

บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
เรื่อง การทำนิติกรรมประเภทให้ที่ดินจัดสรรของผู้จัดสรรที่ดิน
ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

กรมที่ดินมีหนังสือ ที่ มท ๐๕๑๗.๒/๑๔๘๐ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๕๒ ถึง สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สรุปลงความว่า นางสุณี เตชะนิธิสวัสดิ์ ผู้จัดสรรที่ดิน โฉนดที่ดิน เลขที่ ๓๒๘๘๓ ตำบลมหาชัย อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร ได้ขอให้คณะกรรมการ จัดสรรที่ดินกลางพิจารณาวินิจฉัยว่า นางสุณีฯ สามารถนำที่ดินที่อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินมาจดทะเบียนให้บุตรของตนได้หรือไม่

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้พิจารณากรณีดังกล่าวในการประชุม ครั้งที่ ๓/ ๒๕๕๒ เมื่อวันที่ ๑๙ มีนาคม ๒๕๕๒ และมีความเห็นว่า ตามที่มาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้ให้ความหมายของคำว่า “การจัดสรรที่ดิน” ไว้ว่าหมายถึงการจำหน่าย ที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปไม่ว่าด้วยวิธีใด โดยได้รับทรัพย์สินหรือ ประโยชน์เป็นค่าตอบแทน ฯลฯ นั้น การให้ที่ดินจัดสรร จึงไม่น่าจะเป็นไปตามความหมายนี้ เพราะ ไม่มีค่าตอบแทนให้แก่ผู้จัดสรรที่ดิน แต่เพื่อความรอบคอบ เนื่องจากต้องถือเป็นแนวทางปฏิบัติ แก่โครงการจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง จึงมีมติให้ฝ่ายเลขานุการฯ หรือคณะกรรมการกฤษฎีกาว่า ผู้จัดสรรที่ดินสามารถนำที่ดินที่อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินมาทำนิติ กรรมประเภทให้ได้หรือไม่

คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) ได้พิจารณาข้อหารือของกรมที่ดิน และ ได้รับฟังคำชี้แจงข้อเท็จจริงจากผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) แล้ว เห็นว่า พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มีเจตนารมณ์เพื่อกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ ซื้อที่ดินจัดสรรโดยเฉพาะการได้สิทธิในที่ดินจัดสรรและการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษา สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ อันเป็นการคุ้มครองประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยใน มาตรา ๔^๑ ได้กำหนดนิยามคำว่า “การจัดสรรที่ดิน” ไว้ว่า หมายถึง การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็น

ส่งพร้อมหนังสือ ที่ นร ๐๙๐๑/๐๘๕๕ ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม ๒๕๕๒ ซึ่งสำนักงาน คณะกรรมการกฤษฎีกามีถึงสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี

มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้

“การจัดสรรที่ดิน” หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบ แปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกันโดยได้รับ ทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดิน เป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลงและต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปีเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวน ตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย

แปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกันโดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลงและต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปีเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ด้วย ซึ่งในการจัดสรรที่ดินนั้น ผู้ที่ประสงค์จะจัดสรรที่ดินต้องยื่นคำขอพร้อมหลักฐานและรายละเอียดเกี่ยวกับแผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จะขอจัดสรรและเนื้อที่โดยประมาณของแต่ละแปลง โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ แผนงาน โครงการและระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และวิธีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรและการชำระราคาหรือค่าตอบแทนตามมาตรา ๒๓^๒ กำหนดไว้ โดยการจะอนุญาตให้มีการจัดสรรที่ดินได้คณะกรรมการ^๓ ต้องพิจารณาให้ความเห็นชอบแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๒๕^๔ ด้วย

ฯลฯ

ฯลฯ

^๒มาตรา ๒๓ ผู้ใดประสงค์จะทำการจัดสรรที่ดินให้ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมหลักฐานและรายละเอียดดังต่อไปนี้

(๑) โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีชื่อผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน โดยที่ดินนั้นต้องปลอดจากบุริมสิทธิใด ๆ เว้นแต่บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

