บัญชีรายชื่อหนังสือเวียน ระเบียบ และคำสั่งต่าง ๆ

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ประจำปี พ.ศ. ๒๕๔๘

ลำดับที่	๑. เลขที่หนังสือเวียน ระเบียบ คำสั่ง ๒. ลงวัน เดือน ปี	ชื่อเรื่อง	หน้า
๑.	ที่ มท ๐๕๑๗./ว ๐๓๖๒๐ ลว. ๓ ก.พ. ๔๘	ขอให้สนับสนุนการเคหะแห่งชาติในการจัดทำ “โครงการบ้านเอื้ออาทร” ระยะที่ ๔	
๒.	ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๑๐๙๑๕ ลว. ๕ เม.ย. ๔๘	ผ่อนปรนหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน	
๓.	ที่ มท ๐๕๑๗.๓/ว ๑๓๗๒๔ ลว. ๔ พ.ค. ๔๘	การรายงานข้อมูลธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	
๔.	ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๑๘๘๑ ลว. ๑๗ มิ.ย. ๔๘	การแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยเพื่อหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน	
๕.	ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๑๘๓๖๐ ลว. ๒๑ มิ.ย. ๔๘	การแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยเพื่อหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน	
๖.	ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๒๙๕๕๒ ลว. ๒๓ ก.ย. ๔๘	การจดแจ้งการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย	
๗.	ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๒๙๗๑๓ ลว. ๒๗ ก.ย. ๔๘	ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม	
๘.	ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๓๗๐๐๕ ลว. ๓๐ พ.ย. ๔๘	ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ในการจัดสรรที่ดิน เพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม การจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม	
๙.	ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๓๗๓๓๒ ลว. ๖ ธ.ค. ๔๘	ปัญหาค่าใช้จ่ายบำรุงรักษาสาธารณูปโภค	

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๐๓๖๒๐ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๘

เรื่อง ขอให้สนับสนุนการเคหะแห่งชาติในการจัดทำ “โครงการบ้านเอื้ออาทร” ระยะที่ ๔

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ด้วยกระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ได้เสนอโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย สำหรับผู้มีรายได้น้อย “โครงการบ้านเอื้ออาทร” ระยะที่ ๔ ต่อคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาอนุมัติ โดยหลักการที่ขออนุมัติประการหนึ่ง คือ กำหนดนโยบายให้ส่วนราชการ หน่วยงานของรัฐ และองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นให้การสนับสนุนการเคหะแห่งชาติในการจัดทำโครงการบ้านเอื้ออาทร สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี จึงขอให้กระทรวงมหาดไทยพิจารณาเสนอความเห็นในส่วนที่เกี่ยวข้อง และกระทรวงมหาดไทยได้ส่งเรื่องให้กรมที่ดินพิจารณา

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ตาม “โครงการบ้านเอื้ออาทร” ระยะที่ ๔ กำหนดรูปแบบของที่พักอาศัยเป็นประเภทอาคารชุดและประเภทอาคารแนวราบ (บ้านเดี่ยว บ้านแฝด และบ้านแถว)การที่จะช่วยสนับสนุนโครงการดังกล่าวนี้ได้ จึงอยู่ในขั้นตอนของการรังวัดแบ่งแยกโฉนดที่ดินและขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ดังนั้น เพื่อเป็นการสนับสนุน “โครงการบ้านเอื้ออาทร” ระยะที่ ๔ ขอให้จังหวัดแจ้งสำนักงานที่ดินในพื้นที่โครงการทราบและประสานเตรียมการปฏิบัติไว้เป็นการล่วงหน้าด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทราบและดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **บัญญัติ จันทน์เสนะ**

(นายบัญญัติ จันทน์เสนะ)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร.๐-๒๒๒๒-๓๒๗๑,๐-๒๒๒๒-๖๘๒๔

โทรสาร. ๐-๒๒๒๒-๐๕๑๘

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๑๐๙๑๕ กรมที่ดิน
ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๕ เมษายน ๒๕๔๘

เรื่อง ผ่อนปรนหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

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

สิ่งที่ส่งมาด้วย ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดิน เพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ฉบับที่ ๓ (พ.ศ. ๒๕๔๘)

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

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางพิจารณาแล้ว เพื่อเป็นการสนับสนุนนโยบายรัฐบาลในการฟื้นฟูเศรษฐกิจของประเทศในเรื่องอสังหาริมทรัพย์ ให้สอดคล้องกับสภาวการณ์ในปัจจุบัน และส่งเสริมสนับสนุนให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง จึงกำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพิ่มเติม โดยจัดทำประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ฉบับที่ ๓ (พ.ศ. ๒๕๔๘) ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๔๘ เพื่อให้คณะกรรมการใช้เป็นเกณฑ์ในการพิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน เพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทบ้านเดี่ยว ภายใต้เงื่อนไขและระยะเวลาที่กำหนดไว้ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่และผู้ที่เกี่ยวข้องทราบและถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ

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

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

(สำเนา)

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม
ฉบับที่ ๓ (พ.ศ. ๒๕๔๘)

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘(๑) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และเพื่อให้สอดคล้องกับมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางจึงกำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดิน เพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ใช้เป็นเกณฑ์ในการพิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน เพื่อเป็นการสนับสนุนนโยบายของรัฐบาล ในการฟื้นฟูเศรษฐกิจของประเทศในเรื่องอสังหาริมทรัพย์ให้สอดคล้องกับสภาวการณ์ในปัจจุบัน และส่งเสริมสนับสนุนให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อย ได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ดังนี้

ข้อ ๑ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นวรรคสองของข้อ ๒.๑ แห่งประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ลงวันที่ ๒๕ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๔

“หากเป็นการจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่าย พร้อมอาคารประเภทบ้านเดี่ยวให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่เป็นผู้มีรายได้น้อย และราคาจำหน่ายหน่วยละไม่เกินหกแสนบาทถ้วน ที่ดินแปลงย่อยต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๓๓.๕ ตารางวา”

ข้อ ๒ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๘ จนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๔๘

ประกาศ ณ วันที่ ๒๕ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๔๘

(ลงชื่อ) **ศิวะ แสงมณี**

(นายศิวะ แสงมณี)
รองปลัดกระทรวง รักษาราชการแทน
ปลัดกระทรวงมหาดไทย
ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๗.๓/ว ๑๓๗๒๔ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๔ พฤษภาคม ๒๕๔๘

เรื่อง การรายงานข้อมูลธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๓๐/ว ๐๗๓๐๓ ลงวันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๔๔
๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๓/ว ๙๔๓๐ ลงวันที่ ๑๑ เมษายน ๒๕๔๖

สิ่งที่ส่งมาด้วย ตารางเปรียบเทียบรายงานข้อมูลธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และรายงานประจำเดือน (แบบ บ.ท.ด. ๗๒) ปี พ.ศ. ๒๕๔๖ และ พ.ศ. ๒๕๔๗ จำนวน ๕ ฉบับ

