กฎหมายจัดสรรที่ดิน

Law on Land Development

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
Real Estate Business Promotion Bureau
www.dol.go.th/estate

ปวงข้าพระพุทธเจ้า
ขอน้อมเกล้าน้อมกระหม่อม
รำลึกในพระมหากรุณาธิคุณหาที่สุดมิได้

ผู้สนับสนุน

ขอขอบคุณในความอนุเคราะห์สนับสนุนจัดพิมพ์หนังสือ

“กฎหมายจัดสรรที่ดิน”

สารบัญ

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ ๑

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ ๓๓

ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ๓๙

กฎกระทรวง

๑. กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข ในการขออนุญาตและการออกใบอนุญาต ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๔.....๕๑

๒. กฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมตามกฎหมาย ว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๔.....๕๗

๓. กฎกระทรวง ว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕.....๕๘

๔. กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข การยกเลิกการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๐.....๖๙

ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

๑. ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการเก็บรักษาเงิน การนำส่งเงิน และการเบิกจ่ายเงินตามสัญญาค้ำประกันหรือหนังสือรับรอง การจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน และการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. ๒๕๔๔.....๗๗

๒. ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่าย หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดสาธารณูปโภค และการจัดทำบัญชี พ.ศ. ๒๕๔๕.....๘๓

๓. ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภค
ให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น
และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สิน
ให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๙.....๘๘

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

๑. ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดิน
เพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม.....๙๗
๒. ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดิน
เพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๔๖).....๑๐๑
๓. ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย
และพาณิชยกรรม ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๔๙).....๑๐๓
๔. ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย
และพาณิชยกรรม ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๕๑).....๑๐๕
๕. ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย
และพาณิชยกรรม (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๕๙.....๑๐๗
๖. ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย
และพาณิชยกรรม (ฉบับที่ ๑๐) พ.ศ. ๒๕๖๐.....๑๐๙

สารบัญ (๓)

๗. ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม.....๑๑๑
๘. ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม.....๑๑๔
๙. ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดสถาบันการเงินซึ่งเป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้มี
สาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดิน
และค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค.....๑๑๘
๑๐. ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดสถาบันการเงินซึ่งเป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้มี
สาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน
และค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๕๙).....๑๒๐
๑๑. ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาระผูกพัน
แก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน.....๑๒๑
๑๒. ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดแบบคำขอรับใบแทน ใบอนุญาต
แบบคำขอโอนใบอนุญาตและแบบคำขอรับโอนใบอนุญาต.....๑๒๕
๑๓. ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนด
แบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร.....๑๓๒
๑๔. ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขาย
ที่ดินจัดสรร ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๔๖) ๑๓๓

สารบัญ (๔)

๑๕. ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีการพิจารณา
แผนผัง โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน
และการขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ.....๑๕๒
๑๖. ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง การกำหนดระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค.....๑๖๐
๑๗. ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดแบบคำขอจดทะเบียน แบบหนังสือสำคัญ และแบบทะเบียน
เกี่ยวกับการจัดตั้ง การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....๑๖๑
๑๘. ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดแบบและวิธีการออกใบแทน
ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน.....๑๗๓
๑๙. ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงาน
ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น
ในการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม การจัดสรรที่ดิน
เพื่อเกษตรกรรมและการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม.....๑๗๕
๒๐. ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคล
หมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นในการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่
อาศัยและพาณิชยกรรม การจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และการจัดสรร
ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๙.....๑๗๘
๒๑. ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการ
ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร ๑๘๐

สารบัญ (๕)

ประกาศ และระเบียบฯ

๑. ประกาศกรมที่ดิน เรื่อง กำหนดแบบบันทึกรายงานผลการพิจารณาตรวจสอบการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินแบบสัญญาค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินและแบบสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค.....๑๘๓

๒. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดแจ้งรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๕๒.....๑๙๙

๓. ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยการกำหนดอัตราค่าปรับกรณีที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด พ.ศ. ๒๕๔๙.....๒๐๔

ข้อกำหนดฯ กรุงเทพมหานคร

๑. ข้อกำหนด เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๐.....๒๐๗

๒. ข้อกำหนด เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพมหานคร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๗.....๒๒๘

๓. ข้อกำหนด เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพมหานคร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๐ .....๒๓๑

๔. ข้อกำหนด เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๙.....๒๓๓

๕. ข้อกำหนด เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๐.....๒๔๕

หนังสือเวียนที่เกี่ยวข้อง

๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๖/ว ๒๕๑๓๘ ลว. ๔ พ.ย. ๒๕๒๙
เรื่อง การจดแจ้งในโฉนดที่ดินจัดสรรส่วนที่เป็นสาธารณูปโภค
หรือบริการสาธารณะ ๒๕๙

๒. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๕/ว ๐๑๕๔๖ ลว. ๑๗ ม.ค. ๒๕๔๐
เรื่อง การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินจัดสรร.....๒๖๑

๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๓๐/ว ๒๔๕๙๖ ลว. ๒๘ ก.ย. ๒๕๔๔
เรื่อง การจดแจ้งในโฉนดที่ดินจัดสรรส่วนที่เป็นสาธารณูปโภค
หรือบริการสาธารณะ.....๒๖๓

๔. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๓๐.๒/ว ๑๖๐๑๓ ลว. ๒๙ พ.ค. ๒๕๔๕
เรื่อง ทบทวนแนวทางการพิจารณาแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน
ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๒๓ (๒).....๒๖๕

๕. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๓๐/ว ๑๗๓๓๘ ลว. ๑๙ ก.ค. ๒๕๔๔
เรื่อง การก่อให้เกิดภาระผูกพันในที่ดินหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง
ที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินโดยการจำนอง.....๒๖๘

๖. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๒๖๓๔๓ ลว. ๑๗ ก.ย. ๒๕๔๖
เรื่อง การเว้นช่องว่างระหว่างแปลงที่ดิน
ในแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน.....๒๗๐

๗. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๑๙๙๒๓ ลว. ๙ ก.ค. ๒๕๔๗
เรื่อง การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....๒๗๒

๘. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๓๘๗๔๖ ลว. ๒๒ ธ.ค. ๒๕๔๗
เรื่อง แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนจัดตั้ง
นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีโครงการจัดสรรที่ดิน
โครงการเดียวกันมีพื้นที่ติดต่อระหว่าง ๒ เขต.....๒๗๔

๙. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๑๘๘๑
ลว. ๑๗ มิ.ย. ๒๕๔๘ เรื่อง การแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อย
เพื่อหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน.....๒๗๗
๑๐. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๑๘๓๖๐
ลว. ๒๑ มิ.ย. ๒๕๔๘ เรื่อง การแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อย
เพื่อหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน.....๒๘๓
๑๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๓๗๓๓๒ ลว. ๖ ธ.ค. ๒๕๔๘
เรื่อง ปัญหาค่าใช้จ่ายบำรุงรักษาสาธารณูปโภค.....๒๘๕
๑๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๑๓๑๙๐ ลว. ๙ พ.ค. ๒๕๔๙
เรื่อง การจดแจ้งในโฉนดที่ดินจัดสรรส่วนที่เป็น
สาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ.....๒๘๗
๑๓. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๑๗๖๐
ลว. ๒๖ พ.ค. ๒๕๔๙
เรื่อง การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน.....๒๙๑
๑๔. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๒๐๓๓๖
ลว. ๒๔ ก.ค. ๒๕๕๐ เรื่อง ขอแก้ไขเปลี่ยนแปลง
แผนผังโครงการหรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต.....๒๙๔
๑๕. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๓๐๕๘๒
ลว. ๖ พ.ย. ๒๕๕๐ เรื่อง การขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน.....๒๙๕
๑๖. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๑๓๑๖๙
ลว. ๑๘ พ.ค. ๒๕๕๒ เรื่อง การแบ่งแยกที่ดินแปลงย่อย
เพื่อหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน.....๒๙๗
๑๗. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๒๙๙๘๒ ลว. ๓๑ ต.ค. ๒๕๕๑
เรื่อง การเช่าที่ดินที่อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน.....๓๐๐

๑๘. หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร ๐๙๐๑/๑๑๑๒
ลว. ๓๐ ก.ย. ๒๕๕๑ เรื่อง หารือข้อกฎหมาย.....๓๐๒
๑๙. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๒๐๗๐๗ ลว. ๓ ส.ค. ๒๕๕๒
เรื่อง การบริการสาธารณะตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน
พ.ศ. ๒๕๔๓ .....๓๑๐
๒๐. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๑๔๘๑๓ ลว. ๒๕ พ.ค. ๒๕๕๕
เรื่อง การดำเนินการตามมาตรา ๔๔ (๓)
แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓.....๓๑๔
๒๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๑๑๘๕๘ ลว. ๘ พ.ค. ๒๕๕๖
เรื่อง คำพิพากษาศาลฎีกาและศาลปกครองที่เกี่ยวข้อง
กับการจัดสรรที่ดิน.....๓๒๙
๒๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๕๙๔๗ ลว. ๑๗ เม.ย. ๒๕๕๗
เรื่อง แต่งตั้งกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ
ในคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด.....๓๓๓
๒๓. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๑๓๐๙๔ ลว. ๑๗ ก.ค. ๒๕๕๗
เรื่อง การยึดที่ดินสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน
ออกขายทอดตลาด.....๓๓๕
๒๔. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๑๔๖๐๖ ลว. ๔ ส.ค. ๒๕๕๗
เรื่อง ปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
กรณีโครงการที่มิได้รับใบอนุญาต.....๓๓๗
๒๕. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๒๔๑๓๙ ลว. ๑ ธ.ค. ๒๕๕๗
เรื่อง ขอผ่อนผันการดำเนินการรังวัดแบ่งแยกที่ดิน
ก่อนได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ.....๓๔๐
๒๖. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๘๑๒๒ ลว. ๓ เม.ย. ๒๕๕๘
เรื่อง การพิจารณาคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน
ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน.....๓๔๒

๒๗. หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๓๗๓๙
ลว. ๓๐ มิ.ย. ๒๕๕๙
เรื่อง การจัดทำสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน.....๓๔๔
๒๘. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๕๕๕๖ ลว. ๒ มี.ค. ๒๕๖๐
เรื่อง การตรวจสอบสาธารณูปโภค
ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง.....๓๔๕

ข้อควรรู้

● โครงการจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก (พิเศษ).....๓๔๙
● กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และแบบการเก็บสถิติ
และข้อมูลการจัดทำบันทึกรายละเอียด และรายงานสรุปผล
การทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย พ.ศ. ๒๕๕๕.... .....๓๕๒
● ประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม
เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการ
ของส่วนราชการรัฐวิสาหกิจ หรือเอกชนที่ต้องจัดทำรายงาน
วิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๓๕).....๓๖๑
● ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรร.....๓๖๔
● ประกาศการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย
เรื่อง ข้อกำหนดเพื่อความปลอดภัยในเขตเดินสายไฟฟ้า.....๓๖๘
● บันทึก เรื่องการขออนุญาตก่อสร้างอาคาร
และการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตผังเมืองรวม
(กรณีที่ได้รับใบอนุญาตตั้งโรงงานก่อนวันใช้บังคับผังเมืองรวม).....๓๗๓
● ขั้นตอนการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร.....๓๗๘

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘

พระราชบัญญัติ
การจัดสรรที่ดิน
พ.ศ. ๒๕๔๓

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

ให้ไว้ ณ วันที่ ๔ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๔๓

เป็นปีที่ ๕๕ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน

พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๔๘ และมาตรา ๕๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของรัฐสภา ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า "พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓"

มาตรา ๒ * พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหกสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

***[รก. ๒๕๔๓/๔๕ ก/๑/๒๓ พฤษภาคม ๒๕๔๓]**

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

มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้

"การจัดสรรที่ดิน" หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลง และต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปีเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย

"สิทธิในที่ดิน" หมายความว่า กรรมสิทธิ์และให้หมายความรวมถึงสิทธิครอบครองด้วย

"ใบอนุญาต" หมายความว่า ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

"ผู้จัดสรรที่ดิน" หมายความว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนใบอนุญาตด้วย

"ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร" หมายความว่า ผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดินเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรร และให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไปด้วย

“สาธารณูปโภค” หมายความว่า สิ่งอำนวยประโยชน์ที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้จัดให้มีขึ้นเพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรใช้ประโยชน์ร่วมกันตามสัญญาหรือแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต

(ให้เพิ่มเติมตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ มาตรา ๓)

"บริการสาธารณะ" หมายความว่า การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๒๓ (๔)

"คณะกรรมการ" หมายความว่า คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด

"พนักงานเจ้าหน้าที่" หมายความว่า เจ้าพนักงานที่ดินซึ่งเป็นผู้ปฏิบัติการในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

"รัฐมนตรี" หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๕ พระราชบัญญัตินี้มิให้ใช้บังคับแก่

(๑) การจัดสรรที่ดินของหน่วยราชการ หน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจ ราชการส่วนท้องถิ่น หรือองค์กรอื่นของรัฐที่มีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย

(๒) การจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายอื่น

มาตรา ๖ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียม[๑] ไม่เกินอัตราท้ายพระราชบัญญัตินี้ และกำหนดกิจการอื่นเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

หมวด ๑
คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน

มาตรา ๗ ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ประกอบด้วย ปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นประธานกรรมการ อัยการสูงสุด เลขาธิการคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค เลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม อธิบดีกรมการปกครอง

---

[๑] กฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๔

อธิบดีกรมการผังเมือง อธิบดีกรมชลประทาน อธิบดีกรมโยธาธิการ และผู้ทรงคุณวุฒิอีกหกคนซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งจากผู้มีความรู้ ความสามารถ หรือประสบการณ์ในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การผังเมือง การบริหารชุมชน หรือกฎหมาย เป็นกรรมการ และอธิบดีกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ

กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิตามวรรคหนึ่ง ให้แต่งตั้งจากผู้แทนภาคเอกชนซึ่งเป็นผู้ดำเนินกิจการเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง

(ความในมาตรา ๗ เดิมถูกยกเลิกตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ มาตรา ๔ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน)

มาตรา ๗ ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ประกอบด้วย ปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นประธานกรรมการ อัยการสูงสุด อธิบดีกรมการปกครอง อธิบดีกรมชลประทาน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง เลขาธิการคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค เลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนหกคนซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งจากผู้มีความรู้ ความสามารถ หรือประสบการณ์ในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การผังเมือง การบริหารชุมชน หรือกฎหมาย เป็นกรรมการ

ให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ และแต่งตั้งข้าราชการกรมที่ดินจำนวนไม่เกินสองคนเป็นผู้ช่วยเลขานุการ

กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิตามวรรคหนึ่ง ให้แต่งตั้งจากผู้แทนภาคเอกชนซึ่งเป็นผู้ดำเนินกิจการเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง

มาตรา ๘ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินโดยทั่วไป รวมทั้งให้มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

(๑) กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดิน

(๒) วางระเบียบเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน

(๓) ให้ความเห็นชอบข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่คณะกรรมการเสนอตามมาตรา ๑๔ (๑)

(๔) กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรเพื่อให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินใช้ในการประกอบกิจการตามพระราชบัญญัตินี้

(๕) วินิจฉัยชี้ขาดปัญหาเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามคำร้องหรือคำอุทธรณ์ของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินหรือผู้จัดสรรที่ดิน

(๖) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่น

ระเบียบตาม (๒) เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

มาตรา ๙ กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสองปี

กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระติดต่อกันมิได้

มาตรา ๑๐ นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระตามมาตรา ๙ กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

(๑) ตาย

(๒) ลาออก

(๓) รัฐมนตรีให้ออกเพราะมีความประพฤติเสื่อมเสีย บกพร่องหรือไม่สุจริตต่อหน้าที่ หรือหย่อนความสามารถ

(๔) เป็นบุคคลล้มละลาย

(๕) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

(๖) ได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

มาตรา ๑๑ ในกรณีที่กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระ รัฐมนตรีอาจแต่งตั้งผู้อื่นเป็นกรรมการแทนได้ และให้ผู้ได้รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่งแทนอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของผู้ซึ่งตนแทน

มาตรา ๑๒ การประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในการประชุมของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการที่มาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งมีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

มาตรา ๑๓ ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด ดังนี้

(๑) ในกรุงเทพมหานคร ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย อธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีกรมที่ดินซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายเป็นประธานกรรมการ ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด ผู้แทนกรุงเทพมหานคร ผู้แทนกรมการผังเมือง ผู้แทนกรมชลประทาน ผู้แทนสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม และผู้ทรงคุณวุฒิอีกสี่คนซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งเป็นกรรมการ และผู้แทนกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ

(๒) ในจังหวัดอื่น ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัดหรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ อัยการจังหวัด ซึ่งเป็นหัวหน้าที่ทำการอัยการจังหวัด ปลัดจังหวัด ผังเมืองจังหวัด โยธาธิการจังหวัด ผู้แทนกรมชลประทาน นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด และผู้ทรงคุณวุฒิอีกสี่คนซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งเป็นกรรมการและเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ

(ความในมาตรา ๑๓ วรรคหนึ่ง เดิมถูกยกเลิกตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ มาตรา ๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน)

มาตรา ๑๓ ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด ดังนี้

(๑) ในกรุงเทพมหานคร ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย อธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีกรมที่ดินซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายเป็นประธานกรรมการ ผู้แทนกรมชลประทาน ผู้แทนกรมโยธาธิการและผังเมือง

ผู้แทนสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด ผู้แทนกรุงเทพมหานคร และผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนสี่คน ซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งเป็นกรรมการ และให้ผู้แทนกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ

(๒) ในจังหวัดอื่น ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัดหรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมายเป็นประธานกรรมการ ผู้แทนกรมชลประทาน อัยการจังหวัดซึ่งเป็นหัวหน้าสำนักงานอัยการจังหวัด โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด ปลัดจังหวัด นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด และผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนสี่คนซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งเป็นกรรมการ และให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ

ในกรณีที่เป็นการพิจารณาหรืออนุมัติเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่ตั้งอยู่ในเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ผู้แทนผู้บริหารองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นแห่งนั้นเป็นกรรมการร่วมด้วยแห่งละหนึ่งคน

การแต่งตั้งกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิตาม (๑) และ (๒) ให้ปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งจากภาคเอกชนซึ่งไม่ได้เป็นผู้จัดสรรที่ดิน และเป็นผู้มีความรู้ ความสามารถหรือประสบการณ์ในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การผังเมือง การบริหารชุมชนหรือกฎหมาย

มาตรา ๑๔ คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินภายในจังหวัด ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ รวมทั้งให้มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

(๑) ออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินโดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

(๒) พิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาต การออกใบอนุญาต การโอนใบอนุญาต หรือการเพิกถอนการโอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน

(๓) ตรวจสอบการจัดสรรที่ดินเพื่อให้เป็นไปตามแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต

(๔) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่น

ข้อกำหนดตาม (๑) เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

มาตรา ๑๕ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการ มีอำนาจเรียกเป็นหนังสือให้บุคคลใดมาให้ข้อเท็จจริง คำอธิบาย ความเห็น คำแนะนำทางวิชาการ หรือให้ส่งเอกสารหรือข้อมูลเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน หรือกิจการอื่นที่เกี่ยวเนื่องกับการจัดสรรที่ดินตามที่เห็นสมควร

มาตรา ๑๖ การออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๑๔ (๑) ให้คณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์การจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน เพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การคมนาคม การจราจร ความปลอดภัย การสาธารณูปโภคและการผังเมือง ตลอดจนการอื่นที่จำเป็นในการจัดสรรที่ดินให้เหมาะสมกับสภาพท้องที่ของจังหวัดนั้น โดยให้กำหนดเงื่อนไขในสิ่งต่อไปนี้ด้วย คือ

(๑) ขนาดความกว้างและความยาวต่ำสุด หรือเนื้อที่จำนวนน้อยที่สุดของที่ดินแปลงย่อยที่จะจัดสรรได้

(๒) ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่าง ๆ ทางเดินและทางเท้าในที่ดินจัดสรรทั้งหมด รวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนนหรือทางสายนอกที่ดินจัดสรร

(๓) ระบบการระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย และการกำจัดขยะสิ่งปฏิกูล

(๔) ระบบและมาตรฐานของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จำเป็นต่อการรักษาสภาพแวดล้อม การส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่ และการบริหารชุมชน

มาตรา ๑๗ ให้นำมาตรา ๙ มาตรา ๑๐ มาตรา ๑๑ และมาตรา ๑๒ มาใช้บังคับแก่คณะกรรมการโดยอนุโลม

มาตรา ๑๘ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการมีอำนาจแต่งตั้งคณะอนุกรรมการหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใด

เพื่อให้พิจารณาหรือกระทำการอย่างใดตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการมอบหมายได้ เว้นแต่การดำเนินการตามมาตรา ๑๔ (๑) และ (๒)

คณะอนุกรรมการและบุคคลซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการแต่งตั้ง มีอำนาจหน้าที่เช่นเดียวกับคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการในกิจการที่ได้รับมอบหมาย

มาตรา ๑๙ ให้นำมาตรา ๑๒ มาใช้บังคับแก่การประชุมของคณะอนุกรรมการโดยอนุโลม

มาตรา ๒๐ ในการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ ให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ และบุคคลซึ่งได้รับแต่งตั้งตามมาตรา ๑๘ เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา

หมวด ๒
การขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

มาตรา ๒๑ ห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ

การขออนุญาตและการออกใบอนุญาตให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง[๒]

มาตรา ๒๒ ผู้ใดขอแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปและไม่อาจแสดงให้เป็นที่เชื่อได้ว่ามิใช่เป็นการแบ่งแยกที่ดินเพื่อการจัดสรรที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอดำเนินการยื่นคำขอทำการจัดสรรที่ดินและรอการดำเนินการเรื่องการแบ่งแยกที่ดินไว้ก่อน หากผู้ขอไม่เห็นด้วย ให้มีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง

---

[๒] กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์วิธีการและเงื่อนไขในการขออนุญาตและการออกใบอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๔

ให้คณะกรรมการวินิจฉัยอุทธรณ์ภายในกำหนดสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่คณะกรรมการได้รับอุทธรณ์ ถ้าคณะกรรมการมิได้มีคำวินิจฉัยภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเรื่องการแบ่งแยกที่ดินนั้นต่อไป

เมื่อคณะกรรมการมีคำวินิจฉัยอุทธรณ์เป็นประการใดแล้ว ให้แจ้งคำวินิจฉัยเป็นหนังสือให้ผู้อุทธรณ์ทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่คณะกรรมการมีคำวินิจฉัย คำวินิจฉัยของคณะกรรมการให้เป็นที่สุด

มาตรา ๒๓ ผู้ใดประสงค์จะทำการจัดสรรที่ดินให้ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมหลักฐานและรายละเอียดดังต่อไปนี้

(๑) โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีชื่อผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน โดยที่ดินนั้นต้องปลอดจากบุริมสิทธิใด ๆ เว้นแต่บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

(๒) ในกรณีที่ที่ดินที่ขอทำการจัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือภาระการจำนอง ให้แสดงบันทึกความยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองและจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง และต้องระบุด้วยว่าที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภค หรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะไม่ต้องรับภาระหนี้บุริมสิทธิหรือจำนองดังกล่าว

(๓) แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จะขอจัดสรรและเนื้อที่โดยประมาณของแต่ละแปลง

(๔) โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ รวมทั้งการปรับปรุงอื่นตามควรแก่สภาพของท้องถิ่น โดยแสดงแผนผัง รายละเอียดและรายการก่อสร้างประมาณการค่าก่อสร้าง และกำหนดเวลาที่จะจัดทำให้แล้วเสร็จ ในกรณีที่ได้มีการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรรหรือได้จัดทำ

สาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะแล้วเสร็จทั้งหมดหรือบางส่วนก่อนขอทำการจัดสรรที่ดิน ให้แสดงแผนผังรายละเอียดและรายการก่อสร้างที่ได้จัดทำแล้วเสร็จนั้นด้วย

(๕) แผนงาน โครงการ และระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(๖) วิธีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรและการชำระราคาหรือค่าตอบแทน

(๗) ภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น

(๘) แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร

(๙) ที่ตั้งสำนักงานของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

(๑๐) ชื่อธนาคาร หรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด [๓] ซึ่งจะเป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินและค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

มาตรา ๒๔ ในกรณีที่คณะกรรมการเห็นสมควรอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดิน และผู้นั้นยังมิได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินหรือดำเนินการยังไม่แล้วเสร็จตามแผนผังและโครงการ คณะกรรมการจะต้องให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดมาทำสัญญาค้ำประกันกับคณะกรรมการว่าถ้าผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินให้แล้วเสร็จตามแผนผัง โครงการ และกำหนดเวลาที่ได้รับอนุญาตไว้ หรือมีกรณีที่เชื่อได้ว่าจะไม่แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาตามที่ได้รับอนุญาต ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันต้องชำระเงินให้แก่คณะกรรมการตามจำนวนที่คณะกรรมการกำหนดไว้ในสัญญาค้ำประกันภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนด เพื่อคณะกรรมการจะได้ใช้เงินนั้นในการดำเนินการจัดให้มี

---

[๓] ตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดสถาบันการเงินซึ่งเป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน และค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ลงวันที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๔๔ และประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางฯ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๙ ลงวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๕๙

สาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินนั้นให้แล้วเสร็จตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต และถ้ามีเงินเหลือให้คืนแก่ผู้ค้ำประกันโดยไม่ชักช้า

คณะกรรมการอาจมอบหมายให้ผู้ค้ำประกันรับไปดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินให้แล้วเสร็จภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนดแทนการเรียกให้ผู้ค้ำประกันชำระเงินก็ได้ ถ้าผู้ค้ำประกันไม่เริ่มทำการในเวลาอันควรหรือไม่ทำให้แล้วเสร็จภายในกำหนด คณะกรรมการมีอำนาจเรียกให้ผู้ค้ำประกันชำระเงินดังกล่าวตามวรรคหนึ่งได้

ในกรณีที่คณะกรรมการให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันตามวรรคหนึ่ง คณะกรรมการต้องให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินทำหนังสือรับรองกับคณะกรรมการด้วยว่า ถ้าจำนวนเงินที่ผู้ค้ำประกันได้ค้ำประกันไว้ไม่เพียงพอแก่การดำเนินการตามวรรคหนึ่งก็ดี หรือผู้ค้ำประกันไม่จ่ายเงินตามที่ประกันไว้ทั้งหมดหรือบางส่วนก็ดี ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจะเป็นผู้จ่ายเงินตามจำนวนที่ขาดให้คณะกรรมการเพื่อดำเนินการให้แล้วเสร็จ

ในกรณีที่มีการผิดสัญญาที่ทำกับคณะกรรมการ ให้ประธานคณะกรรมการมีอำนาจฟ้องและต่อสู้คดีในนามคณะกรรมการ

การเก็บรักษาเงิน การนำส่งเงิน และการเบิกจ่ายเงิน ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด[๔]

มาตรา ๒๕ การพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินให้คณะกรรมการกระทำให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอ ถ้าคณะกรรมการไม่อาจ

---

[๔] ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการเก็บรักษาเงิน การนำส่งเงิน และการเบิกจ่ายเงิน ตามสัญญาค้ำประกันหรือหนังสือรับรองการให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน และการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. ๒๕๔๔

พิจารณาให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ให้ถือว่าคณะกรรมการได้ให้ความเห็นชอบแผนผังโครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินนั้นแล้ว

การพิจารณาแผนผัง โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่งให้เป็นไปตามขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด[๕]

มาตรา ๒๖ ในกรณีที่คณะกรรมการไม่เห็นชอบหรือมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินมีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ทราบคำสั่ง และให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางวินิจฉัยอุทธรณ์ให้แล้วเสร็จภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ หากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางไม่วินิจฉัยให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าผู้อุทธรณ์ได้รับความเห็นชอบหรือได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางให้เป็นที่สุด

มาตรา ๒๗ การออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ให้คณะกรรมการออกใบอนุญาตภายในกำหนดเจ็ดวันนับแต่

(๑) วันที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบหรือถือว่าได้ให้ความเห็นชอบแผนผัง โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๒๕ หรือ

(๒) วันที่ได้รับทราบคำวินิจฉัยของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง กรณีที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเห็นควรอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน หรือนับแต่วันที่ถือว่าผู้อุทธรณ์ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๒๖

เมื่อคณะกรรมการออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้คณะกรรมการแจ้งให้ผู้ทำการจัดสรรที่ดินทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ออกใบอนุญาต

---

[๕] ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีพิจารณาแผนผัง โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดินและการขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการ ลงวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๔๕

มาตรา ๒๘ เมื่อได้ออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้คณะกรรมการรีบส่งใบอนุญาตพร้อมทั้งแผนผัง โครงการและวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่ เพื่อให้จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน และเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้จดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกทุกฉบับ

(ความในมาตรา ๒๘ เดิมถูกยกเลิกตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ มาตรา ๕ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน)

มาตรา ๒๘ เมื่อได้ออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้คณะกรรมการจัดส่งใบอนุญาตพร้อมทั้งแผนผัง โครงการและวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่โดยเร็ว เพื่อให้จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน และเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้จดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกทุกฉบับ[๖] สำหรับที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะให้จดแจ้งด้วยว่าที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน[๗] แล้วแต่กรณี

---

[๖] ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์และการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๖

[๗] การจดแจ้งในโฉนดที่ดินที่ได้รับใบอนุญาตไว้ตาม ปว. ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว. ๑๓๑๙๐ ลงวันที่ ๙ พฤษภาคม ๒๕๔๙

มาตรา ๒๙ การโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับรายการที่กำหนดไว้ในมาตรา ๒๓ ข้อความในโฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในคำขออนุญาตด้วย

มาตรา ๓๐ ในกรณีที่ที่ดินจัดสรรมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือการจำนองติดอยู่ เมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งบุริมสิทธิหรือการจำนองนั้นในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยทุกฉบับ พร้อมทั้งระบุจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงในสารบัญสำหรับจดทะเบียนด้วย และให้ถือว่าที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงเป็นประกันหนี้บุริมสิทธิหรือหนี้จำนองตามจำนวนเงินที่ระบุไว้นั้น

ให้ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และภาระการจำนอง

หมวด ๓
การดำเนินการจัดสรรที่ดิน

มาตรา ๓๑ ให้ผู้จัดสรรที่ดินแสดงใบอนุญาตแผนผัง โครงการและวิธีการตามที่คณะกรรมการอนุญาตไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานที่ทำการจัดสรรที่ดิน

ถ้าใบอนุญาตสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอรับใบแทนตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อคณะกรรมการ ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ทราบการสูญหายหรือชำรุด

มาตรา ๓๒ ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการหรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต ให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด[๘]

---

[๘] อ้างตามมาตรา ๒๕ วรรคสอง

พร้อมทั้งแผนผัง โครงการหรือวิธีการที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลง พร้อมกับหนังสือยินยอมของธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันเพื่อเสนอให้คณะกรรมการพิจารณา

ในการพิจารณาแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการหรือวิธีการที่ได้ยื่นไว้ตามวรรคหนึ่ง ให้นำมาตรา ๒๕ มาตรา ๒๖ มาตรา ๒๗ มาตรา ๒๘ และมาตรา ๓๐ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๓๓ เมื่อได้รับใบอนุญาตแล้วห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมกับบุคคลใดอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะเว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการ ทั้งนี้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด[๙]

การก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอื่นนอกจากที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

มาตรา ๓๔ สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ต้องทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด[๑๐]

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินตามวรรคหนึ่งส่วนใด หากมิได้ทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดและไม่เป็นคุณต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร สัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ

มาตรา ๓๕ ในการชำระราคาที่ดิน หรือการชำระหนี้บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือหนี้จำนองจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้ผู้รับเงินออกหลักฐานเป็น

---

(๙) ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ลงวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๔๔

(๑๐) ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร ลงวันที่ ๔ เมษายน ๒๕๔๕ และประกาศฯ ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๔๖) ลงวันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๔๖

หนังสือลงลายมือชื่อผู้รับเงินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และให้ถือว่าหลักฐานการชำระเงินดังกล่าวเป็นหลักฐานแสดงการชำระราคาที่ดินจัดสรร

มาตรา ๓๖ ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนที่ดินที่ทำการจัดสรรให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร ผู้จัดสรรที่ดินต้องโอนที่ดินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และภาระการจำนองในที่ดินนั้น

ถ้าผู้จัดสรรที่ดินไม่ปฏิบัติตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีสิทธิชำระหนี้บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือหนี้จำนองต่อผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองได้ โดยให้ถือว่าเป็นการชำระราคาที่ดินแก่ผู้จัดสรรที่ดินส่วนหนึ่งด้วย

มาตรา ๓๗ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ให้ถือว่าที่ดินนั้นพ้นจากการยึดหรืออายัดทั้งปวง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรนำหลักฐานเป็นหนังสือที่แสดงว่าได้ชำระราคาดังกล่าวพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อได้รับเอกสารและหลักฐานดังกล่าวแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต่อไป[๑๑]

ถ้าที่ดินจัดสรรตามวรรคหนึ่ง มีการจดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือการจำนอง และมีหลักฐานการชำระหนี้บุริมสิทธิหรือจำนองครบถ้วนแล้ว ให้ที่ดินนั้นปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือภาระการจำนอง และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้เพราะบุคคลอื่นยึดถือหรือครอบครองไว้ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรร้องขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากบุคคลที่ยึดถือหรือครอบครองไว้มาดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้

---

[๑๑] อ้างไว้ตามมาตรา ๒๘ (๖)

เมื่อพ้นกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่บุคคลที่ยึดถือหรือครอบครองหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้รับแจ้งหรือถือว่าได้รับแจ้งคำสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามวรรคสาม ถ้ายังไม่มีการส่งมอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้

มาตรา ๓๘ ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะโอนใบอนุญาต ให้ยื่นคำขอต่อคณะกรรมการตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

เมื่อคณะกรรมการเห็นว่าการโอนนั้นไม่เป็นที่เสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและธนาคารหรือสถาบันการเงินซึ่งเป็นผู้ค้ำประกันตามมาตรา ๒๔ หรือมาตรา ๔๓ วรรคสองได้ยินยอมด้วยแล้ว ให้คณะกรรมการอนุญาตให้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอน

ค่าธรรมเนียมการโอนใบอนุญาต ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง[๑๒]

มาตรา ๓๙ เมื่อได้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอนแล้ว ให้บรรดาสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตกไปยังผู้รับโอน

มาตรา ๔๐ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย ให้ผู้จัดการมรดกหรือทายาทยื่นคำขอรับโอนใบอนุญาตตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อคณะกรรมการภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย หรือภายในกำหนดเวลาที่คณะกรรมการเห็นสมควรขยายให้ เมื่อคณะกรรมการสอบสวนแล้วเห็นว่าผู้ยื่นคำขอมีสิทธิในที่ดินที่จัดสรร ให้คณะกรรมการโอนใบอนุญาตให้แก่ผู้ยื่นคำขอรับโอน และให้คณะกรรมการแจ้งให้ธนาคารหรือสถาบันการเงินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบ

ถ้าผู้จัดสรรที่ดินที่ตายไม่มีผู้จัดการมรดกหรือทายาท หรือมีแต่ผู้จัดการมรดกหรือทายาทมิได้ยื่นคำขอต่อคณะกรรมการภายในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระราคาที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายต่อสำนักงานวางทรัพย์ และให้นำมาตรา ๒๔ วรรคหนึ่งมาใช้บังคับโดยอนุโลม

---

[๑๒] อ้างไว้ตามมาตรา ๖

เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ให้นำมาตรา ๓๗ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย ไม่ว่าจะมีผู้จัดการมรดกหรือทายาทผู้รับโอนใบอนุญาตต่อไปหรือไม่ ให้ถือว่าธนาคารหรือสถาบันการเงินที่เป็นผู้ค้ำประกันตามมาตรา ๒๔ หรือมาตรา ๔๓ วรรคสอง ยังคงผูกพันอยู่ตามสัญญาค้ำประกันนั้น

มาตรา ๔๑ เมื่อมีการบังคับคดีที่ดินที่ทำการจัดสรรของผู้จัดสรรที่ดิน ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระราคาที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แล้วแต่กรณี แทนการชำระต่อบุคคลที่กำหนดไว้ในสัญญา และในระหว่างที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมิได้ปฏิบัติผิดสัญญาจะซื้อจะขาย ให้งดการขายทอดตลาดหรือจำหน่ายที่ดินจัดสรรนั้นไว้ก่อน เว้นแต่จะเป็นการขายทอดตลาดที่ดินจัดสรรทั้งโครงการตามวรรคสี่

เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ให้ที่ดินจัดสรรนั้นพ้นจากการยึด อายัด หรือการบังคับคดี การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้นำความในมาตรา ๓๗ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

เมื่อได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้เจ้าพนักงานบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ทราบถึงการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการพ้นจากการยึด อายัด หรือการบังคับคดีของที่ดินแปลงนั้นภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้จดทะเบียน

ในการขายทอดตลาดที่ดินจัดสรรทั้งโครงการ ผู้ซื้อจะต้องรับโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ที่ผู้จัดสรรที่ดินมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

มาตรา ๔๒ ในกรณีนิติบุคคลเป็นผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดินและนิติบุคคลนั้นต้องเลิกไป โดยยังมิได้ดำเนินการตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตหรือดำเนินการยังไม่ครบถ้วน ให้นำมาตรา ๔๐ วรรคสอง วรรคสาม และวรรคสี่ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

หมวด ๔
การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

มาตรา ๔๓ สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอม เพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้

ให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น และยังอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่งกับคณะกรรมการ และให้นำมาตรา ๒๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๔๓/๑ ห้ามโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค เว้นแต่เป็นการโอนตามพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

(ให้เพิ่มเติมตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ มาตรา ๗)

มาตรา ๔๔ ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๓ เมื่อได้มีการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) แล้วตามลำดับ ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้ หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

(๒) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(๓) ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์

การดำเนินการตาม (๑) และ (๒) ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ทั้งนี้ โดยต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งด้วย

(ความในมาตรา ๔๔ เดิมถูกยกเลิกตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ มาตรา ๘ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน)

มาตรา ๔๔ ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๓ เมื่อได้มีการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) แล้วตามลำดับ ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้ หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

(๒) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์

การดำเนินการตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด[๑๓] ทั้งนี้ ต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งด้วย

---

[๑๓] ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการ เพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๙

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตาม (๑) แล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาให้ถือว่าสูญหาย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนเพื่อดำเนินการดังกล่าวต่อไป

มาตรา ๔๕ การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีมติให้จัดตั้ง และแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา พร้อมด้วยข้อบังคับที่มีรายการตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งอย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้

(๑) ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(๒) วัตถุประสงค์

(๓) ที่ตั้งสำนักงาน

(๔) ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการ การเลือกตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่ง และการประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

(๕) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชี และการเงิน

(๖) ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิก

(๗) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่

การขอจดทะเบียนจัดตั้ง การควบ การยกเลิก และการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง[๑๔]

---

[๑๔] กฎกระทรวง ว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕

มาตรา ๔๖ ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จดทะเบียนแล้วมีฐานะเป็นนิติบุคคล

ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมาย และข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก

มาตรา ๔๗ เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา ๔๕ แล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ในกรณีที่มีที่ดินจัดสรรแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ใดซื้อหรือได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดิน ให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

มาตรา ๔๘ เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(๑) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค

(๒) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัยและการจราจรภายในที่ดินจัดสรร

(๓) เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคในส่วนที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่บำรุงรักษาจากสมาชิก

(๔) ยื่นคำร้องทุกข์หรือเป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิกเกี่ยวกับกรณีที่กระทบสิทธิหรือประโยชน์ของสมาชิกจำนวนตั้งแต่สิบรายขึ้นไป

(๕) จัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อสวัสดิการของสมาชิก หรือจัดสรรเงินหรือทรัพย์สินเพื่อสาธารณประโยชน์

(๖) ดำเนินการอื่นใดให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ระเบียบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง หรือข้อบังคับของคณะกรรมการที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัตินี้

การดำเนินการตาม (๑) (๒) และ (๕) จะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

มาตรา ๔๙ ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ให้จัดเก็บเป็นรายเดือนจากที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดินทุกแปลง ทั้งนี้ อาจกำหนดค่าใช้จ่ายในอัตราที่แตกต่างกัน ตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือขนาดพื้นที่ได้ตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินจัดสรรที่ตนซื้อ และให้ผู้จัดสรรที่ดินออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ซื้อ

การกำหนดและการแก้ไขอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค จะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกตามมาตรา ๔๔ (๑) หรือคณะกรรมการตามมาตรา ๔๔ (๒)

ให้เริ่มเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเมื่อเริ่มจัดตั้งนิติบุคคลตามมาตรา ๔๔ (๑) หรือเมื่อได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตามมาตรา ๔๔ (๒) โดยให้นิติบุคคลตามมาตรา ๔๔ (๑) หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตามมาตรา ๔๔ (๒) ที่มีหน้าที่ในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคมีอำนาจในการจัดเก็บ

หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคและการจัดทำบัญชี ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด[๑๕]

---

[๑๕] ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการกำหนดอัตราค่าใช้จ่าย หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภค และการจัดทำบัญชี พ.ศ. ๒๕๔๕

มาตรา ๕๐ ผู้มีหน้าที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๙ วรรคสอง ที่ชำระเงินดังกล่าวล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด จะต้องจ่ายค่าปรับสำหรับการจ่ายเงินล่าช้าตามอัตราที่คณะกรรมการกำหนด

ผู้ที่ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคติดต่อกันตั้งแต่สามเดือนขึ้นไปอาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค และในกรณีที่ค้างชำระติดต่อกันตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการกำหนด

(ความในมาตรา ๕๐ วรรคสอง เดิมถูกยกเลิกตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ มาตรา ๙ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน)

ผู้ที่ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตั้งแต่สามเดือนขึ้นไปอาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค และในกรณีที่ค้างชำระตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด[๑๖]

ให้ถือว่าหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลรักษาอสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ

มาตรา ๕๑ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้แก่นิติบุคคลตามมาตรา ๔๔ (๑) ให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากร

เงินที่นิติบุคคลตามมาตรา ๔๔ (๑) ได้รับจากผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เพื่อนำไปใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ให้ได้รับยกเว้นภาษีอากร

---

[๑๖] ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่องกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๕๙

การยกเว้นภาษีอากรตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ให้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกาตามประมวลรัษฎากรโดยจะกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขด้วยก็ได้[๑๗]

มาตรา ๕๒ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมตามมาตรา ๔๓ ลดไปหรือเสื่อมความสะดวก หรือกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใด ให้ผิดไปจากแผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ให้คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายมีอำนาจสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินระงับการกระทำนั้น และบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น หรือดำเนินการตามแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการภายในระยะเวลาที่กำหนด

มาตรา ๕๓ การจัดให้มีและการบำรุงรักษาบริการสาธารณะให้นำความในมาตรา ๕๐ มาใช้บังคับโดยอนุโลม ทั้งนี้ ให้เรียกเก็บค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะได้ตามอัตราที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบ

หมวด ๕
การยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

มาตรา ๕๔ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ให้ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่

การขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง[๑๘]

---

[๑๗] พ.ร.ฎ. ออกตามประมวลรัษฎากร ว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ ๓๗๘) พ.ศ. ๒๕๔๔ และประกาศอธิบดีกรมสรรพากรฯ ลงวันที่ ๒๕ ธันวาคม ๒๕๔๕

[๑๘] กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขการยกเลิกการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๐

มาตรา ๕๕ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาปิดประกาศคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา สำนักงานของผู้จัดสรรที่ดิน บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร ที่ว่าการอำเภอ ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลมีกำหนดหกสิบวัน และให้ผู้จัดสรรที่ดินประกาศในหนังสือพิมพ์ซึ่งแพร่หลายในท้องถิ่นนั้น ไม่น้อยกว่าเจ็ดวันและแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบ

มาตรา ๕๖ ให้ผู้ซึ่งมีประโยชน์เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินที่ประสงค์จะคัดค้านคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ยื่นคำคัดค้านต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาภายในสามสิบวันนับแต่วันครบกำหนดปิดประกาศตามมาตรา ๕๕

ถ้าไม่มีผู้ใดคัดค้านภายในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เสนอเรื่องให้คณะกรรมการสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรคัดค้าน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขายกเลิกเรื่องขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน แต่ถ้ามีผู้คัดค้านแต่มิใช่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเสนอคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินและคำคัดค้านให้คณะกรรมการพิจารณา

คำวินิจฉัยของคณะกรรมการตามวรรคสาม ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้คัดค้านอาจอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้ภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัย

มาตรา ๕๗ เมื่อคณะกรรมการสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว ใบอนุญาตที่ได้ออกตามมาตรา ๒๗ ให้เป็นอันยกเลิก

หมวด ๖
บทกำหนดโทษ

มาตรา ๕๘ ผู้จัดสรรที่ดินหรือบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องผู้ใดไม่มาให้ถ้อยคำหรือไม่ส่งเอกสารตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการเรียกหรือสั่งตามมาตรา ๑๕ หรือผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรผู้ใดไม่ให้ความสะดวกแก่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือบุคคลซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางแต่งตั้งในการปฏิบัติงานตามมาตรา ๑๘ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

มาตรา ๕๙ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๒๑ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปีและปรับตั้งแต่สี่หมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท

มาตรา ๖๐ ผู้ใดแจ้งข้อความหรือแสดงหลักฐานหรือรายละเอียดตามมาตรา ๒๓ (๗) อันเป็นเท็จ หรือปกปิดข้อความจริงซึ่งควรบอกให้แจ้ง ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือนหรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ

มาตรา ๖๑ ผู้ใดโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินโดยฝ่าฝืนมาตรา ๒๙ ต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ห้าหมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท

มาตรา ๖๒ ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๓๑ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

มาตรา ๖๓ ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๓๔ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

มาตรา ๖๔ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๓๕ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

มาตรา ๖๕ ผู้ใดฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายตามมาตรา ๕๒ นอกจากต้องปฏิบัติตามคำสั่งดังกล่าวแล้ว ต้องระวางโทษปรับอีกวันละหนึ่งพันบาท ตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน

มาตรา ๖๖ ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดซึ่งจะต้องรับโทษตามพระราชบัญญัตินี้เป็นนิติบุคคล กรรมการ ผู้จัดการของนิติบุคคล และบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น ต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าตนมิได้มีส่วนในการกระทำผิดนั้น

(ความเดิมถูกยกเลิกโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่เกี่ยวกับความรับผิดในทางอาญาของผู้แทนนิติบุคคล พ.ศ. ๒๕๖๐)

มาตรา ๖๖ ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำความผิดของนิติบุคคลนั้นเกิดจากการสั่งการหรือการกระทำของกรรมการ หรือผู้จัดการ หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น หรือในกรณีที่บุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ต้องสั่งการหรือกระทำการ และละเว้นไม่สั่งการหรือไม่กระทำการจนเป็นเหตุให้นิติบุคคลนั้นกระทำความผิด ผู้นั้นต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย

บทเฉพาะกาล

มาตรา ๖๗ บรรดากฎกระทรวงและข้อกำหนดที่ออกตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ให้คงมีผลใช้บังคับได้ต่อไปเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับบทแห่งพระราชบัญญัตินี้ จนกว่าจะได้มีกฎกระทรวงและข้อกำหนดที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

มาตรา ๖๘ ให้คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร จนกว่าจะได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครตามพระราชบัญญัตินี้

ให้คณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัดตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ปฏิบัติหน้าที่ของ

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด จนกว่าจะได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๖๙ ใบอนุญาตหรือการอนุญาตใด ๆ ที่ได้ให้ไว้ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ที่ยังมีผลใช้บังคับอยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ถือว่าเป็นใบอนุญาตและการอนุญาตตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๗๐ การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ให้นำมาตรา ๔๕ มาตรา ๔๖ มาตรา ๔๗ มาตรา ๔๘ มาตรา ๔๙ มาตรา ๕๐ มาตรา ๕๑ และมาตรา ๕๒ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ด้วยโดยอนุโลม

การบำรุงรักษาบริการสาธารณะ ให้นำมาตรา ๕๓ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ด้วยโดยอนุโลม

การพ้นจากความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค ให้นำมาตรา ๔๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ในกรณีที่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค มิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ อาจยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ได้รับคำขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้ปิดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดิน

เขตหรือที่ว่าการอำเภอ หรือกิ่งอำเภอที่ทำการแขวง หรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ และบริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรรมีกำหนดสามสิบวัน และแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคทราบตามที่อยู่ที่ได้ให้ไว้กับพนักงานเจ้าหน้าที่

เมื่อผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคคัดค้านการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาส่งเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณา หากคณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่าผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค มิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภคจริงให้นำความในมาตรา ๔๓ วรรคสองมาใช้บังคับโดยอนุโลม หากคณะกรรมการเห็นว่าผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค ให้ยกเลิกการดำเนินการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ในกรณีที่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคไม่คัดค้าน หรือไม่ปฏิบัติตามมติของคณะกรรมการตามวรรคหก ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และให้มีอำนาจจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป

มาตรา ๗๑ ในระหว่างที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางยังมิได้กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาตามมาตรา ๘ (๔) มิให้นำความในมาตรา ๓๔ และมาตรา ๖๓ มาใช้บังคับ

มาตรา ๗๒ บรรดาคำขออนุญาต การออกหรือโอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดินที่อยู่ระหว่างการพิจารณาดำเนินการของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินคณะอนุกรรมการในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ดำเนินการตามพระราชบัญญัตินี้ เว้นแต่การอุทธรณ์ ให้ดำเนินการตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

ชวน หลีกภัย

นายกรัฐมนตรี

อัตราค่าธรรมเนียม

(๑) ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ไร่ละ ๕๐๐ บาท เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่

(๒) การโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน รายละ ๕,๐๐๐ บาท

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ เนื่องจากประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ซึ่งเป็นกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ได้ประกาศใช้บังคับมาเป็นเวลานานแล้ว มีหลักการและรายละเอียดไม่เหมาะสมหลายประการ สมควรแก้ไขปรับปรุงเพื่อกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยเฉพาะการได้สิทธิในที่ดินจัดสรรและการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ นอกจากนั้น เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจการจัดสรรที่ดิน ได้กระจายอำนาจการอนุญาตและการควบคุมดูแลการจัดสรรที่ดินไปสู่ระดับจังหวัด และกำหนดเวลาในการพิจารณาอนุญาตให้แน่นอน จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน

(ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘

เล่ม ๑๓๒ ตอนที่ ๙๒ ก ราชกิจจานุเบกษา ๒๕ กันยายน ๒๕๕๘

พระราชบัญญัติ
การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒)
พ.ศ. ๒๕๕๘

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.
ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๑ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๘
เป็นปีที่ ๗๐ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหกสิบวัน นับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้เพิ่มบทนิยามคำว่า “สาธารณูปโภค” ระหว่างบทนิยามคำว่า “ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร” และคำว่า “บริการสาธารณะ” ในมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

“สาธารณูปโภค” หมายความว่า สิ่งอำนวยประโยชน์ที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรใช้ประโยชน์ร่วมกันตามสัญญาหรือแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต”

มาตรา ๔ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๗ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๗ ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ประกอบด้วย ปลัดกระทรวงมหาดไทยเป็นประธานกรรมการ อัยการสูงสุด อธิบดีกรมการปกครอง อธิบดีกรมชลประทาน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง เลขาธิการคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค เลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนหกคนซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งจากผู้มีความรู้ความสามารถ หรือประสบการณ์ในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การผังเมือง การบริหารชุมชนหรือกฎหมาย เป็นกรรมการ

ให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ และแต่งตั้งข้าราชการกรมที่ดินจำนวนไม่เกินสองคน เป็นผู้ช่วยเลขานุการ

กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิตามวรรคหนึ่ง ให้แต่งตั้งจากผู้แทนภาคเอกชน ซึ่งเป็นผู้ดำเนินกิจการเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง”

มาตรา ๕ ให้ยกเลิกความในวรรคหนึ่งของมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๓ ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด ดังนี้

(๑) ในกรุงเทพมหานคร ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย อธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีกรมที่ดินซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายเป็นประธานกรรมการ ผู้แทนกรมชลประทาน ผู้แทนกรมโยธาธิการและผังเมือง ผู้แทน

สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด ผู้แทนกรุงเทพมหานคร และผู้ทรงคุณวุฒิจำนวนสี่คนซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งเป็นกรรมการ และให้ผู้แทนกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ

(๒) ในจังหวัดอื่น ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัด หรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ ผู้แทนกรมชลประทาน อัยการจังหวัดซึ่งเป็นหัวหน้าสำนักงานอัยการจังหวัด โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด ปลัดจังหวัด นายกองค์การบริหารส่วนจังหวัด และผู้ทรงคุณวุฒิจำนวน สี่คนซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งเป็นกรรมการ และให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เป็นกรรมการและเลขานุการ”

มาตรา ๖ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๒๘ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๒๘ เมื่อได้ออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้คณะกรรมการจัดส่งใบอนุญาต พร้อมทั้งแผนผัง โครงการและวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่โดยเร็ว เพื่อให้จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ภายในสิบห้าวัน นับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน และเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้จดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกทุกฉบับ สำหรับที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ให้จดแจ้งด้วยว่าที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน แล้วแต่กรณี”

มาตรา ๗ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา ๔๓/๑ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

“มาตรา ๔๓/๑ ห้ามโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค เว้นแต่เป็นการโอนตามพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์”

มาตรา ๘ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๔๔ ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๓ เมื่อได้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) แล้วตามลำดับ ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

(๒) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์

การดำเนินการตามความในวรรคหนึ่งให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ทั้งนี้ ต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งด้วย

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตาม (๑) แล้วให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาให้ถือว่าสูญหายและให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนเพื่อดำเนินการดังกล่าวต่อไป”

มาตรา ๙ ให้ยกเลิกความในวรรคสองของมาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ผู้ที่ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตั้งแต่สามเดือนขึ้นไป อาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค และในกรณีที่ค้างชำระตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด”

มาตรา ๑๐ ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค ที่ยังมิได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หากภายหลังได้ดำเนินการตามมาตรา ๗๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากไม่ได้โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาให้ถือว่าสูญหาย และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนเพื่อดำเนินการดังกล่าวต่อไป

มาตรา ๑๑ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ
พลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา
นายกรัฐมนตรี

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่การจัดสรรที่ดินในปัจจุบันไม่ได้กำหนดให้จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ว่าที่ดินแปลงนั้นเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ เป็นผลให้ไม่อาจทราบชัดเจนว่าที่ดินแปลงใดเป็นที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ และมีการโอนที่ดินดังกล่าวไปยังบุคคลอื่น ซึ่งส่งผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยรวม จึงสมควรให้มีการจดแจ้งดังกล่าวและห้ามการโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค รวมทั้งกำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดินและการให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เหมาะสมและเป็นประโยชน์ต่อส่วนรวม ประกอบกับสมควรแก้ไขบทบัญญัติที่กำหนดชื่อตำแหน่งในคณะกรรมการตามพระราชบัญญัตินี้ ให้เป็นไปตามกฎหมายที่ใช้บังคับในปัจจุบัน รวมทั้งแก้ไขระยะเวลาการค้างชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคให้เหมาะสมยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

ประกาศของคณะปฏิวัติ

ฉบับที่ ๒๘๖

เลขที่ ๑ /๒๕๑๗

(จ.ส. ๔)

ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

ตามข้อบังคับตามความในข้อ ๓๓ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๙ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจากบ้านอนุญาต ฉบับนี้ ให้แก่ ห้างหุ้นส่วนจำกัด บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด ที่อยู่/ที่ตั้งสำนักงาน เลขที่ ๒๒-๒๔ หมู่/รอย ถนน รามคำแหง หมู่ที่ ตำบล สวนหลวง อำเภอ ประเวศ จังหวัด กรุงเทพมหานคร ที่ตั้งสำนักงานจัดสรรที่ดิน ๒๐ เมืองทองธานีเวสต์ไซด์ ที่ดิน เลขที่ ๒๒-๒๔ หมู่/ตรอก/ซอย ถนน รามคำแหง หมู่ที่ ตำบล สวนหลวง อำเภอ ประเวศ จังหวัด กรุงเทพมหานคร เพื่อผู้ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามโครงการที่ดิน และต้อง ปฏิบัติการ และวิธีการตามที่ทำในใบอนุญาตนี้

ออกให้ ณ วันที่ ๕ กันยายน พ.ศ. ๒๕๑๗

(นายวิบูร ทักกะพจน์)
ปลัดกระทรวงมหาดไทย
ประธานคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

เล่ม ๘๙ ตอนที่ ๑๘๒ ราชกิจจานุเบกษา ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๑๕

ประกาศของคณะปฏิวัติ
ฉบับที่ ๒๘๖

โดยที่ในปัจจุบันนี้ได้มีผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดินเป็นจำนวนมาก แต่ยังไม่มีกฎหมายเพื่อใช้ควบคุมการจัดสรรที่ดิน โดยเฉพาะเป็นเหตุให้มีการพิพาทกัน อีกทั้งการวางแผนผังโครงการหรือวิธีการในการจัดสรรที่ดินก็ไม่ถูกต้องตามตามหลักวิชาการผังเมือง จำเป็นจะต้องมีกฎหมายเพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชนให้เป็นไปด้วยความเรียบร้อยเพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และเพื่อผลในทางเศรษฐกิจ สังคม และการผังเมือง หัวหน้าคณะปฏิวัติจึงมีคำสั่งดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้

“การจัดสรรที่ดิน” หมายความว่า การจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปไม่ว่าด้วยวิธีใด โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเป็นค่าตอบแทน และมีการให้คำมั่น หรือการแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงให้ที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม

“ใบอนุญาต” หมายความว่า ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

“ผู้จัดสรรที่ดิน” หมายความว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

“ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร” หมายความว่า ผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดินเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรร

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

“ประธานคณะกรรมการ” หมายความว่า ประธานคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้

ข้อ ๒ ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ ไม่ใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ตามกฎหมายว่าด้วยธนาคารอาคารสงเคราะห์ ของสำนักงานอาคารสงเคราะห์ ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งสำนักงานอาคารสงเคราะห์ และของทางราชการหรือขององค์การของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย

ข้อ ๓ ให้มีคณะกรรมการคณะหนึ่งเรียกว่า “คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน” ประกอบด้วยปลัดกระทรวงมหาดไทยเป็นประธาน อธิบดีกรมที่ดินเป็นรองประธาน ผู้แทนกรมการปกครอง ผู้แทนสำนักผังเมือง เป็นกรรมการ ผู้แทนกรมที่ดิน เป็นกรรมการและเลขานุการ และกรรมการอื่นอีกไม่เกินห้าคนซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้ง โดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

ข้อ ๔ กรรมการซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งอยู่ในตำแหน่งคราวละสองปี แต่เมื่อพ้นจากตำแหน่งแล้วอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้

ข้อ ๕ นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระตามข้อ ๔ กรรมการซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งพ้นจากตำแหน่ง เมื่อ

(๑) ลาออก

(๒) รัฐมนตรีให้ออก

เมื่อตำแหน่งกรรมการว่างลงระหว่างวาระ รัฐมนตรีอาจแต่งตั้งผู้อื่นแทนได้ กรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งตามวรรคสอง อยู่ในตำแหน่งตามวาระของผู้ซึ่งตนแทน

ข้อ ๖ การประชุมคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุมไม่ต่ำกว่ากึ่งจำนวนของกรรมการทั้งหมด จึงเป็นองค์ประชุม ถ้าในการประชุมคราวใดประธานและรองประธานไม่อยู่ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการด้วยกันคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

มติของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งมีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

ข้อ ๗ คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ควบคุมการจัดสรรที่ดินให้เป็นไปตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ อำนาจหน้าที่เช่นว่านี้ให้รวมถึง

(๑) การวางข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน

(๒) การพิจารณาคำขออนุญาต และการออกหรือโอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน

(๓) การตรวจสอบการจัดสรรที่ดินเพื่อให้การได้ดำเนินไปตามที่ได้ออกใบอนุญาต

(๔) การเรียกผู้จัดสรรที่ดินหรือบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือสั่งให้บุคคลดังกล่าวส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องตามความจำเป็น ทั้งนี้ ภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการกำหนด

ข้อ ๘ คณะกรรมการมีอำนาจแต่งตั้งคณะอนุกรรมการหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดเพื่อพิจารณาหรือปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดตามที่คณะกรรมการมอบหมาย รวมทั้งการพิจารณาและปฏิบัติการตามข้อ ๗ (๓) และ (๔)

คณะอนุกรรมการและบุคคลซึ่งคณะกรรมการแต่งตั้ง มีอำนาจเช่นเดียวกับคณะกรรมการในกิจการที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการ

การประชุมคณะอนุกรรมการให้นำความในข้อ ๖ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ข้อ ๙ ในการวางข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ให้คณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการจัดทำแผนผังโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน เพื่อประโยชน์ในการอนามัย การคมนาคม ความปลอดภัย และการผังเมือง รวมทั้งเงื่อนไขในสิ่งต่อไปนี้ทุกประการหรือบางประการ คือ

(๑) ขนาดความกว้างและความยาวต่ำสุดหรือเนื้อที่จำนวนน้อยที่สุดของที่ดินแปลงย่อยที่จะจัดสรรได้

(๒) ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่างๆ ทางเดินและทางเท้าในที่ดินจัดสรรทั้งหมด รวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนนหรือทางสายนอกที่ดินจัดสรร

(๓) ระบบการระบายน้ำ

(๔) ระบบและมาตรฐานของสิ่งอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามที่จำเป็น

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินให้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา

ข้อ ๑๐ ห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการ

การขอและการออกใบอนุญาต ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง และให้เสียค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ข้อ ๑๑ ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินต้องแสดงหลักฐานและรายละเอียดดังต่อไปนี้ด้วย คือ

(๑) ถ้าผู้ขอมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ขอจัดสรรให้แสดงโฉนดที่ดินนั้น ถ้ายังไม่มีกรรมสิทธิ์ให้แสดงหลักฐานการจะได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น

(๒) แผนผังแสดงจำนวนแปลงย่อยที่ขอจัดสรรและเนื้อที่โดยประมาณของแต่ละแปลง

(๓) โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่าง ๆ รวมทั้งการปรับปรุงอื่น ๆ ตามควรแก่สภาพของท้องถิ่น โดยแสดงแผนผังรายละเอียดและรายการก่อสร้างประมาณการค่าก่อสร้าง และกำหนดเวลาที่จะจัดทำให้แล้วเสร็จด้วย

(๔) วิธีการจำหน่ายที่ดินและการชำระค่าตอบแทน

(๕) ภารผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น

(๖) ที่ตั้งสำนักงานของผู้ขอ

(๗) หลักฐานและรายละเอียดอื่น ๆ ที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควรตามความจำเป็น

ในกรณีที่ผู้ขอจัดสรรที่ดินเป็นนิติบุคคล ให้แสดงหลักฐานการเป็นนิติบุคคลด้วย

ข้อ ๑๒ ในกรณีที่ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ขอจัดสรร หรือมีกรรมสิทธิ์แต่มีภาระผูกพันอยู่เมื่อคณะกรรมการเห็นสมควรจะอนุญาตตามคำขอ คณะกรรมการต้องให้ผู้ขอจัดการให้ที่ดินที่ขอจัดสรรนั้นมีชื่อผู้ขอเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์โดยปราศจากภาระผูกพันใด ๆ เสียก่อนออกใบอนุญาต

ถ้าผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินไม่จัดการตามวรรคหนึ่ง ภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสองเดือน คณะกรรมการอาจสั่งยกเลิกคำขอนั้นเสียได้

ข้อ ๑๓ เมื่อคณะกรรมการเห็นสมควรจะอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินได้ตามคำขอก่อนออกใบอนุญาต ให้ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินใดที่คณะกรรมการเห็นชอบมาทำสัญญาค้ำประกันกับคณะกรรมการว่าถ้าผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินนั้นตามแผนผัง โครงการและกำหนดเวลาที่ได้รับอนุญาตไว้ คณะกรรมการจะเข้าดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินนั้นตามโครงการแผนผังที่ได้รับอนุญาตเอง โดยธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันต้องรับผิดชดใช้เงินที่คณะกรรมการใช้จ่ายไปในการดำเนินการดังกล่าวทั้งสิ้น เว้นแต่ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันจะรับดำเนินการเองภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนด

ในกรณีที่ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันผิดสัญญาค้ำประกัน ให้ประธานคณะกรรมการมีอำนาจฟ้องหรือต่อสู้คดีดังกล่าวในนามคณะกรรมการ

ข้อ ๑๔ ในกรณีที่คณะกรรมการมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินมีสิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ทราบคำสั่ง คำวินิจฉัยของรัฐมนตรีให้เป็นที่สุด

ข้อ ๑๕ เมื่อได้ออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้คณะกรรมการรีบส่งใบอนุญาตพร้อมทั้งแผนผัง โครงการและวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ณ ท้องที่

ที่ที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่ เพื่อให้จดแจ้งในโฉนดที่ดินภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน และเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้จดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกด้วยทุกแปลง

ข้อ ๑๖ ให้ผู้จัดสรรที่ดินแสดงใบอนุญาต และแสดงแผนผัง โครงการและวิธีการ ซึ่งตรงตามที่คณะกรรมการอนุญาตไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานที่ทำการจัดสรรที่ดิน

ถ้าใบอนุญาตสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอรับใบแทนตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนด ต่อคณะกรรมการภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ทราบการสูญหายหรือชำรุด

ข้อ ๑๗ เมื่อได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการแล้วถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการหรือวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตให้ยื่นคำขอตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนด พร้อมทั้งแผนผัง โครงการหรือวิธีการที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงพร้อมกับหนังสือยินยอมของผู้ค้ำประกันที่จะผูกพันค้ำประกันต่อตามที่คณะกรรมการจะอนุญาตต่อคณะกรรมการเพื่อพิจารณาอนุญาต

ในกรณีที่คณะกรรมการอนุญาตให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการหรือวิธีการที่ได้ยื่นไว้ให้คณะกรรมการส่งแผนผังโครงการหรือวิธีการที่แก้ไขเปลี่ยนแปลงไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ณ ท้องที่ที่ที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่ และให้นำความในข้อ ๑๕ มาใช้บังคับ โดยอนุโลม

ข้อ ๑๘ เมื่อได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการแล้วห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมกับบุคคลใดอันก่อให้เกิดภาระแก่ที่ดินนั้น เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการ

ข้อ ๑๙ สัญญาระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรร ต้องทำเป็นหนังสือสัญญาซื้อขาย และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

เมื่อได้จดทะเบียนตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ตกลงกันตามสัญญาซื้อขายเฉพาะส่วนตามแผนผังหรือโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยนั้น โอนไปยังผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยให้ผู้จัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับราคาที่ดินเท่าที่ยังค้างชำระอยู่ และให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิที่ได้จดทะเบียนไว้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว

ข้อ ๒๐ เพื่อประโยชน์แห่งข้อ ๒๑ ข้อ ๒๕ และข้อ ๒๖ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินจัดให้มีสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดิน

ข้อ ๒๑ ในกรณีที่ยังไม่ได้ออกโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินจดทะเบียนการซื้อขายที่ดินตามข้อ ๑๙ ไว้ในสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดินเป็นหลักฐานแทนการจดบันทึกสาระสำคัญลงในโฉนดที่ดินตามมาตรา ๗๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวจดแจ้งการจดทะเบียนซื้อขายลงในโฉนดที่ดินนั้นให้ตรงกับสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดินด้วย

ข้อ ๒๒ ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินจัดสรร ซึ่งยังไม่ได้ออกโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยกับบุคคลภายนอก ซึ่งนิติกรรมนั้นกฎหมายบังคับว่าต้องทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้นำความในข้อ ๒๑ มาใช้บังคับ โดยอนุโลม

ข้อ ๒๓ ในระหว่างที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยังชำระราคาที่ดินไม่ครบถ้วนตามสัญญาซื้อขาย ถ้าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไป ทำนิติกรรมกับบุคคลอื่นก่อให้เกิดภาระแก่ที่ดินนั้น โดยผู้จัดสรรที่ดินมิได้ยินยอมด้วยแล้ว หากเป็นที่เสื่อมเสียแก่บุริมสิทธิของผู้จัดสรรที่ดินในขณะที่อาจบังคับสิทธิเรียกร้องได้ผู้จัดสรรที่ดินอาจร้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมนั้นเสียได้

ข้อ ๒๔ สัญญาซื้อขายที่ดินจัดสรรที่ได้ตกลงแบ่งชำระราคาที่ดินเป็นคราว ๆ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรผิดนัดไม่ชำระราคาตั้งแต่สองคราวติดต่อกันผู้จัดสรรที่ดินจะใช้สิทธิเรียกร้องเอาราคาที่ค้างชำระทั้งหมดก็ได้

ข้อ ๒๕ ในกรณีที่มีการชำระราคาที่ดินบางส่วนไม่ว่าครั้งใด ให้ผู้จัดสรรที่ดินทำบัญชีตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดส่งไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ภายในวันที่สิบของเดือนใดพนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวจะขยายเวลาให้ตามที่เห็นควรก็ได้เมื่อได้รับบัญชีแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รีบจดแจ้งการชำระราคาที่ดินนั้นไว้ในสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดิน

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินเพิกเฉยไม่ปฏิบัติตามวรรคหนึ่ง เมื่อมีคำขอของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไป และพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินได้พิจารณาหลักฐานเป็นที่พอใจแล้ว ให้จดแจ้งการชำระราคาที่ดินตามคำขอของผู้นั้นไว้ในสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดิน

ข้อ ๒๖ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนแล้ว ให้ผู้จัดสรรที่ดินทำหลักฐานเป็นหนังสือให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไป เพื่อนำไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวได้พิจารณาหลักฐานเป็นที่พอใจแล้วให้จดบันทึกข้อความว่าที่ดินนั้นได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนแล้วไว้ในสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดิน และถ้าได้ออกโฉนดที่ดินแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้วก็ให้จดบันทึกลงในโฉนดที่ดินฉบับที่แบ่งแยกด้วย

ข้อ ๒๗ ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะโอนใบอนุญาตให้ยื่นคำขอตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดต่อคณะกรรมการ

เมื่อคณะกรรมการเห็นว่าผู้รับโอนมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินจัดสรรแล้ว หรือจะได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินจัดสรร และการโอนนั้นไม่เป็นที่เสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และธนาคารหรือสถาบันการเงินแล้วแต่กรณีซึ่งเป็นคู่สัญญากับคณะกรรมการได้ยินยอม

ด้วยแล้วให้คณะกรรมการอนุญาตให้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้โอน และผู้รับโอนต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ข้อ ๒๘ ภายใต้บังคับแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เมื่อได้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอนแล้ว ให้บรรดาสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตกไปยังผู้รับโอน

ข้อ ๒๙ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตายให้ผู้จัดการมรดกหรือทายาทยื่นคำขอตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดต่อคณะกรรมการ เพื่อรับโอนใบอนุญาตภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย หรือภายในกำหนดเวลาที่คณะกรรมการเห็นสมควรขยายให้เมื่อคณะกรรมการสอบสวนเห็นว่าผู้ยื่นคำขอมีสิทธิในที่ดินจัดสรร ให้คณะกรรมการโอนใบอนุญาตให้แก่ผู้ยื่นคำขอรับโอน และให้คณะกรรมการประกาศให้ธนาคารหรือสถาบันการเงิน แล้วแต่กรณี และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบถ้าปรากฏในภายหลังว่าผู้จัดการมรดกหรือทายาทนั้นไม่มีสิทธิในที่ดินจัดสรร ให้คณะกรรมการเพิกถอนการโอนใบอนุญาตนั้นเสีย

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย และไม่ว่าจะมีผู้จัดการมรดกหรือทายาทผู้รับโอนใบอนุญาตต่อไปหรือไม่ก็ตามให้ถือว่าธนาคารหรือสถาบันการเงิน แล้วแต่กรณี ผู้เป็นคู่สัญญากับคณะกรรมการมาแต่เดิมยังคงผูกพันอยู่ตามสัญญานั้น

ถ้าผู้จัดสรรที่ดินที่ตายไม่มีผู้จัดการมรดกหรือทายาท หรือมีแต่ผู้จัดการมรดกหรือทายาท หรือมีแต่ผู้จัดการมรดก หรือทายาทมิได้ยื่นคำขอต่อคณะกรรมการภายในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง และผู้จัดสรรที่ดินยังมิได้ดำเนินการตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตไว้เลย หรือดำเนินการยังไม่ครบถ้วน ให้ถือว่าผู้จัดสรรที่ดินไม่ปฏิบัติตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตไว้ ในกรณีเช่นว่านี้ให้นำความในข้อ ๑๓ มาใช้บังคับโดยอนุโลม และเมื่อได้ปฏิบัติตามแผนผังและโครงการทั้งได้ออกโฉนดที่ดินแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว คณะกรรมการจะประกาศยกเลิกการจัดสรรที่ดินนั้นก็ได้

ข้อ ๓๐ สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ให้ถือว่า

ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไป และจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้

หน้าที่ในการบำรุงรักษาตามวรรคหนึ่ง มิให้ใช้บังคับในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปได้อุทิศทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ หรือได้โอนให้แก่เทศบาล สุขาภิบาล หรือองค์การบริหารส่วนจังหวัดแห่งท้องที่ที่ที่ดินจะจัดสรรอยู่ในเขต

ข้อ ๓๑ ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินที่ยังมิได้จำหน่ายทั้งหมดหรือบางส่วน ให้ยื่นคำขอตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดต่อคณะกรรมการ

ในการพิจารณาคำขอตามวรรคหนึ่ง ถ้าปรากฏว่าการยกเลิกนั้นจะไม่เป็นการเสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้คณะกรรมการสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดินนั้นทั้งหมดหรือบางส่วน แล้วแต่กรณี

เมื่อคณะกรรมการสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินบันทึกการยกเลิกนั้นลงในโฉนดที่ดินแปลงหรือส่วนที่ยกเลิกทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกัน

ข้อ ๓๒ ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา และได้จำหน่ายที่ดินจัดสรรไปแล้วบางส่วน หรือได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือได้ปรับปรุงที่ดินจัดสรรให้เป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรมไปแล้วบางส่วน เมื่อผู้นั้นได้ยื่นรายการและแสดงหลักฐานตามแบบและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวงต่อคณะกรรมการภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิบัติฉบับนี้ใช้บังคับ ก็ให้ทำการจัดสรรที่ดินนั้นต่อไปได้โดยไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งประกาศของคณะปฏิวัติ

ฉบับนี้ เว้นแต่กิจการอันเป็นสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินให้อยู่ภายใต้บังคับแห่งข้อ ๓๐ ด้วย

ข้อ ๓๓ ในการตรวจสอบการจัดสรรที่ดินของคณะกรรมการตามข้อ ๗ (๓) ผู้จัดสรรที่ดินและผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรต้องให้ความสะดวกตามสมควร

ข้อ ๓๔ ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรผู้ใดไม่ให้ความสะดวกแก่กรรมการ อนุกรรมการ หรือบุคคลซึ่งคณะกรรมการแต่งตั้งในการปฏิบัติงานตามข้อ ๗ (๓) หรือผู้จัดสรรที่ดิน หรือบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องผู้ใดไม่มาให้ถ้อยคำหรือไม่ส่งเอกสารตามที่คณะกรรมการเรียกหรือสั่งตามข้อ ๗ (๔) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งพันบาท

ข้อ ๓๕ ผู้ใดฝ่าฝืนข้อ ๑๐ วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี และปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

ข้อ ๓๖ ผู้ใดแจ้งข้อความ หรือแสดงหลักฐาน หรือรายละเอียดตามข้อ ๑๑ (๕) หรือ (๗) อันเป็นเท็จต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินห้าพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ข้อ ๓๗ ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดไม่ปฏิบัติตามข้อ ๑๖ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งพันบาท

ข้อ ๓๘ ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดไม่ปฏิบัติตามข้อ ๒๕ วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

ข้อ ๓๙ ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดโฆษณาแผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินให้ผิดไปจากที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินห้าพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ข้อ ๔๐ ผู้ใดโฆษณาแผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินในที่ดินซึ่งคณะกรรมการยังไม่ได้ออกใบอนุญาตให้จัดสรรต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินห้าพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ข้อ ๔๑ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมไม่เกินอัตราค่าธรรมเนียมท้ายประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ กับกำหนดกิจการอื่นเพื่อปฏิบัติการตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้

กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว ให้ใช้บังคับได้

ข้อ ๔๒ ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหกสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พุทธศักราช ๒๕๑๕

จอมพล ถ. กิตติขจร
หัวหน้าคณะปฏิวัติ

อัตราค่าธรรมเนียม

(๑)	ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน เศษของไร่คิดเป็นหนึ่งไร่	ไร่ละ	๕๐ บาท
(๒)	การโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน	รายละ	๕๐๐ บาท

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ คือ ได้มีผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดินเป็นจำนวนมาก แต่ยังไม่มีกฎหมายเพื่อใช้ควบคุมการจัดสรรที่ดินโดยเฉพาะเป็นเหตุให้มีการพิพาทกัน อีกทั้งการวางแผนผัง โครงการหรือวิธีการในจัดสรรที่ดินก็ไม่ถูกต้องตามหลักวิชาการผังเมือง จำเป็นจะต้องมีกฎหมายเพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชนให้เป็นไปด้วยความเรียบร้อย เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และเพื่อผลในทางเศรษฐกิจ สังคม และการผังเมือง

กฎกระทรวง

กฎกระทรวง
กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขออนุญาต และการออกใบอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๔

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๖ และมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๔๘ และมาตรา ๕๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยบัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ผู้ใดประสงค์จะขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินให้ยื่นคำขอตามแบบ จ.ส. ๑ ท้ายกฎกระทรวงนี้ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมหลักฐานและรายละเอียดตามมาตรา ๒๓ จำนวน ๑๓ ชุด หรือตามจำนวนที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

ข้อ ๒ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตรวจสอบคำขอตามข้อ ๑ แล้วเห็นว่าไม่ครบถ้วน ให้แจ้งผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินดำเนินการส่งหลักฐานและรายละเอียดเพิ่มเติมให้ครบถ้วนภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง

ในกรณีผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการยื่นหลักฐานและรายละเอียดเพิ่มเติมภายในระยะเวลาที่กำหนด หรือได้ยื่นหลักฐานและรายละเอียดภายในระยะเวลาที่กำหนด แต่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตรวจสอบแล้วเห็นว่าหลักฐานและรายละเอียดยังไม่ครบถ้วน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งไม่รับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

แล้วแจ้งคำสั่งดังกล่าวพร้อมส่งหลักฐานและรายละเอียดที่เกี่ยวข้องคืนให้แก่ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

ในกรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตรวจสอบแล้วเห็นว่าหลักฐาน และรายละเอียดที่ยื่นพร้อมคำขอตามวรรคหนึ่งหรือหลักฐานและรายละเอียดที่ยื่นเพิ่มเติมภายในระยะเวลาที่กำหนดตามวรรคสองครบถ้วนแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งรับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน และรีบเสนอคำขอดังกล่าวให้คณะกรรมการพิจารณาโดยเร็ว พร้อมทั้งแจ้งให้ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินทราบ

ข้อ ๓ เมื่อคณะกรรมการได้รับคำขอตามข้อ ๒ แล้ว คณะกรรมการต้องพิจารณาตามขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาตามมาตรา ๒๕ วรรคหนึ่ง

ในกรณีที่คณะกรรมการได้พิจารณาเห็นชอบแผนผัง โครงการและวิธีการในการจัดสรรและผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินได้ดำเนินการตามกฎหมายและข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินครบถ้วนแล้ว ให้คณะกรรมการออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามแบบ จ.ส. ๒ ท้ายกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๔ ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินให้ทำเป็นคู่ฉบับ มอบให้ผู้จัดสรรที่ดินฉบับหนึ่งอีกฉบับหนึ่งเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๓ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๔๔

(ลงชื่อ) สมบัติ อุทัยสาง
(นายสมบัติ อุทัยสาง)
รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

ประกาศราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่มที่ ๑๑๘ ตอนที่ ๗๘ ก วันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๔๔

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่มาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ บัญญัติให้การขออนุญาตและการออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

จ.ส. ๑

เลขรับที่.....
วันที่.....
.....
เจ้าหน้าที่

คำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดิน

ชื่อ.....อายุ.....ปี สัญชาติ..... ที่อยู่/ที่ตั้งสำนักงาน
เลขที่ .....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....
ชื่อสำนักงานจัดสรรที่ดิน.....โครงการ.....
ที่ตั้งเลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ที่ดินที่ขอทำการจัดสรร

จำนวน.....แปลง รวมเนื้อที่ทั้งสิ้น..... ไร่.....งาน.....ตารางวา
๑. โฉนดที่ดินเลขที่.....ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ....
ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
เนื้อที่..... ไร่..... งาน.....ตารางวา
๒. หนังสือรับรองการทำประโยชน์เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
เลขที่ดิน.....สารบบเล่ม.....หน้า.....
ระวางรูปถ่ายทางอากาศชื่อ.....
หมายเลข.....แผ่นที่.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
เนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
(ถ้ามีที่ดินที่ขอทำการจัดสรรมากกว่า ๑ แปลง ให้ทำบัญชีต่อท้าย)

ที่ดินที่มีภาระผูกพัน

จำนวน.....แปลง รวมเนื้อที่ทั้งสิ้น.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
๑. โฉนดที่ดินเลขที่.....ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
มีภาระผูกพัน.....
๒. หนังสือรับรองการทำประโยชน์เลขที่.....เล่ม..... หน้า.....
เลขที่ดิน.....สารบบเล่ม..... หน้า.....
ระวางรูปถ่ายทางอากาศชื่อ.....หมายเลข.....
แผ่นที่.....หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
มีภาระผูกพัน.....
(ถ้าที่ดินมีภาระผูกพันมากกว่า ๑ แปลง ให้ทำเป็นบัญชีต่อท้าย)

หลักฐานและรายละเอียด

☐ โฉนดที่ดินรวม.....ฉบับ หนังสือรับรองการทำประโยชน์รวม.....ฉบับ
☐ บันทึกความยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองซึ่งระบุจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง ส่วนที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะไม่ต้องรับภาระหนี้บุริมสิทธิหรือจำนอง
☐ แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่ขอจัดสรร และเนื้อที่โดยประมาณของที่ดินแต่ละแปลง
☐ โครงการการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ การปรับปรุงอื่น ๆ รวมทั้งวิธีการจำหน่ายและการชำระราคาและค่าตอบแทน
☐ แผนผัง รายละเอียด และรายการก่อสร้าง ประมาณการค่าก่อสร้างและกำหนดเวลาที่จะทำให้แล้วเสร็จ
☐ แผนงาน โครงการ และระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
☐ แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร
☐ ชื่อธนาคาร หรือสถาบันการเงินซึ่งจะเป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน
☐ ชื่อธนาคาร หรือสถาบันการเงินซึ่งจะเป็นผู้ค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

ผู้ขอ ขอยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินพร้อมด้วยหลักฐานและรายละเอียดที่กล่าวข้างบนนี้ต่อ

☐ เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....

