

รวมกฎหมาย
ที่ดิน – จัดสรร – อาคารชุด
(ฉบับใช้งานปัจจุบัน)

รวบรวมโดย :
นายชัยชาญ สิทธิวิรัชธรรม
ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

กรมที่ดิน
๒๕๕๘

รวมกฎหมาย
ที่ดิน – จัดสรร – อาคารชุด
(ฉบับใช้งานปัจจุบัน)

รวบรวมโดย

นายชัยชาญ สิทธิวิรัชธรรม
ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน
กรมที่ดิน
๒๕๕๘

คำนำ

โดยที่ในปัจจุบันได้มีการแก้ไขกฎหมายที่อยู่ในความรับผิดชอบของกรมที่ดินหลายครั้ง ไม่ว่าจะเป็นประมวลกฎหมายที่ดิน พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งการปรับปรุงแก้ไขเพิ่มเติมแต่ละครั้งล้วนแล้วแต่เพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ และสอดคล้องกับนโยบายของรัฐ ทำให้กฎหมายดังกล่าวที่เจ้าหน้าที่มีอยู่และใช้ในการปฏิบัติงานอาจไม่เป็นปัจจุบัน ฉะนั้น หนังสือ “รวมกฎหมายที่ดิน – จัดสรร – อาคารชุด” จึงเป็นหนังสือที่รวบรวมกฎหมายดังกล่าวทั้ง ๓ ฉบับ ที่ปรับปรุงแก้ไขให้เป็นปัจจุบันแล้ว โดยได้นำเฉพาะมาตราของกฎหมายและกฎกระทรวงที่ใช้บังคับในปัจจุบันเท่านั้น มาจัดทำรวมไว้เป็นรูปเล่มที่เหมาะสมเพื่อความสะดวกในการนำไปใช้งาน และผู้จัดทำได้จัดทำหัวข้อสำคัญในแต่ละมาตราและข้อของกฎหมายทั้ง ๓ ฉบับไว้ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถนำไปใช้ได้อย่างสะดวกรวดเร็ว

ในการจัดพิมพ์หนังสือนี้ คงเป็นไปตามหลักการเดิม ที่ไม่ได้จัดพิมพ์เพื่อจำหน่าย หากแต่จัดพิมพ์เพื่อมอบให้ พี่ – น้อง – เพื่อนชาวดิน ได้มีกฎหมายที่เป็นปัจจุบันไว้ใช้ในการปฏิบัติหน้าที่ และในการจัดทำต้นฉบับได้รับความช่วยเหลือจากคุณสายฝน สมบูรณ์ นักวิชาการที่ดินชำนาญการ สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน ที่กรุณาช่วยพิมพ์ต้นฉบับและปรับแก้ไขตามความต้องการของผู้จัดทำ อีกทั้งยังได้รับการสนับสนุนการพิมพ์จากเพื่อนและพี่ ทั้งในกรมที่ดินและนอกกรมที่ดิน จึงทำให้หนังสือเล่มนี้สำเร็จได้ด้วยดี จึงขอขอบคุณไว้ ณ ที่นี้ด้วย

ผู้จัดทำหวังว่าหนังสือ “รวมกฎหมายที่ดิน – จัดสรร – อาคารชุด” ฉบับใช้งานปัจจุบันนี้จะสามารถอำนวยความสะดวกในการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ให้มีความสะดวกก่อให้เกิดประสิทธิภาพ มุ่งผลสัมฤทธิ์ และเกิดความคุ้มค่าเป็นประโยชน์ต่อราชการโดยรวม และเพื่อเป้าหมายในการให้บริการประชาชนเป็นที่ตั้ง

ชัยชาญ สิทธีวิรัชธรรม

ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน กรมที่ดิน

พฤศจิกายน ๒๕๕๖

สารบัญ

หน้า

คำนำ

สารบัญ

พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗

๑

ประมวลกฎหมายที่ดิน

๕

- กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓ (พ.ศ. ๒๔๕๗) ออกตามความใน
พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗

๕๕

- กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๔๕๗) ออกตามความใน
พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗

๑๐๓

- กฎกระทรวง ฉบับที่ ๖ (พ.ศ. ๒๔๕๗) ออกตามความใน
พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗

๑๐๖

- กฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๕๗) ออกตามความใน
พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗

๑๐๙

- กฎกระทรวง ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๔๕๗) ออกตามความใน
พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗

๑๑๓

- กฎกระทรวง ฉบับที่ ๙ (พ.ศ. ๒๔๕๗) ออกตามความใน
พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗

๑๒๓

- กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๑ (พ.ศ. ๒๕๐๐) ออกตามความใน
พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗

๑๒๕

- กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๒ (พ.ศ. ๒๕๐๐) ออกตามความใน
พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗

๑๓๐

- กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๔ (พ.ศ. ๒๕๐๔) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓	๑๓๓
- กฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๔ (พ.ศ. ๒๕๑๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓	๑๔๐
- กฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๕ (พ.ศ. ๒๕๑๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓	๑๔๔
- กฎกระทรวง ฉบับที่ ๒๖ (พ.ศ. ๒๕๑๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓	๑๔๖
- กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๑ (พ.ศ. ๒๕๒๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓	๑๕๒
- กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๕ (พ.ศ. ๒๕๓๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓	๑๕๕
- กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๓ (พ.ศ. ๒๕๓๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓	๑๕๗
- กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๓	๑๕๕
- กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยของคนต่างด้าว พ.ศ. ๒๕๔๕	๒๐๓
- กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสอบสวนและการพิจารณาเพิกถอนหรือแก้ไขการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการจดทะเบียนเอกสารรายการจดทะเบียนโดยตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๓	๒๑๕

