช้ประโยชน์ในสิ่งอำนวยความสะดวกเดิมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

(๓) ทรัพย์สินอื่นให้จัดแบ่งแก่สมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค

ให้ไว้ ณ วันที่ ๖ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๔๕
สมบัติ อุทัยสาง
รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

หมายเหตุ :– เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่มาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ บัญญัติให้การขอจดทะเบียนจัดตั้ง การควบ การยกเลิก และการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่มที่ ๑๑๙ ตอนที่ ๕๖ ก วันที่ ๑๗ มิถุนายน ๒๕๔๕

(สำเนา)

กฎกระทรวง
กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการอนุญาตและ
การออกใบอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน
พ.ศ. ๒๕๔๔

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๖ และมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๔๘ และมาตรา ๕๐ ของรัฐธรรมนูญ แห่งอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎหมายไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ผู้ใดประสงค์จะขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินให้ยื่นคำขอตามแบบ จ.ส. ๑ ท้ายกฎกระทรวงนี้ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมหลักฐานและรายละเอียดตามมาตรา ๒๓ จำนวน ๑๓ ชุด หรือตามจำนวนที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

ข้อ ๒ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตรวจสอบคำขอตามข้อ ๑ แล้วเห็นว่าไม่ครบถ้วน ให้แจ้งผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินดำเนินการส่งหลักฐานและรายละเอียดเพิ่มเติมให้ครบถ้วนภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง

ในกรณีผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการยื่นหลักฐานและรายละเอียดเพิ่มเติมภายในระยะเวลาที่กำหนด หรือได้ยื่นหลักฐานและรายละเอียดภายในระยะเวลาที่กำหนด แต่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตรวจสอบแล้วเห็นว่าหลักฐานและรายละเอียดยังไม่ครบถ้วน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินสาขาสั่งไม่รับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินแล้วแจ้งคำสั่งดังกล่าวพร้อมส่งหลักฐานและรายละเอียดที่เกี่ยวข้องคืนให้แก่ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

ในกรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตรวจสอบแล้วเห็นว่าหลักฐานและรายละเอียดที่ยื่นพร้อมคำขอตามวรรคหนึ่งหรือหลักฐานและรายละเอียดที่ยื่นเพิ่มเติมภายในระยะเวลาที่กำหนดตามวรรคสองครบถ้วนแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งรับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินและรีบเสนอคำขอดังกล่าวให้คณะกรรมการพิจารณาโดยเร็ว พร้อมทั้งแจ้งให้ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินทราบ

ข้อ ๓ เมื่อคณะกรรมการได้รับคำขอตามข้อ ๒ แล้ว คณะกรรมการต้องพิจารณาขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาตามมาตรา ๒๕ วรรคหนึ่ง

ในกรณีที่คณะกรรมการได้พิจารณาเห็นชอบแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรและผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินได้ดำเนินการตามกฎหมายและข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินครบถ้วนแล้ว ให้คณะกรรมการออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามแบบ จ.ส. ๒ ท้ายกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๔ ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินให้ทำเป็นคู่ฉบับ มอบให้ผู้จัดสรรที่ดินฉบับหนึ่งอีกฉบับหนึ่งเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๓ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๔๔
สมบัติ อุทัยสาง
รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงมหาดไทย
ปฏิบัติราชการแทน
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

หมายเหตุ :– เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่มาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ บัญญัติให้การขออนุญาตและการออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่มที่ ๑๑๘ ตอนที่ ๗๘ ก วันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๔๔

ท.ด. ๑

คำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

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

ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดิน

ชื่อ.....อายุ.....ปี สัญชาติ.....ที่อยู่/ที่ตั้งสำนักงาน เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....
ชื่อสำนักงานจัดสรรที่ดิน.....โครงการ.....
ที่ตั้งเลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ที่ดินที่ขอทำการจัดสรร

จำนวน.....แปลง รวมเนื้อที่ทั้งสิ้น.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
๑. โฉนดที่ดินเลขที่.....ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
เนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
๒. หนังสือรับรองการทำประโยชน์เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
เลขที่ดิน.....สารบบเล่ม.....หน้า.....
ระวางรูปถ่ายทางอากาศชื่อ.....หมายเลข.....แผ่นที่.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
เนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
(ถ้ามีที่ดินที่ขอทำการจัดสรรมากกว่า ๑ แปลง ให้ทำเป็นบัญชีต่อท้าย)

ที่ดินที่มีภาระผูกพัน

จำนวน.....แปลง รวมเนื้อที่ทั้งสิ้น.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
๑. โฉนดที่ดินเลขที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
มีภาระผูกพัน.....
๒. หนังสือรับรองการทำประโยชน์เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
เลขที่ดิน.....สารบบเล่ม.....หน้า.....
ระวางรูปถ่ายทางอากาศชื่อ.....หมายเลข.....แผ่นที่.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
มีภาระผูกพัน.....
(ถ้าที่ดินมีภาระผูกพันมากกว่า ๑ แปลง ให้ทำเป็นบัญชีต่อท้าย)

หลักฐานและรายละเอียด

☐ โฉนดที่ดิน รวม.....ฉบับ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ รวม.....ฉบับ

☐ บันทึกความยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนอง ซึ่งระบุจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง ส่วนที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะไม่ต้องรับภาระหนี้บุริมสิทธิหรือจำนอง

☐ แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่ขอจัดสรร และเนื้อที่โดยประมาณของที่ดินแต่ละแปลง

☐ โครงการการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ การปรับปรุงอื่น ๆ รวมทั้งวิธีการจำหน่ายและการชำระราคาและค่าตอบแทน

☐ แผนผัง รายละเอียด และรายการก่อสร้าง ประมาณการค่าก่อสร้าง และกำหนดเวลาที่จะทำให้แล้วเสร็จ

☐ แผนงาน โครงการ และระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

☐ แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร

☐ ชื่อธนาคาร หรือสถาบันการเงินซึ่งจะเป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน

☐ ชื่อธนาคาร หรือสถาบันการเงินซึ่งจะเป็นผู้ค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

☐ .....

ผู้ขอ ขอยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินพร้อมด้วยหลักฐานและรายละเอียดที่กล่าวข้างบนนี้ต่อ

☐ เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....

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

ลงชื่อ.....ผู้ขอ

(.....)

วันที่.....

จ.ส. ๒

ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน.....ออกใบอนุญาตฉบับนี้ เพื่อแสดงว่า.....ที่อยู่/ที่ตั้งสำนักงาน เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....ชื่อสำนักงานจัดสรรที่ดิน.....โครงการ..... ที่ตั้งเลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่..... ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....เป็นผู้ได้รับใบอนุญาต ให้ทำการจัดสรรที่ดินตามโฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เลขที่.....ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....ตามแผนผัง โครงการ และวิธีการแนบท้ายใบอนุญาตนี้

ออกให้ ณ วันที่..... พ.ศ. .....

(.....)

ประธานกรรมการ

(สำเนา)

กฎกระทรวง
กำหนดค่าธรรมเนียมตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน
พ.ศ. ๒๕๔๔

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๖ และมาตรา ๓๘ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ ดังต่อไปนี้

ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียม ดังนี้

(๑) ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

(ก) จัดสรรที่ดินเป็นที่ประกอบเกษตรกรรม ไร่ละ ๑๐๐ บาท

(ข) จัดสรรที่ดินประเภทอื่น ไร่ละ ๒๕๐ บาท

เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่

(๒) การโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน รายละ ๓,๐๐๐ บาท

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๓ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๔๔
สมบัติ อุทัยสาง
รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

หมายเหตุ :– เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่มาตรา ๖ และมาตรา ๓๘ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ บัญญัติให้ค่าธรรมเนียมใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและการโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

ประกาศราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่ม ๑๑๘ ตอนที่ ๗๘ ก วันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๔๔

(สำเนา)

ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
ว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น
และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
พ.ศ. ๒๕๔๕

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๒) และมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางจึงกำหนดระเบียบไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า "ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. ๒๕๔๕"

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๓ บรรดาระเบียบ ข้อบังคับ หรือคำสั่งอื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ให้อธิบดีกรมที่ดินรักษาการตามระเบียบนี้

ในกรณีที่มีปัญหาเกี่ยวกับการปฏิบัติตามระเบียบนี้ ให้อธิบดีกรมที่ดินเสนอให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเป็นผู้วินิจฉัยชี้ขาด

หมวด ๑
การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น

ข้อ ๕ ผู้จัดสรรที่ดินใดมีความประสงค์จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) และมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการแล้ว ให้ดำเนินการดังนี้

(๑) จัดทำบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตพร้อมรายละเอียดหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องรวมทั้งระบุจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบ ทั้งนี้ ต้องไม่น้อยกว่าจำนวนเงินที่ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

ในกรณีที่แผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินของโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตได้จัดให้มีบริการสาธารณะ ให้ผู้จัดสรรที่ดินแสดงบัญชีทรัพย์สินที่เป็นบริการสาธารณะทั้งหมดและที่ประสงค์จะโอนไว้ด้วย

ทั้งนี้ การจัดทำบัญชีทรัพย์สินตามวรรคหนึ่งและวรรคสองให้เป็นไปตามแบบบัญชีแนบท้ายประกาศนี้

(๒) แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายทราบพร้อมบัญชีทรัพย์สินตาม (๑) เพื่อดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา

(๓) การแจ้งตาม (๒) ให้ผู้จัดสรรที่ดินทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และประกาศในหนังสือพิมพ์ซึ่งแพร่หลายในท้องถิ่นนั้นไม่น้อยกว่าสามวัน พร้อมทั้งปิดประกาศสำเนาหนังสือแจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตาม (๑) ไว้ในที่เปิดเผย ณ บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรรไว้ตามกำหนดระยะเวลาที่ระบุใน (๔) โดยการปิดประกาศดังกล่าวต้องมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่าห้าคนลงลายมือชื่อเป็นพยาน ทั้งนี้ ให้ถือว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินในวันที่ผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการส่งหนังสือทางไปรษณีย์ลงทะเบียน ประกาศในหนังสือพิมพ์และปิดประกาศครบถ้วนแล้ว

(๔) กำหนดระยะเวลาให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และรับโอนทรัพย์สินตามบัญชีใน (๑) ให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

ข้อ ๖ ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินตามข้อ ๕ แล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดประชุมเพื่อมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรพร้อมด้วยข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

มติที่ประชุมให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามวรรคหนึ่ง ต้องมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตลงคะแนนเสียงให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ ๗ ในการลงคะแนนเสียง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละแปลงมีเสียงเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียง

ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้แบ่งแยกที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตออกไปอีก ให้ถือว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแปลงคงเหลือและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแปลงที่ได้แบ่งแยกออกไปภายหลังมีเสียงรวมกันเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียง เช่นเดียวกับเจ้าของรวม

ข้อ ๘ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องจัดทำรายงานการประชุมทุกครั้งที่มีการประชุม

ข้อ ๙ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแจ้งให้ผู้จัดสรรที่ดินทราบพร้อมทั้งกำหนดวันจดทะเบียนโอนทรัพย์สินและส่งมอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามบัญชีในข้อ ๕ (๑) ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวทั้งหมดต้องให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนดตามข้อ ๕ (๔)

ข้อ ๑๐ ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินตามข้อ ๕ แล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องและต้องมีวัตถุประสงค์เพื่อรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตไปจัดการดูแลและบำรุงรักษา ทั้งนี้ นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นนั้นจะต้องมีสมาชิกผู้ถือหุ้น หรือผู้เป็นหุ้นส่วนซึ่งเป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเท่านั้น

เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว ให้นิติบุคคลดังกล่าวดำเนินการให้มีสมาชิกผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายตามแผนผังโครงการ และแจ้งให้ผู้จัดสรรที่ดินทราบพร้อมทั้งกำหนดวันจดทะเบียนโอนทรัพย์สินและส่งมอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามบัญชีในข้อ ๕ (๑) ทั้งนี้ การดำเนินการดังกล่าวทั้งหมดต้องให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนดตามข้อ ๕ (๔)

ข้อ ๑๑ ในการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ให้ผู้จัดสรรที่ดินอำนวยความสะดวกในด้านเอกสารบัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและสถานที่ประชุมตามสมควร

ข้อ ๑๒ ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เมื่อได้จดทะเบียนโอนทรัพย์สินและส่งมอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามบัญชีในข้อ ๕ (๑) ให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว

หมวด ๒
การขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

ข้อ ๑๓ เมื่อพ้นระยะเวลาที่กำหนดตามข้อ ๕ (๔) แล้ว หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นได้ และผู้จัดสรรที่ดินยังประสงค์จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต ให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขออนุมัติดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง เพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมเอกสารหลักฐาน ดังนี้

(๑) แผนงาน โครงการ เพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(๒) จำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบในการดำเนินการทั้งนี้ ต้องไม่น้อยกว่าจำนวนเงินที่ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(๓) อัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคที่จัดเก็บเป็นรายเดือน

(๔) อื่นๆ (ถ้ามี)

ข้อ ๑๔ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ได้รับคำขอตามข้อ ๑๓ แล้ว ให้ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายทราบพร้อมรายละเอียดตามข้อ ๑๓ โดยทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และประกาศในหนังสือพิมพ์ซึ่งแพร่หลายในท้องถิ่นนั้นไม่น้อยกว่าสามวัน พร้อมกันนั้นให้เจ้าพนักงานที่ดินปิดประกาศสำเนาคำขอพร้อมเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องทั้งหมดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาท้องที่หนึ่งชุด และบริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรรอย่างน้อยสามแห่งแห่งละหนึ่งชุดมีกำหนดสามสิบวัน กรณีประกาศ ณ บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรรต้องมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่าห้าคนลงลายมือชื่อเป็นพยาน

เมื่อผู้จัดสรรที่ดินแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบครบกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินและประกาศหนังสือพิมพ์ครบแล้ว ให้รวบรวมหลักฐานส่งให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาทราบเพื่อดำเนินการ

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินปิดประกาศครบกำหนดและได้รับหลักฐานจากผู้จัดสรรที่ดินตามวรรคสองแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเสนอคำขอและข้อโต้แย้งหรือข้อเสนอแนะของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร (ถ้ามี) ให้คณะกรรมการพิจารณาการขออนุมัติของผู้จัดสรรที่ดินโดยเร็ว

ประกาศ ณ วันที่ ๗ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๕
ประวิทย์ สีห์โสภณ
รองปลัดกระทรวงมหาดไทย
หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน
ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ ๑๑๙ ตอนพิเศษ ๑๑๑ ง วันที่ ๑๕ พฤศจิกายน พ.ศ.๒๕๔๕

บัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน

ของ.....

โครงการ.....จังหวัด.....

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

(สำเนา)

ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
ว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่าย หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บ
ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค
และการจัดทำบัญชี
พ.ศ.๒๕๔๕

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๒) และมาตรา ๔๙ วรรคหนึ่งและวรรคห้า แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางจึงกำหนดระเบียบไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า "ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่ายหลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภค และการจัดทำบัญชี พ.ศ. ๒๕๔๕"

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๓ ในระเบียบนี้

"ค่าใช้จ่าย" หมายความว่า ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค

"นิติบุคคลตามกฎหมายอื่น" หมายความว่า นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นที่จัดตั้งขึ้นเพื่อรับโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา ตามมาตรา ๔๔ (๑) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓

ข้อ ๔ ให้อธิบดีกรมที่ดินรักษาการตามระเบียบนี้ และในกรณีที่มีปัญหาเกี่ยวกับการปฏิบัติตามระเบียบนี้ ให้อธิบดีกรมที่ดินเสนอให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเป็นผู้วินิจฉัยชี้ขาด

หมวด ๑
ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค

ข้อ ๕ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตามมาตรา ๔๔ (๒) อาจกำหนดค่าใช้จ่ายที่จะจัดเก็บจากที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดินทุกแปลง ในอัตราตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือขนาดพื้นที่ ดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินที่ใช้เพื่อประกอบการอุตสาหกรรม
(๒) ที่ดินที่ใช้เพื่อประกอบการพาณิชยกรรม
(๓) ที่ดินที่ใช้เพื่อเกษตรกรรม
(๔) ที่ดินที่ใช้เพื่ออยู่อาศัย
(๕) ที่ดินเปล่า

หมวด ๒
หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา
และการจัดการสาธารณูปโภค

ข้อ ๖ กรณีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายและเสนอให้ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบ

เมื่อที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบการกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายดังกล่าว แล้วให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรแจ้งให้สมาชิกทราบว่าจะจัดเก็บค่าใช้จ่ายเป็นรายเดือนในอัตราเท่าใด จะเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายจากสมาชิกภายในวันที่เท่าใดของทุกเดือน พร้อมทั้งวิธีการและสถานที่ในการจัดเก็บ

การกำหนดวันเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายของเดือนแรกจะต้องกำหนดระยะเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบการกำหนดอัตราค่าใช้จ่าย

ข้อ ๗ กรณีการจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว ให้นิติบุคคลดังกล่าวแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกราย และผู้จัดสรรที่ดินในกรณีที่ยังไม่มีผู้ใดซื้อหรือได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดินทราบว่าจะจัดเก็บค่าใช้จ่ายเป็นรายเดือนในอัตราเท่าใด จะเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายภายในวันที่เท่าใดของทุกเดือน พร้อมทั้งวิธีการและสถานที่ในการจัดเก็บ

การกำหนดวันเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายของเดือนแรกจะต้องกำหนดระยะเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกราย และผู้จัดสรรที่ดินในกรณีที่ยังไม่มีผู้ใดซื้อหรือได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดินได้รับแจ้ง

ข้อ ๘ กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๔ (๒) และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดได้ให้ความเห็นชอบอัตราค่าใช้จ่ายแล้ว ให้ผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบว่าจะจัดเก็บค่าใช้จ่ายเป็นรายเดือนในอัตราเท่าใด จะเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรภายในวันที่เท่าใดของทุกเดือน พร้อมทั้งวิธีการและสถานที่ในการจัดเก็บ

การกำหนดวันเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายของเดือนแรกจะต้องกำหนดระยะเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรับแจ้ง

ข้อ ๙ การแจ้งตามข้อ ๖ ข้อ ๗ และข้อ ๘ ต้องระบุค่าปรับหรือมาตรการบังคับในกรณีที่ผู้มีหน้าที่ชำระค่าใช้จ่ายได้ชำระเงินล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด หรือค้างชำระเงินติดต่อกัน ตั้งแต่สามเดือนขึ้นไปและตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป รวมทั้งแจ้งให้ทราบว่าหนี้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลรักษาอสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ

ข้อ ๑๐ การจัดเก็บค่าใช้จ่ายตามข้อ ๖ ข้อ ๗ และข้อ ๘ ให้ผู้รับเงินออกหลักฐานเป็นหนังสือให้แก่ผู้ชำระเงินทุกครั้ง โดยหลักฐานดังกล่าวทุกฉบับให้มีสำเนาอย่างน้อยหนึ่งฉบับ

หลักฐานตามวรรคหนึ่งอย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้

(๑) ชื่อของสำนักงานผู้รับชำระเงิน

(๒) วัน เดือน ปี ที่รับเงิน

(๓) ชื่อผู้ชำระเงิน

(๔) จำนวนเงินที่รับชำระทั้งตัวเลขและตัวอักษร

(๕) ข้อความที่ระบุว่าได้มีการรับเงินค่าใช้จ่ายประจำเดือนใดไว้เป็นการถูกต้อง

(๖) ข้อความที่ระบุว่าได้มีการรับเงินค่าปรับประจำเดือนใดไว้เป็นการถูกต้อง (ถ้ามี)

(๗) ลายมือชื่อผู้รับเงิน พร้อมตราประทับ (ถ้ามี)

กรณีมีบทบัญญัติตามกฎหมายอื่นกำหนดให้นิติบุคคลซึ่งเป็นผู้จัดเก็บค่าใช้จ่ายตามวรรคหนึ่ง ต้องดำเนินการเกี่ยวกับหลักฐานการรับเงินไว้โดยเฉพาะ ให้นิติบุคคลดังกล่าวดำเนินการไปตามกฎหมายนั้น แต่ต้องมีรายการตามวรรคสองด้วย

หมวด ๓
การจัดทำบัญชี

ข้อ ๑๑ เมื่อเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายตามข้อ ๖ ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรจัดทำบัญชีในแต่ละเดือนเก็บไว้ ณ ที่ตั้งสำนักงาน ตามข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรว่าด้วยข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชี และการเงิน

การจัดทำบัญชีตามวรรคหนึ่งต้องมีรายการแสดงงบรายรับรายจ่าย ตามมาตรฐานหลักการบัญชี และงบดุลเกี่ยวกับสินทรัพย์ หนี้สิน และส่วนของสมาชิกด้วย

ข้อ ๑๒ เมื่อเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายตามข้อ ๗ ให้ผู้แทนนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นจัดทำบัญชีในแต่ละเดือนเก็บไว้ ณ ที่ตั้งสำนักงาน ตามที่บัญญัติไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับนิติบุคคลนั้น

ข้อ ๑๓ เมื่อเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายตามข้อ ๘ ให้ผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจัดทำบัญชีในแต่ละเดือนเก็บไว้ ณ ที่ตั้งสำนักงาน โดยต้องมีรายการแสดงงบรายรับรายจ่ายตามมาตรฐานหลักการบัญชี และงบดุลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินด้วย

ข้อ ๑๔ ในกรณีผู้มีหน้าที่ชำระเงินมีความประสงค์จะขอตรวจหรือสำเนาเอกสารบัญชีหรือรายงานในหมวดนี้ ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ผู้แทนนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค แล้วแต่กรณี ดำเนินการให้โดยมีสิทธิเรียกเก็บค่าใช้จ่ายได้เท่าที่จำเป็น

ประกาศ ณ วันที่ ๘ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๕
ประวิทย์ สีห์โสภณ
รองปลัดกระทรวง รักษาราชการแทน
ปลัดกระทรวงมหาดไทย
ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๑๙ ตอนพิเศษ ๑๑๑ ง เมื่อวันที่ ๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๔๕

(สำเนา)

ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
ว่าด้วยการเก็บรักษาเงิน การนำส่งเงิน และการเบิกจ่ายเงิน
ตามสัญญาค้ำประกันหรือหนังสือรับรองการจัดให้มีสาธารณูปโภค
หรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดิน
และการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
พ.ศ.๒๕๔๔

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๒) มาตรา ๒๔ และมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางจึงกำหนดระเบียบไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการเก็บรักษาเงิน การนำส่งเงิน และการเบิกจ่ายเงิน ตามสัญญาค้ำประกันหรือหนังสือรับรองการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดินและการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. ๒๕๔๔”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๓ บรรดาระเบียบ ข้อบังคับ หรือคำสั่งอื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ในระเบียบนี้

“อธิบดี” หมายความว่า อธิบดีกรมที่ดิน

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด

“สำนักงาน” หมายความว่า

(๑) สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ สำหรับกรุงเทพมหานคร

(๒) สำนักงานที่ดินจังหวัด สำหรับจังหวัดอื่น

“เจ้าหน้าที่การเงิน” หมายความว่า

(๑) เจ้าหน้าที่ผู้ได้รับมอบหมายจากผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับกรุงเทพมหานคร

(๒) หัวหน้างานการเงินและเจ้าหน้าที่การเงินผู้ได้รับมอบหมายของสำนักงานที่ดินจังหวัดสำหรับจังหวัดอื่น

ข้อ ๕ ให้อธิบดีรักษาการตามระเบียบนี้ และในกรณีที่มีปัญหาเกี่ยวกับการปฏิบัติตามระเบียบนี้ให้อธิบดีเสนอให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเป็นผู้วินิจฉัยชี้ขาด

หมวด ๑
การรับเงิน

ข้อ ๖ เมื่อธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดิน และการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้รับแจ้งจากคณะกรรมการให้ชำระ

เงินตามจำนวนที่คณะกรรมการกำหนดไว้ในสัญญาค้ำประกัน ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันนั้นต้องชำระเงินจำนวนดังกล่าว ให้คณะกรรมการภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนด โดยชำระเป็นเช็คธนาคารที่สั่งจ่ายให้แก่คณะกรรมการและส่งมอบต่อผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานคร หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นอยู่ แล้วแต่กรณี

ในกรณีผู้จัดสรรที่ดินได้รับแจ้งจากคณะกรรมการให้ชำระเงินตามหนังสือรับรองที่ทำไว้ต่อคณะกรรมการตามมาตรา ๒๔ วรรคสาม ให้ดำเนินการตามวรรคหนึ่ง

ข้อ ๗ ให้เจ้าหน้าที่การเงินเป็นผู้รับชำระเงินและออกใบเสร็จรับเงินให้แก่ผู้ชำระเงินทุกครั้ง

ข้อ ๘ ใบเสร็จรับเงิน ให้ใช้ตามแบบที่อธิบดีกำหนด อย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

(๑) ชื่อของสำนักงานผู้รับชำระเงิน

(๒) เล่มที่และเลขที่ของใบเสร็จรับเงิน โดยให้มีหมายเลขกำกับเล่มและหมายเลขกำกับใบเสร็จรับเงินเรียงกันไปทุกฉบับ

(๓) วัน เดือน ปี ที่รับเงิน

(๔) รายการแสดงการรับเงิน

(๕) ชื่อธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกัน หรือผู้จัดสรรที่ดินซึ่งเป็นผู้ชำระเงิน

(๖) ชื่อธนาคาร และหมายเลขเช็คธนาคารที่สั่งจ่าย

(๗) จำนวนเงินที่รับชำระทั้งตัวเลขและตัวอักษร

(๘) ข้อความที่ระบุว่าได้มีการรับเงินไว้เป็นการถูกต้อง

(๙) ลายมือชื่อพร้อมตัวบรรจงในวงเล็บ และตำแหน่งเจ้าหน้าที่การเงินผู้รับเงินกำกับอย่างน้อยหนึ่งคน

ใบเสร็จรับเงินทุกฉบับให้มีสำเนาเย็บติดไว้กับเล่มอย่างน้อยหนึ่งฉบับ

ข้อ ๙ ให้สำนักงานจัดทำทะเบียนคุมใบเสร็จรับเงินไว้เพื่อให้ทราบและตรวจสอบได้

ข้อ ๑๐ ห้ามขูด ลบ แก้ไข เพิ่มเติม จำนวนเงินหรือชื่อผู้ชำระเงินในใบเสร็จรับเงิน หากใบเสร็จรับเงินฉบับใดรายการผิดพลาด ให้ขีดฆ่ารายการซึ่งผิดพลาดนั้นและเขียนใหม่ แล้วให้ผู้รับเงินลงลายมือชื่อกำกับการขีดฆ่านั้นไว้ด้วย หรือขีดฆ่าเลิกใช้ใบเสร็จรับเงินนั้นและให้ติดไว้กับสำเนาใบเสร็จรับเงินในเล่มแล้วออกใบเสร็จรับเงินฉบับใหม่

ข้อ ๑๑ ให้สำนักงานเก็บรักษาสำเนาใบเสร็จรับเงินไว้ในที่ปลอดภัยอย่าให้สูญหาย

ข้อ ๑๒ เมื่อเจ้าหน้าที่การเงินได้รับชำระเงินตามข้อ ๗ แล้ว ให้ทำการบันทึกในบัญชีคุมเงินฝากธนาคารภายในวันที่ได้รับเงินนั้น โดยให้แสดงให้ทราบว่าได้รับเงินตามใบเสร็จรับเงินเล่มใด เลขที่ใด จำนวนเท่าใด

บัญชีคุมเงินฝากธนาคารให้เป็นไปตามแบบที่อธิบดีกำหนด

หมวด ๒
การเก็บรักษาเงินและการนำส่งเงิน

ข้อ ๑๓ ให้เจ้าหน้าที่การเงินรีบนำเงินที่ได้รับชำระไปฝากธนาคารของรัฐ ประเภทบัญชีเงินฝากสะสมทรัพย์โดยแยกบัญชีเงินฝากแต่ละโครงการ ภายในวันที่ได้รับชำระเงินหากไม่สามารถนำฝากได้ทันในวันนั้นก็ให้นำฝากในวันทำการของธนาคารวันถัดไป

การเปิดบัญชีเงินฝากสะสมทรัพย์ตามวรรคหนึ่งให้ใช้ชื่อบัญชีว่า “คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครเพื่อโครงการ.....” หรือ “คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด.....เพื่อโครงการ.....” แล้วแต่กรณี และกำหนดชื่อผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อเบิกจ่ายเงินตามข้อ ๑๕

เมื่อดำเนินการเสร็จแล้ว ให้เสนอบัญชีคุมเงินฝากธนาคารและสมุดบัญชีเงินฝากให้ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดทราบ

หมวด ๓
การเบิกจ่ายเงิน

ข้อ ๑๔ เมื่อได้รับการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินแล้วเสร็จตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต หรือได้บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นแล้ว และคณะกรรมการพิจารณาเห็นว่าผู้นั้นดำเนินการถูกต้องครบถ้วนแล้วให้เบิกจ่ายเงินจากบัญชีเงินฝากของคณะกรรมการเพื่อจ่ายให้ผู้นั้นได้ ทั้งนี้ ต้องไม่เกินจำนวนเงินที่ธนาคารหรือสถาบันการเงินชำระ ตามข้อ ๖ พร้อมดอกเบี้ย

ข้อ ๑๕ ให้บุคคลต่อไปนี้ในคณะกรรมการ เป็นผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อเบิกจ่ายเงินจากบัญชีเงินฝากของคณะกรรมการ

(๑) คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ให้เป็นอำนาจของอธิบดี หรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมาย ร่วมกับผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

(๒) คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ให้เป็นอำนาจของผู้ว่าราชการจังหวัด หรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมายร่วมกับเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด

ข้อ ๑๖ การจ่ายเงินต้องจ่ายเป็นเช็คธนาคารที่สั่งจ่าย โดยระบุชื่อผู้รับเงินในวันเบิกจ่ายเงินจากบัญชีเงินฝากสะสมทรัพย์ของคณะกรรมการ และให้ผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อเบิกจ่ายเงินตามข้อ ๑๕ ร่วมกันลงลายมือชื่อเป็นสำคัญ

ค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระให้แก่ธนาคารในการดำเนินการตามวรรคหนึ่งให้เบิกจ่ายจากบัญชีเงินฝากสะสมทรัพย์ของคณะกรรมการ

ข้อ ๑๗ การจ่ายเงิน จะต้องมีหลักฐานการจ่ายไว้เพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบ โดยให้ผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อเบิกจ่ายเงินตามข้อ ๑๕ และผู้รับเงินลงลายมือชื่อในหลักฐานการจ่าย

ข้อ ๑๘ การจ่ายเงินให้แก่ผู้รับเงินทุกรายการ เจ้าหน้าที่การเงินจะต้องบันทึกรายการจ่ายเงินไว้ในบัญชีคุมเงินฝากธนาคารตามข้อ ๑๒ ในวันที่จ่ายเงินนั้น

ข้อ ๑๙ เมื่อคณะกรรมการได้จ่ายเงินให้แก่ผู้ที่ได้ดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินแล้ว หรือกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคแล้ว ถ้ามีเงินเหลือทั้งหมดจากจำนวนที่ธนาคารหรือสถาบันการเงินหรือผู้จัดสรรที่ดินชำระไว้ตามข้อ ๖ ให้คืนแก่ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันหรือผู้จัดสรรที่ดินแล้วแต่กรณีโดยไม่ชักช้า

การเบิกจ่ายเงินเพื่อคืนให้แก่ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันหรือผู้จัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่ง ให้นำความในข้อ ๑๕ ข้อ ๑๖ ข้อ ๑๗ และข้อ ๑๘ มาใช้บังคับโดยอนุโลมพร้อมทั้งปิดบัญชี

หมวด ๔

การตรวจสอบ

ข้อ ๒๐ ให้สำนักงานจัดทำบัญชีแสดงรายการรับเงินและการจ่ายเงินในแต่ละเดือน เสนอให้คณะกรรมการรับทราบในการประชุมครั้งแรกของเดือนถัดไปที่มีการรับเงินหรือจ่ายเงินนั้น

ประกาศ ณ วันที่ ๑๑ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๔๔

(ลงชื่อ) **ชนะศักดิ์ ยุวบูรณ์**

(นายชนะศักดิ์ ยุวบูรณ์)

ปลัดกระทรวงมหาดไทย

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ ๑๑๘ ตอนพิเศษ ๑๐๔ ง วันที่ ๒๒ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๔๔

(สำเนา)

ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร
ว่าด้วยการกำหนดอัตราค่าปรับกรณีที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษา
และการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด
พ.ศ. ๒๕๔๖

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๔ (๔) มาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ และเพื่อให้เป็นไปตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่าย หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคและการจัดทำบัญชี พ.ศ.๒๕๔๕ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครจึงกำหนดอัตราค่าปรับกรณีที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครว่าด้วยการกำหนดอัตราค่าปรับกรณีที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด พ.ศ.๒๕๔๖”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้กำหนดอัตราค่าปรับกรณีที่เจ้าของที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดิน ชำระเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด ดังนี้

(๑) ที่ดินที่ใช้เพื่อประกอบการอุตสาหกรรม และที่ดินที่ใช้เพื่อประกอบการพาณิชยกรรม ต้องชำระค่าปรับในอัตราที่นิติบุคคลกำหนดตามนัยข้อ ๙ ของระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่าย หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคและการจัดทำบัญชี พ.ศ.๒๕๔๕ แต่ต้องไม่เกินร้อยละสิบห้าของจำนวนเงินที่ค้างชำระ

(๒) ที่ดินที่ใช้เพื่อเกษตรกรรม ที่ดินที่ใช้เพื่อที่อยู่อาศัยและที่ดินเปล่าต้องชำระค่าปรับในอัตราที่นิติบุคคลกำหนดตามนัยข้อ ๙ ของระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่าย หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคและการจัดทำบัญชี พ.ศ. ๒๕๔๕ แต่ต้องไม่เกินร้อยละสิบของจำนวนเงินที่ค้างชำระ

ประกาศ ณ วันที่ ๒๕ กรกฎาคม พ.ศ.๒๕๔๖
(ลงชื่อ) **อรรถพร ทองประไพ**
(นายอรรถพร ทองประไพ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน
ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ ๑๒๐ ตอนพิเศษ ๙๐ ง ๑๙ สิงหาคม พ.ศ.๒๕๔๖

(สำเนา)

ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร
ว่าด้วยการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร
พ.ศ. ๒๕๔๖

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๔ (๔) และมาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครจึงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครว่าด้วยการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๖”

ข้อ ๒ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ได้อนุมัติจากคณะกรรมการ ที่มีความประสงค์ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคติดต่อกันตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป นิติบุคคลดังกล่าวต้องมีหนังสือแจ้งให้ผู้ค้างชำระทราบล่วงหน้าอย่างน้อยสิบห้าวัน เมื่อครบกำหนดแล้วให้แจ้งเป็นหนังสือต่อเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่พร้อมหลักฐานการแจ้งเจ้าของที่ดิน

ข้อ ๓ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา ได้รับแจ้งตามข้อ ๒ แล้ว ให้สั่งระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม แล้วดำเนินการดังต่อไปนี้

(๑) ลงในบัญชีอายัด (บ.ท.ด.๒๗) โดยระบุว่า “ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ ตามหนังสือนิติบุคคล.....ลงวันที่.....” แล้วลงลายมือชื่อกำกับไว้ พร้อม วัน เดือน ปี

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

เมื่อดำเนินการตามวรรคหนึ่งเสร็จแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา ทำเป็นหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินเรื่องการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในวันที่ลงบัญชีอายัด

ข้อ ๔ เมื่อเจ้าของที่ดินผู้ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ได้ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคพร้อมค่าปรับครบถ้วนถูกต้องแล้ว ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ มีหนังสือแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา ยกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่เจ้าของที่ดินชำระเงินจำนวนดังกล่าว หรือเจ้าของที่ดินอาจนำหลักฐานการชำระเงินที่ครบถ้วนมาขอให้เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา ยกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมก็ได้

ข้อ ๕ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา ได้รับแจ้งตามข้อ ๔ แล้ว ให้สั่งยกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม แล้วให้ขีดฆ่ารายการในบัญชีอายัดด้วยหมึกสีแดง และบันทึกไว้ในช่อง ๖ (จัดการเสร็จ) โดยระบุว่า “ยกเลิกคำสั่งระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามหนังสือนิติบุคคล..... ลงวันที่.... หรือตามหลักฐานการชำระเงิน เลขที่..... ลงวันที่ .....” แล้วลงลายมือชื่อกำกับไว้ พร้อมวัน เดือน ปี และปลดคำสั่งห้ามโอน (ท.ด.๓๗) ออก

กรณีที่เจ้าของที่ดินนำหลักฐานการชำระเงินมาขอยกเลิกระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา ทำหนังสือแจ้งนิติบุคคลเรื่องยกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในวันที่ยกเลิกด้วย

ประกาศ ณ วันที่ ๒๔ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๖
อรรถพร ทองประไพ
(นายอรรถพร ทองประไพ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน
ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๒๖ ง ตอนพิเศษ ๑๒๖ ง ๕ พฤศจิกายน ๒๕๔๖

(สำเนา)

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม
ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๕๔)

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๑) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ และเพื่อให้สอดคล้องกับมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๓ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางจึงกำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดิน เพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดใช้เป็นเกณฑ์ในการพิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน เพื่อเป็นการสนับสนุนนโยบายของรัฐบาลในการกระตุ้นภาวะเศรษฐกิจของประเทศภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และส่งเสริมสนับสนุนให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ดังนี้

ข้อ ๑ ให้ยกเลิกความในข้อ ๘ ของประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ลงวันที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๔๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ฉบับที่ ๖ (พ.ศ. ๒๕๕๒) และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ ๘ โครงการจัดสรรที่ดินที่ตั้งอยู่ในพื้นที่

๘.๑ ในเขตกรุงเทพมหานคร เทศบาลนคร เทศบาลเมือง เทศบาลตำบล หรือเมืองพัทยา ที่มีจำนวนแปลงย่อยไม่เกิน ๓๒ แปลง และเนื้อที่เพื่อการจำหน่ายไม่เกิน ๒ ไร่ เว้นแต่เป็นการจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทอาคารพาณิชย์ให้มีจำนวนแปลงย่อยไม่เกิน ๒๐ แปลง และเนื้อที่เพื่อการจำหน่ายไม่เกิน ๒ ไร่

๘.๒ ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล ที่มีจำนวนแปลงย่อยไม่เกิน ๔๐ แปลง และเนื้อที่เพื่อการจำหน่ายไม่เกิน ๔ ไร่

ให้โครงการจัดสรรที่ดินดังกล่าวทำการจัดสรรที่ดินได้โดย

(๑) ไม่ต้องกันพื้นที่ไว้เพื่อจัดทำสาธารณูปโภคประเภทสวน สนามเด็กเล่น หรือสนามกีฬา

(๒) ขนาดของถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อย ให้มีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๘.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร

(๓) ในกรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ในบริเวณที่การประปานครหลวง การประปาส่วนภูมิภาค หรือการประปาส่วนท้องถิ่น แล้วแต่กรณี ไม่สามารถให้บริการได้ ให้ผู้จัดสรรที่ดินใช้ระบบประปาอื่นได้โดยผ่านการรับรองจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นว่า มีคุณภาพน้ำที่ไม่ต่ำกว่าประปาที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นให้บริการ

ทั้งนี้ โครงการจัดสรรที่ดินดังกล่าวต้องไม่ใช่โครงการต่อเนื่องเป็นหลายโครงการ ซึ่งเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนแปลงหรือเนื้อที่เกินกว่าที่กำหนดไว้

อนึ่ง ในกรณีที่ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของจังหวัด ได้กำหนดมาตรฐานของสาธารณูปโภคต่างๆ ไว้สูงกว่าที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางประกาศ หากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การจัดทำสาธารณูปโภคดังกล่าวแม้จะไม่เป็นไปตามข้อกำหนด แต่ไม่ต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐานตามประกาศของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง หากไม่เกิดความเสียหายคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน ควรพิจารณาผ่อนผันการปฏิบัติตามข้อกำหนด เพื่อเป็นการสนับสนุนนโยบายดังกล่าวข้างต้น”

ข้อ ๒ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป จนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๖

ประกาศ ณ วันที่ ๓๑ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๔
สุรพล พงษ์ทัดศิริกุล
รองปลัดกระทรวงมหาดไทย
หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน
ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๒๘ ตอนพิเศษ ๑๑๘ ง ๗ ตุลาคม ๒๕๕๔

(สำเนา)

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม
ฉบับที่ ๖ (พ.ศ. ๒๕๕๒)

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๑) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ และเพื่อให้สอดคล้องกับมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๓ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง จึงกำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดิน เพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดใช้เป็นเกณฑ์ในการพิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน เพื่อเป็นการสนับสนุนนโยบายของรัฐบาลในการกระตุ้นภาวะเศรษฐกิจของประเทศภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และส่งเสริมสนับสนุนให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อย ได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ดังนี้

ข้อ ๑ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ ๘ ของประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ลงวันที่ ๒๕ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๔

“ข้อ ๘ โครงการจัดสรรที่ดินที่ตั้งอยู่ในพื้นที่

๘.๑ ในเขตกรุงเทพมหานคร เทศบาลนคร เทศบาลเมือง เทศบาลตำบล หรือเมืองพัทยา ที่มีจำนวนแปลงย่อยไม่เกิน ๒๐ แปลง และเนื้อที่เพื่อการจำหน่ายไม่เกิน ๒ ไร่

๘.๒ ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล ที่มีจำนวนแปลงย่อยไม่เกิน ๓๐ แปลง และเนื้อที่เพื่อการจำหน่ายไม่เกิน ๔ ไร่ ให้โครงการจัดสรรที่ดินดังกล่าวทำการจัดสรรที่ดินได้โดย

(๑) ไม่ต้องกันพื้นที่ไว้เพื่อจัดทำสาธารณูปโภคประเภทสวน สนามเด็กเล่น หรือสนามกีฬา

(๒) ขนาดของถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อย ให้มีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๘.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร

(๓) ในกรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ในบริเวณที่การประปานครหลวง การประปาส่วนภูมิภาค หรือการประปาส่วนท้องถิ่น แล้วแต่กรณี ไม่สามารถให้บริการได้ ให้ผู้จัดสรรที่ดินใช้ระบบประปาอื่นได้ โดยผ่านการรับรองจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นว่า มีคุณภาพน้ำที่ไม่ต่ำกว่าประปาที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นให้บริการ

ทั้งนี้ โครงการจัดสรรที่ดินดังกล่าวต้องไม่ใช่โครงการต่อเนื่องเป็นหลายโครงการ ซึ่งเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนแปลงหรือเนื้อที่เกินกว่าที่กำหนดไว้

อนึ่ง ในกรณีที่ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของจังหวัด ได้กำหนดมาตรฐานของสาธารณูปโภคต่างๆ ไว้สูงกว่าที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางประกาศ หากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การจัดทำสาธารณูปโภคดังกล่าวแม้จะไม่เป็นไปตามข้อกำหนด แต่ไม่ต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐานตามประกาศของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง หากไม่เกิดความเสียหายคณะกรรมการจัดสรรที่ดินควรพิจารณาผ่อนผันการปฏิบัติตามข้อกำหนด เพื่อเป็นการสนับสนุนนโยบายดังกล่าวข้างต้น”

ข้อ ๒ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป จนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๔

ประกาศ ณ วันที่ ๒๙ มกราคม พ.ศ. ๒๕๕๒
สุธี มากบุญ
รองปลัดกระทรวงมหาดไทย
หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน
ปฏิบัติราชการแทน ปลัดกระทรวงมหาดไทย
ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๒๖ ตอนพิเศษ ๔๖ ง ๒๗ มีนาคม ๒๕๕๒

(สำเนา)

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม
ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๕๑)

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๑) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ และเพื่อให้สอดคล้องกับมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ คณะกรรมการการจัดสรรที่ดินกลาง จึงกำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดิน เพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ใช้เป็นเกณฑ์ในการพิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ให้เป็นไปในแนวทางเดียวกัน ดังนี้

ข้อ ๑ ให้ยกเลิกความในข้อ ๓.๒ ของประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ฉบับลงวันที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๔๔ แล้วใช้ข้อความต่อไปนี้แทน

“ถนนที่เป็นทางเข้าออกโครงการจัดสรรที่ดิน ที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหรือทางสาธารณประโยชน์ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่าเกณฑ์กำหนดตามข้อ ๓.๑ เว้นแต่ถนนดังกล่าวเป็นถนนภาระจำยอม และมีความกว้างของเขตทางน้อยกว่าเกณฑ์กำหนดตามข้อ ๓.๑ ก็ให้อยู่ในดุลยพินิจของคณะกรรมการที่จะพิจารณาอนุญาตได้ แต่ต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ว่า ถนนดังกล่าวเป็นถนนที่ไม่สามารถเปลี่ยนแปลง จนเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไป หรือเสื่อมความสะดวก มีความกว้างของผิวจราจรไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร และมิได้เป็นถนนที่เกิดจากการดำเนินการของผู้จัดสรรที่ดิน หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดสรรที่ดิน”

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑๓ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๑
พีรพล ไตรทศาวิทย์
รองปลัดกระทรวงมหาดไทย
หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน
ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๒๖ ตอนพิเศษ ๒๒ ง ๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒

(สำเนา)

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม
ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๔๙)

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๑) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และเพื่อให้สอดคล้องกับมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ จึงกำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดิน เพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดใช้เป็นเกณฑ์ในการพิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน เพื่อเป็นการบรรเทาความเดือดร้อนของประชาชน และส่งเสริมให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ดังนี้

ข้อ ๑ ให้เพิ่มความต่อไปนี้ เป็นข้อ ๗ ของประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ลงวันที่ ๒๕ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๔

“๗. การจัดสรรที่ดินตามสภาพที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นอยู่จริง เนื่องจากเดิมเป็นการสร้างอาคารเพื่อให้เช่า แต่ต่อมาผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะจำหน่ายที่ดินและอาคารนั้นให้แก่ผู้เช่าผู้จัดสรรที่ดินสามารถทำการจัดสรรที่ดินได้โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในข้อ ๑ – ๕ เว้นแต่กรณีที่ไม่สามารถดำเนินการได้ ให้ดำเนินการภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

๗.๑ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องเป็นผู้จัดการมรดกหรือทายาทของเจ้าของเดิมในโฉนดที่ดินที่นำมาทำการจัดสรรที่ดิน

๗.๒ ผู้จัดสรรที่ดินต้องเสนอจำหน่ายที่ดินจัดสรรนั้นให้แก่ผู้เช่าเดิมเป็นจำนวนอย่างน้อยร้อยละ ๘๐ ของผู้เช่าทั้งหมด หากผู้เช่าเดิมไม่ประสงค์จะซื้อจึงจะสามารถจำหน่ายให้แก่บุคคลอื่นได้

๗.๓ ต้องมีการก่อสร้างอาคารที่ให้เช่า มาก่อนประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ใช้บังคับ และต้องมีการให้เช่าอาคารนั้นมาแล้วเป็นเวลาไม่ต่ำกว่า ๒๐ ปี

๗.๔ หากผู้จัดสรรที่ดินสามารถปรับปรุงเพิ่มเติมสาธารณูปโภคประเภทใดได้ให้ดำเนินการไปตามความเหมาะสม

๗.๕ ผู้จัดสรรที่ดินต้องแสดงหนังสือรับรองจากวิศวกรโยธา ที่ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรม ว่าอาคารที่ก่อสร้างไว้ตามข้อ ๗.๓ มีความมั่นคงแข็งแรงสามารถใช้อยู่อาศัยได้”

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑๘ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๔๙
สุรออรถ ทองนิรมล
รองปลัดกระทรวงมหาดไทย
หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน
ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๒๖ ตอนพิเศษ ๒๒ ง ๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒

(สำเนา)

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม
ฉบับที่ ๓
(พ.ศ. ๒๕๔๘)

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๑) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ และเพื่อให้สอดคล้องกับมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางจึงกำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดใช้เป็นเกณฑ์ในการพิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน เพื่อเป็นการสนับสนุนนโยบายของรัฐบาลในการฟื้นฟูเศรษฐกิจของประเทศในเรื่อง อสังหาริมทรัพย์ให้สอดคล้องกับสภาวการณ์ในปัจจุบัน และส่งเสริม สนับสนุนให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ดังนี้

ข้อ ๑ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นวรรคสองของข้อ ๒.๑ แห่งประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ลงวันที่ ๒๕ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๔

“หากเป็นการจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่าย พร้อมอาคารประเภทบ้านเดี่ยวให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่เป็นผู้มีรายได้น้อย และราคาจำหน่ายหน่วยละไม่เกินหกแสนบาทถ้วน ที่ดินแปลงย่อยต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๓๕ ตารางวา”

ข้อ ๒[๑] ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๘ จนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๔๘

ประกาศ ณ วันที่ ๒๕ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๔๘
ศิวะ แสงมณี
รองปลัดกระทรวง รักษาราชการแทน
ปลัดกระทรวงมหาดไทย
ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

---

[๑] *รก.๒๕๔๘/๔๔ ง/๑๙๒/๒ มิถุนายน ๒๕๔๘*

(สำเนา)

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ในการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม
การจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม
ฉบับที่ ๓ (พ.ศ. ๒๕๕๔)

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๑) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ และเพื่อให้สอดคล้องกับมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๓ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางจึงกำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดใช้เป็นเกณฑ์ในการพิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน เพื่อเป็นการสนับสนุนนโยบายของรัฐบาลในการกระตุ้นภาวะเศรษฐกิจของประเทศภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และส่งเสริมสนับสนุนให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อย ได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ดังนี้

ข้อ ๑ ให้ยกเลิกความในข้อ ๓ ของประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่องกำหนดนโยบายการจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นในการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม การจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม ลงวันที่ ๒๒ พฤศจิกายน ๒๕๔๘ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ในการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม การจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม ฉบับที่ ๒ (พ.ศ.๒๕๕๒) และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ ๓ โครงการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรมขนาดเล็กที่ตั้งอยู่ในพื้นที่

(๑) ในเขตกรุงเทพมหานคร เทศบาลนคร เทศบาลเมือง เทศบาลตำบล หรือเมืองพัทยา ที่มีจำนวนแปลงย่อยไม่เกิน ๓๒ แปลง และเนื้อที่เพื่อการจำหน่ายไม่เกิน ๒ ไร่ เว้นแต่เป็นการจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทอาคารพาณิชย์ให้มีจำนวนแปลงย่อยไม่เกิน ๒๐ แปลง และเนื้อที่เพื่อการจำหน่ายไม่เกิน ๒ ไร่

(๒) ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล ที่มีจำนวนแปลงย่อยไม่เกิน ๔๐ แปลง และเนื้อที่เพื่อการจำหน่ายไม่เกิน ๔ ไร่

ให้โครงการจัดสรรที่ดินดังกล่าว ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินไม่ต้องจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น

ทั้งนี้ โครงการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมดังกล่าวต้องไม่ใช่โครงการต่อเนื่องเป็นหลายโครงการ ซึ่งเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนแปลงหรือเนื้อที่เกินกว่าที่กำหนดไว้”

ข้อ ๒ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไปจนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ.๒๕๕๖

ประกาศ ณ วันที่ ๓๑ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๔
สุรพล พงษ์ทัดศิริกุล
รองปลัดกระทรวงมหาดไทย
หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน
ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๒๘ ตอนพิเศษ ๑๑๘ ง ๗ ตุลาคม ๒๕๕๔

(สำเนา)

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ในการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม
การจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม
ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๕๒)

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๑) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ และเพื่อให้สอดคล้องกับมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคลซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๓ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางจึงกำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดใช้เป็นเกณฑ์ในการพิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน เพื่อเป็นการสนับสนุนนโยบายของรัฐบาลในการกระตุ้นภาวะเศรษฐกิจของประเทศภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และส่งเสริมสนับสนุนให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ดังนี้

ข้อ ๑ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ ๓ ของประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงาน ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ในการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม การจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม ลงวันที่ ๒๒ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๘

“ข้อ ๓ โครงการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรมขนาดเล็กที่ตั้งอยู่ในพื้นที่

(๑) ในเขตกรุงเทพมหานคร เทศบาลนคร เทศบาลเมือง เทศบาลตำบล หรือเมืองพัทยาที่มีจำนวนแปลงย่อยไม่เกิน ๒๐ แปลง และเนื้อที่เพื่อการจำหน่ายไม่เกิน ๒ ไร่

(๒) ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล ที่มีจำนวนแปลงย่อยไม่เกิน ๓๐ แปลง และเนื้อที่เพื่อการจำหน่ายไม่เกิน ๔ ไร่

ให้โครงการจัดสรรที่ดินดังกล่าว ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินไม่ต้องจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น

ทั้งนี้ โครงการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมดังกล่าวต้องไม่ใช่โครงการต่อเนื่องเป็นหลายโครงการ ซึ่งเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนแปลงหรือเนื้อที่เกินกว่าที่กำหนดไว้”

ข้อ ๒ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป จนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๔

ประกาศ ณ วันที่ ๒๙ มกราคม พ.ศ. ๒๕๕๒
สุธี มากบุญ
รองปลัดกระทรวงมหาดไทย
หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน
ปฏิบัติราชการแทน ปลัดกระทรวงมหาดไทย
ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๒๖ ตอนพิเศษ ๔๖ ง ๒๗ มีนาคม ๒๕๕๒

(สำเนา)

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือ
นิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ในการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม
การจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๑) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางจึงกำหนดนโยบายเรื่อง การจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ในการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม การจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม เพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดใช้เป็นเกณฑ์ในการออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม การจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม และพิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินไว้ ดังนี้

ข้อ ๑ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินรายใดมีความประสงค์จะให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น อย่างใดอย่างหนึ่ง ดังนี้

(๑) ที่ดินเปล่าต้องจัดให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๒๐ ตารางวา และมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๘.๐๐ เมตร ความยาวไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร เว้นแต่ข้อบัญญัติของท้องถิ่นใดกำหนดไว้สูงกว่า ก็ให้เป็นไปตามข้อบัญญัติของท้องถิ่นนั้น โดยตำแหน่งที่ดินให้มีเขตติดต่อกับสาธารณูปโภคอื่นๆ เช่น ถนน สวนสนามเด็กเล่น สนามกีฬา พื้นที่ส่วนกลางสำหรับการจัดจำหน่ายผลิตผลทางการเกษตรหรือการสันทนาการ ที่จอดรถส่วนกลาง ศูนย์ฝึกอบรมพนักงาน ห้องอาหารสำหรับพนักงาน สถานพยาบาลเบื้องต้นและหรือสาธารณูปโภคอื่นที่ใช้ประโยชน์ลักษณะเดียวกัน

(๒) ที่ดินพร้อมอาคาร ต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๑๖ ตารางวา และมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๔.๐๐ เมตร

(๓) พื้นที่ส่วนอื่นซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดไว้ เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว เช่น สำนักงาน สโมสร เป็นต้น ต้องจัดให้มีพื้นที่ใช้สอยสำหรับสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นในอาคารดังกล่าว ไม่น้อยกว่า ๖๔ ตารางเมตร อาคารดังกล่าวจะต้องอยู่บนที่ดินแปลงบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดินและจะเก็บค่าใช้จ่ายสำหรับการใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นไม่ได้ ทั้งนี้ไม่นับรวมถึงค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคสิ้นเปลือง

ข้อ ๒ เมื่อตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว ให้ถือว่าที่ดินดังกล่าวตามข้อ ๑ (๑) หรือที่ดินพร้อมอาคารตามข้อ ๑ (๒) เป็นสาธารณูปโภค ส่วนที่ดินที่เป็นที่ตั้งสำนักงานสโมสรฯลฯ ผู้จัดสรรที่ดินต้องโอนให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๒๐ ตารางวา และให้เป็นสาธารณูปโภคด้วย

ประกาศนี้ไม่ให้ใช้บังคับเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่ได้ยื่นคำขออนุญาตไว้ก่อนประกาศนี้ใช้บังคับ

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๒ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๘
สุจริต ปัจฉิมนันท์
ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๒๓ ตอนที่ ๖ ง ๑๙ มกราคม ๒๕๔๙

(สำเนา)

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๑) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง จึงกำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดใช้เป็นเกณฑ์ในการออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม และการพิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินไว้ ดังนี้

๑. การจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม ต้องจัดบริเวณแยกจากที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม ซึ่งอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม

๒. การจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม ต้องระบุประเภทอุตสาหกรรมต่างๆ ที่จะดำเนินการในที่ดินที่ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

๓. ขนาดของโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม ให้พิจารณาจากจำนวนที่ดินที่ทำการรังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่าย และจำนวนเนื้อที่ โดยแบ่งเป็น ๓ ขนาด คือ

๓.๑ ขนาดเล็ก จำนวนแปลงย่อยไม่เกิน ๙๙ แปลง หรือเนื้อที่ต่ำกว่า ๙๙ ไร่

๓.๒ ขนาดกลาง จำนวนแปลงย่อยตั้งแต่ ๑๐๐ – ๑๙๙ แปลง หรือเนื้อที่ ๙๙ – ๔๐๐ ไร่

๓.๓ ขนาดใหญ่ จำนวนแปลงย่อยตั้งแต่ ๒๐๐ แปลง หรือเนื้อที่เกินกว่า ๔๐๐ ไร่

ทั้งนี้ เนื้อที่จำนวนน้อยที่สุดของที่ดินแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายเฉพาะที่ดินต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๖๐ ตารางวา ถ้าเป็นห้องแถวหรือตึกแถวต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๑๖ ตารางวา

๔. ระบบและมาตรฐานของถนนทางเท้าและทางจักรยานในที่ดินจัดสรรทั้งหมด รวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนนหรือทางสายนอกที่ดินจัดสรร

๔.๑ ขนาดของถนนที่ต้องจัดให้มีในการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการ

(๑) โครงการขนาดเล็กต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร และมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๘.๐๐ เมตร

(๒) โครงการขนาดกลางต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๖.๐๐ เมตร และมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร

(๓) โครงการขนาดใหญ่ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๒๔.๐๐ เมตร และมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๑๖.๐๐ เมตร

โครงการขนาดกลางและโครงการขนาดใหญ่ ให้จัดทำทางเท้าและทางจักรยานด้วย

๔.๒ ถนนที่เป็นทางเข้าออกของโครงการจัดสรรที่ดินที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหรือทางสาธารณประโยชน์ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่าเกณฑ์กำหนดตามข้อ ๔.๑ เว้นแต่จะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

๕. ระบบการระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย การจัดการกากอุตสาหกรรม และการกำจัดขยะสิ่งปฏิกูล

๕.๑ ระบบการระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย และการจัดการกากอุตสาหกรรม (ถ้ามี) ต้องมีประสิทธิภาพ และได้มาตรฐานตามที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนด

๕.๒ ระบบการกำจัดขยะสิ่งปฏิกูลให้เป็นไปตามข้อบัญญัติของท้องถิ่นในกรณีที่ไม่มีข้อบัญญัติของท้องถิ่นใช้บังคับ ให้เป็นอำนาจของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดที่จะพิจารณาให้เหมาะสมกับสภาพท้องที่

๖. ระบบและมาตรฐานของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จำเป็นต่อการรักษาสภาพแวดล้อมความปลอดภัย การส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่และการบริหารชุมชน

๖.๑ ระบบไฟฟ้า ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีระบบไฟฟ้าและดำเนินการจัดทำตามแบบแปลนแผนผังที่ได้รับความเห็นชอบจากหน่วยราชการหรือองค์การของรัฐ หรือนิติบุคคลอื่นซึ่งมีหน้าที่ควบคุมเรื่องไฟฟ้า

๖.๒ ระบบประปา ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีระบบประปา ในกรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ในบริเวณที่การประปานครหลวง การประปาส่วนภูมิภาค การประปาส่วนท้องถิ่น หรือนิติบุคคลอื่นผู้รับผิดชอบแล้วแต่กรณี สามารถให้บริการได้ ต้องใช้บริการของหน่วยงานนั้น ในกรณีอื่นใดนอกเหนือไปจากนี้ ให้ผู้จัดสรรที่ดินเสนอแบบก่อสร้างระบบผลิตและจ่ายน้ำ พร้อมทั้งรายละเอียดประกอบแบบรายการคำนวณโดยมีวิศวกรที่ได้รับใบอนุญาตการประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมเป็นผู้ลงนามรับรองแบบและรายการคำนวณดังกล่าว เพื่อขอรับความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดแล้วแต่กรณี

๖.๓ ผู้จัดสรรที่ดินต้องกันพื้นที่ไว้เพื่อจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕ ของพื้นที่จัดจำหน่ายทั้งหมด เช่น สวน ที่จอดรถส่วนกลาง สนามกีฬา ศูนย์ฝึกอบรมพนักงาน ห้องอาหารสำหรับพนักงาน สถานพยาบาลเบื้องต้น โดยให้มีพื้นที่ที่เป็นสวนไม่น้อยกว่าร้อยละ ๒ ของพื้นที่จำหน่าย ทั้งนี้ ไม่ให้มีการแบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยหลายแห่ง เว้นแต่เป็นการกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้ไม่ต่ำกว่า ๑ ไร่

๖.๔ กรณีที่เป็นห้องแถวหรือตึกแถวนอกจากปฏิบัติตามข้อ ๖.๓ แล้ว ต้องจัดให้มีที่จอดรถเพิ่มเติม ๑ แปลง ต่อ ๑ คัน ระหว่างผิวจราจรกับทางเท้าด้านหน้าที่ดินแปลงย่อยให้มีลักษณะ ดังนี้

(๑) กรณีจัดให้มีที่จอดรถตั้งฉากกับแนวทางเดินรถ ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า ๒.๔๐ เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า ๕.๐๐ เมตร

(๒) กรณีจัดให้มีที่จอดรถขนานแนวทางเดินรถ หรือทำมุมกับทางเดินรถน้อยกว่า ๓๐ องศา ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า ๒.๔๐ เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร

(๓) กรณีจัดให้มีที่จอดรถทำมุมกับทางเดินรถตั้งแต่ ๓๐ องศาขึ้นไป ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า ๒.๔๐ เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า ๕.๕๐ เมตร

กรณีจัดให้มีที่จอดรถเพิ่มเติมทางด้านหลังของห้องแถวหรือตึกแถวต้องจัดให้มีที่จอดรถ ๑ แปลง ต่อ ๑ คัน และมีขนาดเช่นเดียวกับที่กำหนดไว้ในข้อ ๖.๔ (๑) (๒) และ (๓)

กรณีที่มีเขตห้ามปลูกสร้างอาคารริมทางหลวง ให้ใช้เขตห้ามปลูกสร้างอาคารเป็นที่จอดรถได้

๗. การออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม และการพิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินต้องอยู่ภายใต้บทบัญญัติของกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น

กฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง กฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคาร เป็นต้น

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๐ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๘
ชาญชัย สุนทรมัฏฐ์
รองปลัดกระทรวงมหาดไทย
หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน
ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๒๒ ตอนพิเศษ ๑๓๕ ง ๒๓ พฤศจิกายน ๒๕๔๘

(สำเนา)

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดแบบและวิธีการออกใบแทนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๖) และมาตรา ๓๑ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางจึงกำหนดแบบและวิธีการออกใบแทนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ดังนี้

๑. แบบใบแทนใบอนุญาตให้ใช้แบบใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน (จ.ส.๒) โดยให้ระบุคำว่า “ใบแทน” ด้วยอักษรสีแดงไว้ด้านหน้าเหนือครุฑ

๒. คัดลอกรายการในใบอนุญาตเดิมทุกรายการ รวมทั้งวันเดือนปี และชื่อประธานกรรมการที่ออกใบอนุญาต

๓. ให้ระบุวันเดือนปีและครั้งที่ออกใบแทนไว้ที่มุมบนด้านขวา และให้ประธานกรรมการผู้ออกใบแทนลงลายมือชื่อกำกับไว้

๔. เมื่อได้ออกใบแทนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเดิมเป็นอันยกเลิก

๕. การออกใบแทนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามประกาศนี้ ไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายใดๆ ทั้งสิ้น

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป[๑]

ประกาศ ณ วันที่ ๒๖ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๔๖
ศิวะ แสงมณี
รองปลัดกระทรวงมหาดไทย
หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน
ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

---

[๑] *รก.๒๕๔๗/ฟ๑๒ง/๔๗/๓๐ มกราคม ๒๕๔๗*

(สำเนา)

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๑) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง จึงกำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดใช้เป็นเกณฑ์ในการออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และการพิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินไว้ ดังนี้

๑. ขนาดของโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรมให้พิจารณาจากจำนวนที่ดิน ที่ทำการรังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายและจำนวนเนื้อที่ โดยแบ่งเป็น ๒ ขนาด คือ

๑.๑ ขนาดเล็ก จำนวนแปลงย่อยไม่เกิน ๗๙ แปลง หรือเนื้อที่ไม่เกิน ๕๐๐ ไร่

๑.๒ ขนาดใหญ่จำนวนแปลงย่อยตั้งแต่ ๘๐ แปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่เกินกว่า ๕๐๐ ไร่

๒. การจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ดินแปลงย่อยต้องมีเนื้อที่แต่ละแปลง ไม่ต่ำกว่า ๒ ไร่ โดยมีเนื้อที่ใช้ในการทำเกษตรกรรมไม่น้อยกว่าร้อยละ ๙๐ ของพื้นที่แปลงย่อย

๓. ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่างๆ ในที่ดินจัดสรรทั้งหมด รวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนนหรือทางสายนอกที่ดินจัดสรร

๓.๑ ขนาดของถนนที่ต้องจัดให้มีในการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการให้มีความกว้างของเขตทางและผิวจราจร ดังนี้

(๑) ถนนที่ใช้ในโครงการขนาดเล็ก

– ถนนสายหลักต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๐.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๘.๐๐ เมตร

– ถนนสายรองต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๘.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร ทั้งนี้ ขนาดความกว้างดังกล่าวให้ใช้สำหรับรองรับที่ดินแปลงย่อยจำนวนไม่เกิน ๑๐ แปลง ถ้าเกิน ๑๐ แปลง ให้ถือว่าเป็นถนนสายหลัก

(๒) ถนนที่ใช้ในโครงการขนาดใหญ่

– ถนนสายหลักต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๘.๐๐ เมตร

– ถนนสายรองต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๘.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร ทั้งนี้ ขนาดความกว้างดังกล่าวให้ใช้สำหรับรองรับที่ดินแปลงย่อยจำนวนไม่เกิน ๑๐ แปลง ถ้าเกิน ๑๐ แปลงให้ถือว่าเป็นถนนสายหลัก

๓.๒ ถนนที่เป็นทางเข้าออกของโครงการจัดสรรที่ดินที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดิน หรือทางสาธารณประโยชน์ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่าเกณฑ์กำหนดตาม ข้อ ๓.๑ นอกจากจะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

๔. ระบบการระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสียและการกำจัดขยะสิ่งปฏิกูล

๔.๑ ระบบการระบายน้ำ และการบำบัดน้ำเสียให้เป็นอำนาจของคณะกรรมการที่จะพิจารณาให้เหมาะสมกับสภาพท้องที่

๔.๒ ระบบบำบัดน้ำเสียที่จัดให้มี ต้องมีประสิทธิภาพ และสามารถบำบัดน้ำเสียให้มีคุณภาพน้ำทิ้งได้เกณฑ์มาตรฐานตามที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนด

๔.๓ ระบบการกำจัดขยะสิ่งปฏิกูลให้เป็นไปตามข้อบัญญัติของท้องถิ่นในกรณีไม่มีข้อบัญญัติของท้องถิ่นใช้บังคับให้เป็นอำนาจของคณะกรรมการที่จะพิจารณาให้เหมาะสมกับสภาพท้องที่

๕. แหล่งน้ำ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดหาแหล่งน้ำที่มีคุณภาพเหมาะสมเพื่อใช้ในการจัดสรรที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมแต่ละประเภทให้เพียงพอ ตามความจำเป็นถ้าหากแหล่งน้ำจากธรรมชาติหรือแหล่งน้ำจากชลประทานไม่เพียงพอ ให้จัดหาแหล่งน้ำสำรองเพื่อให้มีน้ำใช้เพื่อเกษตรกรรมได้ตลอดปี

๖. ระบบการส่งน้ำ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดให้มีระบบการส่งน้ำผ่านที่ดินแปลงย่อยทุกแปลง และต้องแสดงรายละเอียดของระบบส่งน้ำให้คณะกรรมการพิจารณา

๗. ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องกันพื้นที่ไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น พื้นที่ส่วนกลางสำหรับการจัดจำหน่ายผลิตผลทางการเกษตร หรือการสันทนาการ ฯลฯ โดยคำนวณจากพื้นที่จัดจำหน่ายไม่น้อยกว่าร้อยละ ๒ ทั้งนี้ไม่ให้แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยหลายแห่ง เว้นแต่เป็นการกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้ไม่ต่ำกว่า ๔ ไร่

๘. การออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และการพิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินต้องอยู่ภายใต้บทบัญญัติของกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น กฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง เป็นต้น

๙. ข้อกำหนดนี้ไม่ให้ใช้บังคับเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรมที่ได้จดทะเบียนแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยไว้ก่อนวันที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ ใช้บังคับ

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑๗ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๖

(ลงชื่อ) **ศิวะ แสงมณี**

(นายศิวะ แสงมณี)

รองปลัดกระทรวงมหาดไทย

หัวหน้ากลุ่มภารกิจ

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

(สำเนา)

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดแบบคำขอจดทะเบียน แบบหนังสือสำคัญ และแบบทะเบียน
เกี่ยวกับการจัดตั้ง การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๖) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ และข้อ ๒ ข้อ ๘ ข้อ ๙ ข้อ ๑๙ และข้อ ๒๑ แห่งกฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.๒๕๔๕ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดแบบคำขอจดทะเบียน แบบหนังสือสำคัญ และแบบทะเบียนเกี่ยวกับการจัดตั้ง การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยให้ใช้แบบตามท้ายประกาศนี้ไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ คำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ใช้แบบ จ.ส.ก.๖

ข้อ ๒ คำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ ใช้แบบ จ.ส.ก.๗

ข้อ ๓ คำของจดทะเบียนควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ใช้แบบ จ.ส.ก.๘

ข้อ ๔ คำขอจดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ใช้แบบ จ.ส.ก.๙

ข้อ ๕ หนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ใช้แบบ จ.ส.ก.๑๐

ข้อ ๖ ทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ใช้แบบ จ.ส.ก.๑๑

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๘ พฤศจิกายน พ.ศ.๒๕๔๕

(ลงชื่อ) **ประวิทย์ สีห์โสภณ**
(นายประวิทย์ สีห์โสภณ)
รองปลัดกระทรวง รักษาราชการแทน
ปลัดกระทรวงมหาดไทย
ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๒๐ ตอนพิเศษ ๘๗ ง ลงวันที่ ๘ สิงหาคม ๒๕๔๖

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

หลักฐาน
และรายละเอียด

☐ รายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อย ตามแผนผังโครงการที่มีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เห็นชอบข้อบังคับ และแต่งตั้งตัวแทนในการยื่นคำขอจดทะเบียน
☐ สำเนาข้อบังคับ
☐ หลักฐานการรับแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการตามมาตรา 44 (1)
☐ บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต
☐ สำเนาโฉนดที่ดิน รวม.....ฉบับ
☐ สำเนาหนังสือรับรองการทำประโยชน์ รวม.....ฉบับ
☐ .....
☐ .....
☐ .....

