



# วาระสารที่ดิน

ปีที่ ๕๙ ฉบับที่ ๒ เดือน มีนาคม – เมษายน ๒๕๕๖

กองแผนงาน กรมที่ดิน ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ  
อาคารรัฐประศาสนสภา ถนนแจ้งวัฒนะ กทม. ๑๐๒๑๐

## คณะกรรมการอำนวยการ

|                                |                     |
|--------------------------------|---------------------|
| อธิบดี                         | ประธานกรรมการ       |
| ที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ       | กรรมการ             |
| ที่ปรึกษาด้านวิศวกรรมสำรวจ     | กรรมการ             |
| รองอธิบดี                      | กรรมการ             |
| ผู้อำนวยการสำนัก               | กรรมการ             |
| ผู้อำนวยการกอง                 | กรรมการ             |
| เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร | กรรมการ             |
| เลขานุการกรม                   | กรรมการ             |
| ผู้อำนวยการกองแผนงาน           | กรรมการและเลขานุการ |

## กองบรรณาธิการ

**บรรณาธิการ :** นางดวงใจ ศรัทธาสุข  
**ผู้ช่วยบรรณาธิการ :** นางสาวพุทธไทย พักเหลียง  
 นางสาวสุภาภิมพ์ สิงห์พันธุ์ นางสาวอัจฉรา สันติปรีชาจิตต์  
 นางสาวสมถวิล ช่างอาวุธ  
**กองบรรณาธิการ :** นางปภาวดี ธรรมสนอง  
 นายประภัสสร สืบเหล้ารบ นายชัชวาลย์ สมจิตต์  
 นางสุพินดา นาคบัว นายพินัย คงคาเขตร  
 นางวันทนา ภวากันท์ นายสฤมภู สุระเกียรติ  
 นางดวงรัตน์ จันทระประดิษฐ์ นายสงวน มณีรัตน์ศักดิ์  
 นายวิวัฒน์ สันะพิสิทธิ์ นายวิภาส โอวาทจรูญจิตต์  
 นายวัชร มาลัยมาตร นางสาวอนงค์นาถ กาญจนเพ็ญ  
 นางสาวอัจฉรา อุ่นใจ  
**ฝ่ายศิลป์ :** นายวีระชัย ลังกุลจินดา  
 นายนิพนธ์ บรรจงอนุรีย์ นางสาวกมลพร ทักษิณาสถาพร

## ฝ่ายจัดการ

นางฐิติ เพชรเชเม นางสาวรุ่งลวัลย์ ก่อเกื้อ  
 นางสาวปัทมา เหลืองเพชรงาม นายกรกช ชีระปัญญา  
 นางกนกนันท ภูคงน้ำ นางสาวพนิดา เต็งทับทิม  
 นายพีรเชษฐ์ คำชมภู

## คุยกับ บ.ก.

๑๙/ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๖ เป็นวันครบรอบวันคล้ายวันสถาปนากรมที่ดิน ๑๑๒ ปี ในขณะที่วาระสารที่ดินครบรอบปีที่ ๕๙ นับตั้งแต่ฉบับปฐมฤกษ์ เมื่อเดือนสิงหาคม ๒๕๔๗ เป็นฉบับที่ ๑ ปีที่ ๑ ซึ่งวาระสารที่ดินฉบับที่ ๑ ปีที่ ๕๙ (เดือนมกราคม – กุมภาพันธ์) ได้จัดทำเป็นวาระสารที่ดินฉบับพิเศษ ครบรอบ “๑๑๒ ปี กรมที่ดิน” ฉบับนี้เป็นฉบับที่ ๒ ปีที่ ๕๙ (เดือนมีนาคม – เมษายน) มีวันสำคัญในรอบปีนี้ คือ วันจักรี (วันที่ ๖ เมษายน ๒๕๕๖) เพื่อเป็นการรำลึกถึงพระมหากษัตริย์คุณของพระบาทสมเด็จพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลกมหาราชองค์ปฐมกษัตริย์แห่งราชวงศ์จักรี จึงได้นำประวัติวันจักรีมาเผยแพร่เป็นเรื่องเล่าจากปก และโดยที่ปัจจุบันประเทศไทยจะก้าวสู่ประชาคมอาเซียน (ASIAN Community – AC) ในปี ๒๕๕๘ เพื่อให้ก้าวทันต่อการเปลี่ยนแปลง วาระสารที่ดินฉบับนี้ จึงได้นำเรื่อง Good Morning Asian มาเล่าสู่กันฟังเพื่อให้รับทราบความเป็นมาของสมาชิกกลุ่มประเทศอาเซียน และอนาคตของประชาคมอาเซียน เป็นประจำทุกฉบับจนกระทั่ง ปี พ.ศ. ๒๕๕๘

นอกจากจะนำเรื่อง Good Morning Asian มาเล่าสู่กันฟังแล้ว เนื้อหาสาระอื่นๆ ที่นำมาเผยแพร่ ยังคงมีคุณค่าทางวิชาการเหมือนเดิม โดยเฉพาะหลักเกณฑ์เกี่ยวกับสิทธิการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในประเทศสมาชิกอาเซียน บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง กรมที่ดินหรือว่า การจำหน่าย ส.ค.๑ เป็นคำสั่งทางปกครองหรือไม่ สรรหาสาระ “อาหาร” ช่วยพัฒนาสมอง ที่สำคัญ ลานกวี “เมื่อยังไม่ถึงที่สุดจงอย่าหยุดความตั้งใจ” พร้อมภาพเล่าเรื่องกิจกรรมการทำบุญวันคล้ายวันสถาปนากรมที่ดิน ครบรอบ ๑๑๒ ปี ตลอดจนสรรหาสาระอื่นๆ ครบถ้วน ที่กองบรรณาธิการคัดสรรมานำเสนอ หวังว่าจะเป็นประโยชน์ให้แก่เพื่อนสมาชิก และผู้ที่สนใจทั่วไป

พบกันใหม่ฉบับหน้า

บ.ก.

“บทความหรือข้อคิดเห็นใดๆ ที่ปรากฏในวาระสารที่ดินเป็นวรรณกรรมของผู้เขียนโดยเฉพาะกรรมที่ดินและบรรณาธิการไม่จำเป็นต้องเห็นด้วย”

# CONTENT สารบัญ ปีที่ ๕๙ ฉบับที่ ๒ เดือน มีนาคม—เมษายน ๒๕๕๖



## ๓ เรื่องจากปก : วันจักรี

### เรื่องน่ารู้...

- ๑๐ หลักเกณฑ์เกี่ยวกับสิทธิการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวในประเทศสมาชิกอาเซียน
- ๑๔ หลักเกณฑ์การจัดเก็บค่าธรรมเนียมการขอตรวจสอบหลักฐานทะเบียนที่ดินและตรวจสอบหลักทรัพย์
- ๒๒ แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินซึ่งเป็นสาธารณูปโภคที่ดินจัดสรรให้เป็นสาธารณประโยชน์

### หลักกฎหมายจากคดีปกครอง...

- ๓๘ เรื่อง ความไม่เป็นกลางของคณะกรรมการในคณะกรรมการที่มีอำนาจพิจารณาทางปกครอง
- ๔๑ บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง กรมที่ดินหาหรือว่าการจำหน่าย ส.ค.๑ เป็นคำสั่งทางปกครองหรือไม่

### เล่าสู่กันฟัง...

- ๔๘ การประเมินราคาทรัพย์สินครวละมากแปลงของประเทศต่างๆ ในยุโรป
- ๕๓ Good Morning Asean
  - แนะนำประเทศสมาชิกอาเซียน
  - ธงชาติและการประดับธงประเทศสมาชิกอาเซียน

## สรรหาสาระ...

- ๖๕ ปรับ เปลี่ยน เลี่ยงออฟฟิศซินโดรม
- ๖๘ “อาหาร” ช่วยพัฒนาสมอง
- ๗๐ รู้ทัน ๔ โรคตาอันตราย ภัยร้ายมาพร้อมสัญญาณแห่งวัย

## ข้อคิด—คำคม...

- ๗๔ โปรด...อย่าลืม
- ๗๕ ความสำเร็จ - ความล้มเหลว

## ลานกวี...

- ๗๖ เมื่อยังไปไม่ถึงที่สุด จงอย่าหยุดความตั้งใจ

## ไต่รัสมธรรมะ...

- ๗๗ คน คน คน : พระราชสุทธินิยามมงคล
- ๗๘ ภาพเล่าเรื่อง...



## ประวัติวันจักรี



### พระบาทสมเด็จพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลกมหาราช

มีพระนามเดิมว่าตัวงหรือทองด้วง เสด็จพระราชสมภพเมื่อวันพุธ เดือน ๔ แรม ๔ ค่ำ ปีมะโรงจุลศักราช ๑๐๙๘ หรือ วันที่ ๒๐ มีนาคม พ.ศ. ๒๒๓๙ ในรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัวบรมโกศเป็นบุตรของพระอักษรสุนทร (ทองดี) ข้าราชการกรมอาลักษณ์ กับท่านหยกธิดาเศรษฐี สืบเชื้อสายมาจากเจ้าพระยาโกษาธิบดี (ปาน) เสนาบดีกรมพระคลัง ในสมัยพระบาทสมเด็จพระนารายณ์มหาราช ท่านเข้ารับราชการครั้งแรกโดยถวายตัวเข้าเป็นมหาดเล็กในสมเด็จพระเจ้าฟ้าอุทุมพรกรมขุนพรพินิต เมื่อพระชนมายุ ๑๒ พรรษา ทรงผนวช ณ วัดมหาธาตุ เป็นเวลา

๑ พรรษา ทรงกลับเข้ารับราชการเป็นมหาดเล็กหลวงและได้รับบรรดาศักดิ์เป็นหลวง ยกกระบัตรเมืองราชบุรี เมื่อพระชนมายุ ๒๕ พรรษา

หลังเสียกรุงศรีอยุธยาแก่พม่าได้ ๑ ปี พระองค์ ได้เข้ามารับราชการในกรุงธนบุรีในตำแหน่งพระราชวรินทร์ ในกรมพระตำรวจหลวง ทรงเป็นกำลังสำคัญในการกอบกู้บ้านเมืองและทำศึกสงครามมากมาย ในปี พ.ศ. ๒๓๑๑ พระองค์ได้ตามเสด็จสมเด็จพระเจ้าตากสินมหาราชไปปราบเจ้าพม่า ภายหลังสงครามครั้งนี้ทรงได้รับพระราชทานบรรดาศักดิ์เป็นพระยาอภัยรณฤทธิ์ ต่อมาในปี พ.ศ. ๒๓๑๒ ทรงเป็นแม่ทัพไปตีเมืองเขมร (กัมพูชา) ตีได้เมืองพระตะบองและเสียมราฐ ด้วยพระปรีชาสามารถในการทำสงครามอย่างมากมาย จึงได้รับพระกรุณาโปรดเกล้าฯ จากสมเด็จพระเจ้าตากสินมหาราชเลื่อนยศเป็นพระยามราช เจ้าพระยาจักรี และสมเด็จพระเจ้าพระยามหากษัตริย์ศึก ตามลำดับ

เมื่อถึงปลายรัชสมัยสมเด็จพระเจ้าตากสินมหาราช ราวปี พ.ศ. ๒๓๒๔ ขณะสมเด็จพระเจ้าพระยามหากษัตริย์ศึกกำลังไปราชการทัพอยู่ที่เขมร (กัมพูชา) ได้เกิดเหตุการณ์จลาจลขึ้นในกรุงธนบุรี เกิดความขัดแย้งกันอย่างรุนแรง ระหว่างฝ่ายกบฏที่ต้องการควบคุมองค์สมเด็จพระเจ้าตากสินมหาราช แล้วออกจากราชการแทน กับฝ่ายต่อต้านกบฏ ก่อความเดือดร้อนให้แก่ประชาชนอย่างมาก สมเด็จพระเจ้าพระยามหากษัตริย์ศึกจึงยกทัพกลับกรุงธนบุรีทันที และปราบปรามฝ่ายกบฏได้สำเร็จ เมื่อปราบปรามฝ่ายกบฏได้สำเร็จแล้ว ราษฎรและข้าราชการจึงได้อัญเชิญพระองค์ปราบดาภิเษกขึ้นเป็นพระมหากษัตริย์ ทรงพระนามว่า **พระบาทสมเด็จพระรามาธิบดีศรีสินทร มหจักรีบรมนาถ พระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลก** เมื่อวันที่ ๑๐ มิถุนายน พ.ศ. ๒๓๒๕ นับเป็นองค์ปฐมกษัตริย์แห่งราชวงศ์จักรี

## พระราชกรณียกิจ



### พระราชกรณียกิจด้านการสถาปนากรุงรัตนโกสินทร์เป็นราชธานี

พระราชกรณียกิจประการแรกที่พระบาทสมเด็จพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลกมหาราช ทรงจัดทำ เมื่อเสด็จขึ้นครองราชย์ คือการโปรดเกล้าฯ ให้ตั้งกรุงรัตนโกสินทร์เป็นราชธานีใหม่ ทางตะวันออกของแม่น้ำเจ้าพระยาแทนกรุงธนบุรี ด้วยเหตุผลทางด้านยุทธศาสตร์ เนื่องจากกรุงธนบุรีตั้งอยู่บนสองฝั่งแม่น้ำ ทำให้การลำเลียงอาวุธยุทโธปกรณ์ และการรักษาพระนครเป็นไปได้ยาก อีกทั้งพระราชวังเดิมมีพื้นที่จำกัด ไม่สามารถขยายได้ เนื่องจากติดวัดอรุณราชวราราม และวัดโมฬีโลกยาราม ส่วนทางฝั่งกรุงรัตนโกสินทร์นั้นมีความเหมาะสมกว่าตรงที่มีพื้นแผ่นดิน เป็นลักษณะหัวแหลม มีแม่น้ำเป็นคูเมืองธรรมชาติ มีชัยภูมิเหมาะสม และสามารถรับศึกได้เป็นอย่างดี

การสร้างราชธานีใหม่นั้นใช้เวลาทั้งสิ้น ๓ ปี โดยพระบาทสมเด็จพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลกมหาราช ทรงทำพิธียกเสาหลักเมือง เมื่อวันอาทิตย์ เดือน ๖ ขึ้น ๑๐ ค่ำ ปีชวด จศ.๑๑๔๔ ตรงกับวันที่ ๒๑ เมษายน พศ.๒๓๒๕ และโปรดเกล้าฯ ให้สร้าง พระบรมมหาราชวัง สืบทอดราชประเพณี และสร้างพระอารามหลวงในเขตพระบรมมหาราชวังตามแบบกรุงศรีอยุธยา ซึ่งการสร้างเมืองและพระบรมมหาราชวังเป็นการสืบทอดประเพณี วัฒนธรรม และศิลปกรรมดั้งเดิมของชาติ ซึ่งปฏิบัติกันมาตั้งแต่สมัยกรุงศรีอยุธยา และได้พระราชทานนามแก่ราชธานีใหม่นี้ว่า กรุงเทพมหานคร อมรรัตนโกสินทร์ มหินทรายุธยา มหาดิลก ภพนพรัตน์ราชธานีบุรีรมย์ อุดมราชนิเวศน์มหาสถาน อมรพิมานอวตารสถิต สักกะทัตติยะวิษณุกรรมประสิทธิ์ นอกจากนี้ยังโปรดเกล้าฯ ให้ สร้างสิ่งต่างๆ อันสำคัญต่อการสถาปนาราชธานีได้แก่ บ่อมปการ, คลอง ถนนและสะพานต่างๆ มากมาย

### พระราชกรณียกิจด้านการป้องกันประเทศ

พระบาทสมเด็จพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลกมหาราช ทรงพระปรีชาสามารถในการรบ ทรงเป็นผู้นำทัพในการทำสงครามกับพม่าทั้งหมด ๗ ครั้งในรัชสมัยของพระองค์ ได้แก่ สงคราม

### ● สงครามครั้งที่ ๑ พ.ศ. ๒๓๒๔ สงครามเก้าทัพ

สงครามครั้งยิ่งใหญ่ที่สุดระหว่างไทยกับพม่า โดยในครั้งนั้นพระเจ้าปดุงแห่งราชวงศ์อลองพญาของพม่า มีพระประสงค์จะเพิ่มพูน พระเกียรติยศและชื่อเสียงให้ขจรขยายด้วยการการรบ ประเทศไทย จึงรวบรวมไพร่พล ถึง ๑๔๔,๐๐๐ คน กริธาทัพเข้าตีประเทศไทยโดยแบ่งเป็น ๙ ทัพใหญ่ เข้าตีจากกรอบทิศทางส่วนทัพ ของพระบาทสมเด็จพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลกมหาราชมีกำลังเพียงครึ่งหนึ่งของทหารพม่าคือมีเพียง ๓๐,๐๐๐ คนเศษเท่านั้น



ด้วยพระปรีชาสามารถในการทำสงคราม ได้ทรงให้ทัพของกรมพระราชวังบวรมหาสุรสิงหนาท ไปสกัดทัพพม่าที่บริเวณทุ่งลาดหญ้า ทำให้พม่าต้องชะงักติดอยู่บริเวณช่องเขา แล้วทรงสั่งให้จัดทัพแบบกองโจรออกปล้นสะดม จนทัพพม่าขาดเสบียงอาหาร เมื่อทัพพม่าบริเวณทุ่งลาดหญ้าแตกพ่ายไปแล้วกรมพระราชวังบวรมหาสุรสิงหนาท จึงยกทัพไปช่วยทางอื่น และได้รับชัยชนะตลอดทุกทัพตั้งแต่เหนือจรดใต้

### ● สงครามครั้งที่ ๒ พ.ศ. ๒๓๒๙ สงครามทำดินแดงและสามสบ

ครั้งนี้ทัพพม่าเตรียมเสบียงอาหารและเส้นทางเดินทัพอย่างดีที่สุดโดยแก้ไขข้อผิดพลาดต่างๆ จากศึกครั้งก่อน โดยพม่าได้ยกทัพเข้ามาทางด่านเจดีย์สามองค์ มาตั้งค่ายอยู่ที่ทำดินแดงและสวนสามสบ พระบาทสมเด็จพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลกมหาราชได้ทรงยกทัพหลวงเข้าตีที่ค่ายดินแดง พร้อมกับให้ทัพของกรมพระราชวังบวรมหาสุรสิงหนาท เข้าตีค่ายพม่าที่สามสบ หลังจากรบกันได้ ๓ วันค่ายพม่าก็แตกพ่ายไป ทุกค่าย และพระองค์ยังได้ทำสงครามขับไล่อิทธิพลของพม่าได้โดยเด็ดขาด และตีหัวเมืองต่างๆ ขยายราชอาณาจักรไทยมีอาณาเขตกว้างใหญ่ที่สุดในประวัติศาสตร์ ตั้งแต่ดินแดนล้านนา ไทยใหญ่ ลิบสองปันนา หลวงพระบาง เวียงจันทร์ กัมพูชา และด้านทิศใต้ไปจนถึงเมือง กลันตัน ตรังกานุ ไทรบุรี ปะริด และปะระ

### ● สงครามครั้งที่ ๓ พ.ศ. ๒๓๓๐ สงครามตีเมืองลำปางและเมืองป้าซาง

หลังจากที่พม่าพ่ายแพ้แก่ไทยก็ส่งผลทำให้เมืองขึ้นทั้งหลายของพม่า เช่น เมืองเชียงรุ่งและเชียงตุง เกิดกระด้างกระเดื่อง ตั้งตนเป็นอิสระ พระเจ้าปดุงจึงสั่งให้ยกทัพมาปราบปรามรวมถึงเข้าตีลำปางและป้าซาง เมื่อพระบาทสมเด็จพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลกมหาราชทราบเรื่องจึงสั่งให้กรมพระราชวังบวรมหาสุรสิงหนาท คู่มไพร่พล ๖๐,๐๐๐ นาย มาช่วยเหลือ และขับไล่พม่าไปเป็นผลสำเร็จ

● สงครามครั้งที่ ๔ พ.ศ. ๒๓๓๐ สงครามตีเมืองทวาย

ครั้งนั้นพระบาทสมเด็จพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลกมหาราชโปรดเกล้าฯ ให้เกณฑ์ไพร่พล ๒๐, ๐๐๐ นาย ยกทัพไปตีเมืองทวาย แต่สงครามครั้งนี้ไม่มีการรบพุ่ง เพราะต่างฝ่ายต่างก็ขาดแคลนเสบียงอาหาร ไร้พลก็บาดเจ็บ จึงโปรดเกล้าฯ ให้ถอยทัพกลับกรุงเทพฯ

● สงครามครั้งที่ ๕ พ.ศ. ๒๓๓๖ สงครามตีเมืองพม่า

ในครั้งนั้นเมืองทวาย ตะนาวศรี และมะริด ได้เข้ามาขอสวามิภักดิ์ต่อไทย พระบาทสมเด็จพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลกมหาราชจึงโปรดเกล้าฯ ให้ยกทัพไปช่วยป้องกันเมือง แต่เมื่อพระเจ้าปดุงยกทัพ มาปราบปรามเมืองทั้งสามก็หันกลับเข้ากับทางพม่าอีก พระบาทสมเด็จพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลกมหาราช จึงโปรดเกล้าฯ ให้ถอยทัพกลับกรุงเทพฯ

● สงครามครั้งที่ ๖ พ.ศ. ๒๓๔๐ สงครามพม่าที่เมืองเชียงใหม่

เนื่องจากสงครามในครั้งก่อนๆ พระเจ้าปดุงไม่สามารถตีหัวเมืองล้านนาได้ จึงทรงรับสั่งไพร่พล ๕๕,๐๐๐ นาย ยกทัพมาอีกครั้งโดยแบ่งเป็น ๓ ทัพ พระบาทสมเด็จพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลกมหาราช จึงโปรดเกล้าฯ ให้กรมพระราชวังบวรมหาสุรสิงหนาทคุมไพร่พล ๒๐,๐๐๐ นาย ขึ้นไปรวมไพร่พล กับทางเหนือเป็น ๔๐,๐๐๐ นาย ระดมตีค่ายพม่า เพียงวันเดียวเท่านั้นทัพพม่าก็แตกพ่ายยับเยิน

● สงครามครั้งที่ ๗ พ.ศ. ๒๓๕๕ สงครามพม่าที่เมืองเชียงใหม่ ครั้งที่ ๒

ในครั้งนั้นพระยาภาวโณได้ยกทัพไปตีเมืองสาต หัวเมืองขึ้นของพม่า พระเจ้าปดุงจึงยกทัพลงมาตีเมืองเชียงใหม่เพื่อแก้แค้น เมื่อพระบาทสมเด็จพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลกมหาราชทรงทราบ จึงโปรดเกล้าฯ ให้ส่งกองทัพไปช่วยเหลือ และสงครามครั้งนี้ก็จบลงด้วยชัยชนะของฝ่ายไทย

พระราชกรณียกิจด้านการชำระประมวลกฎหมาย



เมื่อปี พ.ศ. ๒๓๔๗ พระบาทสมเด็จพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลกมหาราชทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตั้งคณะกรรมการขึ้นมาพิจารณาชำระกฎหมายที่มีอยู่ให้ถูกต้องและสมบูรณ์ เพื่อนำมาใช้เป็นหลักการปกครองต่อไป ซึ่งกฎหมายที่ชำระขึ้นใหม่มีชื่อว่า **กฎหมายตราสามดวง** มีความยาวเป็นสมุดยกแปด ๓ เล่ม รวม ๑,๖๓๗ หน้า ใช้เวลาในการชำระ ๑๑ เดือน ซึ่งกฎหมายตราสามดวงนี้ได้ใช้มาอย่างยาวนานจนถึงรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว (รัชกาลที่ ๕) รวมระยะเวลา ๑๓๑ ปี

### พระราชกรณียกิจด้านการปกครอง

การปกครองสมัยนั้นแบ่งเป็นหัวเมืองชั้นในและชั้นนอก ตำแหน่งที่รองลงมาจากพระมหากษัตริย์ คือตำแหน่งกรมพระราชวังบวรสถานมงคล

ระบบการบริหารมีอัครเสนาบดี ๒ ตำแหน่ง คือ สมุหพระกลาโหม มีหน้าที่ถวายคำปรึกษาแก่พระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว และสมุหนายกมีหน้าที่ปกครองดูแลความสงบเรียบร้อยในพระนคร

**เสนาบดีจตุสดมภ์** ดูแลด้านต่างๆ มี ๔ ตำแหน่ง ประกอบด้วย

๑. เสนาบดีกรมเมือง หรือ กรมเวียง มีตราพระยมทรงสิงห์เป็นตราประจำตำแหน่ง มีหน้าที่บังคับบัญชารักษาความปลอดภัยให้แก่ราษฎรทั่วไปในราชอาณาจักร

๒. เสนาบดีกรมวัง มีตราเทพดาทรงพระนนทิก (โค) เป็นตราประจำตำแหน่งมีหน้าที่บังคับบัญชาภายในพระบรมมหาราชวัง และพิจารณาความคดีแพ่ง

๓. เสนาบดีกรมพระคลัง มีตราบัวแก้วเป็นตราประจำตำแหน่งมีหน้าที่ในการรับ-จ่าย และเก็บรักษาพระราชทรัพย์ที่ได้จากการเก็บส่วยอากร รวมถึงบังคับบัญชากรมท่าและการค้าขายกับต่างประเทศ รวมถึงกรมพระคลังต่างๆ เช่น กรมพระคลังสินค้า

๔. เสนาบดีกรมนา มีตราพระพิรุณทรงนาคเป็นตราประจำตำแหน่ง มีหน้าที่บังคับบัญชาเกี่ยวกับกิจการไร่นาทั้งหมด

### พระราชกรณียกิจด้านการทำนุบำรุงพระศาสนา

พระราชกรณียกิจที่สำคัญในการทำนุบำรุงพระศาสนา ได้แก่

**การสังคายนาพระไตรปิฎก** เป็นพระราชกรณียกิจ ที่สำคัญที่สุด โดยตั้งคณะสงฆ์ประกอบด้วยสมเด็จพระสังฆราชและพระราชาคณะขึ้นมาเพื่อชำระพระไตรปิฎก เนื่องจากพระไตรปิฎกที่มีอยู่มีความผิดพลาดเพี้ยนและบันทึกเป็นหลายอักษร ทั้งอักษรลาว รามัญ จึงโปรดเกล้าฯ ให้ชำระให้ถูกต้องและบันทึกเป็นอักษรขอมจารึกลงบนใบลานแล้วเก็บไว้ที่หอพระมณเฑียรธรรม แล้วสร้างพระไตรปิฎกถวายพระสงฆ์ตามพระอารามหลวงต่างๆ เพื่อได้ใช้ศึกษาต่อไป



**การกวตขันสมณปฏิบัติ** พระบาทสมเด็จพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลกมหาราชทรงสถาปนาพระเถระชั้นผู้ใหญ่ ให้ดำรงสมณศักดิ์รับผิดชอบศาสนาให้รุ่งเรืองต่อไป และได้ทรงตราพระราชกำหนดกฎหมายกวตขันความประพฤติของพระสงฆ์ไว้อย่างเคร่งครัด

**การสร้างวัด และการบูรณปฏิสังขรณ์** ทรงมีรับสั่งให้มีการก่อสร้างและซ่อมแซมปฏิสังขรณ์วัดวาอารามจำนวนมากโดยเฉพาะ อย่างยิ่งคือ การสร้างวัดพระศรีรัตนศาสดาราม (วัดพระแก้ว) พร้อมกับการสถาปนาพระบรมมหาราชวังในปี พ.ศ. ๒๓๒๕ ทรงสร้างวัดสุทัศน์เทพวราราม และทรงปฏิสังขรณ์วัดพระเชตุพนวิมลมังคลารามราชวรมหาวิหาร (วัดโพธิ์)