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑ กรมที่ดินได้แจ้งให้จังหวัดรายงานข้อมูลธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เกี่ยวกับการขออนุญาตค้าที่ดิน การจัดสรรที่ดิน และการจดทะเบียนอาคารชุด อีกทั้งได้มีหนังสืออ้างถึง ๒ กำชับให้จังหวัดรายงานข้อมูลให้ถูกต้อง ครบถ้วนและเป็นปัจจุบัน เนื่องจากบางจังหวัดรายงานข้อมูลไปยังกรมที่ดินไม่ครบถ้วน นั้น

จากการตรวจสอบข้อมูลเกี่ยวกับรายงานข้อมูลธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของสำนักงานที่ดินจังหวัดทั่วประเทศ กับรายงานประจำเดือน (แบบ บ.ท.ด. ๗๒) ของกองแผนงาน ในปี พ.ศ. ๒๕๔๖ และ พ.ศ. ๒๕๔๗ ตรวจสอบแล้วข้อมูลไม่ตรงกันเช่นเดิม แสดงให้เห็นว่าบางจังหวัดยังรายงานข้อมูลธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไปกรมที่ดินไม่ครบถ้วน ทำให้การจัดเก็บข้อมูลไม่ถูกต้อง อีกทั้งข้อมูลดังกล่าวเป็นข้อมูลสำคัญที่กรมที่ดินให้ความร่วมมือกับธนาคารอาคารสงเคราะห์ ใช้เป็นฐานข้อมูลของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ซึ่งจัดตั้งขึ้นตามมติคณะรัฐมนตรี ดังนั้น หากมีการนำข้อมูลไปใช้ในการวิเคราะห์แนวโน้มทางธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จะได้ผลที่ผิดพลาดคลาดเคลื่อนจากความเป็นจริง จึงขอให้จังหวัดตรวจสอบว่าได้มีการรายงานข้อมูลอย่างครบถ้วนหรือไม่ ถ้าหากยังไม่ครบถ้วน ขอให้รายงานข้อมูลเพิ่มเติมภายในวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๔๘ และในคราวต่อไปขอให้รวบรวมรายงานข้อมูลส่งกรมที่ดินภายในวันที่ ๕ ของทุกเดือน อีกทั้งหากจังหวัดใดไม่มีการดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับการขออนุญาตค้าที่ดิน จัดสรรที่ดิน และจดทะเบียนอาคารชุด ขอให้แจ้งผลให้ทราบด้วย และได้โปรดกำชับเจ้าหน้าที่ให้ติดตามและเอาใจใส่อย่างเคร่งครัด เพราะเป็นเรื่องที่เกี่ยวกับนโยบายเศรษฐกิจสำคัญของประเทศ

ซึ่งหากเกิดกรณีเช่นนี้อีกจะดำเนินการแก่เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องตามควรแก่กรณี

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **บัญญัติ จันทน์เสนะ**

(นายบัญญัติ จันทน์เสนะ)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. ๐-๒๖๒๒-๓๔๘๐

โทรสาร. ๐-๒๒๒๒-๐๕๑๘

ตารางเปรียบเทียบรายงานการขออนุญาตค้าที่ดิน (ส่วนภูมิภาค)

ตั้งแต่เดือนมกราคม – ธันวาคม

ลำดับที่	จังหวัด	รายงานข้อมูลฯ		แบบ บ.ท.ด. ๗๒	
		พ.ศ. ๒๕๔๖	พ.ศ. ๒๕๔๗	พ.ศ. ๒๕๔๖	พ.ศ. ๒๕๔๗
๑	สมุทรปราการ	๒๗	๖๐	๓๑	๕๘
๒	นนทบุรี	๖	๐	๑๓๒	๑
๓	ปทุมธานี	๘	๒๑	๗๗	๑๖๖
๔	พระนครศรีอยุธยา	๐	๐	๘	๕
๕	สระบุรี	๔	๑	๓	๐
๖	ชลบุรี	๑๕	๒๘	๒๖๔	๕๗
๗	ระยอง	๒	๐	๕	๗๒
๘	จันทบุรี	๐	๐	๐	๑
๕	ฉะเชิงเทรา	๐	๐	๖	๑๒
๑๐	ปราจีนบุรี	๐	๐	๗	๑๒
๑๑	นครราชสีมา	๐	๐	๐	๒๑
๑๒	บุรีรัมย์	๐	๐	๐	๑
๑๓	ศรีสะเกษ	๐	๐	๐	๒
๑๔	ชัยภูมิ	๓	๐	๐	๑
๑๕	อำนาจเจริญ	๐	๐	๒	๐
๑๖	ขอนแก่น	๐	๐	๒๑	๕
๑๗	อุดรธานี	๐	๐	๑๐	๗
๑๘	มหาสารคาม	๐	๐	๒	๑
๑๕	กาฬสินธุ์	๐	๐	๐	๑
๒๐	เชียงใหม่	๐	๓	๔๖	๒๕
๒๑	ลำพูน	๐	๐	๐	๑
๒๒	ลำปาง	๐	๐	๗	๑๔
๒๓	อุตรดิตถ์	๐	๐	๑	๐
๒๔	พะเยา	๐	๐	๐	๑
๒๕	เชียงราย	๐	๘	๒	๑๐
๒๖	นครสวรรค์	๐	๐	๒	๐
๒๗	พิษณุโลก	๐	๐	๒๗	๑๗
๒๘	พิจิตร	๐	๐	๐	๒
๒๕	เพชรบูรณ์	๐	๐	๑	๐

ลำดับที่	จังหวัด	รายงานข้อมูลฯ		แบบ บ.ท.ด. ๗๒	
		พ.ศ. ๒๕๔๖	พ.ศ. ๒๕๔๗	พ.ศ. ๒๕๔๖	พ.ศ. ๒๕๔๗
๓๐	สุพรรณบุรี	๒	๐	๒	๒
๓๑	นครปฐม	๔	๑	๑๒	๑๖
๓๒	สมุทรสาคร	๑	๐	๑๐	๔๑
๓๓	เพชรบุรี	๐	๐	๐	๑
๓๔	ประจวบคีรีขันธ์	๐	๐	๕	๒
๓๕	นครศรีธรรมราช	๐	๐	๑๑	๐
๓๖	กระบี่	๐	๐	๑	๒
๓๗	พังงา	๐	๐	๔	๓
๓๘	ภูเก็ต	๑๐	๑๕	๒๗	๒๗
๓๙	สุราษฎร์ธานี	๐	๐	๐	๒๘
๔๐	สงขลา	๐	๐	๑	๖
๔๑	สตูล	๐	๐	๑	๐
	รวม	๘๓	๑๓๗	๗๒๘	๘๓๖

ตารางเปรียบเทียบรายงานการขออนุญาตค้าที่ดิน (ส่วนภูมิภาค)