☐ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....สาขา.....

ลงชื่อ ..... ผู้ขอ

(.....)

วันที่.....

(จ.ส. ๒)

เลขที่...../.....

ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน ..... ออกใบอนุญาตฉบับนี้ เพื่อแสดงว่า ..... ที่อยู่/ที่ตั้งสำนักงานเลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ ..... ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... ชื่อสำนักงานจัดสรรที่ดิน ..... โครงการ ..... ที่ตั้งเลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ ..... ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... เป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามโฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์เลขที่ ..... ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... ตามแผนผัง โครงการ และวิธีการแนบท้ายใบอนุญาตนี้

ออกให้ ณ วันที่ ..... พ.ศ. .....

(.....)

ประธานกรรมการ

กฎกระทรวง
กำหนดค่าธรรมเนียมตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน
พ.ศ. ๒๕๔๔

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๖ และมาตรา ๓๘ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียม ดังนี้

(๑) ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

(ก) จัดสรรที่ดินเป็นที่ประกอบเกษตรกรรม ไร่ละ ๑๐๐ บาท

(ข) จัดสรรที่ดินประเภทอื่น ไร่ละ ๒๕๐ บาท

เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่

(๒) การโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน รายละ ๓,๐๐๐ บาท

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๓ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๔๔

(ลงชื่อ) สมบัติ อุทัยสาง

(นายสมบัติ อุทัยสาง)

รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

ประกาศราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่ม ๑๑๘ ตอนที่ ๗๘ ก วันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๔๔

หมายเหตุ : เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่มาตรา ๖ และมาตรา ๓๘ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ บัญญัติให้ค่าธรรมเนียมใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและการโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

กฎกระทรวง
ว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ
และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
พ.ศ. ๒๕๔๕

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๖ และมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคลซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๔๘ และมาตรา ๕๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยบัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในกฎกระทรวงนี้

"ข้อบังคับ" หมายความว่า ข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

หมวด ๑
การขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
และการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ

ข้อ ๒ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโครงการใดประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ตัวแทนที่ได้รับการแต่งตั้งตามมาตรา ๔๕ ยื่นคำขอจดทะเบียนตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยเอกสารหลักฐานดังต่อไปนี้

(๑) รายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่มีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เห็นชอบข้อบังคับและแต่งตั้งตัวแทนในการยื่นคำขอจดทะเบียน

(๒) สำเนาข้อบังคับ

(๓) หลักฐานการรับแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการตามมาตรา ๔๔ (๑)

(๔) บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต พร้อมสำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่เกี่ยวข้อง

ข้อ ๓ ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้

(๑) ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(๒) วัตถุประสงค์

(๓) ที่ตั้งสำนักงาน

(๔) ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการ การเลือกตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง การเริ่มดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่ง และการประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรซึ่งต้องประชุมอย่างน้อยปีละสองครั้ง

(๕) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชี และการเงิน

(๖) ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิก

(๗) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่

(๘) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ

(๙) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ ๔ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรพร้อมเอกสารหลักฐานตามข้อ ๒ แล้ว ให้พิจารณาความถูกต้องครบถ้วนตามกฎหมายของเอกสารและรายการดังต่อไปนี้

(๑) คำขอและเอกสารหลักฐาน

(๒) สำเนาข้อบังคับ

(๓) วัตถุประสงค์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ ๕ ในกรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพิจารณาแล้วเห็นว่าคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด ให้สั่งไม่รับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ ๖ ในกรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพิจารณาคำขอแล้วเห็นว่าเอกสารและรายการตามข้อ ๔ ไม่ถูกต้อง ให้แจ้งผู้ขอแก้ไขเพิ่มเติมให้ถูกต้องภายในเวลาที่กำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง เมื่อผู้ขอได้ดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมแล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพิจารณาดำเนินการตามข้อ ๗ ต่อไป

ข้อ ๗ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพิจารณาคำขอแล้วเห็นว่าเอกสารและรายการตามข้อ ๔ ถูกต้องครบถ้วนตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด ให้ปิดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา สำนักงานเขต หรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ สำนักงานหรือที่ทำการองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งที่ดินที่ทำการจัดสรรนั้นตั้งอยู่ และบริเวณที่ทำการจัดสรรแห่งละหนึ่งฉบับ มีกำหนดสามสิบวัน

ข้อ ๘ ในกรณีมีผู้คัดค้านภายในกำหนดเวลาตามข้อ ๗ โดยอ้างเหตุว่าการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมิได้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎหมายกำหนด ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตรวจสอบข้อเท็จจริงและสรุปเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณาโดยเร็ว เมื่อคณะกรรมการพิจารณาเห็นเป็นประการใดให้แจ้งผู้คัดค้าน และเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาทราบภายในสิบห้าวัน

ในกรณีที่คณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่าการคัดค้านเป็นเหตุทำให้การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งยกเลิกคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นเสีย

ในกรณีไม่มีการคัดค้านหรือมีการคัดค้านแต่คณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่าการคัดค้านไม่เป็นเหตุทำให้การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งรับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยบันทึกสาระสำคัญลงในทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและบันทึกการจดทะเบียนในข้อบังคับด้วย แล้วออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้ผู้ยื่นคำขอหนึ่งฉบับ และเก็บคู่ฉบับไว้ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาหนึ่งฉบับ

ทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามวรรคสามให้เป็นไปตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแสดงหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามวรรคสามไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ ๙ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใดประสงค์จะจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรยื่นคำขอตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่พร้อมด้วยหลักฐานดังต่อไปนี้

(๑) รายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกที่มีมติให้เปลี่ยนแปลงข้อบังคับ

(๒) สำเนาข้อบังคับที่มีการเปลี่ยนแปลงใหม่

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพิจารณาแล้วเห็นว่าถูกต้องให้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับไว้ในทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แล้วบันทึกการจดทะเบียนไว้ในข้อบังคับฉบับที่เปลี่ยนแปลงด้วย

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับแล้ว ให้ข้อบังคับที่เปลี่ยนแปลงมีผลใช้บังคับได้

หมวด ๒
การบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ ๑๐ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง

ข้อ ๑๑ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะเรียกประชุมใหญ่วิสามัญเมื่อใดก็ได้แล้วแต่จะเห็นสมควร

สมาชิกจำนวนไม่น้อยกว่าหนึ่งในห้าของจำนวนสมาชิกทั้งหมดหรือสมาชิกจำนวนไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ จะทำหนังสือร้องขอต่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรให้เรียกประชุมใหญ่วิสามัญก็ได้ ในหนังสือร้องขอนั้นต้องระบุว่าประสงค์ให้เรียกประชุมเพื่อการใด

เมื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรได้รับหนังสือร้องขอให้เรียกประชุมใหญ่วิสามัญตามวรรคสอง ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเรียกประชุมใหญ่วิสามัญ โดยจัดให้มีการประชุมขึ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอ

ถ้าคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรไม่เรียกประชุมภายในระยะเวลาตามวรรคสาม สมาชิกผู้ร้องขอให้เรียกประชุมหรือสมาชิกอื่นจำนวนไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้ในข้อบังคับจะเรียกประชุมเองก็ได้

ข้อ ๑๒ ในการเรียกประชุมใหญ่ คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรต้องส่งหนังสือนัดประชุมและเอกสารที่เกี่ยวข้องไปยังสมาชิกทุกคนก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน

หนังสือนัดประชุมตามวรรคหนึ่งต้องระบุวัน เวลา สถานที่ และระเบียบวาระการประชุม

ข้อ ๑๓ การประชุมใหญ่ต้องมีสมาชิกมาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม เว้นแต่ข้อบังคับจะกำหนดองค์ประชุมไว้เป็นอย่างอื่น

ในการประชุมใหญ่ครั้งใด ถ้าไม่ได้องค์ประชุมตามที่กำหนดไว้และการประชุมใหญ่นั้นได้เรียกตามคำร้องขอของสมาชิก ก็ให้งดการประชุม แต่ถ้าเป็นการประชุมใหญ่ที่สมาชิกมิได้เป็นผู้ร้องขอให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเรียกประชุมใหญ่อีกครั้งหนึ่ง โดยจัดให้มีการประชุมขึ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่นัดประชุมใหญ่ครั้งแรก การประชุมครั้งหลังนี้ต้องมีสมาชิกมาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสิบของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมดและมีจำนวนสมาชิกเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่าสิบคนจึงจะเป็นองค์ประชุม

ข้อ ๑๔ มติของที่ประชุมใหญ่ให้ถือเอาเสียงข้างมาก เว้นแต่ข้อบังคับจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

ในการลงคะแนนเสียง ให้สมาชิกคนหนึ่งมีเสียงเท่ากับอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค ถ้าสมาชิกคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของสมาชิกอื่นรวมกันในกรณีที่คะแนนเสียงเท่ากัน ให้นับจำนวนสมาชิกที่ออกเสียงลงคะแนนเป็นเกณฑ์ในการลงคะแนนเสียง

ข้อ ๑๕ ในการประชุมใหญ่ครั้งใด ถ้าได้มีการประชุมหรือการลงมติโดยไม่ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อบังคับ สมาชิกอาจร้องขอให้ศาลสั่งเพิกถอนมติในการประชุมครั้งนั้นได้ แต่ต้องร้องขอต่อศาลภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ลงมติ

ข้อ ๑๖ ห้ามมิให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะทั้งหมดหรือบางส่วนให้เป็นสาธารณประโยชน์หรือให้แก่องค์กร

ปกครองส่วนท้องถิ่นหรือบุคคลอื่น เว้นแต่ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะมีมติให้ดำเนินการได้ และต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ

การพิจารณาของคณะกรรมการตามวรรคหนึ่ง ให้คำนึงถึงผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์หรือการได้รับบริการของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรประกอบด้วย และคณะกรรมการจะอนุญาตโดยกำหนดเงื่อนไขที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับโอนที่ดินดังกล่าวต้องดำเนินการด้วยก็ได้

ข้อ ๑๗ ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรรายงานกิจการ งบดุล บัญชีรายรับรายจ่าย ซึ่งผู้สอบบัญชีได้รับรองแล้วต่อคณะกรรมการภายในสามเดือนนับแต่วันสิ้นงวดการบัญชี และประกาศรายงานดังกล่าวโดยเปิดเผยให้สมาชิกทราบ

ให้คณะกรรมการแต่งตั้งคณะอนุกรรมการเพื่อตรวจสอบกิจการ การบัญชี และการเงินของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามที่คณะกรรมการกำหนด

ข้อ ๑๘ ในกรณีที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีข้อบกพร่องเกี่ยวกับการเงินหรือการบัญชีตามรายงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือรายงานของคณะอนุกรรมการตามข้อ ๑๗ หรือคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรกระทำการไม่ถูกต้องในการปฏิบัติหน้าที่จนทำให้เกิดข้อบกพร่อง เสียหาย หรือเสียประโยชน์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือสมาชิก ให้คณะกรรมการแจ้งเป็นหนังสือให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรดำเนินการแก้ไขข้อบกพร่องตามวิธีการที่คณะกรรมการกำหนด

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรต้องดำเนินการแก้ไขข้อบกพร่องให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ถ้าไม่แก้ไขให้เสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร คณะกรรมการอาจมีคำสั่งดังต่อไปนี้

(๑) ให้ระงับการปฏิบัติบางส่วนที่เป็นเหตุให้เกิดข้อบกพร่อง เสียหาย หรือเสียประโยชน์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือสมาชิก

(๒) ให้หยุดดำเนินการชั่วคราวเพื่อปฏิบัติการแก้ไขข้อบกพร่องนั้นให้เสร็จตามวิธีการและภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการกำหนด

หมวด ๓
การควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ ๑๙ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้งแต่สองนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นไปซึ่งมีพื้นที่ติดต่อหรือใกล้เคียงกัน และที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่งมีมติเป็นเอกฉันท์ให้ควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เว้นแต่ข้อบังคับจะกำหนดมติไว้เป็นอย่างอื่น ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่งร่วมกันยื่นคำขอจดทะเบียนควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยหลักฐานดังต่อไปนี้

(๑) หนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่ง

(๒) รายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกแต่ละแห่งที่มีมติให้ควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และเห็นชอบกับข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดจากการควบ

(๓) สำเนาข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดจากการควบ

(๔) บัญชีหนี้หรือภาระผูกพันของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่งและหนังสือยินยอมของเจ้าหนี้ในการควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ถ้ามี)

(๕) บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และทรัพย์สินอื่นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่ง

การพิจารณาจดทะเบียนควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาให้นำความในข้อ ๔ ข้อ ๕ ข้อ ๖ ข้อ ๗ และข้อ ๘ มาใช้บังคับโดยอนุโลม ทั้งนี้ ให้หมายเหตุการควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทั้งสองฉบับให้ตรงกัน

ข้อ ๒๐ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใหม่ที่เกิดจากการควบได้ไปทั้งสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดบรรดาที่มีอยู่แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเดิมอันได้มาควบเข้ากันนั้นทั้งสิ้น

หมวด ๔
การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ ๒๑ เมื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจดทะเบียนจัดตั้งแล้ว ต่อมาที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีมติเป็นเอกฉันท์ให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือมีกรณีให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามที่กำหนดในข้อบังคับ ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรยื่นคำขอจดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยหลักฐานดังต่อไปนี้

(๑) หนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(๒) รายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกที่มีมติให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(๓) บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และทรัพย์สินอื่นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(๔) บัญชีหนี้หรือภาระผูกพันของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และหนังสือยินยอมของเจ้าหนี้ให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ถ้ามี)

(๕) หลักฐานการจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และทรัพย์สินอื่นตาม (๓) ไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา (ถ้ามี)

การพิจารณาจดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาให้นำความในข้อ ๔ ข้อ ๕ ข้อ ๖ ข้อ ๗ และข้อ ๘ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ข้อ ๒๒ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นอันยกเลิกและให้หมายเหตุการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทั้งสองฉบับนี้ให้ตรงกัน

ให้ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้งผู้ชำระบัญชีภายในสิบสี่วันนับแต่วันที่จดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยการชำระบัญชีห้างหุ้นส่วนจดทะเบียนห้างหุ้นส่วนจำกัดและบริษัทจำกัดมาใช้บังคับแก่การชำระบัญชีของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยอนุโลม ทั้งนี้ ห้ามมิให้ผู้ชำระบัญชีจำหน่ายที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ เว้นแต่ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะมีมติเป็นอย่างอื่น และได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ

ผู้ชำระบัญชีต้องจัดการชำระบัญชีของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เสร็จภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้งตามวรรคสอง เว้นแต่คณะกรรมการจะกำหนดเวลาไว้เป็นอย่างอื่น

ข้อ ๒๓ ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ รวมทั้งทรัพย์สินของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เหลือจากการชำระหนี้ ให้ผู้ชำระบัญชีโอนที่ดินและทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นที่จัดตั้งขึ้นตามข้อ ๒๑ (๕)

ในกรณีที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมิได้จัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนที่ดิน และทรัพย์สินดังกล่าวตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ชำระบัญชีดำเนินการดังต่อไปนี้

(๑) จดทะเบียนโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์หรือให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

(๒) จดทะเบียนโอนที่ดินอันเป็นบริการสาธารณะให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ทั้งนี้ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นผู้รับโอนต้องไม่ดำเนินการใด ๆ อันเป็นการเปลี่ยนแปลงหรือส่งผลกระทบต่อการได้รับบริการหรือใช้ประโยชน์ในสิ่งอำนวยความสะดวกเดิมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

(๓) ทรัพย์สินอื่นให้จัดแบ่งแก่สมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค

ให้ไว้ ณ วันที่ ๖ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๔๕

(ลงชื่อ) นายสมบัติ อุทัยสาง

(นายสมบัติ อุทัยสาง)

รัฐมนตรีช่วยว่าการ ฯ ปฏิบัติราชการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่มที่ ๑๑๙ ตอนที่ ๕๖ ก วันที่ ๑๗ มิถุนายน ๒๕๔๕

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่มาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ บัญญัติให้การขอจดทะเบียนจัดตั้ง การควบ การยกเลิก และการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

กฎกระทรวง
กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการยกเลิกการจัดสรรที่ดิน
พ.ศ. ๒๕๕๐

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๖ และมาตรา ๕๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคลซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยบัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ให้ดำเนินการได้ทั้งในกรณีที่ยังไม่มีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรและกรณีที่มีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรแล้ว

หมวด ๑
การขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินในกรณีที่ยังไม่มีการจำหน่ายที่ดินจัดสรร

ข้อ ๒ ในกรณีที่ยังไม่มีการจำหน่ายที่ดินจัดสรร เมื่อผู้จัดสรรที่ดินประสงค์ขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ให้ยื่นคำขอตามแบบ จ.ส. ๓ ท้ายกฎกระทรวงนี้ ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยเอกสารหลักฐานดังต่อไปนี้

(๑) ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

(๒) แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยและเนื้อที่ของแต่ละแปลง

(๓) แผนผังแสดงที่ดินแปลงบริการสาธารณะ และแผนผังแสดงส่วนสาธารณูปโภค

(๔) หนังสือแสดงเหตุผลความจำเป็นในการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน และเจตนาในการดำเนินการอย่างใดกับที่ดินจัดสรรเมื่อยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว

(๕) ภาระผูกพันต่างๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียในที่ดินที่จัดสรรนั้น

ข้อ ๓ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้ปิดประกาศคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน พร้อมทั้งวิธีการและระยะเวลาการยื่นคำคัดค้านคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๕๖ วรรคหนึ่ง ไว้ในที่เปิดเผยให้เห็นได้โดยชัดเจน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา สำนักงานของผู้จัดสรรที่ดิน บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรรไม่น้อยกว่าสามแห่ง สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอ และที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินที่ทำการจัดสรรนั้นตั้งอยู่ แห่งละหนึ่งฉบับ มีกำหนดหกสิบวัน

ข้อ ๔ ให้ผู้จัดสรรที่ดินประกาศการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินในหนังสือพิมพ์รายวันซึ่งแพร่หลายในท้องถิ่นนั้นไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน และแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้มีส่วนได้เสียตามข้อ ๒ (๕) ทราบ

การประกาศในหนังสือพิมพ์และการแจ้งเป็นหนังสือตามวรรคหนึ่ง ให้ระบุเหตุผลความจำเป็นในการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน พร้อมทั้งวิธีการและระยะเวลาการยื่นคำคัดค้าน คำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๕๖ วรรคหนึ่ง ทั้งนี้ การแจ้งเป็นหนังสือดังกล่าว ให้กระทำโดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้มีส่วนได้เสีย หรือตามที่อยู่ที่ปรากฏในสารบบของที่ดินแปลงนั้น

ข้อ ๕ ให้ผู้จัดสรรที่ดินนำหลักฐานการประกาศและการแจ้งเป็นหนังสือตามข้อ ๔ ยื่นต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาภายในสามสิบวันนับแต่วันยื่นคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน หากผู้จัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการดังกล่าวภายในกำหนดระยะเวลาโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา สั่งยกเลิกเรื่องการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินนั้นเสีย

ข้อ ๖ เมื่อครบกำหนดเวลายื่นคำคัดค้านคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๕๖ วรรคหนึ่ง หากไม่มีการยื่นคำคัดค้านคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเสนอเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณาสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

ในกรณีที่มีการยื่นคำคัดค้าน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเสนอคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินและคำคัดค้านให้คณะกรรมการพิจารณาวินิจฉัย

ข้อ ๗ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแจ้งคำสั่งตามข้อ ๕ คำสั่งของคณะกรรมการตามข้อ ๖ วรรคหนึ่ง หรือคำวินิจฉัยของคณะกรรมการตามข้อ ๖ วรรคสองให้ผู้จัดสรรที่ดินและผู้คัดค้านทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่มีคำสั่งหรือคำวินิจฉัย แล้วแต่กรณี

หมวด ๒
การขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินในกรณีที่มีการจำหน่ายที่ดินจัดสรร

ข้อ ๘ ในกรณีที่มีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรแล้ว หากผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ให้ยื่นคำขอตามแบบ จ.ส. ๓ ท้ายกฎกระทรวงนี้ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยเอกสารหลักฐานดังต่อไปนี้

(๑) ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

(๒) บัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

(๓) แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จำหน่ายแล้วและยังไม่ได้จำหน่ายและเนื้อที่ของแต่ละแปลง

(๔) แผนผังแสดงที่ดินแปลงบริการสาธารณะ และแผนผังแสดงส่วนสาธารณูปโภค

(๕) หนังสือแสดงเหตุผลความจำเป็นในการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน และเจตนาในการดำเนินการอย่างใดกับที่ดินจัดสรรเมื่อยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว

(๖) ภาระผูกพันต่างๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียในที่ดินที่จัดสรรนั้น

ข้อ ๙ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้ปิดประกาศคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน พร้อมทั้งวิธีการและระยะเวลาการยื่นคำคัดค้านคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๕๖ วรรคหนึ่ง ไว้ในที่เปิดเผยให้เห็นได้โดยชัดเจน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา สำนักงานของผู้จัดสรรที่ดิน บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรรไม่น้อยกว่าสามแห่ง สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอ และที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินที่ทำการจัดสรรนั้นตั้งอยู่ แห่งละหนึ่งฉบับ มีกำหนดหกสิบวัน

ข้อ ๑๐ ให้ผู้จัดสรรที่ดินประกาศการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินในหนังสือพิมพ์รายวันซึ่งแพร่หลายในท้องถิ่นนั้นไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน และแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและผู้มีส่วนได้เสียตามข้อ ๘ (๖) ทราบ

การประกาศในหนังสือพิมพ์และการแจ้งเป็นหนังสือตามวรรคหนึ่ง ให้ระบุเหตุผลความจำเป็นในการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน คำชี้แจงการพ้นจากหน้าที่จัดทำและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามแผนผัง โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน สิทธิการใช้ประโยชน์ในสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ข้อเสนอเพื่อแก้ไขหรือทดแทนแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรถ้าหากมี พร้อมทั้งวิธีการและระยะเวลาการยื่นคำคัดค้าน คำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๕๖ วรรคหนึ่ง ทั้งนี้ การแจ้งเป็นหนังสือดังกล่าว ให้กระทำโดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและผู้มีส่วนได้เสีย หรือตามที่อยู่ที่ปรากฏในสารบบของที่ดินแปลงนั้น

ข้อ ๑๑ ให้ผู้จัดสรรที่ดินนำหลักฐานการประกาศและการแจ้งเป็นหนังสือตามข้อ ๑๐ ยื่นต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาภายใน

สามสิบวันนับแต่วันยื่นคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน หากผู้จัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการดังกล่าวภายในกำหนดระยะเวลาโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งยกเลิกเรื่องการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินนั้นเสีย

ในกรณีที่มีการทำข้อตกลงเกี่ยวกับสาธารณูปโภคระหว่างผู้จัดสรรที่ดินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นหลักฐานการทำข้อตกลงดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาด้วย

ข้อ ๑๒ เมื่อครบกำหนดเวลายื่นคำคัดค้านคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๕๖ วรรคหนึ่ง หากไม่มีการยื่นคำคัดค้านคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเสนอเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณาสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

ในกรณีที่มีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยื่นคำคัดค้าน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งยกเลิกเรื่องการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

ในกรณีที่มีผู้ยื่นคำคัดค้านซึ่งไม่ใช่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเสนอคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินและคำคัดค้านให้คณะกรรมการพิจารณาวินิจฉัย

ข้อ ๑๓ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแจ้งคำสั่งของเจ้าพนักงานที่ดินหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตามข้อ ๑๑ คำสั่งของคณะกรรมการตามข้อ ๑๒ วรรคหนึ่ง คำสั่งของเจ้าพนักงานที่ดินหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตามข้อ ๑๒ วรรคสอง หรือคำวินิจฉัยของคณะกรรมการตามข้อ ๑๒ วรรคสาม ให้ผู้จัดสรรที่ดินและผู้คัดค้านทราบ ภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่มีคำสั่งหรือคำวินิจฉัยแล้วแต่กรณี

หมวด ๓
การดำเนินการเมื่อยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

ข้อ ๑๔ ในกรณีที่ยังไม่มีการจำหน่ายที่ดินจัดสรร เมื่อคณะกรรมการสั่งหรือวินิจฉัยให้ยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทุกฉบับภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่มีคำสั่งหรือคำวินิจฉัยว่า “ที่ดินแปลงนี้ ได้ยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว”

ข้อ ๑๕ ในกรณีที่มีการจำหน่ายที่ดินจัดสรร เมื่อคณะกรรมการสั่งหรือวินิจฉัยให้ยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่มีคำสั่งหรือคำวินิจฉัย ดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินแปลงที่ไม่ใช่แปลงสาธารณูปโภค ให้จดแจ้งว่า “ที่ดินแปลงนี้ได้ยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว”

(๒) ที่ดินแปลงที่เป็นแปลงสาธารณูปโภคที่มีข้อตกลงให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยังใช้ประโยชน์ต่อไป ให้จดแจ้งว่า “ที่ดินแปลงนี้ได้ยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว แต่ยังมีภาระจำยอมอยู่ตามข้อตกลง”

(๓) ที่ดินแปลงที่เป็นแปลงสาธารณูปโภคที่ไม่มีข้อตกลงให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ใช้ประโยชน์ต่อไป ให้จดแจ้งว่า “ที่ดินแปลงนี้ได้ยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้วและพ้นจากภาระจำยอม”

ให้ไว้ ณ วันที่ ๘ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๐

(ลงชื่อ) พลเอก สุรยุทธ์ จุลานนท์

(พลเอก สุรยุทธ์ จุลานนท์)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

จ.ส. ๓

เลขรับที่.....
วันที่.....
.....
เจ้าหน้าที่

คำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

ผู้จัดสรรที่ดิน

ชื่อ..... อายุ..... ปี สัญชาติ..... ที่อยู่/ที่ตั้งสำนักงาน
เลขที่ ..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต..... จังหวัด.....
โทรศัพท์.....โทรสาร.....
ชื่อสำนักงานจัดสรรที่ดิน.....โครงการ.....
ที่ตั้งเลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน..... หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
โทรศัพท์.....โทรสาร.....

ใบอนุญาต

ใบอนุญาตเลขที่.....ออกให้เมื่อวันที่.....
โดยคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร/คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน
จังหวัด.....

การขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

ผู้จัดสรรที่ดินมีความประสงค์จะขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินตามใบอนุญาตข้างบนนี้ ผู้จัดสรรที่ดินมีเหตุผลความจำเป็นในการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน เนื่องจาก.....
.....

การจำหน่ายที่ดิน

☐ กรณีที่ได้มีการจำหน่าย
  ☐ ได้โอนกรรมสิทธิ์แล้ว.....แปลง
  ☐ ได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว แต่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์.....แปลง
☐ กรณีที่ไม่มีการจำหน่าย

หลักฐานและรายละเอียด	☐ ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ☐ บัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร (กรณีที่มีการจำหน่าย) ☐ แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จำหน่ายแล้ว และยังไม่ได้จำหน่าย และเนื้อที่ของแต่ละแปลง ☐ แผนผังแสดงที่ดินแปลงบริการสาธารณะ และแผนผังแสดงส่วนสาธารณูปโภค ☐ หนังสือแสดงเหตุผลความจำเป็นในการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน และเจตนาในการดำเนินการอย่างใดกับที่ดินจัดสรรเมื่อยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว ☐ เอกสารหลักฐานภาระผูกพันต่างๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียในที่ดินที่จัดสรรนั้น

ผู้จัดสรรที่ดิน ขอยื่นคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินพร้อมหลักฐานและรายละเอียดที่กล่าวข้างบนนี้ต่อ

☐ เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....

☐ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด..... สาขา.....

ลงชื่อ ..... ผู้ขอ

(.....)

วันที่.....

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่มาตรา ๕๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ บัญญัติให้ผู้จัดสรรที่ดินที่ประสงค์จะยกเลิกการจัดสรรที่ดินยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

ระเบียบคณะกรรมการ
จัดสรรที่ดินกลาง

ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการเก็บรักษาเงิน การนำส่งเงิน และการเบิกจ่ายเงินตามสัญญาค้ำประกันหรือหนังสือรับรองการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดิน และการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. ๒๕๔๔

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๒) มาตรา ๒๔ และมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางจึงกำหนดระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการเก็บรักษาเงินการนำส่งเงินและการเบิกจ่ายเงินตามสัญญาค้ำประกันหรือหนังสือรับรองการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินและการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. ๒๕๔๔”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๓ บรรดาระเบียบ ข้อบังคับ หรือคำสั่งอื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ในระเบียบนี้

“อธิบดี” หมายความว่าอธิบดีกรมที่ดิน

“คณะกรรมการ” หมายความว่าคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด

“สำนักงาน” หมายความว่า

(๑) สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับกรุงเทพมหานคร

(๒) สำนักงานที่ดินจังหวัด สำหรับจังหวัดอื่น

“เจ้าหน้าที่การเงิน” หมายความว่า

(๑) เจ้าหน้าที่ผู้ได้รับมอบหมายจากผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ สำหรับกรุงเทพมหานคร

(๒) หัวหน้างานการเงินและเจ้าหน้าที่การเงินผู้ได้รับมอบหมายของสำนักงานที่ดินจังหวัด สำหรับจังหวัดอื่น

ข้อ ๕ ให้อธิบดีรักษาการตามระเบียบนี้และในกรณีที่มีปัญหาเกี่ยวกับการปฏิบัติตามระเบียบนี้ให้อธิบดีเสนอให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเป็นผู้วินิจฉัยชี้ขาด

หมวด ๑
การรับเงิน

ข้อ ๖ เมื่อธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน และการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้รับแจ้งจากคณะกรรมการให้ชำระเงินตามจำนวนที่คณะกรรมการกำหนดไว้ในสัญญาค้ำประกัน ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันนั้น ต้องชำระเงินจำนวนดังกล่าวให้คณะกรรมการภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนด โดยชำระเป็นเช็คธนาคารที่สั่งจ่ายให้แก่คณะกรรมการและส่งมอบต่อผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์สำหรับที่ดินที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานคร หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นอยู่แล้วแต่กรณี

ในกรณีผู้จัดสรรที่ดินได้รับแจ้งจากคณะกรรมการให้ชำระเงินตามหนังสือรับรองที่ทำไว้ต่อคณะกรรมการตามมาตรา ๒๔ วรรคสาม ให้ดำเนินการตามวรรคหนึ่ง

ข้อ ๗ ให้เจ้าหน้าที่การเงินเป็นผู้รับชำระเงินและออกใบเสร็จรับเงินให้แก่ผู้ชำระเงินทุกครั้ง

ข้อ ๘ ใบเสร็จรับเงินให้ใช้ตามแบบที่อธิบดีกำหนด อย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

(๑) ชื่อของสำนักงานผู้รับชำระเงิน

(๒) เล่มที่และเลขที่ของใบเสร็จรับเงิน โดยให้มีหมายเลขกำกับเล่มและหมายเลขกำกับใบเสร็จรับเงินเรียงกันไปทุกฉบับ

(๓) วัน เดือน ปี ที่รับเงิน

(๔) รายการแสดงการรับเงิน

(๕) ชื่อธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกัน หรือผู้จัดสรรที่ดินซึ่งเป็นผู้ชำระเงิน

(๖) ชื่อธนาคารและหมายเลขเช็คธนาคารที่สั่งจ่าย

(๗) จำนวนเงินที่รับชำระทั้งตัวเลขและตัวอักษร

(๘) ข้อความที่ระบุว่าได้มีการรับเงินไว้เป็นการถูกต้อง

(๙) ลายมือชื่อพร้อมตัวบรรจงในวงเล็บ และตำแหน่งเจ้าหน้าที่การเงินผู้รับเงินกำกับอย่างน้อยหนึ่งคน

ใบเสร็จรับเงินทุกฉบับให้มีสำเนาเย็บติดไว้กับเล่มอย่างน้อยหนึ่งฉบับ

ข้อ ๙ ให้สำนักงานจัดทำทะเบียนคุมใบเสร็จรับเงินไว้เพื่อให้ทราบและตรวจสอบได้

ข้อ ๑๐ ห้ามขูด ลบ แก้ไข เพิ่มเติม จำนวนเงิน หรือชื่อผู้ชำระเงินในใบเสร็จรับเงิน หากใบเสร็จรับเงินฉบับใดลงรายการผิดพลาด ให้ขีดฆ่ารายการซึ่งผิดพลาดนั้นและเขียนใหม่แล้วให้ผู้รับเงินลงลายมือชื่อกำกับการขีดฆ่านั้นไว้ด้วย หรือขีดฆ่าเลิกใช้ใบเสร็จรับเงินนั้นและให้ติดไว้กับสำเนาใบเสร็จรับเงินในเล่มแล้วออกใบเสร็จรับเงินฉบับใหม่

ข้อ ๑๑ ให้สำนักงานเก็บรักษาสำเนาใบเสร็จรับเงินไว้ในที่ปลอดภัยอย่าให้สูญหาย

ข้อ ๑๒ เมื่อเจ้าหน้าที่การเงินได้รับชำระเงินตามข้อ ๗ แล้ว ให้ทำการบันทึกในบัญชีคุมเงินฝากธนาคารภายในวันที่ได้รับเงินนั้น โดยให้แสดงให้ทราบว่าได้รับเงินตามใบเสร็จรับเงินเล่มใด เลขที่ใด จำนวนเท่าใด

บัญชีคุมเงินฝากธนาคารให้เป็นไปตามแบบที่อธิบดีกำหนด

หมวด ๒
การเก็บรักษาเงินและการนำส่งเงิน

ข้อ ๑๓ ให้เจ้าหน้าที่การเงินรีบนำเงินที่ได้รับชำระไปฝากธนาคารของรัฐประเภทบัญชีเงินฝากสะสมทรัพย์ โดยแยกบัญชีเงินฝากแต่ละโครงการภายในวันที่ได้รับชำระเงิน หากไม่สามารถนำฝากได้ทันในวันนั้นก็ให้นำฝากในวันทำการของธนาคารวันถัดไป

การเปิดบัญชีเงินฝากสะสมทรัพย์ตามวรรคหนึ่งให้ใช้ชื่อบัญชีว่า “คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครเพื่อโครงการ.....” หรือ “คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด.....เพื่อโครงการ.....” แล้วแต่กรณี และกำหนดชื่อผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อเบิกจ่ายเงินตามข้อ ๑๕

เมื่อดำเนินการเสร็จแล้ว ให้เสนอบัญชีคุมเงินฝากธนาคารและสมุดบัญชีเงินฝากให้ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดทราบ

หมวด ๓
การเบิกจ่ายเงิน

ข้อ ๑๔ เมื่อได้มีการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินแล้วเสร็จตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต หรือได้บำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นแล้ว และคณะกรรมการพิจารณาเห็นว่าผู้นั้นดำเนินการถูกต้องครบถ้วนแล้ว ให้เบิกจ่ายเงินจากบัญชีเงินฝากของคณะกรรมการ

เพื่อจ่ายให้ผู้นั้นได้ ทั้งนี้ต้องไม่เกินจำนวนเงินที่ธนาคารหรือสถาบันการเงินชำระตามข้อ ๖ พร้อมดอกเบี้ย

ข้อ ๑๕ ให้บุคคลต่อไปนี้ในคณะกรรมการ เป็นผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อเบิกจ่ายเงินจากบัญชีเงินฝากของคณะกรรมการ

(๑) คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ให้เป็นอำนาจของอธิบดีหรือรองอธิบดีซึ่งอธิบดีมอบหมาย ร่วมกับผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

(๒) คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ให้เป็นอำนาจของผู้ว่าราชการจังหวัดหรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมาย ร่วมกับเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด

ข้อ ๑๖ การจ่ายเงินต้องจ่ายเป็นเช็คธนาคารที่สั่งจ่าย โดยระบุชื่อผู้รับเงินในวันเบิกจ่ายเงินจากบัญชีเงินฝากสะสมทรัพย์ของคณะกรรมการ และให้ผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อเบิกจ่ายเงินตามข้อ ๑๕ ร่วมกันลงลายมือชื่อเป็นสำคัญ

ค่าธรรมเนียมที่ต้องชำระให้แก่ธนาคารในการดำเนินการตามวรรคหนึ่งให้เบิกจ่ายจากบัญชีเงินฝากสะสมทรัพย์ของคณะกรรมการ

ข้อ ๑๗ การจ่ายเงินจะต้องมีหลักฐานการจ่ายไว้เพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบ โดยให้ผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อเบิกจ่ายเงินตามข้อ ๑๕ และผู้รับเงินลงลายมือชื่อในหลักฐานการจ่าย

ข้อ ๑๘ การจ่ายเงินให้แก่ผู้รับเงินทุกรายการ เจ้าหน้าที่การเงินจะต้องบันทึกรายการจ่ายเงินไว้ในบัญชีคุมเงินฝากธนาคารตามข้อ ๑๒ ในวันที่จ่ายเงินนั้น

ข้อ ๑๙ เมื่อคณะกรรมการได้จ่ายเงินให้แก่ผู้ที่ได้ดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินแล้ว หรือกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคแล้ว ถ้ามีเงินเหลือทั้งหมดจากจำนวนที่ธนาคารหรือสถาบันการเงินหรือผู้จัดสรรที่ดินชำระไว้ตามข้อ ๖ ให้คืนแก่ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันหรือผู้จัดสรรที่ดินแล้วแต่กรณีโดยไม่ชักช้า

การเบิกจ่ายเงินเพื่อคืนให้แก่ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันหรือผู้จัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่ง ให้นำความในข้อ ๑๕ ข้อ ๑๖ ข้อ ๑๗ และข้อ ๑๘ มาใช้บังคับโดยอนุโลมพร้อมทั้งปิดบัญชี

หมวด ๔

การตรวจสอบ

ข้อ ๒๐ ให้สำนักงานจัดทำบัญชีแสดงรายการรับเงินและการจ่ายเงินในแต่ละเดือนเสนอให้คณะกรรมการรับทราบในการประชุมครั้งแรกของเดือนถัดไปที่มีการรับเงินหรือจ่ายเงินนั้น

ประกาศ ณ วันที่ ๑๑ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๔๔

(ลงชื่อ) ชนะศักดิ์ ยุวบูรณ์

(นายชนะศักดิ์ ยุวบูรณ์)

ปลัดกระทรวงมหาดไทย

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับประกาศทั่วไป เล่มที่ ๑๑๘ ตอนพิเศษ ๑๐๔ ง วันที่ ๒๒ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๔๔

ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
ว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่าย หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่าย
ในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค และการจัดทำบัญชี
พ.ศ. ๒๕๔๕

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๒) และมาตรา ๔๙ วรรคหนึ่ง และวรรคห้า แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง จึงกำหนดระเบียบไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่ายหลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคและการจัดทำบัญชี พ.ศ. ๒๕๔๕”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๓ ในระเบียบนี้

“ค่าใช้จ่าย” หมายความว่า ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค

“นิติบุคคลตามกฎหมายอื่น” หมายความว่า นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นที่จัดตั้งขึ้นเพื่อรับโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาตามมาตรา ๔๔ (๑) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

ข้อ ๔ ให้อธิบดีกรมที่ดินรักษาการตามระเบียบนี้ และในกรณีที่มีปัญหาเกี่ยวกับการปฏิบัติตามระเบียบนี้ ให้อธิบดีกรมที่ดินเสนอให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเป็นผู้วินิจฉัยชี้ขาด

หมวด ๑
ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค

ข้อ ๕ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นหรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตามมาตรา ๔๔ (๒) อาจกำหนดค่าใช้จ่ายที่จะจัดเก็บจากที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดินทุกแปลงในอัตราตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือขนาดพื้นที่ดังต่อไปนี้

(๑) ที่ดินที่ใช้เพื่อประกอบการอุตสาหกรรม

(๒) ที่ดินที่ใช้เพื่อประกอบการพาณิชยกรรม

(๓) ที่ดินที่ใช้เพื่อเกษตรกรรม

(๔) ที่ดินที่ใช้เพื่ออยู่อาศัย

(๕) ที่ดินเปล่า

หมวด ๒
หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดทำสาธารณูปโภค

ข้อ ๖ กรณีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายและเสนอให้ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบ

เมื่อที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบการกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายดังกล่าวแล้วให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรแจ้งให้สมาชิกทราบว่าจะจัดเก็บค่าใช้จ่ายเป็น

รายเดือนในอัตราเท่าใด จะเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายจากสมาชิกภายในวันที่เท่าใดของทุกเดือน พร้อมทั้งวิธีการและสถานที่ในการจัดเก็บ

การกำหนดวันเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายของเดือนแรก จะต้องกำหนดระยะเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบการกำหนดอัตราค่าใช้จ่าย

ข้อ ๗ กรณีการจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว ให้นิติบุคคลดังกล่าวแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายและผู้จัดสรรที่ดินในกรณีที่ยังไม่มีผู้ใดซื้อหรือได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดินทราบว่า จะจัดเก็บค่าใช้จ่ายเป็นรายเดือนในอัตราเท่าใด จะเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายภายในวันที่เท่าใดของทุกเดือน พร้อมทั้งวิธีการและสถานที่ในการจัดเก็บ

การกำหนดวันเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายของเดือนแรกจะต้องกำหนดระยะเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกราย และผู้จัดสรรที่ดินในกรณีที่ยังไม่มีผู้ใดซื้อหรือได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดินได้รับแจ้ง

ข้อ ๘ กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๔ (๒) และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดได้ให้ความเห็นชอบอัตราค่าใช้จ่ายแล้ว ให้ผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบว่าจะจัดเก็บค่าใช้จ่ายเป็นรายเดือนในอัตราเท่าใดจะเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรภายในวันที่เท่าใดของทุกเดือนพร้อมทั้งวิธีการและสถานที่ในการจัดเก็บ

การกำหนดวันเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายของเดือนแรกจะต้องกำหนดระยะเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้ง

ข้อ ๙ การแจ้งตามข้อ ๖ ข้อ ๗ และข้อ ๘ ต้องระบุค่าปรับหรือมาตรการบังคับในกรณีที่ผู้มีหน้าที่ชำระค่าใช้จ่ายได้ชำระเงินล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด หรือค้างชำระเงินติดต่อกันตั้งแต่สามเดือนขึ้นไป และตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป รวมทั้งแจ้งให้ทราบว่าหนี้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลรักษาอสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ

ข้อ ๑๐ การจัดเก็บค่าใช้จ่ายตามข้อ ๖ ข้อ ๗ และข้อ ๘ ให้ผู้รับเงินออกหลักฐานเป็นหนังสือให้แก่ผู้ชำระเงินทุกครั้ง โดยหลักฐานดังกล่าวทุกฉบับให้มีสำเนาอย่างน้อยหนึ่งฉบับ

หลักฐานตามวรรคหนึ่งอย่างน้อยต้องมีรายการ ดังต่อไปนี้

(๑) ชื่อของสำนักงานผู้รับชำระเงิน

(๒) วัน เดือน ปี ที่รับเงิน

(๓) ชื่อผู้ชำระเงิน

(๔) จำนวนเงินที่รับชำระทั้งตัวเลขและตัวอักษร

(๕) ข้อความที่ระบุว่าได้มีการรับเงินค่าใช้จ่ายประจำเดือนใดไว้เป็นการถูกต้อง

(๖) ข้อความที่ระบุว่าได้มีการรับเงินค่าปรับประจำเดือนใดไว้เป็นการถูกต้อง (ถ้ามี)

(๗) ลายมือชื่อผู้รับเงินพร้อมตราประทับ (ถ้ามี)

กรณีมีบทบัญญัติตามกฎหมายอื่นกำหนดให้นิติบุคคลซึ่งเป็นผู้จัดเก็บค่าใช้จ่ายตามวรรคหนึ่งต้องดำเนินการเกี่ยวกับหลักฐานการรับเงินไว้โดยเฉพาะให้นิติบุคคลดังกล่าวดำเนินการไปตามกฎหมายนั้น แต่ต้องมีรายการตามวรรคสองด้วย

หมวด ๓
การจัดทำบัญชี

ข้อ ๑๑ เมื่อเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายตามข้อ ๖ ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรจัดทำบัญชีในแต่ละเดือนเก็บไว้ ณ ที่ตั้งสำนักงาน ตามข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรว่าด้วยข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชี และการเงิน

การจัดทำบัญชีตามวรรคหนึ่งต้องมีรายการแสดงงบรายรับรายจ่ายตามมาตรฐานหลักการบัญชี และงบดุลเกี่ยวกับสินทรัพย์ หนี้สิน และส่วนของสมาชิกด้วย

ข้อ ๑๒ เมื่อเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายตามข้อ ๗ ให้ผู้แทนนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นจัดทำบัญชีในแต่ละเดือนเก็บไว้ ณ ที่ตั้งสำนักงาน ตามที่บัญญัติไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับนิติบุคคลนั้น

ข้อ ๑๓ เมื่อเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายตามข้อ ๘ ให้ผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจัดทำบัญชีในแต่ละเดือนเก็บไว้ ณ ที่ตั้งสำนักงานโดยต้องมีรายการแสดงงบรายรับรายจ่ายตามมาตรฐานหลักการบัญชี และงบดุลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินด้วย

ข้อ ๑๔ ในกรณีผู้มีหน้าที่ชำระเงินมีความประสงค์จะขอตรวจหรือสำเนาเอกสารบัญชีหรือรายงานในหมวดนี้ ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ผู้แทนนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นหรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคแล้วแต่กรณีดำเนินการให้โดยมีสิทธิเรียกเก็บค่าใช้จ่ายได้เท่าที่จำเป็น

ประกาศ ณ วันที่ ๗ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๕

(ลงชื่อ) ประวิทย์ สีห์โสภณ

(นายประวิทย์ สีห์โสภณ)

รองปลัดกระทรวงมหาดไทย

หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคล
ตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์
พ.ศ. ๒๕๕๙

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๒) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง จึงออกระเบียบไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๙”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิกระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. ๒๕๔๕

บรรดาระเบียบ ข้อบังคับ หรือคำสั่งอื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ในระเบียบนี้

“ภูมิลำเนา” หมายความว่า ถิ่นที่อยู่อันบุคคลนั้นได้พักอาศัยอยู่เป็นแหล่งสำคัญหรือที่ได้ใช้ประกอบกิจการงาน หรือตามที่ปรากฏในหลักฐานทะเบียนราษฎร หรือที่ซึ่งได้แจ้งไว้ครั้งสุดท้ายต่อสำนักงานที่ดิน

“กฎกระทรวง” หมายความว่า กฎกระทรวงซึ่งออกโดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

ข้อ ๕ ให้อธิบดีกรมที่ดินรักษาการตามระเบียบนี้

ในกรณีที่มีปัญหาเกี่ยวกับการปฏิบัติตามระเบียบนี้ ให้อธิบดีกรมที่ดินเสนอให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเป็นผู้วินิจฉัยชี้ขาด

หมวด ๑
การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน

ข้อ ๖ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๔ ให้ยื่นความประสงค์ต่อคณะกรรมการ เพื่อตรวจสอบสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นตามแผนผังและโครงการว่ายังคงมีสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น

ให้คณะกรรมการตามวรรคหนึ่งมีอำนาจแต่งตั้งคณะอนุกรรมการหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดเพื่อดำเนินตามที่ได้รับมอบหมาย

เมื่อตรวจสอบแล้วเห็นว่าระบบสาธารณูปโภคยังคงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น ให้บันทึกผลการตรวจสอบไว้เป็นหลักฐาน ทั้งนี้ หลักฐานการตรวจสอบให้มีอายุหนึ่งปีนับแต่วันออกหลักฐานเป็นต้นไป ถ้าหากปรากฏว่าผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้ยังคงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น หรือกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดให้ผิดไปจากแผนผังและโครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ให้คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมาย

พิจารณาดำเนินการตามมาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ต่อไป เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการให้ถูกต้องตามที่คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายสั่งให้ดำเนินการแล้ว จึงให้บันทึกผลการตรวจสอบไว้เป็นหลักฐาน

หลักฐานการตรวจให้เป็นไปตามแบบท้ายระเบียบนี้

ข้อ ๗ ผู้จัดสรรที่ดินที่คณะกรรมการได้ตรวจสอบแล้ว เห็นว่าได้ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้ยังคงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) และมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการแล้ว ให้ดำเนินการ ดังนี้

(๑) จัดทำบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตพร้อมรายละเอียดหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องรวมทั้งระบุจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบ ทั้งนี้ ตามจำนวนเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

ในกรณีที่แผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินของโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตได้จัดให้มีบริการสาธารณะ ให้ผู้จัดสรรที่ดินแสดงบัญชีทรัพย์สินที่เป็นบริการสาธารณะทั้งหมดและที่ประสงค์จะโอนไว้ด้วย

ทั้งนี้ การจัดทำบัญชีทรัพย์สินตามวรรคหนึ่งและวรรคสองให้เป็นไปตามแบบบัญชีท้ายระเบียบนี้

(๒) แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายทราบพร้อมบัญชีทรัพย์สินตาม (๑) เพื่อดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา

(๓) การแจ้งตาม (๒) ให้ผู้จัดสรรที่ดินทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือโดยวิธีให้บุคคลนำไปส่งโดยมีหลักฐานของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือบุคคลที่บรรลุนิติภาวะที่อยู่หรือทำงานในที่นั้นได้รับหนังสือไว้ และให้ปิดประกาศสำเนาหนังสือแจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตาม (๑) ไว้ในที่เปิดเผย ณ บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรรตามกำหนดระยะเวลาที่ระบุใน (๔) ทั้งนี้ การแจ้งให้มีผลเมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้ส่งหนังสือแจ้งถึงผู้ซื้อที่ดินรายสุดท้ายทราบ และปิดประกาศครบถ้วนแล้ว

(๔) กำหนดระยะเวลาให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

หมวด ๒
การโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น

ข้อ ๘ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินตามข้อ ๗ แล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดประชุมเพื่อมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และให้แต่งตั้งบุคคลขึ้นทำหน้าที่เป็นตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

มติที่ประชุมให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามวรรคหนึ่ง ต้องมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตลงคะแนนเสียงให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ ๙ ในการลงคะแนนเสียง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละแปลงมีเสียงเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียง

ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้แบ่งแยกที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตออกไปอีกให้ถือว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแปลงคงเหลือและผู้ซื้อที่ดิน

จัดสรรแปลงที่ได้แบ่งแยกออกไปภายหลังมีเสียงรวมกันเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียง เช่นเดียวกับเจ้าของรวม

ข้อ ๑๐ ให้ตัวแทนที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่งตั้งตามข้อ ๘ มีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่มีการประชุมเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้เป็นหลักฐาน

ข้อ ๑๑ ในการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่อำนวยความสะดวกในด้านเอกสารบัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และสถานที่ประชุม

ข้อ ๑๒ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้ตัวแทนที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่งตั้งตามข้อ ๘ มีหน้าที่ยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุม ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีมติพร้อมด้วยหลักฐานตามที่กำหนดในกฎกระทรวง และหลักฐานการตรวจสอบสาธารณูปโภค

เมื่อได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้บรรดาทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร นับแต่วันที่ได้จดทะเบียน หากผู้จัดสรรที่ดินได้ส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ต้องรับผิดชอบให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้แล้ว ให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผัง และโครงการที่ได้รับอนุญาต

ข้อ ๑๓ คำขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ได้ดำเนินการไว้ก่อนวันที่ระเบียบนี้ มีผลใช้บังคับ ถ้าผู้จัดสรรที่ดินยังไม่ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ ๖ และข้อ ๑๒ วรรคสอง ให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่อไป

ข้อ ๑๔ เมื่อได้รับตรวจสอบจากคณะกรรมการตามข้อ ๖ แล้วว่าสาธารณูปโภคยังคงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินตามข้อ ๗ แล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และ

เงื่อนไขที่กำหนดในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และต้องมีวัตถุประสงค์เพื่อรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตไปจัดการดูแลและบำรุงรักษา ทั้งนี้ นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นนั้นจะต้องมีสมาชิก ผู้ถือหุ้น หรือผู้เป็นหุ้นส่วนซึ่งเป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเท่านั้น

เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว ให้นิติบุคคลดังกล่าวดำเนินการให้มีสมาชิก ผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนที่เป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายตามแผนผังและโครงการ จึงจะมีสิทธิรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา ทั้งนี้ ให้นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแจ้งให้ผู้จัดสรรที่ดินทราบพร้อมทั้งกำหนดวันจดทะเบียนโอนทรัพย์สินและส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามบัญชีในข้อ ๗ (๑)

เมื่อได้จดทะเบียนโอนทรัพย์สิน และส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามบัญชีในข้อ ๗ (๑) ให้แก่นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินย่อมพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผัง และโครงการที่ได้รับอนุญาต

หมวด ๓
การขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์

ข้อ ๑๕ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินได้แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบตามข้อ ๗ (๒) หรือเมื่อพ้นระยะเวลาตามข้อ ๗ (๔) แล้ว หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เมื่อผู้จัดสรรที่ดินยังประสงค์จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต ให้ยื่นคำขออนุมัติดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่

ข้อ ๑๖ คำขออนุมัติดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคอย่างน้อยต้องแสดงรายละเอียดพร้อมเอกสารหลักฐาน ดังนี้

(๑) หลักฐานการตรวจสอบตามข้อ ๖

(๒) แผนงาน โครงการ เพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(๓) หลักฐานการส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบในการดำเนินการ ทั้งนี้ ตามจำนวนเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

(๔) อัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคที่จัดเก็บเป็นรายเดือน

(๕) อื่น ๆ (ถ้ามี)

ข้อ ๑๗ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ได้รับคำขอตามข้อ ๑๕ แล้ว ให้ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายพร้อมรายละเอียดตามข้อ ๑๖ โดยทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือโดยวิธีให้บุคคลนำไปส่งโดยมีหลักฐานของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือบุคคลที่บรรลุนิติภาวะที่อยู่หรือทำงานในที่นั้นได้รับหนังสือไว้และให้เจ้าพนักงานที่ดินปิดประกาศสำเนาคำขอพร้อมเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องทั้งหมดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาท้องที่หนึ่งชุด และบริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรรอย่างน้อยสามแห่ง แห่งละหนึ่งชุดมีกำหนดสามสิบวัน

เมื่อพ้นกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน ให้ผู้จัดสรรที่ดินรวบรวมหลักฐานส่งให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาทราบเพื่อดำเนินการ

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินปิดประกาศครบกำหนดและได้รับหลักฐานจากผู้จัดสรรที่ดินตามวรรคสองแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เสนอคำขอและข้อโต้แย้งหรือข้อเสนอแนะของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร (ถ้ามี) ให้คณะกรรมการพิจารณาการขออนุมัติแผนดำเนินการของผู้จัดสรรที่ดินโดยเร็ว

ข้อ ๑๘ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ ให้ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งเป็นหนังสือให้หน่วยงานผู้รับโอนทรัพย์สินทราบ และให้ส่งมอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเอกสารหลักฐานครบถ้วนถูกต้องแล้ว ให้จดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ และให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต

ข้อ ๑๙ การจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ ต้องแสดงรายละเอียดพร้อมเอกสารหลักฐาน ดังนี้

(๑) หลักฐานการตรวจสอบตามข้อ ๖

(๒) หลักฐานแสดงว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่อาจดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามข้อ ๗ ภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด

(๓) หลักฐานการส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบในการดำเนินการ ทั้งนี้ ตามจำนวนเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

(๔) หลักฐานการรับทราบจากหน่วยงานที่จะรับโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์

(๕) หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่เป็นแปลงสาธารณูปโภค

ประกาศ ณ วันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๕๙

(ลงชื่อ) ประทีป กีรติเรขา

(นายประทีป กีรติเรขา)

รองปลัดกระทรวงมหาดไทย

หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

ประกาศคณะกรรมการ
จัดสรรที่ดินกลาง

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๑) และมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางจึงกำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดใช้เป็นเกณฑ์ในการออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมและการพิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินไว้ ดังนี้

๑. ขนาดของโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ให้พิจารณาจากจำนวนที่ดินที่ทำการรังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายและจำนวนเนื้อที่ โดยแบ่งเป็น ๓ ขนาดคือ

๑.๑ ขนาดเล็ก จำนวนแปลงย่อยไม่เกิน ๙๙ แปลง หรือเนื้อที่ต่ำกว่า ๑๙ ไร่

๑.๒ ขนาดกลาง จำนวนแปลงย่อยตั้งแต่ ๑๐๐ – ๔๙๙ แปลง หรือเนื้อที่ ๑๙ – ๑๐๐ ไร่

๑.๓ ขนาดใหญ่ จำนวนแปลงย่อยตั้งแต่ ๕๐๐ แปลง หรือเนื้อที่เกินกว่า ๑๐๐ ไร่

๒. การกำหนดขนาดความกว้างและความยาวต่ำสุดหรือเนื้อที่จำนวนน้อยที่สุดของที่ดินแปลงย่อยที่จะจัดสรร

๒.๑ การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายเฉพาะที่ดิน หรือที่ดินพร้อมอาคารประเภทบ้านเดี่ยว ที่ดินแปลงย่อยต้องมีขนาดความกว้างหรือความยาวไม่ต่ำกว่า ๑๐.๐๐ เมตรและมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๕๐ ตารางวา หากความกว้างหรือความยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าว ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๖๐ ตารางวา

๒.๒ การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทบ้านแฝด ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า ๘.๐๐ เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๓๕ ตารางวา

๒.๓ การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทบ้านแถวหรืออาคารพาณิชย์ ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๑๖ ตารางวา

๓. ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่าง ๆ ทางเดินและทางเท้าในที่ดินจัดสรรทั้งหมด รวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนนหรือทางสายนอกที่ดินจัดสรร

๓.๑ ขนาดของถนนที่ต้องจัดให้มีในการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการให้มีความกว้างของเขตทาง และผิวจราจรเป็นสัดส่วนกับจำนวนที่ดินแปลงย่อย ดังนี้

(๑) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยไม่เกิน ๙๙ แปลง หรือเนื้อที่ต่ำกว่า ๑๙ ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๘.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร

(๒) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ ๑๐๐ – ๒๙๙ แปลง หรือเนื้อที่ ๑๙ – ๕๐ ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร

(๓) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ ๓๐๐ – ๔๙๙ แปลง หรือเนื้อที่เกินกว่า ๕๐ ไร่ แต่ไม่เกิน ๑๐๐ ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๖.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร

(๔) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ ๕๐๐ แปลงขึ้นไป หรือมากกว่า ๑๐๐ ไร่ขึ้นไป ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๘.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร

๓.๒ ถนนที่เป็นทางเข้าออกของโครงการจัดสรรที่ดินที่บรรจบกับทางหลวง แผ่นดินหรือทางสาธารณประโยชน์ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่าเกณฑ์กำหนดตามข้อ ๓.๑ นอกจากจะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

๓.๓ การจัดทำทางเดินและทางเท้าให้เป็นไปตามมาตรฐานของท้องถิ่น

๔. ระบบการระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย และการกำจัดขยะสิ่งปฏิกูล

๔.๑ ระบบการระบายน้ำและการบำบัดน้ำเสีย

(๑) ในท้องที่ที่อยู่ภายใต้บังคับกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคารและในเขตเทศบาลให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคารและกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง โดยจะต้องจัดทำขึ้นตามมาตรฐานทางวิศวกรรมสอดคล้องกับรายการคำนวณทางวิชาการที่สามารถตรวจสอบความเพียงพอและความมั่นคงแข็งแรงของอุปกรณ์ของระบบได้ โดยต้องมีการตรวจรับรองจากวิศวกรที่ได้รับใบอนุญาตการประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม

(๒) ในเขตอื่น ๆ นอกจากนี้ให้เป็นอำนาจของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดที่จะพิจารณาให้เหมาะสมกับสภาพท้องที่

(๓) ระบบบำบัดน้ำเสียที่จัดให้มีต้องมีประสิทธิภาพ และสามารถบำบัดน้ำเสียให้มีคุณภาพน้ำทิ้งได้เกณฑ์มาตรฐานตามที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนด

๔.๒ ระบบการกำจัดขยะสิ่งปฏิกูลให้เป็นไปตามข้อบัญญัติของท้องถิ่น ในกรณีที่ไม่มีข้อบัญญัติของท้องถิ่นใช้บังคับ ให้เป็นอำนาจของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดที่จะพิจารณาให้เหมาะสมกับสภาพท้องที่

๕. ระบบและมาตรฐานของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จำเป็นต่อการรักษาสภาพแวดล้อม การส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่และการบริหารชุมชน

๕.๑ ระบบไฟฟ้า ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีระบบไฟฟ้าและดำเนินการจัดทำตามแบบแปลนแผนผังที่ได้รับความเห็นชอบจากหน่วยราชการหรือองค์การของรัฐซึ่งมีหน้าที่ควบคุมเรื่องไฟฟ้า

๕.๒ ระบบประปา ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีระบบประปา ในกรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ในบริเวณที่การประปานครหลวง การประปาส่วนภูมิภาคหรือการประปาส่วนท้องถิ่นแล้วแต่กรณี สามารถให้บริการได้ต้องใช้บริการของหน่วยงานนั้น ในกรณีอื่นใดนอกเหนือไปจากนี้ ให้ผู้จัดสรรที่ดินเสนอแบบก่อสร้างระบบผลิตและจ่ายน้ำพร้อมทั้งรายละเอียดประกอบแบบรายการคำนวณ โดยมีวิศวกรเป็นผู้ลงนามรับรองแบบและรายการคำนวณดังกล่าว เพื่อขอรับความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดแล้วแต่กรณี

๕.๓ ผู้จัดสรรที่ดินต้องกันพื้นที่ไว้เพื่อจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ ดังนี้

(๑) สวน สนามเด็กเล่น และหรือสนามกีฬา โดยคำนวณจากพื้นที่จัดจำหน่ายไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕ ทั้งนี้ ไม่ให้แบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยหลายแห่ง เว้นแต่เป็นการกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้ไม่ต่ำกว่า ๑ ไร่

(๒) ในกรณีเป็นการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องกันพื้นที่ไว้เป็นที่ตั้งโรงเรียนอนุบาล จำนวน ๑ แห่ง เนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๒๐๐ ตารางวา และต้องจัดให้มีพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มขึ้นทุก ๆ ๕๐๐ แปลง หรือทุก ๆ ๑๐๐ ไร่ ในกรณีที่ไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนอนุบาลตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการได้ ให้ใช้พื้นที่ดังกล่าวจัดตั้งโรงเรียนประเภทอื่น ทั้งนี้ ต้องเป็นไปตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการ หากไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนประเภทอื่นได้ ให้จัดทำบริการสาธารณะและหรือสาธารณูปโภคอื่น เช่น ศูนย์เด็กเล็ก สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา เป็นต้น

๖. การออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม และการพิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินต้องอยู่ภายใต้บทบัญญัติของกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น กฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง กฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคาร เป็นต้น

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๕ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๔

(ลงชื่อ) ชนะศักดิ์ ยุวบูรณ์

(นายชนะศักดิ์ ยุวบูรณ์)

ปลัดกระทรวงมหาดไทย

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับประกาศทั่วไป เล่ม ๑๑๘ ตอนพิเศษ ๖๑ ง วันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๔๔

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม
ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๔๖)

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๑) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และเพื่อให้สอดคล้องกับมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง จึงกำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดใช้เป็นเกณฑ์ในการพิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน เพื่อเป็นการสนับสนุนนโยบายของรัฐบาลที่จะฟื้นฟูเศรษฐกิจของประเทศในเรื่องอสังหาริมทรัพย์และส่งเสริมสนับสนุนให้ประชาชนผู้มีรายได้น้อยได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ดังนี้

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

“หากเป็นการจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทบ้านเดี่ยวให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่เป็นผู้มีรายได้น้อย และราคาจำหน่ายหน่วยละไม่เกินสี่แสนห้าหมื่นบาทที่ดินแปลงย่อยต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๓๕ ตารางวา”

ข้อ ๒ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป จนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๔๗

ประกาศ ณ วันที่ ๒๗ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๔๖

(ลงชื่อ) ประวิทย์ สีห์โสภณ
(นายประวิทย์ สีห์โสภณ)
รองปลัดกระทรวงมหาดไทย
หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน
ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม
ฉบับที่ ๓ (พ.ศ. ๒๕๔๘) มีผลใช้บังคับถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๔๘

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

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

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

“๗. การจัดสรรที่ดินตามสภาพที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เป็นอยู่จริง เนื่องจากเดิมเป็นการสร้างอาคารเพื่อให้เช่า แต่ต่อมาผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะจำหน่ายที่ดินและอาคารนั้นให้แก่ผู้เช่าผู้จัดสรรที่ดินสามารถทำการจัดสรรที่ดินได้โดยดำเนินการตามหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในข้อ ๑ - ๕ เว้นแต่กรณีที่ไม่สามารถดำเนินการได้ ให้ดำเนินการภายใต้เงื่อนไขดังต่อไปนี้

๗.๑ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องเป็นผู้จัดการมรดกหรือทายาทของเจ้าของเดิมในโฉนดที่ดินที่นำมาทำการจัดสรรที่ดิน

๗.๒ ผู้จัดสรรที่ดินต้องเสนอจำหน่ายที่ดินจัดสรรนั้นให้แก่ผู้เช่าเดิมเป็นจำนวนอย่างน้อยร้อยละ ๘๐ ของผู้เช่าทั้งหมด หากผู้เช่าเดิมไม่ประสงค์จะซื้อจึงจะสามารถจำหน่ายให้แก่บุคคลอื่นได้

๗.๓ ต้องมีการก่อสร้างอาคารที่ให้เช่า มาก่อนประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ใช้บังคับ และต้องมีการให้เช่าอาคารนั้นมาแล้วเป็นเวลาไม่ต่ำกว่า ๒๐ ปี

๗.๔ หากผู้จัดสรรที่ดินสามารถปรับปรุงเพิ่มเติมสาธารณูปโภคประเภทใดได้ให้ดำเนินการไปตามความเหมาะสม

๗.๕ ผู้จัดสรรที่ดินต้องแสดงหนังสือรับรองจากวิศวกรโยธา ที่ได้รับใบอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรม ว่าอาคารที่ก่อสร้างไว้ตามข้อ ๗.๓ มีความมั่นคงแข็งแรง สามารถใช้อยู่อาศัยได้”

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑๘ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๔๙

(ลงชื่อ) สุรอรรถ ทองนิรมล

(นายสุรอรรถ ทองนิรมล)

รองปลัดกระทรวงมหาดไทย

หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

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

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๑) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และเพื่อให้สอดคล้องกับมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง จึงกำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดใช้เป็นเกณฑ์ในการพิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ให้เป็นไปในแนวทางเดียวกัน ดังนี้

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

“ถนนที่เป็นทางเข้าออกโครงการจัดสรรที่ดิน ที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหรือทางสาธารณประโยชน์ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่าเกณฑ์กำหนดตามข้อ ๓.๑ เว้นแต่ถนนดังกล่าวเป็นถนนภาระจำยอม และมีความกว้างของเขตทางน้อยกว่าเกณฑ์กำหนดตามข้อ ๓.๑ ก็ให้อยู่ในดุลยพินิจของคณะกรรมการที่จะพิจารณาอนุญาตได้ แต่ต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่ว่าถนนดังกล่าวเป็นถนนที่ไม่สามารถเปลี่ยนแปลง จนเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอม ลดไปหรือเสื่อมความสะดวก มีความกว้างของผิวจราจรไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร และมิได้เป็นถนนที่เกิดจากการดำเนินการของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดสรรที่ดิน”