### พระราชกรณียกิจด้านการฟื้นฟูศิลปวัฒนธรรม



การฟื้นฟูศิลปวัฒนธรรมในสมัยพระบาทสมเด็จพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลกมหาราช ส่วนใหญ่จะเป็นการฟื้นฟูในด้านวรรณกรรมเป็นสำคัญ โดยทรงพระราชนิพนธ์ ด้วยพระองค์เองบ้าง กวีและผู้รู้เขียนขึ้นมาบ้าง และด้วยความที่พระองค์ทรงสนพระทัยในงานด้านวรรณศิลป์ เป็นอย่างมาก จึงได้ทรงพระราชนิพนธ์งานวรรณกรรม ที่ทรงคุณค่าไว้จำนวนหนึ่ง ที่รู้จักกันดีได้แก่ **พระราชนิพนธ์เรื่องรามเกียรติ์** อันเป็นสุดยอดวรรณคดีเอกของไทย ดังจะเห็นได้ว่าเรื่องราวของวรรณคดีเรื่องนี้ปรากฏอยู่ในงานศิลปะแขนงต่างๆ มากมาย เช่น จิตรกรรมฝาผนังตามโบสถ์วิหารต่างๆ

หรือการแสดงโขน เป็นต้น ซึ่งรามเกียรติ์ ฉบับรัชกาลที่ ๑ นี้พระบาทสมเด็จพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลกมหาราชทรงพระราชนิพนธ์ลงในสมุดปกดำแบบโบราณ ความยาวประมาณ ๑๐๒ เล่มจบ นับว่าเป็นวรรณคดีไทยที่มีความยาวมากเรื่องหนึ่ง

**พระบาทสมเด็จพระพุทธยอดฟ้าจุฬาโลกมหาราช** ทรงอยู่ในสิริราชสมบัตินาน ๒๘ ปีเศษ เสด็จสวรรคต เมื่อวันที่ ๗ กันยายน พ.ศ. ๒๓๕๒ รวมพระชนมายุได้ ๗๔ พรรษา พระองค์ทรงเป็นพระมหากษัตริย์ที่มี พระอัจฉริยภาพรอบด้าน ไม่ว่าจะเป็นด้านการสงคราม, ศาสนา, การปกครองและศิลปวัฒนธรรม ทรงเป็นผู้ก่อตั้งกรุงรัตนโกสินทร์ขึ้นเป็นราชธานีใหม่ และฟื้นฟูบ้านเมืองในทุกด้านให้มีความรุ่งเรืองสง่างามเทียบเท่ากับกรุงศรีอยุธยาราชธานีเก่า ซึ่งนับว่าเป็นความยากลำบากอย่างมาก แต่พระองค์ก็ทำจนสำเร็จ ปวงชนชาวไทยจึงพร้อมใจกันถวายพระราชสมัญญา “มหาราช” ต่อท้ายพระนามของพระองค์ เพื่อรำลึกถึงเกียรติประวัติอันยิ่งใหญ่ของพระองค์สืบไป

ด้วยพระมหากรุณาธิคุณดังกล่าวข้างต้น ในปี พ.ศ. ๒๕๑๖ พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว จึงโปรดเกล้าฯ ให้หล่อพระบรมรูปพระเจ้าอยู่หัวทั้ง ๔ พระองค์ (ร.๑-๔) ขึ้นเพื่อประดิษฐานไว้ให้พระมหากษัตริย์องค์ต่อมา

พระบรมวงศานุวงศ์ ข้าราชการ และประชาชนได้ถวายบังคมระลึกถึงพระมหากรุณาธิคุณ เป็นธรรมเนียม ปีละครั้ง และโปรดเกล้าให้อัญเชิญไปประดิษฐานไว้บนพระที่นั่งดุสิตมหาปราสาท และมีการย้ายที่หลายครั้ง เช่น พระที่นั่ง พุทธโศภนารักษ์ปราสาท และพระที่นั่งศิขรินฐานปราสาท เป็นต้น ต่อมาในรัชสมัยรัชกาลที่ ๖ ทรงโปรดให้ย้ายพระบรมรูปทั้ง ๔ (ร.๑-๔) มาไว้ ณ ปราสาทพระเทพบิดร ในวัดพระศรีรัตนศาสดาราม พร้อมกับพระบรมรูปของรัชกาลที่ ๕ พระชนกนาถ จนกระทั่ง ในเดือนเมษายน พุทธศักราช ๒๔๖๑ ได้มีการซ่อมแซมก่อสร้าง และประดิษฐานพระบรมรูปทั้ง ๕ รัชกาล จึงสำเร็จจุลวง และได้มีพระบรมราชโองการ ประกาศตั้งพระราชพระราชพิธีถวายบังคมพระบรมรูป ในวันที่ ๖ เมษายนปีนั้น และต่อมาโปรดฯ ให้เรียกวันที่ ๖ เมษายนว่า “วันจักรี”

---

### อ้างอิง

ประวัติวันจักรี จากหนังสือ : หมายเหตุเมื่อกรุงรัตนโกสินทร์สองร้อยปี โดย สำเนียง มณีภาณุจันทร์ และ สมบัติ จำปาเงิน สำนักพิมพ์โอเดียนสโตร์ พ.ศ. ๒๕๓๖

กองทัพไทย. ๒๕๒๖. วันที่ระลึกจักรี ๖ เมษายน ๒๕๒๖. กรุงเทพฯ: ป.สัมพันธ์พาณิชย์.

“พระมหากษัตริย์ไทย แห่งกรุงรัตนโกสินทร์” เข้าถึงได้จาก <http://www.banfun.com/thai/thai-royal.html>

“สำนักข่าวเจ้าพระยา” เข้าถึงได้จาก <http://www.chaoprayanews.com>

### ภาพประกอบ

กองทัพไทย. ๒๕๒๖. วันที่ระลึกจักรี ๖ เมษายน ๒๕๒๖. กรุงเทพฯ: ป.สัมพันธ์พาณิชย์.

## หลักเกณฑ์เกี่ยวกับสิทธิการถือครองอสังหาริมทรัพย์ ของคนต่างด้าวในประเทศสมาชิกอาเซียน\*

สืบเนื่องจากเพื่อเป็นการเตรียมความพร้อมเชิงนโยบาย เกี่ยวกับการถือครองและเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ที่ดิน หอสมุด และสิ่งปลูกสร้าง) ในประเทศสมาชิกอาเซียน กรมที่ดิน (สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน) จึงได้ประสานขอข้อมูลดังกล่าวไปยังกระทรวงการต่างประเทศ ซึ่งกรมเอเชียตะวันออกได้ประสานขอรับข้อมูลดังกล่าวจากสถานเอกอัครราชทูตในประเทศสมาชิกอาเซียน และได้รับข้อมูลรวม ๓ ประเทศ ซึ่งแต่ละประเทศมีนโยบายการให้สิทธิในการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวที่แตกต่างกัน โดยมีปัจจัยซึ่งเป็นตัวแปรที่สำคัญ เช่น ภูมิหลังด้านประวัติศาสตร์ที่เชื่อมโยงกับการเข้ามาของคนต่างด้าว นโยบายภาพรวมด้านเศรษฐกิจในแต่ละช่วงเวลา ระดับการพัฒนาทางเศรษฐกิจ ตลอดจนอัตราการเติบโตของตลาดอสังหาริมทรัพย์ภายในประเทศ เป็นต้น โดยแต่ละประเทศมีหลักเกณฑ์การถือครองอสังหาริมทรัพย์ ของคนต่างด้าวสรุปได้ดังนี้

### ๑. บรูไนดารุสซาลาม

๑.๑ ตั้งแต่วันที่ ๑ ตุลาคม ๒๕๕๔ รัฐบาลบรูไนได้แก้ไขกฎหมายที่ดินและมีบทบัญญัติเกี่ยวกับสิทธิการถือครองที่ดิน/อสังหาริมทรัพย์ในประเทศบรูไนว่า พลเมืองบรูไนเท่านั้นที่มีสิทธิในการถือครองหรือซื้อขายที่ดิน/อสังหาริมทรัพย์ในบรูไน โดยชาวต่างชาติที่มีถิ่นพำนักอาศัยถาวรในประเทศบรูไน หรือนักลงทุนชาวต่างชาติทั่วไปจะไม่สามารถซื้อ/ถือครองที่ดิน/อสังหาริมทรัพย์ในประเทศบรูไนได้อีกต่อไป แต่สามารถเช่าชั่วคราวได้

๑.๒ สำหรับการเช่าอสังหาริมทรัพย์ บริษัทต่างชาติและชาวต่างชาติได้รับการอนุญาตให้เช่าที่ดิน/บ้านพักพร้อมสาธารณูปโภคสำหรับการประกอบธุรกิจหรือพักอาศัยได้ โดยไม่มีข้อจำกัดทางกฎหมาย และอัตราค่าเช่าขึ้นอยู่กับราคาตลาดและที่ตั้งของพื้นที่

### ๒. สาธารณรัฐฟิลิปปินส์

๒.๑ คนต่างด้าวไม่สามารถถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้

๒.๒ คนต่างด้าวสามารถถือครองกรรมสิทธิ์ในอาคารชุด (คอนโดมิเนียม) ตามเงื่อนไขของกฎหมายที่เกี่ยวข้องระบุไว้เพิ่มเติม และจะมีกรรมสิทธิ์ใน real estate properties ได้เฉพาะในกรณีการสืบสิทธิในฐานะทายาทหรือผู้รับมรดกที่ถูกต้องตามกฎหมายฟิลิปปินส์

### ๓. สาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว

กฎหมายว่าด้วยที่ดินแห่งสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว (สปป. ลาว) กำหนดให้คนต่างด้าวหรือบริษัทต่างด้าวไม่สามารถถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ โดยจะมีสิทธิที่จะ

\* นางปภาวดี ธรรมสนอง

ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการทะเบียนที่ดิน

เข้าใช้ประโยชน์ในที่ดิน ด้วยวิธีการเช่าหรือการได้มาซึ่งสัมปทานที่ดินเท่านั้น และต้องทำตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้กับรัฐบาล สปป. ลาว อาทิ

๓.๑ โครงการลงทุนเพื่อการพัฒนาที่ผู้ลงทุนต้องมีทุนจดทะเบียนตั้งแต่ ๕๐๐,๐๐๐ ดอลลาร์สหรัฐขึ้นไป

๓.๒ มีสิทธิในการใช้ที่ดินในพื้นที่ที่รัฐบาลจัดสรรไว้แล้วเท่านั้น และจะทำได้ในพื้นที่ซึ่งไม่เกิน ๘๐๐ ตารางเมตร

๓.๓ ผู้ลงทุนต่างชาติต้องใช้ที่ดินดังกล่าวเพื่อวัตถุประสงค์ในการปลูกสร้างเป็นที่อยู่อาศัย หรือใช้เป็นสำนักงานในการดำเนินธุรกิจของตนเท่านั้น โดยผู้ลงทุนต่างชาติจะมีสิทธิใช้ที่ดินเท่ากับระยะเวลาที่ได้รับการอนุญาตให้ลงทุนใน สปป.ลาว เท่านั้น

๓.๔ ผู้ลงทุนต่างชาติจะได้รับอนุญาตให้มีการซื้อสิทธิใช้ที่ดินจากรัฐได้เพียงครั้งเดียวต่อหนึ่งนิติบุคคลของตนเท่านั้น โดยไม่คำนึงถึงว่านิติบุคคลดังกล่าวจะมีสาขาอยู่ใน สปป.ลาว มากหรือน้อยเพียงใด

#### ๔. สาธารณรัฐสิงคโปร์

๔.๑ ตั้งแต่ปี ๒๕๖๖ รัฐบาลสิงคโปร์ได้ออกมาตรการเข้มงวดในเรื่องการถือครองกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ในสิงคโปร์โดยคนต่างด้าว ภายใต้พระราชบัญญัติ Residential Property Act มีการแบ่งอสังหาริมทรัพย์ออกเป็น ๓ ประเภท ได้แก่ (๑) Restricted Residential Property ได้แก่ ที่ดินเปล่าสำหรับที่อยู่อาศัย หรือที่ดินที่มีบ้านตั้งอยู่ ซึ่งคนต่างด้าวจะซื้อได้ต่อเมื่อได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงยุติธรรม (๒) Non – Restricted Residential Property ได้แก่ อพาร์ทเมนต์ และห้องชุด ซึ่งไม่มีข้อห้ามสำหรับคนต่างด้าวในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ประเภทนี้ มีเฉพาะข้อจำกัดบางประการ เช่น ห้ามคนต่างด้าวรายเดียวกันซื้ออพาร์ทเมนต์ หรือห้องชุดทั้งหมดทุกยูนิตในแต่ละอาคาร (๓) Commercial and Industrial Property หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในเชิงพาณิชย์และอุตสาหกรรมซึ่งคนต่างด้าวสามารถซื้อหรือถือครองกรรมสิทธิ์ได้

๔.๒ อสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่มีได้อยู่ภายใต้พระราชบัญญัติ Residential Property Act ได้แก่ ที่อยู่อาศัยประเภทแฟลตของรัฐบาล ซึ่งอยู่ภายใต้ข้อบังคับของการเคหะแห่งชาติสิงคโปร์ (Housing Development Board) ซึ่งมีกฎระเบียบแยกต่างหาก เช่น ห้ามคนต่างด้าวซื้อแฟลตการเคหะ ที่สร้างใหม่ เป็นต้น

#### ๕. ราชอาณาจักรกัมพูชา

๕.๑ คนต่างด้าวและนิติบุคคลต่างด้าวไม่มีสิทธิถือครองที่ดินในกัมพูชา แต่สามารถทำสัญญาเช่าระยะยาวได้ โดยต้องไม่เกิน ๙๙ ปี

๕.๒ คนต่างด้าวมีสิทธิถือครองอสังหาริมทรัพย์ประเภทห้องชุดในอาคารชุด (co-owned buildings) ในกัมพูชา โดยจำกัดให้คนต่างด้าวถือครองได้ตั้งแต่ชั้น ๒ (ชั้นที่ไม่ติดพื้นดิน) ขึ้นไป และสามารถถือครองได้ไม่เกินร้อยละ ๓๐ ของพื้นที่รวมในแต่ละอาคารชุด

## ๖. มาเลเซีย

อสังหาริมทรัพย์ที่คนต่างด้าวสามารถถือครองได้ ได้แก่ (๑) ที่ดินเกษตรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ ๕๐๐,๐๐๐ ริงกิต (๑ ริงกิต มีค่าประมาณ ๑๐ บาท) (๒) ที่ดินอุตสาหกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ ๕๐๐,๐๐๐ ริงกิต หรือมีพื้นที่อย่างน้อย ๕ เอเคอร์ โดยมีวัตถุประสงค์ของการถือครองเพื่อดำเนินกิจกรรมด้านเกษตรกรรม เพื่อการพาณิชย์ การท่องเที่ยวเชิงเกษตรกรรมหรือการผลิตเพื่อการส่งออก (๓) อสังหาริมทรัพย์ด้านพาณิชย์ที่มีมูลค่าตั้งแต่ ๕๐๐,๐๐๐ ริงกิต (๔) ที่พักอาศัยที่มีมูลค่าตั้งแต่ ๕๐๐,๐๐๐ ริงกิตต่อยูนิต ภายใต้การอนุมัติของ The State Authority ทั้งนี้ การถือครองกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ (๑) – (๓) จะต้องจดทะเบียนนิติบุคคลในมาเลเซีย

## ๗. สาธารณรัฐสังคมนิยมเวียดนาม

รัฐบาลเวียดนามไม่อนุญาตให้คนต่างด้าวและนิติบุคคลต่างด้าวถือครองที่ดินแต่สามารถทำสัญญาเช่าภายใต้พระราชบัญญัติการลงทุนได้ และสามารถถือครองอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบของการเข้าไปลงทุนในเชิงพาณิชย์

อนึ่ง สำหรับข้อมูลการให้สิทธิคนต่างด้าวถือครองและเช่าอสังหาริมทรัพย์ในสาธารณรัฐแห่งสหภาพเวียดนาม และสาธารณรัฐอินโดนีเซีย เมื่อได้รับข้อมูลจากกรมเอเชียตะวันออกแล้ว จะนำมาสรุปให้ทราบต่อไป

## สิทธิการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าว กรณีประเทศไทยเข้าร่วมประชาคมอาเซียน

กรณีประเทศไทยเข้าร่วมประชาคมอาเซียนในส่วนที่เกี่ยวกับการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของคนต่างด้าวยังคงเป็นไปตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ร.บ. อาคารชุด และตาม พ.ร.บ. การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม ประเทศไทยไม่มีการเปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์ดังกล่าวแต่อย่างใด โดยมีหลักเกณฑ์สรุปได้ ดังนี้

### ๑. ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

#### ๑.๑ กรณีบุคคลธรรมดา

(๑) โดยการขอรับมรดกในฐานะทายาทโดยธรรม ตามมาตรา ๙๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งเมื่อรวมกับที่ดินที่มีอยู่แล้ว ต้องไม่เกินจำนวนที่จะพึงมีได้ ตามความในมาตรา ๘๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น ที่อยู่อาศัยไม่เกิน ๑ ไร่

(๒) คนต่างด้าวที่ได้นำเงินมาลงทุนตามจำนวนที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าสี่สิบล้านบาท อาจขอให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้ไม่เกินหนึ่งไร่ และต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี โดยในการขอได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าวจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ตามนัยมาตรา ๙๖ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

#### ๑.๒ กรณีนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวถือหุ้น

ต้องเป็นนิติบุคคลที่ไม่ต้องตามมาตรา ๙๓ และมาตรา ๙๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยจะต้องมีหุ้นอันเป็นทุนจดทะเบียนถือโดยคนต่างด้าวไม่เกินกว่าร้อยละ ๔๙ ของทุนจดทะเบียนและมีผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวไม่เกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น

**๒. ตาม พ.ร.บ. อาคารชุด** คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ตาม มาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด โดยเนื้อที่ที่คนต่างด้าวอาจถือกรรมสิทธิ์ต้องไม่เกินร้อยละสี่สิบเก้าของเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ซึ่งคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ซึ่งสามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในประเทศไทยได้ มี ๕ ประเภท (มาตรา ๑๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ) ดังนี้

๒.๑ คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง ตามมาตรา ๑๙ (๑)

๒.๒ คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้เข้ามาในราชอาณาจักรตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน ตามมาตรา ๑๙ (๒)

๒.๓ นิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวที่กำหนดไว้ในมาตรา ๙๓ และ ๙๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายไทย ตามมาตรา ๑๙ (๓)

๒.๔ นิติบุคคลซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๒ และได้รับการส่งเสริมการลงทุน ตามมาตรา ๑๙ (๔)

๒.๕ คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ตามมาตรา ๑๙ (๕) ดังนี้

(๑) นำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร

(๒) ถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่ต่างประเทศ หรือ

(๓) ถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ

**๓. ตาม พ.ร.บ. การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม** คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว สามารถเช่าที่ดินตาม พ.ร.บ. การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ ซึ่งกำหนดเวลาไว้เกินกว่า ๓๐ ปี แต่ไม่เกิน ๕๐ ปี และต่อสัญญาได้อีกไม่เกิน ๕๐ ปี

#### ๔. ตามกฎหมายอื่น

นิติบุคคลต่างด้าวอาจขอได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายอื่น เช่น พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. ๒๕๒๐ หรือพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๒



คำตรรกะระเบียบการขอตรวจสอบสวนทะเบียนที่ดินและตรวจสอบสวนหลักฐาน

| การรวมระเบียบการขอตรวจสอบสวนทะเบียนที่ดินและตรวจสอบสวนหลักฐาน |                                                                                     | คำคำขอ                                                                     | คำตรวจหลักฐาน<br>ทะเบียนที่ดิน/<br>คำตรวจสอบ<br>ข้อมูล                                               | คำชี้แจงเอกสาร/<br>คำชี้แจงเอกสารที่ส่งเอกสารพร้อมคำขอ<br>หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | คำรับรอง<br>เอกสาร                                                          | กรณีส่วนราชการ/องค์กรส่วนท้องถิ่นหรือวิสาหกิจ มีหนังสือแจ้งขอ<br>ความร่วมมือขอตรวจหลักฐาน ข้อคิดหรือข้อสังเกต                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ประเภทคำขอ                                                    | 1. การขอตรวจ<br>หลักฐานทะเบียน<br>ที่ดิน <sup>3</sup><br>(ทราบเลขที่โฉนด)           | แปลงละ ๕ บาท<br>(กฎกระทรวง<br>ฉบับที่ ๔๑<br>(พ.ศ. ๒๕๕๑)ฯ<br>ข้อ ๒ (๑๐) (ก) | แปลงละ ๑๐ บาท<br>(กฎกระทรวง<br>ฉบับที่ ๔๑ (พ.ศ.<br>๒๕๕๑)ฯ ข้อ ๒<br>(๑๐) (ง)                          | การจัดทำสำเนาโฉนดเรื่องย้ายเอกสารของทาง<br>ราชการ เกี่ยวกับค่าธรรมเนียมการทำสำเนา<br>โฉนดเรื่องย้ายเอกสารที่ดินตามขั้นตอนการ<br>ดำเนินการ เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการ<br>ขอสำเนา หรือขอสำเนาที่มีคำรับรองถูกต้อง<br>ของข้อมูลข่าวสารของราชการ ลงวันที่ ๑<br>พฤษภาคม ๒๕๕๒ และประกาศกรมที่ดิน<br>เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการขอสำเนา<br>หรือขอสำเนาที่มีคำรับรองถูกต้องของข้อมูล<br>ข่าวสารของราชการ กรมที่ดิน ลงวันที่ ๒๔<br>สิงหาคม ๒๕๕๓ | ฉบับละ ๑๐ บาท<br>(กฎกระทรวง<br>ฉบับที่ ๔๑<br>(พ.ศ. ๒๕๕๑)ฯ<br>ข้อ ๒ (๑๐) (ค) | - กรณีตรวจด้วยมือ โดยส่งเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานมาที่หรือย้ายสำเนาเอกสาร<br>เอง เจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินมีหน้าที่แต่เพียงอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ขอ<br>ให้เท่านั้น ไม่เสียค่าธรรมเนียม (เป็นการประสานระหว่างหน่วยงาน ไม่ใช่<br>กรณีตามมาตรา ๑๐๓ ป. ที่ดิน)<br>- กรณีขอตรวจจากสื่ออิเล็กทรอนิกส์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์<br>เช่น การขอข้อมูลแปลงที่ดินทางระบบ LIS หรือหน่วยงานอื่นใดก็ตาม<br>ดำเนินการตามวิธีนี้ โดยที่การตรวจสอบข้อมูลและหรือสำเนาข้อมูลตามวิธีนี้<br>เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินเป็นผู้ดำเนินการให้ หน่วยงานหรือบุคคลภายนอก<br>ไม่สามารถเข้าถึงข้อมูลเองได้ เนื่องจากมีระบบรักษาความปลอดภัยที่จะเข้าถึง<br>ฐานข้อมูล ในการตรวจสอบและดำเนินการข้อมูลจึงต้องเสียค่าธรรมเนียมตาม<br>กฎกระทรวงฉบับที่ ๔๑ (พ.ศ. ๒๕๕๑)ฯ แก้ไขเพิ่มเติม โดยกฎกระทรวงฉบับที่<br>๕๓ (พ.ศ. ๒๕๕๑)ฯ ข้อ ๒ (๑๐) (ก) (ข) (ค) (ง) (จ)<br>- กรณีที่มีกฎหมายกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องดำเนินการ เช่น มาตรา<br>๑๕ แห่งพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. ๒๕๕๒<br>ถือเป็นหน้าที่ที่พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายจึงไม่อาจเรียกเก็บ<br>ค่าธรรมเนียมได้แม้ว่าการคัดหรือสำเนาเอกสารจะเป็นการคัดจากสื่อบันทึก<br>ข้อมูลทางคอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์ก็ตาม |
|                                                               | 1.2 ตรวจจากสื่อ<br>บันทึกข้อมูลทาง<br>คอมพิวเตอร์หรือ<br>สื่ออิเล็กทรอนิกส์<br>อื่น | แปลงละ ๕ บาท<br>(กฎกระทรวง<br>ฉบับที่ ๔๑<br>(พ.ศ. ๒๕๕๑)ฯ<br>ข้อ ๒ (๑๐) (ก) | ครั้งละ ๑๐๐ บาท<br>(คำขอ)<br>(กฎกระทรวง<br>ฉบับที่ ๔๑ (พ.ศ.<br>๒๕๕๑)ฯ ข้อ ๒<br>(๑๐) (ข) <sup>4</sup> | แผ่นละ ๕๐ บาท<br>(กฎกระทรวงฉบับที่ ๔๑ (พ.ศ. ๒๕๕๑)ฯ ข้อ<br>๒ (๑๐) (ข)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

<sup>1</sup> กลุ่มพัฒนากระบวนการจดทะเบียนที่ดินและนิติกรรม ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนที่ดินและนิติกรรม สำนักงานมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

<sup>2</sup> หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๕๔/ว ๒๒๐๑ ลงวันที่ ๑๑ พฤษภาคม ๒๕๕๐ (สท.)

