

บัญชีรายชื่อหนังสือเวียน ระเบียบ และคำสั่งต่าง ๆ

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ประจำปี พ.ศ. ๒๕๕๑

ลำดับที่	๑. เลขที่หนังสือเวียน ระเบียบ คำสั่ง ๒. ลงวัน เดือน ปี	ชื่อเรื่อง	หน้า
๑.	ที่ มท ๐๕๑๗.๒ / ว ๑๕๗๒๖ ลว. ๑๘ มิ.ย. ๕๑	ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย และพาณิชย์กรรม ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๕๑)	๔๓๘
๒.	ที่ มท ๐๕๑๗.๓ / ว ๑๗๑๔๘ ลว. ๑ ก.ค. ๕๑	หนังสือมอบอำนาจสำหรับการทำนิติกรรมเกี่ยวกับ ห้องชุด (อ.ช. ๒๑)	๔๔๑
๓.	ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๗.๓ / ว ๑๗๓๐๑ ลว. ๒ ก.ค. ๕๑	การดำเนินการตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑	๔๔๖
๔.	ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๗.๓ / ว ๑๗๗๔๑ ลว. ๗ ก.ค. ๕๑	การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เกี่ยวกับการอาคารชุด	๔๖๐
๕.	ที่ มท ๐๕๑๗.๓ / ว ๒๓๑๒๘ ลว. ๒๘ ส.ค. ๕๑	การดำเนินการตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑	๔๖๑
๖.	ที่ มท ๐๕๑๗.๒ / ว ๒๔๔๘๒ ลว. ๓๑ ต.ค. ๕๑	การเช่าที่ดินที่อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน	๔๖๕
๗.	ที่ มท ๐๕๑๗.๒ / ว ๓๒๘๔๕ ลว. ๒๑ พ.ย. ๕๑	การแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยเพื่อหลีกเลี่ยง การขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน	๔๗๓

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๗.๒ / ว ๑๕๗๒๖

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๘ มิถุนายน ๒๕๕๑

เรื่อง ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย และพาณิชย์กรรม ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๕๑)

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

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

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๕๑)

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ส่งประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่องกำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม ฉบับลงวันที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๔๔ เพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ใช้เป็นเกณฑ์ในการออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินรวมทั้งเป็นเกณฑ์ในการพิจารณา คำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินนั้น

เนื่องจากประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ฉบับลงวันที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๔๔ ดังกล่าว ได้กำหนดหลักเกณฑ์เรื่องทางเข้าออกโครงการจัดสรรที่ดิน ที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหรือทางสาธารณประโยชน์ไว้ไม่ชัดเจน ทำให้การพิจารณาคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินของคณะกรรมการแต่ละจังหวัด ไม่เป็นไปในทางเดียวกัน ดังนั้น คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง จึงได้ออกประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๕๑) ลงวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๕๑ กำหนดหลักเกณฑ์เรื่องทางเข้าออกโครงการจัดสรรที่ดินใหม่ ให้มีความชัดเจนขึ้น เพื่อให้คณะกรรมการใช้เป็นเกณฑ์ ในการพิจารณาคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทราบและถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ว่าที่ ร.ต. ชนธ์ชัย วิจักขณะ

(ชนธ์ชัย วิจักขณะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. ๐-๒๒๒๒-๓๒๗๑, ๐-๒๒๒๒-๖๘๒๔

โทรสาร ๐-๒๒๒๒-๐๕๑๘

(สำเนา)

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม
ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๕๑)

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๑) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และเพื่อให้สอดคล้องกับมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง จึงกำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดิน เพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ใช้เป็นเกณฑ์ในการพิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ให้เป็นไปในแนวทางเดียวกัน ดังนี้

ข้อ ๑ ให้ยกเลิกความในข้อ ๓.๒ ของประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ฉบับลงวันที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๔๔ แล้วใช้ข้อความต่อไปนี้แทน

“ถนนที่เป็นทางเข้าออกโครงการจัดสรรที่ดิน ที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดิน หรือทางสาธารณประโยชน์ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่าเกณฑ์กำหนดตามข้อ ๓.๑ เว้นแต่ถนนดังกล่าวเป็นถนนการะจำยอม และมีความกว้างของเขตทาง น้อยกว่าเกณฑ์ กำหนดตามข้อ ๓.๑ ก็ให้อยู่ในดุลพินิจของคณะกรรมการ ที่จะพิจารณาอนุญาตได้ แต่ต้อง อยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ว่าถนนดังกล่าวเป็นถนนที่ไม่สามารถเปลี่ยนแปลง จนเป็นเหตุให้ประโยชน์ แห่งการะจำยอม ลดไปหรือเสื่อมความสะดวก มีความกว้างของผิวจราจรไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร และมีได้เป็นถนนที่เกิดจากการดำเนินการของผู้จัดสรรที่ดิน หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับ ผู้จัดสรรที่ดิน”

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑๓ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๑

(ลงชื่อ) **พิรพล ไตรทศาวิทย์**

(นายพิรพล ไตรทศาวิทย์)

รองปลัดกระทรวงมหาดไทย

หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๗.๓ / ว ๑๗๑๔๘

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑

เรื่อง หนังสือมอบอำนาจสำหรับการทำนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด (อ.ข.๒๑)

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย หนังสือมอบอำนาจ (อ.ข.๒๑) สำหรับการทำนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด

กรมที่ดินขอส่งแบบพิมพ์หนังสือมอบอำนาจ (อ.ข.๒๑) สำหรับการทำนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด เรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินทราบ เพื่อใช้เป็นแบบพิมพ์ในราชการต่อไป

อนึ่ง หากจังหวัดมีความประสงค์จะเบิกแบบพิมพ์หนังสือมอบอำนาจ (อ.ข.๒๑) สำหรับการทำนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด ก็ขอให้จังหวัดเบิกแบบพิมพ์ดังกล่าวได้ที่ กองพัสดุกรมที่ดิน

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ว่าที่ ร.ต. ชันธ์ชัย วิจักขณะ**

(ชันธ์ชัย วิจักขณะ)

รองอธิบดีกรมที่ดินปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. ๐-๒๖๒๒-๓๔๘๐

โทรสาร ๐-๒๖๒๒-๓๔๘๐

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๗.๓ / ว ๒๓๑๒๘

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๘ สิงหาคม ๒๕๕๑

เรื่อง การดำเนินการตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด
อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๗.๓ / ว ๑๗๓๐๑ ลงวันที่ ๒ กรกฎาคม ๒๕๕๑

ตามที่กรมที่ดินได้ส่งประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ พร้อมด้วยแบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ข.๒๒) และสัญญาซื้อขายห้องชุด (อ.ข.๒๓) ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบบัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๙๘ / ๒๕๕๑ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑ เรื่อง แต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ เพื่อแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ นั้น

เนื่องจากขณะนี้กฎกระทรวงที่ออกตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ อยู่ระหว่างดำเนินการ ซึ่งในช่วงเวลาที่กฎกระทรวงยังไม่ออกมาใช้บังคับนี้ อาจมีกรณีที่เป็นปัญหาในการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนั้น เพื่อให้การดำเนินการเกี่ยวกับพระราชบัญญัติอาคารชุดดังกล่าวเป็นไปตามกฎหมายและเป็นไปในแนวทางเดียวกัน จึงขอชี้แจงแนวทางปฏิบัติ และขอความเข้าใจเพิ่มเติม ดังนี้

๑. การพิจารณาจดทะเบียนอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบแผนผังอาคารชุด ซึ่งต้องแสดงเส้นทางเข้าออกของอาคารชุดสู่ทางสาธารณประโยชน์ด้วย และผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดต้องยื่นร่างข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดประกอบคำขอจดทะเบียนอาคารชุดเพิ่มเติม ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๖ (๒) และ (๖)

ในกรณีอาคารชุดใดจัดให้มีพื้นที่เพื่อประกอบการค้า ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบระบบการเข้าออกในพื้นที่ดังกล่าว โดยต้องจัดระบบการเข้าออกไว้เป็นการเฉพาะ ไม่ให้เป็นการรบกวนความเป็นอยู่โดยปกติสุขของเจ้าของร่วมตามมาตรา ๑๗ / ๑

๒. การกำหนดอัตราส่วนในกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลางของเจ้าของร่วม ตามมาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ให้เป็นไปตาม อัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖

การกำหนดอัตราส่วนในกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลางของเจ้าของร่วม ดังกล่าวไม่ใช่บังคับแก่การกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางของอาคารชุดที่ได้ จดทะเบียนอยู่ก่อนหรือในวันที่พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ใช้บังคับ

๓. กรณีผู้มีการสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ ขอจดทะเบียนสิทธิและ นิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อห้องชุดดังกล่าวปลอดจากหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุดจากนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดงด้วย

๔. สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดระหว่างผู้มีการสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร ตามมาตรา ๖ กับผู้จะซื้อห้องชุด ต้องทำตามแบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ข. ๒๒)

สัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้มีการสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ กับผู้ซื้อห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องทำตามแบบสัญญาซื้อขายห้องชุด (อ.ข. ๒๓)

สัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างเจ้าของห้องชุด (ซึ่งมิใช่ผู้มีการสิทธิ์ ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖) กับผู้ซื้อห้องชุดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้แบบสัญญาตาม อ.ข. ๑๖ เดิม