(๒) ในกรณีที่ที่ดินที่ขอทำการจัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือภาระการจำนอง ให้แสดงบันทึกความยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองและจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง และต้องระบุด้วยว่าที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะไม่ต้องรับภาระหนี้บุริมสิทธิหรือจำนองดังกล่าว

(๓) แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จะขอจัดสรรและเนื้อที่โดยประมาณของแต่ละแปลง

(๔) โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ รวมทั้งการปรับปรุงอื่นตามควรแก่สภาพของท้องถิ่น โดยแสดงแผนผัง รายละเอียด และรายการก่อสร้างประมาณการค่าก่อสร้าง และกำหนดเวลาที่จะจัดทำแล้วเสร็จ ในกรณีที่ได้มีการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรรหรือได้จัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะแล้วเสร็จทั้งหมดหรือบางส่วนก่อนขอทำการจัดสรรที่ดินให้แสดงแผนผังรายละเอียดและรายการก่อสร้างที่ได้จัดทำแล้วเสร็จนั้นด้วย

(๕) แผนงาน โครงการ และระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(๖) วิธีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรและการชำระราคาหรือค่าตอบแทน

(๗) ภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น

(๘) แบบสัญญาจะซื้อขายที่ดินจัดสรร

(๙) ที่ตั้งสำนักงานของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

(๑๐) ชื่อธนาคาร หรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ซึ่งจะเป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน และค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

^๓มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้

ฯลฯ

ฯลฯ

สำหรับประเด็นที่กรมที่ดินหรือนั้น เมื่อปรากฏว่านางสุณีฯ ได้รับใบอนุญาตเลขที่ ๖๕๐/๒๕๓๓ เมื่อวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๓๓ ให้จัดสรรที่ดินตามโฉนดที่ดิน เลขที่ ๓๒๔๘๓ ตำบลมหาชัย อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร แล้ว ที่ดินดังกล่าวย่อมอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ ดังนั้น หากนางสุณีฯ ประสงค์จะจำหน่ายที่ดินจัดสรรให้แก่บุตร นางสุณีฯ จะกระทำได้เท่าที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ บัญญัติไว้เท่านั้น ซึ่งได้แก่การจำหน่ายที่ดินโดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และต้องเป็นการจำหน่ายที่ดินตามแผนผัง โครงการ และวิธีการที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ซึ่งคณะกรรมการฯ อนุญาตให้นางสุณีฯ จำหน่ายที่ดินจัดสรร โดยวิธีการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างหรือจำหน่ายที่ดินอย่างเดียว ด้วยเงินสดหรือเงินผ่อน ด้วยเหตุผลดังกล่าวการที่นางสุณีฯ ประสงค์จะทำนิติกรรมประเภทให้ที่ดินจัดสรรแก่บุตร อันเป็นการจำหน่ายที่ดินจัดสรรโดยไม่ได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน จึงเป็นกรณีที่นางสุณีฯ กระทำการให้ผิดไปจากแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการฯ ซึ่งขัดต่อกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ดังนั้น นางสุณีฯ จึงไม่อาจทำนิติกรรมประเภทให้ที่ดินจัดสรรให้แก่บุตรได้ ทั้งนี้ ตามนัยมาตรา ๔^๕ ประกอบกับมาตรา ๒๓^๖ และมาตรา ๒๕^๗ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ

(ลงชื่อ) พรทิพย์ จาละ

(คุณพรทิพย์ จาละ)

เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สิงหาคม ๒๕๕๒

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด

ฯลฯ

ฯลฯ

“มาตรา ๒๕ การพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ให้คณะกรรมการกระทำแล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอ ถ้าคณะกรรมการไม่อาจพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควรให้ถือว่าคณะกรรมการได้ให้ความเห็นชอบแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินนั้นแล้ว

การพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

^๕โปรดดูเชิงอรรถที่ ๑, ข้างต้น

^๖โปรดดูเชิงอรรถที่ ๒, ข้างต้น

^๗โปรดดูเชิงอรรถที่ ๔, ข้างต้น