- ระเบียบว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อประชาชน	๒๒๓
- ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๓	๒๔๒
- ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๔	๒๕๐
- ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๕	๒๕๖
- ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๐	๒๖๘
- ระเบียบของคณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ ฉบับที่ ๑๒	๒๗๑

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

๒๗๕

- กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการจัด ทะเบียนอาคารชุดการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และ การจัดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓	๓๔๓
- กฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับ อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓	๓๖๔

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

๓๖๕

- กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการ อนุญาตและการออกใบอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรร ที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๔	๔๒๓
- กฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมตามกฎหมายว่าด้วยการ จัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๔	๔๒๖
- กฎกระทรวง ว่าด้วยการขออนุญาตจัดตั้ง การบริหาร การ ควบคุมและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕	๔๒๘

- กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการ
ยกเลิกการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๐ ๔๔๕
- ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการเก็บ
รักษาเงิน การนำส่งเงิน และการเบิกจ่ายเงินตามสัญญาค่า
ประกันหรือหนังสือรับรองการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือ
บริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน และการบำรุงรักษา
สาธารณูปโภค พ.ศ. ๒๕๔๔ ๔๕๕
- ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดตั้ง
นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและ
การขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
พ.ศ. ๒๕๔๕ ๔๖๓
- ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการกำหนด
ค่าใช้จ่าย หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการ
บำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภค และการจัดทำ
บัญชี พ.ศ. ๒๕๔๕ ๔๗๑



นายชัยชาญ สิทธิวิรัชธรรม
ตำแหน่ง ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ประวัติผู้เขียน

วัน เดือน ปีเกิด

๑ ตุลาคม ๒๕๐๕

วุฒิการศึกษา

๑. นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง
๒. เนติบัณฑิตไทย
๓. ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต (รัฐศาสตร์) มหาวิทยาลัยรามคำแหง
๔. ประกาศนียบัตรบัณฑิตทางกฎหมายมหาชน มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ประสบการณ์การทำงาน

- | | |
|----------------|---|
| พ.ศ. ๒๕๒๖ | ทนายความ |
| พ.ศ. ๒๕๓๐ | นักวิชาการที่ดิน ๓, ๔ |
| (๑๗ ส.ค. ๒๕๓๐) | สำนักงานที่ดินจังหวัดกาฬสินธุ์, สมุทรปราการ |

พ.ศ. ๒๕๓๓	นิติกร ๔ กองนิติการ
พ.ศ. ๒๕๓๕	เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดิน ๕ สำนักงานคณะกรรมการช่างรังวัดเอกชน
พ.ศ. ๒๕๓๘	- เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดิน ๖ สำนักงานที่ดินจังหวัดพิจิตร - นักวิชาการที่ดิน ๖ กองควบคุมธุรกิจที่ดิน - นิติกร ๖ กองนิติการ
พ.ศ. ๒๕๔๑	- เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอ ๓ - นิติกร ๓ กองนิติการ (หัวหน้ากลุ่มงานคดี และหัวหน้ากลุ่มงานความรับผิดชอบแพ่ง)
พ.ศ. ๒๕๔๓	- นิติกร ๘ ว. กองนิติการ (หัวหน้ากลุ่มงานร่างกฎหมายและให้คำปรึกษา)
พ.ศ. ๒๕๔๕	- เจ้าหน้าที่บริหารที่ดิน ๘ - นักวิชาการที่ดิน ๘ สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (ผู้อำนวยการส่วนมาตรฐานการ จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม)
พ.ศ. ๒๕๕๑	นักวิชาการที่ดิน ๕ ชช. สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านการทะเบียนที่ดิน)
พ.ศ. ๒๕๕๔	เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดลพบุรี (ผู้อำนวยการระดับสูง)
พ.ศ. ๒๕๕๕	ผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน เขต ๖ (ผู้อำนวยการระดับสูง)
พ.ศ. ๒๕๕๕	ผู้ตรวจราชการกรมที่ดิน เขต ๑ (ผู้อำนวยการระดับสูง)
พ.ศ. ๒๕๕๖	ผู้อำนวยการสำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน (ผู้อำนวยการระดับสูง)

รางวัลการทำงาน

- บุคคลที่มีผลงานระดับดีเด่นในการป้องกันและแก้ไขปัญหายาเสพติดด้านการปราบปรามยาเสพติด ประจำปี ๒๕๕๒ ของสำนักงาน ป.ป.ส. กระทรวงยุติธรรม

ราชการพิเศษ ปัจจุบัน

๑. คณะกรรมการพิจารณาอุทธรณ์เงินค่าทดแทน (การเวนคืน) กระทรวงคมนาคม

๒. อนุกรรมการไต่สวน ของคณะกรรมการ ป.ป.ช. สำนักงาน ป.ป.ช.

๓. อาจารย์พิเศษมหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ฯลฯ

ราชการพิเศษ (ที่ผ่านมา)

๑. อนุกรรมการประจำคณะกรรมการตรวจสอบทรัพย์สิน สำนักงาน ป.ป.ส.

๒. อนุกรรมการตรวจสอบทรัพย์สินภาคกลาง สำนักงาน ป.ป.ส.

๓. อนุกรรมการบริหารจัดการทรัพย์สิน สำนักงาน ป.ป.ง.

๔. อนุกรรมการฯ ของวุฒิสภาฯลฯ