๕. ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดที่ใช้บังคับอยู่ในวันที่พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ใช้บังคับยังคงใช้บังคับต่อไปเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัตินี้ โดยนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องดำเนินการแก้ไขหรือเพิ่มเติมให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัตินี้ภายในสามร้อยหกสิบวัน นับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

การที่นิติบุคคลอาคารชุดแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด เรื่องใดเพื่อให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัตินี้ ให้เป็นไปตามมติของเจ้าของร่วมโดยต้องได้ รับคะแนนเสียงตามที่กฎหมายกำหนดแล้วแต่กรณี

๖. กรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา ๑๘ ภายในเวลาที่กำหนด นิติบุคคล อาคารชุดจะเรียกเงินเพิ่มได้จะต้องมีการกำหนดเรื่องเงินเพิ่มไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคล อาคารชุดด้วย

๗. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะพ้นจากตำแหน่งเมื่อเจ้าของร่วมมีมติ ให้ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่งตามมาตรา ๔๙ หรือตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ตามมาตรา ๓๕ / ๓ (๖)

๘. การจดทะเบียนกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด การเปลี่ยนกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด การเปลี่ยนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ก่อนดำเนินการให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาว่า การประชุมเจ้าของร่วมเพื่อลงมติดังกล่าวเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดหรือไม่ หากเป็นไปตามกฎหมายแล้วก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้ โดยดำเนินการดังนี้

การจดทะเบียนกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในรายการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับของทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช. ๑๒) รายนั้นว่า “กรรมการนิติบุคคลอาคารชุดนี้ได้แก่ ๑. ๒. ๓. ฯลฯ โดยได้รับการแต่งตั้งตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเมื่อวันที่เดือน.....พ.ศ.” หรือกรณีจดทะเบียนเปลี่ยนกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในรายการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับของทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๑๒) รายนั้นว่า “กรรมการนิติบุคคลอาคารชุดนี้ได้เปลี่ยนจากเป็น ฯลฯ โดยได้รับการแต่งตั้งตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเมื่อวันที่เดือน.....พ.ศ.”

การจดทะเบียนเปลี่ยนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในรายการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับของทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช. ๑๒) รายนั้นว่า “ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนี้ได้เปลี่ยนจากเป็น.....โดยได้รับการแต่งตั้งตามมติที่ประชุมเจ้าของร่วมเมื่อวันที่เดือน.....พ.ศ.”

กรณีเปลี่ยนผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ดำเนินการแทนคนใหม่ โดยมีหลักฐานการแต่งตั้งจากนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุในรายการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับของทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช. ๑๒) รายนั้นว่า “ผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการอาคารชุดนี้ได้เปลี่ยนจาก..... เป็น..... ตั้งแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.”

๙. ในกรณีที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้ยื่นคำขอจดทะเบียนกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดเปลี่ยนกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด เปลี่ยนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด หรือเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ตรวจสอบหลักฐานและจดทะเบียนดังกล่าวแล้ว หากความปรากฏว่าผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้ขอจดทะเบียนพ้นระยะเวลาสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งความร้องทุกข์กล่าวโทษเพื่อดำเนินคดีกับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ต่อพนักงานสอบสวนในความผิดฐานฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๓๒ วรรคสอง มาตรา ๓๕/๒ มาตรา ๓๗ วรรคห้า และมาตรา ๔๒ วรรคหนึ่ง ซึ่งมีบทกำหนดโทษ

ตามมาตรา ๖๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

๑๐. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหรือกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งดำรงตำแหน่งอยู่ในวันที่พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ใช้บังคับ ให้ดำรงตำแหน่งต่อไปจนครบวาระตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดหรือจนกว่าที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมจะมีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่แล้วแต่กรณี ตามมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัตินี้

๑๑. ในกรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดไม่มีผู้จัดการ หรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกินเจ็ดวัน ให้คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดแต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการตามมาตรา ๓๘ (๒) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

เมื่อกรรมการผู้ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดคนดังกล่าวมาดำเนินการใด ๆ กับพนักงานเจ้าหน้าที่ จะต้องแสดงหลักฐานรายงานการประชุมของคณะกรรมการที่มีมติแต่งตั้งให้กรรมการคนดังกล่าวดำรงตำแหน่งในฐานะผู้จัดการตามมาตรา ๓๘ (๒) ด้วยทุกครั้ง โดยไม่ต้องจดทะเบียนการเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

๑๒. การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เกี่ยวกับอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ซึ่งกรมที่ดินได้วางแผนปฏิบัติไว้ตามหนังสือด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๗.๓ / ว ๑๗๗๔๑ ลงวันที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๕๑ ว่า อยู่ระหว่างเสนอกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าว ดังนั้น ในขณะนี้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวงเดิมจนกว่ากฎกระทรวงฉบับใหม่จะใช้บังคับ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ว่าที่ ร.ต. ชันธชัย วิจักขณะ

(ชันธชัย วิจักขณะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. ๐-๒๖๒๒-๓๔๘๐

โทรสาร ๐-๒๖๒๒-๐๕๑๘

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๗.๓ / ว ๑๗๓๐๑

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒ กรกฎาคม ๒๕๕๑

เรื่อง

การดำเนินการตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

เรียน

ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย

ประกาศกระทรวงมหาดไทยและคำสั่งกระทรวงมหาดไทย จำนวน ๗ ฉบับ

ด้วยพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่มที่ ๑๒๕ ตอนที่ ๔๔ ก ลงวันที่ ๖ มีนาคม ๒๕๕๑ มีผลบังคับใช้ในวันที่ ๔ กรกฎาคม ๒๕๕๑ โดยมาตรา ๖/๒ กำหนดให้สัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารกับผู้ซื้อและผู้ซื้อต้องทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด นอกจากนั้นยังได้เพิ่มเติมบทบัญญัติขึ้นใหม่ในหมวด ๖/๑ เรื่อง พนักงานเจ้าหน้าที่ กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจในการปฏิบัติการตามมาตรา ๖๐/๑ และมาตรา ๖๐/๒ กำหนดว่า ในการปฏิบัติหน้าที่ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องแสดงบัตรประจำตัวแก่บุคคลที่เกี่ยวข้อง และบัตรประจำตัวเจ้าหน้าที่ให้เป็นไปตามแบบที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

กรมที่ดินจึงขอส่งประกาศกระทรวงมหาดไทยและคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ดังนี้

๑. ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ พร้อมด้วยแบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ข.๒๒) และสัญญาซื้อขายห้องชุด (อ.ข.๒๓)

๒. ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบบัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

๓. คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๔๘/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑ เรื่อง แต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

สำหรับสัญญาซื้อขายห้องชุดตามแบบ อ.ข. ๒๓ ให้ใช้สำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารกับผู้ซื้อเท่านั้น ส่วนการ

จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมระหว่างผู้ขาย (ซึ่งมิใช่ผู้ประกอบการ) และผู้ซื้อ ให้ใช้
แบบสัญญาเดิมตามแบบ อ.ช. ๑๖

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

อนึ่ง สำหรับแบบพิมพ์สัญญาซื้อขายห้องชุดตามแบบ อ.ช. ๒๓ และแบบบัตร
ประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ ขอให้จังหวัดติดต่อเบิกแบบพิมพ์ดังกล่าวได้ที่กองพัสดุ
กรรมที่ดิน ส่วนสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดตามแบบ อ.ช. ๒๒ สามารถดาวน์โหลดได้จาก Website
ของกรมที่ดิน

ขอแสดงความนับถือ
(ลงชื่อ) ว่าที่ ร.ต. ชันธชัย วิกักขณะ
(ชันธชัย วิกักขณะ)
รองอธิบดี รักษาการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
โทร. ๐-๒๖๒๒-๓๔๘๐
โทรสาร. ๐-๒๖๒๒-๐๕๑๘

(สำเนา)

ประกาศกระทรวงมหาดไทย
เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อขายและสัญญาซื้อขายห้องชุด
ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และมาตรา ๖/๒ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคลซึ่งมาตรา ๒๘ ประกอบกับมาตรา ๓๓ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย จึงกำหนดแบบสัญญาจะซื้อขายและสัญญาซื้อขายห้องชุดไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. สัญญาจะซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารกับผู้ซื้อห้องชุด ให้เป็นไปตามแบบ อ.ข. ๒๒ ท้ายประกาศนี้

ข้อ ๒. สัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารกับผู้ซื้อห้องชุดให้เป็นไปตามแบบ อ.ข. ๒๓ ท้ายประกาศนี้

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ ๔ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๑ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๑

(ลงชื่อ) สิริชัย ไควสุรัตน์

(นายสิริชัย ไควสุรัตน์)

รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(อ.ป.๒๒)

สัญญาเลขที่

สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด

สัญญานี้ฉบับนี้ทำขึ้น ณ วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
ระหว่าง.....ผู้มีความสามารถในที่ดินและอาคาร อายุ.....ปี สัญชาติ.....ที่อยู่/ที่ตั้ง
สำนักงาน เลขที่ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....
.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....โดย.....
.....ผู้โอนจำนองทำการแทน ปรากฏตามหนังสือมอบอำนาจลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
ชื่ออาคารชุด.....ที่ตั้งเลขที่.....ตรอก/ซอย..... ถนน.....
หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....
ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “**ผู้จะขาย**” ฝ่ายหนึ่ง กับ.....อายุ.....ปี สัญชาติ.....
ที่อยู่/ที่ตั้งสำนักงาน เลขที่ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....
ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “**ผู้จะซื้อ**” อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. คำรับรองของผู้จะขาย

๑.๑ ผู้จะขายรับรองว่า ผู้จะขายเป็นผู้มีความสามารถในที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของอาคารชุด
ตามโฉนดที่ดินเลขที่.....หน้าสำรวจ.....เลขที่ดิน.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต
.....จังหวัด.....เนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา โดยที่ดินแปลงดังกล่าว
☐ ได้จำนองไว้กับ...../ได้จดทะเบียน
บุริมสิทธิในที่ดินให้แก่.....โดยที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นประกันหนี้จำนอง/
หนี้บุริมสิทธิ จำนวนเงิน.....บาท (.....)