ตั้งแต่เดือนมกราคม – ธันวาคม

ลำดับที่	จังหวัด	รายงานข้อมูลฯ		แบบ บ.ท.ด. ๗๒	
		พ.ศ. ๒๕๔๖	พ.ศ. ๒๕๔๗	พ.ศ. ๒๕๔๖	พ.ศ. ๒๕๔๗
๑	สมุทรปราการ	๒๔	๔๓	๑๗	๕๑
๒	นนทบุรี	๑๗	๐	๗๕	๑๓๖
๓	ปทุมธานี	๑	๐	๕๒	๑๗๔
๔	พระนครศรีอยุธยา	๐	๐	๘	๑๑
๕	สระบุรี	๒	๑	๖	๒
๖	ชลบุรี	๒๐	๑๘	๑๑๐	๕๗
๗	ระยอง	๐	๐	๑๔	๕๘
๘	จันทบุรี	๐	๐	๑	๑
๙	ฉะเชิงเทรา	๐	๐	๓๐	๑๒
๑๐	ปราจีนบุรี	๐	๐	๘	๕
๑๑	นครนายก	๐	๐	๑	๑
๑๒	สระแก้ว	๐	๐	๒๒	๑
๑๓	นครราชสีมา	๐	๐	๐	๙
๑๔	บุรีรัมย์	๐	๐	๐	๑
๑๕	ศรีสะเกษ	๐	๐	๐	๑
๑๖	ชัยภูมิ	๑	๐	๐	๐
๑๗	ขอนแก่น	๐	๐	๗	๖
๑๘	อุดรธานี	๐	๐	๔	๗
๑๙	มหาสารคาม	๐	๐	๑	๐
๒๐	เชียงใหม่	๖	๔	๔๖	๒๓
๒๑	ลำพูน	๐	๐	๐	๑
๒๒	ลำปาง	๐	๐	๒	๐
๒๓	แพร่	๐	๑	๐	๑
๒๔	เชียงราย	๐	๔	๑	๑๐
๒๕	นครสวรรค์	๐	๐	๑	๐
๒๖	ตาก	๐	๐	๐	๕
๒๗	พิษณุโลก	๐	๐	๔	๑๑
๒๘	เพชรบูรณ์	๐	๐	๑	๔
๒๙	ราชบุรี	๐	๐	๑	๐

ลำดับที่	จังหวัด	รายงานข้อมูลฯ		แบบ บ.ท.ด. ๗๒	
		พ.ศ. ๒๕๔๖	พ.ศ. ๒๕๔๗	พ.ศ. ๒๕๔๖	พ.ศ. ๒๕๔๗
๓๐	กาญจนบุรี	๐	๔	๑	๐
๓๑	สุพรรณบุรี	๑	๐	๓	๕
๓๒	นครปฐม	๕	๐	๑๗	๑๖
๓๓	สมุทรสาคร	๐	๐	๑๔	๒๓
๓๔	เพชรบุรี	๐	๐	๐	๑
๓๕	ประจวบคีรีขันธ์	๐	๐	๕	๒
๓๖	นครศรีธรรมราช	๐	๐	๐	๑
๓๗	ภูเก็ต	๑๑	๒๒	๒๓	๓๒
๓๘	สุราษฎร์ธานี	๐	๒	๐	๔
๓๙	สงขลา	๐	๐	๑	๔
๔๐	ตรัง	๐	๐	๐	๓
๔๑	ยะลา	๐	๐	๑	๑
๔๒	นราธิวาส	๐	๐	๗	๐
	รวม	๘๘	๙๙	๕๒๘	๗๒๐

ตารางเปรียบเทียบรายงานการขอจดทะเบียนอาคารชุด (ส่วนภูมิภาค)

ตั้งแต่เดือนมกราคม – ธันวาคม

ลำดับที่	จังหวัด	รายงานข้อมูลฯ		แบบ บ.ท.ด. ๗๒	
		พ.ศ. ๒๕๔๖	พ.ศ. ๒๕๔๗	พ.ศ. ๒๕๔๖	พ.ศ. ๒๕๔๗
๑	สมุทรปราการ	๐	๒	๐	๒
๒	นนทบุรี	๐	๒	๒	๑
๓	ปทุมธานี	๔	๑	๗	๒๕
๔	พระนครศรีอยุธยา	๐	๑	๐	๐
๕	ชลบุรี	๑	๕	๐	๓
๖	ระยอง	๐	๒	๑	๕
๗	พิษณุโลก	๐	๔	๐	๗
๘	เพชรบูรณ์	๐	๐	๒	๐
๙	นครปฐม	๐	๑	๑	๐
๑๐	สมุทรสาคร	๑	๐	๐	๐
๑๑	เพชรบุรี	๑	๑	๒	๐
๑๒	ประจวบคีรีขันธ์	๔	๑	๒	๒
๑๓	ภูเก็ต	๐	๒	๐	๑
๑๔	สงขลา	๑	๑	๐	๐
	รวม	๑๒	๒๓	๑๗	๔๖

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๑๘๘๑ กระทรวงมหาดไทย
ถนนอัษฎางค์ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๗ มิถุนายน ๒๕๔๘

เรื่อง การแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยเพื่อหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

โดยที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่า มีบุคคลหรือกลุ่มบุคคลบางรายยังคงดำเนินการในลักษณะต่าง ๆ โดยมีเจตนาหลีกเลี่ยงกฎหมาย ไม่ยื่นขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินให้ถูกต้องตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งเป็นกฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน เช่น การให้เข้าถือกรรมสิทธิ์รวมในลักษณะเข้าหุ้นกันซื้อที่ดินหรือเป็นผู้อยู่เบื้องหลังการดำเนินการแล้วนำที่ดินดังกล่าวมาขอแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยของแต่ละคน คนละแปลงหรือคนละหลาย ๆ แปลงจำหน่ายต่อไปเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป หรือดำเนินการโดยขอแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงใหญ่ ๆ มีจำนวนไม่ถึงสิบแปลง มีการแบ่งที่ดินเป็นถนนต่อเชื่อมกับที่ดินแปลงแยกทุกแปลง และทางเข้าออกสู่ถนนภายนอกมีการจัดรูปแปลงที่ดินในลักษณะบ่งชี้ว่าจะขอแบ่งแยกที่ดินเพิ่มเติมด้วยวิธีการใด ๆ เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนสิบแปลงขึ้นไป อันเป็นการจงใจกระทำการเพื่อหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน หากปล่อยให้มีการกระทำเช่นนี้ต่อไปจะเกิดผลเสียหายแก่ทางราชการและประชาชนซึ่งเป็นผู้บริโภค ดังนี้ เพื่อป้องกันมิให้มีการแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยโดยหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางจึงได้ประชุมพิจารณาเรื่องนี้ในการประชุมครั้งที่ ๕/๒๕๔๘ เมื่อวันที่ ๑๖ มิถุนายน ๒๕๔๘ และมีมติให้วางแนวทางให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ ดังนี้

๑. จากการที่ได้พิจารณาบทวิเคราะห์ศัพท์คำว่า “การจัดสรรที่ดิน ” ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แล้วเห็นว่า การกระทำที่ถือเป็นการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติฉบับนี้จะต้องประกอบด้วยหลักเกณฑ์ดังนี้

(๑) ได้มีการจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยร่วมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวกัน หรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน และ

(๒) การจำหน่ายนั้น ผู้จัดสรรที่ดินได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน

