

**บัญชีรายชื่อหนังสือเวียน ระเบียบ และคำสั่งต่าง ๆ
สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
ประจำปี พ.ศ. ๒๕๕๙**

ลำดับที่	๑. เลขที่หนังสือเวียน ระเบียบ คำสั่ง ๒. ลงวัน เดือน ปี	ชื่อเรื่อง	หน้า
๑.	ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๑๓๑๙๐ ลง. ๙ พ. ค. ๕๙	การจดทะเบียนที่ดินจัดสรรส่วนที่เป็นสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ	
๒.	ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๑๗๖๐ ลง. ๒๖ พ.ค. ๕๙	การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการ การจัดสรรที่ดิน	
๓.	ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๑๗๑๔๗ ลง. ๒๓ มิ.ย. ๕๙	การรายงานข้อมูลเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน	
๔.	ที่ มท ๐๕๑๗.๓ / ว ๑๗๕๑๙ ลง ๒๘ มิ.ย. ๕๙	การจดทะเบียนอาคารชุด	
๕.	ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๒๓๔๙๖ ลง. ๑๗ ส.ค. ๕๙	ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อ ที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๕๙)	
๖.	ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๒๕๕๖๖ ลง. ๕ ก.ย. ๕๙	ปัญหาการจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้ง สำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๑๓๑๙๐

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๙ พฤษภาคม ๒๕๔๙

เรื่อง การจดทะเบียนโฉนดที่ดินจัดสรรส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด
อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๓๐/ว ๒๔๕๙๖ ลงวันที่ ๒๘ กันยายน ๒๕๔๔

ตามที่กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) รวมทั้งโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินก่อนวันที่จังหวัดสั่งการให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ ตามหนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๗๑๖ / ว ๒๕๑๓๘ ลงวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๒๙ จนถึงปัจจุบันว่า มีโฉนดที่ดินจัดสรรส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะแปลงใดที่ยังไม่มีการจดทะเบียนเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนข้อความลงในโฉนดที่ดินดังกล่าวทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินในสารบัญญัตินจดทะเบียนด้วยตัวอักษรสีแดงว่า “ที่ดินแปลงนี้เป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะประเภท..... ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่..... ออกให้ ณ วันที่.....” นั้น

เนื่องจากปรากฏว่า ขณะนี้ยังมีการร้องเรียนเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินในประเด็นต่าง ๆ เช่น การไม่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค การโอนที่ดินแปลงสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะไปให้บุคคลอื่นและผู้รับโอนนำที่ดินดังกล่าวไปทำประโยชน์อย่างอื่นอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก หรือไม่ปฏิบัติตามแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต รวมทั้งมีการโอนที่ดินแปลงสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์โดยไม่เป็นไปตามขั้นตอนที่กำหนดไว้ในมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เหตุหนึ่งเกิดจากสำนักงานที่ดินบางแห่งยังมิได้ดำเนินการจดทะเบียนโฉนดที่ดินจัดสรรส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะตามนัยหนังสือที่อ้างถึง ซึ่งการที่ไม่ได้มีการจดทะเบียนดังกล่าวส่งผลให้เกิดความเสียหายแก่ทางราชการ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและประชาชนโดยทั่วไป ดังนั้น เพื่อเป็นการป้องกันความเสียหายที่จะเกิดขึ้น กรมที่ดินจึงขอทบทวนแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนโฉนดที่ดินจัดสรรส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ เพื่อให้การปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่เป็นไปในแนวทางเดียวกันโดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบโครงการจัดสรรที่ดินในเขตสำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดินสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่ แล้วดำเนินการดังนี้

๑. กรณีที่เป็นโครงการที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามประกาศของ

คณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ก่อนวันที่จังหวัดสั่งการให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๖/ว.๒๕๑๓๘ ลงวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๒๙ หากมีโฉนดที่ดินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะแปลงใดที่ยังไม่มีการจดทะเบียนเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดแจ้งข้อความลงโฉนดที่ดินดังกล่าวทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินในสารบัญญัตินจดทะเบียนได้รายการสุดท้ายด้วยอักษรสีแดงว่า “ ที่ดินแปลงนี้เป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะประเภท ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่ ออกให้ ณ วันที่.....เดือน.....พ.ศ.” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

๒. กรณีเป็นโครงการที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินภายหลังหนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๗๑๖/ว.๒๕๑๓๘ ลงวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๒๙ หากมีโฉนดที่ดินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะแปลงใดที่ยังไม่ได้จดทะเบียนเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดแจ้งข้อความลงโฉนดที่ดินดังกล่าวทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินในสารบัญญัตินจดทะเบียนต่อเนื่องจากข้อความ “ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินด้วยอักษรสีแดง และเป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะประเภท ตามใบอนุญาต ให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่ ออกให้ ณ วันที่ เดือน.....พ.ศ.” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

๓. กรณีที่เป็นโครงการที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ หากมีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะแปลงใดที่ยังไม่ได้จดทะเบียนเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดแจ้งข้อความลงโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินในสารบัญญัตินจดทะเบียนต่อเนื่องจากข้อความ “ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน” ด้วยอักษรสีแดงไปอีกว่า “ และเป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะประเภท ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่ ออกให้ ณ วันที่..... เดือน..... พ.ศ.” เสร็จแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

๔. กรณีที่เป็นโครงการจัดสรรที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ประกาศในราชกิจจานุเบกษา และได้ยื่นแบบแสดงรายการและหลักฐานการจัดสรรที่ดินตามข้อ ๓๒ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดแจ้งข้อความลงโฉนดที่ดินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินในสารบัญญัตินจดทะเบียนได้รายการสุดท้ายด้วยอักษรสีแดงว่า “ที่ดินแปลงนี้เป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ

ประเภท..... ตามข้อ ๓๒ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕)”

๕. กรณีที่เป็นโครงการจัดสรรที่ดินที่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินมีมติ
ผ่อนผันให้ผู้จัดสรรที่ดินรายที่ได้ยื่นคำขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ก่อนวันที่จังหวัด
สั่งการให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๘/ว.๑๗/๓๑๔ ลง
วันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๒๔ (รายเก่า) ยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินย้อนหลังแล้ว
จำหน่ายที่ดินแปลงย่อยได้โดยไม่ต้องรอนกว่าจะได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ให้
พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งข้อความลงในโฉนดที่ดินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการ
สาธารณะทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินในสารบัญญการจดทะเบียนได้รายการ
สุดท้ายด้วยอักษรสีแดงว่า “ที่ดินแปลงนี้เป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการ
สาธารณะประเภท ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๖๐๘/
ว.๒๒๓๔๒ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๒๔”

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัด

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ว่าที่ ร.ต.จันทร์ชัย วิจักขณะ**
(จันทร์ชัย วิจักขณะ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
โทร. ๐-๒๒๒๒-๓๒๗๑, ๐-๒๒๒๒-๖๘๒๔
โทรสาร. ๐- ๒๒๒๒-๐๕๑๘