☐ ไม่มีจำนอง/ไม่มีบุริมสิทธิ

๑.๒ ผู้จะขายรับรองว่าอาคารชุดและห้องชุด เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้จะขาย
โดยอาคารดังกล่าว

☐ มีการจำนองรวมอยู่กับที่ดิน ไว้กับ...../ได้จดทะเบียน
บุริมสิทธิในอาคารรวมกับที่ดินให้แก่.....โดยจำนวนเงินที่ประกันหนี้จำนอง/
หนี้บุริมสิทธิเท่ากับจำนวนเงินตามข้อ ๑.๑

☐ ไม่มีจำนอง/ไม่มีบุริมสิทธิ

๑.๓ ผู้จะขายได้รับใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นตาม
กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารเรียบร้อยแล้ว ตามใบอนุญาตเลขที่/.....ลงวันที่.....ขณะนี้
อาคารชุด

☐ อยู่ระหว่างการก่อสร้าง เมื่อได้ก่อสร้างแล้วเสร็จจะนำไปจดทะเบียน
เป็นอาคารชุด

☐ ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จ อยู่ระหว่างการนำไปจดทะเบียนอาคารชุด

ข้อ ๒ ข้อตกลงจะซื้อจะขาย

๒.๑ ผู้จะขายตกลงจะขายและผู้จะซื้อตกลงจะซื้อห้องชุดในอาคารชุด
.....จำนวน.....ห้องชุด ดังนี้

๒.๑.๑ ห้องชุดเลขที่.....ชั้นที่.....เนื้อที่.....ตารางเมตร

๒.๑.๒ ห้องชุดเลขที่.....ชั้นที่.....เนื้อที่.....ตารางเมตร

๒.๑.๓ ห้องชุดเลขที่.....ชั้นที่.....เนื้อที่.....ตารางเมตร

๒.๒ นอกจากกรรมสิทธิ์ในห้องชุดตามข้อ ๒.๑ แล้วยังรวมถึงทรัพย์สินส่วนกลาง
ซึ่งผู้ซื้อจะมีสิทธิใช้สอยร่วมกันกับเจ้าของห้องชุดอื่น ๆ ดังต่อไปนี้

๒.๒.๑ ทรัพย์สินตามที่พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไข
เพิ่มเติมกำหนดให้ถือว่าเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

๒.๒.๒ ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดจำนวน.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๒.๒.๓ สิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่ผู้ซื้อจะได้รับ โดยผู้ขาย
มีความผูกพันที่จะต้องนำไปจดทะเบียนเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง (รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้ายสัญญา)
ทั้งนี้ หากผู้ขายได้ทำการโฆษณาด้วยข้อความหรือภาพโฆษณา ให้ถือว่าเอกสารที่โฆษณา
ด้วยข้อความและภาพโฆษณาเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อจะขายนี้ด้วย

ข้อ ๓. ราคาจะซื้อจะขาย

๓.๑ ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงจะซื้อจะขายห้องชุดตามข้อ ๒ จำนวน.....
ห้องชุด ในราคาตารางเมตรละบาท (.....) รวมเป็นเงินทั้งสิ้น.....บาท
(.....)

๓.๒ ในกรณีที่อาคารชุดยังดำเนินการก่อสร้างไม่แล้วเสร็จ ต่อมาเมื่อการก่อสร้าง
แล้วเสร็จปรากฏว่า มีเนื้อที่ห้องชุดเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญา คู่สัญญาตกลงคิดราคา
ห้องชุดส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงในราคาต่อหน่วยตามที่กำหนดในข้อ ๓.๑ และให้นำราคาห้องชุดในส่วนที่
เพิ่มหรือลดลงไป เพิ่มหรือลดลงจากราคาห้องชุดตามข้อ ๓.๑ และจำนวนเงินที่ต้องชำระตามข้อ ๔.๒

ข้อ ๔. การชำระเงินและการโอนกรรมสิทธิ์

๔.๑ คู่สัญญาตกลงให้ถือเอาเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระในวันที่จอง เมื่อวันที่.....
เดือน.....พ.ศ.....จำนวน.....บาท (.....) และเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระ
ในวันทำสัญญานี้จำนวน.....บาท (.....) รวมเงินที่ผู้ซื้อได้ชำระให้แก่
ผู้ขายไปแล้วทั้งสิ้นจำนวน.....บาท (.....) เป็นการชำระราคาค่าห้องชุด
ตามข้อ ๓.๑ ส่วนหนึ่ง

๔.๒ ผู้ซื้อตกลงชำระราคาค่าห้องชุดที่เหลือจำนวน.....บาท
(.....) โดยแบ่งชำระเป็นงวด ๆ ดังนี้

๔.๒.๑ งวดที่ ๑ จำนวน.....บาท (.....) ชำระภายในวันที่.....

๔.๒.๒ งวดที่ ๒ จำนวน.....บาท (.....) ชำระภายในวันที่.....

๔.๒.๓ งวดที่ ๓ จำนวน.....บาท (.....) ชำระภายในวันที่.....

๔.๒.... งวดสุดท้ายจำนวน.....บาท (.....)

๔.๓ ในการชำระเงินค่าห้องชุด ผู้ซื้อจะต้องนำไปชำระให้แก่ผู้ขาย ณ ภูมิลำเนา
ของผู้ขายที่ปรากฏในสัญญานี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงภูมิลำเนาให้ถือเอาภูมิลำเนาที่ผู้ขาย
ได้แจ้งให้ทราบเป็นหนังสือเป็นที่ชำระ และผู้ขายต้องออกหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ขาย
หรือผู้รับเงินให้แก่ผู้ซื้อ

๕.๔ ผู้จะขายรับรองว่าจะดำเนินโครงการอาคารชุดให้แล้วเสร็จ พร้อมทั้งจะโอนกรรมสิทธิ์ในท้องให้ชุดแก่ผู้ซื้อภายในวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....โดยผู้จะขายจะแจ้งกำหนดวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในท้องชุดให้ผู้จะซื้อทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

ผู้จะซื้อจะรับโอนกรรมสิทธิ์ในท้องชุดต่อเมื่อผู้ขายได้ก่อสร้างอาคารและท้องชุดถูกต้องครบถ้วนตามสัญญาแล้ว ในกรณีที่ผู้จะซื้อแจ้งความประสงค์เป็นหนังสือว่าจะขอรับโอนกรรมสิทธิ์ก่อนเวลาที่ผู้จะขายกำหนดตามวรรคแรก ผู้จะขายจะไปดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้จะซื้อภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จะซื้อ

๕.๕ ในระหว่างที่สัญญานี้มีผลใช้บังคับ ผู้จะซื้อจะมีสิทธิโอนสิทธิตามสัญญานี้ให้บุคคลอื่นโดยบอกกล่าวเป็นหนังสือแก่ผู้จะขาย โดยผู้จะขายตกลงจะไม่เรียกร้องค่าใช้จ่ายใด ๆ เพิ่มขึ้น ทั้งนี้ ผู้จะขายต้องจัดให้ผู้รับโอนได้รับโอนไปซึ่งสิทธิและหน้าที่

ข้อ ๕. การก่อสร้างอาคาร

๕.๑ ลักษณะของท้องชุด วัสดุและอุปกรณ์ที่ใช้ในการสร้างและประกอบเป็นท้องชุดผู้จะขายจะต้องสร้างตามแบบแปลนและใช้วัสดุอุปกรณ์ตามชนิด ขนาด ประเภท และคุณภาพตามแผนผังแบบแปลนและรายการประกอบแบบแปลนของท้องชุดที่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ และต้องมีมาตรฐานไม่ต่ำกว่ามาตรฐานที่กำหนดไว้ตามกฎหมาย

๕.๒ ลักษณะ ยี่ห้อ ชนิด รุ่น คุณภาพ ขนาด สี ของวัสดุ ผิวพื้น ผิวหนัง ผิวเพดาน หลังคา สุกภัณฑ์ต่าง ๆ ประตู หน้าต่าง และอุปกรณ์ประกอบหน้าต่าง ตามมาตรฐานของผลิตภัณฑ์นั้น ๆ หากผู้จะขายไม่สามารถหาวัสดุตามที่กำหนดไว้จากท้องตลาดได้ ผู้จะขายจะจัดหาวัสดุที่มีคุณภาพดีกว่าหรือเทียบเท่ามาใช้ทำการก่อสร้างแทน

