

พระราชบัญญัติ  
การจัดสรรที่ดิน

พ.ศ. 2543

พร้อมกับการตรวจและประกาศคณะกรรมการ  
จัดสรรที่ดินกลาง



พระราชบัญญัติ

การจัดสรรที่ดิน

พ.ศ. ๒๕๔๓

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

ให้ไว้ ณ วันที่ ๔ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๔๓

เป็นปีที่ ๕๕ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน

พระราชบัญญัตินี้นับทบัญญัตินางประการเดียวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๑๙ ประกอบกับมาตรา ๔๙ และมาตรา ๕๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัตินี้ไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของสภาผู้แทนราษฎร ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหกสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

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

มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้

“การจัดสรรที่ดิน” หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อย รวมกันด้วยแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สิน หรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการคังกัล่างที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อย ไว้ไม่ถึงสิบแปลงและต่อมาก้าวได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปีเมื่อร่วมกันแล้วมีจำนวนดังแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย

“สิทธิในที่ดิน” หมายความว่า กรรมสิทธิ์และให้หมายความรวมถึงสิทธิครอบครองด้วย

“อนุญาต” หมายความว่า ในอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

“ผู้จัดสรรที่ดิน” หมายความว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน และให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนใบอนุญาตด้วย

“ผู้ซื้อที่คิดจัดสรร” หมายความว่า ผู้ทำสัญญา กับผู้จัดสรรที่คิดเพื่อให้ได้มาซึ่งที่คิดจัดสรร และให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนสิทธิ์ในที่คิดคนต่อไปด้วย

“บริการสาธารณะ” หมายความว่า การให้บริการหรือสิ่งอันว่างความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขอนุมญาตจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๒๓ (๔)

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด

“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า เจ้าพนักงานที่ดินซึ่งเป็นผู้ปฏิบัติการในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชนัดลักษณ์ดังนี้

มาตรา ๕ พระราชนูญต้นนี้ให้ใช้บังคับแก่

(๑) การจัดสรรที่ดินของหน่วยราชการ หน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจ ราชการส่วนท้องถิ่น หรือองค์กรอื่นของรัฐที่มีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย

(๒) การจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายอื่น

มาตรา ๖ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการคานพระราชนับลัญชัตินี้ และให้มีอำนาจออกกฎหมายที่เกี่ยวกับการบริหารราชการในส่วนของคานพระราชนับลัญชัตินี้ และกำหนดกิจการอื่นเพื่อปฏิบัติการคานพระราชนับลัญชัตินี้

กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

អំពី ៣

มาตรฐาน ๙ ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ประกอบด้วย ปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นประธาน  
กรรมการ อัยการสูงสุด เลขาธิการคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค เลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนสั่งเวลล้อม  
อธิบดีกรมการปกครอง อธิบดีกรมการผังเมือง อธิบดีกรมชลประทาน อธิบดีกรมโยธาธิการ และผู้ทรงคุณวุฒิ  
อีกหกคนซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งจากผู้มีความรู้ ความสามารถ หรือประสบการณ์ในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์  
การผังเมือง การบริหารชุมชน หรือกฎหมาย เป็นกรรมการ และอธิบดีกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ

กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิด้านวรรณคหنี ให้แต่งตั้งจากผู้แทนภาคเอกชนซึ่งเป็นผู้ดำเนินการเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง

มาตรา ๔ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินโดยทั่วไป รวมทั้งให้มีอำนาจหน้าที่คังค์ต่อไปนี้

(๑) กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดิน

(๒) วางแผนเบี่ยงเบ้าภัยกับการจัดสรรที่ดิน

(๓) ให้ความเห็นชอบข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่คณะกรรมการเสนอตามมาตรา ๑๔ (๑)

(๔) กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเจ้าสัตรเพื่อให้ผู้ซื้อในอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน  
ใช้ในการประกอบกิจการตามพระราชบัญญัตินี้

(๕) วินิจฉัยข้าคบัญหาเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามคำร้องหรือคำอุทธรณ์ของผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินหรือผู้จัดสรรที่ดิน

(๖) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่น

ระเบียบคาน (๗) เมื่อได้ประกาศในราชกิจจาปุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

มาตรา ๕ กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิมีภาระการคำร้องคำแทนกราวลະสองปี

กรรมการซึ่งพ้นจากคำแทน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะคำร้องคำแทนงเกินสองภาระคิดต่อ กันมิได้

มาตรา ๑๐ นอกจากการพ้นจากคำแทนงตามภาระตามมาตรา ๕ กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิพ้นจากคำแทนงเมื่อ

(๑) ตาย

(๒) ลาออก

(๓) รัฐมนตรีให้ออกเพรษมีความประพฤติเสื่อมเสีย บกพร่องหรือไม่สุจริตต่อหน้าที่ หรือหย่อนความสามารถ

(๔) เป็นบุคคลล้มละลาย

(๕) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

(๖) ได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษารถที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

มาตรา ๑๑ ในกรณีที่กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิพ้นจากคำแทนงก่อนวาระ รัฐมนตรีอาจแต่งตั้งผู้อื่นเป็นกรรมการแทนได้ และให้ผู้ได้รับแต่งตั้งคำร้องคำแทนอยู่ในคำแทนงเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของผู้ซึ่งตนแทน