<sup>3</sup> หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๕๐/ว ๑๕๐๑๓ ลงวันที่ ๒๑ มีนาคม ๒๕๕๐ และประกาศกรมที่ดิน เรื่อง การตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินทางไปรษณีย์ ลงวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๕๑ (กรณีขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินทางไปรษณีย์ ให้ส่งของ  
จดหมายเข้าบ้านของถึงตัวผู้ขอ ระบุที่อยู่ให้ชัดเจน พร้อมปิดผนึกเป็นซองใสให้ถูกต้องครบถ้วน พร้อมทั้งส่งเงินค่าธรรมเนียมค่าพอและค่าตรวจสอบแปลงละ ๑๕ บาท ไปด้วย โดยส่งเช็คไปรษณีย์หรือธนาคาติ ส่งเจ้าหน้าที่พนักงานที่ดิน  
จังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา นายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ)

<sup>4</sup> หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๕๔/ว ๒๒๑๑๑ ลงวันที่ ๒๑ กันยายน ๒๕๕๑ สทท. (ข้อ ๒(๑๐)(ข)ของกฎกระทรวงฉบับ ๕๓ (๒๕๕๑)ฯ เป็นการเรียกเก็บค่าตรวจสอบข้อมูลด้านต่างๆ ที่กำหนดไว้ด้วยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ)



## (สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๒๓๐๙

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๑ พฤษภาคม ๒๕๕๐

**เรื่อง** การจัดเก็บค่าธรรมเนียมกรณี ส่วนราชการ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น หรือรัฐวิสาหกิจ  
ขอตรวจหลักฐาน ขอดัดหรือขอถ่ายสำเนาเอกสาร

**เรียน** ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

**อ้างถึง** ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๑๙๖๔๖ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๔๔  
๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๐๑๐๗๐ ลงวันที่ ๑๒ มกราคม ๒๕๔๘  
๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๗๘๗๐ ลงวันที่ ๒๗ กันยายน ๒๕๔๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. กรมที่ดินได้วางทางปฏิบัติกรณีส่วนราชการหรือเอกชน  
ขอสำเนาข้อมูลแปลงที่ดินทางระบบ LIS ว่าให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมแปลงละ ๕ บาท ตาม  
กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมาย  
ที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ข้อ ๒ (๑๐) (ก) และต่อมาได้มีหนังสือที่อ้างถึง ๒. วางทางปฏิบัติกรณี  
ส่วนราชการ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นหรือรัฐวิสาหกิจ มีหนังสือแจ้งขอความร่วมมือขอตรวจ  
หลักฐาน ขอดัดหรือขอถ่ายสำเนาเอกสาร โดยหน่วยงานนั้นจัดส่งเจ้าหน้าที่มาคัดหรือถ่ายสำเนา  
เอกสารเอง เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินมีหน้าที่เพียงแต่อำนวยความสะดวกด้านข้อมูลให้เท่านั้น  
ว่าให้เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินอำนวยความสะดวกตามควรแก่กรณี โดยไม่ต้องให้หน่วยงานนั้น  
ยื่นคำขอและไม่ต้องเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการคัดหรือถ่ายสำเนาเอกสาร หรือค่าธรรมเนียม  
แต่อย่างใด เนื่องจากเป็นการประสานงานระหว่างหน่วยงาน มิใช่กรณีตามมาตรา ๑๐๓ แห่ง  
ประมวลกฎหมายที่ดิน นั้น

โดยที่ขณะนี้ได้มีการออกกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ออกตามความ  
ในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ยกเลิกความใน (๑๐) ของข้อ ๒  
แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) แล้วกำหนดใหม่โดยเพิ่มเติมความเป็น (ญ) และ (ฎ)  
เพิ่มขึ้น โดยกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมเบ็ดเตล็ดเกี่ยวกับค่าตรวจสอบ  
ข้อมูลด้านงานรังวัด ด้านทะเบียนที่ดิน ด้านประเมินราคา หรือข้อมูลอื่น ครั้งละ ๑๐๐ บาท  
ค่าสำเนาจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์ หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น หรือสำเนาข้อมูลอื่น  
แผ่นละ ๕๐ บาท ซึ่งกรมที่ดินได้มีหนังสือที่อ้างถึง ๓. แจ้งว่า การจัดเก็บค่าตรวจสอบ  
ข้อมูลด้านงานรังวัด ด้านทะเบียนที่ดิน ด้านประเมินราคา หรือข้อมูลอื่นครั้งละ ๑๐๐ บาท

ตามข้อ ๒ (๑๐) (ญ) เป็นการจับเก็บค่าตรวจสอบข้อมูลด้านต่างๆ ที่กำหนดไว้ด้วยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ เช่น จากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์ หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น ดังนั้นตามกฎหมาย ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎหมาย ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙)ฯ จึงได้กำหนดอัตราค่าธรรมเนียมการขอคัดสำเนาเอกสารต่างๆ ไว้ ๒ วิธี คือ

วิธีที่ ๑ เป็นการคัดสำเนาเอกสารต่างๆ ด้วยมือ โดยเจ้าหน้าที่กรมที่ดินเป็นผู้คัด (ปัจจุบันใช้ถ่ายเอกสาร) เรียกเก็บค่าธรรมเนียมเป็นค่าค่าขอแปลงละ ๕ บาท ค่าคัดสำเนาเอกสารร้อยคำแรกหรือไม่ถึงร้อยคำ ๑๐ บาท ค่ารับรองเอกสารที่คัด ฉบับละ ๑๐ บาท ค่าตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินแปลงละ ๑๐ บาท ตามข้อ ๒ (๑๐) (ก) (ข) (ค) (ง)

วิธีที่ ๒ เป็นการคัดจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์ หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น เรียกเก็บค่าธรรมเนียมเป็นค่าค่าขอแปลงละ ๕ บาท ค่าตรวจสอบข้อมูลครั้งละ ๑๐๐ บาท ค่าสำเนาจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์ หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น แผ่นละ ๕๐ บาท ตามข้อ ๒ (๑๐) (ก) (ญ) (ฎ)

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เมื่อปัจจุบันการคัดสำเนาเอกสารต่างๆ ทำได้ใน ๒ วิธี เพื่อให้ทางปฏิบัติในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมกรณีส่วนราชการ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น หรือรัฐวิสาหกิจขอตรวจหลักฐาน ขอคัดหรือขอถ่ายสำเนาเอกสาร ใน ๒ วิธีข้างต้นเป็นไปในแนวทางเดียวกัน จึงให้ยกเลิกหนังสือกรมที่ดินที่อ้างถึง ๑. และ ๒. และกรณีส่วนราชการ องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น หรือรัฐวิสาหกิจขอตรวจหลักฐาน ขอคัดหรือขอถ่ายสำเนาเอกสาร ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติดังนี้

๑. กรณีหน่วยงานดังกล่าวยื่นคำขอตรวจหลักฐาน ขอคัดหรือขอถ่ายสำเนาเอกสารตามวิธีที่ ๑ โดยเจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินเป็นผู้ให้บริการ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามมาตรา ๑๐๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับกฎหมาย ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎหมาย ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙)ฯ ข้อ ๒ (๑๐) (ก) (ข) (ค) (ง)

๒. กรณีหน่วยงานดังกล่าวยื่นคำขอตรวจหลักฐาน ขอคัดหรือขอถ่ายสำเนาเอกสาร ตามวิธีที่ ๒ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามมาตรา ๑๐๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ประกอบกับกฎหมาย ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎหมาย ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙)ฯ ข้อ ๒ (๑๐) (ก) (ญ) (ฎ)

๓. กรณีหน่วยงานดังกล่าวมีหนังสือแจ้งขอความร่วมมือขอตรวจหลักฐาน ขอคัดหรือขอถ่ายสำเนาเอกสาร ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ชี้แจงให้หน่วยงานนั้นทราบว่า หากเป็นการตรวจสอบและคัดสำเนาเอกสารต่างๆ ตามวิธีที่ ๑ โดยส่งเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานมาคัดหรือถ่ายสำเนาเอกสารเอง เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินมีหน้าที่แต่เพียงอำนวยความสะดวกด้านข้อมูลให้เท่านั้น ย่อมไม่มีกรณีต้องเสียค่าธรรมเนียม เนื่องจากเป็นการประสานระหว่างหน่วยงานมิใช่กรณีตามมาตรา ๑๐๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แต่หากเป็นการตรวจสอบและคัดสำเนาเอกสารต่างๆ

ตามวิธีที่ ๒ จะด้วยเหตุผลว่าไม่สามารถตรวจสอบและคัดสำเนาเอกสารตามวิธีที่ ๑ ได้ ต้องใช้วิธีที่ ๒ เช่น การขอข้อมูลแปลงที่ดินทางระบบ LIS หรือหน่วยงานนั้นเลือกที่จะดำเนินการตามวิธีที่ ๒ โดยที่การตรวจสอบข้อมูล และ/หรือสำเนาข้อมูลตามวิธีที่ ๒ เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินต้องเป็นผู้ดำเนินการให้ หน่วยงานและ/หรือบุคคลภายนอกไม่สามารถเข้าถึงข้อมูลเองได้ เนื่องจากมีระบบรักษาความปลอดภัยที่จะเข้าถึงฐานข้อมูล ในการตรวจสอบและสำเนาข้อมูลจึงต้องเสียค่าธรรมเนียมตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑)ฯ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๔๙)ฯ ข้อ ๒ (๑๐) (ก) (ญ) (ฎ)

๔. กรณีที่มีกฎหมายกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องดำเนินการ เช่น ตามมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน พ.ศ. ๒๕๔๒ ที่กำหนดให้สำนักงานที่ดินมีหน้าที่ต้องรายงานต่อสำนักงานป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน ถือว่าเป็นหน้าที่ที่พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายจึงไม่อาจเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการคัดหรือถ่ายสำเนาเอกสาร หรือค่ารับรองเอกสารเพื่อส่งสำเนาเอกสารให้แก่หน่วยงานตามที่กฎหมายกำหนดได้ แม้ว่าการคัดหรือสำเนาเอกสารนั้น จะเป็นการคัดจากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์ก็ตาม

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ชัยฤกษ์ ดิษฐอำนาจ**

(นายชัยฤกษ์ ดิษฐอำนาจ)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๙๖

โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๔๗๓

โทร. (มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๒๕

## (สำเนา)

ที่ มท ๐๗๑๐/ว ๐๙๓๗๓

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๗ มีนาคม ๒๕๔๐

เรื่อง ขอดตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินทางไปรษณีย์

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

ด้วยกรณีที่มีผู้ขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินทางไปรษณีย์ โดยปฏิบัติตาม  
นัยระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินทางไปรษณีย์ พ.ศ.๒๕๒๕ ลงวันที่  
๑๗ ธันวาคม ๒๕๒๕ ซึ่งได้แจ้งให้เจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท  
๐๖๑๒/๑/ว ๒๙๗๗๐ ลงวันที่ ๒๒ ธันวาคม ๒๕๒๕ ปรากฏว่า สำนักงานที่ดินบางแห่งแจ้งให้ผู้ขอ  
ไปยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ดินตั้งอยู่ โดยอ้างว่าต้องถือปฏิบัติ  
ตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๐/๑๒๔๔๖ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๓๙ เรื่อง ขอความ  
ร่วมมือในการตรวจสอบหลักทรัพย์ ซึ่งเป็นการไม่ถูกต้อง

กรมที่ดินจึงเรียนมาเพื่อขอความเข้าใจว่า การตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน  
เป็นเรื่องที่ผู้ขอต้องการทราบว่า ที่ดินตามโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.๓  
หรือ น.ส.๓ ก.) (หมายความว่า ผู้ขอตรวจหลักฐานได้ทราบแน่นอนแล้วว่า โฉนดที่ดิน น.ส.๓  
หรือ น.ส.๓ ก. แปลงที่ขอตรวจนี้เลขที่เท่าใด) แปลงนั้นๆ ปัจจุบันชื่อผู้มีสิทธิในที่ดินคือใคร ได้มา  
อย่างไร เมื่อใด มีภาระผูกพันหรือไม่ มีการยึดหรืออายัดตามกฎหมายใดหรือไม่ และได้มีการออก  
ใบแทนไปแล้วหรือไม่ เมื่อใด การขอตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินนี้ ผู้ขอสามารถดำเนินการได้  
๒ กรณี กล่าวคือ ผู้ขอจะดำเนินการโดยไปยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่  
ที่ดินตั้งอยู่ หรือจะทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ไปยังสำนักงานที่ดินท้องที่ที่ดินตั้งอยู่ เพื่อขอ  
ตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน ตามนัยระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินทาง  
ไปรษณีย์ พ.ศ.๒๕๒๕ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๒๕ ซึ่งได้แจ้งให้เจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ  
ตามหนังสือ กรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๑/ว ๒๙๗๗๐ ลงวันที่ ๒๒ ธันวาคม ๒๕๒๕ ก็ได้ ส่วนการ  
ตรวจสอบหลักทรัพย์นั้น เป็นเรื่องที่ผู้ขอต้องการทราบว่า นิติบุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ (ทราบเฉพาะ  
ชื่อนิติบุคคล หรือนิติบุคคล แต่ไม่ทราบรายละเอียดหรือเลขที่โฉนดหรือ น.ส.๓, น.ส.๓ ก.) มีชื่อเป็น  
ผู้ถือกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินแปลงใด อยู่ ณ ที่ใดบ้าง กรณีนี้ผู้ขอจะต้องไปยื่นคำขอ  
ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินท้องที่ที่ดินตั้งอยู่เท่านั้น ทั้งนี้ตามหนังสือกรมที่ดิน  
ที่ มท ๐๖๑๐/ว ๑๒๔๔๖ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๓๙ ซึ่งการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินกับการ  
ตรวจสอบหลักทรัพย์เป็นคนละกรณีกัน

เหตุที่กรมที่ดินต้องเวียนซ่อมความเข้าใจมาเพื่อให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติให้ถูกต้องตรงกันตามเจตนารมณ์ของหนังสือเวียนดังกล่าว ก็เพราะว่าในทางปฏิบัตินั้นยังมีเจ้าพนักงานที่ดินบางจังหวัด บางสาขา ตีความสับสน เมื่อมีผู้ขอขอตรวจหลักฐานทางไปรษณีย์โดยระบุหมายเลขโฉนดหรือ น.ส.๓, น.ส.๓ ก. มาให้ทราบ ก็ไม่ทำให้ อ้างว่าผู้ขอต้องมายื่นคำขอด้วยตนเองที่สำนักงานที่ดินโดยเข้าใจว่ากรณีนี้เป็นกรณีการตรวจสอบหลักฐาน ไม่ใช่เป็นการตรวจหลักฐานทางไปรษณีย์

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไปด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **วิเชียร รัตนะพีระพงศ์**

(นายวิเชียร รัตนะพีระพงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนที่ดิน

โทร. ๒๒๒๖๑๙๖

โทรสาร ๒๒๑๓๘๗๓

## (สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๒๗๘๗๐

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๗ กันยายน ๒๕๕๙

**เรื่อง** การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๕๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๗

**เรียน** ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

**อ้างถึง** หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๒๖๐๑๙ ลงวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ส่งสำเนากระทรวง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๕๙) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๗ ซึ่งให้ยกเลิกความใน (๑๐) ข้อ ๒ แห่งกระทรวง ฉบับที่ ๕๓ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๗ และให้ใช้ความใหม่แทน มาเพื่อทราบและถือปฏิบัติแล้ว นั้น

โดยที่กระทรวงดังกล่าว ได้กำหนดอัตราการเรียกเก็บค่าตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินไว้ในข้อ ๒ (๑๐) (ง) ว่าให้เรียกเก็บแปลงละ ๑๐ บาท และกำหนดค่าตรวจสอบข้อมูลด้านงานรังวัด ด้านทะเบียนที่ดิน ด้านประเมินราคา หรือข้อมูลอื่น ไว้ในข้อ ๒ (๑๐) (ญ) ว่าให้เรียกเก็บครั้งละ ๑๐๐ บาท ซึ่งการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินถือว่าเป็นข้อมูลด้านทะเบียนที่ดินเช่นเดียวกัน เพื่อมิให้เกิดความสับสนในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน ตามข้อ ๒ (๑๐) (ง) และข้อ ๒ (๑๐) (ญ) ว่าต่างกันอย่างไร จึงเรียนมาเพื่อขอความเข้าใจว่า การจัดเก็บค่าตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดิน แปลงละ ๑๐ บาท ตามข้อ ๒ (๑๐) (ง) เป็นการจัดเก็บค่าตรวจหลักฐานทะเบียนที่ดินที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ดำเนินการตรวจโดยมิได้ใช้เทคโนโลยีสารสนเทศ ส่วนการจัดเก็บค่าตรวจสอบข้อมูลด้านงานรังวัด ด้านทะเบียนที่ดิน ด้านประเมินราคา หรือข้อมูลอื่น ครั้งละ ๑๐๐ บาท ตามข้อ ๒ (๑๐) (ญ) เป็นการจัดเก็บค่าตรวจสอบข้อมูลด้านต่างๆ ที่กำหนดไว้ด้วยระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ เช่น จากสื่อบันทึกข้อมูลทางคอมพิวเตอร์หรือสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่น เป็นต้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

ว่าที่ ร.ต. ชันธชัย วิจักขณะ

(ชันธชัย วิจักขณะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๙๖

โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๘๗๓ โทร. (มท) ๕๐๘๐๑-๑๒ ต่อ ๒๒๕

## **แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินซึ่งเป็น สาธารณูปโภคที่ดินจัดสรรให้เป็นสาธารณประโยชน์ ตามมาตรา ๔๔ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓\***

สืบเนื่องจากคณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๓) ได้ตอบข้อหารือของกรมควบคุมมลพิษ เรื่องเสร็จ ที่ ๓/๙๕/๒๕๕๔ โดยให้ความเห็น กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลางให้เป็นสาธารณประโยชน์ตามมาตรา ๔๔ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ว่า มาตรา ๔๔ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้บัญญัติให้สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดขึ้นนั้นต่อไป โดยจะกระทำการอันใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาวะจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ และมาตรา ๔๔ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ บัญญัติให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๓ เมื่อได้จดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ จึงเห็นว่า การจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ตามมาตรา ๔๔ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เป็นกรณีที่มีลักษณะพิเศษแตกต่างไปจากการแสดงเจตนาอุทิศทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ในกรณีทั่วไป กล่าวคือ สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินนั้นเป็นทรัพย์สินที่มีภาระจำยอมและผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่บำรุงรักษาเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรตามที่มาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ บัญญัติไว้ ดังนั้นแม้ว่าจะจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ แต่ทรัพย์สินดังกล่าวก็ยังตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรและผู้รับโอนมีหน้าที่ต้องดำเนินการบำรุงรักษาสาธารณูปภคนั้นแทนผู้จัดสรรที่ดินซึ่งเป็นผู้โอนต่อไป การจดทะเบียนโอนทรัพย์สินซึ่งเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ตามมาตรา ๔๔ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ จึงต้องมีชื่อผู้รับโอนและต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้รับโอนด้วย ซึ่งกรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติไว้ตามหนังสือ ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๙๓๓/๒ ลงวันที่ ๑๒ กรกฎาคม ๒๕๕๕ เรื่อง การดำเนินการตามมาตรา ๔๔ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

---

\* สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

## (สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๑๙๓๗/๒

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๒ กรกฎาคม ๒๕๕๕

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

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๑๔๔๑๓ ลงวันที่ ๒๕ พฤษภาคม ๒๕๕๕

สิ่งที่ส่งมาด้วย เอกสารตัวอย่างการจดทะเบียน รวม ๓ ฉบับ

ตามหนังสือที่อ้างถึงแจ้งให้ทราบว่า คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) ได้พิจารณาให้ความเห็นเกี่ยวกับการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินซึ่งเป็นสาธารณูปโภคที่ดินจัดสรรให้เป็นสาธารณประโยชน์ตามมาตรา ๔๔ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เป็นกรณีที่มีลักษณะพิเศษแตกต่างไปจากการแสดงเจตนาอุทิศทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ในกรณีทั่วไป ซึ่งต้องมีชื่อผู้รับโอนและต้องได้รับความเห็นชอบจาก ผู้รับโอนด้วย โดยอยู่ระหว่างดำเนินการวางทางปฏิบัติ รายละเอียดแจ้งให้ทราบแล้ว นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้ว เห็นสมควรวางทางปฏิบัติกรณีดังกล่าวเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมถือปฏิบัติไปในแนวทางเดียวกัน ดังนี้

๑. กำหนดให้ใช้ชื่อการจดทะเบียนประเภท “โอนเป็นสาธารณประโยชน์ (ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๔๔ (๓))”

๒. กำหนดให้มีผู้รับโอนหรือผู้รับสัญญา ลงชื่อองค์ประกอบครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้รับโอนและให้ความยินยอม โดยปฏิบัติตามมาตรา ๗๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ส่วนในคำขอ ท.ด.๑๖ ให้เขียนข้อความระบุว่าที่ดินที่โอนเป็นที่ดินสาธารณูปโภค พร้อมทั้งหมายเหตุด้านข้างด้วยอักษรแดงไว้ในคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด.๑, ท.ด.๑ ก) และในรายการจดทะเบียนว่า “การโอนนี้เป็นการดำเนินการตามมาตรา ๔๔ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนาม และวัน เดือน ปี กำกับไว้ อนุโลมปฏิบัติตามตัวอย่างที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) บุญเชิด คิดเห็น

(นายบุญเชิด คิดเห็น)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๐ โทรสาร. ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

## ตัวอย่าง



(ท.ค. ๑)

คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม  
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท โอนเป็นสาธารณประโยชน์  
(ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๔๔ (๓))

## ตำแหน่งที่ดิน

ระหว่าง.....ตำบล.....  
เลขที่ดิน.....อำเภอ.....  
หน้าสำรวจ.....จังหวัด.....

## โฉนดที่ดิน

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

๑. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้  
ปฏิบัติตามแล้ว ขอให้ถือคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยืนยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

๒. ข้าพเจ้า (ระบุชื่อผู้จัดสรรที่ดิน).....เลขประจำตัวประชาชน.....ผู้โอน.....  
อายุ.....ปี สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....  
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ.....  
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ต.รอก/ชอย.....ถนน.....หมู่ที่.....  
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

๓. ข้าพเจ้า (ระบุชื่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นผู้รับโอน).....เลขประจำตัวประชาชน.....ผู้รับโอน.....  
อายุ.....ปี สัญชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....  
☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ.....สัญชาติ.....  
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ต.รอก/ชอย.....ถนน.....หมู่ที่.....  
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....

๔. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์สินที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน.....บาท.....สตางค์

๕. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า  
(๑) ข้าพเจ้าไม่ได้รับโอนแทนหรือเพื่อประโยชน์แก่บุคคลต่างด้าว  
(๒) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๔. เป็นราคาที่แท้จริง  
(๓) โอนเป็นสาธารณประโยชน์ ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๔๔ (๓)  
(๔) .....  
(๕) .....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. ....  
ลงชื่อ.....ผู้โอน.....  
ลงชื่อ.....ผู้รับโอน.....  
ลงชื่อ.....ผู้สอบสวน.....  
(.....)

## สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) ราคาประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์  
๒) โฉนดที่ดินใหม่ระหว่าง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....  
โฉนดที่ดินเลขที่.....เล่ม.....หน้า.....  
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา  
คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา  
๓) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ. ....  
ลงชื่อ.....  
(.....)

เจ้าพนักงานที่ดิน

การโอนนี้เป็นดำเนินการดำเนินการตามมาตรา ๔๔ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓  
(ลงชื่อ).....  
เจ้าพนักงานที่ดิน

## ตัวอย่าง



(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลง เรื่อง โอนเป็นสาธารณประโยชน์  
(ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๔๔ (๓))

## ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. ....

ข้าพเจ้า.....(ระบุชื่อผู้จัดสรรที่ดิน).....☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐(ระบุชื่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น).....☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

อายุ.....ปี เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....บิดา / มารดาชื่อ.....

☐ โสด ☐ หม้าย ☐ คู่สมรสชื่อ.....สัญชาติ.....

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

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

ขอทำบันทึกข้อตกลงโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคต่อเจ้าพนักงานที่ดิน.....ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ที่ดินตามเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้เป็นสาธารณูปโภคที่ข้าพเจ้า (ระบุชื่อผู้จัดสรรที่ดิน) ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต บัดนี้ ข้าพเจ้า (ระบุชื่อผู้จัดสรรที่ดิน) ประสงค์จะพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจึงตกลงโอนที่ดินดังกล่าวให้กับ (ระบุชื่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นผู้รับโอน) ซึ่งเป็นการดำเนินการตามมาตรา ๔๔ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และข้าพเจ้า (ระบุชื่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นผู้รับโอน) ตกลงรับโอนที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคดังกล่าวไปจัดการและกำกับดูแลบำรุงรักษา

ข้อ ๒. ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินได้โปรดจดทะเบียนโอนที่ดินสาธารณูปโภคข้างต้นให้แก่ (ระบุชื่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นผู้รับโอน) ตามความประสงค์ของข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายต่อไปด้วย

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือลงลายพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงชื่อ) ..... ผู้โอน

(ลงชื่อ) ..... ผู้รับโอน

(ลงชื่อ) ..... พยาน

(ลงชื่อ) ..... พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

ลงชื่อ ..... เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

# สารบัญจดทะเบียน

[illegible]

## (สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๑๔๘๑๓

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๕ พฤษภาคม ๒๕๕๕

**เรื่อง** การดำเนินการตามมาตรา ๔๔ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓**เรียน** ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด**สิ่งที่ส่งมาด้วย** สำเนาหนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร ๐๙๐๑/๑๑๙๔ ลงวันที่

๒๖ กันยายน ๒๕๕๔

ด้วยคณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) ได้พิจารณาตอบข้อหารือของ กรมควบคุมมลพิษในประเด็นปัญหาเกี่ยวกับเจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษเป็น อาคารชุดและที่ดินจัดสรรตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ เรื่องเสร็จที่ ๗๙๕/๒๕๕๔ ซึ่งคณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) ได้ให้ความเห็น ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ ไว้ในประเด็นที่สามว่า “กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดิน จดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลางให้เป็นสาธารณประโยชน์ตาม มาตรา ๔๔ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ จะต้องได้รับความเห็นชอบ จากสภาองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือไม่ เห็นว่า มาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรร ที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ ได้บัญญัติให้สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตาม แผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตตกอยู่ในภาระจำยอม เพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้ ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป โดยจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ และมาตรา ๔๔ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ บัญญัติให้ผู้จัดสรรที่ดิน พ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๓ เมื่อได้จดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าว ให้เป็นสาธารณประโยชน์ จึงเห็นว่าการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ตาม มาตรา ๔๔ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ เป็นกรณีที่มีลักษณะพิเศษ แตกต่างไปจากการแสดงเจตนาอุทิศทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ในกรณีทั่วไป กล่าวคือ สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินนั้นเป็นทรัพย์สินที่มีภาระจำยอม และผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ในการบำรุงรักษาเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร ตามที่มาตรา ๔๓ แห่ง พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ บัญญัติไว้ ดังนั้น แม้ว่าจะจดทะเบียนโอนทรัพย์สิน ที่เป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ แต่ทรัพย์สินดังกล่าวก็ยังตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อ

ประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรและผู้รับโอนมีหน้าที่ต้องดำเนินการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคนั้นแทนผู้จัดสรรที่ดินซึ่งเป็นผู้โอนต่อไป การจดทะเบียนโอนทรัพย์สินซึ่งเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ตามมาตรา ๔๔ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ จึงต้องมีชื่อผู้รับโอนและต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้รับโอนด้วย” รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทราบไว้ชั้นหนึ่งก่อนสำหรับแนวทางปฏิบัติในเรื่องนี้ 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** ขอรื้อปัญหาข้อกฎหมายตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม  
แห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕

**เรียน** อธิบดีกรมที่ดิน

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

**สิ่งที่ส่งมาด้วย** บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง เจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่ง  
กำเนิดมลพิษกรณีแหล่งกำเนิดมลพิษเป็นอาคารชุดและที่ดินจัดสรร

ตามที่กรมควบคุมมลพิษได้ขอรื้อปัญหาเกี่ยวกับเจ้าของหรือผู้ครอบครอง  
แหล่งกำเนิดมลพิษกรณีแหล่งกำเนิดมลพิษเป็นอาคารชุดและที่ดินจัดสรรตามพระราชบัญญัติ  
ส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ และสำนักงานคณะกรรมการ  
กฤษฎีกาได้ขอให้กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สำนักงานปลัดกระทรวง และ  
กรมควบคุมมลพิษ) และกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน และกรมโยธาธิการและผังเมือง) แต่งตั้ง  
ผู้แทนไปชี้แจงข้อเท็จจริง นั้น

บัดนี้ คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) ได้พิจารณาข้อหาดังกล่าวและม  
ีความเห็นปรากฏตามบันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาที่ได้ส่งมาด้วยนี้ อนึ่ง สำนักงาน  
คณะกรรมการกฤษฎีกาได้แจ้งผลการพิจารณาไปยังสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีเพื่อทราบตาม  
ระเบียบด้วยแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **อัษฎพร จารุจินดา**

(นายอัษฎพร จารุจินดา)

เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักอำนวยการ ฝ่ายกฎหมายทรัพยากรธรรมชาติ

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๐๒๐๖-๙ ต่อ ๑๖๖๖ (นางสาวสุมลรัตน์ฯ)

โทรสาร ๐ ๒๒๒๖ ๕๑๙๔ [www.krisdika.go.th](http://www.krisdika.go.th) [www.lawreform.go.th](http://www.lawreform.go.th)

## (สำเนา)

ที่ นร ๐๙๐๑ / ๑๑๙๓

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

๑ ถนนพระอาทิตย์ เขตพระนคร

กรุงเทพฯ ๑๐๒๐๐

๒๖ กันยายน ๒๕๕๔

**เรื่อง** ขอรื้อปัญหาข้อกฎหมายตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕

**เรียน** อธิบดีกรมควบคุมมลพิษ

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

**สิ่งที่ส่งมาด้วย** บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง เจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษกรณีแหล่งกำเนิดมลพิษเป็นอาคารชุดและที่ดินจัดสรร