๕.๓ ในกรณีที่การก่อสร้างต้องหยุดชะงักลงโดยมิใช่ความผิดของผู้จะขาย ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขายขยายระยะเวลาก่อสร้างตามสัญญาออกไปได้แต่ไม่เกินระยะเวลาที่การก่อสร้างต้องหยุดชะงัก โดยผู้จะขายต้องแจ้งเหตุดังกล่าว พร้อมพยานหลักฐานเป็นหนังสือให้ผู้จะซื้อทราบภายในเจ็ดวันนับแต่เหตุนั้นได้สิ้นสุดลง หากผู้จะขายไม่ได้ทำการแจ้งดังกล่าว ให้ถือว่าผู้จะขายได้สละสิทธิการขยายเวลาทำการก่อสร้างออกไป

ระยะเวลาที่ผู้จะขายขยายนั้น จะขอขยายเกินหนึ่งปีไม่ได้

ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับกับการซื้อท้องชุดโดยมีกำหนดใช้ ระยะเวลาใดเวลาหนึ่งโดยเฉพาะ

๕.๔ ผู้จะขายเป็นผู้ดำเนินการติดตั้งมาตรวัดปริมาตรและปริมาณการใช้สาธารณูปโภค ทั้งในส่วนกลางและส่วนที่แยกต่อภายในท้องชุด

สำหรับมาตรวัดในส่วนที่แยกต่อภายในท้องชุด ผู้จะขายจะเป็นผู้ดำเนินการขอติดตั้งโดยผู้จะขายจะชำระค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการติดตั้งไปก่อน และเมื่อผู้จะขายได้โอนกรรมสิทธิ์ท้องชุดให้แก่ผู้จะซื้อ พร้อมทั้งได้โอนมาตรวัดให้เป็นชื่อของผู้จะซื้อแล้ว ผู้จะขายจึงจะเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากผู้จะซื้อ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะไม่เกินจำนวนที่ผู้จะขายได้จ่ายไปก่อนหน้านี้

ข้อ ๖. ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

ค่าภาษีเงินได้ ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าอากรแสตมป์ ในการโอนกรรมสิทธิ์ท้องชุด ผู้จะขายเป็นผู้จ่าย ส่วนค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในท้องชุด ผู้จะซื้อและผู้จะขายออกค่าใช้จ่ายคนละครึ่งหนึ่ง

ข้อ ๗. เบี้ยปรับ ดอกเบี้ยผิดนัด และการบอกเลิกสัญญา

๗.๑ หากผู้จะซื้อผิดนัดการชำระเงินตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๔ ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขายเรียกดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราร้อยละ.....ต่อปี (ไม่เกินร้อยละสิบห้าต่อปี) ของจำนวนเงินที่ค้างชำระแต่รวมกันแล้วต้องไม่เกินร้อยละสิบของราคาห้องชุดที่ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขาย

๗.๒ ในกรณีผู้จะซื้อผิดนัดชำระราคาที่ตกลงให้ชำระก่อนการโอนกรรมสิทธิ์ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ ดังนี้

๗.๒.๑ ผิดนัดชำระราคาดังกล่าวในกรณีตกลงชำระกันงวดเดียว

๗.๒.๒ ผิดนัดชำระราคาดังกล่าวสามงวดติดต่อกัน ในกรณีตกลงชำระกันตั้งแต่ยี่สิบสี่งวดขึ้นไป

๗.๒.๓ ผิดนัดชำระราคาในอัตราร้อยละสิบสองจุดห้าของจำนวนราคาดังกล่าวในกรณีตกลงชำระกันน้อยกว่ายี่สิบสี่งวด

ก่อนบอกเลิกสัญญา ผู้จะขายต้องมีหนังสือบอกกล่าวแจ้งผู้จะซื้อให้นำเงินที่ค้างมาชำระภายในเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้จะซื้อได้รับหนังสือ และผู้จะซื้อละเลยเสียไม่ปฏิบัติตามหนังสือบอกกล่าวนั้น

๗.๓ หากผู้จะขายไม่โอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้จะซื้อภายในกำหนดเวลาตามข้อ ๔ ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อดำเนินการ ดังนี้

๗.๓.๑ ให้ผู้จะซื้อที่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาโดยผู้จะขายยินยอมคืนเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระไปแล้วทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ.....ต่อปี (อัตราเดียวกันกับเบี้ยปรับที่ผู้จะขายกำหนดปรับกรณีผู้จะซื้อผิดนัดชำระหนี้ตามข้อ ๗.๑) และไม่เป็นการตัดสิทธิผู้จะซื้อที่จะฟ้องเรียกค่าเสียหายอย่างอื่น

๗.๓.๒ ในกรณีที่ผู้จะซื้อไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อ ๗.๓.๑ ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อปรับเป็นรายวันในอัตราร้อยละ..... (ไม่ต่ำกว่าร้อยละศูนย์จุดศูนย์หนึ่งของราคาห้องชุดที่ได้ทำสัญญา จะซื้อจะขายแต่รวมกันแล้วไม่เกินร้อยละสิบ) แต่หากผู้จะซื้อได้ใช้สิทธิในการปรับครบร้อยละสิบของราคาห้องชุดแล้ว และผู้จะซื้อเห็นว่าผู้จะขายไม่อาจปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ ให้ผู้จะซื้อที่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

๗.๓.๓ ในกรณีผู้จะขายไม่สามารถดำเนินโครงการอาคารชุดต่อไปได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย ผู้จะขายยินยอมคืนเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระไปแล้วทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละต่อปี (โดยถือเอาอัตราดอกเบี้ยสูงสุดประเภทเงินฝากประจำของธนาคาร กรุงไทย จำกัด (มหาชน) นับแต่วันที่ได้รับเงินจากผู้จะซื้อ) แต่ทั้งนี้ ไม่เป็นการตัดสิทธิผู้จะซื้อที่จะเรียกค่าเสียหายอย่างอื่น แต่ถ้าผู้จะขายได้ใช้เงินดังกล่าวไปเป็นจำนวนเท่าใด ผู้จะขายมีสิทธิหักเงินที่ใช้ไปออกจากดอกเบี้ยที่ต้องใช้คืนได้

ข้อ ๘. ความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง

๘.๑ ผู้จะขายต้องรับผิดชอบเพื่อความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้น เนื่องจากความชำรุดบกพร่องของอาคารชุดหรือห้องชุด ในกรณีดังต่อไปนี้

๘.๑.๑ กรณีที่เป็นโครงสร้างและอุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบอาคารที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ ในระยะเวลาไม่น้อยกว่าห้าปีนับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด

๘.๑.๒ กรณีส่วนควบอื่นนอกจากกรณีตามข้อ ๘.๑.๑ ในระยะเวลาไม่น้อยกว่าสองปีนับแต่วัน จดทะเบียนอาคารชุด

๘.๒ ผู้จะขายต้องแก้ไขความชำรุดบกพร่องของอาคารชุดที่เกิดขึ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้ซื้อหรือนิติบุคคลอาคารชุด แล้วแต่กรณี ได้แจ้งเป็นหนังสือให้ทราบถึงความชำรุดบกพร่องนั้น เว้นแต่ในกรณีที่ความชำรุดบกพร่องนั้น เป็นเรื่องที่ต้องดำเนินการแก้ไขโดยเร่งด่วน ผู้จะขายต้องดำเนินการแก้ไขในทันทีที่ได้รับแจ้ง หากผู้จะขายไม่ดำเนินการแก้ไขความชำรุดบกพร่องดังกล่าวข้างต้น ผู้จะซื้อหรือนิติบุคคลอาคารชุดแล้วแต่กรณี มีสิทธิดำเนินการแก้ไขเองหรือจะให้บุคคลภายนอกแก้ไขก็ได้ โดยผู้จะขายยินยอมชดเชยค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการแก้ไขความชำรุดบกพร่องดังกล่าว

ข้อ ๙. คำบอกกล่าว

การบอกกล่าวใด ๆ ตามสัญญานี้ต้องทำเป็นหนังสือและแจ้งไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตามที่อยู่ข้างต้นหรือที่อยู่อื่นตามที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะได้แจ้งเป็นหนังสือให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบ ในกรณีที่ผู้จะขายเป็นผู้แจ้ง ให้แจ้งโดยไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ และให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายที่รับแจ้งได้รับทราบตั้งแต่วันที่ได้รับหนังสือดังกล่าว

เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดย้ายที่อยู่ ต้องแจ้งให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นหนังสือ

ข้อ ๑๐. เอกสารแนบท้ายสัญญา

คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าเอกสารต่าง ๆ แนบท้ายสัญญาซึ่งคู่สัญญาได้ลงนามกำกับไว้ทุก ๆ หน้าดังต่อไปนี้ เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาด้วย

๑๐.๑ สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล (ในกรณีที่ผู้จะขายเป็นนิติบุคคล) และสำเนาหนังสือมอบอำนาจให้กระทำการแทนผู้จะขายจำนวน.....แผ่น

๑๐.๒ สำเนาโฉนดที่ดิน

๑๐.๓ สำเนาใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ อ.๑) หรือสำเนาใบอนุญาตรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.๖) ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

๑๐.๔ แผนผังอาคารชุด และหลักฐานการจดทะเบียนอาคารชุด

๑๐.๕ รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์สินบุคคล ทรัพย์สินกลาง สิ่งอำนวยความสะดวก สื่อโฆษณาทั้งข้อความ และภาพโฆษณา

ในกรณีที่ข้อความในเอกสารแนบท้ายสัญญาขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญานี้ ให้ใช้ข้อความในสัญญานี้บังคับ

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความในสัญญาโดยตลอดดีแล้ว จึงลงลายมือชื่อพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ.....ผู้จะขาย

()

ลงชื่อ.....ผู้จะซื้อ

()

ลงชื่อ.....พยาน

()

ลงชื่อ.....พยาน

()



(อ.ช.๒๓)

สัญญาซื้อขายห้องชุด

ตำแหน่งที่ดิน ที่ตั้งห้องชุด
โฉนดที่ดินเลขที่ ห้องชุดเลขที่ ชั้นที่ อาคารเลขที่
ตำบล ชื่ออาคารชุด
อำเภอ ทะเบียนอาคารชุดเลขที่
จังหวัด เนื้อที่ประมาณ ตารางเมตร

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ เดือน พ.ศ.
ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด

ระหว่าง { } ผู้มีกรรมสิทธิ์ เลขประจำตัวประชาชน } ผู้ชาย อายุ { } ปี
ในที่ดินและ
อาคาร }

สัญชาติ บิดา/มารดาชื่อ
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

กับ { } เลขประจำตัวประชาชน } ผู้ซื้อ อายุ { } ปี
.....