มาตรา ๑๒ การประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในการประชุมของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการที่มาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

การวินิจฉัยข้าคของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งมีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงข้าค

มาตรา ๑๓ ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดทุกจังหวัดดังนี้

(๑) ในกรุงเทพมหานคร ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย อธิบดีกรมที่ดิน หรือรองอธิบดีกรมที่ดินซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด ผู้แทนกรุงเทพมหานคร ผู้แทนกรรมการผังเมือง ผู้แทนกรมชลประทาน ผู้แทนสำนักงานโยธาฯและแผนสิ่งแวดล้อม และผู้ทรงคุณวุฒิอีกสี่คน ซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งเป็นกรรมการ และผู้แทนกรมที่ดิน เป็นกรรมการและเลขานุการ

(๒) ในจังหวัดอื่น ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัดหรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ อัยการจังหวัดซึ่งเป็นหัวหน้าที่ทำการอัยการจังหวัด ปลัดจังหวัด ผู้เมืองจังหวัด โขชาติการจังหวัด ผู้แทนกรมชลประทาน นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด และผู้ทรงคุณวุฒิอีกสี่คนซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งเป็นกรรมการ และเจ้าหน้าที่ที่ดินจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ

ในกรณีที่เป็นการพิจารณาหรืออนุมัติเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่ดังอยู่ในเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นได้ ให้ผู้แทนผู้บริหารองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นแห่งนั้นเป็นกรรมการร่วมคัดหนังสือแห่งละหมาดคน

การแสวงคั้งกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิตาม (๑) และ (๒) ให้ปลัดกระทรวงมหาดไทยแสวงคั้งจากภาคเอกชนซึ่งไม่ได้เป็นผู้จัดสรรที่ดิน และเป็นผู้มีความรู้ ความสามารถหรือประสบการณ์ในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การผังเมือง การบริหารชุมชน หรือกฎหมาย

มาตรา ๑๙ คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินภายใต้กฎหมายในจังหวัดให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ รวมทั้งให้มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (๑) ออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินโดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
  - (๒) พิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาต การออกใบอนุญาต การโอนใบอนุญาต หรือการเพิกถอนการโอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน
  - (๓) ตรวจสอบการจัดสรรที่ดินเพื่อให้เป็นไปตามแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต
  - (๔) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่น
- ข้อกำหนดตาม (๑) เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

มาตรา ๒๐ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการ มีอำนาจเรียกเป็นหนังสือให้บุคคลใดมาให้ข้อเท็จจริง คำอธิบาย ความเห็น คำแนะนำทางวิชาการ หรือให้ส่งเอกสารหรือข้อมูลเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน หรือกิจการอื่นที่เกี่ยวเนื่องกับการจัดสรรที่ดินตามที่เห็นสมควร

มาตรา ๒๑ การออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๑๙ (๑) ให้คณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์การจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน เพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุข การรักษาคุณภาพลิ่งแวดล้อม การคมนาคม การจราจร ความปลอดภัย การสาธารณูปโภค และการผังเมือง ตลอดจนการอื่นที่จำเป็นในการจัดสรรที่ดินให้เหมาะสมกับสภาพท้องที่ของจังหวัดนั้น โดยให้กำหนดเงื่อนไขในลิ่งต่อไปนี้ด้วย คือ

- (๑) ขนาดความกว้างและความยาวค่าสุดหรือเนื้อที่จำนวนน้อยที่สุดของที่ดินแปลงย่อยที่จะจัดสรรได้
- (๒) ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่าง ๆ ทางเดินและทางเท้าในที่ดินจัดสรรทั้งหมด รวมทั้งการต่อเชื่อมกันถนนหรือทางสายออกที่ดินจัดสรร
- (๓) ระบบการระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย และก่อสร้างขยะลิ่งปฏิภูติ
- (๔) ระบบและมาตรฐานของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณูปโภคและบริการที่จำเป็นต่อการรักษาสภาพแวดล้อม การส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่ และการบริหารชุมชน

มาตรา ๒๒ ให้นำมาตรา ๕ มาตรา ๑๐ มาตรา ๑๑ และมาตรา ๑๒ มาใช้บังคับแก่คณะกรรมการโดยอนุโลม

มาตรา ๒๓ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการ มีอำนาจแต่งตั้งคณะกรรมการหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดเพื่อให้พิจารณาหรือกระทำการอ้างได้ตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการอนุหมายได้ เว้นแต่การดำเนินการตามมาตรา ๑๙ (๑) และ (๒)

คณะกรรมการและบุคคลซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการแต่งตั้ง มีอำนาจหน้าที่เข่นเดียวกับคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการในกิจการที่ได้รับอนุหมาย

มาตรา ๒๔ ให้นำมาตรา ๑๒ มาใช้บังคับแก่การประชุมของคณะกรรมการโดยอนุโลม

มาตรา ๒๕ ในการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง คณะกรรมการ คณะกรรมการ และบุคคลซึ่งได้รับแต่งตั้งตามมาตรา ๑๙ เป็นเจ้าหน้าที่งานตามประมวลกฎหมายอาญา