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑๓ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๑

(ลงชื่อ) พีรพล ไตรทศาวิทย์

(นายพีรพล ไตรทศาวิทย์)

รองปลัดกระทรวงมหาดไทย

หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม

ฉบับที่ ๖ (พ.ศ. ๒๕๕๒) มีผลใช้บังคับถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๔

ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๕๔) มีผลใช้บังคับถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๖

ฉบับที่ ๘ (พ.ศ. ๒๕๕๖) มีผลใช้บังคับถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๙

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม
(ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๕๙

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๑) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ และเพื่อให้สอดคล้องกับมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางจึงกำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดใช้เป็นเกณฑ์ในการพิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ดังนี้

ข้อ ๑ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ ๘ ของประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ลงวันที่ ๒๕ มกราคม พ.ศ.๒๕๔๔

“ข้อ ๘ โครงการจัดสรรที่ดินที่ตั้งอยู่ในพื้นที่

๘.๑ ในเขตกรุงเทพมหานคร เทศบาลนคร เทศบาลเมือง เทศบาลตำบล หรือเมืองพัทยา ที่มีจำนวนแปลงย่อยไม่เกิน ๓๒ แปลง และเนื้อที่เพื่อการจำหน่ายไม่เกิน ๒ ไร่ เว้นแต่เป็นการจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทอาคารพาณิชย์ให้มีจำนวนแปลงย่อยไม่เกิน ๒๐ แปลง และเนื้อที่เพื่อการจำหน่ายไม่เกิน ๒ ไร่

๘.๒ ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล ที่มีจำนวนแปลงย่อยไม่เกิน ๔๐ แปลง และเนื้อที่เพื่อการจำหน่ายไม่เกิน ๔ ไร่

ให้โครงการจัดสรรที่ดินดังกล่าวทำการจัดสรรที่ดินได้โดย

(๑) ไม่ต้องกันพื้นที่ไว้เพื่อจัดทำสาธารณูปโภคประเภทสวนสนามเด็กเล่น หรือสนามกีฬา

(๒) ขนาดของถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อย ให้มีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๘.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร

(๓) ในกรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ในบริเวณที่การประปานครหลวง การประปาส่วนภูมิภาค หรือการประปาส่วนท้องถิ่นแล้วแต่กรณี ไม่สามารถให้บริการได้ ให้ผู้จัดสรรที่ดินใช้ระบบประปาอื่นได้โดยให้อยู่ในดุลพินิจของคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน

ทั้งนี้ โครงการจัดสรรที่ดินดังกล่าวต้องไม่ใช่โครงการต่อเนื่องเป็นหลายโครงการ ซึ่งเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนแปลงหรือเนื้อที่เกินกว่าที่กำหนดไว้

อนึ่ง ในกรณีที่ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของจังหวัด ได้กำหนดมาตรฐานของสาธารณูปโภคต่าง ๆ ไว้สูงกว่าที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางประกาศ หากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า การจัดทำสาธารณูปโภคดังกล่าวแม้จะไม่เป็นไปตามข้อกำหนด แต่ไม่ต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐานตามประกาศของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง หากไม่เกิดความเสียหาย คณะกรรมการจัดสรรที่ดินควรพิจารณาผ่อนผันการปฏิบัติตามข้อกำหนดเพื่อเป็นการสนับสนุนนโยบายดังกล่าวข้างต้น”

ข้อ ๒ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๐ จนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๒

ประกาศ ณ วันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๙

(ลงชื่อ) ประยูร รัตนเสนีย์

(นายประยูร รัตนเสนีย์)

รองปลัดกระทรวงมหาดไทย

หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม (ฉบับที่ ๑๐)
พ.ศ. ๒๕๖๐

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๑) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และเพื่อให้สอดคล้องกับมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางจึงกำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดใช้เป็นเกณฑ์ในการพิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินให้เป็นไปในแนวทางเดียวกัน ดังนี้

ข้อ ๑ ให้ยกเลิกความใน (๒) ของข้อ ๕.๓ ของประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่องกำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่ออยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ลงวันที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๔๔ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(๒) ในกรณีเป็นการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องกันพื้นที่ไว้เป็นที่ตั้งของสาธารณูปโภคประเภทลานกิจกรรมหรือลานอเนกประสงค์ จำนวน ๑ แห่ง เนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๒๐๐ ตารางวา และต้องจัดให้มีพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มขึ้นทุก ๆ ๕๐๐ แปลง หรือทุก ๆ ๑๐๐ ไร่

ข้อ ๒ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (๓) ของข้อ ๕.๓ ของประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ลงวันที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๔๔

“ที่ดินที่กันไว้เพื่อจัดตั้งโรงเรียนอนุบาล ตามแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินในโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ก่อนวันที่ประกาศฉบับนี้มีผลใช้บังคับหากไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนอนุบาลหรือโรงเรียนประเภทอื่นตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการได้ ให้ใช้พื้นที่ดังกล่าวจัดทำเป็นสาธารณูปโภคอื่น เช่น ลานกิจกรรม ลานอเนกประสงค์ สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา เป็นต้น โดยผู้จัดสรรที่ดินที่ประสงค์จะจัดทำสาธารณูปโภคดังกล่าวต้องยื่นคำขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการหรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต เพื่อให้คณะกรรมการพิจารณาตามนัยมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ด้วย”

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑๕ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๖๐

(ลงชื่อ) นายกฤษฎา บุญราช

(นายกฤษฎา บุญราช)

ปลัดกระทรวงมหาดไทย

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๑) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางจึงกำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดใช้เป็นเกณฑ์ในการออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรมและการพิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินไว้ ดังนี้

๑. ขนาดของโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรมให้พิจารณาจากจำนวนที่ดินที่ทำการรังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายและจำนวนเนื้อที่โดยแบ่งเป็น ๒ ขนาด คือ

๑.๑ ขนาดเล็ก จำนวนแปลงย่อยไม่เกิน ๗๙ แปลง หรือเนื้อที่ไม่เกิน ๕๐๐ ไร่

๑.๒ ขนาดใหญ่ จำนวนแปลงย่อยตั้งแต่ ๘๐ แปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่เกินกว่า ๕๐๐ ไร่

๒. การจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ดินแปลงย่อยต้องมีเนื้อที่แต่ละแปลงไม่ต่ำกว่า ๒ ไร่ โดยมีเนื้อที่ใช้ในการทำเกษตรกรรมไม่น้อยกว่าร้อยละ ๙๐ ของพื้นที่แปลงย่อย

๓. ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่าง ๆ ในที่ดินจัดสรรทั้งหมดรวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนนหรือทางสายนอกที่ดินจัดสรร

๓.๑ ขนาดของถนนที่ต้องจัดให้มีในการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการให้มีความกว้างของเขตทางและผิวจราจร ดังนี้

(๑) ถนนที่ใช้ในโครงการขนาดเล็ก

- ถนนสายหลักต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๐.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๘.๐๐ เมตร

- ถนนสายรองต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๘.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร ทั้งนี้ ขนาดความกว้างดังกล่าวให้ใช้สำหรับรองรับที่ดินแปลงย่อย จำนวนไม่เกิน ๑๐ แปลง ถ้าเกิน ๑๐ แปลง ให้ถือว่าเป็นถนนสายหลัก

(๒) ถนนที่ใช้ในโครงการขนาดใหญ่

- ถนนสายหลักต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๘.๐๐ เมตร

- ถนนสายรองต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๘.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร ทั้งนี้ ขนาดความกว้างดังกล่าวให้ใช้สำหรับรองรับที่ดินแปลงย่อย จำนวนไม่เกิน ๑๐ แปลง ถ้าเกิน ๑๐ แปลง ให้ถือว่าเป็นถนนสายหลัก

๓.๒ ถนนที่เป็นทางเข้าออกของโครงการจัดสรรที่ดินที่บรรจบกับทางหลวง แผ่นดินหรือทางสาธารณประโยชน์ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่าเกณฑ์กำหนดตามข้อ ๓.๑ นอกจากจะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

๔. ระบบการระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสียและการกำจัดขยะสิ่งปฏิกูล

๔.๑ ระบบการระบายน้ำ และการบำบัดน้ำเสียให้เป็นอำนาจของคณะกรรมการที่จะพิจารณาให้เหมาะสมกับสภาพท้องที่

๔.๒ ระบบบำบัดน้ำเสียที่จัดให้มี ต้องมีประสิทธิภาพและสามารถบำบัดน้ำเสียให้มีคุณภาพน้ำทิ้งได้เกณฑ์มาตรฐานตามที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนด

๔.๓ ระบบการกำจัดขยะสิ่งปฏิกูลให้เป็นไปตามข้อบัญญัติของท้องถิ่น ในกรณีไม่มีข้อบัญญัติของท้องถิ่นใช้บังคับให้เป็นอำนาจของคณะกรรมการที่จะพิจารณาให้เหมาะสมกับสภาพท้องที่

๕. แหล่งน้ำ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดหาแหล่งน้ำที่มีคุณภาพเหมาะสมเพื่อใช้ในการจัดสรรที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมแต่ละประเภทให้เพียงพอตามความจำเป็น ถ้าหากแหล่งน้ำจากธรรมชาติหรือแหล่งน้ำจากชลประทานไม่เพียงพอ ให้จัดหาแหล่งน้ำสำรองเพื่อให้มีน้ำใช้เพื่อเกษตรกรรมได้ตลอดปี

๖. ระบบการส่งน้ำ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดให้มีระบบการส่งน้ำผ่านที่ดินแปลงย่อยทุกแปลงและต้องแสดงรายละเอียดของระบบส่งน้ำให้คณะกรรมการพิจารณา

๗. ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องกันพื้นที่ไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น พื้นที่ส่วนกลางสำหรับการจัดจำหน่ายผลิตผลทางการเกษตร หรือการสันทนาการ ฯลฯ โดยคำนวณจากพื้นที่จัดจำหน่ายไม่น้อยกว่าร้อยละ ๒ ทั้งนี้ ไม่ให้แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยหลายแห่ง เว้นแต่เป็นการกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้ไม่ต่ำกว่า ๔ ไร่

๘. การออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และการพิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินต้องอยู่ภายใต้บทบัญญัติของกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น กฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง เป็นต้น

๙. ข้อกำหนดนี้ไม่ให้ใช้บังคับเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรมที่ได้จดทะเบียนแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยไว้ก่อนวันที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ใช้บังคับ

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑๗ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๖

(ลงชื่อ) ศิวะ แสงมณี

(นายศิวะ แสงมณี)

รองปลัดกระทรวงมหาดไทย

หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม

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

๑. การจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม ต้องจัดบริเวณแยกจากที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ซึ่งอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม

๒. การจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม ต้องระบุประเภทอุตสาหกรรมต่างๆ 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 ๙๙-๔๐๐ ไร่

๓.๓ ขนาดใหญ่ จำนวนแปลงย่อยตั้งแต่ ๒๐๐ แปลง หรือเนื้อที่เกินกว่า ๔๐๐ ไร่

ทั้งนี้ เนื้อที่จำนวนน้อยที่สุดของที่ดินแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายเฉพาะที่ดินต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๖๐ ตารางวา ถ้าเป็นห้องแถวหรือตึกแถวต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๑๖ ตารางวา

๔. ระบบและมาตรฐานของถนนทางเท้าและทางจักรยานในที่ดินจัดสรรทั้งหมด รวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนนหรือทางสายนอกที่ดินจัดสรร

๔.๑ ขนาดของถนนที่ต้องจัดให้มีในการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการ

(๑) โครงการขนาดเล็ก ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร และมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๘.๐๐ เมตร

(๒) โครงการขนาดกลาง ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๖.๐๐ เมตร และมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร

(๓) โครงการขนาดใหญ่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๒๔.๐๐ เมตร และมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๑๖.๐๐ เมตร

โครงการขนาดกลางและโครงการขนาดใหญ่ ให้จัดทำทางเท้าและทางจักรยานด้วย

๔.๒ ถนนที่เป็นทางเข้าออกของโครงการจัดสรรที่ดินที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดิน หรือทางสาธารณประโยชน์ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่าเกณฑ์กำหนดตามข้อ ๔.๑ เว้นแต่จะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

๕.ระบบการระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย และการจัดการกากอุตสาหกรรมและการกำจัดขยะสิ่งปฏิกูล

๕.๑ ระบบการระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย และการจัดการกากอุตสาหกรรม (ถ้ามี) ต้องมีประสิทธิภาพ และได้มาตรฐานตามที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนด

๕.๒ ระบบการกำจัดขยะสิ่งปฏิกูลให้เป็นไปตามข้อบัญญัติของท้องถิ่นในกรณีที่ไม่มีข้อบัญญัติของท้องถิ่นใช้บังคับ ให้เป็นอำนาจของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดที่จะพิจารณาให้เหมาะสมกับสภาพท้องที่

๖. ระบบและมาตรฐานของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จำเป็นต่อการรักษาสภาพแวดล้อม ความปลอดภัย การส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่และการบริหารชุมชน

๖.๑ ระบบไฟฟ้า ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีระบบไฟฟ้าและดำเนินการจัดทำตามแบบแปลนแผนผังที่ได้รับความเห็นชอบจากหน่วยราชการหรือองค์การของรัฐหรือนิติบุคคลอื่น ซึ่งมีหน้าที่ควบคุมเรื่องไฟฟ้า

๖.๒ ระบบประปา ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีระบบประปา ในกรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ในบริเวณที่การประปานครหลวง การประปาส่วนภูมิภาค การประปาส่วนท้องถิ่น หรือนิติบุคคลอื่นผู้รับผิดชอบ แล้วแต่กรณี สามารถให้บริการได้ ต้องใช้บริการของหน่วยงานนั้น ในกรณีอื่นใดนอกเหนือไปจากนี้ ให้ผู้จัดสรรที่ดินเสนอแบบก่อสร้างระบบผลิตและจ่ายน้ำ พร้อมทั้งรายละเอียดประกอบแบบรายการคำนวณโดยมีวิศวกรที่ได้รับใบอนุญาตการประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมเป็นผู้ลงนามรับรองแบบและรายการคำนวณดังกล่าว เพื่อขอรับความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดแล้วแต่กรณี

๖.๓ ผู้จัดสรรที่ดินต้องกันพื้นที่ไว้เพื่อจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะไม่น้อยกว่าร้อยละ 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 ระหว่างผิวจราจรกับทางเท้าด้านหน้าที่ดินแปลงย่อยให้มีลักษณะ ดังนี้

(๑) กรณีจัดให้มีที่จอดรถตั้งฉากกับแนวทางเดินรถ ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า ๒.๔๐ 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

กรณีจัดให้มีที่จอดรถเพิ่มเติมทางด้านหลังของห้องแถวหรือตึกแถว ต้องจัดให้มีที่จอดรถ ๑ แปลง ต่อ ๑ คัน และมีขนาดเช่นเดียวกับที่กำหนดไว้ในข้อ ๖.๔ (๑) (๒) และ (๓)

กรณีที่มีเขตห้ามปลูกสร้างอาคารริมทางหลวง ให้ใช้เขตห้ามปลูกสร้างอาคารเป็นที่จอดรถได้

๗. การออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม และการพิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินต้องอยู่ภายใต้บทบัญญัติของกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น กฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม กฎหมายว่าด้วยการผังเมือง กฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคาร เป็นต้น

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๐ กันยายน พ.ศ. ๒๕๔๘

(ลงชื่อ) ชาญชัย สุนทรมัฏฐ์

(นายชาญชัย สุนทรมัฏฐ์)

รองปลัดกระทรวงมหาดไทย

หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดสถาบันการเงินซึ่งเป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภค
หรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน
และค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๖) มาตรา ๒๓ (๑๐) และมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง จึงกำหนดสถาบันการเงินซึ่งเป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน และค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคไว้ ดังนี้

๑. บริษัทเงินทุนและบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ ตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์

๑.๑ บริษัทเงินทุนกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
๑.๒ บริษัทเงินทุนเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน)
๑.๓ บริษัทเงินทุนทิสโก้ จำกัด (มหาชน)
๑.๔ บริษัทเงินทุนทักษิณธนากิจ จำกัด (มหาชน)
๑.๕ บริษัทเงินทุนธนชาติ จำกัด (มหาชน)
๑.๖ บริษัทเงินทุนรัตนทุน จำกัด (มหาชน)
๑.๗ บริษัทเงินทุนไพรมัส จำกัด
๑.๘ บริษัทเงินทุนสินอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)
๑.๙ บริษัทเงินทุนจีอี เอเซียไฟแนนซ์ จำกัด (มหาชน)
๑.๑๐ บริษัทเงินทุนบุคคลภัย์ จำกัด (มหาชน)
๑.๑๑ บริษัทเงินทุนสินเอเซีย จำกัด (มหาชน)
๑.๑๒ บริษัทเงินทุนเอกชาติ จำกัด (มหาชน)
๑.๑๓ บริษัทเงินทุนกรุงไทยธนกิจ จำกัด (มหาชน)

๑.๑๔ บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์กรุงเทพธนาทร จำกัด (มหาชน)

๑.๑๕ บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์โกลบอลไทย จำกัด

๑.๑๖ บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ซิตี้คอร์ป (ประเทศไทย) จำกัด

๑.๑๗ บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ไทยซากุระ จำกัด

๑.๑๘ บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์บีทีเอ็ม (ประเทศไทย) จำกัด

๑.๑๙ บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์เอ็นเอฟ (ประเทศไทย) จำกัด

๑.๒๐ บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์เอเสค จำกัด

๑.๒๑ บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์เอไอจีไฟแนนซ์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

๒. บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์

๒.๑ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์กรุงเทพเคหะ จำกัด

๒.๒ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ไทยเคหะ จำกัด

๒.๓ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ธนพัฒน์ จำกัด

๒.๔ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ยูนิโก้เฮ้าส์ซิ่ง จำกัด

๒.๕ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์แลนด์แอนด์เฮ้าส์ จำกัด

๒.๖ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์วานิช จำกัด

๒.๗ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ส่งเสริมออมทรัพย์ไทย จำกัด

๒.๘ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์สหวิริยา จำกัด

๒.๙ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์เอเซีย จำกัด

๒.๑๐ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์สินเคหการ จำกัด

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๕ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๔

(ลงชื่อ) ชนะศักดิ์ ยุวบูรณ์

(นายชนะศักดิ์ ยุวบูรณ์)

ปลัดกระทรวงมหาดไทย

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับประกาศทั่วไป เล่มที่ ๑๑๘ ตอนพิเศษ ๖๑ ง วันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๔๔

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดสถาบันการเงินซึ่งเป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน และค้ำประกันการบำรุงรักษา สาธารณูปโภค ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๕๙)

โดยที่เป็นการสมควรให้มีการกำหนดรายชื่อสถาบันการเงิน ซึ่งเป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน และค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เพิ่มเติม

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๖) มาตรา ๒๓ (๑) และมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง จึงกำหนดสถาบันการเงินซึ่งเป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน และค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคเพิ่มเติม ดังนี้

๑. บริษัท อเมริกันอินเตอร์แนชชั่นแนลแอชชัวรันซ์ จำกัด
๒. บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)
๓. บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)
๔. บริษัท ไทยสมุทรประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)
๕. บริษัท กรุงไทย – แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๕ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๕๙

(ลงชื่อ) ประทีป กีรติเรขา
(นายประทีป กีรติเรขา)
รองปลัดกระทรวงมหาดไทย
หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน
ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดิน
ที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๑) และมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางจึงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินไว้ ดังนี้

ข้อ ๑. การทำนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังนี้

(๑) เมื่อได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน และได้มีการแบ่งแยกที่ดินออกเป็นโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงย่อยตามแผนผังโครงการและวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินใดประสงค์จะทำนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะให้มีหนังสือถึงเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ พร้อมส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องเพื่อประกอบการพิจารณาและให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขารีบเสนอให้คณะกรรมการพิจารณาโดยเร็ว

(๒) ในการพิจารณาของคณะกรรมการ ให้คณะกรรมการมีอำนาจเรียกเป็นหนังสือให้บุคคลใดมาให้ข้อเท็จจริง คำอธิบาย ความเห็น หรือให้ส่งเอกสารหรือข้อมูลเกี่ยวกับการทำนิติกรรมหรือผลกระทบจากการทำนิติกรรมนั้นได้

(๓) เมื่อคณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่าการทำนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎหมาย ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน หรือประกาศนี้กำหนด ให้ออกหนังสืออนุญาตแก่ผู้จัดสรรที่ดินไว้เป็นหลักฐานโดยคณะกรรมการจะกำหนดเงื่อนไขอื่นตามที่เห็นสมควรก็ได้

(๔) หนังสืออนุญาตต้องระบุชื่อโครงการจัดสรรที่ดิน เลขที่ใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน เลขที่โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ประเภทหรือลักษณะการใช้ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ประเภทนิติกรรม ชื่อคู่กรณีระยะเวลาในการก่อให้เกิดภาระผูกพัน และมติคณะกรรมการครั้งที่พร้อมวัน เดือน ปีที่มีมติไว้ในหนังสืออนุญาตด้วย

(๕) ให้คณะกรรมการแจ้งผลการพิจารณาให้ผู้จัดสรรที่ดินและเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาทราบโดยเร็ว

(๖) ในกรณีที่คณะกรรมการไม่อนุญาตให้ทำนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ผู้จัดสรรที่ดินมีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง และให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางวินิจฉัยอุทธรณ์ให้แล้วเสร็จ ภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ แล้วแจ้งผลการพิจารณาให้ผู้จัดสรรที่ดินทราบ

(๗) ห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ โดยการจดทะเบียนจำนอง สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน หรือภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์

(๘) การทำนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคโดยการจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่อสังหาริมทรัพย์อื่นต้องเป็นถนนหรือทางเท้าเท่านั้น

(๙) การทำนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินใช้เพื่อบริการสาธารณะโดยการให้เช่า

ก. การให้เช่าที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะต้องเป็นการเช่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับลักษณะการให้บริการหรือการให้สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการ ซึ่งได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการหรือสัญญาจะซื้อจะขายหรือเอกสารการโฆษณา

ข. เมื่อคณะกรรมการได้รับอนุญาตให้เช่าแล้ว ต่อมามีการขออนุญาตให้เช่ากับคู่กรณีใหม่โดยยังอยู่ในระยะเวลาสัญญาเช่าเดิม ผู้จัดสรรที่ดินต้องแสดงหลักฐานว่าสัญญาเช่าเดิมได้ระงับไปแล้ว คณะกรรมการจึงจะอนุญาตให้เช่าได้

ค. เมื่อคณะกรรมการได้อนุญาตให้เช่าแล้ว ต่อมาผู้เช่าจะให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าได้มีการตกลงให้ผู้เช่าสามารถให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าได้ การให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวไม่ถือว่าเป็นกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาระผูกพันให้ผู้เช่ากระทำได้ โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ

ข้อ ๒. การก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอื่นนอกจากที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการ ดังนี้

(๑) ผู้จัดสรรที่ดินต้องได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน และได้มีการแบ่งแยกที่ดินออกเป็นโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงย่อยตามแผนผังโครงการและวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตแล้ว

(๒) ห้ามมิให้ก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้ว

(๓) ห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดิน โดยการจดทะเบียนภาระจำยอม สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน หรือภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ

(๔) การก่อให้เกิดภาระผูกพันในที่ดินหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโดยการจำนอง

ก. กรณีที่ดินเปล่า วงเงินที่จำนองอย่างสูงต้องไม่เกินสองในสามของราคาประเมินที่ดินที่ใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของกรมที่ดิน หรือราคาที่คณะกรรมการเห็นชอบ

กรณีที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง วงเงินที่จำนองอย่างสูงต้องไม่เกินสองในสามของราคาที่ดินรวมกับราคาสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินแปลงนั้นโดยราคาที่ดินให้ใช้ราคาตามวรรคหนึ่ง ส่วนราคาสิ่งปลูกสร้างให้ใช้ราคาตามบัญชีกำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างที่กรมที่ดินกำหนดไว้สำหรับใช้ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ข. ผู้รับจำนองต้องยินยอมเฉลี่ยหนี้และรับชำระหนี้เป็นรายโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงย่อย โดยถือที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงเป็นประกันหนี้จำนองเฉพาะส่วน ตามวงเงินที่ระบุไว้ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงย่อย และผู้รับจำนองต้องยินยอมให้ผู้จำนองไถ่ถอนจำนองเป็นรายโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงย่อยได้

ค. ผู้รับจำนองต้องยอมให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระหนี้จำนองและผู้รับจำนองต้องออกหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับเงินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

ง. ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดการให้ที่ดินแปลงย่อยปลอดจากภาระการจำนองก่อนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนที่ดินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๗ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๔๔

(ลงชื่อ) ชนะศักดิ์ ยุวบูรณ์
(นายชนะศักดิ์ ยุวบูรณ์)
ปลัดกระทรวงมหาดไทย
ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับประกาศทั่วไป เล่มที่ ๑๑๘ ตอนพิเศษ ๖๔ ง วันที่ ๑๓ กรกฎาคม ๒๕๔๔

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดแบบคำขอรับใบแทน ใบอนุญาต แบบคำขอโอนใบอนุญาต
และแบบคำขอรับโอนใบอนุญาต

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๖) มาตรา ๓๑ มาตรา ๓๘ และมาตรา ๔๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง จึงกำหนดแบบคำขอรับใบแทนใบอนุญาตแบบคำขอโอนใบอนุญาต และแบบคำขอรับโอนใบอนุญาตโดยใช้แบบตามท้ายประกาศนี้ไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ คำขอรับใบแทนใบอนุญาตให้ใช้ แบบ จ.ส.ก. ๑

ข้อ ๒ คำขอโอนใบอนุญาตให้ใช้ แบบ จ.ส.ก. ๒

ข้อ ๓ คำขอรับโอนใบอนุญาตให้ใช้ แบบ จ.ส.ก. ๓

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๘ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๕

(ลงชื่อ) ชนะศักดิ์ ยุวบูรณ์
(นายชนะศักดิ์ ยุวบูรณ์)
ปลัดกระทรวงมหาดไทย
ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับประกาศทั่วไป เล่มที่ ๑๑๙ ตอนพิเศษ ๓๗ ง วันที่ ๒๙ เมษายน ๒๕๔๕

จ.ส.ก ๑

เลขรับที่.....
วันที่.....
.....
เจ้าหน้าที่

คำขอรับใบแทนใบอนุญาต

ผู้จัดสรรที่ดิน	ชื่อ.....อายุ.....ปี สัญชาติ.....ที่อยู่/ที่ตั้งสำนักงาน เลขที่ .....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่..... ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์..... ชื่อสำนักงานจัดสรรที่ดิน.....โครงการ..... เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่..... ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....
ใบอนุญาต	ใบอนุญาตเลขที่.....ออกให้เมื่อวันที่..... โดยคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร/จังหวัด.....
เหตุผลในการขอใบแทนใบอนุญาต	ผู้จัดสรรที่ดินมีความประสงค์จะขอรับใบแทนใบอนุญาตดังกล่าวข้างบนนี้เนื่องจาก ☐ สูญหาย ☐ ชำรุดในสาระสำคัญ.....
หลักฐานและรายละเอียด	☐ ใบอนุญาตเดิมที่ชำรุด ☐ ..... ☐ ..... ☐ .....

กรณีบุคคลธรรมดา

รายละเอียดเอกสารประกอบคำขอของผู้ยื่นคำขอ

- ☐ บัตรประจำตัวประชาชน
- ☐ สำเนาทะเบียนบ้าน
- ☐ .....
- ☐ .....
- ☐ .....

กรณีนิติบุคคล

รายละเอียดเอกสารประกอบคำขอของผู้ยื่นคำขอ

- ☐ หนังสือรับรองนิติบุคคล (มีอายุไม่เกิน ๑ เดือน)
- ☐ รายงานการประชุม
- ☐ หนังสือมอบอำนาจของผู้มีอำนาจลงนาม
- ☐ บัตรประจำตัวประชาชน, สำเนาทะเบียนบ้าน, ผู้มอบอำนาจ
- ☐ บัตรประจำตัวประชาชน, สำเนาทะเบียนบ้าน, ผู้รับมอบอำนาจ
- ☐ .....
- ☐ .....
- ☐ .....

ผู้จัดสรรที่ดิน ขอยื่นคำขอรับใบแทนใบอนุญาตพร้อมหลักฐานที่กล่าข้างบนนี้ต่อคณะกรรมการ

ลงชื่อ ..... ผู้ขอ

(.....)

จ.ส.ก ๒

เลขรับที่.....
วันที่.....
.....
เจ้าหน้าที่

คำขอโอนใบอนุญาต

ผู้จัดสรรที่ดิน

ชื่อ.....อายุ.....ปี สัญชาติ.....ที่อยู่/ที่ตั้งสำนักงาน
เลขที่ .....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....
ชื่อสำนักงานจัดสรรที่ดิน.....โครงการ.....
เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ใบอนุญาต

ใบอนุญาตเลขที่.....ออกให้เมื่อวันที่.....
โดยคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร/จังหวัด.....

ผู้รับโอน
ใบอนุญาต

ชื่อ.....อายุ.....ปี สัญชาติ.....ที่อยู่/ที่ตั้งสำนักงาน
เลขที่ .....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....
ชื่อสำนักงานจัดสรรที่ดิน.....โครงการ.....
เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

หลักฐานและ
รายละเอียด

☐ สำเนาใบอนุญาต
☐ แผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต
☐ บันทึกความยินยอมให้โอนใบอนุญาตของธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกัน
☐ .....
☐ .....
☐ .....

กรณีบุคคลธรรมดา

รายละเอียดเอกสารประกอบคำขอของผู้ยื่นคำขอ

- ☐ บัตรประจำตัวประชาชน
- ☐ สำเนาทะเบียนบ้าน
- ☐ .....
- ☐ .....
- ☐ .....

กรณีนิติบุคคล

รายละเอียดเอกสารประกอบคำขอของผู้ยื่นคำขอ

- ☐ หนังสือรับรองนิติบุคคล (มีอายุไม่เกิน ๑ เดือน)
- ☐ รายงานการประชุม
- ☐ หนังสือมอบอำนาจของผู้มีอำนาจลงนาม
- ☐ บัตรประจำตัวประชาชน, สำเนาทะเบียนบ้าน, ผู้มอบอำนาจ
- ☐ บัตรประจำตัวประชาชน, สำเนาทะเบียนบ้าน, ผู้รับมอบอำนาจ
- ☐ .....
- ☐ .....
- ☐ .....

ผู้จัดสรรที่ดิน ขอยื่นคำขอรับใบแทนใบอนุญาตพร้อมหลักฐานที่กล่าวข้างบนนี้ต่อคณะกรรมการ

ลงชื่อ ..... ผู้จัดสรรที่ดิน

(.....)

ลงชื่อ ..... ผู้รับโอนใบอนุญาต

(.....)

จ.ส.ก ๓

เลขรับที่.....
วันที่.....
.....
เจ้าหน้าที่

คำขอโอนใบอนุญาต (กรณีผู้จัดสรรที่ดินตาย)

ผู้ขอรับโอนใบอนุญาต

ชื่อ.....อายุ.....ปี สัญชาติ.....ที่อยู่/ที่ตั้งสำนักงาน
เลขที่ .....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....
ชื่อสำนักงานจัดสรรที่ดิน.....โครงการ.....
เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ผู้รับโอนใบอนุญาต

ชื่อ.....อายุ.....ปี สัญชาติ.....ที่อยู่/ที่ตั้งสำนักงาน
เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....
ชื่อสำนักงานจัดสรรที่ดิน.....โครงการ.....
เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ใบอนุญาต

ใบอนุญาตเลขที่.....ออกให้เมื่อวันที่.....
โดยคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร/จังหวัด.....

รายละเอียดการขอรับโอนใบอนุญาต	ผู้ขอมีความประสงค์จะขอรับโอนใบอนุญาตดังกล่าวข้างบนนี้ โดยเกี่ยวข้องกับ ผู้จัดสรรที่ดินในฐานะเป็น ☐ ผู้จัดการมรดก ☐ ตามพินัยกรรม..... ☐ ตามคำสั่งศาล..... ☐ ทายาท ☐ โดยธรรม..... ☐ ผู้รับพินัยกรรม..... ☐ .....
หลักฐานและรายละเอียด	☐ สำเนาใบอนุญาต ☐ แผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต ☐ หลักฐานการตายของผู้จัดสรรที่ดิน ☐ หลักฐานแสดงการเป็นผู้จัดการมรดกหรือทายาท ☐ ..... ☐ ..... ☐ .....
รายละเอียดเอกสารประกอบคำขอของผู้ยื่นคำขอ	☐ บัตรประจำตัวประชาชน ☐ สำเนาทะเบียนบ้าน ☐ ใบมรณะ ☐ .....

ผู้ขอ ขอยื่นคำขอรับโอนใบอนุญาตพร้อมหลักฐานที่กล่าวข้างบนนี้ต่อคณะกรรมการ

ลงชื่อ ..... ผู้ขอ

(.....)

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๔) และมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง จึงกำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรไว้ ดังนี้

๑. สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (เฉพาะที่ดิน) ให้ใช้ตามแบบ ก แนบท้ายประกาศนี้

๒. สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (มีสิ่งปลูกสร้าง) ให้ใช้ตามแบบ ข แนบท้ายประกาศนี้

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๔ เมษายน พ.ศ. ๒๕๔๕

(ลงชื่อ) ยงยุทธ วิชัยดิษฐ
(นายยงยุทธ วิชัยดิษฐ)
รองปลัดกระทรวง รักษาราชการแทน
ปลัดกระทรวงมหาดไทย
ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับประกาศทั่วไป เล่มที่ ๑๑๙ ตอนพิเศษ ๕๒ ง วันที่ ๑๔ มิถุนายน ๒๕๔๕

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร
ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๔๖)

ตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร ฉบับลงวันที่ ๔ เมษายน พ.ศ. ๒๕๔๕ ได้กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรเฉพาะที่ดินตามแบบ ก และมีสิ่งปลูกสร้างตามแบบ ข ไว้แล้ว นั้น

บัดนี้ เห็นเป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรดังกล่าว โดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๔) และมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง จึงออกประกาศไว้ ดังต่อไปนี้

๑. ให้แก้ไขสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (เฉพาะที่ดิน) ตามแบบ ก และสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (มีสิ่งปลูกสร้าง) ตามแบบ ข โดยเพิ่มข้อความ “(กรณีที่ดินมีการจำนองหรือมีบุริมสิทธิ์ติดอยู่ งวดสุดท้ายที่ตกลงชำระจำนวนเงินต้องไม่ต่ำกว่าหนี้จำนองหรือหนี้บุริมสิทธิ์)” ต่อท้ายข้อ ๔.๒ ของสัญญาแบบ ก และแบบ ข ตามลำดับ

๒. ให้แก้ไขสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (มีสิ่งปลูกสร้าง) ตามแบบ ข โดยเพิ่มข้อความ “โดยปฏิบัติงาน.....” ต่อท้ายข้อความ “ในระยะที่ ๑” “ในระยะที่ ๒” และ “ในระยะที่ ๓” ในวรรคสองของข้อ ๔.๒.๑ ข้อ ๔.๒.๒ และข้อ ๔.๒.๓ ตามลำดับ

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑๔ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๔๖

(ลงชื่อ) ประวิทย์ สีห์โสภณ

(นายประวิทย์ สีห์โสภณ)

รองปลัดกระทรวงมหาดไทย

หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับประกาศทั่วไป เล่มที่ ๑๒๐ ตอนพิเศษ ๖๔ วันที่ ๙ มิถุนายน ๒๕๔๖

แบบ ก

สัญญาเลขที่.....

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (เฉพาะที่ดิน)

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น ณ .....
วันที่ ..... พ.ศ. ..... ระหว่าง .....
อายุ.....ปี สัญชาติ..... ที่อยู่/ที่ตั้งสำนักงาน เลขที่..... ตรอก/ซอย.....
ถนน..... หมู่ที่..... ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด.....
โทรศัพท์.....โดย..... ผู้มีอำนาจกระทำการแทน ปรากฏตามเอกสารผนวก ๑
ชื่อสำนักงานจัดสรรที่ดิน..... โครงการ.....
ที่ตั้งเลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... โทรศัพท์.....
ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า **"ผู้จะขาย"** ฝ่ายหนึ่ง กับ.....
อายุ..... ปี สัญชาติ..... ที่อยู่/ที่ตั้งสำนักงาน เลขที่.....
ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่..... ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต.....จังหวัด..... โทรศัพท์.....
ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้จะซื้อ" อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ คำรับรองของผู้จะขาย

ผู้จะขายรับรองว่าผู้จะขายเป็นผู้จัดสรรที่ดินโครงการ.....
ตั้งอยู่ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่..... ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... โดยได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน
ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ตามใบอนุญาตเลขที่..... ลงวันที่.....
เอกสารผนวก ๒

รายละเอียดแผนผังและที่ตั้งโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน เอกสารผนวก ๓

ข้อ ๒ ข้อตกลงจะซื้อจะขาย

ผู้จะขายตกลงจะขายและผู้จะซื้อตกลงจะซื้อที่ดินในบริเวณโครงการจัดสรรที่ดินตามสัญญานี้ จำนวน.....แปลง เป็นที่ดินแปลงที่.....มีจำนวนเนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวาปรากฏตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเอกสารผนวก ๓

ในขณะที่ทำสัญญา ที่ดินตามวรรคหนึ่ง เป็น/เป็นส่วนหนึ่งของที่ดิน โฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เลขที่.....หน้าสำรวจ.....เลขที่ดิน..... หมู่ที่.....ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... เป็นกรรมสิทธิ์/สิทธิครอบครองของผู้จะขาย ไม่มีจำนองและไม่มีบุริมสิทธิ/ได้จำนองไว้กับ...../ได้จดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่.....โดยที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นประกันหนี้จำนอง/หนี้บุริมสิทธิจำนวนเงิน.....บาท (.....)

ข้อ ๓ ราคาจะซื้อจะขาย

๓.๑ ผู้จะซื้อและผู้จะขายตกลงจะซื้อจะขายที่ดินตามข้อ ๒ ในราคาที่ดินไร่/ตารางวาละ.....บาท (.....) รวมเป็นเงินค่าที่ดินทั้งสิ้น.....บาท (.....)

๓.๒ ในกรณีที่ยังไม่ได้แบ่งแยกโฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์เมื่อได้แบ่งแยกแล้ว หากปรากฏว่ามีเนื้อที่ดินเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญา คู่สัญญาตกลงคิดราคาที่ดินส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงในราคาต่อหน่วยตามที่กำหนดในข้อ ๓.๑ และให้นำราคาที่ดินในส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงไปเพิ่มหรือลดจากราคาที่ดินตามข้อ ๓.๑ และจำนวนเงินที่ต้องชำระตามข้อ ๔.๒

ข้อ ๔ การชำระเงินและการโอนกรรมสิทธิ์

๔.๑ คู่สัญญาตกลงให้ถือเอาเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระในวันที่จอง เมื่อวันที่ .....เดือน.....พ.ศ. .....จำนวนเงิน.....บาท (.....) และเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระในวันทำสัญญานี้อีก จำนวน.....บาท (.....) รวมเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระให้แก่ผู้จะขายไปแล้วทั้งสิ้น จำนวน.....บาท (.....) เป็นการชำระราคาค่าที่ดินตามข้อ ๓.๑ ส่วนหนึ่ง

๔.๒ ผู้จะซื้อตกลงชำระราคาที่ดินที่เหลือ จำนวน.....บาท (.....) เป็นงวด 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.....งวดสุดท้าย จำนวน.....บาท (.....)

ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน[๑] ภายในวันที่...../เมื่อผู้จะขายได้จัดให้มีสาธารณูปโภคส่วน.....แล้วเสร็จ/เมื่อผู้จะขายได้ปฏิบัติตามเงื่อนไข.....แล้วเสร็จ (กรณีที่ดินมีการจำนองหรือมีบุริมสิทธิ์ติดอยู่งวดสุดท้ายที่ตกลงชำระจำนวนเงินต้องไม่ต่ำกว่าหนี้จำนองหรือหนี้บุริมสิทธิ์)

ทั้งนี้ ผู้จะขายต้องแจ้งกำหนดวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้ผู้จะซื้อทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

ข้อ ๕ หลักฐานการชำระเงิน

ในการชำระเงินค่าที่ดิน ผู้จะขายต้องออกหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้จะขายหรือผู้รับเงินให้แก่ผู้จะซื้อ และผู้จะขายยอมรับว่าหลักฐานการชำระเงินดังกล่าว

---

[๑] ตัดออกหรือใส่ไว้ตามความเหมาะสม

และหลักฐานการชำระหนี้บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือหนี้จำนองของผู้จะซื้อเป็นหลักฐานการแสดงการชำระราคาที่ดินด้วย

ข้อ ๖ สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

๖.๑ ผู้จะขายต้องจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดินตามที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร/คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด.....ตามที่ผู้จะขายได้โฆษณาไว้ เอกสารผนวก ๓ และผนวก ๔

ทั้งนี้ การจัดให้มีบริการสาธารณะตามวรรคหนึ่งอาจเปลี่ยนแปลงได้ตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ...../ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัด..... พ.ศ. .....

๖.๒ ผู้จะซื้อยินยอมที่จะออกค่าใช้จ่ายในการใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร/คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด.....ให้ความเห็นชอบ

ข้อ ๗ การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

๗.๑ ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้ผู้จะซื้อ ผู้จะขายต้องโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยปราศจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และภาระการจำนองในที่ดินนั้น

๗.๒ ถ้าผู้จะขายไม่ปฏิบัติตามข้อ ๗.๑ ผู้จะซื้อมีสิทธิชำระหนี้บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือหนี้จำนองต่อผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองได้ และให้ถือว่าเป็นการชำระราคาที่ดินแก่ผู้จะขายส่วนหนึ่งด้วย

๗.๓ เมื่อผู้จะซื้อได้ชำระราคาที่ดิน ตามข้อ ๓ ครบถ้วนแล้ว ผู้จะซื้อสามารถนำหลักฐานเป็นหนังสือที่แสดงว่าได้ชำระราคาดังกล่าวพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้

ในกรณีที่ผู้จะซื้อไม่สามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ เพราะผู้จะขายหรือบุคคลอื่นยึดถือหรือครอบครองไว้ ผู้จะซื้อมีสิทธิ

ร้องขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากผู้จะขายหรือบุคคลที่ยึดถือหรือครอบครองไว้เพื่อมาดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินได้

ข้อ ๘ ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

๘.๑ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการแบ่งแยกโฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์ รวมทั้งค่าภาษีอากรในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ผู้จะขายเป็นผู้ออกทั้งสิ้น

๘.๒ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ผู้จะซื้อและผู้จะขายเป็นผู้ออกเท่ากันทั้งสองฝ่าย

ข้อ ๙ เบี้ยปรับและดอกเบี้ยผิดนัด

๙.๑ หากผู้จะขายไม่โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินภายในกำหนดเวลาในข้อ ๔ และผู้จะซื้อไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อ ๑๑.๑ ผู้จะขายยอมให้ผู้จะซื้อดำเนินการ ดังนี้

๙.๑.๑ ปรับผู้จะขายเป็นรายวัน ในอัตราร้อยละ [๒].....ของราคาที่ดินคิดเป็นเงินวันละ.....บาท (.....) นับแต่วันที่จะต้องโอนกรรมสิทธิ์ตามข้อ ๔ จนถึงวันที่พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ แต่รวมกันแล้วต้องไม่เกินร้อยละสิบของราคาที่ดิน

๙.๑.๒ เรียกค่าเสียหายอันเกิดขึ้นจากการที่ผู้จะขายโอนกรรมสิทธิ์ล่าช้า

ในระหว่างที่มีการปรับนั้น ถ้าผู้จะซื้อเห็นว่าผู้จะขายไม่อาจปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ ผู้จะซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและใช้สิทธิตามข้อ ๑๒.๑

๙.๒ หากผู้จะซื้อผิดนัดการชำระเงินตามที่กำหนดในข้อ ๔ ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขายเรียกดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราร้อยละ [๓] .....ต่อปี ของจำนวนเงินที่ค้างชำระนั้น แต่รวมกันแล้วต้องไม่เกินร้อยละสิบของราคาที่ดิน

---

[๒] การปรับให้กำหนดอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ ๐.๐๑ ของราคาที่ดิน

[๓] อัตราดอกเบี้ย ให้กำหนดอัตราไม่เกินร้อยละสิบห้าต่อปี

ข้อ ๑๐ การก่อภาระผูกพัน

ภายหลังการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินแล้ว ผู้จะขายต้องไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ที่ดินที่จะขายนั้นเกิดภาระผูกพันเพิ่มขึ้น

ข้อ ๑๑ การบอกเลิกสัญญา

๑๑.๑ ผู้จะขายผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด ผู้จะซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและใช้สิทธิตามข้อ ๑๒.๑

๑๑.๒ กรณีแบ่งการชำระค่าที่ดินไม่เกินสามงวดและผู้จะซื้อผิดนัดไม่ชำระงวดใดงวดหนึ่ง หรือกรณีแบ่งการชำระค่าที่ดินเกินสามงวดและผู้จะซื้อผิดนัดไม่ชำระตั้งแต่สามงวดติดต่อกันโดยไม่มีเหตุอันสมควรว่าผู้จะขายผิดเงื่อนไขในสัญญา เมื่อผู้จะขายได้บอกกล่าวทวงถามเป็นหนังสือโดยให้เวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันแล้ว ผู้จะซื้อยังไม่ชำระ ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและใช้สิทธิตามข้อ ๑๒.๒

ข้อ ๑๒ สิทธิภายหลังการบอกเลิกสัญญา

๑๒.๑ เมื่อผู้จะซื้อบอกเลิกสัญญาแล้ว ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อเรียกเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระไปแล้วทั้งหมดคืนจากผู้จะขายพร้อมดอกเบี้ยในอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ ๙ นับแต่วันที่ผู้จะซื้อได้ชำระเงินไปรวมทั้งเรียกค่าเสียหายอื่นอันพึงมี

๑๒.๒ เมื่อผู้จะขายบอกเลิกสัญญาแล้ว ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขายหักเงินที่ผู้จะซื้อชำระไว้แล้วเป็นค่าเสียหายตามความเป็นจริง ทั้งนี้ ค่าเสียหายดังกล่าวต้องมีจำนวนไม่เกินเงินที่ผู้จะซื้อชำระไว้แล้วทั้งหมด ถ้ามีเงินเหลือให้ผู้จะขายคืนเงินให้แก่ผู้จะซื้อภายในสามสิบวันนับแต่วันบอกเลิกสัญญา

ข้อ ๑๓ คำบอกกล่าว

การบอกกล่าวใด ๆ ตามสัญญานี้ต้องทำเป็นหนังสือและแจ้งไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตามที่อยู่ข้างต้น หรือที่อยู่อื่นตามที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะได้แจ้งเป็นหนังสือให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบ หากเป็นการแจ้งทางไปรษณีย์ให้ส่งโดยไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับและให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายที่รับแจ้งได้รับแจ้งตั้งแต่วันที่ได้รับหนังสือดังกล่าว

เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดย้ายที่อยู่ต้องแจ้งให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นหนังสือ

ข้อ ๑๔ เอกสารแนบท้ายสัญญา

คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าเอกสารต่าง ๆ แนบท้ายสัญญาซึ่งคู่สัญญาได้ลงนามกำกับไว้ทุก ๆ หน้าดังต่อไปนี้ เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาด้วย คือ

๑๔.๑ ผนวก ๑ สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล และสำเนาหนังสือมอบอำนาจให้กระทำการแทนผู้จะขาย จำนวน.....แผ่น

๑๔.๒ ผนวก ๒ สำเนาใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน จำนวน.....แผ่น

๑๔.๓ ผนวก ๓ สำเนาแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินจำนวน.....แผ่น

๑๔.๔ ผนวก ๔ เอกสารการโฆษณา จำนวน..... แผ่น

๑๔.๕ ผนวก ๕ ..... จำนวน..... แผ่น

ฯลฯ

ในกรณีที่ข้อความในเอกสารแนบท้ายสัญญาขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญานี้ให้ใช้ข้อความในสัญญานี้บังคับ

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความในสัญญาโดยตลอดดีแล้ว จึงลงลายมือชื่อพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ.....ผู้จะขาย
(.....)
ลงชื่อ.....ผู้จะซื้อ
(.....)
ลงชื่อ.....พยาน
(.....)
ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

ข้อความใดไม่ใช้ให้ขีดฆ่าออกแล้วคู่สัญญาลงลายมือชื่อกำกับไว้ทุกแห่ง

แบบ ข

สัญญาเลขที่.....

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (มีสิ่งปลูกสร้าง)

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น ณ .....
วันที่..... พ.ศ. ..... ระหว่าง .....
อายุ.....ปี สัญชาติ..... ที่อยู่/ที่ตั้งสำนักงาน เลขที่.....
ตรอก/ซอย..... ถนน ..... หมู่ที่..... ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... โทรศัพท์.....
โดย.....ผู้มีอำนาจกระทำการแทน ปรากฏตามเอกสารผนวก ๑
ชื่อสำนักงานจัดสรรที่ดิน..... โครงการ.....
ที่ตั้งเลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด.....
โทรศัพท์.....ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า **"ผู้จะขาย"** ฝ่ายหนึ่ง กับ
..... อายุ.....ปีสัญชาติ..... ที่อยู่/ที่ตั้งสำนักงาน
เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน..... หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
โทรศัพท์..... ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า **"ผู้จะซื้อ"** อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ คำรับรองของผู้จะขาย

ผู้จะขายรับรองว่าผู้จะขายเป็นผู้จัดสรรที่ดินโครงการ.....
ตั้งอยู่ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่..... ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... โดยได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน
ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ตามใบอนุญาตเลขที่.....ลงวันที่.....
เอกสารผนวก ๒

รายละเอียดแผนผังและที่ตั้งโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน เอกสารผนวก ๓

ข้อ ๒ ข้อตกลงจะซื้อจะขาย

ผู้จะขายตกลงจะขายและผู้จะซื้อตกลงจะซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในบริเวณโครงการจัดสรรที่ดินตามสัญญานี้ จำนวน.....แปลง เป็นที่ดินแปลงที่..... จำนวน เนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา ปรากฏตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเอกสารผนวก ๓ และสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารแบบ .....จำนวน.....หลัง รายละเอียดตามแผนผังบริเวณแบบแปลนการก่อสร้างและรายการวัสดุประกอบแบบแปลนการก่อสร้าง เอกสารผนวก ๔

ในขณะที่ทำสัญญา ที่ดินตามวรรคหนึ่ง เป็น/เป็นส่วนหนึ่งของที่ดิน โฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เลขที่.....หน้าสำรวจ.....เลขที่ดิน .....หมู่ที่.....ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... เป็นกรรมสิทธิ์/สิทธิครอบครองของผู้จะขาย ไม่มีจำนองและไม่มีบุริมสิทธิ/ได้จำนองไว้กับ...../ ได้จดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ .....โดยที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นประกันหนี้จำนอง/หนี้บุริมสิทธิจำนวนเงิน.....บาท (.....)

ข้อ ๓ ราคาจะซื้อจะขาย

๓.๑ ผู้จะซื้อและผู้จะขายตกลงจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามข้อ ๒ ในราคาที่ดินไร่/ตารางวาละ.....บาท (.....) รวมเป็นเงินค่าที่ดินทั้งสิ้น.....บาท (.....) และสิ่งปลูกสร้างเป็นเงิน.....บาท (.....) รวมเป็นเงินค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น.....บาท (.....)

๓.๒ ในกรณีที่ยังไม่ได้แบ่งแยกโฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์เมื่อได้แบ่งแยกแล้ว หากปรากฏว่ามีเนื้อที่ดินเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญา คู่สัญญาตกลงคิดราคาที่ดินส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงในราคาต่อหน่วยตามที่

กำหนดในข้อ ๓.๑ และให้นำราคาที่ดินในส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงไปเพิ่มหรือลดจากราคาที่ดินตามข้อ ๓.๑ และจำนวนเงินที่ต้องชำระตามข้อ ๔.๒

ข้อ ๔ การชำระเงินและการโอนกรรมสิทธิ์

๔.๑ คู่สัญญาตกลงให้ถือเอาเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระในวันที่จอง เมื่อวันที่.... เดือน.....พ.ศ. .....จำนวนเงิน.....บาท (.....) และเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระในวันทำสัญญานี้อีก จำนวน.....บาท (.....) รวมเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระให้แก่ผู้จะขายไปแล้วทั้งสิ้น จำนวน.....บาท (.....) เป็นการชำระราคาค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามข้อ ๓.๑ ส่วนหนึ่ง

๔.๒ ผู้จะซื้อตกลงชำระราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่เหลือ จำนวน .....บาท (.....) เป็นงวด ๆ ดังนี้

๔.๒.๑ งวดที่ ๑ จำนวน.....บาท (.....)

ชำระภายในวันที่ (๑).....

/(๒) เมื่อผู้จะขายได้ทำการก่อสร้างอาคารในระยะที่ ๑ โดยปฏิบัติงาน.....แล้วเสร็จภายในวันที่.....

๔.๒.๒ งวดที่ ๒ จำนวน.....บาท (.....)

ชำระภายในวันที่ (๑).....

/(๒) เมื่อผู้จะขายได้ทำการก่อสร้างอาคารในระยะที่ ๒ โดยปฏิบัติงาน.....แล้วเสร็จภายในวันที่.....

๔.๒.๓ งวดที่ ๓ จำนวน.....บาท (.....)

ชำระภายในวันที่ (๑).....

/(๒) เมื่อผู้จะขายได้ทำการก่อสร้างอาคารในระยะที่ ๓ โดยปฏิบัติงาน.....แล้วเสร็จภายในวันที่.....

๔.๒..... งวดสุดท้าย จำนวน.....บาท (.....)

---

(๑) กรณีที่ชำระเงินผ่อนโดยที่มีสิ่งปลูกสร้างแล้ว หรือชำระเงินผ่อนโดยไม่ต้องผูกพันกับขั้นตอนการก่อสร้าง

(๒) กรณีที่ชำระเงินผ่อนโดยผูกพันกับขั้นตอนการก่อสร้าง

ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างภายในวันที่ .....(กรณีที่ดินมีการจำนองหรือมีบุริมสิทธิ์ติดอยู่งวดสุดท้ายที่ตกลงชำระจำนวนเงินต้องไม่ต่ำกว่าหนี้จำนองหรือหนี้บุริมสิทธิ์)

ทั้งนี้ ผู้จะขายต้องแจ้งกำหนดวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้ผู้จะซื้อทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

ข้อ ๕ หลักฐานการชำระเงิน

ในการชำระเงินค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ผู้จะขายต้องออกหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้จะขายหรือผู้รับเงินให้แก่ผู้จะซื้อ และผู้จะขายยอมรับว่าหลักฐานการชำระเงินดังกล่าวและหลักฐานการชำระหนี้บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือหนี้จำนองของผู้จะซื้อเป็นหลักฐานการแสดงการชำระราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างด้วย

ข้อ ๖ สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

๖.๑ ผู้จะขายต้องจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดินตามที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร/คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด.....และตามที่ผู้จะขายได้โฆษณาไว้ เอกสารผนวก ๓ และผนวก ๔ ทั้งนี้ การจัดให้มีบริการสาธารณะอาจเปลี่ยนแปลงได้ตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ..... /ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัด..... พ.ศ. .....

๖.๒ ในกรณีผู้จะขายเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการติดตั้งมาตรวัดปริมาตรและปริมาณการใช้สาธารณูปโภคสำหรับที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่จะซื้อจะขายตามสัญญานี้ ผู้จะขายต้องโอนสิทธิมาตรวัดปริมาตรและปริมาณการใช้สาธารณูปโภคให้เป็นชื่อของผู้จะซื้อภายใน.....วัน นับแต่วันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการติดตั้งและโอนสิทธิมาตรวัดดังกล่าว ผู้จะขายจะเป็นผู้ชำระไปก่อน และเรียกเก็บจากผู้จะซื้อเมื่อโอนสิทธิมาตรวัดแล้ว

๖.๓ ผู้จะซื้อยินยอมที่จะออกค่าใช้จ่ายในการใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร/คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด.....ให้ความเห็นชอบ

ข้อ ๗ การก่อสร้างอาคาร

๗.๑ กรณีที่ผู้จะขายต้องขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ผู้จะขายต้องดำเนินการยื่นเรื่องราวขออนุญาตก่อสร้างอาคารต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน.....วัน นับแต่วันทำสัญญานี้ และต้องแสดงหลักฐานการขออนุญาตดังกล่าวต่อผู้จะซื้อภายใน.....วันนับแต่วันที่ได้ดำเนินการขออนุญาต

[๓] (๗.๑ ผู้จะขายรับรองว่า ผู้จะขายได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารแล้วตามใบอนุญาตก่อสร้างอาคารเลขที่.....ลงวันที่.....เอกสารผนวก.....)

๗.๒ ผู้จะขายต้องก่อสร้างอาคารตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๒ โดยจัดหาวัสดุที่มีคุณภาพดีตามที่กำหนดในแบบแปลนการก่อสร้าง และรายการวัสดุประกอบแบบแปลนการก่อสร้าง เอกสารผนวก ๔ หากไม่สามารถหาวัสดุตามที่กำหนดไว้จากท้องตลาด ผู้จะขายต้องจัดหาวัสดุที่มีคุณภาพเทียบเท่าหรือดีกว่ามาทำการก่อสร้าง

ผู้จะขายต้องจัดหาผู้ควบคุมงานที่มีความรู้ความสามารถเพื่อควบคุมงานก่อสร้างให้เป็นไปตามแบบแปลนการก่อสร้างตามสัญญานี้

๗.๓ เมื่อการก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จ พร้อมที่จะโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายต้องขนย้ายเครื่องมือเครื่องใช้ วัสดุอุปกรณ์เหลือใช้ และสิ่งรกรุงรังออกไปให้พ้นบริเวณที่ก่อสร้างพร้อมทั้งกลบเกลี่ยพื้นดินและทำความสะอาดบริเวณดังกล่าวให้เรียบร้อย อยู่ในสภาพที่ผู้จะซื้อสามารถเข้าอยู่ได้ทันที

๗.๔ ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อหรือตัวแทนของผู้จะซื้อเข้าตรวจตราภายในบริเวณที่ดินและอาคารที่ก่อสร้างได้ตลอดเวลาทำการ โดยแจ้งให้ผู้จะขายทราบล่วงหน้า และต้องไม่ขัดขวางหรือรบกวนการก่อสร้าง

---

[๓] กรณีที่ผู้จะขายได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารแล้ว

ข้อ ๘ การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

๘.๑ ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ให้ผู้จะซื้อผู้จะขายต้องโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยปราศจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และภาระการจำนองในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างนั้น

๘.๒ ถ้าผู้จะขายไม่ปฏิบัติตามข้อ ๘.๑ ผู้จะซื้อมีสิทธิชำระหนี้บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือหนี้จำนองต่อผู้ทรงบุริมสิทธิ หรือผู้รับจำนองได้ และให้ถือว่าเป็นการชำระราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแก่ผู้จะขายส่วนหนึ่งด้วย

๘.๓ เมื่อผู้จะซื้อได้ชำระราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามข้อ ๓ ครบถ้วนแล้ว ผู้จะซื้อสามารถนำหลักฐานเป็นหนังสือที่แสดงว่าได้ชำระราคาดังกล่าว พร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้

ในกรณีที่ผู้จะซื้อไม่สามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ เพราะผู้จะขายหรือบุคคลอื่นยึดถือหรือครอบครองไว้ ผู้จะซื้อมีสิทธิร้องขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากผู้จะขายหรือบุคคลที่ยึดถือหรือครอบครองไว้เพื่อมาดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างได้

ข้อ ๙ ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

๙.๑ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการแบ่งแยกโฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์ รวมทั้งค่าภาษีอากรในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ผู้จะขายเป็นผู้ออกทั้งสิ้น

๙.๒ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ผู้จะซื้อและผู้จะขายเป็นผู้ออกเท่ากันทั้งสองฝ่าย

ข้อ ๑๐ เบี้ยปรับและดอกเบี้ยผิดนัด

๑๐.๑ หากผู้จะขายไม่โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างภายในกำหนดเวลาในข้อ ๔ และผู้จะซื้อไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อ ๑๔.๑ ผู้จะขายยอมให้ผู้จะซื้อดำเนินการ ดังนี้

๑๐.๑.๑ ปรับผู้จะขายเป็นรายวัน ในอัตราร้อยละ[๔]....ของราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง คิดเป็นเงินวันละ.....บาท (.....) นับแต่วันที่จะต้องโอนกรรมสิทธิ์ตามข้อ ๔ จนถึงวันที่พนักงานเจ้าหน้าที่โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแต่รวมกันแล้วต้องไม่เกินร้อยละสิบของราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

๑๐.๑.๒ เรียกค่าเสียหายอันเกิดขึ้นจากการที่ผู้จะขายโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างล่าช้าในระหว่างที่มีการปรับนั้น ถ้าผู้จะซื้อเห็นว่าผู้จะขายไม่อาจปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ ผู้จะซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและใช้สิทธิตามข้อ ๑๕.๑

๑๐.๒ หากผู้จะซื้อผิดนัดการชำระเงินตามที่กำหนดในข้อ ๔ ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขายเรียกดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราร้อยละ [๕] .....ต่อปี ของจำนวนเงินที่ค้างชำระนั้น แต่รวมกันแล้วต้องไม่เกินร้อยละสิบของราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ข้อ ๑๑ ความรับผิดในความชำรุดบกพร่อง

๑๑.๑ เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้ผู้จะซื้อแล้ว ผู้จะขายต้องรับผิดในความเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องอย่างใดอย่างหนึ่งของอาคารอันเป็นเหตุให้เสื่อมราคาหรือเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์ที่ผู้จะซื้อพึงได้รับ ดังนี้

๑๑.๑.๑ กรณีที่เป็นโครงสร้างของอาคารอันได้แก่ เสาเข็ม ฐานราก เสา คาน พื้น โครงหลังคา และผนังที่รับน้ำหนัก เป็นต้น ภายในระยะเวลา ๕ ปี นับแต่วันโอนกรรมสิทธิ์

๑๑.๑.๒ กรณีที่เป็นส่วนควบหรืออุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบที่สำคัญของอาคารนอกจาก ๑๑.๑.๑ ภายในระยะเวลา ๑ ปี นับแต่วันโอนกรรมสิทธิ์

---

[๔] การปรับให้กำหนดอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ ๐.๐๑ ของราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

[๕] อัตราดอกเบี้ย ให้กำหนดอัตราไม่เกินร้อยละสิบห้าต่อปี

๑๑.๑.๓ รั้ว และกำแพง ภายในระยะเวลา ๑ ปี นับแต่วันโอนกรรมสิทธิ์

๑๑.๒ ผู้จะขายต้องเริ่มดำเนินการแก้ไขความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้น ภายใน.....วัน นับแต่วันที่ผู้จะซื้อได้แจ้งให้ทราบเป็นหนังสือถึงความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องนั้น และต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในเวลาอันสมควร หากผู้จะขายเพิกเฉยไม่เริ่มดำเนินการแก้ไขภายในกำหนดเวลาดังกล่าว หรือดำเนินการแก้ไขโดยชักช้า หรือกรณีมีเหตุจำเป็นเร่งด่วน ซึ่งหากเนิ่นช้าไปอาจเกิดความเสียหายอย่างร้ายแรง ผู้จะซื้อมีสิทธิแก้ไขเอง หรือให้บุคคลภายนอกทำการแก้ไขหรือบรรเทาความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องไปพลางก่อนได้ ทั้งนี้ ผู้จะขายต้องรับผิดในความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่อง และค่าใช้จ่ายที่ผู้จะซื้อได้ชำระไป

ข้อ ๑๒ การก่อภาระผูกพัน

ภายหลังการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแล้ว ผู้จะขายต้องไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะขายนั้นเกิดภาระผูกพันเพิ่มขึ้น

ข้อ ๑๓ การขยายระยะเวลาการปฏิบัติตามสัญญา

ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยใด ๆ ที่ไม่อาจหลีกเลี่ยงได้และเป็นเหตุให้การก่อสร้างต้องหยุดชะงักลงโดยมิใช่ความผิดของผู้จะขาย หรือผู้รับจ้างก่อสร้าง หรือตัวแทนของผู้จะขาย หรือมีพฤติการณ์ที่ผู้จะขายไม่ต้องรับผิดชอบ ให้ขยายระยะเวลาแล้วเสร็จตามสัญญาออกไปเท่ากับเวลาที่เสียไปเพราะเหตุดังกล่าว โดยผู้จะขายต้องแจ้งเหตุดังกล่าวพร้อมหลักฐานเป็นหนังสือให้ผู้จะซื้อทราบเพื่อขยายระยะเวลาการก่อสร้างตามสัญญาออกไปภายใน.....วัน นับแต่วันที่เหตุนั้นได้สิ้นสุดลง

หากผู้จะขายไม่ปฏิบัติให้เป็นไปตามความในวรรคหนึ่ง ให้ถือว่าผู้จะขายได้สละสิทธิในการที่จะขอขยายระยะเวลาทำงานก่อสร้างออกไปโดยไม่มีเงื่อนไขใด ๆ ทั้งสิ้น

ข้อ ๑๔ การบอกเลิกสัญญา

๑๔.๑ ผู้จะขายผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด ผู้จะซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและใช้สิทธิตามข้อ ๑๕.๑

๑๔.๒ กรณีแบ่งการชำระค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างไม่เกินสามงวดและผู้จะซื้อผิดนัดไม่ชำระงวดใดงวดหนึ่ง หรือกรณีแบ่งการชำระค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเกินสามงวด และผู้จะซื้อผิดนัดไม่ชำระตั้งแต่สามงวดติดต่อกันโดยไม่มีเหตุอันสมควรว่าผู้จะขายผิดเงื่อนไขในสัญญา เมื่อผู้จะขายได้บอกกล่าวทวงถามเป็นหนังสือโดยให้เวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันแล้ว ผู้จะซื้อยังไม่ชำระ ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและใช้สิทธิตามข้อ ๑๕.๒

ข้อ ๑๕ สิทธิภายหลังการบอกเลิกสัญญา

๑๕.๑ เมื่อผู้จะซื้อบอกเลิกสัญญาแล้ว ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อเรียกเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระไปแล้วทั้งหมดคืนจากผู้จะขายพร้อมดอกเบี้ยในอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ ๑๐.๒ นับแต่วันที่ผู้จะซื้อได้ชำระเงินไปรวมทั้งเรียกค่าเสียหายอื่นอันพึงมี

๑๕.๒ เมื่อผู้จะขายบอกเลิกสัญญาแล้ว ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขายหักเงินที่ผู้จะซื้อชำระไว้แล้วเป็นค่าเสียหายตามความเป็นจริง ทั้งนี้ ค่าเสียหายดังกล่าวต้องมีจำนวนไม่เกินเงินที่ผู้จะซื้อชำระไว้แล้วทั้งหมด ถ้ามีเงินเหลือ ให้ผู้จะขายคืนเงินให้แก่ผู้จะซื้อภายในสามสิบวันนับแต่วันบอกเลิกสัญญา

ข้อ ๑๖ คำบอกกล่าว

การบอกกล่าวใด ๆ ตามสัญญานี้ต้องทำเป็นหนังสือและแจ้งไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตามที่อยู่ข้างต้น หรือที่อยู่อื่นตามที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะได้แจ้งเป็นหนังสือให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบ หากเป็นการแจ้งทางไปรษณีย์ให้ส่งโดยไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับและให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายที่รับแจ้งได้รับแจ้งตั้งแต่วันที่ได้รับหนังสือดังกล่าว

เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดย้ายที่อยู่ต้องแจ้งให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นหนังสือ

ข้อ ๑๗ เอกสารแนบท้ายสัญญา

คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าเอกสารต่าง ๆ แนบท้ายสัญญาซึ่งคู่สัญญาได้ลงนามกำกับไว้ทุก ๆ หน้าดังต่อไปนี้ เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาด้วย คือ

๑๗.๑ ผนวก ๑ สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล และสำเนาหนังสือมอบอำนาจให้กระทำการแทนผู้จะขาย จำนวน..... แผ่น

๑๗.๒ ผนวก ๒ สำเนาใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน จำนวน..... แผ่น

๑๗.๓ ผนวก ๓ สำเนาแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน จำนวน..... แผ่น

๑๗.๔ ผนวก ๔ สำเนาแผนผังบริเวณ แบบแปลนการก่อสร้างและรายการวัสดุประกอบแบบแปลนการก่อสร้าง จำนวน.....แผ่น

๑๗.๕ ผนวก ๕ เอกสารการโฆษณา จำนวน..... แผ่น

๑๗.๖ ผนวก ๖ ..... จำนวน..... แผ่น

ฯลฯ

ในกรณีที่ข้อความในเอกสารแนบท้ายสัญญาขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญานี้ ให้ใช้ข้อความในสัญญานี้บังคับ

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความในสัญญาโดยตลอดดีแล้ว จึงลงลายมือชื่อพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ.....ผู้จะขาย

(.....)

ลงชื่อ.....ผู้จะซื้อ

(.....)

ลงชื่อ.....พยาน

(.....)

ลงชื่อ.....พยาน

(.....)

ข้อความใดไม่ใช้ให้ขีดฆ่าออกแล้วคู่สัญญาลงลายมือชื่อกำกับไว้ทุกแห่ง

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

เรื่อง กำหนดขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีการพิจารณาแผนผัง โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดินและการขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๖) มาตรา ๒๕ วรรคสอง และมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางจึงกำหนดขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีการพิจารณาแผนผัง โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน รวมทั้งการขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการหรือวิธีการที่ได้รับอนุญาตไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งรับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน และได้นำคำขอลงบัญชีคุมเรื่องการจัดสรรที่ดินตามแบบ จ.ส.ก. ๔ ท้ายประกาศนี้แล้วให้ดำเนินการดังนี้

(๑) กรณีเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เป็นผู้สั่งรับคำขอ ให้ส่งคำขอแผนผัง โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ตลอดจนเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ให้ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ภายในสองวันทำการนับแต่วันที่สั่งรับคำขอ และให้ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เสนอเรื่องดังกล่าวให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสั่งรับคำขอ

(๒) กรณีเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา เป็นผู้สั่งรับคำขอให้ส่งคำขอแผนผัง โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ตลอดจนเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องให้เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครภายในสองวันทำการนับแต่วันที่สั่งรับคำขอ และให้เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครรีบส่งเรื่องดังกล่าวให้ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริม

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ภายในวันนั้นหรือวันทำการถัดไป เพื่อเสนอให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา สั่งรับคำขอ

(๓) กรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นผู้สั่งรับคำขอ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเสนอเรื่องดังกล่าว ให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสั่งรับคำขอ

(๔) กรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เป็นผู้สั่งรับคำขอ ให้ส่งคำขอ แผนผัง โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ตลอดจนเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดภายในสองวันทำการนับแต่วันที่สั่งรับคำขอ และให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเสนอเรื่องดังกล่าวให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งรับคำขอ

ข้อ ๒ ให้ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดส่งคำขอ แผนผัง โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ตลอดจนเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือคณะอนุกรรมการหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดที่คณะกรรมการแต่งตั้งเพื่อพิจารณาตรวจสอบความถูกต้อง

เมื่อได้ตรวจสอบความถูกต้องตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้รายงานผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดทราบ ตามแบบบันทึกรายงานผลการพิจารณาตรวจสอบการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินตามที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด ก่อนเสนอเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณาตามข้อ ๑

ข้อ ๓ ในกรณีที่ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจะต้องดำเนินการทำสัญญาค้ำประกันตามมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือคณะอนุกรรมการหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดที่คณะกรรมการแต่งตั้งประมาณการค่าก่อสร้าง เพื่อกำหนดจำนวนเงินในการทำสัญญาค้ำประกันด้วย ทั้งนี้ การประมาณการค่าก่อสร้างดังกล่าวจะต้องคำนวณตามราคากลางของทางราชการรวมกับราคาค่าก่อสร้างที่อาจเพิ่มขึ้นในอนาคตอีกร้อยละสิบห้า โดยให้ปฏิบัติดังนี้

(๑) กรณีผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินยังมิได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดิน จะต้องดำเนินการทำสัญญาค้ำประกันทั้งโครงการ

(๒) กรณีผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินได้จัดให้สาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินแล้วเสร็จบางส่วน จะต้องดำเนินการทำสัญญาค้ำประกันเฉพาะส่วนที่ยังมิได้จัดทำ

สัญญาค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน ให้ทำตามแบบที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด

ข้อ ๔ การดำเนินการทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ให้กำหนดอัตราร้อยละเจ็ดของราคาค่าก่อสร้างกลางของทางราชการในขณะทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(๑) กรณีที่การจัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการแล้วเสร็จ ให้ดำเนินการทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคทั้งโครงการ

(๒) กรณีที่การจัดทำสาธารณูปโภคแล้วเสร็จเพียงบางส่วน ให้ดำเนินการทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคเฉพาะส่วนที่จัดทำแล้วเสร็จ แต่เมื่อได้จัดทำสาธารณูปโภคแล้วเสร็จทั้งโครงการ จะต้องดำเนินการทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาใหม่ทั้งโครงการ

สัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ให้ทำตามแบบที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด

ข้อ ๕ ในการพิจารณาตรวจสอบแผนผัง โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดินและการประมาณการค่าก่อสร้าง เพื่อกำหนดจำนวนเงินในการทำสัญญาค้ำประกัน พนักงานเจ้าหน้าที่หรือคณะอนุกรรมการหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใด ที่คณะกรรมการแต่งตั้งจะออกไปตรวจสอบสภาพที่ดินด้วยก็ได้

ข้อ ๖ ก่อนออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ให้ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดแจ้งผลการประมาณการค่าก่อสร้างตาม ข้อ ๓ และค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามข้อ ๔ เพื่อกำหนดจำนวนเงินในการทำสัญญาค้ำประกันให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินทราบเพื่อดำเนินการจัดให้มีการค้ำประกันให้แล้วเสร็จ

ข้อ ๗ ในกรณีที่คณะกรรมการไม่อาจพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งรับคำขอโดยมีเหตุผลอันสมควรให้ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดแจ้งเหตุผลที่ไม่อาจพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในเวลาดังกล่าวให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ครบกำหนด

ข้อ ๘ เมื่อคณะกรรมการให้ความเห็นชอบหรือถือว่าได้ให้ความเห็นชอบแผนผัง โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ให้ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเสนอใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินให้ประธานกรรมการพิจารณาลงนามให้แล้วเสร็จภายในเจ็ดวัน นับแต่วันที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบหรือถือว่าได้ให้ความเห็นชอบแผนผัง โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

ข้อ ๙ ในกรณีคณะกรรมการไม่เห็นชอบ หรือมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

ในกรุงเทพมหานคร ให้ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แจ้งผลการพิจารณาดังกล่าวให้เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครและผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินทราบ

ในจังหวัดอื่นให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดแจ้งผลการพิจารณาดังกล่าวให้ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินทราบ

การแจ้งดังกล่าวให้ดำเนินการภายในเจ็ดวัน นับแต่วันที่คณะกรรมการมีมติพร้อมทั้งแจ้งด้วยว่าผู้นั้นมีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ทราบคำสั่ง

ข้อ ๑๐ เมื่อคณะกรรมการได้รับทราบคำวินิจฉัยของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง กรณีที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเห็นควรอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

หรือนับแต่วันที่ถือว่าผู้อุทธรณ์ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ให้ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดดำเนินการตาม ข้อ ๘

ข้อ ๑๑ เมื่อคณะกรรมการออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ในกรุงเทพมหานคร ให้ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร และผู้ทำการจัดสรรที่ดินทราบ

ในจังหวัดอื่น ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดแจ้งให้ผู้ทำการจัดสรรที่ดินทราบ

การแจ้งดังกล่าวให้ดำเนินการภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ออกใบอนุญาตพร้อมทั้งแจ้งให้ชำระค่าธรรมเนียมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ข้อ ๑๒ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการให้ผู้ขอรับใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานในบัญชีคุมเรื่องการจัดสรรที่ดินก่อนรับใบอนุญาต

ข้อ ๑๓ เมื่อผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการหรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต ให้ยื่นคำขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการหรือวิธีการในการจัดสรรที่ดินตามแบบ จ.ส.ก. ๕ ท้ายประกาศนี้ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา

ข้อ ๑๔ การพิจารณาแก้ไข เปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการหรือวิธีการในการจัดสรรที่ดินตามข้อ ๑๓ ให้นำความตามข้อ ๑ ถึงข้อ ๑๒ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ข้อ ๑๕ ขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีการพิจารณาแผนผัง โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดินที่ขัดหรือแย้งกับประกาศนี้ให้ใช้ประกาศนี้แทน

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑๓ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๔๕

(ลงชื่อ) ยงยุทธ วิชัยดิษฐ

(นายยงยุทธ วิชัยดิษฐ)

รองปลัดกระทรวง รักษาราชการแทน

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับประกาศทั่วไป เล่มที่ ๑๑๙ ตอนพิเศษ ๘๔ ง วันที่ ๖ กันยายน ๒๕๔๕

จ.ส.ก. ๔

บัญชีคุมเรื่องการจัดสรรที่ดิน

จังหวัด.....