ผู้ขอ ขอยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พร้อมด้วยหลักฐานและรายละเอียดที่กล่าวข้างบนนี้ต่อ

☐ เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....

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

ลงชื่อ.....ผู้ขอ

(.....)

วันที่.....

จ.ส.ก. 7

คำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ

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

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ชื่อ.....

ที่ตั้งสำนักงานเลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

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

ได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามทะเบียนเลขที่.....

เมื่อวันที่.....

หลักฐานและรายละเอียด

☐ รายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกที่มีมติให้เปลี่ยนแปลงข้อบังคับ

☐ ข้อบังคับที่มีการเปลี่ยนแปลงใหม่

☐ .....

☐ .....

ผู้ขอ ขอยื่นคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ ดังรายการตามใบแนบท้ายคำขอนี้ พร้อมด้วยหลักฐานและรายละเอียดที่กล่าวข้างบนนี้ต่อ

☐ เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....

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

ลงชื่อ.....ผู้ขอ

(.....)

วันที่.....

ใบแนบแบบ จ.ส.ก. 7

ข้อความในข้อบังคับเดิม	ข้อความที่ประสงค์จะเปลี่ยนแปลงใหม่
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....

ลงชื่อ.....ผู้ขอ

(.....)

จ.ส.ก. 8

คำขอจดทะเบียนควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

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

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

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

รายละเอียดการขอควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ผู้ขอมีความประสงค์จะขอจดทะเบียนควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดังนี้
1. ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดจากการควบ
2. ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
ตั้งอยู่เลขที่.....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.....
.....
.....
.....

หลักฐาน
และรายละเอียด

☐ 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. ๑

คำขอจดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

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

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ชื่อ.....

ที่ตั้งสำนักงานเลขที่.....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

เมื่อชำระบัญชีเสร็จแล้วจะโอนที่ดินอันเป็นบริการสาธารณะ ให้แก่

☐ 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 และทรัพย์สินอื่นตามบัญชีในกรอบสี่เหลี่ยมลำดับที่สามข้างต้นไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา (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.....

จ.ส.ก.11

ทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จังหวัด.....

รายการจดทะเบียน

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

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่

รายการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

(สำเนา)

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง การกำหนดระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค[๑]

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๑) และมาตรา ๒๕ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางจึงกำหนดระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) เพื่อเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดไว้ ดังนี้

การยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินต้องกำหนดระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) ไว้ไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่จัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการแล้วเสร็จ

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๗ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๕
ประวิทย์ สีห์โสภณ
รองปลัดกระทรวงมหาดไทย
หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน
ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

---

[๑] *รก.๒๕๔๖/พ๘๕ง/๕๔/๕ สิงหาคม ๒๕๔๖*

(สำเนา)

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

เรื่อง กำหนดขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีการพิจารณา
แผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน
และการขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๖) มาตรา ๒๕ วรรคสอง และมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง จึงกำหนดขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีการพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน รวมทั้งการขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ได้รับอนุญาตไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งรับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน และได้นำคำขอลงบัญชีคุมเรื่องการจัดสรรที่ดินตามแบบ จ.ส.ก. ๔ ท้ายประกาศนี้แล้วให้ดำเนินการดังนี้

(๑) กรณีเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เป็นผู้สั่งรับคำขอ ให้ส่งคำขอแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ตลอดจนเอกสารหลักฐานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ให้ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ภายในสองวันทำการนับแต่วันที่สั่งรับคำขอ และให้ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เสนอเรื่องดังกล่าวให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร พิจารณาให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวัน นับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสั่งรับคำขอ

(๒) กรณีเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา เป็นผู้สั่งรับคำขอ ให้ส่งคำขอแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ตลอดจนเอกสารหลักฐานต่างๆ

ที่เกี่ยวข้องให้เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครภายในสองวันทำการนับแต่วันที่สั่งรับคำขอ และให้เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครรีบส่งเรื่องดังกล่าวให้ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ภายในวันนั้นหรือวันทำการถัดไป เพื่อเสนอให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา สั่งรับคำขอ

(๓) กรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นผู้สั่งรับคำขอ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเสนอเรื่องดังกล่าวให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสั่งรับคำขอ

(๔) กรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเป็นผู้สั่งรับคำขอ ให้ส่งคำขอ แผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ตลอดจนเอกสารหลักฐานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดภายในสองวันทำการนับแต่วันที่สั่งรับคำขอ และให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเสนอเรื่องดังกล่าวให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งรับคำขอ

ข้อ ๒ ให้ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดส่งคำขอ แผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ตลอดจนเอกสารหลักฐานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องให้พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือคณะอนุกรรมการหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดที่คณะกรรมการแต่งตั้งเพื่อพิจารณาตรวจสอบความถูกต้อง

เมื่อได้ตรวจสอบความถูกต้องตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้รายงานผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดทราบ ตามแบบบันทึกรายงานผลการพิจารณาตรวจสอบการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินตามที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด ก่อนเสนอเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณาตามข้อ ๑

ข้อ ๓ ในกรณีที่ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจะต้องดำเนินการทำสัญญาค้ำประกัน ตามมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือคณะอนุกรรมการหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดที่คณะกรรมการแต่งตั้ง ประมาณการค่าก่อสร้าง เพื่อกำหนดจำนวนเงินในการทำสัญญาค้ำประกันด้วย ทั้งนี้ การประมาณการค่าก่อสร้างดังกล่าวจะต้องคำนวณตามราคากลางของทางราชการรวมกับราคาค่าก่อสร้างที่อาจเพิ่มขึ้นในอนาคตอีกร้อยละสิบห้า โดยให้ปฏิบัติดังนี้

(๑) กรณีผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินยังมิได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน จะต้องดำเนินการทำสัญญาค้ำประกันทั้งโครงการ

(๒) กรณีผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินแล้วเสร็จบางส่วน จะต้องดำเนินการทำสัญญาค้ำประกันเฉพาะส่วนที่ยังมิได้จัดทำ

สัญญาค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน ให้ทำตามแบบที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด

ข้อ ๔ การดำเนินการทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ให้กำหนดอัตราร้อยละเจ็ดของราคาค่าก่อสร้างกลางของทางราชการในขณะทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(๑) กรณีที่การจัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการแล้วเสร็จให้ดำเนินการทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคทั้งโครงการ

(๒) กรณีที่การจัดทำสาธารณูปโภคแล้วเสร็จเพียงบางส่วน ให้ดำเนินการทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค เฉพาะส่วนที่จัดทำแล้วเสร็จ แต่เมื่อได้จัดทำสาธารณูปโภคแล้วเสร็จทั้งโครงการ จะต้องดำเนินการทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาใหม่ทั้งโครงการ

สัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ให้ทำตามแบบที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด

ข้อ ๕ ในการพิจารณาตรวจสอบแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน และการประมาณการค่าก่อสร้างเพื่อกำหนดจำนวนเงินในการทำสัญญาค้ำประกัน พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือคณะอนุกรรมการหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดที่คณะกรรมการแต่งตั้ง จะออกไปตรวจสอบสภาพที่ดินด้วยก็ได้

ข้อ ๖ ก่อนออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ให้ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดแจ้งผลการประมาณการค่าก่อสร้างตามข้อ ๓ และค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามข้อ ๔ เพื่อกำหนดจำนวนเงินในการทำสัญญาค้ำประกันให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินทราบเพื่อดำเนินการจัดให้มีการค้ำประกันให้แล้วเสร็จ

ข้อ ๗ ในกรณีที่คณะกรรมการไม่อาจพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา สั่งรับคำขอโดยมีเหตุผลอันสมควร ให้ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดแจ้งเหตุผลที่ไม่อาจพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในเวลาดังกล่าวให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ครบกำหนด

ข้อ ๘ เมื่อคณะกรรมการให้ความเห็นชอบหรือถือว่าได้ให้ความเห็นชอบแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ให้ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเสนอใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินให้ประธานกรรมการพิจารณาลงนามให้แล้วเสร็จภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบหรือถือว่าได้ให้ความเห็นชอบแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

ข้อ ๙ ในกรณีที่คณะกรรมการไม่เห็นชอบ หรือมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

ในกรุงเทพมหานคร ให้ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แจ้งผลการพิจารณาดังกล่าวให้เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครและผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินทราบ

ในจังหวัดอื่นให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดแจ้งผลการพิจารณาดังกล่าวให้ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินทราบ

การแจ้งดังกล่าวให้ดำเนินการภายในเจ็ดวัน นับแต่วันที่คณะกรรมการมีมติ พร้อมทั้งแจ้งด้วยว่าผู้นั้นมีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ทราบคำสั่ง

ข้อ ๑๐ เมื่อคณะกรรมการได้รับทราบคำวินิจฉัยของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง กรณีที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเห็นควรอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน หรือนับแต่วันที่ถือว่าผู้อุทธรณ์ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ให้ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดดำเนินการตามข้อ ๘

ข้อ ๑๑ เมื่อคณะกรรมการออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว

ในกรุงเทพมหานคร ให้ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร และผู้ทำการจัดสรรที่ดินทราบ

ในจังหวัดอื่น ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดแจ้งให้ผู้ทำการจัดสรรที่ดินทราบ

การแจ้งดังกล่าวให้ดำเนินการภายในเจ็ดวัน นับแต่วันที่ออกใบอนุญาต พร้อมทั้งแจ้งให้ชำระค่าธรรมเนียมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ข้อ ๑๒ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการให้ผู้ขอรับใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานในบัญชีคุมเรื่องการจัดสรรที่ดินก่อนรับใบอนุญาต

ข้อ ๑๓ เมื่อผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต ให้ยื่นคำขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ตามแบบ จ.ส.ก. ๕ ท้ายประกาศนี้ ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา

ข้อ ๑๔ การพิจารณาแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการในการจัดสรรที่ดินตามข้อ ๑๓ ให้นำความตามข้อ ๑ ถึงข้อ ๑๒ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ข้อ ๑๕ ขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีการพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินที่ขัดหรือแย้งกับประกาศนี้ให้ใช้ประกาศนี้แทน

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑๓ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๔๕

ยงยุทธ วิชัยดิษฐ

รองปลัดกระทรวง รักษาราชการแทน

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๑๙ ตอนพิเศษ ๘๔ ง ๖ กันยายน ๒๕๔๕

จ.ส.ก. 4

ใบคู่มือการออกโฉนดที่ดิน

ฉบับที่.....

1 ลำดับที่	2 ผู้ขอ	3 ที่ดิน			4 คำขอ วัน เดือน ปี ลงชื่อ เจ้าหน้าที่	5 คำสั่งเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา วัน เดือน ปี	6 การพิจารณาตรวจสอบแผนผัง โครงการหรือวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ วัน เดือน ปี	7 มติคณะกรรมการ วัน เดือน ปี	8 ออกใบอนุญาต วัน เดือน ปี	8 ผู้ขอลงลายมือชื่อรับใบอนุญาต วัน เดือน ปี	10 หมายเหตุ
		โฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์	หมู่ที่ตำบล/แขวง	อำเภอ/เขต							

จ.ส.ก. 5

คำขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการ
หรือวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

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

ผู้จัดสรรที่ดิน

ชื่อ.....อายุ.....ปี สัญชาติ.....ที่อยู่/ที่ตั้งสำนักงานเลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....
หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....
ชื่อสำนักงานจัดสรรที่ดิน.....โครงการ.....
ที่ตั้งเลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ใบอนุญาต

ใบอนุญาตเลขที่.....ออกให้เมื่อวันที่.....
และได้รับอนุญาตให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินมาแล้ว.....ครั้ง ดังนี้
๑. .....
๒. .....
๓. .....
.....

รายละเอียดการขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการหรือวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

ผู้ขอจัดสรรที่ดินมีความประสงค์จะขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ดังนี้
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.. ..
.....

หลักฐานและรายละเอียด

- ☐ โฉนดที่ดิน รวม.....ฉบับ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ รวม.....ฉบับ
- ☐ บันทึกความยินยอมให้ทำการแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการในการจัดสรรที่ดินของผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนอง ซึ่งระบุจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิ หรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง
- ☐ แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่ขอแก้ไขเปลี่ยนแปลง และเนื้อที่โดยประมาณของที่ดินแต่ละแปลง
- ☐ โครงการ หรือวิธีการที่ขอแก้ไขเปลี่ยนแปลง
- ☐ หนังสือยินยอมของธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกัน
- ☐ .....
- ☐ .....
- ☐ .....
- ☐ .....

ผู้ขอ ขอยื่นคำขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการในการจัดสรรที่ดิน พร้อมด้วยหลักฐานและรายละเอียดที่กล่าวข้างบนนี้ต่อ

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

ลงชื่อ ..... ผู้ขอ

(.....)

วันที่.....

(สำเนา)

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร
ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๔๖)

ตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร ฉบับลงวันที่ ๔ เมษายน พ.ศ.๒๕๔๕ ได้กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรเฉพาะที่ดินตามแบบ ก และมีสิ่งปลูกสร้างตามแบบ ข ไว้แล้ว นั้น

บัดนี้ เห็นเป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรดังกล่าว โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๔) และมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางจึงออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

๑. ให้แก้ไขสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (เฉพาะที่ดิน) ตามแบบ ก และสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (มีสิ่งปลูกสร้าง) ตามแบบ ข โดยเพิ่มข้อความ “(กรณีที่ดินมีการจำนองหรือมีบุริมสิทธิติดอยู่ งวดสุดท้ายที่ตกลงชำระจำนวนเงินต้องไม่ต่ำกว่าหนี้จำนองหรือหนี้บุริมสิทธิ)” ต่อท้ายข้อ ๔.๒ ของสัญญาแบบ ก และ แบบ ข ตามลำดับ

๒. ให้แก้ไขสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (มีสิ่งปลูกสร้าง) ตามแบบ ข โดยเพิ่มข้อความ “โดยปฏิบัติงาน.....” ต่อท้ายข้อความ “ในระยะที่ ๑” “ในระยะที่ ๒” และ “ในระยะที่ ๓” ในวรรคสองของข้อ ๔.๒.๑ ข้อ ๔.๒.๒ และ ข้อ ๔.๒.๓ ตามลำดับ

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑๔ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๔๖
(นายประวิทย์ สีห์โสภณ)
รองปลัดกระทรวงมหาดไทย
หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน
ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๒๐ ตอนพิเศษ ๖๔ ง ลงวันที่ ๙ มิถุนายน ๒๕๔๖

(สำเนา)

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๔) และมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง จึงกำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรไว้ ดังนี้

๑. สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (เฉพาะที่ดิน) ให้ใช้ตามแบบ ก แนบท้ายประกาศนี้

๒. สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (มีสิ่งปลูกสร้าง) ให้ใช้ตามแบบ ข แนบท้ายประกาศนี้

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๔ เมษายน พ.ศ. ๒๕๔๕
(นายยงยุทธ วิชัยดิษฐ)
รองปลัดกระทรวง รักษาราชการแทน
ปลัดกระทรวงมหาดไทย
ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๑๙ ตอนพิเศษ ๕๒ ง ๑๔ มิถุนายน ๒๕๔๕

แบบ ก

สัญญาเลขที่.....

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (เฉพาะที่ดิน)

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น ณ .....
วันที่.....พ.ศ. .....ระหว่าง.....อายุ.....ปี
สัญชาติ.....ที่อยู่/ที่ตั้งสำนักงาน เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....
หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
โทรศัพท์.....โดย.....ผู้มีอำนาจกระทำการแทน ปรากฏตามเอกสารผนวก ๑
ชื่อสำนักงานจัดสรรที่ดิน.....โครงการ.....
ที่ตั้งเลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....
ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า **"ผู้จะขาย"** ฝ่ายหนึ่ง กับ.....อายุ.....ปี
สัญชาติ.....ที่อยู่/ที่ตั้งสำนักงาน เลขที่.....ตรอก/ซอย.....
ถนน.....หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....
จังหวัด.....โทรศัพท์.....ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า **"ผู้จะซื้อ"** อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ คำรับรองของผู้จะขาย

ผู้จะขายรับรองว่าผู้จะขายเป็นผู้จัดสรรที่ดินโครงการ.....
ตั้งอยู่ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
โดยได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ตามใบอนุญาตเลขที่.....
ลงวันที่.....เอกสารผนวก ๒

รายละเอียดแผนผังและที่ตั้งโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน
เอกสารผนวก ๓

ข้อ ๒ ข้อตกลงจะซื้อจะขาย

ผู้จะขายตกลงจะขายและผู้จะซื้อตกลงจะซื้อที่ดินในบริเวณโครงการจัดสรรที่ดิน
ตามสัญญานี้ จำนวน.....แปลง เป็นที่ดินแปลงที่.....มีจำนวนเนื้อที่.....ไร่
.....งาน.....ตารางวา ปรากฏตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน
เอกสารผนวก ๓

ในขณะที่ทำสัญญา ที่ดินตามวรรคหนึ่ง เป็น/เป็นส่วนหนึ่งของที่ดิน โฉนดที่ดิน/หนังสือ
รับรองการทำประโยชน์ เลขที่.....หน้าสำรวจ.....เลขที่ดิน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
เป็นกรรมสิทธิ์/สิทธิครอบครองของผู้จะขาย ไม่มีจำนองและไม่มีบุริมสิทธิ/ได้จำนองไว้กับ.....
...../ได้จดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่.....
โดยที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นประกันหนี้จำนอง/หนี้บุริมสิทธิจำนวนเงิน.....บาท
(.....)

ข้อ ๓ ราคาจะซื้อจะขาย

๓.๑ ผู้จะซื้อและผู้จะขายตกลงจะซื้อจะขายที่ดินตามข้อ ๒ ในราคาที่ดิน ไร่/ตารางวาละ .....บาท (.....)
รวมเป็นเงินค่าที่ดินทั้งสิ้น.....บาท (.....)

๓.๒ ในกรณีที่ยังไม่ได้แบ่งแยกโฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เมื่อได้แบ่งแยกแล้ว หากปรากฏว่ามีเนื้อที่ดินเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญา คู่สัญญาตกลงคิดราคาที่ดินส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงในราคาต่อหน่วยตามที่กำหนดในข้อ ๓.๑ และให้นำราคาที่ดินในส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงไปเพิ่มหรือลดจากราคาที่ดินตามข้อ ๓.๑ และจำนวนเงินที่ต้องชำระตามข้อ ๔.๒

ข้อ ๔ การชำระเงินและการโอนกรรมสิทธิ์

๔.๑ คู่สัญญาตกลงให้ถือเอาเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระในวันที่จอง เมื่อวันที่.....
เดือน.....พ.ศ. .....จำนวนเงิน.....บาท (.....)
และเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระในวันทำสัญญานี้อีก จำนวน.....บาท (.....)
รวมเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระให้แก่ผู้จะขายไปแล้วทั้งสิ้น จำนวน.....บาท (.....)
เป็นการชำระราคาค่าที่ดินตามข้อ ๓.๑ ส่วนหนึ่ง

๔.๒ ผู้จะซื้อตกลงชำระราคาที่ดินที่เหลือ จำนวน.....บาท (.....) เป็นงวดๆ ดังนี้

๔.๒.๑ งวดที่ ๑ จำนวน.....บาท (.....)
ชำระภายในวันที่.....

๔.๒.๒ งวดที่ ๒ จำนวน.....บาท (.....)
ชำระภายในวันที่.....

๔.๒.๓ งวดที่ ๓ จำนวน.....บาท (.....)
ชำระภายในวันที่.....

๔.๒. . งวดสุดท้าย จำนวน.....บาท (.....)

ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน[๑] ภายในวันที่...../
เมื่อผู้จะขายได้จัดให้มีสาธารณูปโภคส่วน.....แล้วเสร็จ/เมื่อผู้จะขายได้ปฏิบัติตามเงื่อนไข.....แล้วเสร็จ

ทั้งนี้ ผู้จะขายต้องแจ้งกำหนดวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้ผู้จะซื้อทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

ข้อ ๕ หลักฐานการชำระเงิน

ในการชำระเงินค่าที่ดิน ผู้จะขายต้องออกหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้จะขายหรือผู้รับเงินให้แก่ผู้จะซื้อ และผู้จะขายยอมรับว่าหลักฐานการชำระเงินดังกล่าวและหลักฐานการชำระหนี้บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือหนี้จำนองของผู้จะซื้อเป็นหลักฐานการแสดงการชำระราคาที่ดินด้วย

ข้อ ๖ สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

๖.๑ ผู้จะขายต้องจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดินตามที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร/คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด..... และตามที่ผู้จะขายได้โฆษณาไว้ เอกสารผนวก ๓ และผนวก ๔

---

[๑] *ตัดออกหรือใส่ไว้ตามความเหมาะสม*

ทั้งนี้ การจัดให้มีบริการสาธารณะตามวรรคหนึ่งอาจเปลี่ยนแปลงได้ตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ...../ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัด..... พ.ศ. .....

๖.๒ ผู้จะซื้อยินยอมที่จะออกค่าใช้จ่ายในการใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร/คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด..... ให้ความเห็นชอบ

ข้อ ๗ การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

๗.๑ ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้ผู้จะซื้อ ผู้จะขายต้องโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยปราศจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และภาระการจำนองในที่ดินนั้น

๗.๒ ถ้าผู้จะขายไม่ปฏิบัติตามข้อ ๗.๑ ผู้จะซื้อมีสิทธิชำระหนี้บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือหนี้จำนองต่อผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองได้ และให้ถือว่าเป็นการชำระราคาที่ดินแก่ผู้จะขายส่วนหนึ่งด้วย

๗.๓ เมื่อผู้จะซื้อได้ชำระราคาที่ดิน ตามข้อ ๓ ครบถ้วนแล้ว ผู้จะซื้อสามารถนำหลักฐานเป็นหนังสือที่แสดงว่าได้ชำระราคาดังกล่าวพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้

ในกรณีที่ผู้จะซื้อไม่สามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ เพราะผู้จะขายหรือบุคคลอื่นยึดถือหรือครอบครองไว้ ให้ผู้จะซื้อมีสิทธิร้องขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากผู้จะขายหรือบุคคลที่ยึดถือหรือครอบครองไว้เพื่อมาดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินได้

ข้อ ๘ ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

๘.๑ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการแบ่งแยกโฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์ รวมทั้งค่าภาษีอากรในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ผู้จะขายเป็นผู้ออกทั้งสิ้น

๘.๒ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ผู้จะซื้อและผู้จะขายเป็นผู้ออกเท่ากันทั้งสองฝ่าย

ข้อ ๙ เบี้ยปรับและดอกเบี้ยผิดนัด

๙.๑ หากผู้จะขายไม่โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินภายในกำหนดเวลาในข้อ ๔ และผู้จะซื้อไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อ ๑๐.๑ ผู้จะขายยอมให้ผู้จะซื้อดำเนินการ ดังนี้

๙.๑.๑ ปรับผู้จะขายเป็นรายวัน ในอัตราร้อยละ[๒].....ของราคาที่ดิน คิดเป็นเงินวันละ.....บาท (.....) นับแต่วันที่จะต้องโอนกรรมสิทธิ์ตามข้อ ๔ จนถึงวันที่พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ แต่รวมกันแล้วต้องไม่เกินร้อยละสิบของราคาที่ดิน

๙.๑.๒ เรียกค่าเสียหายอันเกิดขึ้นจากการที่ผู้จะขายโอนกรรมสิทธิ์ล่าช้าในระหว่างที่มีการปรับนั้น ถ้าผู้จะซื้อเห็นว่าผู้จะขายไม่อาจปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ผู้จะซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและใช้สิทธิตามข้อ ๑๒.๑

๙.๒ หากผู้จะซื้อผิดนัดการชำระเงินตามที่กำหนดในข้อ ๔ ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขายเรียกดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราร้อยละ[๓].....ต่อปี ของจำนวนเงินที่ค้างชำระนั้น แต่รวมกันแล้วต้องไม่เกินร้อยละสิบของราคาที่ดิน

---

[๒] *การปรับให้กำหนดอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ ๐.๐๑ ของราคาที่ดิน*

[๓] *อัตราดอกเบี้ย ให้กำหนดอัตราไม่เกินร้อยละสิบห้าต่อปี*

ข้อ ๑๐ การก่อภาระผูกพัน

ภายหลังการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินแล้ว ผู้จะขายต้องไม่กระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้ที่ดินที่จะขายนั้นเกิดภาระผูกพันเพิ่มขึ้น

ข้อ ๑๑ การบอกเลิกสัญญา

๑๑.๑ ผู้จะขายผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด ผู้จะซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญา และใช้สิทธิตามข้อ ๑๒.๑

๑๑.๒ กรณีแบ่งการชำระค่าที่ดินไม่เกินสามงวดและผู้จะซื้อผิดนัดไม่ชำระงวดใดงวดหนึ่ง หรือกรณีแบ่งการชำระค่าที่ดินเกินสามงวดและผู้จะซื้อผิดนัดไม่ชำระตั้งแต่สามงวดติดต่อกันโดยไม่มีเหตุอันสมควรว่าผู้จะขายผิดเงื่อนไขในสัญญา เมื่อผู้จะขายได้บอกกล่าวทวงถามเป็นหนังสือ โดยให้เวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันแล้ว ผู้จะซื้อยังไม่ชำระ ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและใช้สิทธิตามข้อ ๑๒.๒

ข้อ ๑๒ สิทธิภายหลังการบอกเลิกสัญญา

๑๒.๑ เมื่อผู้จะซื้อบอกเลิกสัญญาแล้ว ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อเรียกเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระไปแล้วทั้งหมดคืนจากผู้จะขายพร้อมดอกเบี้ยในอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ ๙ นับแต่วันที่ผู้จะซื้อได้ชำระเงินไปรวมทั้งเรียกค่าเสียหายอื่นอันพึงมี

๑๒.๒ เมื่อผู้จะขายบอกเลิกสัญญาแล้ว ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขายหักเงินที่ผู้จะซื้อชำระไว้แล้วเป็นค่าเสียหายตามความเป็นจริง ทั้งนี้ค่าเสียหายดังกล่าวต้องมีจำนวนไม่เกินเงินที่ผู้จะซื้อชำระไว้แล้วทั้งหมด ถ้ามีเงินเหลือให้ผู้จะขายคืนเงินให้แก่ผู้จะซื้อภายในสามสิบวันนับแต่วันบอกเลิกสัญญา

ข้อ ๑๓ คำบอกกล่าว

การบอกกล่าวใดๆ ตามสัญญานี้ต้องทำเป็นหนังสือและแจ้งไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตามที่อยู่ข้างต้น หรือที่อยู่อื่นตามที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะได้แจ้งเป็นหนังสือให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบ หากเป็นการแจ้งทางไปรษณีย์ให้ส่งโดยไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับและให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายที่รับแจ้งได้รับแจ้งตั้งแต่วันที่ได้รับหนังสือดังกล่าว

เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดย้ายที่อยู่ต้องแจ้งให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นหนังสือ

ข้อ ๑๔ เอกสารแนบท้ายสัญญา

คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าเอกสารต่างๆ แนบท้ายสัญญาซึ่งคู่สัญญาได้ลงนามกำกับไว้ทุก ๆ หน้าดังต่อไปนี้ เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาด้วย คือ

๑๔.๑ ผนวก ๑ สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล และสำเนาหนังสือมอบอำนาจให้กระทำการแทนผู้จะขาย จำนวน.....แผ่น

๑๔.๒ ผนวก ๒ สำเนาใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน จำนวน.....แผ่น

๑๔.๓ ผนวก ๓ สำเนาแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน จำนวน.....แผ่น

๑๔.๔ ผนวก ๔ เอกสารการโฆษณา จำนวน.....แผ่น

๑๔.๕ ผนวก ๕ ..... จำนวน.....แผ่น

ฯลฯ

ในกรณีที่ข้อความในเอกสารแนบท้ายสัญญาขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญานี้ให้ใช้ข้อความในสัญญานี้บังคับ

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความในสัญญาโดยตลอดดีแล้ว จึงลงลายมือชื่อพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ .....ผู้จะขาย
(.....)

ลงชื่อ .....ผู้จะซื้อ
(.....)

ลงชื่อ .....พยาน
(.....)

ลงชื่อ .....พยาน
(.....)

ข้อความใดไม่ใช้ให้ขีดฆ่าออกแล้วคู่สัญญาลงลายมือชื่อกำกับไว้ทุกแห่ง

แบบ ข

สัญญาเลขที่.....

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (มีสิ่งปลูกสร้าง)

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น ณ .....
วันที่.....พ.ศ. .....ระหว่าง.....อายุ.....ปี
สัญชาติ.....ที่อยู่/ที่ตั้งสำนักงาน เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
โทรศัพท์.....โดย.....ผู้มีอำนาจกระทำการแทน ปรากฏตามเอกสารผนวก ๑
ชื่อสำนักงานจัดสรรที่ดิน.....โครงการ.....
ที่ตั้งเลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....
ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า **"ผู้จะขาย"** ฝ่ายหนึ่ง กับ.....อายุ.....ปี
สัญชาติ.....ที่อยู่/ที่ตั้งสำนักงาน เลขที่.....ตรอก/ซอย.....
ถนน.....หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....
จังหวัด.....โทรศัพท์.....ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า **"ผู้จะซื้อ"** อีกฝ่ายหนึ่ง
คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ คำรับรองของผู้จะขาย

ผู้จะขายรับรองว่าผู้จะขายเป็นผู้จัดสรรที่ดินโครงการ.....
ตั้งอยู่ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
โดยได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ตามใบอนุญาตเลขที่.....
ลงวันที่.....เอกสารผนวก ๒

รายละเอียดแผนผังและที่ตั้งโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน
เอกสารผนวก ๓

ข้อ ๒ ข้อตกลงจะซื้อจะขาย

ผู้จะขายตกลงจะขายและผู้จะซื้อตกลงจะซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในบริเวณโครงการจัดสรรที่ดินตามสัญญานี้ จำนวน.....แปลง เป็นที่ดินแปลงที่.....มีจำนวน เนื้อที่.....ไร่ .....งาน.....ตารางวา ปรากฏตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน เอกสารผนวก ๓ และสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารแบบ.....จำนวน.....หลัง รายละเอียดตามแผนผังบริเวณแบบแปลนการก่อสร้าง และรายการวัสดุประกอบแบบแปลนการก่อสร้าง เอกสารผนวก ๔

ในขณะที่ทำสัญญา ที่ดินตามวรรคหนึ่ง เป็น/เป็นส่วนหนึ่งของที่ดิน โฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เลขที่.....หน้าสำรวจ.....เลขที่ดิน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
เป็นกรรมสิทธิ์/สิทธิครอบครองของผู้จะขาย ไม่มีจำนองและไม่มีบุริมสิทธิ/ได้จำนองไว้กับ.....
...../ ได้จดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่.....
โดยที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นประกันหนี้จำนอง/หนี้บุริมสิทธิจำนวนเงิน.....บาท (.....)

ข้อ ๓ ราคาจะซื้อจะขาย

๓.๑ ผู้จะซื้อและผู้จะขายตกลงจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามข้อ ๒ ในราคาที่ดินไร่/ตารางวาละ.....บาท (.....)
รวมเป็นเงินค่าที่ดินทั้งสิ้น.....บาท (.....)
และสิ่งปลูกสร้างเป็นเงิน.....บาท (.....)
รวมเป็นเงินค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น.....บาท (.....)

๓.๒ ในกรณีที่ยังไม่ได้แบ่งแยกโฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เมื่อได้แบ่งแยกแล้ว หากปรากฏว่ามีเนื้อที่ดินเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญา คู่สัญญาตกลงคิดราคาที่ดินส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงในราคาต่อหน่วยตามที่กำหนดในข้อ ๓.๑ และให้นำราคาที่ดินในส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงไปเพิ่มหรือลดจากราคาที่ดินตามข้อ ๓.๑ และจำนวนเงินที่ต้องชำระตามข้อ ๔.๒

ข้อ ๔ การชำระเงินและการโอนกรรมสิทธิ์

๔.๑ คู่สัญญาตกลงให้ถือเอาเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระในวันที่จอง เมื่อวันที่.....
เดือน.....พ.ศ. .....จำนวนเงิน.....บาท (.....)
และเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระในวันทำสัญญานี้อีก จำนวน.....บาท (.....)
รวมเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระให้แก่ผู้จะขายไปแล้วทั้งสิ้น จำนวน.....บาท (.....)
เป็นการชำระราคาค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามข้อ ๓.๑ ส่วนหนึ่ง

๔.๒ ผู้จะซื้อตกลงชำระราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่เหลือ จำนวน.....บาท (.....) เป็นงวดๆ ดังนี้

๔.๒.๑ งวดที่ ๑ จำนวน.....บาท (.....)
ชำระภายในวันที่[๑].....
/[๒]เมื่อผู้จะขายได้ทำการก่อสร้างอาคารในระยะที่ ๑ แล้วเสร็จภายในวันที่.....

๔.๒.๒ งวดที่ ๒ จำนวน.....บาท (.....)
ชำระภายในวันที่[๑].....
/[๒]เมื่อผู้จะขายได้ทำการก่อสร้างอาคารในระยะที่ ๒ แล้วเสร็จภายในวันที่.....

๔.๒.๓ งวดที่ ๓ จำนวน.....บาท (.....)
ชำระภายในวันที่[๑].....
/[๒]เมื่อผู้จะขายได้ทำการก่อสร้างอาคารในระยะที่ ๓ แล้วเสร็จภายในวันที่.....

๔.๒. . งวดสุดท้าย จำนวน.....บาท (.....)
ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ภายในวันที่.....

ทั้งนี้ ผู้จะขายต้องแจ้งกำหนดวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้ผู้จะซื้อทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

---

[๑]กรณีที่ชำระเงินผ่อนโดยที่มีสิ่งปลูกสร้างแล้ว หรือชำระเงินผ่อนโดยไม่ต้องผูกพันกับขั้นตอนการก่อสร้าง
[๒]กรณีที่ชำระเงินผ่อนโดยผูกพันกับขั้นตอนการก่อสร้าง

ข้อ ๕ หลักฐานการชำระเงิน

ในการชำระเงินค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ผู้จะขายต้องออกหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้จะขายหรือผู้รับเงินให้แก่ผู้จะซื้อ และผู้จะขายยอมรับว่าหลักฐานการชำระเงินดังกล่าวและหลักฐานการชำระหนี้บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือหนี้จำนองของผู้จะซื้อเป็นหลักฐานการแสดงการชำระราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างด้วย

ข้อ ๖ สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

๖.๑ ผู้จะขายต้องจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดินตามที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร/คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด..... และตามที่ผู้จะขายได้โฆษณาไว้ เอกสารผนวก ๓ และผนวก ๔ ทั้งนี้ การจัดให้มีบริการสาธารณะอาจเปลี่ยนแปลงได้ตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ...../ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัด.....พ.ศ. .....

๖.๒ ในกรณีผู้จะขายเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการติดตั้งมาตรวัดปริมาตรและปริมาณการใช้สาธารณูปโภคสำหรับที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่จะซื้อจะขายตามสัญญานี้ ผู้จะขายต้องโอนสิทธิมาตรวัดปริมาตรและปริมาณการใช้สาธารณูปโภคให้เป็นชื่อของผู้จะซื้อภายใน.....วัน นับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการติดตั้งและโอนสิทธิมาตรวัดดังกล่าว ผู้จะขายจะเป็นผู้ชำระไปก่อน และเรียกเก็บจากผู้จะซื้อเมื่อโอนสิทธิมาตรวัดแล้ว

๖.๓ ผู้จะซื้อยินยอมที่จะออกค่าใช้จ่ายในการใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร/คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด..... ให้ความเห็นชอบ

ข้อ ๗ การก่อสร้างอาคาร

๗.๑ กรณีที่ผู้จะขายต้องขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ผู้จะขายต้องดำเนินการยื่นเรื่องราวขออนุญาตก่อสร้างอาคารต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน.....วัน นับแต่วันทำสัญญานี้ และต้องแสดงหลักฐานการขออนุญาตดังกล่าวต่อผู้จะซื้อภายใน.....วัน นับแต่วันที่ได้ดำเนินการขออนุญาต

[๓][๗.๑ ผู้จะขายรับรองว่า ผู้จะขายได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารแล้ว ตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่.....ลงวันที่.....เอกสารผนวก.....]

๗.๒ ผู้จะขายต้องก่อสร้างอาคารตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๒ โดยจัดหาวัสดุที่มีคุณภาพดีตามที่กำหนดในแบบแปลนการก่อสร้าง และรายการวัสดุประกอบแบบแปลนการก่อสร้าง เอกสารผนวก ๔ หากไม่สามารถหาวัสดุตามที่กำหนดไว้จากท้องตลาด ผู้จะขายต้องจัดหาวัสดุที่มีคุณภาพเทียบเท่าหรือดีกว่ามาทำการก่อสร้าง

ผู้จะขายต้องจัดหาผู้ควบคุมงานที่มีความรู้ความสามารถเพื่อควบคุมงานก่อสร้างให้เป็นไปตามแบบแปลนการก่อสร้างตามสัญญานี้

๗.๓ เมื่อการก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จ พร้อมที่จะโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายต้องขนย้ายเครื่องมือเครื่องใช้ วัสดุอุปกรณ์เหลือใช้ และสิ่งรกรุงรังออกไปให้พ้นบริเวณที่ก่อสร้างพร้อมทั้งกลบเกลี่ยพื้นดินและทำความสะอาดบริเวณดังกล่าวให้เรียบร้อยอยู่ในสภาพที่ผู้จะซื้อสามารถเข้าอยู่ได้ทันที

๗.๔ ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อหรือตัวแทนของผู้จะซื้อเข้าตรวจตราภายในบริเวณที่ดินและอาคารที่ก่อสร้างได้ตลอดเวลาทำการ โดยแจ้งให้ผู้จะขายทราบล่วงหน้า และต้องไม่ขัดขวาง หรือรบกวนการก่อสร้าง

---

[๓] *กรณีที่ผู้จะขายได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารแล้ว*

ข้อ ๘ การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

๘.๑ ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ให้ผู้จะซื้อ ผู้จะขายต้องโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยปราศจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และภาระการจำนองในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างนั้น

๘.๒ ถ้าผู้จะขายไม่ปฏิบัติตามข้อ ๘.๑ ผู้จะซื้อมีสิทธิชำระหนี้บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือหนี้จำนองต่อผู้ทรงบุริมสิทธิ หรือผู้รับจำนองได้ และให้ถือว่าเป็นการชำระราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแก่ผู้จะขายส่วนหนึ่งด้วย

๘.๓ เมื่อผู้จะซื้อได้ชำระราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามข้อ ๓ ครบถ้วนแล้ว ผู้จะซื้อสามารถนำหลักฐานเป็นหนังสือที่แสดงว่าได้ชำระราคาดังกล่าวพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้

ในกรณีที่ผู้จะซื้อไม่สามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ เพราะผู้จะขายหรือบุคคลอื่นยึดถือหรือครอบครองไว้ ผู้จะซื้อมีสิทธิร้องขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากผู้จะขายหรือบุคคลที่ยึดถือหรือครอบครองไว้เพื่อมาดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างได้

ข้อ ๙ ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

๙.๑ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการแบ่งแยกโฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์ รวมทั้งค่าภาษีอากรในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ผู้จะขายเป็นผู้ออกทั้งสิ้น

๙.๒ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ผู้จะซื้อและผู้จะขายเป็นผู้ออกเท่ากันทั้งสองฝ่าย

ข้อ ๑๐ เบี้ยปรับและดอกเบี้ยผิดนัด

๑๐.๑ หากผู้จะขายไม่โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างภายในกำหนดเวลาในข้อ ๔ และผู้จะซื้อไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อ ๑๔.๑ ผู้จะขายยอมให้ผู้จะซื้อดำเนินการ ดังนี้

๑๐.๑.๑ ปรับผู้จะขายเป็นรายวัน ในอัตราร้อยละ[๔].....
ของราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง คิดเป็นเงินวันละ.....บาท (.....) นับแต่วันที่จะต้องโอนกรรมสิทธิ์ตามข้อ ๔ จนถึงวันที่พนักงานเจ้าหน้าที่โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง แต่รวมกันแล้วต้องไม่เกินร้อยละสิบของราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

๑๐.๑.๒ เรียกค่าเสียหายอันเกิดขึ้นจากการที่ผู้จะขายโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างล่าช้า

ในระหว่างที่มีการปรับนั้น ถ้าผู้จะซื้อเห็นว่าผู้จะขายไม่อาจปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ ผู้จะซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและใช้สิทธิตามข้อ ๑๕.๑

๑๐.๒ หากผู้จะซื้อผิดนัดการชำระเงินตามที่กำหนดในข้อ ๔ ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขายเรียกดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราร้อยละ[๕] .....ต่อปี ของจำนวนเงินที่ค้างชำระนั้น แต่รวมกันแล้วต้องไม่เกินร้อยละสิบของราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

---

[๔] *การปรับให้กำหนดอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ ๐.๐๑ ของราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง*

[๕] *อัตราดอกเบี้ย ให้กำหนดอัตราไม่เกินร้อยละสิบห้าต่อปี*

ข้อ ๑๑ ความรับผิดในความชำรุดบกพร่อง

๑๑.๑ เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้ผู้จะซื้อแล้ว ผู้จะขายต้องรับผิดในความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องอย่างใดอย่างหนึ่งของอาคาร อันเป็นเหตุให้เสื่อมราคาหรือเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์ที่ผู้จะซื้อพึงได้รับ ดังนี้

๑๑.๑.๑ กรณีที่เป็นโครงสร้างของอาคารอันได้แก่ เสาเข็ม ฐานราก เสา คาน พื้น โครงหลังคา และผนังที่รับน้ำหนัก เป็นต้น ภายในระยะเวลา ๕ ปี นับแต่วันโอนกรรมสิทธิ์

๑๑.๑.๒ กรณีที่เป็นส่วนควบหรืออุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบที่สำคัญของอาคารนอกจาก ๑๑.๑.๑ ภายในระยะเวลา ๑ ปี นับแต่วันโอนกรรมสิทธิ์

๑๑.๑.๓ รั้ว และกำแพง ภายในระยะเวลา ๑ ปี นับแต่วันโอนกรรมสิทธิ์

๑๑.๒ ผู้จะขายต้องเริ่มดำเนินการแก้ไขความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นภายใน.....วัน นับแต่วันที่ผู้จะซื้อได้แจ้งให้ทราบเป็นหนังสือถึงความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องนั้น และต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในเวลาอันสมควร หากผู้จะขายเพิกเฉยไม่เริ่มดำเนินการแก้ไขภายในกำหนดเวลาดังกล่าว หรือดำเนินการแก้ไขโดยชักช้า หรือกรณีมีเหตุจำเป็นเร่งด่วน ซึ่งหากเนิ่นช้าไปอาจเกิดความเสียหายอย่างร้ายแรง ผู้จะซื้อมีสิทธิแก้ไขเอง หรือให้บุคคลภายนอกทำการแก้ไขหรือบรรเทาความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องไปพลางก่อนได้ ทั้งนี้ ผู้จะขายต้องรับผิดในความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่อง และค่าใช้จ่ายที่ผู้จะซื้อได้ชำระไป

ข้อ ๑๒ การก่อภาระผูกพัน

ภายหลังการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแล้ว ผู้จะขายต้องไม่กระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะขายนั้นเกิดภาระผูกพันเพิ่มขึ้น

ข้อ ๑๓ การขยายระยะเวลาการปฏิบัติตามสัญญา

ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยใด ๆ ที่ไม่อาจหลีกเลี่ยงได้และเป็นเหตุให้การก่อสร้างต้องหยุดชะงักลงโดยมิใช่ความผิดของผู้จะขาย หรือผู้รับจ้างก่อสร้าง หรือตัวแทนของผู้จะขาย หรือมีพฤติการณ์ที่ผู้จะขายไม่ต้องรับผิดชอบ ให้ขยายระยะเวลาแล้วเสร็จตามสัญญาออกไปเท่ากับเวลาที่เสียไปเพราะเหตุดังกล่าว โดยผู้จะขายต้องแจ้งเหตุดังกล่าวพร้อมหลักฐานเป็นหนังสือให้ผู้จะซื้อทราบเพื่อขยายระยะเวลาการก่อสร้างตามสัญญาออกไปภายใน.....วัน นับแต่วันที่เหตุนั้นได้สิ้นสุดลง

หากผู้จะขายไม่ปฏิบัติให้เป็นไปตามความในวรรคหนึ่ง ให้ถือว่าผู้จะขายได้สละสิทธิในการที่จะขอขยายระยะเวลาทำงานก่อสร้างออกไปโดยไม่มีเงื่อนไขใดๆ ทั้งสิ้น

ข้อ ๑๔ การบอกเลิกสัญญา

๑๔.๑ ผู้จะขายผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด ผู้จะซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและใช้สิทธิตามข้อ ๑๕.๑

๑๔.๒ กรณีแบ่งการชำระค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างไม่เกินสามงวดและผู้จะซื้อผิดนัดไม่ชำระงวดใดงวดหนึ่ง หรือกรณีแบ่งการชำระค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเกินสามงวด และผู้จะซื้อผิดนัดไม่ชำระตั้งแต่สามงวดติดต่อกันโดยไม่มีเหตุอันสมควรว่าผู้จะขายผิดเงื่อนไขในสัญญา เมื่อผู้จะขายได้บอกกล่าวทวงถามเป็นหนังสือโดยให้เวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันแล้ว ผู้จะซื้อยังไม่ชำระ ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและใช้สิทธิตามข้อ ๑๕.๒

ข้อ ๑๕ สิทธิภายหลังการบอกเลิกสัญญา

๑๕.๑ เมื่อผู้จะซื้อบอกเลิกสัญญาแล้ว ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อเรียกเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระไปแล้วทั้งหมดคืนจากผู้จะขายพร้อมดอกเบี้ยในอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ ๑๐.๒ นับแต่วันที่ผู้จะซื้อได้ชำระเงินไปรวมทั้งเรียกค่าเสียหายอื่นอันพึงมี

๑๕.๒ เมื่อผู้จะขายบอกเลิกสัญญาแล้ว ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขายหักเงินที่ผู้จะซื้อชำระไว้แล้วเป็นค่าเสียหายตามความเป็นจริง ทั้งนี้ค่าเสียหายดังกล่าวต้องมีจำนวนไม่เกินเงินที่ผู้จะซื้อชำระไว้แล้วทั้งหมด ถ้ามีเงินเหลือ ให้ผู้จะขายคืนเงินให้แก่ผู้จะซื้อภายในสามสิบวันนับแต่วันบอกเลิกสัญญา

ข้อ ๑๖ คำบอกกล่าว

การบอกกล่าวใดๆ ตามสัญญานี้ต้องทำเป็นหนังสือและแจ้งไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตามที่อยู่ข้างต้น หรือที่อยู่อื่นตามที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะได้แจ้งเป็นหนังสือให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบ หากเป็นการแจ้งทางไปรษณีย์ให้ส่งโดยไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับและให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายที่รับแจ้งได้รับแจ้งตั้งแต่วันที่ได้รับหนังสือดังกล่าว

เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดย้ายที่อยู่ต้องแจ้งให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นหนังสือ

ข้อ ๑๗ เอกสารแนบท้ายสัญญา

คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าเอกสารต่างๆ แนบท้ายสัญญาซึ่งคู่สัญญาได้ลงนามกำกับไว้ทุกๆ หน้าดังต่อไปนี้ เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาด้วย คือ

๑๗.๑ ผนวก ๑ สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล และสำเนาหนังสือมอบอำนาจให้กระทำการแทนผู้จะขาย จำนวน.....แผ่น

๑๗.๒ ผนวก ๒ สำเนาใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน จำนวน.....แผ่น

๑๗.๓ ผนวก ๓ สำเนาแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน จำนวน.....แผ่น

๑๗.๔ ผนวก ๔ สำเนาแผนผังบริเวณ แบบแปลนการก่อสร้างและรายการวัสดุประกอบแบบแปลนการก่อสร้าง จำนวน.....แผ่น

๑๗.๕ ผนวก ๕ เอกสารการโฆษณา จำนวน.....แผ่น

๑๗.๖ ผนวก ๖ ..... จำนวน.....แผ่น

ฯลฯ

ในกรณีที่ข้อความในเอกสารแนบท้ายสัญญาขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญานี้ให้ใช้ข้อความในสัญญานี้บังคับ

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความในสัญญาโดยตลอดดีแล้ว จึงลงลายมือชื่อพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ .....ผู้จะขาย
(.....)

ลงชื่อ .....ผู้จะซื้อ
(.....)

ลงชื่อ .....พยาน
(.....)

ลงชื่อ .....พยาน
(.....)

ข้อความใดไม่ใช้ให้ขีดฆ่าออกแล้วคู่สัญญาลงลายมือชื่อกำกับไว้ทุกแห่ง

(สำเนา)

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดแบบคำขอรับใบแทนใบอนุญาต แบบคำขอโอน
ใบอนุญาต และแบบคำขอรับโอนใบอนุญาต

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๖) มาตรา ๓๑ มาตรา ๓๘ และมาตรา ๔๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง จึงกำหนดแบบ คำขอรับใบแทนใบอนุญาต แบบคำขอโอนใบอนุญาต และแบบคำขอรับโอนใบอนุญาต โดยใช้แบบตามท้ายประกาศนี้ไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ คำขอรับใบแทนใบอนุญาตให้ใช้แบบ จ.ส.ก. ๑

ข้อ ๒ คำขอโอนใบอนุญาตให้ใช้แบบ จ.ส.ก. ๒

ข้อ ๓ คำขอรับโอนใบอนุญาตให้ใช้แบบ จ.ส.ก. ๓

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๘ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๕
ชนะศักดิ์ ยุวบูรณ์
ปลัดกระทรวงมหาดไทย
ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

[รก.๒๕๔๕/พ๓๗ง/๓๘/๒๙ เมษายน ๒๕๔๕]

จ.ส.ก.๑

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

คำขอรับใบแทนใบอนุญาต

ผู้จัดสรรที่ดิน

ชื่อ.....อายุ.....ปี สัญชาติ.....ที่อยู่/ที่ตั้งสำนักงาน
เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....
ชื่อสำนักงานจัดสรรที่ดิน.....โครงการ.....
เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ใบอนุญาต

ใบอนุญาตเลขที่.....ออกให้เมื่อวันที่.....
โดยคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร/จังหวัด.....
.....

เหตุผลในการขอใบแทนใบอนุญาต

ผู้จัดสรรที่ดินมีความประสงค์จะขอรับใบแทนใบอนุญาตดังกล่าวข้างบนนี้ เนื่องจาก

☐ สูญหาย
☐ ชำรุดในสาระสำคัญ.....
.....

หลักฐานและรายละเอียด

☐ ใบอนุญาตเดิมที่ชำรุด
☐ .....
☐ .....
☐ .....

กรณีบุคคลธรรมดา

รายละเอียดเอกสารประกอบคำขอของผู้ยื่นคำขอ

- ☐ บัตรประจำตัวประชาชน
- ☐ สำเนาทะเบียนบ้าน
- ☐ .....
- ☐ .....
- ☐ .....

กรณีนิติบุคคล

รายละเอียดเอกสารประกอบคำขอของผู้ยื่นคำขอ

- ☐ หนังสือรับรองนิติบุคคล (มีอายุไม่เกิน ๑ เดือน)
- ☐ รายงานการประชุม
- ☐ หนังสือมอบอำนาจของผู้มีอำนาจลงนาม
- ☐ บัตรประจำตัวประชาชน, สำเนาทะเบียนบ้าน ผู้มอบอำนาจ
- ☐ บัตรประจำตัวประชาชน, สำเนาทะเบียนบ้าน ผู้รับมอบอำนาจ
- ☐ .....
- ☐ .....
- ☐ .....

ผู้จัดสรรที่ดิน ขอยื่นคำขอรับใบแทนใบอนุญาตพร้อมหลักฐานที่กล่าวข้างบนนี้ต่อคณะกรรมการ

ลงชื่อ.....ผู้ขอ

( )

จ.ส.ก.๒

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

คำขอโอนใบอนุญาต

ผู้จัดสรรที่ดิน

ชื่อ.....อายุ.....ปี สัญชาติ.....ที่อยู่/ที่ตั้งสำนักงาน
เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....
ชื่อสำนักงานจัดสรรที่ดิน.....โครงการ.....
เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ใบอนุญาต

ใบอนุญาตเลขที่.....ออกให้เมื่อวันที่.....
โดยคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร/จังหวัด.....
.....

ผู้รับโอนใบอนุญาต

ชื่อ.....อายุ.....ปี สัญชาติ.....ที่อยู่/ที่ตั้งสำนักงาน
เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....
ชื่อสำนักงานจัดสรรที่ดิน.....โครงการ.....
เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

หลักฐานและรายละเอียด

- ☐ สำเนาใบอนุญาต
- ☐ แผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต
- ☐ บันทึกความยินยอมให้โอนใบอนุญาตของธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกัน
- ☐ .....
- ☐ .....
- ☐ .....

กรณีบุคคลธรรมดา

รายละเอียดเอกสารประกอบคำขอของผู้ยื่นคำขอ

- ☐ บัตรประจำตัวประชาชน
- ☐ สำเนาทะเบียนบ้าน
- ☐ .....
- ☐ .....
- ☐ .....

กรณีนิติบุคคล

รายละเอียดเอกสารประกอบคำขอของผู้ยื่นคำขอ

- ☐ หนังสือรับรองนิติบุคคล (มีอายุไม่เกิน ๑ เดือน)
- ☐ รายงานการประชุม
- ☐ หนังสือมอบอำนาจของผู้มีอำนาจลงนาม
- ☐ บัตรประจำตัวประชาชน, สำเนาทะเบียนบ้าน ผู้มอบอำนาจ
- ☐ บัตรประจำตัวประชาชน, สำเนาทะเบียนบ้าน ผู้รับมอบอำนาจ
- ☐ .....
- ☐ .....
- ☐ .....

ผู้จัดสรรที่ดิน ขอยื่นคำขอรับใบแทนใบอนุญาตพร้อมหลักฐานที่กล่าวข้างบนนี้ต่อคณะกรรมการ

ลงชื่อ.....ผู้จัดสรรที่ดิน

( )

ลงชื่อ.....ผู้รับโอนใบอนุญาต

( )

จ.ส.ก.๓

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

<u>คำขอโอนใบอนุญาต</u> <u>(กรณีผู้จัดสรรที่ดินตาย)</u>

ผู้ขอรับโอนใบอนุญาต

ชื่อ.....อายุ.....ปี สัญชาติ.....ที่อยู่/ที่ตั้งสำนักงาน
เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....
ชื่อสำนักงานจัดสรรที่ดิน.....โครงการ.....
เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ผู้รับโอนใบอนุญาต

ชื่อ.....อายุ.....ปี สัญชาติ.....ที่อยู่/ที่ตั้งสำนักงาน
เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....
ชื่อสำนักงานจัดสรรที่ดิน.....โครงการ.....
เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ใบอนุญาต

ใบอนุญาตเลขที่.....ออกให้เมื่อวันที่.....
โดยคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร/จังหวัด.....
.....

รายละเอียดการขอรับโอนใบอนุญาต	ผู้ขอมีความประสงค์จะขอรับโอนใบอนุญาตดังกล่าวข้างบนนี้ โดยเกี่ยวข้องกับผู้จัดสรรที่ดินในฐานะเป็น ☐ ผู้จัดการมรดก ☐ ตามพินัยกรรม..... ☐ ตามคำสั่งศาล..... ☐ ทายาท ☐ โดยธรรม..... ☐ ผู้รับพินัยกรรม..... ☐ .....
หลักฐานและรายละเอียด	☐ สำเนาใบอนุญาต ☐ แผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต ☐ หลักฐานการตายของผู้จัดสรรที่ดิน ☐ หลักฐานแสดงการเป็นผู้จัดการมรดกหรือทายาท ☐ ..... ☐ ..... ☐ .....
รายละเอียดเอกสารประกอบคำขอของผู้ยื่นคำขอ	☐ บัตรประจำตัวประชาชน ☐ สำเนาทะเบียนบ้าน ☐ ใบมรณะ ☐ .....

ผู้ขอ ขอยื่นคำขอรับโอนใบอนุญาตพร้อมหลักฐานที่กล่าวข้างบนนี้ต่อคณะกรรมการ

ลงชื่อ.....ผู้ขอ

( )

(สำเนา)

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดิน
ที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๑) และมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง จึงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินไว้ ดังนี้

ข้อ ๑ การทำนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังนี้

(๑) เมื่อได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน และได้มีการแบ่งแยกที่ดินออกเป็นโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงย่อยตามแผนผังโครงการ และวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินใดประสงค์จะทำนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดิน อันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะให้มีหนังสือถึงเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ พร้อมส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องเพื่อประกอบการพิจารณา และให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา รีบเสนอให้คณะกรรมการพิจารณาโดยเร็ว

(๒) ในการพิจารณาของคณะกรรมการ ให้คณะกรรมการมีอำนาจเรียกเป็นหนังสือให้บุคคลใดมาให้ข้อเท็จจริง คำอธิบาย ความเห็น หรือให้ส่งเอกสารหรือข้อมูลเกี่ยวกับการทำนิติกรรมหรือผลกระทบจากการทำนิติกรรมนั้นได้

(๓) เมื่อคณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่าการทำนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎหมายข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินหรือประกาศนี้กำหนด ให้ออกหนังสืออนุญาตแก่ผู้จัดสรรที่ดินไว้เป็นหลักฐานโดยคณะกรรมการจะกำหนดเงื่อนไขอื่นตามที่เห็นสมควรก็ได้

(๔) หนังสืออนุญาตต้องระบุชื่อโครงการจัดสรรที่ดิน เลขที่ใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน เลขที่โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ประเภทหรือลักษณะการใช้ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะประเภทนิติกรรม ชื่อคู่กรณี ระยะเวลาในการก่อให้เกิดภาระผูกพัน และมติคณะกรรมการ ครั้งที่ พร้อมวัน เดือน ปีที่มีมติไว้ในหนังสืออนุญาตด้วย

(๕) ให้คณะกรรมการแจ้งผลการพิจารณาให้ผู้จัดสรรที่ดินและเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาทราบโดยเร็ว

(๖) ในกรณีที่คณะกรรมการไม่อนุญาตให้ทำนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ผู้จัดสรรที่ดินมีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง และให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางวินิจฉัยอุทธรณ์ให้แล้วเสร็จ ภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ แล้วแจ้งผลการพิจารณาให้ผู้จัดสรรที่ดินทราบ

(๗) ห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ โดยการจดทะเบียน จำนอง สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน หรือภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์

(๘) การทำนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค โดยการจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่อสังหาริมทรัพย์อื่น ต้องเป็นถนนหรือทางเท้าเท่านั้น

(๙) การทำนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ โดยการให้เช่า

ก. การให้เช่าที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะต้องเป็นการเช่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับลักษณะการให้บริการหรือการให้สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการ ซึ่งได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการหรือสัญญาจะซื้อจะขายหรือเอกสารโฆษณา

ข. เมื่อคณะกรรมการได้อนุญาตให้เช่าแล้ว ต่อมามีการขออนุญาตให้เช่ากับคู่กรณีใหม่โดยยังอยู่ในระยะเวลาสัญญาเช่าเดิม ผู้จัดสรรที่ดินต้องแสดงหลักฐานว่าสัญญาเช่าเดิมได้ระงับไปแล้ว คณะกรรมการจึงจะอนุญาตให้เช่าได้

ค. เมื่อคณะกรรมการได้อนุญาตให้เช่าแล้ว ต่อมาผู้เช่าจะให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าได้มีการตกลงให้ผู้เช่าสามารถให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าได้ การให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวไม่ถือว่าเป็นกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาระผูกพัน ให้ผู้เช่ากระทำได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ

ข้อ ๒ การก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอื่นนอกจากที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค และที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังนี้

(๑) ผู้จัดสรรที่ดินต้องได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน และได้มีการแบ่งแยกที่ดินออกเป็นโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงย่อยตามแผนผัง โครงการและวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตแล้ว

(๒) ห้ามมิให้ก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้ว

(๓) ห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินโดยการจดทะเบียนภาระจำยอม สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน หรือภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ

(๔) การก่อให้เกิดภาระผูกพันในที่ดินหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโดยการจำนอง

ก. กรณีที่ดินเปล่า วงเงินที่จำนองอย่างสูงต้องไม่เกินสองในสามของราคาประเมินที่ดินที่ใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของกรมที่ดิน หรือราคาที่คณะกรรมการเห็นชอบ กรณีที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง วงเงินที่จำนองอย่างสูงต้องไม่เกินสองในสามของราคาที่ดินรวมกับราคาสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินแปลงนั้น โดยราคาที่ดินให้ใช้ราคาตามวรรคหนึ่ง ส่วนราคาสิ่งปลูกสร้างให้ใช้ราคาตามบัญชีกำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างที่กรมที่ดินกำหนดไว้สำหรับใช้ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ข. ผู้รับจำนองต้องยินยอมเฉลี่ยหนี้และรับชำระหนี้ เป็นรายโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงย่อย โดยถือว่าที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงเป็นประกันหนี้จำนองเฉพาะส่วนตามวงเงินที่ระบุไว้ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงย่อย และผู้รับจำนองต้องยินยอมให้ผู้จำนองไถ่ถอนจำนองเป็นรายโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงย่อยได้

ค. ผู้รับจำนองต้องยอมให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระหนี้จำนองและผู้รับจำนอง ต้องออกหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับเงินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

ง. ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดการให้ที่ดินแปลงย่อยปลอดจากภาระการจำนอง ก่อนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนที่ดินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๗ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๔๔
ชนะศักดิ์ ยุวบูรณ์
ปลัดกระทรวงมหาดไทย
ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

รก. ๒๕๔๔/พ๖๔ง/๕๐/๑๓ กรกฎาคม ๒๕๕๔

(สำเนา)

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดสถาบันการเงินซึ่งเป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภค
หรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน และค้ำประกัน
การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๖) มาตรา ๒๓ (๑๐) และมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง จึงกำหนดสถาบันการเงินซึ่งเป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดิน และค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคไว้ ดังนี้

๑. บริษัทเงินทุนและบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ ตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์

๑.๑ บริษัทเงินทุน กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
๑.๒ บริษัทเงินทุน เกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน)
๑.๓ บริษัทเงินทุน ทิสโก้ จำกัด (มหาชน)
๑.๔ บริษัทเงินทุน ทักษิณธนากิจ จำกัด (มหาชน)
๑.๕ บริษัทเงินทุน ธนชาติ จำกัด (มหาชน)
๑.๖ บริษัทเงินทุน รัตนทุน จำกัด (มหาชน)
๑.๗ บริษัทเงินทุน ไพรมัส จำกัด
๑.๘ บริษัทเงินทุน สินอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)
๑.๙ บริษัทเงินทุน จีอี เอเซียไฟแนนซ์ จำกัด (มหาชน)
๑.๑๐ บริษัทเงินทุน บุคคลภัย์ จำกัด (มหาชน)
๑.๑๑ บริษัทเงินทุน สินเอเซีย จำกัด (มหาชน)
๑.๑๒ บริษัทเงินทุน เอกชาติ จำกัด (มหาชน)
๑.๑๓ บริษัทเงินทุน กรุงไทยธนกิจ จำกัด (มหาชน)
๑.๑๔ บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ กรุงเทพธนาทร จำกัด (มหาชน)
๑.๑๕ บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ โกลบอลไทย จำกัด
๑.๑๖ บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ ซิตี้คอร์ป (ประเทศไทย) จำกัด
๑.๑๗ บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ ไทยซากุระ จำกัด
๑.๑๘ บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ บีทีเอ็ม (ประเทศไทย) จำกัด
๑.๑๙ บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ เอ็นเอฟ (ประเทศไทย) จำกัด
๑.๒๐ บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ เอเสค จำกัด
๑.๒๑ บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ เอไอจีไฟแนนซ์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

๒. บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์

๒.๑ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ กรุงเทพเคหะ จำกัด
๒.๒ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ไทยเคหะ จำกัด
๒.๓ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ธนพัฒน์ จำกัด
๒.๔ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ยูนิโก้เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด
๒.๕ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ แลนด์แอนด์เฮ้าส์ จำกัด
๒.๖ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ วานิช จำกัด
๒.๗ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ส่งเสริมออมทรัพย์ไทย จำกัด
๒.๘ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ สหวิริยา จำกัด
๒.๙ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เอเซีย จำกัด
๒.๑๐ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ สินเคหการ จำกัด

ทั้งนี้ นับตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๕ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๔
นายชนะศักดิ์ ยุวบูรณ์
ปลัดกระทรวงมหาดไทย
ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๑๘ ตอนพิเศษ ๖๑ ง ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๔๔

(สำเนา)

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม
ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๔๖)

อาศัยอำนาจตามความใน ๘ (๑) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ และเพื่อให้สอดคล้องกับมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง จึงกำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดใช้เป็นเกณฑ์ในการพิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน เพื่อเป็นการสนับสนุนนโยบายของรัฐบาลที่จะฟื้นฟูเศรษฐกิจของประเทศในเรื่องอสังหาริมทรัพย์ และส่งเสริมสนับสนุนให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อย ได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ดังนี้

ข้อ ๑ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นวรรคสองของ ๒.๑ แห่งประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่ออยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ลงวันที่ ๒๕ มกราคม พ.ศ.๒๕๔๔

“หากเป็นการจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทบ้านเดี่ยวให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่เป็นผู้มีรายได้น้อย และราคาจำหน่ายหน่วยละไม่เกินสี่แสนห้าหมื่นบาทที่ดินแปลงย่อยต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๓๕ ตารางวา”

ข้อ ๒ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป จนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ.๒๕๔๗

ประกาศ ณ วันที่ ๒๗ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๔๖
ประวิทย์ สีห์โสภณ
รองปลัดกระทรวงมหาดไทย
หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน
ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๒๐ ตอนพิเศษ ๖๖ ง ๑๓ มิถุนายน ๒๕๔๖

(สำเนา)

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๑) และมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง จึงกำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดิน เพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดใช้เป็นเกณฑ์ในการออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม และการพิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินไว้ ดังนี้

๑. ขนาดของโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ให้พิจารณาจากจำนวนที่ดินที่ทำการรังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายและจำนวนเนื้อที่โดยแบ่งเป็น ๓ ขนาด คือ

๑.๑ ขนาดเล็ก จำนวนแปลงย่อยไม่เกิน ๙๙ แปลง หรือ เนื้อที่ต่ำกว่า ๑๙ ไร่

๑.๒ ขนาดกลาง จำนวนแปลงย่อยตั้งแต่ ๑๐๐-๔๙๙ แปลง หรือ เนื้อที่ ๑๙-๑๐๐ ไร่

๑.๓ ขนาดใหญ่ จำนวนแปลงย่อยตั้งแต่ ๕๐๐ แปลง หรือ เนื้อที่เกินกว่า ๑๐๐ ไร่

๒. การกำหนดขนาดความกว้างและความยาวต่ำสุด หรือเนื้อที่จำนวนน้อยที่สุดของที่ดินแปลงย่อยที่จะจัดสรร

๒.๑ การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายเฉพาะที่ดิน หรือ ที่ดินพร้อมอาคารประเภทบ้านเดี่ยว ที่ดินแปลงย่อยต้องมีขนาดความกว้างหรือความยาวไม่ต่ำกว่า ๑๐.๐๐ เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๕๐ ตารางวา หากความกว้างหรือความยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าว ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๖๐ ตารางวา

๒.๒ การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทบ้านแฝดที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า ๘.๐๐ เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๓๕ ตารางวา

๒.๓ การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทบ้านแถวหรืออาคารพาณิชย์ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๑๖ ตารางวา

๓. ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่างๆ ทางเดินและทางเท้าในที่ดินจัดสรรทั้งหมด รวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนนหรือทางสายนอกที่ดินจัดสรร

๓.๑ ขนาดของถนนที่ต้องจัดให้มีในการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการให้มีความกว้างของเขตทาง และผิวจราจรเป็นสัดส่วนกับจำนวนที่ดินแปลงย่อยดังนี้

(๑) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยไม่เกิน ๙๙ แปลง หรือเนื้อที่ต่ำกว่า ๑๙ ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๘.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร

(๒) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ ๑๐๐-๒๙๙ แปลง หรือเนื้อที่ ๑๙-๕๐ ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร

(๓) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ ๓๐๐-๔๙๙ แปลง หรือ เนื้อที่เกินกว่า ๕๐ ไร่ แต่ไม่เกิน ๑๐๐ ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๖.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร

(๔) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ ๕๐๐ แปลงขึ้นไป หรือมากกว่า ๑๐๐ ไร่ขึ้นไป ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๘.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร

๓.๒ ถนนที่เป็นทางเข้าออกของโครงการจัดสรรที่ดินที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหรือทางสาธารณประโยชน์ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่าเกณฑ์กำหนดตามข้อ ๓.๑ นอกจากจะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

๓.๓ การจัดทำทางเดินและทางเท้าให้เป็นไปตามมาตรฐานของท้องถิ่น

๔. ระบบการระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสียและการกำจัดขยะสิ่งปฏิกูล

๔.๑ ระบบการระบายน้ำและการบำบัดน้ำเสีย

(๑) ในท้องที่ที่อยู่ภายใต้บังคับกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคารและในเขตเทศบาลให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคารและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยจะต้องจัดทำขึ้นตามมาตรฐานทางวิศวกรรม สอดคล้องกับรายการคำนวณทางวิชาการที่สามารถตรวจสอบความเพียงพอและความมั่นคงแข็งแรงของอุปกรณ์ของระบบได้ โดยต้องมีการตรวจรับรองจากวิศวกรที่ได้รับใบอนุญาตการประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม

(๒) ในเขตอื่นๆ นอกจากนี้ให้เป็นอำนาจของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดที่จะพิจารณาให้เหมาะสมกับสภาพท้องที่

(๓) ระบบบำบัดน้ำเสียที่จัดให้มี ต้องมีประสิทธิภาพ และสามารถบำบัดน้ำเสียให้มีคุณภาพน้ำทิ้งได้เกณฑ์มาตรฐานตามที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนด

๔.๒ ระบบการกำจัดขยะสิ่งปฏิกูลให้เป็นไปตามข้อบัญญัติของท้องถิ่นในกรณีที่ไม่มีข้อบัญญัติของท้องถิ่นใช้บังคับ ให้เป็นอำนาจของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดที่จะพิจารณาให้เหมาะสมกับสภาพท้องที่

๕. ระบบและมาตรฐานของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จำเป็นต่อการรักษาสภาพแวดล้อม การส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่และการบริหารชุมชน

๕.๑ ระบบไฟฟ้า ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีระบบไฟฟ้าและดำเนินการจัดทำตามแบบแปลนแผนผังที่ได้รับความเห็นชอบจากหน่วยราชการหรือองค์การของรัฐซึ่งมีหน้าที่ควบคุมเรื่องไฟฟ้า

๕.๒ ระบบประปา ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีระบบประปา ในกรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ในบริเวณที่การประปานครหลวง การประปาส่วนภูมิภาค หรือการประปาส่วนท้องถิ่น แล้วแต่กรณีสามารถให้บริการได้ ต้องใช้บริการของหน่วยงานนั้น ในกรณีอื่นใดนอกเหนือไปจากนี้ ให้ผู้จัดสรรที่ดินเสนอแบบก่อสร้างระบบผลิตและจ่ายน้ำ พร้อมทั้งรายละเอียดประกอบแบบรายการคำนวณโดยมีวิศวกรเป็นผู้ลงนามรับรองแบบและรายการคำนวณดังกล่าว เพื่อขอรับความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดแล้วแต่กรณี

๕.๓ ผู้จัดสรรที่ดินต้องกันพื้นที่ไว้เพื่อจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ ดังนี้

(๑) สวน สนามเด็กเล่นและหรือสนามกีฬา โดยคำนวณจากพื้นที่จัดจำหน่ายไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕ ทั้งนี้ ไม่ให้แบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยหลายแห่งเว้นแต่เป็นการกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้ไม่ต่ำกว่า ๑ ไร่

(๒) ในกรณีเป็นการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องกันพื้นที่ไว้เป็นที่ตั้งโรงเรียนอนุบาล จำนวน ๑ แห่ง เนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๒๐๐ ตารางวา และต้องจัดให้มีพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มขึ้นทุกๆ

๕๐๐ แปลง หรือทุกๆ ๑๐๐ ไร่ ในกรณีที่ไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนอนุบาลตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการได้ ให้ใช้พื้นที่ดังกล่าวจัดตั้งโรงเรียนประเภทอื่น ทั้งนี้ ต้องเป็นไปตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการ หากไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนประเภทอื่นได้ ให้จัดทำบริการสาธารณะและหรือสาธารณูปโภคอื่น เช่น ศูนย์เด็กเล็ก สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา เป็นต้น

๖. การออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม และการพิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินต้องอยู่ภายใต้บทบัญญัติของกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น กฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง กฎหมายว่าด้วยควบคุมอาหาร เป็นต้น

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๕ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๔
ชนะศักดิ์ ยุวบูรณ์
ปลัดกระทรวงมหาดไทย
ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

รก.๒๕๔๔/พ๖๑ง/๘๙/๒๙ มิถุนายน ๒๕๔๔

(สำเนา)

ประกาศกรมที่ดิน
เรื่อง กำหนดแบบบันทึกรายงานผลการพิจารณาตรวจสอบการขออนุญาต
ทำการจัดสรรที่ดิน แบบสัญญาค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภค
หรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน และ
แบบสัญญาค้ำประกัน การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๖) มาตรา ๒๕ วรรคสอง และมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ออกประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีการพิจารณาแผนผังโครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน และการขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการ ฉบับลงวันที่ ๑๓ มิถุนายน พ.ศ.๒๕๔๕ และตามประกาศดังกล่าวกำหนดให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้กำหนดแบบบันทึกรายงานผลการพิจารณาตรวจสอบการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน และแบบสัญญาค้ำประกันตามมาตรา ๒๔ และมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓

กรมที่ดิน จึงกำหนดแบบบันทึกรายงานผลการพิจารณาตรวจสอบการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน และแบบสัญญาค้ำประกัน ไว้ดังนี้

๑. บันทึกรายงานผลการพิจารณาตรวจสอบการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ให้ใช้ตามแบบแนบท้ายประกาศนี้

๒. สัญญาค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน ให้ใช้ตามแบบแนบท้ายประกาศนี้

๓. สัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ให้ใช้ตามแบบแนบท้ายประกาศนี้

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๙ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๔๖

(ลงชื่อ) ประวิทย์ สีห์โสภณ
(นายประวิทย์ สีห์โสภณ)
อธิบดีกรมที่ดิน

บันทึกรายงานผลการพิจารณาตรวจสอบ
การขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

ชื่อผู้ขอ.....
เรื่องที่ขออนุญาต.....