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๑๗๖๐

กระทรวงมหาดไทย

ถนนอัษฎางค์ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๖ พฤษภาคม ๒๕๕๙

เรื่อง การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

โดยที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่า ยังมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรร้องเรียนเกี่ยวกับกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน เช่น ไม่บำรุงรักษาถนนปล่อยให้ชำรุด แตกร้าวสัญจรไปมาไม่สะดวก วางของขายบนถนน ปิดกั้นถนนเพื่อเรียกเก็บค่าใช้ จ่าย เปิดทางให้บุคคลภายนอกเข้ามาใช้ถนน ไม่ขุดลอกท่อระบายน้ำทำให้อุดตัน บ่อบำบัดน้ำเสียไม่สามารถใช้การได้ สวน สนามเด็กเล่น ปล่อยให้หญ้ารกรุงรังจนไม่สามารถใช้ประโยชน์เป็นสวน สนามเด็กเล่นได้ ไม่เปิดไฟส่องสว่างตามถนน เป็นต้น รวมทั้งไม่บำรุงรักษาบริการสาธารณะหรือไม่จัดให้มีบริการสาธารณะตามแผนผังโครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตหรือตามที่โฆษณา เช่น ปล่อยให้มีการบุกรุกสร้างสิ่งปลูกสร้างในที่ดินส่วนที่กันพื้นที่ไว้เป็นโรงเรียนอนุบาล ไม่จัดสร้างสโมสร สระว่ายน้ำ หรือน้ำที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะไปใช้ประโยชน์อย่างอื่น ซึ่งการกระทำดังกล่าวย่อมเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจ่ายยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก ทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับความเดือดร้อนเสียหายเนื่องจากผู้จัดสรรที่ดินไม่ปฏิบัติหน้าที่ในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ได้ใช้ประโยชน์ในที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือใช้ประโยชน์ได้ไม่เต็มพื้นที่ตามแผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตหรือตามที่โฆษณาเนื่องจากผู้จัดสรรที่ดินกระทำการหรือโฆษณาให้ผิดไปจากแผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดิน หรือโฆษณาไม่ตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดที่กำหนดไว้ในคำขออนุญาต

ดังนั้น เพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาและป้องกันความเดือดร้อนเสียหายที่จะเกิดขึ้น และเป็นการคุ้มครองประชาชนซึ่งเป็นผู้บริโภคคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางจึงได้ประชุมพิจารณาเรื่องนี้ในการประชุมครั้งที่ ๓ / ๒๕๕๙ เมื่อวันที่ ๒๐ เมษายน ๒๕๕๙ และมีมติให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดแต่งตั้งคณะอนุกรรมการ หรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดออกไปตรวจสอบโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) และโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เป็นประจำเพื่อทราบจากผู้จัดสรรที่ดินตามประกาศคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าว หรือผู้จัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค ได้ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามแผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น บ่อ

บำบัดน้ำเสีย ฯลฯ ให้คงสภาพการใช้ประโยชน์ดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นหรือดั่งวัตถุประสงค์ที่ได้รับอนุญาตหรือไม่ มีการกระทำใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์ของสาธารณูปโภคลดไปหรือเสื่อมความสะดวกหรือไม่อย่างไร หรือมีการกระทำอย่างหนึ่งอย่างใดให้ผิดไปจากแผนผังโครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตหรือไม่ เป็นไปตามที่โฆษณาไว้หรือไม่อย่างไร โดยให้นำผลการตรวจสอบดังกล่าวรายงานต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด และหากมีผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค กระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์ของสาธารณูปโภคลดไปหรือเสื่อมความสะดวก หรือผู้จัดสรรที่ดินกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดหรือโฆษณาให้ผิดไปจากแผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต หรือโฆษณาไม่ตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในคำขออนุญาต ก็ให้คณะกรรมการหรือบุคคลที่ได้รับแต่งตั้งสอบสวน รวบรวมหลักฐานข้อเท็จจริงเสนอให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณา ดำเนินการตามอำนาจหน้าที่แล้วแต่กรณี และเมื่อดำเนินการประการใดแล้ว ขอให้แจ้งให้กรมที่ดินทราบด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ และขอได้แจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) สุรอรธ ทองนิรมล
(นายสุรอรธ ทองนิรมล)
รองปลัดกระทรวง ปฏิบัติราชการแทน
ปลัดกระทรวงมหาดไทย