สัญชาติ บิดา/มารดาชื่อ
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน เลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่
ตำบล/แขวง อำเภอ/เขต จังหวัด หมายเลขโทรศัพท์

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญากัน ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้.....ตกลง.....ห้องชุด ตามที่กล่าว
ข้างบนนี้แก่.....
เป็นเงิน.....บาท (.....)

ข้อ ๒. ผู้.....ตกลง.....ห้องชุด ตามที่
กล่าวในข้อ ๑. จาก

ข้อ ๓. ผู้ขายจะรับผิดชอบความเสียหายใด ๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจากความชำรุดบกพร่องของ
ห้องชุดในระยะเวลาไม่น้อยกว่าห้าปีนับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด และจะแก้ไขความชำรุดบกพร่อง
ที่เกิดขึ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้ซื้อได้แจ้งเป็นหนังสือให้ทราบถึงความชำรุดบกพร่องนั้น เว้นแต่
ในกรณีที่ความชำรุดบกพร่องนั้นเป็นสิ่งที่จำเป็นต้องดำเนินการแก้ไขโดยเร่งด่วน ผู้ขายจะดำเนินการ
แก้ไขในทันทีที่ได้รับแจ้ง แต่ถ้าผู้ขายไม่แก้ไขความชำรุดบกพร่องนั้น ผู้ซื้อจะมีสิทธิดำเนินการแก้ไขเอง
หรือจะให้บุคคลภายนอกแก้ไขให้ก็ได้ โดยผู้ขายยินยอมชดเชยค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ
แก้ไขความชำรุดบกพร่องดังกล่าว

ข้อ ๔. ไม่ค้างชำระค่าใช้จ่าย ตามมาตรา ๑๘ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และมีหนังสือรับรองการปลดหนี้คราวที่สุดจากนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดงแล้ว

หนังสือสัญญานี้ ได้ทำเป็น.....ฉบับ มีข้อความตกลงกัน สำหรับสำนักงานที่ดิน จังหวัดหนึ่งฉบับ ผู้ขาย.....ถือไว้หนึ่งฉบับ ผู้ซื้อ.....ถือไว้หนึ่งฉบับ (ฉบับนี้ สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ทราบและเข้าใจข้อความในหนังสือสัญญานี้ตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่

(ลงลายมือชื่อผู้ขาย).....

()

(ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ).....

()

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

()

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

()

(ลงชื่อ).....

พนักงานเจ้าหน้าที่

ประทับตราประจำตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

(สำเนา)

คำสั่งกระทรวงมหาดไทย

ที่ ๑๙๘/๒๕๕๑

เรื่อง แต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงคำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่ ๓๗๘/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๔๗ เรื่อง แต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ เพื่อให้สอดคล้องกับบทบัญญัติในหมวด ๖/๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยจึงออกคำสั่งไว้ ดังต่อไปนี้

(๑) ให้ยกเลิกคำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่ ๓๗๘/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๔๗

(๒) แต่งตั้งให้ผู้ดำรงตำแหน่งดังต่อไปนี้เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

ข้อ ๑. อธิบดีกรมที่ดิน หรือรองอธิบดีกรมที่ดินที่อธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ ในเขตกรุงเทพมหานคร สำหรับการเพิกถอนและแก้ไขหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การเพิกถอนและแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด การเพิกถอนและแก้ไข การจดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียนที่ตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตามมาตรา ๒๔ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

ข้อ ๒. ผู้ว่าราชการจังหวัด หรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดที่ผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมายเป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ในเขตจังหวัด สำหรับการเพิกถอนและแก้ไขหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การเพิกถอนและแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด การเพิกถอนและแก้ไขการจดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียนที่ตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตามมาตรา ๒๔ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

ข้อ ๓. เจ้าพนักงานที่ดินตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ สำหรับการรับคำขอและการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดและใบแทน รวมทั้งการจัดทำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ขึ้นใหม่ในกรณีที่หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานที่ดินสูญหายหรือชำรุด ในสาระสำคัญ การรับคำขอและการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด การรับคำขอและการจดทะเบียน

ทะเบียนข้อบังคับรวมทั้งการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ การรับคำขอและจดทะเบียนแต่งตั้ง และเปลี่ยนแปลงผู้จัดการ การรับคำขอและจดทะเบียนแต่งตั้งและเปลี่ยนแปลงคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด การเพิกถอนหรือแก้ไขในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขตามมาตรา ๒๔ วรรคท้าย แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และการรับคำขอและจดทะเบียนเลิกอาคารชุด

ข้อ ๔. กรณีอาคารชุดตั้งอยู่ในพื้นที่ที่คาบเกี่ยวตั้งแต่สองจังหวัดขึ้นไป ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ที่อาคารชุดมีพื้นที่มากกว่ามีอำนาจตามข้อ ๓

ข้อ ๕. ให้ข้าราชการพลเรือนสามัญ สังกัดกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย ดังต่อไปนี้ เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ ที่มีอำนาจตามมาตรา ๖๐/๑ (๑) (๒) และ (๓) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

(๑) ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร

(ก) ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

(ข) เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา หรือ เจ้าพนักงานที่ดิน หัวหน้าส่วนแยก

(ค) เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดิน ระดับ ๖ และนายช่างรังวัด ระดับ ๖ หรือเทียบเท่าขึ้นไป ในฝ่ายทะเบียน หรือฝ่ายรังวัด

(ง) นักวิชาการที่ดิน ระดับ ๔ หรือเทียบเท่า ขึ้นไป

(๒) ในเขตท้องที่จังหวัดอื่นนอกจากกรุงเทพมหานคร

(ก) เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด สาขา หรือ เจ้าพนักงานที่ดิน หัวหน้าส่วนแยก

(ข) เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดิน ระดับ ๖ และนายช่างรังวัด ระดับ ๖ หรือเทียบเท่าขึ้นไป ในฝ่ายทะเบียน หรือฝ่ายรังวัด

(ค) นักวิชาการที่ดิน ระดับ ๔ หรือเทียบเท่า ขึ้นไป

ข้อ ๖. ในกรณีที่มีปัญหาในการปฏิบัติตามคำสั่งนี้ให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้มีอำนาจวินิจฉัยชี้ขาด

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ ๔ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๑ เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ ๑ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๑

(ลงชื่อ) **สิทธิชัย ไควสุรัตน์**

(นายสิทธิชัย ไควสุรัตน์)

รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(สำเนา)

ประกาศกระทรวงมหาดไทย

เรื่อง กำหนดแบบบัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาครชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติอาครชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และมาตรา ๖๐/๒ แห่งพระราชบัญญัติอาครชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติอาครชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับ มาตรา ๓๓ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย จึงกำหนดแบบบัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. บัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ให้เป็นไปตามแบบท้ายประกาศนี้

ข้อ ๒. ให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้ออกบัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ที่ปฏิบัติการในเขตกรุงเทพมหานคร

ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ออกบัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ที่ปฏิบัติการในเขตจังหวัด

ข้อ ๓. รูปถ่ายที่ติดบัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ใช้รูปถ่ายครึ่งตัวที่ถ่ายไว้ไม่เกินหกเดือนก่อนวันยื่นคำขอมีบัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ ขนาด ๓ x ๔ เซนติเมตร หน้าตรง ไม่สวมหมวกและแว่นตาสีเข้ม แต่งเครื่องแบบข้าราชการ

ข้อ ๔. บัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ใช้ได้สี่ปีนับแต่วันที่ออกบัตร

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ ๔ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๑ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๑

(ลงชื่อ) **สิทธิชัย ไควสุรัตน์**

(นายสิทธิชัย ไควสุรัตน์)

รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

แบบบัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่
ท้ายประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบบัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่
ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

(ด้านหน้า)

๖ ซม.	 บัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ วันออกบัตร / / บัตรหมดอายุ / /
	๙.๕ ซม.