๑	๒	๓ ที่ดิน			๔	๕	๖	๗	๘	๙	๑๐
ลำดับที่	ผู้ขอ	โฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์	หมู่ที่ ตำบล /แขวง	อำเภอ/เขต	คำขอ วัน เดือน ปี ลงชื่อเจ้าหน้าที่	คำสั่งเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา วัน เดือน ปี	การพิจารณาตรวจสอบแผนผังโครงการ หรือวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ วัน เดือน ปี	มติคณะกรรมการ วัน เดือน ปี	ออกใบอนุญาต วัน เดือน ปี	ผู้ขอลงลายมือชื่อรับใบอนุญาต วัน เดือน ปี	หมายเหตุ

จ.ส.ก. ๕

เลขรับที่.....
วันที่.....
.....
เจ้าหน้าที่

คำขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการ หรือวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

ผู้จัดสรรที่ดิน	ชื่อ.....อายุ.....ปี สัญชาติ.....ที่อยู่/ที่ตั้งสำนักงาน เลขที่ .....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่..... ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์..... ชื่อสำนักงานจัดสรรที่ดิน.....โครงการ..... ที่ตั้งเลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่..... ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....
ใบอนุญาต	ใบอนุญาตเลขที่.....ออกให้เมื่อวันที่..... และได้รับอนุญาตให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน มาแล้ว.....ครั้ง ดังนี้ ๑. ..... ๒. ..... ๓. .....
รายละเอียดการขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการหรือวิธีการในการจัดสรรที่ดิน	ผู้ขอจัดสรรที่ดินมีความประสงค์จะขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการหรือวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ดังนี้ ....

หลักฐานและรายละเอียด

- ☐ โฉนดที่ดินรวม.....ฉบับ หนังสือรับรองการทำประโยชน์รวม.....ฉบับ
- ☐ บันทึกความยินยอมให้ทำการแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินของผู้ทรงบุริมสิทธิ์หรือผู้รับจำนองซึ่งระบุจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิ์หรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง
- ☐ แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่ขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงและเนื้อที่โดยประมาณของที่ดินแต่ละแปลง
- ☐ โครงการ หรือวิธีการที่ขอแก้ไขเปลี่ยนแปลง
- ☐ หนังสือยินยอมของธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกัน
- ☐ .....
- ☐ .....
- ☐ .....
- ☐ .....
- ☐ .....

ผู้ขอ ขอยื่นคำขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการในการจัดสรรที่ดินพร้อมด้วยหลักฐานและรายละเอียดที่กล่าวข้างบนนี้ต่อ

- ☐ เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....
- ☐ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....สาขา.....

ลงชื่อ ..... ผู้ขอ

(.....)

วันที่.....

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง การกำหนดระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๑) และมาตรา ๒๕ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง จึงกำหนดระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) เพื่อเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดไว้ ดังนี้

การยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินต้องกำหนดระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) ไว้ไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่จัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการแล้วเสร็จ

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๗ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๕

(ลงชื่อ) ประวิทย์ สีห์โสภณ
(นายประวิทย์ สีห์โสภณ)
รองปลัดกระทรวงมหาดไทย
หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน
ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดแบบคำขอจดทะเบียน แบบหนังสือสำคัญ และแบบทะเบียน
เกี่ยวกับการจัดตั้ง การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๖) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และข้อ ๒ ข้อ ๘ ข้อ ๙ ข้อ ๑๙ และข้อ ๒๑ แห่งกฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดแบบคำขอจดทะเบียน แบบหนังสือและแบบทะเบียนเกี่ยวกับการจัดตั้ง การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยให้ใช้แบบตามท้ายประกาศนี้ไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ คำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ใช้แบบ จ.ส.ก.๖

ข้อ ๒ คำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ ใช้แบบ จ.ส.ก.๗

ข้อ ๓ คำขอจดทะเบียนควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ใช้แบบ จ.ส.ก.๘

ข้อ ๔ คำขอจดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ใช้แบบ จ.ส.ก.๙

ข้อ ๕ หนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ใช้แบบ จ.ส.ก. ๑๐

ข้อ ๖ ทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ใช้แบบ จ.ส.ก.๑๑

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๘ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๕

ลงชื่อ ประวิทย์ สีห์โสภณ
(นายประวิทย์ สีห์โสภณ)
รองปลัดกระทรวงรักษาราชการแทน
ปลัดกระทรวงมหาดไทย
ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

จ.ส.ก.๖

เลขรับที่.....
วันที่.....
.....
เจ้าหน้าที่

คำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ผู้ขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	ชื่อ.....อายุ.....ปี สัญชาติ..... ที่อยู่เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่..... ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด..... โทรศัพท์..... โทรสาร.....ได้รับการแต่งตั้งเป็นตัวแทนของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ตามมติที่ประชุมเมื่อวันที่.....

รายละเอียดของโครงการจัดสรรที่ดิน	ที่ดินจัดสรรอยู่ในโครงการจัดสรรที่ดินชื่อ..... ที่ตั้งโครงการเลขที่.....ตรอก/ซอย..... ถนน.....หมู่ที่.....ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์..... โทรสาร.....ผู้จัดสรรที่ดินชื่อ..... ที่ตั้งสำนักงานเลขที่.....ตรอก/ซอย..... ถนน.....หมู่ที่.....ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์..... โทรสาร.....ได้รับใบอนุญาตตามใบอนุญาต เลขที่.....ออกให้เมื่อวันที่..... โดยคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร/จังหวัด..... ที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีจำนวน.....แปลง

รายละเอียดการขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเมื่อวันที่.....ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ประชุมเมื่อวันที่.....มีมติของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จำนวน.....แปลง ให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ผู้ขอมีความประสงค์จะขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดังนี้ ๑. ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ..... ๒. ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ที่อยู่เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน..... หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต..... จังหวัด.....โทรศัพท์.....โทรสาร..... ๓. ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคมีจำนวน.....แปลง ☐ โฉนดที่ดิน.....แปลง ☐ หนังสือรับรองการทำประโยชน์.....แปลง ๔. ที่ดินอันเป็นบริการสาธารณะมีจำนวน.....แปลง ☐ โฉนดที่ดิน.....แปลง ☐ หนังสือรับรองการทำประโยชน์.....แปลง
หลักฐาน	☐ รายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่มีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เห็นชอบข้อบังคับ และแต่งตั้งตัวแทนในการยื่นคำขอจดทะเบียน ☐ สำเนาข้อบังคับ ☐ หลักฐานการรับแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และ ระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการตามมาตรา ๔๔ (๑) ☐ บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต ☐ สำเนาโฉนดที่ดิน รวม.....ฉบับ ☐ สำเนาหนังสือรับรองการทำประโยชน์ รวม.....ฉบับ ☐ ..... ☐ ..... ☐ .....

ผู้ขอ ขอยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พร้อมด้วยหลักฐานและรายละเอียดที่กล่าวข้างบนนี้ต่อ

☐ เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....

☐ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....สาขา.....

ลงชื่อ.....ผู้ขอ

(.....)

วันที่.....

จ.ส.ก. ๗

เลขรับที่..... วันที่..... ..... เจ้าหน้าที่

คำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ชื่อ.....
ที่ตั้งสำนักงานเลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....
โทรสาร.....ได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
ตามทะเบียนเลขที่..... เมื่อวันที่.....

หลักฐานและรายละเอียด

☐ รายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกที่มีมติให้เปลี่ยนแปลงข้อบังคับ
☐ ข้อบังคับที่มีการเปลี่ยนแปลงใหม่
☐ .....
☐ .....

ผู้ขอ ขอยื่นคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ ดังรายการตามใบแนบท้ายคำขอนี้พร้อมด้วยหลักฐานและรายละเอียดที่กล่าวข้างบนนี้ต่อ

☐ เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....
☐ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....สาขา.....

ลงชื่อ.....ผู้ขอ
(.....)
วันที่.....

ใบแนบแบบ จ.ส.ก. ๗

ข้อความในข้อบังคับเดิม	ข้อความที่ประสงค์จะเปลี่ยนแปลงใหม่

จ.ส.ก.๘

เลขรับที่.....
วันที่.....
.....
เจ้าหน้าที่

คำขอจดทะเบียนควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	๑. ชื่อ.....ที่ตั้งสำนักงานเลขที่..... ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์..... โทรสาร.....ได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามทะเบียนเลขที่.....เมื่อวันที่..... ๒. ชื่อ.....ที่ตั้งสำนักงานเลขที่..... ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์..... โทรสาร.....ได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามทะเบียนเลขที่.....เมื่อวันที่..... (ถ้ามีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมากกว่า ๒ นิติบุคคลให้ทำเป็นบัญชีต่อท้าย)
รายละเอียดการขอควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	ผู้ขอมีความประสงค์จะขอจดทะเบียนควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดังนี้ ๑. ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดจากการควบ ๒. ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตั้งอยู่เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน..... หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต..... จังหวัด.....โทรศัพท์.....โทรสาร..... ๓. ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคมีจำนวน.....แปลง ☐ โฉนดที่ดิน.....แปลง ☐ หนังสือรับรองการทำประโยชน์.....แปลง ๔. ที่ดินอันเป็นบริการสาธารณะมีจำนวน.....แปลง ☐ โฉนดที่ดิน.....แปลง ☐ หนังสือรับรองการทำประโยชน์.....แปลง ๕. ทรัพย์สินอื่น.....

หลักฐานและรายละเอียด

- ☐ หนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่ง
- ☐ รายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกแต่ละแห่งที่มีมติให้ควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และเห็นชอบกับข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดจากการควบ
- ☐ สำเนาข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดจากการควบ
- ☐ บัญชีหนี้หรือภาระผูกพันของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่งและหนังสือยินยอมของเจ้าหนี้ในการควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ถ้ามี)
- ☐ บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะและทรัพย์สินอื่นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่ง
- ☐ สำเนาโฉนดที่ดิน รวม.....ฉบับ
- ☐ สำเนาหนังสือรับรองการทำประโยชน์ รวม.....ฉบับ
- ☐ .....

ผู้ขอ ขอยื่นคำขอจดทะเบียนควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พร้อมด้วยหลักฐานและรายละเอียดที่กล่าวข้างบนนี้ต่อ

☐ เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....

☐ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....สาขา.....

ลงชื่อ.....ผู้ขอ

(.....)

ลงชื่อ.....ผู้ขอ

(.....)

วันที่.....

จ.ส.ก. ๙

เลขรับที่.....
วันที่.....
.....
เจ้าหน้าที่

คำขอจดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	ชื่อ..... ที่ตั้งสำนักงานเลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่..... ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด..... โทรศัพท์.....โทรสาร.....ได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามทะเบียนเลขที่.....เมื่อวันที่.....
รายละเอียดการขอยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	ผู้ขอมีความประสงค์จะขอจดทะเบียนควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดังนี้ ๑. ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคมีจำนวน.....แปลง ☐ โฉนดที่ดิน.....แปลง ☐ หนังสือรับรองการทำประโยชน์.....แปลง เมื่อชำระบัญชีเสร็จแล้วจะโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค ให้แก่ ☐ นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นชื่อ.....จำนวน.....แปลง ☐ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นชื่อ.....จำนวน.....แปลง ☐ โอนเป็นสาธารณประโยชน์ จำนวน..... แปลง ๒. ที่ดินอันเป็นบริการสาธารณะมีจำนวน.....แปลง ☐ โฉนดที่ดิน.....แปลง ☐ หนังสือรับรองการทำประโยชน์.....แปลง เมื่อชำระบัญชีเสร็จแล้วจะโอนที่ดินอันเป็นบริการสาธารณะให้แก่ ☐ นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นชื่อ.....จำนวน.....แปลง ☐ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นชื่อ.....จำนวน.....แปลง ๓. ทรัพย์สินอื่น.....

หลักฐานและรายละเอียด

☐ หนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
☐ รายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกที่มีมติให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
☐ บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และทรัพย์สินอื่นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
☐ สำเนาโฉนดที่ดิน รวม.....ฉบับ
☐ สำเนาหนังสือรับรองการทำประโยชน์ รวม.....ฉบับ
☐ บัญชีหนี้หรือภาระผูกพันของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และหนังสือยินยอมของเจ้าหนี้ให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ถ้ามี)
☐ หลักฐานการจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และทรัพย์สินอื่นตามบัญชีในกรอบสี่เหลี่ยมลำดับที่สามข้างต้น ไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา (ถ้ามี)
☐ .....
☐ .....

ผู้ขอ ขอยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พร้อมด้วยหลักฐานและรายละเอียดที่กล่าวข้างบนนี้ต่อ

☐ เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....
☐ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....สาขา.....

ลงชื่อ.....ผู้ขอ

(.....)

วันที่.....

จ.ส.ก. ๑๐

ทะเบียนเลขที่...../.....

หนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

สำนักงานที่ดิน.....

หนังสือสำคัญฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แล้ว โดยมีรายการดังนี้

๑. ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....

๒. ที่ตั้งสำนักงานเลขที่.....ตรอก/ซอย.....
ถนน.....หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....โทรสาร.....

๓. มีวัตถุประสงค์เพื่อรับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา.....
.....
.....

ให้ไว้ ณ วันที่

ลงชื่อ..... พนักงานเจ้าหน้าที่

(.....)

ตำแหน่ง.....

จ.ส.ก. ๑๑

ทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
จังหวัด.....

รายการจดทะเบียน

ทะเบียนเลขที่	
ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	
ที่ตั้งสำนักงาน	
วัตถุประสงค์	เพื่อรับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา ....
วัน เดือน ปี ที่จดทะเบียน	

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่

รายการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ

.....

.....

.....

.....

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดแบบและวิธีการออกใบแทนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๖) และมาตรา ๓๑ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง จึงกำหนดแบบและวิธีการออกใบแทนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ดังนี้

๑. แบบใบแทนใบอนุญาตให้ใช้แบบใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน (จ.ส.๒) โดยให้ระบุคำว่า “ใบแทน” ด้วยอักษรสีแดงไว้ด้านหน้าเหนือครุฑ

๒. คัดลอกรายการในใบอนุญาตเดิมทุกรายการ รวมทั้งวันเดือนปี และชื่อประธานกรรมการที่ออกใบอนุญาต

๓. ให้ระบุวันเดือนปีและครั้งที่ออกใบแทนไว้ที่มุมบนด้านขวา และให้ประธานกรรมการผู้ออกใบแทนลงลายมือชื่อกำกับไว้

๔. เมื่อได้ออกใบแทนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเดิมเป็นอันยกเลิก

๕. การออกใบแทนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามประกาศนี้ ไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายใด ๆ ทั้งสิ้น

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๖ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๔๖

(ลงชื่อ) ศิวะ แสงมณี
(นายศิวะ แสงมณี)
รองปลัดกระทรวงมหาดไทย
หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน
ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

ใบแทน

วันที่.....

ออกใบแทนครั้งที่.....

(จ.ส.๒)

เลขที่...../.....

(.....)

ประธานธรรมการ

ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน.....ออกใบอนุญาตฉบับนี้เพื่อแสดงว่า.....ที่อยู่/ที่ตั้งสำนักงาน เลขที่ ..... ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่..... ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต.....จังหวัด..... ชื่อสำนักงานจัดสรรที่ดิน.....โครงการ..... ที่ตั้งเลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่..... ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด..... เป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามโฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เลขที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต..... จังหวัด.....ตามแผนผัง โครงการ และวิธีการแนบท้ายใบอนุญาตนี้

ออกให้ ณ วันที่.....พ.ศ. .....

(ลงชื่อ).....

(.....)

ประธานกรรมการ

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคล
หมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ในการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย
และพาณิชยกรรม การจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
และการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๑) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางจึงกำหนดนโยบายเรื่อง การจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ในการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม การจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม เพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดใช้เป็นเกณฑ์ในการออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน เพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม การจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม และพิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินไว้ ดังนี้

ข้อ ๑ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินรายใดมีความประสงค์จะให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นอย่างใดอย่างหนึ่ง ดังนี้

(๑) ที่ดินเปล่าต้องจัดให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๒๐ ตารางวา และมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๘.๐๐ เมตร ความยาวไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร เว้นแต่ข้อบัญญัติของท้องถิ่นใดกำหนดไว้สูงกว่าก็ให้เป็นไปตามข้อบัญญัติของท้องถิ่นนั้น โดยตำแหน่งที่ดินให้มีเขตติดต่อกับสาธารณูปโภคอื่น ๆ เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา

พื้นที่ส่วนกลางสำหรับการจัดจำหน่ายผลิตผลทางการเกษตรหรือการสันทนาการ ที่จอดรถส่วนกลาง ศูนย์ฝึกอบรมพนักงาน ห้องอาหารสำหรับพนักงาน สถานพยาบาลเบื้องต้นและหรือสาธารณูปโภคอื่นที่ใช้ประโยชน์ลักษณะเดียวกัน

(๒) ที่ดินพร้อมอาคาร ต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๑๖ ตารางวา และมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๔.๐๐ เมตร

(๓) พื้นที่ส่วนอื่นซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดไว้เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว เช่น สำนักงาน สโมสร เป็นต้น ต้องจัดให้มีพื้นที่ใช้สอยสำหรับสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นในอาคารดังกล่าว ไม่น้อยกว่า ๖๔ ตารางเมตร อาคารดังกล่าวจะต้องอยู่บนที่ดินแปลงบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดินและจะเก็บค่าใช้จ่ายสำหรับการใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นไม่ได้ ทั้งนี้ ไม่นับรวมถึงค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคสิ้นเปลือง

ข้อ ๒ เมื่อตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว ให้ถือว่าที่ดินดังกล่าวตามข้อ ๑ (๑) หรือที่ดินพร้อมอาคารตามข้อ ๑ (๒) เป็นสาธารณูปโภคส่วนที่ดินที่เป็นที่ตั้งสำนักงาน สโมสรฯลฯ ผู้จัดสรรที่ดินต้องโอนให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๒๐ ตารางวา และให้เป็นสาธารณูปโภคด้วย

ประกาศนี้ไม่ให้ใช้บังคับเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่ได้ยื่นคำขออนุญาตไว้ก่อนประกาศนี้ใช้บังคับ

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๒ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๘

(ลงชื่อ) สุจริต ปัจฉิมนันท์

(นายสุจริต ปัจฉิมนันท์)

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ในการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม การจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม

ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๕๒) มีผลใช้บังคับถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๔
ฉบับที่ ๓ (พ.ศ. ๒๕๕๔) มีผลใช้บังคับถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๖
ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๕๖) มีผลใช้บังคับถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๙

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคล
หมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ในการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย
และพาณิชยกรรม การจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
และการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม
(ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๕๙

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๑) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และเพื่อให้สอดคล้องกับมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางจึงกำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดใช้เป็นเกณฑ์ในการพิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ดังนี้

ข้อ ๑ ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ ๓ ของประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ในการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม การจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม ลงวันที่ ๒๒ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๘

“ข้อ ๓ โครงการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรมขนาดเล็กที่ตั้งอยู่ในพื้นที่

(๑) ในเขตกรุงเทพมหานคร เทศบาลนคร เทศบาลเมือง เทศบาลตำบล หรือเมืองพัทยา ที่มีจำนวนแปลงย่อยไม่เกิน ๓๒ แปลง และเนื้อที่เพื่อการจำหน่ายไม่เกิน ๒ ไร่ เว้นแต่เป็นการจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทอาคารพาณิชย์ให้มีจำนวนแปลงย่อยไม่เกิน ๒๐ แปลง และเนื้อที่เพื่อการจำหน่ายไม่เกิน ๒ ไร่

(๒) ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล ที่มีจำนวนแปลงย่อยไม่เกิน ๔๐ แปลงและเนื้อที่เพื่อการจำหน่ายไม่เกิน ๔ ไร่

ให้โครงการจัดสรรที่ดินดังกล่าว ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินไม่ต้องจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น

ทั้งนี้ โครงการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมดังกล่าวต้องไม่ใช่โครงการต่อเนื่องเป็นหลายโครงการ ซึ่งเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนแปลงหรือเนื้อที่เกินกว่าที่กำหนดไว้”

ข้อ ๒ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๐ จนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๒

ประกาศ ณ วันที่ ๑๓ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๙

(ลงชื่อ) ประยูร รัตนเสนีย์

(นายประยูร รัตนเสนีย์)

รองปลัดกระทรวงมหาดไทย

หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
ในที่ดินจัดสรร

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๖) และมาตร ๕๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และมาตรา ๕๐ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง จึงออกประกาศไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ หากมีความประสงค์ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ในกรณีที่ค้างชำระตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป ให้บุคคลดังกล่าวแจ้งเป็นหนังสือต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือนายอำเภอ ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยหลักฐาน ดังนี้

(๑) หนังสือที่แจ้งให้ผู้ค้างชำระได้ทราบ ซึ่งต้องมีเวลาให้ชำระเงินล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้ง โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้ค้างชำระ

(๒) หลักฐานแสดงว่าเป็นผู้มีอำนาจทำการแทนบุคคลดังกล่าวหรือหนังสือมอบอำนาจ

ข้อ ๒ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือนายอำเภอได้รับแจ้งและเห็นว่ามีหลักฐานครบถ้วนตามข้อ ๑ แล้ว ให้สั่งระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ โดยดำเนินการดังนี้

(๑) ลงบัญชีอายัด (บ.ท.ด.๒๗) โดยระบุว่า “ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๕๐ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ ตามหนังสือ..... (ชื่อบุคคล/นิติบุคคล).....ลงวันที่.....” แล้วลงลายมือชื่อ พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

(๒) เขียนคำสั่งห้ามโอน (ท.ด.๓๗) กลัดติดไว้ตรงด้านหน้าของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินสำหรับที่ดินแปลงที่ถูกระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ในกรณีที่ใช้ระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้มีการบันทึกข้อมูลการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมลงในระบบคอมพิวเตอร์ไว้ด้วย ทั้งนี้ ให้นำความหมวด ๖ ของคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ เรื่อง การอายัดที่ดิน มาใช้บังคับโดยอนุโลม

เมื่อดำเนินการตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือนายอำเภอ มีหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินให้ทราบ เรื่อง การระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับภายในวันที่ลงบัญชีอายัดหรือวันทำการถัดไปเป็นอย่างช้า

ข้อ ๓ เมื่อเจ้าของที่ดินผู้ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคได้ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคพร้อมค่าปรับครบถ้วนถูกต้องแล้ว ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ มีหนังสือแจ้งเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือนายอำเภอ เพื่อให้ยกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมภายในเจ็ดวัน นับแต่วันที่เจ้าของที่ดินผู้ค้างชำระได้ชำระเงินจำนวนดังกล่าว หรือเมื่อเจ้าของที่ดินได้นำหลักฐานการชำระเงินดังกล่าวมาแสดงแก่พนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือนายอำเภอดำเนินการสอบสวนพยานหลักฐานเท่าที่จำเป็น เมื่อเป็นที่เชื่อได้ว่าชำระเงินครบถ้วนถูกต้องแล้ว จึงสั่งยกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้

ในกรณีที่เจ้าของที่ดินนำหลักฐานการชำระเงินมาแสดงให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา หรือนายอำเภอ ทำหนังสือแจ้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ทราบเรื่องยกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับภายในวันที่ยกเลิกบัญชีอายัดหรือวันทำการถัดไปเป็นอย่างช้า

ข้อ ๔ เมื่อยกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามข้อ ๓ แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ขีดฆ่ารายการในบัญชีอายัดด้วยหมึกสีแดง และบันทึกไว้ในช่อง ๖ (จัดการเสร็จ) โดยระบุว่า “ยกเลิกคำสั่งระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามหนังสือ..... (ชื่อบุคคลหรือนิติบุคคล).....ลงวันที่.....” หรือ “ยกเลิกคำสั่งระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามหลักฐานการชำระเงิน เลขที่..... ลงวันที่.....” แล้วลงลายมือชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ และปลดคำสั่งห้ามโอน (ท.ด. ๓๗) ออก

ข้อ ๕ การระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรตามระเบียบคณะกรรมการที่มีอยู่ก่อนวันที่ประกาศนี้ใช้บังคับยังคงมีอยู่ต่อไป

ข้อ ๖ ผู้จัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ ให้จัดเก็บค่าใช้บริการและบำรุงรักษาบริการสาธารณะ อาจขอให้ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระได้ตามประกาศนี้ ให้นำความในข้อ ๑ ถึงข้อ ๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๗ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๙

(ลงชื่อ) ประทีป กีรติเรขา

(นายประทีป กีรติเรขา)

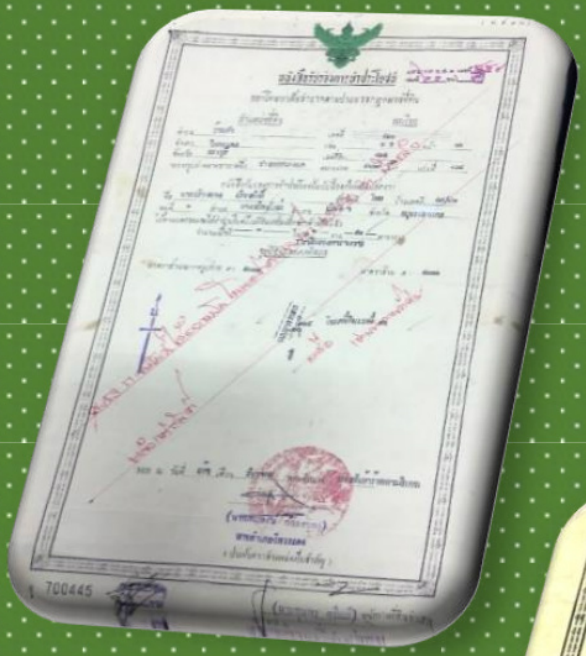
รองปลัดกระทรวงมหาดไทย

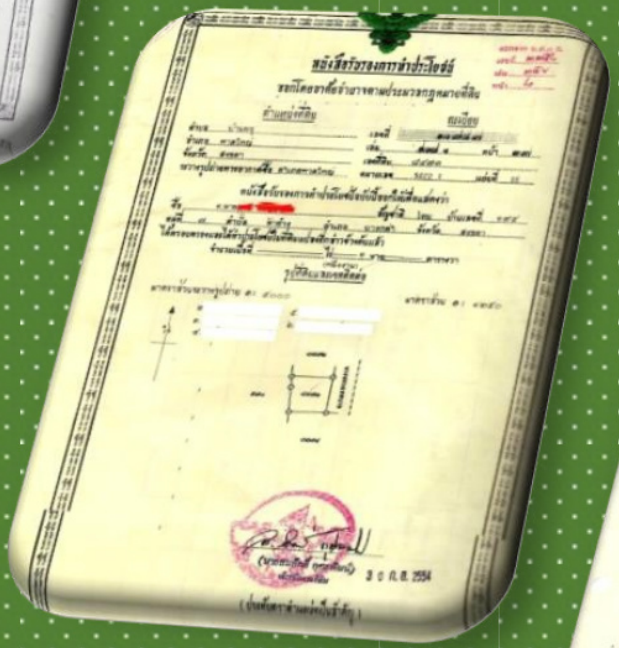
หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน

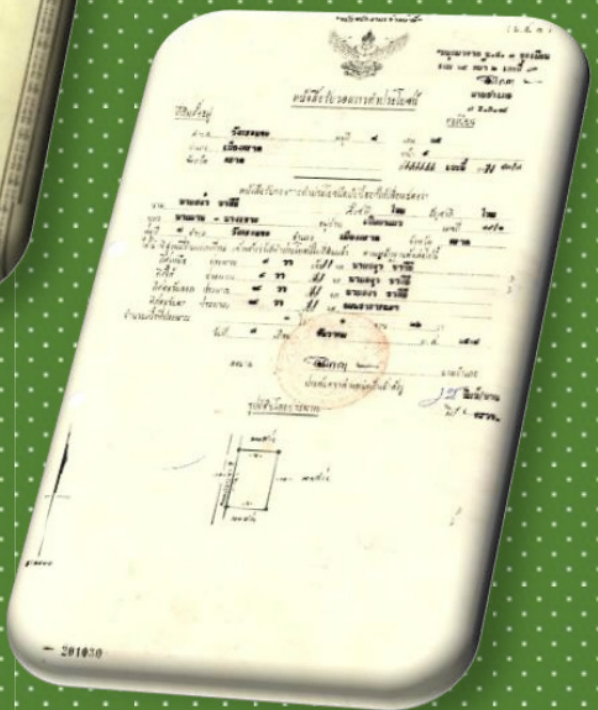
ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

(ประกาศราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ ๑๓๓ ตอนพิเศษ ๑๔๖ ง เมื่อวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๕๙)

โฉนดที่ดิน
เลขที่ ๑๘๔๙๓๕
เล่ม ๑๘๕๐ หน้า ๓๕
อำเภอ เมืองอุดรธานี
จังหวัด อุดรธานี
โฉนดที่ดิน
เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์







ประกาศ และระเบียบฯ

ประกาศกรมที่ดิน

เรื่อง กำหนดแบบบันทึกรายงานผลการพิจารณาตรวจสอบการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน แบบสัญญาค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน และแบบสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๖) มาตรา ๒๕ วรรคสอง และมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ออกประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดขั้นตอน หลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณาแผนผัง โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน และการขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการ ฉบับลงวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๔๕ และตามประกาศดังกล่าวกำหนดให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้กำหนดแบบบันทึกรายงานผลการพิจารณาตรวจสอบการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน และแบบสัญญาค้ำประกันตามมาตรา ๒๔ และมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

กรมที่ดิน จึงกำหนดแบบบันทึกรายงานผลการพิจารณาตรวจสอบการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน และแบบสัญญาค้ำประกัน ไว้ดังนี้

๑. บันทึกรายงานผลการพิจารณาตรวจสอบการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ให้ใช้ตามแบบแนบท้ายประกาศนี้

๒. สัญญาค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดิน ให้ใช้ตามแบบแนบท้ายประกาศนี้

๓. สัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้ใช้ตามแบบแนบท้ายประกาศนี้

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๙ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๔๖

(ลงชื่อ) ประวิทย์ สีห์โสภณ

(นายประวิทย์ สีห์โสภณ)

อธิบดีกรมที่ดิน

บันทึกรายงานผลการพิจารณาตรวจสอบ

การขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

ชื่อผู้ขอ.....

เรื่องที่ขออนุญาต.....

๑. ประเภทของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

โฉนดที่ดิน.....แปลง

หนังสือรับรองการทำประโยชน์.....แปลง

๒. ที่ดินที่ขอทำการจัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือภาระการจำนอง

ประเด็น	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
(๑) บันทึกความยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนอง		
(๒) บันทึกคำยินยอมดังกล่าวแสดงจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองจะได้ชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง		
(๓) บันทึกคำยินยอมดังกล่าวระบุให้ที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะไม่ต้องรับภาระหนี้บุริมสิทธิหรือจำนอง		

๓. แบ่งขายที่ดินเป็นแปลงย่อย.....แปลง (เนื้อที่จัดจำหน่ายรวม.....ไร่)

ได้มาตรฐานตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน.....แปลง

ไม่ได้มาตรฐานตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน.....แปลง

เนื่องจาก.....

๔. โครงการและวิธีการการจัดสรร (ระบุ/แสดง)

ประเด็น	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
(๑) ขนาดเนื้อที่และความกว้างของแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายแต่ละประเภท		
(๒) การจัดทำถนนจำนวนกี่สาย พร้อมขนาดความกว้างของผิวจราจร ทางเท้า และความยาวของถนน		

๕. แผนผังบริเวณ

ประเด็น	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
(๑) ตรวจลักษณะรูปแปลงบริเวณที่ดินจัดสรรตรงกับรูปแปลงแผนผังเฉพาะ หรือรูปแผนที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน		
(๒) ทิศทางของแผนที่สังเขปแสดงไปในทิศทางเดียวกันกับแผนผังเฉพาะ		
(๓) แสดงภาพที่ตั้งและสภาพโดยรอบที่ดินจัดสรรและระบุระยะห่าง จากหลักกิโลเมตรหรือทางแยกชัดเจน		
(๔) แสดงทางเข้า-ออกสู่ที่ดินจัดสรรว่าเป็นสาธารณะหรือทางภาระจำยอม โดยระบุหมายเลขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและขอบเขตของที่ดินส่วนที่เป็นภาระจำยอม		
(๕) แสดงการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตผังเมืองรวม		

๖. แผนผังเฉพาะ

ประเด็น	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
(๑) ระบุชื่อผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรร หมายเลขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตำบล อำเภอ จังหวัด และเนื้อที่ของแปลงจัดสรรครบถ้วน		
(๒) แสดงรูปต่อหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ขออนุญาตจัดสรร (กรณีมีที่ดินตั้งแต่สองแปลงขึ้นไป) และที่ดินแปลงภาระจำยอม		
(๓) ระบุแนวลำราง คลองสาธารณะ ลำกระโดง ที่สาธารณะต่าง ๆ ในแผนผังเฉพาะ ถูกต้องตรงตามรูปแผนที่ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน		
(๔) แสดงรูปแปลงการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อย โดยมีขนาดความกว้างยาว และเนื้อที่พร้อมสาธารณูปโภค ใช้มาตราส่วนที่เหมาะสม สะดวก ในการตรวจสอบ		
(๕) ระบุขนาดกว้าง ยาว และเนื้อที่ของที่ดินแปลงย่อยครบทุกแปลง		
(๖) บ้านแฝด แบ่งที่ดินแปลงย่อยติดต่อกันเป็นคู่ถูกต้อง		
(๗) แสดงสัญลักษณ์ให้ทราบว่า ที่ดินแปลงใดเป็นบ้านแถว ที่ประกอบการพาณิชย์ บ้านเดี่ยว บ้านแฝด ที่ดินเปล่า		
(๘) แสดงหมายเลขประจำแปลงจำหน่ายตามลำดับ		
(๙) ช่องว่างระหว่างแปลงเป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร		

ประเด็น	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
(๑๐) ที่กลับรถมีขนาดและจำนวนตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน		
(๑๑) ได้ปาดมุมถนนตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน		
(๑๒) จัดให้มีรั้วป้องกันอุบัติเหตุบริเวณสนามเด็กเล่นด้านติดคลองหรือบ่อบำบัดน้ำเสียรวมหรือบริเวณแนวที่ดินด้านที่ติดคลอง		
(๑๓) ผู้ขอลงลายมือชื่อรับรองในแผนผังทุกฉบับ		

๗. ขนาดและประเภทของถนน

ประเด็น	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
(๑) ขนาดของถนนมีความกว้างของเขตทางผิวจราจรเป็นสัดส่วนกับจำนวนที่ดินแปลงย่อย		
(๒) ถนนที่เป็นทางเข้า – ออก ของโครงการจัดสรรที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหรือทางสาธารณประโยชน์ มีความกว้างเขตทาง		
(๓) ที่กลับรถในโครงการจัดสรรได้ตามมาตรฐานของข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน		
(๔) ถนนผ่านด้านหน้าอาคารพาณิชย์ มีขนาดความกว้างตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน		
(๕) แสดงรูปตัดถนนเข้า-ออก ที่ต่อเชื่อมระหว่างถนนในที่ดินจัดสรรกับทางหลวงแผ่นดินและระบุสภาพเดิมเป็นอย่างไร		

ประเด็น	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
(๖) รูปตัดถนน/สะพานข้ามคลอง ลำราง มีความกว้างของผิวจราจรเท่ากับผิวจราจรของถนนที่ต่อเชื่อม		
(๗) ถนนสาธารณประโยชน์ที่มีคูระบายน้ำริมถนนขวางกั้นอยู่ หากที่ดินแปลงย่อยมีอาณาเขตติดต่อคูระบายน้ำดังกล่าวได้ขออนุญาตจากทางราชการวางท่อระบายน้ำ ถมดิน และทางเท้า บริเวณคูน้ำเพื่อให้ที่ดินแปลงย่อยผ่านเข้า-ออกได้ หรือเว้นที่ดินเป็นถนนเพื่อใช้เป็นทางเข้า-ออก แทน		
(๘) แสดงรูปตัดถนนสาธารณประโยชน์ ตามสภาพความเป็นจริงก่อนและหลังปรับปรุง		
(๙) แสดงรูปตัดถนนตามมาตราส่วนที่เหมาะสมให้มีรายละเอียดการก่อสร้าง และตามหลักวิชาการทางวิศวกรรม		
(๑๐) ระบุระยะศูนย์กลางเสาไฟฟ้าห่างจากแนวเขตที่ดิน		
(๑๑) แสดงแนวท่อระบายน้ำพร้อมบ่อตรวจระบายน้ำในตำแหน่งที่เหมาะสม โดยระบุขนาดท่อระบายน้ำ		
(๑๒) ผิวจราจรเป็นไปตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน		
(๑๓) ระบุวัสดุที่จัดทำเป็นทางเท้า		
(๑๔) แสดงรูปตัดการจัดให้มีที่จอดรถระหว่างผิวจราจรกับทางเท้าตลอดความยาวด้านหน้าอาคารพาณิชย์		

ประเด็น	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
(๑๕) การจัดทำสะพาน/ท่อลอด กรณีถนนตัดผ่านคลอง ลำราง ลำเหมือง		
(๑๖) ที่กลับรถกรณีที่เป็นวงเวียนมีรัศมีความโค้งตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน (พร้อมแสดงรูปตัดขยายประกอบ)		

๘. ระบบการระบายน้ำ

ประเด็น	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
(๑) แสดงสัญลักษณ์การวางท่อระบายน้ำ บ่อตรวจระบายน้ำ และทิศทางการไหลของน้ำ		
(๒) เขียนข้อความระบุขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางของท่อระบายน้ำของถนนทุกสายถูกต้องตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน		
(๓) เมื่อระบายน้ำออกจากที่ดินจัดสรรแล้ว สามารถระบายน้ำต่อเชื่อมกับแหล่งระบายน้ำสาธารณประโยชน์ได้		
(๔) ท่อระบายน้ำขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางอย่างต่ำถูกต้องตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน		
(๕) แสดงระดับและรายการคำนวณระบบการระบายน้ำ พร้อมวิศวกรลงนามรับรอง		
(๖) รายการคำนวณระบบการระบายน้ำ ได้คำนวณปริมาณน้ำโสโครก น้ำฝน และน้ำซึมเข้าท่อ		
(๗) ระดับบ่อระบายน้ำภายในที่ดินจัดสรรในแบบแสดงระดับและรายการคำนวณระบบการระบายน้ำสัมพันธ์กับระดับท่อระบายน้ำในถนนสาธารณประโยชน์		

ประเด็น	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
(๘) ในกรณีที่เชื่อมท่อระบายน้ำในโครงการกับท่อระบายน้ำสาธารณประโยชน์ ได้ระบุค่าระดับท้องท่อระบายน้ำในโครงการและท่อระบายน้ำสาธารณประโยชน์		

๙. ระบบบำบัดน้ำโสโครก

ประเด็น	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
(ก) ถังบำบัดน้ำเสียในครัวเรือน ระบุขนาดความจุรุ่นในครัวเรือน		
(ข) บ่อบำบัดน้ำเสียแบบรวมเปิดและแบบรวมปิด		

๑๐. ระบบประปาบาดาล

ประเด็น	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
(๑) แสดงสัญลักษณ์การวางท่อเมนจ่ายน้ำอยู่ในแนวเขตถนนโดยปฏิบัติตามมาตรฐานของทางราชการ		
(๒) ที่ตั้งบ่อบาดาลมีพื้นที่ถูกต้องตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน		

๑๑. แผนงานโครงการ และระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

ประเด็น	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
(๑) แสดงวิธีการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ซึ่งเป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดิน		
(๒) แสดงระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และการค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคภายระยะเวลาดังกล่าว หรือจนกว่าจะมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น		

ประเด็น	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
(๓) แสดงระยะเวลาการแจ้งและวิธีการแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น		
(๔) แสดงการอำนวยความสะดวกในการประชุมจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น		

๑๒. แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร

ประเด็น	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
ยื่นแบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรตามแบบ		

๑๓. การรักษาสภาพแวดล้อม

ประเด็น	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
(๑) การจัดทำ สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา ได้ตามข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน		
(๒) การจัดให้มีโรงเรียนอนุบาล หรือการจัดทำบริการสาธารณะ หรือสาธารณูปโภคอื่นๆ ได้ตามข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน		
(๓) จำนวนที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ ๕๐๐ แปลงขึ้นไปหรือเนื้อที่เกินกว่า ๑๐๐ ไร่ ผู้ขอเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม		

๑๔. เอกสารประกอบ

ประเด็น	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
(๑) หลักฐานหนังสือยินยอมของธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันให้แก้ไขแผนผังโครงการหรือวิธีการจัดสรร		

ประเด็น	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
(๒) หนังสือรับรองจากผังเมืองจังหวัดบริเวณที่ดินที่ขออนุญาตดำเนินการจัดสรรที่ดินตามโครงการ		
(๓) หลักฐานการขออนุญาตระบายน้ำลงคลองชลประทาน (กรณีระบายน้ำลงคลองชลประทาน)		
(๔) หลักฐานคำขออนุญาตขุดเจาะน้ำบาดาลจากกรมทรัพยากรธรณีหรือหลักฐานการอนุญาตให้ใช้แหล่งน้ำในการทำประปา (แหล่งน้ำดิบ) กรณีไม่ได้ใช้ประปาของทางราชการ		
(๕) หลักฐานการยื่นคำขอสัมปทานประกอบกิจการการประปาจากกรมโยธาธิการ		
(๖) หลักฐานการขออนุญาตสร้างสะพานข้ามคลอง ลำราง (กรณีโครงการต้องสร้างสะพานข้ามทางน้ำสาธารณะ)		
(๗) หลักฐานการขออนุญาตเชื่อมทางจากหน่วยราชการที่ดูแลรักษาพร้อมแบบก่อสร้างแนบท้ายคำขอ		
(๘) หลักฐานการขออนุญาตระบายน้ำจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ กรณีระบายน้ำลงสู่ทางน้ำสาธารณะ เช่น ลำราง คูน้ำ คลองสาธารณะ		
(๙) หลักฐานยืนยันจากหน่วยงานที่รับผิดชอบว่าสามารถจ่ายน้ำประปาให้โครงการจัดสรรที่ดินได้		

๑๕. อื่นๆ

.....

.....

.....

.....

๑๖. ความเห็น

.....

.....

.....

.....

.....

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่

( )

ลงชื่อ.....หัวหน้างาน

( )

ลงชื่อ.....หัวหน้าฝ่าย/หัวหน้ากลุ่ม

( )

สัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดิน

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ข้าพเจ้า.....สำนักงานตั้งอยู่ที่..... แขวง/ตำบล.....เขต/อำเภอ.....กรุงเทพมหานคร/ จังหวัด.....โดย.....ขอทำสัญญาค้ำประกันฉบับนี้ไว้ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร/คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด.....มีข้อความดังนี้

ข้อ ๑. ตามที่.....ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “ผู้จัดสรรที่ดิน” ได้ยื่นคำขอจัดสรรที่ดิน โฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เลขที่.....หน้าสำรวจ.....เลขที่ดิน.....หมู่ที่..... ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....กรุงเทพมหานคร/จังหวัด .....ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร/คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน จังหวัด.....ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “คณะกรรมการ” โดยผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ต้องจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดินในที่ดินจัดสรรดังกล่าวตามแผนผังโครงการและกำหนดเวลาที่ได้รับอนุญาตนั้น

ข้าพเจ้ายอมผูกพันตนเป็นผู้ค้ำประกันผู้จัดสรรที่ดินต่อคณะกรรมการในหน้าที่ที่จะต้องจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินจัดสรรตามความในวรรคหนึ่ง

ข้อ ๒. หากผู้จัดสรรที่ดินไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินให้แล้วเสร็จตามแผนผังโครงการ และกำหนดเวลาที่ได้รับอนุญาตไว้ หรือมีกรณีที่เชื่อได้ว่าจะไม่แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาตามที่ได้รับอนุญาต ข้าพเจ้ายินยอมชำระเงินให้แก่คณะกรรมการเป็นจำนวน.....บาท (.....)

ภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนด เพื่อคณะกรรมการจะได้ใช้เงินจำนวนดังกล่าวในการดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดินให้แล้วเสร็จตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต

ข้อ ๓. หากคณะกรรมการมอบหมายให้ข้าพเจ้าเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงที่ดินแทนการเรียกให้ชำระเงิน ข้าพเจ้ายินยอมรับไปดำเนินการจัดทำให้แล้วเสร็จภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนด และหากข้าพเจ้าไม่เริ่มทำการภายในเวลาอันควรหรือไม่ทำให้แล้วเสร็จภายในกำหนด ให้คณะกรรมการมีอำนาจเรียกให้ข้าพเจ้าชำระเงินตามจำนวนในข้อ ๒ ได้

ข้อ ๔. ถ้าคณะกรรมการผ่อนเวลาในการปฏิบัติหน้าที่ที่ผู้จัดสรรที่ดินจะพึงต้องทำตามข้อ ๑ โดยจะได้แจ้งหรือมิได้แจ้งให้ข้าพเจ้าทราบก็ตาม ข้าพเจ้ายอมให้ถือว่าได้ตกลงในการผ่อนเวลานั้นด้วยทุกคราวไป

ข้อ ๕ ข้าพเจ้าจะไม่เพิกถอนการค้ำประกันหรือทำให้เสื่อมประโยชน์หรือถือว่าได้ปฏิบัติข้อผูกพันเสร็จสิ้นแล้วในระหว่างเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินยังต้องรับผิดชอบตามข้อ ๑อยู่ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย ไม่ว่าจะมีผู้จัดการมรดกหรือทายาทผู้รับโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินต่อไปหรือไม่ก็ตาม ข้าพเจ้ายังคงเป็นผู้ค้ำประกันตามสัญญานี้ตลอดไป

ข้อ ๖ สัญญานี้ให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร/คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด.....ได้ออกใบอนุญาตให้แก่ผู้จัดสรรที่ดินเป็นต้นไป

ลงชื่อ.....ผู้ค้ำประกัน

(.....)

ลงชื่อ.....พยาน

(.....)

ลงชื่อ.....พยาน

(.....)

สัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....สำนักงานตั้งอยู่ที่.....แขวง/ตำบล.....เขต/อำเภอ.....กรุงเทพมหานคร/จังหวัด.....โดย.....ขอทำสัญญาค้ำประกันฉบับนี้ไว้ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร/คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด.....มีข้อความดังนี้

ข้อ ๑ ตามที่.....ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “ผู้จัดสรรที่ดิน” ได้ยื่นคำขอจัดสรรที่ดิน โฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เลขที่.....หน้าสำรวจ.....เลขที่ดิน.....หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....กรุงเทพมหานคร/จังหวัด.....ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร/คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน จังหวัด.....ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “คณะกรรมการ” โดยผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตให้คงสภาพผังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้นั้น

ข้าพเจ้ายอมผูกพันตนเป็นผู้ค้ำประกันผู้จัดสรรที่ดินต่อคณะกรรมการในหน้าที่ที่จะต้องจัดบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น และยังอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามความในวรรคหนึ่ง

ข้อ ๒ หากผู้จัดสรรที่ดินไม่จัดให้มีการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตไว้ ข้าพเจ้ายินยอมชำระเงินให้แก่คณะกรรมการเป็นจำนวน.....บาท (.....) ภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนด

เพื่อคณะกรรมการจะได้ใช้เงินจำนวนดังกล่าวในการดำเนินการจัดให้มีการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต

ข้อ ๓ หากคณะกรรมการมอบหมายให้ข้าพเจ้าเป็นผู้ดำเนินการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคแทนการเรียกให้ชำระเงิน ข้าพเจ้ายินยอมที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนด และหากข้าพเจ้าไม่ดำเนินการดังกล่าว ให้คณะกรรมการมีอำนาจเรียกให้ข้าพเจ้าชำระเงินตามจำนวนในข้อ ๒ ได้

ข้อ ๔ ถ้าคณะกรรมการผ่อนเวลาในการปฏิบัติหน้าที่ที่ผู้จัดสรรที่ดินจะพึงต้องทำตามข้อ ๑ โดยจะได้แจ้งหรือมิได้แจ้งให้ข้าพเจ้าทราบก็ตาม ข้าพเจ้ายอมให้ถือว่าได้ตกลงในการผ่อนเวลานั้นด้วยทุกคราวไป

ข้อ ๕ ข้าพเจ้าจะไม่เพิกถอนการค้ำประกันหรือทำให้เสื่อมประโยชน์หรือถือว่าได้ปฏิบัติข้อผูกพันเสร็จสิ้นแล้วในระหว่างเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินยังต้องรับผิดชอบตามข้อ ๑ อยู่ไม่ว่ากรณีใดๆ ทั้งสิ้น

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย ไม่ว่าจะมีผู้จัดการมรดกหรือทายาทผู้รับโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินต่อไปหรือไม่ก็ตาม ข้าพเจ้ายังคงเป็นผู้ค้ำประกันตามสัญญานี้ตลอดไป

ข้อ ๖ สัญญานี้ให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร/คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด.....ได้อนุญาตให้แก่ผู้จัดสรรที่ดินยกเลิกการจัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการหรือบางส่วนเป็นต้นไป

ลงชื่อ.....ผู้ค้ำประกัน

(.....)

ลงชื่อ.....พยาน

(.....)

ลงชื่อ.....พยาน

(.....)

ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการจดแจ้งรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
พ.ศ. ๒๕๕๒

โดยที่เห็นเป็นการสมควรกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการจดแจ้งรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อประโยชน์สำหรับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในการติดต่อหรืออ้างอิงในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๕ ประกอบกับข้อ ๒ (๑) (๔) และข้อ ๔ ก. (๑๗) (ข) (ง) แห่งกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมที่ดินกระทรวงมหาดไทย พ.ศ. ๒๕๔๕ ออกตามความในพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ กรมที่ดินจึงวางระเบียบไว้ต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดแจ้งรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๕๒”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๓ บรรดาระเบียบ คำสั่ง หรือหนังสือสั่งการใดที่ขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ เมื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ได้มีการเลือกตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรแล้วให้แจ้งรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นหนังสือ พร้อม

หลักฐานรายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ ซึ่งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นตั้งอยู่

ข้อ ๕ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดทำทะเบียนรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ตามแบบแนบท้ายระเบียบนี้ โดยเรียงลำดับเลขทะเบียนตามหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (จ.ส.ก. ๑๐)

ข้อ ๖ เมื่อได้รับการแจ้งรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรจากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรพร้อมหลักฐานตามข้อ ๔ แล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรลงในทะเบียนรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร และให้หมายเหตุมติที่ประชุมใหญ่พร้อมรายละเอียดแล้ว ลงลายมือชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

ข้อ ๗ ในกรณีที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้มีการเปลี่ยนแปลงรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรให้นำความตามข้อ ๖ มาใช้บังคับโดยอนุโลม ทั้งนี้ หากเป็นการเปลี่ยนแปลงรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเพียงบางราย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งโดยยกรายชื่อกรรมการที่ไม่มีการเปลี่ยนแปลงมาจดแจ้งไว้เป็นลำดับต้น แล้วจึงจดแจ้งรายชื่อกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งใหม่ไว้ในลำดับถัดไป

ข้อ ๘ ให้ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์รักษาการตามระเบียบนี้

ประกาศ ณ วันที่ ๑๑ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๒

(ลงชื่อ) อนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ

(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)

อธิบดีกรมที่ดิน

ทะเบียนเลขที่.....

ทะเบียนรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสร.....

ที่	รายชื่อคณะกรรมการ	หมายเหตุ

ทะเบียนเลขที่ ๑/๒๕๕๑

ตัวอย่าง

ทะเบียนรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร บ้านอยู่สบาย

ที่	รายชื่อคณะกรรมการ	หมายเหตุ
๑	๑. นาย ก. ๒. นาย ข. ๓. นาย ค.	ได้รับการแต่งตั้งตามมติที่ประชุมใหญ่ ครั้งที่ ๑/๒๕๕๑ เมื่อวันที่ ๕ มกราคม ๒๕๕๑ ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่ วันที่.....
๒	๑. นาย ก. ๒. นาย ข. ๓. นาย ค.	นาย ค. ได้ลาออกและที่ประชุมใหญ่ได้มีการแต่งตั้ง นาย ง. เป็นกรรมการแทนตามมติที่ประชุมใหญ่ ครั้งที่ ๒/๒๕๕๑ เมื่อวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑ ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่ วันที่.....
๓	๑. นาย ก. ๒. นาย ข.	นาย ง. ได้ลาออกและที่ประชุมใหญ่ไม่มีการแต่งตั้งกรรมการแทนตามมติที่ประชุมครั้งที่ ๓/๒๕๕๑ เมื่อวันที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๕๑ ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่ วันที่.....

ที่	รายชื่อคณะกรรมการ	หมายเหตุ
๔	๑. นาย ก. ๒. นาย ข. ๓. นาย จ.	ที่ประชุมใหญ่ได้มีการแต่งตั้ง นาย จ. เป็นกรรมการเพิ่มเติมตามมติที่ประชุมใหญ่ครั้งที่ ๔/๒๕๕๑ เมื่อวันที่ ๑๐ พฤษภาคม ๒๕๕๑ ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่ วันที่.....
๕	๑. นายหนึ่ง ๒. นายสอง ๓. นายสาม	ได้รับการแต่งตั้งตามมติที่ประชุมใหญ่ ครั้งที่ ๑/๒๕๕๒ เมื่อวันที่ ๙ มกราคม ๒๕๕๒ ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่ วันที่.....

ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร
ว่าด้วยการกำหนดอัตราค่าปรับกรณีที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษา
และการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด พ.ศ. ๒๕๔๙

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๔ (๔) มาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และเพื่อให้เป็นไปตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่าย หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคและการจัดทำบัญชี พ.ศ. ๒๕๔๕ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร จึงกำหนดอัตราค่าปรับกรณีที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนดไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยการกำหนดอัตราค่าปรับกรณีที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด พ.ศ. ๒๕๔๙”

ข้อ ๒ ให้ยกเลิก “ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยการกำหนดอัตราค่าปรับกรณีที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด พ.ศ. ๒๕๔๖”

ข้อ ๓ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๔ ให้กำหนดอัตราค่าปรับกรณีที่เจ้าของที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดิน ชำระเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด ดังนี้

(๑) ที่ดินที่ใช้เพื่อประกอบการอุตสาหกรรม และที่ดินที่ใช้เพื่อประกอบการพาณิชยกรรม ต้องชำระค่าปรับในอัตราที่นิติบุคคลกำหนด แต่ต้องไม่เกินร้อยละสิบห้าของจำนวนเงินที่ค้างชำระ

(๒) ที่ดินที่ใช้เพื่อเกษตรกรรม ที่ดินที่ใช้เพื่อที่อยู่อาศัยและที่ดินเปล่าต้องชำระค่าปรับในอัตราที่นิติบุคคลกำหนด แต่ต้องไม่เกินร้อยละสิบของจำนวนเงินที่ค้างชำระ

ทั้งนี้ ให้ปฏิบัติตามนัยข้อ ๙ ของระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่าย หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคและการจัดทำบัญชี พ.ศ. ๒๕๔๕

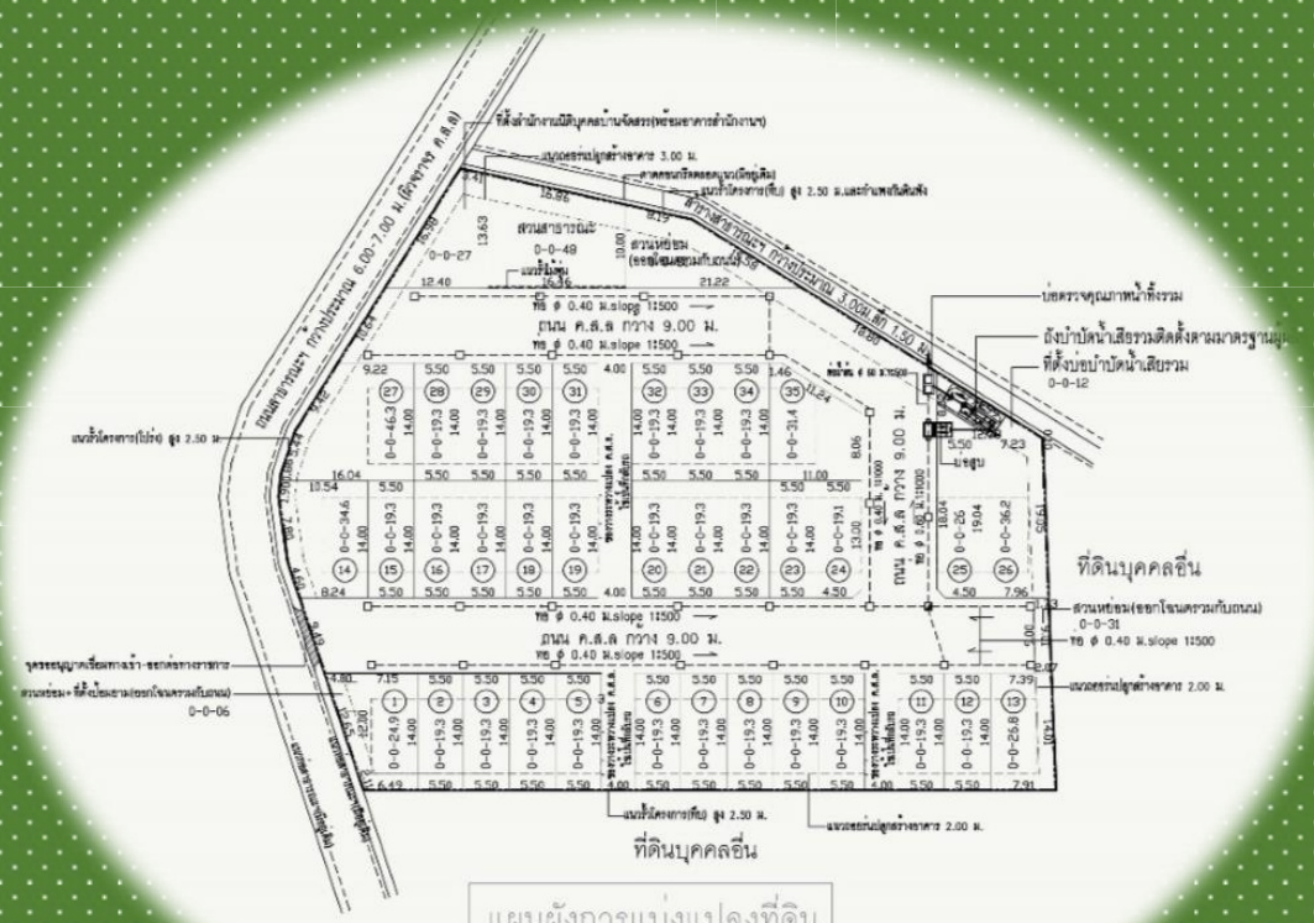
ประกาศ ณ วันที่ ๑๖ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๔๙

(ลงชื่อ) ขันธ์ชัย วิจักขณะ
(ว่าที่ร้อยตรีขันธ์ชัย วิจักขณะ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน
ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๒๓/ตอนที่ ๔๐ ง/หน้า ๘๐/๑๓ เมษายน ๒๕๔๙

ข้อกำหนดฯ

กรุงเทพมหานคร



แผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน

มาตราส่วน 1:500

เล่ม ๑๒๔ ตอนพิเศษ ๒๑ ง ราชกิจจานุเบกษา ๒๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๐

ข้อกำหนด
เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม
กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๐

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๔ (๑) และมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดทำแผนผังโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน โดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ข้อกำหนดนี้เรียกว่า “ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๐”

ข้อ ๒ ข้อกำหนดนี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดสามสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

(๑) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๔

(๒) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๔๖)

ข้อ ๔ บรรดาข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ หรือคำสั่งอื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดนี้ให้ใช้ข้อกำหนดนี้แทน

ข้อ ๕ ในกรณีที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครพิจารณาเห็นเป็นการจำเป็นเพื่อประโยชน์ในทางเศรษฐกิจและสังคม โดยคำนึงถึงประเภทของการจัดสรรที่ดิน ที่ตั้งของที่ดิน การผังเมือง คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครจะผ่อนผันการปฏิบัติตามข้อกำหนดนี้เป็นการเฉพาะรายก็ได้

ทั้งนี้ การผ่อนผันตามวรรคหนึ่งต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐานตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดิน เพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม

หมวด ๑

หลักเกณฑ์การจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

ข้อ ๖ แผนผังการจัดสรรที่ดิน ในการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอต้องจัดให้มีแผนผังการจัดสรรที่ดิน ดังนี้

๖.๑ แผนผังสังเขป ได้แก่ แผนผังที่แสดง

(๑) ที่ตั้งบริเวณการจัดสรรที่ดิน

(๒) ลักษณะบริเวณที่ดินโดยรอบ

(๓) เส้นทางที่เข้าออกสู่บริเวณการจัดสรรที่ดินจากทางหลวงหรือทางสาธารณะภายนอก

(๔) การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง โดยระบุข้อความต่อไปนี้ คือ “ที่ดินที่ขอทำการจัดสรรตั้งอยู่ในบริเวณ .....(ระบุรายละเอียดตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองแต่ละประเภท)”

๖.๒ แผนผังบริเวณรวม ได้แก่ แผนผังที่แสดง

(๑) รูปต่อแปลงเอกสารสิทธิที่นำมาทำการจัดสรรที่ดิน

(๒) รายละเอียดของที่สาธารณประโยชน์ต่าง ๆ ที่อยู่ภายในบริเวณและบริเวณที่ติดต่อกับที่ดินที่ขอจัดสรร

(๓) เงื่อนไขเกี่ยวกับที่ดิน ทั้งของราชการและส่วนบุคคล

(๔) ในกรณีที่มีโครงการต่อเนื่องเป็นหลายโครงการ ให้แสดงการเชื่อมต่อของโครงการทั้งหมดไว้ในแผนผังบริเวณรวมด้วย

๖.๓ แผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน ได้แก่ แผนผังที่แสดง

(๑) การแบ่งแปลงที่ดินแปลงย่อยเพื่อการจัดจำหน่ายโดยให้ระบุประเภทการใช้ที่ดินแต่ละแปลง

(๒) การแบ่งแปลงที่ดินเพื่อจัดทำสาธารณูปโภค บริการสาธารณะและเส้นทางถนน

๖.๔ แผนผังระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ได้แก่ แผนผังที่แสดงรายละเอียดของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จะจัดให้มี ได้แก่

(๑) ระบบไฟฟ้า

(๒) ระบบประปา

(๓) ระบบการระบายน้ำ

(๔) ระบบบำบัดน้ำเสีย

(๕) ระบบถนนและทางเท้า

(๖) สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา

(๗) ระบบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

แผนผังทุกรายการจะต้องแสดงรายละเอียดของสิ่งที่ปรากฏอยู่ในสภาพปัจจุบัน และสภาพหลังจากการปรับปรุงพัฒนาแล้วรายละเอียดของสิ่งที่ต้องแสดงในแผนผังแต่ละรายการให้เป็นไปตามประกาศของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร และจะต้องจัดทำบนกระดาษขนาดมาตรฐาน A๑ โดยให้มุมด้านล่างขวาจะต้องแสดงดัชนีแผนผังที่ต่อกัน (ในกรณีที่ต้องแสดงแผนผังเกินกว่า ๑ แผ่น) ชื่อโครงการ ชื่อและที่ตั้งของสำนักงานจัดสรรที่ดิน ชื่อและลายมือชื่อของผู้ออกแบบและวิศวกรผู้คำนวณระบบต่าง ๆ พร้อมทั้งเลขทะเบียนใบอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรมและหรือสถาปัตยกรรมด้วย

ข้อ ๗ โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

ในการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน นอกจากหลักฐานและรายละเอียดที่ต้องแสดงตามความในมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

และกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แล้ว ผู้ขอต้องแสดงโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นหลักฐานการดำเนินงานในเรื่องต่าง ๆ ดังมีรายการต่อไปนี้

๗.๑ หลักฐานการอนุญาตยินยอมจากหน่วยงานผู้ดูแลรับผิดชอบแหล่งรองรับน้ำทิ้ง (ในกรณีต้องได้รับอนุญาตหรือยินยอม)

๗.๒ หลักฐานผลการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ในกรณีต้องจัดทำ)

๗.๓ ในกรณีจัดระบบประปาที่ใช้บริการของการประปานครหลวง การประปาส่วนภูมิภาค หรือการประปาส่วนท้องถิ่น ต้องแนบหลักฐานการรับรองจากหน่วยงานนั้นว่าสามารถให้บริการได้ หากจัดระบบประปาสัมปทานให้แสดงหลักฐานการให้รับสัมปทานประกอบกิจการประปา ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๕๘

๗.๔ วิธีการในการปรับปรุงพื้นที่ดิน การรวมการปรับแต่งให้พื้นที่ดินเกิดความเหมาะสมในการปลูกสร้างอาคาร ทั้งนี้จะต้องกำหนดระดับความสูงต่ำของพื้นดินและวัสดุที่นำมาใช้ในการถมปรับที่ดิน ทั้งบริเวณส่วนจำหน่ายและส่วนสาธารณูปโภค

๗.๕ วิธีการในการจัดจำหน่ายที่ดินเปล่าและหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจะจำหน่ายโดยวิธีเงินสดหรือเงินผ่อน ตามระยะเวลาที่ผู้ซื้อสามารถเลือกได้

๗.๖ วิธีการในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ

๗.๗ การเรียกเก็บเงินค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ

๗.๘ สิทธิของผู้ซื้อในการใช้หรือได้รับบริการจากบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรจัดให้มีในบริเวณการจัดสรรที่ดิน

๗.๙ ภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น

๗.๑๐ สัญญาหรือเงื่อนไขในการใช้ประโยชน์ที่ดินในที่ดินแปลงย่อยที่ผู้ซื้อจะต้องปฏิบัติเพื่อประโยชน์ต่อชุมชนทางด้านความสงบสุข ความปลอดภัย

ความสวยงาม ความเป็นระเบียบเรียบร้อย ความเพิ่มพูนมูลค่าในทรัพย์สินและขนบธรรมเนียมประเพณี

๗.๑๑ หลักฐานแสดงการอนุญาตหรือยินยอมของหน่วยงานอื่นๆ (ถ้ามี)

หมวด ๒
ขนาดและเนื้อที่ของที่ดินที่ทำการจัดสรร

ข้อ ๘ ขนาดของที่ดินจัดสรร แบ่งเป็น ๓ ขนาด คือ

๘.๑ ขนาดเล็ก จำนวนแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายไม่เกิน ๙๙ แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการต่ำกว่า ๑๙ ไร่

๘.๒ ขนาดกลาง จำนวนแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายตั้งแต่ ๑๐๐-๔๙๙ แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการ ๑๙-๑๐๐ ไร่

๘.๓ ขนาดใหญ่ จำนวนแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายตั้งแต่ ๕๐๐ แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการเกินกว่า ๑๐๐ ไร่

การจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะภายในโครงการจัดสรรที่ดินต้องทำในที่ดินที่มีชื่อผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินเท่านั้น

ข้อ ๙ การจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ที่ดินแปลงย่อยจะต้องมีขนาดและเนื้อที่ของที่ดินแยกเป็นประเภท ดังนี้

๙.๑ การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายเฉพาะที่ดิน หรือที่ดินพร้อมอาคารประเภทบ้านเดี่ยว ที่ดินแปลงย่อยต้องมีขนาดความกว้าง หรือความยาวไม่ต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๕๐ ตารางวา หากความกว้างหรือความยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าว ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๖๐ ตารางวา

๙.๒ การจัดสรรที่ดิน เพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทบ้านแฝด ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า ๙.๐๐ เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๓๕ ตารางวา

๙.๓ การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทบ้านแถวหรืออาคารพาณิชย์ ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๑๖ ตารางวา

ข้อ ๑๐ ระยะห่างของตัวอาคารจากเขตที่ดินและการเว้นช่องว่างระหว่างแปลงที่ดินให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

ข้อ ๑๑ ห้ามแบ่งแปลงที่ดินเป็นแนวตะเข็บ เป็นเศษเสี้ยวหรือมีรูปร่างที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้

ข้อ ๑๒ เพื่อประโยชน์ในการจัดขนาด และจำนวนของระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้เพียงพอต่อการใช้ประโยชน์ในที่ดินของโครงการจัดสรรที่ดินในอนาคต ให้ที่ดินแปลงอื่นในโครงการจัดสรรที่ดินซึ่งมีเนื้อที่เกินกว่า ๑๐๐ ตารางวาขึ้นไปจะต้องนำมารวมเพื่อคำนวณจำนวนแปลงที่ดินใหม่โดยใช้เกณฑ์เฉลี่ยเนื้อที่ ๑๐๐ ตารางวา ต่อ ๑ แปลง จำนวนแปลงที่ดินที่คำนวณได้จากเกณฑ์เฉลี่ยนี้ให้นำไปรวมกับจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จัดขนาดตามเกณฑ์กำหนดเพื่อใช้ในการกำหนดและจำนวนระบบสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะตามข้ออื่นๆ ต่อไป

หากลักษณะทั่วไปของการจัดสรรที่ดินเป็นการแบ่งที่ดินแปลงย่อยเป็นประเภทบ้านแฝด บ้านแถวและอาคารพาณิชย์รวมกันเกินกว่าร้อยละ ๕๐ ของพื้นที่จัดจำหน่ายทั้งโครงการ ให้ใช้เกณฑ์เฉลี่ยของเนื้อที่บ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์ทุกแปลงในโครงการจัดสรรที่ดินนั้นเป็นเกณฑ์เฉลี่ยต่อ ๑ แปลง จำนวนแปลงที่ดินที่คำนวณได้จากเกณฑ์เฉลี่ยนี้ให้นำไปรวมกับจำนวนบ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์ เพื่อใช้ในการกำหนดขนาดและจำนวนระบบสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะตามข้ออื่น ๆ ต่อไป

หมวด ๓
ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุข

ข้อ ๑๓ การกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูลให้เป็นตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร

หมวด ๔
ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

ข้อ ๑๔ ระบบการระบายน้ำ

๑๔.๑ ในกรณีที่ระบบป้องกันน้ำท่วมใช้แบบพื้นที่ปิดล้อม (Polder System) ให้จัดสร้างคันกั้นน้ำถาวรสูงกว่าระดับน้ำสูงสุดที่เคยเกิดขึ้นในอดีต หรือที่คาบอุบัติไม่น้อยกว่า ๕๐ ปี ไม่น้อยกว่า ๐.๓๐ เมตร ถ้าเป็นคันดินต้องมีผิวจราจรกว้างไม่น้อยกว่า ๓.๐๐ เมตร ล้อมรอบพื้นที่โครงการจัดสรรที่ดิน โดยให้ถือว่าคันกั้นน้ำดังกล่าวเป็นสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรที่ดิน และจะต้องมีการตรวจซ่อมบำรุงให้มีสภาพการใช้งานไม่ด้อยกว่าเดิม

๑๔.๒ การระบายน้ำภายในพื้นที่โครงการจัดสรรที่ดินที่ผ่านการใช้จากกิจกรรมต่าง ๆ และน้ำฝนจากพื้นที่ภายในโครงการโดยใช้ท่อหรือรางระบายน้ำต้องได้รับการออกแบบอย่างถูกต้องตามหลักวิศวกรรมการระบายน้ำ (แหล่งน้ำ) วิศวกรรมโยธา และวิศวกรรมสิ่งแวดล้อม

๑๔.๓ คุณภาพน้ำทิ้งที่ออกจากระบบการระบายน้ำและระบบบำบัดน้ำเสียของพื้นที่โครงการจัดสรรที่ดินไปสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้ง (คูคลอง หรือทางน้ำสาธารณะอื่นใด) จะต้องเป็นไปตามมาตรฐานน้ำทิ้งฉบับล่าสุดของกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรร หรือกฎหมายอื่นที่ใช้บังคับ

๑๔.๔ การระบายน้ำออกจากโครงการจะต้องได้รับอนุญาตหรือยินยอมจากผู้ดูแลรับผิดชอบแหล่งรองรับน้ำทิ้งนั้น ๆ

๑๔.๕ การคำนวณปริมาณน้ำและขีดความสามารถในการรองรับปริมาณน้ำของระบบการระบายน้ำให้ดำเนินการ ดังนี้

(๑) ปริมาณน้ำฝน ใช้เกณฑ์ปริมาณฝนตกปกติโดยเฉลี่ยในคาบอุบัติไม่น้อยกว่า ๕ ปี ของกรุงเทพมหานคร และการคำนวณปริมาณน้ำท่า (Runoff)

ของระบบการระบายน้ำให้ใช้วิธีหลักเหตุผล (Rational Method) โดยที่สัมประสิทธิ์การไหลนองของน้ำฝนเฉลี่ยของที่ดินแปลงย่อยจะต้องมีค่าไม่ต่ำกว่า ๐.๖

(๒) ประมาณน้ำเสียใช้เกณฑ์ปริมาณไม่ต่ำกว่าร้อยละ ๙๕ ของน้ำใช้แต่ต้องไม่ต่ำกว่า ๑ ลูกบาศก์เมตร ต่อครัวเรือนต่อวัน

(๓) ปริมาณน้ำไหลซึมเข้าระบบท่อระบายน้ำต่อวัน ต้องไม่ต่ำกว่า ๒๐ ลูกบาศก์เมตร ต่อความยาวท่อระบายน้ำ ๑ กิโลเมตร หรือค่าอื่นตามข้อมูลที่อ้างอิงซึ่งต้องเชื่อถือได้ในทางวิชาการ โดยต้องสอดคล้องกับประเภทวัสดุของท่อหรือรางระบายน้ำ

(๔) การคำนวณขีดความสามารถการกระบายน้ำของท่อระบายน้ำโดยทั่วไปให้ใช้ สมการแมนนิ่ง ($Q = \frac{A}{N} R^{๒/๓} S^{๑/๒}$) โดย