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

บัดนี้ คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) ได้พิจารณาข้อหาดังกล่าวและมีความเห็นปรากฏตามบันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาที่ได้ส่งมาด้วยนี้ อนึ่ง สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้แจ้งผลการพิจารณาไปยังสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีเพื่อทราบตามระเบียบด้วยแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **อัษฎพร จารุจินดา**

(นายอัษฎพร จารุจินดา)

เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักอำนวยการ ฝ่ายกฎหมายทรัพยากรธรรมชาติ

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๐๒๐๖-๙ ต่อ ๑๖๖๖ (นางสาวสุมลรัตน์ฯ)

โทรสาร ๐ ๒๒๒๖ ๕๑๙๔ [www.krisdika.go.th](http://www.krisdika.go.th) [www.lawreform.go.th](http://www.lawreform.go.th)

เรื่องเสร็จที่ ๗๙๕/๒๕๕๔

บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา  
เรื่อง เจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษกรณีแหล่งกำเนิดมลพิษ  
เป็นอาคารชุดและที่ดินจัดสรร

กรมควบคุมมลพิษได้มีหนังสือ ที่ ทส ๐๓๐๒/๘๖๕๑ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๕๔ ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สรุปความได้ว่า ตามที่กรมควบคุมมลพิษได้หารือปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับการเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษประเภทอาคารชุดและที่ดินจัดสรร ตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ และกรณีผู้จัดสรรที่ดินโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งคณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) พิจารณาแล้ว เห็นว่า ปัญหาที่หารือมา ยังไม่มีความชัดเจนว่ากรมควบคุมมลพิษมีปัญหาในการออกคำสั่งให้เจ้าของ หรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ อย่างไร รวมทั้งยังไม่ได้มีการหารือระหว่างหน่วยงานที่เป็นผู้รักษาการตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดและกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินคณะกรรมการกฤษฎีกา (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 จึงต้องส่งต่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แต่กองนิติการกรมควบคุมมลพิษเห็นว่า ที่ดินจัดสรรถูกประกาศให้เป็นแหล่งกำเนิดมลพิษทั้งโครงการ ไม่ใช่เฉพาะระบบบำบัดน้ำเสีย การออกคำสั่งตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ จึงไม่สามารถส่งต่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

๒. กรณีอาคารชุดที่มีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด หน่วยงานผู้บังคับใช้กฎหมาย เห็นว่า นิติบุคคลอาคารชุดไม่ใช่เจ้าของทรัพย์สินส่วนกลาง แต่เป็นตัวแทนของเจ้าของร่วมในการบริหารจัดการ

ส่งพร้อมหนังสือ ที่ นร ๐๙๐๑/๑๑๙๑ ลงวันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๕๔ ซึ่งสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกามีถึงสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี

และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้นิยามคำว่า “ผู้ครอบครองอาคาร” ให้หมายความว่า รวมถึงผู้จัดการนิติบุคคลของอาคารชุดสำหรับทรัพย์สินส่วนกลางด้วย การออกคำสั่งตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ จึงต้องสั่งต่อนิติบุคคลอาคารชุด แต่กองนิติการ กรมควบคุมมลพิษเห็นว่า การประกาศแหล่งกำเนิดมลพิษเป็นการประกาศทั้งโครงการ การออกคำสั่งตามมาตรา ๘๒ (๒) แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ จึงต้องสั่งต่อเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารชุดแต่นิติบุคคลอาคารชุดมิได้เป็นเจ้าของทรัพย์สินส่วนกลาง จึงไม่สามารถออกคำสั่งต่อนิติบุคคลอาคารชุดได้

นอกจากนี้ ในประเด็นเรื่องการโอนระบบบำบัดน้ำเสียให้เป็นสาธารณประโยชน์นั้น กรมที่ดินเห็นว่าการโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์จะยึดถือตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งเป็นกฎหมายทั่วไป และศาลฎีกาได้มีคำวินิจฉัยเป็นบรรทัดฐานไว้ว่า การโอนทรัพย์สินเป็นสาธารณประโยชน์ไม่จำเป็นต้องมีผู้รับโอน โดยเป็นการแสดงเจตนาฝ่ายเดียว ประกอบกับกฎหมายที่ดินก็มีการโอนที่ดินให้เป็นสาธารณประโยชน์โดยการแก้ไขโฉนดที่ดินก็จะตกเป็นสาธารณประโยชน์โดยทันที ซึ่งในกรณีนี้ไม่ต้องการผู้รับโอน องค์ประกอบครองส่วนท้องถิ่นจึงไม่สามารถปฏิเสธการรับโอนได้ และในทางปฏิบัติกรมที่ดินจะส่งเอกสารแจ้งให้องค์ประกอบครองส่วนท้องถิ่นทราบ

กรมควบคุมมลพิษได้เสนอเรื่องดังกล่าวให้คณะกรรมการควบคุมมลพิษพิจารณาในการประชุมครั้งที่ ๓/๒๕๕๔ เมื่อวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๕๔ ซึ่งคณะกรรมการควบคุมมลพิษได้มีมติให้กรมควบคุมมลพิษนำประเด็นปัญหาการปฏิบัติตามกฎหมายหรือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาดังนี้

๑. ในกรณีของอาคารชุดที่มีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด และกรณีที่ที่ดินจัดสรรที่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้รับโอนสาธารณูปโภคแล้ว 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 จำเป็นต้องได้รับความเห็นชอบจากสภาองค์ประกอบครองส่วนท้องถิ่นหรือไม่ เพื่อให้สอดคล้องกับทางปฏิบัติในการโอนระบบบำบัดน้ำเสียของกรมโยธาธิการและผังเมือง

**คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗)** ได้พิจารณาข้อหาหรือของกรมควบคุมมลพิษ โดยมีผู้แทนกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สำนักงานปลัดกระทรวง และกรมควบคุมมลพิษ) และผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน และกรมโยธาธิการและผังเมือง) เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดข้อเท็จจริงแล้ว มีความเห็นดังนี้

**ประเด็นที่หนึ่ง** ในกรณีของอาคารชุดที่มีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด และกรณีที่ดินจัดสรรที่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้รับใบอนุญาตประกอบแล้ว เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษมีอำนาจออกคำสั่งให้นิติบุคคลดังกล่าวดำเนินการตามมาตรา ๗๐ และมาตรา ๘๒ (๒) และ (๓) แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ ได้หรือไม่ เห็นว่า โดยที่มาตรา ๗๐<sup>๑</sup> แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ บัญญัติให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษที่จะต้องถูกควบคุมการปล่อยน้ำเสียลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะหรือออกสู่สิ่งแวดล้อมมีหน้าที่ต้องก่อสร้าง ติดตั้ง หรือจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสีย และมาตรา ๘๒ (๒) และ (๓)<sup>๒</sup> แห่งพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวบัญญัติให้

<sup>๑</sup> มาตรา ๗๐ เจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษที่กำหนดตามมาตรา ๖๙ มีหน้าที่ต้องก่อสร้าง ติดตั้งหรือจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียหรือระบบกำจัดของเสียตามที่เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษกำหนด เพื่อการนี้ เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษจะกำหนดให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองมีผู้ควบคุมการดำเนินงานระบบบำบัดน้ำเสียหรือระบบกำจัดของเสียที่กำหนดให้ทำการก่อสร้าง ติดตั้งหรือจัดให้มีขึ้นนั้นด้วยก็ได้

ในกรณีที่แหล่งกำเนิดมลพิษใดมีระบบบำบัดน้ำเสียหรือระบบกำจัดของเสียอยู่แล้วก่อนวันที่มีประกาศของรัฐมนตรีตามมาตรา ๖๙ ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษแจ้งต่อเจ้าพนักงานควบคุมมลพิษเพื่อตรวจสอบ หากเจ้าพนักงานควบคุมมลพิษเห็นว่าระบบบำบัดน้ำเสียหรือระบบกำจัดของเสียที่มีอยู่แล้วยังไม่สามารถทำการบำบัดน้ำเสีย หรือกำจัดของเสียให้เป็นไปตามมาตรฐานควบคุมมลพิษจากแหล่งกำเนิดที่กำหนดไว้ เจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษมีหน้าที่ต้องดำเนินการแก้ไขหรือปรับปรุงตามที่เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษกำหนด

<sup>๒</sup> มาตรา ๘๒ เพื่อปฏิบัติการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ ให้เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษมีอำนาจดังต่อไปนี้

๔๗

๔๗

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

(๓) ออกคำสั่งเป็นหนังสือสั่งปรับเจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษซึ่งมิใช่โรงงานอุตสาหกรรมตามมาตรา ๙๐ มาตรา ๙๑ หรือมาตรา ๙๒ ในกรณีแหล่งกำเนิดมลพิษนั้นเป็นโรงงานอุตสาหกรรม ให้มีหนังสือแจ้งไปยังเจ้าพนักงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานให้ออกคำสั่งปรับเจ้าของหรือผู้ครอบครองโรงงานอุตสาหกรรมนั้นโดยให้ถือว่าเจ้าพนักงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานเป็นเจ้าพนักงานควบคุมมลพิษตามพระราชบัญญัตินี้ หากเจ้าพนักงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานไม่ดำเนินการออกคำสั่งปรับภายในระยะเวลาอันสมควร ให้เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษมีอำนาจออกคำสั่งปรับเจ้าของ หรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษที่เป็นโรงงานอุตสาหกรรมนั้นได้

๔๗

๔๗

เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษมีอำนาจออกคำสั่งเป็นหนังสือให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษจัดการแก้ไข เปลี่ยนแปลง ปรับปรุง หรือซ่อมแซมระบบบำบัดน้ำเสีย รวมทั้งออกคำสั่งปรับเจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษ ดังนั้น การจะพิจารณาว่าเจ้าพนักงานควบคุมมลพิษจะออกคำสั่งให้นิติบุคคลอาคารชุดหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรดำเนินการตามมาตรา ๗๐ และมาตรา ๘๒ (๒) และ (๓) แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ ได้หรือไม่ จะต้องพิจารณาว่านิติบุคคลอาคารชุดและนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษดังกล่าวหรือไม่

กรณีของอาคารชุดในมาตรา ๔<sup>๓</sup> แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้บัญญัติให้เจ้าของร่วมเป็นเจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด โดยมาตรา ๑๓ วรรคหนึ่ง<sup>๔</sup> แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้บัญญัติให้เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เป็นของตนและมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง ดังนั้น เจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษในกรณีที่มีการประกาศกำหนดให้อาคารชุดเป็นแหล่งกำเนิดมลพิษที่จะต้องถูกควบคุมการปล่อยน้ำเสียจึงได้แก่ เจ้าของร่วม สำหรับกรณีที่อาคารชุดได้มีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดนั้น โดยที่มาตรา ๓๓<sup>๕</sup> แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้บัญญัติให้นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางตามมติของเจ้าของร่วม และใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครอบคลุมไปถึงทรัพย์สินกลางทั้งหมดในการต่อสู้บุคคลภายนอกหรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืนเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๓๙<sup>๖</sup> แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ นิติบุคคลอาคารชุดที่จัดตั้งขึ้นจึงมิได้มีฐานะเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารชุดที่เป็นแหล่งกำเนิดมลพิษแต่มีฐานะเป็นตัวแทนเจ้าของร่วมในการจัดการและดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง และโดยที่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของอาคารชุดเป็นทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๑๕ (๑๐)<sup>๗</sup> แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

<sup>๓</sup> มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้

“อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง

ฯลฯ

ฯลฯ

“เจ้าของร่วม” หมายความว่า เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด

ฯลฯ

ฯลฯ

<sup>๔</sup> มาตรา ๓๓ เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เป็นของตน และมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลาง

ฯลฯ

ฯลฯ

<sup>๕</sup> มาตรา ๓๓ นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนตามมาตรา ๓๑ ให้มีฐานะเป็นนิติบุคคล

นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้

<sup>๖</sup> มาตรา ๓๙ นิติบุคคลอาคารชุดอาจใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครอบคลุมไปถึงทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดในการต่อสู้บุคคลภายนอก หรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืน เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดได้

<sup>๗</sup> มาตรา ๑๕ ทรัพย์สินต่อไปนี้ให้ถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

ฯลฯ

ฯลฯ

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

ฯลฯ

ฯลฯ

ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ดังนั้น แม้นิติบุคคลอาคารชุด จะมีได้เป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารชุด แต่โดยที่นิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจหน้าที่ในการจัดการและดูแลระบบบำบัดน้ำเสียซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลางตามมติของเจ้าของร่วม จึงมีฐานะเป็นตัวแทนเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารชุด ดังนั้น เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษจึงสามารถออกคำสั่งไปยังนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อให้ดำเนินการตามมาตรา ๗๐<sup>๙</sup> และมาตรา ๘๒ (๒) และ (๓)<sup>๙</sup> แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ ได้ แล้วแต่กรณี

กรณีของที่ดินจัดสรร แม้ว่าผู้จัดสรรที่ดินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะถือเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรในกรณีที่มีการประกาศกำหนดให้ที่ดินจัดสรรเป็นแหล่งกำเนิดมลพิษที่จะต้องถูกควบคุมการปล่อยน้ำเสีย แต่โดยที่มาตรา ๔๓<sup>๑๐</sup> แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้กำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค เว้นแต่จะได้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและมีการโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา ๔๔ (๑)<sup>๑๑</sup> แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แล้ว ซึ่งจะส่งผลให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีฐานะเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรแปลงที่เป็นที่ตั้งของสาธารณูปโภคนั้น ซึ่งหากผู้จัดสรรที่ดินขายที่ดินจัดสรรให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทั้งหมด เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรที่เป็นแหล่งกำเนิดมลพิษ จึงได้แก่ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แต่หากผู้จัดสรรที่ดินขายที่ดินจัดสรรให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรบางส่วน เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรที่เป็นแหล่งกำเนิดมลพิษ

<sup>๙</sup> โปรดดูเชิงอรรถ ที่ ๑, ข้างต้น

<sup>๙</sup> โปรดดูเชิงอรรถ ที่ ๒, ข้างต้น

<sup>๑๐</sup> มาตรา ๔๓ สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้

ให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น และยังคงอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่งกับคณะกรรมการ และให้นำมาตรา ๒๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

<sup>๑๑</sup> มาตรา ๔๔ ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๓ เมื่อได้มีการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) แล้วตามลำดับ ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้ หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา ภายใต้อำนาจหน้าที่ที่กำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

(๒) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(๓) ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์

การดำเนินการตาม (๑) และ (๒) ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ทั้งนี้ โดยต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งด้วย

จึงได้แก่ ผู้จัดสรรที่ดิน ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และโดยที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มีอำนาจหน้าที่ในการเรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคจากสมาชิก ตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๔๘ (๓)<sup>๑๒</sup> แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ โดยมาตรา ๔๗<sup>๑๓</sup> แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ ได้กำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และผู้จัดสรร ที่ดินเป็นสมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดังนั้น เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษจึงสามารถออกคำสั่งไปยังนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อให้ดำเนินการตามมาตรา ๗๐<sup>๑๔</sup> และมาตรา ๘๒ (๒) และ (๓)<sup>๑๕</sup> แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ ได้

**ประเด็นที่สอง** เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษมีอำนาจออกคำสั่งตามมาตรา ๘๒ (๒) แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.๒๕๓๕ ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ปรับปรุงหรือซ่อมแซมระบบบำบัดน้ำเสียซึ่งเป็นระบบบำบัดอิสระในที่ดินแปลงย่อยและบ่อรวบรวม น้ำทิ้งก่อนระบายออกสู่สิ่งแวดล้อมได้หรือไม่ เห็นว่า การที่เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษจะสามารถออกคำสั่งตามมาตรา ๘๒ (๒) แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรดำเนินการแก้ไขหรือปรับปรุงระบบบำบัดอิสระ ซึ่งเป็นระบบ บำบัดน้ำเสียที่ตั้งอยู่ในที่ดินแปลงย่อยเพื่อให้การปล่อยน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรรเป็นไปตามมาตรฐานที่ กฎหมายกำหนดได้หรือไม่ ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงว่าระบบบำบัดอิสระที่ตั้งอยู่ในที่ดินแปลงย่อยและ บ่อรวบรวมน้ำทิ้งก่อนระบายออกสู่สิ่งแวดล้อมถือเป็นสาธารณูปโภคที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่ จัดการและบำรุงรักษาหรือไม่ หากพิจารณาแล้วเห็นว่าบ่อรวบรวมน้ำทิ้งเป็นส่วนหนึ่งของระบบบำบัด อิสระและเป็นสาธารณูปโภค เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษย่อมสามารถออกคำสั่งตามมาตรา ๘๒ (๒) แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.๒๕๓๕ ไปยังนิติบุคคลหมู่บ้าน จัดสรรเพื่อให้ดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมระบบบำบัดอิสระในที่ดินแปลงย่อยและบ่อรวบรวม น้ำทิ้งก่อนระบายออกสู่สิ่งแวดล้อมได้

**ประเด็นที่สาม** กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนอินทรีพียูสินที่เป็นระบบบำบัดน้ำเสีย ส่วนกลางให้เป็นสาธารณประโยชน์ตามมาตรา ๔๔ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓

<sup>๑๒</sup> มาตรา ๔๘ เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

๑.ล๑

๑.ล๑

(๓) เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคในส่วนที่นิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่บำรุงรักษาจากสมาชิก

๑.ล๑

๑.ล๑

<sup>๑๓</sup> มาตรา ๔๗ เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา ๔๕ แล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกราย เป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ในกรณีที่มิที่ดินจัดสรรแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ใดซื้อหรือได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดิน ให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

<sup>๑๔</sup> โปรดดูเชิงอรรถ ที่ ๑, ข้างต้น

<sup>๑๕</sup> โปรดดูเชิงอรรถ ที่ ๒, ข้างต้น

จะต้องได้รับความเห็นชอบจากสภาองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือไม่ เห็นว่า มาตรา ๔๓<sup>๑๖</sup> แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ให้บัญญัติให้สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป โดยจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ และมาตรา ๔๔ (๓)<sup>๑๗</sup> 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 แต่ทรัพย์สินดังกล่าวก็ยังตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรและผู้รับโอนมีหน้าที่ต้องดำเนินการบำรุงรักษาสาธารณูปภคนั้น แทนผู้จัดสรรที่ดินซึ่งเป็นผู้โอนต่อไป การจดทะเบียนโอนทรัพย์สินซึ่งเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ตามมาตรา ๔๔ (๓)<sup>๑๘</sup> แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ จึงต้องมีชื่อผู้รับโอนและต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้รับโอนด้วย

(ลงชื่อ) **อัคร จารุจินดา**

(นายอัคร จารุจินดา)

เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

กันยายน ๒๕๕๔

<sup>๑๖</sup> โปรดดูเชิงอรรถที่ ๑๐, ข้างต้น

<sup>๑๗</sup> โปรดดูเชิงอรรถที่ ๑๑, ข้างต้น

<sup>๑๘</sup> โปรดดูเชิงอรรถที่ ๑๑, ข้างต้น

## ความไม่เป็นกลางของคณะกรรมการในคณะกรรมการ ที่มีอำนาจพิจารณาทางปกครอง\*

### ●สาระสำคัญ

กรณีมูลนิธิเพื่อผู้บริโภคร้องเรียนแพทย์และโรงพยาบาลเกี่ยวกับมาตรฐานการรักษาพยาบาล ต่อมามูลนิธิเพื่อผู้บริโภคซึ่งเป็นกรรมการแพทย์ด้วย ได้ร่วมประชุมพิจารณากรณีดังกล่าว แม้จะไม่ได้ ออกความเห็นและมีได้ร่วมลงคะแนนเสียง ถือว่าเป็นคู่กรณีโดยตรงตามมาตรา ๑๓ (๑) แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ และการที่ได้แสดงความเห็นต่อสาธารณชนในลักษณะพาดพิงและเป็นปรักษ์ต่อผู้ถูกร้องเรียน ถือได้ว่ามีเหตุซึ่งมีสภาพร้ายแรง อันอาจทำให้การพิจารณาไม่เป็นกลาง การออกคำสั่งทางปกครองโดยเจ้าหน้าที่ซึ่งมีสภาพร้ายแรงดังกล่าว จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย

### ●หลักกฎหมาย/บรรทัดฐานที่เกี่ยวข้อง

คู่กรณีในกระบวนการพิจารณาทางปกครองมีสิทธิที่จะได้รับการพิจารณาจากเจ้าหน้าที่ที่มีความเป็นกลาง ทั้งโดยสภาพภายนอก คือ เจ้าหน้าที่ที่มีความสัมพันธ์ส่วนตัวกับคู่กรณีในลักษณะใดลักษณะหนึ่งตามที่กฎหมายกำหนดไว้ และโดยสภาพภายใน คือ มีพฤติกรรม หรืออัตวิสัยที่มีเหตุอันมีสภาพร้ายแรง อันอาจทำให้การพิจารณาทางปกครองไม่มีความเป็นกลาง การที่เจ้าหน้าที่ที่มีเหตุความไม่เป็นกลางดังกล่าวเข้าร่วมในการพิจารณาทางปกครอง ย่อมมีผลทำให้คำสั่งทางปกครองไม่ชอบด้วยกฎหมาย

### ●ความไม่เป็นกลาง...ของคณะกรรมการในคณะกรรมการที่มีอำนาจพิจารณาทางปกครอง

โดยหลักในการพิจารณาทางปกครอง เจ้าหน้าที่ที่จะพิจารณาออกคำสั่งทางปกครองได้จะต้องเป็นผู้มีอำนาจตามกฎหมาย แต่หากเจ้าหน้าที่ที่กฎหมายให้อำนาจไว้มีลักษณะที่ต้องห้ามอย่างหนึ่งอย่างใด ตามมาตรา ๑๓ และมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ คือในกรณีที่เจ้าหน้าที่เป็นคู่กรณีเอง เป็นคู่หมั้นหรือคู่สมรสของคู่กรณี หรือเป็นญาติของคู่สมรส เป็นหรือเคยเป็นผู้แทนโดยชอบธรรม หรือผู้พิทักษ์ หรือผู้แทน หรือตัวแทนของคู่กรณี หรือเจ้าหน้าที่ หรือลูกหนี้ หรือนายจ้างของคู่กรณี หรือมีเหตุอันมีสภาพร้ายแรง เจ้าหน้าที่ที่มีลักษณะดังกล่าว จะทำการพิจารณาทางปกครองไม่ได้ และหากเจ้าหน้าที่มีลักษณะดังกล่าว ยังฝืนที่จะใช้อำนาจ ก็จะมีผลให้การกระทำทางปกครองไม่ชอบด้วยกฎหมาย และศาลปกครองมีอำนาจพิพากษาเพิกถอนคำสั่งทางปกครองที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายนั้นได้

กรณีที่เจ้าหน้าที่มีเหตุอันอาจทำให้การพิจารณาทางปกครองไม่เป็นกลาง โดยหลักคู่กรณีมีสิทธิที่จะคัดค้านไม่ให้เจ้าหน้าที่นั้นทำการพิจารณาทางปกครองต่อไป หรือแม้จะไม่มี

\* คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ. ๒๖๙ - ๒๖๙/๒๕๕๓

ที่มา : หนังสือหลักกฎหมายจากบทความคดีปกครองที่น่าสนใจ เล่ม ๔

คัดค้าน เจ้าหน้าที่นั้นจะต้องหยุดการพิจารณาไว้ก่อนและแจ้งให้ผู้บังคับบัญชาทราบ และกรณีเป็นกรรมการในคณะกรรมการที่มีอำนาจในการพิจารณาทางปกครอง ประธานกรรมการจะต้องเรียกประชุมเพื่อพิจารณาเหตุคัดค้าน แต่ถ้าไม่ได้ดำเนินการและกรรมการดังกล่าวมีส่วนร่วมในการร้องเรียนคู่กรณี ได้เข้าร่วมประชุม เพื่อพิจารณาลงโทษคู่กรณี แต่มิได้ออกความเห็นและร่วมลงคะแนนเสียงด้วย จะมีผลทำให้มติของคณะกรรมการชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เป็นไปตามคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ. ๒๖๓/ - ๒๖๔/๒๕๕๓

ผู้ฟ้องคดีทั้งสามฟ้องว่า มูลนิธิเพื่อผู้บริโภคได้มีหนังสือร้องเรียนถึงพฤติกรรมของโรงพยาบาล ศ. และผู้ฟ้องคดี เกี่ยวกับมาตรฐานการรักษาพยาบาลกับจรรยาบรรณแห่งวิชาชีพเวชกรรม ในกรณีที่โรงพยาบาล ศ. กักตุนผู้ป่วยที่เสียชีวิตเพื่อต่อรองคำรักษาพยาบาล ซึ่งผู้ถูกฟ้องคดี (แพทยสภา) ได้พิจารณาและมีมติส่งเรื่องให้คณะอนุกรรมการสอบสวน ชุดที่ห้าดำเนินการสอบสวน และคณะอนุกรรมการสอบสวนเห็นว่าควรยกข้อกล่าวหาในประเด็นมาตรฐานการประกอบอาชีพเวชกรรม และควรลงโทษว่ากล่าวตักเตือนในประเด็นการกักตุนไว้ชั่วคราวนี้ แต่ต่อมาผู้ถูกฟ้องคดีมีมติลงโทษพักใช้ใบอนุญาตประกอบวิชาชีพเวชกรรมของผู้ฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ฟ้องคดีที่ ๒ เป็นเวลาสามเดือน โดยเห็นว่าผู้ฟ้องคดีที่ ๑ เป็นผู้ดำเนินการสถานพยาบาลและเกี่ยวข้องรับผิดชอบในการกักตุน ผู้ฟ้องคดีที่ ๒ มีส่วนเกี่ยวข้องในการกักตุนและมีส่วนร่วมในการรักษาที่มีการผ่าตัดบ่อยครั้งนานเกินจำเป็น โดยไม่คำนึงถึงความปลอดภัย และความสิ้นเปลืองของผู้ป่วย และมีมติลงโทษภาคทัณฑ์ผู้ฟ้องคดีที่ ๓ โดยเห็นว่าให้การรักษาโดยไม่คำนึงถึงความปลอดภัยและความสิ้นเปลืองของผู้ป่วย ผู้ฟ้องคดีทั้งสามเห็นว่าไม่ได้รับความเป็นธรรม จึงขอให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งเพิกถอนคำสั่งลงโทษดังกล่าว