หรือ (๓) ได้มีการจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยจากที่ดินแปลงเดียวกันหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกันไว้ไม่ถึงสิบแปลง โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และต่อมาได้มีการจำหน่ายที่ดินที่แบ่งเป็นแปลงย่อยจากที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปีเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป

ฉะนั้น จึงขอซ้อมความเข้าใจให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือเป็นแนวพิจารณาว่า การดำเนินการในลักษณะอย่างใดเข้าองค์ประกอบเป็น “การจัดสรรที่ดิน” ตาม (๑) และ (๒) หรือ (๓)

๒. กรณีที่มีผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจำหน่ายที่ดินโดยมีผู้โอนจำนวนหลาย ๆ คน ด้วยวิธีการต่าง ๆ ในลักษณะที่จะมีการแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยจำหน่ายต่อไป เช่น มีผู้ประกอบอาชีพเกี่ยวกับการค้าหรือจัดสรรที่ดินเป็นผู้ดำเนินการหรืออยู่เบื้องหลังหาชื่อบุคคลที่มีความสัมพันธ์ในครอบครัวหรือเครือญาติหรือบุคคลที่สามารถควบคุมได้เข้ามารับโอนหลาย ๆ คน หลาย ๆ แปลงในที่ดินที่มีพื้นที่ติดต่อหรือใกล้เคียงกัน เพื่อจะได้ยื่นขอแบ่งกรรมสิทธิ์รวมและจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยต่อไปหรือให้ผู้รับโอนเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมจำนวนตั้งแต่สิบคนขึ้นไป หรือดำเนินการด้วยวิธีอื่น ๆ อันเป็นการจงใจจำหน่ายที่ดินเป็นแปลงย่อย เพื่อหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ดังนั้น เมื่อมีผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวน ตรวจสอบข้อเท็จจริงโดยละเอียดเพื่อให้ทราบว่า การขอดำเนินการเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมายหรือมีพฤติการณ์น่าเชื่อว่าเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมายหรือไม่ อย่างไร หากมีเหตุอันควรสงสัย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ไปตรวจสอบสภาพที่ดินแปลงดังกล่าวว่า มีการปรับปรุงให้มีสาธารณูปโภคหรือไม่ มีสิ่งปลูกปสร้างหรือไม่ มีการประชาสัมพันธ์ขายโดยวิธีการต่าง ๆ เช่น เอกสาร เอกสารแผ่นพับ หรือขึ้นป้ายโฆษณาหรือไม่

หากผลการสอบสวน ตรวจสอบปรากฏข้อเท็จจริง หรือมีพฤติการณ์น่าเชื่อว่าจะเป็นการดำเนินการเพื่อหลีกเลี่ยงการจัดสรรที่ดิน ให้แจ้งผู้ขอดำเนินการยื่นคำขอทำการจัดสรรที่ดิน หากผู้ขอไม่ยอมยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน หรือยืนยันว่าการดำเนินการของตนไม่เข้าลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดินที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการรวบรวมหลักฐาน ข้อเท็จจริงเสนอเรื่องให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณาโดยเร็ว

๓. กรณีที่มีผู้ยื่นคำขอแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยต่อเนื่องติดต่อกันมีจำนวนรวมกัน ตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งแยกในนามเดิม แบ่งกรรมสิทธิ์รวม หรือแบ่งแยกในลักษณะอื่นใดที่คล้ายคลึงกัน ให้พิจารณาดำเนินการ ดังนี้

(๑) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอทราบว่า การแบ่งแยกที่ดินมีจำนวนรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปเข้าลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดิน หากผู้ขอเห็นว่า การขอแบ่งแยกที่ดินดังกล่าวมิใช่เป็นการแบ่งแยกที่ดินเพื่อการจัดสรรที่ดิน ต้องแสดงหลักฐานประกอบคำขอว่าไม่ได้แบ่งแยกเพื่อการจัดสรรที่ดิน

(๒) กรณีผู้ขอแสดงหลักฐานว่าไม่ได้แบ่งแยกเพื่อการจัดสรรที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้ดุลพินิจพิจารณาว่า พยานหลักฐานดังกล่าวนั้นทำให้เชื่อได้หรือไม่ว่า มิใช่เป็นการแบ่งแยกที่ดินเพื่อการจัดสรรที่ดิน หากหลักฐานที่ผู้ขอนำมาแสดงไม่สามารถทำให้เชื่อได้โดยชัดแจ้งว่า ไม่ได้แบ่งแยกที่ดินเพื่อการจัดสรรที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวน และตรวจสอบแผนผังการแบ่งแยกที่ดินว่ามีลักษณะเชื่อมต่อเป็นแผนผัง โครงการจัดสรรที่ดินหรือไม่ ใครเป็นผู้ดำเนินการหรืออยู่เบื้องหลักการดำเนินการ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ไปตรวจสอบสภาพที่ดินแปลงดังกล่าวว่า มีการปรับปรุงให้มีสาธารณูปโภคหรือไม่ มีสิ่งปลูกสร้างหรือไม่ มีการประชาสัมพันธ์ขายโดยวิธีการต่าง ๆ เช่น เอกสาร เอกสารแผ่นพับ หรือขึ้นป้ายโฆษณาหรือไม่

หากผลการสอบสวน ตรวจสอบปรากฏข้อเท็จจริง หรือมีพฤติการณ์น่าเชื่อว่าจะเป็นการดำเนินการเพื่อหลีกเลี่ยงการจัดสรรที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอดำเนินการยื่นคำขอทำการจัดสรรที่ดินและแจ้งด้วยว่า หากผู้ขอไม่เห็นด้วยให้ไปใช้สิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง

(๓) กรณีที่ผู้มีสิทธิอุทธรณ์ได้ยื่นอุทธรณ์ภายในกำหนดเวลาสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยกหรือเจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอแล้วแต่กรณี รีบเสนอเรื่องอุทธรณ์ตลอดจนเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดวินิจฉัยให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวัน นับแต่วันที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดได้รับอุทธรณ์ ถ้าคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดมิได้มีคำวินิจฉัยภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเรื่องการแบ่งแยกที่ดินให้ผู้ขอต่อไป

เมื่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดมีคำวินิจฉัยอุทธรณ์เป็นประการใดแล้ว ให้แจ้งคำวินิจฉัยเป็นหนังสือให้ผู้อุทธรณ์ทราบภายในเจ็ดวัน นับแต่วันที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดมีคำวินิจฉัย

หากการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดมิได้มีคำวินิจฉัยภายในกำหนดเวลาตามข้อ ๓ (๓) มีสาเหตุจากการละเลย หรือล่าช้าเนื่องจากการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ถือเป็นความบกพร่องอย่างร้ายแรงของพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบและผู้บังคับบัญชาทุกระดับ