๑. ประเภทของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน
โฉนดที่ดิน.....แปลง
หนังสือรับรองการทำประโยชน์.....แปลง
๒. ที่ดินที่ขอทำการจัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือภาระการจำนอง

ประเด็น	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
(๑) บันทึกความยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนอง		
(๒) บันทึกคำยินยอมดังกล่าวแสดงจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองจะได้ชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง		
(๓) บันทึกคำยินยอมดังกล่าวระบุให้ที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะไม่ต้องรับภาระหนี้บุริมสิทธิหรือจำนอง		

๓. แบ่งขายที่ดินเป็นแปลงย่อย.....แปลง (เนื้อที่จัดจำหน่ายรวม.....ไร่)
ได้มาตรฐานตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน.....แปลง

ไม่ได้มาตรฐานตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน.....แปลง
เนื่องจาก.....

๔. โครงการและวิธีการจัดสรร (ระบุ/แสดง)

ประเด็น	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
(๑) ขนาดเนื้อที่และความกว้างของแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายแต่ละประเภท		
(๒) การจัดทำถนนจำนวนกี่สาย พร้อมขนาดความกว้างของผิวจราจร ทางเท้า และความยาวของถนน		

๕. แผนผังบริเวณ

ประเด็น	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
(๑) ตรวจลักษณะรูปแปลงบริเวณที่ดินจัดสรรตรงกับรูปแปลงแผนผังเฉพาะ หรือรูปแผนที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน		
(๒) ทิศทางของแผนที่สังเขปแสดงไปในทิศทางเดียวกันกับแผนผังเฉพาะ		
(๓) แสดงสภาพที่ตั้งและสภาพโดยรอบที่ดินจัดสรรและระบุระยะห่าง จากหลักกิโลเมตรหรือทางแยกชัดเจน		
(๔) แสดงทางเข้า – ออกสู่ที่ดินจัดสรรว่าเป็นสาธารณะหรือทางภาระจำยอม โดยระบุหมายเลขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และขอบเขตของ ที่ดินส่วนที่เป็นภาระจำยอม		
(๕) แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตผังเมืองรวม		

๖. แผงผังเฉพาะ

ประเด็น	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
(๑) ระบุชื่อผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรร หมายเลขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตำบล อำเภอ จังหวัด และเนื้อที่ของแปลงจัดสรรครบถ้วน		
(๒) แสดงรูปต่อหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ขออนุญาตจัดสรร (กรณีมีที่ดินตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป) และที่ดินแปลงภาระจำยอม		
(๓) ระบุแนวลำราง คลองสาธารณะ ลำกระโดง ที่สาธารณะต่างๆ ในแผนผังเฉพาะ ถูกต้องตรงตามรูปแผนที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน		
(๔) แสดงรูปแปลงการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อย โดยมีขนาดความกว้างยาวและเนื้อที่ พร้อมสาธารณูปโภค ใช้มาตราส่วนที่เหมาะสม สะดวก ในการตรวจสอบ		
(๕) ระบุขนาดกว้าง ยาว และเนื้อที่ของที่ดินแปลงย่อยครบทุกแปลง		
(๖) บ้านแฝด แบ่งที่ดินแปลงย่อยติดต่อกันเป็นคู่ถูกต้อง		
(๗) แสดงสัญลักษณ์ให้ทราบว่า ที่ดินแปลงใดเป็นบ้านแถว ที่ประกอบการพาณิชย์ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ที่ดินเปล่า		
(๘) แสดงหมายเลขประจำแปลงจำหน่ายตามลำดับ		
(๙) ช่องว่างระหว่างแปลงเป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร		
(๑๐) ที่กลับรถมีขนาดและจำนวนตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน		
(๑๑) ได้ปาดมุมถนนตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน		
(๑๒) จัดให้มีรั้วป้องกันอุบัติเหตุบริเวณสนามเด็กเล่นด้านติดคลอง หรือบ่อบำบัดน้ำเสียรวมหรือบริเวณแนวที่ดินด้านที่ติดคลอง		
(๑๓) ผู้ขอลงลายมือชื่อรับรองในแผนผังทุกฉบับ		

๗. ขนาดและประเภทของถนน

ประเด็น	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
(๑) ขนาดของถนนมีความกว้างของเขตทางผิวจราจรเป็นสัดส่วนกับจำนวนที่ดินแปลงย่อยและเนื้อที่จัดสรรในโครงการ		
(๒) ถนนที่เป็นทางเข้า – ออก ของโครงการจัดสรรที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหรือทางสาธารณะประโยชน์มีความกว้างเขตทาง		
(๓) ที่กลับรถในโครงการจัดสรรได้ตามมาตรฐานของข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน		
(๔) ถนนผ่านด้านหน้าอาคารพาณิชย์ มีขนาดความกว้างตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน		
(๕) แสดงรูปตัดถนนเข้า – ออก ที่ต่อเชื่อมระหว่างถนนในที่ดินจัดสรรกับทางหลวงแผ่นดินและระบุสภาพเดิมเป็นอย่างไร		
(๖) รูปตัดถนน/สะพานข้ามคลอง ลำราง มีความกว้างของผิวจราจรเท่ากับผิวจราจรของถนนที่ต่อเชื่อม		
(๗) ถนนสาธารณประโยชน์ที่มีคูระบายน้ำริมถนนขวางกั้นอยู่หากที่ดินแปลงย่อย มีอาณาเขตติดต่อคูระบายน้ำดังกล่าวได้ขออนุญาตจากทางราชการวางท่อระบายน้ำ ถมดิน และทางเท้า บริเวณคูน้ำเพื่อให้ที่ดินแปลงย่อยผ่านเข้า – ออกได้หรือเว้นที่ดินเป็นถนนเพื่อใช้เป็นทางเข้า – ออก แทน		
(๘) แสดงรูปตัดถนนสาธารณประโยชน์ ตามสภาพความเป็นจริงก่อนและหลังปรับปรุง		
(๙) แสดงรูปตัดถนนตามมาตราส่วนที่เหมาะสมให้มีรายละเอียดการก่อสร้าง และตามหลักวิชาการทางวิศวกรรม		
(๑๐) ระบุระยะศูนย์กลางเสาไฟฟ้าห่างจากแนวเขตที่ดิน		

ประเด็น	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
(๑๑) แสดงแนวท่อระบายน้ำพร้อมบ่อตรวจระบายน้ำพร้อมบ่อตรวจระบายน้ำในตำแหน่งที่เหมาะสมโดยระบุขนาดท่อระบายน้ำ		
(๑๒) ผิวจราจรเป็นไปตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน		
(๑๓) ระบุวัสดุที่จัดทำเป็นทางเท้า		
(๑๔) แสดงรูปตัดการจัดให้มีที่จอดรถระหว่างผิวจราจรกับทางเท้าตลอดความยาวด้านหน้าอาคารพาณิชย์		
(๑๕) การจัดทำสะพาน/ท่อลอด กรณีถนนตัดผ่านคลอง ลำรอง ลำเหมือง		
(๑๖) ที่กลับรถกรณีที่เป็นวงเวียนมีรัศมีความโค้งตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน (พร้อมแสดงรูปตัดขยายประกอบ)		

๘. ระบบการระบายน้ำ

ประเด็น	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
(๑) แสดงสัญลักษณ์การวางท่อระบายน้ำ บ่อตรวจระบายน้ำ และทิศทางการไหลของน้ำ		
(๒) เขียนข้อความระบุขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางของท่อระบายน้ำของถนนทุกสายถูกต้องตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน		
(๓) เมื่อระบายน้ำออกจากที่ดินจัดสรรแล้ว สามารถระบายน้ำต่อเชื่อมกับแหล่งระบายน้ำสาธารณะประโยชน์ได้		
(๔) ท่อระบายน้ำขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางอย่างต่ำถูกต้องตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน		
(๕) แสดงระดับและรายการคำนวณระบบการระบายน้ำพร้อมวิศวกรลงนามรับรอง		

ประเด็น	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
(๖) รายการคำนวณระบบการระบายน้ำ ได้คำนวณปริมาณน้ำโสโครกน้ำฝนและน้ำซึมเข้าท่อ		
(๗) ระดับบ่อระบายน้ำภายในที่ดินจัดสรรในแบบแสดงระดับและรายการคำนวณระบบการระบายน้ำสัมพันธ์กับระดับท่อระบายน้ำในถนนสาธารณประโยชน์		
(๘) ในกรณีที่เชื่อมท่อระบายน้ำในโครงการกับท่อระบายน้ำสาธารณประโยชน์ ได้ระบุค่าระดับท้องท่อระบายน้ำในโครงการและท่อระบายน้ำสาธารณประโยชน์		

๙. ระบบบำบัดน้ำโสโครก

ประเด็น	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
(ก) ถังบำบัดน้ำเสียในครัวเรือน ระบุขนาดความจุรุ่นในครัวเรือน		
(ข) บ่อบำบัดน้ำเสียแบบรวมเปิดและแบบรวมปิด		

๑๐. ระบบประปาบาดาล

ประเด็น	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
(๑) แสดงสัญลักษณ์การวางท่อเมนจ่ายน้ำอยู่ในแนวเขตถนนโดยปฏิบัติตามมาตรฐานของทางราชการ		
(๒) ที่ตั้งบ่อบาดาลมีพื้นที่ถูกต้องตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน		

๑๑. แผนงานโครงการ และระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

ประเด็น	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
(๑) แสดงวิธีการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ซึ่งเป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดิน		
(๒) แสดงระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และการค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ภายระยะเวลาดังกล่าว หรือจนกว่าจะมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น		
(๓) แสดงระยะเวลาการแจ้งและวิธีการแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น		
(๔) แสดงการอำนวยความสะดวกในการประชุมจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น		

๑๒. แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร

ประเด็น	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
ยื่นแบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรตามแบบ		

๑๓. การรักษาสภาพแวดล้อม

ประเด็น	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
(๑) การจัดทำ สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา ได้ตามข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน		
(๒) การจัดให้มี โรงเรียนอนุบาล หรือการจัดทำบริการสาธารณะหรือสาธารณูปโภคอื่นๆ ได้ ตามข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน		
(๓) จำนวนที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ ๕๐๐ แปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่เกินกว่า ๑๐๐ ไร่ ผู้ขอเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม		

๑๔. เอกสารประกอบ

ประเด็น	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
(๑) หลักฐานหนังสือยินยอมของธนาคารหรือสถาบันการเงิน ผู้ค้ำประกันให้แก้ไขแผนผังโครงการหรือวิธีการจัดสรร		
(๒) หนังสือรับรองจากผังเมืองจังหวัดบริเวณที่ดินที่ขออนุญาต ดำเนินกาจัดสรรที่ดินตามโครงการ		
(๓) หลักฐานการขออนุญาตระบายน้ำลงคลองชลประทาน (กรณีระบายน้ำลงคลองชลประทาน)		
(๔) หลักฐานคำขออนุญาตขุดเจาะน้ำบาดาลจากกรมทรัพยากรธรณี หรือหลักฐานการอนุญาตให้ใช้แหล่งน้ำในการทำประปา (แหล่งน้ำดิบ) กรณีไม่ได้ใช้ประปาของทางราชการ		
(๕) หลักฐานการยื่นคำขอสัมปทานประกอบกิจการ การประปาจากกรมโยธาธิการ		
(๖) หลักฐานการขออนุญาตสร้างสะพานข้ามคลอง ลำราง (กรณีโครงการต้องสร้างสะพานข้ามทางน้ำสาธารณะ)		
(๗) หลักฐานการขออนุญาตเชื่อมทางจากหน่วยราชการ ที่ดูแลรักษาพร้อมแบบก่อสร้างแนบท้ายคำขอ		
(๘) หลักฐานการขออนุญาตระบายน้ำจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ กรณี ระบายน้ำลงสู่ทางน้ำสาธารณะ เช่น ลำราง คูน้ำ คลองสาธารณะ		
(๙) หลักฐานยืนยันจากหน่วยงานที่รับผิดชอบว่า สามารถจ่ายน้ำประปาให้โครงการจัดสรรที่ดินได้		

๑๕. อื่นๆ.....
.....
.....
.....
.....

๑๖. ความเห็น .....
.....
.....
.....
.....

ลงชื่อ ..... พนักงานเจ้าหน้าที่
( )

ลงชื่อ ..... หัวหน้างาน
( )

ลงชื่อ ..... หัวหน้าฝ่าย/หัวหน้ากลุ่ม
( )

สัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ
หรือการปรับปรุงที่ดิน

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ข้าพเจ้า.....สำนักงานตั้งอยู่ที่.....
แขวง/ตำบล.....เขต/อำเภอ.....กรุงเทพมหานคร/
จังหวัด.....โดย.....ขอทำสัญญาค้ำประกัน
ฉบับนี้ไว้ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร/คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด.....
มีข้อความดังนี้

ข้อ ๑. ตามที่.....ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “ผู้จัดสรรที่ดิน”
ได้ยื่นคำขอจัดสรรที่ดิน โฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เลขที่.....หน้าสำรวจ.....
เลขที่ดิน.....หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต.....กรุงเทพมหานคร/จังหวัด.....
ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร/คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด.....
ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “คณะกรรมการ” โดยผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ต้องจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ
หรือการปรับปรุงที่ดินจัดสรรดังกล่าวตามแผนผังโครงการและกำหนดเวลาที่ได้รับอนุญาตนั้น

ข้าพเจ้ายอมผูกพันตนเป็นผู้ค้ำประกันผู้จัดสรรที่ดินต่อคณะกรรมการในหน้าที่ที่จะต้องจัดให้มี
สาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดินจัดสรรตามความในวรรคหนึ่ง

ข้อ ๒. หากผู้จัดสรรที่ดินไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน
ให้แล้วเสร็จตามแผนผังโครงการ และกำหนดเวลาที่ได้รับอนุญาตไว้ หรือมีกรณีที่เชื่อได้ว่าจะไม่แล้วเสร็จ
ภายในกำหนดเวลาตามที่ได้รับอนุญาต ข้าพเจ้ายินยอมชำระเงินให้แก่คณะกรรมการเป็นจำนวน.....
.....บาท (.....) ภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนด
เพื่อคณะกรรมการจะได้ใช้เงินจำนวนดังกล่าว ในการดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ
หรือการปรับปรุงที่ดินให้แล้วเสร็จตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต

ข้อ ๓. หากคณะกรรมการมอบหมายให้ข้าพเจ้าเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือ
บริการสาธารณะ หรือปรับปรุงที่ดินแทนการเรียกให้ชำระเงิน ข้าพเจ้ายินยอมรับไปดำเนินการจัดทำให้
แล้วเสร็จภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนด และหากข้าพเจ้าไม่เริ่มทำการภายในเวลาอันควรหรือไม่
ทำให้แล้วเสร็จภายในกำหนด ให้คณะกรรมการมีอำนาจเรียกให้ข้าพเจ้าชำระเงินตามจำนวนในข้อ ๒ ได้

ข้อ ๔. ถ้าคณะกรรมการผ่อนเวลาในการปฏิบัติหน้าที่ที่ผู้จัดสรรที่ดินจะพึงต้องทำตามข้อ ๑
โดยจะได้แจ้งหรือมิได้แจ้งให้ข้าพเจ้าทราบก็ตามข้าพเจ้ายอมให้ถือว่าได้ตกลงในการผ่อนเวลานั้นด้วย
ทุกคราวไป

ข้อ ๕. ข้าพเจ้าจะไม่เพิกถอนการค้ำประกันหรือทำให้เสื่อมประโยชน์หรือถือว่าได้ปฏิบัติข้อ
ผูกพันเสร็จสิ้นแล้วในระหว่างเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินยังต้องรับผิดชอบตามข้อ ๑ อยู่ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย ไม่ว่าจะมีผู้จัดการมรดกหรือทายาทผู้รับโอนใบอนุญาตให้ทำการ
จัดสรรที่ดินต่อไปหรือไม่ก็ตาม ข้าพเจ้ายังคงเป็นผู้ค้ำประกันตามสัญญานี้ตลอดไป

ข้อ ๖. สัญญานี้ให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร/คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด.....ได้ออกใบอนุญาตให้แก่ผู้จัดสรรที่ดินเป็นต้นไป

ลงชื่อ ..... ผู้ค้ำประกัน
(.....)

ลงชื่อ ..... พยาน
(.....)

ลงชื่อ .....พยาน
(.....)

สัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ข้าพเจ้า.....สำนักงานตั้งอยู่ที่.....
แขวง/ตำบล.....เขต/อำเภอ.....กรุงเทพมหานคร/
จังหวัด.....โดย.....ขอทำสัญญา
ค้ำประกันฉบับนี้ไว้ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร/คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด.....
มีข้อความดังนี้

ข้อ ๑. ตามที่.....ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “ผู้จัดสรรที่ดิน”
ได้ยื่นคำขอจัดสรรที่ดิน โฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เลขที่.....หน้าสำรวจ.....
เลขที่ดิน.....หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต.....กรุงเทพมหานคร/จังหวัด.....
ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร/คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด.....
ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “คณะกรรมการ” โดยผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตให้คงสภาพผังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภารจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้นั้น

ข้าพเจ้ายอมผูกพันตนเป็นผู้ค้ำประกันผู้จัดสรรที่ดินต่อคณะกรรมการในหน้าที่ที่จะต้องจัดบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น และยังอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามความในวรรคหนึ่ง

ข้อ ๒. หากผู้จัดสรรที่ดินไม่จัดให้มีการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามแผนผังโครงการ ที่ได้รับอนุญาตไว้ ข้าพเจ้ายินยอมชำระเงินให้แก่คณะกรรมการเป็นจำนวน.....บาท
(.....) ภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนด เพื่อคณะกรรมการจะได้ใช้เงินจำนวนดังกล่าว ในการดำเนินการจัดให้มีการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต

ข้อ ๓. หากคณะกรรมการมอบหมายให้ข้าพเจ้าเป็นผู้ดำเนินการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคแทนการเรียกให้ชำระเงิน ข้าพเจ้ายินยอมที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนด และหากข้าพเจ้าไม่ดำเนินการดังกล่าว ให้คณะกรรมการมีอำนาจเรียกให้ข้าพเจ้าชำระเงินตามจำนวนในข้อ ๒ ได้

ข้อ ๔. ถ้าคณะกรรมการผ่อนเวลาในการปฏิบัติหน้าที่ที่ผู้จัดสรรที่ดินจะพึงต้องทำตามข้อ ๑ โดยจะได้แจ้งหรือมิได้แจ้งให้ข้าพเจ้าทราบก็ตาม ข้าพเจ้ายอมให้ถือว่าได้ตกลงในการผ่อนเวลานั้นด้วยทุกคราวไป

ข้อ ๕. ข้าพเจ้าจะไม่เพิกถอนการค้ำประกันหรือทำให้เสื่อมประโยชน์หรือถือว่าได้ปฏิบัติข้อผูกพันเสร็จสิ้นแล้วในระหว่างเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินยังต้องรับผิดชอบตามข้อ ๑ อยู่ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย ไม่ว่าจะมีผู้จัดการมรดกหรือทายาทผู้รับโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินต่อไปหรือไม่ก็ตาม ข้าพเจ้ายังคงเป็นผู้ค้ำประกันตามสัญญานี้ตลอดไป

ข้อ ๖. สัญญานี้ให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร/คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด.....ได้อนุญาตให้แก่ผู้จัดสรรที่ดินยกเลิกการจัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการหรือบางส่วนเป็นต้นไป

ลงชื่อ .....ผู้ค้ำประกัน
(.....)

ลงชื่อ ..... พยาน
(.....)

ลงชื่อ .....พยาน
(.....)

(สำเนา)

ข้อกำหนด
เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพมหานคร
พ.ศ. ๒๕๕๐

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๔ (๑) และมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดทำแผนผังโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน โดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ข้อกำหนดนี้เรียกว่า “ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชย-กรรมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๐”

ข้อ ๒ ข้อกำหนดนี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดสามสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

(๑) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๔

(๒) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๔๖)

ข้อ ๔ บรรดาข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ หรือคำสั่งอื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดนี้ให้ใช้ข้อกำหนดนี้แทน

ข้อ ๕ ในกรณีที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครพิจารณาเห็นเป็นการจำเป็นเพื่อประโยชน์ในทางเศรษฐกิจและสังคม โดยคำนึงถึงประเภทของการจัดสรรที่ดิน ที่ตั้งของที่ดินการผังเมือง คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครจะผ่อนผันการปฏิบัติตามข้อกำหนดนี้เป็นการเฉพาะรายก็ได้

ทั้งนี้ การผ่อนผันตามวรรคหนึ่งต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐานตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม

หมวด ๑
หลักเกณฑ์การจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

ข้อ ๖ แผนผังการจัดสรรที่ดิน ในการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอต้องจัดให้มีแผนผังการจัดสรรที่ดินนี้

๖.๑ แผนผังสังเขป ได้แก่ แผนผังที่แสดง

(๑) ที่ตั้งบริเวณการจัดสรรที่ดิน

(๒) ลักษณะบริเวณที่ดินโดยรอบ

(๓) เส้นทางที่เข้าออกสู่บริเวณการจัดสรรที่ดิน จากทางหลวงหรือทางสาธารณะภายนอก

(๔) การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง โดยระบุข้อความต่อไปนี้ คือ “ที่ดินที่ขอทำการจัดสรร ตั้งอยู่ในบริเวณ.....(ระบุรายละเอียดตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองแต่ละประเภท)”

๖.๒ แผนผังบริเวณรวม ได้แก่ แผนผังที่แสดง

(๑) รูปต่อแปลงเอกสารสิทธิที่นำมาทำการจัดสรรที่ดิน

(๒) รายละเอียดของที่สาธารณประโยชน์ต่างๆ ที่อยู่ภายในบริเวณและบริเวณที่ติดต่อกับที่ดินที่ขอจัดสรร

(๓) เงื่อนไขเกี่ยวกับที่ดิน ทั้งของราชการและส่วนบุคคล

(๔) ในกรณีที่มีโครงการต่อเนื่องเป็นหลายโครงการ ให้แสดงการเชื่อมต่อของโครงการทั้งหมดไว้ในแผนผังบริเวณรวมด้วย

๖.๓ แผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน ได้แก่ แผนผังที่แสดง

(๑) การแบ่งแปลงที่ดินแปลงย่อยเพื่อการจัดจำหน่ายโดยให้ระบุประเภทการใช้ที่ดินแต่ละแปลง

(๒) การแบ่งแปลงที่ดินเพื่อจัดทำสาธารณูปโภคบริการสาธารณะและเส้นทางถนน

๖.๔ แผนผังระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ได้แก่ แผนผังที่แสดงรายละเอียดของระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จะจัดให้มี ได้แก่

(๑) ระบบไฟฟ้า

(๒) ระบบประปา

(๓) ระบบการระบายน้ำ

(๔) ระบบบำบัดน้ำเสีย

(๕) ระบบถนนและทางเท้า

(๖) สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา

(๗) ระบบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

แผนผังทุกรายการจะต้องแสดงรายละเอียดของสิ่งที่ปรากฏอยู่ในสภาพปัจจุบัน และสภาพหลังจากการปรับปรุงพัฒนาแล้วรายละเอียดของสิ่งที่ต้องแสดงในแผนผังแต่ละรายการให้เป็นไปตามประกาศของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร และจะต้องจัดทำบนกระดาษขนาดมาตรฐาน A ๑ โดยให้มุมด้านล่างขวาจะต้องแสดงดัชนีแผนผังที่ต่อกัน (ในกรณีที่ต้องแสดงแผนผังเกินกว่า ๑ แผ่น) ชื่อโครงการ ชื่อและที่ตั้งของสำนักงานจัดสรรที่ดิน ชื่อและลายมือชื่อของผู้ออกแบบและวิศวกรผู้คำนวณระบบต่างๆ พร้อมทั้งเลขทะเบียนใบอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรมและหรือสถาปัตยกรรมด้วย

ข้อ ๗ โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

ในการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน นอกจากหลักฐานและรายละเอียดที่ต้องแสดงตามความในมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ และกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ แล้ว ผู้ขอต้องแสดงโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นหลักฐานการดำเนินงานในเรื่องต่างๆ ดังมีรายการต่อไปนี้

๗.๑ หลักฐานการอนุญาตยินยอมจากหน่วยงานผู้ดูแลรับผิดชอบแหล่งรองรับน้ำทิ้ง (ในกรณีต้องได้รับอนุญาตหรือยินยอม)

๗.๒ หลักฐานผลการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามกฎหมาย ว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ในกรณีต้องจัดทำ)

๗.๓ ในกรณีจัดระบบประปาที่ใช้บริการของการประปานครหลวง การประปาส่วนภูมิภาค หรือการประปาส่วนท้องถิ่น ต้องแนบหลักฐานการรับรองจากหน่วยงานนั้นว่าสามารถให้บริการได้ หากจัดระบบประปาสัมปทานให้แสดงหลักฐานการได้รับสัมปทานประกอบกิจการประปา ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๕๘

๗.๔ วิธีการในการปรับปรุงพื้นที่ดิน การรวม การปรับแต่งให้พื้นที่ดินเกิดความเหมาะสมในการปลูกสร้างอาคาร ทั้งนี้จะต้องกำหนดระดับความสูงต่ำของพื้นดินและวัสดุที่นำมาใช้ในการถมปรับที่ดิน ทั้งบริเวณส่วนจำหน่าย และส่วนสาธารณูปโภค

๗.๕ วิธีการในการจัดจำหน่ายที่ดินเปล่าและหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจะจำหน่ายโดยวิธีเงินสดหรือเงินผ่อน ตามระยะเวลาที่ผู้ซื้อสามารถเลือกได้

๗.๖ วิธีการในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ

๗.๗ การเรียกเก็บเงินค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ

๗.๘ สิทธิของผู้ซื้อในการใช้หรือได้รับบริการจากบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรจัดให้มีในบริเวณการจัดสรรที่ดิน

๗.๙ ภาระผูกพันต่างๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น

๗.๑๐ สัญญาหรือเงื่อนไขในการใช้ประโยชน์ที่ดินในที่ดินแปลงย่อยที่ผู้ซื้อจะต้องปฏิบัติเพื่อประโยชน์ต่อชุมชนทางด้านความสงบสุข ความปลอดภัย ความสวยงาม ความเป็นระเบียบเรียบร้อย ความเพิ่มพูนมูลค่าในทรัพย์สิน และขนบธรรมเนียมประเพณี

๗.๑๑ หลักฐานแสดงการอนุญาตหรือยินยอมของหน่วยงานอื่นๆ (ถ้ามี)

หมวด ๒
ขนาดและเนื้อที่ของที่ดินที่ทำการจัดสรร

ข้อ ๘ ขนาดของที่ดินจัดสรร แบ่งเป็น ๓ ขนาด คือ

๘.๑ ขนาดเล็ก จำนวนแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายไม่เกิน ๙๙ แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการต่ำกว่า ๑๙ ไร่

๘.๒ ขนาดกลาง จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายตั้งแต่ ๑๐๐ – ๔๙๙ แปลง หรือเนื้อที่ ทั้งโครงการ ๑๙ – ๑๐๐ ไร่

๘.๓ ขนาดใหญ่ จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายตั้งแต่ ๕๐๐ แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการเกินกว่า ๑๐๐ ไร่

การจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะภายในโครงการจัดสรรที่ดินต้องทำในที่ดินที่มีชื่อผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินเท่านั้น

ข้อ ๙ การจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ที่ดินแปลงย่อยจะต้องมีขนาดและเนื้อที่ของที่ดินแยกเป็นประเภท ดังนี้

๙.๑ การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายเฉพาะที่ดิน หรือที่ดินพร้อมอาคารประเภทบ้านเดี่ยว ที่ดินแปลงย่อยต้องมีขนาดความกว้าง หรือ ความยาวไม่ต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๕๐ ตารางวา หากความกว้างหรือความยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าว ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๖๐ ตารางวา

๙.๒ การจัดสรรที่ดิน เพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภท บ้านแฝด ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า ๙.๐๐ เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๓๕ ตารางวา

๙.๓ การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทบ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์ ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๑๖ ตารางวา

ข้อ ๑๐ ระยะห่างของตัวอาคารจากเขตที่ดินและการเว้นช่องว่างระหว่างแปลงที่ดินให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ข้อ ๑๑ ห้ามแบ่งแปลงที่ดินเป็นแนวตะเข็บ เป็นเศษเสี้ยวหรือมีรูปร่างที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้

ข้อ ๑๒ เพื่อประโยชน์ในการจัดขนาด และจำนวนของระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้เพียงพอต่อการใช้ประโยชน์ในที่ดินของโครงการจัดสรรที่ดินในอนาคต ให้ที่ดินแปลงอื่นในโครงการจัดสรรที่ดินซึ่งมีเนื้อที่เกินกว่า ๑๐๐ ตารางวาขึ้นไปจะต้องนำมารวมเพื่อคำนวณจำนวนแปลงที่ดินใหม่โดยใช้เกณฑ์เฉลี่ยเนื้อที่ ๑๐๐ ตารางวา ต่อ ๑ แปลง จำนวนแปลงที่ดินที่คำนวณได้จากเกณฑ์เฉลี่ยนี้ให้นำไปรวมกับจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จัดขนาดตามเกณฑ์กำหนดเพื่อใช้ในการกำหนดขนาดและจำนวนระบบสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะตามข้ออื่นๆ ต่อไป

หากลักษณะทั่วไปของการจัดสรรที่ดินเป็นการแบ่งที่ดินแปลงย่อยเป็นประเภท บ้านแฝด บ้านแถวและอาคารพาณิชย์รวมกันเกินกว่าร้อยละ ๕๐ ของพื้นที่จัดจำหน่ายทั้งโครงการ ให้ใช้เกณฑ์เฉลี่ยของเนื้อที่บ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์ทุกแปลงในโครงการจัดสรรที่ดินนั้นเป็นเกณฑ์เฉลี่ยต่อ ๑ แปลง จำนวนแปลงที่ดินที่คำนวณได้จากเกณฑ์เฉลี่ยนี้ให้นำไปรวมกับจำนวนบ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์ เพื่อใช้ในการกำหนดขนาดและจำนวนระบบสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะตามข้ออื่นๆ ต่อไป

หมวด ๓
ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุข

ข้อ ๑๓ การกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูลให้เป็นไปตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร

หมวด ๔
ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

ข้อ ๑๔ ระบบการระบายน้ำ

๑๔.๑ ในกรณีที่ระบบป้องกันน้ำท่วมใช้แบบพื้นที่ปิดล้อม (Polder System) ให้จัดสร้างคันกั้นน้ำถาวรสูงกว่าระดับน้ำสูงสุดที่เคยเกิดขึ้นในอดีต หรือที่คาบอุบัติไม่น้อยกว่า ๕๐ ปี ไม่น้อยกว่า ๐.๓๐ เมตร ถ้าเป็นคันดินต้องมีผิวจราจรกว้างไม่น้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร ล้อมรอบพื้นที่ โครงการจัดสรรที่ดินโดยให้ถือว่าคันกั้นน้ำดังกล่าวเป็นสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรที่ดิน และจะต้องมีการตรวจซ่อมบำรุงให้มีสภาพการใช้งานไม่ด้อยกว่าเดิม

๑๔.๒ การระบายน้ำภายในพื้นที่โครงการจัดสรรที่ดินที่ผ่านการใช้จากกิจกรรมต่างๆ และน้ำฝนจากพื้นที่ภายในโครงการโดยใช้ท่อหรือรางระบายน้ำ ต้องได้รับการออกแบบอย่างถูกต้องตามหลักวิศวกรรมการระบายน้ำ (แหล่งน้ำ) วิศวกรรมโยธา และวิศวกรรมสิ่งแวดล้อม

๑๔.๓ คุณภาพน้ำทิ้งที่ออกจากระบบการระบายน้ำและระบบบำบัดน้ำเสียของพื้นที่โครงการจัดสรรที่ดินไปสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้ง (คู คลอง หรือทางน้ำสาธารณะอื่นใด) จะต้องเป็นไปตามมาตรฐานน้ำทิ้งฉบับล่าสุดของกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรร หรือกฎหมายอื่นที่ใช้บังคับ

๑๔.๔ การระบายน้ำออกจากโครงการจะต้องได้รับอนุญาตหรือยินยอมจากผู้ดูแลรับผิดชอบแหล่งรองรับน้ำทิ้งนั้นๆ

๑๔.๕ การคำนวณปริมาณน้ำและขีดความสามารถในการรองรับปริมาณน้ำของระบบการระบายน้ำให้ดำเนินการ ดังนี้

(๑) ปริมาณน้ำฝน ใช้เกณฑ์ปริมาณฝนตกปกติโดยเฉลี่ยในคาบอุบัติไม่น้อยกว่า ๕ ปี ของกรุงเทพมหานคร และการคำนวณปริมาณน้ำท่า (Runoff) ของระบบการระบายน้ำให้ใช้วิธีหลักเหตุผล (Rational Method) โดยที่สัมประสิทธิ์การไหลนองของน้ำฝนเฉลี่ยของที่ดินแปลงย่อยจะต้องมีค่าไม่ต่ำกว่า ๐.๖

(๒) ปริมาณน้ำเสียใช้เกณฑ์ปริมาณไม่ต่ำกว่าร้อยละ ๙๕ ของน้ำใช้แต่ต้องไม่ต่ำกว่า ๑ ลูกบาศก์เมตร ต่อครัวเรือนต่อวัน

(๓) ปริมาณน้ำไหลซึมเข้าระบบท่อระบายน้ำต่อวัน ต้องไม่ต่ำกว่า ๒๐ ลูกบาศก์เมตร ต่อความยาวท่อระบายน้ำ ๑ กิโลเมตร หรือค่าอื่นตามข้อมูลที่อ้างอิงซึ่งต้องเชื่อถือได้ในทางวิชาการ โดยต้องสอดคล้องกับประเภทวัสดุของท่อหรือรางระบายน้ำ

(๔) การคำ นวณขีดความสามารถการระบายน้ำ ของท่อระบายน้ำโดยทั่วไปให้ใช้สมการแมนนิ่ง ($Q = \frac{A}{n} R^{2/3} S^{1/2}$) โดย

Q = อัตราการไหล

A = พื้นที่หน้าตัดการไหล

R = รัศมีชลศาสตร์

S = ความลาดเอียงของเส้นพลังงาน (Slope Of Energyline)

n = สัมประสิทธิ์ความขรุขระ

หากมีความจำเป็นต้องใช้สมการอื่นนอกเหนือจากสมการแมนนิ่งให้เขียน คำอธิบายและเหตุผลประกอบให้ชัดเจน

ท่อระบายน้ำจะต้องสามารถระบายน้ำตามปริมาณน้ำขั้นต่ำที่กำหนดในข้อ ๑๔.๕ (๑) ถึง ๑๔.๕ (๓) ได้ ในกรณีที่ระดับน้ำของแหล่งรองรับน้ำทิ้งอยู่สูงกว่าระดับหลังท่อระบายน้ำของโครงการจะต้องมีการคำนวณท่อส่วนที่จมน้ำ โดยแสดงผลของระดับน้ำย้อนกลับ (Back Water Lavel) ที่เกิดจากการจมน้ำของท่อดังกล่าวด้วย

๑๔.๖ ระบบการระบายน้ำของโครงการจัดสรรที่ดิน จะต้องประกอบด้วย

(๑) ท่อระบายน้ำและบ่อพัก (พร้อมฝา) หรือ

(๒) รางระบายน้ำ พร้อมฝา

(๓) บ่อสูบหรือสถานีสูบ (ถ้ามี) ภายในระบบการระบายน้ำจะต้องประกอบด้วยเครื่องสูบน้ำ ตะแกรงดักขยะ และบริเวณดักเศษดินทราย ส่วนบ่อสูบหรือสถานีสูบน้ำบริเวณที่บรรจบกับระบบระบายน้ำสาธารณะ หรือแหล่งรองรับน้ำสาธารณะ ให้มีประตูน้ำเพิ่มขึ้นอีกหนึ่งองค์ประกอบ เพื่อให้สามารถระบายน้ำออกได้ในกรณีที่ระดับน้ำของแหล่งรองรับน้ำสาธารณะภายนอกต่ำกว่าระดับน้ำภายในโครงการ

(๔) บ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้งประจำที่ดินแปลงย่อย

(๕) บ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้งรวมของโครงการ พร้อมตะแกรงดักขยะก่อนระบายน้ำทิ้งลงสู่ทางน้ำสาธารณะ

(๖) กรณีที่มีบ่อผันน้ำลงสู่ทางน้ำสาธารณะจะต้องจัดให้มีตะแกรงดักขยะก่อนระบายน้ำลงสู่ทางน้ำสาธารณะ

(๗) แหล่งรองรับน้ำทิ้งจากการระบายน้ำและจากระบบบำบัดน้ำเสีย

๑๔.๗ การจัดทำรายการคำนวณระบบการระบายน้ำ (ต้องนำเสนอรายการคำนวณประกอบกับแผนผังระบบการระบายน้ำ) จะต้องประกอบด้วย

(๑) กราฟน้ำฝนออกแบบ

(๒) สูตรที่ใช้ในการคำนวณน้ำฝน – น้ำท่า

(๓) สูตรที่ใช้ในการคำนวณชลศาสตร์การไหลของน้ำในท่อระบายน้ำ

(๔) พื้นที่รองรับน้ำฝน หรือพื้นที่ระบายน้ำฝนลงสู่ท่อหรือรางระบายน้ำ (ในหน่วยตารางเมตร หรือตารางกิโลเมตร) พร้อมค่าสัมประสิทธิ์การไหลนองประจำพื้นที่รองรับน้ำฝน

(๕) ปริมาณน้ำท่าที่จะเข้าสู่ท่อ หรือรางระบายน้ำ (ในหน่วยลูกบาศก์เมตรต่อวินาที)

(๖) ขนาดของท่อ หรือรางระบายน้ำในแต่ละส่วนของระบบระบายน้ำ

(๗) ความลาดเอียงของท่อ หรือรางระบายน้ำ

(๘) ความลาดเอียงของเส้นชลศาสตร์การไหล (Hydraulic Grade Line)

(๙) ความเร็วของการไหลของน้ำในท่อ หรือรางระบายน้ำ

(๑๐) ความลึกของท้องท่อ หรือรางระบายน้ำ (Invert Elevation)

(๑๑) ขนาดของบ่อสูบหรือสถานีสูบ (ถ้ามี) และต้องแสดงปริมาณน้ำท่าที่ระบายออกสู่แหล่งน้ำสาธารณะรวมทั้งระดับน้ำสูงสุดของแหล่งรองรับน้ำทิ้งของระบบการระบายน้ำของโครงการจัดสรรที่ดิน

รายการคำนวณทั้งหมดนี้ต้องจัดทำขึ้นตามหลักวิชาการและตามมาตรฐานทางวิศวกรรมการระบายน้ำ (แหล่งน้ำ) และวิศวกรรมโยธาสามารถตรวจสอบความเพียงพอและความมั่นคงแข็งแรงของวัสดุที่ใช้ในระบบได้ โดยผู้คำนวณออกแบบต้องลงนามพร้อมส่งสำเนาใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม

๑๔.๘ เงื่อนไขต่างๆ ที่ต้องปฏิบัติในการจัดทำแผนผังระบบการระบายน้ำ และการจัดทำรายการคำนวณทางวิชาการ ประกอบด้วย

(๑) ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางภายในของท่อระบายน้ำขนาดเล็กที่สุดไม่ต่ำกว่า๔๐ เซนติเมตร ยกเว้นในกรณีเลือกใช้ระบบระบายน้ำเสียแยกจากระบบระบายน้ำฝน

(๒) ท่อระบายน้ำที่นำมาจัดทำระบบการระบายน้ำจะต้องได้รับมาตรฐานอุตสาหกรรม (มอก.) สำหรับใช้ในการระบายน้ำและ

ก. ต้องเป็นวัสดุที่ทนทานต่อการกัดกร่อนของน้ำเสียและน้ำฝนได้

ข. ต้องรับน้ำหนักกดจากพื้นที่ด้านบน และยานพาหนะที่สัญจร ผ่านไปโดยไม่เสียหาย

(๓) ความลาดเอียงของท่อระบายน้ำ กรณีที่ท่อมีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง ๔๐ เซนติเมตร ต้องมีความลาดเอียงของท่อไม่ต่ำกว่า ๑ : ๕๐๐ และสำหรับท่อระบายน้ำมีขนาดใหญ่กว่าจะต้องมีความลาดเอียง ของท่อไม่ต่ำกว่า ๑ : ๑๐๐๐ โดยจัดให้ความลาดเอียงของระดับหลังท่อระบายน้ำ (Soffit/Crown Elevation) ต่อเนื่องกันไปตลอดทั้งระบบการระบายน้ำ

(๔) การกำหนดประเภทเครื่องสูบน้ำ ปริมาตรบ่อสูบ หรือสถานีสูบน้ำและระดับน้ำที่เครื่องสูบน้ำเริ่ม – หยุดทำงานให้เป็นไปตามหลักวิชาการ ทั้งนี้ ระดับน้ำสูงสุดที่กำหนดให้เครื่องสูบน้ำเริ่มทำงานต้องไม่เกินกึ่งหนึ่งของเส้นผ่าศูนย์กลางท่อน้ำที่เข้าสู่บ่อสูบน้ำ

(๕) แนวระบบระบายน้ำต้องไม่พาดผ่านทางน้ำ หรือแหล่งน้ำสาธารณประโยชน์ นอกจากจะมีระบบพิเศษ เพื่อการส่งน้ำไปโดยไม่ปนเปื้อนกับน้ำในทางน้ำหรือแหล่งน้ำสาธารณประโยชน์

(๖) บ่อพักท่อระบายน้ำ

ก. ประเภทบ้านเดี่ยว ต้องจัดให้มีประจำทุกแปลงย่อย

ข. ประเภทบ้านแฝด บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์จัดให้หนึ่งบ่อ ต่อสองแปลง ทั้งนี้ต้องแยกท่อระบายน้ำเข้าบ่อพักออกจากกันและระยะห่างระหว่างบ่อพักต้องไม่เกิน ๑๕.๐๐ เมตร โดยต้องมีทุกจุดที่มีการเปลี่ยนขนาดท่อ และจุดบรรจบของท่อ หรือรางระบายน้ำ และตั้งอยู่ในพื้นที่ของแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน

(๗) กรณีพื้นที่ทำการจัดสรรที่ดินมีระดับสูงต่ำต่างกันให้แสดง

ก. เส้นชั้นความสูงต่ำของพื้นที่ลงในแผนผังแสดงแนวเส้นท่อระบายน้ำ โดยมีช่วงห่างกันทุกระดับความสูง ๑.๐๐ เมตร หรือน้อยกว่า

ข. ระดับของพื้นที่ที่จะปรับแต่ง โดยการขุดหรือถมจากระดับเดิม

(๘) ต้องแสดงแหล่งรองรับน้ำทิ้งให้ชัดเจนในแผนผัง หากใช้ลำรางสาธารณะเป็นทางระบายน้ำ ให้แสดงภาพความกว้าง ความลึกของลำรางจากบริเวณที่จัดสรรไปจนถึงแหล่งรองรับน้ำทิ้ง ในกรณีแยกระบบระบายน้ำเสียออกจากระบบระบายน้ำฝนให้แสดงแบบรายละเอียดและรายการคำนวณทางวิชาการของทั้งสองระบบแยกจากกัน แต่ละระบบต้องมีรายละเอียดต่างๆ ตามข้างต้นทั้งหมด รวมทั้งระดับและรูปตัดของทุกจุดที่มีการตัดผ่านหรือบรรจบกันของระบบทั้งสอง

ข้อ ๑๕ ระบบบำบัดน้ำเสีย

๑๕.๑ น้ำที่ผ่านการใช้จากทุกกิจกรรมในแปลงที่ดินจัดสรรถือเป็นน้ำเสียที่จะต้องได้รับการบำบัดให้มีคุณสมบัติเป็นไปตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรรและเรื่องกำหนดให้ที่ดินจัดสรรเป็นแหล่งกำเนิดมลพิษที่จะต้องถูกควบคุมการปล่อยน้ำเสียลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะ หรือออกสู่สิ่งแวดล้อมหรือกฎหมายอื่นที่ใช้บังคับ จึงจะระบายลงสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้งได้ในกรณีที่ที่ดินจัดสรรที่รังวัดเป็นแปลงย่อย เพื่อจำหน่ายต่ำกว่า ๑๐๐ แปลง ให้นำประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้ง จากอาคารบางประเภทและบางขนาด สำหรับอาคาร ประเภท ค. มาบังคับใช้แทนโดยอนุโลม

๑๕.๒ ระบบบำบัดน้ำเสียจะเป็นประเภทระบบบำบัดน้ำเสียอิสระเฉพาะแต่ละที่ดินแปลงย่อย หรือ ประเภทระบบบำบัดกลางที่รวบรวมน้ำเสียมาบำบัดเป็นจุดเดียวหรือหลายจุดก็ได้และแต่ละระบบเหล่านั้นจะใช้วิธีหรือขบวนการบำบัดแบบใด วิธีใด ให้แสดงระบบในแผนผังและรายการคำนวณทางวิชาการ โดยผู้คำนวณออกแบบต้องลงนามพร้อมส่งสำเนาใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม

๑๕.๓ ระบบบำบัดน้ำเสียทุกประเภทจะต้องมีบ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้งที่สามารถเข้าไปตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้งตลอดเวลา

หมวด ๕
ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการคมนาคม การจราจร และความปลอดภัย

ข้อ ๑๖ ที่ดินแปลงย่อยในโครงการทุกแปลงต้องติดถนนที่ใช้เป็นสาธารณูปโภคสำหรับเป็นทางเข้าออกของรถยนต์ โดยมีความกว้างของหน้าแปลงต้องไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร

ข้อ ๑๗ ขนาดของถนนที่ต้องจัดให้มีการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการให้มีความกว้างของเขตทางและผิวจราจรเป็นสัดส่วนกับจำนวนที่ดินแปลงย่อย ดังนี้

(๑) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยไม่เกิน ๙๙ แปลง หรือเนื้อที่ต่ำกว่า ๑๙ ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๙.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจร ไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร

(๒) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ ๑๐๐ – ๒๙๙ แปลงหรือเนื้อที่ ๑๙ – ๕๐ ไร่ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๘.๐๐ เมตร

(๓) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ ๓๐๐ – ๔๙๙ แปลง หรือเนื้อที่เกินกว่า ๕๐ ไร่ แต่ไม่เกิน ๑๐๐ ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๖.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจร ไม่ต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร

(๔) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ ๕๐๐ แปลงขึ้นไป หรือมากกว่า ๑๐๐ ไร่ ขึ้นไป ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๘.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๑๓.๐๐ เมตร มีเกาะกลางถนนกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๐๐ เมตร และมีทางเท้ากว้างข้างละ ๒.๐๐ เมตร

ในกรณีที่ที่ดินแปลงย่อยมีหน้าแปลงที่ดินติดต่อกับเขตห้ามปลูกสร้างอาคารในทางหลวงแผ่นดินทางหลวงท้องถิ่น ให้ปรับปรุงเขตทางนั้นเป็นผิวจราจร โดยให้เชื่อมเป็นส่วนเดียวกับผิวจราจร ของทางหลวง นอกจากจะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

ข้อ ๑๘ ถนนที่เป็นทางเข้าออกของโครงการจัดสรรที่ดินที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหรือทางสาธารณประโยชน์ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่าเกณฑ์กำหนดตามข้อ ๑๗ นอกจากจะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

ถนนสาธารณประโยชน์ที่เป็นทางเข้าออกโครงการจัดสรรที่ดิน ต้องมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๕.๐๐ เมตร หรือเขตทางไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร และผิวจราจรต้องไม่ต่ำกว่า ๕.๐๐ เมตร

ข้อ ๑๙ ถนนแต่ละสายให้มีความยาวจากทางแยกหนึ่งถึงอีกทางแยกหนึ่งไม่เกิน ๓๐๐.๐๐ เมตร และไม่ควรให้เป็นแนวตรงยาวเกินกว่า ๖๐๐.๐๐ เมตร ถนนที่เป็นถนนปลายตันต้องจัดให้มีที่กลับรถ ดังนี้

๑๙.๑ ถนนปลายตันที่มีระยะเกิน ๕๐.๐๐ เมตร แต่ไม่เกิน ๑๐๐.๐๐ เมตร ให้จัดทำที่กลับรถบริเวณปลายตัน

๑๙.๒ ถนนปลายตันที่มีระยะความยาวเกิน ๑๐๐.๐๐ เมตร ให้จัดทำที่กลับรถทุกระยะ ๑๐๐.๐๐ เมตร แต่หากมีระยะเป็นเศษไม่ครบ ๑๐๐.๐๐ เมตร ต้องจัดทำที่กลับรถตามเงื่อนไขต่อไปนี้

๑๙.๒.๑ หากระยะตั้งแต่จุดที่ครบ ๑๐๐.๐๐ เมตร จุดสุดท้ายไปจนถึงจุดปลายตันของถนนมีระยะไม่เกิน ๕๐.๐๐ เมตร ให้จัดทำที่กลับรถที่บริเวณปลายตันของถนนโดยไม่ต้องจัดทำที่กลับรถในบริเวณที่ครบระยะ ๑๐๐.๐๐ เมตรจุดสุดท้าย

๑๙.๒.๒ หากระยะตั้งแต่จุดที่ครบ ๑๐๐.๐๐ เมตร จุดสุดท้ายไปจนถึงจุดปลายตันของถนนมีระยะเกิน ๕๐.๐๐ เมตร ให้จัดทำที่กลับรถที่บริเวณปลายตันของถนนด้วย

๑๙.๓ ที่กลับรถต้องจัดให้เป็นไปตามมาตรฐาน ดังนี้

๑๙.๓.๑ กรณีเป็นวงเวียน ต้องมีรัศมีความโค้งวัดจากจุดศูนย์กลางถึงกึ่งกลางถนน ไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร

๑๙.๓.๒ กรณีเป็นรูปตัวที (T) ต้องมีความยาวสุทธิของไหล่ตัวทีด้านละไม่ต่ำกว่า ๕.๐๐ เมตร เว้นแต่จัดทำที่บริเวณปลายตันให้มีความยาวของไหล่ตัวทีด้านละไม่ต่ำกว่า ๒.๕๐ เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร

๑๙.๓.๓ กรณีเป็นรูปตัวแอล (L) ต้องมีความยาวสุทธิของขาแต่ละด้านไม่ต่ำกว่า ๕.๐๐ เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร หากจัดทำในบริเวณปลายตันของถนนให้จัดทำห่างจากบริเวณปลายตันไม่น้อยกว่า ๕.๐๐ เมตร

๑๙.๓.๔ กรณีเป็นรูปตัววาย (Y) ต้องมีความยาวสุทธิของแขนตัววายด้านละไม่ต่ำกว่า ๕.๐๐ เมตร เว้นแต่จัดทำที่บริเวณปลายตันให้มีความยาวของไหล่ตัววายด้านละไม่ต่ำกว่า ๒.๕๐ เมตร และ ผิวจราจร กว้างไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร มุมตัววายต้องไม่เล็กกว่า ๑๒๐ องศา

ข้อ ๒๐ ที่จอดรถระหว่างผิวจราจรกับทางเท้า ให้จัดทำในบริเวณต่อไปนี้

๒๐.๑ ตลอดความยาวด้านหน้าที่ดินแปลงย่อยประเภทอาคารพาณิชย์ทุกแปลงต้องจัดให้มีที่จอดรถด้านหน้าแต่ละแปลงไม่น้อยกว่า ๑ คัน ต่อ ๑ แปลง และให้มีลักษณะ ดังนี้

(๑) กรณีจัดให้มีที่จอดรถยนต์ตั้งฉากกับแนวทางเดินรถให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า ๒.๔๐ เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า ๕.๐๐ เมตร

(๒) กรณีจัดให้มีที่จอดรถยนต์ขนานแนวทางเดินรถ หรือทำมุมกับทางเดินรถ น้อยกว่า ๓๐ องศา ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า ๒.๔๐ เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร

(๓) กรณีจัดให้มีที่จอดรถยนต์ทำมุมกับทางเดินรถตั้งแต่ ๓๐ องศาขึ้นไป ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า ๒.๔๐ เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า ๕.๕๐ เมตร

กรณีที่มีเขตห้ามปลูกสร้างอาคารริมทางหลวงให้ใช้เขตห้ามปลูกสร้างอาคารเป็นที่จอดรถได้

๒๐.๒ ตลอดความยาวสองฝั่งถนนเป็นระยะทางข้างละ ๕๐.๐๐ เมตร นับจากปากทางเข้าออกของโครงการที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดิน หรือทางหลวงท้องถิ่นที่มีความกว้างของเขตทางตั้งแต่ ๓๐.๐๐ เมตรขึ้นไป ให้จัดให้มีที่จอดรถความกว้างฝั่งละ ๒.๔๐ เมตร

กรณีที่ถนนของโครงการที่เชื่อมกับทางหลวงแผ่นดินหรือทางหลวงท้องถิ่นมีความกว้างของผิวจราจร ตั้งแต่ ๑๒.๐๐ เมตรขึ้นไป ไม่ต้องจัดให้มีที่จอดรถตามวรรคหนึ่ง

ข้อ ๒๑ ทางเดินและทางเท้า

๒๑.๑ ถนนด้านที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยที่ทำการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ต้องจัดให้มีทางเดินและทางเท้ามีความกว้างทางเดินและทางเท้าสุทธิไม่ต่ำกว่า ๖๐ เซนติเมตร ตลอดความยาวของถนนโดยไม่มีสิ่งกีดขวาง ในกรณีที่เป็นทางเดินและทางเท้ายกระดับ

ขอบทางเดินและทางเท้าต้องเป็นคันหินสูงระหว่าง ๑๒ ถึง ๑๕ เซนติเมตร และเพื่อประโยชน์ในการสัญจรหรือเพื่อความปลอดภัยจุดที่เป็นทางเข้าออก สู่ที่ดินแปลงย่อยให้ลดคันหินลงโดยทำเป็นทางลาดให้รถยนต์เข้าออกได้ แต่ให้รักษาระดับทางเดินและทางเท้าให้สูงเท่าเดิมทางเดินและทางเท้าส่วนที่เป็นทางเข้า – ออกนี้ทำให้เป็นผิวจราจรเช่นเดียวกับข้อ ๒๒.๓ ทางเดินและทางเท้าสุทธิต้องจัดทำเพื่อใช้สัญจรเท่านั้น จะนำไปใช้ประโยชน์อย่างอื่นที่ก่อให้เกิดความไม่สะดวกไม่ได้

๒๑.๒ ในบริเวณจุดเชื่อมต่อระหว่างถนนกับทางเดินและทางเท้าหรือทางเข้าออกที่ดินแปลงย่อย กับทางเดินและทางเท้าที่ไม่อาจรักษาระดับทางเดินและทางเท้าให้สูงเท่ากันได้ ให้ลดคันหินลง ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ในการสัญจรและความปลอดภัย

๒๑.๓ การปลูกต้นไม้ หรือติดตั้งอุปกรณ์ประดับถนนต้องไม่ล้ำลงมาในส่วนที่เป็นทางเดินและทางเท้าสุทธิ

ข้อ ๒๒ ระดับความสูงของหลังถนน

๒๒.๑ ต้องให้สอดคล้องกับระบบการระบายน้ำในบริเวณการจัดสรรที่ดิน

๒๒.๒ ต้องจัดทำให้ได้ระดับและมาตรฐานที่สอดคล้องกับถนนหรือทางสาธารณะที่ต่อเนื่อง

๒๒.๓ ผิวจราจรต้องเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก แอสฟัลท์ติกคอนกรีต คอนกรีตเสริมเหล็ก ลาดด้วยแอสฟัลท์ หรือปูทับด้วยวัสดุอื่น หรือลาดยางแอสฟัลท์รองด้วยชั้นวัสดุพื้นทางที่มีความหนา และบดอัดจนมีความแน่นตามที่กรุงเทพมหานครกำหนด

ข้อ ๒๓ ความลาดชันและทางเลี้ยว

๒๓.๑ ความลาดชันของผิวจราจรทุกจุดต้องไม่เกิน ๗ ส่วนต่อทางราบ ๑๐๐ ส่วน

๒๓.๒ ทางเลี้ยวหรือทางบรรจบกันต้องไม่เป็นมุมแหลมเล็กกว่า ๖๐ องศา และในกรณีทางเลี้ยวที่ห่างกันน้อยกว่า ๓๗.๐๐ เมตร ต้องเป็นมุมป้านไม่เล็กกว่า ๑๒๐ องศา

ข้อ ๒๔ การปาดมุมถนน

๒๔.๑ ปากทางของถนนที่มีเขตทางต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร จะต้องปาดมุมถนนให้กว้างขึ้นอีก ไม่ต่ำกว่าด้านละ ๑.๐๐ เมตร

๒๔.๒ ปากทางของถนนดังกล่าวเป็นมุมเล็กกว่า ๙๐ องศา จะต้องปาดมุมให้กว้างขึ้นอีก ตามความเหมาะสม

ข้อ ๒๕ สะพาน สะพานท่อ และท่อลอด

๒๕.๑ ถนนที่ตัดผ่านลำรางสาธารณประโยชน์ซึ่งกว้างน้อยกว่า ๒.๐๐ เมตรจะต้องทำเป็นท่อลอดตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากกรุงเทพมหานคร

๒๕.๒ ถนนที่ตัดผ่านลำรางสาธารณประโยชน์ซึ่งกว้างตั้งแต่ ๒.๐๐ เมตร แต่ไม่เกิน ๕.๐๐ เมตร จะต้องทำเป็นสะพาน หรือสะพานท่อ ตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากกรุงเทพมหานคร

๒๕.๓ ถนนที่ตัดผ่านคลองสาธารณประโยชน์ที่มีความกว้างเกิน ๕.๐๐ เมตรแต่ไม่เกิน ๑๐.๐๐ เมตร จะต้องทำเป็นสะพานช่วงเดียว ตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากกรุงเทพมหานคร

๒๕.๔ ถนนที่ตัดผ่านคลองสาธารณประโยชน์ที่มีความกว้างเกิน ๑๐.๐๐ เมตรขึ้นไป จะต้องทำเป็นสะพานตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากกรุงเทพมหานคร

ทั้งนี้ ให้มีขนาดผิวจราจรของสะพาน สะพานท่อ และท่อลอดไม่น้อยกว่าผิวจราจรของถนนที่ต่อเชื่อมกับสะพาน สะพานท่อ และท่อลอด

ข้อ ๒๖ ให้ติดตั้งป้ายสัญญาณจราจรและอุปกรณ์สะท้อนแสงไฟให้เห็นได้ชัดตรงจุดที่เป็นเกาะกลางถนน วงเวียน ทางแยก ร่องหรือสันนูนขวางถนน ทุกแห่ง

ข้อ ๒๗ เพื่อประโยชน์ในด้านความสะดวกต่อการคมนาคม ความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย ความสวยงาม ความเป็นระเบียบและการผังเมือง คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครมีอำนาจที่จะสั่งการให้ปรับเปลี่ยน ขนาดเขตทาง ทิศทางเดินรถ ระดับและความลาดชัน ทางเลี้ยวที่จอดรถที่กลับรถ ส่วนประกอบของถนนและป้ายสัญญาณการจราจร

ข้อ ๒๘ ต้องจัดให้มีระบบไฟส่องสว่าง และต้องติดตั้งหัวดับเพลิงให้เป็นไปตามมาตรฐานของการประปานครหลวง

หมวด ๖
ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณูปโภค

ข้อ ๒๙ ระบบไฟฟ้า

ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีระบบไฟฟ้า และดำเนินการจัดทำตามแบบแปลนแผนผังที่ได้รับความเห็นชอบจากหน่วยราชการหรือองค์การของรัฐซึ่งมีหน้าที่ควบคุมเรื่องไฟฟ้า

ข้อ ๓๐ ระบบประปา

๓๐.๑ ในกรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ในบริเวณที่การประปานครหลวง การประปาส่วนภูมิภาค หรือ การประปาส่วนท้องถิ่นแล้วแต่กรณี สามารถให้บริการได้ต้องใช้บริการของหน่วยงานนั้น

๓๐.๒ ในกรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่นอกบริเวณข้อ ๓๐.๑ ให้จัดทำระบบประปาหรือระบบน้ำสะอาดให้เพียงพอแก่การอุปโภค และจำต้องดำเนินการต่อไปนี้

(๑) เสนอแบบก่อสร้างระบบการผลิตน้ำประปาและแบบการก่อสร้างระบบจ่ายน้ำพร้อมทั้งรายละเอียด ประกอบแบบรายการคำนวณโดยมีวิศวกรเป็นผู้ลงนามรับรองแบบและรายการคำนวณดังกล่าวเพื่อขอรับความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

(๒) ถ้าใช้น้ำบาดาลหรือน้ำผิวดินในการผลิตน้ำประปาต้องขอรับสัมปทานการจัดจำหน่ายน้ำประปา จากหน่วยราชการที่รับผิดชอบ ตามกฎหมายว่าด้วยการสัมปทานให้เรียบร้อยก่อนออกใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

ข้อ ๓๑ ระบบโทรศัพท์

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินจะจัดบริการโทรศัพท์ให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้แสดงแผนการดำเนินการต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครด้วย

หมวด ๗
ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการผังเมือง

ข้อ ๓๒ การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองให้อยู่ภายใต้บทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

หมวด ๘
ข้อกำหนดเกี่ยวกับการอื่นที่จำเป็นต่อการรักษาสภาพแวดล้อม
การส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่และการบริหารชุมชน

ข้อ ๓๓ สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา

ให้กันพื้นที่ไว้เพื่อจัดทำสวน สนามเด็กเล่น และหรือสนามกีฬา โดยคำนวณจากพื้นที่จัดจำหน่ายไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕ ซึ่งจะต้องมีที่ตั้ง ขนาด และรูปแปลงที่เหมาะสมสะดวกแก่การเข้าใช้ประโยชน์ และมีระยะแต่ละด้านไม่ต่ำกว่า ๑๐.๐๐ เมตร และไม่ให้แบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยหลายแห่งเว้นแต่เป็นการกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้ไม่ต่ำกว่า ๑ ไร่ และให้ปลูกไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ ๒๕ ของพื้นที่สวน ตามหลักวิชาการของภูมิสถาปัตยกรรม และพื้นที่สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬาข้างต้น ต้องปลอดจากภาระผูกพันและการรอนสิทธิใดๆ

ข้อ ๓๔ โรงเรียนอนุบาล

ในกรณีที่เป็นการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องกันพื้นที่ไว้เป็นที่ตั้งโรงเรียนอนุบาล จำนวน ๑ แห่ง เนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๒๐๐ ตารางวา และต้องจัดให้มีพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มขึ้นทุกๆ ๕๐๐ แปลง หรือทุกๆ ๑๐๐ ไร่ ในกรณีที่ไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนอนุบาลตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการได้ ให้ใช้พื้นที่ดังกล่าวจัดตั้งโรงเรียนประเภทอื่น ทั้งนี้ ต้องเป็นไปตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการ หากไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนประเภทอื่นได้ให้จัดทำบริการสาธารณะและหรือสาธารณูปโภคอื่น เช่น ศูนย์เด็กเล็ก สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา เป็นต้น โดยต้องจัดทำให้แล้วเสร็จภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

ข้อ ๓๕ การจัดรถรับส่ง

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินจะจัดให้มีรถรับส่ง ให้แสดงแผนการดำเนินการต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

ข้อ ๓๖ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินรายใดมีความประสงค์จะให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดหาพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นอย่างใดอย่างหนึ่งต่อไปนี้