ศาลปกครองสูงสุดวินิจฉัยว่า ในการประชุมคณะอนุกรรมการจริยธรรมแห่งวิชาชีพเวชกรรม ชุดที่ห้า เพื่อพิจารณาข้อร้องเรียนของมูลนิธิเพื่อผู้บริโภคและมีมติว่าคดีมีมูลนั้น คณะอนุกรรมการที่ได้ประชุมพิจารณาเรื่องดังกล่าวประกอบด้วยศาสตราจารย์นายแพทย์ ว. เป็นที่ปรึกษา นายแพทย์ ส. เป็นประธานคณะอนุกรรมการ นายแพทย์ ช. เป็นอนุกรรมการส่วนการประชุม คณะกรรมการแพทยสภาได้พิจารณาว่าคดีมีมูล ตามความเห็นของคณะอนุกรรมการจริยธรรมแห่งวิชาชีพเวชกรรม ชุดที่ห้า และการประชุมเพื่อพิจารณาลงโทษผู้ฟ้องคดีนั้น ปรากฏว่านายแพทย์ ช. เข้าร่วมประชุมด้วย เห็นว่ามูลกรณีของการสั่งลงโทษผู้ฟ้องคดีทั้งสามเกิดจากการร้องเรียนของมูลนิธิเพื่อผู้บริโภค อันถือได้ว่าเป็นคู่กรณีโดยตรง ตามมาตรา ๑๓ (๑) แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ และแม้นายแพทย์ ช. มิได้ออกความเห็น และมีได้ร่วมลงคะแนนเสียงในการประชุมพิจารณาลงโทษผู้ฟ้องคดีทั้งสาม แต่ก็ต้องห้ามมิให้ทำการพิจารณาทางปกครอง ในกรณีเช่นนี้คู่กรณีมีสิทธิคัดค้านเจ้าหน้าที่ผู้พิจารณาคดีทางปกครอง ที่เป็นคู่กรณีอีกฝ่ายหนึ่งได้ หรือแม้ว่าจะไม่มีการคัดค้าน เจ้าหน้าที่ก็จะต้องหยุดการพิจารณาไว้ก่อน และในกรณีที่เจ้าหน้าที่ผู้พิจารณาเป็นคณะกรรมการ ประธานกรรมการจะต้องดำเนินการเรียกประชุมคณะกรรมการเพื่อพิจารณาเหตุคัดค้านนั้น ทั้งนี้ ตามมาตรา ๑๔ และมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติเดียวกัน แต่ตามข้อเท็จจริงไม่ปรากฏว่าคณะอนุกรรมการจริยธรรมแห่งวิชาชีพเวชกรรม ชุดที่ห้า และ

ผู้ถูกฟ้องคดีได้ดำเนินการตามบทบัญญัติดังกล่าวแต่อย่างใด และแม้นายแพทย์ ช. จะเป็นเพียงกรรมการมูลนิธิเพื่อผู้บริโภคได้มีอำนาจในการตัดสินใจเด็ดขาดเพียงผู้เดียว แต่เมื่อนายแพทย์ ช. เป็นถึงกรรมการมูลนิธิเพื่อผู้บริโภค ก็ย่อมอาจทำให้ที่ประชุมคณะกรรมการเกิดความเกรงใจหรืออาจชักจูงให้คณะกรรมการคนอื่นเห็นชอบด้วยได้ อีกทั้งนายแพทย์ ช. ได้แสดงความเห็นต่อสาธารณชนในลักษณะพาดพิงและเป็นปรีภัยต่อผู้ฟ้องคดีทั้งสามก่อนที่จะมีการพิจารณาโดยที่ประชุมของผู้ถูกฟ้องคดี ดังนั้น การดำเนินการพิจารณาทางปกครองของคณะกรรมการจริยธรรมแห่งวิชาชีพเวชกรรม ชุดที่ห้า และคณะกรรมการแพทย์สภาที่มีนายแพทย์ ช. ถือได้ว่ามีเหตุซึ่งมีสภาพร้ายแรง อันทำให้การพิจารณาไม่เป็นกลาง การออกคำสั่งทางปกครองโดยเจ้าหน้าที่ซึ่งมีสภาพร้ายแรงดังกล่าว จึงไม่ชอบด้วยกฎหมายและถูกเพิกถอนได้

ศาลปกครองสูงสุดได้อธิบายถึงลักษณะ “ความไม่เป็นกลาง” ของเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจพิจารณาทางปกครอง ๒ ประการ คือ

๑. กรณีที่เจ้าหน้าที่เป็นคู่กรณีเองตามมาตรา ๑๓ (๑) แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ การที่กรรมการคนหนึ่งในคณะกรรมการที่มีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมายในการพิจารณาลงโทษคู่กรณีเข้าไปมีส่วนร่วมในการร้องเรียนกล่าวหาคู่กรณี จนกระทั่งมีการสอบสวนและดำเนินการทางวินัยกับคู่กรณี ถือว่ากรรมการดังกล่าวเป็นคู่กรณีโดยตรงตามมาตรา ๑๓ (๑) แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ และถึงแม้ในการประชุมเพื่อพิจารณาลงโทษคู่กรณี กรรมการดังกล่าวจะมีได้ออกความเห็นและร่วมลงคะแนนเสียงด้วย ก็ต้องมีให้พิจารณาทางปกครอง

๒. กรณีที่เจ้าหน้าที่มีเหตุอันมีสภาพร้ายแรงตามมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ การที่กรรมการในคณะกรรมการที่มีอำนาจพิจารณาทางปกครองได้มีพฤติกรรมที่แสดงความเห็นต่อสาธารณชนในลักษณะที่พาดพิงและเป็นปรีภัยกับคู่กรณีก่อนที่จะมีการพิจารณาทางปกครอง ถือได้ว่ามีเหตุซึ่งมีสภาพร้ายแรง อันอาจทำให้การพิจารณาทางปกครองไม่เป็นกลาง ตามมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙

การพิจารณาทางปกครอง โดยบุคคลที่มีลักษณะไม่เป็นกลาง ย่อมทำให้กระบวนการพิจารณาทางปกครองต่างพร้อย ไม่ได้รับความไว้วางใจจากคู่กรณี และอาจถูกเพิกถอนได้ภายหลัง จึงเป็นหน้าที่ของฝ่ายปกครองที่จะดำเนินการให้ประชาชนไว้วางใจอย่างเต็มที่ว่าได้กระทำไปเพื่อประโยชน์ของส่วนรวม และคุ้มครองประโยชน์ของผู้ที่เกี่ยวข้องอย่างแท้จริง ประชาชนจะได้วางใจในกลไกของรัฐและให้ความร่วมมือกับฝ่ายปกครองอย่างเต็มที่

## บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง กรมที่ดินหาว่าเจ้าพนักงาน ส.ค.๑ เป็นคำสั่งทางปกครองหรือไม่\*

คณะกรรมการวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองพิจารณาแล้ว มีความเห็นว่าการจำหน่าย ส.ค.๑ ออกจากทะเบียนการครอบครองที่ดิน เป็นการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ว่าราชการจังหวัดและเจ้าพนักงานที่ดิน ตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๒๔๔/๒๕๓๗ เรื่อง ระเบียบการแจ้งและรับแจ้งที่ดิน ที่มีผู้ครอบครองอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ประกอบกับคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒๓/๒๕๑๓ เรื่องจำหน่าย ส.ค.๑ ออกจากทะเบียนการครอบครองที่ดิน ซึ่งมีผลเป็นการทำให้ผู้แจ้งการครอบครองที่ดินที่ถูกจำหน่าย การครอบครองดังกล่าวหรือไม่ สามารถนำ ส.ค.๑ ซึ่งเป็นหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินไปขอออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จึงเป็นการใช้อำนาจตามกฎหมายของเจ้าหน้าที่ที่มีผลกระทบต่อสิทธิของบุคคลอันเป็น “คำสั่งทางปกครอง” ตามบทนิยามในมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ และโดยที่คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๒๔๔/๒๕๓๗ เรื่องระเบียบการแจ้งและรับแจ้งที่ดินที่มีผู้ครอบครองอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ กำหนดให้นายอำเภอสอบสวนเสนอผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาสั่งการในกรณีปรากฏว่า การแจ้งการครอบครองที่ดินมีการผิดพลาดคลาดเคลื่อน และตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒๓/๒๕๑๓ ซึ่งกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้วขออนุมัติผู้ว่าราชการจังหวัดสั่งจำหน่าย โดยให้ขีดเส้นขนานคู่ที่ด้านหน้า ส.ค. ๑ ทั้งสองตอน และเอกสารอื่นของที่ดินแปลงนั้นในสารบบ และหมายเหตุว่า “ผู้ว่าราชการจังหวัดได้อนุมัติให้จำหน่ายแล้ว...” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนาม และวัน เดือน ปี กำกับไว้ ข้อกำหนดดังกล่าว ให้อำนาจผู้ว่าราชการจังหวัดในการออกคำสั่งจำหน่าย ส.ค.๑ ออกจากทะเบียนการครอบครองที่ดิน ส่วนการดำเนินการของเจ้าพนักงานที่ดินเป็นเพียงวิธีการดำเนินการดำเนินการจำหน่าย ส.ค.๑ ให้เป็นไปตามคำสั่งหรือการอนุมัติของผู้ว่าราชการจังหวัดเท่านั้น ดังนั้น การจำหน่าย ส.ค.๑ ออกจากทะเบียนการครอบครองที่ดินจึงเป็นคำสั่งทางปกครองของผู้ว่าราชการจังหวัด ซึ่งในกรณีนี้ ตามข้อ ๒ (๑๑) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ กำหนดให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเป็นผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์

\* ความเห็นคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๖๓/๒๕๔๔

ที่มา : หนังสือความรู้ ความคิด คุณธรรม

บันทึกคณะกรรมการวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง  
เรื่อง กรมที่ดินขอหารือว่าการจำหน่าย ส.ค.๑ เป็นคำสั่งทางปกครองหรือไม่

กรมที่ดินได้มีหนังสือ ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๗๒๘/๒๖๒๕๒ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๕๔ ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ขอหารือปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง สรุปความได้ว่า

๑. นายสุข นาคารอด ได้นำหลักฐาน ส.ค.๑ เลขที่ ๕๐ หมู่ที่ ๗ ตำบลเมืองเดช อำเภอดงดง อำเภอดงดง จำนวนเนื้อที่ ๕๖-๐-๐๐ ไร่ มาขอออกโฉนดที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดอุบลราชธานี สาขาเดชอุดม โดยอ้างว่าได้ครอบครองและทำประโยชน์ต่อเนื่องจากนายพอง พรหมวงษ์ ซึ่งเป็นผู้แจ้งการครอบครองที่ดินเมื่อ พ.ศ. ๒๕๔๘ พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ทำการรังวัดแล้วปรากฏว่าที่ดินมีอาณาเขต ระยะของแนวเขตแตกต่างไปจากเดิมได้เนื้อที่ ๕๙-๑-๖๑ ไร่ น้อยกว่าเนื้อที่เดิม ๖-๒-๒๙ ไร่ ข้างเคียงรับรองแนวเขตครบ

๒. สำนักงานที่ดินจังหวัดอุบลราชธานี และสำนักงานที่ดินจังหวัดอุบลราชธานี สาขาเดชอุดม พิจารณาแล้วเห็นว่า ส.ค.๑ เลขที่ ๕๐ หมู่ที่ ๗ ตำบลเมืองเดช ที่ผู้ขอมาเป็นหลักฐานในการออกโฉนดที่ดิน น่าจะเป็นการแจ้งการครอบครองที่ดินไว้โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากได้นำที่สาธารณประโยชน์ซึ่งได้ขึ้นทะเบียนการครอบครองไว้เมื่อ พ.ศ. ๒๕๓๒ มาแจ้งการครอบครองที่ดิน ย่อมไม่ก่อให้เกิดสิทธิขึ้นใหม่แก่ผู้แจ้งแต่ประการใดตามมาตรา ๕ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ เห็นควรจำหน่าย ส.ค.๑ ออกจากทะเบียนการครอบครองที่ดินต่อไป แต่เนื่องจากผู้ขอได้นำพยานบุคคลซึ่งเป็นผู้สูงอายุ โดยอ้างว่ารู้เห็นในการทำประโยชน์ในที่ดินแปลงดังกล่าวมาให้อภัยคำยืนยันว่าผู้แจ้งการครอบครองที่ดินได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินมาตั้งแต่ พ.ศ. ๒๕๖๕ ก่อนที่ทางราชการได้ประกาศขึ้นทะเบียนที่สาธารณประโยชน์ ประกอบกับสำนักงานปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจังหวัดอุบลราชธานีก็ไม่คัดค้านการออกโฉนดที่ดิน และอำเภอดงดงแจ้งว่าที่ดินไม่ทับที่สาธารณประโยชน์ ดังนั้น เพื่อความถูกต้องและเป็นธรรมแก่นายสุขฯ จึงเห็นควรนำเรื่องดังกล่าวเสนอต่อคณะกรรมการประสานการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐส่วนจังหวัด (กปร.จังหวัด) พิจารณา

๓. คณะกรรมการประสานการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินส่วนจังหวัดอุบลราชธานีพิจารณาแล้วมีมติว่า ส.ค.๑ เลขที่ ๕๐ หมู่ที่ ๗ ตำบลเมืองเดช เป็นที่ทำเลเลี้ยงสัตว์ บ้านเมืองเก่า ซึ่งทางราชการได้สงวนหวงห้ามโดยขึ้นทะเบียนที่สาธารณประโยชน์ไว้เมื่อ พ.ศ. ๒๕๓๒ ก่อนวันแจ้งการครอบครองที่ดิน จึงให้เพิกถอน ส.ค.๑ แปลงดังกล่าว

๔. ผู้ว่าราชการจังหวัดอุบลราชธานีได้อาศัยอำนาจตามคำสั่งกรมที่ดินที่ ๒๓/๒๕๑๓ ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๑๓ มีคำสั่งให้จำหน่าย ส.ค.๑ เลขที่ ๕๐ หมู่ที่ ๗ ตำบลเมืองเดช อำเภอดงดง จังหวัดอุบลราชธานี ซึ่งมีชื่อนายพอง พรหมวงษ์ ออกจากทะเบียนการ

ครอบครองที่ดินตามมติที่ประชุมของคณะกรรมการประสานการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐส่วนจังหวัดอุบลราชธานี พร้อมทั้งแจ้งให้นายสุชา ทราบและให้ยื่นอุทธรณ์ภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง

๕. นายสุชาได้ยื่นหนังสือลงวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๔๔ อุทธรณ์คำสั่งทางปกครองของผู้ว่าราชการจังหวัดอุบลราชธานี โดยให้เหตุผลสรุปได้ว่า คำสั่งของผู้ว่าราชการจังหวัดที่ให้จำหน่าย ส.ค.๑ เลขที่ ๕๐ หมู่ที่ ๗ ตำบลเมืองเดช อำเภอเดชอุดม จังหวัดอุบลราชธานี ตามมติของคณะกรรมการประสานการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐส่วนจังหวัดอุบลราชธานีนั้น ขัดกับข้อเท็จจริงที่อดีตผู้ปกครองท้องที่ (นายนิยม ถิ่นขาม และนายสิงห์ บุญธรรม) ได้ให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า ที่ดินแปลงดังกล่าวนายฟองฯ ได้ครอบครองและทำประโยชน์มาตั้งแต่ พ.ศ. ๒๔๖๕ ต่อเนื่องมาจนถึง พ.ศ. ๒๕๔๔ จึงได้นำที่ดินแปลงดังกล่าวมาแจ้งการครอบครองและขายให้ตนซึ่งครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องจนถึงปัจจุบัน ตนจึงได้สิทธิครอบครองมาก่อน พ.ศ. ๒๕๓๒ ก่อนที่ทางราชการประกาศสงวนหวงห้ามชั้นทะเบียนที่สาธารณประโยชน์ทำเลเลี้ยงสัตว์บ้านเมืองเก่า

๖. จังหวัดอุบลราชธานีได้พิจารณาคำอุทธรณ์แล้ว เห็นว่า นายสุชา ผู้อุทธรณ์ไม่สามารถนำพยานหลักฐานที่เป็นพยานเอกสารมาพิสูจน์หักล้างเอกสารของทางราชการ การอ้างพยานบุคคลไม่เพียงพอที่จะรับฟังได้ ต้องจำหน่าย ส.ค.๑ ออกจากทะเบียนการครอบครองที่ดิน จึงไม่เห็นด้วยกับคำอุทธรณ์ดังกล่าว และได้มีหนังสือ ด่วนที่สุด ที่ อบ ๐๐๒๒/๑๐๗๖๙ ลงวันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๔๔ รายงานความเห็นพร้อมเหตุผลเพื่อให้ผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์พิจารณาตามนัยมาตรา ๔๕ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙

๗. กรมที่ดินได้พิจารณาแล้วเห็นว่า การที่นายสุชา อุทธรณ์ว่า คำสั่งจำหน่าย ส.ค.๑ เลขที่ ๕๐ หมู่ที่ ๗ ตำบลเมืองเดช อำเภอเดชอุดม ของผู้ว่าราชการจังหวัดตามมติของคณะกรรมการประสานการแก้ไขปัญหาการบุกรุกที่ดินของรัฐส่วนจังหวัดอุบลราชธานี ขัดกับข้อเท็จจริงที่นายนิยม ถิ่นขาม ผู้ปกครองท้องที่ และนายสิงห์ บุญธรรม ผู้สูงอายุ ให้ถ้อยคำ่าว่า ที่ดินแปลงดังกล่าว นายฟอง พรหมวงษ์ ได้ครอบครองและทำประโยชน์มาตั้งแต่ พ.ศ. ๒๔๖๕ เป็นการโต้แย้งข้อเท็จจริงที่ปราศจากหลักฐานมาประกอบพิสูจน์หักล้างหลักฐานของทางราชการและก่อนที่ผู้ว่าราชการจังหวัดจะมีคำสั่งจำหน่าย ส.ค.๑ ได้ตรวจสอบข้อเท็จจริงเป็นที่ยุติแล้วว่าที่ดินแปลงดังกล่าวทับที่สาธารณประโยชน์ทำเลเลี้ยงสัตว์บ้านเมืองเก่า ดังนั้น คำสั่งจำหน่าย ส.ค.๑ ของผู้ว่าราชการจังหวัดอุบลราชธานีเป็นคำสั่งทางปกครองโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว แต่โดยที่คำสั่งดังกล่าวเป็นคำสั่งทางปกครองที่อาจอุทธรณ์ต่อไปได้ตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ซึ่งในกรณีนี้ผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์ คือ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ตามข้อ ๒ (๑๑) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ จึงเสนอปลัดกระทรวงมหาดไทยเพื่อพิจารณาเสนอต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเพื่อสั่งการต่อไป

๘. กองนิติการ สำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทย พิจารณาแล้วเห็นว่า การที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดอุบลราชธานี สาขาเดชอุดม ใช้อำนาจตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติให้

ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ประกอบกับประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง ยกเลิกอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอเกี่ยวกับการปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๑๑) ลงวันที่ ๑๙ พฤศจิกายน ๒๕๓๖ คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๔๔๖/๒๕๒๒ ลงวันที่ ๖ มิถุนายน ๒๕๒๒ และคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒๓/๒๕๑๓ ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๑๓ สั่งจำหน่าย ส.ค.๑ เลขที่ ๕๐ หมู่ที่ ๗ ตำบลเมืองเดช อำเภอเดชอุดม จังหวัดอุบลราชธานี ของนายสุชา ออกจากทะเบียนการครอบครองที่ดิน เป็นการใช้อำนาจตามกฎหมายของเจ้าหน้าที่ (เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดอุบลราชธานี สาขาเดชอุดม) ที่มีผลเป็นการสร้างนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคลในอันที่จะก่อ เปลี่ยนแปลง โอน สงวน รั้งรับ หรือมีผลกระทบต่อสภาพของสิทธิหรือหน้าที่ของบุคคล คำสั่งดังกล่าวจึงเป็นคำสั่งทางปกครองตามนัยมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ส่วนกรณีที่สำนักงานที่ดินจังหวัดฯ เสนอให้ผู้ว่าราชการจังหวัดอุบลราชธานีให้ความเห็นชอบกับการจำหน่าย ส.ค.๑ ออกจากทะเบียนการครอบครอง นั้น เป็นเพียงเงื่อนไขหรือกระบวนการพิจารณาภายในของฝ่ายปกครองเท่านั้น ผู้ทำคำสั่งทางปกครองในกรณีนี้จึงเป็นเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดอุบลราชธานี สาขาเดชอุดม และผู้ว่าราชการจังหวัดอุบลราชธานีเป็นผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์ ตามข้อ ๒ (๔) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ เมื่อข้อเท็จจริงกรณีนี้ปรากฏว่า ผู้ว่าราชการจังหวัดอุบลราชธานีได้พิจารณาอุทธรณ์ของนายสุชา แล้วกระบวนการพิจารณาอุทธรณ์ของผู้อุทธรณ์รายนี้จึงเป็นอันยุติในชั้นการพิจารณาของผู้ว่าราชการจังหวัดอุบลราชธานี ไม่ต้องเสนอเรื่องให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยพิจารณาแต่อย่างใด เห็นควรส่งเรื่องนี้คืนให้กรมที่ดินพิจารณาดำเนินการตามขั้นตอนของกฎหมายต่อไป

๙. รองผู้ว่าราชการจังหวัดสุรินทร์ ปฏิบัติหน้าที่ผู้ช่วยปลัดกระทรวงมหาดไทย (นายเอนก เกษมสุข) ได้พิจารณาความเห็นของกองนิติการฯ แล้ว เห็นว่า การที่ผู้ว่าราชการจังหวัดอุบลราชธานีอนุมัติให้จำหน่าย ส.ค.๑ ออกจากทะเบียนการครอบครองที่ดิน เป็นการดำเนินการเพื่อให้บังเกิดผลตามมาตรา ๕ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ และเมื่อคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒๓/๒๕๑๓ ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๑๓ ข้อ ๒ ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้อนุมัติ ดังนั้น จึงน่าจะถือได้ว่าผู้ว่าราชการจังหวัดอุบลราชธานีเป็นผู้ทำคำสั่งทางปกครอง ส่วนเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดอุบลราชธานี สาขาเดชอุดม เป็นเพียงผู้ดำเนินการทางธุรการให้ปรากฏการจำหน่าย ส.ค.๑ ตามที่ผู้ว่าราชการจังหวัดอนุมัติ ในทะเบียนการครอบครองที่ดินเท่านั้น เพราะหากผู้ว่าราชการจังหวัดไม่อนุมัติเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดอุบลราชธานี สาขาเดชอุดม ก็ไม่มีหน้าที่จำหน่าย การดำเนินการของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดอุบลราชธานี สาขาเดชอุดม จึงเป็นขั้นตอนหนึ่งในกระบวนการของการมีคำสั่งทางปกครอง ดังนั้น เมื่อผู้ว่าราชการจังหวัดอุบลราชธานีเป็นผู้ทำคำสั่งทางปกครอง รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยจึงเป็นผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์ ตามข้อ ๒ (๑๑) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ และเสนอให้กองนิติการ สำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทย ทบทวนอีกครั้งหนึ่ง ซึ่งต่อมารองปลัดกระทรวง ปฏิบัติราชการแทนปลัดกระทรวงมหาดไทย (นายวรวิทย์ เลิศลักษณ์) ได้มีคำสั่ง

ให้ดำเนินการตามความเห็นดังกล่าว

๑๐. กองนิติการ สำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทย พิจารณาทบทวนแล้วยังคงมีความเห็นเช่นเดิมและเห็นว่า เนื่องจากผลการวินิจฉัยปัญหาดังกล่าวอาจเป็นบรรทัดฐานที่มีผลในการปฏิบัติราชการต่อไปในภายหน้า ดังนั้น เพื่อให้การพิจารณาเรื่องนี้ได้เป็นไปด้วยความละเอียดรอบคอบ จึงเห็นควรให้กรมที่ดินเสนอเรื่องนี้ให้คณะกรรมการวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองพิจารณาว่า การดำเนินการจำหน่าย ส.ค.๑ ในกรณีดังกล่าวเป็นคำสั่งทางปกครองหรือไม่ และหากการดำเนินการจำหน่าย ส.ค.๑ ในกรณีดังกล่าวเป็นคำสั่งทางปกครอง ผู้ทำคำสั่งทางปกครองในกรณีดังกล่าวได้แก่ผู้ใด กรมที่ดินจึงขอหารือประเด็นดังกล่าวมายังสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

คณะกรรมการวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองได้รับฟังคำชี้แจงของผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (สำนักงานปลัดกระทรวงและกรมที่ดิน) แล้วเห็นว่า มีประเด็นที่ต้องพิจารณา ๒ ประเด็น โดยมีความเห็นในแต่ละประเด็นดังนี้

ประเด็นที่หนึ่ง การจำหน่าย ส.ค.๑ ออกจากทะเบียนการครอบครองที่ดินเป็นคำสั่งทางปกครองหรือไม่นั้น เห็นว่า การจำหน่าย ส.ค.๑ ออกจากทะเบียนการครอบครองที่ดินเป็นการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ว่าราชการจังหวัดและเจ้าพนักงานที่ดิน ตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่ ๑๒๔๔/๒๕๙๗ เรื่อง ระเบียบการแจ้งและรับแจ้งที่ดินที่มีผู้ครอบครองอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ประกอบกับคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒๓/๒๕๑๓ เรื่อง จำหน่าย ส.ค.๑ ออกจากทะเบียนการครอบครองที่ดิน ซึ่งมีผลเป็นการทำให้ผู้แจ้งการครอบครองที่ดินที่ถูกจำหน่ายการครอบครองดังกล่าวไม่สามารถนำ ส.ค.๑ ซึ่งเป็นหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินไปขอออกโฉนดที่ดินได้ตามมาตรา ๕๘ ทวิ<sup>๑</sup> แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ดังนั้น จึงเป็นการใช้อำนาจตาม

<sup>๑</sup> มาตรา ๕๘ ทวิ เมื่อได้สำรวจรังวัดทำแผนที่หรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ในที่ดินตามมาตรา ๕๘ แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ แล้วแต่กรณีให้แก่บุคคลตามที่ระบุไว้ในวรรคสอง เมื่อปรากฏว่าที่ดินที่บุคคลนั้นครอบครองเป็นที่ดินที่อาจออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ตามประมวลกฎหมายนี้

บุคคลซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่อาจออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามวรรคหนึ่งให้ได้ คือ

(๑) ผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดิน มีใบจอง ใบเหี่ยยบย่ำ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ โฉนดตราจอง ตราจองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” หรือเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ

(๒) ผู้ซึ่งได้ปฏิบัติตามมาตรา ๒๗ ตรี

(๓) ผู้ซึ่งครอบครองที่ดินและทำประโยชน์ในที่ดินภายหลังวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับ และไม่มีใบจอง ใบเหี่ยยบย่ำ หรือไม่มีหลักฐานว่าเป็นผู้มีสิทธิตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ

เพื่อประโยชน์แห่งมาตรานี้ ผู้ซึ่งมีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินตามวรรคสอง (๑) ให้หมายความรวมถึงผู้ซึ่งได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินต่อเนื่องมาจากบุคคลดังกล่าวด้วย

สำหรับบุคคลตามวรรคสอง (๒) และ (๓) ให้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำ

กฎหมายของเจ้าหน้าที่ที่มีผลกระทบต่อสิทธิของบุคคล อันเป็น “คำสั่งทางปกครอง” ตามบทนิยามในมาตรา ๕<sup>๑</sup> แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙

ประเด็นที่สอง การจำหน่าย ส.ค.๑ ออกจากทะเบียนการครอบครองที่ดินเป็นการออกคำสั่งทางปกครองของผู้ใดและใครเป็นผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าว

วิธีการจำหน่าย ส.ค.๑ ออกจากทะเบียนการครอบครองที่ดินกำหนดไว้โดยข้อ ๙<sup>๒</sup> ของคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๒๔๔/๒๔๙๗ เรื่อง ระเบียบการแจ้งและรับแจ้งที่ดินที่มีผู้ครอบครองอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ที่ให้นายอำเภอสอบสวนเสนอผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาสั่งการในกรณีที่ปรากฏว่าการแจ้งการครอบครองที่ดินมีการผิดพลาดคลาดเคลื่อน และตามคำสั่งกรมที่ดิน ที่ ๒๓/๒๕๑๓ ซึ่งกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้วขออนุมัติผู้ว่าราชการจังหวัดสั่งจำหน่าย โดยให้ขีดเส้นขนานคู่ที่ด้านหน้าส.ค.๑ ทั้งสองตอน และที่เอกสารอื่นของที่ดินแปลงนั้นในสารบบ และหมายเหตุว่า “ผู้ว่าราชการจังหวัดได้อนุมัติให้จำหน่ายแล้ว...” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงนาม และวัน เดือน ปี กำกับไว้

คณะกรรมการวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองเห็นว่า ข้อกำหนดดังกล่าวให้อำนาจผู้ว่าราชการจังหวัดในการออกคำสั่งจำหน่าย ส.ค.๑ ออกจากทะเบียนการครอบครองที่ดิน ส่วนการดำเนินการของเจ้าพนักงานที่ดินเป็นเพียงวิธีการดำเนินการจำหน่าย ส.ค.๑ ให้เป็นไปตามคำสั่งหรือการอนุมัติของผู้ว่าราชการจังหวัดเท่านั้น ดังนั้น การจำหน่าย ส.ค.๑ ออกจากทะเบียนการครอบครองที่ดินจึงเป็นคำสั่งทางปกครองของผู้ว่าราชการจังหวัด ซึ่งในกรณีนี้ตามข้อ ๒

ประโยชน์แล้วแต่กรณีได้ไม่เกินห้าสิบไร่ ถ้าเกินห้าสิบไร่จะต้องได้รับอนุมัติจากผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นการเฉพาะราย ทั้งนี้ ตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด

ภายในสิบปีนับแต่วันที่ได้รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามวรรคหนึ่ง ห้ามมิให้บุคคลตามวรรคสอง (๓) ผู้ใดมาซึ่งสิทธิในที่ดินดังกล่าวโอนที่ดินนั้นให้แก่ผู้อื่น เว้นแต่เป็นการตกทอดทางมรดก หรือโอนให้แก่ทบวงการเมือง องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล รัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ หรือโอนให้แก่สหกรณ์เพื่อชำระหนี้โดยได้รับอนุมัติจากนายทะเบียนสหกรณ์

ภายในกำหนดระยะเวลาห้ามโอนตามวรรคห้า ที่ดินนั้นไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดี

<sup>๑</sup> มาตรา ๕ ในพระราชบัญญัตินี้

ฯลฯ

ฯลฯ

“คำสั่งทางปกครอง” หมายความว่า

(๑) การใช้อำนาจตามกฎหมายของเจ้าหน้าที่ที่มีผลเป็นการสร้างนิติสัมพันธ์ขึ้นระหว่างบุคคลในอันที่จะก่อ เปลี่ยนแปลง โอน สงวน ระับ หรือมีผลกระทบต่อสถานภาพของสิทธิหรือหน้าที่ของบุคคล ไม่ว่าจะเป็นการถาวรหรือชั่วคราว เช่น การสั่งการ การอนุญาต การอนุมัติ การวินิจฉัยอุทธรณ์ การรับรอง และการจดทะเบียน แต่ไม่หมายความรวมถึงการออกกฎ

(๒) การอื่นที่กำหนดในกฎกระทรวง

ฯลฯ

ฯลฯ

<sup>๒</sup> ข้อ ๙ ในกรณีที่ปรากฏหลักฐานว่าหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่ดินดังกล่าว นั้น มีการผิดพลาดคลาดเคลื่อน ให้นายอำเภอสอบสวนเสนอผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาสั่งการเช่นกัน แล้วให้แก้ไขทะเบียนการครอบครองที่ดินตามกรณี

(๑๑)<sup>๔</sup> ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ กำหนดให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเป็นผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์

(ลงชื่อ) ชัยวัฒน์ วงศ์วัฒนศานต์  
(ศาสตราจารย์พิเศษ ชัยวัฒน์ วงศ์วัฒนศานต์)  
เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา  
พฤศจิกายน ๒๕๔๔

<sup>๔</sup> ข้อ ๒ การพิจารณาอุทธรณ์คำสั่งทางปกครองในกรณีที่เจ้าหน้าที่ผู้ทำคำสั่งไม่เห็นด้วยกับคำอุทธรณ์ให้เป็นอำนาจของเจ้าหน้าที่ ดังต่อไปนี้

ฯลฯ

ฯลฯ

(๑๑) รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ในกรณีที่ผู้ทำคำสั่งทางปกครองเป็นผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร หรือผู้ว่าราชการจังหวัดในฐานะผู้บริหารองค์การบริหารส่วนจังหวัดหรือในฐานะราชการในส่วนภูมิภาค

ฯลฯ

ฯลฯ

## การประเมินราคาทรัพย์สินครวละมากแปลงของประเทศต่างๆ ในยุโรป (Mass Appraisal in Europe)

โดย...อัจฉริยะ ยงประยูร<sup>\*</sup>

การนำระบบการประเมินราคาทรัพย์สินครวละมากแปลงมาใช้ในยุโรป เป็นผลสืบเนื่องมาจากการที่รัฐบาลของแต่ละประเทศเห็นความจำเป็นในการพัฒนาระบบการประเมินราคาทรัพย์สินภาครัฐให้มีประสิทธิภาพสูงขึ้น และลดต้นทุนในการดำเนินงานให้ต่ำลง เพื่อนำมาใช้ประโยชน์ในการจัดเก็บรายได้ และการบริหารจัดการภาษีทรัพย์สิน ทั้งนี้ระบบดังกล่าวควรทำให้เกิดความโปร่งใส และเป็นธรรมกับผู้ที่เกี่ยวข้อง ตามหลักเกณฑ์ของการจัดเก็บภาษี



ยุโรป : แหล่งข้อมูล-Google

ปัจจุบัน มีนักวิชาการ และองค์กรต่างๆ จำนวนมาก ได้ให้คำนิยาม คำจำกัดความ หรือความหมายของการประเมินราคาทรัพย์สินครวละมากแปลงกันอย่างกว้างขวาง ซึ่งสามารถกล่าวโดยสรุปได้ว่า การประเมินราคาทรัพย์สินครวละมากแปลง (Mass Valuation or Appraisal) คือการประเมินมูลค่ากลุ่มทรัพย์สินอย่างเป็นระบบ ณ เวลาที่ได้กำหนดไว้ โดยมีขั้นตอนการดำเนินงานที่มีมาตรฐาน และใช้หลักการวิเคราะห์เชิงสถิติ

โดยทั่วไป การประเมินประเภทนี้มีวัตถุประสงค์หลักเพื่อนำไปใช้เป็นฐานในการ

จัดเก็บภาษีทรัพย์สิน และค่าธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ ในขณะที่การประเมินราคาทรัพย์สินเฉพาะราย (Individual Valuation) เป็นการกำหนดมูลค่าทรัพย์สินเป็นการเฉพาะเจาะจง เป็นรายๆ ไปตามวัตถุประสงค์ที่แตกต่างกันไป เช่น การจำนอง ค้ำประกัน และประเมินมูลค่าทรัพย์สินประกอบการตัดสินใจลงทุน

การพัฒนาการประเมินราคาครวละมากแปลงเพื่อสนับสนุนการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินของภาครัฐนั้นได้เกิดขึ้นในช่วงศตวรรษที่ 20 โดยมีประเทศ เบลเยียม เยอรมนี สวิสเซอร์แลนด์ และสหราชอาณาจักร ได้นำระบบการประเมินราคานี้มาใช้ ก่อน ค.ศ.1900 (พ.ศ.2443) ในขณะที่ เดนมาร์ก และไซปรัส นำมาใช้ ก่อน ค.ศ.1950 (พ.ศ.2493) ส่วนฝรั่งเศส ออสเตรเลีย สวีเดน และฟินแลนด์ นำมาใช้ ก่อน ค.ศ.1990 (พ.ศ.2533) ต่อมาประเทศต่างๆ ได้นำระบบการประเมินราคา ดังกล่าวมาใช้อย่างกว้างขวาง เนื่องจากรัฐบาลในประเทศต่างๆ ให้ความสำคัญในการประยุกต์ใช้วิธี

<sup>\*</sup>สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน กรมธนารักษ์ : auchyong@yahoo.com



ตัวอย่างทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัยริมแม่น้ำเบิร์น : แหล่งข้อมูล-ผู้เขียน

การประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ทุกแปลง หรือหน่วย ให้ที่มีความถูกต้อง เป็นธรรม และประหยัดต้นทุนค่าใช้จ่าย เพื่อประโยชน์ ในการจัดเก็บภาษี และรายได้ที่เกี่ยวข้อง กับทรัพย์สิน หลังจากนั้นได้มีการพัฒนา แบบจำลองทางสถิติ และเทคโนโลยี คอมพิวเตอร์ เช่น ระบบเทคโนโลยี สารสนเทศภูมิศาสตร์ (GIS) เพื่อใช้ในการ ประเมินราคาทรัพย์สินคราวละมากแปลง ได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวดเร็วขึ้น ทั้งนี้ มากกว่า 3 ใน 4 ของประเทศในยุโรปได้ พัฒนาวิธีการประเมินราคาตามแนวทาง ดังกล่าวแล้ว ส่วนประเทศที่เหลือยังอยู่ใน

ระหว่างการพัฒนา หรือยังไม่พร้อมที่จะพัฒนาระบบเทคโนโลยีดังกล่าว

โดยทั่วไป หน่วยงานบริหารจัดการที่ดินหรือทรัพย์สิน จะเป็นผู้รับผิดชอบงาน การประเมินราคา รวมทั้ง ดูแล ปรับปรุง และรักษาระบบฐานข้อมูลด้านประเมินราคาทรัพย์สิน นอกจากนี้ยังมีหน้าที่ในการพัฒนาหลักวิชาการ และเทคนิคการประเมินราคา เช่น อิตาลี โอลิแกนส์ รัสเซีย และลัตเวีย ในขณะที่อีกหลายๆ ประเทศ การดำเนินการประเมินราคาอยู่ในความรับผิดชอบ ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดเก็บภาษีและการคลัง เช่น ออสเตรีย เดนมาร์ก และฝรั่งเศส ในขณะที่ในบางประเทศ เช่น ประเทศเนเธอร์แลนด์ และประเทศจอร์เจีย องค์กรปกครองท้องถิ่น จะเป็นผู้ที่มีบทบาทสำคัญในการประเมินราคา

ประเภททรัพย์สินที่นำมาประเมินราคาเพื่อจัดเก็บภาษีนั้น จะแตกต่างกันออกไป ตามบทบัญญัติที่ได้กำหนดไว้ในกฎหมายของแต่ละประเทศ ซึ่งส่วนใหญ่จะประเมินราคาที่ดินและ อาคารสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนแปลงที่ดินดังกล่าว ในขณะที่ ประเทศอื่นๆ จะประเมินราคาที่ดิน เพียงอย่างเดียว อย่างไรก็ตามพบว่า บางประเทศ เช่นฝรั่งเศส และออสเตรีย มีการประเมินราคา ทั้ง 2 รูปแบบ คือประเมินราคาทั้งที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างในพื้นที่ชุมชนเมือง และประเมินราคา เฉพาะที่ดินเพียงอย่างเดียวในเขตชนบท

ในส่วนของงบประมาณเพื่อสนับสนุนการประเมินราคาเพื่อการจัดเก็บภาษีของภาครัฐ ในยุโรป ส่วนใหญ่ได้มาจากงบประมาณของรัฐบาลกลาง หรือไม่ก็เป็นบุดหนุนที่ได้รับมาจากความร่วมมือระหว่างรัฐบาลกลางกับรัฐบาลท้องถิ่น เช่นออสเตรีย เนเธอร์แลนด์ และสวิตเซอร์แลนด์

การปรับราคาประเมินทรัพย์สิน (Revaluation) นับว่ามีความสำคัญ เพื่อรักษาระดับ รายได้จากภาษีทรัพย์สิน ตามการเจริญเติบโตของเศรษฐกิจ และอัตราเงินเฟ้อ อีกทั้งเป็น การปรับปรุงราคาประเมินให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงราคาทรัพย์สิน (ตลาดอสังหาริมทรัพย์) ในแต่ละพื้นที่ เพื่อให้เกิดความเป็นธรรม ตามหลักการจัดเก็บภาษี รอบระยะเวลา หรือความถี่ในการ



ตัวอย่างทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัยริมทะเลสาบซูริค : แหล่งข้อมูล-ผู้เขียน

ประเมินราคา ของประเทศต่างๆ แตกต่างกันไปตามข้อบัญญัติของกฎหมาย โดยปกติรอบระยะเวลา จะอยู่ที่ 4 ถึง 5 ปี ในปัจจุบัน บางพื้นที่หรือบางประเทศได้มีการกำหนดรอบระยะเวลาประเมินราคาให้เร็วกว่าเดิม เนื่องจากนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศที่ทันสมัยมาใช้ ทั้งนี้ ประเทศส่วนใหญ่จะมีระบบการประเมินราคาที่เชื่อมโยงกับระบบสารสนเทศที่ดิน (Cadastral Information) นอกจากนี้ บางประเทศ เช่น เดนมาร์ค ฟินแลนด์ และเบลเยียม ยังได้มีการเชื่อมโยงกับระบบสารสนเทศ

ประเภทอื่นอีกด้วย เช่น ทะเบียนอาคาร หรือทะเบียนกรรมสิทธิ์

นอกจากการใช้ราคาประเมินเป็นฐานเพื่อการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินแล้ว รัฐบาลในบางประเทศ ได้หาแนวทางในการนำข้อมูลราคาประเมินไปใช้ประโยชน์เพื่อวัตถุประสงค์อื่นๆ เช่น การจัดเก็บค่าธรรมเนียม และภาษีอากรจากการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน การกำหนดค่าชดเชยเพื่อการเวนคืน การปฏิรูปที่ดิน การกำหนดราคาสินทรัพย์เพื่อใช้ประกอบการแปรรูปรัฐวิสาหกิจ ทั้งนี้ ประมาณเกือบครึ่งหนึ่งของประเทศในยุโรป นำราคาประเมินไปใช้เพื่อการจัดเก็บภาษีทรัพย์สินเพียงอย่างเดียว ในขณะที่มากกว่าร้อยละ 30 นำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่น ตามที่ได้กล่าวมาข้างต้น เช่น สเปน สวีเดน และ สวิสเซอร์แลนด์

โดยปกติผู้เสียภาษีสามารถอุทธรณ์มูลค่าที่กำหนดจากการประเมินราคาได้ ในขั้นแรกเจ้าของทรัพย์สินสามารถยื่นอุทธรณ์ไปที่หน่วยงานที่ดำเนินการประเมินราคา หลังจากนั้นสามารถยื่นอุทธรณ์ต่อศาล ในบางกรณีมีการกำหนดระยะเวลาที่แน่นอน เพื่อเปิดโอกาสให้มีการอุทธรณ์ หลังจากนั้นแล้วจะไม่สามารถดำเนินการอุทธรณ์ได้ ทั้งนี้ ประมาณ 3 ใน 4 ของประเทศในยุโรปมีระบบการอุทธรณ์ราคาประเมินไว้ให้ สำหรับผู้เสียภาษีที่ไม่เห็นด้วยกับราคาประเมินที่กำหนดขึ้นใหม่

ในส่วนหลักเกณฑ์วิธีการประเมินราคาดังนั้น ประเทศในยุโรปส่วนใหญ่ใช้วิธีพื้นฐาน หรือแบบดั้งเดิม (Traditional Methods) ทั้ง 3 วิธีประกอบกัน เพื่อการประเมินราคาทรัพย์สินที่มีลักษณะแตกต่างกันไป ได้แก่ วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Value Comparison) วิธีต้นทุน (Replacement Cost) และวิธีรายได้ (Income Capitalization) ถึงแม้ว่าวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นวิธีที่จะให้ผลลัพธ์ที่ดีที่สุดโดยเฉพาะอย่างยิ่งกับการประเมินราคาทรัพย์สินประเภทที่อยู่อาศัย แต่ความถูกต้อง และความน่าเชื่อถือของราคาประเมินที่คำนวณจากแบบจำลองสถิติที่นำมาใช้จะได้รับผลกระทบโดยตรงจากจำนวนข้อมูลซื้อขายที่มีไม่เพียงพอ และคุณภาพของข้อมูลราคาซื้อขาย (Sale Prices) โดยเฉพาะอย่างยิ่งในระบบเศรษฐกิจที่ที่ยังไม่มีระบบการจัดเก็บข้อมูลซื้อขาย หรือมีการปกปิดราคาซื้อขายที่เป็นจริง



ตัวอย่างทรัพย์สินประเภทพาณิชยกรรม เจนีวา : แหล่งข้อมูล-ผู้เขียน

วิธีรายได้เป็นวิธีการประมาณมูลค่าของทรัพย์สินในปัจจุบัน จากผลประโยชน์ หรือรายได้ที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินนั้นในอนาคต วิธีนี้มีประโยชน์ในกรณีที่ไม่มีข้อมูลซื้อขาย หรือมีน้อยมาก ไม่พอเพียง เพื่อนำมาใช้ในการประเมินราคา โดยปกติวิธีนี้ใช้เพื่อการประเมินราคาทรัพย์สิน ที่มีรายได้จากค่าเช่า เช่น อาคารสำนักงาน แพลต และร้านค้า ในบางพื้นที่วิธีนี้สามารถนำมาใช้กับการเกษตรหรือป่า ในกรณีนี้ ประเภท และคุณภาพของดิน รวมทั้งข้อมูลสถิติเกี่ยวกับผลผลิตที่ได้จากการเก็บเกี่ยวพืชผล จะเป็นปัจจัยมีบทบาทสำคัญต่อการประเมินราคา

วิธีต้นทุนเป็นการประเมินราคาทรัพย์สินโดยประมาณค่าทดแทนอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนแปลงที่ดิน หักค่าเสื่อมตามอายุอาคาร จากนั้นนำมูลค่าที่ได้มารวมกับมูลค่าตลาดของที่ดินแปลงนั้น เพื่อให้ได้มูลค่ารวมของทรัพย์สินทั้งแปลง ความน่าเชื่อถือของวิธีนี้ขึ้นอยู่กับความเป็นปัจจุบัน และความถูกต้องของข้อมูลค่าก่อสร้าง และอัตราค่าเสื่อม โดยมากนำมาใช้ในประเทศที่แยกตัวเองออกมาจากสหภาพโซเวียต ซึ่งยังไม่มีข้อมูลการซื้อขายที่เพียงพอ

ข้อมูลที่ใช้ในการประเมินราคาจะขึ้นอยู่กับประเภทของทรัพย์สินและวิธีการประเมิน ซึ่งส่วนใหญ่ จะครอบคลุมรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินมากกว่ารายละเอียดเกี่ยวกับเจ้าของกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน (ชื่อ นามสกุล และที่อยู่) เช่น ทำเลที่ตั้ง เนื้อที่แปลงที่ดิน ขนาดของอาคาร วัสดุก่อสร้าง ค่าเช่า ผลผลิตของดิน ตัวชี้วัดการพัฒนาเศรษฐกิจ ฯลฯ การใช้ข้อมูลเจ้าของกรรมสิทธิ์เท่าที่จำเป็นจะช่วยให้หลีกเลี่ยงปัญหาเกี่ยวกับการละเมิดสิทธิส่วนบุคคลต่างๆ ในการนำข้อมูลราคาจดทะเบียนมาใช้อ้างอิงเพื่อการประเมินราคานั้น พบว่าราคาจดทะเบียนซื้อขายจะมีความใกล้เคียงและสอดคล้องกับราคาซื้อขายที่แท้จริง ทั้งนี้การจัดเก็บข้อมูลราคาซื้อขายที่ดี การศึกษาตลาดอสังหาริมทรัพย์ และการควบคุมให้มีการแจ้งข้อมูลราคาซื้อขายที่เป็นจริง จะช่วยให้การประเมินราคาได้อย่างใกล้เคียงกับราคาตลาด

ผู้เขียนขอขอบคุณ คุณจุรีย์ วิสุทธิ ผู้อำนวยการสำนักประเมินราคาทรัพย์สิน และ คุณวิลาวัลย์ วีระกุล ผู้อำนวยการส่วนประเมินราคาทรัพย์สินในกรุงเทพมหานคร 1 กรมธนารักษ์ ที่กรุณาให้คำแนะนำ และตรวจทานบทความฉบับนี้ : auchyong@yahoo.com

### หนังสืออ้างอิง

- อัจฉริยะ ยงประยูร (2554) การปฏิรูปภาษีทรัพย์สินกับการประเมินราคาภาครัฐในประเทศไทย (International Property Tax Reform and Public Mass Valuation), วารสารการเงินการคลัง สำนักเศรษฐกิจการคลัง, ปีที่ 23 ฉบับที่ 69 (ต.ค.-ธ.ค. 2554) หน้า 48-52
- Bell, M. E. and Bowman, J. H. (2006) *Methods of Valuing Land for Real Property Taxation : An Examination of Practices in States that Require Separate Valuation of Land and Improvements*, Cambridge
- Bird, R.M. and Slack, E. (2004) *International Handbook of Land and Property Taxation*, Massachusetts, Edward Elgar Publishing
- England, R. W. and Mohr, R. D. (2003), *Land development and current use assessment : a theoretical note*, *Agricultural and Resource Economics Review*, 32(1): 46-52

## Good Morning Asean

เนื่องจากสมาชิกอาเซียนที่มีกำหนดจะรวมตัวเป็นประชาคมเดียวกันในปี 2558 (ค.ศ. 2015) ซึ่งจะเอื้อให้เศรษฐกิจของสมาชิกอาเซียนทั้ง 10 ประเทศ ได้แก่ บรูไน กัมพูชา อินโดนีเซีย ลาว มาเลเซีย พม่า ฟิลิปปินส์ สิงคโปร์ เวียดนามและไทย มีความเป็นปึกแผ่นมากขึ้น มีความเชื่อมโยงทางเศรษฐกิจ การค้า การลงทุน สังคมและประชากรในอาเซียนมากขึ้น โดยผ่านกลไกการเปิดเสรี 5 ด้าน ได้แก่ การเปิดเสรีการค้าสินค้า การเปิดเสรีการลงทุน การเคลื่อนย้ายแรงงานฝีมือ การเคลื่อนย้ายเงินทุนเสรียิ่งขึ้น และการเปิดเสรีการค้าบริการ เพื่อเป็นสื่อกลางที่จะทำให้ทุกท่านได้รู้จักประชาคมอาเซียนกันมากขึ้น Good Morning Asean จึงได้นำบทความเกี่ยวกับประเทศสมาชิกอาเซียน ธงชาติ และการประดับธงประเทศสมาชิกอาเซียน มาให้ความรู้เพิ่มเติมในฉบับนี้

### 1. แนะนำประเทศสมาชิกอาเซียน\*

ประเทศแรกให้เราได้รู้จักคือ **ราชอาณาจักรกัมพูชา (Kingdom of Cambodia)**



ธง



ตราสัญลักษณ์

คำขวัญ : **ชาติ ศาสนา พระมหากษัตริย์**

(ชาติ ศาสนา พระมหากษัตริย์)



ที่มา : สำนักอาเซียน กระทรวงพาณิชย์  
กรมอาเซียน กระทรวงต่างประเทศ

ภาพ : Internet



ชุดประจำชาติของประเทศไทย

ชุดประจำชาติของกัมพูชาคือ ซัมปอต (Sampot) หรือผ้าถุงกัมพูชา ทอด้วยมือ มีทั้งแบบหลวมและแบบพอดี คาดทับเสื้อบริเวณเอว ผ้าที่ใช้มักทำจากไหมหรือฝ้าย หรือทั้งสองอย่างรวมกัน ซัมปอตสำหรับผู้หญิงมีความคล้ายคลึงกับผ้าถุงของประเทศไทย ทั้งนี้ ซัมปอตมีหลายแบบซึ่งจะแตกต่างกันไปตามชนชั้นทางสังคมของชาวกัมพูชา ถ้าใช้ในชีวิตประจำวันจะใช้วัสดุราคาไม่สูง ซึ่งจะส่งมาจากประเทศญี่ปุ่น นิยมทำลวดลายตามขวาง ถ้าเป็นชนิดหรูหรา จะทอด้ายเงินและด้ายทอง

### 1. ข้อมูลทั่วไป

ที่ตั้ง : ภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

อาณาเขต : ทิศเหนือติดประเทศไทย (เขต จ.อุบลราชธานี ศรีสะเกษ สุรินทร์และบุรีรัมย์) และ สปป.ลาว (แขวงอัตตะปือและจำปาสัก)

ทิศตะวันออกติดเวียดนาม (เขต จ.คอมมูม เปลกู การ์ลัดและกวางตีด)

ทิศตะวันตกติดประเทศไทย (เขต จ.สระแก้ว จันทบุรีและตราด)

ทิศใต้ติดอ่าวไทย

มีพรมแดนติดกับพรมแดน สปป.ลาว 541 กม. ไทย 798 กม. และเวียดนาม 1,228 กม.