(๔) หากหลักฐานที่ผู้ขอนำมาแสดงสามารถทำให้เชื่อได้ว่า ไม่ได้แบ่งแยกที่ดินเพื่อการจัดสรรที่ดิน และหรือผลจากการสอบสวน ตรวจสอบตามข้อ ๓ (๒) มีเหตุอันควรเชื่อได้ว่ามิใช่เป็นการแบ่งแยกที่ดินเพื่อการจัดสรรที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเรื่องการแบ่งแยกที่ดินนั้นต่อไป แต่เมื่อได้จดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยให้ผู้ขอแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก หรือเจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอ สั่งพนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกข้อความกลัดติดไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกฉบับสำนักงานที่ดินทุกแปลงว่า “ที่ดินแปลงนี้แบ่งแยกมาจากโฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์เลขที่.....ตำบล.....
อำเภอ.....โดยแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยรวม.....แปลง และผู้ขอได้แสดงเจตนาในครั้งยื่นคำขอว่าแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยเพื่อ.....” เ สร็จแล้วให้พนังงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อ พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ หากภายหลังเมื่อมีผู้สิทธิในที่ดินได้นำที่ดินแปลงย่อยดังกล่าวมายื่นขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งแตกต่างจากที่แสดงหลักฐานไว้ หรือมีการจำหน่ายที่ดินแปลงย่อยที่แบ่งนับรวมกันตั้งแต่ ๑๐ แปลงขึ้นไปให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนตรวจสอบตามข้อ ๒ วรรคแรก หากผลการสอบสวน ตรวจสอบปรากฏข้อเท็จจริง หรือมีพฤติการณ์น่าเชื่อว่าจะเป็นการหลีกเลี่ยงการจัดสรรที่ดิน หรือยืนยันว่าการดำเนินการของตนไม่เข้าลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดินที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รวบรวมหลักฐาน ข้อเท็จจริง เสนอเรื่องให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณาโดยเร็ว

๔. ให้แต่งตั้งคณะเจ้าหน้าที่ออกไปตรวจสอบเป็นประจำทุกเดือนเพื่อทราบว่า ได้มีการโฆษณาทางสื่อมวลชน ปิดประกาศตามสถานที่ต่าง ๆ หรือดำเนินการอื่นใด อันเข้าลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดินและยังไม่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินในเขตท้องที่จังหวัดนี้หรือไม่ โดยให้รายงานผลการดำเนินการตรวจสอบการจัดสรรที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาตต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด และถ้ามีผู้ดำเนินการรายใดฝ่าฝืนกระทำการอื่นใดเข้าลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดิน ก็ให้รวบรวมหลักฐานข้อเท็จจริงเสนอให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณาไปพร้อมกันด้วย และหากผลการพิจารณาของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดปรากฏว่า มีผู้ดำเนินการรายใดฝ่าฝืนโดยดำเนินการเข้าลักษณะเป็นการหลีกเลี่ยงการจัดสรรที่ดิน และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดดำเนินการประการใดแล้ว ขอให้แจ้งให้กรมที่ดินทราบด้วย

สำหรับในเขตกรุงเทพมหานคร ให้คณะเจ้าหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินการจัดสรรที่ดินรายงานผลการตรวจสอบการดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาต หากมีผู้ดำเนินการรายใดฝ่าฝืนกระทำการอื่นใดเข้าลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดิน ก็ให้สอบสวน รวบรวมหลักฐานข้อเท็จจริงส่งให้กรมที่ดินภายในวันที่ ๕ ของทุกเดือน เพื่อพิจารณาดำเนินการต่อไป

อนึ่ง การดำเนินการเพื่อการแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยด้วยวิธีการใด ๆ โดยมีเจตนาหรือพฤติการณ์หลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ถือเป็นการกระทำที่ผิดกฎหมายและเกิดการเสียหายแก่ทางราชการและประชาชนโดยทั่วไป ดังนั้น หากยังมีกรณีการดำเนินการแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยอันเป็นการหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเกิดขึ้นอีก และปรากฏข้อเท็จจริงว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ละเลย ฝ่าฝืน ไม่ปฏิบัติตามหนังสือฉบับนี้ หรือมีส่วนรู้เห็นหรือไม่สอดส่องกำกับดูแล พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องและรับผิดชอบ และเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอ จะถูกพิจารณาโทษสถานหนักต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัด

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **ชาญชัย สุนทรมัฏฐ์**

(นายชาญชัย สุนทรมัฏฐ์)

รองปลัดกระทรวง ปฏิบัติราชการแทน

ปลัดกระทรวงมหาดไทย

กรมที่ดิน

โทร.๐-๒๒๒๒-๓๒๗๑,๐-๒๒๒๒-๖๘๒๔

โทรสาร. ๐-๒๒๒๒-๐๕๑๘

(สำเนา)

ด่วนที่สุด

ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๑๘๓๖๐ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๑ มิถุนายน ๒๕๔๘

เรื่อง การแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยเพื่อหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๕๑๗.๒/๑๘๘๑ ลงวันที่ ๑๗ มิถุนายน ๒๕๔๘

ตามที่กระทรวงมหาดไทย ได้วางแนวทางปฏิบัติกรณีที่มีผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจำหน่ายที่ดินโดยมีผู้รับโอนจำนวนหลาย ๆ คน ด้วยวิธีการต่าง ๆ ในลักษณะที่จะมีการแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยจำหน่ายต่อไป และกรณีที่มีผู้ยื่นคำขอแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยต่อเนื่องติดต่อกันมีจำนวนรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งแยกในนามเดิม แบ่งกรรมสิทธิ์รวม หรือแบ่งแยกในลักษณะอื่นใดที่คล้ายคลึงกัน รวมทั้งให้จังหวัดแต่งตั้งคณะเจ้าหน้าที่ออกไปตรวจสอบเป็นประจำทุกเดือน เพื่อทราบว่า ได้มีการโฆษณาทางสื่อมวลชน ปิดประกาศตามสถานที่ต่าง ๆ หรือดำเนินการอื่นใดอันเข้าลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดิน โดยยังไม่ได้รับอนุญาตหรือไม่ แล้วรายงานผลการดำเนินการต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด และหากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณาแล้วปรากฏว่า ผู้ดำเนินการรายใดฝ่าฝืน โดยดำเนินการเข้าลักษณะเป็นการหลีกเลี่ยงการจัดสรรที่ดิน และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดดำเนินการประการใดแล้ว ก็ขอให้แจ้งให้กรมที่ดินทราบด้วย นั้น

เนื่องจากแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกระทรวงมหาดไทยฉบับนี้เป็นการเปลี่ยนแปลงแนวทางปฏิบัติที่กรมที่ดินได้วางไว้เดิม ดังนั้น เพื่อให้การถือปฏิบัติตามหนังสือที่อ้างถึงเป็นไปด้วยความถูกต้อง ชัดเจน มีประสิทธิภาพ และไม่สับสนกับแนวทางปฏิบัติเดิม จึงให้ยกเลิกหนังสือกรมที่ดินตามรายการข้างล่างนี้ รวมทั้งบรรดาระเบียบ คำสั่งอื่นใดในส่วนที่มีกำหนดไว้แล้วในหนังสือที่อ้างถึง หรือขัดหรือแย้งกับหนังสือที่อ้างถึงดังต่อไปนี้