(ด้านหลัง)

๖ ซม.	<table><tr><td>รูปถ่าย ขนาด ๓ x ๔ ซม.</td><td>เลขที่ ชื่อ เลขประจำตัวประชาชน ตำแหน่ง สังกัด เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒</td></tr><tr><td>ลายมือชื่อผู้ถือบัตร</td><td>ตำแหน่ง</td></tr></table>	รูปถ่าย ขนาด ๓ x ๔ ซม.	เลขที่ ชื่อ เลขประจำตัวประชาชน ตำแหน่ง สังกัด เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒	ลายมือชื่อผู้ถือบัตร	ตำแหน่ง
	รูปถ่าย ขนาด ๓ x ๔ ซม.	เลขที่ ชื่อ เลขประจำตัวประชาชน ตำแหน่ง สังกัด เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒			
ลายมือชื่อผู้ถือบัตร	ตำแหน่ง				
	๙.๕ ซม.				

หมายเหตุ ให้มีตราประจำตำแหน่ง ประทับที่มุมล่างด้านขวาของรูป

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๗.๓ / ว ๑๗๗๙๑

ถึง จังหวัดทุกจังหวัด

ตามที่กรมที่ดินมีหนังสือ ด่วนที่สุด ที่ มท. ๐๕๑๗.๓ / ว ๑๗๓๐๑ ลงวันที่ ๒ กรกฎาคม ๒๕๕๑ เรื่อง การดำเนินการตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ส่งประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญาซื้อขายห้องชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบบัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ พร้อมด้วย คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๙๘ / ๒๕๕๑ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑ เรื่อง แต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาเพื่อทราบ และถือปฏิบัติ นั้น

กรมที่ดินขอเรียนว่า สำหรับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เกี่ยวกับอาคารชุดนั้น ขณะนี้อยู่ในระหว่างการดำเนินการออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนอาคารชุด การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการทำธุรกรรมอื่นเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ดังนั้น ในระหว่างที่กฎกระทรวงดังกล่าวยังมิได้ออกมาบังคับใช้ การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ จึงต้องเรียกเก็บในอัตราเดิม ตามบัญชีอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายท้ายพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ จนกว่ากฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมดังกล่าว จะได้ประกาศบังคับใช้จึงจะเรียกเก็บในอัตราใหม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินทราบและถือปฏิบัติ

กรมที่ดิน

๗ กรกฎาคม ๒๕๕๑

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทรศัพท์ ๐-๒๖๒๒-๓๔๘๐

โทรสาร ๐-๒๖๒๒-๐๕๑๘

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๗.๓ / ว ๒๓๑๒๘

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๘ สิงหาคม ๒๕๕๑

เรื่อง การดำเนินการตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด
อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๗.๓ / ว ๑๗๓๐๑ ลงวันที่ ๒ กรกฎาคม ๒๕๕๑

ตามที่กรมที่ดินได้ส่งประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบสัญญาจะซื้อขายและสัญญาซื้อขายห้องชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ พร้อมด้วยแบบสัญญาจะซื้อขายห้องชุด (อ.ข. ๒๒) และสัญญาซื้อขายห้องชุด (อ.ข. ๒๓) ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง กำหนดแบบบัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๙๘ / ๒๕๕๑ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑ เรื่อง แต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ เพื่อแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ นั้น

เนื่องจากขณะนี้กฎกระทรวงที่ออกตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ อยู่ระหว่างดำเนินการ ซึ่งในเวลาที่กฎกระทรวงยังไม่ออกมาใช้บังคับนี้ อาจมีกรณีที่เป็นปัญหาในการปฏิบัติงานของพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนั้น เพื่อให้การดำเนินการเกี่ยวกับพระราชบัญญัติอาคารชุดดังกล่าวเป็นไปตามกฎหมายและเป็นไปในแนวทางเดียวกัน จึงขอชี้แจงแนวทางปฏิบัติ และขอความเข้าใจเพิ่มเติม ดังนี้

๑. การพิจารณาจดทะเบียนอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบแผนผังอาคารชุด ซึ่งต้องแสดงเส้นทางเข้าออกของอาคารชุดสู่ทางสาธารณประโยชน์ด้วย และผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดต้องยื่นร่างข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดประกอบคำขอจดทะเบียนอาคารชุดเพิ่มเติม ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๖ (๒) และ (๖)

ในกรณีอาคารชุดใดจัดให้มีพื้นที่เพื่อประกอบการค้า ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบระบบการเข้าออกในพื้นที่ดังกล่าว โดยต้องจัดระบบการเข้าออกไว้เป็นการเฉพาะไม่ให้เป็นการรบกวนความเป็นอยู่โดยปกติสุขของเจ้าของร่วมตามมาตรา ๑๗ / ๑

๒. การกำหนดอัตราส่วนในกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลางของเจ้าของร่วมตามมาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุดกับเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๖

การกำหนดอัตราส่วนในกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินกลางของเจ้าของร่วมดังกล่าวไม่ใช่บังคับแก่การกำหนดอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางของอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนอยู่ก่อนหรือในวันที่พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ใช้บังคับ

๓. กรณีผู้มีการมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้เมื่อห้องชุดดังกล่าวปลอดจากหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้คราวที่สุดท้ายจากนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดงด้วย

๔. สัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดระหว่างผู้มีการมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ กับผู้ซื้อห้องชุด ต้องทำตามแบบสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด (อ.ช. ๒๒)

สัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างผู้มีการมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ กับผู้ซื้อห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องทำตามแบบสัญญาซื้อขายห้องชุด (อ.ช. ๒๓)

สัญญาซื้อขายห้องชุดระหว่างเจ้าของห้องชุด (ซึ่งมิใช่ผู้มีการมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖) กับผู้ซื้อห้องชุดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้แบบสัญญาตาม อ.ช. ๑๖ เดิม

๕. ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดที่ใช้บังคับอยู่ในวันที่พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ใช้บังคับยังคงใช้บังคับต่อไปเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัตินี้ โดยนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องดำเนินการแก้ไขหรือเพิ่มเติมให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัตินี้ภายในสามร้อยหกสิบวัน นับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

การที่นิติบุคคลอาคารชุดแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดเรื่องใดเพื่อให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัตินี้ ให้เป็นไปตามมติของเจ้าของร่วมโดยต้องได้รับคะแนนเสียงตามที่กฎหมายกำหนดแล้วแต่กรณี

๖. กรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินตามมาตรา ๑๘ ภายในเวลาที่กำหนด นิติบุคคลอาคารชุดจะเรียกเงินเพิ่มได้จะต้องมีการกำหนดเรื่องเงินเพิ่มไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดด้วย

๗. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะพ้นจากตำแหน่งเมื่อเจ้าของร่วมมีมติให้ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่งตามมาตรา ๔๙ หรือตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ตามมาตรา ๓๕ / ๓ (๖)

๘. การจดทะเบียนกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด การเปลี่ยนกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด การเปลี่ยนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ก่อนดำเนินการให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาว่า การประชุมเจ้าของร่วมเพื่อลงมติดังกล่าวเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนดหรือไม่ หากเป็นไปตามกฎหมายแล้วก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้ โดยดำเนินการ ดังนี้

การจดทะเบียนกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในรายการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับของทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๑๒) รายนั้นว่า “กรรมการนิติบุคคลอาคารชุดนี้ได้แก่ ๑.....๒.....๓.....ฯลฯ โดยได้รับการแต่งตั้งตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเมื่อวันที่เดือน.....พ.ศ.” หรือกรณีจดทะเบียนเปลี่ยนกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในรายการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับของทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๑๒) รายนั้นว่า “กรรมการนิติบุคคลอาคารชุดนี้ได้เปลี่ยนจาก.....เป็น.....ฯลฯ โดยได้รับการแต่งตั้งตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.”

การจดทะเบียนเปลี่ยนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนในรายการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับของทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช. ๑๒) รายนั้นว่า “ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนี้ได้เปลี่ยนจาก.....เป็น.....โดยได้รับการแต่งตั้งตามมติที่ประชุมเจ้าของร่วมเมื่อวันที่เดือน.....พ.ศ.”

กรณีเปลี่ยนผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ดำเนินการแทนคนใหม่ โดยมีหลักฐานการแต่งตั้งจากนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุในรายการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับของทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๑๒) รายนั้นว่า “ผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการอาคารชุดนี้ได้เปลี่ยนจากเป็นตั้งแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.”