Q = อัตราการไหล

A = พื้นที่หน้าตัดการไหล

R = รัศมีชลศาสตร์

S = ความลาดเอียงของเส้นพลังงาน (Slope of Energyline)

n = สัมประสิทธิ์ความขรุขระ

หากมีความจำเป็นต้องใช้สมการอื่นนอกเหนือจากสมการแมนนิ่งให้เขียนคำอธิบายและเหตุผลประกอบให้ชัดเจน

ท่อระบายน้ำจะต้องสามารถระบายน้ำตามปริมาณน้ำขั้นต่ำที่กำหนดในข้อ ๑๔.๕ (๑) ถึง ๑๔.๕ (๓) ได้ในกรณีที่ระดับน้ำของแหล่งรองรับน้ำทิ้งอยู่สูงกว่าระดับหลังท่อระบายน้ำของโครงการจะต้องมีการคำนวณท่อส่วนที่จมน้ำ โดยแสดงผลของระดับน้ำย้อนกลับ (Back Water Level) ที่เกิดจากการจมน้ำของท่อดังกล่าวด้วย

๑๔.๖ ระบบการระบายน้ำของโครงการจัดสรรที่ดิน จะต้องประกอบด้วย

(๑) ท่อระบายน้ำและบ่อพัก (พร้อมฝา) หรือ

(๒) รางระบายน้ำ พร้อมฝา

(๓) บ่อสูบหรือสถานีสูบ (ถ้ามี) ภายในระบบการระบายน้ำจะต้องประกอบด้วยเครื่องสูบน้ำ ตะแกรงดักขยะ และบริเวณดักเศษดินทราย ส่วนบ่อสูบหรือสถานีสูบน้ำบริเวณที่บรรจบกับระบบระบายน้ำสาธารณะ หรือแหล่งรองรับน้ำสาธารณะ ให้มีประตูน้ำเพิ่มขึ้นอีกหนึ่งองค์ประกอบเพื่อให้สามารถระบายน้ำออกได้ในกรณีที่ระดับน้ำของแหล่งรองรับน้ำสาธารณะภายนอกต่ำกว่าระดับน้ำภายในโครงการ

(๔) บ่อตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้งประจำที่ดินแปลงย่อย

(๕) บ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้งรวมของโครงการ พร้อมตะแกรงดักขยะก่อนระบายน้ำทิ้งลงสู่ทางน้ำสาธารณะ

(๖) กรณีที่มีบ่อผันน้ำลงสู่ทางน้ำสาธารณะจะต้องจัดให้มีตะแกรงดักขยะก่อนระบายน้ำลงสู่ทางน้ำสาธารณะ

(๗) แหล่งรองรับน้ำทิ้งจากการระบายน้ำและจากระบบบำบัดน้ำเสีย

๑๔.๗ การจัดทำรายการคำนวณระบบการระบายน้ำ (ต้องนำเสนอรายการคำนวณประกอบกับแผนผังระบบการระบายน้ำ) จะต้องประกอบด้วย

(๑) กราฟน้ำฝนออกแบบ

(๒) สูตรที่ใช้ในการคำนวณน้ำฝน - น้ำท่า

(๓) สูตรที่ใช้ในการคำนวณชลศาสตร์การไหลของน้ำในท่อระบายน้ำ

(๔) พื้นที่รองรับน้ำฝน หรือพื้นที่ระบายน้ำฝนลงสู่ท่อหรือรางระบายน้ำ (ในหน่วยตารางเมตร หรือตารางกิโลเมตร) พร้อมค่าสัมประสิทธิ์การไหลนองประจำพื้นที่รองรับน้ำฝน

(๕) ปริมาณน้ำท่าที่จะเข้าสู่ท่อ หรือรางระบายน้ำ (ในหน่วยลูกบาศก์เมตรต่อวินาที)

(๖) ขนาดของท่อ หรือรางระบายน้ำในแต่ละส่วนของระบบระบายน้ำ

(๗) ความลาดเอียงของท่อ หรือรางระบายน้ำ

(๘) ความลาดเอียงของเส้นชลศาสตร์การไหล (Hydraulic Grade Line)

(๙) ความเร็วของการไหลของน้ำในท่อ หรือรางระบายน้ำ

(๑๐) ความลึกของท้องท่อ หรือรางระบายน้ำ (Invert Elevation)

(๑๑) ขนาดของบ่อสูบหรือสถานีสูบ (ถ้ามี) และต้องแสดงปริมาณน้ำท่าที่ระบายออกสู่แหล่งน้ำสาธารณะรวมทั้งระดับน้ำสูงสุดของแหล่งรองรับน้ำทิ้งของระบบการระบายน้ำของโครงการจัดสรรที่ดิน

รายการคำนวณทั้งหมดนี้ต้องจัดทำขึ้นตามหลักวิชาการและตามมาตรฐานทางวิศวกรรมการระบายน้ำ (แหล่งน้ำ) และวิศวกรรมโยธาสามารถตรวจสอบความเพียงพอและความมั่งคงแข็งแรงของวัสดุที่ใช้ในระบบได้ โดยผู้คำนวณออกแบบต้องลงนามพร้อมส่งสำเนาใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม

๑๔.๘ เงื่อนไขต่าง ๆ ที่ต้องปฏิบัติในการจัดทำแผนผังระบบการระบายน้ำ และการจัดทำรายการคำนวณทางวิชาการ ประกอบด้วย

(๑) ขนาดเส้นผ่านศูนย์กลางภายในของท่อระบายน้ำขนาดเล็กที่สุดไม่ต่ำกว่า ๔๐ เซนติเมตร ยกเว้นในกรณีเลือกใช้ระบบระบายน้ำเสียแยกจากระบบระบายน้ำฝน

(๒) ท่อระบายน้ำที่นำมาจัดทำระบบการระบายน้ำจะต้องได้รับมาตรฐานอุตสาหกรรม (มอก.) สำหรับใช้ในการระบายน้ำและ

ก. ต้องเป็นวัสดุที่ทนทานต่อการกัดกร่อนของน้ำเสียและน้ำฝนได้

ข. ต้องรับน้ำหนักกดจากพื้นที่ด้านบน และยานพาหนะที่สัญจรผ่านไปโดยไม่เสียหาย

(๓) ความลาดเอียงของท่อระบายน้ำ กรณีที่ท่อมีขนาดเส้นผ่านศูนย์กลาง ๔๐ เซนติเมตร ต้องมีความลาดเอียงของท่อไม่ต่ำกว่า ๑ : ๕๐๐ และสำหรับท่อระบายน้ำมีขนาดใหญ่กว่าจะต้องมีความลาดเอียงของท่อไม่ต่ำกว่า ๑ : ๑๐๐๐

โดยจัดให้ความลาดเอียงของระดับหลังท่อระบายน้ำ (Soffit/Crown Elevation) ต่อเนื่องกันไปตลอดทั้งระบบการระบายน้ำ

(๔) การกำหนดประเภทเครื่องสูบน้ำ ปริมาตรบ่อสูบ หรือสถานีสูบน้ำและระดับน้ำที่เครื่องสูบน้ำเริ่ม-หยุดทำงานให้เป็นตามหลักวิชาการ ทั้งนี้ ระดับน้ำสูงสุดที่กำหนดให้เครื่องสูบน้ำเริ่มทำงานต้องไม่เกินกึ่งหนึ่งของเส้นผ่านศูนย์กลางท่อน้ำที่เข้าสู่บ่อสูบน้ำ

(๕) แนวระบบระบายน้ำต้องไม่พาดผ่านทางน้ำ หรือแหล่งน้ำสาธารณประโยชน์ นอกจากจะมีระบบพิเศษ เพื่อการส่งน้ำไปโดยไม่ปนเปื้อนกับน้ำในทางน้ำหรือแหล่งน้ำสาธารณประโยชน์

(๖) บ่อพักท่อระบายน้ำ

ก. ประเภทบ้านเดี่ยว ต้องจัดให้มีประจำทุกแปลงย่อย

ข. ประเภทบ้านแฝด บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์ จัดให้หนึ่งบ่อต่อสองแปลง ทั้งนี้ ต้องแยกท่อระบายน้ำเข้าบ่อพักออกจากกันและระยะห่างระหว่างบ่อพักต้องไม่เกิน ๑๕.๐๐ เมตร โดยต้องมีทุกจุดที่มีการเปลี่ยนขนาดท่อ และจุดบรรจบของท่อ หรือรางระบายน้ำ และตั้งอยู่ในพื้นที่ของแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน

(๗) กรณีพื้นที่ทำการจัดสรรที่ดินมีระดับสูงต่ำต่างกันให้แสดง

ก. เส้นชั้นความสูงต่ำของพื้นที่ลงในแผนผังแสดงแนวเส้นท่อระบายน้ำ โดยช่วงห่างกันทุกระดับความสูง ๑.๐๐ เมตร หรือน้อยกว่า

ข. ระดับของพื้นที่ที่จะปรับแต่ง โดยการขุดหรือถมจากระดับเดิม

(๘) ต้องแสดงแหล่งรองรับน้ำทิ้งให้ชัดเจนในแผนผัง หากใช้ลำรางสาธารณะเป็นทางระบายน้ำ ให้แสดงภาพความกว้าง ความลึกของลำรางจากบริเวณที่จัดสรรไปจนถึงแหล่งรองรับน้ำทิ้ง ในกรณีแยกระบบระบายน้ำเสียออกจากระบบระบายน้ำฝน ให้แสดงแบบรายละเอียดและรายการคำนวณทางวิชาการของ

ทั้งสองระบบแยกจากกันแต่ละระบบต้องมีรายละเอียดต่างๆ ตามข้างต้นทั้งหมด รวมทั้งระดับและรูปตัดของทุกจุดที่มีการตัดผ่าน หรือบรรจบกันของระบบทั้งสอง

ข้อ ๑๕ ระบบบำบัดน้ำเสีย

๑๕.๑ น้ำที่ผ่านการใช้จากทุกกิจกรรมในแปลงที่ดินจัดสรรถือเป็นน้ำเสียที่จะต้องได้รับการบำบัดให้มีคุณสมบัติเป็นไปตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่องกำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรรและเรื่องกำหนดให้ที่ดินจัดสรรเป็นแหล่งกำเนิดมลพิษที่จะต้องถูกควบคุมการปล่อยน้ำเสียลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะ หรือออกสู่สิ่งแวดล้อมหรือกฎหมายอื่นที่ใช้บังคับ จึงจะระบายลงสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้งได้ในกรณีที่ที่ดินจัดสรรที่รังวัดเป็นแปลงย่อย เพื่อจำหน่ายต่ำกว่า ๑๐๐ แปลง ให้นำประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากอาคารบางประเภทและบางขนาดสำหรับอาคาร ประเภท ค. มาบังคับใช้แทนโดยอนุโลม

๑๕.๒ ระบบบำบัดน้ำเสียจะเป็นประเภทระบบบำบัดน้ำเสียอิสระเฉพาะแต่ละที่ดินแปลงย่อย หรือ ประเภทระบบบำบัดกลางที่รวบรวมน้ำเสียมาบำบัดเป็นจุดเดียวหรือหลายจุดก็ได้และแต่ละระบบเหล่านั้นจะใช้วิธี หรือขบวนการบำบัดแบบใด วิธีใด ให้แสดงระบบในแผนผังและรายการคำนวณทางวิชาการ โดยผู้คำนวณออกแบบต้องลงนามพร้อมส่งสำเนาใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม

๑๕.๓ ระบบบำบัดน้ำเสียทุกประเภทจะต้องมีบ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้งที่สามารถเข้าไปตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้งได้ตลอดเวลา

หมวด ๕
ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการคมนาคม การจราจร และความปลอดภัย

ข้อ ๑๖ ที่ดินแปลงย่อยในโครงการทุกแปลงต้องติดถนนที่ใช้เป็นสาธารณูปโภคสำหรับเป็นทางเข้าออกของรถยนต์ โดยมีความกว้างของหน้าแปลงต้องไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร

ข้อ ๑๗ ขนาดของถนนที่ต้องจัดให้มีการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการให้มีความกว้างของเขตทางและผิวจราจรเป็นสัดส่วนกับจำนวนที่ดินแปลงย่อย ดังนี้

(๑) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยไม่เกิน ๙๙ แปลง หรือเนื้อที่ต่ำกว่า ๑๙ ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๙.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร

(๒) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ ๑๐๐-๒๙๙ แปลง หรือเนื้อที่ ๑๙-๕๐ ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำว่า ๘.๐๐ เมตร

(๓) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ ๓๐๐-๔๙๙ แปลง หรือเนื้อที่เกินกว่า ๕๐ ไร่ แต่ไม่เกิน ๑๐๐ ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๖.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร

(๔) ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ ๕๐๐ แปลงขึ้นไปหรือมากกว่า ๑๐๐ ไร่ขึ้นไป ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๘.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๑๓.๐๐ เมตร มีเกาะกลางถนนกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๐๐ เมตร และมีทางเท้ากว้างข้างละ ๒.๐๐ เมตร

ในกรณีที่ที่ดินแปลงย่อยมีหน้าแปลงที่ดินติดต่อกับเขตห้ามปลูกสร้างอาคารในทางหลวงแผ่นดินทางหลวงท้องถิ่น ให้ปรับปรุงเขตทางนั้นเป็นผิวจราจร โดยให้เชื่อมเป็นส่วนเดียวกับผิวจราจรของทางหลวง นอกจากจะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

ข้อ ๑๘ ถนนที่เป็นทางเข้าออกของโครงการจัดสรรที่ดินที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดิน หรือทางสาธารณประโยชน์ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่าเกณฑ์กำหนดตามข้อ ๑๗ นอกจากจะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

ถนนสาธารณประโยชน์ที่เป็นทางเข้าออกโครงการจัดสรรที่ดินต้องมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๕.๐๐ เมตร หรือเขตทางไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร และผิวจราจรต้องไม่ต่ำกว่า ๕.๐๐ เมตร

ข้อ ๑๙ ถนนแต่ละสายให้มีความยาวจากทางแยกหนึ่งถึงอีกทางแยกหนึ่งไม่เกิน ๓๐๐.๐๐ เมตร และไม่ควรให้เป็นแนวตรงยาวเกินกว่า ๖๐๐.๐๐ เมตร ถนนที่เป็นถนนปลายตันต้องจัดให้มีที่กลับรถ ดังนี้

๑๙.๑ ถนนปลายตันที่มีระยะเกิน ๕๐.๐๐ เมตร แต่ไม่เกิน ๑๐๐.๐๐ เมตร ให้จัดทำที่กลับรถบริเวณปลายตัน

๑๙.๒ ถนนปลายตันที่มีระยะความยาวเกิน ๑๐๐.๐๐ เมตร ให้จัดทำที่กลับรถทุกระยะ ๑๐๐.๐๐ เมตร แต่หากมีระยะเป็นเศษไม่ครบ ๑๐๐.๐๐ เมตร ต้องจัดทำ ที่กลับรถตามเงื่อนไข ต่อไปนี้

๑๙.๒.๑ หากระยะตั้งแต่จุดที่ครบ ๑๐๐.๐๐ เมตร จุดสุดท้ายไปจนถึงจุดปลายตันของถนนมีระยะไม่เกิน ๕๐.๐๐ เมตร ให้จัดทำที่กลับรถที่บริเวณปลายตันของถนนโดยไม่ต้องจัดทำที่กลับรถในบริเวณที่ครบระยะ ๑๐๐.๐๐ เมตร จุดสุดท้าย

๑๙.๒.๒ หากระยะตั้งแต่จุดที่ครบ ๑๐๐.๐๐ เมตร จุดสุดท้ายไปจนถึงจุดปลายตันของถนนมีระยะเกิน ๕๐.๐๐ เมตร ให้จัดทำที่กลับรถที่บริเวณปลายตันของถนนด้วย

๑๙.๓ ที่กลับรถต้องจัดให้เป็นไปตามมาตรฐาน ดังนี้

๑๙.๓.๑ กรณีเป็นวงเวียน ต้องมีรัศมีความโค้งวัดจากจุดศูนย์กลางถึงกึ่งกลางถนนไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร และผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร

๑๙.๓.๒ กรณีเป็นรูปตัวที (T) ต้องมีความยาวสุทธิของไหล่ตัวทีด้านละไม่ต่ำกว่า ๕.๐๐ เมตร เว้นแต่จัดทำที่บริเวณปลายตันให้มีความยาวของไหล่ตัวทีด้านละไม่ต่ำกว่า ๒.๕๐ เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร

๑๙.๓.๓ กรณีเป็นรูปตัวแอล (L) ต้องมีความยาวสุทธิของขาแต่ละด้านไม่ต่ำกว่า ๕.๐๐ เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร หากจัดทำในบริเวณปลายตันของถนนให้จัดทำห่างจากบริเวณปลายตันไม่ต่ำกว่า ๕.๐๐ เมตร

๑๙.๓.๔ กรณีเป็นรูปตัววาย (Y) ต้องมีความยาวสุทธิของแขนตัววายด้านละไม่ต่ำกว่า ๕.๐๐ เมตร เว้นแต่จัดทำที่บริเวณปลายตันให้มีความยาวของไหล่ตัววายด้านละไม่ต่ำกว่า ๒.๕๐ เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร มุมตัววายต้องไม่เล็กกว่า ๑๒๐ องศา

ข้อ ๒๐ ที่จอดรถระหว่างผิวจราจรกับทางเท้าให้จัดทำในบริเวณต่อไปนี้

๒๐.๑ ตลอดความยาวด้านหน้าที่ดินแปลงย่อยประเภทอาคารพาณิชย์ทุกแปลงต้องจัดให้มีที่จอดรถด้านหน้าแต่ละแปลงไม่น้อยกว่า ๑ คัน ต่อ ๑ แปลง และให้มีลักษณะ ดังนี้

(๑) กรณีจัดให้มีที่จอดรถยนต์ตั้งฉากกับแนวทางเดินรถให้มีความกว้างไม่น้อยว่า ๒.๔๐ เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า ๕.๐๐ เมตร

(๒) กรณีจัดให้มีที่จอดรถยนต์ขนานแนวทางเดินรถ หรือทำมุมกับทางดินรถน้อยกว่า ๓๐ องศา ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า ๒.๔๐ เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า ๖.๐๐ เมตร

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

กรณีที่มีเขตห้ามปลูกสร้างอาคารริมทางหลวงให้ใช้เขตห้ามปลูกสร้างอาคารเป็นที่จอดรถได้

๒๐.๒ ตลอดความยาวสองฝั่งถนนเป็นระยะทางข้างละ ๕๐.๐๐ เมตร นับจากปากทางเข้าออกของโครงการที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดิน หรือทางหลวงท้องถิ่นที่มีความกว้างของเขตทางตั้งแต่ ๓๐.๐๐ เมตรขึ้นไป ให้จัดให้มีที่จอดรถความกว้างฝั่งละ ๒.๔๐ เมตร

กรณีที่ถนนของโครงการที่เชื่อมกับทางหลวงแผ่นดินหรือทางหลวงท้องถิ่น มีความกว้างของผิวจราจร ตั้งแต่ ๑๒.๐๐ เมตรขึ้นไป ไม่ต้องจัดให้มีที่จอดรถตามวรรคหนึ่ง

ข้อ ๒๑ ทางเดินและทางเท้า

๒๑.๑ ถนนด้านที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยที่ทำการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ต้องจัดให้มีทางเดินและทางเท้ามีความกว้างทางเดินและทางเท้าสุทธิไม่ต่ำกว่า ๖๐ เซนติเมตร ตลอดความยาวของถนนโดยไม่มีสิ่งกีดขวางในกรณีที่เป็นทางเดินและทางเท้ายกระดับขอบทางเดินและทางเท้าต้องเป็นคันหินสูงระหว่าง ๑๒ ถึง ๑๕ เซนติเมตร และเพื่อประโยชน์ในการสัญจร หรือเพื่อความปลอดภัยจุดที่เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยให้ลดคันหินลงโดยทำเป็นทางลาดให้รถยนต์เข้าออกได้ แต่ให้รักษาระดับทางเดินและทางเท้าให้สูงเท่าเดิม ทางเดินและทางเท้าส่วนที่เป็นทางเข้า-ออก นี้ทำให้เป็นผิวจราจรเช่นเดียวกับข้อ ๒๒.๓ ทางเดินและทางเท้าสุทธิต้องจัดทำเพื่อใช้สัญจรเท่านั้น จะนำไปใช้ประโยชน์อย่างอื่นที่ก่อให้เกิดความไม่สะดวกไม่ได้

๒๑.๒ ในบริเวณจุดเชื่อมต่อระหว่างถนนกับทางเดินและทางเท้าหรือทางเข้าออกที่ดินแปลงย่อยกับทางเดินและทางเท้าที่ไม่อาจรักษาระดับทางเดินและทางเท้าให้สูงเท่ากันได้ให้ลดคันหินลง ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการสัญจรและความปลอดภัย

๒๑.๓ การปลูกต้นไม้ หรือติดตั้งอุปกรณ์ประดับถนนต้องไม่ล้ำลงมาในส่วนที่เป็นทางเดินและทางเท้าสุทธิ

ข้อ ๒๒ ระดับความสูงของหลังถนน

๒๒.๑ ต้องให้สอดคล้องกับระบบการระบายน้ำในบริเวณการจัดสรรที่ดิน

๒๒.๒ ต้องจัดทำให้ได้ระดับและมาตรฐานที่สอดคล้องกับถนนหรือทางสาธารณะที่ต่อเนื่อง

๒๒.๓ ผิวจราจรต้องเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก แอสฟัลท์ติกคอนกรีต คอนกรีตเสริมเหล็กลาดด้วยแอสฟัลท์ หรือปูทับด้วยวัสดุอื่น หรือลาดยางแอสฟัลท์รองด้วยชั้นวัสดุพื้นทางที่มีความหนา และบดอัดจนมีความแน่นตามที่กรุงเทพมหานครกำหนด

ข้อ ๒๓ ความลาดชันและทางเลี้ยว

๒๓.๑ ความลาดชันของผิวจราจรทุกจุดต้องไม่เกิน ๗ ส่วน ต่อทางราบ ๑๐๐ ส่วน

๒๓.๒ ทางเลี้ยวหรือทางบรรจบกันต้องไม่เป็นมุมแหลมเล็กกว่า ๖๐ องศา และในกรณีทางเลี้ยวที่ห่างกันน้อยกว่า ๓๗.๐๐ เมตร ต้องเป็นมุมป้านไม่เล็กกว่า ๑๒๐ องศา

ข้อ ๒๔ การปาดมุมถนน

๒๔.๑ ปากทางของถนนที่มีเขตทางต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร จะต้องปาดมุมถนนให้กว้างขึ้นอีกไม่ต่ำกว่าด้านละ ๑.๐๐ เมตร

๒๔.๒ ปากทางของถนนดังกล่าวเป็นมุมเล็กกว่า ๙๐ องศา จะต้องปาดมุมให้กว้างขึ้นอีกตามความเหมาะสม

ข้อ ๒๕ สะพาน สะพานท่อ และท่อลอด

๒๕.๑ ถนนที่ตัดผ่านลำรางสาธารณประโยชน์ซึ่งกว้างน้อยกว่า ๒.๐๐ เมตร จะต้องทำเป็นท่อลอดตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากกรุงเทพมหานคร

๒๕.๒ ถนนที่ตัดผ่านลำรางสาธารณประโยชน์ซึ่งกว้างตั้งแต่ ๒.๐๐ เมตร แต่ไม่เกิน ๕.๐๐ เมตร จะต้องทำเป็นสะพาน หรือสะพานท่อ ตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากรุงเทพมหานคร

๒๕.๓ ถนนที่ตัดผ่านคลองสาธารณประโยชน์ที่มีความกว้างเกิน ๕.๐๐ เมตร แต่ไม่เกิน ๑๐.๐๐ เมตร จะต้องทำเป็นสะพานช่วงเดียว ตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากรุงเทพมหานคร

๒๕.๔ ถนนที่ตัดผ่านคลองสาธารณประโยชน์ที่มีความกว้างเกิน ๑๐.๐๐ เมตรขึ้นไป จะต้องทำเป็นสะพานตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากกรุงเทพมหานคร

ทั้งนี้ ให้มีขนาดผิวจราจรของสะพาน สะพานท่อ และท่อลอดไม่น้อยกว่าผิวจราจรของถนนที่ต่อเชื่อมกับสะพาน สะพานท่อ และท่อลอด

ข้อ ๒๖ ให้ติดตั้งป้ายสัญญาณจราจรและอุปกรณ์สะท้อนแสงไฟให้เห็นได้ชัดตรงจุดที่เป็นเกาะกลางถนน วงเวียน ทางแยก ร่องหรือสันนูนขวางถนนทุกแห่ง

ข้อ ๒๗ เพื่อประโยชน์ในด้านความสะดวกต่อการคมนาคม ความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย ความสวยงาม ความเป็นระเบียบและการผังเมือง คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครมีอำนาจที่จะสั่งการให้ปรับเปลี่ยนขนาด เขตทาง ทิศทางเดินรถ ระดับและความลาดชัน ทางเลี้ยว ที่จอดรถ ที่กลับรถ ส่วนประกอบของถนนและป้ายสัญญาณการจราจร

ข้อ ๒๘ ต้องจัดให้มีระบบไฟส่องสว่าง และต้องติดตั้งหัวดับเพลิงให้เป็นไปตามมาตรฐานของการประปานครหลวง

หมวด ๖
ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณูปโภค

ข้อ ๒๙ ระบบไฟฟ้า

ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีระบบไฟฟ้า และดำเนินการจัดทำตามแบบแปลนแผนผังที่ได้รับความเห็นชอบจากหน่วยราชการหรือองค์การของรัฐซึ่งมีหน้าที่ควบคุมเรื่องไฟฟ้า

ข้อ ๓๐ ระบบประปา

๓๐.๑ ในกรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ในบริเวณที่การประปานครหลวงการประปาส่วนภูมิภาค หรือ การประปาส่วนท้องถิ่นแล้วแต่กรณี สามารถให้บริการได้ต้องใช้บริการของหน่วยงานนั้น

๓๐.๒ ในกรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่นอกบริเวณข้อ ๓๐.๑ ให้จัดทำระบบประปาหรือระบบน้ำสะอาดให้เพียงพอแก่การอุปโภค และจำต้องดำเนินการต่อไปนี้

(๑) เสนอแบบก่อสร้างระบบการผลิตน้ำประปาและแบบการก่อสร้างระบบจ่ายน้ำพร้อมทั้งรายละเอียด ประกอบแบบรายการคำนวณโดยมีวิศวกรเป็นผู้ลงนามรับรองแบบและรายการคำนวณดังกล่าว เพื่อขอรับความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

(๒) ถ้าใช้น้ำบาดาลหรือน้ำผิวดินในการผลิตน้ำประปาต้องขอรับสัมปทานการจัดจำหน่ายน้ำประปาจากหน่วยราชการที่รับผิดชอบ ตามกฎหมายว่าด้วยการสัมปทานให้เรียบร้อยก่อนออกใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

ข้อ ๓๑ ระบบโทรศัพท์

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินจะจัดบริการโทรศัพท์ให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้แสดงแผนการดำเนินการต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครด้วย

หมวด ๗
ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับผังเมือง

ข้อ ๓๒ การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองให้อยู่ภายใต้บทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

หมวด ๘
ข้อกำหนดเกี่ยวกับการอื่นที่จำเป็นต่อการรักษาสภาพแวดล้อม การส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่และการบริหารชุมชน

ข้อ ๓๓ สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา

ให้กันพื้นที่ไว้เพื่อจัดทำสวน สนามเด็กเล่น และหรือสนามกีฬา โดยคำนวณจากพื้นที่จัดจำหน่ายไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕ ซึ่งจะต้องมีที่ตั้ง ขนาด และรูปแปลงที่เหมาะสมสะดวกแก่การเข้าใช้ประโยชน์และมีระยะแต่ละด้านไม่ต่ำกว่า ๑๐.๐๐ เมตร และไม่ให้แบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยหลายแห่ง เว้นแต่เป็นการกันพื้นที่

แต่ละแห่งไว้ไม่ต่ำกว่า ๑ ไร่ และให้ปลูกไม้ยืนต้นไม่น้อยกว่าร้อยละ ๒๕ ของพื้นที่สวน ตามหลักวิชาการของภูมิสถาปัตยกรรม และพื้นที่สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬาข้างต้น ต้องปลอดจากภาระผูกพันและการรอนสิทธิใด ๆ

ข้อ ๓๔ โรงเรียนอนุบาล

ในกรณีที่เป็นการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องกันพื้นที่ไว้เป็นที่ตั้งโรงเรียนอนุบาล จำนวน ๑ แห่ง เนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๒๐๐ ตารางวา และต้องจัดให้มีพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มขึ้นทุกๆ ๕๐๐ แปลง หรือทุกๆ ๑๐๐ ไร่ ในกรณีที่ไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนอนุบาลตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการได้ ให้ใช้พื้นที่ดังกล่าวจัดตั้งโรงเรียนประเภทอื่น ทั้งนี้ ต้องเป็นไปตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการ หากไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนประเภทอื่นได้ ให้จัดทำบริการสาธารณะและหรือสาธารณูปโภคอื่น เช่น ศูนย์เด็กเล็ก สวน สนามเด็กเล็ก สนามกีฬา เป็นต้น โดยต้องจัดทำให้แล้วเสร็จภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

ข้อ ๓๕ การจัดรถรับส่ง

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินจะจัดให้มีรถรับส่ง ให้แสดงแผนการดำเนินการต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

ข้อ ๓๖ ในกรณีที่มีผู้จัดสรรที่ดินรายใดมีความประสงค์จะให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดหาพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นอย่างใดอย่างหนึ่งต่อไปนี้

๓๖.๑ ที่ดินเปล่าต้องจัดให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๒๐ ตารางวา และมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๘.๐๐ เมตร ความยาวไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร เว้นแต่ข้อบัญญัติของกรุงเทพมหานครกำหนดไว้สูงกว่าก็ให้เป็นไปตามข้อบัญญัติของกรุงเทพมหานครนั้น โดยตำแหน่งที่ดินให้มีเขตติดต่อกับสาธารณูปโภคอื่น ๆ เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา หรือสาธารณูปโภคอื่นที่ใช้ประโยชน์ลักษณะเดียวกัน

๓๖.๒ ที่ดินพร้อมอาคารต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๑๖ ตารางวา และมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๔.๐๐ เมตร

๓๖.๓ พื้นที่ส่วนอื่นซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดไว้เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว เช่น สำนักงาน สโมสร เป็นต้น ต้องจัดให้มีพื้นที่ใช้สอยสำหรับสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นในอาคารดังกล่าวไม่น้อยกว่า ๖๔ ตารางเมตร อาคารดังกล่าวจะต้องอยู่บนที่ดินแปลงบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดิน และจะเก็บค่าใช้จ่ายสำหรับการใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นไม่ได้ ทั้งนี้ ไม่นับรวมถึงค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคสิ้นเปลือง

เมื่อจัดนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว ให้ถือว่าที่ดินตามข้อ ๓๖.๑ หรือที่ดินพร้อมอาคารตามข้อ ๓๖.๒ เป็นสาธารณูปโภคส่วนที่ดินที่เป็นที่ตั้งสำนักงาน สโมสร ฯลฯ ตามข้อ ๓๖.๓ ผู้จัดสรรที่ดินต้องให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๒๐ ตารางวา และให้เป็นสาธารณูปโภคด้วย

ข้อ ๓๗ ในการประชุมจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ผู้จัดสรรที่ดินต้องอำนวยความสะดวกในด้านเอกสาร บัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและสถานที่ประชุมตามสมควร

ให้ ณ วันที่ ๒ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๕๐

(ลงชื่อ) ชัยฤกษ์ ดิษฐอำนาจ

(นายชัยฤกษ์ ดิษฐอำนาจ)

อธิบดีกรมที่ดิน

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

เล่ม ๑๓๑ ตอนพิเศษ ๑๓๗ ง ราชกิจจานุเบกษา ๒๓ กรกฎาคม ๒๕๕๗

ข้อกำหนด
เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพมหานคร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๗

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๔ (๑) มาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร จึงออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดทำแผนผังโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม โดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ข้อกำหนดนี้เรียกว่า “ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพมหานคร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๗”

ข้อ ๒ ข้อกำหนดนี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดสามสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิกความในข้อ ๑๙ และข้อ ๒๐ ของข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๐ และให้ใช้ข้อความต่อไปนี้แทน

“ข้อ ๑๙” ถนนแต่ละสายให้มีความยาวจากทางแยกหนึ่งถึงอีกทางแยกหนึ่งไม่เกิน ๓๐๐.๐๐ เมตร และไม่ควรให้เป็นแนวตรงยาวเกินกว่า ๖๐๐.๐๐ เมตร

ถนนในโครงการที่มีความยาวระหว่างทางแยกเกินกว่า ๑๒๐.๐๐ เมตร ให้จัดทำสันชะลอความเร็วทุกระยะไม่เกิน ๑๒๐.๐๐ เมตร ถนนที่เป็นปลายตันต้องจัดให้มีที่กลับรถ ดังนี้

๑๙.๑ ถนนปลายตันที่มีระยะเกิน ๕๐.๐๐ เมตร แต่ไม่เกิน ๑๐๐.๐๐ เมตร ให้จัดทำที่กลับรถบริเวณปลายตัน

๑๙.๒ ถนนปลายตันที่มีระยะความยาวเกิน ๑๐๐.๐๐ เมตร ให้จัดทำที่กลับรถทุกระยะ ๑๐๐.๐๐ เมตร แต่หากมีระยะเป็นเศษไม่ครบ ๑๐๐.๐๐ เมตร ต้องจัดทำ ที่กลับรถตามเงื่อนไขต่อไปนี้

๑๙.๒.๑ หากระยะตั้งแต่จุดที่ครบ ๑๐๐.๐๐ เมตร จุดสุดท้ายไปจนถึงจุดปลายตันของถนนมีระยะไม่เกิน ๕๐.๐๐ เมตร ให้จัดทำที่กลับรถที่บริเวณปลายตันของถนนโดยไม่ต้องจัดทำที่กลับรถในบริเวณที่ครบระยะ ๑๐๐.๐๐ เมตร จุดสุดท้าย

๑๙.๒.๒ หากระยะตั้งแต่จุดที่ครบ ๑๐๐.๐๐ เมตร จุดสุดท้ายไปจดถึงจุดปลายตันของถนนมีระยะเกิน ๕๐.๐๐ เมตร ให้จัดทำที่กลับรถที่บริเวณปลายตันของถนนด้วย

๑๙.๓ ที่กลับรถต้องจัดให้เป็นไปตามมาตรฐาน ดังนี้

๑๙.๓.๑ กรณีที่เป็นวงเวียน ต้องมีรัศมีความโค้งวัดจากจุดศูนย์กลางถึงกึ่งกลางถนนไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร

๑๙.๓.๒ กรณีที่เป็นรูปตัวที (T) ต้องมีความยาวสุทธิของไหล่ตัวทีด้านละไม่ต่ำกว่า ๕.๐๐ เมตร เว้นแต่จัดทำที่บริเวณปลายตันให้มีความยาวของไหล่ตัวทีด้านละไม่ต่ำกว่า ๒.๕๐ เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร

๑๙.๓.๓ กรณีที่เป็นรูปตัวแอล (L) ต้องมีความยาวสุทธิของขาแต่ละด้านไม่ต่ำกว่า ๕.๐๐ เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร หากจัดทำในบริเวณปลายตันของถนนให้จัดทำห่างจากบริเวณปลายตันไม่น้อยกว่า ๕.๐๐ เมตร

๑๙.๓.๔ กรณีที่เป็นรูปตัววาย (Y) ต้องมีความยาวสุทธิของแขนตัววายด้านละไม่ต่ำกว่า ๕.๐๐ เมตร เว้นแต่จัดทำที่บริเวณปลายตันให้มีความยาวของไหล่ตัววายด้านละไม่ต่ำกว่า ๒.๕๐ เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๔.๐๐ เมตร มุมตัววายต้องไม่เล็กกว่า ๑๒๐ องศา

ข้อ ๒๐ ที่จอดรถสำหรับที่ดินแปลงย่อยประเภทอาคารพาณิชย์ ต้องจัดให้มีจำนวนที่จอดรถไม่น้อยกว่า ๑ คัน ต่อ ๑ แปลง

๒๐.๑ กรณีจัดทำที่จอดรถบริเวณด้านหน้าของที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงให้มีลักษณะ ดังนี้

(๑) กรณีจัดให้มีที่จอดรถยนต์ตั้งฉากกับแนวทางเดินรถให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า ๒.๔๐ เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า ๕.๐๐ เมตร

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

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

ให้แสดงขอบเขตที่จอดรถแต่ละคันไว้ให้ปรากฏในบริเวณที่จอดรถ

ข้อ ๒๐.๒ กรณีจัดที่จอดรถบริเวณพื้นที่ที่จัดไว้เป็นที่จอดรถในบริเวณอื่นต้องจัดที่จอดรถในบริเวณใกล้เคียงที่ดินแปลงย่อย และสามารถเดินทางได้โดยสะดวก มีระยะทางไม่เกิน ๒๐๐.๐๐ เมตร จากที่ดินแปลงย่อยซึ่งอยู่ในโครงการจัดสรรที่ดินเดียวกัน และให้ถือเป็นสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรที่ดินนั้นที่ให้ใช้เฉพาะที่ดินแปลงย่อยประเภทอาคารพาณิชย์ โดยให้มีลักษณะการจัดทำตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และให้แสดงขอบเขตที่จอดรถแต่ละคันไว้ให้ปรากฏในบริเวณที่จอดรถดังกล่าวด้วย”

ให้ไว้ ณ วันที่ ๓๐ มิถุนายน พ.ศ. ๒๕๕๗

(ลงชื่อ) พินิจ หาญพาณิชย์

(นายพินิจ หาญพาณิชย์)

อธิบดีกรมที่ดิน

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

ข้อกำหนด
เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพมหานคร
(ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๐

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๔ (๑) และมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร จึงออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดทำแผนผังโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม โดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ข้อกำหนดนี้เรียกว่า “ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพมหานคร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. .....”

ข้อ ๒ ข้อกำหนดนี้ให้ใช้บังคับนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๓ ให้ยกเลิกความในข้อ ๓๔ ของข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๐ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“ข้อ ๓๔ ลานกิจกรรมหรือลานอเนกประสงค์

ในกรณีเป็นการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องกันพื้นที่ไว้เป็นที่ตั้งของสาธารณูปโภคประเภทลานกิจกรรมหรือลานอเนกประสงค์ จำนวน ๑ แห่ง เนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๒๐๐ ตารางวา และต้องจัดให้มีพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มขึ้นทุก ๆ ๕๐๐ แปลง หรือทุก ๆ ๑๐๐ ไร่

ที่ดินที่กันไว้เพื่อจัดตั้งโรงเรียนอนุบาล ตามแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินในโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ก่อนวันที่ข้อกำหนดฉบับนี้มีผลใช้บังคับ หากไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนอนุบาลหรือโรงเรียนประเภทอื่นตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการได้ ให้ใช้พื้นที่ดังกล่าวจัดทำเป็น

สาธารณูปโภคอื่น เช่น ลานกิจกรรม ลานอเนกประสงค์ สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา เป็นต้น โดยผู้จัดสรรที่ดินที่ประสงค์จะจัดทำสาธารณูปโภคดังกล่าวต้องยื่นคำขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการหรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต เพื่อให้คณะกรรมการพิจารณาตามนัยมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ด้วย”

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๑ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๖๐

(ลงชื่อ) มานัส ฉั่วสวัสดิ์
(นายมานัส ฉั่วสวัสดิ์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน
ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

หมายเหตุ :- ขณะจัดพิมพ์หนังสือ ข้อกำหนดฉบับนี้อยู่ระหว่างส่งประกาศราชกิจจานุเบกษา

ข้อกำหนด
เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรมกรุงเทพมหานคร
พ.ศ. ๒๕๔๙

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๔ (๑) และมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร จึงออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม โดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ข้อกำหนดนี้เรียกว่า “ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๙”

ข้อ ๒ ข้อกำหนดนี้ให้ใช้บังคับนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๓ บรรดาข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ หรือคำสั่งอื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดนี้ให้ใช้ข้อกำหนดนี้แทน

ข้อ ๔ ในกรณีที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครพิจารณาเห็นเป็นการจำเป็นเพื่อประโยชน์ในทางเกษตรกรรมที่ส่งผลทางด้านเศรษฐกิจและสังคมของประเทศโดยรวม คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร โดยมติเป็นเอกฉันท์จะผ่อนผันการปฏิบัติตามข้อกำหนดนี้เป็นการเฉพาะรายก็ได้

ทั้งนี้ การผ่อนผันตามวรรคหนึ่งต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐานตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

หมวด ๑
หลักเกณฑ์การจัดทำแผนผัง โครงการ
และวิธีการในการจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ข้อ ๕ แผนผังการจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

ในการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอต้องจัดให้มีแผนผังการจัดสรรที่ดินดังนี้

๕.๑ แผนผังสังเขป ได้แก่ แผนผังที่แสดง

(๑) ที่ตั้งบริเวณการจัดสรรที่ดิน

(๒) ลักษณะบริเวณที่ดินโดยรอบ

(๓) เส้นทางที่เข้าออกสู่บริเวณการจัดสรรที่ดินจากทางหลวงหรือทางสาธารณะภายนอก

(๔) การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองโดยระบุข้อความต่อไปนี้ คือ “ที่ดินขอทำการจัดสรรเพื่อเกษตรกรรม ตั้งอยู่ในบริเวณ ..... (ระบุรายละเอียดตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองแต่ละประเภท)”

๕.๒ แผนผังบริเวณรวม ได้แก่แผนผังที่แสดง

(๑) รูปต่อแปลงเอกสารสิทธิที่นำมาทำการจัดสรรที่ดิน

(๒) รายละเอียดของที่สาธารณประโยชน์ต่างๆ ที่อยู่ภายในบริเวณและบริเวณที่ติดต่อกับที่ดินที่ขอจัดสรร

(๓) เงื่อนไขเกี่ยวกับที่ดิน ทั้งของราชการและส่วนบุคคล

(๔) ในกรณีที่มีโครงการต่อเนื่องเป็นหลายโครงการ ให้แสดงการเชื่อมต่อของโครงการทั้งหมดไว้ในแผนผังบริเวณรวมด้วย

๕.๓ แผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน ได้แก่แผนผังที่แสดง

(๑) การแบ่งแปลงที่ดินแปลงย่อยเพื่อการจัดจำหน่ายโดยให้ระบุประเภทของเกษตรกรรม

(๒) การแบ่งแปลงที่ดินเพื่อจัดทำสาธารณูปโภคบริการสาธารณะ เช่น ทางถนนและหรือทางน้ำ การแบ่งแปลงที่ดินเพื่อจัดทำระบบส่งน้ำ

๕.๔ แผนผังระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ได้แก่แผนผังที่แสดงรายละเอียดของระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จะจัดให้มี เช่น

(๑) ระบบไฟฟ้า

(๒) ระบบประปา หรือระบบน้ำใช้

(๓) ระบบการระบายน้ำ

(๔) ระบบบำบัดน้ำเสีย

(๕) ระบบถนนและหรือทางน้ำ

(๖) ระบบการส่งน้ำ

(๗) แหล่งน้ำ

(๘) ระบบกำจัดปฏิกูลและขยะ

(๙) ระบบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

แผนผังทุกรายการจะต้องแสดงรายละเอียดของสิ่งที่ปรากฏอยู่ในสภาพปัจจุบัน และสภาพหลังจากการปรับปรุงพัฒนาแล้ว รายละเอียดของสิ่งที่ต้องแสดงในแผนผังแต่ละรายการให้เป็นไปตามประกาศของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร และจะต้องจัดทำบนกระดาษขนาดมาตรฐาน A๑ โดยให้มุมด้านล่างข้างขวา จะต้องแสดงดัชนีแผนผังที่ต่อกัน (ในกรณีที่ต้องแสดงแผนผังเกินกว่า ๑ แผ่น) ชื่อโครงการ ชื่อเจ้าของที่ดิน ชื่อและที่ตั้งของสำนักงานจัดสรรที่ดิน ชื่อและลายมือชื่อของผู้ออกแบบและวิศวกรผู้คำนวณระบบต่าง ๆ พร้อมทั้งเลขทะเบียนใบอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรม และหรือสถาปัตยกรรมด้วย

ข้อ ๖ โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

ในการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน นอกจากหลักฐานและรายละเอียดที่ต้องแสดงตามความในมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แล้ว ผู้ขอต้องแสดงโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นหลักฐานการดำเนินงานในเรื่องต่าง ๆ ดังรายการต่อไปนี้

๖.๑ หลักฐานการอนุญาตยินยอมจากหน่วยงานผู้ดูแลรับผิดชอบแหล่งรองรับน้ำทิ้ง (ในกรณีต้องได้รับอนุญาตหรือยินยอม)

๖.๒ หลักฐานการรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ในกรณีต้องจัดทำ)

๖.๓ วิธีการในการปรับปรุงพื้นที่ดิน การรวม การปรับแต่งให้พื้นที่ดินเกิดความเหมาะสมในการจัดทำเกษตรกรรม ทั้งบริเวณส่วนจำหน่าย และส่วนสาธารณูปโภค

๖.๔ วิธีการในการจัดจำหน่ายที่ดิน จะจำหน่ายโดยวิธีเงินสดหรือเงินผ่อนตามระยะเวลาที่ผู้ซื้อสามารถเลือกได้

๖.๕ วิธีการในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและหรือบริการสาธารณะ

๖.๖ การเรียกเก็บเงินค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ

๖.๗ สิทธิของผู้ซื้อในการใช้หรือได้รับบริการจากบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีในบริเวณการจัดสรรที่ดิน

๖.๘ ภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น

๖.๙ สัญญาหรือเงื่อนไขในการใช้ประโยชน์ที่ดินในที่ดินแปลงย่อยที่ผู้ซื้อจะต้องปฏิบัติเพื่อประโยชน์ต่อชุมชนทางด้านความสงบสุข ความปลอดภัย ความสวยงาม ความเป็นระเบียบเรียบร้อย ความเพิ่มพูนมูลค่าในทรัพย์สิน และขนบธรรมเนียมประเพณี

๖.๑๐ หลักฐานแสดงการอนุญาตหรือยินยอมของหน่วยงานอื่นๆ (ถ้ามี)

หมวด ๒
ขนาดและเนื้อที่ของที่ดินที่ทำการจัดสรร

ข้อ ๗ ขนาดของโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรมให้พิจารณาจากจำนวนที่ดินที่ทำการรังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อยและจำนวนเนื้อที่เพื่อจัดจำหน่ายทั้งโครงการ โดยแบ่งเป็น ๒ ขนาด คือ

๗.๑ ขนาดเล็ก จำนวนแปลงย่อยไม่เกิน ๗๙ แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการไม่เกิน ๕๐๐ ไร่

๗.๒ ขนาดใหญ่ จำนวนแปลงย่อยตั้งแต่ ๘๐ แปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่ทั้งโครงการเกินกว่า ๕๐๐ ไร่

ข้อ ๘ การจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ที่ดินแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายต้องมีเนื้อที่แต่ละแปลงไม่ต่ำกว่า ๒.๕ ไร่ โดยมีเนื้อที่ใช้ในการทำเกษตรกรรมไม่น้อยกว่าร้อยละ ๙๐ ของพื้นที่แปลงย่อยและต้องติดถนนโดยมีความกว้างด้านติดถนนไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร

ข้อ ๙ ห้ามแบ่งแปลงที่ดินเป็นแนวตะเข็บเป็นเศษเสี้ยว หรือมีรูปร่างที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้

หมวด ๓
ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการคมนาคม การจราจรและความปลอดภัย

ข้อ ๑๐ ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่าง ๆ ในที่ดินจัดสรรทั้งหมด รวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนนหรือทางสายนอกที่ดินจัดสรร

๑๐.๑ ขนาดของถนนที่ต้องจัดให้มีในการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการให้มีความกว้างของเขตทางและผิวจราจร ดังนี้

(๑) ถนนที่ใช้ในโครงการขนาดเล็ก

- ถนนสายหลักต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๐.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๘.๐๐ เมตร

- ถนนสายรองต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๘.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร ขนาดความกว้างดังกล่าวให้ใช้สำหรับรองรับที่ดินแปลงย่อยจำนวนไม่เกิน ๑๐ แปลง ถ้าเกิน ๑๐ แปลง ให้ถือว่าเป็นถนนสายหลัก

(๒) ถนนที่ใช้ในโครงการขนาดใหญ่

- ถนนสายหลักต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๘.๐๐ เมตร

- ถนนสายรองต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๘.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร ขนาดความกว้างดังกล่าวให้ใช้สำหรับรองรับที่ดินแปลงย่อยจำนวนไม่เกิน ๑๐ แปลง ถ้าเกิน ๑๐ แปลง ให้ถือว่าเป็นถนนสายหลัก

ทั้งนี้ ให้พิจารณาความเป็นไปได้ทางวิศวกรรมและต้องดำเนินการตามข้อ ๕.๔

๑๐.๒ ถนนที่เป็นทางเข้าออกของโครงการจัดสรรที่ดินที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหรือทางสาธารณประโยชน์ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่าเกณฑ์กำหนดตามข้อ ๑๐.๑ นอกจากจะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

ข้อ ๑๑ ถนนในโครงการที่เป็นถนนปลายตัน ต้องจัดให้มีที่กลับรถ ดังนี้

๑๑.๑ ถนนที่มีระยะยาวเกินกว่า ๑๐๐ เมตร แต่ไม่เกิน ๕๐๐ เมตร ให้จัดทำที่กลับรถที่บริเวณปลายตันของถนน

๑๑.๒ ถนนที่มีระยะยาวเกินกว่า ๕๐๐ เมตร ให้จัดทำที่กลับรถทุกระยะ ๕๐๐ เมตร แต่หากมีระยะเป็นเศษไม่ครบ ๕๐๐ เมตร ต้องจัดทำที่กลับรถ ตามเงื่อนไขต่อไปนี้

๑๑.๒.๑ หากระยะตั้งแต่จุดที่ครบ ๕๐๐ เมตร จุดสุดท้ายไปจนถึงจุดปลายตันของถนนมีระยะไม่เกิน ๒๕๐ เมตร ให้จัดทำที่กลับรถที่บริเวณปลายตันของถนน โดยไม่ต้องจัดทำที่กลับรถในบริเวณที่ครบระยะ ๕๐๐ เมตรจุดสุดท้าย

๑๑.๒.๒ หากระยะตั้งแต่จุดที่ครบ ๕๐๐ เมตร จุดสุดท้ายไปจนถึงจุดปลายตันของถนนมีระยะเกิน ๒๕๐ เมตร ให้จัดทำที่กลับรถที่บริเวณปลายตันของถนนด้วย

๑๑.๓ ที่กลับรถต้องจัดให้เป็นไปตามมาตรฐาน ดังนี้

๑๑.๓.๑ กรณีที่เป็นวงเวียน ต้องมีรัศมีความโค้งวัดถึงกึ่งกลางถนนไม่ต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร

๑๑.๓.๒ กรณีที่เป็นรูปตัวที (T) ต้องมีความยาวสุทธิของไหล่ตัวทีด้านละไม่ต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ทั้งสองด้าน ผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร และต้องปาดมุมถนนข้างละ ๓.๐๐ เมตร

๑๑.๔ ระดับความสูงของหลังถนน

๑๑.๔.๑ ต้องให้สอดคล้องกับระบบการระบายน้ำในบริเวณการจัดสรรที่ดิน

๑๑.๔.๒ ถนนที่เป็นทางแยกต้องปาดมุมถนนที่ทางแยกข้างละ ๓.๐๐ เมตร และต้องจัดทำให้ได้ระดับและมาตรฐานที่สอดคล้องกับถนนหรือทางสาธารณะที่ต่อเนื่อง

๑๑.๔.๓ ผิวจราจรอาจเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก หรือแอสฟัลท์ติคคอนกรีตหรือคอนกรีตเสริมเหล็กลาดด้วยแอสฟัลท์ หรือปูทับด้วยวัสดุอื่น หรือลาดยางแอสฟัลท์รองด้วยชั้นวัสดุพื้นทาง หรือลูกรัง หรือวัสดุอื่น ที่มีมาตรฐานวิศวกรรมรองรับ

ข้อ ๑๒ ความลาดชันและทางเลี้ยวให้เป็นไปตามหลักวิศวกรรมจราจร

ข้อ ๑๓ สะพาน สะพานท่อ และท่อลอด ให้จัดทำตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยมีความกว้างผิวจราจรไม่น้อยกว่าผิวจราจรของถนนภายในโครงการที่ต่อเชื่อม

หมวด ๔
ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณูปโภค

ข้อ ๑๔ ถ้าผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีระบบไฟฟ้าให้ดำเนินการจัดทำตามแบบแปลนแผนผังที่ได้รับความเห็นชอบจากหน่วยงานที่มีหน้าที่ควบคุมเรื่องไฟฟ้า

ข้อ ๑๕ กรณีที่ที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ในเขตบริการของการประปานครหลวงหรือการประปาส่วนภูมิภาค แล้วแต่กรณี หากผู้จัดสรรจัดให้มีระบบประปา ต้องใช้บริการของหน่วยงานนั้น โดยให้แสดงหลักฐานจากการประปาว่า สามารถให้บริการได้

หมวด ๕
ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุข

ข้อ ๑๖ การกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูลให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติรักษาความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง พ.ศ. ๒๕๓๕ พระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. ๒๕๓๕ และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง การเก็บ ขนและกำจัด ขยะ ปฏิกูลและมูลฝอย

หมวด ๖
ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

ข้อ ๑๗ ระบบการระบายน้ำ

๑๗.๑ การระบายน้ำที่ผ่านการใช้จากกิจกรรมต่างๆ และน้ำฝนจากพื้นที่ภายในโครงการ โดยใช้ท่อรางระบายน้ำ หรือคูคลอง ต้องได้รับการออกแบบอย่างถูกต้องตามหลักวิศวกรรม

๑๗.๒ ปริมาณของน้ำทิ้งที่ออกจากระบบการระบายน้ำและระบบบำบัดน้ำเสีย ไปสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้ง (คูคลองหรือทางน้ำสาธารณะอื่นใด) ต้องไม่ให้เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สินข้างเคียง

๑๗.๓ การระบายน้ำออกจากโครงการจะต้องได้รับอนุญาตหรือยินยอมจากผู้ดูแลรับผิดชอบแหล่งรองรับน้ำทิ้งนั้น ๆ

๑๗.๔ ความสามารถในการรองรับปริมาณน้ำของระบบการระบายน้ำ

(๑) ปริมาณน้ำฝน ใช้เกณฑ์ปริมาณฝนตกปกติโดยเฉลี่ยในคาบอุบัติ ไม่น้อยกว่า ๕ ปี ของกรุงเทพมหานคร และสัมประสิทธิ์การไหลนองของน้ำฝนเฉลี่ยของที่ดินแปลงย่อยต้องมีค่าไม่ต่ำกว่า ๐.๖

(๒) ปริมาณไหลซึมเข้าระบบท่อระบายน้ำต่อวัน ต้องไม่ต่ำกว่า ๒๐ ลูกบาศก์เมตรต่อความยาวท่อระบายน้ำ ๑ กิโลเมตร หรือค่าอื่นตามข้อมูลที่อ้างอิงซึ่งต้องเชื่อถือได้ในทางวิชาการโดยต้องสอดคล้องกับประเภทวัสดุของท่อ รางระบายน้ำหรือคูคลอง

๑๗.๕ ระบบการระบายน้ำประกอบด้วย

(๑) ท่อระบายน้ำ และบ่อพัก (พร้อมฝา) หรือรางระบายน้ำ หรือคูคลอง

(๒) บ่อสูบหรือสถานีสูบ (ถ้ามี) ภายในต้องมีเครื่องสูบน้ำตะแกรงดักขยะและบริเวณดักเศษดินทราย

(๓) บ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้งรวมของโครงการ โดยให้มีตะแกรงดักขยะ

(๔) แหล่งรองรับน้ำทิ้งจากการระบายน้ำ และจากระบบบำบัดน้ำเสีย (ถ้ามี)

(๕) กรณีที่ระดับน้ำสูงสุดของแหล่งรองรับน้ำทิ้งสูงกว่าระดับท่อน้ำ บ่อสูบ หรือสถานีสูบน้ำให้ก่อสร้างบานประตูระบายน้ำเปิด - ปิดโดยทำเป็นคันดินกั้นน้ำ หรือคอนกรีตเสริมเหล็กรอบโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อป้องกันน้ำท่วมไว้ด้วย

๑๗.๖ รายการคำนวณ (ที่ต้องประกอบกับแผนผังระบบการระบายน้ำ)

(๑) พื้นที่รองรับน้ำฝน หรือพื้นที่ระบายน้ำฝนลงสู่ท่อหรือรางระบายน้ำหรือคูคลอง (ในหน่วยตารางเมตร)

(๒) ปริมาณน้ำที่จะเข้าสู่ท่อ หรือรางระบายน้ำ หรือคูคลอง (ในหน่วยลูกบาศก์เมตรต่อวินาที)

(๓) ขนาดของท่อ หรือรางระบายน้ำ หรือคูคลองแต่ละบริเวณ

(๔) ระดับความลาดเอียงของท่อ หรือรางระบายน้ำ หรือคูคลอง

(๕) ความเร็วของการไหลของน้ำในท่อ หรือรางระบายน้ำ หรือคูคลอง

(๖) ความลึกของท้องท่อ หรือรางระบายน้ำ หรือคูคลอง

รายการทั้งหมดนี้ต้องจัดทำขึ้นตามมาตรฐานทางวิศวกรรม และสอดคล้องกับรายการคำนวณทางวิชาการที่สามารถตรวจสอบความเพียงพอ และความ

มั่นคงแข็งแรงของวัสดุที่ใช้ในระบบได้โดยผู้คำนวณออกแบบต้องลงนามพร้อมใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม

๑๗.๗ กรณีการใช้ระบบท่อระบายน้ำจะต้องจัดทำแผนผังระบบท่อระบายน้ำและการจัดทำรายการคำนวณทางวิชาการ

(๑) ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางภายในของท่อระบายน้ำขนาดเล็กที่สุด ไม่ต่ำกว่า ๔๐.๐๐ เซนติเมตร ยกเว้นในกรณีเลือกใช้ระบบระบายน้ำเสียแยกจากระบบระบายน้ำฝน

(๒) วัสดุที่เป็นท่อระบายน้ำ ต้อง

ก. เป็นวัสดุที่ทนทานต่อการกัดกร่อนของน้ำเสียและน้ำฝนได้

ข. รับน้ำหนักจากพื้นที่ด้านบน และยานพาหนะที่สัญจรผ่านได้โดยไม่เสียหาย

(๓) ระดับความลาดเอียงของท่อระบายน้ำ ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง ๔๐.๐๐ เซนติเมตร ต้องลาดเอียงไม่ต่ำกว่า ๑ : ๕๐๐ และของท่อระบายน้ำที่มีขนาดใหญ่กว่าต้องลาดเอียงไม่ต่ำกว่า ๑ : ๑๐๐๐ ระดับความเอียงลาดนี้ต้องต่อเนื่องกันไปตลอดทั้งระบบการระบายน้ำ

(๔) การกำหนดประเภทเครื่องสูบน้ำ ปริมาตรบ่อสูบ หรือสถานีสูบน้ำและระดับน้ำที่เครื่องสูบน้ำ เริ่มหรือหยุดทำงานให้เป็นไปตามหลักวิชาการ โดยระดับน้ำสูงสุดที่เครื่องสูบน้ำเริ่มทำงานต้องไม่เกินระดับกึ่งหนึ่งของท่อน้ำเข้า

(๕) แนวระบบระบายน้ำต้องไม่พาดผ่านทางน้ำ หรือแหล่งน้ำสาธารณประโยชน์นอกจากจะมีระบบพิเศษเพื่อการส่งน้ำไปได้ โดยไม่ปนเปื้อนกับน้ำในทางน้ำหรือแหล่งน้ำสาธารณประโยชน์

(๖) บ่อพักท่อระบายน้ำ ต้องจัดให้มีประจำทุกแปลงย่อยและต้องแยกท่อระบายน้ำเข้าบ่อพักออกจากกัน และระยะห่างระหว่างบ่อพักต้องไม่เกิน ๑๕.๐๐ เมตร โดยต้องมีทุกจุดที่มีการเปลี่ยนขนาดท่อ และจุดบรรจบของท่อหรือรางระบายน้ำ แต่ทั้งนี้ให้เป็นไปตามมาตรฐานของกรุงเทพมหานคร

(๗) กรณีพื้นที่ทำการจัดสรรที่ดินมีระดับสูงต่ำต่างกัน ให้แสดง

ก. เส้นชั้นความสูงต่ำของพื้นที่ลงในแผนผังแสดงแนวเส้นท่อระบายน้ำ โดยมีช่วงห่างกันทุกระดับความสูง ๑.๐๐ เมตร หรือน้อยกว่า

ข. ระดับของพื้นที่ที่จะปรับแต่ง โดยการขุดหรือถมจากระดับเดิม

(๘) ต้องแสดงแหล่งรองรับน้ำทิ้งให้ชัดเจนในแผนผัง หากใช้ลำรางสาธารณะเป็นทางระบายน้ำให้แสดงภาพความกว้าง ความลึกของลำรางจากบริเวณที่จัดสรรไปจนถึงแหล่งรองรับน้ำทิ้ง

ในกรณีแยกระบบระบายน้ำเสียออกจากระบบระบายน้ำฝนให้แสดงแบบรายละเอียดและรายการคำนวณทางวิชาการของทั้งสองระบบแยกจากกัน แต่ละระบบต้องมีรายละเอียดต่างๆ ตามข้อต้นทั้งหมดรวมทั้งระดับและรูปตัดของทุกจุดที่มีการตัดผ่าน หรือบรรจบกันของระบบทั้งสอง

ข้อ ๑๘ ระบบบำบัดน้ำเสีย

๑๘.๑ น้ำที่จะระบายออกนอกโครงการ หากเป็นน้ำเสียจะต้องผ่านระบบบำบัดเพื่อให้มีคุณสมบัติเป็นไปตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรร และกำหนดให้ที่ดินจัดสรรเป็นแหล่งกำเนิดมลพิษที่จะต้องถูกควบคุมปล่อยน้ำเสียลงสู่แหล่งสาธารณะ หรือออกสู่สิ่งแวดล้อม หรือกฎหมายอื่นที่ใช้บังคับจึงจะระบายลงสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้งได้

๑๘.๒ ระบบบำบัดน้ำเสียจะเป็นประเภทระบบบำบัดอิสระ เฉพาะแต่ละที่ดินแปลงย่อยหรือประเภทระบบบำบัดกลางที่รวบรวมน้ำเสียมาบำบัดเป็นจุดเดียวหรือหลายจุดก็ได้ และแต่ละระบบเหล่านั้นจะใช้วิธีหรือขบวนการบำบัดแบบใด วิธีใดให้แสดงหรือระบุในแผนผังและรายการคำนวณทางวิชาการ โดยผู้คำนวณออกแบบต้องลงนามพร้อมใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม

๑๘.๓ ระบบบำบัดน้ำเสียทุกประเภทจะต้องมีบ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้งที่สามารถเข้าไปตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้งได้ตลอดเวลา

หมวด ๗
ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการผังเมือง

ข้อ ๑๙ การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองให้อยู่ภายใต้บทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

หมวด ๘
ข้อกำหนดเกี่ยวกับการส่งเสริมบริหารการจัดการโครงการ

ข้อ ๒๐ ให้กันพื้นที่ไว้จัดทำตลาดกลางเพื่อเกษตรกรรม หรือบริการสาธารณะอื่น โดยคำนวณจากพื้นที่จัดจำหน่ายไม่น้อยกว่าร้อยละ ๒ ทั้งนี้ ไม่ให้แบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยหลายแห่ง เว้นแต่เป็นการกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้ไม่ต่ำกว่า ๔ ไร่ โดยจะต้องมีความกว้างของด้านใดด้านหนึ่งไม่ต่ำกว่า ๒๐.๐๐ เมตร กรณีมีสิ่งปลูกสร้างให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และต้องจัดให้มีระบบการป้องกันอัคคีภัย พร้อมแสดงแผนผังภูมิทัศน์การจัดทำให้ชัดเจน

หมวด ๙
ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น

ข้อ ๒๑ ผู้จัดสรรที่ดินรายใดมีความประสงค์จะให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น อย่างใดอย่างหนึ่งดังนี้

๒๑.๑ ที่ดินเปล่าต้องจัดให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๒๐ ตารางวา และมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๘.๐๐ เมตร ความยาวไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร โดยตำแหน่งที่ดินให้มีเขตติดต่อกับสาธารณูปโภคอื่น ๆ เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา พื้นที่ส่วนกลางสำหรับการจัดจำหน่ายผลิตผลทางการเกษตร หรือการสันทนาการ ที่จอดรถส่วนกลาง ศูนย์ฝึกอบรมพนักงานห้องอาหารสำหรับพนักงาน สถานพยาบาลเบื้องต้น และหรือสาธารณูปโภคอื่นที่ใช้ประโยชน์ลักษณะเดียวกัน

๒๑.๒ ที่ดินพร้อมอาคาร ต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๑๖ ตารางวา และมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๔.๐๐ เมตร

๒๑.๓ พื้นที่ส่วนอื่นซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดไว้ เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว เช่น สำนักงาน สโมสร เป็นต้น ต้องจัดให้มีพื้นที่ใช้สอยสำหรับสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติ

บุคคลตามกฎหมายอื่นในอาคารดังกล่าวไม่น้อยกว่า ๖๔ ตารางเมตร อาคารดังกล่าวจะต้องอยู่บนที่ดินแปลงบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดินและจะเก็บค่าใช้จ่ายสำหรับการใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นไม่ได้ ทั้งนี้ ไม่นับรวมถึงค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคสิ้นเปลือง

เมื่อตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้วให้ถือว่าที่ดินดังกล่าวตามข้อ ๒๑.๑ หรือที่ดินพร้อมอาคารตามข้อ ๒๑.๒ เป็นสาธารณูปโภคส่วนที่ดินที่เป็นที่ตั้งสำนักงานสโมสร ฯลฯ ผู้จัดสรรที่ดินต้องให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๒๐ ตารางวาและให้เป็นสาธารณูปโภคด้วย

ข้อ ๒๒ ในการประชุมจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นผู้จัดสรรที่ดินต้องอำนวยความสะดวกในด้านเอกสาร บัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและสถานที่ประชุมตามสมควร

ให้ไว้ ณ วันที่ ๖ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๙

(ลงชื่อ) ชัยฤกษ์ ดิษฐอำนาจ
(นาย) ชัยฤกษ์ ดิษฐอำนาจ
รองปลัดกระทรวงมหาดไทย รักษาราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน
ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

ข้อกำหนด
เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมกรุงเทพมหานคร
พ.ศ. ๒๕๕๐

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๔ (๑) และมาตรา ๑๖ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร จึงออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม โดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ข้อกำหนดนี้เรียกว่า “ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๐”

ข้อ ๒ ข้อกำหนดนี้ให้ใช้บังคับนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๓ บรรดาข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ หรือคำสั่งอื่นใดที่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดนี้ให้ใช้ข้อกำหนดนี้แทน

ข้อ ๔ ในกรณีที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครพิจารณาเห็นเป็นการจำเป็นเพื่อประโยชน์ในการอุตสาหกรรมที่ส่งผลทางด้านเศรษฐกิจและสังคมของประเทศโดยรวม คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร โดยมติเป็นเอกฉันท์จะผ่อนผันการปฏิบัติตามข้อกำหนดนี้เป็นการเฉพาะรายก็ได้

ทั้งนี้ การผ่อนผันตามวรรคหนึ่งต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐานตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม

หมวด ๑
หลักเกณฑ์การจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม

ข้อ ๕ แผนผังการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม

ในการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอต้องจัดให้มีแผนผังการจัดสรรที่ดินดังนี้

๕.๑ แผนผังสังเขป ได้แก่ แผนผังที่แสดง

(๑) ที่ตั้งบริเวณการจัดสรรที่ดิน

(๒) ลักษณะบริเวณที่ดินโดยรอบ

(๓) เส้นทางที่เข้าออกสู่บริเวณการจัดสรรที่ดินจากทางหลวงหรือทางสาธารณะภายนอก

(๔) การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองโดยระบุข้อความต่อไปนี้ คือ “ที่ดินที่ขอทำการจัดสรรเพื่อการอุตสาหกรรมตั้งอยู่ในบริเวณ ..... (ระบุรายละเอียดตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองแต่ละประเภท)”

๕.๒ แผนผังบริเวณรวม ได้แก่แผนผังที่แสดง

(๑) รูปต่อแปลงเอกสารสิทธิที่นำมาทำการจัดสรรที่ดิน

(๒) รายละเอียดของที่สาธารณประโยชน์ต่าง ๆ ที่อยู่ภายในบริเวณและบริเวณที่ติดต่อกับที่ดินที่ขอจัดสรร

(๓) เงื่อนไขเกี่ยวกับที่ดิน ทั้งของราชการและส่วนบุคคล

(๔) ในกรณีที่มีโครงการต่อเนื่องเป็นหลายโครงการ ให้แสดงการเชื่อมต่อของโครงการทั้งหมดไว้ในแผนผังบริเวณรวมด้วย

๕.๓ แผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน ได้แก่แผนผังที่แสดง

(๑) การแบ่งแปลงที่ดินแปลงย่อยเพื่อการจัดจำหน่ายโดยให้ระบุประเภทของอุตสาหกรรม

(๒) การแบ่งแปลงที่ดินเพื่อจัดทำสาธารณูปโภค บริการสาธารณะและเส้นทางถนน

๕.๔ แผนผังระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ได้แก่แผนผังที่แสดงรายละเอียดของระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จะจัดให้มี เช่น

(๑) ระบบไฟฟ้า

(๒) ระบบประปา

(๓) ระบบการระบายน้ำ

(๔) ระบบบำบัดน้ำเสีย

(๕) ระบบถนนและหรือทางน้ำ

(๖) ระบบการส่งน้ำ

(๗) แหล่งน้ำ

(๘) ระบบท่อส่งแก๊ส

(๙) ระบบกำจัดกากอุตสาหกรรม

(๑๐) ระบบอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

แผนผังทุกรายการจะต้องแสดงรายละเอียดของสิ่งที่ปรากฏอยู่ในสภาพปัจจุบัน และสภาพหลังจากการปรับปรุงพัฒนาแล้ว รายละเอียดของสิ่งที่ต้องแสดงในแผนผังแต่ละรายการให้เป็นไปตามประกาศของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร และจะต้องจัดทำบนกระดาษขนาดมาตรฐาน A ๑ โดยให้มุมด้านล่างข้างขวา จะต้องแสดงดัชนีแผนผังที่ต่อกัน (ในกรณีที่ต้องแสดงแผนผังเกินกว่า ๑ แผ่น) ชื่อโครงการ ชื่อเจ้าของที่ดิน ชื่อและที่ตั้งของสำนักงานจัดสรรที่ดิน ชื่อและลายมือชื่อของผู้ออกแบบและวิศวกรผู้คำนวณระบบต่างๆ พร้อมทั้งเลขทะเบียนใบอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรม และหรือสถาปัตยกรรมด้วย

ข้อ ๖ โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

ในการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน นอกจากหลักฐานและรายละเอียดที่ต้องแสดงตามความในมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แล้ว ผู้ขอต้องแสดงโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นหลักฐานการดำเนินงานในเรื่องต่าง ๆ ดังรายการต่อไปนี้

๖.๑ หลักฐานการอนุญาตยินยอมจากหน่วยงานผู้ดูแลรับผิดชอบแหล่งรองรับน้ำทิ้ง (ในกรณีต้องได้รับอนุญาตหรือยินยอม)

๖.๒ หลักฐานผลการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม (ในกรณีต้องจัดทำ)

๖.๓ วิธีการในการปรับปรุงพื้นที่ดิน การรวม การปรับแต่งให้พื้นที่ดินเกิดความเหมาะสมในการจัดทำอุตสาหกรรม ทั้งบริเวณส่วนจำหน่าย และส่วนสาธารณูปโภค

๖.๔ วิธีการในการจัดจำหน่ายที่ดินจะจำหน่ายโดยวิธีเงินสดหรือเงินผ่อนตามระยะเวลาที่ผู้ซื้อสามารถเลือกได้

๖.๕ วิธีการในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและหรือบริการสาธารณะ

๖.๖ การเรียกเก็บเงินค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ

๖.๗ สิทธิของผู้ซื้อในการใช้หรือได้รับบริการจากบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีในบริเวณการจัดสรรที่ดิน

๖.๘ ภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น

๖.๙ สัญญาหรือเงื่อนไขในการใช้ประโยชน์ที่ดินในที่ดินแปลงย่อยที่ผู้ซื้อจะต้องปฏิบัติเพื่อประโยชน์ต่อชุมชนทางด้านความสงบสุข ความปลอดภัย ความสวยงาม ความเป็นระเบียบเรียบร้อย ความเพิ่มพูนมูลค่าในทรัพย์สิน และขนบธรรมเนียมประเพณี

๖.๑๐ หลักฐานแสดงการอนุญาตหรือยินยอมของหน่วยงานอื่น ๆ (ถ้ามี)

หมวด ๒
ขนาดและเนื้อที่ของที่ดินที่ทำการจัดสรร

ข้อ ๗ ขนาดของโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมให้พิจารณาจากจำนวนที่ดินที่ทำการรังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายหรือจำนวนเนื้อที่ทั้งโครงการ โดยแบ่งเป็น ๓ ขนาด คือ

๗.๑ ขนาดเล็ก จำนวนแปลงย่อยไม่เกิน ๙๙ แปลง หรือเนื้อที่ต่ำกว่า ๙๙ ไร่

๗.๒ ขนาดกลาง จำนวนแปลงย่อยตั้งแต่ ๑๐๐ - ๑๙๙ แปลง หรือเนื้อที่ ๙๙ - ๔๐๐ ไร่

๗.๓ ขนาดใหญ่ จำนวนแปลงย่อยตั้งแต่ ๒๐๐ แปลง หรือเนื้อที่เกินกว่า ๔๐๐ ไร่

ข้อ ๘ การจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม ที่ดินแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายเฉพาะที่ดินต้องมีเนื้อที่แต่ละแปลงไม่ต่ำกว่า ๖๐ ตารางวา ถ้าเป็นห้องแถวหรือตึกแถวต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๑๖ ตารางวา

ข้อ ๙ ห้ามแบ่งแปลงที่ดินเป็นแนวตะเข็บ เป็นเศษเสี้ยว หรือมีรูปร่างที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้

หมวด ๓

ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการคมนาคม การจราจร และความปลอดภัย

ข้อ ๑๐ ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่าง ๆ ในที่ดินจัดสรรทั้งหมด รวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนนหรือทางสายนอกที่ดินจัดสรร

๑๐.๑ ขนาดของถนนที่ต้องจัดให้มีในการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการให้มีความกว้างของเขตทางและผิวจราจร ดังนี้

(๑) ถนนที่ใช้ในโครงการขนาดเล็กต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร และมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๘.๐๐ เมตร

(๒) ถนนที่ใช้ในโครงการขนาดกลางต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๖.๐๐ เมตร และมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร

(๓) ถนนที่ใช้ในโครงการขนาดใหญ่ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๒๔.๐๐ เมตร และมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๑๖.๐๐ เมตร