๓๖.๑ ที่ดินเปล่าต้องจัดให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๒๐ ตารางวา และมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๘.๐๐ เมตร ความยาวไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร เว้นแต่ข้อบัญญัติของกรุงเทพมหานครกำหนดไว้สูงกว่าก็ให้เป็นไปตามข้อบัญญัติของกรุงเทพมหานครนั้น โดยตำแหน่งที่ดินให้มีเขตติดต่อกับสาธารณูปโภคอื่นๆ เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา หรือสาธารณูปโภคอื่นที่ใช้ประโยชน์ลักษณะเดียวกัน

๓๖.๒ ที่ดินพร้อมอาคารต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๑๖ ตารางวา และมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๔.๐๐ เมตร

๓๖.๓ พื้นที่ส่วนอื่นซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดไว้เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว เช่น สำนักงาน สโมสร เป็นต้น ต้องจัดให้มีพื้นที่ใช้สอยสำหรับสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นในอาคารดังกล่าว ไม่น้อยกว่า ๖๔ ตารางเมตร อาคารดังกล่าวจะต้องอยู่บนที่ดินแปลงบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดิน และจะเก็บค่าใช้จ่ายสำหรับการใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นไม่ได้ ทั้งนี้ ไม่นับรวมถึงค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคสิ้นเปลือง

เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้วให้ถือว่าที่ดินตามข้อ ๓๖.๑ หรือที่ดินพร้อมอาคารตามข้อ ๓๖.๒ เป็นสาธารณูปโภค ส่วนที่ดินที่เป็นที่ตั้งสำนักงานสโมสร ฯลฯ ตามข้อ ๓๖.๓ ผู้จัดสรรที่ดินต้องให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๒๐ ตารางวา และให้เป็นสาธารณูปโภคด้วย

ข้อ ๓๗ ในการประชุมจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ผู้จัดสรรที่ดินต้องอำนวยความสะดวกในด้านเอกสาร บัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและสถานที่ประชุมตามสมควร

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๐
(ลงชื่อ) **ชัยฤกษ์ ดิษฐอำนาจ**
(นายชัยฤกษ์ ดิษฐอำนาจ)
อธิบดีกรมที่ดิน
ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ ๑๒๔ ตอนพิเศษ ๒๑ ง ลงวันที่ ๒๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐

(สำเนา)

ข้อกำหนด
เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร
ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๔๖)

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๔ (๑) มาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครจึงออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดทำแผนผังโครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน เพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการคมนาคม การจราจร และความปลอดภัย โดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ดังนี้

ให้ยกเลิกความในข้อ ๑๙ แห่งข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๔ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

ข้อ ๑๙ ที่จอดรถระหว่างผิวจราจรกับทางเท้าให้จัดทำในบริเวณต่อไปนี้

๑๙.๑ ตลอดความยาวด้านหน้าที่ดินแปลงย่อยประเภทอาคารพาณิชย์ โดยต้องจัดให้มีที่จอดรถ ๑ แปลง ต่อ ๑ คัน และให้มีลักษณะดังนี้

(๑) กรณีจัดให้มีที่จอดรถยนต์ตั้งฉากกับแนวทางเดินรถ ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า ๒.๔๐ เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า ๕.๐๐ เมตร

(๒) กรณีจัดให้มีที่จอดรถยนต์ขนานแนวทางเดินรถหรือทำมุมกับทางเดินรถน้อยกว่า ๓๐ องศา ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า ๒.๔๐ เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร

(๓) กรณีจัดให้มีที่จอดรถยนต์ทำมุมกับทางเดินรถตั้งแต่ ๓๐ องศาขึ้นไป ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า ๒.๔๐ เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า ๕.๕๐ เมตร

กรณีที่มีเขตห้ามปลูกสร้างอาคารริมทางหลวงให้ใช้เขตห้ามปลูกสร้างอาคารเป็นที่จอดรถได้

๑๙.๒ ตลอดความยาวสองฝั่งถนนเป็นระยะทางข้างละ ๕๐.๐๐ เมตร นับจากปากทางเข้าออกของโครงการที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดิน หรือทางหลวงท้องถิ่นที่มีความกว้างของเขตทางตั้งแต่ ๓๐.๐๐ เมตรขึ้นไป ให้จัดให้มีที่จอดรถความกว้างฝั่งละ ๒.๔๐ เมตร

กรณีที่ถนนของโครงการที่เชื่อมกับทางหลวงแผ่นดินหรือทางหลวงท้องถิ่น มีความกว้างของผิวจราจรตั้งแต่ ๑๒.๐๐ เมตรขึ้นไป ไม่ต้องจัดให้มีที่จอดรถตามวรรคหนึ่ง

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๖ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๖
(ลงชื่อ) **อรรถพร ทองประไพ**
(นายอรรถพร ทองประไพ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน
ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ ๑๒๐ ตอนพิเศษ ๑๓๗ ง วันที่ ๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๔๖

(สำเนา)

ข้อกำหนด
เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร
(พ.ศ. ๒๕๔๔)

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๔ (๑) และมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดทำแผนผังโครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน โดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ข้อกำหนดนี้เรียกว่า "ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร พ.ศ.๒๕๔๔"

ข้อ ๒ ข้อกำหนดนี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดสามสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๓ บรรดาข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ หรือคำสั่งอื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดนี้ให้ใช้ข้อกำหนดนี้แทน

ข้อ ๔ ในกรณีที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครพิจารณาเห็นเป็นการจำเป็นเพื่อประโยชน์ในทางเศรษฐกิจและสังคม โดยคำนึงถึงประเภทของการจัดสรรที่ดิน ที่ตั้งของที่ดิน การผังเมือง คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครจะผ่อนผันการปฏิบัติตามข้อกำหนดนี้เป็นการเฉพาะรายก็ได้

ทั้งนี้ การผ่อนผันตามวรรคหนึ่งต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐานตามประกาศ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่องกำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม

หมวด ๑
หลักเกณฑ์การจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

ข้อ ๕ แผนผังการจัดสรรที่ดิน

ในการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอต้องจัดให้มีแผนผังการจัดสรรที่ดินดังนี้

๕.๑ แผนผังสังเขป ได้แก่ แผนผังที่แสดง

(๑) ที่ตั้งบริเวณการจัดสรรที่ดิน

(๒) ลักษณะบริเวณที่ดินโดยรอบ

(๓) เส้นทางที่เข้าออกสู่บริเวณการจัดสรรที่ดินจากทางหลวงหรือทางสาธารณะภายนอก

(๔) การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง โดยระบุข้อความต่อไปนี้ คือ "ที่ดินขอทำการจัดสรร ตั้งอยู่ในบริเวณ..... (ระบุรายละเอียดตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองแต่ละประเภท)"

๕.๒ แผนผังบริเวณรวม ได้แก่แผนผังที่แสดง

(๑) รูปต่อแปลงเอกสารสิทธิ์ที่นำมาทำการจัดสรรที่ดิน

(๒) รายละเอียดของที่สาธารณประโยชน์ต่างๆ ที่อยู่ภายในบริเวณและบริเวณที่ติดต่อกับที่ดินที่ขอจัดสรร

(๓) เงื่อนไขเกี่ยวกับที่ดิน ทั้งของราชการและส่วนบุคคล

(๔) ในกรณีที่มีโครงการต่อเนื่องเป็นหลายโครงการ ให้แสดงการเชื่อมต่อของโครงการทั้งหมดไว้ในแผนผังบริเวณรวมด้วย

๕.๓ แผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน ได้แก่แผนผังที่แสดง

(๑) การแบ่งแปลงที่ดินแปลงย่อยเพื่อการจัดจำหน่าย โดยให้ระบุประเภทการใช้ที่ดินแต่ละแปลง

(๒) การแบ่งแปลงที่ดินเพื่อจัดทำสาธารณูปโภคบริการสาธารณะและเส้นทางถนน

๕.๔ แผนผังระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะได้แก่ แผนผังที่แสดงรายละเอียดของระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จะจัดให้มี ได้แก่

(๑) ระบบไฟฟ้า

(๒) ระบบประปา

(๓) ระบบการระบายน้ำ

(๔) ระบบบำบัดน้ำเสีย

(๕) ระบบถนนและทางเท้า

(๖) ระบบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

แผนผังทุกรายการจะต้องแสดงรายละเอียดของสิ่งที่ปรากฏอยู่ในสภาพปัจจุบันและสภาพหลังจากการปรับปรุงพัฒนาแล้ว รายละเอียดของสิ่งที่ต้องแสดงในแผนผังแต่ละรายการให้เป็นไปตามประกาศของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร และจะต้องจัดทำบนกระดาษขนาดมาตรฐาน A๑ โดยจัดให้มุมด้านล่างข้างขวา จะต้องแสดงดัชนีแผนผังที่ต่อกัน (ในกรณีที่ต้องแสดงแผนผังเกินกว่า ๑ แผ่น) ชื่อโครงการ ชื่อและที่ตั้งของสำนักงานจัดสรรที่ดิน ชื่อและลายมือชื่อของผู้ออกแบบและวิศวกรผู้คำนวณระบบต่างๆ พร้อมทั้งเลขทะเบียนใบอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรมและหรือสถาปัตยกรรมด้วย

ข้อ ๖ โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

ในการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน นอกจากหลักฐานและรายละเอียดที่ต้องแสดงตามความในมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ และกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ แล้ว ผู้ขอต้องแสดงโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นหลักฐานการดำเนินงานในเรื่องต่างๆ ดังมีรายการต่อไปนี้

๖.๑ หลักฐานการอนุญาตยินยอมจากหน่วยงานผู้ดูแลรับผิดชอบแหล่งรองน้ำทิ้ง (ในกรณีต้องได้รับอนุญาตหรือยินยอม)

๖.๒ หลักฐานการรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ในกรณีต้องจัดทำ)

๖.๓ ในกรณีจัดระบบประปาที่ใช้บริการของการประปานครหลวง การประปาส่วนภูมิภาคหรือการประปาส่วนท้องถิ่น ต้องแนบหลักฐานการรับรองจากหน่วยงานนั้นว่า สามารถให้บริการได้ หากจัดระบบประปาสัมปทานให้แสดงหลักฐานการได้รับสัมปทานประกอบกิจการประปา ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๕๘

๖.๔ วิธีการในการปรับปรุงพื้นที่ดิน การรวม การปรับแต่งให้พื้นที่ดินเกิดความเหมาะสมในการปลูกสร้างอาคาร ทั้งนี้จะต้องกำหนดระดับความสูงต่ำของพื้นดินและวัสดุที่นำมาใช้ในการถมปรับที่ดิน ทั้งบริเวณส่วนจำหน่าย และส่วนสาธารณูปโภค

๖.๕ วิธีการในการจัดจำหน่ายที่ดินเปล่าและหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจะจำหน่ายโดยวิธีเงินสดหรือเงินผ่อนตามระยะเวลาที่ผู้ซื้อสามารถเลือกได้

๖.๖ วิธีการในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ

๖.๗ การเรียกเก็บเงินค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ

๖.๘ สิทธิของผู้ซื้อในการใช้หรือได้รับบริการจากบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรจัดให้มีในบริเวณการจัดสรรที่ดิน

๖.๙ ภาระผูกพันต่างๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น

๖.๑๐ สัญญาหรือเงื่อนไขในการใช้ประโยชน์ที่ดินในที่ดินแปลงย่อยที่ผู้ซื้อจะต้องปฏิบัติ เพื่อประโยชน์ต่อชุมชนทางด้านความสงบสุข ความปลอดภัย ความสวยงาม ความเป็นระเบียบเรียบร้อย ความเพิ่มพูนมูลค่าในทรัพย์สิน และขนบธรรมเนียมประเพณี

๖.๑๑ หลักฐานแสดงการอนุญาตหรือยินยอมของหน่วยงานอื่นๆ (ถ้ามี)

หมวด ๒
ขนาดและเนื้อที่ของที่ดินที่ทำการจัดสรร

ข้อ ๗ ขนาดของที่ดินจัดสรร แบ่งเป็น ๓ ขนาด คือ

๗.๑ ขนาดเล็ก จำนวนแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายไม่เกิน ๙๙ แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการต่ำกว่า ๑๙ ไร่

๗.๒ ขนาดกลาง จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายตั้งแต่ ๑๐๐-๔๙๙ แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการ ๑๙-๑๐๐ ไร่

๗.๓ ขนาดใหญ่ จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายตั้งแต่ ๕๐๐ แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการเกินกว่า ๑๐๐ ไร่

ข้อ ๘ การจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมที่ดินแปลงย่อยจะต้องมีขนาดและเนื้อที่ของที่ดินแยกเป็นประเภท ดังนี้

๘.๑ การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายเฉพาะที่ดิน หรือที่ดินพร้อมอาคารประเภทบ้านเดี่ยวที่ดินแปลงย่อยต้องมีขนาดความกว้างหรือความยาวไม่ต่ำกว่า ๑๐.๐๐ เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๕๐ ตารางวา หากความกว้างหรือความยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าว ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๖๐ ตารางวา

๘.๒ การจัดสรรที่ดิน เพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทบ้านแฝด ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า ๘.๐๐ เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๓๕ ตารางวา

๘.๓ การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทบ้านแถว หรือ อาคารพาณิชย์ ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๑๖ ตารางวา

ข้อ ๙ ระยะห่างของตัวอาคารจากเขตที่ดินและการเว้นช่องว่างระหว่างแปลงที่ดินให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคาร

ข้อ ๑๐ ห้ามแบ่งแปลงที่ดินเป็นแนวตะเข็บ เป็นเศษเสี้ยวหรือมีรูปร่างที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้

ข้อ ๑๑ เพื่อประโยชน์ในการจัดขนาด และจำนวนของระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้เพียงพอต่อการใช้ประโยชน์ในที่ดินของโครงการจัดสรรที่ดินในอนาคต ให้ที่ดินแปลงอื่นในโครงการจัดสรรที่ดิน ซึ่งมีเนื้อที่เกินกว่า ๑๐๐ ตารางวาขึ้นไป จะต้องนำมารวมเพื่อคำนวณจำนวนแปลง

ที่ดินใหม่โดยใช้เกณฑ์เฉลี่ยเนื้อที่ ๑๐๐ ตารางวา ต่อ ๑ แปลง จำนวนแปลงที่ดินที่คำนวณได้จากเกณฑ์เฉลี่ยนี้ให้นำไปรวมกับจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จัดขนาดตามเกณฑ์กำหนดเพื่อใช้ในการกำหนดขนาดและจำนวนระบบสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะตามข้ออื่นๆ ต่อไป

หากลักษณะทั่วไปของการจัดสรรที่ดินเป็นการแบ่งที่ดินแปลงย่อยเป็นประเภทบ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์รวมกันเกินกว่าร้อยละ ๕๐ ของพื้นที่จัดจำหน่ายทั้งโครงการ ให้ใช้เกณฑ์เฉลี่ยของเนื้อที่บ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์ทุกแปลงในโครงการจัดสรรที่ดิน นั้น เป็นเกณฑ์เฉลี่ยต่อ ๑ แปลง จำนวนแปลงที่ดิน ที่คำนวณได้จากเกณฑ์เฉลี่ยนี้ให้นำไปรวมกับจำนวนบ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์ เพื่อใช้ในการกำหนดขนาด และจำนวนระบบสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะตามข้ออื่นๆ ต่อไป

หมวด ๓
ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุข

ข้อ ๑๒ การกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูลให้เป็นไปตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร

หมวด ๔
ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

ข้อ ๑๓ ระบบการระบายน้ำ

๑๓.๑ การระบายน้ำที่ผ่านการใช้จากกิจกรรมต่างๆ และน้ำฝนจากพื้นที่ภายในโครงการ โดยใช้ท่อหรือรางระบายน้ำ ต้องได้รับการออกแบบอย่างถูกต้องตามหลักวิชาการ

๑๓.๒ ปริมาณของน้ำทิ้งที่ออกจากระบบการระบายน้ำและระบบบำบัดน้ำเสียไปสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้ง (คู คลองหรือทางน้ำสาธารณะอื่นใด) ต้องไม่ให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินข้างเคียง

๑๓.๓ การระบายน้ำออกจากโครงการจะต้องได้รับอนุญาตหรือยินยอมจากผู้ดูแลรับผิดชอบแหล่งรองรับน้ำทิ้งนั้นๆ

๑๓.๔ ความสามารถในการรองรับปริมาณน้ำของระบบการระบายน้ำ

(๑) ปริมาณน้ำฝน ใช้เกณฑ์ปริมาณฝนตกปกติโดยเฉลี่ยในคาบอุบัติไม่น้อยกว่า ๕ ปี ของกรุงเทพมหานคร และสัมประสิทธิ์การไหลนองของน้ำฝนเฉลี่ยของที่ดินแปลงย่อยต้องมีค่าไม่ต่ำกว่า ๐.๖

(๒) ปริมาณน้ำเสีย ใช้เกณฑ์ปริมาณไม่ต่ำกว่าร้อยละ ๙๕ ของน้ำใช้แต่ต้องไม่ต่ำกว่า ๑ ลูกบาศก์เมตร ต่อครัวเรือนต่อวัน

(๓) ปริมาณน้ำไหลซึมเข้าระบบท่อระบายน้ำต่อวัน ต้องไม่ต่ำกว่า ๒๐ ลูกบาศก์เมตร ต่อความยาวท่อระบายน้ำ ๑ กิโลเมตร หรือค่าอื่นตามข้อมูลที่อ้างอิงซึ่งต้องเชื่อถือได้ในทางวิชาการ โดยต้องสอดคล้องกับประเภทวัสดุของท่อหรือรางระบายน้ำ

๑๓.๕ ระบบการระบายน้ำประกอบด้วย

(๑) ท่อระบายน้ำ และบ่อพัก (พร้อมฝา)

(๒) รางระบายน้ำ พร้อมฝา

(๓) บ่อสูบหรือสถานีสูบ (ถ้ามี) ภายในต้องมีเครื่องสูบน้ำตะแกรงดักขยะและบริเวณดักเศษดินทราย

(๔) บ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้งประจำที่ดินแปลงย่อย

(๕) บ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้งรวมของโครงการ โดยให้มีตะแกรงดักขยะ

(๖) บ่อผันน้ำ

(๗) แหล่งรองรับน้ำทิ้งจากการระบายน้ำ และจากระบบบำบัดน้ำเสีย

(๘) กรณีที่ระดับน้ำสูงสุดของแหล่งรองรับน้ำทิ้งสูงกว่าระดับท่อน้ำบ่อสูบหรือสถานีสูบน้ำให้ก่อสร้างบานประตูระบายน้ำเปิด – ปิด

๑๓.๖ รายการคำนวณ (ที่ต้องประกอบกับแผนผังระบบการระบายน้ำ)

(๑) พื้นที่รองรับน้ำฝน หรือพื้นที่ระบายน้ำฝนลงสู่ท่อหรือรางระบายน้ำ (ในหน่วยตารางเมตร)

(๒) ปริมาณน้ำที่จะเข้าสู่ท่อ หรือรางระบายน้ำ (ในหน่วยลูกบาศก์เมตรต่อวินาที)

(๓) ขนาดของท่อ หรือรางระบายน้ำแต่ละบริเวณ

(๔) ระดับความลาดเอียงของท่อ หรือรางระบายน้ำ

(๕) ความเร็วของการไหลของน้ำในท่อ หรือรางระบายน้ำ

(๖) ความลึกของท้องท่อ หรือรางระบายน้ำ

(๗) ขนาดบ่อผันน้ำและท่อเข้า – ออก ต้องให้ปริมาณน้ำที่เข้าระบบบำบัดน้ำเสีย (กรณีมีระบบบำบัดน้ำเสียรวม) และปริมาณน้ำฝนที่ผันออกสู่แหล่งน้ำสาธารณะในฤดูฝนเป็นไปตามข้อ ๑๓.๕ (๘)

รายการทั้งหมดนี้ต้องจัดทำขึ้นตามมาตราฐานทางวิศวกรรมและสอดคล้องกับรายการคำนวณทางวิชาการที่สามารถตรวจสอบความเพียงพอ และความมั่นคงแข็งแรงของวัสดุที่ใช้ในระบบได้ โดยผู้คำนวณออกแบบต้องลงนามพร้อมใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม

๑๓.๗ เงื่อนไขต้องปฏิบัติในการจัดทำแผนผังระบบการระบายน้ำและการจัดทำรายการคำนวณทางวิชาการ

(๑) ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางภายในของท่อระบายน้ำขนาดเล็กที่สุดไม่ต่ำกว่า ๔๐ เซนติเมตร ยกเว้นในกรณีเลือกใช้ระบบระบายน้ำเสียแยกจากระบบระบายน้ำฝน

(๒) วัสดุที่เป็นท่อระบายน้ำ ต้อง

ก. เป็นวัสดุที่ทนทานต่อการกัดกร่อนของน้ำเสียและน้ำฝนได้

ข. รับน้ำหนักกดจากพื้นที่ด้านบน และยานพาหนะที่สัญจรผ่านได้โดยไม่เสียหาย

(๓) ระดับความเอียงลาดของท่อระบายน้ำ ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง ๔๐ เซนติเมตร ต้องลาดเอียงไม่ต่ำกว่า ๑ : ๕๐๐ และของท่อระบายน้ำที่มีขนาดใหญ่กว่าต้องลาดเอียงไม่ต่ำกว่า ๑ : ๑๐๐๐ ระดับความเอียงลาดนี้ต้องต่อเนื่องกันไปตลอดทั้งระบบการระบายน้ำ

(๔) การกำหนดประเภทเครื่องสูบน้ำ ปริมาตรบ่อสูบ หรือสถานีสูบน้ำ และระดับน้ำที่เครื่องสูบน้ำเริ่ม–หยุดทำงานให้เป็นไปตามหลักวิชาการ โดยระดับน้ำสูงสุดที่เครื่องสูบน้ำเริ่มทำงานต้องไม่เกินระดับกึ่งหนึ่งของท่อน้ำเข้า

(๕) แนวระบบระบายน้ำต้องไม่พาดผ่านทางน้ำ หรือแหล่งน้ำสาธารณะ–ประโยชน์ นอกจากจะมีระบบพิเศษเพื่อการส่งน้ำไปได้โดยไม่ปนเปื้อนกับน้ำในทางน้ำหรือแหล่งน้ำสาธารณประโยชน์

(๖) บ่อพักท่อระบายน้ำ

ก. ประเภทบ้านเดี่ยว ต้องจัดให้มีประจำทุกแปลงย่อย

ข. ประเภทบ้านแฝด บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์จัดให้บ่อหนึ่งต่อสองแปลง

ทั้งนี้ ต้องแยกท่อระบายน้ำเข้าบ่อพักออกจากกัน และระยะห่างระหว่างบ่อพักต้องไม่เกิน ๑๕.๐๐ เมตร โดยต้องมีทุกจุดที่มีการเปลี่ยนขนาดท่อและจุดบรรจบของท่อหรือรางระบายน้ำ

(๗) กรณีพื้นที่ทำการจัดสรรที่ดินมีระดับสูงต่ำต่างกัน ให้แสดง

ก. เส้นชั้นความสูงต่ำของพื้นที่ลงในแผนผังแสดงแนวเส้นท่อระบายน้ำ โดยมีช่วงห่างกันทุกระดับความสูง ๑.๐๐ เมตร หรือน้อยกว่า

ข. ระดับของพื้นที่ที่จะปรับแต่ง โดยการขุดหรือถมจากระดับเดิม

(๘) ต้องแสดงแหล่งรองรับน้ำทิ้งให้ชัดเจนในแผนผัง หากใช้ลำรางสาธารณะเป็นทางระบายน้ำให้แสดงภาพความกว้าง ความลึกของลำรางจากบริเวณที่จัดสรรไปจนถึงแหล่งรองรับน้ำทิ้ง

ในกรณีแยกระบบระบายน้ำเสียออกจากระบบระบายน้ำฝนให้แสดงแบบรายละเอียดและรายการคำนวณทางวิชาการของทั้งสองระบบแยกจากกัน แต่ละระบบต้องมีรายละเอียดต่างๆ ตามข้อต้นทั้งหมดรวมทั้งระดับและรูปตัดของทุกจุดที่มีการตัดผ่าน หรือบรรจบกันของระบบทั้งสอง

ข้อ ๑๔ ระบบบำบัดน้ำเสีย

๑๔.๑ น้ำที่ผ่านการใช้จากทุกกิจกรรมในแปลงที่ดินจัดสรรถือเป็นน้ำเสียที่จะต้องได้รับการบำบัดให้มีคุณสมบัติเป็นไปตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรรและกำหนดให้ที่ดินจัดสรรเป็นแหล่งกำเนิดมลพิษที่จะต้องถูกควบคุมปล่อยน้ำเสียลงสู่แหล่งสาธารณะ หรือออกสู่สิ่งแวดล้อม หรือกฎหมายอื่นที่ใช้บังคับ จึงจะระบายลงสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้งได้

๑๔.๒ ระบบบำบัดน้ำเสียจะเป็นประเภทระบบบำบัดอิสระเฉพาะแต่ละที่ดินแปลงย่อยหรือประเภทระบบบำบัดกลางที่รวบรวมน้ำเสียมาบำบัดเป็นจุดเดียวหรือหลายจุดก็ได้ และแต่ละระบบเหล่านั้นจะใช้วิธีหรือขบวนการบำบัดแบบใด วิธีใด ให้แสดงหรือระบุในแผนผังและรายการคำนวณทางวิชาการ โดยผู้คำนวณออกแบบต้องลงนามพร้อมใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม

๑๔.๓ ระบบบำบัดน้ำเสียทุกประเภทจะต้องมีบ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้งที่สามารถเข้าไปตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้งได้ตลอดเวลา

หมวด ๕
ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการคมนาคมการจราจร และความปลอดภัย

ข้อ ๑๕ ความกว้างของหน้าที่ดินแปลงย่อยในโครงการแต่ละแปลงที่ติดถนนสำหรับใช้เป็นทางเข้าออกของรถยนต์ต้องไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร

ข้อ ๑๖ ขนาดของถนนที่ต้องจัดให้มีการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการให้มีความกว้างของเขตทางและผิวจราจรเป็นสัดส่วนกับจำนวนที่ดินแปลงย่อย ดังนี้

(๑) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยไม่เกิน ๙๙ แปลง หรือเนื้อที่ต่ำกว่า ๑๙ ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๙.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร

(๒) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ ๑๐๐-๒๙๙ แปลงหรือเนื้อที่ ๑๙-๕๐ ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจร ไม่ต่ำกว่า ๘.๐๐ เมตร

(๓) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ ๓๐๐-๔๙๙ แปลง หรือเนื้อที่เกินกว่า ๕๐ ไร่ แต่ไม่เกิน ๑๐๐ ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๖.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจร ไม่ต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร

(๔) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ ๕๐๐ แปลงขึ้นไป หรือมากกว่า ๑๐๐ ไร่ขึ้นไป ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๘.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๑๓.๐๐ เมตร มีเกาะกลางถนนกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๐๐ เมตร และมีทางเท้ากว้างข้างละ ๒.๐๐ เมตร

ในกรณีที่ที่ดินแปลงย่อยมีหน้าแปลงที่ดินติดต่อกับเขตห้ามปลูกสร้างอาคารในทางหลวงแผ่นดินหรือทางหลวงท้องถิ่น ให้ปรับปรุงเขตทางนั้นเป็นผิวจราจร โดยให้เชื่อมเป็นส่วนเดียวกับผิวจราจรของทางหลวง นอกจากจะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

ข้อ ๑๗ ถนนที่เป็นทางเข้าออกของโครงการจัดสรรที่ดินที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหรือทางสาธารณประโยชน์ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่าเกณฑ์กำหนดตามข้อ ๑๖ นอกจากจะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

ข้อ ๑๘ ถนนแต่ละสายให้มีความยาวจากทางแยกหนึ่งถึงอีกทางแยกหนึ่งไม่เกิน ๓๐๐ เมตร และไม่ควรให้เป็นแนวตรงยาวเกินกว่า ๖๐๐ เมตร ถนนที่เป็นถนนปลายตัน ต้องจัดให้มีที่กลับรถทุกระยะไม่เกิน ๑๐๐ เมตร และที่ปลายตันที่กลับรถ ต้องจัดให้เป็นตามมาตรฐาน ดังนี้

๑๘.๑ กรณีที่เป็นวงเวียน ต้องมีรัศมีความโค้งวัดถึงกึ่งกลางถนนไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร

๑๘.๒ กรณีเป็นรูปตัวที (T) ต้องมีความยาวสุทธิของไหล่ตัวทีด้านละไม่ต่ำกว่า ๕.๐๐ เมตร ทั้งสองด้าน และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร

๑๘.๓ กรณีที่เป็นรูปตัวแอล (L) ต้องมีความยาวสุทธิของขาแต่ละด้านไม่ต่ำกว่า ๕.๐๐ เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร

๑๘.๔ กรณีเป็นรูปตัววาย (Y) ต้องมีความยาวสุทธิของแขนตัววาย ด้านละไม่ต่ำกว่า ๕.๐๐ เมตร ผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร มุมตัววายต้องไม่เล็กกว่า ๑๒๐ องศา

ข้อ ๑๙ ที่จอดรถระหว่างผิวจราจรกับทางเท้ามีความกว้างไม่น้อยกว่า ๒.๔๐ เมตร ให้จัดในบริเวณต่อไปนี้

๑๙.๑ ตลอดความยาวด้านหน้าที่ดินแปลงย่อยประเภทอาคารพาณิชย์เว้นแต่กรณีที่ติดกับเขตห้ามปลูกสร้างอาคารริมทางหลวงให้ใช้เขตห้ามปลูกสร้างอาคาร เป็นที่จอดรถได้

๑๙.๒ ตลอดความยาว ๒ ฝั่งถนนเป็นระยะทางข้างละ ๕๐.๐๐ เมตร นับจากปากทางเข้าออกของโครงการที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหรือทางหลวงท้องถิ่นที่มีความกว้างของเขตทางตั้งแต่ ๓๐.๐๐ เมตร ขึ้นไปเว้นแต่ถนนที่มีความกว้างของผิวจราจรตั้งแต่ ๑๒.๐๐ เมตรขึ้นไป

ข้อ ๒๐ ทางเดินและทางเท้า

๒๐.๑ ถนนด้านที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยที่ทำการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ต้องจัดให้มีทางเดินและทางเท้ามีความกว้างทางเดินและทางเท้าสุทธิไม่ต่ำกว่า ๖๐ เซนติเมตร ตลอดความยาวของถนนโดยไม่มีสิ่งกีดขวาง ในกรณีที่เป็นทางเดินและทางเท้ายกระดับ ขอบทางเดินและทางเท้าต้องเป็นคันหินสูงระหว่าง ๑๒ ถึง ๑๕ เซนติเมตรและเพื่อประโยชน์ในการสัญจรหรือเพื่อความปลอดภัย จุดที่เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยให้ลดคันหินลงโดยทำเป็นทางลาดให้รถยนต์เข้าออกได้ แต่ให้รักษาระดับทางเดินและทางเท้าให้สูงเท่าเดิม ทางเดินและทางเท้าส่วนที่เป็นทางเข้าออกนี้ทำให้เป็นผิวจราจรเช่นเดียวกับข้อ ๒๑.๓

๒๐.๒ ในบริเวณจุดเชื่อมต่อระหว่างถนนกับทางเดินและทางเท้าหรือทางเข้าออกที่ดินแปลงย่อยกับทางเดินและทางเท้าที่ไม่อาจรักษาระดับทางเดินและทางเท้าให้สูงเท่ากันได้ ให้ลดคัดหินลง ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการสัญจรและความปลอดภัย

๒๐.๓ การปลูกต้นไม้ หรือติดตั้งอุปกรณ์ประดับถนนต้องไม่ล้ำลงมาในส่วนที่เป็นทางเดินและทางเท้า

ข้อ ๒๑ ระดับความสูงของหลังถนน

๒๑.๑ ต้องให้สอดคล้องกับระบบการระบายน้ำในบริเวณการจัดสรรที่ดิน

๒๑.๒ ต้องจัดทำให้ได้ระดับและมาตรฐานที่สอดคล้องกับถนนหรือทางสาธารณะที่ต่อเนื่อง

๒๑.๓ ผิวจราจรต้องเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก แอสฟัลท์ติดคอนกรีต คอนกรีตเสริมหล็กลาดด้วยแอสฟัลท์หรือปูทับด้วยวัสดุอื่นหรือลาดยางแอสฟัลท์รองด้วยชั้นวัสดุพื้นทางที่มีความหนาและบดอัดจนมีความแน่นตามที่กรุงเทพมหานครกำหนด

ข้อ ๒๒ ความลาดชันและทางเลี้ยว

๒๒.๑ ความลาดชันของผิวจราจรทุกจุดต้องไม่เกิน ๗ ส่วนต่อทางราบ ๑๐๐ ส่วน

๒๒.๒ ทางเลี้ยวหรือทางบรรจบกันต้องไม่เป็นมุมแหลมเล็กกว่า ๖๐ องศา และในกรณีทางเลี้ยวที่ห่างกันน้อยกว่า ๓๗.๐๐ เมตร ต้องเป็นมุมป้านไม่เล็กกว่า ๑๒๐ องศา

ข้อ ๒๓ การปาดมุมถนน

๒๓.๑ ปากทางของถนนที่มีเขตทางต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร จะต้องปาดมุมถนนให้กว้างขึ้นอีกไม่ต่ำกว่าด้านละ ๑.๐๐ เมตร

๒๓.๒ ปากทางของถนนดังกล่าวเป็นมุมเล็กกว่า ๙๐ องศา จะต้องปาดมุมให้กว้างขึ้นอีกตามความเหมาะสม

ข้อ ๒๔ สะพาน สะพานท่อ และท่อลอด

๒๔.๑ ถนนที่ตัดผ่านลำรางสาธารณประโยชน์ ซึ่งกว้างไม่เกิน ๒.๐๐ เมตร จะต้องทำเป็นท่อลอดตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากกรุงเทพมหานคร

๒๔.๒ ถนนที่ตัดผ่านลำรางสาธารณประโยชน์ซึ่งกว้างตั้งแต่ ๒.๐๐ เมตร แต่ไม่เกิน ๕.๐๐ เมตร จะต้องทำเป็นสะพานท่อตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากกรุงเทพมหานคร

๒๔.๓ ถนนที่ตัดผ่านคลองสาธารณประโยชน์ที่มีความกว้างตั้งแต่ ๕.๐๐ เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน ๑๐.๐๐ เมตร จะต้องทำเป็นสะพานช่วงเดียว ตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากกรุงเทพมหานคร

๒๔.๔ ถนนที่ตัดผ่านคลองสาธารณประโยชน์ที่มีความกว้างตั้งแต่ ๑๐.๐๐ เมตร ขึ้นไปจะต้องทำเป็นสะพาน ตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากกรุงเทพมหานคร

ข้อ ๒๕ ให้ติดตั้งป้ายสัญญาณจราจรและอุปกรณ์สะท้อนแสงไฟให้เห็นได้ชัดตรงจุดที่เป็นเกาะกลางถนน วงเวียน ทางแยก ร่องหรือสันนูนขวางถนน ทุกแห่ง

ข้อ ๒๖ เพื่อประโยชน์ในด้านความสะดวกต่อการคมนาคมความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย ความสวยงาม ความเป็นระเบียบและการผังเมือง คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครมีอำนาจที่จะสั่งการให้ปรับเปลี่ยนขนาดเขตทาง ทิศทางเดินรถ ระดับและความลาดชัน ทางเลี้ยว ที่จอดรถที่กลับรถ ส่วนประกอบของถนนและป้ายสัญญาณการจราจร

ข้อ ๒๗ ต้องจัดให้มีระบบไฟส่องสว่าง และต้องติดตั้งหัวดับเพลิงให้เป็นไปตามมาตรฐานของการประปานครหลวง

หมวด ๖
ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณูปโภค

ข้อ ๒๘ ระบบไฟฟ้า

ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีระบบไฟฟ้าและดำเนินการจัดทำตามแบบแปลนแผนผังที่ได้รับความเห็นชอบจากหน่วยราชการหรือองค์การของรัฐซึ่งมีหน้าที่ควบคุมเรื่องไฟฟ้า

ข้อ ๒๙ ระบบประปา

๒๙.๑ ในกรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ในบริเวณที่การประปานครหลวง การประปาส่วนภูมิภาคหรือการประปาส่วนท้องถิ่น แล้วแต่กรณี สามารถให้บริการได้ ต้องใช้บริการของหน่วยงานนั้น

๒๙.๒ ในกรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่นอกบริเวณ ๒๙.๑ ให้จัดทำระบบประปาหรือระบบน้ำสะอาดให้เพียงพอแก่การอุปโภคและจะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

(๑) เสนอแบบก่อสร้างระบบการผลิตน้ำประปาและแบบการก่อสร้างระบบจ่ายน้ำพร้อมทั้งรายละเอียดประกอบแบบรายการคำนวณโดยมีวิศวกรเป็นผู้ลงนามรับรองแบบและรายการคำนวณดังกล่าว เพื่อขอรับความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

(๒) ถ้าใช้น้ำบาดาลหรือน้ำผิวดินในการผลิตน้ำประปาต้องขอรับสัมปทานการจัดจำหน่ายน้ำประปาจากหน่วยราชการที่รับผิดชอบตามกฎหมายว่าด้วยการสัมปทานให้เรียบร้อยก่อนออกใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

ข้อ ๓๐ ระบบโทรศัพท์

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินจะจัดบริการโทรศัพท์ให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้แสดงแผนการดำเนินการต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครด้วย

หมวด ๗
ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการผังเมือง

ข้อ ๓๑ การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองให้อยู่ภายใต้บทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

หมวด ๘
ข้อกำหนดเกี่ยวกับการอื่นที่จำเป็นต่อการรักษาสภาพแวดล้อม
การส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่และการบริหารชุมชน

ข้อ ๓๒ สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา

ให้กันพื้นที่ไว้เพื่อจัดทำสวน สนามเด็กเล่น และหรือสนามกีฬา โดยคำนวณจากพื้นที่จัดจำหน่ายไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕ ทั้งนี้ไม่ให้แบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยหลายแห่ง เว้นแต่เป็นการกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้ไม่ต่ำกว่า ๑ ไร่ โดยจะต้องมีขนาดและรูปแปลงที่เหมาะสมสะดวกแก่การใช้สอย

ข้อ ๓๓ โรงเรียนอนุบาล

ในกรณีเป็นการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องกันพื้นที่ไว้เป็นที่ตั้งโรงเรียนอนุบาลจำนวน ๑ แห่ง เนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๒๐๐ ตารางวา และต้องจัดให้มีพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มขึ้นทุกๆ ๕๐๐ แปลงหรือทุกๆ ๑๐๐ ไร่ ในกรณีที่ไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนอนุบาลตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการได้ ให้ใช้พื้นที่ดังกล่าวจัดตั้งโรงเรียนประเภทอื่น ทั้งนี้ ต้องเป็นไปตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการ หากไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนประเภทอื่นได้ ให้จัดทำบริการสาธารณะและหรือสาธารณูปโภคอื่น เช่น ศูนย์เด็กเล็ก สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา เป็นต้น

ข้อ ๓๔ การจัดรถรับส่ง

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินจะจัดให้มีรถรับส่ง ให้แสดงแผนการดำเนินการต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

ข้อ ๓๕ ในการประชุมจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ผู้จัดสรรที่ดินต้องอำนวยความสะดวกในด้านเอกสาร บัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและสถานที่ประชุมตามสมควร

ให้ไว้ ณ วันที่ ๖ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๔๔
(ลงชื่อ) **ประวิทย์ สีห์โสภณ**
(นายประวิทย์ สีห์โสภณ)
อธิบดีกรมที่ดิน
ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ ๑๑๘ ตอนพิเศษ ๗๖ ง วันที่ ๗ สิงหาคม ๒๕๔๔

(สำเนา)

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมกรุงเทพมหานคร
พ.ศ. ๒๕๕๐

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๔ (๑) และมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร จึงออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดทำแผนผังโครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม โดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ข้อกำหนดนี้เรียกว่า "ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๐"

ข้อ ๒ ข้อกำหนดนี้ให้ใช้บังคับนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๓ บรรดาข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ หรือคำสั่งอื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดนี้ให้ใช้ข้อกำหนดนี้แทน

ข้อ ๔ ในกรณีที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครพิจารณาเห็นเป็นการจำเป็นเพื่อประโยชน์ในการอุตสาหกรรมที่ส่งผลทางด้านเศรษฐกิจและสังคมของประเทศโดยรวมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร โดยมติเป็นเอกฉันท์จะผ่อนผันการปฏิบัติตามข้อกำหนดนี้เป็นการเฉพาะรายก็ได้

ทั้งนี้ การผ่อนผันตามวรรคหนึ่งต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐานตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม

หมวด ๑
หลักเกณฑ์การจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม

ข้อ ๕ แผนผังการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม

ในการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอต้องจัดให้มีแผนผังการจัดสรรที่ดินดังนี้

๕.๑ แผนผังสังเขป ได้แก่ แผนผังที่แสดง

(๑) ที่ตั้งบริเวณการจัดสรรที่ดิน

(๒) ลักษณะบริเวณที่ดินโดยรอบ

(๓) เส้นทางที่เข้าออกสู่บริเวณการจัดสรรที่ดินจากทางหลวงหรือทางสาธารณะภายนอก

(๔) การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองโดยระบุข้อความต่อไปนี้ คือ "ที่ดินที่ขอทำการจัดสรรเพื่อการอุตสาหกรรม ตั้งอยู่ในบริเวณ.....(ระบุรายละเอียดตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองแต่ละประเภท)"

๕.๒ แผนผังบริเวณรวม ได้แก่แผนผังที่แสดง

(๑) รูปต่อแปลงเอกสารสิทธิที่นำมาทำการจัดสรรที่ดิน

(๒) รายละเอียดของที่สาธารณประโยชน์ต่างๆ ที่อยู่ภายในบริเวณและบริเวณที่ติดต่อกับที่ดินที่ขอจัดสรร

(๓) เงื่อนไขเกี่ยวกับที่ดิน ทั้งของราชการและส่วนบุคคล

(๔) ในกรณีที่มีโครงการต่อเนื่องเป็นหลายโครงการ ให้แสดงการเชื่อมต่อของโครงการทั้งหมดไว้ในแผนผังบริเวณรวมด้วย

๕.๓ แผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน ได้แก่แผนผังที่แสดง

(๑) การแบ่งแปลงที่ดินแปลงย่อยเพื่อการจัดจำหน่ายโดยให้ระบุประเภทของอุตสาหกรรม

(๒) การแบ่งแปลงที่ดินเพื่อจัดทำสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และเส้นทางถนน

๕.๔ แผนผังระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ได้แก่แผนผังที่แสดงรายละเอียดของระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จะจัดให้มี เช่น

(๑) ระบบไฟฟ้า

(๒) ระบบประปา

(๓) ระบบการระบายน้ำ

(๔) ระบบบำบัดน้ำเสีย

(๕) ระบบถนนและหรือทางน้ำ

(๖) ระบบการส่งน้ำ

(๗) แหล่งน้ำ

(๘) ระบบท่อส่งแก๊ส

(๙) ระบบกำจัดกากอุตสาหกรรม

(๑๐) ระบบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

แผนผังทุกรายการจะต้องแสดงรายละเอียดของสิ่งที่ปรากฏอยู่ในสภาพปัจจุบันและสภาพหลังจากการปรับปรุงพัฒนาแล้ว รายละเอียดของสิ่งที่ต้องแสดงในแผนผังแต่ละรายการให้เป็นไปตามประกาศของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร และจะต้องจัดทำบนกระดาษขนาดมาตรฐาน A 1 โดยให้มุมด้านล่างข้างขวา จะต้องแสดงดัชนีแผนผังที่ต่อกัน (ในกรณีที่ต้องแสดงแผนผังเกินกว่า ๑ แผ่น) ชื่อโครงการ ชื่อเจ้าของที่ดิน ชื่อและที่ตั้งของสำนักงานจัดสรรที่ดิน ชื่อและลายมือชื่อของผู้ออกแบบและวิศวกรผู้คำนวณระบบต่างๆ พร้อมทั้งเลขทะเบียนใบอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรม และหรือสถาปัตยกรรมด้วย

ข้อ ๖ โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

ในการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน นอกจากหลักฐานและรายละเอียดที่ต้องแสดงตามความในมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แล้ว ผู้ขอต้องแสดงโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นหลักฐานการดำเนินงานในเรื่องต่างๆ ดังรายการต่อไปนี้

๖.๑ หลักฐานการอนุญาตยินยอมจากหน่วยงานผู้ดูแลรับผิดชอบแหล่งรองรับน้ำทิ้ง (ในกรณีต้องได้รับอนุญาตหรือยินยอม)

๖.๒ หลักฐานผลการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ในกรณีต้องจัดทำ)

๖.๓ วิธีการในการปรับปรุงพื้นที่ดิน การรวม การปรับแต่งให้พื้นที่ดินเกิดความเหมาะสมในการจัดทำอุตสาหกรรม ทั้งบริเวณส่วนจำหน่าย และส่วนสาธารณูปโภค

๖.๔ วิธีการในการจัดจำหน่ายที่ดิน จะจำหน่ายโดยวิธีเงินสดหรือเงินผ่อนตามระยะเวลาที่ผู้ซื้อสามารถเลือกได้

๖.๕ วิธีการในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและหรือบริการสาธารณะ

๖.๖ การเรียกเก็บเงินค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ

๖.๗ สิทธิของผู้ซื้อในการใช้หรือได้รับบริการจากบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีในบริเวณการจัดสรรที่ดิน

๖.๘ ภาระผูกพันต่างๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น

๖.๙ สัญญาหรือเงื่อนไขในการใช้ประโยชน์ที่ดินในที่ดินแปลงย่อยที่ผู้ซื้อจะต้องปฏิบัติเพื่อประโยชน์ต่อชุมชนทางด้านความสงบสุข ความปลอดภัย ความสวยงาม ความเป็นระเบียบเรียบร้อย ความเพิ่มพูนมูลค่าในทรัพย์สิน และขนบธรรมเนียมประเพณี

๖.๑๐ หลักฐานแสดงการอนุญาตหรือยินยอมของหน่วยงานอื่นๆ (ถ้ามี)

หมวด ๒
ขนาดและเนื้อที่ของที่ดินที่ทำการจัดสรร

ข้อ ๗ ขนาดของโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมให้พิจารณาจากจำนวนที่ดินที่ทำการรังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายหรือจำนวนเนื้อทั้งโครงการ โดยแบ่งเป็น ๓ ขนาด คือ

๗.๑ ขนาดเล็ก จำนวนแปลงย่อยไม่เกิน ๙๙ แปลง หรือเนื้อที่ต่ำกว่า ๙๙ ไร่

๗.๒ ขนาดกลาง จำนวนแปลงย่อยตั้งแต่ ๑๐๐–๑๙๙ แปลง หรือเนื้อที่ ๙๙–๔๐๐ ไร่

๗.๓ ขนาดใหญ่ จำนวนแปลงย่อยตั้งแต่ ๒๐๐ แปลง หรือเนื้อที่เกินกว่า ๔๐๐ ไร่

ข้อ ๘ การจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม ที่ดินแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายเฉพาะที่ดินต้องมีเนื้อที่แต่ละแปลงไม่ต่ำกว่า ๖๐ ตารางวา ถ้าเป็นห้องแถวหรือตึกแถวต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๑๖ ตารางวา

ข้อ ๙ ห้ามแบ่งแปลงที่ดินเป็นแนวตะเข็บ เป็นเศษเสี้ยว หรือมีรูปร่างที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้

หมวด ๓
ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการคมนาคม การจราจรและความปลอดภัย

ข้อ ๑๐ ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่างๆ ในที่ดินจัดสรรทั้งหมด รวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนนหรือทางสายนอกที่ดินจัดสรร

๑๐.๑ ขนาดของถนนที่ต้องจัดให้มีในการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการให้มีความกว้างของเขตทางและผิวจราจร ดังนี้

(๑) ถนนที่ใช้ในโครงการขนาดเล็กต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร และมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๘.๐๐ เมตร

(๒) ถนนที่ใช้ในโครงการขนาดกลางต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๖.๐๐ เมตร และมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร

(๓) ถนนที่ใช้ในโครงการขนาดใหญ่ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๒๔.๐๐ เมตร และมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๑๖.๐๐ เมตร

โครงการขนาดกลางและโครงการขนาดใหญ่ ให้จัดทำทางเท้าและทางจักรยานด้วย

๑๐.๒ ถนนที่เป็นทางเข้าออกของโครงการจัดสรรที่ดินที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดิน หรือทางสาธารณะประโยชน์ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่าเกณฑ์กำหนดตามข้อ ๑๐.๑ เว้นแต่จะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

ข้อ ๑๑ ถนนในโครงการที่เป็นถนนปลายตัน ต้องจัดให้มีที่กลับรถ ดังนี้

๑๑.๑ ถนนที่มีระยะยาวเกินกว่า ๑๐๐ เมตร แต่ไม่เกิน ๕๐๐ เมตร ให้จัดทำที่กลับรถที่บริเวณปลายตันของถนน

๑๑.๒ ถนนที่มีระยะยาวเกินกว่า ๕๐๐ เมตร ให้จัดทำที่กลับรถทุกระยะ ๕๐๐ เมตร แต่หากมีระยะเป็นเศษไม่ครบ ๕๐๐ เมตร ต้องจัดทำที่กลับรถ ตามเงื่อนไขต่อไปนี้

๑๑.๒.๑ หากระยะตั้งแต่จุดที่ครบ ๕๐๐ เมตร จุดสุดท้ายไปจนถึงจุดปลายตันของถนนมีระยะไม่เกิน ๒๕๐ เมตร ให้จัดทำที่กลับรถที่บริเวณปลายตันของถนน โดยไม่ต้องจัดทำที่กลับรถในบริเวณที่ครบระยะ ๕๐๐ เมตร จุดสุดท้าย

๑๑.๒.๒ หากระยะตั้งแต่จุดที่ครบ ๕๐๐ เมตร จุดสุดท้ายไปจนถึงจุดปลายตันของถนนมีระยะเกิน ๒๕๐ เมตร ให้จัดทำที่กลับรถที่บริเวณปลายตันของถนนด้วย

๑๑.๓ ที่กลับรถต้องจัดให้เป็นไปตามมาตรฐาน ดังนี้

๑๑.๓.๑ กรณีที่เป็นวงเวียน ต้องมีรัศมีความโค้ง วัดถึงกึ่งกลางถนนไม่ต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร

๑๑.๓.๒ กรณีที่เป็นรูปตัวที (T) ต้องมีความยาวสุทธิของไหล่ตัวทีด้านละไม่ต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ทั้งสองด้าน ผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร และต้องปาดมุมถนนข้างละ ๓ เมตร

๑๑.๔ ระดับความสูงของหลังถนน

๑๑.๔.๑ ต้องให้สอดคล้องกับระบบการระบายน้ำในบริเวณการจัดสรรที่ดิน

๑๑.๔.๒ ถนนที่เป็นทางแยกต้องปาดมุมถนนที่ทางแยกข้างละ ๓ เมตรและต้องจัดทำให้ได้ระดับและมาตรฐานที่สอดคล้องกับถนนหรือทางสาธารณะที่ต่อเนื่อง

๑๑.๔.๓ ผิวจราจรอาจเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก หรือแอสฟัลท์ติดคอนกรีต หรือคอนกรีตเสริมเหล็กลาดด้วยแอสฟัลท์หรือปูทับด้วยวัสดุอื่น หรือลาดยางแอสฟัสท์รองด้วยชั้นวัสดุพื้นทาง หรือลูกรัง หรือวัสดุอื่นที่มีมาตรฐานวิศวกรรมรองรับ

ข้อ ๑๒ ความลาดชันและทางเลี้ยวให้เป็นไปตามหลักวิศวกรรมจราจร

ข้อ ๑๓ กรณีที่เป็นห้องแถวหรือตึกแถวต้องจัดให้มีที่จอดรถเพิ่มเติม ๑ แปลง ต่อ ๑ คัน ระหว่างผิวจราจรกับทางเท้าด้านหน้าที่ดินแปลงย่อยให้มีลักษณะ ดังนี้

(๑) กรณีจัดให้มีที่จอดรถตั้งฉากกับแนวทางเดินรถ ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า ๒.๔๐ เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า ๕.๐๐ เมตร

(๒) กรณีจัดให้มีที่จอดรถขนานแนวทางเดินรถ หรือทำมุมกับทางเดินรถน้อยกว่า ๓๐ องศาให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า ๒.๔๐ เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร

(๓) กรณีจัดให้มีที่จอดรถทำมุมกับทางเดินรถตั้งแต่ ๓๐ องศาขึ้นไป ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า ๒.๔๐ เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า ๕.๕๐ เมตร

กรณีจัดให้มีที่จอดรถเพิ่มเติมทางด้านหลังของห้องแถวหรือตึกแถวต้องจัดให้มีที่จอดรถ ๑ แปลง ต่อ ๑ คัน และมีขนาดเช่นเดียวกับที่กำหนดไว้ในข้อ ๑๓ (๑), (๒) และ (๓)

กรณีที่มีเขตห้ามปลูกสร้างอาคารริมทางหลวง ให้ใช้เขตห้ามปลูกสร้างอาคารเป็นที่จอดรถได้

ข้อ ๑๔ สะพาน สะพานท่อ และท่อลอด ให้จัดทำตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยมีความกว้างผิวจราจรไม่น้อยกว่าผิวจราจรของถนนภายในโครงการที่ต่อเชื่อม

หมวด ๔
ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณูปโภค

ข้อ ๑๕ ระบบไฟฟ้า ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีระบบไฟฟ้าและดำเนินการจัดทำตามแบบแปลนแผนผังที่ได้รับความเห็นชอบจากหน่วยราชการหรือองค์การของรัฐ หรือนิติบุคคลอื่นซึ่งมีหน้าที่ควบคุมเรื่องไฟฟ้า

ข้อ ๑๖ ระบบประปา ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีระบบประปา ในกรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ในบริเวณที่การประปานครหลวง การประปาส่วนภูมิภาค การประปาส่วนท้องถิ่น หรือนิติบุคคลอื่นผู้รับผิดชอบแล้วแต่กรณี สามารถให้บริการได้ ต้องใช้บริการของหน่วยงานนั้น ในกรณีอื่นใดนอกเหนือไปจากนี้ให้ผู้จัดสรรที่ดินเสนอแบบก่อสร้างระบบผลิตและจ่ายน้ำ พร้อมทั้งรายละเอียดประกอบแบบรายการคำนวณ โดยมีวิศวกรที่ได้รับใบอนุญาตการประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมเป็นผู้ลงนามรับรองแบบและรายการคำนวณดังกล่าว เพื่อขอรับความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

หมวด ๕
ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุข

ข้อ ๑๗ การกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูลให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติรักษาความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง พ.ศ. ๒๕๓๕ พระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. ๒๕๓๕ และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง การเก็บ ขนและกำจัดขยะ ปฏิกูลและมูลฝอย

หมวด ๖
ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

ข้อ ๑๘ ระบบการระบายน้ำ

๑๘.๑ การระบายน้ำที่ผ่านการใช้จากกิจกรรมต่างๆ และน้ำฝนจากพื้นที่ภายในโครงการโดยใช้ท่อรางระบายน้ำหรือคูคลอง ต้องได้รับการออกแบบอย่างถูกต้องตามหลักวิศวกรรม

๑๘.๒ ปริมาณและคุณภาพของน้ำทิ้งที่ออกจากระบบการระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสียและการจัดการกากอุตสาหกรรม (ถ้ามี) ไปสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้ง (คูคลองหรือทางน้ำสาธารณะอื่นใด) ต้องมีประสิทธิภาพ และได้มาตรฐานตามที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนด

๑๘.๓ การระบายน้ำออกจากโครงการจะต้องได้รับอนุญาตหรือยินยอมจากผู้ดูแลรับผิดชอบแหล่งรองรับน้ำทิ้งนั้นๆ

๑๘.๔ ความสามารถในการรองรับปริมาณน้ำของระบบการระบายน้ำ

(๑) ปริมาณน้ำฝน ใช้เกณฑ์ปริมาณฝนตกปกติโดยเฉลี่ยในคาบอุบัติไม่น้อยกว่า ๕ ปี ของกรุงเทพมหานคร และสัมประสิทธิ์การไหลนองของน้ำฝนเฉลี่ยของที่ดินแปลงย่อยต้องมีค่าไม่ต่ำกว่า ๐.๖

(๒) ปริมาณไหลซึมเข้าระบบท่อระบายน้ำต่อวัน ต้องไม่ต่ำกว่า ๒๐ ลูกบาศก์เมตร ต่อความยาวท่อระบายน้ำ ๑ กิโลเมตร หรือค่าอื่นตามข้อมูลที่อ้างอิงซึ่งต้องเชื่อถือได้ในทางวิชาการ โดยต้องสอดคล้องกับประเภทวัสดุของท่อ รางระบายน้ำหรือคูคลอง

๑๘.๕ ระบบการระบายน้ำประกอบด้วย

(๑) ท่อระบายน้ำ และบ่อพัก (พร้อมฝา) หรือรางระบายน้ำ หรือคูคลอง

(๒) บ่อสูบหรือสถานีสูบ (ถ้ามี) ภายในต้องมีเครื่องสูบน้ำ ตะแกรงดักขยะและบริเวณดักเศษดิน หิน กรวดทราย

(๓) บ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้งรวมของโครงการ โดยให้มีตะแกรงดักขยะ

(๔) แหล่งรองรับน้ำทิ้งจากการระบายน้ำ และจากระบบบำบัดน้ำเสีย (ถ้ามี)

(๕) กรณีที่ระดับน้ำสูงสุดของแหล่งรองรับน้ำทิ้งสูงกว่าระดับท่อน้ำ บ่อสูบหรือสถานีสูบน้ำให้ก่อสร้างบานประตูระบายน้ำ เปิด – ปิด

๑๘.๖ รายการคำนวณ (ที่ต้องประกอบกับแผนผังระบบการระบายน้ำ)

(๑) พื้นที่รองรับน้ำฝน หรือพื้นที่ระบายน้ำฝนลงสู่ท่อหรือรางระบายน้ำหรือคูคลอง (ในหน่วยตารางเมตร)

(๒) ปริมาณน้ำที่จะเข้าสู่ท่อ หรือรางระบายน้ำ หรือคูคลอง (ในหน่วยลูกบาศก์เมตรต่อวินาที)

(๓) ขนาดของท่อ หรือรางระบายน้ำ หรือคูคลองแต่ละบริเวณ

(๔) ระดับความลาดเอียงของท่อ หรือรางระบายน้ำ หรือคูคลอง

(๕) ความเร็วของการไหลของน้ำในท่อ หรือรางระบายน้ำ หรือคูคลอง

(๖) ความลึกของท้องท่อ หรือรางระบายน้ำ หรือคูคลอง

รายการทั้งหมดนี้ต้องจัดทำขึ้นตามมาตรฐานทางวิศวกรรม และสอดคล้องกับรายการคำนวณทางวิชาการที่สามารถตรวจสอบความเพียงพอ และความมั่นคงแข็งแรงของวัสดุที่ใช้ในระบบได้โดยผู้คำนวณออกแบบต้องลงนามพร้อมใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม

๑๘.๗ กรณีการใช้ระบบท่อระบายน้ำจะต้องจัดทำแผนผังระบบท่อระบายน้ำและการจัดทำรายการคำนวณทางวิชาการ ดังนี้

(๑) ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางภายในของท่อระบายน้ำขนาดเล็กที่สุดไม่ต่ำกว่า ๔๐ เซนติเมตร ยกเว้นในกรณีเลือกใช้ระบบระบายน้ำเสียแยกจากระบบระบายน้ำฝน

(๒) วัสดุที่เป็นท่อระบายน้ำ ต้อง

ก. เป็นวัสดุที่ทนทานต่อการกัดกร่อนของน้ำเสียและน้ำฝนได้

ข. รับน้ำหนักจากพื้นที่ด้านบน และยานพาหนะที่สัญจรผ่านได้โดยไม่เสียหาย

(๓) ระดับความลาดเอียงของท่อระบายน้ำ ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง ๔๐ เซนติเมตร ต้องลาดเอียงไม่ต่ำกว่า ๑ : ๕๐๐ และของท่อระบายน้ำที่มีขนาดใหญ่กว่าต้องลาดเอียงไม่ต่ำกว่า ๑ : ๑๐๐๐ ระดับความเอียงลาดนี้ต้องต่อเนื่องกันไปตลอดทั้งระบบการระบายน้ำ

(๔) การกำหนดประเภทเครื่องสูบน้ำ ปริมาตรบ่อสูบ หรือสถานีสูบน้ำและระดับน้ำที่เครื่องสูบน้ำ เริ่มหรือหยุดทำงานให้เป็นไปตามหลักวิชาการ โดยระดับน้ำสูงสุดที่เครื่องสูบน้ำเริ่มทำงานต้องไม่เกินระดับกึ่งหนึ่งของท่อน้ำเข้า

(๕) แนวระบบระบายน้ำต้องไม่พาดผ่านหรือกีดขวางทางน้ำ และหรือแหล่งน้ำสาธารณประโยชน์ นอกจากจะมีระบบพิเศษเพื่อการส่งน้ำไปได้โดยไม่ปนเปื้อนกับน้ำในทางน้ำหรือแหล่งน้ำสาธารณประโยชน์

(๖) บ่อพักท่อระบายน้ำ ต้องจัดให้มีประจำทุกแปลงย่อยและต้องแยกท่อระบายน้ำเข้าบ่อพักออกจากกัน และระยะห่างระหว่างบ่อพักต้องไม่เกิน ๑๕.๐๐ เมตร โดยต้องมีทุกจุดที่มีการเปลี่ยนขนาดท่อ และจุดบรรจบของท่อหรือรางระบายน้ำ แต่ทั้งนี้ให้เป็นไปตามมาตรฐานของกรุงเทพมหานคร

(๗) กรณีพื้นที่ทำการจัดสรรที่ดินมีระดับสูงต่ำต่างกัน ให้แสดง

ก. เส้นชั้นความสูงต่ำของพื้นที่ลงในแผนผังแสดงแนวเส้นท่อระบายน้ำโดยมีช่วงห่างกันทุกระดับความสูง ๑.๐๐ เมตร หรือน้อยกว่า

ข. ระดับของพื้นที่ที่จะปรับแต่ง โดยการขุดหรือถมจากระดับเดิม

(๘) ต้องแสดงแหล่งรองรับน้ำทิ้งให้ชัดเจนในแผนผัง หากใช้ลำรางสาธารณะเป็นทางระบายน้ำให้แสดงภาพความกว้าง ความลึกของลำรางจากบริเวณที่จัดสรรไปจนถึงแหล่งรองรับน้ำทิ้ง ตลอดจนวิเคราะห์ผลกระทบว่า แหล่งรองรับน้ำทิ้งนั้นๆ มีความสามารถรองรับปริมาณและอัตราการระบายน้ำทิ้งได้ โดยไม่ก่อความเสียหายต่อสภาพแวดล้อมของแหล่งรองรับน้ำทิ้งนั้น

ในกรณีแยกระบบระบายน้ำเสียออกจากระบบระบายน้ำฝนให้แสดงแบบรายละเอียดและรายการคำนวณทางวิชาการของทั้งสองระบบแยกจากกัน แต่ละระบบต้องมีรายละเอียดต่างๆ ตามข้อต้นทั้งหมดรวมทั้งระดับและรูปตัดของทุกจุดที่มีการตัดผ่าน หรือบรรจบกันของระบบทั้งสอง

ข้อ ๑๙ ระบบบำบัดน้ำเสีย

๑๙.๑ น้ำที่จะระบายออกนอกโครงการ หากเป็นน้ำเสียจะต้องผ่านระบบบำบัดเพื่อให้มีคุณสมบัติเป็นไปตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรร และกำหนดให้ที่ดินจัดสรรเป็นแหล่งกำเนิดมลพิษที่จะต้องถูกควบคุมปล่อยน้ำเสียลงสู่แหล่งสาธารณะ หรือออกสู่สิ่งแวดล้อม หรือกฎหมายอื่นของหน่วยงานที่ควบคุมดูแลแหล่งรองรับน้ำทิ้งนั้นๆ ที่ใช้บังคับ จึงจะระบายลงสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้งได้

๑๙.๒ ระบบบำบัดน้ำเสียจะเป็นประเภทระบบบำบัดอิสระเฉพาะแต่ละที่ดินแปลงย่อยหรือประเภทระบบบำบัดกลางที่รวบรวมน้ำเสียมาบำบัดเป็นจุดเดียวหรือหลายจุดก็ได้ และแต่ละระบบเหล่านั้นจะใช้วิธีหรือขบวนการบำบัดแบบใด วิธีใด ให้แสดงหรือระบุในแผนผังและรายการคำนวณทางวิชาการ โดยผู้คำนวณออกแบบต้องลงนามพร้อมใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม

๑๙.๓ ระบบบำบัดน้ำเสียทุกประเภทจะต้องมีบ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้งที่สามารถเข้าไปตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้งได้ตลอดเวลา

หมวด ๗
ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการผังเมือง

ข้อ ๒๐ การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองให้อยู่ภายใต้บทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

หมวด ๘
ข้อกำหนดเกี่ยวกับการส่งเสริมบริหารการจัดการโครงการ

ข้อ ๒๑ ให้กันพื้นที่ไว้เพื่อจัดทำสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะอื่นไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕ ของพื้นที่จัดจำหน่ายทั้งหมด เช่น สวน ที่จอดรถส่วนกลาง สนามกีฬา ศูนย์ฝึกอบรมพนักงานห้องอาหาร

สำหรับพนักงาน สถานพยาบาลเบื้องต้น โดยให้มีพื้นที่ที่เป็นสวนไม่น้อยกว่าร้อยละ ๒ ของพื้นที่จำหน่าย ทั้งนี้ ไม่ให้แบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยหลายแห่ง เว้นแต่เป็นการกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้ไม่ต่ำกว่า ๑ ไร่ โดยจะต้องมีความกว้างของด้านใดด้านหนึ่งไม่ต่ำกว่า ๒๐ เมตร กรณีมีสิ่งปลูกสร้างให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และต้องจัดให้มีระบบการป้องกันอัคคีภัย พร้อมแสดงแผนผังภูมิทัศน์การจัดทำให้ชัดเจน

หมวด ๙
ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น

ข้อ ๒๒ ผู้จัดสรรที่ดินรายใดมีความประสงค์ จะให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น อย่างใดอย่างหนึ่ง ดังนี้

๒๒.๑ ที่ดินเปล่าต้องจัดให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๒๐ ตารางวา และมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๘.๐๐ เมตร ความยาวไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร โดยตำแหน่งที่ดินให้มีเขตติดต่อกับสาธารณูปโภคอื่นๆ เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา พื้นที่ส่วนกลางสำหรับการสันทนาการ ที่จอดรถส่วนกลาง ศูนย์ฝึกอบรมพนักงาน ห้องอาหารสำหรับพนักงาน สถานพยาบาลเบื้องต้น และหรือสาธารณูปโภคอื่นที่ใช้ประโยชน์ลักษณะเดียวกัน

๒๒.๒ ที่ดินพร้อมอาคาร ต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๑๖ ตารางวา และมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๔.๐๐ เมตร

๒๒.๓ พื้นที่ส่วนอื่นซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดไว้ เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว เช่น สำนักงาน สโมสร เป็นต้น ต้องจัดให้มีพื้นที่ใช้สอยสำหรับสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นในอาคารดังกล่าว ไม่น้อยกว่า ๖๔ ตารางเมตร อาคารดังกล่าวจะต้องอยู่บนที่ดินแปลงบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดินและจะเก็บค่าใช้จ่ายสำหรับการใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นไม่ได้ ทั้งนี้ ไม่นับรวมถึงค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคสิ้นเปลือง

เมื่อตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้วให้ถือว่าที่ดินดังกล่าวตามข้อ ๒๒.๑ หรือที่ดินพร้อมอาคารตามข้อ ๒๒.๒ เป็นสาธารณูปโภค ส่วนที่ดินที่เป็นที่ตั้งสำนักงานสโมสร ฯลฯ ผู้จัดสรรที่ดินต้องให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๒๐ ตารางวา และให้เป็นสาธารณูปโภคด้วย

ข้อ ๒๓ ในการประชุมจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ผู้จัดสรรที่ดินต้องอำนวยความสะดวกในด้านเอกสาร บัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและสถานที่ประชุมตามสมควร

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒ เมษายน พ.ศ. ๒๕๕๐
ชัยฤกษ์ ดิษฐอำนาจ
อธิบดีกรมที่ดิน
ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

(สำเนา)

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรมกรุงเทพมหานคร
พ.ศ. ๒๕๔๙

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๔ (๑) และมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร จึงออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม โดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ข้อกำหนดนี้เรียกว่า "ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๙"

ข้อ ๒ ข้อกำหนดนี้ให้ใช้บังคับนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๓ บรรดาข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ หรือคำสั่งอื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดนี้ให้ใช้ข้อกำหนดนี้แทน

ข้อ ๔ ในกรณีที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครพิจารณาเห็นเป็นการจำเป็นเพื่อประโยชน์ในทางเกษตรกรรมที่ส่งผลทางด้านเศรษฐกิจและสังคมของประเทศโดยรวม คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร โดยมติเป็นเอกฉันท์จะผ่อนผันการปฏิบัติตามข้อกำหนดนี้เป็นการเฉพาะรายก็ได้

ทั้งนี้ การผ่อนผันตามวรรคหนึ่งต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐานตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

หมวด ๑
หลักเกณฑ์การจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ข้อ ๕ แผนผังการจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ในการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอต้องจัดให้มีแผนผังการจัดสรรที่ดินดังนี้

๕.๑ แผนผังสังเขป ได้แก่ แผนผังที่แสดง

(๑) ที่ตั้งบริเวณการจัดสรรที่ดิน

(๒) ลักษณะบริเวณที่ดินโดยรอบ

(๓) เส้นทางที่เข้าออกสู่บริเวณการจัดสรรที่ดินจากทางหลวงหรือทางสาธารณะภายนอก

(๔) การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองโดยระบุข้อความต่อไปนี้ คือ "ที่ดินขอทำการจัดสรรเพื่อเกษตรกรรม ตั้งอยู่ในบริเวณ .... (ระบุรายละเอียดตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองแต่ละประเภท)"