พื้นที่ : 181,035 ตร.กม. หรือมีขนาดประมาณ 1 ใน 3 ของประเทศไทย

ภูมิประเทศ : กัมพูชามีลักษณะภูมิประเทศคล้ายสามเหลี่ยม หรืออ่าง คือ ตรงกลางเป็นแอ่งทะเลสาบ และ ลุ่มแม่น้ำโขงอันกว้างขวาง มีภูเขาล้อมรอบอยู่ 3 ด้าน

ภูมิอากาศ : ร้อนชื้น มีฤดูฝนยาวนาน อุณหภูมิโดยเฉลี่ย 20 – 36 องศาเซลเซียส

ทรัพยากรธรรมชาติ : อัญมณี เหล็ก ฟอสเฟต ป่ากึ่งชื้น ชิลิคอน ถ่านหิน แร่กานิส น้ำมัน แก๊ส ไม้สัก

## 2. ประชากร (ปี 2555)

จำนวนประชากร : 14.9 ล้านคน (ค่าประมาณ เดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2555)

อัตราการเพิ่มของประชากร : ร้อยละ 1.7

เชื้อชาติ : กัมพูชา 90% เวียดนาม 5% จีน 1 % อื่นๆ 4%

ศาสนา : พุทธศาสนิกายเถรวาท 96%

ภาษา : ภาษาราชการ ได้แก่ ภาษาเขมร ส่วนภาษาที่ใช้กันทั่วไป ได้แก่ ภาษาอังกฤษ ฝรั่งเศส เวียดนาม จีน และไทย

## 3. การเมือง/การปกครอง

ระบอบการปกครอง : ประชาธิปไตยแบบรัฐสภา มีพระมหากษัตริย์เป็นประมุขภายใต้รัฐธรรมนูญ

ฝ่ายบริหาร : พระมหากษัตริย์เป็นประมุขของรัฐ นายกรัฐมนตรีเป็นหัวหน้าคณะรัฐบาล และเป็นผู้เสนอชื่อนายกรัฐมนตรี โดยพระมหากษัตริย์เป็นผู้แต่งตั้ง พระมหากษัตริย์ได้รับการเลือกจาก Royal Throne Council จากชายผู้ที่สืบเชื้อสายและพร้อมด้วยคุณสมบัติ สภานิติบัญญัติมาจากการเลือกตั้ง โดยทั่วไปหัวหน้าพรรคการเมืองเสียงข้างมาก หรือ หัวหน้าคณะรัฐบาลผสม จะได้รับเลือกให้เป็นนายกรัฐมนตรีโดยประธานรัฐสภา(Chairman of the National Assembly) และได้รับการแต่งตั้งโดยพระมหากษัตริย์

ฝ่ายนิติบัญญัติ : ระบบ 2 สภา (Bicameral) ประกอบด้วย

- สภาผู้แทนราษฎรประกอบด้วยสมาชิก 123 คน มาจากการเลือกตั้งโดยระบบสัดส่วนตามบัญชีรายชื่อที่พรรคการเมืองเสนอ มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 5 ปี
- วุฒิสภาประกอบด้วยสมาชิก 61 คน มาจากการเลือกตั้ง (กษัตริย์ทรงแต่งตั้ง 2 คน) ทำหน้าที่กลั่นกรองกฎหมาย ดำรงตำแหน่งคราวละ 6 ปี

ฝ่ายตุลาการ : ศาลสูงสุด (Supreme Council of the Magistracy) ศาลสูง (Supreme Court) ศาล (Lower Courts)

ระบบกฎหมาย : กฎหมายแพ่งผสมผสานกับข้อปฏิบัติที่ได้รับอิทธิพลจากฝรั่งเศสที่ได้จากองค์การบริหารชั่วคราวแห่งสหประชาชาติในกัมพูชา (United Nations Transitional Authority in Cambodia (UNTAC)) พระราชกฤษฎีกา พระราชบัญญัติ ได้รับ อิทธิพลจากกฎหมายจารีตประเพณีและกฎหมายลัทธิคอมมิวนิสต์ โดยได้รับอิทธิพลจากกฎหมายจารีตประเพณีเพิ่มขึ้น (Common Law)

เขตการปกครอง : กัมพูชาแบ่งเขตการปกครองออกเป็น 20 จังหวัด (เขต : provinces; khet) และ 4 เทศบาล\* (กรุง : municipalities; krung)

กษัตริย์ : พระบาทสมเด็จพระบรมนาถนโรดมสีหมุนี (His Majesty King Preah Bat Samdech Preah Boromneath Norodom Sihamoni) เสด็จขึ้นครองราชย์ เมื่อวันที่ 14 ต.ค. 47

## ๔๖ เล่าสู่กันฟัง

|                     |                                                                                |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| นายกรัฐมนตรี        | : สมเด็จอัครมหาเสนาบดีเดโชฮุน เซน (Samdech Akka Moha Sena Padei Techo Hun Sen) |
| รมว. กระทรวงพาณิชย์ | : นายจอม ประสิทธิ์ (Mr. Cham Prasidh)                                          |
| เมืองหลวง           | : กรุงพนมเปญ (Phnom Penh)                                                      |
| วันชาติ             | : 9 พฤศจิกายน ซึ่งเป็นวันได้รับเอกราชจากประเทศฝรั่งเศสเมื่อปี 2496             |
| สมาชิกอาเซียน       | : 30 เม.ย. 42                                                                  |
| สมาชิก WTO          | : 13 ต.ค. 47 นับเป็นสมาชิกลำดับที่ 148                                         |

### 4. ข้อมูลเศรษฐกิจ (ปี 2553)

|                           |                                                                                  |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| GDP                       | : 11.4 พันล้านเหรียญสหรัฐ                                                        |
| จำแนกเป็นภาคเกษตรกรรม     | 33.4% ภาคอุตสาหกรรม 21.4% และภาคบริการ 45.2%                                     |
| รายได้เฉลี่ยต่อหัว        | : 795 เหรียญสหรัฐ                                                                |
| อัตราการเติบโตทางเศรษฐกิจ | : ร้อยละ 4.8                                                                     |
| อัตราเงินเฟ้อ             | : ร้อยละ 4.0                                                                     |
| อัตราการว่างงาน           | : ร้อยละ 3.5 (ปี 2550)                                                           |
| สกุลเงิน                  | : เรียล (Riel หรือ CR)                                                           |
| อัตราแลกเปลี่ยน           | : อัตราแลกเปลี่ยน 1 เหรียญสหรัฐ เท่ากับ 4,080 เรียล หรือประมาณ 120 เรียล = 1 บาท |



## 5. การค้ากัมพูชา-โลก (ปี 2554)

- มูลค่าการส่งออก 5.527 พันล้านเหรียญสหรัฐ
- มูลค่าการนำเข้า 7.38 พันล้านเหรียญสหรัฐ
- สินค้าส่งออก เสื้อผ้าสำเร็จรูป ยาง ข้าว ปลา ยาสูบ รองเท้า
- สินค้านำเข้า น้ำมัน บุหรี่ ทองคำ อุปกรณ์ก่อสร้าง เครื่องกล
- ตลาดส่งออกสำคัญ สหรัฐอเมริกา สิงคโปร์ เยอรมนี สหราชอาณาจักร แคนาดา
- แหล่งนำเข้าสำคัญ ไทย เวียดนาม จีน สิงคโปร์ ฮองกง

## 2. ธงชาติและการประตบธงประเทศสมาชิกอาเซียน

สำหรับประชาคมเศรษฐกิจอาเซียนมีวัตถุประสงค์เพื่อให้อาเซียนมีตลาดและฐานการผลิตเดียวกัน และมีการเคลื่อนย้ายสินค้า บริการ การลงทุน เงินทุน และแรงงานมีฝีมืออย่างเสรี ซึ่งอาเซียนมีความจำเป็นที่ต้องเร่งรัด การรวมกลุ่มทางเศรษฐกิจภายใน ก็เพื่อเสริมสร้างขีดความสามารถในการแข่งขันให้กับอาเซียนเอง และเพื่อสร้างให้อาเซียนเป็นศูนย์กลางภายในภูมิภาค คานอำนาจของประเทศอื่นๆ ภายในภูมิภาคที่มีบทบาทโดดเด่นอย่างเช่น จีน ญี่ปุ่นและอินเดีย เป็นต้น

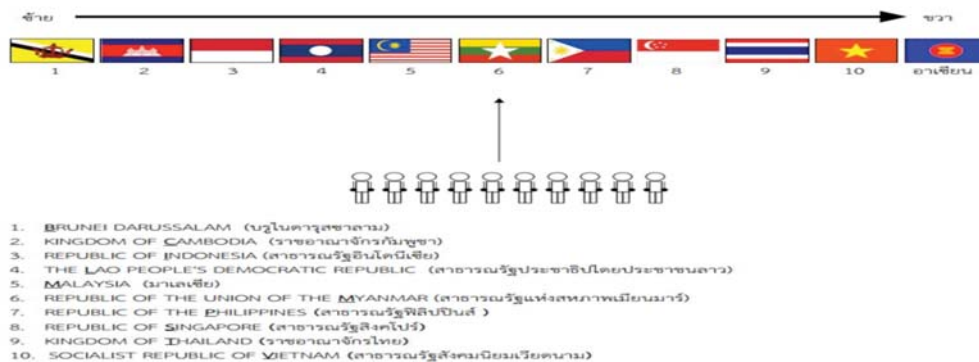
นับถอยหลังอีกเพียงไม่กี่ปี ประเทศไทยก็จะก้าวเข้าสู่การเป็นประชาคมเศรษฐกิจอาเซียน (ASEAN Economic Community : AEC) อย่างเต็มตัว และเพื่อเป็นการทำความรู้จักกับประชาคมอาเซียนให้มากขึ้น จึงขอแนะนำสัญลักษณ์ของธงชาติอาเซียน และสมาชิกอาเซียน



การประตบธงอาเซียนในการจัดประชุมและการจัดกิจกรรมอาเซียน

คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบ (11 มกราคม 2555) และอนุมัติให้ทุกส่วนราชการรับทราบ แนวทางการประดับธงอาเซียนในการจัดประชุมและจัดกิจกรรมอาเซียนในประเทศไทย ตามกฎหมายระเบียบหลักเกณฑ์ที่กระทรวงการต่างประเทศเสนอ

การแสดงธงอาเซียนภายนอก/ในสถานที่ และภายในห้อง ร่วมกับธงชาติประเทศสมาชิกตามลำดับตัวอักษรของแต่ละประเทศ เริ่มต้นจากธงชาติประเทศบรูไนดารุสซาลาม ตั้งอยู่ทางซ้ายสุด โดยธงอาเซียนจะอยู่ทางขวาสุดต่อจากธงชาติเวียดนามเสมอ ตามแผนผังดังนี้



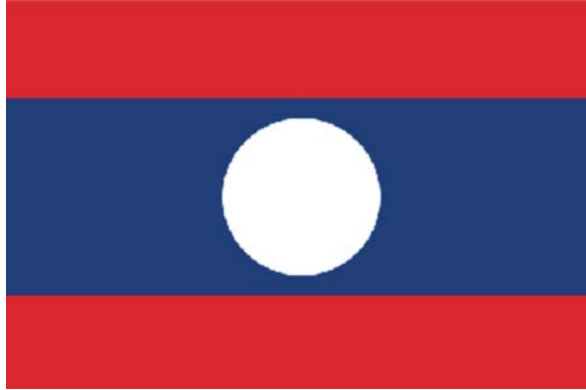
### ธงชาติอาเซียน



สัญลักษณ์อาเซียน คือ ต้นข้าวสีเหลือง 10 ต้นมัดรวมกันไว้ หมายถึงประเทศสมาชิกรวมกันเพื่อมิตรภาพและความเป็นน้ำหนึ่งใจเดียวกัน

- สีน้ำเงิน หมายถึง สันติภาพและความมั่นคง
- สีแดง หมายถึง ความกล้าหาญและความก้าวหน้า
- สีขาว หมายถึง ความบริสุทธิ์
- สีเหลือง หมายถึง ความเจริญรุ่งเรือง

## ธงชาติลาว



ธงนี้มีชื่อเรียกในภาษาลาวว่า ธงดวงเดือน ได้รับการออกแบบขึ้นในช่วงสงครามโลกครั้งที่ 2 โดย มหาสิลา วีระวงส์ นักปราชญ์ผู้ยิ่งใหญ่ของชาวลาว

- สีแดง หมายถึง เลือดแห่งการต่อสู้เพื่ออิสรภาพของชาวลาว
- สีน้ำเงิน หมายถึง ความมั่งคั่งอุดมสมบูรณ์ของชาติ
- พระจันทร์สีขาว เป็นสัญลักษณ์ของดวงจันทร์ลอยเด่นเหนือลำน้ำโขง และหมายถึง

เอกภาพของชาติภายใต้ การปกครองของรัฐบาลพรรคประชาชนปฏิวัติลาว (พรรคคอมมิวนิสต์ลาว) หรือหมายถึงการกลับมารวมกัน อีกครั้งของชาวลาวสองฝั่งโขง

## ธงชาติบรูไน



“บรูไนดารุสซาลาม” (แปลว่า นครแห่งสันติสุข) ลักษณะของธงชาตินั้นเป็นธงสี่เหลี่ยมผืนผ้าพื้นสีเหลือง ภายในมีแถบสีขาวและสีดำวางพาดตามแนวทแยงมุม จากมุมบนด้านคันธงไปยังมุมล่างด้านปลายธง โดยสีขาวอยู่บน สีดำอยู่ล่าง กลางธงนั้นมีภาพตราแผ่นดินของบรูไน

- พื้นธงสีเหลือง หมายถึง กษัตริย์ (ธงประจำพระองค์ของสุลต่านแห่งบรูไน ใช้ธงพื้นสีเหลือง)
- สีขาวและสีดำ หมายถึง มุขมนตรีของประเทศบรูไน

### ธงชาติเมียร์มาร์



มีลักษณะเป็นธงสามสีรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า ภายในแบ่งตามแนวนอน ความกว้างเท่ากัน พื้นสีเหลือง สีเขียว และสีแดง เรียงตามลำดับจากบนลงล่าง กลางธงมีรูปดาวห้าแฉกสีขาวขนาดใหญ่ ความหมายของสัญลักษณ์ในธงชาติประกอบด้วย

- สีเขียวหมายถึงสันติภาพ ความสงบ และความอุดมสมบูรณ์ของพม่า
- สีเหลืองหมายถึงความสามัคคี สีแดงหมายถึงความกล้าหาญ ความเข้มแข็ง เด็ดขาด
- ดาวสีขาวหมายถึงสหภาพอันมั่นคงเป็นเอกภาพ

### ธงชาติกัมพูชา



มีลักษณะเป็นรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า กว้าง 2 ส่วน ยาว 3 ส่วน ผืนธงแบ่งตามแนวยาวเป็น 3 ริ้ว โดยริ้วกลางนั้นเป็นพื้นสีแดง กว้าง 2 ส่วน มีรูปปราสาทหินนครวัดสามยอดสีขาวอยู่ตรงกลาง ริ้วที่อยู่ด้านนอกทั้งสองด้านนั้นกว้างริ้วละ 1 ส่วน

- พื้นสีน้ำเงิน ความหมายของสัญลักษณ์ในธงนั้นสะท้อนถึง 3 สถาบันหลักของประเทศ ดังปรากฏในคำขวัญประจำชาติว่า “ชาติ ศาสนา พระมหากษัตริย์” (เขมร: )
- พื้นสีแดงมีความหมายถึงชาติ ปราสาทนครวัดสีขาวหมายถึงสันติภาพและศาสนา ซึ่งเดิมมีรากเหง้าจากศาสนาพราหมณ์ – ฮินดู และได้เปลี่ยนแปลงมาเป็นพระพุทธศาสนาในปัจจุบัน
- สีน้ำเงินนั้นหมายถึงสถาบันพระมหากษัตริย์

## ธงชาติอินโดนีเซีย



รู้จักกันทั่วไปในชื่อ “ซังเมราห์ปู้ตีห์” (“Sang Merah Putih”, สีแดง-ขาว) เป็นธงที่มีต้นแบบมาจากธงประจำอาณาจักรมัชปาหิตในคริสต์ศตวรรษที่ 13 ลักษณะเป็นธงสีเหลี่ยมผืนผ้า กว้าง 2 ส่วน ยาว 3 ส่วน พื้นธงแบ่งเป็นสองส่วนตามแนวนอน

- สีแดง หมายถึงความกล้าหาญและอิสรภาพ
- สีขาว หมายถึงความบริสุทธิ์ยุติธรรม

## ธงชาติฟิลิปปินส์



มีลักษณะเป็นธงสีเหลี่ยมผืนผ้า กว้าง 1 ส่วน ยาว 2 ส่วน ตอนต้นธงเป็นรูปสามเหลี่ยมสีขาว ภายในมีรูปดวงอาทิตย์รัศมี ๘ แฉก ล้อมด้วยดาวห้าแฉก ๓ ดวง ตามมุมของรูปสามเหลี่ยม รูปเหล่านี้เป็นสีทอง ส่วนที่เหลือของธงนั้นเป็นแถบแบ่งครึ่งตามด้านยาวของธง ครึ่งบนพื้นสีน้ำเงิน ครึ่งล่างพื้นสีแดง หากแถบทั้งสองสีนี้สลับตำแหน่งกัน คือ แถบสีแดง อยู่บน แถบสีน้ำเงินอยู่ตอนล่าง แสดงว่าประเทศฟิลิปปินส์อยู่ในภาวะสงคราม สามเหลี่ยมสีขาวเป็นเครื่องหมาย แทนความเสมอภาคและภราดรภาพ

- พื้นสีน้ำเงินหมายถึงสันติภาพ สัจจะ และความยุติธรรม
- พื้นสีแดงหมายถึงความรักชาติและความมีคุณค่า
- รูปดวงอาทิตย์รัศมีแปดแฉกหมายถึงแปดจังหวัดแรกของประเทศ อันได้แก่ จังหวัดบาตังกาส, จังหวัดบูลาคัน, จังหวัดคาวิเต, จังหวัดลาอูนา, จังหวัดมะนิลา, จังหวัดนุเอวา เอคียา, จังหวัดปัมปังกา และจังหวัดตาร์ลัก ซึ่งพยายามเรียกร้องเอกราชจากสเปนและฝ่ายสเปน ได้บังคับใช้กฎอัยการศึกในพื้นที่เหล่านั้นเมื่อเริ่มเหตุการณ์การปฏิวัติฟิลิปปินส์ในปี พ.ศ. 2439

● ดาวสามดวงหมายถึงหมายถึงการแบ่งพื้นที่ทางภูมิศาสตร์ของประเทศออกเป็น 3 ส่วนใหญ่ๆ ได้แก่ เกาะลูซอน เกาะมินดาเนา และหมู่เกาะวิซายัน

### ธงชาติเวียดนาม



● ลักษณะของธงชาติเวียดนามนั้นเป็นธงสี่เหลี่ยมผืนผ้าพื้นสีแดง กว้าง 2 ส่วน ยาว 3 ส่วน ตรงกลางมีรูปดาวห้าแฉกสีเหลืองทอง สีแดงนั้นหมายถึงการต่อสู้เพื่ออิสรภาพของชาวเวียดนาม สีเหลืองคือสีของชาวเวียดนาม ส่วนดาวห้าแฉกนั้น เป็นที่เข้าใจกันทั่วไปว่าหมายถึงชนชั้นต่างๆ ในสังคมเวียดนาม คือ นักปราชญ์ ชาวนา ช่างฝีมือ พ่อค้า และทหาร อย่างไรก็ตาม ภายหลังการรวมชาติเวียดนามในปี พ.ศ. 2519 ความหมายในธงได้มีการอธิบายใหม่ในทางการเมืองว่า สีแดงหมายถึงการปฏิวัติโดยชนชั้นกรรมาชีพ และดาวสีทองหมายถึงการขึ้นาของพรรคคอมมิวนิสต์เวียดนาม

### ธงชาติสิงคโปร์



เป็นธงสี่เหลี่ยมผืนผ้า กว้าง 2 ส่วน ยาว 3 ส่วน ประกอบด้วยแถบสองสีแบ่งครึ่งกลางธง แถบสีแดงอยู่ด้านบน แถบสีขาวอยู่ด้านล่าง ที่มุมธงบนด้านคันธงมีรูปพระจันทร์เสี้ยว ถัดจากรูปดังกล่าวมีรูปดาวห้าแฉก 5 ดวง เรียงเป็นรูปห้าเหลี่ยมด้านเท่า รูปเหล่านี้เป็นสีขาว ความหมายสำคัญขององค์ประกอบต่างๆ ในธง อันได้แก่

- สีแดง หมายถึงภราดรภาพและความเสมอภาคของมนุษย์โดยทั่วหน้า
- สีขาว หมายถึงความบริสุทธิ์และความดีงามที่แพร่หลายและคงอยู่ตลอดกาล
- รูปพระจันทร์เสี้ยว ซึ่งเป็นจันทร์เสี้ยวข้างขึ้น หมายถึงความเป็นชาติใหม่ที่ถือกำเนิดขึ้น ดาว 5 ดวง หมายถึงอุดมคติ 5 ประการของชาติ ได้แก่ ประชาธิปไตย สันติภาพ ความก้าวหน้า

ความยุติธรรม และความเสมอภาค

## ธงชาติมาเลเซีย



หรือเรียกชื่ออีกอย่างหนึ่งว่า “ยาหลูร์ เคมิลัง” (“Jalur Gemilang” มีความหมายว่า ธงริ้วแห่งเกียรติศักดิ์) มีลักษณะเป็นธงสี่เหลี่ยมผืนผ้ากว้าง 1 ส่วน ยาว 2 ส่วน พื้นสีแดงสลับสีขาวรวม 14 แถบ แต่ละแถบมีความกว้างเท่ากัน ที่มุมธงด้านคันธงมีรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้าสีน้ำเงินกว้าง 8 ใน 14 ส่วนของผืนธงด้านกว้าง และยาวกึ่งหนึ่งของผืนธงด้านยาว ภายในบรรจุเครื่องหมายพระจันทร์เสี้ยวและดาว 14 แฉก ที่มีชื่อว่า “บินตัง เปอร์เซกูตัน” (“Bintang Persekutuan”) หรือ “ดาราสหพันธ์”

- แถบริ้วสีแดงและสีขาวทั้ง 14 ริ้วซึ่งมีความกว้างเท่ากัน หมายถึงสถานะอันเสมอภาคของรัฐสมาชิกทั้ง 13 รัฐ และรัฐบาลกลางที่กรุงกัวลาลัมเปอร์
- ดาว 14 แฉกหมายถึงความเป็นเอกภาพในหมู่รัฐดังกล่าวทั้งหมด
- พระจันทร์เสี้ยวหมายถึงศาสนาอิสลามอันเป็นศาสนาประจำชาติ
- สีเหลืองในพระจันทร์เสี้ยวและดาราสหพันธ์คือสีแห่งยงดี เปอร์ตวน อากง ผู้เป็นประมุขแห่งสหพันธรัฐ
- สีน้ำเงินนั้นหมายถึงความสามัคคีของชาวมาเลเซีย

## ธงชาติไทย



เรียกอีกอย่างหนึ่งว่า ธงไตรรงค์ มีลักษณะเป็นธงสี่เหลี่ยมผืนผ้า ใช้สีหลักในธง 3 สี คือ สีแดง ขาว และน้ำเงิน ภายในแบ่งเป็นแถบ 5 แถบ แถบในสุดสีน้ำเงิน ถัดมาด้านนอกทั้งด้านบนและล่างเป็นสีขาวและสีแดงตามลำดับ แถบสีน้ำเงิน มีขนาดใหญ่กว่าแถบสีอื่นเป็น 2 เท่า ความหมายสำคัญของธงไตรรงค์นั้นหมายถึงสถาบันหลักทั้งสามของประเทศไทย คือ

- ชาติ (สีแดง)
- ศาสนา (สีขาว)
- พระมหากษัตริย์ (สีน้ำเงิน)

สีทั้งสามนี้เองคือที่มาของการเรียกชื่อธงนี้ว่าธงไตรรงค์ (ไตร = สาม, รงค์ = สี) ในพระราชบัญญัติ “เครื่องหมายแห่งไตรรงค์” ซึ่งพระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัวทรงพระราชบัญญัติเมื่อ พ.ศ. 2464 ได้นิยามความหมายของธงไตรรงค์ไว้ว่า สีแดง หมายถึง เลือดอันยอมพลีให้แก่ชาติ สีขาว หมายถึง ความบริสุทธิ์แห่งพระพุทธศาสนาและธรรมะ สีน้ำเงิน หมายถึง สีส่วนพระองค์ขององค์พระมหากษัตริย์ แม้นิยามดังกล่าวจะไม่ใช้คำอธิบายที่ทรงประกาศให้ใช้ อย่างเป็นทางการ แต่ทั้งสามสิ่งนี้คืออุดมการณ์รัฐที่พระองค์ทรงปลูกฝัง เพื่อให้คนไทยเกิดสำนึกความเป็นชาตินิยมมาตลอดรัชสมัยของพระองค์

## ปรับเปลี่ยน...เลี้ยงออฟฟิศซินโดรม (ModernMom)\*

รูปแบบการทำงานของสาว ๆ ยุคนี้ ส่งผลต่อความเจ็บป่วยทางจิตใจและร่างกายมากทีเดียว จึงมีคนจำนวนไม่น้อยประสบปัญหาอาการปวดเรื้อรัง อันเนื่องมาจากการใช้ชีวิตที่รีบเร่งทำงานในพื้นที่จำกัด และชีวิตส่วนใหญ่ถูกผูกติดอยู่กับโต๊ะและจอคอมพิวเตอร์แทบตลอดเวลา พฤติกรรมเหล่านี้ล้วนเป็นที่มาของอาการ “ออฟฟิศซินโดรม” นั่นเอง

ไม่ใช่เพียงแค่ขาดการเคลื่อนไหว ออฟฟิศซินโดรมยังหมายรวมไปถึงกลุ่มอาการในเรื่องของระบบทางเดินหายใจและภูมิแพ้ ผลจากการอยู่ในออฟฟิศที่อากาศถ่ายเทไม่สะดวก เครื่องปรับอากาศที่ไม่สะอาด รวมไปถึงสารเคมีจากหมึกของเครื่องถ่ายเอกสาร เครื่องแฟกซ์ และเครื่องพิมพ์เอกสาร ซึ่งวนเวียนอยู่ภายในห้องทำงานอีกด้วย

### ● พฤติกรรมเสี่ยง

มีข้อมูลยืนยันว่า อาการนี้พบบ่อยและพบมากในกลุ่มคนทำงาน โดยเฉพาะกลุ่มสาวออฟฟิศ และด้วยวิธีการทำงานในพื้นที่จำกัดและขาดการเคลื่อนไหว ทำให้เกิดอาการออฟฟิศซินโดรมขึ้นได้ไม่ยาก อยากรู้ว่าตัวเองเสี่ยงกับอาการนี้หรือไม่ ให้คุณลองสังเกตตัวเองดูว่า

- มักจะนั่งทำงานติดต่อกันนานๆ
- เพ่งจอคอมพิวเตอร์ติดต่อกันนานเกิน ๑ ชั่วโมง
- โต๊ะ-เก้าอี้ ที่ใช้นั่งทำงานไม่สะดวกสบาย
- นั่งใกล้เครื่องถ่ายเอกสาร เครื่องแฟกซ์ หรือเครื่องพิมพ์เอกสาร

ถ้าคำตอบคือ ใช่ เพียงแค่ ๑ ข้อ ก็ถือว่ามีความเสี่ยงแล้ว แต่อย่าเพิ่งตกใจไป เพียงลุกขึ้นบิดตัว ขยับซ้าย-ขวา จะช่วยให้อาการดีขึ้น เพราะอาการดังกล่าวเกิดมาจากความเมื่อยล้าในการทำงาน ตำแหน่งที่มักจะเกิดอาการปวดเมื่อย คือ คอ สะบักและศีรษะ รองลงมาคือ บริเวณหลัง บางครั้งมีอาการมือชาด้วย

แต่บางคนอาจมีอาการเกี่ยวกับระบบทางเดินหายใจ อาจรู้สึกหายใจไม่เต็มที หายใจไม่สะดวก อึดอัด นอกจากนี้ ความเครียดจากการทำงาน ไม่ว่าจะเป็นความเครียดจากการทำงาน หรือเครียดจากร่างกายซึ่งอยู่ในท่า ที่ไม่เหมาะสม อุณหภูมิห้องร้อนหรือเย็นเกินไป และเลือดไหลเวียนไม่สะดวก ทำให้อาการออฟฟิศซินโดรมชัดเจนยิ่งขึ้น

อาการใกล้ตัวนี้ถ้าเป็นมาก จะก่อจนระบบประสาทอัตโนมัติบริเวณคอและศีรษะ ทำให้ปวดเมื่อยคอ ตาพลา หูอื้อ มีน้ตริษะ หากเลยไม่ใส่ใจอาจถึงขั้นวูบได้ ดังนั้นควรหมั่นสังเกตและใส่ใจตัวเองอย่างสม่ำเสมอ

\* ที่มา... [www.myhappyoffice.com](http://www.myhappyoffice.com), หน่วยอุ้น

## ● ออฟฟิศซินโดรม..เสี่ยงได้ไม่ยาก

อาการนี้แม้จะมีวิธีการรักษา แต่ก็ทำให้เสียทั้งเวลาและค่าใช้จ่าย คงดีกว่าหากออฟฟิศซินโดรมจะไม่มากล้ำกราย เพราะฉะนั้นต้องปรับเปลี่ยนพฤติกรรมรวมถึงอุปกรณ์บางอย่าง เพื่อช่วยลดความเสี่ยงกับอาการนี้ให้น้อยลง

## ● ปรับพฤติกรรม

- กระพริบตาบ่อยๆ
- ยืดเหยียดกล้ามเนื้อมือและแขนทุกๆ ๑ ชั่วโมง
- พักสายตาจากจอคอมพิวเตอร์ทุกๆ ๑๐ นาที
- เปลี่ยนท่าการทำงานทุก ๒๐ นาที
- นั่งหลังตรงชิดขอบด้านในของเก้าอี้
- วางข้อมือในตำแหน่งตรง ไม่บิด หรือข้อมือขึ้นหรือลง



## ● คอมพิวเตอร์

- ตั้งจอคอมพิวเตอร์และคีย์บอร์ดไว้ในแนวตรงกับหน้า
- ขอบบนของจอคอมพิวเตอร์ ควรอยู่ระดับสายตา ในทำนองที่คุ้นรู้สึกสบาย
- จอคอมพิวเตอร์ควรอยู่ห่างเท่ากับความยาวแขน ซึ่งเป็นระยะที่อ่านสบายตา
- ควรให้จออยู่ในมุมที่เหนือกว่าระดับตาเล็กน้อย