โครงการขนาดกลางและโครงการขนาดใหญ่ ให้จัดทำทางเท้าและทางจักรยานด้วย

๑๐.๒ ถนนที่เป็นทางเข้าออกของโครงการจัดสรรที่ดินที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหรือทางสาธารณะประโยชน์ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่าเกณฑ์กำหนดตามข้อ ๑๐.๑ เว้นแต่จะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

ข้อ ๑๑ ถนนในโครงการที่เป็นถนนปลายตัน ต้องจัดให้มีที่กลับรถ ดังนี้

๑๑.๑ ถนนที่มีระยะยาวเกินกว่า ๑๐๐ เมตร แต่ไม่เกิน ๕๐๐ เมตร ให้จัดทำที่กลับรถที่บริเวณปลายตันของถนน

๑๑.๒ ถนนที่มีระยะยาวเกินกว่า ๕๐๐ เมตร ให้จัดทำที่กลับรถทุกระยะ ๕๐๐ เมตร แต่หากมีระยะเป็นเศษไม่ครบ ๕๐๐ เมตร ต้องจัดทำที่กลับรถตามเงื่อนไขต่อไปนี้

๑๑.๒.๑ หากระยะตั้งแต่จุดที่ครบ ๕๐๐ เมตร จุดสุดท้ายไปจนถึงจุดปลายตันของถนนมีระยะไม่เกิน ๒๕๐ เมตร ให้จัดทำที่กลับรถที่บริเวณปลายตันของถนน โดยไม่ต้องจัดทำที่กลับรถในบริเวณที่ครบระยะ ๕๐๐ เมตร จุดสุดท้าย

๑๑.๒.๒ หากระยะตั้งแต่จุดที่ครบ ๕๐๐ เมตร จุดสุดท้ายไปจนถึงจุดปลายตันของถนนมีระยะเกิน ๒๕๐ เมตร ให้จัดทำที่กลับรถที่บริเวณปลายตันของถนนด้วย

๑๑.๓ ที่กลับรถต้องจัดให้เป็นไปตามมาตรฐาน ดังนี้

๑๑.๓.๑ กรณีที่เป็นวงเวียน ต้องมีรัศมีความโค้ง วัดถึงกึ่งกลางถนนไม่ต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร

๑๑.๓.๒ กรณีที่เป็นรูปตัวที (T) ต้องมีความยาวสุทธิของไหล่ตัวทีด้านละไม่ต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร ทั้งสองด้าน ผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร และต้องปาดมุมถนนข้างละ ๓ เมตร

๑๑.๔ ระดับความสูงของหลังถนน

๑๑.๔.๑ ต้องให้สอดคล้องกับระบบการระบายน้ำในบริเวณการจัดสรรที่ดิน

๑๑.๔.๒ ถนนที่เป็นทางแยกต้องปาดมุมถนนที่ทางแยกข้างละ ๓ เมตร และต้องจัดทำให้ได้ระดับและมาตรฐานที่สอดคล้องกับถนนหรือทางสาธารณะที่ต่อเนื่อง

๑๑.๔.๓ ผิวจราจรอาจเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก หรือแอสฟัลท์ติดคอนกรีตหรือคอนกรีตเสริมเหล็กลาดด้วยแอสฟัลท์หรือปูทับด้วยวัสดุอื่นหรือลาดยางแอสฟัสท์รองด้วยชั้นวัสดุพื้นทาง หรือลูกรัง หรือวัสดุอื่นที่มีมาตรฐานวิศวกรรมรองรับ

ข้อ ๑๒ ความลาดชันและทางเลี้ยวให้เป็นไปตามหลักวิศวกรรมจราจร

ข้อ ๑๓ กรณีที่เป็นห้องแถวหรือตึกแถวต้องจัดให้มีที่จอดรถเพิ่มเติม ๑ แปลง ต่อ ๑ คัน ระหว่างผิวจราจรกับทางเท้าด้านหน้าที่ดินแปลงย่อยให้มีลักษณะ ดังนี้

(๑) กรณีจัดให้มีที่จอดรถตั้งฉากกับแนวทางเดินรถ ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า ๒.๔๐ 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

กรณีจัดให้มีที่จอดรถเพิ่มเติมทางด้านหลังของห้องแถวหรือตึกแถวต้องจัดให้มีที่จอดรถ ๑ แปลง ต่อ ๑ คัน และมีขนาดเช่นเดียวกับที่กำหนดไว้ในข้อ ๑๓ (๑), (๒) และ (๓)

กรณีที่มีเขตห้ามปลูกสร้างอาคารริมทางหลวง ให้ใช้เขตห้ามปลูกสร้างอาคารเป็นที่จอดรถได้

ข้อ ๑๔ สะพาน สะพานท่อ และท่อลอด ให้จัดทำตามแบบการก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยมีความกว้างผิวจราจรไม่น้อยกว่าผิวจราจรของถนนภายในโครงการที่ต่อเชื่อม

หมวด ๔
ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณูปโภค

ข้อ ๑๕ ระบบไฟฟ้า ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีระบบไฟฟ้าและดำเนินการจัดทำตามแบบแปลนแผนผังที่ได้รับความเห็นชอบจากหน่วยราชการหรือองค์การของรัฐหรือนิติบุคคลอื่นซึ่งมีหน้าที่ควบคุมเรื่องไฟฟ้า

ข้อ ๑๖ ระบบประปา ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีระบบประปา ในกรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ในบริเวณที่การประปานครหลวง การประปาส่วนภูมิภาค การประปาส่วนท้องถิ่น หรือนิติบุคคลอื่นผู้รับผิดชอบแล้วแต่กรณี สามารถให้บริการได้ ต้องใช้บริการของหน่วยงานนั้น ในกรณีอื่นใดนอกเหนือไปจากนี้ให้ผู้จัดสรรที่ดินเสนอแบบก่อสร้างระบบผลิตและจ่ายน้ำ พร้อมทั้งรายละเอียดประกอบแบบรายการคำนวณโดยมี

วิศวกรที่ได้รับใบอนุญาตการประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมเป็นผู้ลงนามรับรองแบบและรายการคำนวณดังกล่าว เพื่อขอรับความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

หมวด ๕
ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุข

ข้อ ๑๗ การกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูลให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติรักษาความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง พ.ศ. ๒๕๓๕ พระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. ๒๕๓๕ และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร เรื่อง การเก็บ ขนและกำจัดขยะ ปฏิกูลและมูลฝอย

หมวด ๖
ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม

ข้อ ๑๘ ระบบการระบายน้ำ

๑๘.๑ การระบายน้ำที่ผ่านการใช้จากกิจกรรมต่าง ๆ และน้ำฝนจากพื้นที่ภายในโครงการโดยใช้ท่อรางระบายน้ำหรือคูคลอง ต้องได้รับการออกแบบอย่างถูกต้องตามหลักวิศวกรรม

๑๘.๒ ปริมาณและคุณภาพของน้ำทิ้งที่ออกจากระบบการระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสียและการจัดการกากอุตสาหกรรม (ถ้ามี) ไปสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้ง (คูคลองหรือทางน้ำสาธารณะอื่นใด)ต้องมีประสิทธิภาพ และได้มาตรฐานตามที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนด

๑๘.๓ การระบายน้ำออกจากโครงการจะต้องได้รับอนุญาตหรือยินยอมจากผู้ดูแลรับผิดชอบแหล่งรองรับน้ำทิ้งนั้นๆ

๑๘.๔ ความสามารถในการรองรับปริมาณน้ำของระบบการระบายน้ำ

(๑) ปริมาณน้ำฝน ใช้เกณฑ์ปริมาณฝนตกปกติโดยเฉลี่ยในคาบอุบัติไม่น้อยกว่า ๕ ปี ของกรุงเทพมหานคร และสัมประสิทธิ์การไหลนองของน้ำฝนเฉลี่ยของที่ดินแปลงย่อยต้องมีค่าไม่ต่ำกว่า ๐.๖

(๒) ปริมาณไหลซึมเข้าระบบท่อระบายน้ำต่อวัน ต้องไม่ต่ำกว่า ๒๐ ลูกบาศก์เมตร ต่อความยาวท่อระบายน้ำ ๑ กิโลเมตร หรือค่าอื่นตามข้อมูลที่อ้างอิงซึ่งต้องเชื่อถือได้ในทางวิชาการ โดยต้องสอดคล้องกับประเภทวัสดุของท่อรางระบายน้ำหรือคูคลอง

๑๘.๕ ระบบการระบายน้ำประกอบด้วย

(๑) ท่อระบายน้ำ และบ่อพัก (พร้อมฝา) หรือรางระบายน้ำหรือคูคลอง

(๒) บ่อสูบหรือสถานีสูบ (ถ้ามี) ภายในต้องมีเครื่องสูบน้ำ ตะแกรงดักขยะและบริเวณดักเศษดิน หิน กรวดทราย

(๓) บ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้งรวมของโครงการ โดยให้มีตะแกรงดักขยะ

(๔) แหล่งรองรับน้ำทิ้งจากการระบายน้ำ และจากระบบบำบัดน้ำเสีย (ถ้ามี)

(๕) กรณีที่ระดับน้ำสูงสุดของแหล่งรองรับน้ำทิ้งสูงกว่าระดับท่อน้ำ บ่อสูบหรือสถานีสูบน้ำให้ก่อสร้างบานประตูระบายน้ำ เปิด - ปิด

๑๘.๖ รายการคำนวณ (ที่ต้องประกอบกับแผนผังระบบการระบายน้ำ)

(๑) พื้นที่รองรับน้ำฝน หรือพื้นที่ระบายน้ำฝนลงสู่ท่อหรือรางระบายน้ำหรือคูคลอง (ในหน่วยตารางเมตร)

(๒) ปริมาณน้ำที่จะเข้าสู่ท่อ หรือรางระบายน้ำ หรือคูคลอง (ในหน่วยลูกบาศก์เมตรต่อวินาที)

(๓) ขนาดของท่อ หรือรางระบายน้ำ หรือคูคลองแต่ละบริเวณ

(๔) ระดับความลาดเอียงของท่อ หรือรางระบายน้ำหรือคูคลอง

(๕) ความเร็วของการไหลของน้ำในท่อ หรือรางระบายน้ำหรือคูคลอง

(๖) ความลึกของท้องท่อ หรือรางระบายน้ำ หรือคูคลอง

รายการทั้งหมดนี้ต้องจัดทำขึ้นตามมาตรฐานทางวิศวกรรม และสอดคล้องกับรายการคำนวณทางวิชาการที่สามารถตรวจสอบความเพียงพอ และความมั่นคงแข็งแรงของวัสดุที่ใช้ในระบบได้โดยผู้คำนวณออกแบบต้องลงนามพร้อมใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม

๑๘.๗ กรณีการใช้ระบบท่อระบายน้ำจะต้องจัดทำแผนผังระบบท่อระบายน้ำและการจัดทำรายการคำนวณทางวิชาการ ดังนี้

(๑) ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางภายในของท่อระบายน้ำขนาดเล็กที่สุดไม่ต่ำกว่า ๔๐ เซนติเมตร ยกเว้นในกรณีเลือกใช้ระบบระบายน้ำเสียแยกจากระบบระบายน้ำฝน

(๒) วัสดุที่เป็นท่อระบายน้ำ ต้อง

ก. เป็นวัสดุที่ทนทานต่อการกัดกร่อนของน้ำเสียและน้ำฝนได้

ข. รับน้ำหนักจากพื้นที่ด้านบน และยานพาหนะที่สัญจรผ่านได้โดยไม่เสียหาย

(๓) ระดับความลาดเอียงของท่อระบายน้ำ ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง ๔๐ เซนติเมตร ต้องลาดเอียงไม่ต่ำกว่า ๑ : ๕๐๐ และของท่อระบายน้ำที่มีขนาดใหญ่กว่าต้องลาดเอียงไม่ต่ำกว่า ๑ : ๑๐๐๐ ระดับความเอียงลาดนี้ต้องต่อเนื่องกันไปตลอดทั้งระบบการระบายน้ำ

(๔) การกำหนดประเภทเครื่องสูบน้ำ ปริมาตรบ่อสูบ หรือสถานีสูบน้ำและระดับน้ำที่เครื่องสูบน้ำ เริ่มหรือหยุดทำงานให้เป็นไปตามหลักวิชาการ โดยระดับน้ำสูงสุดที่เครื่องสูบน้ำเริ่มทำงานต้องไม่เกินระดับกึ่งหนึ่งของท่อน้ำเข้า

(๕) แนวระบบระบายน้ำต้องไม่พาดผ่านหรือกีดขวางทางน้ำ และหรือแหล่งน้ำสาธารณประโยชน์ นอกจากจะมีระบบพิเศษเพื่อการส่งน้ำไปได้โดยไม่ปนเปื้อนกับน้ำในทางน้ำหรือแหล่งน้ำสาธารณประโยชน์

(๖) บ่อพักท่อระบายน้ำ ต้องจัดให้มีประจำทุกแปลงย่อย และต้องแยกท่อระบายน้ำเข้าบ่อพักออกจากกัน และระยะห่างระหว่างบ่อพักต้องไม่เกิน ๑๕.๐๐ เมตร โดยต้องมีทุกจุดที่มีการเปลี่ยนขนาดท่อ และจุดบรรจบของท่อหรือรางระบายน้ำ แต่ทั้งนี้ให้เป็นไปตามมาตรฐานของกรุงเทพมหานคร

(๗) กรณีพื้นที่ทำการจัดสรรที่ดินมีระดับสูงต่ำต่างกัน ให้แสดง

ก. เส้นชั้นความสูงต่ำของพื้นที่ลงในแผนผังแสดงแนวเส้นท่อระบายน้ำโดยมีช่วงห่างกันทุกระดับความสูง ๑.๐๐ เมตร หรือน้อยกว่า

ข. ระดับของพื้นที่ที่จะปรับแต่ง โดยการขุดหรือถมจากระดับเดิม

(๘) ต้องแสดงแหล่งรองรับน้ำทิ้งให้ชัดเจนในแผนผัง หากใช้ลำรางสาธารณะเป็นทางระบายน้ำให้แสดงภาพความกว้าง ความลึกของลำรางจากบริเวณที่จัดสรรไปจนถึงแหล่งรองรับน้ำทิ้ง ตลอดจนวิเคราะห์ผลกระทบว่าแหล่งรองรับน้ำทิ้งนั้น ๆ มีความสามารถรองรับปริมาณและอัตราการระบายน้ำทิ้งได้โดยไม่ก่อความเสียหายต่อสภาพแวดล้อมของแหล่งรองรับน้ำทิ้งนั้น

ในกรณีแยกระบบระบายน้ำเสียออกจากระบบระบายน้ำฝน ให้แสดงแบบรายละเอียดและรายการคำนวณทางวิชาการของทั้งสองระบบแยกจากกัน แต่ละระบบต้องมีรายละเอียดต่าง ๆ ตามข้อต้นทั้งหมดรวมทั้งระดับและรูปตัดของทุกจุดที่มีการตัดผ่าน หรือบรรจบกันของระบบทั้งสอง

ข้อ ๑๙ ระบบบำบัดน้ำเสีย

๑๙.๑ น้ำที่จะระบายออกนอกโครงการ หากเป็นน้ำเสียจะต้องผ่านระบบบำบัดเพื่อให้มีคุณสมบัติเป็นไปตามประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรร และกำหนดให้ที่ดินจัดสรรเป็นแหล่งกำเนิดมลพิษที่จะต้องถูกควบคุมปล่อยน้ำเสียลงสู่แหล่งสาธารณะ หรือออกสู่สิ่งแวดล้อม หรือกฎหมายอื่นของหน่วยงานที่ควบคุมดูแลแหล่งรองรับน้ำทิ้งนั้น ๆ ที่ใช้บังคับ จึงจะระบายลงสู่แหล่งรองรับน้ำทิ้งได้

๑๙.๒ ระบบบำบัดน้ำเสียจะเป็นประเภทระบบบำบัดอิสระเฉพาะแต่ละที่ดินแปลงย่อยหรือประเภทระบบบำบัดกลางที่รวบรวมน้ำเสียมาบำบัดเป็นจุดเดียวหรือหลายจุดก็ได้ และแต่ละระบบเหล่านั้นจะใช้วิธีหรือขบวนการบำบัดแบบใด วิธีใด ให้แสดงหรือระบุในแผนผังและรายการคำนวณทางวิชาการ โดยผู้คำนวณออกแบบต้องลงนามพร้อมใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม

๑๙.๓ ระบบบำบัดน้ำเสียทุกประเภทจะต้องมีบ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้งที่สามารถเข้าไปตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้งได้ตลอดเวลา

หมวด ๗
ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการผังเมือง

ข้อ ๒๐ การใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองให้อยู่ภายใต้บทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

หมวด ๘
ข้อกำหนดเกี่ยวกับการส่งเสริมบริหารการจัดการโครงการ

ข้อ ๒๑ ให้กันพื้นที่ไว้เพื่อจัดทำสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะอื่นไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕ ของพื้นที่จัดจำหน่ายทั้งหมด เช่น สวน ที่จอดรถส่วนกลาง สนามกีฬา ศูนย์ฝึกอบรมพนักงานห้องอาหารสำหรับพนักงาน สถานพยาบาลเบื้องต้น โดยให้มีพื้นที่ที่เป็นสวนไม่น้อยกว่าร้อยละ ๒ ของพื้นที่จำหน่าย ทั้งนี้ ไม่ให้แบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยหลายแห่ง เว้นแต่เป็นการกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้ไม่ต่ำกว่า ๑ ไร่ โดยจะต้องมีความกว้างของด้านใดด้านหนึ่งไม่ต่ำกว่า ๒๐ เมตร กรณีมีสิ่งปลูกสร้างให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และต้องจัดให้มีระบบการป้องกันอัคคีภัย พร้อมแสดงแผนผังภูมิทัศน์การจัดทำให้ชัดเจน

หมวด ๙
ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น

ข้อ ๒๒ ผู้จัดสรรที่ดินรายใดมีความประสงค์ จะให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดพื้นที่ให้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น อย่างใดอย่างหนึ่งดังนี้

๒๒.๑ ที่ดินเปล่า ต้องจัดให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๒๐ ตารางวา และมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๘.๐๐ เมตร ความยาวไม่น้อยกว่า ๑๐.๐๐ เมตร โดยตำแหน่งที่ดินให้มีเขตติดต่อกับสาธารณูปโภคอื่นๆ เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา พื้นที่ส่วนกลางสำหรับการสันทนาการที่จอดรถส่วนกลาง ศูนย์ฝึกอบรมพนักงาน

ห้องอาหารสำหรับพนักงาน สถานพยาบาลเบื้องต้น และหรือสาธารณูปโภคอื่นที่ใช้ประโยชน์ลักษณะเดียวกัน

๒๒.๒ ที่ดินพร้อมอาคาร ต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๑๖ ตารางวา และมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๔.๐๐ เมตร

๒๒.๓ พื้นที่ส่วนอื่นซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดไว้ เพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว เช่น สำนักงาน สโมสร เป็นต้น ต้องจัดให้มีพื้นที่ใช้สอยสำหรับสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นในอาคารดังกล่าว ไม่น้อยกว่า ๖๔ ตารางเมตร อาคารดังกล่าวจะต้องอยู่บนที่ดินแปลงบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดินและจะเก็บค่าใช้จ่ายสำหรับการใช้เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นไม่ได้ ทั้งนี้ ไม่นับรวมถึงค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคสิ้นเปลือง

เมื่อตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว ให้ถือว่าที่ดินดังกล่าวตามข้อ ๒๒.๑ หรือที่ดินพร้อมอาคารตามข้อ ๒๒.๒ เป็นสาธารณูปโภคส่วนที่ดินที่เป็นที่ตั้งสำนักงานสโมสร ฯลฯ ผู้จัดสรรที่ดินต้องให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๒๐ ตารางวา และให้เป็นสาธารณูปโภคด้วย

ข้อ ๒๓ ในการประชุมจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นผู้จัดสรรที่ดินต้องอำนวยความสะดวกในด้านเอกสาร บัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและสถานที่ประชุมตามสมควร

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒ เมษายน พ.ศ. ๒๕๕๐

(ลงชื่อ) ชัยฤกษ์ ดิษฐอำนาจ
(นายชัยฤกษ์ ดิษฐอำนาจ)
อธิบดีกรมที่ดิน
ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

หนังสือเวียนที่เกี่ยวข้อง

ที่ มท ๐๗๑๖/ว ๒๕๑๓๘ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๔ พฤศจิกายน ๒๕๒๙

เรื่อง การจดแจ้งในโฉนดที่ดินจัดสรรส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๘/ว. ๕๗๔๔๔ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๑๖

ตามที่กรมที่ดินได้ส่งระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการจดแจ้งในโฉนดที่ดิน การทำสัญญาซื้อขายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจัดสรร ลงวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๑๖ มาให้จังหวัดทราบและสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ นั้น

โดยที่ระเบียบกระทรวงมหาดไทยฉบับนี้ เฉพาะส่วนที่ว่าด้วยการจดแจ้งและยกเลิกการจัดสรรที่ดินข้อ ๑ กำหนดว่า เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน พร้อมทั้งแผนผังโครงการและวิธีการรายใดจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้จดแจ้งข้อความลงในโฉนดที่ดินทุกแปลงภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาต ทั้งฉบับสำนักงานที่ดิน และฉบับเจ้าของที่ดินในสารบัญจดทะเบียนบรรทัดแรกหรือใต้รายการสุดท้าย แล้วแต่กรณีด้วยอักษรแดงให้ตรงกันว่า “ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน” แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เนื่องจากที่ดินจัดสรรแบ่งออกเป็น ๒ ส่วน ส่วนหนึ่งเป็นที่ดินแปลงย่อยที่แบ่งขายเป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม อีกส่วนหนึ่งเป็นที่ดินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการ

สาธารณะ เช่น ถนน สนามเด็กเล่น โรงเรียนอนุบาล ร้านค้าย่อย บ่อน้ำบาดาล บ่อบำบัดน้ำโสโครก และอื่น ๆ ดังนี้ เพื่อให้ปรากฏหลักฐานทางทะเบียนว่าแตกต่างกัน และสะดวกแก่การตรวจสอบ จึงขอให้จังหวัดสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติว่า เฉพาะที่ดินจัดสรรส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ เมื่อได้จดแจ้งข้อความลงในโฉนดที่ดินทุกแปลงด้วยอักษรสีแดงว่า “ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน” ตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยดังกล่าวข้างต้นแล้ว ให้เพิ่มเติมข้อความต่อเนื่องไปอีกว่า “และเป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะประเภท .....ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่..... ออกให้ ณ วันที่.....” นอกนั้นคงเดิม

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ศิริ เกวลินสฤษดิ์

(นายศิริ เกวลินสฤษดิ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

ด่วนมาก
ที่ มท ๐๖๐๕/ว ๐๑๕๔๖ กรมที่ดิน
ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๗ มกราคม ๒๕๔๐

เรื่อง การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินจัดสรร

เรียน ผู้ว่าราชการทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

ด้วยปรากฏว่ามีปัญหาในทางปฏิบัติของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาต่าง ๆ เกี่ยวกับการรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการโอนขายที่ดินในโครงการที่ได้รับอนุญาตให้จัดสรร ในโครงการประเภทจัดสรรบ้านพร้อมที่ดิน ซึ่งมีข้อกำหนดของขนาดรูปแปลงที่ดินและเนื้อที่แตกต่างไปจากโครงการจัดสรรประเภทที่ดินเปล่าว่าในกรณีที่โครงการจัดสรรได้รับใบอนุญาตให้จัดสรรบ้านพร้อมที่ดินนั้น ในบางกรณีจะจดทะเบียนขายที่ดินเปล่าบางแปลงควบคู่กันไปกับแปลงที่ปลูกบ้านได้หรือไม่ หรือต้องกำหนดตายตัวว่าที่ดินทุกแปลงจะต้องปลูกบ้าน จึงจะรับจดทะเบียนโอนให้ลูกค้าได้

กรมที่ดินได้นำเสนอคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินในการประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๔๐ เมื่อวันที่ ๑๕ มกราคม ๒๕๔๐ พิจารณาเกี่ยวกับกรณีดังกล่าวแล้ว มีมติว่า ในกรณีโครงการจัดสรรที่ได้รับอนุญาตให้จัดสรรขายบ้านพร้อมที่ดินจะต้องโอนขายที่ดินพร้อมบ้านทุกแปลง แต่ในกรณีที่ผู้ซื้อซื้อหลายแปลงพร้อมกัน แต่มีบ้านปลูกอยู่เพียงแปลงเดียว หลังเดียวที่เหลือคงไว้เป็นสนามหญ้าเพื่อมิให้บ้านแออัดหรือเพื่อสำหรับขยายบ้านภายหน้าเช่นนี้ ก็ให้จดทะเบียนโอนขายไปได้ แต่หากจะโอนขายให้ลูกค้าคนเดียวแปลงเดียวโดยไม่มีบ้านปลูกอยู่ในที่ดินด้วย กรณีเช่นนี้จะจดทะเบียนโอนให้ไม่ได้ เพราะผิดเงื่อนไขหลักเกณฑ์ที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาทราบเพื่อถือปฏิบัติให้เป็นแนวทางเดียวกันต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) วิเชียร รัตนะพีระพงศ์

(นายวิเชียร รัตนะพีระพงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองควบคุมธุรกิจที่ดิน

โทร. ๒๒๒๓๒๗๑

ที่ มท ๐๗๓๐/ว ๒๔๕๙๖ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๘ กันยายน ๒๕๔๔

เรื่อง การจดแจ้งในโฉนดที่ดินจัดสรรส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๘/ว ๕๗๔๔๔ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๑๖

๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๖/ว ๒๕๑๓๘ ลงวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๒๙

ตามที่กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับ การจดแจ้งในโฉนดที่ดินจัดสรรส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ เพื่อให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ นั้น

เนื่องจากปรากฏว่า สำนักงานที่ดินบางแห่งยังมิได้ดำเนินการจดแจ้งในโฉนดที่ดินจัดสรรส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะตามหนังสือที่อ้างถึง จึงทำให้มีการโอนกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินดังกล่าว ซึ่งถือเป็นภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรไปยังบุคคลภายนอก หรือโอนเป็นที่ดินสาธารณประโยชน์ อันอาจเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับความเสียหายและเป็นการทำให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการ โดยไม่เป็นไปตามขั้นตอนที่กำหนดไว้ในมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ดังนั้น เพื่อเป็นการป้องกันความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นและให้การปฏิบัติในกรณีดังกล่าวเป็นไปโดยถูกต้องตามกฎหมาย จึงขอให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) รวมทั้งโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินก่อนวันที่จังหวัดสั่งการให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๖/ว ๒๕๑๓๘ ลงวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๒๙ จนถึงปัจจุบันว่ามีโฉนดที่ดินจัดสรรส่วนที่เป็นสาธารณูปโภค

หรือบริการสาธารณะแปลงใดที่ยังไม่มีการจดแจ้งการเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งข้อความลงในโฉนดที่ดินดังกล่าว ทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินในสารบัญการจดทะเบียนด้วยตัวอักษรสีแดงว่า “ที่ดินแปลงนี้เป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะประเภท .....ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่.....ออกให้ ณ วันที่.....”

อนึ่ง กรณีผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะโอนที่ดินแปลงสาธารณูปโภคในโครงการให้เป็นสาธารณประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นโครงการที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) หรือตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนโอนได้ต่อเมื่อผู้ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินได้ดำเนินการตามขั้นตอนที่กำหนดไว้ในมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดแล้ว

ดังนั้น หากมีการจดทะเบียนโอนสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินให้เป็นสาธารณประโยชน์ โดยไม่ได้ดำเนินการตามขั้นตอนที่กฎหมายกำหนด เจ้าหน้าที่ผู้จดทะเบียนและผู้ที่เกี่ยวข้องจะต้องรับผิดชอบในความบกพร่องดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ประวิทย์ สีห์โสภณ

(นายประวิทย์ สีห์โสภณ)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
โทร. ๐-๒๒๒๒-๓๒๗๑, ๐-๒๖๒๒-๓๔๘๓
โทรสาร ๐-๒๒๒๒-๐๕๑๘

ที่ มท ๐๗๓๐.๒/ว ๑๖๐๑๓ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๙ พฤษภาคม ๒๕๔๕

เรื่อง ทบทวนแนวทางการพิจารณาแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๒๓ (๒)

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางอาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ (๑) และมาตรา ๓๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้มีประกาศเรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ และวิธีการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน เมื่อวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๔๔ โดยระบุไว้ในข้อ ๒ (๔) ว่า “การก่อให้เกิดภาระผูกพันในที่ดินหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโดยการจำนองจะต้องมีวงเงินอย่างสูงไม่เกินสองในสามของราคาประเมินที่ดินหรือราคาของที่ดินแล้วแต่กรณี” ซึ่งกรณีดังกล่าวกรมที่ดิน ได้มีหนังสือที่ มท ๐๗๓๐/ว ๑๗๓๓๘ ลงวันที่ ๑๙ กรกฎาคม ๒๕๔๔ เวียนแจ้งให้ทราบว่าการจำนองตามมาตรา ๒๓ (๒) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ก็ควรใช้หลักเกณฑ์และวิธีการเดียวกันกับประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางดังกล่าว

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินในหลายจังหวัดได้กำหนดแนวทางในการพิจารณาเรื่องการเฉลี่ยภาระหนี้จำนองมาตรา ๒๓ (๒) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ โดยนำหลักเกณฑ์เรื่องการเฉลี่ยภาระหนี้จำนองได้ไม่เกินสองในสามของราคาประเมินหรือราคาที่ดินแล้วแต่กรณี ตามที่ระบุไว้ในประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ซึ่งหลักเกณฑ์ดังกล่าววงเงินที่นำมาเฉลี่ยภาระหนี้

จำนองมีราคาต่ำกว่าวงเงินที่ได้ทำสัญญาจำนองไว้ เป็นเหตุให้สถาบันการเงินไม่ยินยอมเฉลี่ยภาระหนี้ในที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงตามวงเงินจำนองสองในสามที่ระบุไว้แล้วข้างต้น

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครในคราวประชุมครั้งที่ ๗/๒๕๔๕ เมื่อวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๔๕ มีมติเห็นชอบให้ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้จำนองเฉลี่ยภาระหนี้ลงในที่ดินแปลงจัดจำหน่ายแต่ละแปลงตามวงเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองได้ทำสัญญาไว้กับผู้จัดสรรที่ดิน ส่วนในกรณีเมื่อได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้ว การก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินแปลงจำหน่ายให้ปฏิบัติตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๒๓ (๒) และตามมติที่ประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ครั้งที่ ๗/๒๕๔๕ เมื่อวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๔๕ ในกรณีมีการยื่นคำขอทำการจัดสรรที่ดินเพื่อให้คณะกรรมการพิจารณาอนุญาตและที่ดินที่ขอทำการจัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือภาระจำนอง ให้แสดงบันทึกความยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนอง และจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง และต้องระบุด้วยว่าที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะไม่ต้องรับภาระหนี้บุริมสิทธิหรือจำนอง

ส่วนในกรณีที่คณะกรรมการพิจารณาอนุญาตและได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๓๓ กล่าวคือ การก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินแปลงแบ่งแยกเพื่อจัดจำหน่ายให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทราบและถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ประวิทย์ สีห์โสภณ

(นายประวิทย์ สีห์โสภณ)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. ๐-๒๖๒๒-๓๔๘๓, ๐-๒๒๒๒-๓๒๗๑

โทรสาร ๐-๒๒๒๒-๐๕๑๘

ที่ มท ๐๗๓๐/ว ๑๗๓๓๘ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๙ กรกฎาคม ๒๕๔๔

เรื่อง การก่อให้เกิดภาระผูกพันในที่ดินหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินโดยการจำนอง

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๗๓๐/ว ๑๕๘๒๘ ลงวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๔๔

ตามที่กรมที่ดินได้ส่งสำเนาประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน มาเพื่อใช้เป็นหลักเกณฑ์และวิธีการปฏิบัติสำหรับที่ดินที่ได้รับอนุญาตจัดสรรแล้ว นั้น

เนื่องจากประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางดังกล่าว ข้อ ๒ (๔) การก่อให้เกิดภาระผูกพันในที่ดินหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยการจำนอง ก. “ราคาที่คณะกรรมการเห็นชอบ” และ “ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง” ยังมิได้วางแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับเรื่องนี้ไว้ ดังนั้น เพื่อให้การปฏิบัติเกี่ยวกับเรื่องนี้ดังกล่าวข้างต้นมีความถูกต้องตรงตามเจตนารมณ์ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง กรมที่ดินจึงได้กำหนดหลักเกณฑ์ เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพิจารณา ดังนี้

๑. “ราคาที่คณะกรรมการเห็นชอบ” หมายถึง ราคาจากแหล่งข้อมูลที่คณะกรรมการสามารถนำมาประมวล เพื่อใช้ประกอบการพิจารณากำหนดวงเงินที่จะอนุญาตให้จำนอง ได้แก่

(๑) ราคาจำหน่ายของที่ดินที่ขอจำนอง ซึ่งแสดงไว้ในแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน

(๒) ราคาจำหน่ายของที่ดินที่ขอจำนอง ซึ่งปรากฏในเอกสารโฆษณาหรือประชาสัมพันธ์โครงการจัดสรรที่ดิน

(๓) ราคาที่ดินที่ธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินได้ประเมินเพื่อใช้เป็นฐานในการอนุมัติสินเชื่อ

ในกรณีที่ราคาตามรายการข้างต้นไม่ใกล้เคียงหรือไม่สอดคล้องกันให้คณะกรรมการพิจารณาแต่งตั้งผู้แทนไปตรวจสอบ และพิจารณาใช้ราคาที่ดินโดยการเทียบเคียงกับที่ดินแปลงที่มีลักษณะและสภาพสาธารณูปโภคใกล้เคียงกัน

๒. “ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง” ให้เจ้าพนักงานที่ดินหรือผู้แทนของสำนักงานที่ดินออกไปตรวจสอบที่ดินแปลงที่ขออนุญาตจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างทุกแปลงว่าสิ่งปลูกสร้างได้ก่อสร้างแล้วเสร็จหรือไม่ พร้อมบันทึกผลการตรวจสอบลักษณะ ขนาด และวัสดุที่ใช้ปลูกสร้าง

ให้คณะกรรมการพิจารณาราคาที่ดิน ตามแนวทางในข้อ ๑ ส่วนราคาสิ่งปลูกสร้างที่จะอนุญาตให้จดทะเบียนจำนองเป็นประกันได้ ต้องเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ได้ก่อสร้างเสร็จแล้วเท่านั้น โดยใช้ราคาตามบัญชีกำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างของกรมที่ดิน

อนึ่ง การพิจารณาอนุญาตให้ที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงในโครงการที่ได้ยื่นขออนุญาตจัดสรร นอกจากที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะโดยการจำนองตามมาตรา ๒๓ (๒) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ก็ควรใช้หลักเกณฑ์และวิธีการเดียวกันกับประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ประวิทย์ สีห์โสภณ

(นายประวิทย์ สีห์โสภณ)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
โทร. ๐-๒๖๒๒-๓๔๘๓, ๐-๒๒๒๒-๓๒๗๑
โทรสาร ๐-๒๒๒๒-๐๕๑๘

ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๒๖๓๔๓ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๗ กันยายน ๒๕๔๖

เรื่อง การเว้นช่องว่างระหว่างแปลงที่ดินในแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ด้วยคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้รับทราบว่ามีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดบางจังหวัด ได้เห็นชอบแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินประเภทบ้านแถว ซึ่งแปลงจำหน่ายติดต่อกันมีระยะเกิน ๔๐.๐๐ เมตร โดยแสดงส่วนที่เป็นช่องว่างระหว่างแปลงอยู่ในที่ดินแปลงจำหน่าย และบางรายจะเขียนกำกับในส่วนที่เป็นที่ว่างว่า เป็นที่ว่างไม่ก่อสร้างบ้านหรือเป็นที่ว่างระหว่างอาคาร ซึ่งเป็นการไม่ถูกต้อง เนื่องจากตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของจังหวัดที่กำหนดให้จัดให้มีช่องว่างระหว่างแปลงที่ดินมีความหมายชัดเจนอยู่แล้วว่าจะต้องมีพื้นที่ซึ่งเป็นที่ว่าง เพื่อคั่นไม่ให้แปลงจำหน่ายมีอาณาเขตติดต่อกัน

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางจึงมีมติในคราวประชุมครั้งที่ ๗/๒๕๔๖ เมื่อวันที่ ๒๗ สิงหาคม ๒๕๔๖ ให้ซ้อมความเข้าใจกับคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดว่าในกรณีที่จะต้องจัดให้มีช่องว่างระหว่างแปลงที่ดินนั้นจะต้องระบุให้ชัดเจนว่าเป็นช่องว่างระหว่างแปลงที่ดิน และพื้นที่ส่วนที่เป็นช่องว่างนี้จะรวมอยู่ในที่ดินแปลงจำหน่ายไม่ได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) อรรถพร ทองประไพ

(นายอรรถพร ทองประไพ)

รองอธิบดีกรมที่ดิน

ปฏิบัติราชการแทนอธิบดีกรมที่ดิน

กรรมการและเลขานุการ

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. ๐-๒๒๒๒-๓๒๗๑, ๐-๒๒๒๒-๖๘๒๔

โทรสาร ๐-๒๒๒๒-๐๕๑๘

ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๑๙๙๒๓ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๙ กรกฎาคม ๒๕๔๗

เรื่อง การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ด้วยปรากฏว่าในขณะนี้มีการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพิ่มมากขึ้น เนื่องจากผู้จัดสรรที่ดินมีความประสงค์จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต ซึ่งตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. ๒๕๔๕ ข้อ ๕ กำหนดให้ดำเนินการได้ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา ๒๓ (๕) แล้ว

กรมที่ดินพิจารณาเห็นว่า เพื่อให้การปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินในการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นไปโดยถูกต้อง จึงขอให้ตรวจสอบหลักฐานเมื่อมีการยื่นขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้ได้ความชัดเจนว่า การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นเป็นการดำเนินการภายหลังจากที่ครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) แล้ว ทั้งนี้ การนับระยะเวลาดังกล่าวให้เริ่มนับตั้งแต่วันที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการแล้วเสร็จ และได้รับการตรวจสอบรับรองจาก

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดหรือคณะอนุกรรมการหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดมอบหมาย เป็นต้นไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทราบและถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) บัญญัติ จันทน์เสนะ

(นายบัญญัติ จันทน์เสนะ)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทรศัพท์ ๐-๒๒๒๒-๓๒๗๑, ๐-๒๒๒๒-๖๘๒๔

โทรสาร ๐-๒๒๒๒-๐๕๑๘

ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๓๘๗๔๖ กรมที่ดิน
ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๒ ธันวาคม ๒๕๔๗

เรื่อง แนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีโครงการจัดสรรที่ดินโครงการเดียวกันมีพื้นที่ติดต่อระหว่าง ๒ เขต

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ด้วยปรากฏว่ากฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕ ลงวันที่ ๖ มิถุนายน ๒๕๔๕ และระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. ๒๕๔๕ ลงวันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๔๕ มิได้วางแนวทางปฏิบัติในเรื่องการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีโครงการจัดสรรที่ดินโครงการเดียวกันมีพื้นที่ติดต่อระหว่าง ๒ เขต ว่าต้องดำเนินการอย่างไรทำให้การดำเนินการของเจ้าหน้าที่ในเรื่องดังกล่าวข้างต้นไม่เป็นไปในแนวทางเดียวกัน

ดังนั้น เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ปฏิบัติเป็นไปในทางเดียวกัน จึงให้ดำเนินการ ดังนี้

๑. การขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีโครงการจัดสรรที่ดินโครงการเดียวกันมีพื้นที่ติดต่อระหว่าง ๒ เขต ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด (จ.ส.ก. ๖) ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ทั้งสองแห่ง พร้อมเอกสารหลักฐานตามข้อ ๒ และข้อ ๓ ของกฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕ ลงวันที่ ๖ มิถุนายน ๒๕๔๕

๒. เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าหน้าที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้ดำเนินการตามความในข้อ ๔ ข้อ ๕ ข้อ ๖ และข้อ ๗ ของกฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหารการควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕ ลงวันที่ ๖ มิถุนายน ๒๕๔๕

๓. ในกรณีมีผู้คัดค้านภายในกำหนดเวลาสามสิบวัน โดยอ้างเหตุว่าการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมิได้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎหมายกำหนด ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่รับคำขอคัดค้านตรวจสอบข้อเท็จจริง และสรุปเรื่องให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด แล้วแต่กรณีพิจารณาโดยเร็ว พร้อมทั้งแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินผู้รับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอีกแห่งหนึ่งทราบถึงกรณีที่มีการคัดค้านและให้รอการดำเนินการเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ก่อน จนกว่าจะได้รับแจ้งผลการพิจารณาจากคณะกรรมการ

เมื่อคณะกรรมการแจ้งผลการพิจารณาเกี่ยวกับการคัดค้านเป็นประการใดแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่รับคำขอคัดค้านแจ้งคำสั่งของคณะกรรมการดังกล่าวให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาอีกแห่งหนึ่งทราบและดำเนินการให้เป็นไปตามคำสั่งของคณะกรรมการ

ในกรณีที่ไม่มีการคัดค้านหรือมีการคัดค้านแต่คณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่าการคัดค้านไม่เป็นเหตุทำให้การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่มีพื้นที่แปลงจำหน่ายจำนวนมากกว่าสั่งรับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยบันทึกสาระสำคัญลงในนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และบันทึกการจดทะเบียนในข้อบังคับด้วย โดยให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่มีพื้นที่แปลงจำหน่ายจำนวนมากกว่าลงนามในหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก่อน แล้วส่งหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลดังกล่าวให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาอีกแห่งหนึ่ง ลงนามในหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรร่วมด้วย เสร็จแล้วให้ส่งเรื่องคืนให้

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่มีพื้นที่แปลงจำหน่ายจำนวนมากกว่า แล้วออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้ผู้ยื่นคำขอหนึ่งฉบับ และเก็บคู่ฉบับไว้ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาทั้งสองแห่งแห่งละหนึ่งฉบับ โดยจัดทำสำเนาส่งเรื่องราวการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาอีกแห่งหนึ่งเพื่อเก็บไว้เป็นหลักฐานหนึ่งชุดด้วย

๔. กรณีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้ยื่นคำขอจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าว ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาซึ่งทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่

๕. กรณีดำเนินการเกี่ยวกับการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับการควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้งการบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕ ลงวันที่ ๖ มิถุนายน ๒๕๔๕ และให้นำความในข้อ ๓ มาให้บังคับโดยอนุโลม

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) บัญญัติ จันทร์เสนะ

(นายบัญญัติ จันทร์เสนะ)

อธิบดีกรมที่ดิน

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

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 การให้เข้าถือกรรมสิทธิ์ในลักษณะเข้าหุ้นกันซื้อที่ดินหรือเป็นผู้อยู่เบื้องหลังการดำเนินการแล้วนำที่ดินดังกล่าวมาขอแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยของแต่ละคน คนละแปลงหรือคนละหลาย ๆ แปลงจำหน่ายต่อไปเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป หรือดำเนินการโดยขอแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงใหญ่ ๆ มีจำนวนไม่ถึงสิบแปลง มีการแบ่งที่ดินเป็นถนนต่อเชื่อมกับที่ดินแปลงแยกทุกแปลง และทางเข้าออกสู่ถนนภายนอกมีการจัดรูปแปลงที่ดินในลักษณะบ่งชี้ว่าจะขอแบ่งแยกที่ดินเพิ่มเติมด้วยวิธีการใด ๆ เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนสิบแปลงขึ้นไป อันเป็นการจงใจกระทำการเพื่อหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน หากปล่อยให้มีการกระทำเช่นนี้ต่อไปจะเกิดผลเสียหายแก่ทางราชการและประชาชนซึ่งเป็นผู้บริโภค ดังนั้น เพื่อป้องกันมิให้มีการแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อย โดยหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางจึงได้ประชุมพิจารณาเรื่องนี้ในการประชุม ครั้งที่ ๕/๒๕๔๘ เมื่อวันที่ ๑๖ มิถุนายน ๒๕๔๘ และมีมติให้วางแนวทางให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ ดังนี้

๑. จากการที่ได้พิจารณาบทวิเคราะห์ศัพท์คำว่า “การจัดสรรที่ดิน” ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แล้วเห็นว่าการกระทำที่ถือเป็นการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติฉบับนี้จะต้องประกอบด้วยหลักเกณฑ์ดังนี้

(๑) ได้มีการจำหน่ายที่ดินได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวกัน หรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกันและ

(๒) การจำหน่ายนั้น ผู้จัดสรรที่ดินได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน

หรือ (๓) ได้มีการจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยจากที่ดินแปลงเดียวกันหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกันไว้ไม่ถึงสิบแปลงโดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และต่อมาได้มีการจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยจากที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปีเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป

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

๒. กรณีที่มีผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจำหน่ายที่ดินโดยมีผู้รับโอนจำนวนหลาย ๆ คน ด้วยวิธีการต่าง ๆ ในลักษณะที่มีการแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยจำหน่ายต่อไป เช่น มีผู้ประกอบอาชีพเกี่ยวกับการค้าหรือจัดสรรที่ดินเป็นผู้ดำเนินการหรืออยู่เบื้องหลัง หาชื่อบุคคลที่มีความสัมพันธ์ในครอบครัวหรือเครือญาติหรือบุคคลที่สามารถควบคุมได้เข้ามารับโอนหลาย ๆ คน หลาย ๆ แปลง ในที่ดินที่มีพื้นที่ติดต่อหรือใกล้เคียงกัน เพื่อจะได้ยื่นขอแบ่งกรรมสิทธิ์รวมและจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยต่อไป หรือให้ผู้รับโอนเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมจำนวนตั้งแต่สิบคนขึ้นไป หรือดำเนินการด้วยวิธีอื่น ๆ อันเป็นการจูงใจจำหน่ายที่ดินเป็นแปลงย่อยเพื่อหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ดังนั้น

เมื่อมีผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนตรวจสอบข้อเท็จจริงโดยละเอียดเพื่อให้ทราบว่า การขอดำเนินการเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมายหรือมีพฤติการณ์น่าเชื่อว่าเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมายหรือไม่ อย่างไร หากมีเหตุอันควรสงสัย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ไปตรวจสอบสภาพที่ดินแปลงดังกล่าวว่ามีการปรับปรุงให้มีสาธารณูปโภคหรือไม่ มีสิ่งปลูกสร้างหรือไม่ มีการประชาสัมพันธ์ขายโดยวิธีการต่าง ๆ เช่น เอกสาร เอกสารแผ่นพับหรือขึ้นป้ายโฆษณาหรือไม่

หากผลสอบสวน ตรวจสอบปรากฏข้อเท็จจริง หรือมีพฤติการณ์น่าเชื่อว่าจะเป็นการดำเนินการหลีกเลี่ยงการจัดสรรที่ดิน ให้แจ้งผู้ขอดำเนินการยื่นคำขอทำการจัดสรรที่ดิน หากผู้ขอไม่ยอมยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน หรือยืนยันว่าการดำเนินการของตนไม่เข้าลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดินที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการรวบรวมหลักฐานข้อเท็จจริงเสนอเรื่องให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณาโดยเร็ว

๓. กรณีที่มีผู้ยื่นคำขอแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยต่อเนื่องติดต่อกันมีจำนวนรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งแยกในนามเดิม แบ่งกรรมสิทธิ์รวมหรือแบ่งแยกในลักษณะอื่นใดที่คล้ายคลึงกันให้พิจารณาดำเนินการ ดังนี้

(๑) ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอทราบว่า การแบ่งแยกที่ดินมีจำนวนรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปเข้าลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดินหากผู้ขอเห็นว่า การขอแบ่งแยกที่ดินดังกล่าวมิใช่เป็นการแบ่งแยกที่ดินเพื่อการจัดสรรที่ดิน ต้องแสดงหลักฐานประกอบคำขอว่าไม่ได้แบ่งแยกเพื่อการจัดสรรที่ดิน

(๒) กรณีผู้ขอแสดงหลักฐานว่าไม่ได้แบ่งแยกเพื่อการจัดสรรที่ดินให้พนักงานเจ้าหน้าที่ใช้ดุลพินิจพิจารณาว่า พยานหลักฐานดังกล่าวนั้นทำให้เชื่อได้หรือไม่ว่ามิใช่เป็นการแบ่งแยกที่ดินเพื่อการจัดสรรที่ดิน หากหลักฐานที่ผู้ขอนำมาแสดงไม่สามารถทำให้เชื่อได้โดยชัดแจ้งว่าไม่ได้แบ่งแยกที่ดินเพื่อการจัดสรรที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนและตรวจสอบแผนผังการแบ่งแยกที่ดินว่ามีลักษณะเชื่อมต่อเป็นแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินหรือไม่ ใครเป็นผู้ดำเนินการหรืออยู่เบื้องหลังการ

ดำเนินการ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ไปตรวจสอบสภาพที่ดินแปลงดังกล่าวว่า มีการปรับปรุงให้มีสาธารณูปโภคหรือไม่ มีสิ่งปลูกสร้างหรือไม่มีการประชาสัมพันธ์ขายโดยวิธีการต่างๆ เช่น เอกสาร เอกสารแผ่นพับหรือขึ้นป้ายโฆษณาหรือไม่

หากผลการสอบสวน ตรวจสอบปรากฏข้อเท็จจริง หรือมีพฤติการณ์น่าเชื่อว่าจะเป็นการดำเนินการเพื่อหลีกเลี่ยงการจัดสรรที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอดำเนินการยื่นคำขอทำการจัดสรรที่ดินและแจ้งด้วยว่าหากผู้ขอไม่เห็นด้วยให้ไปใช้สิทธิ์อุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง

(๓) กรณีที่ผู้มีสิทธิอุทธรณ์ได้ยื่นอุทธรณ์ภายในกำหนดเวลาสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยกหรือเจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอแล้วแต่กรณี รีบเสนอเรื่องอุทธรณ์ตลอดจนเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดวินิจฉัยให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวัน นับแต่วันที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดได้รับอุทธรณ์ ถ้าคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดมิได้มีคำวินิจฉัยภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้พนักเจ้าหน้าที่ดำเนินการเรื่องการแบ่งแยกที่ดินให้ผู้ขอต่อไป

เมื่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดมีคำวินิจฉัยอุทธรณ์เป็นประการใดแล้วให้แจ้งคำวินิจฉัยเป็นหนังสือให้ผู้อุทธรณ์ทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดมีคำวินิจฉัย

หากการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดมิได้มีคำวินิจฉัยภายในกำหนดเวลาตามข้อ ๓ (๓) มีสาเหตุจากการละเลยหรือล่าช้าเนื่องจากการปฏิบัติหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ถือเป็นความบกพร่องอย่างร้ายแรงของพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบและผู้บังคับบัญชาทุกระดับ

(๔) หากหลักฐานที่ผู้ขอนำมาแสดงสามารถทำให้เชื่อได้ว่าไม่ได้แบ่งแยกที่ดินเพื่อการจัดสรรที่ดิน และหรือผลจากการสอบสวนตรวจสอบตามข้อ ๓ (๒) มีเหตุอันควรเชื่อได้ว่า มิใช่เป็นการแบ่งแยกที่ดินเพื่อการจัดสรรที่ดินให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเรื่องการแบ่งแยกที่ดินนั้นต่อไป แต่เมื่อได้จดทะเบียนแบ่งแยก

ที่ดินเป็นแปลงย่อยให้ผู้ขอแล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยกหรือเจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอ สั่งพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยกหรือเจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอ สั่งพนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกข้อความกลัดติดไว้ในหนังสือ แสดงสิทธิในที่ดินแปลงแยกฉบับสำนักงานที่ดินทุกแปลง ว่า “ที่ดินแปลงนี้แบ่งแยกมาจากโฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์เลขที่ .....ตำบล.....อำเภอ.....โดยแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยรวม .....แปลง และผู้ขอได้แสดงเจตนาในครั้งยื่นคำขอว่าแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยเพื่อ .....” เสร็จแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อ พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้ หากภายหลังเมื่อผู้มีสิทธิในที่ดินแปลงย่อยดังกล่าวมายื่นขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งแตกต่างจากที่แสดงหลักฐานไว้ หรือมีการจำหน่ายที่ดินแปลงย่อยที่แบ่งนับรวมกันตั้งแต่ ๑๐ แปลงขึ้นไป ให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวน ตรวจสอบตามข้อ ๒ วรรคแรก หากผลการสอบสวน ตรวจสอบปรากฏข้อเท็จจริงหรือมีพฤติกรรมน่าเชื่อว่าจะเป็นการหลีกเลี่ยงการจัดสรรที่ดิน ให้แจ้งผู้ขอดำเนินการยื่นคำขอทำการจัดสรรที่ดิน หากผู้ขอไม่ยอมยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน หรือยืนยันว่าการดำเนินการของตนไม่เข้าลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดินที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รวบรวมหลักฐาน ข้อเท็จจริง เสนอเรื่องให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณาโดยเร็ว

๔. ให้แต่งตั้งคณะเจ้าหน้าที่ออกไปตรวจสอบเป็นประจำทุกเดือนเพื่อทราบว่า ได้มีการโฆษณาทางสื่อมวลชน ปิดประกาศตามสถานที่ต่างๆ หรือดำเนินการอื่นใด อันเข้าลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดินและยังไม่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินในเขตท้องที่จังหวัดนี้หรือไม่ โดยให้รายงานผลการดำเนินการตรวจสอบการจัดสรรที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาตต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด และถ้ามีผู้ดำเนินการรายใดฝ่าฝืนกระทำการอื่นใดเข้าลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดิน ก็ให้รวบรวมหลักฐานข้อเท็จจริงเสนอให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณาไปพร้อมกันด้วย และหากผลการพิจารณาของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดปรากฏว่า มีผู้ดำเนินการรายใดฝ่าฝืนโดยดำเนินการเข้าลักษณะเป็นการหลีกเลี่ยงการจัดสรรที่ดิน และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดดำเนินการประการใดแล้ว ขอให้แจ้งกรมที่ดินทราบด้วย

สำหรับในเขตกรุงเทพมหานคร ให้คณะเจ้าหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินการจัดสรรที่ดินรายงานผลการตรวจสอบการดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาต หากมีผู้ดำเนินการรายใดฝ่าฝืนกระทำการอื่นใดเข้าลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดิน ก็ให้สอบสวน รวบรวมหลักฐานข้อเท็จจริงส่งกรมที่ดินภายในวันที่ ๕ ของทุกเดือนเพื่อพิจารณาดำเนินการต่อไป

อนึ่ง การดำเนินการเพื่อการแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยด้วยวิธีการใด ๆ โดยมีเจตนาหรือพฤติการณ์หลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ถือเป็นการกระทำที่ผิดกฎหมายและเกิดการเสียหายแก่ทางราชการและประชาชนโดยทั่วไป ดังนั้น หากยังมีกรณีการดำเนินการแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยอันเป็นการหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินขึ้นอีก และปรากฏข้อเท็จจริงว่าพนักงานเจ้าหน้าที่ละเลย ฝ่าฝืน ไม่ปฏิบัติตามหนังสือฉบับนี้หรือมีส่วนรู้เห็นหรือไม่สอดส่องกำกับดูแลพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องและรับผิดชอบ และเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอจะถูกพิจารณาโทษสถานหนักต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัด

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ชาญชัย สุนทรมัฏฐ์

(นายชาญชัย สุนทรมัฏฐ์)

รองปลัดกระทรวง ปฏิบัติราชการแทน

ปลัดกระทรวงมหาดไทย

กรมที่ดิน

โทร. ๐-๒๒๒๒-๓๒๗๑, ๐-๒๒๒๒-๖๗๒๔

โทรสาร ๐-๒๒๒๒-๐๕๑๘

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 คนด้วยวิธีการต่าง ๆ ในลักษณะที่จะมีการแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยจำหน่ายต่อไป และกรณีที่มีผู้ยื่นคำขอแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยต่อเนื่องติดต่อกันมีจำนวนรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งแยกในนามเดิม แบ่งกรรมสิทธิ์รวม หรือแบ่งแยกในลักษณะอื่นใดที่คล้ายคลึงกัน รวมทั้งให้จังหวัดแต่งตั้งคณะเจ้าหน้าที่ออกไปตรวจสอบเป็นประจำทุกเดือนเพื่อทราบว่า ได้มีการโฆษณาทางสื่อมวลชน ปิดประกาศ ตามสถานที่ต่าง ๆ หรือดำเนินการอื่นใดอันเข้าลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดิน และหากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณาแล้วปรากฏว่า ผู้ดำเนินการรายใดฝ่าฝืนโดยดำเนินการเข้าลักษณะเป็นการหลีกเลี่ยงการจัดสรรที่ดินและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดดำเนินการประการใดแล้วก็ขอให้แจ้งกรมที่ดินทราบด้วย นั้น

เนื่องจากแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกระทรวงมหาดไทยฉบับนี้เป็นการเปลี่ยนแปลงแนวทางปฏิบัติที่กรมที่ดินได้วางไว้เดิม ดังนั้น เพื่อให้การถือปฏิบัติตามหนังสือที่อ้างถึงเป็นไปด้วยความถูกต้อง ชัดเจน มีประสิทธิภาพและไม่สับสนกับ

แนวทางปฏิบัติเดิม จึงให้ยกเลิกหนังสือกรมที่ดินตามรายการข้างล่างนี้ รวมทั้งบรรดาระเบียบ คำสั่งอื่นในส่วนที่มีกำหนดไว้แล้วในหนังสือที่อ้างถึงหรือขัดแย้งกับหนังสือที่อ้างอิงถึงดังต่อไปนี้

๑. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๘/ว. ๑๗๓๑๔ ลงวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๒๔
๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๕/๒/ว. 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 ๐๖๐๕/ว. ๐๐๑๔๕ ลงวันที่ ๓ มกราคม ๒๕๔๐
๘. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๕/ว. ๐๖๖๑๘ ลงวันที่ ๖ มีนาคม ๒๕๔๐
๙. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๓๐/ว ๓๔๕๑๒ ลงวันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๔๓
๑๐. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๓๐/ว. ๑๖๐๐๐ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๔๕

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) บัญญัติ จันทร์เสนะ
(นายบัญญัติ จันทร์เสนะ)
อธิบดีกรมที่ดิน

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

ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๓๗๓๓๒ กรมที่ดิน
ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๖ ธันวาคม ๒๕๔๘

เรื่อง ปัญหาค่าใช้จ่ายบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด

ด้วยปรากฏว่ามีปัญหาเรื่องการจัดเก็บค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค สรุปได้ความว่า ตามที่ได้มีประกาศเรื่อง การกำหนดระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค โดยผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดูแลสาธารณูปโภค ก่อนที่จะให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น ในทางปฏิบัติผู้จัดสรรที่ดินมักผลักภาระค่าใช้จ่ายดูแลสวนสาธารณะให้กับทางผู้ซื้อที่ดินแปลงย่อย โดยอ้างว่าเป็นค่าจ้างคนงานดูแลรักษาสวนสาธารณะ (ประเภทรดน้ำต้นไม้ ตัดและตกแต่งกิ่งไม้ ใส่ปุ๋ยพรวนดินและกวาดเก็บใบไม้) ค่าใช้จ่ายประเภทนี้เป็นค่าใช้จ่ายบริการสาธารณะ ไม่ใช่ค่าใช้จ่ายประเภทบำรุงสาธารณูปโภค จึงมีประเด็นปัญหาค่าใช้จ่ายในการจ้างคนงานดูแลสวนสาธารณะเป็นค่าใช้จ่ายประเภทใด

กรมที่ดินได้นำเรื่องดังกล่าวเสนอคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางพิจารณาวินิจฉัยในการประชุมครั้งที่ ๙/๒๕๔๘ เมื่อวันที่ ๒๐ ตุลาคม ๒๕๔๘ ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีความเห็นว่า พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๔๓ บัญญัติไว้ว่า “สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นต่อไป.....ฯลฯ.....

ดังนั้น ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการบำรุงรักษาสวนสาธารณะ เช่น ค่าจ้างคนงานดูแลรักษาสวนสาธารณะ ค่ารดน้ำต้นไม้ ตัดและตกแต่งกิ่งไม้ ใส่ปุ๋ย พรวนดิน และกวาดเก็บใบไม้ เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น จึงเป็นค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและเป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามกฎหมายผู้จัดสรรที่ดินจะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ได้ ในกรณีโครงการจัดสรรที่ดินละทิ้งไม่ทำหน้าที่ในการบำรุงรักษาสวนที่เป็นสาธารณูปโภคของโครงการ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินสามารถนำเงินค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจากสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันมาใช้ในการบำรุงรักษาได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และขอได้โปรดแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทราบต่อไปด้วย

ขอแสดงความนับถือ

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

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

ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๑๓๑๙๐ กรมที่ดิน
ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๙ พฤษภาคม ๒๕๔๙

เรื่อง การจดแจ้งในโฉนดที่ดินจัดสรรส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๓๐/ว ๒๔๕๙๖ ลงวันที่ ๒๘ กันยายน ๒๕๔๔

ตามที่กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) รวมทั้งโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินก่อนวันที่จังหวัดสั่งการให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๖/ว ๒๕๑๓๘ ลงวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๒๙ จนถึงปัจจุบันว่า มีโฉนดที่ดินจัดสรรส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะแปลงใดที่ยังไม่มีการจดแจ้งการเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งข้อความลงในโฉนดที่ดินดังกล่าวทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินในสารบัญการจดทะเบียนด้วยตัวอักษรสีแดงว่า “ที่ดินแปลงนี้เป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะประเภท .....ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่..... ออกให้ ณ วันที่.....” นั้น

เนื่องจากปรากฏว่า ขณะนี้ยังมีการร้องเรียนเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินในประเด็นต่าง ๆ เช่น การไม่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค การโอนที่ดินแปลงสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะไปให้บุคคลอื่นและผู้รับโอนนำที่ดินดังกล่าวไปทำประโยชน์อย่างอื่นอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปเสื่อมความสะดวกหรือไม่เป็นตามแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต รวมทั้งมีการ

โอนที่ดินแปลงสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์โดยไม่เป็นไปตามขั้นตอนที่กำหนดไว้ในมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เหตุหนึ่งเกิดจากสำนักงานที่ดินบางแห่งยังมิได้ดำเนินการจดแจ้งในโฉนดที่ดินจัดสรรส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะตามนัยหนังสือที่อ้างถึง ซึ่งการที่ไม่ได้มีการจดแจ้งดังกล่าวส่งผลให้เกิดความเสียหายแก่ทางราชการ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและประชาชนโดยทั่วไป ดังนั้น เพื่อเป็นการป้องกันความเสียหายที่จะเกิดขึ้น กรมที่ดินจึงขอทบทวนแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการจดแจ้งในโฉนดที่ดินจัดสรรส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ เพื่อให้การปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่เป็นไปในแนวทางเดียวกัน โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบโครงการจัดสรรที่ดินในเขตสำนักงานที่ดินหรือสำนักงานที่ดินสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่ แล้วดำเนินการ ดังนี้

๑. กรณีที่เป็นโครงการที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ก่อนวันที่จังหวัดสั่งการให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๖/ว.๒๕๑๓๘ ลงวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๒๙ หากมีโฉนดที่ดินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะแปลงใดที่ยังไม่มีการจดแจ้งการเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งข้อความลงในโฉนดที่ดินดังกล่าวทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินในสารบัญการจดทะเบียนใต้รายการสุดท้ายด้วยตัวอักษรสีแดงว่า “ที่ดินแปลงนี้เป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะประเภท .....ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน เลขที่..... ออกให้ ณ วันที่.....เดือน .....พ.ศ. .....” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

๒. กรณีที่เป็นโครงการที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินภายหลังหนังสือกรมที่ดิน มท ๐๗๑๖/ ว.๒๕๑๓๘ ลงวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๒๙ หากมีโฉนดที่ดินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะแปลงใดที่ยังไม่มีการจดแจ้งการเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้ง

ข้อความลงในโฉนดที่ดินดังกล่าวทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินในสารบัญการจดทะเบียนใต้รายการสุดท้ายด้วยตัวอักษรสีแดงว่า “ที่ดินแปลงนี้เป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะประเภท..... ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่..... ออกให้ ณ วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

๓. กรณีที่เป็นโครงการที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ หากมีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะแปลงใดที่ยังไม่มีการจดแจ้งการเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งข้อความลงในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ดังกล่าวทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดิน ในสารบัญการจดทะเบียนต่อเนื่องจากข้อความ “ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน” ด้วยตัวอักษรสีแดงไปอีกว่า “และเป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะประเภท..... ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่..... ออกให้ ณ วันที่.....เดือน..... พ.ศ. .....” เสร็จแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

๔. กรณีที่เป็นโครงการจัดสรรที่ดินที่อยู่ก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ประกาศในราชกิจจานุเบกษา และได้ยื่นแบบแสดงรายการและหลักฐานการจัดสรรที่ดินตามข้อ ๓๒ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งข้อความลงในโฉนดที่ดินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะดังกล่าวทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินในสารบัญการจดทะเบียน ภายใต้รายการสุดท้ายด้วยตัวอักษรสีแดงว่า “ที่ดินแปลงนี้เป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะประเภท..... ตามข้อ ๓๒ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕)”

๕. กรณีที่เป็นโครงการจัดสรรที่ดินที่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินมีมติผ่อนผันให้ผู้จัดสรรที่ดินรายที่ได้ยื่นคำขอรังวัดแบ่งแยกดินแดนเป็น

แปลงย่อยไว้ก่อนวันที่จังหวัดสั่งการให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๘/ว.๑๗๓๑๔ ลงวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๔๕ (รายเก่า) ยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินย้อนหลังแล้วจำหน่ายที่ดินแปลงย่อยได้ โดยไม่ต้องรอจนกว่าจะได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งข้อความลงในโฉนดที่ดินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินในสารบัญการจดทะเบียนใต้รายการสุดท้ายด้วยตัวอักษรสีแดงว่า “ที่ดินแปลงนี้เป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะประเภท .....ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด มท ๐๖๐๘/ว.๒๒๓๔๒ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๒๔”

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทราบ และถือปฏิบัติโดยเคร่งครัด

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ว่าที่ ร.ต.ขันธ์ชัย วิจักขณะ

(ว่าที่ ร.ต.ขันธ์ชัย วิจักขณะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทรศัพท์ ๐-๒๒๒๒-๓๒๗๑

โทรสาร ๐-๒๒๒๒-๐๕๑๘

ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๑๗๖๐ กระทรวงมหาดไทย

ถนนอัษฎางค์ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๖ พฤษภาคม ๒๕๔๙

เรื่อง การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

โดยที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่า ยังมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรร้องเรียนเกี่ยวกับกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน เช่น ไม่บำรุงรักษาถนนปล่อยให้ชำรุด แตกร้าวสัญจรไปมาไม่สะดวก วางของขายบนถนน ปิดกั้นถนนเพื่อเรียกเก็บค่าใช้จ่าย เปิดทางให้บุคคลภายนอกเข้ามาใช้ถนน ไม่ขุดลอกท่อระบายน้ำทำให้ท่ออุดตัน บ่อบำบัดน้ำเสียไม่สามารถใช้การได้ สวน สนามเด็กเล่นปล่อยให้หญ้ารกรุงรังจนไม่สามารถใช้ประโยชน์เป็นสวน สนามเด็กเล่นได้ ไม่เปิดไฟส่องสว่างตามถนน เป็นต้น รวมทั้งไม่บำรุงรักษาบริการสาธารณะหรือไม่จัดให้มีบริการสาธารณะตามแผนผังโครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตหรือตามที่ได้โฆษณา เช่น ปล่อยให้มีการบุกรุกสร้างสิ่งปลูกสร้างในที่ดินส่วนที่กันพื้นที่ไว้เป็นโรงเรียนอนุบาล ไม่จัดสร้างสโมสร สระว่ายน้ำ หรือนำที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะไปใช้ประโยชน์อย่างอื่น ซึ่งการกระทำดังกล่าวย่อมเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก ทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับความเดือดร้อนเสียหาย เนื่องจากผู้จัดสรรที่ดินไม่ปฏิบัติหน้าที่ในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ได้ใช้ประโยชน์ในที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือใช้ประโยชน์ได้ไม่เต็มพื้นที่ตามแผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตหรือตามที่โฆษณา เนื่องจากผู้จัดสรรที่ดินกระทำการหรือโฆษณาให้ผิดไปจากแผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดิน หรือโฆษณาไม่ตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในคำขออนุญาต

ดังนั้น เพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาและป้องกันความเดือดร้อนเสียหายที่จะเกิดขึ้นและเป็นการคุ้มครองประชาชนซึ่งเป็นผู้บริโภค คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางจึงได้ประชุมพิจารณาเรื่องนี้ในการประชุม ครั้งที่ ๓/๒๕๔๙ เมื่อวันที่ ๒๐ เมษายน ๒๕๔๙ และมีมติให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดแต่งตั้งคณะอนุกรรมการ หรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดออกไปตรวจสอบโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) และโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เป็นประจำเพื่อทราบว่าผู้จัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าว หรือผู้จัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค ได้ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามแผนผังโครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น บ่อบำบัดน้ำเสีย ฯลฯ ให้คงสภาพการใช้ประโยชน์ดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นหรือดังวัตถุประสงค์ที่ได้รับอนุญาตหรือไม่ มีการกระทำใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์ของสาธารณูปโภคลดไปหรือเสื่อมความสะดวกหรือไม่ อย่างไร หรือมีการกระทำอย่างหนึ่งอย่างใดให้ผิดไปจากแผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตหรือไม่ เป็นไปตามที่โฆษณาไว้หรือไม่ อย่างไร โดยให้นำผลการตรวจสอบดังกล่าวรายงานต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด และหากมีผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคไม่ปฏิบัติหน้าที่ในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค กระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์ของสาธารณูปโภคลดไปหรือเสื่อมความสะดวก หรือผู้จัดสรรที่ดินกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งหรือโฆษณาให้ผิดไปจากแผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต หรือโฆษณาไม่ตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในคำขออนุญาต ก็ให้คณะอนุกรรมการหรือบุคคลที่ได้รับแต่งตั้งสอบสวน รวบรวมหลักฐานข้อเท็จจริงเสนอให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณาดำเนินการตามอำนาจที่แล้วแต่กรณี และเมื่อดำเนินการประการใดแล้ว ขอให้แจ้งให้กรมที่ดินทราบด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ และขอได้แจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) สุรอรรถ ทองนิรมล

(นายสุรอรรถ ทองนิรมล)
รองปลัดกระทรวง ปฏิบัติราชการแทน
ปลัดกระทรวงมหาดไทย

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

ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๒๐๓๓๖ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๔ กรกฎาคม ๒๕๕๐

เรื่อง การขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการหรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ด้วยมีผู้หารือปัญหาเกี่ยวกับการพิจารณา คำขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการ หรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต ตามนัยมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ว่าการที่ผู้ขอได้นำโฉนดที่ดินมาขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเพิ่มเติมต่อจากโครงการเดิม โดยมีการจัดทำถนนทางเข้า-ออกต่อเนื่องกันนั้น จะเข้าลักษณะเป็นการขอแก้ไขแผนผังโครงการ หรือวิธีการที่ได้รับอนุญาตหรือไม่

กรมที่ดินได้นำเรื่องเสนอให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง พิจารณาวินิจฉัยในการประชุมครั้งที่ ๖/๒๕๕๐ เมื่อวันที่ ๒๑ มิถุนายน ๒๕๕๐ ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีมติว่า การดำเนินการดังกล่าวนั้น มิใช่เป็นการขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการ หรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต ตามนัยมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เนื่องจากการขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการ หรือวิธีการที่ได้รับอนุญาตต้องเป็นการแก้ไขเปลี่ยนแปลงลักษณะหรือวิธีการในการจัดสรรที่ดินที่อยู่ในแผนผังโครงการเดิมตามที่คณะกรรรมอนุญาตแล้ว มิใช่การนำที่ดินนอกโครงการมาทำการจัดสรรรวมขยายเพิ่มเติมจากโครงการเดิม

จึงเรียนมาเพื่อทราบ และสั่งเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ว่าที่ ร.ต.ขันธ์ชัย วิจักขณะ

(ขันธ์ชัย วิจักขณะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
โทรศัพท์ ๐-๒๒๒๒-๓๒๗๑
โทรสาร ๐-๒๒๒๒-๐๕๑๘

ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๓๐๕๘๒ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๖ พฤศจิกายน ๒๕๕๐

เรื่อง การขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๘๙๕๙ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๔๗

ตามที่กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการพิจารณารับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาว่า กรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตรวจสอบคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินแล้วเห็นว่า หลักฐานและรายละเอียดที่ยื่นพร้อมคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ครบถ้วนแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งรับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินและนำคำขอลงบัญชีคุมเรื่องการจัดสรรที่ดินตามแบบ จ.ส.ก. ๔ พร้อมทั้งแจ้งให้ผู้ขอทราบ นั้น

โดยที่มีข้อเท็จจริงว่า เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดได้ส่งคำขอ แผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน ตลอดจนเอกสารหลักฐานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือคณะอนุกรรมการหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดที่คณะกรรมการแต่งตั้งเพื่อตรวจสอบความถูกต้องนั้น ปรากฏว่า ก่อนที่คณะกรรมการจะพิจารณาเรื่องราวการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินและเห็นชอบแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินได้ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินหรือหลักฐานหรือรายละเอียดซึ่งผิดไปจากที่ได้ยื่นคำขอไว้ เช่น ขอจดทะเบียนจำนอง ขึ้นเงินจำนองหรือก่อภาระผูกพันต่างๆ ในที่ดินที่ยื่นขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินไว้ จดทะเบียนเลิกภาระจำยอมที่เป็นทางเข้า-ออกที่ดินแปลงที่ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน เป็นต้น อันจะมีผลให้การพิจารณาและการออกใบอนุญาต

ให้ทำการจัดสรรที่ดินของคณะกรรมการผิดพลาด คลาดเคลื่อนเนื่องจากคำขอ แผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดิน หรือหลักฐานหรือรายละเอียดที่จะเสนอให้คณะกรรมการพิจารณาเปลี่ยนแปลงไป ดังนั้น เพื่อป้องกันความเสียหายที่อาจจะเกิดจากเหตุดังกล่าว จึงขอซ้อมความเข้าใจมาเพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ดำเนินการเพิ่มเติม ดังนี้

๑. เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งรับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินและนำคำขอลงบัญชีคุมเรื่องการจัดสรรที่ดินตามแบบ จ.ส.ก. ๔ แล้ว ให้สั่งพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบสำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินแสดงในการยื่นขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินกับหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินว่าถูกต้องตรงกันหรือไม่โดยขอให้รับรองความถูกต้องไว้ด้วย พร้อมทั้งให้บันทึกข้อความกลัดติดไว้ในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแปลงที่ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินทุกแปลงว่า “ที่ดินแปลงนี้อยู่ระหว่างการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินตามคำขอเลขที่รับ.....ลงวันที่ .....” เสร็จแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อ พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

๒. ในกรณีที่คำขอ แผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดิน หรือหลักฐานหรือรายละเอียดมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงไปจากคำขอ แผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดิน หรือหลักฐานหรือรายละเอียดที่ได้ยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขารีบส่งคำขอ แผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดิน หรือหลักฐานหรือรายละเอียดที่แก้ไข เปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้คณะกรรมการพิจารณาโดยเร็ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ชัยฤกษ์ ดิษฐอำนาจ

(นายชัยฤกษ์ ดิษฐอำนาจ)