๕.๒ แผนผังบริเวณรวม ได้แก่แผนผังที่แสดง

(๑) รูปต่อแปลงเอกสารสิทธิที่นำมาทำการจัดสรรที่ดิน

(๒) รายละเอียดของที่สาธารณประโยชน์ต่างๆ ที่อยู่ภายในบริเวณและบริเวณที่ติดต่อกับที่ดินที่ขอจัดสรร

(๓) เงื่อนไขเกี่ยวกับที่ดิน ทั้งของราชการและส่วนบุคคล

(๔) ในกรณีที่มีโครงการต่อเนื่องเป็นหลายโครงการ ให้แสดงการเชื่อมต่อของโครงการทั้งหมดไว้ในแผนผังบริเวณรวมด้วย

๕.๓ แผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน ได้แก่แผนผังที่แสดง

(๑) การแบ่งแปลงที่ดินแปลงย่อยเพื่อการจัดจำหน่ายโดยให้ระบุประเภทของเกษตรกรรม

(๒) การแบ่งแปลงที่ดินเพื่อจัดทำสาธารณูปโภคบริการสาธารณะ เช่น ทางถนนและหรือทางน้ำ การแบ่งแปลงที่ดินเพื่อจัดทำระบบส่งน้ำ

๕.๔ แผนผังระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ได้แก่แผนผังที่แสดงรายละเอียดของระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จะจัดให้มี เช่น

(๑) ระบบไฟฟ้า

(๒) ระบบประปา หรือระบบน้ำใช้

(๓) ระบบการระบายน้ำ

(๔) ระบบบำบัดน้ำเสีย

(๕) ระบบถนนและหรือทางน้ำ

(๖) ระบบการส่งน้ำ

(๗) แหล่งน้ำ

(๘) ระบบกำจัดปฏิกูลและขยะ

(๙) ระบบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

แผนผังทุกรายการจะต้องแสดงรายละเอียดของสิ่งที่ปรากฏอยู่ในสภาพปัจจุบัน และสภาพหลังจากการปรับปรุงพัฒนาแล้ว รายละเอียดของสิ่งที่ต้องแสดงในแผนผังแต่ละรายการให้เป็นไปตามประกาศของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร และจะต้องจัดทำบนกระดาษขนาดมาตรฐาน A1 โดยให้มุมด้านล่างข้างขวา จะต้องแสดงดัชนีแผนผังที่ต่อกัน (ในกรณีที่ต้องแสดงแผนผังเกินกว่า ๑ แผ่น) ชื่อโครงการ ชื่อเจ้าของที่ดิน ชื่อและที่ตั้งของสำนักงานจัดสรรที่ดิน ชื่อและลายมือชื่อของผู้ออกแบบและวิศวกรผู้คำนวณระบบต่างๆ พร้อมทั้งเลขทะเบียนใบอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรม และหรือสถาปัตยกรรมด้วย

ข้อ ๖ โครงการและวิธีในการจัดสรรที่ดิน

ในการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน นอกจากหลักฐานและรายละเอียดที่ต้องแสดงตามความในมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ และกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ แล้ว ผู้ขอต้องแสดงโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นหลักฐานการดำเนินงานในเรื่องต่างๆ ดังรายการต่อไปนี้

๖.๑ หลักฐานการอนุญาตยินยอมจากหน่วยงานผู้ดูแลรับผิดชอบแหล่งรองรับน้ำทิ้ง (ในกรณีต้องได้รับอนุญาตหรือยินยอม)

๖.๒ หลักฐานการรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ในกรณีต้องจัดทำ)

๖.๓ วิธีการในการปรับปรุงพื้นที่ดิน การรวม การปรับแต่งให้พื้นที่ดินเกิดความเหมาะสมในการจัดทำเกษตรกรรม ทั้งบริเวณส่วนจำหน่าย และส่วนสาธารณูปโภค

๖.๔ วิธีการในการจัดจำหน่ายที่ดิน จะจำหน่ายโดยวิธีเงินสดหรือเงินผ่อนตามระยะเวลาที่ผู้ซื้อสามารถเลือกได้

๖.๕ วิธีการในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและหรือบริการสาธารณะ

๖.๖ การเรียกเก็บเงินค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ

๖.๗ สิทธิของผู้ซื้อในการใช้หรือได้รับบริการจากบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีในบริเวณการจัดสรรที่ดิน

๖.๘ ภาระผูกพันต่างๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น

๖.๙ สัญญาหรือเงื่อนไขในการใช้ประโยชน์ที่ดินในที่ดินแปลงย่อยที่ผู้ซื้อจะต้องปฏิบัติเพื่อประโยชน์ต่อชุมชนทางด้านความสงบสุข ความปลอดภัย ความสวยงาม ความเป็นระเบียบเรียบร้อย ความเพิ่มพูนมูลค่าในทรัพย์สิน และขนบธรรมเนียมประเพณี

๖.๑๐ หลักฐานแสดงการอนุญาตหรือยินยอมของหน่วยงานอื่นๆ (ถ้ามี)

หมวด ๒
ขนาดและเนื้อที่ของที่ดินที่ทำการจัดสรร

ข้อ ๗ ขนาดของโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรมให้พิจารณาจากจำนวนที่ดินที่ทำการรังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อยและจำนวนเนื้อที่เพื่อจัดจำหน่ายทั้งโครงการ โดยแบ่งเป็น ๒ ขนาด คือ

๗.๑ ขนาดเล็ก จำนวนแปลงย่อยไม่เกิน ๗๙ แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการไม่เกิน ๕๐๐ ไร่

๗.๒ ขนาดใหญ่ จำนวนแปลงย่อยตั้งแต่ ๘๐ แปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่ทั้งโครงการเกินกว่า ๕๐๐ ไร่

ข้อ ๘ การจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ดินแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายต้องมีเนื้อที่แต่ละแปลงไม่ต่ำกว่า ๒.๕ ไร่ โดยมีเนื้อที่ใช้ในการทำเกษตรกรรมไม่น้อยกว่าร้อยละ ๙๐ ของพื้นที่แปลงย่อยและต้องติดถนนโดยมีความกว้างด้านติดถนนไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร

ข้อ ๙ ห้ามแบ่งแปลงที่ดินเป็นแนวตะเข็บเป็นเศษเสี้ยว หรือมีรูปร่างที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้

หมวด ๓
ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการคมนาคม การจราจรและความปลอดภัย

ข้อ ๑๐ ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่างๆ ในที่ดินจัดสรรทั้งหมด รวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนนหรือทางสายนอกที่ดินจัดสรร

๑๐.๑ ขนาดของถนนที่ต้องจัดให้มีในการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการให้มีความกว้างของเขตทางและผิวจราจร ดังนี้

(๑) ถนนที่ใช้ในโครงการขนาดเล็ก

– ถนนสายหลักต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๐.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๘.๐๐ เมตร

– ถนนสายรองต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๘.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร ขนาดความกว้างดังกล่าวให้ใช้สำหรับรองรับที่ดินแปลงย่อยจำนวนไม่เกิน ๑๐ แปลง ถ้าเกิน ๑๐ แปลง ให้ถือว่าเป็นถนนสายหลัก

(๒) ถนนที่ใช้ในโครงการขนาดใหญ่

– ถนนสายหลักต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๘.๐๐ เมตร

– ถนนสายรองต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๘.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร ขนาดความกว้างดังกล่าวให้ใช้สำหรับรองรับที่ดินแปลงย่อยจำนวนไม่เกิน ๑๐ แปลง ถ้าเกิน ๑๐ แปลง ให้ถือว่าเป็นถนนสายหลัก

ทั้งนี้ ให้พิจารณาความเป็นไปได้ทางวิศวกรรมและต้องดำเนินการตามข้อ ๕ (๕.๔)

๑๐.๒ ถนนที่เป็นทางเข้าออกของโครงการจัดสรรที่ดินที่บรรจบกับทางหลวง แผ่นดินหรือทางสาธารณประโยชน์ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่าเกณฑ์กำหนดตามข้อ ๑๐.๑ นอกจากจะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

ข้อ ๑๑ ถนนในโครงการที่เป็นถนนปลายตัน ต้องจัดให้มีที่กลับรถ ดังนี้

๑๑.๑ ถนนที่มีระยะยาวเกินกว่า ๑๐๐ เมตร แต่ไม่เกิน ๕๐๐ เมตร ให้จัดทำที่กลับรถที่บริเวณปลายตันของถนน

๑๑.๒ ถนนที่มีระยะยาวเกินกว่า ๕๐๐ เมตร ให้จัดทำที่กลับรถทุกระยะ ๕๐๐ เมตรแต่หากมีระยะเป็นเศษไม่ครบ ๕๐๐ เมตร ต้องจัดทำที่กลับรถ ตามเงื่อนไขต่อไปนี้

๑๑.๒.๑ หากระยะตั้งแต่จุดที่ครบ ๕๐๐ เมตรจุดสุดท้ายไปจนถึงจุดปลายตันของถนนมีระยะไม่เกิน ๒๕๐ เมตร ให้จัดทำที่กลับรถที่บริเวณปลายตันของถนน โดยไม่ต้องจัดทำที่กลับรถในบริเวณที่ครบระยะ ๕๐๐ เมตรจุดสุดท้าย

๑๑.๒.๒ หากระยะตั้งแต่จุดที่ครบ ๕๐๐ เมตรจุดสุดท้ายไปจนถึงจุดปลายตันของถนนมีระยะเกิน ๒๕๐ เมตร ให้จัดทำที่กลับรถที่บริเวณปลายตันของถนนด้วย

๑๑.๓ ที่กลับรถต้องจัดให้เป็นไปตามมาตรฐาน ดังนี้

๑๑.๓.๑ กรณีที่เป็นวงเวียน ต้องมีรัศมีความโค้งวัดถึงกึ่งกลางถนนไม่ต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร

๑๑.๓.๒ กรณีที่เป็นรูปตัวที (T) ต้องมีความยาวสุทธิของไหล่ตัวที ด้านละไม่ต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ทั้งสองด้าน ผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร และต้องปาดมุมถนนข้างละ ๓.๐๐ เมตร

๑๑.๔ ระดับความสูงของหลังถนน

๑๑.๔.๑ ต้องให้สอดคล้องกับระบบการระบายน้ำในบริเวณการจัดสรรที่ดิน

๑๑.๔.๒ ถนนที่เป็นทางแยกต้องปาดมุมถนนที่ทางแยกข้างละ ๓.๐๐ เมตร และต้องจัดทำให้ได้ระดับและมาตรฐานที่สอดคล้องกับถนนหรือทางสาธารณะที่ต่อเนื่อง

๑๑.๔.๓ ผิวจราจรอาจเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก หรือแอสฟัลท์ติคคอนกรีต หรือคอนกรีตเสริมเหล็กลาดด้วยแอสฟัลท์ หรือปูทับด้วยวัสดุอื่น หรือลาดยางแอสฟัลท์รองด้วยชั้นวัสดุพื้นทาง หรือลูกรัง หรือวัสดุอื่น ที่มีมาตรฐานวิศวกรรมรองรับ

ข้อ ๑๒ ความลาดชันและทางเลี้ยวให้เป็นไปตามหลักวิศวกรรมจราจร

ข้อ ๑๓ สะพาน สะพานท่อ และท่อลอด ให้จัดทำตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยมีความกว้างผิวจราจรไม่น้อยกว่าผิวจราจรของถนนภายในโครงการที่ต่อเชื่อม

หมวด ๔
ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณูปโภค

ข้อ ๑๔ ถ้าผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีระบบไฟฟ้าให้ดำเนินการจัดทำตามแบบแปลนแผนผังที่ได้รับความเห็นชอบจากหน่วยงานที่มีหน้าที่ควบคุมเรื่องไฟฟ้า

ข้อ ๑๕ กรณีที่ที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ในเขตบริการของการประปานครหลวง หรือการประปาส่วนภูมิภาค แล้วแต่กรณี หากผู้จัดสรรจัดให้มีระบบประปา ต้องใช้บริการของหน่วยงานนั้น โดยให้แสดงหลักฐานจากการประปาว่า สามารถให้บริการได้

หมวด ๕
ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุข

ข้อ ๑๖ การกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูลให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติรักษาความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง พ.ศ. ๒๕๓๕ พระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. ๒๕๓๕ และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง การเก็บ ขนและกำจัด ขยะ ปฏิกูลและมูลฝอย

หมวด ๖
ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

ข้อ ๑๗ ระบบการระบายน้ำ

๑๗.๑ การระบายน้ำที่ผ่านการใช้จากกิจกรรมต่างๆ และน้ำฝนจากพื้นที่ภายในโครงการ โดยใช้ท่อรางระบายน้ำ หรือคูคลอง ต้องได้รับการออกแบบอย่างถูกต้องตามหลักวิศวกรรม

๑๗.๒ ปริมาณของน้ำทิ้งที่ออกจากระบบการระบายน้ำและระบบบำบัดน้ำเสีย ไปสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้ง (คูคลองหรือทางน้ำสาธารณะอื่นใด) ต้องไม่ให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินข้างเคียง

๑๗.๓ การระบายน้ำออกจากโครงการจะต้องได้รับอนุญาตหรือยินยอมจากผู้ดูแลรับผิดชอบแหล่งรองรับน้ำทิ้งนั้นๆ

๑๗.๔ ความสามารถในการรองรับปริมาณน้ำของระบบการระบายน้ำ

(๑) ปริมาณน้ำฝน ใช้เกณฑ์ปริมาณฝนตกปกติโดยเฉลี่ยในคาบอุบัติ ไม่น้อยกว่า ๕ ปี ของกรุงเทพมหานคร และสัมประสิทธิ์การไหลนองของน้ำฝนเฉลี่ยของที่ดินแปลงย่อยต้องมีค่าไม่ต่ำกว่า ๐.๖

(๒) ปริมาณไหลซึมเข้าระบบท่อระบายน้ำต่อวัน ต้องไม่ต่ำกว่า ๒๐ ลูกบาศก์เมตร ต่อความยาวท่อระบายน้ำ ๑ กิโลเมตร หรือค่าอื่นตามข้อมูลที่อ้างอิงซึ่งต้องเชื่อถือได้ในทางวิชาการโดยต้องสอดคล้องกับประเภทวัสดุของท่อ รางระบายน้ำหรือคูคลอง

๑๗.๕ ระบบการระบายน้ำประกอบด้วย

(๑) ท่อระบายน้ำ และบ่อพัก (พร้อมฝา) หรือรางระบายน้ำ หรือคูคลอง

(๒) บ่อสูบหรือสถานีสูบ (ถ้ามี) ภายในต้องมีเครื่องสูบน้ำตะแกรงดักขยะและบริเวณดักเศษดินทราย

(๓) บ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้งรวมของโครงการ โดยให้มีตะแกรงดักขยะ

(๔) แหล่งรองรับน้ำทิ้งจากการระบายน้ำ และจากระบบบำบัดน้ำเสีย (ถ้ามี)

(๕) กรณีที่ระดับน้ำสูงสุดของแหล่งรองรับน้ำทิ้งสูงกว่าระดับท่อน้ำ บ่อสูบหรือสถานีสูบน้ำให้ก่อสร้างบานประตูระบายน้ำเปิด – ปิดโดยทำเป็นคันดินกั้นน้ำ หรือคอนกรีตเสริมเหล็กรอบโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อป้องกันน้ำท่วมไว้ด้วย

๑๗.๖ รายการคำนวณ (ที่ต้องประกอบกับแผนผังระบบการระบายน้ำ)

(๑) พื้นที่รองรับน้ำฝน หรือพื้นที่ระบายน้ำฝนลงสู่ท่อหรือรางระบายน้ำหรือคูคลอง (ในหน่วยตารางเมตร)

(๒) ปริมาณน้ำที่จะเข้าสู่ท่อ หรือรางระบายน้ำ หรือคูคลอง (ในหน่วยลูกบาศก์เมตรต่อวินาที)

(๓) ขนาดของท่อ หรือรางระบายน้ำ หรือคูคลองแต่ละบริเวณ

(๔) ระดับความลาดเอียงของท่อ หรือรางระบายน้ำ หรือคูคลอง

(๕) ความเร็วของการไหลของน้ำในท่อ หรือรางระบายน้ำ หรือคูคลอง

(๖) ความลึกของท้องท่อ หรือรางระบายน้ำ หรือคูคลอง

รายการทั้งหมดนี้ต้องจัดทำขึ้นตามมาตรฐานทางวิศวกรรม และสอดคล้องกับรายการคำนวณทางวิชาการที่สามารถตรวจสอบความเพียงพอ และความมั่นคงแข็งแรงของวัสดุที่ใช้ในระบบได้โดยผู้คำนวณออกแบบต้องลงนามพร้อมใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม

๑๗.๗ กรณีการใช้ระบบท่อระบายน้ำจะต้องจัดทำแผนผังระบบท่อระบายน้ำและการจัดทำรายการคำนวณทางวิชาการ

(๑) ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางภายในของท่อระบายน้ำขนาดเล็กที่สุด ไม่ต่ำกว่า ๔๐.๐๐ เซนติเมตร ยกเว้นในกรณีเลือกใช้ระบบระบายน้ำเสียแยกจากระบบระบายน้ำฝน

(๒) วัสดุที่เป็นท่อระบายน้ำ ต้อง

ก. เป็นวัสดุที่ทนทานต่อการกัดกร่อนของน้ำเสียและน้ำฝนได้

ข. รับน้ำหนักจากพื้นที่ด้านบน และยานพาหนะที่สัญจรผ่านได้โดยไม่เสียหาย

(๓) ระดับความลาดเอียงของท่อระบายน้ำ ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง ๔๐.๐๐ เซนติเมตร ต้องลาดเอียงไม่ต่ำกว่า ๑ : ๕๐๐ และของท่อระบายน้ำที่มีขนาดใหญ่กว่าต้องลาดเอียงไม่ต่ำกว่า ๑ : ๑๐๐๐ ระดับความเอียงลาดนี้ต้องต่อเนื่องกันไปตลอดทั้งระบบการระบายน้ำ

(๔) การกำหนดประเภทเครื่องสูบน้ำ ปริมาตรบ่อสูบ หรือสถานีสูบน้ำและระดับน้ำที่เครื่องสูบน้ำ เริ่มหรือหยุดทำงานให้เป็นไปตามหลักวิชาการ โดยระดับน้ำสูงสุดที่เครื่องสูบน้ำเริ่มทำงานต้องไม่เกินระดับกึ่งหนึ่งของท่อน้ำเข้า

(๕) แนวระบบระบายน้ำต้องไม่พาดผ่านทางน้ำ หรือแหล่งน้ำสาธารณประโยชน์นอกจากจะมีระบบพิเศษเพื่อการส่งน้ำ ไปได้โดยไม่ปนเปื้อนกับน้ำ ในทางน้ำหรือแหล่งน้ำสาธารณประโยชน์

(๖) บ่อพักท่อระบายน้ำ ต้องจัดให้มีประจำทุกแปลงย่อยและต้องแยกท่อระบายน้ำเข้าบ่อพักออกจากกัน และระยะห่างระหว่างบ่อพักต้องไม่เกิน ๑๕.๐๐ เมตร โดยต้องมีทุกจุดที่มีการเปลี่ยนขนาดท่อ และจุดบรรจบของท่อหรือรางระบายน้ำ แต่ทั้งนี้ให้เป็นไปตามมาตรฐานของกรุงเทพมหานคร

(๗) กรณีพื้นที่ทำการจัดสรรที่ดินมีระดับสูงต่ำต่างกัน ให้แสดง

ก. เส้นชั้นความสูงต่ำของพื้นที่ลงในแผนผังแสดงแนวเส้นท่อระบายน้ำ โดยมีช่วงห่างกันทุกระดับความสูง ๑.๐๐ เมตร หรือน้อยกว่า

ข. ระดับของพื้นที่ที่จะปรับแต่ง โดยการขุดหรือถมจากระดับเดิม

(๘) ต้องแสดงแหล่งรองรับน้ำทิ้งให้ชัดเจนในแผนผังหากใช้ลำรางสาธารณะเป็นทางระบายน้ำให้แสดงภาพความกว้าง ความลึกของลำรางจากบริเวณที่จัดสรรไปจนถึงแหล่งรองรับน้ำทิ้ง

ในกรณีแยกระบบระบายน้ำเสียออกจากระบบระบายน้ำฝนให้แสดงแบบรายละเอียดและรายการคำนวณทางวิชาการของทั้งสองระบบแยกจากกัน แต่ละระบบต้องมีรายละเอียดต่างๆ ตามข้อต้นทั้งหมดรวมทั้งระดับและรูปตัดของทุกจุดที่มีการตัดผ่าน หรือบรรจบกันของระบบทั้งสอง

ข้อ ๑๘ ระบบบำบัดน้ำเสีย

๑๘.๑ น้ำที่จะระบายออกนอกโครงการ หากเป็นน้ำเสียจะต้องผ่านระบบบำบัดเพื่อให้มีคุณสมบัติเป็นไปตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรร และกำหนดให้ที่ดินจัดสรรเป็นแหล่งกำเนิดมลพิษที่จะต้องถูกควบคุมปล่อยน้ำเสียลงสู่แหล่งสาธารณะ หรือออกสู่สิ่งแวดล้อม หรือกฎหมายอื่นที่ใช้บังคับจึงจะระบายลงสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้งได้

๑๘.๒ ระบบบำบัดน้ำเสียจะเป็นประเภทระบบบำบัดอิสระ เฉพาะแต่ละที่ดินแปลงย่อยหรือประเภทระบบบำบัดกลางที่รวบรวมน้ำเสียมาบำบัดเป็นจุดเดียวหรือหลายจุดก็ได้ และแต่ละระบบเหล่านั้นจะใช้วิธีหรือขบวนการบำบัดแบบใด วิธีใด ให้แสดงหรือระบุในแผนผังและรายการคำนวณทางวิชาการ โดยผู้คำนวณออกแบบต้องลงนามพร้อมใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม

๑๘.๓ ระบบบำบัดน้ำเสียทุกประเภทจะต้องมีบ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้งที่สามารถเข้าไปตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้งได้ตลอดเวลา

หมวด ๗
ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการผังเมือง

ข้อ ๑๙ การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองให้อยู่ภายใต้บทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

หมวด ๘
ข้อกำหนดเกี่ยวกับการส่งเสริมบริหารการจัดการโครงการ

ข้อ ๒๐ ให้กันพื้นที่ไว้จัดทำตลาดกลางเพื่อเกษตรกรรม หรือบริการสาธารณะอื่น โดยคำนวณจากพื้นที่จัดจำหน่ายไม่น้อยกว่าร้อยละ ๒ ทั้งนี้ ไม่ให้แบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยหลายแห่งเว้นแต่เป็นการกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้ไม่ต่ำกว่า ๔ ไร่ โดยจะต้องมีความกว้างของด้านใดด้านหนึ่งไม่ต่ำกว่า ๒๐.๐๐ เมตร กรณีมีสิ่งปลูกสร้างให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และต้องจัดให้มีระบบการป้องกันอัคคีภัย พร้อมแสดงแผนผังภูมิทัศน์การจัดทำให้ชัดเจน

หมวด ๙
ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น

ข้อ ๒๑ ผู้จัดสรรที่ดินรายใดมีความประสงค์ จะให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น อย่างใดอย่างหนึ่ง ดังนี้

๒๑.๑ ที่ดินเปล่าต้องจัดให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๒๐ ตารางวา และมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๘.๐๐ เมตร ความยาวไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร โดยตำแหน่งที่ดินให้มีเขตติดต่อกับสาธารณูปโภคอื่นๆ เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา พื้นที่ส่วนกลางสำหรับการจัดจำหน่ายผลิตผลทางการเกษตร หรือการสันทนาการ ที่จอดรถส่วนกลาง ศูนย์ฝึกอบรมพนักงานห้องอาหารสำหรับพนักงาน สถานพยาบาลเบื้องต้น และหรือสาธารณูปโภคอื่นที่ใช้ประโยชน์ลักษณะเดียวกัน

๒๑.๒ ที่ดินพร้อมอาคาร ต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๑๖ ตารางวา และมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๔.๐๐ เมตร

๒๑.๓ พื้นที่ส่วนอื่นซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดไว้ เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว เช่น สำนักงาน สโมสร เป็นต้น ต้องจัดให้มีพื้นที่ใช้สอยสำหรับสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นในอาคารดังกล่าวไม่น้อยกว่า ๖๔ ตารางเมตร อาคารดังกล่าวจะต้องอยู่บนที่ดินแปลงบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดินและจะเก็บค่าใช้จ่ายสำหรับการใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นไม่ได้ ทั้งนี้ ไม่นับรวมถึงค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคสิ้นเปลือง

เมื่อตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้วให้ถือว่าที่ดินดังกล่าวตามข้อ ๒๑.๑ หรือที่ดินพร้อมอาคารตามข้อ ๒๑.๒ เป็นสาธารณูปโภค ส่วนที่ดินที่เป็นที่ตั้งสำนักงาน สโมสร ฯลฯ ผู้จัดสรรที่ดินต้องให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๒๐ ตารางวา และให้เป็นสาธารณูปโภคด้วย

ข้อ ๒๒ ในการประชุมจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ผู้จัดสรรที่ดินต้องอำนวยความสะดวกในด้านเอกสาร บัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและสถานที่ประชุมตามสมควร

ให้ไว้ ณ วันที่ ๖ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๙
ชัยฤกษ์ ดิษฐอำนาจ
รองปลัดกระทรวงมหาดไทย รักษาราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน
ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๑๔๘๑๓

กรมที่ดิน
ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๕ พฤษภาคม ๒๕๕๕

เรื่อง การดำเนินการตามมาตรา ๔๔ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร ๐๙๐๑/๑๑๙๔ ลงวันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๕๔

ด้วยคณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) ได้พิจารณาตอบข้อหารือของกรมควบคุมมลพิษในประเด็นปัญหาเกี่ยวกับเจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษเป็นอาคารชุดและที่ดินจัดสรรตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ เรื่องเสร็จที่ ๗๙๕/๒๕๕๔ ซึ่งคณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) ได้ให้ความเห็นตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ไว้ในประเด็นที่สามว่า “กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลางให้เป็นสาธารณประโยชน์ตามมาตรา ๔๔ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ จะต้องได้รับความเห็นชอบจากสภาองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือไม่ เห็นว่า มาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้บัญญัติให้สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตตกอยู่ในภาระจำยอม เพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป โดยจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ และมาตรา ๔๔ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ บัญญัติให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๓ เมื่อได้จดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ จึงเห็นว่าการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ตามมาตรา ๔๔ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เป็นกรณีที่มีลักษณะพิเศษแตกต่างไปจากการแสดงเจตนาอุทิศทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ในกรณีทั่วไป กล่าวคือ สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินนั้นเป็นทรัพย์สินที่มีภาระจำยอม และผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ในการบำรุงรักษาเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร ตามที่มาตรา ๔๓ แห่ง

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ บัญญัติไว้ ดังนั้น แม้ว่าจะจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ แต่ทรัพย์สินดังกล่าวก็ยังตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรและผู้รับโอนมีหน้าที่ต้องดำเนินการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคนั้นแทนผู้จัดสรรที่ดินซึ่งเป็นผู้โอนต่อไป การจดทะเบียนโอนทรัพย์สินซึ่งเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ตามมาตรา ๔๔ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ จึงต้องมีชื่อผู้รับโอนและต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้รับโอนด้วย” รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทราบไว้ชั้นหนึ่งก่อน สำหรับแนวทางปฏิบัติในเรื่องนี้ อยู่ระหว่างการดำเนินการของกรมที่ดิน

ขอแสดงความนับถือ
(ลงชื่อ) **บุญเชิด คิดเห็น**
(นายบุญเชิด คิดเห็น)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๘๐๕–๐๗
โทรสาร. ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๕๓

(สำเนา)

ที่ นร ๐๙๐๑ / ๑๑๙๔

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
๑ ถนนพระอาทิตย์ เขตพระนคร
กรุงเทพฯ ๑๐๒๐๐

๒๖ กันยายน ๒๕๕๔

เรื่อง ขอหารือปัญหาข้อกฎหมายตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕

เรียน อธิบดีกรมที่ดิน

อ้างถึง หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๙๐๑.๖/ป ๙๕๔ ลงวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๕๔

สิ่งที่ส่งมาด้วย บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง เจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษกรณีแหล่งกำเนิดมลพิษเป็นอาคารชุดและที่ดินจัดสรร

ตามที่กรมควบคุมมลพิษได้ขอหารือปัญหาเกี่ยวกับเจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษกรณีแหล่งกำเนิดมลพิษเป็นอาคารชุดและที่ดินจัดสรรตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ และสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้ขอให้กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สำนักงานปลัดกระทรวง และกรมควบคุมมลพิษ) และกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน และกรมโยธาธิการและผังเมือง) แต่งตั้งผู้แทนไปชี้แจงข้อเท็จจริง นั้น

บัดนี้ คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) ได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวและมีความเห็นปรากฏตามบันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาที่ได้ส่งมาด้วยนี้ อนึ่ง สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้แจ้งผลการพิจารณาไปยังสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีเพื่อทราบตามระเบียบด้วยแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **อัชพร จารุจินดา**

(นายอัชพร จารุจินดา)

เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักอำนวยการ ฝ่ายกฎหมายทรัพยากรธรรมชาติ
โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๐๒๐๖-๙ ต่อ ๑๖๖๖ (นางสาวสุมลรัตน์) โทรสาร ๐ ๒๒๒๖ ๕๑๙๔
www.krisdika.go.th www.lawreform.go.th

(สำเนา)

ที่ นร ๐๙๐๑ / ๑๑๙๓

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
๑ ถนนพระอาทิตย์ เขตพระนคร
กรุงเทพฯ ๑๐๒๐๐

๒๖ กันยายน ๒๕๕๔

เรื่อง ขอหารือปัญหาข้อกฎหมายตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.๒๕๓๕

เรียน อธิบดีกรมควบคุมมลพิษ

อ้างถึง หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๙๐๑.๖/ป ๙๕๓ ลงวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๕๔

สิ่งที่ส่งมาด้วย บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง เจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษกรณีแหล่งกำเนิดมลพิษเป็นอาคารชุดและที่ดินจัดสรร

ตามที่กรมควบคุมมลพิษได้ขอหารือปัญหาเกี่ยวกับเจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษกรณีแหล่งกำเนิดมลพิษเป็นอาคารชุดและที่ดินจัดสรรตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ และสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้ขอให้กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สำนักงานปลัดกระทรวง และกรมควบคุมมลพิษ) และกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน และกรมโยธาธิการและผังเมือง) แต่งตั้งผู้แทนไปชี้แจงข้อเท็จจริง นั้น

บัดนี้ คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) ได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวและมีความเห็นปรากฏตามบันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาที่ได้ส่งมาด้วยนี้ อนึ่ง สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้แจ้งผลการพิจารณาไปยังสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีเพื่อทราบตามระเบียบด้วยแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **อัชพร จารุจินดา**

(นายอัชพร จารุจินดา)

เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักอำนวยการ ฝ่ายกฎหมายทรัพยากรธรรมชาติ
โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๐๒๐๖-๙ ต่อ ๑๖๖๖ (นางสาวสุมลรัตน์ฯ) โทรสาร ๐ ๒๒๒๖ ๕๑๙๔
www.krisdika.go.th www.lawreform.go.th

เรื่องเสร็จที่ ๗๙๕/๒๕๕๔

บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
เรื่อง เจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษกรณีแหล่งกำเนิดมลพิษเป็นอาคารชุดและที่ดินจัดสรร

กรมควบคุมมลพิษได้มีหนังสือ ที่ ทส ๐๓๐๒/๘๖๕๑ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๕๔ ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สรุปความได้ว่า ตามที่กรมควบคุมมลพิษได้หารือปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับการเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษประเภทอาคารชุดและที่ดินจัดสรรตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ และกรณีผู้จัดสรรที่ดินโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งคณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) พิจารณาแล้ว เห็นว่า ปัญหาที่หารือมายังไม่มีความชัดเจนว่ากรมควบคุมมลพิษมีปัญหาในการออกคำสั่งให้เจ้าของ หรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ อย่างไร รวมทั้งยังมิได้มีการหารือระหว่างหน่วยงานที่เป็นผู้รักษาการตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดและกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) จึงมีมติไม่รับพิจารณาข้อหารือดังกล่าว โดยให้กรมควบคุมมลพิษหารือประเด็นนี้ร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง หากยังมีปัญหาข้อกฎหมายที่หาข้อยุติไม่ได้ ให้หารือมายังสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาเพื่อพิจารณาต่อไป

กรมควบคุมมลพิษได้จัดให้มีการประชุมร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการบังคับใช้กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินและอาคารชุด เมื่อวันที่ ๑๖ มิถุนายน ๒๕๕๔ โดยมีองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่มีปัญหาในการรับโอนระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง ได้แก่ องค์การบริหารส่วนตำบลลานตามฟ้า และองค์การบริหารส่วนตำบลมหาสวัสดิ์ จังหวัดนครปฐม เข้าร่วมประชุมด้วย โดยที่ประชุมมีความเห็นเกี่ยวกับแนวทางปฏิบัติตามกฎหมายที่ไม่สอดคล้องกัน ดังนี้

๑. กรณีที่ดินจัดสรรที่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้รับโอนสาธารณูปโภคแล้ว หน่วยงานผู้บังคับใช้กฎหมายเห็นว่า นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นเจ้าของสาธารณูปโภคซึ่งรวมถึงระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง การออกคำสั่งตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ จึงต้องสั่งต่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แต่กองนิติการกรมควบคุมมลพิษเห็นว่า ที่ดินจัดสรรถูกประกาศให้เป็นแหล่งกำเนิดมลพิษทั้งโครงการ ไม่ใช่เฉพาะระบบบำบัดน้ำเสีย การออกคำสั่งตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.๒๕๓๕ จึงไม่สามารถสั่งต่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

๒. กรณีอาคารชุดที่มีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด หน่วยงานผู้บังคับใช้กฎหมาย เห็นว่า นิติบุคคลอาคารชุดไม่ใช่เจ้าของทรัพย์ส่วนกลาง แต่เป็นตัวแทนของเจ้าของร่วมในการบริหารจัดการ และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้นิยามคำว่า “ผู้ครอบครองอาคาร” ให้หมายความ

ส่งพร้อมหนังสือ ที่ นร ๐๙๐๑/๑๑๙๑ ลงวันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๕๔ ซึ่งสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกามีถึงสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี

รวมถึงผู้จัดการนิติบุคคลของอาคารชุดสำหรับทรัพย์ส่วนกลางด้วยการออกคำสั่งตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ จึงต้องสั่งต่อนิติบุคคลอาคารชุด แต่กองนิติการ กรมควบคุมมลพิษเห็นว่า การประกาศแหล่งกำเนิดมลพิษเป็นการประกาศทั้งโครงการ การออกคำสั่งตามมาตรา ๘๒ (๒) แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ จึงต้องสั่งต่อเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารชุดแต่นิติบุคคลอาคารชุดมิได้เป็นเจ้าของทรัพย์ส่วนกลาง จึงไม่สามารถออกคำสั่งต่อนิติบุคคลอาคารชุดได้

นอกจากนี้ ในประเด็นเรื่องการโอนระบบบำบัดน้ำเสียให้เป็นสาธารณประโยชน์นั้น กรมที่ดินเห็นว่าการโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์จะยึดถือตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งเป็นกฎหมายทั่วไป และศาลฎีกาได้มีคำวินิจฉัยเป็นบรรทัดฐานไว้ว่า การโอนทรัพย์สินเป็นสาธารณประโยชน์ไม่จำเป็นต้องมีผู้รับโอน โดยเป็นการแสดงเจตนาฝ่ายเดียว ประกอบกับกฎหมายที่ดินก็มีการโอนที่ดินให้เป็นสาธารณประโยชน์โดยการแก้ไขโฉนดที่ดินก็จะตกเป็นสาธารณประโยชน์โดยทันที ซึ่งในกรณีนี้ไม่ต้องการผู้รับโอน องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจึงไม่สามารถปฏิเสธการรับโอนได้ และในทางปฏิบัติกรมที่ดินจะส่งเอกสารแจ้งให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทราบ

กรมควบคุมมลพิษได้เสนอเรื่องดังกล่าวให้คณะกรรมการควบคุมมลพิษพิจารณาในการประชุมครั้งที่ ๓/๒๕๕๔ เมื่อวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๕๔ ซึ่งคณะกรรมการควบคุมมลพิษได้มีมติให้กรมควบคุมมลพิษนำประเด็นปัญหาการปฏิบัติตามกฎหมายหารือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ดังนี้

๑. ในกรณีของอาคารชุดที่มีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด และกรณีที่ดินจัดสรรที่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้รับโอนสาธารณูปโภคแล้ว เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษมีอำนาจออกคำสั่งให้นิติบุคคลดังกล่าวดำเนินการตามมาตรา ๗๐ และมาตรา ๘๒ (๒) และ (๓) แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ ได้หรือไม่

๒. การออกคำสั่งให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรปรับปรุงหรือซ่อมแซมระบบบำบัดน้ำเสีย ในกรณีโครงการจัดสรรที่ใช้ระบบบำบัดอิสระเฉพาะแต่ละที่ดินแปลงย่อย นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะสามารถดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมได้หรือไม่ เนื่องจากระบบบำบัดอิสระไม่ถือว่าเป็นสาธารณูปโภคที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องดูแลรับผิดชอบ ซึ่งทุกโครงการต้องมีบ่อรวบรวมน้ำทิ้งก่อนระบายออกสู่สิ่งแวดล้อม ซึ่งหากบ่อรวบรวมดังกล่าวจัดให้เป็นส่วนหนึ่งของระบบบำบัดน้ำเสีย จะสามารถออกคำสั่งให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา ๘๒ (๒) แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ ได้หรือไม่

๓. ผู้รับผิดชอบสาธารณูปโภค (ระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง) กรณีผู้จัดสรรที่ดินโอนให้เป็นสาธารณประโยชน์ตามมาตรา ๔๔ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ จำเป็นต้องได้รับความเห็นชอบจากสภาองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือไม่ เพื่อให้สอดคล้องกับทางปฏิบัติในการโอนระบบบำบัดน้ำเสียของกรมโยธาธิการและผังเมือง

คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) ได้พิจารณาข้อหารือของกรมควบคุมมลพิษ โดยมีผู้แทนกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สำนักงานปลัดกระทรวง และกรมควบคุมมลพิษ) และผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน และกรมโยธาธิการและผังเมือง) เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดข้อเท็จจริง มีความเห็นดังนี้

ประเด็นที่หนึ่ง ในกรณีของอาคารชุดที่มีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด และกรณีที่ดินจัดสรรที่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้รับโอนสาธารณูปโภคแล้ว เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษมีอำนาจออกคำสั่งให้นิติบุคคลดังกล่าวดำเนินการตามมาตรา ๗๐ และมาตรา ๘๒ (๒) และ (๓) แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ ได้หรือไม่ เห็นว่า โดยที่มาตรา ๗๐[๑] แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ บัญญัติให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษที่จะต้องถูกควบคุมการปล่อยน้ำเสียลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะหรือออกสู่สิ่งแวดล้อมมีหน้าที่ต้องก่อสร้าง ติดตั้งหรือจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสีย และมาตรา ๘๒ (๒) และ (๓)[๒] แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว บัญญัติให้เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษมีอำนาจออกคำสั่งเป็นหนังสือให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษจัดการแก้ไข เปลี่ยนแปลง ปรับปรุง หรือซ่อมแซมระบบบำบัดน้ำเสีย รวมทั้งออกคำสั่งปรับเจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษ ดังนั้น การจะพิจารณาว่าเจ้าพนักงานควบคุมมลพิษจะออกคำสั่งให้นิติบุคคลอาคารชุดหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรดำเนินการตามมาตรา ๗๐ และมาตรา ๘๒

---

[๑] มาตรา ๗๐ เจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษที่กำหนดตามมาตรา ๖๙ มีหน้าที่ต้องก่อสร้าง ติดตั้งหรือจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียหรือระบบกำจัดของเสียตามที่เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษกำหนด เพื่อการนี้ เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษจะกำหนดให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองมีผู้ควบคุมการดำเนินงานระบบบำบัดน้ำเสียหรือระบบกำจัดของเสียที่กำหนดให้ทำการก่อสร้าง ติดตั้งหรือจัดให้มีขึ้นนั้นด้วยก็ได้

ในกรณีที่แหล่งกำเนิดมลพิษใดมีระบบบำบัดน้ำเสียหรือระบบกำจัดของเสียอยู่แล้วก่อนวันที่มีประกาศของรัฐมนตรีตามมาตรา ๖๙ ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษแจ้งต่อเจ้าพนักงานควบคุมมลพิษเพื่อตรวจสอบ หากเจ้าพนักงานควบคุมมลพิษเห็นว่าระบบบำบัดน้ำเสียหรือระบบกำจัดของเสียที่มีอยู่แล้วนั้นยังไม่สามารถทำการบำบัดน้ำเสีย หรือกำจัดของเสียให้เป็นไปตามมาตรฐานควบคุมมลพิษจากแหล่งกำเนิดที่กำหนดไว้ เจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษมีหน้าที่ต้องดำเนินการแก้ไขหรือปรับปรุงตามที่เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษกำหนด

[๒] มาตรา ๘๒ เพื่อปฏิบัติการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ ให้เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษมีอำนาจดังต่อไปนี้

ฯลฯ ฯลฯ

(๒) ออกคำสั่งเป็นหนังสือให้เจ้าของหรือผู้ครอบครอง ผู้ควบคุม หรือผู้ได้รับใบอนุญาตรับจ้างให้บริการระบบบำบัดน้ำเสียหรือกำจัดของเสีย จัดการแก้ไข เปลี่ยนแปลง ปรับปรุง หรือซ่อมแซมระบบบำบัดอากาศเสีย ระบบบำบัดน้ำเสีย หรือระบบกำจัดของเสียหรืออุปกรณ์และเครื่องมือต่างๆ เพื่อควบคุมการปล่อยทิ้งอากาศเสียหรือมลพิษอื่น แต่ถ้าแหล่งกำเนิดมลพิษนั้นเป็นโรงงานอุตสาหกรรม ให้แจ้งให้เจ้าพนักงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป หากเจ้าพนักงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานไม่ดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ของตน ให้เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษมีอำนาจดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้ได้

(๓) ออกคำสั่งเป็นหนังสือสั่งปรับเจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษซึ่งมิใช่โรงงานอุตสาหกรรมตามมาตรา ๙๐ มาตรา ๙๑ หรือมาตรา ๙๒ ในกรณีแหล่งกำเนิดมลพิษนั้นเป็นโรงงานอุตสาหกรรมให้มีหนังสือแจ้งไปยังเจ้าพนักงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานให้ออกคำสั่งปรับเจ้าของหรือผู้ครอบครองโรงงานอุตสาหกรรมนั้นโดยให้ถือว่าเจ้าพนักงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานเป็นเจ้าพนักงานควบคุมมลพิษตามพระราชบัญญัตินี้ หากเจ้าพนักงานตามกฎมายว่าด้วยโรงงานไม่ดำเนินการออกคำสั่งปรับภายในระยะเวลาอันสมควร ให้เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษมีอำนาจออกคำสั่งปรับเจ้าของ หรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษที่เป็นโรงงานอุตสาหกรรมนั้นได้

ฯลฯ ฯลฯ

(๒) และ (๓) แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ ได้หรือไม่ จะต้องพิจารณาว่านิติบุคคลอาคารชุดและนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษดังกล่าวหรือไม่

กรณีของอาคารชุดในมาตรา ๔[๓] แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้บัญญัติให้เจ้าของร่วมเป็นเจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด โดยมาตรา ๑๓ วรรคหนึ่ง[๔] แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ได้บัญญัติให้เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลที่เป็นของตนและมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง ดังนั้น เจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษในกรณีที่มีการประกาศกำหนดให้อาคารชุดเป็นแหล่งกำเนิดมลพิษที่จะต้องถูกควบคุมการปล่อยน้ำเสีย จึงได้แก่ เจ้าของร่วม สำหรับกรณีที่อาคารชุดได้มีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดนั้น โดยที่มาตรา ๓๓[๕] แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ ได้บัญญัติให้นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางตามมติของเจ้าของร่วม และใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครอบไปถึงทรัพย์ส่วนกลางทั้งหมดในการต่อสู้บุคคลภายนอกหรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืนเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วม ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๓๙[๖] แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ นิติบุคคลอาคารชุดที่จัดตั้งขึ้นจึงมิได้มีฐานะเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารชุดที่เป็นแหล่งกำเนิดมลพิษแต่มีฐานะเป็นตัวแทนเจ้าของร่วมในการจัดการและดูแลทรัพย์ส่วนกลาง และโดยที่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของอาคารชุดเป็นทรัพย์ส่วนกลางตามมาตรา ๑๕ (๑๐)[๗] แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ดังนั้น แม้นิติบุคคลอาคารชุดจะมิได้เป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารชุด แต่โดยที่นิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจหน้าที่ในการจัดการและดูแลระบบบำบัดน้ำเสียซึ่งเป็นทรัพย์ส่วนกลางตามมติของเจ้าของร่วม จึงมีฐานะเป็นตัวแทนเจ้าของหรือผู้ครอบครอง

---

[๓] มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้

"อาคารชุด" หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

ฯลฯ ฯลฯ

"เจ้าของร่วม" หมายความว่า เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด

ฯลฯ ฯลฯ

[๔] มาตรา ๑๓ เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลที่เป็นของตน และมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

ฯลฯ ฯลฯ

[๕] มาตรา ๓๓ นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนตามมาตรา ๓๑ ให้มีฐานะเป็นนิติบุคคล

นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้

[๖] มาตรา ๓๙ นิติบุคคลอาคารชุดอาจใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครอบไปถึงทรัพย์ส่วนกลางทั้งหมดในการต่อสู้บุคคลภายนอก หรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืน เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดได้

[๗] มาตรา ๑๕ ทรัพย์สินต่อไปนี้ให้ถือว่าเป็นทรัพย์ส่วนกลาง

ฯลฯ ฯลฯ

(๑๐) สิ่งก่อสร้างหรือระบบที่สร้างขึ้นเพื่อรักษาความปลอดภัยหรือสภาพแวดล้อมภายในอาคารชุด เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย การจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การปรับอากาศ การระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย หรือการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล

ฯลฯ ฯลฯ

อาคารชุด ดังนั้น เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษจึงสามารถออกคำสั่งไปยังนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อให้ดำเนินการตามมาตรา ๗๐[๘] และมาตรา ๘๒ (๒) และ (๓)[๙] แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ แล้วแต่กรณี

กรณีของที่ดินจัดสรร แม้ว่าผู้จัดสรรที่ดินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะถือเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรในกรณีที่มีการประกาศกำหนดให้ที่ดินจัดสรรเป็นแหล่งกำเนิดมลพิษที่จะต้องถูกควบคุมการปล่อยน้ำเสีย แต่โดยที่มาตรา ๔๓[๑๐] แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ ได้กำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค เว้นแต่จะได้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและมีการโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา ๔๔ (๑)[๑๑] แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ แล้ว ซึ่งจะส่งผลให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีฐานะเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรแปลงที่เป็นที่ตั้งของสาธารณูปโภคนั้น ซึ่งหากผู้จัดสรรที่ดินขายที่ดินจัดสรรให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทั้งหมด เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรที่เป็นแหล่งกำเนิดมลพิษ จึงได้แก่ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แต่หากผู้จัดสรรที่ดินขายที่ดินจัดสรรให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรบางส่วน เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรที่เป็นแหล่งกำเนิดมลพิษจึงได้แก่ ผู้จัดสรรที่ดิน ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และโดยที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจหน้าที่ในการเรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคจากสมาชิก

---

[๘] โปรดดูเชิงอรรค ที่ ๑, ข้างต้น

[๙] โปรดดูเชิงอรรค ที่ ๒, ข้างต้น

[๑๐] มาตรา ๔๓ สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้

ให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น และยังอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่งกับคณะกรรมการ และให้นำมาตรา ๒๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

[๑๑] มาตรา ๔๔ ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๓ เมื่อได้มีการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) แล้วตามลำดับ ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้ หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา ภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

(๒) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(๓) ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์

การดำเนินการตาม (๑) และ (๒) ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ทั้งนี้ โดยต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งด้วย

ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๔๘ (๓)[๑๒] แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ โดยมาตรา ๔๗[๑๓] แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้กำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และผู้จัดสรรที่ดินเป็นสมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดังนั้น เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษจึงสามารถออกคำสั่งไปยังนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อให้ดำเนินการตามมาตรา ๗๐[๑๔] และมาตรา ๘๒ (๒) และ (๓)[๑๕] แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ ได้

ประเด็นที่สอง เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษมีอำนาจออกคำสั่งตามมาตรา ๘๒ (๒) แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.๒๕๓๕ ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรปรับปรุงหรือซ่อมแซมระบบบำบัดน้ำเสียซึ่งเป็นระบบบำบัดอิสระในที่ดินแปลงย่อยและบ่อรวบรวมน้ำทิ้งก่อนระบายออกสู่สิ่งแวดล้อมได้หรือไม่ เห็นว่า การที่เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษจะสามารถออกคำสั่งตามมาตรา ๘๒ (๒) แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจดสรรดำเนินการแก้ไขหรือปรับปรุงระบบบำบัดอิสระ ซึ่งเป็นระบบบำบัดน้ำเสียที่ตั้งอยู่ในที่ดินแปลงย่อยเพื่อให้การปล่อยน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรรเป็นไปตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนดได้หรือไม่นั้น ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงว่าระบบบำบัดอิสระที่ตั้งอยู่ในที่ดินแปลงย่อยและบ่อรวบรวมน้ำทิ้งก่อนระบายออกสู่สิ่งแวดล้อมถือเป็นสาธารณูปโภคที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่จัดการและบำรุงรักษาหรือไม่ หากพิจารณาแล้วเห็นว่าบ่อรวบรวมน้ำทิ้งเป็นส่วนหนึ่งของระบบบำบัดอิสระและเป็นสาธารณูปโภค เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษย่อมสามารถออกคำสั่งตามมาตรา ๘๒ (๒) แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.๒๕๓๕ ไปยังนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อให้ดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมระบบบำบัดอิสระในที่ดินแปลงย่อยและบ่อรวบรวมน้ำทิ้งก่อนระบายออกสู่สิ่งแวดล้อมได้

ประเด็นที่สาม กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลางให้เป็นสาธารณประโยชน์ตามมาตรา ๔๔ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ จะต้องได้รับความเห็นชอบจากสภาองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือไม่ เห็นว่า มาตรา ๔๓[๑๖] แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ให้บัญญัติให้สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มี

---

[๑๒] มาตรา ๔๘ เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

ฯลฯ ฯลฯ

(๓) เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคในส่วนที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่บำรุงรักษาจากสมาชิก

ฯลฯ ฯลฯ

[๑๓] มาตรา ๔๗ เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา ๔๕ แล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ในกรณีที่มีที่ดินจัดสรรแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ใดซื้อหรือได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดินให้เป็นผู้จัดสรรที่ดินเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

[๑๔] โปรดดูเชิงอรรถ ที่ ๑, ข้างต้น

[๑๕] โปรดดูเชิงอรรถ ที่ ๒, ข้างต้น

[๑๖] โปรดดูเชิงอรรถ ที่ ๑๐, ข้างต้น

ขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป โดยจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ และมาตรา ๔๔ (๓)[๑๗] แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ บัญญัติให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๓ เมื่อได้จดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ จึงเห็นได้ว่าการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ตามมาตรา ๔๔ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ เป็นกรณีที่มีลักษณะพิเศษแตกต่างไปจากการแสดงเจตนาอุทิศทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ในกรณีทั่วไปกล่าวคือ สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินนั้นเป็นทรัพย์สินที่มีภาระจำยอมและผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ในการบำรุงรักษาเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร ตามที่มาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ บัญญัติไว้ ดังนั้น แม้ว่าจะจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ แต่ทรัพย์สินดังกล่าวก็ยังตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรและผู้รับโอนมีหน้าที่ต้องดำเนินการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคนั้น แทนผู้จัดสรรที่ดินซึ่งเป็นผู้โอนต่อไป การจดทะเบียนโอนทรัพย์สินซึ่งเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ตามมาตรา ๔๔ (๓)[๑๘] แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ จึงต้องมีชื่อผู้รับโอนและต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้รับโอนด้วย

(ลงชื่อ) **อัชพร จารุจินดา**
(นายอัชพร จารุจินดา)
เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
กันยายน ๒๕๕๔

---

[๑๗] โปรดดูเชิงอรรถ ที่ ๑๑, ข้างต้น
[๑๘] โปรดดูเชิงอรรถ ที่ ๑๑, ข้างต้น

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๑๔๙๕๓

กรมที่ดิน
ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ
อาคารบี ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง
เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒ มิถุนายน ๒๕๕๔

เรื่อง โครงการจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก (พิเศษ)

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๔๔๑๔ ลงวันที่ ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๕๔)
๒. ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นในการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม การจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม ฉบับ ๓ (พ.ศ. ๒๕๕๔)

ตามหนังสือที่อ้างถึง ได้ส่งประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ฉบับที่ ๖ (พ.ศ. ๒๕๕๒) และประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ในการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม การจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๕๒) เพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการพิจารณาคำขอทำการจัดสรรที่ดิน นั้น

บัดนี้ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้ยกเลิกประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางดังกล่าวแล้ว และให้ใช้ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางฉบับใหม่แทน ปรากฏรายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทราบ และถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **อนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ**
(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๘๐๕-๑๖ โทรสาร. ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๕๓

(สำเนา)

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม
ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๕๔)

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๑) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และเพื่อให้สอดคล้องกับมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๓ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง จึงกำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดิน เพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดใช้เป็นเกณฑ์ในการพิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน เพื่อเป็นการสนับสนุนนโยบายของรัฐบาลในการกระตุ้นภาวะเศรษฐกิจของประเทศภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และส่งเสริมสนับสนุนให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ดังนี้

ข้อ ๑ ให้ยกเลิกประกาศคณะกรรมการการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อาศัยและพาณิชยกรรม ฉบับที่ ๖ (พ.ศ. ๒๕๕๒) ลงวันที่ ๒๙ มกราคม พ.ศ. ๒๕๕๒

ข้อ ๒ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ ๘ ของประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ลงวันที่ ๒๕ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๔

“ข้อ ๘ โครงการจัดสรรที่ดินที่ตั้งอยู่ในพื้นที่

๘.๑ ในเขตกรุงเทพมหานคร เทศบาลนคร เทศบาลเมือง เทศบาลตำบล หรือ เมืองพัทยา ที่มีจำนวนแปลงย่อยไม่เกิน ๓๒ แปลง และเนื้อที่เพื่อการจำหน่ายไม่เกิน ๒ ไร่ เว้นแต่เป็นการจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทอาคารพาณิชย์ให้มีจำนวนแปลงย่อยไม่เกิน ๒๐ แปลง และเนื้อที่เพื่อการจำหน่ายไม่เกิน ๒ ไร่

๘.๒ ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล ที่มีจำนวนแปลงย่อยไม่เกิน ๔๐ แปลง และเนื้อที่เพื่อการจำหน่ายไม่เกิน ๔ ไร่

ให้โครงการจัดสรรที่ดินดังกล่าวทำการจัดสรรที่ดินได้โดย

(๑) ไม่ต้องกันพื้นที่ไว้เพื่อจัดทำสาธารณูปโภคประเภทสวน สนามเด็กเล่น หรือสนามกีฬา

(๒) ขนาดของถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อย ให้มีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๘.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร

(๓) ในกรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ในบริเวณที่การประปานครหลวง การประปาส่วนภูมิภาค หรือการประปาส่วนท้องถิ่นแล้วแต่กรณี ไม่สามารถให้บริการได้ ให้ผู้จัดสรรที่ดินใช้ระบบประปาอื่นได้โดยผ่านการรับรองจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นว่า มีคุณภาพน้ำที่ไม่ต่ำกว่าประปาที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นให้บริการ

ทั้งนี้ โครงการจัดสรรที่ดินดังกล่าวต้องไม่ใช่โครงการต่อเนื่องเป็นหลายโครงการ ซึ่งเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนแปลงหรือเนื้อที่เกินกว่าที่กำหนดไว้

อนึ่ง ในกรณีที่ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของจังหวัด ได้กำหนดมาตรฐานของสาธารณูปโภคต่างๆ ไว้สูงกว่าที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางประกาศ หากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การจัดทำสาธารณูปโภคดังกล่าวแม้จะไม่เป็นไปตามข้อกำหนด แต่ไม่ต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐานตามประกาศของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง หากไม่เกิดความเสียหาย คณะกรรมการจัดสรรที่ดินควรพิจารณาผ่อนผันการปฏิบัติตามข้อกำหนด เพื่อเป็นการสนับสนุนนโยบายดังกล่าวข้างต้น ”

ข้อ ๓ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป จนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๖

ประกาศ ณ วันที่ ๓๑ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๔

(ลงชื่อ) **สุรพล พงษ์ทัดศิริกุล**

(นายสุรพล พงษ์ทัดศิริกุล)

รองปลัดกระทรวงมหาดไทย

หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

(สำเนา)

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ในการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม การจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม ฉบับที่ ๓ (พ.ศ. ๒๕๕๔)

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๑) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และเพื่อให้สอดคล้องกับมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๓ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางจึงกำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดใช้เป็นเกณฑ์ในการพิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน เพื่อเป็นการสนับสนุนนโยบายของรัฐบาลในการกระตุ้นภาวะเศรษฐกิจของประเทศภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และส่งเสริมสนับสนุนให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ดังนี้

ข้อ ๑ ให้ยกเลิกประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นในการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม การจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๕๒) ลงวันที่ ๒๙ มกราคม พ.ศ. ๒๕๕๒

ข้อ ๒ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ ๓ ของประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่องกำหนดนโยบายการจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงาน ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นในการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม การจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม ลงวันที่ ๒๒ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๘

“ข้อ ๓ โครงการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรมขนาดเล็กที่ตั้งอยู่ในพื้นที่

(๑) ในเขตกรุงเทพมหานคร เทศบาลนคร เทศบาลเมือง เทศบาลตำบล หรือเมืองพัทยา ที่มีจำนวนแปลงย่อยไม่เกิน ๓๒ แปลง และเนื้อที่เพื่อการจำหน่ายไม่เกิน ๒ ไร่ เว้นแต่เป็นการจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทอาคารพาณิชย์ให้มีจำนวนแปลงย่อยไม่เกิน ๒๐ แปลง และเนื้อที่เพื่อการจำหน่ายไม่เกิน ๒ ไร่

(๒) ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล ที่มีจำนวนแปลงย่อยไม่เกิน ๔๐ แปลง และเนื้อที่เพื่อการจำหน่ายไม่เกิน ๔ ไร่

ให้โครงการจัดสรรที่ดินดังกล่าว ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินไม่ต้องจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น

ทั้งนี้ โครงการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมดังกล่าวต้องไม่ใช่โครงการต่อเนื่องเป็นหลายโครงการ ซึ่งเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนแปลงหรือเนื้อที่เกินกว่าที่กำหนดไว้"

ข้อ ๓ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไปจนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๖

ประกาศ ณ วันที่ ๓๑ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๔

(ลงชื่อ) **สุรพล พงษ์ทัดศิริกุล**

(นายสุรพล พงษ์ทัดศิริกุล)

รองปลัดกระทรวงมหาดไทย

หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๗๓๓๗

กรมที่ดิน
ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา
๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ อาคารบี
ถนนแจ้งวัฒนะ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓

เรื่อง ขอความร่วมมือในการกำกับดูแลและบังคับใช้ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติและแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ด้วยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ขอความร่วมมือกรมที่ดินในฐานะหน่วยงานอนุมัติ อนุญาต ดำเนินการให้โครงการหรือกิจการที่เข้าข่ายตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการ ซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติและแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฉบับประกาศในราชกิจจานุเบกษา ลงวันที่ ๓๑ สิงหาคม ๒๕๕๒ จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามหลักเกณฑ์ วิธีการระเบียบปฏิบัติและแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ รวมทั้งขอความร่วมมือในการเผยแพร่ประกาศกระทรวงฯ ดังกล่าว เพื่อใช้ประโยชน์ในการดำเนินการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **อนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ**
(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
โทรศัพท์. ๐-๒๑๔๑-๕๘๐๖
โทรสาร. ๐-๒๑๔๓-๙๐๕๓

(สำเนา)

ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงาน
การวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ
และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โดยที่ได้มีการปฏิรูประบบราชการโดยให้มีการจัดตั้งกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมขึ้น และให้โอนภารกิจของกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อมในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ ไปเป็นของกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ประกอบกับเป็นการสมควรแก้ไขปรับปรุงเพิ่มเติมการกำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชนที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติและแนวทางในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชน ที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติและแนวทางในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๖ มาตรา ๔๘ มาตรา ๔๙ และมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ แก้ไขโดยมาตรา ๑๑๔ แห่งพระราชกฤษฎีกาแก้ไขบทบัญญัติให้สอดคล้องกับการโอนอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม พ.ศ. ๒๕๔๕ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ จึงประกาศไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้ยกเลิก

(๑) ประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชนที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๓๕

(๒) ประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชนที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ลงวันที่ ๙ กันยายน พ.ศ. ๒๕๓๕

(๓) ประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชนที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฉบับที่ ๓ (พ.ศ. ๒๕๓๙) ลงวันที่ ๒๒ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๙

(๔) ประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๓๕

(๕) ประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ลงวันที่ ๙ กันยายน พ.ศ. ๒๕๓๕

(๖) ประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฉบับที่ ๓ (พ.ศ. ๒๕๓๙) ลงวันที่ ๒๒ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๙

(๗) ประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ลงวันที่ ๑๙ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๔๓

ข้อ ๒ ในประกาศนี้

“อาคารประกอบธุรกิจค้าปลีกหรือค้าส่ง” หมายความว่า อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่ใช้ในการประกอบกิจการค้าปลีกหรือกิจการค้าส่งซึ่งสินค้าอุปโภคบริโภคที่ใช้ส่วนบุคคลหรือใช้ในครัวเรือน ในชีวิตประจำวันเป็นส่วนใหญ่

“ธุรกิจค้าปลีกหรือค้าส่ง” หมายความว่า กิจการค้าปลีกหรือกิจการค้าส่งซึ่งสินค้าอุปโภคบริโภคที่ใช้ส่วนบุคคลหรือใช้ในครัวเรือน ในชีวิตประจำวันเป็นส่วนใหญ่”

“ค้าปลีก” หมายความว่า การประกอบธุรกิจโดยการขายสินค้าในจำนวนน้อยให้แก่ผู้บริโภค

“ค้าส่ง” หมายความว่า การประกอบธุรกิจโดยการขายสินค้าในจำนวนมากให้แก่ผู้ซื้อเพื่อนำไปขายให้แก่ผู้บริโภคหรือนำไปให้บริการต่อ

ข้อ ๓ ประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ ให้เป็นไปตามเอกสารท้ายประกาศ ๑ เว้นแต่ประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการ ลำดับที่ ๑.๕ และ ๒๖.๒ ตามเอกสารท้ายประกาศ ๑ ให้จัดทำเป็นรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น

ข้อ ๔ แนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมหรือรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น ให้เป็นไปตามเอกสารท้ายประกาศ ๒

การจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมหรือรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นดังกล่าว ต้องจัดทำโดยบุคคลซึ่งได้รับอนุญาตให้เป็นผู้ชำนาญการศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ข้อ ๕ ให้นำความในข้อ ๓ มาใช้บังคับสำหรับการขยายขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม หรือรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นโดยอนุโลม

ข้อ ๖ โครงการหรือกิจการตามประกาศในข้อ ๑ (๑) (๒) หรือ (๓) ที่ได้ยื่นเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมอยู่ก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับ ให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางในการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามประกาศตามข้อ ๑ (๔) (๕) (๖) หรือ (๗) ต่อไปจนกว่าคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมจะมีความเห็นอย่างใดอย่างหนึ่ง

ข้อ ๗ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑๖ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๒

สุวิทย์ คุณกิตติ

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

เอกสารท้ายประกาศ ๑

๑. กรณีโครงการหรือกิจการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือโครงการร่วมกับเอกชน ซึ่งต้องเสนอขอรับความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรีให้เสนอรายงานในขั้นก่อนขออนุมัติต่อคณะรัฐมนตรี

๒. กรณีโครงการหรือกิจการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ ซึ่งไม่ต้องเสนอขอรับความเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรี ให้เสนอรายงานในขั้นขออนุมัติโครงการ หรือขออนุมัติงบประมาณ หรือก่อนดำเนินการก่อสร้างแล้วแต่กรณี

๓. กรณีโครงการหรือกิจการซึ่งจะต้องได้รับอนุญาตจากทางราชการตามกฎหมายให้เสนอรายงานตามตารางท้ายนี้

ลำดับ	ประเภทโครงการหรือกิจการ	ขนาด	หลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ
๑.	การทำเหมืองแร่ตามกฎหมายว่าด้วยแร่		
	๑.๑ โครงการเหมืองแร่ดังต่อไปนี้		
	๑.๑.๑ เหมืองแร่ถ่านหิน	ทุกขนาด	ให้เสนอในขั้นขอประทานบัตร
	๑.๑.๒ เหมืองแร่โพแทช	ทุกขนาด	ให้เสนอในขั้นขอประทานบัตร
	๑.๑.๓ เหมืองแร่เกลือหิน	ทุกขนาด	ให้เสนอในขั้นขอประทานบัตร
	๑.๑.๔ เหมืองแร่หินปูนเพื่ออุตหาหกรรมปูนซิเมนต์	ทุกขนาด	ให้เสนอในขั้นขอประทานบัตร
	๑.๑.๕ เหมืองแร่โลหะทุกชนิด	ทุกขนาด	ให้เสนอในขั้นขอประทานบัตร
	๑.๒ โครงการเหมืองแร่ใต้ดิน	ทุกขนาด	ให้เสนอในขั้นขอประทานบัตร
	๑.๓ โครงการเหมืองแร่ทุกชนิดที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ดังต่อไปนี้		
	๑.๓.๑ พื้นที่ชั้นคุณภาพลุ่มน้ำชั้น ๑ ตามมติคณะรัฐมนตรี	ทุกขนาด	ให้เสนอในขั้นขอประทานบัตร
	๑.๓.๒ ทะเล	ทุกขนาด	ให้เสนอในขั้นขอประทานบัตร
	๑.๓.๓ ป่าอนุรักษ์เพิ่มเติมตามมติคณะรัฐมนตรี	ทุกขนาด	ให้เสนอในขั้นขอประทานบัตร
	๑.๓.๔ พื้นที่ชุ่มน้ำที่มีความสำคัญระหว่างประเทศ	ทุกขนาด	ให้เสนอในขั้นขอประทานบัตร
	๑.๓.๕ พื้นที่ที่อยู่ใกล้โบราณสถาน แหล่งโบราณคดี แหล่งประวัติศาสตร์หรืออุทยานประวัติศาสตร์ตามกฎหมายว่าด้วยโบราณสถาน โบราณวัตถุ ศิลปวัตถุ และพิพิธภัณฑ์สถานแห่งชาติ แหล่งมรดกโลกที่ขึ้นบัญชีแหล่งมรดกโลกตามอนุสัญญาระหว่างประเทศ ในระยะทาง ๒ กิโลเมตร	ทุกขนาด	ให้เสนอในขั้นขอประทานบัตร
	๑.๔ โครงการเหมืองแร่ที่มีการใช้วัตถุระเบิด	ทุกขนาด	ให้เสนอในขั้นขอประทานบัตร
	๑.๕ โครงการเหมืองแร่ชนิดอื่นๆ ตามกฎหมายว่าด้วยแร่ ยกเว้นตามข้อ ๑.๑ ข้อ ๑.๒ ข้อ ๑.๓ และข้อ ๑.๔	ทุกขนาด	ให้เสนอในขั้นขอประทานบัตร