๑. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๘/ว.๑๗๓๑๔ ลงวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๒๔
๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๕/๒ว.๗๓๖๗ ลงวันที่ ๒๔ มีนาคม ๒๕๒๕
๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๖/ว.๒๗๘๐๙ ลงวันที่ ๑๒ ธันวาคม ๒๕๒๙
๔. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๖/ว.๒๘๑๓ ลงวันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๐
๕. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๖/ว.๓๕๔๘ ลงวันที่ ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๐
๖. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๕/ว ๓๐๐๔๘ ลงวันที่ ๑๐ สิงหาคม ๒๕๓๕

๗. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๕๐๖/ว ๐๐๑๔๕ ลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๔๐

๘. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๕/ว ๐๖๖๑๘ ลงวันที่ ๖ มีนาคม ๒๕๔๐

๙. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๓/ว ๓๔๕๑๒ ลงวันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๔๓

๑๐.หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๓/ว ๑๖๐๐๐ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๔๕

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) **บัญญัติ จันทน์เสนะ**

(นายบัญญัติ จันทน์เสนะ)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร.๐-๒๒๒๒-๓๒๗๑,๐-๒๒๒๒-๖๘๒๔

โทรสาร. ๐-๒๒๒๒-๐๕๑๘

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๒๘๕๕๒ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม.๑๐๒๐๐

๒๓ กันยายน ๒๕๔๘

เรื่อง การจดแจ้งการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๑๒

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย มีหนังสือขอความอนุเคราะห์จากกรมที่ดินในการกำหนดระเบียบปฏิบัติให้สำนักงานที่ดินประทับตราจัดสรรที่ดินในโฉนดที่ดินที่ได้รับอนุญาติจัดสรรที่ดินเพื่อจัดให้เป็นนิคมอุตสาหกรรม เนื่องจากการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยไม่อาจประทับตราจัดสรรที่ดินในโฉนดที่ดินซึ่งออกตามประมวลกฎหมายที่ดินได้

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การจดบันทึกสาระสำคัญหรือข้อความใด ๆ ลงในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ออกตามประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นอำนาจของเจ้าพนักงานที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน และการที่เจ้าพนักงานที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินจะจดบันทึกสาระสำคัญหรือข้อความใด ๆ ลงในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ย่อมต้องปรากฏว่า มีกฎหมายสนับสนุนให้กระทำ เช่น การบันทึกรายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๗๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน การจดแจ้งข้อกำหนดห้ามโอนตามมรตรา ๓๑ และมาตรา ๕๘ ทวิ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นต้น หากไม่มีกฎหมายสนับสนุนแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่ก้ไม่อาจจดหรือบันทึกข้อความนั้น ๆ ลงในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้ สำหรับกรณีที่การนิคมฯ ขอให้ประทับตราจัดสรรลงในโฉนดที่ดินดังกล่าวนั้น แม้ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ จะได้บัญญัติว่า พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ไม่มีผลบังคับใช้กับการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายอื่น แต่โดยที่พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๑๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ และ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๕ มาตรา ๓๙ ทวิ บัญญัติให้การจัดสรรที่ดินเพื่อให้เป็นนิคมอุตสาหกรรมตามมาตรา ๓๙ ให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชน เว้นแต่การอนุญาตซึ่งเป็นอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชน ให้เป็นอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชน ให้เป็นอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตามกฎหมายวาด้วยการควบคุมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๑๒ แปลได้ว่าการจัดสรรที่ดินเพื่อให้เป็นนิคมอุตสาหกรรม ตามมาตรา ๓๙ แห่งพระราชบัญญัติการนิคมฯ ย่อมต้องดำเนินการตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งเป็นกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชนที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนี้ ซึ่งตามมาตรา ๒๘ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ บัญญัติว่า เมื่อได้ออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้วให้คณะกรรมการรีบส่งใบอนุญาตพร้อมทั้ง

แผนผัง โครงการ และวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่ เพื่อให้จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับอนุญาติจากคณะกรรมการว่า ที่ดินนั้นอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน และเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้จดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกทุกฉบับ ดังนั้น เมื่อคณะกรรมการตามพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้อนุญาตให้ที่ดินแปลงใดทำการจัดสรรที่ดินเพื่อการนิคมอุตสาหกรรมแล้ว และได้ส่งใบอนุญาตำพร้อมทั้งแผนผัง โครงการ และวิธีการที่อนุญาติไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่แล้ว เมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ว่า ที่ดินนั้นอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยปฏิบัติดังนี้

๑. กรณีที่ดินจัดสรรส่วนที่เป็นแปลงย่อย ให้จดแจ้งข้อความลงในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทุกแปลงทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดิน ในสารบัญจดทะเบียนบรรทัดแรกหรือใต้รายการสุดท้ายแล้วแต่กรณีด้วยอักษรแดงให้ตรงกันว่า “ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๒” แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

๒. กรณีที่ดินจัดสรรส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ ให้จดแจ้งข้อความว่า “ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๒๒ และเป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะประเภท ..... ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่ ..... ออกให้ ณ วันที่ .....” แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

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

(ขันธ์ชัย วิจักขณะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. ๐-๒๒๒๒-๓๒๗๑,๐-๒๒๒๒๒-๖๘๒๔

โทรสาร. ๐- ๒๒๒๒๒-๐๕๑๘

(สำเนา)

ที่ มท ๐๑๑๗.๒/ว ๒๙๗๑๓ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม.๑๐๒๐๐

๒๗ กันยายน ๒๕๔๘

เรื่อง ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดิน เพื่อการอุตสาหกรรม

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดิน เพื่อการอุตสาหกรรม

ด้วยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๘(๑) ให้อำนาจคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดใช้เป็นเกณฑ์ในการออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน และการพิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

บัดนี้ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม และจัดทำประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดิน เพื่อการอุตสาหกรรม แล้ว ดังนั้น เพื่อประโยชน์ในทางเศรษฐกิจ สังคมและความเหมาะสมกับสภาพท้องที่ของแต่ละจังหวัด จึงให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเร่งรัดออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม โดยใช้ประกาศฯ ฉบับดังกล่าวนี้เป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาจัดทำร่างข้อกำหนด ฯ และส่งไปยังกรมที่ดินโดยด่วน เพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางพิจารณาให้ความเห็นชอบตามมาตรา ๘ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ว่าที่ ร.ต.ขันธ์ชัย วิจักขณะ

(ขันธ์ชัย วิจักขณะ)

รองอธิบดี รักษาราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. ๐-๒๒๒๒-๓๒๗๑,๐-๒๒๒๒-๖๘๒๔

โทรสาร ๐-๒๒๒๒-๐๕๑๘

(สำเนา)

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๑) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง จึงกำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดใช้เป็นเกณฑ์ในการออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม และการพิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินไว้ ดังนี้