## หมวด ๒

### การขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

มาตรา ๒๑ ห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ การขออนุญาตและการออกใบอนุญาตให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๒๒ ผู้ใดขอแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยมิจำนวนดังต่อไปนี้แล้วแต่ลักษณะของที่ดินที่เข้าไว้ในส่วนที่แบ่งแยกกัน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอดำเนินการยื่นคำขอทำการจัดสรรที่ดินและรอการดำเนินการเรื่องการแบ่งแยกที่ดินไว้ก่อน หากผู้ขอไม่เห็นด้วยให้มีสิทธิอุทธรณ์ค่าคอมมิชชันการภาษีในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง

ให้คณะกรรมการวินิจฉัยอุทธรณ์ภายในกำหนดสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่คณะกรรมการได้รับอุทธรณ์ ถ้าคณะกรรมการมิได้มีคำวินิจฉัยภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเรื่องการแบ่งแยกที่ดินนั้นต่อไป

เมื่อคณะกรรมการมีคำวินิจฉัยอุทธรณ์เป็นประการใดแล้ว ให้แจ้งคำวินิจฉัยเป็นหนังสือให้ผู้อุทธรณ์ทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่คณะกรรมการมีคำวินิจฉัย คำวินิจฉัยของคณะกรรมการให้เป็นที่สุด

มาตรา ๒๓ ผู้ใดประสงค์จะทำการจัดสรรที่ดินให้ยื่นคำขอต่อเจ้าหน้าที่ดินจังหวัดหรือเจ้าหน้าที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมหลักฐานและรายละเอียดดังต่อไปนี้

(๑) โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประทัยน์ที่มีข้อความระบุในอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน โดยที่ดินนั้นต้องปลดจากบุริมสิทธิ์ ๑ เว้นแต่บุริมสิทธิ์ในมูลซื้อขายของสั่งหาริมทรัพย์

(๒) ในการผูกที่ดินที่ขอทำการจัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิ์ในมูลซื้อขายของสั่งหาริมทรัพย์หรือภาระการจำนองให้แสดงบันทึกความยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้ทรงบุริมสิทธิ์ หรือผู้รับจำนำและจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิ์หรือผู้รับจำนำจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง และต้องระบุด้วยว่าที่ดินที่เป็นสาหร่ายปีกอกหรือที่ดินที่ใช้เพื่อการสาธารณูปโภคไม่ต้องรับภาระหนี้บุริมสิทธิ์หรือจำนำดังกล่าว

(๓) แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จะขอจัดสรรและเนื้อที่โดยประมาณของแต่ละแปลง

(๔) โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณูปโภค รวมทั้งการปรับปรุงอื่นตามควรแก่สภาพของท้องดิน โดยแสดงแผนผัง รายละเอียดและรายการก่อสร้าง ประมาณการค่าก่อสร้าง และกำหนดเวลาที่จะจัดทำให้แล้วเสร็จ ในกรณีที่ได้มีการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรรหรือได้จัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณูปโภคแล้วเสร็จทั้งหมดหรือบางส่วนก่อนขอทำการจัดสรรที่ดิน ให้แสดงแผนผังรายละเอียดและรายการก่อสร้างที่ได้จัดทำแล้วเสร็จนั้นด้วย

(๕) แผนงาน โครงการ และระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(๖) วิธีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรและ การชำระราคาหรือค่าตอบแทน

(๗) การะผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น

(๘) แบบสัญญาจะซื้อขายที่ดินจัดสรร

(๙) ที่ดังสำนักงานของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

(๑๐) ชื่อธนาคาร หรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ซึ่งจะเป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณูปโภคหรือการปรับปรุงที่ดิน และค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณูปโภค

มาตรา ๒๔ ในกรณีที่คณะกรรมการเห็นสมควรอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินและผู้นั้นขังมิได้จัดรื้นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินหรือดำเนินการซึ่งไม่ได้เสื่อมความแผนผังและการ คณะกรรมการจะต้องให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจัดทำรายงานหรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดมาทำการสัญญาค้ำประกันกับคณะกรรมการว่า ถ้าผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดินให้แล้วเสื่อมความแผนผัง โครงการจะกำหนดเวลาที่ได้รับอนุญาตไว้ หรือมีกรณีที่เชื่อได้ว่าจะไม่แล้วเสื่อมสภาพในกำหนดเวลาตามที่ได้รับอนุญาตนาคราหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันต้องชำระเงินให้แก่คณะกรรมการตามจำนวนที่คณะกรรมการกำหนดไว้ เสัญญาค้ำประกัน กaby ในเวลาที่คณะกรรมการกำหนด เพื่อคณะกรรมการจะได้ใช้เงินนั้นในการดำเนินการจัดรื้นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินนั้นให้แล้วเสื่อมความแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตจะถ้ามีเงินเหลือให้คืนแก่ผู้ค้ำประกันโดยไม่ชักช้า

คณะกรรมการอาจอนหมายให้ผู้ค้ำประกันรับไปดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงที่ดินให้แล้วเสื่อมสภาพในเวลาที่คณะกรรมการกำหนดแทนการเรียกให้ผู้ค้ำประกันชำระเงินก็ได้ ถ้า ค้ำประกันไม่เริ่มทำการในเวลาอันควรหรือไม่ทำให้แล้วเสื่อมสภาพในกำหนด คณะกรรมการมีอำนาจเรียกให้ค้ำประกันชำระเงินดังกล่าวตามวรรคหนึ่งได้

ในกรณีที่คณะกรรมการให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจัดทำรายงานหรือสถาบันการเงินมาทำการสัญญาค้ำประกันตามวรรคหนึ่ง คณะกรรมการต้องให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินกำหนดสือรับรองกับคณะกรรมการด้วยว่า ถ้าจำนวนเงินที่ผู้ค้ำประกันได้ค้ำประกันไว้ไม่เพียงพอแก่การดำเนินการตามวรรคหนึ่งก็ต้องผู้ค้ำประกันไม่จ่ายเงินตามที่ประกันไว้ทั้งหมดหรือบางส่วนก็ต้อง ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจะเป็นจ่ายเงินตามจำนวนที่ขาดให้คณะกรรมการเพื่อดำเนินการให้แล้วเสื่อ

ในกรณีที่มีการผิดสัญญาที่ทำกับคณะกรรมการ ให้ประธานคณะกรรมการมีอำนาจฟ้องและค่าสูญด้านค่าใช้จ่าย

การเก็บรักษาเงิน การนำส่งเงิน และการเบิกจ่ายเงิน ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน ดำเนินการ

มาตรา ๒๕ การพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ให้คณะกรรมการกระทำให้ลัวเสื่อมสภาพในสีสันหัววันนับแต่วันที่เจ้าหน้าที่ดินจังหวัด หรือเจ้าหน้าที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอ คณะกรรมการไม่อาจพิจารณาให้แล้วเสื่อมสภาพในกำหนดเวลาดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ให้ถือว่า คณะกรรมการได้ให้ความเห็นชอบแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินนั้นแล้ว

การพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่งให้เป็นไปตามขั้นตอน ลักษณะ และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

มาตรา ๒๖ ในกรณีที่คณะกรรมการไม่เห็นชอบหรือมีคำสั่งไม่่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินมีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ ทราบคำสั่ง และให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางวินิจฉัยอุทธรณ์ให้แล้วเสื่อมสภาพในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับ ทธรณ์ หากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางไม่วินิจฉัยให้แล้วเสื่อมสภาพในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าผู้ ทธรณ์ได้รับความเห็นชอบ หรือได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางให้เป็นที่สุด

มาตรา ๒๗ การออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ให้คณะกรรมการออกใบอนุญาตภายใน กำหนดเจ็บวันนั้นแต่

(๑) วันที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบหรือถือว่าได้ให้ความเห็นชอบแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๒๕ หรือ

(๒) วันที่ได้รับทราบคำวินิจฉัยของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกรณีที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเห็นควรอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน หรือนั้นแต่วันที่ถือว่าผู้อุทธรณ์ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๒๖

เมื่อคณะกรรมการออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้คณะกรรมการแจ้งให้ผู้ทำการจัดสรรที่ดินทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ออกใบอนุญาต

มาตรา ๒๘ เมื่อได้ออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้คณะกรรมการรับส่งใบอนุญาตพร้อมทั้งแผนผัง โครงการ และวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินจัดสรรนั้นดังอยู่ เพื่อให้จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์กับในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน และเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้จดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกทุกฉบับ

มาตรา ๒๙ การโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับรายการที่กำหนดไว้ในมาตรา ๒๓ ข้อความในโฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในกำหนดอนุญาตด้วย

มาตรา ๓๐ ในกรณีที่ที่ดินจัดสรรมีบุรินสิทธิในมูลชื่อขายของสังหาริมทรัพย์หรือการจำหน่ายติดอยู่ เมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งบุรินสิทธิหรือการจำหน่ายนั้นในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยทุกฉบับ พร้อมทั้งระบุจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุรินสิทธิหรือผู้รับจำนำจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงในสารบัญสำหรับจดทะเบียนด้วย และให้ถือว่าที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงเป็นประกันหนี้บุรินสิทธิหรือหนี้จำนำของความจำนำเงินที่ระบุไว้ดังนั้น

ให้ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณูปโภคจากบุรินสิทธิในมูลชื่อขายของสังหาริมทรัพย์และการการจำนำ

### หมวด ๓ การดำเนินการจัดสรรที่ดิน

มาตรา ๓๑ ให้ผู้จัดสรรที่ดินแสดงใบอนุญาต แผนผัง โครงการ และวิธีการตามที่คณะกรรมการอนุญาตไว้ในที่เบ็ดเตล็ดได้จำกัด สำนักงานที่ทำการจัดสรรที่ดิน

ดำเนินอนุญาตสัญญาหรือชารุดในสาระสำคัญให้ผู้จัดสรรที่ดินยืนยันคำขอรับใบแทนความแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อคณะกรรมการภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ทราบการสัญญาหรือชารุด

มาตรา ๓๒ ดำเนินการจัดสรรที่ดินประسังค์จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ได้รับอนุญาตให้ผู้จัดสรรที่ดินยืนคำขอต่อเจ้าหน้าที่ที่ดินจังหวัดหรือเจ้าหน้าที่ที่ดินจังหวัดสาขาตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด พร้อมทั้งแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลง พร้อมกับหนังสือขออนุมัติจากผู้อำนวยการหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันเพื่อเสนอให้คณะกรรมการพิจารณา

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

มาตรา ๓๓ เมื่อได้รับใบอนุญาตแล้วห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่คุณท่านิดกรรมกับบุคคลใดอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่คุณที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่คุณกลางกำหนด

การก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันนอกจากที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่คุณที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่คุณกลางกำหนด

มาตรา ๓๔ สัญญาจะซื้อจะขายที่คุณจัดสรรระหว่างผู้จัดสรรที่คุณกับผู้ซื้อที่คุณจัดสรรต้องทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่คุณกลางกำหนด

สัญญาจะซื้อจะขายที่คุณตามวรรคหนึ่งส่วนใด หากมิได้ทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่คุณกลางกำหนดและไม่เป็นคุณด่อผู้ซื้อที่คุณจัดสรร สัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ

มาตรา ๓๕ ในการชำระเงินที่ดิน หรือการชำระหนี้บุริมสิทธิในมูลชื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือหนี้จำนวนจากผู้ซื้อที่คุณจัดสรร ให้ผู้รับเงินออกหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับเงินให้แก่ผู้ซื้อที่คุณจัดสรร และให้ถือว่าหลักฐานการชำระเงินดังกล่าวเป็นหลักฐานแสดงการชำระราคาน้ำหนึ่งที่คุณจัดสรร

มาตรา ๓๖ ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนที่ดินที่ทำการจัดสรรให้แก่ผู้ซื้อที่คุณจัดสรรตามสัญญาจะซื้อจะขายที่คุณจัดสรร ผู้จัดสรรที่คุณต้องโอนที่ดินให้แก่ผู้ซื้อที่คุณจัดสรรโดยปลดจากบุริมสิทธิในมูลชื้อขายอสังหาริมทรัพย์และการการจำนำของในที่ดินนั้น

ถ้าผู้จัดสรรที่คุณไม่ปฏิบัติตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ซื้อที่คุณจัดสรรมีสิทธิชำระหนี้บุริมสิทธิในมูลชื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือหนี้จำนวนค่อผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนำองได้ โดยให้ถือว่าเป็นการชำระราคาน้ำหนึ่งที่คุณแก่ผู้จัดสรรที่คุณส่วนหนึ่งด้วย

มาตรา ๓๗ เมื่อผู้ซื้อที่คุณจัดสรรได้ชำระราคาน้ำหนึ่งตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ให้ถือว่าที่ดินนั้นพ้นจากการยึดหรืออาบัติหักห้าม ให้ผู้ซื้อที่คุณจัดสรรนำหลักฐานเป็นหนังสือที่แสดงว่าได้ชำระราคากลางแล้ว พร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามสัญญาจะซื้อจะขายที่คุณจัดสรรค่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อได้รับเอกสารและหลักฐานดังกล่าวแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่คุณจัดสรรต่อไป

ถ้าที่ดินจัดสรรตามวรรคหนึ่งมีการจดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลชื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือการจำนำ และมีหลักฐานการชำระหนี้บุริมสิทธิหรือจำนำของครบถ้วนแล้ว ให้ที่ดินนั้นปลดจากบุริมสิทธิในมูลชื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือการการจำนำ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่คุณจัดสรร

ในกรณีที่ผู้ซื้อที่คุณจัดสรรไม่สามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ เพราะบุคคลอื่นยึดดือหรือครอบครองไว้ เมื่อผู้ซื้อที่คุณจัดสรรร้องขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากบุคคลที่ยึดดือหรือครอบครองไว้มาดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่คุณจัดสรรได้

เมื่อพ้นกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่บุคคลที่ยึดดือหรือครอบครองหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้รับแจ้งหรือถือว่าได้รับแจ้งคำสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามวรรคสาม ถ้ายังไม่มีการส่งมอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่คุณจัดสรรได้

มาตรา ๓๙ ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะโอนในอนุญาต ให้ขึ้นคำขอค่าตอบแทนการตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

เมื่อคณะกรรมการเห็นว่าการโอนนั้นไม่เป็นที่เสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และธนาคารหรือสถาบันการเงิน เป็นผู้ค้าประกันความมั่นคง ๒๔ หรือมาตรา ๔๓ วรรคสองได้ขึ้นของด้วยแล้ว ให้คณะกรรมการอนุญาตให้ในอนุญาตให้แก่ผู้รับโอน

ค่าธรรมเนียมการโอนในอนุญาต ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๓๘ เมื่อได้โอนในอนุญาตให้แก่ผู้รับโอนแล้ว ให้บรรดาลักษณะหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีค่าผู้ซื้อ ลิ้นจัดสรรยกไปยังผู้รับโอน

มาตรา ๔๐ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย ให้ผู้จัดการมรดกหรือทายาทยื่นคำขอรับโอนในอนุญาตตาม กฎที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดค่าตอบแทนการภาษีในหักสิบวันนับแต่วันที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย ร่วงภัยในกำหนดเวลาที่คณะกรรมการเห็นสมควรขยาดให้ เมื่อคณะกรรมการสอบสวนแล้วเห็นว่าผู้ยื่นคำขอ ลักษณะที่ดินที่จัดสรร ให้คณะกรรมการโอนในอนุญาตให้แก่ผู้ยื่นคำขอรับโอน และให้คณะกรรมการแจ้งให้ ธนาคารหรือสถาบันการเงินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบ

ถ้าผู้จัดสรรที่ดินที่ตายไม่มีผู้จัดการมรดกหรือทายาท หรือมีแค่ผู้จัดการมรดกหรือทายาทไม่ได้ยื่นคำขอ คณะกรรมการภาษีในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระราคาที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขาย ลงสำนักงานวางแผนทรัพย์ และให้นำมาตรา ๒๔ วรรคหนึ่ง มาใช้บังคับโดยอนุโลม

เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ชำระราคาที่ดินครบด้วยความสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ให้นำมาตรา ๓๙ มาใช้ บังคับโดยอนุโลม

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย ไม่ว่าจะมีผู้จัดการมรดกหรือทายาทผู้รับโอนในอนุญาตคือไปหรือไม่ ให้ดู เสนอการหรือสถาบันการเงินที่เป็นผู้ค้าประกันความมั่นคง ๒๔ หรือมาตรา ๔๓ วรรคสอง ยังคงผูกพันอยู่ ตามสัญญาค้าประกันนั้น

มาตรา ๔๑ เมื่อมีการบังคับคดีที่ดินที่ทำการจัดสรรของผู้จัดสรรที่ดิน ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระราคา ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายคู่เจ้าหนี้บังคับคดีหรือเจ้าหนี้งานพิทักษ์ทรัพย์ แล้วแต่กรณี แผนการ ระบุต่อไปนี้ แต่ถ้าบุคคลที่กำหนดไว้ในสัญญา และในระหว่างที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรนี้ได้ปฏิบัติผิดสัญญาจะซื้อจะขาย ให้ดู รายบทอุดตลาดหรือจำหน่ายที่ดินจัดสรรนั้นไว้ก่อน เว้นแต่จะเป็นการขายทอุดตลาดที่ดินจัดสรรทั้งโครงการ ตามวรรคสี่

เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระราคาที่ดินครบด้วยความสัญญาจะซื้อจะขายแล้วให้ที่ดินจัดสรรนั้นพ้นจากการบังคับคดี หรือการบังคับคดี การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้นำความในมาตรา ๓๙ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

เมื่อได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้เจ้าหนี้บังคับคดีหรือเจ้าหนี้งานพิทักษ์ทรัพย์ทราบถึงการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการพันจากการบังคับคดี อาชัด ร้องการบังคับคดีของที่ดินแปลงนั้นภายในเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียน

ในการขายทอุดตลาดที่ดินจัดสรรทั้งโครงการ ผู้ซื้อจะต้องรับโอนในอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและ ไปทั้งสิทธิและหน้าที่ที่ผู้จัดสรรที่ดินมีค่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

มาตรา ๔๒ ในกรณีนิติบุคคลเป็นผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดินและนิติบุคคลนั้นต้องเลิกไปโดยบังเอิญ ดำเนินการตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตหรือดำเนินการผังไม่ครบด้วย ให้นำมาตรา ๔๐ วรรคสอง วรรคสาม และวรคสี่มาใช้บังคับโดยอนุโลม

## หมวด ๔

### การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

มาตรา ๔๓ สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในการ监督管理เพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวไว้ให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการ监督管理ลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้

ให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาคนงานหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น และบังอญ្យในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่ง กับคณะกรรมการ และให้นำมาตรา ๒๕ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๔๔ ผู้จัดสรรที่ดินจะหันจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๓ เมื่อได้มีการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) แล้วตามลำดับดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรงดค้างนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้ หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายใต้เวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งถึงไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

(๒) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด เพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(๓) ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินค้างกล่าวไว้เป็นสาธารณูปโภค

การดำเนินการตาม (๑) และ (๒) ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ทั้งนี้ โดยต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่านบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งด้วย

มาตรา ๔๕ การจัดค้างนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการนึ่งดิจัดค้าง และแต่งตั้งด้วยแทนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดิน วังหัวดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาวรรມด้วยข้อบังคับที่มีรายการค่าที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งบ่ายน้อยต้องมีรายการค้างต่อไปนี้

(๑) ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(๒) วัดดูประสงค์

(๓) ที่ดังสำนักงาน

(๔) ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการ การเลือกตั้ง ภาระการดำรงค่าไฟฟ้า การพัฒนาจากค่าไฟฟ้าและการประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

(๕) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชี และการเงิน

(๖) ข้อกำหนดเกี่ยวกับลักษณะหน้าที่ของสมาชิก

(๗) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่

การของทะเบียนจัดค้าง การควบ การยกเลิก และการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้เป็นไปตาม เอกสารและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๔๖ ให้นิคบุคคลหนึ่งบ้านจัดสรรที่ดินที่จะให้เป็นนิคบุคคล

ให้นิติบุคคลหน่วยบ้านจัดสรรมีคณะกรรมการหน่วยบ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคลหน่วยบ้านจัดสรรตามกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลหน่วยบ้านจัดสรภายได้การควบคุมคุ้มครองที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

คณะกรรมการหน่วยบ้านเจ้าสรรเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหน่วยบ้านเจ้าสรรในการอันเดียวกับนิติบุคคลภายนอก

มาตรา ๔๙ เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา ๔๕ แล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายเป็น  
สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ในกรณีที่มีที่ดินจัดสรรแปลงย่อยที่บังไนมีผู้ใดซื้อหรือได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดิน ให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้ชิกนิคบคคลหมู่บ้านจัดสรร