กรมที่ดิน

โทรศัพท์ ๐- ๒๒๒๒-๓๒๗๑, ๐-๒๒๒๒-๖๘๒๔

โทรสาร ๐-๒๒๒๒-๐๕๑๘

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๒๕๔๖๖

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๕ กันยายน ๒๕๔๘

เรื่อง ปัญหาการจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๓๗๐๐๕ ลงวันที่ ๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ส่งประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ในการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม การจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม ให้จังหวัด เพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดใช้เป็นหลักเกณฑ์ในการออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม การจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม การจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม และการพิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน โดยใช้ประกาศฉบับดังกล่าวเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาจัดทำร่างข้อกำหนดฯ และให้ส่งไปยังกรมที่ดิน เพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางพิจารณาให้ความเห็นชอบตามมาตรา ๘ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ต่อไป นั้น

เนื่องจากมีประเด็นปัญหาว่า ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือไม่ ในกรณีที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดยังไม่มีมติแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน เรื่อง การจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือกรณีข้อกำหนดฯ ในเรื่องการจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

กรมที่ดินจึงได้นำประเด็นปัญหาดังกล่าว เสนอคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางพิจารณาวินิจฉัยในการประชุมครั้งที่ ๖/๒๕๔๘ เมื่อวันที่ ๑๐ สิงหาคม ๒๕๔๘ ซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางพิจารณาแล้วมีความเห็นว่า เมื่อข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของจังหวัด ยังไม่มีการกำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับเรื่องการจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นไว้ ก็ไม่สามารถบังคับให้ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ต้องจัดทำแผนผัง โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ให้มีการกันพื้นที่ไว้สำหรับเป็นที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคล ได้ ดังนั้น เพื่อให้เป็นไปตามนโยบายของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางในเรื่องนี้ และเพื่อประโยชน์ของผู้บริโภคจึงให้กรมที่ดินมีหนังสือเร่งรัดจังหวัดให้รีบดำเนินการแก้ไขข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของจังหวัด โดยเพิ่มเติมรายละเอียดเรื่องการจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ตามนัยประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ฉบับลงวันที่ ๒๒

พฤศจิกายน ๒๕๔๘ ให้แล้วเสร็จโดยด่วน และส่งให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางให้ความเห็นชอบภายในสิ้นปี พ.ศ. ๒๕๔๙ นี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และเร่งรัดให้เจ้าหน้าที่ดำเนินการตามมติคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ว่าที่ร้อยตรี ชันช์ชัย วิจักขณะ
(ชันช์ชัย วิจักขณะ)
รองอธิบดี ปฏิบัติการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทรศัพท์ ๐-๒๖๒๒-๓๔๗๙ โทรสาร ๐- ๒๖๒๒-๓๔๘๐

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๑๗๑๔๗

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๓ มิถุนายน ๒๕๔๙

เรื่อง การรายงานข้อมูลเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๓๒๐๑๕ ลงวันที่ ๒๑ ตุลาคม ๒๕๔๗

ตามที่กรมที่ดินได้แจ้งให้จังหวัดรายงานข้อมูล การประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดว่าในแต่ละเดือนมีการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดกี่ครั้ง แต่ละครั้งมีเรื่องพิจารณาจำนวนเท่าใด มีเรื่องใดบ้าง เพื่อนำมาประกอบการพิจารณากำหนดนโยบาย และวางมาตรการเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง โดยให้รายงานให้กรมที่ดินทราบภายในวันที่ ๕ ของทุกเดือน นั้น

เนื่องจากปัจจุบันคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ได้วางแนวทางและมาตรการเกี่ยวกับการหลีกเลี่ยงการจัดสรรที่ดิน เพื่อให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติได้อย่างชัดเจนแล้ว ดังนั้น เพื่อมิให้เกิดความซ้ำซ้อนในการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางจึงมีมติในการประชุมครั้งที่ ๓/๒๕๔๙ เมื่อวันที่ ๒๐ เมษายน ๒๕๔๙ ให้ยกเลิกการรายงานข้อมูลการประชุม คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดตามหนังสือกรมที่ดินที่อ้างถึงดังกล่าว ข้างต้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ว่าที่ร้อยตรี ชันธชัย วิจักขณะ