๑. การจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม ต้องจัดบริเวณแยกจากที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม ซึ่งอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ตามประกาศคณะกรรมการการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม

๒. การจัดสรรที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม ต้องระบุประเภทอุตสาหกรรมต่าง ๆ ที่จะดำเนินการในที่ดินที่ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

๓. ขนาดของโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม ให้พิจารณาจากจำนวนที่ดินที่ทำการรังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่าย และจำนวนเนื้อที่ โดยแบ่งเป็น ๓ ขนาด คือ

๓.๑ ขนาดเล็ก จำนวนแปลงย่อยไม่เกิน ๙๙ แปลง หรือเนื้อที่ต่ำกว่า ๙๙ ไร่

๓.๒ ขนาดกลาง จำนวนแปลงย่อยตั้งแต่ ๑๐๐-๑๙๙ แปลง หรือเนื้อที่ ๙๙-๑๐๐ ไร่

๓.๓ ขนาดใหญ่ จำนวนแปลงย่อยตั้งแต่ ๒๐๐ แปลง หรือเนื้อที่เกินกว่า ๔๐๐ ไร่

ทั้งนี้ เนื้อที่จำนวนน้อยที่สุดของที่ดินแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายเฉพาะที่ดินต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๖๐ ตารางวา ถ้าเป็นห้องแถวหรือตึกแถวต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๑๖ ตารางวา

๔. ระบบและมาตรฐานของถนนทางเท้าและทางจักรยานในที่ดินจัดสรรทั้งหมด รวมทั้งการติดเชื่อมกับถนนหรือทางสายนอกที่ดินจัดสรร

๔.๑ ขนาดของถนนที่ต้องจัดให้มีในการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการ

(๑) โครงการขนาดเล็กต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร และมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๘.๐๐ เมตร

(๒) โครงการขนาดกลางต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๖.๐๐ เมตร และมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร

(๓) โครงการขนาดใหญ่ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๒๔.๐๐ เมตร และมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๑๖.๐๐ เมตร

โครงการขนาดกลางและโครงการขนาดใหญ่ ให้จัดทำทางเท้าและทางจักรยานด้วย

๔.๒ ถนนที่เป็นทางเข้าออกของโครงการจัดสรรที่ดินที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหรือทางสาธารณประโยชน์ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่าเกณฑ์กำหนดตามข้อ ๔.๑ เว้นแต่จะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

๕. ระบบการระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย การจัดการกากอุตสาหกรรม และการกำจัดขยะสิ่งปฏิกูล

๕.๑ ระบบการระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย การจัดการกากอุตสาหกรรม (ถ้ามี) ต้องมีประสิทธิภาพ และได้มาตรฐานตามที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนด

๕.๒ ระบบการกำจัดขยะสิ่งปฏิกูลให้เป็นไปตามข้อบัญญัติของท้องถิ่นในกรณีที่ไม่มีข้อบัญญัติของท้องถิ่นใช้บังคับ ให้เป็นอำนาจของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดที่จะพิจารณาให้เหมาะสมกับสภาพท้องที่

๖. ระบบและมาตรฐานของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จำเป็นต่อการรักษาสภาพแวดล้อม ความปลอดภัย การส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่และการบริหารชุมชน

๖.๑ ระบบไฟฟ้า ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีระบบไฟฟ้าและดำเนินการจัดทำตามแบบแปลนแผนผังที่ได้รับความเห็นชอบจากหน่วยราชการหรือองค์การของรัฐ หรือนิติบุคคลอื่น ซึ่งมีหน้าที่ควบคุมเรื่องไฟฟ้า

๖.๒ ระบบประปา ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีระบบประปา ในกรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ในบริเวณที่การประปานครหลวง การประปาส่วนภูมิภาค การประปาส่วนท้องถิ่น หรือนิติบุคคลอื่นผู้รับผิดชอบแล้วแต่กรณี สามารถให้บริการได้ ต้องใช้บริการของหน่วยงานนั้น ในกรณีอื่นใดนอกเหนือไปจากนี้ให้ผู้จัดสรรที่ดินเสนอแบบก่อสร้างระบบผลิตและจ่ายน้ำ พร้อมทั้งรายละเอียดประกอบแบบรายการคำนวณโดยมีวิศวกรที่ได้รับใบอนุญาตการประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมเป็นผู้ลงนามรับรองแบบและรายการคำนวณดังกล่าว เพื่อขอรับความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดแล้วแต่กรณี

๖.๓ ผู้จัดสรรที่ดินต้องกันพื้นที่ไว้เพื่อจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕ ของพื้นที่จัดจำหน่ายทั้งหมด เช่น สวน ที่จอดรถส่วนกลาง สนามกีฬา ศูนย์ฝึกอบรมพนักงาน ห้องอาหารสำหรับพนักงาน สถานพยาบาลเบื้องต้น โดยให้มีพื้นที่ที่เป็นสวนไม่น้อยกว่าร้อยละ ๒ ของพื้นที่จำหน่าย ทั้งนี้ ไม่ให้มีการแบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยหลายแห่ง เว้นแต่เป็นการกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้ไม่ต่ำกว่า ๑ ไร่

๖.๔ กรณีที่เป็นห้องแถวหรือตึกแถวนอกจากปฏิบัติตามข้อ ๖.๓ แล้ว ต้องจัดให้มีที่จอดรถเพิ่มเติม ๑ แปลง ต่อ ๑ คัน ระหว่างผิวจราจรกับทางเท้าด้านหน้าที่ดินแปลงย่อยให้มีลักษณะดังนี้

(๑) กรณีจัดให้มีที่จอดรถตั้งฉากกับแนวทางเดินรถ ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า ๒.๔ เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า ๕.๐๐ เมตร

(๒) กรณีจัดให้มีที่จอดรถขนานแนวทางเดินรถ หรือทำมุมกับทางเดินรถน้อยกว่า ๓๐ องศา ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า ๒.๔๐ เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร

(๓) กรณีจัดให้มีที่จอดรถทำมุมกับทางเดินรถตั้งแต่ ๓๐ องศาขึ้นไป ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า ๒.๔๐ เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า ๕.๕๐ เมตร

กรณีจัดให้มีที่จอดรถเพิ่มเติมทางด้านหลังของห้องแถวหรือตึกแถวต้องจัดให้มีที่จอดระ ๑ แปลง ต่อ ๑ คัน และมีขนาดเช่นเดียวกับที่กำหนดไว้ในข้อ ๖.๔ (๑) (๒) และ (๓)

กรณีที่มีเขตห้ามปลูกสร้างอาคารริมทางหลวง ให้ใช้เขตห้ามปลูกสร้างอาคารเป็นที่จอดรถได้

๗. การออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม และการพิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินต้องอยู่ภายใต้บทบัญญัติของกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่นกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง กฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคาร เป็นต้น

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๐ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๘

(ลงชื่อ) ชาญชัย สุนทรมัฏฐ์

(นายชาญชัย สุนทรมัฏฐ์)

รองปลัดกระทรวงมหาดไทย

หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๓๗๐๐๕ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม.๑๐๒๐๐