ลำดับ	ประเภทโครงการหรือกิจการ	ขนาด	หลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ
๒.	การพัฒนาปิโตรเลียม		
	๒.๑ การสำรวจปิโตรเลียมโดยวิธีการเจาะสำรวจ	ทุกขนาด	ให้เสนอในขั้นตอนการขอรับความเห็นชอบจากหน่วยงานผู้รับผิดชอบหรือหน่วยงานผู้อนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยปิโตรเลียม
	๒.๒ การผลิตปิโตรเลียม	ทุกขนาด	ให้เสนอในขั้นตอนการขอรับความเห็นชอบจากหน่วยงานผู้รับผิดชอบหรือหน่วยงานผู้อนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยปิโตรเลียม
๓.	โครงการระบบขนส่งปิโตรเลียมและน้ำมันเชื้อเพลิงทางท่อ	ทุกขนาด	ให้เสนอในขั้นขอใบอนุญาตหรือขั้นขอรับความเห็นชอบจากหน่วยงานผู้รับผิดชอบ
๔.	นิคมอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรม หรือโครงการที่มีลักษณะเช่นเดียวกับนิคมอุตสาหกรรมหรือโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม	ทุกขนาด	ให้เสนอในขั้นขออนุมัติหรือขออนุญาตโครงการ
๕.	อุตสาหกรรมปิโตรเคมีที่มีกระบวนการผลิตทางเคมี	ที่มีกำลังผลิตตั้งแต่ ๑๐๐ ตันต่อวัน ขึ้นไป	ให้เสนอในขั้นขออนุญาตก่อสร้างเพื่อประกอบกิจการหรือขั้นขออนุญาตประกอบกิจการ แล้วแต่กรณี
๖.	อุตสาหกรรมกลั่นน้ำมันปิโตรเลียม	ทุกขนาด	ให้เสนอในขั้นขออนุญาตก่อสร้างเพื่อประกอบกิจการหรือขั้นขออนุญาตประกอบกิจการ แล้วแต่กรณี
๗.	อุตสาหกรรมแยกหรือแปรสภาพก๊าซธรรมชาติ	ทุกขนาด	ให้เสนอในขั้นขออนุญาตก่อสร้างเพื่อประกอบกิจการหรือขั้นขออนุญาตประกอบกิจการ แล้วแต่กรณี
๘.	อุตสาหกรรมคลอ – แอลคาไลน์ (Chloralkaline industry) ที่ใช้โซเดียมคลอไรด์ (NaCl) เป็นวัตถุดิบในการผลิตโซเดียมคาร์บอเนต (Na_2CO_3) โซเดียมไฮดรอกไซด์ (NaOH) กรดไฮโดรคลอริก (HCl) คลอรีน (Cl_2) โซเดียมไฮโพคลอไรต์ (NaOCl) และปูนคลอรีน (Bleaching Powder)	ที่มีกำลังผลิตสารดังกล่าว แต่ละชนิดหรือรวมกัน ตั้งแต่ ๑๐๐ ตันต่อวัน ขึ้นไป	ให้เสนอในขั้นขออนุญาตก่อสร้างเพื่อประกอบกิจการหรือขั้นขออนุญาตประกอบกิจการ แล้วแต่กรณี
๙.	อุตสาหกรรมผลิตปูนซิเมนต์	ทุกขนาด	ให้เสนอในขั้นขออนุญาตก่อสร้างเพื่อประกอบกิจการหรือขั้นขออนุญาตประกอบกิจการ แล้วแต่กรณี
๑๐.	อุตสาหกรรมผลิตเยื่อกระดาษ	ที่มีกำลังผลิตตั้งแต่ ๕๐ ตันต่อวันขึ้นไป	ให้เสนอในขั้นขออนุญาตก่อสร้างเพื่อประกอบกิจการหรือขั้นขออนุญาตประกอบกิจการ แล้วแต่กรณี
๑๑.	อุตสาหกรรมที่ผลิตสารออกฤทธิ์หรือสารที่ใช้ป้องกันหรือกำจัดศัตรูพืชหรือสัตว์โดยใช้กระบวนการทางเคมี	ทุกขนาด	ให้เสนอในขั้นขออนุญาตก่อสร้างเพื่อประกอบกิจการหรือขั้นขออนุญาตประกอบกิจการ แล้วแต่กรณี

ลำดับ	ประเภทโครงการหรือกิจการ	ขนาด	หลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ
๑๒.	อุตสาหกรรมผลิตปุ๋ยเคมีโดยกระบวนการทางเคมี	ทุกขนาด	ให้เสนอในขั้นขออนุญาตก่อสร้างเพื่อประกอบกิจการหรือขั้นขออนุญาตประกอบกิจการ แล้วแต่กรณี
๑๓.	อุตสาหกรรมประกอบกิจการเกี่ยวกับน้ำตาล ดังต่อไปนี้		
	๑๓.๑ การทำน้ำตาลทรายดิบ น้ำตาลทรายขาว น้ำตาลทรายขาวบริสุทธิ์	ทุกขนาด	ให้เสนอในขั้นขออนุญาตก่อสร้างเพื่อประกอบกิจการหรือขั้นขออนุญาตประกอบกิจการ แล้วแต่กรณี
	๑๓.๒ การทำกลูโคส เดกซ์โทรส ฟรักโทส หรือผลิตภัณฑ์อื่นที่คล้ายคลึงกัน	ที่มีกำลังผลิตตั้งแต่ ๒๐ ตันต่อวัน ขึ้นไป	ให้เสนอในขั้นขออนุญาตก่อสร้างเพื่อประกอบกิจการหรือขั้นขออนุญาตประกอบกิจการ แล้วแต่กรณี
๑๔.	อุตสาหกรรมเหล็ก หรือเหล็กกล้า	ที่มีกำลังผลิตตั้งแต่ ๑๐๐ ตันต่อวัน ขึ้นไป	ให้เสนอในขั้นขออนุญาตก่อสร้างเพื่อประกอบกิจการหรือขั้นขออนุญาตประกอบกิจการ แล้วแต่กรณี
๑๕.	อุตสาหกรรมถลุงหรือแต่งแร่ หรือหลอมโลหะ ซึ่งมิใช่อุตสาหกรรมเหล็กหรือเหล็กกล้า	ที่มีกำลังผลิตตั้งแต่ ๕๐ ตันต่อวัน ขึ้นไป	ให้เสนอในขั้นขออนุญาตก่อสร้างเพื่อประกอบกิจการหรือขั้นขออนุญาตประกอบกิจการ แล้วแต่กรณี
๑๖.	อุตสาหกรรมผลิตสุรา แอลกอฮอล์ รวมทั้งผลิตเบียร์และไวน์		
	๑๖.๑ อุตสาหกรรมผลิตสุรา แอลกอฮอล์	ที่มีกำลังผลิตตั้งแต่ ๔๐,๐๐๐ ลิตรต่อเดือน (คิดเทียบที่ ๒๘ ดีกรี)	ให้เสนอในขั้นขออนุญาตก่อสร้างเพื่อประกอบกิจการหรือขั้นขออนุญาตประกอบกิจการ แล้วแต่กรณี
	๑๖.๒ อุตสาหกรรมผลิตไวน์	ที่มีกำลังผลิตตั้งแต่ ๖๐๐,๐๐๐ ลิตรต่อเดือน	ให้เสนอในขั้นขออนุญาตก่อสร้างเพื่อประกอบกิจการหรือขั้นขออนุญาตประกอบกิจการ แล้วแต่กรณี
	๑๖.๓ อุตสาหกรรมผลิตเบียร์	ที่มีกำลังผลิตตั้งแต่ ๖๐๐,๐๐๐ ลิตรต่อเดือน	ให้เสนอในขั้นขออนุญาตก่อสร้างเพื่อประกอบกิจการหรือขั้นขออนุญาตประกอบกิจการ แล้วแต่กรณี
๑๗.	โรงงานปรับคุณภาพของเสียรวมเฉพาะสิ่งปฏิกูลหรือวัสดุที่ไม่ใช้แล้วตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน	ทุกขนาด	ให้เสนอในขั้นขออนุญาตก่อสร้างเพื่อประกอบกิจการหรือขั้นขออนุญาตประกอบกิจการ แล้วแต่กรณี
๑๘.	โรงไฟฟ้าพลังความร้อน	ที่มีกำลังผลิตกระแสไฟฟ้าตั้งแต่ ๑๐ เมกกะวัตต์ขึ้นไป	ให้เสนอในขั้นขออนุญาตก่อสร้างเพื่อประกอบกิจการหรือขั้นขออนุญาตประกอบกิจการ แล้วแต่กรณี
๑๙.	ระบบทางพิเศษตามกฎหมายว่าด้วยการทางพิเศษ หรือโครงการที่มีลักษณะเช่นเดียวกับทางพิเศษ	ทุกขนาด	ให้เสนอในขั้นขออนุมัติหรือขออนุญาตโครงการ

ลำดับ	ประเภทโครงการหรือกิจการ	ขนาด	หลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ
๒๐.	ทางหลวงหรือถนน ซึ่งมีความหมายตามกฎหมายว่าด้วยทางหลวง ที่ตัดผ่านพื้นที่ดังต่อไปนี้		
	๒๐.๑ พื้นที่เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่าและเขตห้ามล่าสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า	ทุกขนาด	ให้เสนอในขั้นขออนุมัติหรือขออนุญาตโครงการ
	๒๐.๒ พื้นที่เขตอุทยานแห่งชาติตามกฎหมายว่าด้วยอุทยานแห่งชาติ	ทุกขนาด	ให้เสนอในขั้นขออนุมัติหรือขออนุญาตโครงการ
	๒๐.๓ พื้นที่เขตลุ่มน้ำชั้น ๒ ตามที่คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบแล้ว	ทุกขนาด	ให้เสนอในขั้นขออนุมัติหรือขออนุญาตโครงการ
	๒๐.๔ พื้นที่เขตป่าชายเลนที่เป็นป่าสงวนแห่งชาติ	ทุกขนาด	ให้เสนอในขั้นขออนุมัติหรือขออนุญาตโครงการ
	๒๐.๕ พื้นที่ชายฝั่งทะเลในระยะ ๕๐ เมตร ห่างจากระดับน้ำทะเลขึ้นสูงสุดตามปกติทางธรรมชาติ	ทุกขนาด	ให้เสนอในขั้นขออนุมัติหรือขออนุญาตโครงการ
	๒๐.๖ พื้นที่ที่อยู่ในหรือใกล้พื้นที่ชุ่มน้ำที่มีความสำคัญระหว่างประเทศ หรือแหล่งมรดกโลกที่ขึ้นบัญชีแหล่งมรดกโลกตามอนุสัญญาระหว่างประเทศในระยะทาง ๒ กิโลเมตร	ทุกขนาด	ให้เสนอในขั้นขออนุมัติหรือขออนุญาตโครงการ
	๒๐.๗ พื้นที่ที่ตั้งอยู่ใกล้โบราณสถาน แหล่งโบราณคดี แหล่งประวัติศาสตร์หรืออุทยานประวัติศาสตร์ตามกฎหมายว่าด้วยโบราณสถาน โบราณวัตถุ ศิลปวัตถุ และพิพิธภัณฑ์สถานแห่งชาติ ในระยะทาง ๒ กิโลเมตร	ทุกขนาด	ให้เสนอในขั้นขออนุมัติหรือขออนุญาตโครงการ
๒๑.	ระบบขนส่งมวลชนที่ใช้ราง	ทุกขนาด	ให้เสนอในขั้นขออนุมัติหรือขออนุญาตโครงการ
๒๒.	ท่าเทียบเรือ	รับเรือขนาด ตั้งแต่ ๕๐๐ ตันกรอส หรือความยาวหน้าท่า ตั้งแต่ ๑๐๐ เมตร หรือมีพื้นที่ท่าเทียบเรือรวม ตั้งแต่ ๑,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป	ให้เสนอในขั้นขออนุมัติหรือขออนุญาตโครงการ ให้เสนอในขั้นขออนุมัติหรือขออนุญาตโครงการ
๒๓.	ท่าเทียบเรือสำราญกีฬา	ที่รองรับเรือได้ตั้งแต่ ๕๐ ลำ หรือ ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ขึ้นไป	ให้เสนอในขั้นขออนุมัติหรือขออนุญาตโครงการ

ลำดับ	ประเภทโครงการหรือกิจการ	ขนาด	หลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ
๒๔.	การถมที่ดินในทะเล	ทุกขนาด	ให้เสนอในขั้นขออนุมัติ หรือขออนุญาตโครงการ
๒๕.	การก่อสร้างหรือขยายสิ่งก่อสร้างบริเวณหรือในทะเล		
	๒๕.๑ กำแพงริมชายฝั่ง ติดแนวชายฝั่ง	ความยาวตั้งแต่ ๒๐๐ เมตร ขึ้นไป	ให้เสนอในขั้นขออนุมัติ หรือขออนุญาตโครงการ
	๒๕.๒ รอดักทราย เขื่อนกันทรายและคลื่น รอบังคับกระแสน้ำ	ทุกขนาด	ให้เสนอในขั้นขออนุมัติ หรือขออนุญาตโครงการ
	๒๕.๓ แนวเขื่อนกันคลื่นนอกฝั่งทะเล	ทุกขนาด	ให้เสนอในขั้นขออนุมัติ หรือขออนุญาตโครงการ
๒๖.	โครงการระบบขนส่งทางอากาศ	ความยาวทางวิ่งตั้งแต่ ๑,๑๐๐ เมตร ขึ้นไป	ให้เสนอในขั้นขออนุมัติ หรือขออนุญาตโครงการ
	๒๖.๑ การก่อสร้างหรือขยายสนามบินหรือที่ขึ้นลงชั่วคราว เพื่อการพาณิชย์	ทุกขนาด	ให้เสนอในขั้นขออนุญาต จัดตั้งหรือขออนุญาตขึ้น–ลงอากาศยาน
	๒๖.๒ สนามบินน้ำ		
๒๗.	อาคาร ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ซึ่งมีลักษณะที่ตั้งหรือการใช้ประโยชน์ในอาคารอย่างหนึ่งอย่างใด ดังนี้		
	๒๗.๑ อาคารที่ตั้งอยู่ริมแม่น้ำ ฝั่งทะเล ทะเลสาบหรือชายหาด หรือที่อยู่ใกล้หรือในอุทยานแห่งชาติ หรืออุทยานประวัติศาสตร์ ซึ่งเป็นบริเวณที่อาจจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม	ความสูงตั้งแต่ ๒๓.๐๐ เมตร ขึ้นไป หรือมีพื้นที่รวมกันทุกชั้น หรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกัน ตั้งแต่ ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ขึ้นไป	ให้เสนอในขั้นขออนุญาตก่อสร้าง หรือหากใช้วิธีการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารโดยไม่ยื่นขอรับใบอนุญาตให้เสนอรายงานในขั้นการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น
	๒๗.๒ อาคารที่ใช้ในการประกอบธุรกิจค้าปลีกหรือค้าส่ง	ความสูงตั้งแต่ ๒๓.๐๐ เมตร ขึ้นไป หรือมีพื้นที่รวมกันทุกชั้น หรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกัน ตั้งแต่ ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ขึ้นไป	ให้เสนอในขั้นขออนุญาตก่อสร้าง หรือหากใช้วิธีการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารโดยไม่ยื่นขอรับใบอนุญาตให้เสนอรายงานในขั้นการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น
	๒๗.๓ อาคารที่ใช้เป็นสำนักงานหรือที่ทำการของเอกชน	ความสูงตั้งแต่ ๒๓.๐๐ เมตร ขึ้นไป หรือมีพื้นที่รวมกันทุกชั้น หรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกัน ตั้งแต่ ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ขึ้นไป	ให้เสนอในขั้นขออนุญาตก่อสร้าง หรือหากใช้วิธีการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารโดยไม่ยื่นขอรับใบอนุญาตให้เสนอรายงานในขั้นการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น
๒๘.	การจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยหรือเพื่อประกอบการพาณิชย์ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน	จำนวนที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ ๕๐๐ แปลง หรือเนื้อที่เกินกว่า ๑๐๐ ไร่	ให้เสนอในขั้นขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน

ลำดับ	ประเภทโครงการหรือกิจการ	ขนาด	หลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ
๒๙.	โรงพยาบาลหรือสถานพยาบาลตามกฎหมายว่าด้วยสถานพยาบาล		
	๒๙.๑ กรณีตั้งอยู่ใกล้แม่น้ำ ฝั่งทะเล ทะเลสาบ หรือชายหาด ในระยะ ๕๐ เมตร	ที่มีเตียงสำหรับผู้ป่วยไว้ค้างคืนตั้งแต่ ๓๐ เตียงขึ้นไป	ให้เสนอในขั้นขออนุญาตก่อสร้าง หรือหากใช้วิธีการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร โดยไม่ยื่นขอรับใบอนุญาตให้เสนอรายงานในขั้นการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น
	๒๙.๒ กรณีโครงการที่ไม่อยู่ในข้อ ๒๙.๑	ที่มีเตียงสำหรับผู้ป่วยไว้ค้างคืนตั้งแต่ ๖๐ เตียงขึ้นไป	ให้เสนอในขั้นขออนุญาตก่อสร้าง หรือหากใช้วิธีการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร โดยไม่ยื่นขอรับใบอนุญาตให้เสนอรายงานในขั้นการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น
๓๐.	โรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม	ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ ๘๐ ห้อง ขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ ๔,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป	ให้เสนอในขั้นขออนุญาตก่อสร้าง หรือหากใช้วิธีการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร โดยไม่ยื่นขอรับใบอนุญาตให้เสนอรายงานในขั้นการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น
๓๑.	อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร	ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ ๘๐ ห้องขึ้นไป หรือมีพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ ๔,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป	ให้เสนอในขั้นขออนุญาตก่อสร้าง หรือหากใช้วิธีการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารโดยไม่ยื่นขอรับใบอนุญาตให้เสนอรายงานในขั้นการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น
๓๒.	เขื่อนเก็บกักน้ำหรืออ่างเก็บน้ำ		
	๓๒.๑ ปริมาตรเก็บกักน้ำ	ตั้งแต่ ๑๐๐ ล้านลูกบาศก์เมตร ขึ้นไป	ให้เสนอในขั้นขออนุมัติหรือขออนุญาตโครงการ
	๓๒.๒ พื้นที่เก็บกักน้ำ	ตั้งแต่ ๑๕ ตารางกิโลเมตรขึ้นไป	ให้เสนอในขั้นขออนุมัติหรือขออนุญาตโครงการ
๓๓.	การชลประทาน	ที่มีพื้นที่การชลประทานตั้งแต่ ๘๐,๐๐๐ ไร่ขึ้นไป	ให้เสนอในขั้นขออนุมัติหรือขออนุญาตโครงการ
๓๔.	โครงการทุกประเภทที่อยู่ในพื้นที่ที่คณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบกำหนดให้เป็นพื้นที่ชั้นคุณภาพลุ่มน้ำชั้น ๑	ทุกขนาด	ให้เสนอในขั้นขออนุมัติหรือขออนุญาตโครงการ

เอกสารท้ายประกาศ ๒

ก. แนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประกอบด้วย

๑. สาระสำคัญ

๑.๑ รายงานฉบับย่อ ต้องประกอบด้วยสาระสำคัญดังนี้

๑.๑.๑ ประเภทและขนาดโครงการ พร้อมกิจกรรมที่เกี่ยวข้อง

๑.๑.๒ ที่ตั้งโครงการโดยมีภาพและแผนที่ที่ตั้งโครงการ รวมทั้งแผนที่แสดงองค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อมในบริเวณที่อาจได้รับผลกระทบจากโครงการตามมาตราส่วน ๑ : ๕๐,๐๐๐ หรือมาตราส่วนที่เหมาะสม

๑.๑.๓ ทางเลือกที่ตั้งโครงการและวิธีการดำเนินการโครงการพร้อมเหตุผลและข้อพิจารณาในการตัดสินใจเลือกแนวทางที่เสนอ

๑.๑.๔ รายงานการแสดงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมที่สำคัญ พร้อมด้วยมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบดังกล่าว และมาตรการติดตามตรวจสอบตามแบบ สผ.๑.

๑.๒ รายงานหลัก ต้องประกอบด้วยสาระสำคัญดังนี้

๑.๒.๑ บทนำ : กล่าวถึงที่มา วัตถุประสงค์ของโครงการ เหตุผลความจำเป็นในการดำเนินโครงการ วัตถุประสงค์การจัดทำรายงาน ขอบเขตการศึกษา และวิธีการศึกษา

๑.๒.๒ ที่ตั้งโครงการ : โดยมีภาพและแผนที่ตั้งโครงการ รวมทั้งแผนที่แสดงองค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อม ในบริเวณที่อาจได้รับผลกระทบจากโครงการมาตราส่วน ๑ : ๕๐,๐๐๐ หรือมาตราส่วนที่เหมาะสม

๑.๒.๓ รายละเอียดโครงการ : ให้มีรายละเอียดที่สามารถแสดงภาพรวมได้ชัดเจนได้แก่ ประเภท ขนาดที่ตั้งโครงการ วิธีการดำเนินการโครงการหรือกิจกรรมประกอบของโครงการเป็นต้น ตลอดจนแผนผังการใช้ที่ดินของโครงการโดยแสดงทิศและมาตราส่วนที่เหมาะสม

๑.๒.๔ สภาพแวดล้อมในปัจจุบัน : ให้แสดงรายละเอียดพร้อมภาพถ่ายทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมด้านกายภาพ ชีวภาพ โดยจำแนกเป็นชนิดที่ฟื้นฟูได้และฟื้นฟูไม่ได้รายละเอียดคุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ และคุณค่าคุณภาพชีวิต ตลอดจนสภาพปัญหาปัจจุบันบริเวณพื้นที่โครงการพร้อมแสดงแผนที่สภาพแวดล้อมบริเวณโครงการ การใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบโครงการตลอดจนบริเวณที่อาจได้รับผลกระทบจากการดำเนินโครงการทั้งในระยะสั้นและระยะยาว

๑.๒.๕ การประเมินทางเลือกในการดำเนินการ และการประเมินผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากโครงการ

(๑) ทางเลือกในการดำเนินโครงการ : ในรายงานฯ จะต้องเสนอทางเลือกซึ่งอาจเป็นทั้งทางเลือกที่ตั้งโครงการหรือวิธีการดำเนินโครงการ โดยทางเลือกที่เสนอทุกทางเลือกจะต้องสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ มีเหตุผลว่าบรรลุเป้าหมายและความจำเป็นในการมีโครงการหรือไม่มีโครงการอย่างไร มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบในทุกทางเลือก และจะต้องระบุทางเลือกที่เหมาะสมที่สุดที่จะดำเนินโครงการ พร้อมแสดงเหตุผลและความจำเป็นประกอบ

(๒) การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม: ให้ประเมินผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากโครงการ ทั้งที่เป็นผลกระทบโดยตรง และผลกระทบทางอ้อมต่อทรัพยากรสิ่งแวดล้อมและคุณค่าต่างๆ ตาม ๑.๒.๔ พร้อมทั้งแยกประเภททรัพยากรเป็นชนิดที่สามารถฟื้นฟูได้และฟื้นฟูไม่ได้ รวมทั้งให้ประเมินผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นในทุกทางเลือกของโครงการเปรียบเทียบกัน

๑.๒.๖ มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและการชดเชย : ให้อธิบายรายละเอียดในการป้องกันและแก้ไขผลกระทบที่เกิดขึ้นตาม ๑.๒.๕ และในกรณีที่ความเสียหายไม่อาจหลีกเลี่ยงได้ให้เสนอแผนการชดเชยความเสียหายดังกล่าวด้วย

๑.๒.๗ มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม : ให้เสนอมาตรการและแผนการดำเนินการในการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เหมาะสม ทางวิชาการและการปฏิบัติการ ซึ่งจะเป็นส่วนหนึ่งของการติดตามและประเมินผลภายหลังการดำเนินโครงการด้วย

๑.๒.๘ ตารางสรุปผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่สำคัญพร้อมด้วยมาตรการป้องกัน และแก้ไขผลกระทบดังกล่าว

ทั้งนี้ จะต้องดำเนินการตามแนวทางการมีส่วนร่วมของประชาชนและการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมทางสังคม และแนวทางการประเมินผลกระทบทางสุขภาพในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

๒. เอกสารหลักฐานที่ต้องนำเสนอ

๒.๑ รายงานหลัก จำนวนไม่น้อยกว่า ๑๕ ฉบับ

๒.๒ รายงานย่อ จำนวนไม่น้อยกว่า ๑๕ ฉบับ

๒.๓ ปกหน้าและปกในของรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามแบบ สผ.๒

๒.๔ หนังสือรับรองการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามแบบ สผ.๓

๒.๕ สำเนาใบอนุญาตเป็นผู้มีสิทธิทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

๒.๖ บัญชีรายชื่อผู้จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามแบบ สผ.๕

๒.๗ แบบแสดงรายละเอียดการเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามแบบ สผ.๖

ข. แนวทางการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น ประกอบด้วย

๑. สาระสำคัญ

๑.๑ บทนำ : กล่าวถึงวัตถุประสงค์ของโครงการ เหตุผลความจำเป็นในการดำเนินการโครงการวัตถุประสงค์การจัดทำรายงานฯ ขอบเขตการศึกษา และวิธีการศึกษา

๑.๒ ที่ตั้งโครงการ : โดยมีภาพและแผนที่ตั้งโครงการ รวมทั้งแผนที่แสดงองค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อมในบริเวณที่อาจได้รับผลกระทบจากโครงการ ในมาตราส่วนที่เหมาะสม

๑.๓ ทางเลือกที่ตั้งโครงการ และวิธีการดำเนินโครงการ : พร้อมเหตุผลและข้อพิจารณาในการตัดสินใจเลือกแนวทางที่เสนอ

๑.๔ รายละเอียดโครงการ : ให้มีรายละเอียดที่สามารถแสดงภาพรวมได้ชัดเจน ได้แก่ ประเภท ขนาดที่ตั้ง ทางเลือกที่ตั้งโครงการ และวิธีการดำเนินการโครงการ พร้อมเหตุผลและข้อพิจารณาในการตัดสินใจเลือกแนวทางที่เสนอ รายละเอียดกระบวนการ หรือกิจกรรมประกอบของโครงการ แผนผังการใช้ที่ดินของโครงการโดยแสดงทิศ และมาตราส่วนที่เหมาะสม

๑.๕ สภาพแวดล้อมในปัจจุบัน : ให้แสดงรายละเอียดพร้อมภาพถ่าย ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมด้านกายภาพ ชีวภาพ โดยจำแนกเป็นชนิดที่ฟื้นฟูได้และฟื้นฟูไม่ได้ รายละเอียดคุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ และคุณค่าคุณภาพชีวิต ตลอดจนสภาพปัญหาปัจจุบันบริเวณพื้นที่โครงการพร้อมแสดงแผนที่สภาพแวดล้อมบริเวณโครงการการใช้ประโยชน์ที่ดินโดยรอบโครงการตลอดจนบริเวณที่อาจได้รับผลกระทบจากการดำเนินโครงการทั้งในระยะสั้นและระยะยาว

๑.๖ ผลกระทบหลักที่อาจเกิดขึ้นจากโครงการ : ให้ประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น โดยให้ความสำคัญในการประเมินผลที่มีนัยสำคัญซึ่งอาจเกิดขึ้นจากโครงการที่เป็นผลกระทบโดยตรงและผลกระทบทางอ้อมต่อทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมและคุณค่าต่างๆ ตาม ๑.๕

๑.๗ มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมและการชดเชย : อธิบายรายละเอียดในการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เกิดขึ้นตาม ๑.๖ และในกรณีที่ความเสียหายไม่อาจหลีกเลี่ยงได้ให้เสนอแผนการชดเชยความเสียหายดังกล่าวด้วย

๑.๘ มาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม : เสนอมาตรการและแผนการดำเนินการในการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่เหมาะสมทางวิชาการและการปฏิบัติ ซึ่งจะเป็นส่วนของการติดตามประเมินผลภายหลังการดำเนินโครงการด้วย

๑.๙ ตารางสรุปผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่สำคัญพร้อมด้วยมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบดังกล่าว

ทั้งนี้ จะต้องดำเนินการตามแนวทางการมีส่วนร่วมของประชาชนและการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อมทางสังคม ในรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น

๒. เอกสารและหลักฐานที่ต้องนำเสนอ

๒.๑ รายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น จำนวนไม่น้อยกว่า ๑๕ ฉบับ

๒.๒ ปกหน้าและปกในของรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นตามแบบ สผ.๗

๒.๓ หนังสือรับรองการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นตามแบบ สผ.๘

๒.๔ บัญชีรายชื่อผู้จัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้นตามแบบ สผ.๙

๒.๕ สำเนาใบอนุญาตเป็นผู้มีสิทธิทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

แบบ สผ. ๑

รายงานการแสดงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมที่สำคัญ
มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม
และมาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม

องค์ประกอบทางสิ่งแวดล้อมและคุณค่าต่างๆ	ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมที่สำคัญ	มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม	มาตรการติดตามตรวจสอบผลกระทบสิ่งแวดล้อม
ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางกายภาพ ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางชีวภาพ คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ คุณค่าต่อคุณภาพชีวิต			

แบบ สผ. ๒

รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ชื่อโครงการ.....

ที่ตั้งโครงการ.....

ชื่อเจ้าของโครงการ.....

ที่อยู่เจ้าของโครงการ.....

การมอบอำนาจ

( ) เจ้าของโครงการได้มอบอำนาจให้.....
เป็นผู้ดำเนินการเสนอรายงาน ดังหนังสือมอบอำนาจที่แนบ

( ) เจ้าของโครงการมิได้มีการมอบอำนาจแต่อย่างใด

จัดทำโดย

.....

(ชื่อนิติบุคคลผู้จัดทำรายงานฯ)

แบบ สผ. ๓

หนังสือรับรองการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

หนังสือฉบับนี้ขอรับรองว่า.....เป็นผู้จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ.....
ให้แก่.....
เพื่อ.....ตามคำขอเลขที่.....
โดยมีคณะผู้ชำนาญการและเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบในการจัดทำรายงานดังต่อไปนี้

ผู้ชำนาญการ	ลายมือชื่อ
.....	.....
เจ้าหน้าที่	ลายมือชื่อ
.....	.....
.....	.....
.....	.....

.....
(.....)
ตำแหน่ง.....
(ประทับตรานิติบุคคล)

แบบ สผ. ๕

บัญชีรายชื่อผู้จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

ชื่อ	ด้าน/หัวข้อที่ทำการศึกษา	สัดส่วนผลงานคิดเป็น % ของงานศึกษาจัดทำรายงานทั้งฉบับ

แบบ สผ. ๖

แบบแสดงรายละเอียดการเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

เหตุผลในการเสนอรายงานฯ

( ) เป็นโครงการเข้าข่ายต้องจัดทำรายงานฯ ตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ประเภทโครงการ .....

( ) เป็นโครงการที่จัดทำรายงานฯ เนื่องจากมติคณะรัฐมนตรี เรื่อง.....
เมื่อวันที่.....(โปรดแนบมติคณะรัฐมนตรีและเอกสารที่เกี่ยวข้อง)

( ) จัดทำรายงาน ฯ ตามความต้องการของสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

( ) อื่นๆ (ระบุ).....

วันที่ลงนามในสัญญาว่าจ้างจัดทำรายงานฯ.....

การขออนุญาตโครงการ

( ) รายงานฯ นี้จัดทำขึ้นเพื่อประกอบการอนุญาตจาก.....
(ระบุชื่อหน่วยงานผู้ให้อนุญาต) กำหนดโดย พ.ร.บ. .....
มาตรา/ประเภทที่/ข้อ/ลำดับที่.....

( ) รายงานฯ จัดทำขึ้นเพื่อประกอบการขออนุมัติจากคณะรัฐมนตรี

( ) โครงการนี้ไม่ต้องยื่นขอรับอนุญาตจากหน่วยงานราชการและไม่ต้องขออนุมัติจากคณะรัฐมนตรี

( ) อื่นๆ (ระบุ).....

สถานภาพโครงการ (ระบุได้มากกว่า ๑ ข้อ)

( ) ก่อนการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

( ) กำลังศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

( ) ยังไม่ได้ก่อสร้าง

( ) เริ่มก่อสร้างโครงการแล้ว (แนบภาพถ่ายพร้อมระบุวันที่)

( ) ทดลองเดินเครื่องแล้ว

( ) เปิดดำเนินโครงการแล้ว

สถานภาพโครงการนี้รายงานเมื่อวันที่.....

แบบ สผ. ๗

รายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น

ชื่อโครงการ.....

ที่ตั้งโครงการ.....

ชื่อเจ้าของโครงการ.....

ที่อยู่เจ้าของโครงการ.....

การมอบอำนาจ

( ) เจ้าของโครงการได้มอบอำนาจให้.....
เป็นผู้ดำเนินการเสนอรายงาน ดังหนังสือมอบอำนาจที่แนบ

( ) เจ้าของโครงการมิได้มีการมอบอำนาจแต่อย่างใด

จัดทำโดย

.....

(ผู้จัดทำรายงานฯ)

แบบ สผ. ๘

หนังสือรับรองการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

หนังสือฉบับนี้ขอรับรองว่า.....เป็นผู้จัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น โครงการ.....
ให้แก่.....
เพื่อ.....ตามคำขอเลขที่.....
โดยมีคณะผู้ชำนาญการและเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบในการจัดทำรายงานดังต่อไปนี้

ผู้ชำนาญการ	ลายมือชื่อ
.....	.....

เจ้าหน้าที่	ลายมือชื่อ
.....	.....
.....	.....
.....	.....

.....
(.....)
ตำแหน่ง.....
(ประทับตรานิติบุคคล)

แบบ สผ. ๙

บัญชีรายชื่อผู้จัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น

ชื่อ	ด้าน/หัวข้อที่ทำการศึกษา	สัดส่วนผลงานคิดเป็น % ของงานศึกษาจัดทำรายงานทั้งฉบับ

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๓๓๒๖๖

กรมที่ดิน
ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา
๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ อาคารบี
ถนนแจ้งวัฒนะ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๒ พฤศจิกายน ๒๕๕๒

เรื่อง การจดแจ้งรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดแจ้งรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.๒๕๕๒
๒. ตัวอย่างการจดแจ้งทะเบียนรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

กรมที่ดินขอส่งระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดแจ้งรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.๒๕๕๒ พร้อมตัวอย่างการจดแจ้งทะเบียนรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร มาเพื่อโปรดทราบและสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องถือปฏิบัติ

อนึ่ง ขอได้โปรดแจ้งให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทุกแห่งทราบ เพื่อจะได้ปฏิบัติตามระเบียบดังกล่าวให้ถูกต้องต่อไป

ขอแสดงความนับถือ
(ลงชื่อ) **อนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ**
(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
โทร. ๐-๒๑๔๑-๕๘๐๒ - ๑๖
โทรสาร. ๐-๒๑๔๓-๙๐๕๓

(สำเนา)

ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการจดแจ้งรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
พ.ศ. ๒๕๕๒

โดยที่เห็นเป็นการสมควรกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการจดแจ้งรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อประโยชน์สำหรับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในการติดต่อหรืออ้างอิงในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ.๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ.๒๕๔๕ ประกอบกับข้อ ๒ (๑) (๔) และ ข้อ 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 หรือหนังสือสั่งการใดที่ขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ เมื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ได้มีการเลือกตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้แจ้งรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นหนังสือ พร้อมหลักฐานรายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นตั้งอยู่

ข้อ ๕ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำทะเบียนรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรตามแบบแนบท้ายระเบียบนี้ โดยเรียงลำดับเลขทะเบียน ตามหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (จ.ส.ก.๑๐)

ข้อ ๖ เมื่อได้รับการแจ้งรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรจากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พร้อมหลักฐานตามข้อ ๔ แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรลงในทะเบียนรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร และให้หมายเหตุมติที่ประชุมใหญ่พร้อมรายละเอียดแล้วลงลายมือชื่อพร้อมวัน เดือน ปีกำกับไว้

ข้อ ๗ ในกรณีที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้มีการเปลี่ยนแปลงรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรให้นำความตามข้อ ๖ มาใช้บังคับโดยอนุโลม ทั้งนี้ หากเป็น

การเปลี่ยนแปลงรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเพียงบางราย 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

ทะเบียนเลขที่.....๑/๒๕๕๑.....

ตัวอย่าง

ทะเบียนรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....บ้านอยู่สบาย.....

ที่	รายชื่อคณะกรรมการ	หมายเหตุ
๑.	๑. นาย ก. ๒. นาย ข. ๓. นาย ค.	ได้รับการแต่งตั้งตามมติที่ประชุมใหญ่ ครั้งที่ ๑/๒๕๕๑ เมื่อวันที่ ๕ มกราคม ๒๕๕๑ ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่ วันที่.....
๒.	๑. นาย ก. ๒. นาย ข. ๓. นาย ง.	นาย ค. ได้ลาออก และที่ประชุมใหญ่ได้มีการแต่งตั้ง นาย ง. เป็นกรรมการแทน ตามมติที่ประชุมใหญ่ ครั้งที่ ๒/๒๕๕๑ เมื่อวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑ ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่ วันที่.....
๓.	๑. นาย ก. ๒. นาย ข.	นาย ง. ได้ลาออกและที่ประชุมใหญ่ไม่มีการแต่งตั้งกรรมการแทน ตามมติที่ประชุมใหญ่ ครั้งที่ ๓/๒๕๕๑ เมื่อวันที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๕๑ ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่ วันที่.....

N5210036

ที่	รายชื่อคณะกรรมการ	หมายเหตุ
๔.	๑. นาย ก. ๒. นาย ข. ๓. นาย จ.	ที่ประชุมใหญ่ได้มีการแต่งตั้ง นาย จ. เป็นกรรมการเพิ่มเติม ตามมติที่ประชุมใหญ่ครั้งที่ ๔/๒๕๕๑ เมื่อวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๕๑ ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่ วันที่.....
๕.	๑. นายหนึ่ง ๒. นายสอง ๓. นายสาม	ได้รับการแต่งตั้งตามมติที่ประชุมใหญ่ ครั้งที่ ๑/๒๕๕๒ เมื่อวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๕๒ ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่ วันที่.....

N5210036

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๒๗๐๐๔

กรมที่ดิน
ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา
๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ อาคารบี
ถนนแจ้งวัฒนะ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๖ กันยายน ๒๕๕๒

เรื่อง การเผยแพร่นโยบายการจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก (พิเศษ)

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๔๔๑๔ ลงวันที่ ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย เอกสารเผยแพร่ จำนวน ๓ ชุด

ตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ได้มีประกาศกำหนดนโยบายตามหนังสือที่อ้างถึง เพื่อเป็นการสนับสนุนนโยบายของรัฐบาลในการกระตุ้นภาวะเศรษฐกิจของประเทศในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ลดปัญหาการหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย โดยกำหนดให้โครงการจัดสรรที่ดินที่ตั้งอยู่ในพื้นที่ในเขตกรุงเทพมหานคร เทศบาลนคร เทศบาลเมือง เทศบาลตำบล หรือเมืองพัทยา ที่มีจำนวนแปลงย่อยไม่เกิน ๒๐ แปลง และเนื้อที่เพื่อการจำหน่ายไม่เกิน ๒ ไร่ และในเขตองค์การบริหารส่วนตำบลที่มีจำนวนแปลงย่อยไม่เกิน ๓๐ แปลง และเนื้อที่เพื่อการจำหน่ายไม่เกิน ๔ ไร่ ให้ได้รับการยกเว้นไม่ต้องจัดทำสาธารณูปโภคบางประการ นั้น

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้พิจารณาในการประชุม ครั้งที่ ๗/๒๕๕๒ เมื่อวันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๕๒ เห็นชอบให้เผยแพร่ประกาศกำหนดนโยบายดังกล่าว พร้อมทั้งตัวอย่างการเขียนโครงการ และวิธีการจัดสรรขนาดเล็ก (พิเศษ) รวมทั้งเอกสารประกอบเรื่องเพื่อให้ผู้จัดสรรที่ดินได้รับทราบ และใช้เป็นแนวทางในการจัดเตรียมเอกสารประกอบคำขออนุญาตจัดสรร ปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดเผยแพร่เอกสารดังกล่าว เพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดและเจ้าหน้าที่ทุกสำนักงานที่ดินใช้ยึดถือเป็นแนวในการปฏิบัติงานต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **อนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ**

(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
โทร. ๐-๒๑๔๑-๕๘๐๒ - ๑๖
โทรสาร. ๐-๒๑๔๓-๙๐๕๓

โครงการจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก (พิเศษ)

๑. โครงการจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก (พิเศษ) เป็นโครงการจัดสรรที่ดินตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ลงวันที่ ๒๙ มกราคม ๒๕๕๒ กล่าวคือ โครงการจัดสรรที่ดินขนาดเล็กที่ตั้งอยู่ในพื้นที่

๑.๑ ในเขตกรุงเทพมหานคร เทศบาลนคร เทศบาลเมือง เทศบาลตำบล หรือเมืองพัทยา ที่มีจำนวนแปลงย่อยไม่เกิน ๒๐ แปลง และเนื้อที่เพื่อการจำหน่ายไม่เกิน ๒ ไร่

๑.๒ ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล ที่มีจำนวนแปลงย่อยไม่เกิน ๓๐ แปลง และเนื้อที่เพื่อการจำหน่ายไม่เกิน ๔ ไร่

๒. โครงการจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก (พิเศษ) มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการสนับสนุนนโยบายของรัฐบาลในการกระตุ้นภาวะเศรษฐกิจของประเทศในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และที่สำคัญคือส่งเสริมชักจูงใจให้ผู้ประกอบการเข้าสู่ระบบการจัดสรรที่ดิน ลดปัญหาการหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย

๓. โครงการจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก (พิเศษ) ได้รับการยกเว้นไม่ต้องจัดทำหรือผ่อนผันเกี่ยวกับสาธารณูปโภค ดังนี้

๓.๑ ไม่ต้องจัดทำสวน สนามเด็กเล่น หรือสนามกีฬา

๓.๒ ไม่ต้องจัดทำที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น

๓.๓ ขนาดถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อย ให้มีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๘.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร

๓.๔ ในกรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ในบริเวณที่การประปานครหลวง การประปาส่วนภูมิภาค หรือการประปาส่วนท้องถิ่นแล้วแต่กรณีไม่สามารถให้บริการได้ ให้ผู้จัดสรรที่ดินใช้ระบบประปาอื่นได้โดยผ่านการรับรองจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นว่า มีคุณภาพน้ำที่ไม่ต่ำกว่าประปาที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นให้บริการ

๓.๕ ในกรณีที่ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของจังหวัด ได้กำหนดมาตรฐานของสาธารณูปโภคต่างๆ ไว้สูงกว่าที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางประกาศ หากคณะกรรมจัดสรรที่ดินเห็นว่าการไม่จัดทำตามข้อกำหนด แต่ไม่ต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐานตามประกาศของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง และกรณีไม่เกิดความเสียหาย ก็อาจพิจารณาผ่อนการปฏิบัติตามข้อกำหนดได้ เช่น ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดได้กำหนดให้ในโครงการจัดสรรที่ดินที่เป็นอาคารพาณิชย์ต้องมีที่จอดรถหน้าแปลงอาคารพาณิชย์ ซึ่งในข้อกำหนดนี้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางไม่ได้ประกาศกำหนดไว้ ดังนั้น หากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินพิจารณาเห็นว่าไม่เกิดความเสียหาย ก็อาจพิจารณาผ่อนผันไม่ต้องจัดให้มีที่จอดรถดังกล่าวได้

ตัวอย่างการเขียนโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินจัดสรรขนาดเล็ก (พิเศษ) ในเขตเทศบาล

โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน
ของ
นายจัดสรร ในเขตเทศบาล
สำนักงานที่ตั้งอยู่เลขที่ ๙๙๙/๙ หมู่ ๙
ตำบลหนองค้างพลู อำเภอหนองแขม กรุงเทพมหานคร

---

๑. ที่ดินที่ทำการจัดสรร

ดำเนินการจัดสรรที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๐๙๑๔ และ ๖๕๒๖๘ ตำบลหนองค้างพลู อำเภอหนองแขม กรุงเทพมหานคร รวม ๒ โฉนด เนื้อที่รวม ๑ - ๐ - ๗๓.๓ ไร่ โดยทำการจัดสรรที่ดินเป็นที่อยู่อาศัยเพื่อการจำหน่าย รวมจำนวนแปลงย่อยทั้งหมด ๑๔ แปลง พื้นที่จัดจำหน่าย ๓๒๑.๒ ตารางวา (๐ - ๓ - ๒๑.๒ ไร่) รายละเอียดดังนี้

- อาคารพาณิชย์ จำนวน ๕ แปลง หมายเลขแปลงที่ ๑ - ๕ แปลงที่ดินเนื้อที่น้อยที่สุดประมาณ ๑๖.๓ ตารางวา
- บ้านแถว จำนวน ๙ แปลง หมายเลขที่ ๖ - ๑๔ แปลงที่ดินเนื้อที่น้อยที่สุดประมาณ ๒๑.๖ ตารางวา

๒. การปรับปรุงที่ดิน

จะทำการปรับปรุงที่ดินโดยทำการถมดินบดอัดด้วยรถแทรกเตอร์ให้พื้นที่ดินในบริเวณที่จัดสรรเรียบเสมอกัน และมีระดับไม่ต่ำกว่าถนนสาธารณประโยชน์

๓. การจัดให้มีสาธารณูปโภค

จะจัดให้มีสาธารณูปโภค ดังต่อไปนี้

๓.๑ ถนนและทางเท้า

- ถนนเขตทางกว้าง ๘.๐๐ เมตร ยาวประมาณ ๕๙.๐๐ เมตร แบ่งเป็นผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็กกว้าง ๖.๗๕ เมตร ทางเท้าคอนกรีตไม่ยกระดับกว้าง ๑.๑๕ เมตร
- ที่จอดรถ ด้านหน้าอาคารพาณิชย์กว้าง ๕.๖๐ เมตร ยาวประมาณ ๒๒.๐๐ เมตร แบ่งเป็นผิวคอนกรีตเสริมเหล็กกว้าง ๕.๐๐ เมตร ทางเท้ากว้าง ๐.๖๐ เมตร

๓.๒ รั้วโครงการ ยาวประมาณ ๑๕๗.๐๐ เมตร โดยจัดทำเป็นรั้วคอนกรีตบริเวณรอบโครงการจัดสรร

๓.๓ ระบบระบายน้ำ

การระบายน้ำโดยใช้ท่อคอนกรีตอัดแรง ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางภายในกว้าง ๐.๔๐ เมตร ฝังใต้ดินเรียงขนานไปกับถนนทุกสายเพื่อใช้เป็นทางระบายน้ำฝนและน้ำที่ผ่านการใช้ในทุกกิจกรรมจากที่ดินจัดสรรแต่ละแปลง ซึ่งได้ผ่านการบำบัดแล้วโดยใช้ระบบบำบัดน้ำเสียในครัวเรือนและจัดให้มีบ่อพักตรวจการระบายน้ำทุกระยะไม่เกิน ๑๕.๐๐ เมตร และทุกจุดที่มีการเปลี่ยนขนาดของท่อ และจุดบรรจบของท่อเพื่อความสะดวกในการทำความสะอาด โดยน้ำทั้งหมดไหลลงสู่บ่อตรวจคุณภาพน้ำรวม ๑ แห่ง แล้วระบายออกสู่ท่อระบายน้ำริมถนนสาธารณประโยชน์

๓.๔ ระบบบำบัดน้ำเสีย

จัดทำระบบบำบัดน้ำเสียในครัวเรือน (ถังชีวภาพ) โดยใช้ถังบำบัดน้ำเสียในครัวเรือนของบริษัท ธรรมสรณ์ จำกัด รุ่น SURE-๑๖๐๐ หรือเทียบเท่า

๓.๕ ระบบไฟฟ้า

จัดให้มีไฟฟ้าในที่ดินจัดสรร โดยจะทำการปักเสาพาดสายผ่านที่ดินจัดสรรทุกแปลงในโครงการ พร้อมระบบไฟฟ้าส่องสว่าง โดยให้การไฟฟ้านครหลวงเป็นผู้ดำเนินการ

๓.๖ ระบบประปา

จัดให้มีน้ำประปาในที่ดินจัดสรร โดยจะจัดให้มีท่อจ่ายน้ำผ่านที่ดินจัดสรรทุกแปลง พร้อมต่อกับตัวบ้านได้ทันที โดยให้การประปานครหลวงเป็นผู้ดำเนินการ

๔. <u>การกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล</u>

จัดให้มีการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล โดยให้สำนักงานเขตหนองแขมเป็นผู้ดำเนินการ

๕. <u>การจัดให้มีบริการสาธารณะ</u>

๕.๑ จัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อประโยชน์ต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ดังนี้

- การรักษาความปลอดภัย จัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัย ซึ่งมีหน้าที่ดูแลตรวจตราทางเข้า-ออกของโครงการและจุดต่างๆ ตามความเหมาะสม เพื่อรักษาความปลอดภัยภายในโครงการตลอด ๒๔ ชั่วโมง

- การจ่ายกระแสไฟฟ้า เพื่อใช้กับระบบไฟฟ้าส่องสว่างตามจุดต่างๆ ในโครงการ เช่น ถนน และพื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ ตามความเหมาะสม

๕.๒ จะจัดเก็บเงินเพื่อใช้ในการบริหารจัดการและบำรุงรักษาบริการสาธารณะในโครงการจากผู้ซื้อที่ดินอัตราหลังละ ๑,๕๐๐ บาท/เดือน โดยจัดเก็บล่วงหน้าเป็นเวลา ๒ ปี นับตั้งแต่วันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และเมื่อพ้นจากหน้าที่ในการให้บริการสาธารณะตามกฎหมาย หากมีเงินค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะเหลือจ่าย จะส่งเงินคืนให้ผู้ซื้อที่ดินแต่ละราย

๖. แผนงาน โครงการ และระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

๖.๑ การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

จะจัดให้มีการบำรุงรักษาซ่อมแซมความเสียหายของถนน ทางเท้า ระบบระบายน้ำ บ่อตรวจคุณภาพน้ำ และรั้วโครงการ โดยวิศวกรและผู้ชำนาญการสม่ำเสมอทุกๆ เดือน เพื่อคงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น

๖.๒ ระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้อยู่ในสภาพที่ได้จัดทำขึ้นเป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๑ ปี นับแต่วันที่ได้จัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการแล้วเสร็จ หลังจากนั้นจะแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ โดยจะอำนวยความสะดวกในด้านเอกสารบัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และสถานที่ประชุมตามสมควร

๗. วิธีการจัดจำหน่าย

จะจำหน่ายที่ดินในโครงการด้วยระบบเงินสดและเงินผ่อน ดังนี้

- อาคารพาณิชย์ ราคาแปลงละ ๒,๕๐๐๐,๐๐๐ บาทขึ้นไป
- บ้านแถว ราคาแปลงละ ๑,๕๐๐๐,๐๐๐ บาทขึ้นไป

ซึ่งราคาดังกล่าวอาจเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้ตามสภาวะทางเศรษฐกิจและการตลาด

๘. กำหนดเวลาเริ่มดำเนินการและกำหนดเวลาแล้วเสร็จ

จะเริ่มดำเนินการตามโครงการเมื่อได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร และจะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในเวลา ๓ ปี นับจากได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน

๙. การค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคและบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

จะให้ธนาคารนครหลวงไทย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ทำสัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคและการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

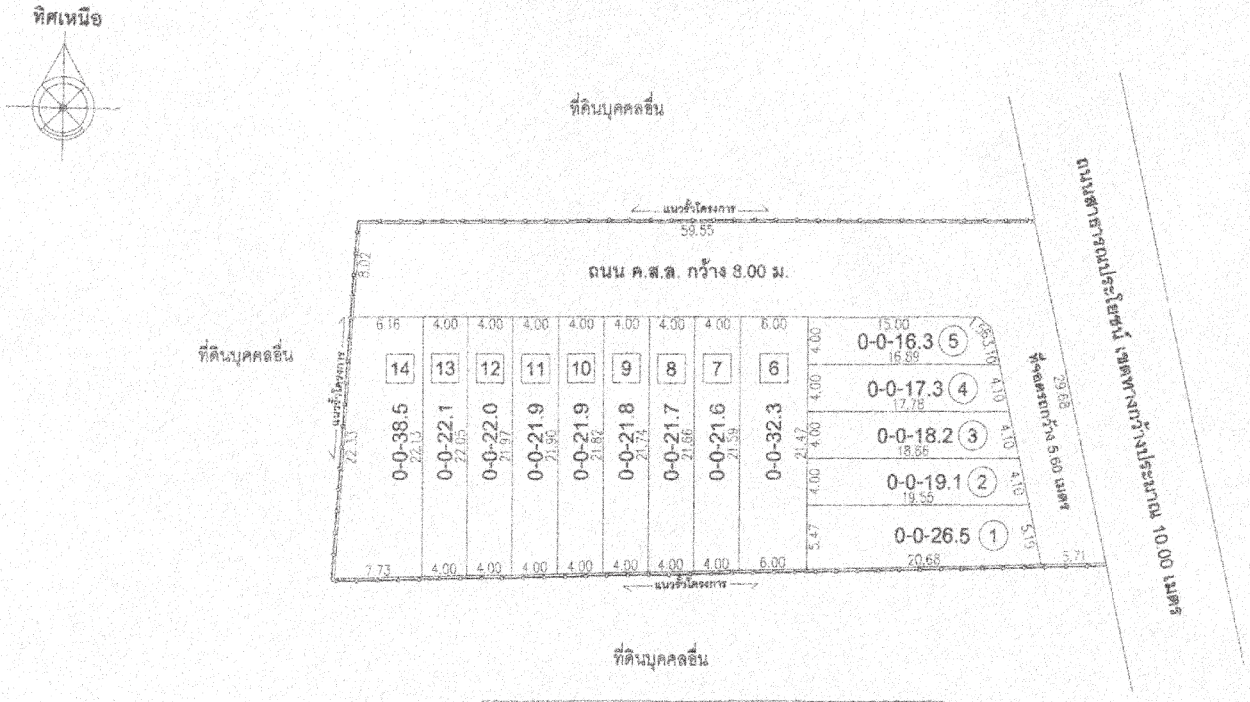
๑๐. สัญญาจะซื้อจะขาย

จะใช้สัญญาจะซื้อจะขายตามแบบมาตรฐานของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

(ลงชื่อ) ..... ผู้ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

(นายจัดสรร ในเขตเทศบาล)

ตัวอย่างแผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน

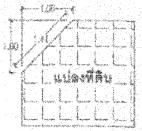


แผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน มาตราส่วน 1:500

สัญลักษณ์แบบ

- แสดงแนวเขตที่ดิน
- แสดงแนวระดับที่ดิน
- ① - ⑤ ที่ดินประเภทที่อาศัยพาณิชย์จำนวน 5 แปลง แปลงเบี้ยที่น้อยที่สุด 16.3 ตารางวา
- ⑥ - ⑭ ที่ดินประเภทที่อาศัยแถว จำนวน 9 แปลง แปลงเบี้ยที่น้อยที่สุด 21.6 ตารางวา

รวมจำนวนแปลงย่อย 14 แปลง เนื้อที่จัดจำหน่าย 221.2 ตารางวา(0-3-21.2 ไร่)



แบบขยายป้ายมุมถนน
SCALE 1:50

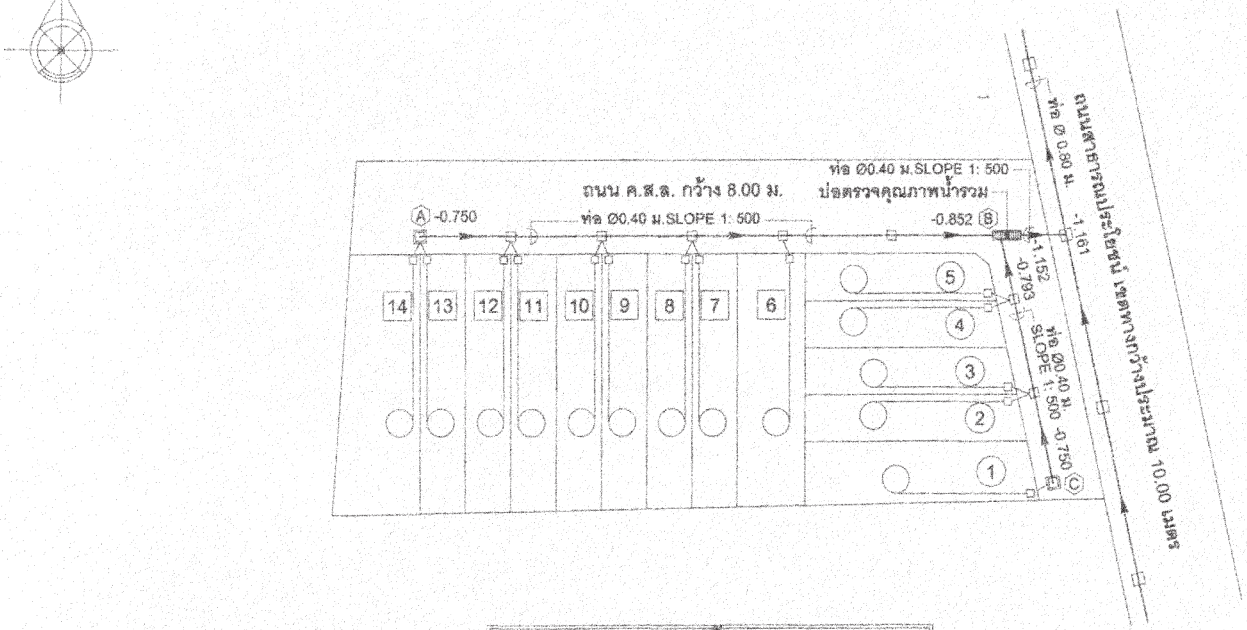
โครงการจัดสรรที่ดิน

ชื่อผู้จัดสรร	นายจัดสรร ในธุรกิจที่ดิน	
โฉนดที่ดินเลขที่	โฉนดเลขที่ 20914 เล่ม 652/68 ระวาง 2 โฉนด เนื้อที่ประมาณ 1-0-73.3 ไร่	
ที่ตั้งโครงการ	ตำบลหนองค้างพลู อำเภอหนองแขม กรุงเทพมหานคร	
แผนผัง	แผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน แบบขยายป้ายมุมถนน	แผนที่
วิศวกร	นายนเรศ ก้านเหลือง ภก. 99999	1/6

๑๑๓ กรมที่ดิน ๒๙๑

ตัวอย่างแผนผังระบบระบายน้ำ

ทิศเหนือ



แผนผังระบบระบายน้ำ มาตราส่วน 1:500

สัญลักษณ์แบบ

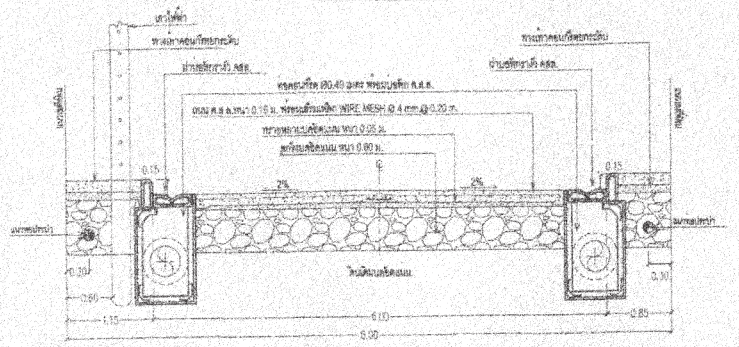
- แสดงแนวท่อระบายน้ำขนาด Ø0.40 ม. SLOPE = 1 : 500
- แนวท่อระบายน้ำและบ่อพักน้ำ พร้อมทิศทางการไหลของน้ำ
- จุดเริ่มต้นท่อระบายน้ำ
- บ่อตรวจคุณภาพน้ำรวม
- ระบบบำบัดน้ำเสียใช้สิ่งบำบัดน้ำเสียในครัวเรือน ของบริษัท อรรถดรณ์ จำกัด. รุ่น ALPHA - 1800 พร้อมเทียบเท่า

โครงการจัดสรรที่ดิน		
ชื่อผู้จัดสรร	นายจัดสรร ในเขตเทศบาล	
โฉนดที่ดินเลขที่	โฉนดเลขที่ 20914 และ 65268 รวม 2 โฉนด เนื้อที่ประมาณ 1-0-73.3 ไร่	
ที่ตั้งโครงการ	ตำบลหนองค้างพลู อำเภอหนองแขม กรุงเทพมหานคร	
แผนผัง	แผนผังระบบระบายน้ำ แผนผังแสดงตำแหน่งระบบบำบัดน้ำเสียในครัวเรือน	แผ่นที่
วิศวกร	นายนคร ก้านตรงเส้น กย. 99999	2/5

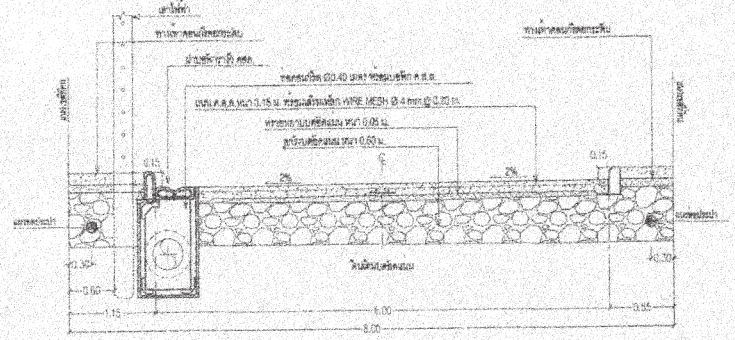
ตัวอย่างรูปแผนผังบริเวณรวม (รูปแผนที่ต่อโฉนด) และ รูปแผนที่สังเขป
(ตามใบต่อแผนที่ 1)
ถนนพหลโยธิน
ถนนสาธารณประโยชน์
ว.65286
0-2-57.5
ว.20914
0-2-15.8
แผนผังบริเวณรวม (รูปแผนที่ต่อโฉนด)
SCALE 1:2000
แผนที่สังเขป
ที่ตั้งโครงการ
ที่ดินที่ขอทำการจัดสรร ตั้งอยู่ในบริเวณ ประเภทพาณิชยกรรม (ศูนย์ฯ) บริเวณทางแยกระยะ หน้า 2-3
โครงการจัดสรรที่ดิน
ที่ตั้งโครงการ
โฉนดที่ดินเลขที่
ที่ตั้งโครงการ
แผนผัง
ตัวอย่างรูปแผนผังบริเวณรวม และ รูปแผนที่สังเขป
แผ่นที่
3
6

ตัวอย่างรูปแบบการจัดทำถนน เขตทางกว้าง 8.00 เมตร

ก. แบบทางเท้ายกระดับ

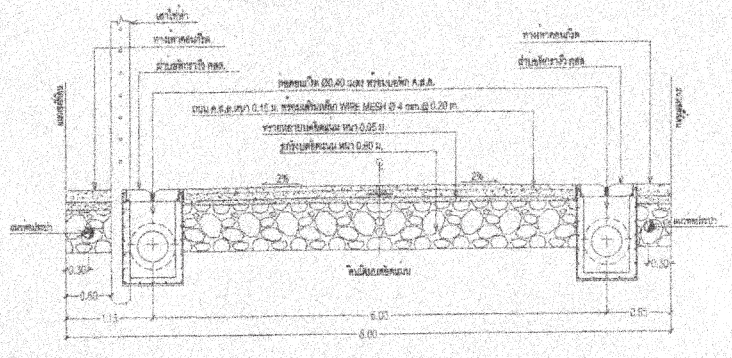


แบบที่ 1 รูปตัดถนนเขตทางกว้าง 8.00 เมตร (ท่อระบายน้ำสองข้าง)
SCALE 1:75

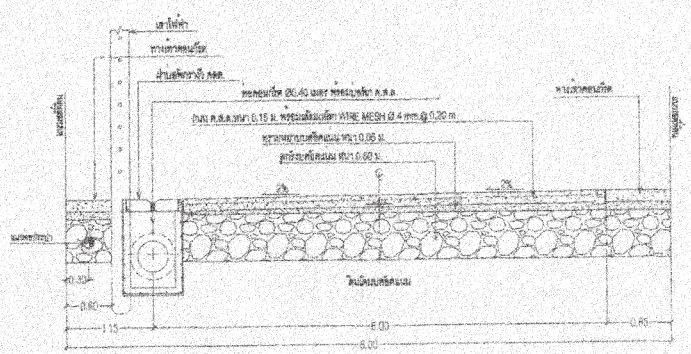


แบบที่ 2 รูปตัดถนนเขตทางกว้าง 8.00 เมตร (ท่อระบายน้ำข้างเดียว)
SCALE 1:75

ข. แบบทางเท้าไม่ยกระดับ



แบบที่ 1 รูปตัดถนนเขตทางกว้าง 8.00 เมตร (ท่อระบายน้ำสองข้าง)
SCALE 1:75



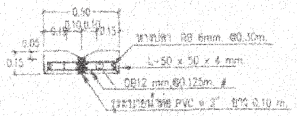
แบบที่ 2 รูปตัดถนนเขตทางกว้าง 8.00 เมตร (ท่อระบายน้ำข้างเดียว)
SCALE 1:75

โครงการจัดสรรที่ดิน

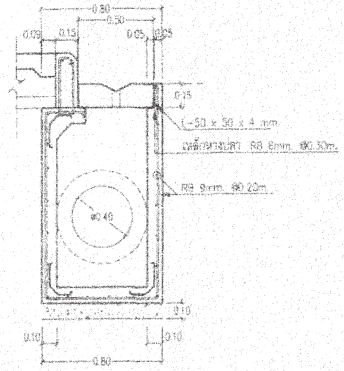
ชื่อผู้จัดสรร	นายจัดสรร ไม่เขตเทศบาล	
โฉนดที่ดินเลขที่	โฉนดเลขที่ 20914 และ 55262 รวม 2 โฉนด เนื้อที่ประมาณ 1-0-73.3 ไร่	
ที่ตั้งโครงการ	ตำบลหนองห่างพลู อำเภอหนองแขม กรุงเทพมหานคร	
แผนผัง	ตัวอย่างรูปแบบการจัดทำถนน เขตทางกว้าง 8.00 เมตร	แผนที่ 4/6
วิศวกร	นายวิศวกร ตำแหน่งวิศวกร ภบ. 09999	

ตัวอย่างรูปแบบการจัดทำบ่อพัก

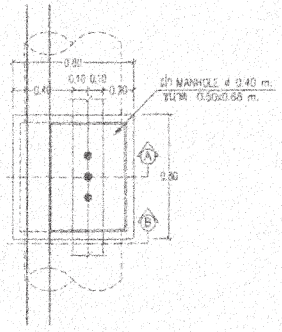
ก. แบบขยายบ่อพักท่อ Ø 0.40 (ทางเท้ายกระดับ)



แบบขยายฝารางวี Ø 0.40 m.
SCALE 1:25

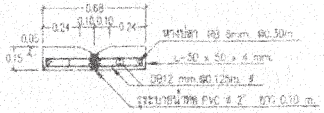


แบบขยายบ่อพัก Ø0.40 m. Section Ⓐ,Ⓑ
SCALE 1:25

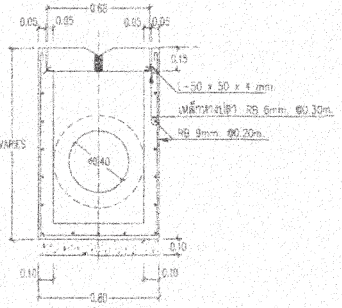


แปลนฝาบ่อรางวี
SCALE 1:25

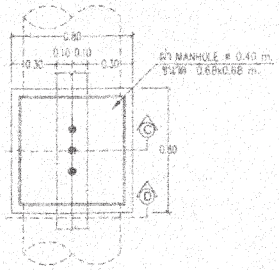
ข. แบบขยายบ่อพักท่อ Ø 0.40 (ทางเท้าไม่ยกระดับ)



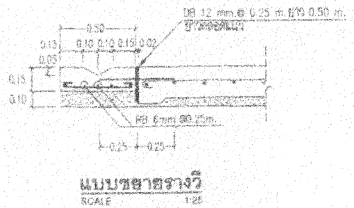
แบบขยายฝารางวี Ø 0.40 m.
SCALE 1:25



แบบขยายบ่อพัก Ø0.40 m. Section Ⓒ,Ⓓ
SCALE 1:25



แปลนฝาบ่อรางวี
SCALE 1:25



แบบขยายรางวี
SCALE 1:25

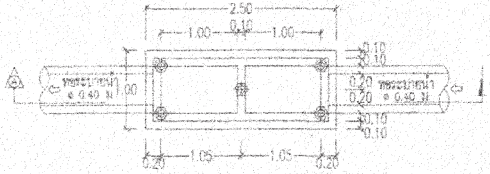
โครงการจัดสรรที่ดิน

ชื่อผู้จัดสรร	นายจัดสรร ในเขตเทศบาล	
โฉนดที่ดินเลขที่	โฉนดเลขที่ 20914 และ 65268 รวม 2 โฉนด เนื้อที่ประมาณ 1-0-73.3 ไร่	
ที่ตั้งโครงการ	ตำบลหนองด้วงพลู อำเภอหนองแขม กรุงเทพมหานคร	
แผนผัง	ตัวอย่างรูปแบบการจัดทำบ่อพัก	แผ่นที่ 5/6
วิศวกร	นายนคร ก้านพะเยา ภก. 9999	

ตัวอย่างรูปแปลนรูปบ่อตรวจคุณภาพน้ำรวม และ รูปตัดการแสดงค่าระดับท้องท่อระบายน้ำ

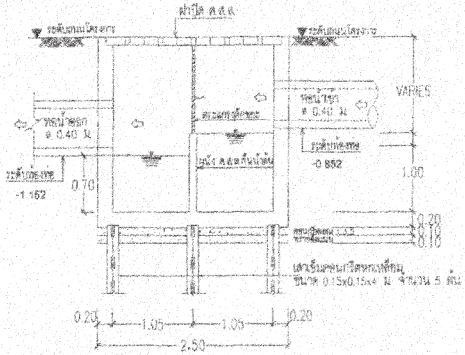
แบบขยายตะแกรงเหล็กดักขยะ

SCALE 1:100



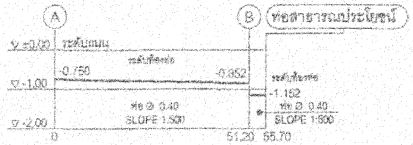
แปลนรูปบ่อตรวจคุณภาพน้ำรวม

SCALE 1:75

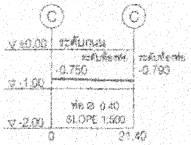


ภาพตัด A-A

SCALE 1:75



PROFILE (A)-(B)-(ท่อสาธารณประโยชน์)



PROFILE (C)-(B)

รูปตัดแนวท่อระบายน้ำ มาตราส่วนทางราบ 1:150 ทางดิ่ง 1:75

โครงการจัดสรรที่ดิน		
ชื่อผู้จัดสรร	นายจัดสรร ในเขตเทศบาล	
โฉนดที่ดินเลขที่	โฉนดเลขที่ 20914 และ 65268 รวม 2 โฉนด เนื้อที่ประมาณ 1-0-73.3 ไร่	
ที่ตั้งโครงการ	ตำบลหนองค้างพลู อำเภอหนองแขม กรุงเทพมหานคร	
แผนผัง	ตัวอย่างรูปแปลนรูปบ่อตรวจคุณภาพน้ำรวม และ รูปตัดการแสดงค่าระดับท้องท่อระบายน้ำ	แผ่นที่
วิศวกร	นายสมชาย ใจมั่นคง ภส. 99999	8/8

ตัวอย่าง ไม่ใช้งานจริง

ตัวอย่างการเขียนโครงการและวิธีการจัดสรรขนาดเล็ก (พิเศษ) ในเขต อบต.

โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน
ของ
นายจัดสรร ในเขตอบต.
สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ ๘๐๐ หมู่ที่ ๙
ตำบลทุ่งกระพังโหม อำเภอกำแพงแสน จังหวัดนครปฐม

---

๑. ที่ดินที่ทำการจัดสรร

ดำเนินการจัดสรรที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๗๗๐๓ ตำบลกระพังโหม อำเภอกำแพงแสน จังหวัดนครปฐม เนื้อที่ ๔ – ๓ – ๕๗.๑ ไร่ โดยทำการจัดสรรที่ดินเป็นที่อยู่อาศัยเพื่อการจำหน่ายรวมจำนวนแปลงย่อยทั้งหมด ๒๔ แปลง พื้นที่จัดจำหน่าย ๑,๓๗๒.๕ ตารางวา (๓ – ๑ – ๗๒.๕ ไร่) ตามรายละเอียด ดังนี้

– บ้านเดี่ยว จำนวน ๒๔ แปลง หมายเลขแปลงที่ ๑ – ๒๔ แปลงเนื้อที่น้อยที่สุดประมาณ ๕๐.๕ ตารางวา (หมายเลขแปลงที่ ๘) แปลงเนื้อที่มากที่สุดประมาณ ๙๓.๖ ตารางวา (หมายเลยแปลงที่ ๑๖)

๒. วิธีการในการปรับปรุงพื้นดิน

จะทำการปรับปรุงดิน โดยทำการถมดินบดอัดด้วยรถแทรกเตอร์ให้พื้นที่ดินในบริเวณที่จัดสรรเรียบเสมอกัน และมีระดับไม่ต่ำกว่าถนนสาธารณประโยชน์

๓. การจัดให้มีสาธารณูปโภค

จัดให้มีสาธารณูปโภคดังต่อไปนี้

๓.๑ ถนนและทางเท้า

– ถนนเขตทางกว้าง ๘.๐๐ เมตร ยาวประมาณ ๒๕๘ เมตร แบ่งเป็นผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็กกว้าง ๖.๐๐ เมตร ทางเท้าคอนกรีตไม่ยกระดับ ๒ ด้าน กว้างด้านละ ๑.๑๕ เมตร และ ๐.๘๕ เมตร

๓.๒ ที่กลับรถ จำนวน ๒ แห่ง จัดทำเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้าง ๔ เมตร

๓.๓ รั้วโครงการบริเวณที่ดินที่ติดกับที่ดินนอกโครงการจัดสรร ยาวประมาณ ๓๙๗ เมตร จัดทำเป็นรั้วคอนกรีต

๓.๔ ระบบระบายน้ำ

ทำการระบายน้ำโดยใช้ท่อคอนกรีตอัดแรง ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางภายใน ๐.๔๐ , และ ๐.๖๐ เมตร ฝังใต้ดินเรียงขนานไปกับถนนทุกสาย เพื่อใช้เป็นทางระบายน้ำฝน

และน้ำที่ผ่านการใช้ทุกกิจกรรมจากที่ดินจัดสรรแต่ละแปลง ซึ่งได้ผ่านการบำบัดแล้ว โดยใช้ระบบบำบัดน้ำเสียในครัวเรือน และจัดให้มีบ่อพักตรวจการระบายน้ำทุกระยะไม่เกิน ๑๕.๐๐ เมตร และทุกจุดที่มีการเปลี่ยนขนาดของท่อเพื่อความสะดวกในการทำความสะอาด โดยน้ำทั้งหมดไหลลงสู่บ่อตรวจคุณภาพน้ำรวมแล้วระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณประโยชน์

๓.๕ ระบบบำบัดน้ำเสีย

จัดทำระบบบำบัดน้ำเสียให้ครัวเรือน (ถังชีวภาพ) โดยถังบำบัดน้ำเสียในครัวเรือนของบริษัท ธรรมสรณ์ จำกัด รุ่น SURE-๑๖๐๐ หรือเทียบเท่า

๓.๖ ระบบไฟฟ้า

จัดให้มีไฟฟ้าในที่ดินจัดสรร โดยทำการปักเสาพาดสายผ่านที่ดินจัดสรรทุกแปลงในโครงการ พร้อมระบบไฟฟ้าส่องสว่างถนนภายในโครงการ โดยให้การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเป็นผู้ดำเนินการ

๓.๗ ระบบประปา

จัดให้มีน้ำประปาในที่ดินจัดสรร โดยจัดให้มีท่อจ่ายน้ำผ่านที่ดินจัดสรรทุกแปลงพร้อมที่จะต่อเข้ากับตัวบ้านได้ทันที โดยให้องค์การบริหารส่วนตำบลทุ่งกระพังโหมเป็นผู้ดำเนินการ

๔. การกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล

จัดให้มีการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล โดยให้องค์การบริหารส่วนตำบลทุ่งกระพังโหมเป็นผู้ดำเนินการ

๕. การจัดให้มีบริการสาธารณะ

๕.๑ จัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อประโยชน์ต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ดังนี้

- การรักษาความปลอดภัย จัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัย ซึ่งมีหน้าที่ดูแลตรวจตราทางเข้า-ออกของโครงการและจุดต่างๆ ตามความเหมาะสม เพื่อรักษาความปลอดภัยภายในโครงการตลอด ๒๔ ชั่วโมง
- การจ่ายกระแสไฟฟ้า เพื่อใช้กับระบบไฟฟ้าส่องสว่าง ตามจุดต่างๆ ภายในโครงการ เช่น ถนน สวนหย่อม และพื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ ตามความเหมาะสม

๕.๒ จะจัดเก็บเงินเพื่อใช้ในการบริหารจัดการและบำรุงรักษาบริการสาธารณะในโครงการจากผู้ซื้อที่ดินในอัตราตารางวาละ ๒๐ บาท/เดือน โดยจัดเก็บล่วงหน้าเป็นเวลา ๑ ปี นับตั้งแต่วันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน และเมื่อพ้นจากหน้าที่ในการให้บริการสาธารณะตามกฎหมาย หากมีเงินค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะเหลือจ่าย จะส่งเงินคืนผู้ซื้อที่ดินแต่ละราย

๖. แผนงานโครงการและระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

๖.๑ การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

จะจัดให้มีการบำรุงรักษาซ่อมแซมความเสียหายของถนน ทางเท้า ช่องว่างระหว่างแปลง ระบบระบายน้ำ สวนหย่อม บ่อตรวจคุณภาพน้ำ รั้วโครงการ ระบบไฟฟ้า และระบบประปา ภายในโครงการโดยวิศวกร และผู้ชำนาญการสม่ำเสมอทุกๆ เดือน เพื่อคงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น

๖.๒ ระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้อยู่ในสภาพที่ได้จัดทำขึ้นเป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๑ ปี นับแต่วันที่ได้จัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการแล้วเสร็จ หลังจากนั้นจะแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ โดยบริษัทฯ จะอำนวยความสะดวกในด้านเอกสาร บัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และสถานที่ประชุมตามสมควร

๗. วิธีการจัดจำหน่าย

จะจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการด้วยระบบเงินสดและเงินผ่อน ดังนี้

–บ้านเดี่ยว ราคาแปลงละ ๙๙๐,๐๐๐ บาท – ๑,๗๙๐,๐๐๐ บาทขึ้นไป

สำหรับที่ดินที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงคิดตารางวาละ ๑๕,๐๐๐ บาท ทั้งนี้ ราคาดังกล่าวอาจเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้ตามสภาวะทางเศรษฐกิจและการตลาด

๘. กำหนดเวลาเริ่มดำเนินการและกำหนดเวลาแล้วเสร็จ

จะเริ่มดำเนินการตามโครงการเมื่อได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนครปฐม และจะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในเวลาประมาณ ๓ ปี นับจากได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน

๙. การค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคและบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

จะให้ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ทำสัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคและการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

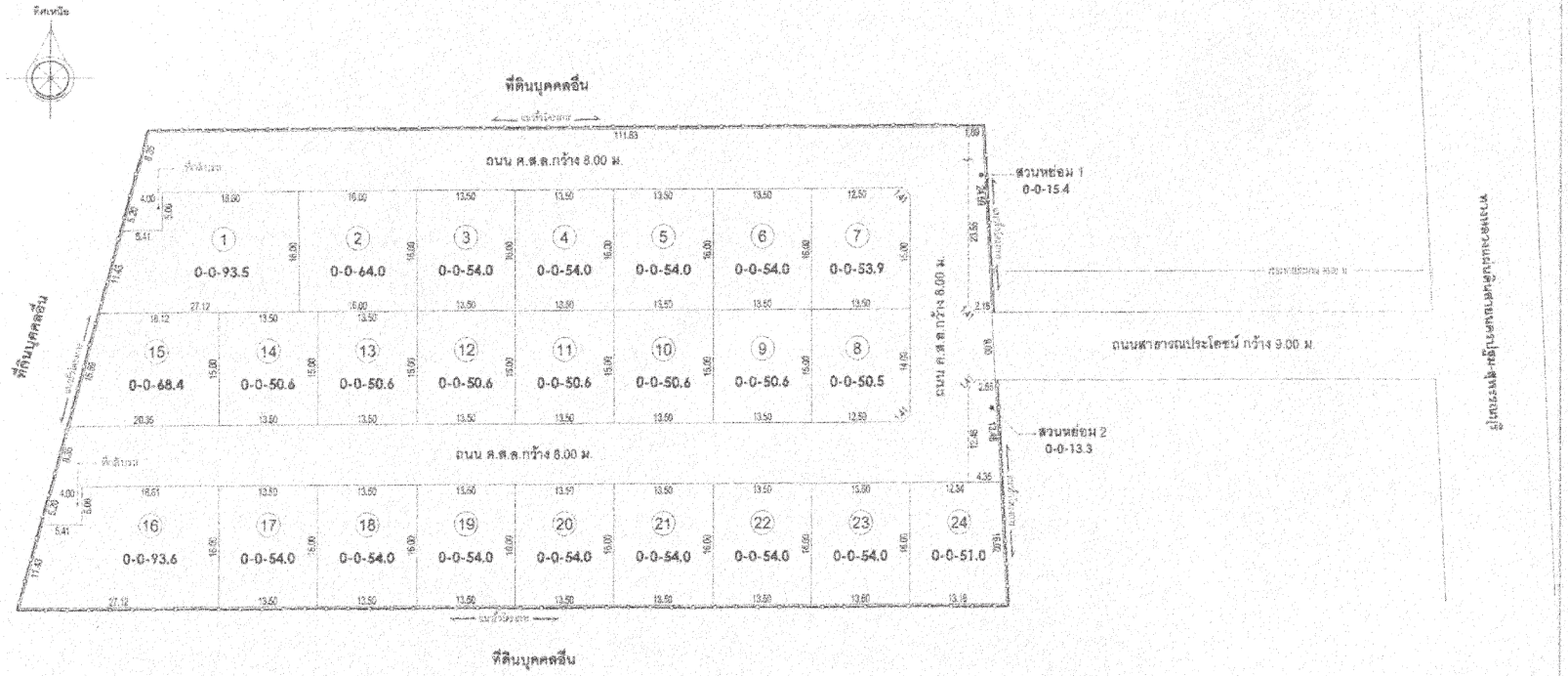
๑๐. สัญญาจะซื้อจะขาย

จะใช้สัญญาจะซื้อจะขายตามแบบมาตรฐานของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

(ลงชื่อ).....ผู้จัดสรรที่ดิน

(นายจัดสรร ในเขต อบต.)

ตัวอย่างแผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน



แผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน มาตราส่วน 1:750

สัญลักษณ์แบบ

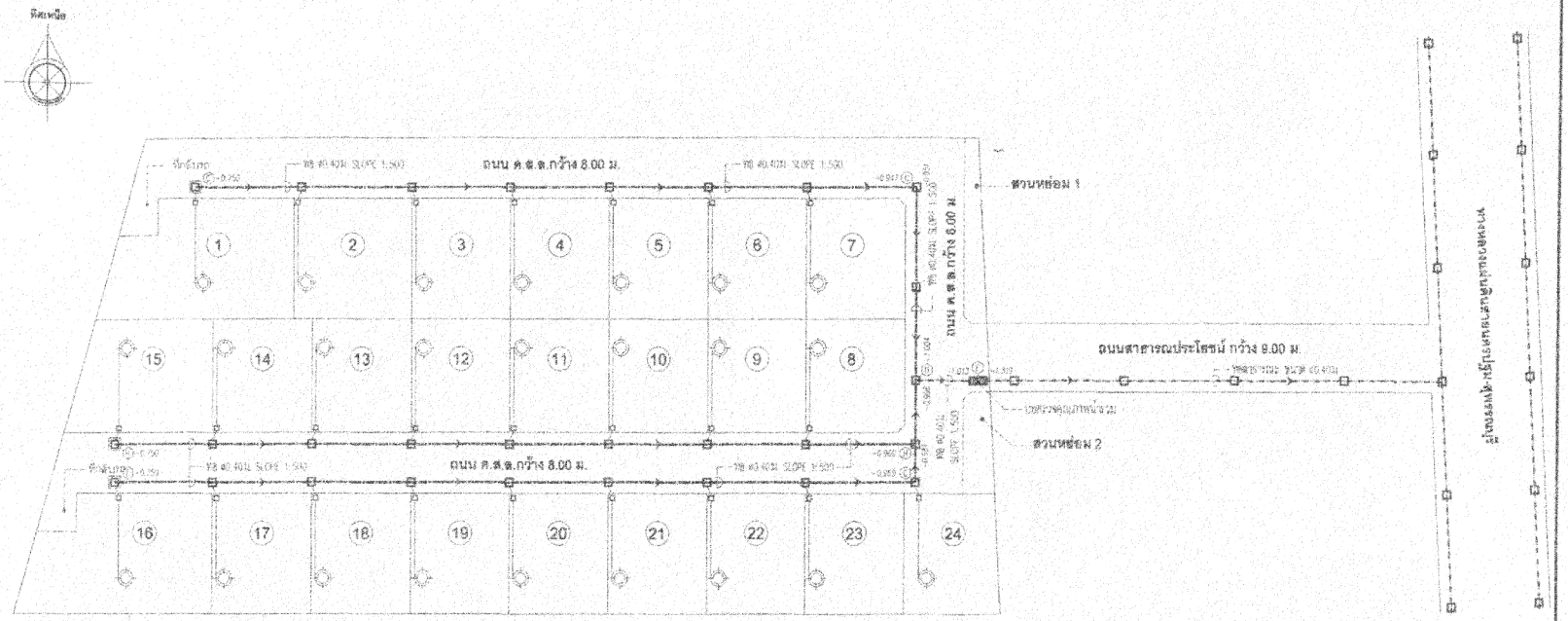
- แสดงแนวเขตที่ดิน
- แสดงแนวขั้วโครงการ
- (1) - (24) ที่ดินประเภทบ้านเดี่ยวจำนวน 24 แปลง แปลงเนื้อที่น้อยที่สุด 50.5 ตารางวา รวมจำนวนแปลงย่อย 24 แปลง เนื้อที่จัดจำหน่าย 1372.5 ตารางวา(3-1-72.5 ไร่) สวนหย่อม จำนวน 2 แปลง เนื้อที่รวม 28.7 ตารางวา (0-0-28.7 ไร่)

แบบขยายปาดมุมถนน (1:75)

โครงการจัดสรรที่ดิน

ชื่อผู้จัดสรร	นายจัดสรร ไม่แรด อบต.	
โฉนดที่ดินเลขที่	57703 และ 57704 เนื้อที่ประมาณ 4-3-57.1 ไร่	
ที่ตั้งโครงการ	ตำบลทุ่งกระพังใหม่ อำเภอกำแพงแสน จังหวัดนครปฐม	
แผนผัง	แผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน แบบขยายปาดมุมถนน	แผ่นที่ 1/6
วิศวกร	นายวิศวกร กำแพงแสน กย. 99999	

ตัวอย่างแผนผังระบบระบายน้ำ



แผนผังระบบระบายน้ำ มาตราส่วน 1:750

สัญลักษณ์แบบ

- แสดงแนวท่อระบายน้ำขนาด Ø0.40 ม. SLOPE = 1 : 500
- แนวท่อระบายน้ำและบ่อพักน้ำ พร้อมทิศทางการไหลของน้ำ
- จุดเริ่มต้นท่อระบายน้ำ
- บ่อตรวจคุณภาพน้ำรวม
- ระบบบำบัดน้ำเสียใช้สัญลักษณ์ของบริษัท ธรรมสรณ์ จำกัด. รุ่น SURE - 1800 หรือเทียบเท่า

โครงการจัดสรรที่ดิน

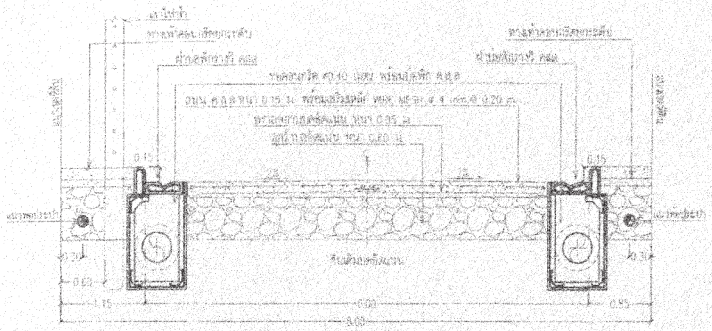
ชื่อผู้จัดสรร	นายจัดสรร โลเวศ ธนศ.	
โฉนดที่ดินเลขที่	57703 และ 57704 เนื้อที่ประมาณ 4-3-57.1 ไร่	
ที่ตั้งโครงการ	ตำบลทุ่งกระทิงโทน อำเภอกำแพงแสน จังหวัดนครปฐม	
แผนผัง	แผนผังระบบระบายน้ำ แผนผังแสดงตำแหน่งระบบบำบัดน้ำเสียใบคว้วเรียน	แผ่นที่ 2/6
วิศวกร	นายวิศวะ กำแพงแสน กท. 99999	

๑๑๓ กรมที่ดิน ๓๐๑

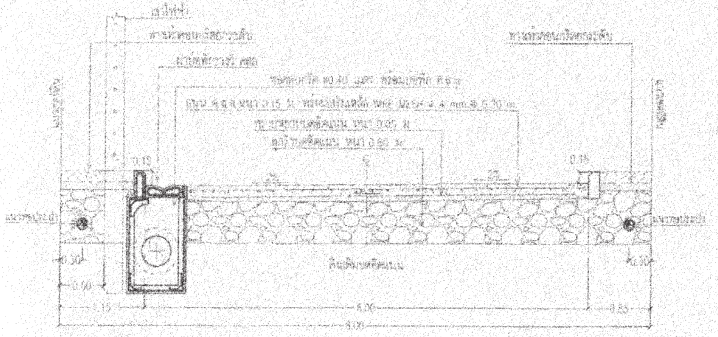
ตัวอย่างรูปแผนผังบริเวณรวม (รูปแผนที่ต่อโฉนด) และ รูปแผนที่สังเขป
ทางหลวงแผ่นดินสายนครปฐม-สุพรรณบุรี
90.00 ม.
ถนนสายสุพรรณบุรี-นครปฐม
จ. 57703
2-3-57.1 ไร่
จ. 57704
2-0-00.0 ไร่
แผนผังบริเวณรวม (รูปแผนที่ต่อโฉนด)
SCALE 1:750
ที่ตั้งโฉนดที่ดิน
โครงการจัดสรรที่ดิน
ที่ดินจัดสรร
ประเภทที่ดิน
โฉนดที่ดินเลขที่
ที่ตั้งโครงการ
แผนผัง
ตัวอย่างรูปแผนผังบริเวณรวม และ รูปแผนที่สังเขป
แผ่นที่
3
6

ตัวอย่างรูปแบบการจัดทำถนน เขตทางกว้าง 8.00 เมตร

ก. แบบทางเท้ายกระดับ

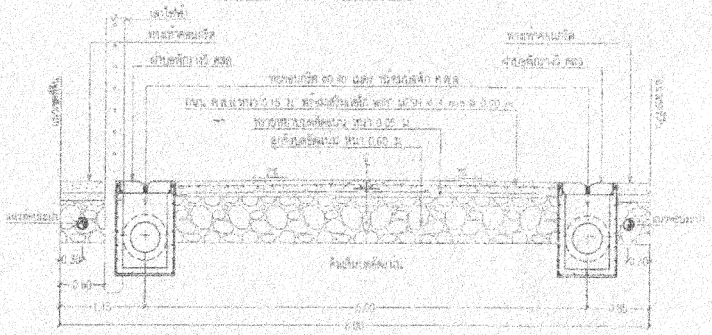


แบบที่ 1 รูปตัดถนนเขตทางกว้าง 8.00 เมตร (ท่อระบายน้ำสองข้าง)
SCALE 1:75

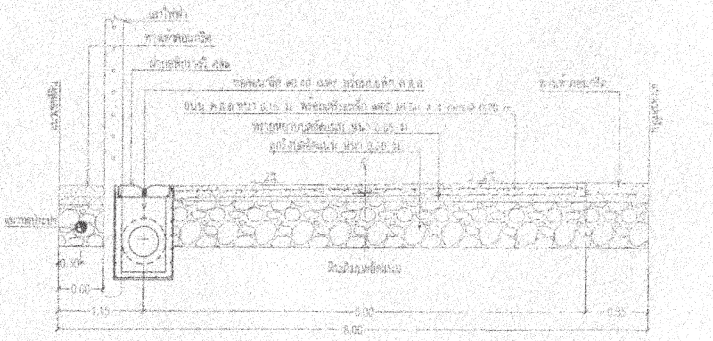


แบบที่ 2 รูปตัดถนนเขตทางกว้าง 8.00 เมตร (ท่อระบายน้ำข้างเดียว)
SCALE 1:75

ข. แบบทางเท้าไม่ยกระดับ



แบบที่ 1 รูปตัดถนนเขตทางกว้าง 8.00 เมตร (ท่อระบายน้ำสองข้าง)
SCALE 1:75



แบบที่ 2 รูปตัดถนนเขตทางกว้าง 8.00 เมตร (ท่อระบายน้ำข้างเดียว)
SCALE 1:75

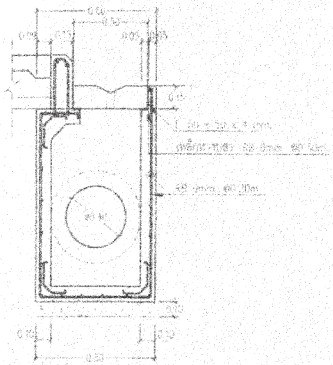
โครงการจัดสรรที่ดิน		
ชื่อผู้จัดสรร	นายจัดสรร ไม่นาน อบต.	
โฉนดที่ดินเลขที่	57703 และ 57704 เนื้อที่ประมาณ 4-3-67.1 ไร่	
ที่ตั้งโครงการ	ตำบลท่ากระชังโหม อำเภอก้านพลนสน จังหวัดนครปฐม	
แผนผัง	ตัวอย่างรูปแบบการจัดทำถนน เขตทางกว้าง 8.00 เมตร	แผ่นที่ 4/6
วิศวกร	นายนคร ก้านพลนสน กย. 99999	

๑๑๓ ปี กรมที่ดิน ๓๐๓

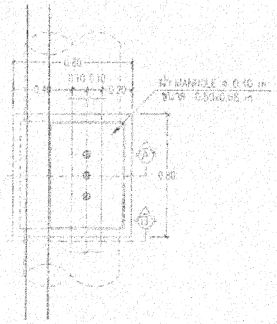
ตัวอย่างรูปแบบการจัดทำบ่อพัก

ก. แบบขยายบ่อพักท่อ Ø 0.40 (ทางเท้ายกระดับ)

แบบขยายฝารางวี Ø 0.40 m.
SCALE 1:25

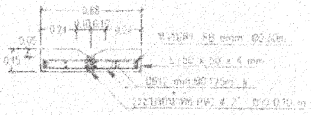


แบบขยายบ่อพัก Ø0.40 m. Section A B
SCALE 1:25

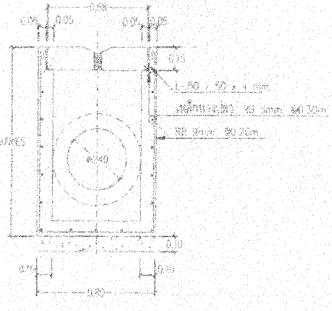


แปลนฝาบ่อรางวี
SCALE 1:25

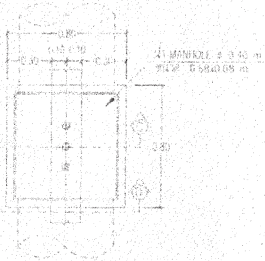
ข. แบบขยายบ่อพักท่อ Ø 0.40 (ทางเท้าไม่ยกระดับ)



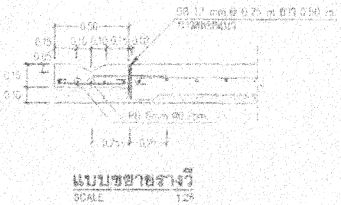
แบบขยายฝารางวี Ø 0.40 m.
SCALE 1:25



แบบขยายบ่อพัก Ø0.40 m. Section C D
SCALE 1:25



แปลนฝาบ่อรางวี
SCALE 1:25

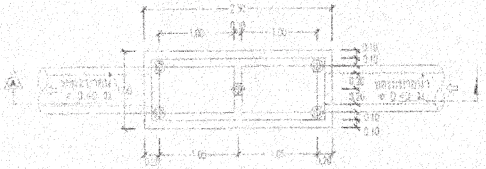


แบบขยายรางวี
SCALE 1:25

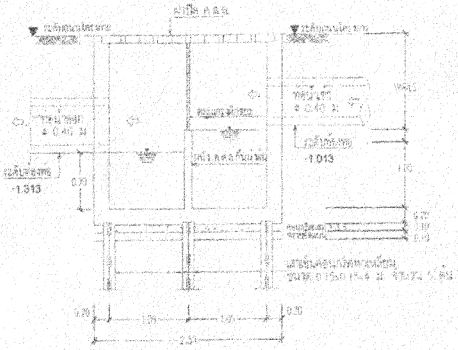
โครงการจัดสรรที่ดิน		
ชื่อผู้จัดสรร	นายจัดสรร ในนาม อบต.	
โฉนดที่ดินเลขที่	57703 และ 57704 เนื้อที่ประมาณ 4-3-57.1 ไร่	
ที่ตั้งโครงการ	ตำบลท่ากระพังไทย อำเภอท่าแพแสน จังหวัดนครปฐม	
แผนผัง	ตัวอย่างรูปแบบการจัดทำบ่อพัก	แผ่นที่ 5 / 6
วิศวกร	น.ายแสง ก่อแสงแสน กง. 59999	

ตัวอย่างรูปแปลนรูปบ่อตรวจคุณภาพน้ำรวม และ รูปตัดการแสดงค่าระดับท้องท่อระบายน้ำ

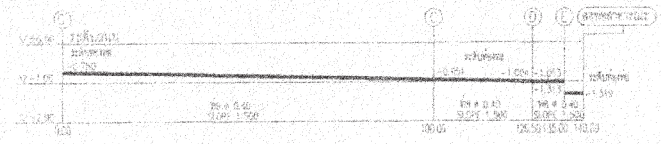
แบบขยายตะแกรงเหล็กดักขยะ
SCALE 1:100



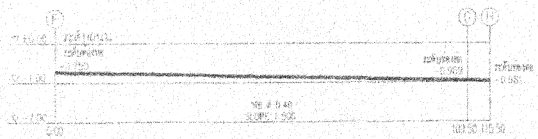
แปลนรูปบ่อตรวจคุณภาพน้ำรวม
SCALE 1:50



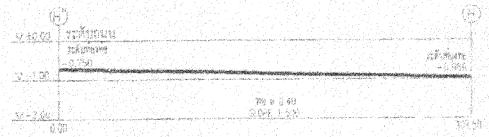
ภาพตัด A-A
SCALE 1:50



PROFILE Ⓒ-Ⓒ-Ⓓ-Ⓔ คลองสาธารณะ



PROFILE Ⓕ-Ⓖ-Ⓗ



PROFILE Ⓗ-Ⓔ

รูปตัดแนวท่อระบายน้ำ มาตราส่วนทางราบ 1:100 ทางดิ่ง 1:50

โครงการจัดสรรที่ดิน		
ชื่อผู้จัดสรร	นายจัดสรร ในเรศ ยมล	
โฉนดที่ดินเลขที่	57703 และ 57704 เนื้อที่ประมาณ 4 ไร่-57.1 ไร่	
ที่ตั้งโครงการ	ตำบลทุ่งกระพังโหม อำเภอกำแพงแสน จังหวัดนครปฐม	
แบบผัง	ตัวอย่างรูปแปลนรูปบ่อตรวจคุณภาพน้ำรวม และ รูปตัดการแสดงค่าระดับท้องท่อระบายน้ำ	แผ่นที่ 6/6
วิศวกร	นายนคร กำแพงแสน กย. 99999	

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๒๖๕๔๕

กรมที่ดิน
ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา
๕ ธันวาคม ๒๕๕๐ อาคารบี
ถนนแจ้งวัฒนะ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๑ กันยายน ๒๕๕๒

เรื่อง การทำนิติกรรมประเภทให้ที่ดินจัดสรร

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร ๐๙๐๑/๐๘๕๖ ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๕๒
๒. สำเนาบันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง การทำนิติกรรมประเภทให้ที่ดินจัดสรรของผู้จัดสรรที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓

ด้วยมีผู้หารือว่า ผู้จัดสรรที่ดินสามารถนำที่ดินที่อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินไปทำนิติกรรมประเภทให้ได้หรือไม่

กรมที่ดินได้นำเรื่องนี้เสนอให้คณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณาแล้ว ซึ่งคณะกรรมการกฤษฎีกามีความเห็นว่า เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ที่ดินดังกล่าวย่อมอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ ดังนั้น หากผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะจำหน่ายที่ดินจัดสรรให้แก่บุตร ผู้จัดสรรที่ดินจะกระทำได้เท่าที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ บัญญัติไว้เท่านั้น ซึ่งได้แก่การจำหน่ายที่ดินโดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และต้องเป็นการจำหน่ายที่ดินตามแผนผัง โครงการ และวิธีการที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ซึ่งคณะกรรมการฯ อนุญาตให้ผู้จัดสรรที่ดินจำหน่ายที่ดินจัดสรร โดยวิธีการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง หรือจำหน่ายที่ดินอย่างเดียวด้วยเงินสดหรือเงินผ่อน ด้วยเหตุผลดังกล่าวการที่ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะทำนิติกรรมประเภทให้ที่ดินจัดสรรแก่บุตร อันเป็นการจำหน่ายที่ดินจัดสรรโดยไม่ได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน จึงเป็นกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินกระทำการให้ผิดไปจากแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการฯ ซึ่งขัดต่อกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ดังนั้น ผู้จัดสรรที่ดินจึงไม่อาจทำนิติกรรมประเภทให้ที่ดินจัดสรรให้แก่บุตรได้ ทั้งนี้ ตามนัยมาตรา ๔ ประกอบกับมาตรา ๒๓ และมาตรา ๒๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **อนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ**
(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
โทร. ๐-๒๑๔๑-๕๘๐๕
โทรสาร. ๐-๒๑๔๓-๙๐๕๓

(สำเนา)

ที่ นร ๐๙๐๑/๐๘๕๖

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
๑ ถนนพระอาทิตย์ เขตพระนคร
กรุงเทพฯ ๑๐๒๐๐

๒๔ สิงหาคม ๒๕๕๒

เรื่อง หารือข้อกฎหมาย

เรียน อธิบดีกรมที่ดิน

อ้างถึง หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร ๐๙๐๖/ป ๒๖๘ ลงวันที่ ๒๘ กรกฎาคม ๒๕๕๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง การทำนิติกรรมประเภทให้ที่ดินจัดสรรของ ผู้จัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

ตามที่กรมที่ดินได้ขอหารือปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับการทำนิติกรรมประเภทให้ที่ดินจัดสรรของผู้จัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ และสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้ขอให้กระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) แต่งตั้งผู้แทนไปชี้แจงข้อเท็จจริงนั้น

บัดนี้ คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) ได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าว และมีความเห็นปรากฏตามบันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาที่ได้ส่งมาด้วยนี้ อนึ่ง สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ได้แจ้งผลการพิจารณาไปยังสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีเพื่อทราบตามระเบียบด้วยแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **พรทิพย์ จาละ**

(คุณพรทิพย์ จาละ)

เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักอำนวยการ
โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๐๒๐๖ – ๙ ต่อ ๑๑๐๗
สำนักหลักนิติบัญญัติ
โทร. ๐ ๒๒๘๐ ๘๔๒๐ – ๓ ต่อ ๓๔๐๔
โทรสาร ๐ ๒๒๘๐ ๘๔๒๕
www.krisdika.go.th
www.lawreform.go.th

เรื่องเสร็จที่ ๕๒๓/๒๕๕๒

บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
เรื่อง การทำนิติกรรมประเภทให้ที่ดินจัดสรรของผู้จัดสรรที่ดิน
ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓

กรมที่ดินมีหนังสือ ที่ มท ๐๕๑๗.๒/๑๔๘๐ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๕๒ ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สรุปความว่า นางสุณี เตชะนิธิสวัสดิ์ ผู้จัดสรรที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ ๓๒๘๘๓ ตำบลมหาชัย อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร ได้ขอให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางพิจารณาวินิจฉัยว่า นางสุณีฯ สามารถนำที่ดินที่อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินมาจดทะเบียนให้บุตรของตนได้หรือไม่

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้พิจารณากรณีดังกล่าวในการประชุม ครั้งที่ ๓/๒๕๕๒ เมื่อวันที่ ๑๙ มีนาคม ๒๕๕๒ และมีความเห็นว่า ตามที่มาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ ได้ให้ความหมายของคำว่า “การจัดสรรที่ดิน” ไว้ว่าหมายถึงการจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปไม่ว่าด้วยวิธีใด โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน ฯลฯ นั้น จึงไม่น่าจะเป็นไปตามความหมายนี้ เพราะไม่มีค่าตอบแทนให้แก่ผู้จัดสรรที่ดิน แต่เพื่อความรอบคอบ เนื่องจากต้องถือเป็นแนวทางปฏิบัติแก่โครงการจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง จึงมีมติให้ฝ่ายเลขานุการฯ หารือคณะกรรมการกฤษฎีกาว่า ผู้จัดสรรที่ดินสามารถนำที่ดินที่อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินมาทำนิติกรรมประเภทให้ได้หรือไม่

คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) ได้พิจารณาข้อหารือของกรมที่ดิน และได้รับฟังคำชี้แจงข้อเท็จจริงจากผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) แล้ว เห็นว่า พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ มีเจตนารมณ์เพื่อกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยเฉพาะการได้สิทธิในที่ดินจัดสรรและการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ อันเป็นการคุ้มครองประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยในมาตรา ๔[๑]

ส่งพร้อมหนังสือ ที่ นร ๐๙๐๑/๐๘๕๕ ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๕๒ ซึ่งสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกามีถึงสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี

[๑]มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้

“การจัดสรรที่ดิน” หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกันโดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลงและต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปีเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย

ได้กำหนดนิยามคำว่า “การจัดสรรที่ดิน” ไว้ว่า หมายถึง การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลง ที่มีพื้นที่ติดต่อกันโดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลงและต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปีเมื่อรวมกันแล้ว มีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย ซึ่งในการจัดสรรที่ดินนั้น ผู้ที่ประสงค์จะจัดสรรที่ดินต้องยื่นคำขอพร้อมหลักฐานและรายละเอียดเกี่ยวกับแผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จะขอจัดสรรและเนื้อที่โดยประมาณของแต่ละแปลง โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ แผนงาน โครงการ และระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และวิธีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรและการชำระราคาหรือค่าตอบแทนตามที่มาตรา ๒๓[๒] กำหนดไว้ โดยการจะอนุญาตให้มีการจัดสรรที่ดินได้

---

[๒] มาตรา ๒๓ ผู้ใดประสงค์จะทำการจัดสรรที่ดินให้ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมหลักฐานและรายละเอียดดังต่อไปนี้

(๑) โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีชื่อผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน โดยที่ดินนั้นต้องปลอดจากบุริมสิทธิใด ๆ เว้นแต่บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

(๒) ในกรณีที่ที่ดินที่ขอทำการจัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือภาระการจำนอง ให้แสดงบันทึกความยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองและจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง และต้องระบุด้วยว่าที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ไม่ต้องรับภาระหนี้บุริมสิทธิหรือจำนองดังกล่าว

(๓) แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จะขอจัดสรรและเนื้อที่โดยประมาณของแต่ละแปลง

(๔) โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะรวมทั้งการปรับปรุงอื่นตามควรแก่สภาพของท้องถิ่น โดยแสดงแผนผัง รายละเอียด และรายการก่อสร้างประมาณการค่าก่อสร้าง และกำหนดเวลาที่จะจัดทำให้แล้วเสร็จ ในกรณีที่ได้มีการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรรหรือได้จัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะแล้วเสร็จทั้งหมดหรือบางส่วนก่อนขอทำการจัดสรรที่ดินให้แสดงแผนผัง รายละเอียดและรายการก่อสร้างที่ได้จัดทำแล้วเสร็จนั้นด้วย

(๕) แผนงาน โครงการ และระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(๖) วิธีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรและการชำระราคาหรือค่าตอบแทน

(๗) ภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น

(๘) แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร

(๙) ที่ตั้งสำนักงานของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

(๑๐) ชื่อธนาคาร หรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ซึ่งจะเป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน และค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

คณะกรรมการ[๓] ต้องพิจารณาให้ความเห็นชอบแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๒๕[๔] ด้วย

สำหรับประเด็นที่กรมที่ดินหารือนั้น เมื่อปรากฏว่านางสุณี ฯ ได้รับใบอนุญาตเลขที่ ๖๕๐/๒๕๓๓ เมื่อวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๓๓ ให้จัดสรรที่ดินตามโฉนดที่ดิน เลขที่ ๓๒๘๘๓ ตำบลมหาชัย อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร แล้ว ที่ดินดังกล่าวย่อมอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ ดังนั้น หากนางสุณีฯ ประสงค์จะจำหน่ายที่ดินจัดสรรให้แก่บุตร นางสุณีฯ จะกระทำได้เท่าที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ บัญญัติไว้เท่านั้น ซึ่งได้แก่ การจำหน่ายที่ดินโดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และต้องเป็นการจำหน่ายที่ดินตามแผนผัง โครงการ และวิธีการที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ซึ่งคณะกรรมการฯ อนุญาตให้นางสุณีฯ จำหน่ายที่ดินจัดสรร โดยวิธีการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง หรือจำหน่ายที่ดินอย่างเดียว ด้วยเงินสดหรือเงินผ่อน ด้วยเหตุผลดังกล่าวการที่นางสุณีฯ ประสงค์จะทำนิติกรรมประเภทให้ที่ดินจัดสรรแก่บุตร อันเป็นการจำหน่ายที่ดินจัดสรรโดยไม่ได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน จึงเป็นกรณีที่นางสุณีฯ กระทำการให้ผิดไปจากแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ฯ ซึ่งขัดต่อกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ดังนั้น นางสุณีฯ จึงไม่อาจทำนิติกรรมประเภทให้ที่ดินจัดสรรให้แก่บุตรได้ ทั้งนี้ ตามนัยมาตรา ๔[๕] ประกอบกับมาตรา ๒๓[๖] และมาตรา ๒๕[๗] แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ

(ลงชื่อ) **พรทิพย์ จาละ**
(คุณพรทิพย์ จาละ)
เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
สิงหาคม ๒๕๕๒

---

[๓] มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้
ฯลฯ ฯลฯ
"คณะกรรมการ" หมายความว่า คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด
ฯลฯ ฯลฯ

[๔] มาตรา ๒๕ การพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ให้คณะกรรมการกระทำให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอ ถ้าคณะกรรมการไม่อาจพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควรให้ถือว่าคณะกรรมการได้ให้ความเห็นชอบแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินนั้นแล้ว

การพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

[๕] โปรดดูเชิงอรรถที่ ๑, ข้างต้น

[๖] โปรดดูเชิงอรรถที่ ๒, ข้างต้น

[๗] โปรดดูเชิงอรรถที่ ๔, ข้างต้น

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๒๐๗๐๗

กรมที่ดิน
ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ
อาคารบี ชั้น ๕ ถนนแจ้งวัฒนะ
กทม. ๑๐๒๑๐

๓ สิงหาคม ๒๕๕๒

เรื่อง การบริการสาธารณะตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. ตัวอย่างโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน (ที่มีการให้บริการสาธารณะ)
๒. ตัวอย่างประมาณการรายรับรายจ่ายการบริการสาธารณะ

ด้วยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ มาตรา ๔ ได้กำหนดให้มีการบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดิน โดยได้ให้ความหมายว่าหมายถึง การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๒๓ (๔) และในมาตรา ๕๓ ได้กำหนดให้เรียกเก็บค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะได้ตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินให้ความเห็นชอบ

ข้อเท็จจริงปรากฏว่า ยังคงมีผู้จัดสรรที่ดิน ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรวมทั้งพนักงานเจ้าหน้าที่บางรายเข้าใจความหมายของ “บริการสาธารณะ” ไม่เป็นไปในแนวทางเดียวกัน ดังนั้น เพื่อให้ทุกฝ่ายได้มีความเข้าใจที่ถูกต้องตรงกัน จึงขอซ้อมความเข้าใจดังต่อไปนี้

๑. วัตถุประสงค์ของการบริการสาธารณะ

บริการสาธารณะแตกต่างจากสาธารณูปโภคที่กฎหมายไม่บังคับให้ผู้จัดสรรต้องจัดให้มี แต่เป็นความสมัครใจของผู้จัดสรรที่ดินเองที่จะจัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อเป็นการให้บริการ หรืออำนวยความสะดวกแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ทั้งนี้ กฎหมายไม่ได้ให้คำจำกัดความของ “บริการสาธารณะ” ได้ครอบคลุมชัดเจนในตัว ดังนั้น จึงเป็นความประสงค์ของผู้จัดสรรที่ดินจะเป็นผู้กำหนดเองว่าควรจัดให้มีบริการสาธารณะอะไรบ้าง เพื่อประโยชน์ที่ผู้จัดสรรที่ดินจะได้รับคือสามารถนำไปใช้ในการโฆษณาเพื่อส่งเสริมการขายได้ ตามมาตรา ๒๙ โดยระบุไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๒๓ (๔) (ตามตัวอย่าง๑) ซึ่งจะมีผลบังคับให้ผู้จัดสรรที่ดิน จะต้องจัดให้มีและบำรุงรักษาบริการสาธารณะเหล่านั้น

๒. ประเภทของการบริการสาธารณะ

จากการตรวจสอบโครงการจัดสรรที่ดินทั่วไป ผู้จัดสรรที่ดินจะจัดให้มีบริการสาธารณะประเภทใดประเภทหนึ่งหรือหลายประเภทในแต่ละโครงการ เช่น

๒.๑ การให้บริการรักษาความปลอดภัย ได้แก่ การจัดจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย การบำรุงรักษากล้องโทรทัศน์วงจรปิด

๒.๒ การรักษาความสะอาด ได้แก่การจ้างพนักงานกวาดถนน

๒.๓ การให้บริการจ่ายกระแสไฟฟ้าส่องสว่างบริเวณส่วนกลาง

๒.๔ การให้บริการจัดเก็บขยะ

๒.๕ การให้บริการน้ำประปาสำหรับพนักงานเพื่ออุปโภคบริโภค

๒.๖ การให้บริการสโมสร และสระว่ายน้ำ

๒.๗ การบริหารจัดการการบริการสาธารณะ ได้แก่จัดจ้างพนักงานเพื่อกำกับควบคุมดูแลการให้บริการสาธารณะประเภทต่างๆ ให้เป็นไปด้วยความเรียบร้อยรวมทั้งการจัดทำบัญชี

๓. การกำหนดอัตราค่าใช้บริการหรือค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ

๓.๑ ผู้จัดสรรที่ดินควรต้องจัดทำประมาณการรายรับ-รายจ่าย การบริการสาธารณะ (ตามตัวอย่าง ๒) เพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินใช้ประกอบในการพิจารณากำหนดอัตราค่าใช้บริการหรือค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะที่เหมาะสมและเป็นธรรม

๓.๒ ผู้จัดสรรที่ดินจะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายหรือค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ ตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินให้ความเห็นชอบเท่านั้น และเมื่อได้รับความเห็นชอบให้จัดเก็บในอัตราใดแล้ว ก็ต้องจัดเก็บในอัตรานั้น แต่ต่อมาหากประสงค์จะเปลี่ยนแปลงแก้ไขอัตราการจัดเก็บใหม่ต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินก่อนทุกครั้ง

๔. การจัดเก็บค่าใช้บริการหรือค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ

๔.๑ ผู้จัดสรรที่ดินอาจเสนออัตราการจัดเก็บค่าใช้บริการ หรือค่าบำรุงรักษาสาธารณะที่จะจัดเก็บจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยกำหนดเป็นอัตราต่อตารางวาต่อเดือน เช่น ๒๐ บาทต่อตารางวาต่อเดือน หรือเป็นอัตราการให้บริการแต่ละครั้งตามประเภทของบริการ เช่น ค่าใช้บริการสระว่ายน้ำครั้งละ ๘๐ บาทต่อคน

๔.๒ การจัดเก็บค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ อาจจะจัดเก็บล่วงหน้าก็ได้ เช่น จัดเก็บล่วงหน้า ๒ ปี นับแต่วันที่โอนกรรมสิทธิ์ หรืออาจกำหนดระยะเวลาการจัดเก็บเป็นปีปฏิทินที่แน่นอน เช่น จัดเก็บล่วงหน้า ๒ ปี นับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๕๓ ถึง ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๕

๕. หน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดิน กรณีการใช้เงิน การจัดทำบัญชี และการคืนเงินค่าใช้บริการหรือค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ

๕.๑ เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีบริการสาธารณะแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินก็สามารถนำเงินค่าใช้บริการหรือค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ มาใช้ในกิจการบริการสาธารณะแต่ละประเภทได้ โดยการใช้จ่ายต้องเป็นไปอย่างสมเหตุสมผล มีหลักฐานและเป็นการใช้จ่ายจริง

๕.๒ ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดทำบัญชีรายรับรายจ่ายการบริการสาธารณะเป็นประจำทุกเดือน และเปิดโอกาสให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถตรวจสอบการใช้จ่ายได้โดยสะดวก หรืออาจปิดประกาศบัญชีรายรับรายจ่ายฯ ไว้ในที่เปิดเผยภายในโครงการ

๕.๓ เมื่อผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาบริการสาธารณะ หากมีเงินค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะเหลือจ่าย ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องส่งเงินคืนให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละราย หรือส่งมอบให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อเฉลี่ยเป็นค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ตามส่วนที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายนั้นจะต้องจ่ายให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และขอได้โปรดแจ้งให้คณะกรรมการ เจ้าหน้าที่ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องได้ทราบและถือปฏิบัติต่อไปด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **อนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ**

(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. ๐-๒๑๔๑-๕๘๐๒ - ๑๖

โทรสาร. ๐-๒๑๔๓-๙๐๕๓

ตัวอย่าง ๑

โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน
ของ
บริษัท โปร่งใส จัดสรรที่ดิน จำกัด
สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ ๑๒๙ ถนนเทศบาลนิมิตรเหนือ
แขวงลาดยาว เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร

---

๑. ที่ดินที่ทำการจัดสรร

โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๒๓๔๕ – ๑๒๓๕๐ ตำบลสีกัน อำเภอดอนเมือง กรุงเทพมหานคร รวม ๕ โฉนด เนื้อที่ประมาณ ๓๔ – ๒ – ๕๕.๑ ไร่ โดยทำการจัดสรรที่ดินเป็นที่อยู่อาศัยเพื่อการจำหน่ายรวมจำนวนแปลงย่อยทั้งหมด ๓๓๕ แปลง พื้นที่จัดจำหน่าย ๘,๖๔๗ ตารางวา (๒๑ – ๒ – ๔๗ ไร่) ตามรายละเอียด ดังนี้

๑.๑ ที่ดินพร้อมอาคารประเภทบ้านแถว จำนวน ๓๓๓ แปลง หมายเลขแปลงที่ ๑ – ๓๗ และ ๓๙ – ๓๓๔

- แปลงเนื้อที่น้อยที่สุดประมาณ ๑๘.๔ ตารางวา หมายเลขแปลงที่ ๑๑๑
- แปลงเนื้อที่มากที่สุดประมาณ ๕๖.๕ ตารางวา หมายเลขแปลงที่ ๒๖๗

๑.๒ ที่ดินพร้อมอาคารประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน ๒ แปลง หมายเลขแปลงที่ ๓๘ และ ๓๓๕

- แปลงเนื้อที่น้อยที่สุดประมาณ ๕๔.๔ ตารางวา หมายเลขแปลงที่ ๓๘
- แปลงเนื้อที่มากที่สุดประมาณ ๖๐.๐ ตารางวา หมายเลขแปลงที่ ๓๓๕

๒. วิธีการในการปรับปรุงพื้นที่ดิน

จะทำการปรับปรุงที่ดิน โดยทำการถมดินบดอัดด้วยรถแทรกเตอร์ให้พื้นที่ดินในบริเวณที่จัดสรรเรียบเสมอกัน และมีระดับไม่ต่ำกว่าถนนสาธารณประโยชน์

๓. การจัดให้มีสาธารณูปโภค

จัดให้มีสาธารณูปโภคดังต่อไปนี้

๓.๑ ถนนและทางเท้า

- ถนนเขตทางกว้าง ๑๖.๐๐ เมตร ยาวประมาณ ๒๘๙ เมตร แบ่งเป็นผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็ก จำนวน ๒ ช่องจราจร กว้างช่องละ ๖.๐๐ เมตร รวมผิวจราจรทั้งสิ้น ๑๒.๐๐ เมตร เกาะกลางถนน กว้าง ๑.๐๐ เมตร ทางเท้ายกยะดับ ๒ ด้าน กว้างด้านละ ๑.๕๐ เมตร
- ถนนเขตทางกว้าง ๑๒.๐๐ เมตร ยาวประมาณ ๒๙๙ เมตร แบ่งเป็นผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็กกว้าง ๙.๐๐ เมตร ทางเท้ายกระดับ ๒ ด้าน กว้างด้านละ ๑.๕๐ เมตร

- ถนนเขตทางเท้ากว้าง ๙.๐๐ เมตร ยาวประมาณ ๙๙๗ เมตร แบ่งเป็นผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็กกว้าง ๖.๐๐ เมตร ทางเท้าไม่ยกระดับ ๒ ด้าน กว้างด้านละ ๑.๕๐ เมตร

๓.๒ ช่องว่างระหว่างแปลง จำนวน ๑๗ ช่อง กว้างช่องละ ๔.๐๐ เมตร ยาวประมาณ ๓๐๒ เมตร จัดทำเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก และใช้เป็นที่กลับรถ โดยออกโฉนดรวมกับถนน

๓.๓ รั้วป้องกันอุบัติเหตุบริเวณสวนสาธารณะด้านที่ติดกับถนนในโครงการ ยาวประมาณ ๑๐๐ เมตร จัดทำเป็นรั้วไม้พุ่ม

๓.๔ รั้วโครงการบริเวณที่ดินด้านที่ติดกับที่ดินของบุคคลอื่นยาวประมาณ ๑,๔๘๗ เมตร จัดทำเป็นรั้วคอนกรีต

๓.๕ ระบบระบายน้ำ

ทำการระบายน้ำโดยใช้ท่อคอนกรีตอัดแรง ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางภายใน กว้าง ๐.๔๐ , ๐.๖๐ และ ๐.๘๐ เมตร ฝั่งใต้ดินเรียงขนานไปกับถนนทุกสายเพื่อใช้เป็นทางระบายน้ำฝนและน้ำที่ผ่านการใช้ทุกกิจกรรมจากที่ดินจัดสรรแต่ละแปลง ซึ่งได้ผ่านการบำบัดแล้วโดยใช้ระบบบำบัดน้ำเสียในครัวเรือน และจัดให้มีบ่อพักตรวจการระบายน้ำทุกระยะไม่เกิน ๑๕.๐๐ เมตร และทุกจุดที่มีการเปลี่ยนขนาดของท่อ และจุดบรรจบของท่อเพื่อความสะดวกในการทำความสะอาด โดยน้ำทั้งหมดไหลลงสู่บ่อตรวจคุณภาพน้ำรวม แล้วระบายออกสู่คลองนายกิมสาธารณประโยชน์

๓.๖ ระบบบำบัดน้ำเสีย

จัดทำระบบบำบัดน้ำเสียในครัวเรือน (ถังชีวภาพ) โดยใช้ถังบำบัดน้ำเสียในครัวเรือนของบริษัท ธรรมสรณ์ จำกัด รุ่น SURE - ๑๖๐๐ หรือเทียบเท่า

๓.๗ สวน

ได้กันพื้นที่ไว้เพื่อจัดทำสวน เนื้อที่ประมาณ ๔๓๖.๔ ตารางวา ซึ่งมีเนื้อที่มากกว่าร้อยละห้าของพื้นที่จัดจำหน่าย ๔.๐ ตารางวา (ร้อยละห้าของพื้นที่จัดจำหน่าย ๔๓๒.๔ ตารางวา)

๓.๘ สวนหย่อม

ได้กันพื้นที่ไว้เพื่อจัดทำสวนหย่อม จำนวน ๒ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๕๐.๓ ตารางวา โดยออกโฉนดรวมกับถนน

๓.๙ ที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ได้กันพื้นที่ไว้เป็นที่ดินเปล่า เนื้อที่ประมาณ ๓๙.๗ ตารางวา

๓.๑๐ ระบบไฟฟ้า

จัดให้มีไฟฟ้าในที่ดินจัดสรร โดยจะทำการปักเสาพาดสายผ่านที่ดินจัดสรรทุกแปลงในโครงการ พร้อมระบบไฟฟ้าส่องสว่าง ถนนภายในโครงการโดยให้การไฟฟ้านครหลวงเป็นผู้ดำเนินการ

๓.๑๑ ระบบประปา

จัดให้มีน้ำประปาในที่ดินจัดสรร โดยจะจัดให้มีท่อจ่ายน้ำผ่านที่ดินจัดสรรทุกแปลงพร้อมต่อกับตัวบ้านได้ทันที โดยให้การประปานครหลวงเป็นผู้ดำเนินการ

๔. การกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล

จัดให้มีการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล โดยให้สำนักงานเขตดอนเมืองเป็นผู้ดำเนินการ

๕. การจัดให้มีบริการสาธารณะ

๕.๑ บริษัทฯ จัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อประโยชน์ต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ดังนี้

- การรักษาความปลอดภัย จัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัย ซึ่งมีหน้าที่ดูแลตรวจตราทางเข้า-ออกของโครงการและจุดต่างๆ ตามความเหมาะสม เพื่อรักษาความปลอดภัยภายในโครงการตลอด ๒๔ ชั่วโมง
- การรักษาความสะอาดจัดให้มีพนักงานกวาดถนนบริเวณส่วนกลาง
- การให้บริการจัดเก็บขยะจัดให้มีการจัดเก็บขยะโดยสำนักงานเขตดอนเมือง
- การให้บริการน้ำประปาสำหรับพนักงานอุปโภคบริโภค
- การจ่ายกระแสไฟฟ้าเพื่อใช้กับระบบไฟฟ้าส่องสว่างตามจุดต่างๆ ในโครงการ เช่น ถนน สวน และพื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ ตามความเหมาะสม
- การบริหารจัดการ จัดให้มีการบริหารจัดการบริการสาธารณะที่ทางบริษัทฯ จัดให้มีขึ้น เพื่อความเป็นระเบียบของโครงการ โดยใช้เป็นค่าจ้างผู้จัดการโครงการและเจ้าหน้าที่ธุรการ/บัญชี

๕.๒ บริษัทฯ จะจัดเก็บเงินเพื่อใช้ในการบริหารจัดการและบำรุงรักษาบริการสาธารณะในโครงการจากผู้ซื้อที่ดินในอัตราตารางวาละ ๒๖ บาท/เดือน โดยจัดเก็บล่วงหน้าเป็นเวลา ๑๘ เดือน นับตั้งแต่วันโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และเมื่อบริษัทฯ พ้นจากหน้าที่ในการให้บริการสาธารณะตามกฎหมาย หากมีเงินค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะเหลือจ่าย บริษัทฯ จะส่งเงินคืนให้ผู้ซื้อที่ดินแต่ละราย

๖. แผนงาน โครงการและระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

๖.๑ การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

- บริษัทฯ จะจัดให้การบำรุงรักษาซ่อมแซมความเสียหายของถนน ทางเท้า ช่องว่างระหว่างแปลง ระบบระบายน้ำ สวน สวนหย่อม และสาธารณูปโภคอื่นๆ ในโครงการ โดยวิศวกรและผู้ชำนาญการอย่างสม่ำเสมอ เพื่อคงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น

๖.๒ ระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

บริษัทฯ จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้อยู่ในสภาพที่ได้จัดทำขึ้นเป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๑ ปี นับแต่วันที่จัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการแล้วเสร็จ หลังจากนั้นจะแจ้งให้ผู้ซื้อ

ที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินพ.ศ.๒๕๔๓ โดยบริษัทฯ จะอำนวยความสะดวกในด้านเอกสารบัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และสถานที่ประชุมตามสมควร

๗. วิธีการจำหน่าย

บริษัท ฯ จะจำหน่ายที่ดินพร้อมอาคารในโครงการด้วยระบบเงินสดและเงินผ่อน ดังนี้

๗.๑ บ้านแถว ราคาแปลงละ ๑,๑๘๖,๐๐๐ – ๒,๕๐๐,๐๐๐ บาท

๗.๒ บ้านเดี่ยว ราคาแปลงละ ๒,๔๐๐,๐๐๐ – ๒,๘๐๐,๐๐๐ บาท

๘. กำหนดเวลาเริ่มดำเนินการและกำหนดเวลาแล้วเสร็จ

บริษัทฯ จะเริ่มดำเนินการตามโครงการเมื่อได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร และจะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในเวลา ประมาณ ๓ ปี นับจากได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน

๙. การค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคและบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

บริษัทฯ จะให้ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ทำสัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดินและการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

๑๐. สัญญาจะซื้อจะขาย

บริษัทฯ จะใช้สัญญาจะซื้อจะขายตามแบบมาตรฐานของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

(ลงชื่อ) ..... ผู้ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

(นายคนดี เที่ยงธรรม)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามบริษัท โปร่งใสจัดสรรที่ดิน จำกัด

ตัวอย่าง ๒

ประมาณการรายรับ–รายจ่ายการบริการสาธารณะ
เพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินใช้ประกอบการพิจารณากำหนดอัตราค่าใช้บริการ
หรือค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ

ประเภทบริการสาธารณะ	จำนวน	ค่าจ้าง/ค่าใช้จ่าย (บาท/เดือน)	หมายเหตุ
๑. การรักษาความปลอดภัย	๑๒ คน	๑๒๕,๐๐๐	– ปฏิบัติหน้าที่กลางวัน ๖ คน กลางคืน ๖ คน – หัวหน้าชุด ๒ คนๆ ละ ๑๒,๕๐๐ บาท ลูกแถว ๑๐ คนๆ ละ ๑๐,๐๐๐บาท
๒. การรักษาความสะอาด	๔ คน	๓๒,๐๐๐	– ปฏิบัติหน้าที่กวาดถนน อัตราค่าจ้างคนละ ๘,๐๐๐ บาท
๓. ค่ากระแสไฟฟ้าส่องสว่างส่วนกลาง	–	๓๐,๐๐๐	
๔. ค่าบริการจัดเก็บขยะ	๓๓๕ แปลง	๑๓,๔๐๐	– เป็นค่าธรรมเนียมให้สำนักงานเขต แปลงละ ๔๐บาท
๕. ค่าน้ำประปาสำหรับพนักงานอุปโภคบริโภค	๑๘ คน	๒,๐๐๐	
๖. ค่าบริหารจัดการ	๒ คน	๒๒,๐๐๐	– เป็นค่าจ้างผู้จัดการ ๑๕,๐๐๐ บาท และค่าจ้างเจ้าหน้าที่ธุรการ/บัญชี ๗,๐๐๐ บาท

รวมค่าจ้าง/ค่าใช้จ่าย **๒๒๔,๔๐๐** บาท/เดือน

หมายเหตุ

๑. **รายรับ** เป็นเงิน ๒๒๔,๘๒๒ บาท/เดือน (บริษัทฯ ขอจัดเก็บค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะในอัตรา ๒๖ บาท/ตารางวา/เดือน บริษัทฯ มีพื้นที่จัดจำหน่าย ๘,๖๔๗ ตารางวา จึงจัดเก็บค่าบำรุงฯ ได้เป็นเงิน ๒๒๔,๘๒๒ บาท/เดือน)

รายจ่าย เป็นเงิน ๒๒๔,๔๐๐ บาท/เดือน

คงเหลือ เป็นเงิน ๔๒๒ บาท/เดือน

๒. เมื่อบริษัทฯ พ้นจากหน้าที่ในการให้บริการสาธารณะตามกฎหมาย หากมีเงินค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะเหลือจ่าย บริษัทฯ จะส่งเงินคืนให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละราย

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๑๓๑๖๙ กรมที่ดิน
ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๘ พฤษภาคม ๒๕๕๒

เรื่อง การแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยเพื่อหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๑๘๘๑ ลงวันที่ ๑๗ มิถุนายน ๒๕๔๘
๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๓๒๘๙๕ ลงวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๕๑
๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๔๔๑๔ ลงวันที่ ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒

ตามที่กระทรวงมหาดไทย ได้วางแนวทางให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ กรณีการแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยเพื่อหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ประกอบกับคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ได้ออกประกาศเรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ฉบับที่ ๖ (พ.ศ.๒๕๕๒) และเรื่องกำหนดนโยบายการจัดพื้นที่เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นในการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมการจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และการจัดสรรที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม ฉบับที่ ๒ (พ.ศ.๒๕๕๒) โดยยกเว้นให้ผู้จัดสรรที่ดินลดขนาดหรือไม่ต้องจัดทำสาธารณูปโภคบางอย่างในโครงการขนาดเล็ก เพื่อส่งเสริมให้ผู้ประกอบการเข้าสู่ระบบการจัดสรรที่ดิน และลดปัญหาการหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายแล้ว นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อเป็นการเพิ่มมาตรการในการป้องกันไม่ให้มีการหลีกเลี่ยงกฎหมายตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ และกำหนดหน้าที่ของผู้รับผิดชอบในการพิจารณาว่าการแบ่งแยกที่ดินจะเข้าข่ายจัดสรรที่ดินหรือไม่ อย่างไร จึงขอให้เจ้าหน้าที่ในสำนักงานที่ดินทุกแห่งถือปฏิบัติ ดังนี้

การรังวัดแบ่งแยกที่ดินทุกประเภท ช่างผู้ทำการรังวัดต้องรายงานในรายงานการรังวัด (ร.ว.๓ ก.) ทุกรายว่า เป็นการรังวัดที่มีลักษณะหลีกเลี่ยงการจัดสรรที่ดินหรือไม่ อย่างไร

หัวหน้าฝ่ายรังวัดของทุกสำนักงานที่ดินฯ ต้องนำผลการรังวัดของช่างรังวัดมาตรวจสอบกับหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการรังวัด อาทิเช่น ระวางฯ ต้นร่างแผนที่เพื่อพิจารณาว่ามีการรังวัดแบ่งแยกที่ดินต่อเนื่องกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปหรือไม่ หากปรากฏว่ามีการรังวัดแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวกัน

หรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกันภายในสามปีหากได้รับรายงานว่าไม่เข้าข่ายจัดสรร ก็ให้เป็นหน้าที่ของหัวหน้าฝ่ายรังวัดดังกล่าวต้องออกไปตรวจสอบสภาพในที่ดินจริงอีกครั้งว่ามีกรณีรังวัดแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อย เพื่อหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินหรือไม่ อย่างไร แล้วรายงานไว้เป็นหลักฐานในรายงานการรังวัด (ร.ว.๓ ก.) ด้วย

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก เจ้าพนักงานที่ดินอำเภอ เมื่อได้รับรายงานการรังวัด (ร.ว.๓ ก.) หรือพบหลักฐานอื่นว่ามีการยื่นขอแบ่งแยกหรือแบ่งแยกต่อเนื่องกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป จะต้องตรวจสอบจากเอกสารหลักฐาน หรือออกไปตรวจสอบสภาพที่ดินให้แน่ชัดว่าเข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดินหรือไม่ หากเห็นว่าไม่เข้าข่าย ให้แสดงเหตุผลถึงกรณีไม่เข้าข่ายไว้ในรายงานการรังวัด (ร.ว.๓ ก.) ก่อนสั่งถอนจ่ายเงินมัดจำ และส่งเรื่องไปดำเนินการต่อไป แต่หากเห็นว่าเข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดิน ให้ส่งเรื่องคืนฝ่ายทะเบียนเพื่อแจ้งให้ผู้ขอดำเนินการยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินตามระเบียบ และแจ้งให้ผู้ขอทราบด้วยว่า หากไม่เห็นด้วยก็สามารถไปใช้สิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง

ดังนั้น นับตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป ถ้ามีกรณีการดำเนินการแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อย อันเป็นการหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเกิดขึ้นอีก และปรากฏข้อเท็จจริงว่าเจ้าพนักงานที่ดิน หัวหน้าฝ่ายรังวัด ช่างผู้ทำรังวัด รวมทั้งเจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องในแต่ละสำนักงานที่ดินดังกล่าวข้างต้นละเว้นหรือฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามหนังสือฉบับนี้ จะถือว่าเจ้าหน้าที่ทุกคนเป็นผู้มีส่วนร่วมสนับสนุนให้เกิดการหลีกเลี่ยงการจัดสรรที่ดิน ซึ่งกรมที่ดินจะพิจารณาดำเนินการทางวินัยอย่างเฉียบขาด รวมทั้งอาจถูกดำเนินการทางแพ่ง และอาญาควบคู่กับผู้ขอหรือผู้ประกอบการด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้เจ้าหน้าที่ทุกสำนักงานที่ดินฯ ได้ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัด

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **อนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ**

(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. ๐-๒๒๒๒-๓๒๗๑ , ๐-๒๒๒๒-๖๘๒๔

โทรสาร ๐-๒๒๒๒-๐๕๑๘

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๗.๒ / ว ๓๒๘๙๕ กรมที่ดิน
ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๕๑

เรื่อง การแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยเพื่อหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด
อ้างถึง หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๕๑๗.๒ / ว ๑๘๘๑ ลงวันที่ ๑๗ มิถุนายน ๒๕๔๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง ได้วางแนวทางให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ เพื่อป้องกันมิให้มีการแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยโดยหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ นั้น

เนื่องจากปรากฏข้อเท็จจริงว่า ยังคงมีการดำเนินการแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยเพื่อทำการจัดสรรที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาตตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แม้ว่าจะได้วางแนวทางให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติโดยละเอียด ตามนัยหนังสือกระทรวงมหาดไทยที่อ้างถึงแล้ว ทำให้กรมที่ดินได้รับการตำหนิจากประชาชนและหน่วยงานอื่น ๆ ว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินเป็นผู้ให้ความร่วมมือกับบุคคลหรือกลุ่มบุคคลดำเนินการในลักษณะต่าง ๆ โดยเจตนาหลีกเลี่ยงกฎหมายไม่ยื่นขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินให้ถูกต้องตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ด้วยการแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยให้ ถ้าหากพนักงานเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินไม่ให้ความร่วมมือหรือรู้เห็นเป็นใจแล้วการแบ่งแยกที่ดินเพื่อทำการจัดสรรที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาตก็คงจะเกิดขึ้นไม่ได้ ฉะนั้น จึงขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หรือเจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอ ได้กำกับดูแลการปฏิบัติงานและกำชับพนักงานเจ้าหน้าที่ทุกระดับให้ถือปฏิบัติตามนัยหนังสือกระทรวงมหาดไทยที่อ้างถึงอย่างเคร่งครัด ทั้งนี้ กรมที่ดินจะได้พิจารณาหาแนวทางในการส่งเสริมเพื่อชักจูงใจให้ผู้ประกอบการเข้าสู่ระบบการจัดสรรที่ดินที่ถูกต้องตามกฎหมายอีกทางหนึ่งด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **อนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ**
(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)
ผู้ว่าราชการจังหวัดสมุทรปราการ รักษาราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
โทร. ๐-๒๒๒๒-๓๒๗๑, ๐-๒๒๒๒-๖๘๒๔

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๗.๒ / ว ๑๕๗๒๖ กรมที่ดิน
ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๘ มิถุนายน ๒๕๕๑

เรื่อง ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๕๑)

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๓๐ / ว ๐๒๒๒๘ ลงวันที่ ๒๙ มกราคม ๒๕๔๔

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๕๑)

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ส่งประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่องกำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ฉบับลงวันที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๔๔ เพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ใช้เป็นเกณฑ์ในการออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินรวมทั้งเป็นเกณฑ์ในการพิจารณา คำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน นั้น

เนื่องจากประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ฉบับลงวันที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๔๔ ดังกล่าว ได้กำหนดหลักเกณฑ์เรื่องทางเข้าออกโครงการจัดสรรที่ดิน ที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหรือทางสาธารณประโยชน์ไว้ไม่ชัดเจน ทำให้การพิจารณาคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินของคณะกรรมการแต่ละจังหวัด ไม่เป็นไปในทางเดียวกัน ดังนั้น คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง จึงได้ออกประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ลงวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๕๑ กำหนดหลักเกณฑ์เรื่องทางเข้าออกโครงการจัดสรรที่ดินใหม่ให้มีความชัดเจนขึ้น เพื่อให้คณะกรรมการใช้เป็นเกณฑ์ ในการพิจารณาคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทราบและถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ว่าที่ ร.ต. ขันธ์ชัย วิจักขณะ**
(ขันธ์ชัย วิจักขณะ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
โทร. ๐-๒๒๒๒-๓๒๗๑, ๐-๒๒๒๒-๖๘๒๔
โทรสาร ๐-๒๒๒๒-๐๕๑๘

(สำเนา)

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม
ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๕๑)