๙. ในกรณีที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้ยื่นคำขอจดทะเบียนกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดเปลี่ยนกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด เปลี่ยนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด หรือเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ตรวจสอบหลักฐานและจดทะเบียนดังกล่าวแล้ว หากความปรากฏว่าผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้ขอจดทะเบียนพ้นระยะเวลาสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งความร้องทุกข์กล่าวโทษเพื่อดำเนินคดีกับผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ต่อพนักงานสอบสวนในความผิดฐานฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๓๒ วรรคสอง มาตรา ๓๕ / ๒ มาตรา ๓๗ วรรคห้า และมาตรา ๔๒ วรรคหนึ่ง ซึ่งมีบทกำหนดโทษ ตามมาตรา ๖๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

๑๐. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดหรือกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งดำรงตำแหน่งอยู่ในวันที่พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ใช้บังคับ ให้ดำรงตำแหน่งต่อไปจนครบวาระตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด หรือจนกว่าที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมจะมีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่แล้วแต่กรณี ตามมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัตินี้

๑๑. ในกรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดไม่มีผู้จัดการ หรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกินเจ็ดวัน ให้คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดแต่งตั้งกรรมการคนหนึ่ง ขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการตามมาตรา ๓๔ (๒) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

เมื่อกรรมการผู้ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดคน ดังกล่าวมาดำเนินการใด ๆ กับพนักงานเจ้าหน้าที่ จะต้องแสดงหลักฐานรายงานการประชุม ของคณะกรรมการที่มีมติแต่งตั้งให้กรรมการคนดังกล่าวดำรงตำแหน่งในฐานะผู้จัดการ ตามมาตรา ๓๔ (๒) ด้วยทุกครั้ง โดยไม่ต้องจดทะเบียนการเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

๑๒. การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เกี่ยวกับอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ซึ่งกรมที่ดินได้วางแผนปฏิบัติไว้ ตามหนังสือ ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๐๗.๓ / ว ๑๗๗๔๑ ลงวันที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๕๑ ว่าอยู่ ระหว่างเสนอกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายดังกล่าว ดังนั้น ในขณะนี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวงเดิม จนกว่ากฎกระทรวงฉบับใหม่จะใช้บังคับ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ว่าที่ ร.ต. ชันธชัย วิกขณะ

(ชันธชัย วิกขณะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. ๐-๒๖๒๒-๓๔๘๐

โทรสาร ๐-๒๖๒๒-๐๕๑๘

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๗.๒ / ว ๒๙๙๘๒

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม ๑๐๒๐๐

๓๑ ตุลาคม ๒๕๕๑

เรื่อง การเช่าที่ดินที่อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

- สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร ๐๙๐๑ / ๑๑๑๒ ลงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๕๑
๒. สำเนาบันทีกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง อำนาจของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางในการออกประกาศกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

ด้วยมีผู้หารือกรณีผู้จัดสรรที่ดินจะนำที่ดินอื่นนอกจากที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค และที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะมาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทเช่าว่า จะเป็นการขัดกับ “การจัดสรรที่ดิน” ตามมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และจะสามารถดำเนินการได้หรือไม่ ประการใด ถ้าสามารถดำเนินการได้ มีแนวทางการดำเนินการอย่างไร

กรมที่ดินได้นำเรื่องนี้เสนอให้คณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณาแล้ว ซึ่งคณะกรรมการกฤษฎีกามีความเห็นว่าการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอื่นนอกจากที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะโดยการให้เช่า เป็นการผิดวัตถุประสงค์ของการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ คือ การจำหน่ายที่ดินโดยการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อย การที่จะกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินสามารถนำที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายออกให้เช่าได้ จึงเป็นการขัดต่อเจตนารมณ์ของกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินที่ประสงค์ให้มีการจำหน่ายที่ดิน และมีผลทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ได้รับการคุ้มครองให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการจัดสรรที่ดิน ซึ่งอาจทำให้เกิดความเสียหายและไม่ได้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรม ดังนั้น การก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอื่นนอกจากที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะโดยการให้เช่า จึงไม่อาจกระทำได้ รายละเอียดปรากฏตามสำเนาบันทีกความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกาที่ส่งมาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ
ต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **วิชา นิลเพชรพลอย**

นายวิชา นิลเพชรพลอย

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. ๐-๒๒๒๒-๓๒๗๑, ๐-๒๒๒๒-๖๘๒๔

โทรสาร ๐-๒๒๒๒-๐๕๑๘

(สำเนา)

ที่ นร ๐๙๐๑ / ๑๑๑๒

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
๑ ถนนพระอาทิตย์ เขตพระนคร
กรุงเทพฯ ๑๐๒๐๐

๓๐ กันยายน ๒๕๕๑

เรื่อง หารือข้อกฎหมาย

เรียน อธิบดีกรมที่ดิน

อ้างถึง หนังสือสำนักงานคณะกรรมการการกฤษฎีกา ที่ นร ๐๙๐๖ / ป ๕๕๖ ลงวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๕๑

สิ่งที่ส่งมาด้วย บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง อำนาจของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางในการออกประกาศกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

ตามที่กรมที่ดินขอหารือปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับอำนาจของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางในการออกประกาศกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาวะผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน และสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้ขอให้กระทรวงมหาดไทย (สำนักงานปลัดกระทรวง และกรมที่ดิน) แต่งตั้งผู้แทนไปชี้แจงข้อเท็จจริง นั้น

บัดนี้ คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) ได้พิจารณาข้อหาดังกล่าว และมีความเห็นปรากฏตามบันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตามสิ่งที่ส่งมาด้วยนี้
อนึ่ง สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้แจ้งผลการพิจารณาไปยังสำนักเลขาธิการ
คณะรัฐมนตรีเพื่อทราบตามระเบียบด้วยแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) พรทิพย์ จาละ

(คุณพรทิพย์ จาละ)

เลขานุการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักอำนวยการ

โทร. ๐๒๒๒๒ ๐๒๐๖-๙ ต่อ ๑๐๗,๒๔๑

สำนักหลักนิติบัญญัติ

โทร. ๐๒๒๘๐ ๘๔๒๐-๓ ตั๋ว ๓๔๐๐

โทรสาร ๐๒๒๘๐ ๘๔๒๕

www.krisdika.go.th

www.lawreform.go.th

บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

เรื่อง อำนาจของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางในการออกประกาศกำหนดหลักเกณฑ์
และวิธีการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

กรมที่ดินได้มีหนังสือ ที่ มท ๐๕๑๗.๒ / ๓๔๒๔ ลงวันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑ ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ความว่า ในการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ครั้งที่ ๙ / ๒๕๕๐ เมื่อวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๕๐ ที่ประชุมมีมติเห็นชอบร่างประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ...) พ.ศ. และได้นำร่างประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางดังกล่าวเสนอประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเพื่อพิจารณาลงนาม

รองปลัดกระทรวงมหาดไทย หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน ในฐานะประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลางมีบัญชาให้นำร่างประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เสนอคณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทยตรวจพิจารณา ก่อน ปรากฏว่าคณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทยได้พิจารณา ในการประชุม ครั้งที่ ๔๖ / ๒๕๕๐ เมื่อวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๕๐ แล้วเห็นว่า เมื่อการ อนุญาตให้จัดสรรที่ดินมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อการขายที่ดินจัดสรร แต่ไม่ได้มีวัตถุประสงค์ เพื่อให้ผู้ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินนำที่ดินที่จัดสรรไปให้เช่า แต่อย่างไรก็ดี ถ้าหาก คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางมีความเห็นว่า การกำหนดหลักเกณฑ์ในเรื่องการเช่าที่ดิน เป็นเรื่องการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินตามมาตรา ๓๓ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ สมควรที่จะออกประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เพียงเพื่อเป็นการบรรเทาภาระของผู้ที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรในยามเศรษฐกิจไม่ดีหรือมีที่ดิน จัดสรรขายไม่ได้ ก็อาจกำหนดหลักเกณฑ์เช่นนี้ได้ แต่จะต้องไม่ขัดกับเจตนารมณ์ของกฎหมาย เช่นได้มีการประกาศขายมาแล้วในช่วงระยะเวลาที่พอสมควรแต่อาจขายไม่ได้หมดทั้งโครงการ ก็อาจกำหนดจำนวนที่ดินที่จะให้เช่าเพียงเล็กน้อยเพื่อบรรเทาค่าใช้จ่ายของผู้ได้รับใบอนุญาต จัดสรรและการเช่าดังกล่าวจะต้องมีระยะเวลาสั้น ๆ ไม่เกิน ๓ ปี และในขณะเดียวกัน

ส่งพร้อมหนังสือ ที่ นร ๐๙๐๑ / ๑๑๑๑ ลงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๕๑ ซึ่งสำนักงานคณะกรรมการ กฤษฎีกามีถึงสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี

ต้องประกาศขายที่ดินในโครงการไปด้วยเพื่อให้มีการขายตามวัตถุประสงค์ของการจัดสรรเป็นต้น แต่จะกำหนดระยะเวลาจนถึง ๓๐ ปี ตามที่จังหวัดประจวบคีรีขันธ์เสนอนั้นเป็นระยะเวลาที่นานเกินไปน่าจะขัดกับหลักการตามเจตนารมณ์ของกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ดังนั้น หากกรมที่ดินเห็นว่ามีความจำเป็นที่จะต้องออกประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางในเรื่องนี้ คณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทยเห็นควรให้กรมที่ดินหรือคณะกรรมการกฤษฎีกาว่า คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางมีอำนาจออกประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางในเรื่องนี้ได้หรือไม่ เพื่อจะได้เป็นไปตามมติของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

ในการประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๕๓ เมื่อวันที่ ๒๐ ธันวาคม ๒๕๕๓ ที่ประชุมจึงมีมติให้กรมที่ดินรับความเห็นของคณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทยไปพิจารณาดำเนินการต่อไป

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้พิจารณาในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๕๑ เมื่อวันที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๕๑ แล้ว มีมติเห็นชอบให้กรมที่ดินหรือคณะกรรมการกฤษฎีกาว่า คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางจะมีอำนาจออกประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางในเรื่องดังกล่าว ได้หรือไม่

คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) ได้พิจารณาข้อหารือของกรมที่ดินรวมทั้งได้รับฟังคำชี้แจงข้อเท็จจริงจากผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) แล้ว เห็นว่า พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ มีวัตถุประสงค์เพื่อกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยเฉพาะการได้สิทธิในที่ดินจัดสรร และการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ เป็นสำคัญ โดยมาตรา ๔^๑ แห่งพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว ได้ให้นิยามคำว่า “การจัดสรรที่ดิน” ไว้ว่า หมายถึง การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกันโดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลงและต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปีเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย จากคำนิยามของกฎหมายย่อมเห็นได้ว่า เจตนารมณ์

^๑ มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้

“การจัดสรรที่ดิน” หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกันโดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลงและต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปีเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย

ฯลฯ

ฯลฯ

ของการจัดสรรที่ดิน คือ การจำหน่ายที่ดินโดยการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อย ซึ่งลักษณะสำคัญประการหนึ่งก็คือ ประสงค์จะให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินนั้น ดังจะเห็นได้จากมาตรา ๓๖^๒ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ ที่กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องโอนที่ดินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และภาระการจำนองในที่ดินนั้น หรือในมาตรา ๓๗^๓ ที่กำหนดว่า เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ให้ถือว่าที่ดินนั้นพ้นจากการยึดหรืออายัดทั้งปวงและให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรนำหลักฐานพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามสัญญาจะซื้อจะขายต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ เป็นต้น

นอกจากนั้นแล้ว ในการจัดสรรที่ดิน ผู้ที่ประสงค์จะจัดสรรที่ดินต้องยื่นคำขอพร้อมหลักฐานและรายละเอียดเกี่ยวกับแผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จะขอจัดสรร และเนื้อที่โดยประมาณของแต่ละแปลง โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ แผนงาน โครงการ และระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และวิธีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรและการชำระราคาหรือค่าตอบแทนตามที่มาตรา ๒๓^๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ กำหนดไว้ และการจะอนุญาตให้มี

^๒ มาตรา ๓๖ ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนที่ดินที่ทำการจัดสรรให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร ผู้จัดสรรที่ดินต้องโอนที่ดินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และภาระการจำนองในที่ดินนั้น

ถ้าผู้จัดสรรที่ดินไม่ปฏิบัติตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีสิทธิชำระหนี้บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือหนี้จำนองต่อผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองได้ โดยให้ถือว่าเป็นการชำระราคาที่ดินแก่ผู้จัดสรรที่ดินส่วนหนึ่งด้วย

^๓ มาตรา ๓๗ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ให้ถือว่าที่ดินนั้นพ้นจากการยึดหรืออายัดทั้งปวง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรนำหลักฐานเป็นหนังสือที่แสดงว่าได้ชำระราคาดังกล่าวพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เมื่อได้รับเอกสารและหลักฐานดังกล่าวแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต่อไป

ถ้าที่ดินจัดสรรตามวรรคหนึ่งมีการจดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือการจำนองและมีหลักฐานการชำระหนี้บุริมสิทธิหรือจำนองครบถ้วนแล้ว ให้ที่ดินนั้นปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือภาระการจำนอง และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

ฯลฯ

ฯลฯ

^๔ มาตรา ๒๓ ผู้ใดประสงค์จะทำการจัดสรรที่ดินให้ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมหลักฐานและรายละเอียดดังต่อไปนี้

(๑) โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีชื่อผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน โดยที่ดินนั้นต้องปลอดจากบุริมสิทธิใด ๆ เว้นแต่บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

(๒) ในกรณีที่ที่ดินที่ขอทำการจัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือภาระการจำนอง ให้แสดงบันทึกความยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองและจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง และต้องระบุว่าที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะไม่ต้องรับภาระหนี้บุริมสิทธิหรือจำนองดังกล่าว

การจัดสรรที่ดินได้ก็ต้องพิจารณาให้ความเห็นชอบแผนผังโครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินดังที่กล่าวมา ทั้งนี้ แม้ว่าคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางจะมีอำนาจกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการเกี่ยวกับการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินตามมาตรา ๘ (๑)^๕ ประกอบกับมาตรา ๓๓^๖ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ ได้ก็ตาม แต่การก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอื่นนอกจากที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดินต้องไม่ขัดต่อเจตนารมณ์ของการจัดสรรที่ดินดังที่กล่าวแล้วข้างต้น

กรณีตามประเด็นที่หารือปรากฏว่า คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้ร่างประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ...) พ.ศ. โดยเพิ่มหลักเกณฑ์และวิธีการในการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอื่นนอกจากที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ โดยการให้เช่า ซึ่งผิดวัตถุประสงค์ของการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ คือ การจำหน่ายที่ดินโดยการแบ่งที่ดิน

(๓) แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จะขอจัดสรรและเนื้อที่โดยประมาณของแต่ละแปลง

(๔) โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ รวมทั้งการปรับปรุงอื่นตามควรแก่สภาพของท้องถิ่น โดยแสดงแผนผัง รายละเอียด และรายการก่อสร้าง ประมาณการค่าก่อสร้าง และกำหนดเวลาที่จะจัดทำแล้วเสร็จ ในกรณีที่ได้มีการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรรหรือได้จัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะแล้วเสร็จทั้งหมดหรือบางส่วนก่อนขอทำการจัดสรรที่ดิน ให้แสดงแผนผังรายละเอียดและรายการก่อสร้างที่ได้จัดทำแล้วเสร็จนั้นด้วย

(๕) แผนงาน โครงการ และระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(๖) วิธีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรและการชำระราคาหรือค่าตอบแทน

(๗) ภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น

(๘) แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร

(๙) ที่ตั้งสำนักงานของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

(๑๐) ชื่อธนาคาร หรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ซึ่งจะเป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน และค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

^๕ มาตรา ๘ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินโดยทั่วไป รวมทั้งให้มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

(๑) กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดิน

ฯลฯ

ฯลฯ

^๖ มาตรา ๓๓ เมื่อได้รับใบอนุญาตแล้วห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมกับบุคคลใดอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

การก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอื่นนอกจากที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

เป็นแปลงย่อย ฉะนั้น การที่จะกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินสามารถนำที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายออกให้เข้าได้ จึงเป็นการขัดต่อเจตนารมณ์ของกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินที่ประสงค์ให้มีการจำหน่ายที่ดิน และมีผลทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ได้รับการคุ้มครองให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการจัดสรรที่ดิน ซึ่งอาจทำให้เกิดความเสียหายและไม่ได้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรม ด้วยเหตุผลดังที่กล่าวมา การที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางจะออกประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาวะผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. โดยกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาวะผูกพันแก่ที่ดินอื่นนอกจากที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ โดยการให้เข้า จึงไม่อาจกระทำได้

(ลงชื่อ) **พรทิพย์ จาละ**

(คุณพรทิพย์ จาละ)

เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

กันยายน ๒๕๕๑

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๗.๒ / ว ๓๒๘๙๕

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๕๑

เรื่อง การแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยเพื่อหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด
อ้างถึง หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๕๑๗.๒ / ว ๑๘๘๑ ลงวันที่ ๑๗ มิถุนายน ๒๕๔๘

ตามหนังสือที่อ้างถึง ได้วางแนวทางให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ เพื่อป้องกันมิให้มีการแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยโดยหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ นั้น

เนื่องจากปรากฏข้อเท็จจริงว่า ยังคงมีการดำเนินการแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยเพื่อทำการจัดสรรที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาตตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แม้ว่าจะได้วางแนวทางให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติโดยละเอียด ตามนัยหนังสือกระทรวงมหาดไทยที่อ้างถึงแล้ว ทำให้กรมที่ดินได้รับการตำหนิจากประชาชนและหน่วยงานอื่น ๆ ว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินเป็นผู้ให้ความร่วมมือกับบุคคลหรือกลุ่มบุคคลดำเนินการในลักษณะต่าง ๆ โดยเจตนาหลีกเลี่ยงกฎหมายไม่ยื่นขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินให้ถูกต้องตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ด้วยการแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยให้ ถ้าหากพนักงานเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินไม่ให้ความร่วมมือหรือรู้เห็นเป็นใจ แล้วการแบ่งแยกที่ดินเพื่อทำการจัดสรรที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาตก็คงจะเกิดขึ้นไม่ได้ ฉะนั้น จึงขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หรือเจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอ ได้กำกับดูแลการปฏิบัติงานและกำชับพนักงานเจ้าหน้าที่ทุกระดับให้ถือปฏิบัติตามนัยหนังสือกระทรวงมหาดไทยที่อ้างถึงอย่างเคร่งครัด ทั้งนี้ กรมที่ดินจะได้พิจารณาหาแนวทางในการส่งเสริมเพื่อชักจูงใจให้ผู้ประกอบการเข้าสู่ระบบการจัดสรรที่ดินที่ถูกต้องตามกฎหมายอีกทางหนึ่งด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติโดย
เคร่งครัดด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **อนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ**

(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)

ผู้ว่าราชการจังหวัดสมุทรปราการ รักษาการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. ๐-๒๒๒๒-๓๒๗๑, ๐-๒๒๒๒-๖๘๒๔