อธิบดีกรมที่ดิน

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

ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๑๓๑๖๙ กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๑๘ พฤษภาคม ๒๕๕๒

เรื่อง การแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยเพื่อหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑.หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว. ๑๘๘๑ ลงวันที่ ๑๗ มิถุนายน ๒๕๔๘

๒.หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๓๒๘๙๕ ลงวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๕๑

๓.หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๔๔๑๔ ลงวันที่ ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒

ตามที่กระทรวงมหาดไทยได้วางแนวทางให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติกรณีการแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยเพื่อหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ประกอบกับคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้ออกประกาศเรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ฉบับที่ ๖ (พ.ศ. ๒๕๕๒) และเรื่องกำหนดนโยบายการจัดพื้นที่เป็นที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นในการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม การจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม และการจัดสรรที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๕๒) โดยยกเว้นให้ผู้จัดสรรที่ดินลดขนาดหรือไม่ต้องจัดทำสาธารณูปโภคบางอย่างในโครงการขนาดเล็กเพื่อส่งเสริมให้ผู้ประกอบการเข้าสู่ระบบการจัดสรรที่ดิน และลดปัญหาการหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายแล้ว นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อเป็นการเพิ่มมาตรการในการป้องกันไม่ให้มีการหลีกเลี่ยงกฎหมายตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และ

กำหนดหน้าที่ของผู้รับผิดชอบในการพิจารณาว่า การแบ่งแยกที่ดินจะเข้าข่ายจัดสรรที่ดินหรือไม่ อย่างไร จึงขอให้เจ้าหน้าที่ในสำนักงานที่ดินทุกแห่งถือปฏิบัติเพิ่มเติม ดังนี้

การรังวัดแบ่งแยกที่ดินทุกประเภท ช่างผู้ทำการรังวัดต้องรายงานในรายงานการรังวัด (ร.ว.๓ ก.) ทุกรายว่า เป็นการรังวัดที่มีลักษณะหลีกเลี่ยงการจัดสรรที่ดินหรือไม่ อย่างไร

หัวหน้าฝ่ายรังวัดของสำนักงานที่ดินฯ ต้องนำผลการรังวัดของช่างรังวัดมาตรวจสอบกับหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการรังวัด อาทิเช่น ระวางฯ ต้นร่างแผนที่เพื่อพิจารณาว่า มีการรังวัดแบ่งแยกที่ดินต่อเนื่องกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปหรือไม่ หากปรากฏว่ามีการรังวัดแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวกัน หรือแบ่งที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกันภายในสามปี หากได้รับรายงานว่าไม่เข้าข่ายจัดสรร ก็ให้เป็นหน้าที่ของหัวหน้าฝ่ายรังวัดดังกล่าวต้องออกไปตรวจสอบสภาพในที่ดินจริงอีกครั้งว่ามีกรณีรังวัดแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยเพื่อหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินหรือไม่ อย่างไร แล้วรายงานไว้เป็นหลักฐานในรายงานการรังวัด (ร.ว.๓ ก.) ด้วย

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เจ้าพนักงานที่ดินหัวหน้าส่วนแยก เจ้าพนักงานที่ดินอำเภอ เมื่อได้รับรายงานการรังวัด (ร.ว.๓ ก) หรือพบหลักฐานอื่นว่ามีการยื่นขอแบ่งแยกหรือแบ่งแยกต่อเนื่องกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป จะต้องตรวจสอบจากเอกสารหลักฐาน หรือออกไปตรวจสอบสภาพที่ดินให้แน่ชัดว่าเข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดินหรือไม่ หากเห็นว่าไม่เข้าข่าย ให้แสดงเหตุผลถึงกรณีไม่เข้าข่ายไว้ในรายงานการรังวัด (ร.ว.๓ ก) ก่อนสั่งถอนจ่ายเงินมัดจำ และส่งเรื่องไปดำเนินการต่อไป แต่หากเห็นว่าเข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดิน ให้ส่งเรื่องคืนฝ่ายทะเบียนเพื่อแจ้งให้ผู้ขอดำเนินการยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินตามระเบียบ และแจ้งให้ผู้ขอทราบด้วยว่า หากไม่เห็นด้วยก็สามารถไปใช้สิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง

ดังนั้น นับตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป ถ้ามีกรณีการดำเนินการแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยอันเป็นการหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเกิดขึ้นอีก และปรากฏข้อเท็จจริงว่าเจ้าพนักงานที่ดิน หัวหน้าฝ่ายรังวัด ช่างผู้ทำการรังวัด รวมทั้งเจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องในแต่ละสำนักงานที่ดินดังกล่าวข้างต้นละเว้นหรือฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตามหนังสือฉบับนี้ จะถือว่าเจ้าหน้าที่ทุกคนเป็นผู้มีส่วนร่วมสนับสนุนให้เกิดการหลีกเลี่ยงการจัดสรรที่ดิน ซึ่งกรมที่ดินจะพิจารณาดำเนินการทางวินัยอย่างเฉียบขาด รวมทั้งอาจถูกดำเนินการทางแพ่ง และอาญาควบคู่กับผู้ขอหรือผู้ประกอบการด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้จ้าหน้าที่ทุกสำนักงานที่ดินฯ ได้ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัด

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) อนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ
(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)
อธิบดีกรมที่ดิน

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

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. สำเนาบันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง อำนาจของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางในการออกประกาศกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

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

กรมที่ดินได้นำเรื่องนี้เสนอให้คณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณาแล้ว ซึ่งคณะกรรมการกฤษฎีกามีความเห็นว่า การก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอื่นนอกจากที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะโดยการให้เช่า เป็นการผิดวัตถุประสงค์ของการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ คือ การจำหน่ายที่ดินโดยการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อย การที่จะกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินสามารถนำที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายออกให้เช่าได้ จึงเป็นการขัดต่อ

เจตนารมณ์ของกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินที่ประสงค์ให้มีการจำหน่ายที่ดิน และมีผลทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ได้รับการคุ้มครองให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการจัดสรรที่ดิน ซึ่งอาจทำให้เกิดความเสียหายและไม่ได้รับระโยชน์อย่างเป็นธรรม ดังนั้น การก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอื่นนอกจากที่ดินอันเป็นสาธารณประโยชน์และที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ โดยการให้เช่า จึงไม่อาจกระทำได้ รายละเอียดปรากฏตามสำเนาบันทึกความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกาที่ส่งมาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) วิชา นิลเพชร์พลอย

(นายวิชา นิลเพชร์พลอย)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทรศัพท์ ๐-๒๖๒๒-๓๔๗๙

โทรสาร ๐-๒๖๒๒-๓๔๘๐

ที่ นร ๐๙๐๑/๑๑๑๒ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
๑ ถนนพระอาทิตย์ เขตพระนคร
กรุงเทพฯ ๑๐๒๐๐

๓๐ กันยายน ๒๕๕๑

เรื่อง หารือข้อกฎหมาย

เรียน อธิบดีกรมที่ดิน

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

สิ่งที่ส่งมาด้วย บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง อำนาจของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางในการออกประกาศกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

ตามที่กรมที่ดินขอหารือปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับอำนาจของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางในการออกประกาศกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน และสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้ขอให้กระทรวงมหาดไทย (สำนักงานปลัดกระทรวง และกรมที่ดิน) แต่งตั้งผู้แทนไปชี้แจงข้อเท็จจริง นั้น

บัดนี้ คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) ได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวและมีความเห็นปรากฏตามบันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตามสิ่งที่ส่งมาด้วยนี้ อนึ่ง สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้แจ้งผลการพิจารณาไปยังสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีเพื่อทราบตามระเบียบด้วยแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) พรทิพย์ จาละ
(นายพรทิพย์ จาละ)
เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

เรื่องเสร็จที่ ๗๓๒/๒๕๕๑

บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
เรื่อง อำนาจของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางในการออกประกาศ
กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่
ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

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

รองปลัดกระทรวงมหาดไทย หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจกรรมความมั่นคง ภายในฐานะประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลางมีบัญชาให้นำร่างประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเสนอคณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทยตรวจพิจารณาก่อน ปรากฏว่าคณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทยได้พิจารณาในการประชุม ครั้งที่ ๔๖/๒๕๕๐ เมื่อวันที่ ๒๖ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๐ แล้วเห็นว่า เมื่อการอนุญาตให้จัดสรรที่ดินมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อการขายที่ดินจัดสรร แต่มิได้มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินนำที่ดินที่จัดสรรไปให้เช่า แต่อย่างไรก็ดี ถ้าหากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางมีความเห็นว่า การกำหนดหลักเกณฑ์ในเรื่องการเช่าที่ดินเป็นเรื่องการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินตามมาตรา ๓๓ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ สมควรที่จะออกประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเพียงเพื่อเป็นการ

บรรเทาภาระของผู้ที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรในยามเศรษฐกิจไม่ดีหรือมีที่ดินจัดสรรขายไม่ได้ ก็อาจกำหนดหลักเกณฑ์เช่นนี้ได้ แต่จะต้องไม่ขัดกับเจตนารมณ์ของกฎหมาย เช่น ได้มีการประกาศขายมาแล้วในช่วงระยะเวลาที่พอสมควรแต่อาจขายไม่ได้หมดทั้งโครงการ ก็อาจกำหนดจำนวนที่ดินที่จะให้เช่าเพียงเล็กน้อยเพื่อบรรเทาค่าใช้จ่ายของผู้ได้รับใบอนุญาตจัดสรรและการเช่าดังกล่าวจะต้องมีระยะเวลาสั้น ๆ ไม่เกิน ๓ ปี และในขณะเดียวกันต้องประกาศขายที่ดินในโครงการไปด้วยเพื่อให้มีการขายตามวัตถุประสงค์ของการจัดสรร เป็นต้น แต่จะกำหนดระยะเวลานานถึง ๓๐ ปี ตามที่จังหวัดประจวบคีรีขันธ์เสนอมานั้นเป็นระยะเวลาที่นานเกินไปน่าจะขัดกับหลักการตามเจตนารมณ์ของกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ดังนั้น หากกรมที่ดินเห็นว่ามีความจำเป็นที่จะต้องออกประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางในเรื่องนี้ คณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทยเห็นควรให้กรมที่ดินหารือคณะกรรมการกฤษฎีกาว่า คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางมีอำนาจออกประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางในเรื่องนี้ได้หรือไม่ เพื่อจะได้เป็นไปตามมติของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ในการประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๔๓ เมื่อวันพุธที่ ๒๐ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๔๓ ที่ประชุมจึงมีมติให้กรมที่ดินรับความเห็นของคณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทย ไปพิจารณาดำเนินการต่อไป

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้พิจารณาในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๕๑ เมื่อวันที่ ๑๗ มกราคม พ.ศ. ๒๕๕๑ แล้ว มีมติเห็นชอบให้กรมที่ดินหารือคณะกรรมการกฤษฎีกาว่าคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางจะมีอำนาจออกประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางในเรื่องดังกล่าวได้หรือไม่

คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) ได้พิจารณาข้อหารือของกรมที่ดิน รวมทั้งได้รับฟังคำชี้แจงข้อเท็จจริงจากผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) แล้ว เห็นว่า พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มีวัตถุประสงค์เพื่อกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยเฉพาะการได้รับสิทธิในที่ดินจัดสรร และ

กำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะเป็นสำคัญ โดยมาตรา ๔ [๑] แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว ได้ให้นิยามคำว่า “การจัดสรรที่ดิน” ไว้ว่าหมายถึง การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลง และต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปี เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย จากคำนิยามของกฎหมายย่อมเห็นได้ว่า เจตนารมณ์ของการจัดสรรที่ดินคือการจำหน่ายที่ดินโดยการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยซึ่งลักษณะสำคัญประการหนึ่งก็คือประสงค์จะให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินนั้นดังจะเห็นได้จากมาตรา ๓๖ [๒] แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ ที่กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องโอนที่ดินให้แก่

ส่งพร้อมหนังสือ ที่ นร ๐๙๐๑/๑๑๑๑ ลงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๕๑ ซึ่งสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกามีถึงสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี

[๑] มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้

“การจัดสรรที่ดิน” หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียว หรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกันโดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลงและต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปี เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย

ฯลฯ

[๒] มาตรา ๓๖ ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนที่ดินที่ทำการจัดสรรให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร ผู้จัดสรรที่ดินต้องโอนที่ดินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และภาระการจำนองในที่ดินนั้น

ถ้าผู้จัดสรรที่ดินไม่ปฏิบัติตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีสิทธิชำระหนี้บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือหนี้จำนองต่อผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองได้ โดยให้ถือว่าเป็นการชำระราคาที่ดินแก่ผู้จัดสรรที่ดินส่วนหนึ่งด้วย

ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และภาระการจำนองในที่ดินนั้น หรือในมาตรา ๓๗ [๓] ที่กำหนดว่า เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาที่จะซื้อจะขายแล้ว ให้ถือว่าที่ดินนั้นพ้นจากการยึดหรืออายัดทั้งปวง และให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรนำหลักฐานพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนและนิติกรรมตามสัญญาจะซื้อจะขายต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ เป็นต้น

นอกจากนั้นแล้ว ในการจัดสรรที่ดิน ผู้ที่ประสงค์จะจัดสรรที่ดินต้องยื่นคำขอพร้อมหลักฐานและรายละเอียดเกี่ยวกับแผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จะขอจัดสรรและเนื้อที่โดยประมาณของแต่ละแปลง โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะแผนงาน โครงการ และระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและวิธีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรและการชำระราคาหรือค่าตอบแทน

---

[๓] มาตรา ๓๗ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้วให้ถือว่าที่ดินนั้นพ้นจากการยึดหรืออายัดทั้งปวง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรนำหลักฐานเป็นหนังสือที่แสดงว่าได้ชำระราคาดังกล่าวพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อได้รับเอกสารและหลักฐานดังกล่าวแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต่อไป

ถ้าที่ดินจัดสรรตามวรรคหนึ่งมีการจดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือการจำนองและมีหลักฐานการชำระหนี้บุริมสิทธิหรือจำนองครบถ้วนแล้ว ให้ที่ดินนั้นปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือภาระการจำนอง และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

ฯลฯ

ตามที่มาตรา ๒๓ [๕] แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ กำหนดไว้ และการจะอนุญาตให้มีการจัดสรรที่ดินได้ก็ต้องพิจารณาให้ความเห็นชอบแผนผังโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดินดังกล่าวมา ทั้งนี้ แม้ว่าคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางจะมีอำนาจกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการเกี่ยวกับการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินตาม

---

[๕] มาตรา ๒๓ ผู้ใดประสงค์จะทำการจัดสรรที่ดินให้ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมหลักฐานและรายละเอียดดังต่อไปนี้

(๑) โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีชื่อผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน โดยที่ดินนั้นต้องปลอดจากบุริมสิทธิใดๆ เว้นแต่บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

(๒) ในกรณีที่ที่ดินที่ขอทำการจัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือภาระการจำนอง ให้แสดงบันทึกความยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองและจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง และต้องระบุด้วยว่าที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะไม่ต้องรับภาระหนี้บุริมสิทธิหรือจำนองดังกล่าว

(๓) แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จะขอจัดสรรและเนื้อที่โดยประมาณของแต่ละแปลง

(๔) โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะรวมทั้งการปรับปรุงอื่นตามควรแก่สภาพของท้องถิ่น โดยแสดงแผนผัง รายละเอียด และรายการก่อสร้าง ประมาณการค่าก่อสร้าง และกำหนดเวลาที่จะจัดทำให้แล้วเสร็จ ในกรณีที่ได้มีการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรรหรือได้จัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะแล้วเสร็จทั้งหมดหรือบางส่วนก่อนขอทำการจัดสรรที่ดิน ให้แสดงแผนผังรายละเอียดและรายการก่อสร้างที่ได้จัดทำแล้วเสร็จนั้นด้วย

(๕) แผนงาน โครงการ และระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(๖) วิธีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรและการชำระราคาหรือค่าตอบแทน

(๗) ภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น

(๘) แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร

(๙) ที่ตั้งสำนักงานของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

(๑๐) ชื่อธนาคาร หรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ซึ่งจะเป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน และค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

มาตรา ๘ (๑) [๕] ประกอบกับมาตรา ๓๓ [๖] แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ ได้ก็ตาม แต่การก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอื่นนอกจากที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดินต้องไม่ขัดต่อเจตนารมณ์ของการจัดสรรที่ดินดังกล่าวแล้วข้างต้น

กรณีตามประเด็นที่หารือปรากฏว่า คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้ร่างประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่.....) พ.ศ. ..... โดยเพิ่มหลักเกณฑ์และวิธีการในการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอื่นนอกจากที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ โดยการให้เช่า ซึ่งผิดวัตถุประสงค์ของการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ คือ การจำหน่ายที่ดินโดยการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อย ฉะนั้น การที่จะกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดิน สามารถนำที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายออกให้เช่าได้จึงเป็นการขัดต่อเจตนารมณ์ของ

---

[๕] มาตรา ๘ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินโดยทั่วไป รวมทั้งให้มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

(๑) กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดิน

ฯลฯ

[๖] มาตรา ๓๓ เมื่อได้รับใบอนุญาตแล้วห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมกับบุคคลใดอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

การก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอื่นนอกจากที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินที่ประสงค์ให้มีการจำหน่ายที่ดิน และมีผลทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ได้รับการคุ้มครองให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการจัดสรรที่ดิน ซึ่งอาจทำให้เกิดความเสียหายและไม่ได้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรมด้วยเหตุผลดังที่กล่าวมา การที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางจะออกประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่องกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่.....) พ.ศ. ..... โดยกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอื่นนอกจากที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ โดยการให้เช่าจึงไม่อาจกระทำได้

(คุณพรทิพย์ จาละ)
เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
กันยายน ๒๕๕๑

ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๒๐๗๐๗

กรมที่ดิน
ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ
อาคารบี ชั้น ๕ ถ. แจ้งวัฒนะ
กทม. ๑๐๒๑๐

๓ สิงหาคม ๒๕๕๒

เรื่อง การบริการสาธารณะตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. ตัวอย่างโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน (ที่มีการให้บริการสาธารณะ)
๒. ตัวอย่างประมาณการรายรับรายจ่ายการบริการสาธารณะ

ด้วยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๔ ได้กำหนดให้มีการบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดิน โดยได้ให้ความหมายว่าหมายถึงการให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ตามมาตรา ๒๓ (๔) และในมาตรา ๕๓ ได้กำหนดให้เรียกเก็บค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะได้ตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินให้ความเห็นชอบ

ข้อเท็จจริงปรากฏว่า ยังคงมีผู้จัดสรรที่ดิน ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรวมทั้งพนักงานเจ้าหน้าที่บางรายเข้าใจความหมายของ “บริการสาธารณะ” ไม่เป็นไปในแนวทางเดียวกัน ดังนั้น เพื่อให้ทุกฝ่ายได้มีความเข้าใจถูกต้องตรงกัน จึงขอซ้อมความเข้าใจดังต่อไปนี้

๑. วัตถุประสงค์ของการบริการสาธารณะ

บริการสาธารณะแตกต่างจากสาธารณูปโภคที่กฎหมายไม่บังคับให้ผู้จัดสรรต้องจัดให้มี แต่เป็นความสมัครใจของผู้จัดสรรที่ดินเองที่จะจัดให้มีบริการสาธารณะ เพื่อเป็นการให้บริการหรืออำนวยสะดวกแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ทั้งนี้ กฎหมายไม่ได้ให้คำจำกัดความของ “บริการสาธารณะ” ได้ครอบคลุมชัดเจนในตัว ดังนั้น จึงเป็นความประสงค์ของผู้จัดสรรที่ดิน จะเป็นผู้กำหนดเองว่าควรจัดให้มีบริการสาธารณะอะไรบ้าง เพื่อประโยชน์ที่ผู้จัดสรรที่ดินจะได้รับคือสามารถนำไปใช้ในการโฆษณาเพื่อส่งเสริมการขายได้ ตามมาตรา ๒๙ โดยระบุไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๒๓ (๕) (ตามตัวอย่าง ๑) ซึ่งจะมีผลบังคับให้ผู้จัดสรรที่ดิน จะต้องจัดให้มีและบำรุงรักษาบริการสาธารณะเหล่านั้น

๒. ประเภทของการบริการสาธารณะ

จากการตรวจสอบโครงการจัดสรรที่ดินทั่วไป ผู้จัดสรรที่ดินจะจัดให้มีบริการสาธารณะประเภทใดประเภทหนึ่งหรือหลายประเภทในแต่ละโครงการ เช่น

๒.๑ การให้บริการรักษาความปลอดภัย ได้แก่ การจัดจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย การบำรุงรักษากล้องโทรทัศน์วงจรปิด

๒.๒ การรักษาความสะอาด ได้แก่ การจ้างพนักงานกวาดถนน

๒.๓ การให้บริการจ่ายกระแสไฟฟ้าส่องสว่างบริเวณส่วนกลาง

๒.๔ การให้บริการจัดเก็บขยะ

๒.๕ การให้บริการน้ำประปาสำหรับพนักงานเพื่ออุปโภคบริโภค

๒.๖ การให้บริการสโมสร และสระว่ายน้ำ

๒.๗ การบริหารจัดการการบริการสาธารณะ ได้แก่ จัดจ้างพนักงานเพื่อกำกับควบคุมดูแลการให้บริการสาธารณะประเภทต่าง ๆ ให้เป็นไปด้วยความเรียบร้อยรวมทั้งการจัดทำบัญชี

๓. การกำหนดอัตราค่าใช้บริการหรือค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ

๓.๑ ผู้จัดสรรที่ดินควรต้องจัดทำประมาณการรายรับ-รายจ่ายการบริการสาธารณะ (ตามตัวอย่าง ๒) เพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินใช้ประกอบในการพิจารณากำหนดอัตราค่าใช้บริการหรือ ค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะที่เหมาะสมและเป็นธรรม

๓.๒ ผู้จัดสรรที่ดินจะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายหรือค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ ตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินให้ความเห็นชอบเท่านั้น และเมื่อได้รับความเห็นชอบให้จัดเก็บในอัตราใดแล้ว ก็ต้องจัดเก็บในอัตรานั้น แต่ต่อมาหากประสงค์จะเปลี่ยนแปลงแก้ไขอัตราการจัดเก็บใหม่ต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินก่อนทุกครั้ง

๔. การจัดเก็บค่าใช้บริการหรือค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ

๔.๑ ผู้จัดสรรที่ดินอาจเสนออัตราการจัดเก็บค่าใช้บริการ หรือค่าบำรุงรักษาสาธารณะที่จะจัดเก็บจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยกำหนดเป็นอัตราต่อตารางวาต่อเดือน เช่น ๒๐ บาทต่อตารางวาต่อเดือน หรือเป็นอัตราการให้บริการแต่ละครั้งตามประเภทของบริการ เช่น ค่าใช้บริการสระว่ายน้ำครั้งละ ๘๐ บาทต่อคน

๔.๒ การจัดเก็บค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ อาจจะจัดเก็บล่วงหน้าก็ได้ เช่น จัดเก็บล่วงหน้า ๒ ปี นับแต่วันที่โอนกรรมสิทธิ์ หรืออาจกำหนดระยะเวลาการจัดเก็บเป็นปีปฏิทินที่แน่นอน เช่น จัดเก็บล่วงหน้า ๒ ปี นับแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๕๓ ถึง ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๕

๕. หน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดิน กรณีการใช้เงิน การจัดทำบัญชี และการคืนเงินค่าใช้บริการหรือค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ

๕.๑ เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีบริการสาธารณะแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินก็สามารถนำเงินค่าใช้บริการหรือค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะมาใช้ในกิจการบริการสาธารณะแต่ละประเภทได้โดยการใช้จ่ายต้องเป็นไปอย่างสมเหตุสมผล มีหลักฐานและเป็นการใช้จ่ายจริง

๕.๒ ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดทำบัญชีรายรับรายจ่ายการบริการสาธารณะเป็นประจำทุกเดือน และเปิดโอกาสให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถตรวจสอบการใช้จ่ายได้โดยสะดวกหรืออาจปิดประกาศบัญชีรายรับรายจ่ายฯ ไว้ในที่เปิดเผยภายในโครงการ

๕.๓ เมื่อผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาบริการสาธารณะ หากมีเงินค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะเหลือจ่าย ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องส่งเงินคืนให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละรายหรือส่งมอบให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อเฉลี่ยเป็นค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ตามส่วนที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายนั้นจะต้องจ่ายให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และขอได้แจ้งให้คณะกรรมการ เจ้าหน้าที่ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องได้ทราบและถือปฏิบัติต่อไปด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) อนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ

(นายอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทรศัพท์ ๐-๒๑๔๑-๕๘๐๒-๑๖

โทรสาร ๐-๒๑๔๓-๙๐๕๓

ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๑๔๘๑๓ กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๕ พฤษภาคม ๒๕๕๕

เรื่อง การดำเนินการตามมาตรา ๔๔ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร ๐๙๐๑/๑๑๙๔ ลงวันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๕๔

ด้วยคณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) ได้พิจารณาตอบข้อหารือของกรมควบคุมมลพิษ ในประเด็นปัญหาเกี่ยวกับเจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษเป็นอาคารชุดและที่ดินจัดสรรตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ เรื่องเสร็จที่ ๗๙๕/๒๕๕๔ ซึ่งคณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) ได้ให้ความเห็นตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ไว้ในประเด็นที่สามว่า “กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลางให้เป็นสาธารณประโยชน์ตามมาตรา ๔๔ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ จะต้องได้รับความเห็นชอบจากสภาองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือไม่ เห็นว่า มาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้บัญญัติให้สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตตกอยู่ในภาระจำยอม เพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรและให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป โดยจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไป

หรือเสื่อมความสะดวกมิได้ และมาตรา ๔๔ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ บัญญัติให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๓ เมื่อได้จดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ จึงเห็นว่าการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ตามมาตรา ๔๔ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เป็นกรณีที่มีลักษณะพิเศษแตกต่างไปจากการแสดงเจตนาอุทิศทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ในกรณีทั่วไป กล่าวคือ สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินนั้นเป็นทรัพย์สินที่มีภาระจำยอมและผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ในการบำรุงรักษาเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร ตามที่มาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ บัญญัติไว้ ดังนั้น แม้ว่าจะจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ แต่ทรัพย์สินดังกล่าวก็ยังตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรและผู้รับโอนมีหน้าที่ต้องดำเนินการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคนั้นแทนผู้จัดสรรที่ดินซึ่งเป็นผู้โอนต่อไป การจดทะเบียนโอนทรัพย์สินซึ่งเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ตามมาตรา ๔๔ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ จึงต้องมีชื่อผู้รับโอนและต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้รับโอนด้วย” รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทราบไว้ชั้นหนึ่งก่อน สำหรับแนวทางปฏิบัติในเรื่องนี้อยู่ระหว่างการดำเนินการของกรมที่ดิน

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) บุญเชิด คิดเห็น

(นายบุญเชิด คิดเห็น)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๘๐๕-๐๗
โทรสาร. ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๕๓

ที่ นร ๐๙๐๑/๑๑๙๔

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
๑ ถนนพระอาทิตย์ เขตพระนคร
กรุงเทพฯ ๑๐๒๐๐

๒๖ กันยายน ๒๕๕๔

เรื่อง ขอหารือปัญหาข้อกฎหมายตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕

เรียน อธิบดีกรมที่ดิน

อ้างถึง หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๙๐๑.๖/ป ๙๕๔ ลงวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๕๔

สิ่งที่ส่งมาด้วย บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง เจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษกรณีแหล่งกำหนดมลพิษเป็นอาคารชุดและที่ดินจัดสรร

ตามที่กรมควบคุมมลพิษได้ขอหารือปัญหาเกี่ยวกับเจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษกรณีแหล่งกำเนิดมลพิษเป็นอาคารชุดหรือที่ดินจัดสรรตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ และสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้ขอให้กระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สำนักงานปลัดกระทรวง และกรมควบคุมมลพิษ) และกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน และกรมโยธาธิการและผังเมือง) แต่งตั้งผู้แทนไปชี้แจงข้อเท็จจริง นั้น

บัดนี้ คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) ได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวและมีความเห็นปรากฏตามบันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาที่ได้ส่งมาด้วยนี้

อนึ่ง สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ได้แจ้งผลการพิจารณาไปยังสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีเพื่อทราบตามระเบียบด้วยแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) อัชพร จารุจินดา

นายอัชพร จารุจินดา

เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักอำนวยการ
ฝ่ายกฎหมายทรัพยากรธรรมชาติ
โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๐๒๐๖-๙ ต่อ ๑๖๖๖
โทรสาร ๐ ๒๒๒๖ ๕๑๙๔

เรื่องเสร็จที่ ๗๙๕/๒๕๕๔

บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
เรื่อง เจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษกรณีแหล่งกำเนิดมลพิษ
เป็นอาคารชุดและที่ดินจัดสรร

กรมควบคุมมลพิษได้มีหนังสือ ที่ ทส ๐๓๐๒/๘๖๕๑ ลงวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๕๔ ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สรุปความได้ว่า ตามที่กรมควบคุมมลพิษได้หารือปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับการเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษประเภทอาคารชุดและที่ดินจัดสรร ตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ และกรณีผู้จัดสรรที่ดินโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งคณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) พิจารณาแล้วเห็นว่า ปัญหาที่หารือมายังไม่มีความชัดเจนว่ากรมควบคุมมลพิษมีปัญหาในการออกคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ อย่างไร รวมทั้งยังมิได้มีการหารือระหว่างหน่วยงานที่เป็นผู้รักษาการตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดและกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) จึงมีมติไม่รับพิจารณาข้อหารือดังกล่าว โดยให้กรมควบคุมมลพิษหารือประเด็นนี้ร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องหากยังมีปัญหาข้อกฎหมายที่หาข้อยุติไม่ได้ ให้หารือมายังสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เพื่อพิจารณาต่อไป

กรมควบคุมมลพิษได้จัดให้มีการประชุมร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการบังคับใช้กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินและอาคารชุด เมื่อวันที่ ๑๖ มิถุนายน ๒๕๕๔ โดยมีองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่มีปัญหาในการรับโอนระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง ได้แก่ องค์การบริหารส่วนตำบลลานตากฟ้า และองค์การบริหารส่วนตำบล

มหาสวัสดิ์ จังหวัดนครปฐม เข้าร่วมประชุมด้วย โดยที่ประชุมมีความเห็นเกี่ยวกับแนวทางปฏิบัติตามกฎหมายที่ไม่สอดคล้องกัน ดังนี้

๑. กรณีที่ดินจัดสรรที่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้รับโอนสาธารณูปโภคแล้ว หน่วยงานผู้บังคับใช้กฎหมายเห็นว่า นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นเจ้าของสาธารณูปโภค ซึ่งรวมถึงระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง การออกคำสั่งตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ จึงต้องสั่งต่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่กองนิติการ กรมควบคุมมลพิษเห็นว่า ที่ดินจัดสรรถูกประกาศให้เป็นแหล่งกำเนิดมลพิษทั้งโครงการ ไม่ใช่เฉพาะระบบบำบัดน้ำเสีย การออกคำสั่งตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ จึงไม่สามารถสั่งต่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

๒. กรณีอาคารชุดที่มีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด หน่วยงานผู้บังคับใช้กฎหมายเห็นว่า นิติบุคคลอาคารชุดไม่ใช่เจ้าของทรัพย์ส่วนกลาง แต่เป็นตัวแทนของเจ้าของร่วมในการบริหารจัดการ และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้นิยามคำว่า “ผู้ครอบครองอาคาร” ให้หมายความรวมถึงผู้จัดการนิติบุคคลของอาคารชุดสำหรับทรัพย์ส่วนกลางด้วย การออกคำสั่งตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ จึงต้องสั่งต่อนิติบุคคลอาคารชุด แต่กองนิติการ กรมควบคุมมลพิษเห็นว่า การประกาศแหล่งกำเนิดมลพิษเป็นการประกาศทั้งโครงการ การออกคำสั่งตามมาตรา ๘๒(๒) แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ จึงต้องสั่งต่อเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารชุด แต่นิติบุคคลอาคารชุดมิได้เป็นเจ้าของทรัพย์ส่วนกลาง จึงไม่สามารถออกคำสั่งต่อนิติบุคคลอาคารชุดได้

นอกจากนี้ ในประเด็นเรื่องการโอนระบบบำบัดน้ำเสียให้เป็นสาธารณประโยชน์นั้น กรมที่ดินเห็นว่าการโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์จะยึดถือตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ซึ่งเป็นกฎหมายทั่วไป และศาลฎีกาได้มีคำวินิจฉัยเป็นบรรทัดฐานไว้ว่า การโอนทรัพย์สินเป็นสาธารณประโยชน์ไม่จำเป็นต้องมี

ผู้รับโอน โดยเป็นการแสดงเจตนาฝ่ายเดียว ประกอบกับกฎหมายที่ดินก็มีการโอนที่ดินให้เป็นสาธารณประโยชน์โดยการแก้ไขโฉนดที่ดินก็จะตกเป็นสาธารณประโยชน์โดยทันที ซึ่งในกรณีนี้ไม่ต้องการผู้รับโอน องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจึงไม่สามารถปฏิเสธการรับโอนได้ และในทางปฏิบัติกรมที่ดินจะส่งเอกสารแจ้งให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นทราบ

กรมควบคุมมลพิษได้เสนอเรื่องดังกล่าวให้คณะกรรมการควบคุมมลพิษพิจารณาในการประชุมครั้งที่ ๓/๒๕๕๔ เมื่อวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๕๔ ซึ่งคณะกรรมการควบคุมมลพิษได้มีมติให้กรมควบคุมมลพิษนำประเด็นปัญหาการปฏิบัติตามกฎหมายหารือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ดังนี้

๑. ในกรณีของอาคารชุดที่มีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด และกรณีที่ดินจัดสรรที่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้รับโอนสาธารณูปโภคแล้ว เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษมีอำนาจออกคำสั่งให้นิติบุคคลดังกล่าวดำเนินการตามมาตรา ๗๐ และมาตรา ๘๒(๒) และ (๓) แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ ได้หรือไม่

๒. การออกคำสั่งให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรปรับปรุงหรือซ่อมแซมระบบบำบัดน้ำเสียในกรณีโครงการจัดสรรที่ใช้ระบบบำบัดอิสระเฉพาะแต่ละที่ดินแปลงย่อย นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะสามารถดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมได้หรือไม่ เนื่องจากระบบบำบัดอิสระไม่ถือว่าเป็นสาธารณูปโภคที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องดูแลรับผิดชอบ ซึ่งทุกโครงการต้องมีบ่อรวบรวมน้ำทิ้งก่อนระบายออกสู่สิ่งแวดล้อม ซึ่งหากบ่อรวบรวมดังกล่าวจัดให้เป็นส่วนหนึ่งของระบบบำบัดน้ำเสีย จะสามารถออกคำสั่งให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา ๘๒(๒) แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ ได้หรือไม่

๓. ผู้รับผิดชอบสาธารณูปโภค (ระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลาง) กรณีผู้จัดสรรที่ดินโอนให้เป็นสาธารณประโยชน์ตามมาตรา ๔๔(๓) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ จำเป็นต้องได้รับความเห็นชอบจากสภาองค์กรปกครอง

ส่วนท้องถิ่นหรือไม่ เพื่อให้สอดคล้องกับทางปฏิบัติในการโอนระบบบำบัดน้ำเสียของกรมโยธาธิการและผังเมือง

คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) ได้พิจารณาข้อหารือของกรมควบคุมมลพิษโดยมีผู้แทนกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สำนักงานปลัดกระทรวง และกรมควบคุมมลพิษ) และผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน และกรมโยธาธิการและผังเมือง) เป็นผู้ชี้แจงรายละเอียดข้อเท็จจริงแล้ว มีความเห็นดังนี้

ประเด็นที่หนึ่ง ในกรณีของอาคารชุดที่มีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด และกรณีที่ดินจัดสรรที่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้รับโอนสาธารณูปโภคแล้ว เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษมีอำนาจออกคำสั่งให้นิติบุคคลดังกล่าวดำเนินการตามมาตรา ๗๐ และมาตรา ๘๒(๒) และ (๓) แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ ได้หรือไม่ เห็นว่า โดยที่มาตรา ๗๐[๑] แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ บัญญัติให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษที่จะต้องถูกควบคุมการปล่อยน้ำเสียลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะหรือออกสู่สิ่งแวดล้อมมีหน้าที่ต้องก่อสร้าง ติดตั้งหรือ

---

[๑] มาตรา ๗๐ เจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษที่กำหนดตามมาตรา ๖๙ มีหน้าที่ต้องก่อสร้าง ติดตั้งหรือจัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสียหรือระบบกำจัดของเสียตามที่เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษกำหนดเพื่อการนี้ เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษจะกำหนดให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองมีผู้ควบคุมการดำเนินงานระบบบำบัดน้ำเสียหรือระบบกำจัดของเสียที่กำหนดให้ทำการก่อสร้าง ติดตั้งหรือจัดให้มีขึ้นนั้นด้วยก็ได้

ในกรณีที่แหล่งกำเนิดมลพิษใดมีระบบบำบัดน้ำเสียหรือระบบกำจัดของเสียอยู่แล้วก่อนวันที่มีประกาศของรัฐมนตรีตามมาตรา ๖๙ ให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษแจ้งต่อเจ้าพนักงานควบคุมมลพิษเพื่อตรวจสอบ หากเจ้าพนักงานควบคุมมลพิษเห็นว่าระบบบำบัดน้ำเสียหรือระบบกำจัดของเสียที่มีอยู่แล้วนั้นยังไม่สามารถทำการบำบัดน้ำเสีย หรือกำจัดของเสียให้เป็นไปตามมาตรฐานควบคุมมลพิษจากแหล่งกำเนิดที่กำหนดไว้ เจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษมีหน้าที่ต้องดำเนินการแก้ไขหรือปรับปรุงตามที่เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษกำหนด

จัดให้มีระบบบำบัดน้ำเสีย และมาตรา ๘๒(๒) และ (๓)[๒] แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว บัญญัติให้เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษมีอำนาจออกคำสั่งเป็นหนังสือให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษจัดการแก้ไข เปลี่ยนแปลง ปรับปรุงหรือซ่อมแซมระบบบำบัดน้ำเสีย รวมทั้งออกคำสั่งปรับเจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษ ดังนั้น การจะพิจารณาว่าเจ้าพนักงานควบคุมมลพิษจะออกคำสั่งให้นิติบุคคลอาคารชุดหรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรดำเนินการตามมาตรา ๗๐ และมาตรา ๘๒(๒) และ (๓) แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ ได้หรือไม่ จะต้องพิจารณาว่านิติบุคคลอาคารชุดและนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองแห่งกำเนิดมลพิษดังกล่าวหรือไม่

---

[๒] มาตรา ๘๒ เพื่อปฏิบัติการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ ให้เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษ มีอำนาจดังต่อไปนี้

ฯลฯ

(๒) ออกคำสั่งเป็นหนังสือให้เจ้าของหรือผู้ครอบครอง ผู้ควบคุมหรือผู้ได้รับใบอนุญาตรับจ้างให้บริการระบบบำบัดน้ำเสียหรือกำจัดของเสีย จัดการแก้ไข เปลี่ยนแปลง ปรับปรุงหรือซ่อมแซมระบบบำบัดอากาศเสีย ระบบบำบัดน้ำเสียหรือระบบกำจัดของเสียหรืออุปกรณ์ และเครื่องมือต่าง ๆ เพื่อควบคุมการปล่อยทิ้งอากาศเสียหรือมลพิษอื่น แต่ถ้าแหล่งกำเนิดมลพิษนั้นเป็นโรงงานอุตสาหกรรม ให้แจ้งให้เจ้าพนักงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ต่อไป หากเจ้าพนักงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานไม่ดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ของตน ให้เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษมีอำนาจดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้ได้

(๓) ออกคำสั่งเป็นหนังสือสั่งปรับเจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษซึ่งมิใช่โรงงานอุตสาหกรรมตามมาตรา ๙๐ มาตรา ๙๑ หรือมาตรา ๙๒ ในกรณีแหล่งกำเนิดมลพิษนั้นเป็นโรงงานอุตสาหกรรม ให้มีหนังสือแจ้งไปยังเจ้าพนักงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานให้ออกคำสั่งปรับเจ้าของหรือผู้ครอบครองโรงงานอุตสาหกรรมนั้น โดยให้ถือว่าเจ้าพนักงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานเป็นเจ้าพนักงานควบคุมมลพิษตามพระราชบัญญัตินี้ หากเจ้าพนักงาน ตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานไม่ดำเนินการออกคำสั่งปรับภายในระยะเวลาอันสมควร ให้เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษมีอำนาจออกคำสั่งปรับเจ้าของ หรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษที่เป็นโรงงานอุตสาหกรรมนั้นได้

ฯลฯ

กรณีของอาคารชุดในมาตรา ๔[๓] แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้บัญญัติให้เจ้าของร่วมเป็นเจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด โดยมาตรา ๑๓ วรรคหนึ่ง[๔] แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้บัญญัติให้เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลที่เป็นของตนและมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง ดังนั้น เจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษในกรณีที่มีการประกาศกำหนดให้อาคารชุดเป็นแหล่งกำเนิดมลพิษที่จะต้องถูกควบคุมการปล่อยน้ำเสีย จึงได้แก่ เจ้าของร่วม สำหรับกรณีที่อาคารชุดได้มีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดนั้น โดยที่มาตรา ๓๓[๕] แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้บัญญัติให้นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางตามมติของเจ้าของร่วม และใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครอบไปถึงทรัพย์ส่วนกลางทั้งหมดในการต่อสู้บุคคลภายนอกหรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืนเพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมตามที่บัญญัติ

---

[๓] มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้

“อาคารชุด” หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

ฯลฯ

“เจ้าของร่วม” หมายความว่า เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด

ฯลฯ

[๔] มาตรา ๑๓ เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลที่เป็นของตน และมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

[๕] มาตรา ๓๓ นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนตามมาตรา ๓๑ ให้มีฐานะเป็นนิติบุคคล

นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้

ไว้ในมาตรา ๓๙[๖] พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ นิติบุคคลอาคารชุดที่จัดตั้งขึ้นจึงมิได้มีฐานะเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารชุดที่เป็นแหล่งกำเนิดมลพิษ แต่มีฐานะเป็นตัวแทนของเจ้าของร่วมในการจัดการและดูแลทรัพย์ส่วนกลาง และโดยที่ระบบบำบัดน้ำเสียรวมของอาคารชุดเป็นทรัพย์ส่วนกลางตามมาตรา ๑๕(๑๐)[๗] แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ดังนั้น แม้นิติบุคคลอาคารชุดจะมิได้เป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารชุด แต่โดยที่นิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจหน้าที่ในการจัดการและดูแลระบบบำบัดน้ำเสียซึ่งเป็นทรัพย์ส่วนกลางตามมติของเจ้าของร่วม จึงมีฐานะเป็นตัวแทนเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารชุด ดังนั้น เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษจึงสามารถออกคำสั่งไปยังนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อให้ดำเนินการตามมาตรา ๗๐[๘] และมาตรา ๘๒(๒) และ (๓)[๙] แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ ได้ แล้วแต่กรณี

กรณีของที่ดินจัดสรร แม้ว่าผู้จัดสรรที่ดินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะถือเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรในกรณีที่มีการประกาศกำหนดให้ที่ดินจัดสรรเป็น

---

[๖] มาตรา ๓๙ นิติบุคคลอาคารชุดอาจใช้สิทธิของเจ้าของร่วมครอบไปถึงทรัพย์ส่วนกลางทั้งหมดในการต่อสู้บุคคลภายนอก หรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืน เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมดได้

[๗] มาตรา ๑๕ ทรัพย์สินต่อไปนี้ให้ถือว่าเป็นทรัพย์ส่วนกลาง

ฯลฯ

(๑๐) สิ่งก่อสร้างหรือระบบที่สร้างขึ้นเพื่อรักษาความปลอดภัยหรือสภาพแวดล้อมภายในอาคารชุด เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย การจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การปรับอากาศ การระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสียหรือการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล

ฯลฯ

[๘] โปรดดูเชิงอรรถ ที่ ๑, ข้างต้น

[๙] โปรดดูเชิงอรรถ ที่ ๒, ข้างต้น

แหล่งกำเนิดมลพิษที่จะต้องถูกควบคุมการปล่อยน้ำเสีย แต่โดยที่มาตรา ๔๓[๑๐] แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้กำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค เว้นแต่จะได้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและมีการโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา ๔๔(๑)[๑๑] แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แล้ว ซึ่งจะส่งผลให้นิติบุคคล

---

[๑๐] มาตรา ๔๓ สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลงไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้

ให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น และยังอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่งกับคณะกรรมการ และให้นำมาตรา ๒๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

[๑๑] มาตรา ๔๔ ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๓ เมื่อได้มีการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓(๕) แล้วตามลำดับ ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้ หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา ภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

(๒) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(๓) ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์

การดำเนินการตาม (๑) และ (๒) ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ทั้งนี้ โดยต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งด้วย

หมู่บ้านจัดสรรมีฐานะเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรแปลงที่เป็นที่ตั้งของสาธารณูปโภคนั้น ซึ่งหากผู้จัดสรรที่ดินขายที่ดินจัดสรรให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทั้งหมด เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรที่เป็นแหล่งกำเนินมลพิษ จึงได้แก่ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แต่หากผู้จัดสรรที่ดินขายที่ดินจัดสรรให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรบางส่วน เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรที่เป็นแหลงกำเนิดมลพิษ จึงได้แก่ ผู้จัดสรรที่ดิน ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และโดยที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจหน้าที่ในการเรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคจากสมาชิกตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๔๘(๓)[๑๒] แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ โดยมาตรา ๔๗[๑๓] แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้กำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและผู้จัดสรรที่ดินเป็นสมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ดังนั้น เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษ จึงสามารถออกคำสั่งไปยังนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อให้ดำเนินการตามมาตรา ๗๐[๑๔] และมาตรา ๘๒ (๒) และ (๓)[๑๕] แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ ได้

---

[๑๒] มาตรา ๔๘ เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

ฯลฯ

(๓) เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคในส่วนที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่บำรุงรักษาจากสมาชิก

ฯลฯ

[๑๓] มาตรา ๔๗ เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา ๔๕ แล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ในกรณีที่มีที่ดินจัดสรรแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ใดซื้อหรือได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดินให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

[๑๔] โปรดดูเชิงอรรถ ที่ ๑, ข้างต้น

[๑๕] โปรดดูเชิงอรรถ ที่ ๒, ข้างต้น

ประเด็นที่สอง เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษมีอำนาจออกคำสั่งตามมาตรา ๘๒(๒) แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรปรับปรุงหรือซ่อมแซมระบบบำบัดน้ำเสีย ซึ่งเป็นระบบบำบัดอิสระในที่ดินแปลงย่อยและบ่อรวบรวมน้ำทิ้งก่อนระบายออกสู่สิ่งแวดล้อมได้หรือไม่ เห็นว่า การที่เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษจะสามารถออกคำสั่งตามมาตรา ๘๒(๒) แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรดำเนินการแก้ไขหรือปรับปรุงระบบบำบัดอิสระ ซึ่งเป็นระบบบำบัดน้ำเสียที่ตั้งอยู่ในที่ดินแปลงย่อยเพื่อให้การปล่อยน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรรเป็นไปตามมาตรฐานที่กฎหมายกำหนดได้หรือไม่นั้น ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงว่าระบบบำบัดอิสระที่ตั้งอยู่ในที่ดินแปลงย่อยและบ่อรวบรวมน้ำทิ้งก่อนระบายออกสู่สิ่งแวดล้อมถือเป็นสาธารณูปโภคที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่จัดการและบำรุงรักษาหรือไม่ หากพิจารณาแล้วเห็นว่าบ่อรวบรวมน้ำทิ้งเป็นส่วนหนึ่งของระบบบำบัดอิสระและเป็นสาธารณูปโภค เจ้าพนักงานควบคุมมลพิษย่อมสามารถออกคำสั่งตามมาตรา ๘๒(๒) แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ ไปยังนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อให้ดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมระบบบำบัดอิสระในที่ดินแปลงย่อยและบ่อรวบรวมน้ำทิ้งก่อนระบายออกสู่สิ่งแวดล้อมได้

ประเด็นที่สาม กรณีผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นระบบบำบัดน้ำเสียส่วนกลางให้เป็นสาธารณประโยชน์ตามมาตรา ๔๔(๓) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ จะต้องได้รับความเห็นชอบจากสภาองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหรือไม่ เห็นว่า มาตรา ๔๓[๑๖] แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้บัญญัติให้สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป โดยจะ

---

[๑๖] โปรดดูเชิงอรรถ ที่ ๑๐, ข้างต้น

กระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ และมาตรา ๔๔(๓)[๑๗] แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ บัญญัติให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๓ เมื่อได้จดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ จึงเห็นได้ว่าการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ตามมาตรา ๔๔(๓) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เป็นกรณีที่มีลักษณะพิเศษแตกต่างไปจากการแสดงเจตนาอุทิศทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ในกรณีทั่วไป กล่าวคือ สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินนั้นเป็นทรัพย์สินที่มีภาระจำยอมและผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ในการบำรุงรักษาเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร ตามที่มาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ บัญญัติไว้ ดังนั้น แม้ว่าจะจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ แต่ทรัพย์สินดังกล่าวก็ยังตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรและผู้รับโอนมีหน้าที่ต้องดำเนินการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคนั้นแทนผู้จัดสรรที่ดินซึ่งเป็นผู้โอนต่อไป การจดทะเบียนโอนทรัพย์สินซึ่งเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ตามมาตรา ๔๔(๓)[๑๘] แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ จึงต้องมีชื่อผู้รับโอนและต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้รับโอนด้วย

(ลงชื่อ) อัชพร จารุจินดา
นายอัชพร จารุจินดา
เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
กันยายน ๒๕๕๔

---

[๑๗] โปรดดูเชิงอรรถ ที่ ๑๑, ข้างต้น
[๑๘] โปรดดูเชิงอรรถ ที่ ๑๑, ข้างต้น

ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๑๑๘๕๘ กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๘ พฤษภาคม ๒๕๕๖

เรื่อง คำพิพากษาศาลฎีกาและศาลปกครองที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๘๗๖/๒๕๕๑

๒. สำเนาคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๘๐๐/๒๕๕๒

๓. สำเนาคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.๓๖/๒๕๕๒

๔. สำเนาคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.๔๙๒/๒๕๕๕

๕. สำเนาคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.๖๙๓/๒๕๕๕

๖. สำเนาคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.๙๓๑/๒๕๕๕

ด้วยในการปฏิบัติหน้าที่เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ กรมที่ดิน คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ได้มีการพิจารณาวินิจฉัยปัญหาเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามคำขอ คำร้อง คำอุทธรณ์ของผู้จัดสรรที่ดินและของบุคคลทั่วไปหลายกรณี ปรากฏว่าบางกรณีได้มีการนำเข้าสู่กระบวนการพิจารณาของศาล และได้มีคำพิพากษาถึงที่สุดสำหรับคดีดังกล่าวแล้ว ซึ่งประเด็นดังกล่าวถือว่าเป็นปัญหาสำคัญที่พบเป็นประจำเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน

กรมที่ดินพิจารณาแล้วจึงได้จัดรวบรวมคำพิพากษาที่น่าสนใจ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถนำไปเป็นแนวทางประกอบการพิจารณาแก้ไขปัญหาเรื่องเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ดังนี้

๑. คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ ๕๘๗๖/๒๕๕๑ ระหว่าง นางอนงค์ สวรรค์วัฒนกุล โจทก์ บริษัท พาราไดซ์ ปาล์ม จำกัด จำเลย วินิจฉัยว่า โจทก์ไม่มีสิทธิยึดที่ดินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคออกขายทอดตลาดได้ เนื่องจากไม่ปรากฏว่าการยึดที่ดินออกขายทอดตลาดดังกล่าวได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน การยึดที่ดินพิพาทออกขายทอดตลาดจึงต้องห้ามตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๓๐ วรรคสอง และมาตรา ๓๓ วรรคหนึ่ง

๒. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๘๐๐/๒๕๕๒ ระหว่าง นางสาวทัศนีย์ ศรีกัลยา กับพวก โจทก์ บริษัท แปซิฟิค เรียลเอสเตท จำกัด จำเลย วินิจฉัยว่า รั้วและทางเป็นส่วนหนึ่งของสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรจัดให้มีขึ้นเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร ผู้ใดก็ไม่สามารถเปลี่ยนแปลงหรือก่อให้เพิ่มภาระผูกพันโดยมิได้รับอนุญาตตามกฎหมาย โจทก์ทั้งสองจึงไม่มีสิทธิรื้อรั้วและใช้ถนนในหมู่บ้านเพื่อประโยชน์ของที่ดินโจทก์ทั้งสองที่อยู่นอกหมู่บ้านจัดสรรได้

๓. คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.๓๖/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๑๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒ ระหว่าง บริษัท ธนบุรีการ์เด้น จำกัด ผู้ฟ้องคดี คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครผู้ถูกฟ้องคดี วินิจฉัยว่า ถึงแม้ว่าในการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ผู้จัดสรรที่ดินจะมิได้มีการโฆษณาว่าจัดให้มีรั้วของหมู่บ้าน แต่เมื่อรั้วดังกล่าวมีมาก่อนการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน จึงถือว่าผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีรั้วดังกล่าวขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน ซึ่งถือได้ว่าเป็นสาธารณูปโภคที่ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรตามข้อ ๓๐ วรรคหนึ่ง แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) และโดยที่รั้วของหมู่บ้านที่สร้างบนโฉนดที่ดินเป็นรั้วอิฐบล็อกโดยสภาพแห่งทรัพย์ย่อมเป็นสาระสำคัญของที่ดินนั้น และไม่อาจแยกจากกันได้ รั้วของหมู่บ้านจึงเป็นส่วนควบของที่ดิน และเจ้าของที่ดินย่อมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในรั้วของหมู่บ้านด้วย ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและรั้วของหมู่บ้าน จึงมีหน้าที่ในการบำรุงรักษา

รั้วของหมู่บ้านต่อไปตามนัยมาตรา ๗๐ วรรคสาม ประกอบกับมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

๔. คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.๔๙๒/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๖ กันยายน ๒๕๕๕ ระหว่าง นางสาวเปรมฤดี ดาวเรือง ที่ ๑ กับพวกรวม ๑๑ คน ผู้ฟ้องคดี กรุงเทพมหานคร ที่ ๑ กับพวกรวม ๓ คน ผู้ถูกฟ้องคดี วินิจฉัยว่า ทรัพย์ประธานในกรณีนี้คือที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๔๑๗๑ ซึ่งมีสภาพเป็นถนนที่ตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอมให้เป็นสาธารณูปโภคของหมู่บ้านเคหะวิตต์ กำแพงอิฐบล็อกท้ายซอยแยกที่ ๒ แม้โดยสภาพจะไม่ได้เป็นสาระสำคัญของที่ดินหรือถนนแต่กำแพงเป็นสาธารณูปโภคของที่ดินจัดสรร ซึ่งโดยจารีตประเพณีแห่งท้องถิ่นเกี่ยวกับที่ดินจัดสรร สาธารณูปโภคของโครงการย่อมเป็นสาระสำคัญของที่ดินจัดสรร เจ้าของที่ดินจัดสรรจึงไม่สามารถแยกสาธารณูปโภคออกจากที่ดินดังกล่าวไว้ และกำแพงอิฐบล็อกที่ถูกทำลายไปเป็นส่วนควบของที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๔๑๗๑ เมื่อที่ดินดังกล่าวถูกยกให้เป็นทางสาธารณะ กำแพงอิฐบล็อกซึ่งเป็นส่วนควบของที่ดินดังกล่าวย่อมตกเป็นของสาธารณะด้วย

๕. คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.๖๙๓/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๕๕ ระหว่าง บริษัท สแปนโฮมส์ จำกัด ผู้ฟ้องคดี คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนนทบุรีที่ ๑ กับพวกรวม ๓ คน ผู้ถูกฟ้องคดี วินิจฉัยว่า แม้แผนผังและโครงการของผู้ฟ้องคดี ตามคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินระบุว่าสโมสรและทะเลสาบในโครงการมีเนื้อที่ ๔๐ ไร่ ๖๐ ตารางวา โดยไม่ปรากฏการระบุว่าเป็นสาธารณูปโภค แต่ต่อมาผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้มีเงื่อนไขให้ผู้ฟ้องคดียืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรว่าที่ดินแปลงที่แบ่งไว้เป็นสโมสรจะให้เป็นสาธารณูปโภคที่มีการเรียกเก็บค่าบริการ ซึ่งตัวแทนของผู้ฟ้องคดีได้ทราบเรื่องการยืนยันตามเงื่อนไขของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ฟ้องคดีได้ดำเนินการให้ที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นสโมสรและทะเลสาบที่มีการเรียกเก็บค่าบริการจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการมาโดยตลอด ดังนั้น ที่ดินแปลงนี้จึงเป็นสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรที่ดินและตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร การที่ผู้ฟ้องคดียื่นคำขอแก้ไขแผนผังโครงการ.โดยขอนำที่ดินแปลงดังกล่าวมาแบ่งเป็นแปลงย่อย โดยกำหนดให้เป็นแปลงจำหน่าย จำนวน ๕ แปลง ย่อมมีผล

ทำให้ที่ดินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคมีพื้นที่ลดไปจากเดิม อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก คำขอแก้ไขแผนผังโครงการดังกล่าวจึงไม่อาจกระทำได้

๖. คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.๙๓๑/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๒๘ ธันวาคม ๒๕๕๕ ระหว่าง บริษัท พาร์ควิลเลจ จำกัด ผู้ฟ้องคดี คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครที่ ๑ กับพวกรวม ๒ คน ผู้ถูกฟ้องคดี วินิจฉัยว่า การที่ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองมีมติไม่อนุญาต ให้นำที่ดินพิพาทที่อยู่ภายใต้แนวเขตสายส่งไฟฟ้าแรงสูง มาจัดทำสวนสาธารณะของโครงการจัดสรรที่ดินหรือจำหน่ายที่ดินจัดสรรที่ตั้งอยู่บริเวณภายใต้แนวเขตเสาไฟฟ้าแรงสูง ถือได้ว่าเป็นการใช้ดุลพินิจในการดำเนินการตามอำนาจหน้าที่โดยชอบตามความในมาตรา ๘ และมาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เพื่อให้เป็นไปตามเจตนารมณ์หรือความมุ่งหมายของกฎหมายดังกล่าวในการคุ้มครองผู้บริโภคในโครงการจัดสรรที่ดินให้ได้รับความปลอดภัย มติของผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองที่ไม่อนุญาตให้ผู้ฟ้องคดีนำที่ดินที่อยู่ภายใต้แนวเขตเสาส่งไฟฟ้าแรงสูง จัดทำสวนสาธารณะของโครงการจัดสรรที่ดินหรือจำหน่ายเป็นที่ดินจัดสรร จึงเป็นการใช้ดุลพินิจโดยชอบด้วยกฎหมาย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้เจ้าหน้าที่ในสังกัดกรมที่ดินทราบด้วย ทั้งนี้ สามารถดาวน์โหลดคำพิพากษาตามสิ่งที่ส่งมาด้วยได้จากเว็บไซต์สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ www.dol.go.th/estate/ หัวข้อ “หนังสือเวียน”

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) บุญเชิด คิดเห็น

(นายบุญเชิด คิดเห็น)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๘๐๕

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๕๓

ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๕๙๔๗ กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๗ เมษายน ๒๕๕๗

เรื่อง แต่งตั้งกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิในคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๒๖๓๕๐ ลงวันที่ ๖ กันยายน ๒๕๔๗

ตามหนังสือที่อ้างถึง ให้จังหวัดพิจารณาเสนอรายชื่อผู้ที่สมควรได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิในคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ตามมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ โดยให้พิจารณาจากภาคเอกชน ซึ่งไม่ได้เป็นผู้จัดสรรที่ดิน และเป็นผู้มีความรู้ ความสามารถ หรือประสบการณ์ ในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การผังเมือง การบริหารชุมชน หรือกฎหมาย ให้กรมที่ดินพิจารณาเพื่อเสนอปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้ง นั้น

กรมที่ดินขอเรียนว่า รายชื่อผู้ที่สมควรได้รับการแต่งตั้งจากหลายจังหวัด มิได้มาจากภาคเอกชน แต่เป็นข้าราชการ พนักงานของรัฐที่ได้รับเงินเดือนจากงบประมาณตามระเบียบของกระทรวงการคลัง หรือพนักงานรัฐวิสาหกิจ อาทิเช่น ผู้ใหญ่บ้าน กำนัน สมาชิกองค์การปกครองส่วนท้องถิ่น หรือองค์การบริหารส่วนจังหวัด อาจารย์ประจำมหาวิทยาลัยของรัฐ และพนักงานธนาคารของรัฐ หรือรัฐวิสาหกิจ จึงต้องส่งกลับไปแก้ไข ซึ่งอาจทำให้เกิดความล่าช้าและไม่ทันกำหนดเวลาในการพิจารณาดำเนินการของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ดังนั้น จึงขอให้จังหวัด

พิจารณาการแต่งตั้งกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิในคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดจากภาคเอกชน และเป็นผู้มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์เฉพาะด้านตามที่กำหนดไว้ในบทบัญญัติของกฎหมาย ทั้งนี้ ขอให้ส่งสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาทะเบียนบ้านพร้อมรับรองเอกสาร และบัญชีรายชื่อกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิเพื่อประกอบการพิจารณาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบ และถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) พินิจ หาญพาณิชย์

(นายพินิจ หาญพาณิชย์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. ๐-๒๑๔๑-๕๘๑๑

โทรสาร ๐-๒๑๔๓-๙๐๕๓

ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๑๓๐๙๔ กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๗ กรกฎาคม ๒๕๕๗

เรื่อง การยึดที่ดินสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินออกขายทอดตลาด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ ๕๘๗๖/๒๕๕๑

ด้วยมีประเด็นปัญหากรณีที่เจ้าหนี้ตามคำพิพากษา ได้มีการนำยึดที่ดินสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินของลูกหนี้แล้วนำไปขายทอดตลาดว่า กรณีดังกล่าวสามารถดำเนินการได้หรือไม่ อย่างไร และเป็นการขัดต่อพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ หรือไม่

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า กรณีดังกล่าวได้มีแนวคำพิพากษาวินิจฉัยไว้ตามคำพิพากษาศาลฎีกา ที่ ๕๘๗๖/๒๕๕๑ สรุปได้ว่า พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้คงสภาพเดิม รวมทั้งจำกัดการใช้สิทธิในการทำนิติกรรมของผู้จัดสรรที่ดิน ในลักษณะที่จะก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค และที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดิน เนื่องจากหากให้ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคโดยพลการ อาจทำให้ผู้ซื้อที่ดินในโครงการจัดสรรที่ดินได้รับความเสียหาย ไม่ได้ใช้ประโยชน์จากที่ดินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคอีกต่อไป หรือได้ใช้อย่างมีเงื่อนไขหรือมีข้อจำกัดทำให้ไม่ได้รับความ

สะดวกในการใช้ กฎหมายจึงบัญญัติให้การทำนิติกรรมในลักษณะดังกล่าวต้องได้รับความยินยอมจากคณะกรรมการก่อน ซึ่งการขายทอดตลาดที่ดินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคถือว่าเป็นการทำนิติกรรมที่ก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินด้วย ดังนั้น เมื่อไม่ปรากฏว่าการยึดที่ดินพิพาทออกขายทอดตลาดได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากคณะกรรมการการยึดที่ดินพิพาทออกขายทอดตลาดจึงต้องห้ามตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๓๐ วรรคสอง และมาตรา ๓๓ วรรคหนึ่ง

ดังนั้น หากมีกรณีการแจ้งยึดและระงับการทำนิติกรรมในที่ดินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอยึดและระงับการทำนิติกรรมทราบว่า ที่ดินนั้นเป็นสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรที่ดิน ซึ่งต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ตามแนวคำพิพากษาศาลฎีกาข้างต้นด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทราบ และถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) พีระศักดิ์ หินเมืองเก่า

(นายพีระศักดิ์ หินเมืองเก่า)

ผู้ว่าราชการจังหวัดชุมพร รักษาการในตำแหน่ง

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๘๐๕

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๕๓

ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๑๔๖๐๖ กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๔ สิงหาคม ๒๕๕๗

เรื่อง ปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีโครงการที่มิได้รับใบอนุญาต

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาสรุปย่อคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๓๘๙/๒๕๕๖

ด้วยมีปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ประการหนึ่งว่า โครงการหมู่บ้านจัดสรรที่มิได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินจะสามารถดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้หรือไม่ นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า กรณีดังกล่าวได้มีแนวคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดคดีหมายเลขแดงที่ อ.๓๘๙/๒๕๕๖ สรุปได้ว่า การที่บริษัทจำหน่ายที่ดินแปลงย่อยโดยไม่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน จึงมิใช่ผู้จัดสรรที่ดินตามมาตรา ๑ ของประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ เมื่อต่อมามีการ ตราพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และมีผลเป็นการยกเลิกประกาศของคณะปฏิวัติฯ ดังกล่าว ซึ่งบทเฉพาะกาลของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๖๙ ได้บัญญัติรับรองสถานะของใบอนุญาตหรือการอนุญาตที่ได้ให้ไว้ตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าวยังคงมีผลใช้บังคับได้ต่อไป โดยให้ถือว่าเป็นใบอนุญาตและการอนุญาตตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.