(ชันธชัย วิจักขณะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. ๐-๒๒๒๒-๓๒๗๑, ๐-๒๒๒๒-๖๘๒๔

โทรสาร. ๐-๒๒๒๒-๐๕๑๘

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๗.๓/ว ๑๗๕๑๙

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๘ มิถุนายน ๒๕๕๙

เรื่อง การจดทะเบียนอาคารชุด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ด้วยปรากฏว่า ในการจดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมาย ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ (๗) กำหนดว่าในการยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุด ผู้ขอจะต้องยื่นเอกสารใบรับรองการก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคาร หรือใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ในกรณีที่อาคารที่ขอจะทะเบียนอาคารชุดนั้น ตั้งอยู่ในท้องที่ที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับ ในการพิจารณาจดทะเบียนอาคารชุด มักเกิดปัญหาในทางปฏิบัติ เนื่องจากผู้ขอบางรายนำโฉนดที่ดินที่ปรากฏในเอกสารดังกล่าวมายื่นขอจดทะเบียนอาคารชุดไม่ครบทุกแปลง หรือมีการรวมโฉนดที่ดินแล้วแบ่งแยกโฉนดที่ดินบางส่วนออกไป ทำให้เนื้อที่ตามโฉนดที่ดินที่นำมายื่นขอจดทะเบียนอาคารชุดไม่ตรงกับเอกสารใบรับรองการก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคาร หรือใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคาร (แบบ อ.๖) จึงเป็นปัญหาว่าเจ้าหน้าที่จะต้องตรวจสอบหลักฐานดังกล่าวเพียงใด ซึ่งสำนักงานที่ดินแต่ละแห่งถือปฏิบัติแตกต่างกัน โดยบางแห่งจดทะเบียนอาคารชุดไปโดยมีการนำโฉนดที่ดินมายื่นไม่ครบถ้วนตามเอกสารใบรับรองการก่อสร้างอาคารฯ (แบบ อ. ๖) แต่บางแห่งรับจดทะเบียนอาคารชุดโดยผู้ขอต้องนำโฉนดที่ดินมายื่นให้ครบถ้วนตามเอกสารใบรับรองการก่อสร้างอาคารฯ (แบบ อ. ๖) และสำนักงานที่ดินบางแห่งรับคำขอจดทะเบียนอาคารชุดโดยที่ผู้ขอมิได้นำหลักฐานใบรับรองการก่อสร้างอาคารฯ (แบบ อ.๖) มายื่น การดำเนินการดังกล่าว ทำให้อาคารชุดนั้นไม่มีทางออกสู่ถนนใหญ่ ไม่มีที่จอดรถ ไม่มีสถานที่พักผ่อนส่วนกลาง เป็นต้น เกิดความเดือดร้อนแก่ประชาชนที่อยู่อาศัยในอาคารชุด เป็นเหตุให้มีเรื่องร้องเรียนไปยังกรมที่ดินหลายราย

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ในการยื่นขอจดทะเบียนอาคารชุด ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารจะต้องยื่นคำขอพร้อมเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ที่ระบุไว้ตามมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งรวมถึงเอกสารใบรับรองการก่อสร้างอาคารหรือดัดแปลงอาคาร หรือใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร (แบบ อ. ๖) ในกรณีที่อาคารที่ขอจะทะเบียนอาคารชุดนั้นตั้งอยู่ในท้องที่ที่กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารใช้บังคับ ตามกฎหมาย ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ออกตามความใน

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ (๗) อันเป็นสาระสำคัญของการจดทะเบียนอาคารชุด หากขาดเอกสารหลักฐานอย่างหนึ่งอย่างใด พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่อาจรับจดทะเบียนอาคารชุดได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้เจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องทราบทั่วกัน

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ว่าที่ ร.ต. ชันชัย วิจักขณะ
(ชันชัย วิจักขณะ)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
โทรศัพท์ ๐ - ๒๖๒๒ - ๓๔๘๐
โทรสาร ๐ - ๒๖๒๒ - ๓๔๘๐