มาตรการ ๔๕ เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้นัดนิบุคคลหมุนบ้านจัดสรรมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

(๑) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค

(๒) กำหนดระยะเวลาเบี้ยงเบ้าทักษิณและภาระจราจรภายในที่ดินจัดสรร

(๓) เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำบูรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ในส่วนที่นิคิบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่บำบูรุงรักษาจากสมาชิก

(๔) บีนคำร้องทุกชิ้นหรือเป็นโจทย์ฟังແຫນສາชิกเกี่ยวกับกรณีที่กระบวนการสิทธิหรือประโยชน์ของສາชิกจำนวนดังແລ້ວรายบีนໄປ

(๕) จัดให้มีบริการสาธารณูปโภคเพื่อสวัสดิการของสมาชิก หรือจัดสรรงเงินหรือทรัพย์สินเพื่อสาธารณะประโยชน์

(๖) ดำเนินการอื่นใดให้เป็นไปตามกฎหมาย ระบุข้อของคณะกรรมการจัดสรรที่คิดกลาง หรือข้อบังคับของคณะกรรมการที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัตินี้

การดำเนินการตาม (๑) (๒) และ (๓) จะต้องได้รับความเห็นชอบจากนิติที่ประชุมให้แล้วของสมาชิก

มาตรา ๔๕ ค่าใช้จ่ายในการบำบูรักษากลางและจัดการสาธารณูปโภค ให้จัดเก็บเป็นรายเดือนจากที่ดินเปลลงยื่นในโครงการจัดสรรที่ดินทุกแปลง ทั้งนี้ อาจกำหนดค่าใช้จ่ายในการอัตราราทีแตกต่างกันตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือขนาดพื้นที่ได้ตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

ให้ผู้ซื้อที่คืนจัดสรรออกค่าใช้จ่ายในการนำรุ่งรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่คืนจัดสรรที่คนซื้อและให้ผู้จัดสรรที่คืนออกค่าใช้จ่ายในการนำรุ่งรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่คืนแปลงบ่อที่บังไม้มีผู้ซื้อ

การกำหนดและการแก้ไขอัตราค่าใช้จ่ายในการนำร่องรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค จะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกตามมาตรา ๔๔ (๑) หรือคณะกรรมการตามมาตรา ๔๔ (๒)

ให้เริ่มเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเมื่อเริ่มจัดตั้งนิติบุคคลตามมาตรา ๔๔ (๑) หรือเมื่อได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการตามมาตรา ๔๔ (๒) โดยให้นิติบุคคลตามมาตรา ๔๔ (๑) หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการตามมาตรา ๔๔ (๒) ที่มีหน้าที่ในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคນี้อำนวยในการจัดเก็บ

หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคและการจัดทำบัญชีให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

มาตรา ๕๐ ผู้มีหน้าที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๙ วรรคสอง ที่ชำระเงินดังกล่าวล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด จะต้องจ่ายค่าปรับสำหรับการจ่ายเงินล่าช้าตามอัตราที่คณะกรรมการกำหนด

ผู้ที่ถังชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคติดต่อกันค้างแค่สามเดือนขึ้นไป อาจถูกเรียกฟ้องให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค และในกรณีที่ถังชำระติดต่อกันค้างแค่หกเดือนขึ้นไป หนังงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจจังหวัดจะดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ถังชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการกำหนด

ให้ถือว่าหนึ่นค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลรักษาอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากจัดสรรของผู้ถังชำระ

มาตรา ๕๑ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้แก่นิติบุคคลตามมาตรา ๔๙ (๑) ให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากร

เงินที่นิติบุคคลตามมาตรา ๔๙ (๑) ได้รับจากผู้จัดสรรที่คืนหรือผู้ซื้อที่คืนจัดสรรเพื่อนำไปใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ให้ได้รับยกเว้นภาษีอากร

การยกเว้นภาษีอากรตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ให้ตราเป็นพระราชบัญญัติความประมวลรัชฎากร โดยจะกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขด้วยก็ได้

มาตรา ๕๒ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่คืนกระทำการใด ฯลฯ เป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมตามมาตรา ๔๓ ลดไปหรือเสื่อมความสะดวก หรือกระทำการอ่ำานั่งอ่ำางใดให้ผิดไปจากแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่คืนที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ให้คณะกรรมการ คณะกรรมการอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการอนุกรรมการ มีอำนาจสั่งให้ผู้จัดสรรที่คืนรับผิดชอบการกระทำนั้น และบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น หรือดำเนินการตามแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่คืนที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ก่อนในระยะเวลาที่กำหนด

มาตรา ๕๓ การจัดให้มีและการบำรุงรักษาบริการสาธารณะให้คำวินามาตรา ๕๐ มาใช้บังคับโดยอนุโลม ทั้งนี้ ให้เรียกเก็บค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะได้ตามอัตราที่คณะกรรมการกำหนดให้ความเห็นชอบ

## หมวด ๕

### การยกเลิกการจัดสรรที่คืน

มาตรา ๕๔ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่คืนประสงค์จะยกเลิกการจัดสรรที่คืน ให้ยื่นคำขอต่อเจ้าหน้าที่คืน วังหวัดหรือเจ้าหน้าที่คืนจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้น ดังอยู่