- ใช้เมาส์ โดยพักข้อศอกบนที่รองแขน และสามารถเคลื่อนไหวได้แบบไม่จำกัดพื้นที่

## ● โต๊ะ-เก้าอี้

- ควรปรับให้ขอบของเบาะเก้าอี้ต่ำกว่าระดับเข่า
- ลองนั่งบนเก้าอี้ แล้ววางเท้าลงบนพื้น ให้ขาทำมุมประมาณ ๙๐ องศา
- ปรับพนักพิงให้รองรับกับหลังส่วนล่าง ถ้าไม่สามารถทำได้ใช้หมอนหนุนหลังส่วนล่าง
- ปรับที่รองแขนให้อยู่ระดับข้อศอกและไหล่อยู่ในระดับที่ผ่อนคลาย
- ปรับให้มีช่องว่างระหว่างขอบเก้าอี้กับขาด้านหลัง
- ปรับที่วางคีย์บอร์ดให้อยู่ในระดับข้อศอก ทำมุม ๙๐ องศา

ปรับเปลี่ยนพฤติกรรมและอุปกรณ์หลักที่ต้องใช้แล้ว ควรให้ความสำคัญเรื่องออกกำลังกายด้วย โยคะเป็นการออกกำลังกายที่เหมาะสมมาก เพราะยืดเหยียดกล้ามเนื้อส่วนต่างๆ ได้ดี รวมถึงการออกกำลังกายด้วยวิธีอื่นๆ เพื่อเสริมสร้างความแข็งแรงของสุขภาพและกล้ามเนื้อเพียงเท่านี้...ออฟฟิศซินโดรมไม่มากล้ำกรายให้นุน่ายแล้ว

## ๑๒ ทำยืดเส้นยืดสายป้องกันโรค ออฟฟิศซินโดรม (Office Syndrome)



## “อาหาร” ช่วยพัฒนาสมอง



### ● เนื้อสัตว์

เป็นแหล่งของโปรตีนที่เป็นโครงสร้างของอวัยวะต่างๆ ในร่างกาย รวมทั้งสมอง นอกจากนี้ยังใช้ในการสร้างสารสื่อประสาทที่ช่วยในการทำงานของสมอง มีกรดอะมิโน ๒ ชนิดในเนื้อสัตว์ที่มีผลต่อการสร้างสารสื่อประสาท คือ ทริปโตเฟน (tryptophan) ซึ่งเป็นกรดอะมิโนที่จำเป็น เนื่องจากร่างกายไม่สามารถสร้างขึ้นมาได้เอง จำเป็นต้องได้รับจากอาหาร เพื่อนำไปสร้างสารสื่อประสาทซีโรโทนิน และไทโรซีน (tyrosine) ที่ร่างกายสามารถผลิตขึ้นมาเองได้โดยจะนำไปใช้ในการสร้างสารสื่อประสาทโดปามีน

### ● อาหารที่มีปริมาณโปรตีนสูง มีคาร์โบไฮเดรตต่ำ และมีไทโรซีนสูง

เช่น อาหารทะเล ถั่วเหลือง เนื้อสัตว์ต่างๆ ไข่ และนม จะช่วยให้สมองมีพลังกระฉับกระเฉง ตื่นตัว จึงเหมาะสำหรับเป็นอาหารในช่วงเช้า และกลางวัน ส่วนอาหารที่มีปริมาณคาร์โบไฮเดรตสูง มีโปรตีนต่ำ และมี ทริปโตเฟนสูง เช่น ข้าว ถั่วเหลืองต่างๆ งา และขนมหวาน จะช่วยให้เกิดความรู้สึกผ่อนคลายและอารมณ์ดี จึงเหมาะสำหรับเป็นอาหารในมื้อเย็น ที่ร่างกายต้องการพักผ่อนอย่างสุขสงบ

### ● แป้งและน้ำตาล

เมื่อถูกย่อยจะได้กลูโคสที่เป็นแหล่งพลังงานสำคัญของสมอง จึงควรพยายามรักษาระดับน้ำตาล ในร่างกายให้คงที่ เพราะหากมีการเปลี่ยนแปลงมากเกินไปจะมีผลต่อการทำงานของสมอง ทำให้ระดับของสารสื่อประสาทไม่สมดุล ซึ่งจะทำให้เกิดอาการมึนหัว ง่วงนอน สับสน และอาจถึงกับเป็นลม ชัก หหมดสติได้ แหล่งของแป้งและน้ำตาลควรมาจากข้าวธัญพืชชนิดต่างๆ

## ● ผักและผลไม้

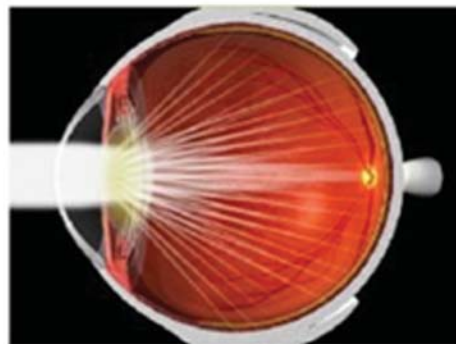
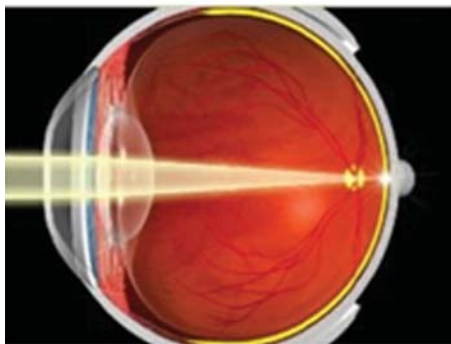
ที่มีกากใยมากกว่าขนมหวานเพราะมีส่วนประกอบของน้ำตาลสูง เนื่องจากใยอาหารจะช่วยในการดูดซึมน้ำตาล ทำให้ระดับน้ำตาลในเลือดไม่เพิ่มสูงเร็วเกินไป สำหรับอาหารที่มีน้ำตาลเป็นส่วนประกอบมาก หลังจากรับประทานจะทำให้ระดับน้ำตาลในเลือดสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว ร่างกายจะหลั่งอินซูลिनออกมามากเพื่อรักษาระดับน้ำตาล และอาจทำให้ระดับน้ำตาลในร่างกายลดลงอย่างรวดเร็ว จนมีผลกับการทำงานของสมองได้ ดังนั้นคุณแม่ที่มียาลูกอยู่ในวัยเรียน จึงไม่ควรให้ลูกรับประทานขนมหวานมากเกินไป เพราะจะมีผลต่อสมาธิในการเรียน ความจำ และการทำงานของสมอง โดยเฉพาะในเด็กเล็กจะงอแงและเลี้ยงยาก

## ● ไขมัน

ส่วนประกอบของสมองมากกว่าร้อยละ ๖๐ เป็นไขมันที่หุ้มเส้นใยประสาท ทำให้เพิ่มความเร็วในการขนส่งกระแสประสาทในสมอง และช่วยเพิ่มความจำด้วย กรดไขมันโอเมก้า-๓ ที่ประกอบด้วย EPA (eicosapentaenoic acid) และ DHA (docosahexaenoic acid) มีผลต่อประสิทธิภาพการทำงานของสมอง โดยพบว่าผู้ที่ได้รับกรดไขมันโอเมก้า - ๓ ไม่เพียงพอจะทำให้มีอาการซึมเศร้า ความจำและความสามารถในการเรียนรู้ลดลง IQ ต่ำ และอาจมีอาการทางจิตอื่นๆ ในทารกและเด็กที่กำลังเจริญเติบโตจะทำให้สมองมีพัฒนาการที่ไม่สมบูรณ์ โดยมีขนาดเล็ก และมีผลต่อการมองเห็น กรดไขมันโอเมก้า - ๓ มีมากในปลาทะเลทุกชนิด เช่นปลาแซลมอน ปลาทูน่า ปลาชาร์ดีน และปลาแมคเคอเรล เป็นต้น

ควรหลีกเลี่ยงอาหารที่มีองค์ประกอบของไขมันที่ผ่านกระบวนการมาแล้ว (hydrogenated) เนื่องจากไขมันดังกล่าวได้มีการปรับโครงสร้าง เมื่อเข้าสู่สมองจะมีผลกระทบต่อการทำงานและการส่งกระแสประสาทของเซลล์สมอง นอกจากนี้ไขมันที่ผ่านกระบวนการนี้ยังมีลักษณะเป็นไขมันอิ่มตัว ซึ่งมีแนวโน้มที่จะเกาะและอุดตันเส้นเลือดได้ โดยหากไปอุดตันเส้นเลือดที่ไปเลี้ยงสมองจะทำให้สมองบริเวณนั้นตาย และเป็นอันตรายถึงชีวิต

## รู้ทัน ๔ โรคตาอันตราย ! ภัยร้าย มาพร้อมสปีชานแห่งวัย

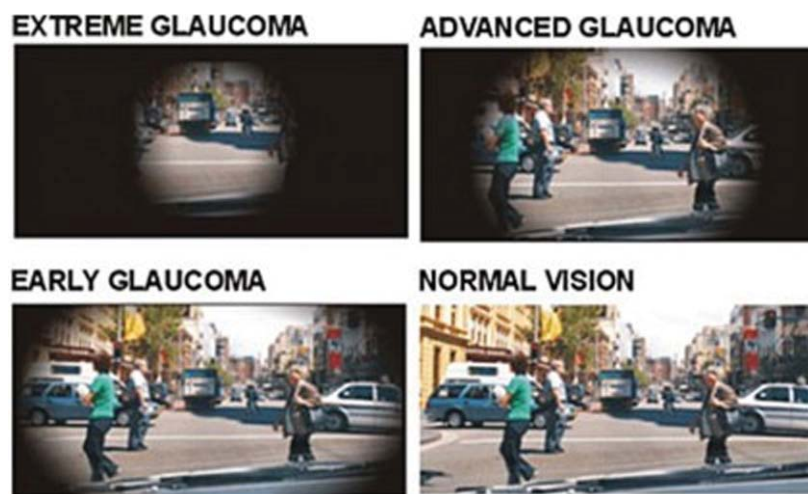


ยิ่งเราอายุมากขึ้นเท่าไร อวัยวะต่างๆ ในร่างกายของเราก็เสื่อมลงตามกาลเวลาด้วยเช่นกัน รวมทั้ง “ดวงตา” อวัยวะในการมองเห็นที่สำคัญ จะเกิดความเปลี่ยนแปลงตามวัยที่เพิ่มมากขึ้น และอาจก่อให้เกิดปัญหาร้ายแรง ที่ส่งผลกระทบต่อการมองเห็นอย่างคาดไม่ถึง โดยเฉพาะ ๔ โรคตาสำคัญที่ควรพึงระวัง ได้แก่

**๑. โรคต้อกระจก (Cataract)** เป็นภาวะที่เลนส์แก้วตาที่มีความขุ่นมัวเกิดขึ้น โดยจะเป็นมากขึ้นตามวัย ในระยะแรกอาจไม่แสดงอาการที่รบกวนต่อการมองเห็น แต่เมื่อผ่านไประยะเวลาหนึ่งจนต้อกระจกเป็นมากขึ้น จะทำให้การมองเห็นแยลง และอาจเกิดภาวะแทรกซ้อนจนทำให้ตาบอดอย่างถาวรได้

**อาการของต้อกระจก** จะมองเห็นได้ไม่ชัดเจนเหมือนปกติ ทำให้การมองเห็นมีลักษณะขุ่นมัวเป็นฝ้า ทั้งยังทำให้ความสามารถของการมองเห็นในที่สลัว หรือตอนกลางคืนลดลง อาจมองเห็นแสงกระจายจากดวงไฟในที่มืด เช่น เวลาขับรถตอนกลางคืนแล้วมีริ้วสวน เป็นต้น นอกจากนี้ ความสามารถในการมองเห็นสีก็จะผิดปกติจากความเป็นจริงอีกด้วย

**การรักษา** ผู้ที่มีอาการของต้อกระจกควรได้รับการตรวจวินิจฉัยโดยจักษุแพทย์ เพื่อรับการรักษาด้วยวิธีการผ่าตัดเท่านั้น



**๒. โรคต้อหิน (Glaucoma)** เกิดจากความผิดปกติของขั้วประสาทตาที่มีเส้นใยประสาทนับล้านเส้นเกิดความเสียหาย และความดันในลูกตาสูงผิดปกติ จนส่งผลทำลายเส้นใยประสาท ซึ่งมีหน้าที่ในการส่งข้อมูลเกี่ยวกับการมองเห็นจากลูกตาไปยังสมองเพื่อทำการประมวลเป็นภาพ

**อาการของต้อหิน** โรคต้อหินชนิดที่พบได้บ่อยที่สุด คือ ต้อหินชนิดเรื้อรัง (Chronic glaucoma) หรือ ต้อหินปฐมภูมิ (Primary glaucoma) โดยจะสูญเสียการมองเห็นบริเวณรอบนอกของลานสายตา การมองเห็นจะแคบลงจนเสมือนมองผ่านท่อ เมื่อเกิดจุดบอดขึ้นในลานสายตาของผู้ป่วย และขยายตัวขึ้น ทำให้ผู้ป่วยมีขอบเขตในการมองเห็นแคบลง หากรักษาไม่ทันการณ์ ผู้ป่วยอาจสูญเสียการมองเห็นอย่างถาวรได้ ส่วนต้อหินอีกชนิดที่พบน้อยกว่า คือ ต้อหินชนิดเฉียบพลัน (Acute angle closure glaucoma) ซึ่งจะทำให้ตามัวลง ตาแดง มีอาการปวดตาอย่างรุนแรง เนื่องจากความดันในลูกตาเพิ่มสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว

**การรักษา** การรักษาต้อหินในปัจจุบัน มีทั้งการใช้ยาหยอดตา การใช้เลเซอร์ และการผ่าตัด เมื่อผู้ป่วยได้รับการรักษาที่ถูกต้องตั้งแต่ระยะแรกของโรค มีโอกาสสูงที่จะรักษาการมองเห็นของผู้ป่วยไว้ได้ตลอดไป และสามารถควบคุมอาการของโรคได้ โดยไม่มีการสูญเสียลานสายตาของผู้ป่วยเพิ่มขึ้น

**๓. โรคเอเอ็มดี (Age-related macular degeneration)** หรือโรคจุดรับภาพของจอตาเสื่อม เนื่องจากอายุเป็นโรคที่เกิดขึ้นบริเวณเนื้อเยื่อของจอตา (retina) ส่วนที่รับภาพตรงกลางของลานสายตาและมีความคมชัดของภาพสูงที่สุด ซึ่งโรคนี้จะทำให้เกิดความเสื่อมตัวของเนื้อเยื่อดังกล่าว และทำให้เกิดจุดบอดขึ้นในบริเวณใจกลางของภาพที่เรามองเห็น โดยมี ๒ ลักษณะ คือ เอเอ็มดี ชนิดเปียก (wet AMD) และเอเอ็มดี ชนิดแห้ง (dry AMD)

**อาการของเอเอ็มดี** ทำให้การมองเห็นภาพบิดเบี้ยวโค้งผิดรูป โดยเฉพาะเวลาดูเส้นตรง หรืออ่านหนังสือ การมองเห็นโดยรวมลดลง ภาพไม่มีความชัดเจน อาจมองเห็นเหมือนมีเงาดำหรือจุดบอด เกิดขึ้นที่บริเวณพื้นที่ตรงส่วนกลางของการมองเห็น



**การรักษา** หากพบว่ามี ความผิดปกติเกี่ยวกับความชัดเจนของการมองเห็น โดยเฉพาะตรงส่วนกลางของภาพ หรืออาการอื่นๆ ที่อาจเกี่ยวเนื่องกับการเป็นเอเอ็มดี ควรรีบมาตรวจกับจักษุแพทย์โดยเร็ว ผู้ที่เป็นเอเอ็มดี ชนิดแห้ง ในปัจจุบันยังไม่มี การรักษาให้หายกลับมาเป็นปกติได้ แต่สามารถชะลอการดำเนินของโรคได้ ส่วน เอเอ็มดี ชนิดเปียก สามารถรักษาได้ทั้งการใช้ยา การใช้แสงเลเซอร์และการผ่าตัด ผลการรักษาจะดีที่สุดเมื่อได้รับการรักษาตั้งแต่ระยะแรกของโรคที่แผลยังมีขนาดเล็กอยู่



**๔. โรควุ้นตาเสื่อม (Vitreous degeneration)** เกิดจากวุ้นตาที่อยู่ภายในลูกตา มีการเปลี่ยนแปลงสภาพเป็นลักษณะเหลวและกลายเป็นสารน้ำเมื่ออายุมากขึ้น โดยเส้นใยโปรตีนซึ่งอยู่ภายในวุ้นตาจะตกตะกอนเป็นลักษณะคล้ายลิ่ม หรือเส้นใยที่หนาขึ้น จนทำให้เกิดเงาตกกระทบลงบนจอประสาทตา ทำให้เราเห็นเป็นเส้น หรือรอยขีด หรือหยากไย่ลอยไปมา ซึ่งเงาที่ลอยไปมานี้คือ วุ้นตาที่มีการเสื่อมตัว

**อาการของวุ้นตาเสื่อม** มักจะมองเห็นเส้น หรือหยากไย่ ลักษณะเป็นผ้าสีเทาหรือดำ และเงานี้จะขยับเล็กน้อยได้เมื่อมีการกลอกตา โดยทั่วไปจะเป็นมากขึ้นอย่างช้าๆ หรือคงที่เป็นเวลานาน หรือในบางรายอาจจางลงได้เอง

โดยทั่วไป วุ้นตาเสื่อมนั้นไม่มีอันตรายและไม่ต้องการการรักษา แต่การเห็นเงาลอยไปมานั้น ไม่จำเป็นว่าจะต้องเกิดจากวุ้นตาเสื่อมเสมอไป โดยเฉพาะอย่างยิ่งการเกิดเงาลอยไปมาจำนวนมาก ร่วมกับการเห็นแสงไฟวาบขึ้นเป็นระยะ หรือมีการสูญเสียลานสายตา ภาวะเช่นนี้อาจบ่งชี้ว่ามีโรคจอประสาทตาลอก หรือในบางรายเงาที่เกิดขึ้นอาจเกิดจากมีความผิดปกติของเส้นเลือดในตาและมีการแตกของเส้นเลือด เช่น ในกรณีผู้ป่วยโรคเบาหวานและมีเบาหวานขึ้นจอประสาทตา เลือดที่ออกในวุ้นตาก็คจะทำให้เกิดเงาเช่นกัน

ดังนั้น ผู้ที่พบว่าตนเห็นเงาลอยไปมา จักษุแพทย์จะแนะนำให้ได้รับการตรวจเพื่อแยกโรค ว่าไม่มีภาวะอื่นที่อาจเป็นอันตรายต่อดวงตานอกเหนือจากการเสื่อมตัวของวุ้นตา นอกจากนี้ ในลูกตาที่มีการอักเสบ มีอุบัติเหตุกระทบกระแทก และในผู้ที่มีสายตาสั้น อาจมีการเสื่อมของเนื้อจอประสาทตาร่วมด้วยกับวุ้นตาที่เสื่อมตัวลง จึงแนะนำให้ผู้ที่มีสภาวะดังกล่าวได้รับการตรวจตา วุ้นตา และจอประสาทตาโดยจักษุแพทย์



## โปรด...อย่าลืม !

ว. ๐ปฐมธัมม

อย่าลืม ว่าเราเกิดมาเป็นคนได้แสนยาก  
 อย่าลืม ว่าเรามีอายุแสนสั้น  
 อย่าลืม ว่าพ่อแม่ไม่ได้อยู่กับเราไปตลอด  
 อย่าลืม ว่าเรามีได้อยู่คนเดียวในโลก  
 อย่าลืม ว่าชีวิตของเราขึ้นอยู่กับบุคคลอื่นเสมอ  
 อย่าลืม ว่าชีวิตนี้มีมิใช่ "ของเรา"  
 อย่าลืม ว่าชีวิตเป็นของไม่เที่ยง (อนิจจัง)  
 อย่าลืม ว่าชีวิตเป็นทุกข์ (ทุกขัง)  
 อย่าลืม ว่าชีวิตมีโทษของเรา (อนัตตา)  
 อย่าลืม ว่าวันหนึ่งเราจะแก่  
 อย่าลืม ว่าวันหนึ่งเราจะเจ็บ  
 อย่าลืม ว่าวันหนึ่งเราจะตาย  
 อย่าลืม ว่าวันหนึ่งเราจะพลัดพราก  
 อย่าลืม ว่าเรามีกรรมเป็นสมบัติของตน  
 อย่าลืม ว่าสรรพสิ่งเป็นไปตามเหตุปัจจัย  
 อย่าลืม ว่าตนต้องเป็นที่พึ่งของตน  
 อย่าลืม ว่าสันติสุขส่วนบุคคลคือสันติสากลของโลก  
 อย่าลืม ว่าเรามีสิทธิ์ที่จะไม่ทุกข์-ไม่โง่  
 อย่าลืม ว่าเราสามารถ "นิพพาน" ที่นี้และเดี๋ยวนี้  
 อย่าลืม ว่าเวลาไม่อาจรีไชเคิล

ที่มา : <http://www.raamas.com>

“The only thing in Life achieved without effort is failure.”

มีเพียงสิ่งเดียวในชีวิตที่จะสามารถพิชิตได้  
โดยไม่ต้องใช้ความพยายามมากมายคือความล้มเหลว



“Some dream of worthy accomplishments,  
while others stay awake and do them.”

บางคนฝันที่จะประสบความสำเร็จอย่างสวยงาม  
ในขณะที่บางคนกำลังลงมือกระทำ

\*Anonymous

ที่มา : [www.sil5.net](http://www.sil5.net), [www.facebook.com/timeline](https://www.facebook.com/timeline)

## เมื่อยังไปไม่ถึงที่สุด...จงอย่าหยุดความตั้งใจ\*



เชื่อหรือไม่ว่า..  
คนที่ไม่ประสบความสำเร็จ  
ไปไม่ถึงจุดมุ่งหมายปลายทางของชีวิต  
เพราะเขาคิดว่า..เขาทำไม่ได้..  
เขาจึงมักประสบกับความล้มเหลวอยู่ร่ำไป

แต่สำหรับคนที่มีความพยายาม  
เขาไม่เคยละทิ้งความเพียร  
เขามีความตั้งใจและพยายามอย่างถึงที่สุด  
อย่างเต็มความสามารถอย่างไม่ย่อท้อ  
ไม่นานนัก..เขาก็จะประสบความสำเร็จ..

คนเราหากได้เลือกทางเดินของชีวิต  
จงพยายามมองให้เห็นเป้าหมายอันสูงสุดของชีวิต

หากมั่นใจว่า..  
เราประสบปัญหาและอุปสรรคนานัปการ..  
ขอให้เราพึงระลึกเสมอว่า..  
อีกไม่นาน..แสงทองแห่งความหวัง..  
รุ่งอรุณแห่งความสำเร็จ..  
กำลังจะทอแสงแห่งพลังให้เราได้เห็น..

\*ขายน้อย

ที่มา : [www.dhammathai.org](http://www.dhammathai.org)

คนบ้าอย่าถือ      คนดีอย่าสอน  
คนจรรยาคน      คนประจบอย่ารัก  
คนหักอย่านิ่ง      คนจริงอย่าหน่าย  
คนอายอย่าล้อ      คนมาง้ออย่าโกรธ  
คนใจดออย่าเข้าใกล้      คนตายอย่ากลัว  
คนชั่วอย่านำพา

— พระราชสุทธินิพนธ์มงคล —

พิธีฉลองพระบรมรูปพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว  
เนื่องในโอกาสครบรอบ ๑๑๒ ปี กรมที่ดิน



นายบุญเชิด คิตเห็น อธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธานในพิธีประดิษฐานพระบรมรูป  
พร้อมทั้งสักการะดวงวิญญาณพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว  
เนื่องในวันครบรอบ ๑๑๒ ปี กรมที่ดิน ณ บริเวณโถงหน้าห้องอธิบดีกรมที่ดิน ชั้น ๖  
ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ อาคารรัฐประศาสนภักดี  
เมื่อวันอาทิตย์ที่ ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๖

## วันครบรอบ ๑๑๒ ปี กรมที่ดิน



ครบรอบ ๑๑๒ ปี กรมที่ดิน  
๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๖  
ณ กรมที่ดิน (ถนนพระพิพิธ)

## ครบรอบ ๑๑๒ ปี กรมที่ดิน ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๖



ครบรอบ ๑๑๒ ปี กรมที่ดิน ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๖  
ณ กรมที่ดิน (ถนนพระพิพิธ)

## พิธีมอบเกียรติบัตรข้าราชการกรมที่ดินผู้มีคุณธรรมและจริยธรรมดีเด่น



พิธีมอบเกียรติบัตรข้าราชการกรมที่ดิน ผู้มีคุณธรรมและจริยธรรมดีเด่น ประจำปี ๒๕๕๕  
เมื่อวันที่ ๑๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๖ ณ ห้องประชุม ๑ กรมที่ดิน

โครงการฝึกอบรมหลักสูตร ร่วมคิด ร่วมทำ ร่วมนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน  
สอบเขตที่ดินทั้งตำบล และงานเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินแบบท้องถิ่น



นายสมคิด ศรี ที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ เป็นประธานเปิด  
โครงการฝึกอบรมหลักสูตร ร่วมคิด ร่วมทำ ร่วมนำเดินสำรวจออกโฉนดที่ดิน  
สอบเขตที่ดินทั้งตำบล และงานเดินสำรวจออกโฉนดที่ดินแบบท้องถิ่น  
ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๕๖ ณ โรงแรมเจริญธานี จังหวัดขอนแก่น  
เมื่อวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๖

## ประชุมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์



นายธรรมศักดิ์ ชนะ รองอธิบดีกรมที่ดิน  
เป็นประธาน การประชุมคณะทำงานยกร่างระเบียบกรมที่ดิน  
ว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์  
ณ ห้องประชุมสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน เมื่อวันที่ ๘ มีนาคม ๒๕๕๖

### ครบรอบ ๑๒ ปี การเปิดทำการศาลปกครอง



นายวานิตย์ อินทร์ภักษ์ รองอธิบดีกรมที่ดิน

นำคณะข้าราชการกรมที่ดินเข้าแสดงความยินดีต่อประธานศาลปกครอง

เนื่องในโอกาสครบรอบ ๑๒ ปี การเปิดทำการศาลปกครอง เมื่อวันที่พุธที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๕๖  
ณ บริเวณชั้น ๑ โถงอาคารศาลปกครอง ถนนแจ้งวัฒนะ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพมหานคร

### ประชุมผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน ครั้งที่ ๓/๒๕๕๖



นายปราโมทย์ ยามาลี รองอธิบดีกรมที่ดิน  
มอบนโยบายในการประชุมผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน ครั้งที่ ๓/๒๕๕๖  
เมื่อวันที่ ๒๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๖ ณ ห้องประชุมสำนักผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน ชั้น ๖

พิธีมอบวุฒิบัตรและปิดการฝึกอบรมหลักสูตรเจ้าพนักงานที่ดินอำเภอ  
ประจำปีงบประมาณ ๒๕๕๖



นายสุจิต จงประเสริฐ รองอธิบดีกรมที่ดิน เป็นประธาน  
พิธีมอบวุฒิบัตรและปิดการฝึกอบรมหลักสูตรเจ้าพนักงานที่ดินอำเภอ  
ประจำปีงบประมาณ ๒๕๕๖ เมื่อวันที่ ๒๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๖