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๑) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และเพื่อให้สอดคล้องกับมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง จึงกำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดิน เพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ใช้เป็นเกณฑ์ในการพิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ให้เป็นไปในแนวทางเดียวกัน ดังนี้

ข้อ ๑ ให้ยกเลิกความในข้อ ๓.๒ ของประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ฉบับลงวันที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๔๔ แล้วใช้ข้อความต่อไปนี้แทน

“ถนนที่เป็นทางเข้าออกโครงการจัดสรรที่ดิน ที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดิน หรือทางสาธารณประโยชน์ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่าเกณฑ์กำหนดตามข้อ ๓.๑ เว้นแต่ถนนดังกล่าวเป็นถนนภาระจำยอม และมีความกว้างของเขตทาง น้อยกว่าเกณฑ์กำหนดตามข้อ ๓.๑ ก็ให้อยู่ในดุลพินิจของคณะกรรมการ ที่จะพิจารณาอนุญาตได้ แต่ต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ว่าถนนดังกล่าวเป็นถนนที่ไม่สามารถเปลี่ยนแปลง จนเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอม ลดไปหรือเสื่อมความสะดวก มีความกว้างของผิวจราจรไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร และมิได้เป็นถนนที่เกิดจากการดำเนินการของผู้จัดสรรที่ดิน หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดสรรที่ดิน”

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑๓ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๑

(ลงชื่อ) **พีรพล ไตรทศาวิทย์**
(นายพีรพล ไตรทศาวิทย์)
รองปลัดกระทรวงมหาดไทย
หัวหน้ากลุ่มการกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน
ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๗.๒ / ว ๒๙๙๘๒ กรมที่ดิน
ถนนพระพิพิธ กทม ๑๐๒๐๐

๓๑ ตุลาคม ๒๕๕๑

เรื่อง การเช่าที่ดินที่อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด
สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร ๐๙๐๑ / ๑๑๑๒ ลงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๕๑
๒. สำเนาบันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง อำนาจของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางในการออกประกาศกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

ด้วยมีผู้หารือกรณีผู้จัดสรรที่ดินจะนำที่ดินอื่นนอกจากที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะมาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทเช่าว่าจะเป็นการขัดกับ “การจัดสรรที่ดิน” ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และจะสามารถดำเนินการได้หรือไม่ ประการใด ถ้าสามารถดำเนินการได้มีแนวทางการดำเนินการอย่างไร

กรมที่ดินได้นำเรื่องนี้เสนอให้คณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณาแล้ว ซึ่งคณะกรรมการกฤษฎีกามีความเห็นว่า <u>การก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอื่นนอกจากที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะโดยการให้เช่า เป็นการผิดวัตถุประสงค์ของการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน</u> พ.ศ. ๒๕๔๓ คือ การจำหน่ายที่ดินโดยการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อย การที่จะกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินสามารถนำที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายออกให้เช่าได้ จึงเป็นการขัดต่อเจตนารมณ์ของกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินที่ประสงค์ให้มีการจำหน่ายที่ดิน และมีผลทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ได้รับการคุ้มครองให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการจัดสรรที่ดิน ซึ่งอาจทำให้เกิดความเสียหายและไม่ได้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรม ดังนั้น การก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอื่นนอกจากที่ดินอันเป็นสาธารณประโยชน์และที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะโดยการให้เช่า จึงไม่อาจกระทำได้ รายละเอียดปรากฏตามสำเนาบันทึกความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกาที่ส่งมาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **วิชา นิลเพชร์พลอย**
นายวิชา นิลเพชร์พลอย
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
โทร. ๐-๒๒๒๒-๓๒๗๑, ๐-๒๒๒๒-๖๘๒๔
โทรสาร ๐-๒๒๒๒-๐๕๑๘

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๓๐๕๘๒ กรมที่ดิน
ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๖ พฤศจิกายน ๒๕๕๐

เรื่อง การขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด
อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๘๙๕๙ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๗

ตามที่กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการพิจารณารับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาว่า กรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตรวจสอบคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินแล้วเห็นว่า หลักฐานและรายละเอียดที่ยื่นพร้อมคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ครบถ้วนแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งรับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินและนำคำขอลงบัญชีคุมเรื่องการจัดสรรที่ดินตามแบบ จ.ส.ภ. ๔ พร้อมทั้งแจ้งให้ผู้ขอทราบ นั้น

โดยที่มีข้อเท็จจริงว่า เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดได้ส่งคำขอ แผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน ตลอดจนเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือคณะอนุกรรมการหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดที่คณะกรรมการแต่งตั้งเพื่อตรวจสอบความถูกต้องนั้น ปรากฏว่า ก่อนที่คณะกรรมการจะพิจารณาเรื่องราวการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินและเห็นชอบแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินได้ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินหรือหลักฐานหรือรายละเอียดซึ่งผิดไปจากที่ได้ยื่นคำขอไว้ เช่น ขอจดทะเบียนจำนอง ขึ้นเงินจำนองหรือก่อภาระผูกพันต่าง ๆ ในที่ดินที่ยื่นขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินไว้ จดทะเบียนเลิกภาระจำยอมที่เป็นทางเข้า-ออกที่ดินแปลงที่ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน เป็นต้น อันจะมีผลให้การพิจารณาและการออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินของคณะกรรมการผิดพลาด คลาดเคลื่อนเนื่องจากคำขอ แผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดิน หรือหลักฐานหรือรายละเอียดที่เสนอให้คณะกรรมการพิจารณาเปลี่ยนแปลงไป ดังนั้น เพื่อป้องกันความเสียหายที่อาจจะเกิดเหตุดังกล่าว จึงขอซ้อมความเข้าใจมาเพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาดำเนินการเพิ่มเติมดังนี้

๑. เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา สั่งรับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินและนำคำขอลงบัญชีคุมเรื่องการจัดสรรที่ดินตามแบบ จ.ส.ก. ๔ แล้ว ให้สั่งพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบสำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินแสดงในการยื่นขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินกับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินว่าถูกต้องตรงกันหรือไม่ โดยขอให้รับรองความถูกต้องไว้ด้วย พร้อมทั้งให้บันทึกข้อความกลัดติดไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน แปลงที่ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินทุกแปลงว่า “ที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินตามคำขอเลขรับที่ .....ลงวันที่ .....” เสร็จแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อ พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

๒. ในกรณีที่คำขอ แผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดิน หรือหลักฐานหรือรายละเอียดมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงไปจากคำขอ แผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินหรือหลักฐานหรือรายละเอียดที่ได้ยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขารีบส่งคำขอ แผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดิน หรือหลักฐานรายละเอียดที่แก้ไข เปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้คณะกรรมการพิจารณาโดยเร็ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ชัยฤกษ์ ดิษฐอำนาจ**
(นายชัยฤกษ์ ดิษฐอำนาจ)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
โทรศัพท์ ๐-๒๖๒๒-๓๔๗๙
โทรสาร ๐-๒๖๒๒-๓๔๘๐

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๒๐๓๓๖ กรมที่ดิน
ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๔ กรกฎาคม ๒๕๕๐

เรื่อง การขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการหรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ด้วยมีผู้หารือปัญหาเกี่ยวกับการพิจารณา คำขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการ หรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต ตามนัยมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ว่า การที่ผู้ขอได้นำโฉนดที่ดินมาขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเพิ่มเติมต่อจากโครงการเดิม โดยมีการจัดทำถนนทางเข้า–ทางออกต่อเนื่องกันนั้น จะเข้าลักษณะเป็นการขอแก้ไขแผนผังโครงการ หรือวิธีการที่ได้รับอนุญาตหรือไม่

กรมที่ดินได้นำเรื่องเสนอให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง พิจารณาวินิจฉัยในการประชุมครั้งที่ ๖/๒๕๕๐ เมื่อวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๕๐ ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติว่า การดำเนินการดังกล่าวนั้นมิใช่เป็นการขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการ หรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต ตามนัยมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เนื่องจากการขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการ หรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต ต้องเป็นการแก้ไขเปลี่ยนแปลงลักษณะ หรือวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ที่อยู่ในแผนผังโครงการเดิมตามที่คณะกรรมการอนุญาตแล้ว มิใช่การนำที่ดินนอกโครงการ มาทำการจัดสรรรวมขยายเพิ่มเติมจากโครงการเดิม

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ว่าที่ ร.ต. ขันธ์ชัย วิจักขณะ**
(ขันธ์ชัย วิจักขณะ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
โทร. ๐-๒๒๒๒-๓๒๗๑, ๐-๒๒๒๒-๖๘๒๔
โทรสาร ๐-๒๒๒๒-๐๕๑๘

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๑๓๑๙๐ กรมที่ดิน
ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐
๙ พฤษภาคม ๒๕๔๙

เรื่อง การจดแจ้งในโฉนดที่ดินจัดสรรส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด
อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๓๐/ว ๒๔๕๙๖ ลงวันที่ ๒๘ กันยายน ๒๕๔๔

ตามที่กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) รวมทั้งโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินก่อนวันที่จังหวัดสั่งการให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ ตามหนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๗๑๖ / ว ๒๕๑๓๘ ลงวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๒๙ จนถึงปัจจุบันว่า มีโฉนดที่ดินจัดสรรส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะแปลงใดที่ยังไม่มีการจดแจ้งการเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งข้อความลงในโฉนดที่ดินดังกล่าวทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินในสารบัญการจดทะเบียนด้วยตัวอักษรสีแดงว่า “ที่ดินแปลงนี้เป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะประเภท..... ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่..... ออกให้ ณ วันที่.....” นั้น

เนื่องจากปรากฏว่า ขณะนี้ยังมีการร้องเรียนเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินในประเด็นต่างๆ เช่น การไม่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค การโอนที่ดินแปลงสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะไปให้บุคคลอื่นและผู้รับโอนนำที่ดินดังกล่าวไปทำประโยชน์อย่างอื่นอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก หรือไม่เป็นไปตามแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรดินที่ได้รับอนุญาต รวมทั้งมีการโอนที่ดินแปลงสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์โดยไม่เป็นไปตามขั้นตอนที่กำหนดไว้ในมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เหตุหนึ่งเกิดจากสำนักงานที่ดินบางแห่งยังมิได้ดำเนินการจดแจ้งในโฉนดที่ดินจัดสรรส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะตามนัยหนังสือที่อ้างถึง ซึ่งการที่ไม่ได้มีการจดแจ้งดังกล่าวส่งผลให้เกิดความเสียหายแก่ทางราชการ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและประชาชนโดยทั่วไป ดังนั้น เพื่อเป็นการป้องกันความเสียหายที่จะเกิดขึ้น กรมที่ดินจึงขอทบทวนแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจดแจ้งในโฉนดที่ดินจัดสรรส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ เพื่อให้การปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่เป็นไปในแนวทางเดียวกันโดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบโครงการจัดสรรที่ดินในเขตสำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดินสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่ แล้วดำเนินการดังนี้

๑. กรณีที่เป็นโครงการที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามประกาศของ

คณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ก่อนวันที่จังหวัดสั่งการให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๖/ว.๒๕๑๓๘ ลงวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๒๙ หากมีโฉนดที่ดินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะแปลงใดที่ยังไม่มีการจดแจ้งการเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งข้อความลงโฉนดที่ดินดังกล่าวทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินในสารบัญการจดทะเบียนใต้รายการสุดท้ายด้วยอักษรสีแดงว่า “ ที่ดินแปลงนี้เป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะประเภท ..... ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่ ..... ออกให้ ณ วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

๒. กรณีเป็นโครงการที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินภายหลังหนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๗๑๖/ว.๒๕๑๓๘ ลงวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๒๙ หากมีโฉนดที่ดินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะแปลงใดที่ยังไม่ได้จดแจ้งการเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธาณะ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งข้อความลงในโฉนดที่ดินดังกล่าวทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินในสารบัญการจดทะเบียนต่อเนื่องจากข้อความ “ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินด้วยอักษรสีแดง และเป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะประเภท ..... ตามใบอนุญาต ให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่ ..... ออกให้ ณ วันที่ ..... เดือน.....พ.ศ. .....” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

๓. กรณีที่เป็นโครงการที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ หากมีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะแปลงใดที่ยังไม่ได้จดแจ้งการเป็นสาธารณูโภคหรือบริการสาธารณะ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งข้อความลงในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินในสารบัญการจดทะเบียนต่อเนื่องจากข้อความ “ ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน” ด้วยอักษรสีแดงไปอีกว่า “ และเป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะประเภท ..... ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่ ..... ออกให้ ณ วันที่..... เดือน ..... พ.ศ. .....” เสร็จแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

๔. กรณีที่เป็นโครงการจัดสรรที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ประกาศในราชกิจจานุเบกษา และได้ยื่นแบบแสดงรายการและหลักฐานการจัดสรรที่ดินตามข้อ ๓๒ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งข้อความลงในโฉนดที่ดินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินในสารบัญการจดทะเบียนใต้รายการสุดท้ายด้วยอักษรสีแดงว่า “ที่ดินแปลงนี้เป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ

ประเภท..... ตามข้อ ๓๒ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕)”

๕. กรณีที่เป็นโครงการจัดสรรที่ดินที่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินมีมติผ่อนผันให้ผู้จัดสรรที่ดินรายที่ได้ยื่นคำขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ก่อนวันที่จังหวัดสั่งการให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๘/ว.๑๗๓๑๔ ลงวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๒๔ (รายเก่า) ยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินย้อนหลังแล้ว จำหน่ายที่ดินแปลงย่อยได้โดยไม่ต้องรอจนกว่าจะได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งข้อความลงในโฉนดที่ดินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินในสารบัญการจดทะเบียนใต้รายการสุดท้ายด้วยอักษรสีแดงว่า “ที่ดินแปลงนี้เป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะประเภท ..... ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๖๐๘/ว.๒๒๓๔๒ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๒๔”

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัด

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ว่าที่ ร.ต.ขันธ์ชัย วิจักขณะ**
(ขันธ์ชัย วิจักขณะ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
โทร. ๐-๒๒๒๒-๓๒๗๑, ๐-๒๒๒๒-๖๘๒๔
โทรสาร. ๐- ๒๒๒๒-๐๕๑๘

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๑๗๖๐ กระทรวงมหาดไทย
ถนนอัษฎางค์ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๖ พฤษภาคม ๒๕๔๙

เรื่อง การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

โดยที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่า ยังมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรร้องเรียนเกี่ยวกับกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน เช่น ไม่บำรุงรักษาถนนปล่อยให้ชำรุด แตกร้าวสัญจรไปมาไม่สะดวก วางของขายบนถนน ปิดกั้นถนนเพื่อเรียกเก็บค่าใช้จ่าย เปิดทางให้บุคคลภายนอกเข้ามาใช้ถนน ไม่ขุดลอกท่อระบายน้ำทำให้ท่ออุดตัน บ่อบำบัดน้ำเสียไม่สามารถใช้การได้ สวน สนามเด็กเล่น ปล่อยให้หญ้ารกรุงรังจนไม่สามารถใช้ประโยชน์เป็นสวน สนามเด็กเล่นได้ ไม่เปิดไฟส่องสว่างตามถนน เป็นต้น รวมทั้งไม่บำรุงรักษาบริการสาธารณะหรือไม่จัดให้มีบริการสาธารณะตามแผนผังโครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตหรือตามที่ได้โฆษณา เช่น ปล่อยให้มีการบุกรุกสร้างสิ่งปลูกสร้างในที่ดินส่วนที่กันพื้นที่ไว้เป็นโรงเรียนอนุบาล ไม่จัดสร้างสโมสร สระว่ายน้ำ หรือนำที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะไปใช้ประโยชน์อย่างอื่น ซึ่งการกระทำดังกล่าวย่อมเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก ทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับความเดือดร้อนเสียหายเนื่องจากผู้จัดสรรที่ดินไม่ปฏิบัติหน้าที่ในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ได้ใช้ประโยชน์ในที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือใช้ประโยชน์ได้ไม่เต็มพื้นที่ตามแผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตหรือตามที่โฆษณาเนื่องจากผู้จัดสรรที่ดินกระทำการหรือโฆษณาให้ผิดไปจากแผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดิน หรือโฆษณาไม่ตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดที่กำหนดไว้ในคำขออนุญาต

ดังนั้น เพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาและป้องกันความเดือดร้อนเสียหายที่จะเกิดขึ้นและเป็นการคุ้มครองประชาชนซึ่งเป็นผู้บริโภคคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางจึงได้ประชุมพิจารณาเรื่องนี้ในการประชุมครั้งที่ ๓ / ๒๕๔๙ เมื่อวันที่ ๒๐ เมษายน ๒๕๔๙ และมีมติให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดแต่งตั้งคณะอนุกรรมการ หรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดออกไปตรวจสอบโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) และโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เป็นประจำเพื่อทราบว่าผู้จัดสรรที่ดินตามประกาศคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าว หรือผู้จัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินอันเป็นสาธาณูปโภค ได้ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามแผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น บ่อ

บำบัดน้ำเสีย ฯลฯ ให้คงสภาพการใช้ประโยชน์ดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นหรือดังวัตถุประสงค์ที่ได้รับอนุญาตหรือไม่ มีการกระทำใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์ของสาธารณูปโภคลดไปหรือเสื่อมความสะดวกหรือไม่อย่างไร หรือมีการกระทำอย่างหนึ่งอย่างใดให้ผิดไปจากแผนผังโครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตหรือไม่ เป็นไปตามที่โฆษณาไว้หรือไม่อย่างไร โดยให้นำผลการตรวจสอบดังกล่าวรายงานต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด และหากมีผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคไม่ปฏิบัติหน้าที่ในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค กระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์ของสาธารณูปโภคลดไปหรือเสื่อมความสะดวก หรือผู้จัดสรรที่ดินกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดหรือโฆษณาให้ผิดไปจากแผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต หรือโฆษณาไม่ตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในคำขออนุญาต ก็ให้คณะอนุกรรมการหรือบุคคลที่ได้รับแต่งตั้งสอบสวน รวบรวมหลักฐานข้อเท็จจริงเสนอให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณาดำเนินการตามอำนาจหน้าที่แล้วแต่กรณี และเมื่อดำเนินการประการใดแล้ว ขอให้แจ้งให้กรมที่ดินทราบด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ และขอได้แจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **สุรอรรถ ทองนิรมล**
(นายสุรอรรถ ทองนิรมล)
รองปลัดกระทรวง ปฏิบัติราชการแทน
ปลัดกระทรวงมหาดไทย

กรมที่ดิน
โทรศัพท์ ๐- ๒๒๒๒-๓๒๗๑, ๐-๒๒๒๒-๖๘๒๔
โทรสาร ๐-๒๒๒๒-๐๕๑๘

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๒๕๔๖๖ กรมที่ดิน
ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๕ กันยายน ๒๕๔๙

เรื่อง ปัญหาการจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๓๗๐๐๕ ลงวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ส่งประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ในการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม การจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม ให้จังหวัด เพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดใช้เป็นหลักเกณฑ์ในการออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม การจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม การจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม และการพิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน โดยใช้ประกาศฯ ฉบับดังกล่าวเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาจัดทำร่างข้อกำหนดฯ และให้ส่งไปยังกรมที่ดินเพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางพิจารณาให้ความเห็นชอบตามมาตรา ๘ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ต่อไป นั้น

เนื่องจากมีประเด็นปัญหาว่า ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือไม่ ในกรณีที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดยังไม่มีการแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน เรื่อง การจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือกรณีข้อกำหนดฯ ในเรื่องการจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

กรมที่ดินจึงได้นำประเด็นปัญหาดังกล่าว เสนอคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางพิจารณาวินิจฉัยในการประชุมครั้งที่ ๖/๒๕๔๙ เมื่อวันที่ ๑๐ สิงหาคม ๒๕๔๙ ซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางพิจารณาแล้วมีความเห็นว่า เมื่อข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของจังหวัด ยังไม่มีการกำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับเรื่องการจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นไว้ ก็ไม่สามารถบังคับให้ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ต้องจัดทำแผนผัง โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ให้มีการกันพื้นที่ไว้สำหรับเป็นที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลฯ ได้ ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางในเรื่องนี้ และเพื่อประโยชน์ของผู้บริโภคจึงให้กรมที่ดินมีหนังสือเร่งรัดจังหวัดให้รีบดำเนินการแก้ไขข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของจังหวัด โดยเพิ่มเติมรายละเอียดเรื่องการจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ตามนัยประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ฉบับลงวันที่ ๒๒

พฤศจิกายน ๒๕๔๘ ให้แล้วเสร็จโดยด่วน และส่งให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางให้ความเห็นชอบภายในสิ้นปี พ.ศ. ๒๕๔๙ นี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และเร่งรัดให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการตามมติคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ว่าที่ร้อยตรี ขันธ์ชัย วิจักขณะ**
(ขันธ์ชัย วิจักขณะ)
รองอธิบดี ปฏิบัติการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
โทรศัพท์ ๐-๒๖๒๒-๓๔๗๙ โทรสาร ๐- ๒๖๒๒-๓๔๘๐

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๒๙๕๕๒ กรมที่ดิน
ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๓ กันยายน ๒๕๔๘

เรื่อง การจดแจ้งการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๒

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย มีหนังสือขอความอนุเคราะห์จากกรมที่ดินในการกำหนดระเบียบปฏิบัติให้สำนักงานที่ดินประทับตราจัดสรรที่ดินในโฉนดที่ดินที่ได้รับอนุญาติจัดสรรที่ดินเพื่อจัดให้เป็นนิคมอุตสาหกรรม เนื่องจากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยไม่อาจประทับตราจัดสรรที่ดินในโฉนดที่ดินซึ่งออกตามประมวลกฎหมายที่ดินได้

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การจดบันทึกสาระสำคัญหรือข้อความใดๆ ลงในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ออกตามประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นอำนาจของเจ้าพนักงานที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน และการที่เจ้าพนักงานที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินจะจดบันทึกสาระสำคัญหรือข้อความใดๆ ลงในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ย่อมต้องปรากฏว่า มีกฎหมายสนับสนุนให้กระทำ เช่น การบันทึกรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๗๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การจดแจ้งข้อกำหนดห้ามโอนตามมาตรา ๓๑ และมาตรา ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นต้น หากไม่มีกฎหมายสนับสนุนแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่อาจจดหรือบันทึกข้อความนั้นๆ ลงในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ สำหรับกรณีที่การนิคมฯ ขอให้ประทับตราจัดสรรลงในโฉนดที่ดินดังกล่าวนั้น แม้ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ จะได้บัญญัติว่า พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ไม่มีผลบังคับใช้กับการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายอื่น แต่โดยที่พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ และ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๙ มาตรา ๓๙ ทวิ บัญญัติให้การจัดสรรที่ดินเพื่อให้เป็นนิคมอุตสาหกรรมตามมาตรา ๓๙ ให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชน เว้นแต่การอนุญาตซึ่งเป็นอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชน ให้เป็นอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชน ให้เป็นอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตามกฎหมายวาด้วยการควบคุมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๒ แปลได้ว่าการจัดสรรที่ดินเพื่อให้เป็นนิคมอุตสาหกรรม ตามมาตรา ๓๙ แห่งพระราชบัญญัติการนิคมฯ ย่อมต้องดำเนินการตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งเป็นกฎหมายว่าด้วยการ

ควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชนที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนี้ ซึ่งตามมาตรา ๒๘ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ บัญญัติว่า เมื่อได้ออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้วให้คณะกรรมการรีบส่งใบอนุญาตพร้อมทั้งแผนผัง โครงการ และวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่ เพื่อให้จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับอนุญาติจากคณะกรรมการว่า ที่ดินนั้นอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน และเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้จดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกทุกฉบับ ดังนั้น เมื่อคณะกรรมการตามพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้อนุญาตให้ที่ดินแปลงใดทำการจัดสรรที่ดินเพื่อการนิคมอุตสาหกรรมแล้ว และได้ส่งใบอนุญาตพร้อมทั้งแผนผัง โครงการ และวิธีการที่อนุญาตไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่แล้ว เมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ว่า ที่ดินนั้นอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยปฏิบัติดังนี้

๑. กรณีที่ดินจัดสรรส่วนที่เป็นแปลงย่อย ให้จดแจ้งข้อความลงในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทุกแปลงทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดิน ในสารบัญจดทะเบียนบรรทัดแรกหรือใต้รายการสุดท้ายแล้วแต่กรณีด้วยอักษรแดงให้ตรงกันว่า “ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๒” แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

๒. กรณีที่ดินจัดสรรส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ ให้จดแจ้งข้อความว่า “ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๒ และเป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะประเภท.....ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่..... ออกให้ ณ วันที่.....” แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ว่าที่ ร.ต.ขันธ์ชัย วิจักขณะ**
(ขันธ์ชัย วิจักขณะ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
โทร. ๐-๒๒๒-๓๒๗๑, ๐-๒๒๒๒-๖๘๒๔ โทรสาร. ๐- ๒๒๒๒-๐๕๑๘

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๓๗๓๓๒ กรมที่ดิน
ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๖ ธันวาคม ๒๕๔๘

เรื่อง ปัญหาค่าใช้จ่ายบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ด้วยปรากฏว่ามีปัญหาเรื่องการจัดเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค สรุปความได้ว่า ตามที่ได้มีประกาศเรื่อง การกำหนดระยะเวลาในการบำรุงสาธารณูปโภค โดยผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดูแลสาธารณูปโภค ก่อนที่จะให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น ในทางปฏิบัติผู้จัดสรรที่ดินมักจะผลักภาระค่าใช้จ่ายดูแลสวนสาธารณะให้กับทางผู้ซื้อที่ดินแปลงย่อย โดยอ้างว่าเป็นค่าจ้างคนงานดูแลรักษาสวนสาธารณะ (ประเภทรดน้ำต้นไม้ตัดและตกแต่งกิ่งไม้ ใส่ปุ๋ยพรวนดินและกวาดเก็บใบไม้) ค่าใช้จ่ายประเภทนี้เป็นค่าใช้จ่ายบริการสาธารณะไม่ใช่ค่าใช้จ่ายประเภทบำรุงรักษาสาธารณูปโภค จึงมีประเด็นปัญหาว่า ค่าใช้จ่ายในการจ้างคนงานดูแลสวนสาธารณะเป็นค่าใช้จ่ายประเภทใด

กรมที่ดินได้นำเรื่องดังกล่าวเสนอคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางพิจารณาวินิจฉัย ในการประชุมครั้งที่ ๙/๒๕๔๘ เมื่อวันที่ ๒๐ ตุลาคม ๒๕๔๘ ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีความเห็นว่าพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๔๓ บัญญัติไว้ว่า “สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรและให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นต่อไป.....ฯลฯ.....” ดังนั้น ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการบำรุงรักษาสวนสาธารณะ เช่น ค่าจ้างคนงานดูแลรักษาสวนสาธารณะ ค่ารดน้ำต้นไม้ ตัดและตกแต่งกิ่งไม้ ใส่ปุ๋ยพรวนดินและกวาดเก็บใบไม้ เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น จึงเป็นค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและเป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามกฎหมาย ผู้จัดสรรที่ดินจะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ได้ ในกรณีโครงการจัดสรรที่ดินที่ผู้จัดสรรที่ดินละทิ้งไม่ทำหน้าที่ในการบำรุงรักษาสวนที่เป็นสาธารณูปโภคของโครงการ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินสามารถนำเงินค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจากสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันมาใช้ในการบำรุงรักษาได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และขอได้โปรดแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทราบต่อไปด้วย

ขอแสดงความนับถือ
(ลงชื่อ) **ว่าที่ ร.ต. ขันธ์ชัย วิจักขณะ**
(ขันธ์ชัย วิจักขณะ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โทร. ๐-๒๒๒๒-๓๒๗๑, ๐-๒๒๒๒-๖๘๒๔

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๑๘๘๑ กระทรวงมหาดไทย
ถนนอัษฎางค์ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๗ มิถุนายน ๒๕๔๘

เรื่อง การแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยเพื่อหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

โดยที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่า มีบุคคลหรือกลุ่มบุคคลบางรายยังคงดำเนินการในลักษณะต่างๆ โดยมีเจตนาหลีกเลี่ยงกฎหมาย ไม่ยื่นขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินให้ถูกต้องตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งเป็นกฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน เช่น การให้เข้าถือกรรมสิทธิ์รวมในลักษณะเข้าหุ้นกันซื้อที่ดิน หรือเป็นผู้อยู่เบื้องหลังการดำเนินการแล้วนำที่ดินดังกล่าวมาขอแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยของแต่ละคน คนละแปลงหรือคนละหลายๆ แปลงจำหน่ายต่อไปเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป หรือดำเนินการโดยขอแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงใหญ่ๆ มีจำนวนไม่ถึงสิบแปลง มีการแบ่งที่ดินเป็นถนนต่อเชื่อมกับที่ดินแปลงแยกทุกแปลง และทางเข้าออกสู่ถนนภายนอกมีการจัดรูปแปลงที่ดินในลักษณะบ่งชี้ว่าจะขอแบ่งแยกที่ดินเพิ่มเติมด้วยวิธีการใดๆ เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนสิบแปลงขึ้นไป อันเป็นการจงใจกระทำการเพื่อหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน หากปล่อยให้มีการกระทำเช่นนี้ต่อไปจะเกิดผลเสียหายแก่ทางราชการและประชาชนซึ่งเป็นผู้บริโภค ดังนี้ เพื่อป้องกันมิให้มีการแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยโดยหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางจึงได้ประชุมพิจารณาเรื่องนี้ในการประชุมครั้งที่ ๕/๒๕๔๘ เมื่อวันที่ ๑๖ มิถุนายน ๒๕๔๘ และมีมติให้วางแนวทางให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ ดังนี้

๑. จากการที่ได้พิจารณาบทวิเคราะห์ศัพท์คำว่า “การจัดสรรที่ดิน” ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แล้วเห็นว่า การกระทำที่ถือเป็นการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติฉบับนี้จะต้องประกอบด้วยหลักเกณฑ์ ดังนี้

(๑) ได้มีการจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยร่วมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวกัน หรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน และ

(๒) การจำหน่ายนั้น ผู้จัดสรรที่ดินได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน

หรือ (๓) ได้มีการจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยจากที่ดินแปลงเดียวกันหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกันไว้ไม่ถึงสิบแปลง โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และต่อมาได้มีการจำหน่ายที่ดินที่แบ่งเป็นแปลงย่อยจากที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปีเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป

ฉะนั้น จึงขอซ้อมความเข้าใจให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือเป็นแนวพิจารณาว่า การดำเนินการในลักษณะอย่างใดเข้าองค์ประกอบเป็น “การจัดสรรที่ดิน” ตาม (๑) และ (๒) หรือ (๓)

๒. กรณีที่มีผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจำหน่ายที่ดินโดยมีผู้โอนจำนวนหลายๆ คน ด้วยวิธีการต่างๆ ในลักษณะที่จะมีการแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยจำหน่ายต่อไป เช่น มีผู้ประกอบอาชีพเกี่ยวกับการค้าหรือจัดสรรที่ดินเป็นผู้ดำเนินการหรืออยู่เบื้องหลังหากชื่อบุคคลที่มีความสัมพันธ์ในครอบครัวหรือเครือญาติหรือบุคคลที่สามารถควบคุมได้เข้ามารับโอนหลายๆ คน หลายๆ แปลงในที่ดินที่มีพื้นที่ติดต่อหรือใกล้เคียงกัน เพื่อจะได้ยื่นขอแบ่งกรรมสิทธิ์รวมและจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยต่อไปหรือให้ผู้รับโอนเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมจำนวนตั้งแต่สิบคนขึ้นไป หรือดำเนินการด้วยวิธีอื่นๆ อันเป็นการจงใจจำหน่ายที่ดินเป็นแปลงย่อย เพื่อหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ดังนั้น เมื่อมีผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนตรวจสอบข้อเท็จจริงโดยละเอียดเพื่อให้ทราบว่า การขอดำเนินการเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมายหรือมีพฤติการณ์น่าเชื่อว่าเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมายหรือไม่ อย่างไร หากมีเหตุอันควรสงสัยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ไปตรวจสอบสภาพที่ดินแปลงดังกล่าวว่า มีการปรับปรุงให้มีสาธารณูปโภคหรือไม่ มีสิ่งปลูกปสร้างหรือไม่ มีการประชาสัมพันธ์ขายโดยวิธีการต่างๆ เช่น เอกสาร เอกสารแผ่นพับ หรือขึ้นป้ายโฆษณาหรือไม่

หากผลการสอบสวน ตรวจสอบปรากฏข้อเท็จจริง หรือมีพฤติการณ์น่าเชื่อว่าจะเป็นการดำเนินการเพื่อหลีกเลี่ยงการจัดสรรที่ดิน ให้แจ้งผู้ขอดำเนินการยื่นคำขอทำการจัดสรรที่ดิน หากผู้ขอไม่ยอมยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน หรือยืนยันว่าการดำเนินการของตนไม่เข้าลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดินที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการรวบรวมหลักฐาน ข้อเท็จจริงเสนอเรื่องให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณาโดยเร็ว

๓. กรณีที่มีผู้ยื่นคำขอแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยต่อเนื่องติดต่อกันมีจำนวนรวมกัน ตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งแยกในนามเดิม แบ่งกรรมสิทธิ์รวม หรือแบ่งแยกในลักษณะอื่นใดที่คล้ายคลึงกันให้พิจารณาดำเนินการ ดังนี้

(๑) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอทราบว่า การแบ่งแยกที่ดินมีจำนวนรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปเข้าลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดิน หากผู้ขอเห็นว่า การขอแบ่งแยกที่ดินดังกล่าวมิใช่เป็นการแบ่งแยกที่ดินเพื่อการจัดสรรที่ดิน ต้องแสดงหลักฐานประกอบคำขอว่าไม่ได้แบ่งแยกเพื่อการจัดสรรที่ดิน

(๒) กรณีผู้ขอแสดงหลักฐานว่าไม่ได้แบ่งแยกเพื่อการจัดสรรที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้ดุลพินิจพิจารณาว่า พยานหลักฐานดังกล่าวนั้นทำให้เชื่อได้หรือไม่ว่า มิใช่เป็นการแบ่งแยกที่ดินเพื่อการจัดสรรที่ดิน หากหลักฐานที่ผู้ขอนำมาแสดงไม่สามารถทำให้เชื่อได้โดยชัดแจ้งว่า ไม่ได้แบ่งแยกที่ดินเพื่อการจัดสรรที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวน และตรวจสอบแผนผังการแบ่งแยกที่ดินว่ามีลักษณะเชื่อมต่อเป็นแผนผัง โครงการจัดสรรที่ดินหรือไม่ ใครเป็น

ผู้ดำเนินการหรืออยู่เบื้องหลังการดำเนินการ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ไปตรวจสอบสภาพที่ดินแปลงดังกล่าวว่า มีการปรับปรุงให้มีสาธารณูปโภคหรือไม่ มีสิ่งปลูกสร้างหรือไม่ มีการประชาสัมพันธ์ขายโดยวิธีการต่าง ๆ เช่น เอกสาร เอกสารแผ่นพับ หรือขึ้นป้ายโฆษณาหรือไม่

หากผลการสอบสวน ตรวจสอบปรากฏข้อเท็จจริง หรือมีพฤติการณ์น่าเชื่อว่าจะเป็นการดำเนินการเพื่อหลีกเลี่ยงการจัดสรรที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอดำเนินการยื่นคำขอทำการจัดสรรที่ดินและแจ้งด้วยว่า หากผู้ขอไม่เห็นด้วยให้ไปใช้สิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง

(๓) กรณีที่ผู้มีสิทธิอุทธรณ์ได้ยื่นอุทธรณ์ภายในกำหนดเวลาสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยกหรือเจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอแล้วแต่กรณี รีบเสนอเรื่องอุทธรณ์ตลอดจนเอกสารหลักฐานต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดวินิจฉัยให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวัน นับแต่วันที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดได้รับอุทธรณ์ ถ้าคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดมิได้มีคำวินิจฉัยภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเรื่องการแบ่งแยกที่ดินให้ผู้ขอต่อไป

เมื่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดมีคำวินิจฉัยอุทธรณ์เป็นประการใดแล้ว ให้แจ้งคำวินิจฉัยเป็นหนังสือให้ผู้อุทธรณ์ทราบภายในเจ็ดวัน นับแต่วันที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดมีคำวินิจฉัย

หากการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดมิได้มีคำวินิจฉัยภายในกำหนดเวลาตามข้อ ๓ (๓) มีสาเหตุจากการละเลย หรือล่าช้าเนื่องจากการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ถือเป็นความบกพร่องอย่างร้ายแรงของพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบและผู้บังคับบัญชาทุกระดับ

(๔) หากหลักฐานที่ผู้ขอนำมาแสดงสามารถทำให้เชื่อได้ว่า ไม่ได้แบ่งแยกที่ดินเพื่อการจัดสรรที่ดิน และหรือผลจากการสอบสวน ตรวจสอบตามข้อ ๓ (๒) มีเหตุอันควรเชื่อได้ว่ามิใช่เป็นการแบ่งแยกที่ดินเพื่อการจัดสรรที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเรื่องการแบ่งแยกที่ดินนั้นต่อไป แต่เมื่อได้จดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยให้ผู้ขอแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หรือเจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอ สั่งพนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกข้อความกลัดติดไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกฉบับสำนักงานที่ดินทุกแปลงว่า “ที่ดินแปลงนี้แบ่งแยกมาจากโฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์เลขที่.....ตำบล.....อำเภอ.....โดยแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยรวม.....แปลง และผู้ขอได้แสดงเจตนาในครั้งยื่นคำขอว่าแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยเพื่อ.....” เสร็จแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อ พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ หากภายหลังเมื่อมีผู้สิทธิในที่ดินได้นำที่ดินแปลงย่อยดังกล่าวมายื่นขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งแตกต่างจากที่แสดงหลักฐานไว้ หรือมีการจำหน่ายที่ดินแปลงย่อยที่แบ่งนับรวมกันตั้งแต่ ๑๐ แปลงขึ้นไป ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวน ตรวจสอบตามข้อ ๒ วรรคแรก หากผลการสอบสวน ตรวจสอบ

ปรากฏข้อเท็จจริง หรือมีพฤติการณ์น่าเชื่อว่าจะเป็นการหลีกเลี่ยงการจัดสรรที่ดิน หรือยืนยันว่าการดำเนินการของตนไม่เข้าลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดินที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รวบรวมหลักฐาน ข้อเท็จจริง เสนอเรื่องให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณาโดยเร็ว

๔. ให้แต่งตั้งคณะเจ้าหน้าที่ออกไปตรวจสอบเป็นประจำทุกเดือนเพื่อทราบว่าได้มีการโฆษณาทางสื่อมวลชน ปิดประกาศตามสถานที่ต่างๆ หรือดำเนินการอื่นใด อันเข้าลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดินและยังไม่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินในเขตท้องที่จังหวัดนี้หรือไม่ โดยให้รายงานผลการดำเนินการตรวจสอบการจัดสรรที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาตต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด และถ้ามีผู้ดำเนินการรายใดฝ่าฝืน กระทำการอื่นใดเข้าลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดิน ก็ให้รวบรวมหลักฐานข้อเท็จจริงเสนอให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณาไปพร้อมกันด้วย และหากผลการพิจารณาของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดปรากฏว่า มีผู้ดำเนินการรายใดฝ่าฝืนโดยดำเนินการเข้าลักษณะเป็นการหลีกเลี่ยงการจัดสรรที่ดิน และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดดำเนินการประการใดแล้ว ขอให้แจ้งให้กรมที่ดินทราบด้วย

สำหรับในเขตกรุงเทพมหานคร ให้คณะเจ้าหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินการจัดสรรที่ดินรายงานผลการตรวจสอบการดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาต หากมีผู้ดำเนินการรายใดฝ่าฝืนกระทำการอื่นใดเข้าลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดิน ก็ให้สอบสวน รวบรวมหลักฐานข้อเท็จจริงส่งให้กรมที่ดินภายในวันที่ ๕ ของทุกเดือน เพื่อพิจารณาดำเนินการต่อไป

อนึ่ง การดำเนินการเพื่อการแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยด้วยวิธีการใดๆ โดยมีเจตนาหรือพฤติการณ์หลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ถือเป็นการกระทำที่ผิดกฎหมายและเกิดการเสียหายแก่ทางราชการและประชาชนโดยทั่วไป ดังนั้น หากยังมีกรณีการดำเนินการแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยอันเป็นการหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเกิดขึ้นอีก และปรากฏข้อเท็จจริงว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ละเลย ฝ่าฝืน ไม่ปฏิบัติตามหนังสือฉบับนี้ หรือมีส่วนรู้เห็นหรือไม่สอดส่องกำกับดูแล พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องและรับผิดชอบ และเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอ จะถูกพิจารณาโทษสถานหนักต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัด

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ชาญชัย สุนทรมัฏฐ์**

(นายชาญชัย สุนทรมัฏฐ์)

รองปลัดกระทรวง ปฏิบัติราชการแทน

ปลัดกระทรวงมหาดไทย

กรมที่ดิน

โทร. ๐-๒๒๒๒-๓๒๗๑, ๐-๒๒๒๒-๖๘๒๔ โทรสาร. ๐-๒๒๒๒-๐๕๑๘

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๓๑๗๔๙ กรมที่ดิน
ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๐ ตุลาคม ๒๕๔๗

เรื่อง การจดแจ้งเป็นช่องว่างระหว่างแปลงที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๓/ว ๒๔๕๙๖ ลงวันที่ ๒๘ กันยายน ๒๕๔๔

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้แจ้งให้จังหวัดตรวจสอบโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินทุกโครงการว่า มีโฉนดที่ดินที่อยู่ในโครงการจัดสรรที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะแปลงใดที่ยังไม่มีการจดแจ้งเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งการเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะในโฉนดที่ดินทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินนั้น

โดยที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่า มีบุคคลบางรายดำเนินการเข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ นำที่ดินที่เป็นที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถว ตึกแถวหรือบ้านแถว หรือที่เรียกกันโดยทั่วไปว่า “ช่องว่างระหว่างอาคาร” มาสร้างบ้านแถวและจำหน่ายซึ่งตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ และกฎกระทรวงฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดว่า จะสร้างอาคาร รั้ว กำแพง หรือสิ่งก่อสร้างอื่นใดไม่ได้ หากฝ่าฝืนถือเป็นความผิดตามพระราชบัญญัติฉบับดังกล่าว เป็นเหตุให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นสั่งรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินแปลงนั้น ก่อให้เกิดความเดือดร้อนเสียหายแก่ราชการและประชาชนผู้ซื้อที่ดินและอาคารที่ไม่ทราบข้อเท็จจริงดังกล่าว

ดังนั้น เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาการนำที่ดินที่เป็นช่องว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถวมาสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือนำที่ดินที่เป็นช่องว่างดังกล่าวมาจำหน่ายและเพื่อป้องกันความเดือดร้อนเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นแก่ประชาชนซึ่งเป็นผู้ซื้อที่ดินโดยสุจริต ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ ดังนี้

๑. เมื่อมีผู้มีสิทธิในที่ดินได้นำที่ดินอันมีเนื้อที่หรือขนาดที่สามารถก่อสร้างเป็นห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถว หรือนำที่ดินลักษณะดังกล่าวมายื่นขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้ตรวจสอบว่าที่ดินแปลงนั้นเป็นที่ดินที่อยู่ในโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินหรือไม่ หากที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นที่ดินที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน และเป็นที่ดินที่เว้นไว้เป็นช่องว่างระหว่างแปลง และยังไม่มีการจดแจ้งการเป็นสาธารณูปโภคไว้ ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งข้อความลงในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินทั้ง

ฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดิน ในสารบัญการจดทะเบียนด้วยอักษรสีแดงว่า “ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน และเป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภค ประเภทช่องว่างระหว่างแปลงที่ดิน ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่.....ออกให้ ณ วันที่ .....” เสร็จแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

๒. หากที่ดินของผู้ขอเป็นที่ดินที่ไม่ได้อยู่ในโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ให้ตรวจสอบว่าที่ดินที่ต้องเว้นไว้เป็นที่ว่างระหว่างแถว ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่ โดยสามารถตรวจสอบจากระวางแผนที่ หรือประสานงานจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หากเป็นที่ว่างระหว่างแถวให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและคู่กรณีทราบ หากคู่กรณียืนยันที่จะให้จดทะเบียน ก็ให้บันทึกความรับผิดชอบของทั้งสองฝ่ายไว้ก่อน แล้วดำเนินการให้ผู้ขอต่อไปได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ว่าที่ ร.ต. ขันธ์ชัย วิจักขณะ**
(ขันธ์ชัย วิจักขณะ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
โทร. ๐-๒๖๒๒-๓๔๘๐
โทรสาร ๐-๒๒๒๒-๐๕๑๘

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๓๘๗๔๖ กรมที่ดิน
ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๒ ธันวาคม ๒๕๔๗

เรื่อง แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีโครงการจัดสรรที่ดินโครงการเดียวกันมีพื้นที่ติดต่อระหว่าง ๒ เขต

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด

ด้วยปรากฏว่ากฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕ ลงวันที่ ๖ มิถุนายน ๒๕๔๕ และระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. ๒๕๔๕ ลงวันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๔๕ มิได้วางแนวทางปฏิบัติในเรื่องการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีโครงการจัดสรรที่ดินโครงการเดียวกันมีพื้นที่ติดต่อระหว่าง ๒ เขต ว่าต้องดำเนินการอย่างไรทำให้การดำเนินการของเจ้าหน้าที่ในเรื่องดังกล่าวข้างต้นไม่เป็นไปในแนวทางเดียวกัน

ดังนั้น เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ปฏิบัติเป็นไปในแนวทางเดียวกันจึงให้ดำเนินการ ดังนี้

๑. การขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีโครงการจัดสรรที่ดินโครงการเดียวกันมีพื้นที่ติดต่อระหว่าง ๒ เขต ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด (จ.ส.ก. ๖) ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ทั้งสองแห่ง พร้อมเอกสารหลักฐานตามข้อ ๒ และข้อ ๓ ของกฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕ ลงวันที่ ๖ มิถุนายน ๒๕๔๕

๒. เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้ดำเนินการตามความในข้อ ๔ ข้อ ๕ ข้อ ๖ และข้อ ๗ ของกฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕ ลงวันที่ ๖ มิถุนายน ๒๕๔๕

๓. ในกรณีมีผู้คัดค้านภายในกำหนดเวลาสามสิบวัน โดยอ้างเหตุว่าการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมิได้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎหมายกำหนด ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่รับคำขอคัดค้านตรวจสอบข้อเท็จจริงและสรุปเรื่องให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดแล้วแต่กรณีพิจารณาโดยเร็ว พร้อมทั้งแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินผู้รับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอีกแห่งหนึ่งทราบถึงกรณีที่มีการคัดค้านและให้รอการดำเนินการเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ก่อน จนกว่าจะได้รับแจ้งผลการพิจารณาจากคณะกรรมการ

เมื่อคณะกรรมการแจ้งผลการพิจารณาเกี่ยวกับการคัดค้านเป็นประการใดแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่รับคำขอคัดค้านแจ้งคำสั่งของคณะกรรมการดังกล่าวให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาอีกแห่งหนึ่งทราบและดำเนินการให้เป็นไปตามคำสั่งของคณะกรรมการ

ในกรณีที่ไม่มีการคัดค้านหรือมีการคัดค้านแต่คณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่าการคัดค้านไม่เป็นเหตุทำให้การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ชอบด้วยกฎหมายให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่มีพื้นที่แปลงจำหน่ายจำนวนมากกว่าสั่งรับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยบันทึกสาระสำคัญลงในทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและบันทึกการจดทะเบียนในข้อบังคับด้วย โดยให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่มีพื้นที่แปลงจำหน่ายจำนวนมากกว่าลงนามในหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก่อน แล้วส่งหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลดังกล่าวให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาอีกแห่งหนึ่งลงนามในหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรร่วมด้วย เสร็จแล้วให้ส่งเรื่องคืนให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่มีพื้นที่แปลงจำหน่ายจำนวนมากกว่าแล้วออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้ผู้ยื่นคำขอหนึ่งฉบับ และเก็บคู่ฉบับไว้ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาทั้งสองแห่งแห่งละหนึ่งฉบับ โดยจัดทำสำเนาส่งเรื่องราวการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาอีกแห่งหนึ่งเพื่อเก็บไว้เป็นหลักฐานหนึ่งชุดด้วย

๔. กรณีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาซึ่งทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่

๕. กรณีดำเนินการเกี่ยวกับการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ การควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕ ลงวันที่ ๖ มิถุนายน ๒๕๔๕ และให้นำความในข้อ ๓ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **บัญญัติ จันทน์เสนะ**

(นายบัญญัติ จันทน์เสนะ)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. ๐ – ๒๒๒๒๒ - ๓๒๗๑, ๐ – ๒๒๒๒๒ - ๖๘๒๔ โทรสาร ๐ – ๒๒๒๒๒ - ๐๕๑๘

คำแนะนำก่อนตัดสินใจซื้อที่ดินและบ้านจัดสรร

ความหวังของผู้ซื้อที่ดินและบ้านจัดสรร คือ อยู่ในบริเวณทำเลดี สภาพแวดล้อมดี และเมื่อซื้อที่ดินแล้วได้รับโอนที่ดิน ซื้อที่ดินพร้อมบ้านก็ได้รับโอนที่ดินพร้อมบ้านที่สมบูรณ์ไม่ชำรุดบกพร่องไม่มีปัญหาตามมาภายหลัง ไม่ถูกฉ้อโกง กรมที่ดินจึงขอให้ประชาชนที่มีความต้องการจะซื้อบ้านหรือที่ดินจัดสรร ทำการตรวจสอบทำเลที่ตั้งสภาพแวดล้อมของโครงการ รวมทั้งตรวจสอบและระมัดระวังในเรื่องต่างๆ ดังต่อไปนี้ก่อนที่จะตัดสินใจทำสัญญาจองที่ดินหรือทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินในโครงการจัดสรรที่ดิน

๑. ตรวจสอบทางกายภาพทำเล

การตรวจสอบที่ดินอย่างน้อยต้องตรวจสอบ

(๑) สอบประวัติ นั่นคือ การเสาะหาข้อมูลว่า ที่ดินโครงการเคยเป็นสระน้ำหรือขุดหน้าดินออกไปหรือไม่ เพราะจะมีผลต่อการถมดินใหม่ลงทับหน้าดินเดิม หากลักษณะดินเดิมเป็นพื้นที่ดังกล่าว การถมดินลงไปใหม่โดยต้องการให้เนื้อดินแน่นไม่ทรุดตัวจะต้องใช้เวลานานกว่าปี

(๒) ตรวจสอบที่ตั้งพิเศษเฉพาะที่ดินอยู่ในบริเวณแถบชายทะเล เช่น บริเวณจังหวัดสมุทรสาคร สมุทรปราการ เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร ฯลฯ เพราะที่ดินบริเวณเหล่านี้มีลักษณะเป็นดินเลน ชุ่มน้ำ ทำให้เกิดการลื่นไหลของดินข้างใต้หรือดินทรุด ลักษณะของดินดังกล่าวจะมีผลต่อการเลือกใช้เสาเข็มและฐานรากของบ้านที่ต้องมีขนาดและความยาวมากกว่าที่ดินบริเวณอื่นๆ

(๓) พิจารณาถึงสภาพแวดล้อมของที่ดิน ที่ดินผืนนั้นต้องมีถนน หรือทางเข้า–ออกสะดวก มีระบบสาธารณูปโภค ทั้งเรื่องไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ครบครัน หรืออย่างน้อยให้แน่ใจว่าจะมีการพัฒนาในด้านสาธารณูปโภคเหล่านี้ในอนาคต

(๔) ใกล้สิ่งอำนวยความสะดวกเกี่ยวกับปัจจัยพื้นฐานของชีวิต เช่น โรงพยาบาล โรงเรียน วัด สถานีตำรวจ ห้างสรรพสินค้าหรือร้านค้า รวมไปถึงไม่ไกลจากแหล่งชุมชนมากนัก หากเป็นไปได้ควรเลือกทำเลที่ตั้งของที่ดินไม่อยู่ในย่านแหล่งเสื่อมโทรม โรงงานที่ปล่อยมลพิษของเสีย หรือแหล่งมั่วสุมอบายมุขต่างๆ

(๕) ตรวจสอบเอกสารหลักฐานทางกฎหมายต่างๆ ให้ถูกต้องรัดกุม โดยที่ดินต้องสามารถตรวจสอบวัดระยะความกว้าง ยาว และพื้นที่ได้ตามโฉนดที่ดิน ปกติแปลงที่ดินแต่ละแปลงจะมีหมุดหลักเขตที่ดินกำกับขนาดของแต่ละแปลงไว้ โดยให้ถือค่าจากศูนย์กลางหมุดหลักเขตที่ดินเป็นหลักและตรวจสอบเลขที่ของหมุดหลักเขตให้ตรงกับเลขที่ที่ระบุไว้ในโฉนดที่ดิน

ประการสำคัญอย่างหนึ่งคือ ที่ดินแปลงนั้นต้องมีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ที่แสดงการเป็นเจ้าของที่ดิน ที่เป็นสิทธิของผู้ขายแล้วโดยสมบูรณ์ และไม่ลืมตรวจสอบก่อนซื้อว่า

ทางราชการมีโครงการที่จะดำเนินการใดในบริเวณที่ดินนั้นหรือไม่ เช่น เป็นพื้นที่อยู่ในแนวการเวนคืนจากทางราชการหรือไม่ ตรวจสอบผังเมืองว่าพื้นที่ดินบริเวณนั้นอยู่ในพื้นที่สีอะไร โดยตรวจสอบได้ที่สำนักผังเมือง หรือสำนักงานเขตซึ่งที่ดินแปลงนั้นตั้งอยู่ สำหรับต่างจังหวัดตรวจสอบได้ที่เทศบาลหรือสำนักงานโยธาจังหวัดที่โครงการจัดสรรตั้งอยู่

(๖) การสอบถามไปยังหน่วยงานราชการ และรัฐวิสาหกิจที่เกี่ยวข้องในหลายกรณี ถ้าข้อมูลไม่ชัดเจน หรือสงสัยความถูกต้องควรสอบถามไปที่หน่วยงานเจ้าของเรื่อง อาทิเช่น

กรมที่ดินหรือสำนักงานที่ดินท้องที่ที่ที่ดินนั้นอยู่ในเขต เพื่อสอบถามรายละเอียดเกี่ยวกับโฉนดที่ดินและเจ้าของที่ดินเดิม

กรุงเทพมหานคร โยธาธิการจังหวัด หรือ อบต. เพื่อทราบเขตห้ามก่อสร้างแนวเวนคืนตัดถนน หรือบริเวณที่กำหนดไว้สำหรับก่อสร้างอาคารแยกตามประเภท เช่น เขตที่อยู่อาศัย เขตโรงงาน เป็นต้น

การทางพิเศษฯ และกรมทางหลวง เพื่อสอบถามแนวห้ามก่อสร้างจากแนวทางด่วนพิเศษ หรือแนวถนนหลวง

การไฟฟ้าฝ่ายผลิต หรือการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค เพื่อสอบถามแนวสายไฟฟ้าแรงสูงขนานผ่าน

๒. ตรวจสอบการโฆษณา และแผนผังโครงการที่ดินจัดสรร

(๑) ตรวจสอบว่า ใครเป็นผู้ประกอบการในโครงการจัดสรรที่ดินที่ท่านกำลังจะซื้อ ผู้ประกอบการมีฐานะมั่นคงทางการเงินเพียงใด เคยดำเนินการด้านการจัดสรรที่ดินมาก่อนหรือไม่ เคยถูกร้องเรียนมาแล้วหรือไม่ (สอบถามข้อมูลได้จากสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค กรมที่ดิน กองบังคับการปราบปรามอาชญากรรมทางเศรษฐกิจและเทคโนโลยี) โครงการที่ผ่านมามีสภาพเป็นอย่างไร ทำตามสัญญาครบถ้วนหรือไม่ มีการโอนที่ดินบ้านตรงตามกำหนดหรือไม่ (สอบถามข้อมูลจากผู้ซื้อรายอื่นๆ)

(๒) ตรวจสอบโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งนำมาโฆษณาทำการจัดสรรที่ดิน หรือที่จะมาทำสัญญาจะซื้อจะขายว่า มีชื่อผู้ประกอบการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครองในที่ดินขณะนั้นหรือไม่ และที่ดินแปลงนั้นมีภาระผูกพันใดๆ ที่อาจก่อให้เกิดความเดือดร้อน หรือเสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เช่น ภาระจำยอม สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์หรือไม่ โดยสอบถามข้อมูลได้จากสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ในเขต

(๓) โครงการจัดสรรที่ดินที่ท่านจะซื้อ ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดแล้วหรือไม่ โดยหากที่ดินจัดสรรอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร *สามารถติดต่อสอบถามได้ที่สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน โทรศัพท์ ๐๒-๑๔๑๕๘๐๕-๑๐ หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ในเขต*

กรณีที่ท่านจะซื้อที่ดินจัดสรรพร้อมบ้าน ทาวน์เฮ้าส์ หรืออาคารพาณิชย์ ควรตรวจสอบเพิ่มเติมด้วยว่า ผู้ประกอบการได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารแล้วหรือไม่ โดยตรวจสอบข้อมูลได้จากสำนักงานเขตกรุงเทพมหานคร หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น แล้วแต่กรณี

(๔) ตรวจสอบการจัดทำสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆ ในโครงการจัดสรรที่ดิน เช่น ถนน ไฟฟ้า ประปา ท่อระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย สโมสร สระว่ายน้ำ ว่าได้จัดทำเสร็จเรียบร้อยสมบูรณ์ตามที่โฆษณา (ตรวจสอบจากใบโฆษณา) และถูกต้องตามแผนผัง โครงการและวิธีการที่ได้รับอนุญาตหรือไม่ (ตรวจสอบจากสำนักงานที่ทำการจัดสรรที่ดิน เนื่องจากโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินแสดงไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานที่ทำการจัดสรรที่ดิน)

(๕) กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดทำสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะครบถ้วนถูกต้องแล้ว ควรตรวจสอบเงื่อนไขและระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของผู้จัดสรรที่ดิน ว่าได้กำหนดไว้อย่างไร เป็นเวลาเท่าใด และกำหนดอัตราเรียกเก็บค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะไว้หรือไม่ ในอัตราเท่าใด ตรงกับโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ หรือที่โฆษณาไว้หรือไม่

(๖) หากผู้จัดสรรที่ดินยังไม่ได้จัดทำสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ หรือจัดทำยังไม่แล้วเสร็จ ให้สอบถามก่อนทำสัญญาว่า จะดำเนินการเมื่อใด แล้วเสร็จเมื่อใด โดยให้ผู้ประกอบการเขียนไว้ในสัญญา และควรตรวจสอบเพิ่มเติมด้วยว่า โครงการจัดสรรที่ดินนั้นมีการทำสัญญาค้ำประกันจัดทำไว้หรือไม่ และกันพื้นที่ไว้เพื่อจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือไม่อย่างไร

(๗) กรณีที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ที่นำมาทำการจัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิ์ในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือภาระการจำนองติดอยู่ เมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งเป็นแปลงย่อยแล้ว ขอให้ตรวจสอบในสารบัญจดทะเบียนที่ประสงค์จะซื้อจากผู้จัดสรรที่ดินหรือสำนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ในเขต ว่ามีการระบุจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิ หรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้ตรงกับจำนวนที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินหรือไม่

(๘) ตรวจสอบสัญญาจะซื้อจะขายก่อนลงนามในสัญญา ควรตรวจดูว่าสัญญานั้นผู้จัดสรรที่ดินได้ใช้แบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรหรือไม่ และกรณีที่ที่ดินมีบุริมสิทธิหรือการจำนองติดอยู่ จำนวนเงินงวดสุดท้ายที่ตกลงชำระกันไม่ต่ำกว่าหนี้บุริมสิทธิหรือหนี้จำนองตามที่ปรากฏอยู่ในสารบัญ การจดทะเบียนของโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือไม่

(๙) ให้เก็บหลักฐานเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวกับโครงการจัดสรรที่ดินที่ท่านซื้อไว้ให้ครบถ้วน เช่น หลักฐานการโฆษณา สำเนาสัญญาต่างๆ ใบเสร็จรับเงิน ฯลฯ ทั้งนี้ เพื่อเป็นหลักฐานกรณีที่มีปัญหาภายหลัง

○●○●○●○

รายชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
ในเขตกรุงเทพมหานคร

ลำดับที่	สาขา	ชื่อนิติบุคคล	จดทะเบียนนิติบุคคล เลขที่/ว/ด/ป	ที่ตั้งสำนักงาน	ผู้ขอจัดสรร	ใบอนุญาต
๑	ธนบุรี	สาทร บิซิเนส ปาร์ค	๒/๒๕๕๖ ลว. ๑๑ มิ.ย. ๕๖	๒๑/๒๖ แขวงคลองต้นไทร เขตคลองสาน กรุงเทพมหานคร	บจก. เอ็กซ์เซล แอสเซทส์	ใบอนุญาต ๑๓๙๙/๒๕๔๙ ลว. ๑๓ ต.ค. ๔๙
๒	ดอนเมือง	โชคประชา	๓/๒๕๕๖ ลว. ๑๗ ก.ค. ๕๖	๑๐๑ หมู่บ้านจัดสรรโชคประชา ถนนเทิดราชัน แขวงสีกัน เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร	บจก. โชคประชาพร็อพเพอร์ตี้	ใบอนุญาต ๑๔๑/๒๕๕๑ ลว. ๒๗ ต.ค. ๕๑
๓	ดอนเมือง	ศุภาลัย วิลล์ หลักสี่-ดอนเมือง	๔/๒๕๕๖ ลว. ๕ ส.ค. ๕๖	๘๙/๓๑ ซอยช่างอากาศอุทิศ ๕ แขวงดอนเมือง เขตดอนเมือง กรุงเทพมหานคร	บมจ. ศุภาลัย	ใบอนุญาต ๑๕๐/๒๕๕๒ ลว. ๒๖ พ.ย. ๕๒
๔	ลาดกระบัง	ศุภาลัย สุวรรณภูมิ	๓/๒๕๕๖ ลว. ๒๐ ส.ค. ๕๖	๙/๑ ซอยลาดกระบัง ๑ ก/๑๔ ถนนลาดกระบัง แขวงลาดกระบัง เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	บมจ. ศุภาลัย	ใบอนุญาต ๒๐๖/๒๕๔๗ ลว. ๒ ธ.ค. ๔๗
๕	บึงกุ่ม	คลัสเตอร์เฮ้าส์	๔/๒๕๕๖ ลว. ๙ ส.ค. ๕๖	๔/๕๓ ซอยเคหะร่มเกล้า ๓/๘ แขวงสะพานสูง เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร ๑๐๒๔๐	บจก. อินเทรนด์ พร็อพเพอร์ตี้	ใบอนุญาต ๙๘/๒๕๕๓ ลว. ๒๒ ก.ค. ๕๓
๖	ลาดกระบัง	ภัสสร ๒๑ (พระราม ๙-วงแหวน)	๔/๒๕๕๖ ลว. ๓๐ ส.ค. ๕๖	ถนนพัฒนาชนบท ๔ แขวงคลองสองต้นนุ่น เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	บมจ. พฤกษา เรียลเอสเตท	ใบอนุญาต ๑๓๒/๒๕๕๒ ลว. ๒๙ ต.ค. ๕๒
๗	ลาดกระบัง	Grandity @ สุวรรณภูมิ	๕/๒๕๕๖ ลว. ๑๕ ต.ค. ๕๖	๙๙๘/๘ ถนนหลวงแพ่ง แขวงทับยาว เขตลาดกระบัง กรุงเทพมหานคร	บจก. สรีธร	ใบอนุญาต ๑๐๗/๒๕๕๔ ลว. ๒๘ ก.ค. ๕๔
๘	หนองแขม	หมู่บ้านทองหนองใหญ่	๖/๒๕๕๖ ลว. ๒๖ เม.ย. ๕๖	๖/๑๒๑-๑๒๒ หมู่ ๙ แขวงบางแค เขตบางแค กรุงเทพมหานคร	บจก. หนองใหญ่พัฒนาการ	ใบอนุญาต ๙๙/๒๕๕๐ ลว. ๒๒ มิ.ย. ๕๐
๙	บางเขน	วรา สายไหม	๗/๒๕๕๖ ลว. ๑๓ ส.ค. ๕๖	๒๒/๑ ซอยสายไหม ๕๐ แขวงสายไหม เขตสายไหม กรุงเทพมหานคร	บจก. บ้านวรา	ใบอนุญาต ๑๑๖/๒๕๕๒ ลว. ๒๙ ก.ย. ๕๒
๑๐	หนองแขม	The Terrace เพชรเกษม ๖๓	๗/๒๕๕๖ ลว. ๒๓ พ.ค. ๕๖	๑๐๘๘/๑๐๘ ซอยเพชรเกษม ๖๓ แขวงหลักสอง เขตบางแค กรุงเทพมหานคร	บมจ. แลนด์แอนด์เฮ้าส์	ใบอนุญาต ๘๐/๒๕๕๓ ลว. ๒๒ มิ.ย. ๕๓

ข้อมูล : สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน

รายชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
ในเขตต่างจังหวัด

ลำดับที่	บริษัท/ชื่ออาคารชุด	ชื่อนิติบุคคลอาคารชุด	ทะเบียน	ส่วนภูมิภาค (ต่างจังหวัด)	ที่ตั้งสำนักงาน
๑	อรุณาวา (บจก.)	แกรด์สิริธารา	๑/๒๕๕๖	เชียงใหม่	๒๐๑ หมู่ ๔ ต.แม่เหียะ อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่
๒	ต้นน้ำ พร็อพเพอร์ตี้ (บจก.)	เดอะคอลัมน์ ราชพฤกษ์	๑/๒๕๕๖	นนทบุรี	๑๒๓ หมู่ ๔ ถ.บางกรวย-ไทรน้อย ต.บางกร่าง อ.เมือง จ.นนทบุรี
๓	กาญจน์กนก พร็อพเพอร์ตี้ (บจก.)	วัน พลัส คอนโด บิสสิเนส พาร์ค ๑	๒/๒๕๕๖	เชียงใหม่	๘๔ ต.หนองป่าครั่ง อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่
๔	คลาสสิคคอลเซอร์วิส (บจก.)	เดอะ พาร์คแลนด์ งามวงศ์วาน-แคราย	๒/๒๕๕๖	นนทบุรี	๖๒ หมู่ ๘ ต.กระสอ อ.เมือง จ.นนทบุรี
๕	กาญจน์กนก พร็อพเพอร์ตี้ (บจก.)	วัน พลัส คอนโด มช.๑	๕/๒๕๕๖	เชียงใหม่	๓๑ ถ.คลองชลประทาน ต.สุเทพ อ.เมือง จ.เชียงใหม่
๖	กาญจน์กนก พร็อพเพอร์ตี้ (บจก.)	วัน พลัส คอนโด สวนดอก ๒	๔/๒๕๕๖	เชียงใหม่	๒๐/๕๔ ถ.สวนดอก ต.สุเทพ อ.เมือง จ.เชียงใหม่
๗	ควอลิตี้ คอนโดมิเนียม (บจก.)	เดอะรีสอร์ท คอนโดมิเนียม	๖/๒๕๕๖	เชียงใหม่	๓๐๕ ต.ช้างเผือก อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่
๘	รวี วารี เรสซิเด้นซ์ (บจก.)	รวี วารี เรสซิเด้นซ์	๗/๒๕๕๖	เชียงใหม่	๓ ต.สุเทพ อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่
๙	บิลท์ แลนด์ (บจก.)	เทมโป เอ็ม ติวานนท์	๓/๒๕๕๖	นนทบุรี	๑๒๐ หมู่ ๑๑ ต.ตลาดขวัญ อ.เมือง จ.นนทบุรี
๑๐	เอ็ม โอ ยู เพอร์เฟค ดีเวลลอปเม้นท์ (บจก.)	เชียงใหม่ วิวเพลส ๒ คอนโดมิเนียมอาคารเอ	๙/๒๕๕๖	เชียงใหม่	๙๐ ต.ป่าแดด อ.เมืองเชียงใหม่ จ.เชียงใหม่

ข้อมูล : ข้อมูลการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดในพื้นที่ส่วนภูมิภาค สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน เข้าถึงได้จาก : http://www.dol.go.th /estate/index.php?option=com_content&task=view&id=370&Itemid=541

คติธรรม

ชีวิตคนเรา เติบโตขึ้นมาดำรงชีวิตอยู่ได้ ด้วยความเมตตากรุณาจากผู้อื่นมาตั้งแต่เบื้องต้น
คือ เมตตา กรุณา จากบิดา มารดา ครูบาอาจารย์ ญาติสนิท มิตรสหาย
ถ้าไม่ได้รับความเมตตา ก็อาจจะสิ้นชีวิตไปแล้วเพราะถูกทิ้ง
เมื่อเราเติบโตมาจากความเมตตากรุณา ก็ควรมีความเมตตากรุณาต่อชีวิตอื่นต่อไป
วิธีปลูกความเมตตากรุณา คือ ต้องตั้งใจปรารถนาให้เขาเป็นสุข
ตั้งใจปรารถนาให้เขาปราศจากทุกข์
โดยเริ่มจากเมตตาตัวเองก่อน แล้วคิดไปถึงคนใกล้ชิด
คนที่เรารัก จะทำให้เกิดความเมตตาได้ง่าย
แล้วค่อยๆ คิดไปให้ความเมตตาต่อคนที่ห่างออกไปโดยลำดับ

สมเด็จพระญาณสังวร สมเด็จพระสังฆราช สกลมหาสังฆปริณายก

ที่มา : *๑๐๐ คำสอน สมเด็จพระสังฆราช เข้าถึงได้จาก http://www.namobook.com/article.php?id=91*