การขอยกเลิกการจัดสรรที่คืนให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๕๕ ให้เจ้าหน้าที่คืนจังหวัดหรือเจ้าหน้าที่คืนจังหวัดสาขาปีกประกาศคำขอยกเลิกการจัดสรรที่คืนไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่คืนจังหวัดหรือสำนักงานที่คืนสาขา สำนักงานของผู้จัดสรรที่คืน หรือในที่ทำการจัดสรร ที่ว่าการอำเภอ ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล มีกำหนดหกสิบวัน และให้ผู้จัดสรรที่คืนประกาศในหนังสือพิมพ์ซึ่งแพร่หลายในท้องที่นั้นไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน และแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ซื้อที่คืนจัดสรรทราบ

มาตรา ๕๖ ให้ผู้ซึ่งมีประโภชน์เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินที่ประสงค์จะคัดค้านคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ยื่นคำคัดค้านต่อเจ้าหนังงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าหนังงานที่ดินจังหวัดสาขาภายในสามสิบวันนับแต่วันครบกำหนดปีดประกาศตามมาตรา ๕๕

ถ้าไม่มีผู้ใดคัดค้านภายในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง ให้เจ้าหนังงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าหนังงานที่ดินจังหวัดสาขาเสนอเรื่องให้คณะกรรมการสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรคัดค้าน ให้เจ้าหนังงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าหนังงานที่ดินจังหวัดสาขาเสนอเรื่องให้คณะกรรมการสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดิน แต่ถ้ามีผู้คัดค้านแล้วมิใช่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้เจ้าหนังงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าหนังงานที่ดินจังหวัดสาขาเสนอคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน และคำคัดค้านให้คณะกรรมการพิจารณา

คำนินชัยของคณะกรรมการตามวรรคสาม ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้คัดค้านอาจอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำนินชัย

มาตรา ๕๗ เมื่อคณะกรรมการสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว ในอนุญาตที่ได้ออกตามมาตรา ๒๗ ให้เป็นอันยกเลิก

## หมวด ๖ บทกำหนดโทษ

มาตรา ๕๘ ผู้จัดสรรที่ดินหรือบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องผู้ใดไม่นำให้ด้อยค่าหรือไม่ส่งเอกสารตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการเรียกหรือสั่งตามมาตรา ๑๕ หรือผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรผู้ใดไม่ให้ความระดูแก่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง คณะกรรมการ คณะกรรมการอนุกรรมการ หรือบุคคลซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางแต่งตั้งในการปฏิบัติงานตามมาตรา ๑๘ ต้องระวังโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

มาตรา ๕๙ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๒๑ ต้องระวังโทษจำคุกไม่เกินสองปี และปรับตั้งแต่สิบห้ามائهถึงหนึ่งแสนบาท

มาตรา ๖๐ ผู้ใดแจ้งข้อความหรือแสดงหลักฐานหรือรายละเอียดตามมาตรา ๒๓ (๑) อันเป็นเท็จหรือปอกปี้ข้อความจริงซึ่งควรบอกให้แจ้ง ต้องระวังโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ

มาตรา ๖๑ ผู้ใดโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินโดยฝ่าฝืนมาตรา ๒๕ ต้องระวังโทษปรับตั้งแต่ห้าหมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท

มาตรา ๖๒ ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๓๑ ต้องระวังโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

มาตรา ๖๓ ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๓๔ ต้องระวังโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

มาตรา ๖๔ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๓๕ ต้องระวังโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

มาตรา ๖๕ ผู้ใดฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการ คณะกรรมการอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการอนุหมายตามมาตรา ๕๒ นอกจากด้องปฏิบัติตามคำสั่งดังกล่าวแล้วต้องระวังโทษปรับอีกวันละหนึ่งพันบาทตลอดเวลาที่บังฝ่าฝืน

มาตรา ๖๖ ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดซึ่งจะต้องรับโทษตามพระราชบัญญัตินี้เป็นนิติบุคคล กรรมการผู้จัดการของนิติบุคคล และบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น ต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าคนนี้ได้มีส่วนในการกระทำผิดนั้น

(สำเนา)

## กฎกระทรวง

กำหนดค่าธรรมเนียมตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน

พ.ศ. ๒๕๔๔

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๖ และมาตรา ๓๙ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ ดังต่อไปนี้

ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียม ดังนี้

(๑) ในอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

(ก) จัดสรรที่ดินเป็นที่ประกอบเกษตรกรรม ไร่ละ ๑๐๐ บาท

(ข) จัดสรรที่ดินประกอบอื่น ไร่ละ ๒๕๐ บาท

เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่

(๒) การโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน รายละ ๓,๐๐๐ บาท

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๓ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๔๔

(ลงชื่อ) สมบัติ อุทัยสาง

(นายสมบัติ อุทัยสาง)

รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(ประกาศราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่ม ๑๑๘ ตอนที่ ๗๙ ก วันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๔๔)

(เว็บตามหนังสือกรมที่ดิน ค่าวัสดุ กท ๐๗/๑๒/๑ ๒๖๔๔๑ ลว. ๑๑ ก.บ. ๔๔)

หมายเหตุ : เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่มาตรา ๖ และมาตรา ๓๙ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ บัญญัติให้ค่าธรรมเนียมใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและการโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้