๓๐ พฤศจิกายน ๒๕๔๘

เรื่อง ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ในการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม การจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ให้การจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม การจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม

ด้วยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๘ (๑) ให้อำนาจคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดใช้เป็นเกณฑ์ในการออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน และการพิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

บัดนี้ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้กำหนดนโยบายจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ในการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม การจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม และได้จัดทำประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ในการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม การจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และการจัดสรรที่ดินเพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดใช้เป็นหลักเกณฑ์ในการออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม การจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม การจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม และการ

พิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน โดยใช้ประกาศ ฯ ฉบับดังกล่าวนี้เป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาจัดทำร่างข้อกำหนด ฯ และส่งไปยังกรมที่ดิน เพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางพิจารณาให้ความเห็นชอบตามมาตรา ๘ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ว่าที่ ร.ต. ขันธ์ชัย วิจักขณะ

(ขันธ์ชัย วิจักขณะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. ๐-๒๒๒๒-๓๒๗๑, ๐-๒๒๒๒-๖๘๒๔

โทรสาร ๐-๒๒๒๒-๐๕๑๘

(สำเนา)

ประกาศคระกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือ
นิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ในการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม
การจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๑) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง จึงกำหนดนโยบาย เรื่อง การจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ในการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมการจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม เพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดใช้เป็นเกณฑ์ในการออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม การจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหรรม และพิจารณาเกี่ยวกับคำขอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินไว้ ดังนี้

ข้อ ๑ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินรายใดมีความประสงค์ จะให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น อย่างใดอย่างหนึ่ง ดังนี้

(๑) ที่ดินเปล่าต้องจัดให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๒๐ ตารางวา และมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๘.๐๐ เมตร ความยากไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร เว้นแต่ข้อบัญญัติของท้องถิ่นใดกำหนดไว้สูงกว่า ก็ให้เป็นไปตามข้อบัญญัติของท้องถิ่นนั้น โดยตำแหน่งที่ดินให้มีเขตติดต่อกับสาธารณูปโภคอื่น ๆ เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา พื้นที่ส่วนกลางสำหรับการจัดจำหน่ายผลิตผลทางการเกษตรหรือการสัมทนาการที่จอดรถส่วนกลาง ศูนย์ฝึกอบรมพนักงาน ห้องอาหารสำหรับพนักงาน สถานพยาบาลเบื้องต้นและหรือสาธารณูปโภคอื่นที่ใช้ประโยชน์ลักษณะเดียวกัน

(๒) ที่ดินพร้อมอาคาร ต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๑๖ ตารางวา และมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๔.๐๐ เมตร

(๓) พื้นที่ส่วนอื่นซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดไว้ เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว เช่น สำนักงาน สโมสร เป็นต้น ต้องจัดให้มีพื้นที่ใช้สอยสำหรับสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นในอาคารดังกล่าว ไม่น้อยกว่า ๖๔ ตารางเมตร อาคารดังกล่าวจะต้องอยู่บนที่ดินแปลงบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดิน และจะเก็บค่าใช้จ่ายสำหรับการใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นไม่ได้ ทั้งนี้ไม่นับรวมถึงค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคสิ้นเปลือง

ข้อ ๒ เมื่อตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้วให้ถือว่าที่ดินดังกล่าวตามข้อ ๑ (๑) หรือที่ดินพร้อมอาคารตามข้อ ๑ (๒) เป็นสาธารณูปโภค ส่วนที่ดินที่เป็นที่ตั้งสำนักงาน สโมสร ฯลฯ ผู้จัดสรรที่ดินต้องโอนให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๒๐ ตารางวา และให้เป็นสาธารณูปโภคด้วย

ประกาศนี้ไม่ให้ใช้บังคับเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่ได้ยื่นคำขออนุญาตไว้ก่อนประกาศนี้ใช้บังคับ

ทั้งนี้ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๒ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๘

(ลงชื่อ) สุจริต ปัจฉิมนันท์

(นายสุจริต ปัจฉิมนันท์)

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

(สำเนา)

ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๓๗๓๓๒ กรมที่ดิน
ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๖ ธันวาคม ๒๕๔๘

เรื่อง ปัญหาค่าใช้จ่ายบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

เรื่อง ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ด้วยปรากฏว่ามีปัญหาเรื่องการจัดเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค สรุปความได้ว่า ตามที่ได้มีประกาศเรื่อง การกำหนดระยะเวลาในการบำรุงสาธารณูปโภค โดยผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดูแลสาธารณูปโภค ก่อนที่จะให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น ในทางปฏิบัติผู้จัดสรรที่ดินมักจะผลักภาระค่าใช้จ่ายดูแลสวนสาธารณะให้กับทางผู้ซื้อที่ดินแปลงย่อย โดยอ้างว่าเป็นค่าจ้างคนงานดูแลรักษาสวนสาธารณะ (ประเภทรดน้ำต้นไม้ตัดและตกแต่งกิ่งไม้ ใส่ปุ๋ยพรวนดินและกวาดเก็บใบไม้) ค่าใช้จ่ายประเภทนี้เป็นค่าใช้จ่ายบริการสาธารณะไม่ใช่ค่าใช้จ่ายประเภทบำรุงรักษาสาธารณูปโภค จึงมีประเด็นปัญหาว่า ค่าใช้จ่ายในการจ้างคนงานดูแลสวนสาธารณะเป็นค่าใช้จ่ายประเภทใด

กรมที่ดินได้นำเรื่องดังกล่าวเสนอคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางพิจารณาวินิจฉัย ในการประชุมครั้งที่ ๙/๒๕๔๘ เมื่อวันที่ ๒๐ ตุลาคม ๒๕๔๘ ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีความเห็นว่าพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๔๓ บัญญัติไว้ว่า “สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นต่อไป.....ฯลฯ.....” ดังนั้น ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการบำรุงรักษาสวนสาธารณะ เช่น ค่าจ้างคนงานดูแลรักษาสวนสาธารณะ เช่น ค่าจ้างคนงานดูแลรักษาสวนสาธารณะ ค่ารดน้ำต้นไม้ ตัดและตกแต่งกิ่งไม้ ใส่ปุ๋ยพรวนดินและกวาดเก็บใบไม้ เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น จึงเป็นค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและเป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามกฎหมาย ผู้จัดสรรที่ดินจะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ได้ ในกรณีโครงการจัดสรรที่ดินที่ผู้จัดสรรที่ดินละทิ้งไม่ทำหน้าที่ในการบำรุงรักษาสวนที่เป็นสาธารณูปโภคของโครงการ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินสามารถนำเงินค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจากสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันมาใช้ในการบำรุงรักษาได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และขอได้โปรดแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทราบต่อไปด้วย

ขอแสดงความนับถือ
(ลงชื่อ) ว่าที่ ร.ต. ขันธ์ชัย วิจักขณะ
(ขันธ์ชัย วิจักขณะ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

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