๒๕๔๓ และมาตรา ๗๐ วรรคหนึ่ง บัญญัติให้นำมาตรา ๔๕ มาตรา ๔๖ มาตรา ๔๗ มาตรา ๔๘ มาตรา ๔๙ มาตรา ๕๐ มาตรา ๕๑ และมาตรา ๕๒ ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าวโดยอนุโลม และวรรคสามบัญญัติให้นำมาตรา ๔๔ ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาใช้บังคับในกรณีเกี่ยวกับการพ้นจากความรับผิดในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค และวรรคสี่ บัญญัติให้สิทธิผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการอาจยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านได้ ในกรณีที่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค มิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค กรณีจึงเห็นได้ว่า การที่ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๔ วรรคหนึ่ง (๑) หรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรอาจยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อดำเนินการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะตามมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้ ต้องเป็นกรณีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจากผู้จัดสรรที่ดินที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและได้รับความเห็นชอบแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แล้วเท่านั้น แม้ข้อเท็จจริงในคดีนี้ปรากฏว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ประชุมสมาชิกเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรซึ่งเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และได้แต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

ก็ตาม แต่เมื่อบริษัทมิใช่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตามมาตรา ๗๐ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ กรณีจึงไม่อาจนำหลักเกณฑ์การพ้นจากความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๔ และการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา ๗๐ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาใช้บังคับได้ ดังนั้น การที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขามีคำสั่งไม่รับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และการที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดมีคำสั่งให้ยกอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดี จึงเป็นคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมายแล้ว

ดังนั้น โครงการหมู่บ้านจัดสรรที่มิได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน จึงไม่สามารถจะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นเพื่อรับโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินไปดูแลบำรุงรักษาได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทราบ และถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) พีระศักดิ์ หินเมืองเก่า

(นายพีระศักดิ์ หินเมืองเก่า)

ผู้ว่าราชการจังหวัดชุมพร รักษาการในตำแหน่ง

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๘๐๕

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๕๓

ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๒๔๑๓๙ กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
เขตทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑ ธันวาคม ๒๕๕๗

เรื่อง ขอผ่อนผันการดำเนินการรังวัดแบ่งแยกที่ดินก่อนได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๓๐/ว ๑๕๙๒๗ ลงวันที่ ๒ กรกฎาคม ๒๕๔๔
๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๓๐.๒/ว ๗๗๑๙ ลงวันที่ ๕ มีนาคม ๒๕๔๕

ตามที่กรมที่ดินได้กำหนดแนวทางให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเกี่ยวกับการขอผ่อนผันให้ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการรังวัดแบ่งแยกที่ดินก่อนได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการไว้ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑, ๒ นั้น

กรมที่ดินได้พิจารณาทบทวนแนวทางปฏิบัติกรณีที่ผู้ขออนุญาตจัดสรรที่ดินขอผ่อนผันไปทำการรังวัดแบ่งแยกที่ดินตามแผนผังโครงการ และยังสามารถดำเนินการจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อย ๆ ในคราวเดียวกันได้ ตามหนังสือที่อ้างถึง ๒ เนื่องจากปรากฏว่า ที่ดินตามแผนผังโครงการที่ได้รับการผ่อนผันได้ดำเนินการรังวัดแบ่งแยกและจดทะเบียนเป็นแปลงย่อยไปแล้ว แม้ระยะเวลาจะผ่านไปหลายปี แต่ไม่มีการดำเนินการเพื่อออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินบางรายเกิดปัญหาขาดสภาพคล่องถูกยึดขายทอดตลาด หรือมีการโอนชำระหนี้ หรือบางรายมีการจำหน่ายจ่ายโอนเป็นที่ดินแปลงย่อยทำให้ที่ดินแปลงย่อยที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ไปยังบุคคลอื่น

ดังกล่าว เป็นที่ดินที่ยังไม่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ทำให้ผู้รับโอนไม่ได้รับการคุ้มครองตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

ดังนั้น เพื่อป้องกันมิให้เกิดความเสียหาย จึงให้ยกเลิกหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๓๐.๒/ว ๗๗๑๙ ลงวันที่ ๕ มีนาคม ๒๕๔๕ ที่ให้จดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อย คงให้ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๓๐/ว ๑๕๙๒๗ ลงวันที่ ๒ กรกฎาคม ๒๕๔๔ ที่ให้รังวัดแบ่งจัดสรรตามแผนผังโครงการได้แต่ยังห้ามมิให้จดทะเบียนแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยไว้จนกว่าจะได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ซึ่งการถือปฏิบัติดังนี้ เพื่อเป็นการคุ้มครองประชาชนผู้ซื้อที่ดินในโครงการจัดสรรที่ดิน และมิได้เกิดความล่าช้าต่อผู้จัดสรรที่ดินแต่ประการใด เนื่องจากการจดทะเบียนแบ่งแยกและออกโฉนดที่ดิน เจ้าหน้าที่สามารถเตรียมเรื่องไว้ล่วงหน้า โดยใช้ระยะเวลาไม่เกิน ๗ วัน สำหรับที่ดินที่ได้มีการรังวัดแบ่งแยกและจดทะเบียนไว้แล้วก่อนยกเลิกแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดินที่อ้างถึง ๒ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา/ส่วนแยก เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอ/กิ่งอำเภอ ยังคงมีหน้าที่ต้องควบคุมมิให้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใด ๆ ในที่ดินแปลงย่อยดังกล่าว จนกว่าจะได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ศิริพงษ์ ห่านตระกูล
(นายศิริพงษ์ ห่านตระกูล)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๘๐๕-๐๗
โทรสาร. ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๕๓

ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๘๑๒๒ กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
เขงหทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ๑๐๒๑๐

๓ เมษายน ๒๕๕๘

เรื่อง การพิจารณาคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินของคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ด้วยคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ได้พิจารณาอุทธรณ์การขอออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและได้มีประเด็นปัญหาว่า การที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดมีมติว่า ให้ถอนเรื่องการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินของผู้ขอใบอนุญาตออกไปก่อน เนื่องจากมีการดำเนินการบางอย่างไม่เข้าหลักเกณฑ์ และให้ผู้ขอไปดำเนินการเกี่ยวกับเรื่องนั้นให้เป็นที่ยุติเสียก่อนนั้น หมายความว่าอย่างไร ผู้ขอจะมีสิทธิอุทธรณ์มติดังกล่าวต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือไม่ เพราะกรณีที่ผู้ขอจะมีสิทธิอุทธรณ์คำสั่งต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางนั้น ต้องเป็นกรณีที่คณะกรรมการมีมติไม่เห็นชอบหรือมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ตามนัยมาตรา ๒๖ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง จึงมีมติในคราวประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๕๘ เมื่อวันที่ ๑๙ มีนาคม ๒๕๕๘ ให้ซ้อมความเข้าใจกับคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดว่า เมื่อได้มีการพิจารณาคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินแล้ว คณะกรรมการต้องมีมติหรือมีคำสั่งให้ชัดเจนว่าเห็นชอบหรือไม่เห็นชอบอนุญาตหรือไม่อนุญาตให้ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดิน ภายในกำหนดสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอ เว้นแต่จะมีเหตุผลอันสมควร ตามที่กำหนดไว้

ในมาตรา ๒๕ และมาตรา ๒๖ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เท่านั้น หากคณะกรรมการมีมติหรือมีคำสั่งว่าไม่เห็นชอบหรือไม่อนุญาต ต้องมีเหตุผลกำหนดเป็นประเด็นให้ชัดเจนว่าไม่เห็นชอบหรือไม่อนุญาตด้วยเหตุผลใด เพื่อที่ผู้ขออนุญาตจะได้ใช้สิทธิอุทธรณ์อย่างถูกต้องและสะดวกแก่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางในการพิจารณาอุทธรณ์ได้ตามเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้ รวมทั้งเพื่อมิให้เกิดผลกระทบและความเสียหายแก่ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดิน อันเกิดจากความล่าช้าในการพิจารณาคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งพนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ศิริพงษ์ ห่านตระกูล

(ศิริพงษ์ ห่านตระกูล)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๘๐๖

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๕๓

ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๓๗๓๙ กระทรวงมหาดไทย
ถนนอัษฎางค์ กทม. ๑๐๒๐๐

๓๐ มิถุนายน ๒๕๕๙

เรื่อง การจัดทำสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด (ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด)

เนื่องจากปรากฏว่า มีโครงการจัดสรรที่ดินที่มีการทำสัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคในส่วนที่ยังจัดทำไม่แล้วเสร็จไว้ตามมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ หลายโครงการ เมื่อได้ล่วงเลยกำหนดระยะเวลาการจัดทำตามที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการมานานแล้ว แต่ก็ยังจัดทำสาธารณูปโภคภายในโครงการจัดสรรที่ดินไม่แล้วเสร็จ ทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับความเดือนร้อนเสียหาย

ดังนั้น เพื่อเป็นการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้ได้รับประโยชน์ในการใช้สาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินได้อย่างครบถ้วนสมบูรณ์ตามสิทธิของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จึงขอให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเร่งรัดผู้จัดสรรที่ดิน สำหรับโครงการจัดสรรที่ดินที่มีการทำสัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคที่ยังจัดทำไม่แล้วเสร็จไว้กับคณะกรรมการ และปัจจุบันยังไม่ดำเนินการจัดทำสาธารณูปโภคให้แล้วเสร็จตามแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต ให้เร่งดำเนินการจัดทำสาธารณูปโภคดังกล่าวให้แล้วเสร็จโดยเร็ว หากผู้จัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการให้คณะกรรมการพิจารณา นำเงินตามสัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค มาจัดทำสาธารณูปโภคให้แล้วเสร็จตามนัยมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ประทีป กีรติเรขา
(นายประทีป กีรติเรขา)
รองปลัดกระทรวงมหาดไทย
หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน

กรมที่ดิน
โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๕๑๖
โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๕๓

ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๕๕๕๖ กรมที่ดิน
ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒ มีนาคม ๒๕๖๐

เรื่อง การตรวจสอบสาธารณูปโภคตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๑๖๓๘๒ ลงวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๕๙

ตามหนังสือที่อ้างถึง ได้แจ้งพนักงานเจ้าหน้าที่ให้ทราบการบังคับใช้ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๙ ซึ่งกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ ต้องยื่นความประสงค์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเพื่อตรวจสอบสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นตามแผนผังและโครงการว่ายังคงมีสภาพดังเช่นที่จัดทำขึ้น ทั้งนี้ ให้คณะกรรมการมีอำนาจแต่งตั้งคณะอนุกรรมการหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดเพื่อดำเนินการตามที่ได้รับมอบหมาย นั้น

กรมที่ดินได้พิจารณาแล้ว เห็นว่าเมื่อมีการบังคับใช้ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางฯ พ.ศ. ๒๕๕๙ ตั้งแต่วันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๙ เป็นต้นมา ยังมีบางจังหวัดต้องใช้ระยะเวลาในการตรวจสอบสาธารณูปโภคเป็นเวลานาน เนื่องจาก

มีการมอบหมายให้คณะอนุกรรมการหรือบุคคลที่ดำเนินการตรวจสอบสาธารณูปโภคไว้ไม่เพียงพอกับปริมาณคำขอที่ผู้จัดสรรที่ดินได้ยื่นความประสงค์ไว้ หรือมีการแต่งตั้งคณะอนุกรรมการหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดไว้แต่ยังไม่ได้ออกไปดำเนินการตรวจสอบ อีกทั้งในการตรวจสอบสภาพสาธารณูปโภคยังคงมีความเห็นและแนวทางปฏิบัติที่แตกต่างกัน ซึ่งอาจส่งผลต่อการพ้นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดิน และการคุ้มครองประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ดังนั้น เพื่อให้การแก้ไขปัญหาและเร่งรัดการตรวจสอบสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินที่ค้างดำเนินการให้ลดลง เป็นไปตามวัตถุประสงค์ในการออกระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ที่ต้องการส่งเสริมให้เกิดการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้รวดเร็ว และลดอุปสรรคข้อขัดข้องในการรับโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคไปจัดการดูแลบำรุงรักษาต่อไป กรมที่ดินจึงกำหนดแนวทางในการดำเนินการ ดังนี้

๑. ในการตรวจสอบสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดทำขึ้นตามแผนผังและโครงการว่ายังคงมีสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้น เป็นการตรวจสอบสภาพการใช้ประโยชน์ของสาธารณูปโภคให้สามารถใช้งานได้ตามปกติ หากได้ตรวจสอบแล้วปรากฏว่าผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นหรือกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดให้ผิดไปจากแผนผังและโครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ให้คณะอนุกรรมการหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการแนะนำให้ผู้จัดสรรที่ดินทำการบำรุงรักษาหรือแก้ไขภายในเวลาที่กำหนด ถ้าหากผู้จัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการภายในเวลาที่กำหนดไว้ต้องเสนอเรื่องให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด เป็นผู้พิจารณาดำเนินการตามนัยมาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

๒. เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้ยื่นความประสงค์เพื่อตรวจสอบสาธารณูปโภคไว้ต่อคณะกรรมการ ให้ฝ่ายเลขานุการคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด รีบส่งเรื่องให้ประธานคณะอนุกรรมการตรวจสอบหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการเพื่อกำหนดวันเวลาออกตรวจสอบสาธารณูปโภคภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับเรื่อง หากมีเหตุขัดข้องที่ไม่สามารถไปตรวจสอบได้ภายในเวลาที่กำหนด ให้ประธานคณะอนุกรรมการตรวจสอบหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมาย มีหนังสือแจ้งผู้ยื่นคำขอ

ตรวจสอบให้ทราบเหตุขัดข้องก่อนครบกำหนด ๓๐ วัน ในกรณีที่ไม่สามารถตรวจสอบได้ภายในกำหนด ๖๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับเรื่องไว้ ให้ประธานคณะอนุกรรมการหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายในการตรวจสอบ ต้องรายงานเหตุขัดข้องพร้อมทั้งกำหนดวันเวลาที่สามารถไปดำเนินการตรวจสอบได้ไปยังคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเพื่อทราบและสั่งการต่อไป ทั้งนี้ เมื่อคณะกรรมการได้พิจารณาสั่งการเป็นประการใดแล้ว ให้แจ้งคณะอนุกรรมการหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมาย และผู้ยื่นคำขอตรวจสอบให้ทราบและดำเนินการต่อไป ทั้งนี้ สำหรับคำขอที่ผู้จัดสรรที่ดินได้ยื่นความประสงค์ให้ตรวจสอบไว้แล้วให้ถือปฏิบัติตามแนวทางดังกล่าวนี้ด้วย

๓. ในกรณีที่มีผู้ยื่นความประสงค์ขอตรวจสอบสาธารณูปโภคตามข้อ ๖ ของระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางฯ พ.ศ. ๒๕๕๙ เกิดขึ้นจำนวนมากจนทำให้คณะกรรมการตรวจสอบสาธารณูปโภคหรือบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งไว้มีไม่เพียงพอที่จะดำเนินการได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ตามข้อ ๒. ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดในฐานะกรรมการและเลขานุการคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด เสนอให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณาแต่งตั้งคณะอนุกรรมการหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดเพิ่มเติมให้มีจำนวนเพียงพอกับจำนวนคำขอตรวจสอบที่ค้างดำเนินการอยู่ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งพนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ประทีป กีรติเรขา

(นายประทีป กีรติเรขา)

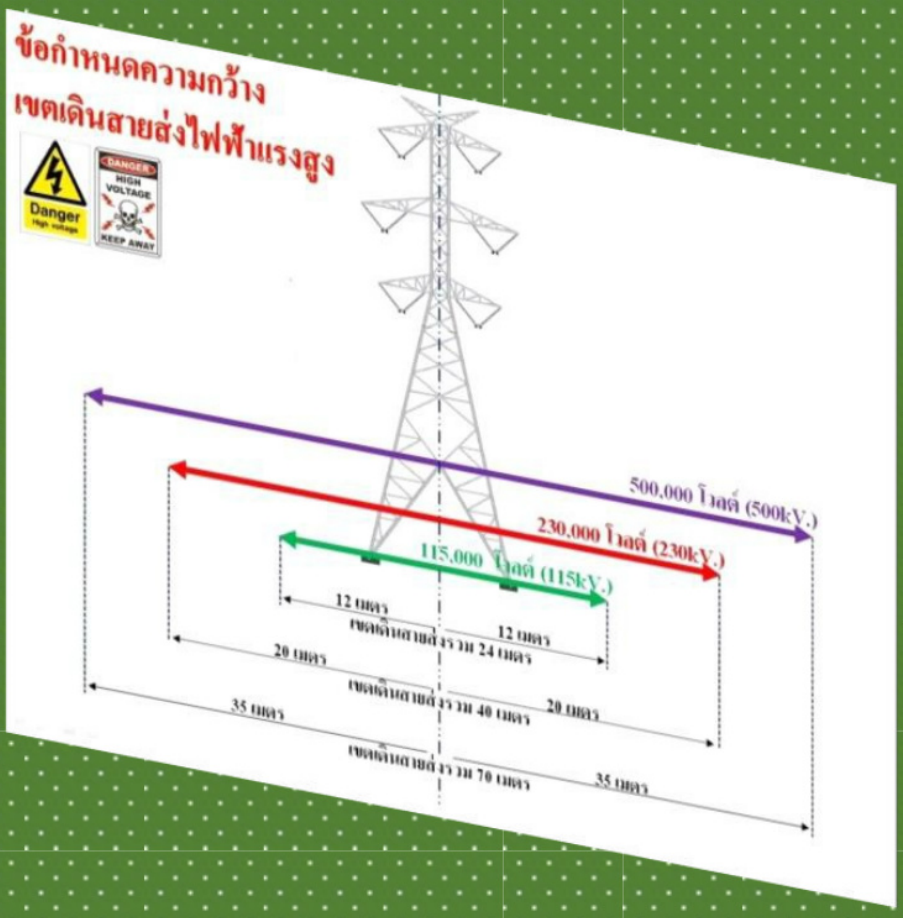
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๕๑๖

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๕๓

ข้อควรรู้


ข้อกำหนดความกว้าง
เขตเดินสายส่งไฟฟ้าแรงสูง
Danger
High voltage
DANGER
HIGH VOLTAGE
KEEP AWAY
500,000 โวลต์ (500kV.)
230,000 โวลต์ (230kV.)
115,000 โวลต์ (115kV.)
12 เมตร
12 เมตร
เขตเดินสายต่ำกว่า 24 เมตร
20 เมตร
20 เมตร
เขตเดินสายต่ำกว่า 40 เมตร
35 เมตร
35 เมตร
เขตเดินสายต่ำกว่า 70 เมตร

ECO TANK
EC 5

โครงการจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก (พิเศษ)

๑. โครงการจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก (พิเศษ) เป็นโครงการจัดสรรที่ดินตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๕๙ กล่าวคือ โครงการจัดสรรที่ดินขนาดเล็กที่ตั้งอยู่ในพื้นที่

๑.๑ ในเขตกรุงเทพมหานคร เทศบาลนคร เทศบาลเมือง เทศบาลตำบล หรือเมืองพัทยา ที่มีจำนวนแปลงย่อยเกิน ๓๒ แปลง และเนื้อที่เพื่อการจำหน่ายไม่เกิน ๒ ไร่ เว้นแต่เป็นการจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทอาคารพาณิชย์ ให้มีจำนวนแปลงย่อยไม่เกิน ๒๐ แปลง และเนื้อที่เพื่อการจำหน่ายไม่เกิน ๒ ไร่

๑.๒ ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล ที่มีจำนวนแปลงย่อยไม่เกิน ๔๐ แปลง และเนื้อที่เพื่อการจำหน่ายไม่เกิน ๔ ไร่

๒. โครงการจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก (พิเศษ) มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการสนับสนุนนโยบายของรัฐบาลในการกระตุ้นภาวะเศรษฐกิจของประเทศในภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และที่สำคัญคือส่งเสริมจูงใจให้ผู้ประกอบการเข้าสู่ระบบการจัดสรรที่ดิน ลดปัญหาการหลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย

๓. โครงการจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก (พิเศษ) ได้รับการยกเว้นไม่ต้องจัดทำหรือผ่อนผันเกี่ยวกับสาธารณูปโภค ดังนี้

๓.๑ ไม่ต้องจัดทำสวน สนามเด็กเล่นหรือสนามกีฬา

๓.๒ ไม่ต้องจัดทำที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น

๓.๓ ขนาดถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อย ให้มีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๘.๐๐ เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร

๓.๔ ในกรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ในบริเวณที่การประปานครหลวง การประปาส่วนภูมิภาคหรือการประปาส่วนท้องถิ่น แล้วแต่กรณีไม่สามารถให้บริการได้ ให้ผู้จัดสรรที่ดินใช้ระบบประปาอื่นได้ โดยผ่านการรับรองจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นว่ามีคุณภาพน้ำที่ไม่ต่ำกว่าประปาที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นให้บริการ

๓.๕ ในกรณีที่ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของจังหวัด ได้กำหนดมาตรฐานของสาธารณูปโภคต่าง ๆ ไว้สูงกว่าที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางประกาศ หากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินเห็นว่าการไม่จัดทำตามข้อกำหนด แต่ไม่ต่ำกว่าเกณฑ์มาตรฐานตามประกาศของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง และกรณีไม่เกิดความเสียหายก็อาจพิจารณาผ่อนการปฏิบัติตามข้อกำหนดได้ เช่น ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดได้กำหนดให้ในโครงการจัดสรรที่ดินที่เป็นอาคารพาณิชย์ต้องมีที่จอดรถหน้าแปลงอาคารพาณิชย์ ซึ่งในข้อกำหนดนี้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางไม่ได้ประกาศกำหนดไว้ ดังนั้น หากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินพิจารณาเห็นว่าไม่เกิดความเสียหาย ก็อาจพิจารณาผ่อนผันไม่ต้องจัดให้มีที่จอดรถดังกล่าวได้

๔. โครงการจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก (พิเศษ) ต้องไม่ใช่การทำโครงการต่อเนื่องเป็นหลายโครงการหรือแบ่งซอยโครงการ ซึ่งเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนแปลงหรือเนื้อที่เกินกว่าที่กำหนดไว้เพื่อหวังประโยชน์ในการที่ได้รับการยกเว้นไม่ต้องจัดทำหรือผ่อนผันเกี่ยวกับสาธารณูปโภค

๕. เอกสารที่จะต้องใช้ในการยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก (จำนวน ๑๓ ชุด) มีดังนี้

๕.๑ แผนผังโครงการ

๕.๒ โครงการและวิธีการจัดสรร

๕.๓ รายการคำนวณระบบระบายน้ำ พร้อมบัตรประจำตัววิศวกร

๕.๔ สัญญาจะซื้อจะขาย

๕.๕ หนังสือรับรองพื้นที่จ่ายกระแสไฟฟ้า

๕.๖ หนังสือรับรองพื้นที่จ่ายน้ำประปาของการประปานครหลวง / การประปาส่วนภูมิภาค / การประปาส่วนท้องถิ่น / ระบบประปาอื่นโดยผ่านการรับรองจากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

๕.๗ หนังสือรับรองพื้นที่ผังเมือง

๕.๘ หนังสืออนุญาตระบายน้ำ

๕.๙ หนังสืออนุญาตเชื่อมทาง

๕.๑๐ หนังสือยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดิน และเฉลี่ยหนี้ของผู้รับจำนอง

๕.๑๑ สำเนาสัญญาจำนองที่ดิน

๕.๑๒ สำเนาโฉนดที่ดินแปลงที่ขออนุญาตจัดสรร (ถ่ายเอกสารทุกหน้าเท่าต้นฉบับจริง)

๕.๑๓ สำเนาโฉนดที่ดินแปลงภาระจำยอมทุกแปลง พร้อมบันทึกข้อตกลง (ถ้ามี)

๕.๑๔ สัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค

๕.๑๕ หนังสือรับรองวงเงินค้ำประกัน

๕.๑๖ หนังสือรับรองบริษัท (กรณีผู้ขอเป็นนิติบุคคล)

๕.๑๗ รายงานการประชุมของบริษัท (กรณีผู้ขอเป็นนิติบุคคล)

๕.๑๘ สำเนาบัตรประชาชน และทะเบียนบ้าน (กรณีผู้ขอเป็นบุคคลธรรมดา)

๕.๑๙ หลักฐานแสดงการอนุญาตหรือยินยอมของหน่วยงานอื่น ๆ (ถ้ามี)

หมายเหตุ :- การเขียนโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน รวมทั้งแผนผังอาจปรับเปลี่ยนให้สอดคล้องกับข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของแต่ละจังหวัดได้

เล่ม ๑๒๙ ตอนที่ ๓๙ ก ราชกิจจานุเบกษา ๔ พฤษภาคม ๒๕๕๕

กฎกระทรวง
กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และแบบการเก็บสถิติและข้อมูล การจัดทำบันทึกรายละเอียด และรายงานสรุปผลการทำงาน ของระบบบำบัดน้ำเสีย พ.ศ. ๒๕๕๕

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๑ และมาตรา ๘๐ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ อันเป็นกฎหมายที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๓ มาตรา ๓๘ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมออกกฎกระทรวงไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ กฎกระทรวงนี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดเก้าสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๒ ในกฎกระทรวงนี้

“ระบบบำบัดน้ำเสีย” หมายความว่า กระบวนการบำบัดน้ำเสีย และให้หมายความรวมถึงท่อ สิ่งปลูกสร้าง เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ และวัสดุที่จำเป็นต้องใช้ในการบำบัดน้ำเสียของระบบบำบัดน้ำเสียด้วย

“น้ำทิ้ง” หมายความว่า น้ำเสียที่ผ่านการบำบัดจากระบบบำบัดน้ำเสียเพื่อปล่อยออกสู่สิ่งแวดล้อม

ข้อ ๓ เจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษหรือผู้ควบคุมระบบบำบัดน้ำเสียตามมาตรา ๘๐ ต้องเก็บสถิติและข้อมูลซึ่งแสดงผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสียในแต่ละวัน และจัดทำบันทึกรายละเอียดดังกล่าวตามแบบ ทส. ๑ เก็บไว้ ณ สถานที่ตั้งแหล่งกำเนิดมลพิษนั้นเป็นระยะเวลาสองปีนับแต่วันที่มีการเก็บสถิติและข้อมูลนั้น

ให้บุคคลตามวรรคหนึ่งจัดทำรายงานสรุปผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสียในแต่ละเดือนตามแบบ ทส. ๒ และเสนอรายงานดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นภายในวันที่สิบห้าของเดือนถัดไป โดยยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นแห่งท้องที่ที่แหล่งกำเนิดมลพิษนั้นตั้งอยู่ หรือส่งทางไปรษณีย์ตอบรับ หรือรายงานด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ตามที่อธิบดีกรมควบคุมมลพิษประกาศกำหนด ทั้งนี้ การส่งรายงานทางไปรษณีย์ตอบรับ ให้ถือวันที่ลงทะเบียนเป็นวันที่ส่งรายงาน และการส่งรายงานด้วยวิธีการทางอิเล็กทรอนิกส์ ให้ถือวันที่ข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์นั้นถูกส่งออกจากระบบข้อมูลของผู้ส่งข้อมูลเป็นวันที่ส่งรายงาน

การรายงานต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามวรรคสอง ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบรับเพื่อเป็นหลักฐานให้แก่ผู้เสนอรายงานภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับรายงาน

ข้อ ๔ ในกรณีที่เจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษหรือผู้ควบคุมระบบบำบัดน้ำเสียตามข้อ ๓ มีหน้าที่ต้องเก็บสถิติและข้อมูล จัดทำบันทึกรายละเอียด หรือจัดทำรายงานสรุปผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสียอยู่แล้วตามกฎหมายอื่น และการเก็บสถิติและข้อมูล การจัดทำบันทึกรายละเอียด หรือการจัดทำรายงานดังกล่าวมีข้อมูลไม่น้อยกว่าการเก็บสถิติและข้อมูล การจัดทำบันทึกรายละเอียดหรือการจัดทำรายงานตามกฎกระทรวงนี้ ให้ถือว่าการเก็บสถิติและข้อมูล การจัดทำบันทึกรายละเอียด หรือการจัดทำรายงานตามกฎหมายดังกล่าวเป็นการเก็บสถิติและข้อมูล การจัดทำบันทึกรายละเอียด หรือการจัดทำรายงานตามกฎกระทรวงฉบับนี้โดยอนุโลม และให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษ หรือผู้ควบคุมระบบ

บำบัดน้ำเสียเสนอรายงานดังกล่าวต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามวิธีการที่กำหนดไว้ในข้อ ๓ วรรคสอง

ข้อ ๕ ให้นำหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อ ๓ และข้อ ๔ มาใช้บังคับแก่ผู้รับจ้างให้บริการบำบัดน้ำเสียด้วยโดยอนุโลม

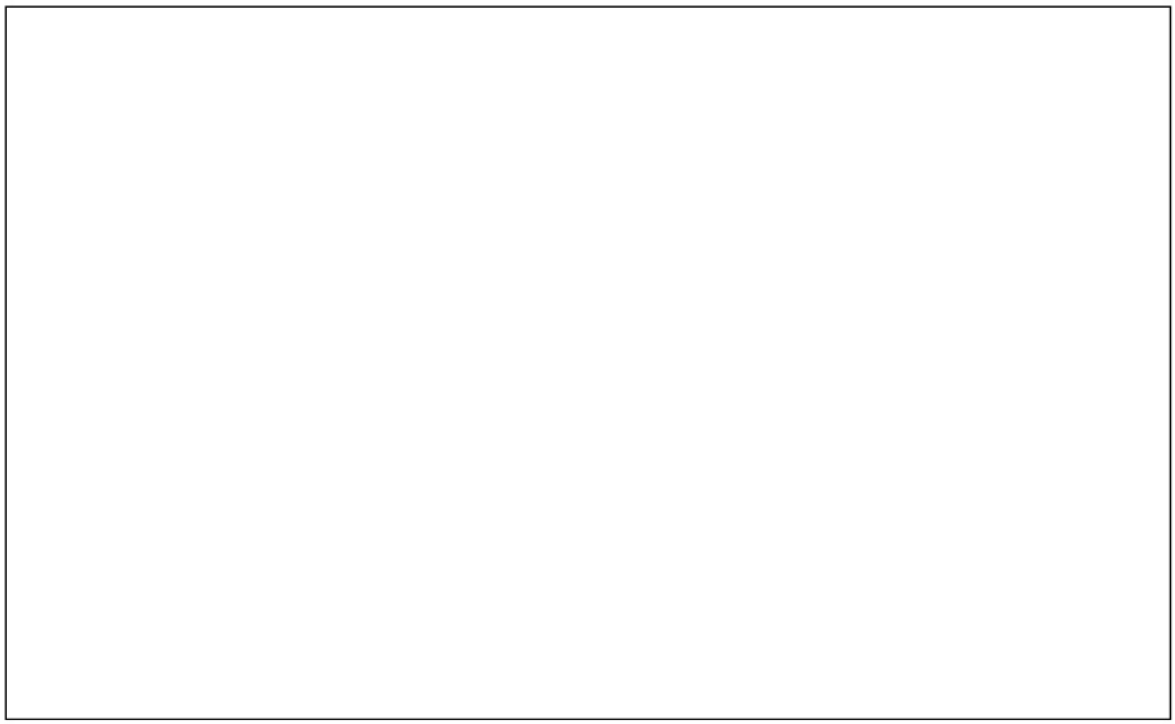
ให้ไว้ ณ วันที่ ๓ เมษายน พ.ศ. ๒๕๕๕

ปรีชา เร่งสมบูรณ์สุข
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

แบบ ทส.๑

แบบบันทึกรายละเอียดของสถิติและข้อมูลซึ่งแสดงผลการทำงาน
ของระบบบำบัดน้ำเสียของแหล่งกำเนิดมลพิษ

แหล่งกำเนิดมลพิษ ตั้งอยู่เลขที่ ..... หมู่ที่ ..... ซอย .....
ถนน ..... แขวง/ตำบล ..... เขต/อำเภอ .....
จังหวัด ..... โทรศัพท์ ..... โทรสาร .....
มี ..... เป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษ
ประกอบกิจการประเภท .....
ใบอนุญาตเลขที่ (ถ้ามี) ..... ออกให้โดย ..... หมดอายุ .....
ซึ่งมีแผนผังแสดงการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย ดังนี้



ได้เก็บสถิติและข้อมูลซึ่งแสดงผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสียปรากฏตามตาราง ดังนี้

วัน เดือน ปี	สถิติและข้อมูลที่เกี่ยวข้องแหล่งกำเนิดมลพิษ															ลายมือชื่อ ผู้บันทึก
	ปริมาณการใช้ไฟฟ้าของระบบบำบัดน้ำเสีย (หน่วย)	ปริมาณน้ำใช้ในกิจกรรมของแหล่งกำเนิดมลพิษ (ลบ.ม.)	ปริมาณน้ำเสียที่เข้าระบบบำบัดน้ำเสีย (ลบ.ม.)	การระบายน้ำทิ้งจากระบบบำบัดน้ำเสีย (ระบาย/ไม่ระบาย)	ปริมาณสารเคมีหรือสารสกัดชีวภาพที่ใช้ (ชื่อ/ปริมาณ) (ลิตรหรือกิโลกรัม)	การทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย								ปริมาณตะกอนส่วนเกินที่เกิดขึ้นจากระบบบำบัดน้ำเสียที่นำไปกำจัด (ลบ.ม.)	ปัญหาอุปสรรคและแนวทางแก้ไข	
						ระบบบำบัดน้ำเสีย (ปกติ/ผิดปกติ)	เครื่องสูบน้ำ (ปกติ/ผิดปกติ)	เครื่องเติมอากาศ (ปกติ/ผิดปกติ)	เครื่องกวน/ผสมน้ำเสีย (ปกติ/ผิดปกติ)	เครื่องกวน/ผสมสารเคมี (ปกติ/ผิดปกติ)	เครื่องสูบตะกอน (ปกติ/ผิดปกติ)	อื่น ๆ (ระบุ) (ปกติ/ผิดปกติ)			

หมายเหตุ ๑. ให้กรอกสถิติและข้อมูลเฉพาะในกรณีที่มีสถิติและข้อมูลนั้น ๆ ในแต่ละวัน

๒. ในกรณีระบบบำบัดน้ำเสียที่มีการติดตั้งเครื่องตรวจวัดคุณภาพน้ำทิ้งแบบอัตโนมัติ ให้แนบผลการตรวจวัดคุณภาพน้ำทิ้งทุกวันแยกตามพารามิเตอร์ที่ตรวจวัดและทำการสรุปผลเป็นสถิติและข้อมูลรายเดือน

ขอรับรองว่าการบันทึกสถิติและข้อมูลตามตารางข้างต้นถูกต้องทุกประการ

..... เจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษ

(.....)

..... ผู้ควบคุมระบบบำบัดน้ำเสีย

(.....)

ใบอนุญาตเลขที่ ..... หมดอายุ .....

ออกให้โดย .....

..... ผู้รับจ้างให้บริการบำบัดน้ำเสีย

(.....)

ใบอนุญาตเลขที่ ..... หมดอายุ .....

ออกให้โดย .....

แบบ ทส. ๒

รายงานสรุปผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย

---

๑. ข้อมูลทั่วไป

แหล่งกำเนิดมลพิษ ตั้งอยู่เลขที่ ..... หมู่ที่ ..... ซอย .....
ถนน ..... แขวง/ตำบล ..... เขต/อำเภอ .....
จังหวัด ..... โทรศัพท์ ..... โทรสาร .....
มี ..... เป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษ
ประกอบกิจการประเภท .....
ใบอนุญาตเลขที่ (ถ้ามี) ..... ออกให้โดย ..... หมดอายุ .....

ในการนี้ ขอรายงานสรุปผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสียของแหล่งกำเนิดมลพิษสำหรับเดือน ..... พ.ศ. ..... ตามที่ได้กำหนดในมาตรา ๘๐ แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ ในฐานะ

..... เจ้าของหรือผู้ครอบครองแหล่งกำเนิดมลพิษ
(.....)
..... ผู้ควบคุมระบบบำบัดน้ำเสีย
(.....)
ใบอนุญาตเลขที่ ..... หมดอายุ .....
ออกให้โดย .....
..... ผู้รับจ้างให้บริการบำบัดน้ำเสีย
(.....)
ใบอนุญาตเลขที่ ..... หมดอายุ .....
ออกให้โดย .....

๒. ข้อมูลเกี่ยวกับระบบบำบัดน้ำเสีย และแหล่งรองรับน้ำทิ้ง

(๑) ประเภท/ชนิดของระบบบำบัดน้ำเสีย .....
ความสามารถในการรองรับน้ำเสียของระบบบำบัดน้ำเสีย .....ลบ.ม./วัน

(๒) การทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย ☐ แบบต่อเนื่อง ..... ชั่วโมง/วัน

☐ แบบไม่ต่อเนื่อง (ระบุ) .....

(๓) อุปกรณ์และเครื่องมือที่ใช้ในระบบบำบัดน้ำเสีย ☐ เครื่องสูบน้ำ ☐ เครื่องเติมอากาศ

☐ เครื่องกวน/ผสมน้ำเสีย ☐ เครื่องกวน/ผสมสารเคมี

☐ เครื่องสูบตะกอน ☐ อื่น ๆ (ระบุ) .....

(๔) แหล่งรองรับน้ำทิ้ง (ระบุ) .....

(๕) วิธีจัดการตะกอนที่เกิดขึ้นจากระบบบำบัดน้ำเสียและวิธีการกำจัด .....

๓. สรุปผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสียเป็นรายเดือน

(๑) ปริมาณการใช้ไฟฟ้าของระบบบำบัดน้ำเสีย (หน่วย) .....

(๒) ปริมาณน้ำใช้ในทุกกิจกรรมของแหล่งกำเนิดมลพิษ (ลบ.ม.) .....

(๓) ปริมาณน้ำเสียที่เข้าระบบบำบัดน้ำเสีย (ลบ.ม.) .....

(๔) การระบายน้ำทิ้งจากระบบบำบัดน้ำเสีย .....

(๕) ปริมาณสารเคมีหรือสารสกัดชีวภาพที่ใช้ (ลิตรหรือกิโลกรัม) .....

(๖) การทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย

- ระบบบำบัดน้ำเสีย	☐ ปกติ	☐ ผิดปกติ (ระบุ) .....
- เครื่องสูบน้ำ	☐ ปกติ	☐ ผิดปกติ (ระบุ) .....
- เครื่องเติมอากาศ	☐ ปกติ	☐ ผิดปกติ (ระบุ) .....
- เครื่องกวน/ผสมน้ำเสีย	☐ ปกติ	☐ ผิดปกติ (ระบุ) .....
- เครื่องกวน/ผสมสารเคมี	☐ ปกติ	☐ ผิดปกติ (ระบุ) .....
- เครื่องสูบตะกอน	☐ ปกติ	☐ ผิดปกติ (ระบุ) .....
- อื่น ๆ	☐ ปกติ	☐ ผิดปกติ (ระบุ) .....

(๗) ปริมาณตะกอนส่วนเกินที่เกิดขึ้นจากระบบบำบัดน้ำเสียที่นำไปกำจัด (ลบ.ม.).....

(๘) ปัญหา อุปสรรค และแนวทางแก้ไข .....

.....

คำเตือน ๑. เจ้าของหรือผู้ครอบครองแห่งกำเนิดมลพิษ ผู้ควบคุมระบบบำบัดน้ำเสียหรือผู้รับจ้างให้บริการบำบัดน้ำเสียผู้ใดไม่จัดเก็บสถิติ ข้อมูล หรือไม่ทำบันทึกหรือรายงานตามมาตรา ๘๐ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งเดือน หรือปรับไม่เกินหมื่นบาทหรือทั้งจำทั้งปรับตามมาตรา ๑๐๖

๒. ผู้ควบคุมระบบบำบัดน้ำเสียหรือผู้รับจ้างให้บริการบำบัดน้ำเสียผู้ใดทำบันทึกหรือรายงานโดยแสดงข้อความอันเป็นเท็จ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับตามมาตรา ๑๐๗

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่มาตรา ๘๐ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ บัญญัติให้การเก็บสถิติและข้อมูล การจัดทำบันทึกรายละเอียดและรายงานสรุปผลการทำงานของระบบบำบัดน้ำเสีย เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และแบบที่กำหนดในกฎกระทรวง จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

ประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม
เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการของส่วนราชการ
รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชนที่ต้องจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม
ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๓๕)

โดยที่เป็นการสมควรเพิ่มเติมการกำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชนที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามบัญชีท้ายประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดโครงการหรือกิจการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชนที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ลงวันที่ ๒๔ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๓๕

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๔๖ และมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ จึงกำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชนที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพิ่มเติม ตามบัญชีท้ายประกาศนี้

ประกาศ ณ วันที่ ๙ กันยายน พ.ศ. ๒๕๓๕

(ลงชื่อ) ไพจิตร เอื้อทวีกุล
(นายไพจิตร เอื้อทวีกุล)
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงวิทยาศาสตร์
เทคโนโลยีและการพลังงาน

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๐๙ ตอนที่ ๑๓๖ วันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๓๕

บัญชีท้ายประกาศ

ลำดับที่	ประเภทโครงการหรือกิจการ	ขนาด
๑.	การถมที่ดินในทะเล	ทุกขนาด
๒.	อาคารที่ตั้งอยู่ริมแม่น้ำ ฝั่งทะเล ทะเลสาบ หรือชายหาดหรือที่อยู่ใกล้หรือในอุทยานแห่งชาติหรืออุทยานประวัติศาสตร์ ซึ่งเป็นบริเวณที่อาจจะก่อให้เกิดผลกระทบกระเทือนต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม	อาคารที่มีขนาด ๑. ความสูงตั้งแต่ ๒๓.๐๐ เมตรขึ้นไป หรือ ๒. มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันตั้งแต่ ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป
๓.	อาคารชุดพักอาศัย ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด	ที่มีจำนวนห้องชุดตั้งแต่ ๘๐ ห้องชุดขึ้นไป
๔.	การจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยหรือเพื่อประกอบการพาณิชย์	จำนวนที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ ๕๐๐ แปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่เกินกว่า ๑๐๐ ไร่
๕.	โรงพยาบาลหรือสถานพยาบาล	
	(๑) กรณีตั้งอยู่ริมแม่น้ำ ฝั่งทะเล ทะเลสาบ หรือชายหาด ซึ่งเป็นบริเวณที่อาจจะก่อให้เกิดผลกระทบกระเทือนต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม	๕.๑ ที่มีเตียงสำหรับรับผู้ป่วยไว้ค้างคืน ตั้งแต่ ๓๐ เตียงขึ้นไป
	(๒) กรณีโครงการที่ไม่อยู่ในข้อ (๑)	๕.๒ ที่มีเตียงสำหรับรับผู้ป่วยไว้ค้างคืนตั้งแต่ ๖๐ เตียงขึ้นไปทุกขนาด
๖.	อุตสาหกรรมผลิตสารออกฤทธิ์หรือสารที่ใช้ป้องกันหรือกำจัดศัตรูพืชหรือสัตว์โดยกระบวนการทางเคมี	
๗.	อุตสาหกรรมผลิตปุ๋ยเคมี โดยกระบวนการทางเคมี	ทุกขนาด

ลำดับที่	ประเภทโครงการหรือกิจการ	ขนาด
๘.	ทางหลวงหรือถนน ซึ่งมีความหมายตามกฎหมายว่าด้วยทางหลวงที่ตัดผ่านพื้นที่ดังต่อไปนี้ (๑) พื้นที่เขตรักษาพันธุ์สัตว์ป่าและเขตห้ามล่าสัตว์ป่าตามกฎหมายว่าด้วยการสงวนและคุ้มครองสัตว์ป่า (๒) พื้นที่เขตอุทยานแห่งชาติตามกฎหมายว่าด้วยอุทยานแห่งชาติ (๓) พื้นที่เขตลุ่มน้ำชั้น ๒ ตามที่คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบแล้ว (๔) พื้นที่เขตป่าชายเลนที่เป็นป่าสงวนแห่งชาติ (๕) พื้นที่ชายฝั่งทะเลในระยะ ๕๐ เมตร ห่างจากระดับน้ำทะเลขึ้นสูงสุด	ทุกขนาดที่เทียบเท่าหรือสูงกว่ามาตรฐานต่ำสุดของทางหลวงชนบทขึ้นไป โดยรวมความถึงการก่อสร้างคันทางใหม่เพิ่มเติมจากคันทางที่มีอยู่

หน้า ๑๑ เล่ม ๑๒๒ ตอนที่ ๑๒๕ ง ราชกิจจานุเบกษา ๒๙ ธันวาคม ๒๕๔๘

ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม
เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรร

โดยที่ได้มีการปฏิรูประบบราชการโดยให้มีการจัดตั้งกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และให้โอนภารกิจของกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ ไปเป็นของกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม ประกอบกับมีการยกเลิกประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ซึ่งเป็นกฎหมายแม่บทในการควบคุมการจัดสรรที่ดิน และได้มีการตรากฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินขึ้นใหม่ จึงสมควรแก้ไขประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรร

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕๕ แห่งพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๕ แก้ไขโดยมาตรา ๑๑๔ แห่งพระราชกฤษฎีกาแก้ไขบทบัญญัติให้สอดคล้องกับการโอนอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการ ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม พ.ศ. ๒๕๔๕ อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๕ มาตรา ๔๘ มาตรา ๕๐ และมาตรา ๕๑ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยบัญญัติให้กระทำได้ โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม โดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมมลพิษ และโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรรออกสู่สิ่งแวดล้อมไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้ยกเลิกประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๕๓๙) เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรร ลงวันที่ ๒๘ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๓๙

ข้อ ๒ ในประกาศนี้

“ที่ดินจัดสรร” หมายความว่า ที่ดินที่ทำการจัดสรร ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน และการจัดสรรที่ดิน ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ที่ได้ทำการจัดสรรตั้งแต่วันที่ ๒๘ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๓๙

“น้ำทิ้ง” หมายความว่า น้ำเสียจากที่ดินจัดสรรที่ผ่านระบบบำบัดน้ำเสียแล้วจนเป็นไปตามมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งตามที่กำหนดไว้ในประกาศนี้

ข้อ ๓ ให้แบ่งประเภทของที่ดินจัดสรรตามข้อ ๒ ออกเป็น ๒ ประเภท คือ

(ก) ที่ดินจัดสรรที่รังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่าย เกินกว่า ๑๐๐ แปลง แต่ไม่เกิน ๕๐๐ แปลง

(ข) ที่ดินจัดสรรที่รังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่าย เกินกว่า ๕๐๐ แปลงขึ้นไป

ข้อ ๔ มาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรรตามข้อ ๓ (ก) ต้องมีค่าดังต่อไปนี้

(๑) ความเป็นกรดและด่าง (pH) ต้องมีค่าระหว่าง ๕.๕-๙.๐

(๒) บีโอดี (BOD) ต้องมีค่าไม่เกิน ๓๐ มิลลิกรัมต่อลิตร

(๓) สารแขวนลอย (Suspended Solids) ต้องมีค่าไม่เกิน ๔๐ มิลลิกรัมต่อลิตร

(๔) ตะกอนหนัก (Settleable Solids) ต้องมีค่าไม่เกิน ๐.๕ มิลลิกรัมต่อลิตร

(๕) ทีดีเอส (TDS หรือ Total Dissolved Solids) ต้องมีค่าเพิ่มขึ้นจากปริมาณสารละลายในน้ำใช้ตามปกติไม่เกิน ๕๐๐ มิลลิกรัมต่อลิตร

(๖) ซัลไฟด์ (Sulfide) ต้องมีค่าไม่เกิน ๑.๐ มิลลิกรัมต่อลิตร

(๗) ไนโตรเจน (Nitrogen) ในรูปทีเคเอ็น (TKN) ต้องมีค่าไม่เกิน ๓๕ มิลลิกรัมต่อลิตร

(๘) น้ำมันและไขมัน (Fat Oil and Grease) ต้องมีค่าไม่เกิน ๒๐ มิลลิกรัมต่อลิตร

ข้อ ๕ มาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรรตามข้อ ๓ (ข) ต้องเป็นไปตามข้อ ๔ เว้นแต่

(๑) บีโอดี ต้องมีค่าไม่เกิน ๒๐ มิลลิกรัมต่อลิตร

(๒) สารแขวนลอย ต้องมีค่าไม่เกิน ๓๐ มิลลิกรัมต่อลิตร

ข้อ ๖ การตรวจสอบมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรรให้ใช้วิธีการ ดังต่อไปนี้

(๑) การตรวจสอบค่าความเป็นกรดและด่าง ให้กระทำโดยใช้เครื่องวัดความเป็นกรดและด่างของน้ำ (pH Meter)

(๒) การตรวจสอบค่าบีโอดี ให้กระทำโดยใช้วิธีการอะไซด์ โมดิฟิเคชั่น (Azide Modification) ที่อุณหภูมิ ๒๐ องศาเซลเซียส เป็นเวลา ๕ วัน ติดต่อกันหรือวิธีการอื่นที่คณะกรรมการควบคุมมลพิษให้ความเห็นชอบ

(๓) การตรวจสอบค่าสารแขวนลอย ให้กระทำโดยวิธีการกรองผ่านกระดาษกรองใยแก้ว (Glass Fibre Filter Disc)

(๔) การตรวจสอบค่าตะกอนหนัก ให้กระทำโดยใช้วิธีการกรวยอิมฮอฟฟ์ (Imhoff cone) ขนาดบรรจุ ๑,๐๐๐ ลูกบาศก์เซนติเมตร ในเวลา ๑ ชั่วโมง

(๕) การตรวจสอบค่าทีดีเอส ให้กระทำโดยใช้วิธีการระเหยแห้งระหว่างอุณหภูมิ ๑๐๓ องศาเซลเซียส ถึงอุณหภูมิ ๑๐๕ องศาเซลเซียส ในเวลา ๑ ชั่วโมง

(๖) การตรวจสอบค่าซัลไฟด์ ให้กระทำโดยใช้วิธีการไตเตรท (Titrate)

(๗) การตรวจสอบค่าทีเคเอ็น ให้กระทำโดยวิธีการเจลดาห์ล (Kjeldahl)

(๘) การตรวจสอบค่าน้ำมันและไขมัน ให้กระทำโดยวิธีการสกัดด้วยตัวทำละลาย แล้วแยกหาน้ำหนักของน้ำมันและไขมัน

ข้อ ๗ การคิดคำนวณจำนวนแปลงของที่ดินจัดสรรตามข้อ ๒ ให้ถือตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน หรือใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ที่ได้ทำการจัดสรรตั้งแต่วันที่ ๒๘ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๓๙

ข้อ ๘ ประกาศนี้ให้ใช้บังคับนับแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๗ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๔๘

ยงยุทธ ติยะไพรัช

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม

ประกาศการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย
เรื่อง ข้อกำหนดเพื่อความปลอดภัยในเขตเดินสายไฟฟ้า

ด้วยพระราชบัญญัติการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๑๑ มาตรา ๒๙ กำหนดให้การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย (กฟผ.) มีอำนาจประกาศกำหนดเขตเดินสายไฟฟ้า โดยได้กำหนดบริเวณที่จะเดินสายส่งไฟฟ้ามีความกว้างจากแนวศูนย์กลางของเสาสายส่งไฟฟ้าด้านละไม่เกิน ๔๐.๐๐ เมตร รวมทั้งกำหนดข้อห้ามกระทำการใด ๆ ในเขตเดินสายไฟฟ้าเพื่อประโยชน์แห่งความปลอดภัยในการส่งพลังงานไฟฟ้า อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๑ และมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๑๑ อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๕ และมาตรา ๔๘ วรรคแรก ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. ๒๕๔๐ บัญญัติให้กระทำได้ ฉะนั้น อาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายดังกล่าว จึงประกาศให้ทราบโดยทั่วกัน ดังนี้

๑. ให้ยกเลิกประกาศการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย เรื่อง ข้อกำหนดเขตเดินสายไฟฟ้า เล่ม ๑๑๘ ตอนที่ ๑๒ ง วันที่ ๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๔ และให้ใช้ข้อความต่อไปนี้แทน

๒. ข้อห้ามเพื่อความปลอดภัย

๒.๑ ห้ามกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดอันอาจเป็นอันตรายแก่ระบบไฟฟ้า เช่น ห้ามนำวัสดุอุปกรณ์หรือเครื่องจักรกล เช่น รถเครน รถยก รถตัก รถขุด เข้าใกล้สายไฟฟ้าแรงสูงน้อยกว่า ๔.๐๐ เมตร หรือห้ามเผาไร่อ้อย นาข้าว ป่าพง หรือวัสดุอื่นใดในเขตเดินสายไฟฟ้า

๒.๒ ห้ามปลูกสร้างหรือทำขึ้นซึ่งอาคาร โรงเรือน บ้านพักอาศัย ในเขตเดินสายไฟฟ้าตามระยะห้ามต่อไปนี้

ขนาด (กิโลโวลต์)	ระยะห้ามจากแนวศูนย์กลางของเสาสายส่งไฟฟ้าด้านละ
๖๙ กิโลโวลต์	๙.๐๐ เมตร
๑๑๕ กิโลโวลต์	๑๒.๐๐ เมตร
๑๓๒ กิโลโวลต์	๑๒.๐๐ เมตร
๒๓๐ กิโลโวลต์	๒๐.๐๐ เมตร
๓๐๐ กิโลโวลต์	๒๐.๐๐ เมตร
๕๐๐ กิโลโวลต์	๔๐.๐๐ เมตร

ในกรณีที่แต่ละสายส่งมีการประกาศเขตเดินสายไฟฟ้าโดยมีความกว้างจากแนวศูนย์กลางของเสาสายส่งไฟฟ้าน้อยกว่าระยะห้ามข้างต้น จะถือว่า กฟผ. กำหนดห้ามปลูกสร้างหรือทำขึ้นซึ่งอาคาร โรงเรือน บ้านพักอาศัยและสิ่งอื่นในระยะเท่ากับประกาศเขตเดินสายไฟฟ้าแต่ละสายส่งนั้น

๒.๓ การสร้างขึ้นหรือทำขึ้น ซึ่งสิ่งอื่นใดนอกเหนือจากข้อ ๒.๒ รวมทั้งการกระทำใด ๆ เพื่อเปลี่ยนแปลงพื้นดินบริเวณพื้นที่ในเขตเดินสายไฟฟ้า เช่น การปรับสภาพพื้นดินให้สูงขึ้น การขุดดิน หรือขุดบ่อ การก่อสร้างถนน จะต้องได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจาก กฟผ. ก่อน การอนุญาตให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่ กฟผ. กำหนด

๒.๔ หากมีความจำเป็นจะกระทำตามข้อห้าม ตั้งแต่ข้อ ๒.๑-๒.๓ ผู้ดำเนินการจะต้องได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจาก กฟผ. ก่อน รวมทั้งต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ กฟผ. กำหนดโดยเคร่งครัด

๒.๕ ห้ามปลูกต้นไม้ยืนต้นหรือพืชผล ในเขตเดินสายไฟฟ้าขนาด ๖๙ กิโลโวลต์, ๑๑๕ กิโลโวลต์, ๑๓๒ กิโลโวลต์, ๒๓๐ กิโลโวลต์ และ ๓๐๐ กิโลโวลต์ ตามหลักเกณฑ์ต่อไปนี้

๒.๕.๑ บริเวณพื้นที่ที่ตั้งเสาไฟฟ้า และพื้นที่โดยรอบโคนเสาไฟฟ้าภายในระยะห่างจากแนวขาเสาไฟฟ้า ๔.๐๐ เมตร ไม่อนุญาตให้ปลูกต้นไม้ยืนต้นหรือพืชผล

๒.๕.๒ ห้ามปลูกต้นไม้ยืนต้นหรือพืชผลในเขตเดินสายไฟฟ้าในระยะกว้าง ๖.๐๐ เมตร (ด้านละ ๓.๐๐ เมตร จากแนวศูนย์กลางของเสาสายส่งไฟฟ้า) ตลอดแนวสายส่งไฟฟ้าเว้นแต่ไม้ล้มลุกและธัญชาติ ตามบัญชี ๒ (บัญชีท้ายประกาศ กฟผ. ฉบับนี้)

๒.๕.๓ นอกบริเวณพื้นที่ตามข้อ ๒.๕.๑ และ ๒.๕.๒ ห้ามปลูกต้นไม้ยืนต้นหรือพืชผลในเขตเดินสายไฟฟ้า เว้นแต่ต้นไม้เศรษฐกิจตามบัญชี ๑ (บัญชีท้ายประกาศ กฟผ. ฉบับนี้) ข้อ ก. (สูงไม่เกิน ๓.๐๐ เมตร) และไม้ล้มลุกและธัญชาติตามบัญชี ๒ (บัญชีท้ายประกาศ กฟผ. ฉบับนี้) เท่านั้นที่อนุญาตให้ปลูกได้

๒.๕.๔ ในกรณีกำหนดให้เขตเดินสายไฟฟ้า สายส่ง ๑๑๕ กิโลโวลต์ และ ๑๓๒ กิโลโวลต์ มีความกว้างจากแนวศูนย์กลางของเสาสายส่งไฟฟ้าเกินกว่าด้านละ ๑๒.๐๐ เมตร อนุญาตให้ปลูกต้นไม้เศรษฐกิจตามบัญชี ๑ ข้อ ก., ข. และ ค. (สูงไม่เกิน ๗ เมตร) นอกเขต ๑๒.๐๐ เมตร และอนุญาตให้ปลูกต้นไม้เศรษฐกิจตามบัญชี ๑ ข้อ ก., ข., ค. และ ง. (สูงไม่เกิน ๑๐.๐๐ เมต) นอกเขต ๒๐.๐๐ เมตร

๒.๕.๕ ในกรณีกำหนดให้เขตเดินสายไฟฟ้า สายส่ง ๒๓๐ กิโลโวลต์ และ ๓๐๐ กิโลโวลต์ มีความกว้างจากแนวศูนย์กลางของเสาสายส่งไฟฟ้าเกินกว่าด้านละ ๒๐.๐๐ เมตร อนุญาตให้ปลูกต้นไม้เศรษฐกิจตามบัญชี ๑ ข้อ ก., ข., ค. และ ง. (สูงไม่เกิน ๑๐ เมตร) นอกเขต ๒๐.๐๐ เมตร

๒.๕.๖ สำหรับสายส่งไฟฟ้า ๕๐๐ กิโลโวลต์ จะต้องปฏิบัติตามข้อ ๒.๕.๑,๒.๕.๒ และข้อ ๒.๕.๓ และห้ามปลูกอ้อยในเขตเดินสายไฟฟ้าโดยอนุญาตให้ปลูกต้นไม้ภายใต้ข้อกำหนด ดังนี้

- นอกเขต ๑๘ เมตร จากแนวศูนย์กลางของเสาสายส่งไฟฟ้าทั้ง ๒ ด้าน อนุญาตให้ปลูกต้นไม้เศรษฐกิจตามบัญชี ๑ ข้อ ข. (สูงไม่เกิน ๕.๐๐ เมตร)

- นอกเขต ๒๒ เมตร จากแนวศูนย์กลางของเสาสายส่งไฟฟ้าทั้ง ๒ ด้าน อนุญาตให้ปลูกต้นไม้เศรษฐกิจตามบัญชี ๑ ข้อ ค. (สูงไม่เกิน ๗.๐๐ เมตร)

- นอกเขต ๒๗ เมตร จากแนวศูนย์กลางของเสาสายส่งไฟฟ้าทั้ง ๒ ด้าน อนุญาตให้ปลูกต้นไม้เศรษฐกิจตามบัญชี ๑ ข้อ ง. (สูงไม่เกิน ๑๐.๐๐ เมตร)

๒.๕.๗ ต้นไม้ที่มีอยู่นอกเขตเดินสายไฟฟ้าที่อาจล้มเข้ามาในเขตเดินสายไฟฟ้า ซึ่งจะเกิดอันตรายต่อระบบไฟฟ้า ต้องถูกตัดฟัน

๒.๖ อาคาร โรงเรือน บ้านพักอาศัย หรือสิ่งอื่นที่สร้างขึ้นหรือทำขึ้น ต้นไม้ยืนต้นหรือพืชผลที่ปลูกขึ้นในเขตเดินสายไฟฟ้าโดยไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือไม่ได้รับอนุญาต กฟผ. มีอำนาจรื้อถอนทำลายหรือตัดฟันตามควรแก่กรณีโดยไม่ต้องจ่ายค่าทดแทนก็ได้

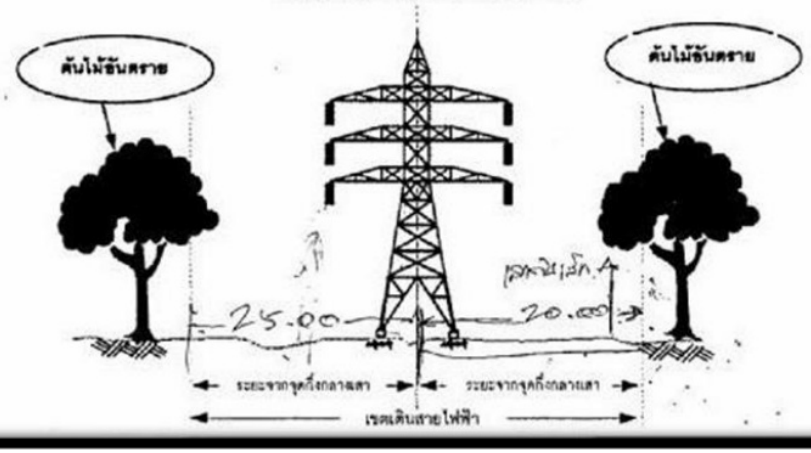
๓. สถานที่ติดต่อ

การติดต่อขออนุญาตกระทำการก่อสร้าง หรือปรับพื้นที่ในเขตเดินสายไฟฟ้าหรือมีข้อสงสัย หรือพบเห็นการกระทำใด ๆ ที่น่าจะเป็นอันตรายต่อระบบการส่งจ่ายกำลังไฟฟ้าและทรัพย์สินของชาติ อันตรายต่อชีวิตที่อาจเกิดขึ้นได้ในสภาพเกิดเหตุสุดวิสัย โปรดแจ้งเจ้าหน้าที่ของการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย

ข้อกำหนดความกว้างเขตเดินสายไฟฟ้า

ขนาดสายส่งไฟฟ้า	ระยะจากจุดกึ่งกลางเสาออกไปด้านละ	รวมเขตเดินสายไฟฟ้า
69,000. โวลต์	9 เมตร	18 เมตร
115,000. โวลต์	12 - 25 เมตร	24 - 50 เมตร
230,000. โวลต์	20 - 25 เมตร	40 - 50 เมตร
500,000. โวลต์	35 - 40 เมตร	70 - 80 เมตร

ผังแสดงแนวเขตเดินสายไฟฟ้า



เรื่องเสร็จที่ ๖๕๑/๒๕๓๖

บันทึก

เรื่อง การขออนุญาตก่อสร้างอาคารและการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตผังเมืองรวม (กรณีที่ได้รับใบอนุญาตตั้งโรงงานก่อนวันใช้บังคับผังเมืองรวม)

กรุงเทพมหานครได้มีหนังสือ ที่ กท ๐๓๐๖/๑๔๓๖๘ ลงวันที่ ๒๖ กรกฎาคม ๒๕๓๖ ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ความว่า ตามที่คณะกรรมการกฤษฎีกาได้มีความเห็นตอบข้อหารือของกรุงเทพมหานครเรื่องการขออนุญาตก่อสร้างอาคารและการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตผังเมืองรวมว่า[๑] การใช้ประโยชน์ที่ดินบางกรณีบุคคลจะใช้โดยอิสระไม่ได้ แต่ต้องได้รับอนุญาตหรืออนุมัติหรือดำเนินการตามขั้นตอนที่กำหนดในกฎหมายเสียก่อน จึงจะเป็นการใช้ประโยชน์ที่ดินที่กฎหมายยอมรับ ซึ่งกรณีของการก่อสร้างอาคารก็เป็นกรณีหนึ่งที่อยู่ในบังคับแห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังนั้น เพียงแต่ได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างไว้แต่ยังไม่ได้รับอนุญาตตามที่กรุงเทพมหานครหารือ ยังถือไม่ได้ว่าเป็นการได้ใช้ประโยชน์ที่ดินแล้วตามมาตรา ๒๗[๒] วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ นั้น กรุงเทพมหานครมีปัญหาในการพิจารณาอนุญาตให้ก่อสร้างอาคาร กล่าวคือ มีผู้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารโรงงานอุตสาหกรรมไว้ก่อนที่กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๑๖ (พ.ศ. ๒๕๓๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ จะประกาศใช้บังคับผังเมืองรวมในท้องที่กรุงเทพมหานคร โดยผู้ขออนุญาตดังกล่าวมีใบอนุญาตให้จัดตั้งโรงงานจากกระทรวงอุตสาหกรรมมาประกอบการพิจารณาด้วย แต่ปรากฏว่าพื้นที่ที่จะก่อสร้างอยู่ในบริเวณที่ต้องห้ามก่อสร้างอาคารตามกฎกระทรวงฉบับนี้ จึงมีประเด็นที่เป็นปัญหาข้อกฎหมายว่าการที่บุคคลดังกล่าวได้รับอนุญาตให้จัดตั้งโรงงานในที่ดินนั้นจากกระทรวงอุตสาหกรรมแล้ว จะถือว่าได้มีการใช้ประโยชน์ในที่ดินตามมาตรา ๒๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ แล้วหรือไม่

กรุงเทพมหานครพิจารณาแล้วมีความเห็นแตกต่างกันเป็น ๒ แนวทาง คือ

แนวทางที่หนึ่ง แม้จะมีการออกใบอนุญาตตั้งโรงงานแล้วก็ตาม แต่ยังไม่ได้มีการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารโรงงานอุตสาหกรรม ก็ยังถือไม่ได้ว่ามีการได้ใช้ประโยชน์ที่ดินแล้ว และเมื่อการก่อสร้างอาคารโรงงานอุตสาหกรรมขัดต่อกฎกระทรวงดังกล่าว เจ้าพนักงานท้องถิ่นก็สามารถพิจารณาไม่อนุญาตให้ก่อสร้างได้โดยเทียบเคียงคำวินิจฉัยของคณะกรรมการกฤษฎีกาดังกล่าวข้างต้น

แนวทางที่สอง คำวินิจฉัยของคณะกรรมการกฤษฎีกาดังกล่าวได้พิจารณาเฉพาะในประเด็นที่กรุงเทพมหานครขอหารือเท่านั้น คือ กรณีมีการยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารไว้ก่อนกฎกระทรวงฉบับนี้จะใช้บังคับจะถือว่ามีการใช้ประโยชน์ในที่ดินแล้ว และได้รับยกเว้นตามมาตรา ๒๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ หรือไม่ แต่มิได้มีการพิจารณาไปถึงประเด็นที่ว่าถ้าได้รับอนุญาตตามกฎหมายอื่นมาก่อนแล้ว ผลจะเป็นประการใด ในประเด็นนี้เห็นว่าการดำเนินการในบางเรื่องอาจมีการคาบเกี่ยวกันกับกฎหมายอื่น และต้องได้รับอนุญาตตามกฎหมายหลายฉบับด้วยกัน เช่น การจัดสรรที่ดินหรือการสร้างโรงงาน เป็นต้น ซึ่งต้องได้รับอนุญาตหรือได้รับอนุมัติหรือต้องดำเนินการใดตามขั้นตอนของกฎหมายอื่นมาก่อน โดยมีการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารเป็นขั้นตอนสุดท้ายรวมอยู่ด้วย การที่ผู้ยื่นคำขอได้รับอนุญาตหรือได้รับอนุมัติหรือได้ดำเนินการตามขั้นตอนของกฎหมายว่าด้วยการนั้นมาก่อนวันที่กฎกระทรวงดังกล่าวจะมีผลใช้บังคับ ก็น่าจะถือได้ว่ามีการได้ใช้ประโยชน์ที่ดินนั้นมาก่อนแล้วเช่นกัน ซึ่งสอดคล้องกับความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๑) ฝ่ายที่สอง

กรุงเทพมหานครได้พิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้ปัญหาข้อกฎหมายนี้เป็นที่ยุติ เป็นที่ยอมรับและเป็นธรรมของทุกฝ่าย จึงขอหารือว่ากรณีดังกล่าวจะถือว่าผู้ขออนุญาตก่อสร้างอาคารได้ใช้ประโยชน์ที่ดินตามมาตรา ๒๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ แล้วหรือไม่

คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๑) ได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าวโดยได้ฟังคำชี้แจงของผู้แทนกรุงเทพมหานคร ผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (สำนักผังเมือง) และผู้แทนกระทรวงอุตสาหกรรม (กรมโรงงานอุตสาหกรรม) แล้ว

ข้อเท็จจริงปรากฏว่าได้มีเจ้าของกิจการรายหนึ่งยื่นคำขอรับใบอนุญาตตั้งโรงงานผลิตอุปกรณ์ไฟฟ้า โคมไฟ และตู้สวิทซ์ไฟฟ้า บริเวณถนนพุทธมณฑลสาย ๔ โดยได้ยื่นคำขอเมื่อวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๓๕ ต่อกองควบคุมโรงงาน กรมโรงงานอุตสาหกรรมและได้รับใบอนุญาตตั้งโรงงานเมื่อวันที่ ๑๐ มิถุนายน ๒๕๓๕ ต่อมา เจ้าของกิจการดังกล่าวได้ยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารโรงงาน เมื่อวันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๖ ต่อกรุงเทพมหานคร แต่โดยที่กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑๑๖ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ ประกาศใช้บังคับผังเมืองรวมในเขตท้องที่กรุงเทพมหานคร ซึ่งมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๓๕ ได้กำหนดให้พื้นที่บริเวณดังกล่าวเป็นเขตพื้นที่สีเขียว อันเป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรมที่ห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการโรงงานทุกประเภท ดังนั้นจึงมีปัญหาว่ากรณีดังกล่าวถือว่าเป็นกรณีที่ได้ใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อนที่จะมีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมตามมาตรา ๒๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ หรือไม่

คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๑) เห็นว่า ปัญหาที่ว่าอย่างไรเป็นกรณีที่ได้ใช้ประโยชน์ที่ดินแล้ว สามารถแยกพิจารณาได้ ๒ ประการ คือ (๑) ถ้าเป็นการดำเนินการที่ไม่มีกฎหมายห้ามหรือกำหนดหลักเกณฑ์ไว้โดยเฉพาะว่าจะต้องได้รับอนุญาตหรือได้รับอนุมัติจากหน่วยงานหรือองค์กรใดก่อน จำต้องพิจารณาจากข้อเท็จจริงเป็นกรณี ๆ ไป ว่าได้ใช้ประโยชน์ที่ดินตามความเป็นจริงแล้วหรือไม่ (๒) แต่ถ้าเป็นการดำเนินการที่มีกฎหมายห้ามหรือกำหนดหลักเกณฑ์ไว้โดยเฉพาะว่าจะต้องได้รับอนุญาตหรือได้รับอนุมัติจากหน่วยงานหรือองค์กรใดหรือต้องดำเนินการตามขั้นตอนเช่นใดก่อน ย่อมไม่อาจถือเอาการใช้ประโยชน์ที่ดินตามความเป็นจริงได้ ดังนั้น จึงต้องพิจารณาจากการได้รับอนุญาตหรือได้รับอนุมัติหรือการได้ปฏิบัติการตามขั้นตอนของกฎหมายเป็นสำคัญ และในประเด็นนี้คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๔) ได้เคยให้ความเห็นไว้แล้วว่า[๓] การได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารหรือให้ประกอบกิจการก่อนมีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวม แม้จะยังไม่มีการก่อสร้างหรือประกอบกิจการในที่ดิน ก็ถือได้ว่าเป็นเริ่มการใช้ประโยชน์ที่ดินแล้วนับแต่วันที่ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารหรือประกอบกิจการเป็นต้นไป

อนึ่ง สำหรับการดำเนินการบางเรื่องที่คาบเกี่ยวกับกฎหมายอื่นและต้องได้รับอนุญาตตามกฎหมายเกี่ยวกับการใช้ที่ดินและอาคารหลายฉบับ โดยมีการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารเป็นขั้นตอนสุดท้ายรวมอยู่ด้วย การที่ผู้ยื่นคำขอได้รับใบอนุญาตหรือได้รับอนุมัติหรือได้ปฏิบัติตามขั้นตอนของกฎหมายอื่นก่อนการได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารนั้น ย่อมถือได้ว่ามีการใช้ประโยชน์ที่ดินนั้นมาก่อนแล้วเช่นกัน สำหรับการยื่นคำขอรับใบอนุญาตตั้งโรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานนั้นจะต้องแนบแผนที่แสดงสถานที่ที่จะตั้งโรงงานและบริเวณข้างเคียง แผนผังแสดงสิ่งปลูกสร้างภายในบริเวณโรงงาน แบบแปลนการก่อสร้างขนาดไม่เล็กกว่ามาตราส่วน ๑:๑๐๐ โดยมีคำรับรองของผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม ฯลฯ และเอกสารต่าง ๆ ตามที่กำหนดไปพร้อมกับคำขอด้วย และก็ปรากฏว่าได้รับใบอนุญาตตั้งโรงงานก่อนวันที่กฎกระทรวงฉบับที่ ๑๑๖ (พ.ศ. ๒๕๓๕)ฯ ใช้บังคับ และในใบอนุญาตดังกล่าวได้กำหนดเงื่อนไขให้ตั้งโรงงานตามคำขอรับใบอนุญาตตั้งโรงงานตามแผนผังและรายการที่ได้รับความเห็นชอบแล้ว ซึ่งเป็นสิ่งที่แสดงให้เห็นความแน่นอนของการใช้ประโยชน์ที่ดินของผู้ได้รับใบอนุญาตนั้น ดังนั้น สำหรับกรณีที่มีการคาบเกี่ยวกันระหว่างกฎหมายหลายฉบับดังเช่นกรณีที่หารือมานี้ เมื่อเจ้าของที่ดินได้ดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องโดยได้รับใบอนุญาตตั้งโรงงาน ย่อมถือได้ว่าเจ้าของที่ดินนั้น[illegible]ได้ใช้ประโยชน์ที่ดิน[illegible]ตามที่กำหนดในมาตรา ๒๗ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ แล้ว

(ลงชื่อ) วัฒนา รัตนวิจิตร

(นายวัฒนา รัตนวิจิตร)

เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ธันวาคม ๒๕๓๖

[๑]บันทึก เรื่อง การขออนุญาตก่อสร้างอาคารและการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตผังเมืองรวม ส่งพร้อมหนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาถึงกรุงเทพมหานคร ที่ นร ๐๖๐๑/๗๘ ลงวันที่ ๑๙ มกราคม ๒๕๓๖

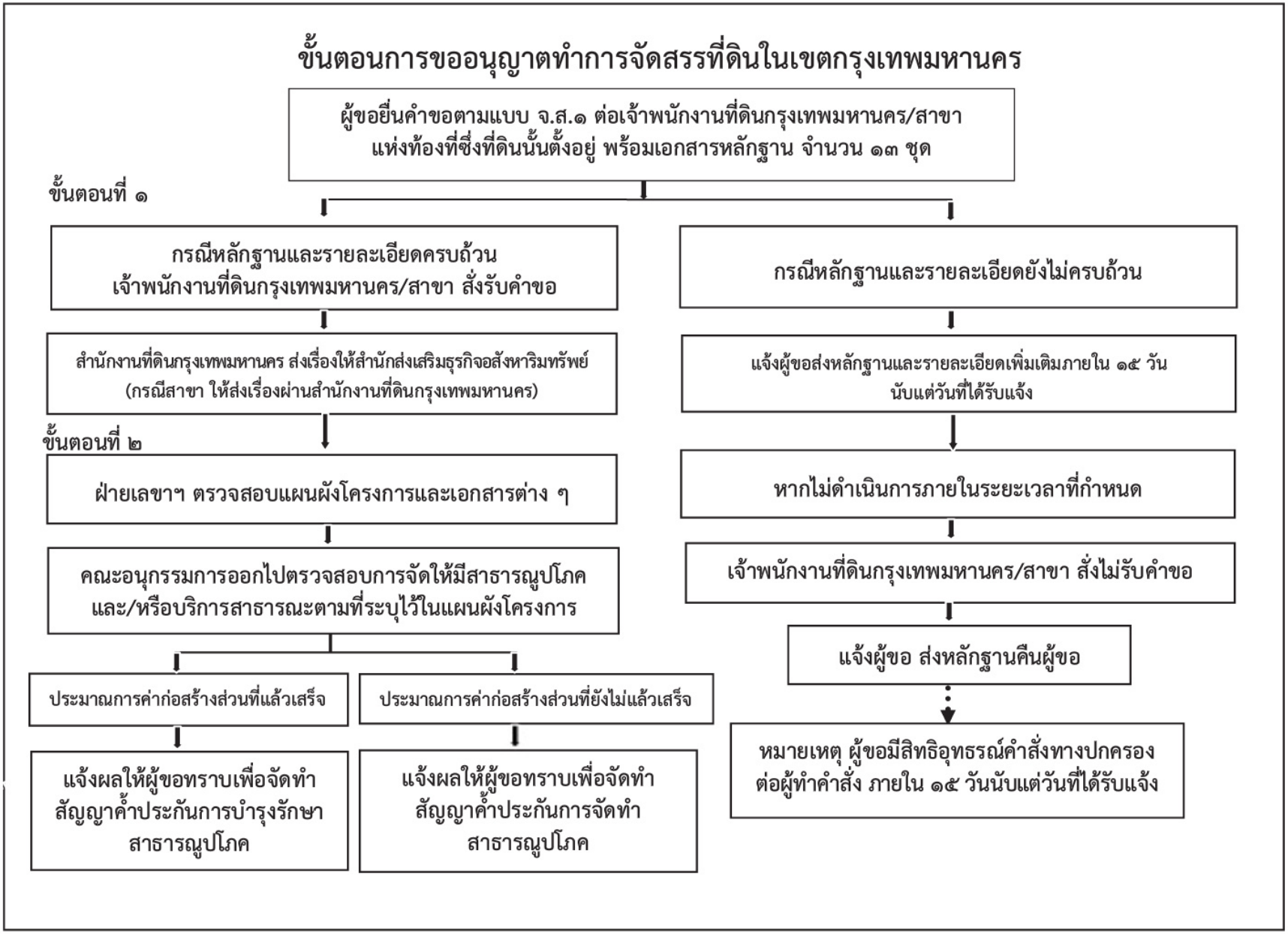
[๒]มาตรา ๒๗ ในเขตที่ได้มีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมแล้วห้ามบุคคลใดใช้ประโยชน์ที่ดินผิดไปจากที่ได้กำหนดไว้ในผังเมืองรวม หรือปฏิบัติการใด ๆ ซึ่งขัดกับข้อกำหนดของผังเมืองรวมนั้น

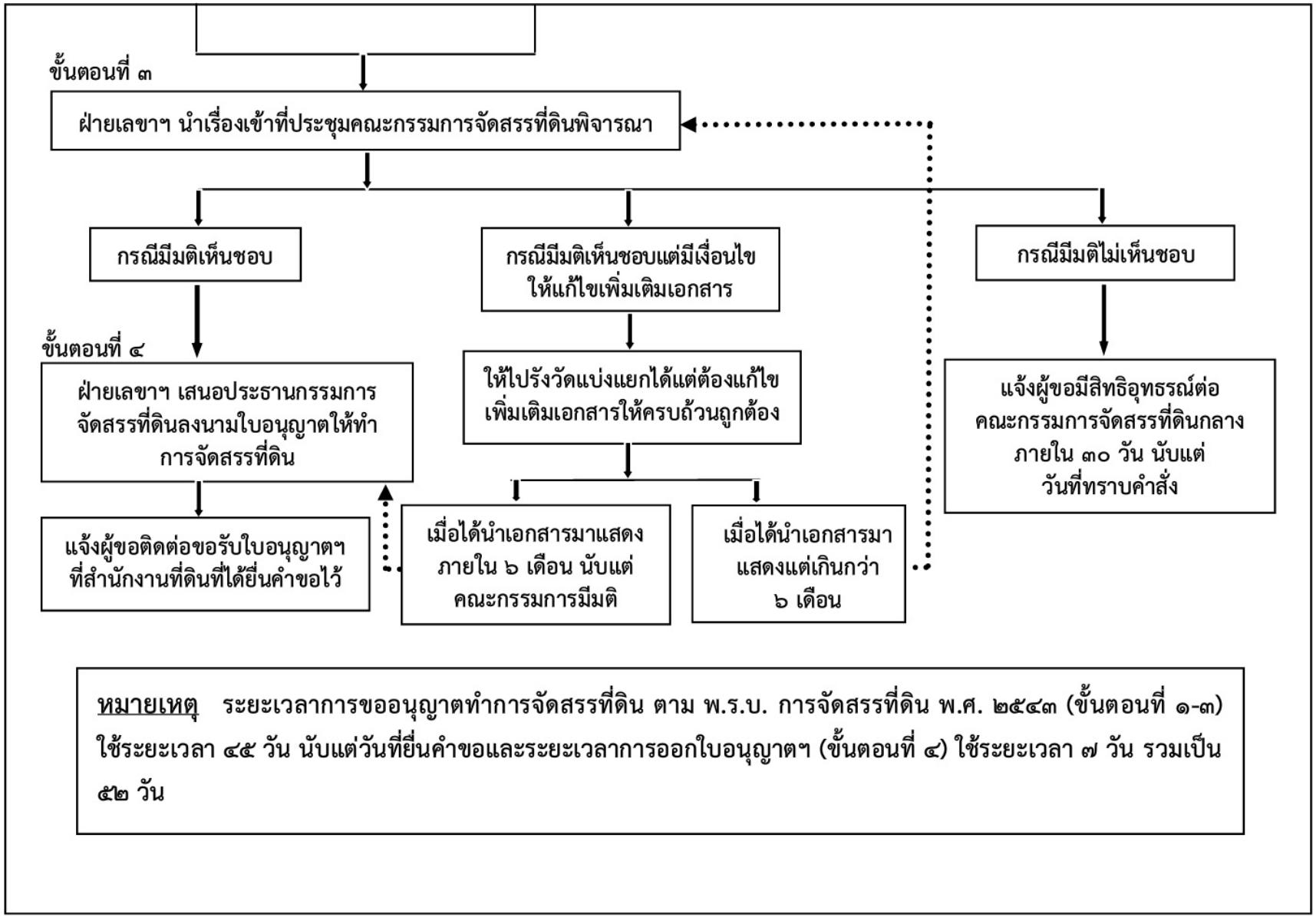
ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับแก่กรณีที่เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินได้ใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อนที่จะมีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมและจะใช้ประโยชน์ที่ดินเช่นนั้นต่อไปเมื่อมีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมแล้ว แต่ถ้าคณะกรรมการผังเมืองเห็นว่าการใช้ประโยชน์ที่ดินเช่นนั้นต่อไปเป็นการขัดต่อนโยบายของผังเมืองรวมในสาระสำคัญที่เกี่ยวกับสุขลักษณะ ความปลอดภัยของประชาชนและสวัสดิภาพของสังคม คณะกรรมการผังเมืองมีอำนาจกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินจะต้องแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือระงับการใช้ประโยชน์ที่ดินเช่นนั้นต่อไปภายในระยะเวลาที่เห็นสมควรได้ การกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขดังกล่าวให้คำนึงถึงกิจการที่มีการใช้ประโยชน์ที่ดิน สภาพของที่ดินและทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวกับที่ดิน การลงทุน ประโยชน์ หรือความเดือดร้อนรำคาญที่ประชาชนได้รับจากกิจการนั้น ทั้งนี้ ให้คณะกรรมการผังเมืองเชิญเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินมาแสดงข้อเท็จจริงและความคิดเห็นประกอบด้วย

เมื่อได้กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขดังกล่าวในวรรคสองแล้ว ให้คณะกรรมการผังเมืองมีหนังสือแจ้งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินทราบ และเจ้าของหรือผู้ครอบครองที่ดินมีสิทธิอุทธรณ์ได้ตามมาตรา ๗๐

[๓]บันทึก เรื่อง การใช้ประโยชน์ที่ดินมาก่อนที่จะมีกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมตามมาตรา ๒๗ แห่งพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ส่งพร้อมหนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาถึงเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ที่ นร ๐๕๐๑/๑๘๕๒ ลงวันที่ ๒๘ ตุลาคม ๒๕๒๘

ขั้นตอนการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร





หมายเหตุ ระยะเวลาการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ตาม พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ (ขั้นตอนที่ ๑-๓) ใช้ระยะเวลา ๔๕ วัน นับแต่วันที่ยื่นคำขอและระยะเวลาการออกใบอนุญาตฯ (ขั้นตอนที่ ๔) ใช้ระยะเวลา ๗ วัน รวมเป็น ๕๒ วัน

คณะผู้จัดทำ

นายสรวุฒิ ทัพภวิมล

ผู้อำนวยการส่วนมาตรฐานการจัดสรรที่ดิน

นายสุริยะ โพธิ์ทองศรีสิทธิ์ นางสาวดวงรัตน์ รุ่งสาง

นายสิทธิโชค ศรีมีชัย นายวรพจน์ คงสงค์

นายพินิจ พูลช่วย นางสาวสุวรรณา พิศาลายน

นางสาวณวิชนาถ นิลเพชรพลอย นางสาววิภารัตน์ เข็มแก้ว

และข้าราชการส่วนมาตรฐานการจัดสรรที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

Real Estate Business Promotion Bureau
Department of Lands
Ministry of interior
www.dol.go.th