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๒๓๔๙๖

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๗ สิงหาคม ๒๕๔๙

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

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๓๐/ว ๐๒๒๒๘ ลงวันที่ ๒๙ มกราคม ๒๕๔๔

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดิน เพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๔๙)

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ส่งประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ลงวันที่ ๒๕ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๔ ให้จังหวัด เพื่อให้คณะกรรมการใช้เป็นเกณฑ์ในการออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัด.....นั้น

บัดนี้ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางพิจารณาแล้ว เพื่อเป็นการบรรเทาความเดือดร้อนของประชาชน และส่งเสริมให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง จึงกำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมเพิ่มเติม ตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๔๙) ลงวันที่ ๑๘ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๔๙ เพื่อให้คณะกรรมการใช้เป็นเกณฑ์ ในการพิจารณาคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินแก่โครงการจัดสรรที่ดิน ที่เดิมเจ้าของที่ดินได้สร้างอาคารเพื่อให้เช่า แต่ต่อมาเมื่อเจ้าของที่ดินถึงแก่ความตาย และผู้จัดการมรดกหรือทายาทของเจ้าของที่ดินไม่มีความประสงค์จะให้เช่าอาคารนั้นอีกต่อไป แต่มีความประสงค์จะจำหน่ายที่ดินและอาคารนั้นให้แก่ผู้เช่าให้สามารถดำเนินการจัดสรรที่ดินได้ ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดไว้ในประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางดังกล่าวข้างต้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ว่าที่ ร.ต. ชันธชัย วิจักขณะ

(ชันธชัย วิจักขณะ)

รองอธิบดีปฏิบัติการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทรศัพท์ ๐ - ๒๒๒๒ - ๓๒๗๑, ๐ - ๒๒๒๒ - ๖๘๒๔ โทรสาร ๐ - ๒๒๒๒ - ๐๕๑๘

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

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

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

“๗. การจัดสรรที่ดินตามสภาพที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นอยู่จริง เนื่องจากเดิมเป็นการสร้างอาคารเพื่อให้เช่า แต่ต่อมาผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะจำหน่ายที่ดินและอาคารนั้นให้แก่ผู้เช่าผู้จัดสรรที่ดินสามารถทำการจัดสรรที่ดินได้โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในข้อ ๑ - ๕ เว้นแต่กรณีที่ไม่สามารถดำเนินการได้ ให้ดำเนินการภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

๗.๑ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องเป็นผู้จัดการมรดกหรือทายาทของเจ้าของเดิมในโฉนดที่ดินที่นำมาทำการจัดสรรที่ดิน

๗.๒ ผู้จัดสรรที่ดินต้องเสนอจำหน่ายที่ดินจัดสรรนั้นให้แก่ผู้เช่าเดิมเป็นจำนวนอย่างน้อย ร้อยละ ๘๐ ของผู้เช่าเดิมทั้งหมด หากผู้เช่าเดิมไม่ประสงค์จะซื้อจึงจะสามารถจำหน่ายให้แก่บุคคลอื่นได้

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

๗.๔ หากผู้จัดสรรที่ดินสามารถปรับปรุงเพิ่มเติมสาธารณูปโภคประเภทใดได้ให้ดำเนินการไปตามความเหมาะสม

๗.๕ ผู้จัดสรรที่ดินต้องแสดงหนังสือรับรองจากวิศวกรโยธา ที่ได้รับใบอนุญาต ให้ประกอบวิชาชีพตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรม ว่าอาคารที่ก่อสร้างไว้ตามข้อ ๗.๓ มีความมั่นคงแข็งแรง สามารถอยู่อาศัยได้”
ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑๘ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๔๙

ลงชื่อ **สุรอรธ ทองนิรมล**
(นายสุรอรธ ทองนิรมล)
รองปลัดกระทรวงมหาดไทย
หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน
ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง