

ขั้นตอนการขออนุญาตค้า

และ

จัดสรรที่ดิน

พร้อมด้วยตัวอย่างผังจัดสรรที่ได้รับอนุญาต

และ แบบสัญญาเกี่ยวกับที่ดิน

ขั้นตอนการขออนุญาตค้าและจัดสรรที่ดิน

จัดทำโดย
คณะนิติกร กองวิชาการ กรมที่ดิน
พิมพ์ครั้งที่ ๑ (มิถุนายน ๒๕๓๑)

คำแถลง

ปัจจุบันเป็นที่ยอมรับกันว่า ธุรกิจบ้านจัดสรรนับเป็นธุรกิจที่ทำกำไรและเพิ่มพูนรายได้ให้แก่ผู้ดำเนินการเป็นอย่างดี ทั้งนี้ เนื่องจากความต้องการทางด้านที่อยู่อาศัยของประชากรที่ขยายตัวเพิ่มขึ้นในกรุงเทพมหานครนั่นเอง ทั้งในส่วนของผู้ที่เข้ามาตั้งรกรากทำมาหากิน หรือแม้แต่ผู้ที่เดินทางเข้ามาทำงาน จึงเกิดมีผู้ลงทุนจัดสรรปั้นดินให้เป็นเงินขึ้นมามาก แต่การจะดำเนินการดังกล่าวให้ประสบผลสำเร็จ นอกจากจะต้องมีผังที่สวยงามเหมาะสมกับความต้องการของตลาดแล้ว ยังจะต้องอาศัยระเบียบ ข้อกำหนด กฎหมาย และวิธีการปฏิบัติที่ถูกต้องของทางราชการด้วย

ดังนั้น ตามที่ได้มีคณะนิติกร กองวิชาการ กรมที่ดิน ได้จัดทำหนังสือเล่มนี้ขึ้น จึงเป็นคู่มือสำคัญเสมือนหนึ่งได้มีที่ปรึกษาใกล้ตัว นับว่าเป็นประโยชน์สำหรับนักธุรกิจด้านนี้ ตลอดจนผู้ที่จะได้ศึกษาต่อไปอีกด้วย

(นายน้อม บุญประทีป)
อดีตผู้อำนวยการกองควบคุมธุรกิจที่ดิน

(นายเฉลิม ภารา)
อดีตผู้อำนวยการกองควบคุมธุรกิจที่ดิน

คำนำ

ปัจจุบันการดำเนินการธุรกิจจัดสรรที่ดินมีปัญหา อุปสรรคเกี่ยวกับวิธีและขั้นตอนการปฏิบัติซึ่งมีอยู่หลายขั้นตอน ผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดินต้องประสบกับปัญหาต่าง ๆ ในการขออนุญาตปฏิบัติไม่ถูกต้องกับระเบียบวิธีการปฏิบัติของกรมที่ดินเป็นเหตุให้เกิดความล่าช้า เสียเวลา เสียหายในทางเศรษฐกิจเป็นจำนวนมาก คณะนิติกรจึงได้จัดพิมพ์หนังสือ "ขั้นตอนการขออนุญาตค้าและจัดสรรที่ดิน" เพื่อเป็นคู่มือปฏิบัติสำหรับเจ้าหน้าที่และนักธุรกิจการค้าที่ดินและจัดสรรที่ดิน จะทำให้ประหยัดเวลาประหยัดทรัพย์ การรวบรวมจัดทำหนังสือนี้ ได้รับความอนุเคราะห์ให้คำแนะนำและคำปรึกษาจากอดีตผู้อำนวยการกองควบคุมธุรกิจที่ดิน ๒ ท่าน คือ ท่านผู้อำนวยการน้อม บุญประทีป และท่านผู้อำนวยการเฉลิม ภารา ซึ่งทั้งสองท่านนี้เป็นผู้เคยปฏิบัติราชการที่กองควบคุมธุรกิจที่ดิน กรมที่ดิน จึงทราบปัญหาต่าง ๆ เป็นอย่างดี คณะผู้จัดทำขอขอบคุณทั้งสองท่านมา ณ โอกาสนี้

จึงหวังเป็นอย่างยิ่งว่าหนังสือเล่มนี้คงอำนวยประโยชน์ให้แก่ท่านเป็นอย่างดี

คณะผู้จัดทำ

สารบัญ

หน้า

การค้าและการจัดสรรที่ดินเอกชน

การค้าและการจัดสรรที่ดินเอกชน ๑
ความหมายของการจัดสรรที่ดิน ๑
ความหมายของการค้าที่ดิน ๓
ความสัมพันธ์ระหว่างการจัดสรรที่ดินและการค้าที่ดิน ๔
การขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ๕
หลักเกณฑ์การพิจารณาอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ๕
สรุปขั้นตอนในการพิจารณา ๕
การขออนุญาตปลูกสร้างอาคารในที่ดินจัดสรร ๑๐
หลักเกณฑ์การติดตั้งไฟฟ้าในบริเวณที่ดินจัดสรรเพื่ออยู่อาศัย ๑๑
หลักเกณฑ์ในการขอรับใช้น้ำจากการประปานครหลวง ๑๘
ข้อแนะนำเกี่ยวกับการจัดทำแผนผังและโครงการจัดสรรที่ดิน ๒๒
การจัดสรรที่ดินในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการผังเมือง ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ ... ๒๕

กฎหมายและระเบียบเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน

ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ..... ๓๓
กฎกระทรวง ฉบับที่ ๑ (พ.ศ. ๒๕๑๖) ๔๐
กฎกระทรวง ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๑๖) ๔๒
กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓ (พ.ศ. ๒๕๑๖) ๔๓
แบบรายการและหลักฐานการจัดสรรที่ดินตามข้อ ๓๒ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ..... ๔๔
คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๓๔/๒๕๒๔ ..... ๔๗
เรื่อง แต่งตั้งคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินตามความในข้อ ๓
แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน (พ.ศ. ๒๕๓๐) ๔๘
คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๒/๒๕๒๘ ..... ๕๔
เรื่อง แต่งตั้งคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินตามความในข้อ ๓
แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕)
คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๔/๒๕๓๐ ..... ๕๕
เรื่อง แต่งตั้งคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินตามความในข้อ ๓
แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕)
คำสั่งคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ที่ ๓/๒๕๒๕ ..... ๕๖
เรื่อง แต่งตั้งคณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร
สำเนาหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๖๐๕/๒/ว. ๗๒๕๓ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๒๕ ..... ๕๗
เรื่อง การแต่งตั้งคณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัด
สำเนาหนังสือคำสั่งคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ที่ ๒/๒๕๒๕ ..... ๕๘
เรื่อง แต่งตั้งคณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัด
สำเนาหนังสือคำสั่งคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ที่ ๑/๒๕๒๕ ..... ๖๔
เรื่อง แต่งตั้งคณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัด
สำเนาหนังสือคำสั่งคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ที่ ๑/๒๕๒๖ ..... ๖๕
เรื่อง แต่งตั้งคณะอนุกรรมการตรวจสอบการจัดทำสาธารณูปโภค
หนังสือคำสั่งคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ที่ ๒/๒๕๒๖ ..... ๖๖
เรื่อง แต่งตั้งคณะอนุกรรมการตรวจสอบการจัดทำสาธารณูปโภค

หนังสือ (สำเนา) ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ๖๘
ว่าด้วยการรับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินและการออกใบอนุญาต ฉบับที่ ๑ (พ.ศ. ๒๕๑๖)
เอกสารประกอบคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ๗๓
หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๘/ว. ๕๗๔๔๔ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๑๖ ..... ๗๕
เรื่อง การควบคุมการจัดสรรที่ดินเอกชน
ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ๘๐
ว่าด้วยการจดแจ้งในโฉนดที่ดิน การทำสัญญาซื้อขาย การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม เกี่ยวกับที่ดินจัดสรร
แบบ (จ.ส. ๖) สมุดทะเบียนจัดสรรที่ดิน ๘๓
แบบ (ท.ด. ๑) เรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการสอบสวนสิทธิในที่ดินประเภท ๘๔
แบบ (จ.ส. ๗) หนังสือสัญญาซื้อขายที่ดินจัดสรรที่ยังไม่ได้แบ่งแยก ๘๖
แบบ (ท.ด. ๑๓) ตัวอย่างหนังสือสัญญาแบ่งขายที่ดิน ๘๘
แบบ (ท.ด. ๑๓) ตัวอย่างหนังสือสัญญาขายที่ดิน ๙๐
หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๘/ว. ๕๗๘๓๐ ลงวันที่ ๒๑ ธันวาคม ๒๕๑๖ ..... ๙๒
เรื่อง การควบคุมการจัดสรรที่ดินเอกชน
ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการอุทธรณ์คำสั่งไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๑) พ.ศ. ๒๕๑๗ ..... ๙๓
ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ๙๔
เรื่อง การขอเปลี่ยนแปลงแก้ไขแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๑๘
แบบ (ท.ด. ๕) ๙๕
หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๘/ว. ๑๗๓๑๔ ลงวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๒๔ ..... ๙๖
เรื่อง การขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน
หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๘/ว. ๒๒๓๔๒ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๒๔ ..... ๙๘
เรื่อง วิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน
หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๕/๒/ว. ๒๑๖๐๕ ลงวันที่ ๑๗ กันยายน ๒๕๒๕ ..... ๑๐๐
เรื่อง วิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน
หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๕/๕๕๕ ลงวันที่ ๑๖ มกราคม ๒๕๒๗ ..... ๑๐๒
เรื่อง การรังวัดแบ่งแยกที่ดินจัดสรร
หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๖/ว. ๖๖๑๕ ลงวันที่ ๑ เมษายน ๒๕๓๐ ..... ๑๐๔
หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๑๖๐๔/ว. ๔๔๐๖ ลงวันที่ ๕ มีนาคม ๒๕๑๕ ..... ๑๐๕
หนังสือกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๖๑๕/๒/๑๗๔๑ ลงวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๖ ..... ๑๐๖
เรื่อง การควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชน
หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๖/ว. ๓๐๐ ลงวันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๑ ..... ๑๐๗
หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๖/ว. ๕๔๕๐ ลงวันที่ ๑๖ มีนาคม ๒๕๓๑ ..... ๑๐๙
เรื่อง การขออนุญาตปลูกสร้างอาคารในที่ดินจัดสรร
หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๖/ว. ๒๔๔๔๘ ลงวันที่ ๒๕ ตุลาคม ๒๕๒๕ ..... ๑๐๕
เรื่อง การสำรวจหาข้อมูลเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินรายเก่า
แบบบัญชีสำรวจหาข้อมูลเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินรายเก่า ๑๑๐
หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๖/ว. ๕๒๗๔ ลงวันที่ ๑๒ มีนาคม ๒๕๓๐ ..... ๑๑๑
เรื่อง ยกเลิกการผ่อนผันให้จำหน่ายที่ดินจัดสรรรายเก่า
หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๖/ว. ๗๓๕๑ ลงวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๓๐ ..... ๑๑๒
เรื่อง ยกเลิกการผ่อนผันให้จำหน่ายที่ดินจัดสรรรายเก่า
แบบบัญชีแสดงหลักฐานการจำหน่ายที่ดินจัดสรรรายเก่า ๑๑๔
หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๕/ว. ๘๒๒๐๔ ลงวันที่ ๑๑ เมษายน ๒๕๒๖ ..... ๑๑๕
เรื่อง การโฆษณาแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดิน
ประกาศกรมที่ดิน เรื่อง การโฆษณาแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดิน ๑๑๖

หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๖/ว. ๗๑๔๑ ลงวันที่ ๒๘ มีนาคม ๒๕๒๕ ..... ๑๑๗
เรื่อง การจัดสรรที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาต
สำเนาประกาศกระทรวงมหาดไทย ๑๑๘
เรื่อง การจัดสรรที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาต
กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ๑๒๑
ออกตามความในพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. ๒๕๒๒
หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๕/๒/ว. ๗๓๖๗ ลงวันที่ ๒๔ มีนาคม ๒๕๒๕ ..... ๑๒๓
เรื่อง การแบ่งกรรมสิทธิ์รวม
หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๖/ว. ๒๗๘๐๕ ลงวันที่ ๑๒ สิงหาคม ๒๕๒๕ ..... ๑๒๔
เรื่อง การแบ่งกรรมสิทธิ์รวมเพื่อหลีกเลี่ยงไม่ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน
หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๖/ว. ๒๘๑๓ ลงวันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๐ ..... ๑๒๖
เรื่อง การจัดสรรที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาต
แบบรายงานผลตรวจสอบการจัดสรรที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาต ๑๒๗
หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๖/ว. ๓๕๔๘ ลงวันที่ ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๐ ..... ๑๒๘
เรื่อง ข้อพิจารณาเกี่ยวกับการแบ่งแยกที่ดินเพื่อหลีกเลี่ยงไม่ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน
หนังสือสำเนากระทรวงมหาดไทย ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๓/๒/ว. ๗๒๘ ลงวันที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๒๕ ... ๑๓๐
เรื่อง การตรวจสอบประมาณการค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค
หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๖/ว. ๕๑๐๔ ลงวันที่ ๑๐ มีนาคม ๒๕๓๐ ..... ๑๓๑
เรื่อง การตรวจสอบประมาณการค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค
หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๖/ว. ๑๓๓๒๗ ลงวันที่ ๕ มิถุนายน ๒๕๒๕ ..... ๑๓๒
เรื่อง การจดทะเบียนภารจำยอมในกรณีจัดสรรที่ดิน
หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๖/ว. ๒๗๖๔๗ ลงวันที่ ๑๑ สิงหาคม ๒๕๒๕ ..... ๑๓๕
เรื่อง การขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินติดเขตทางหลวง
หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๖/๒๔๑๕ ลงวันที่ ๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๑ ..... ๑๓๗
เรื่อง หลักเกณฑ์ในการพิจารณาแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน
หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๖/ว. ๓๘๑๘ ลงวันที่ ๑๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๑ ..... ๑๓๙
เรื่อง แจ้งหลักเกณฑ์การติดตั้งไฟฟ้าในบริเวณที่ดินจัดสรรเพื่ออยู่อาศัย
หนังสือการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ที่ มท ๕๓๕๒/๑๗๘๐ ลงวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๓๑ ..... ๑๔๐
เรื่อง แจ้งหลักเกณฑ์การติดตั้งไฟฟ้าในบริเวณที่ดินจัดสรรเพื่ออยู่อาศัย

ตัวอย่างขั้นตอนและการจัดสรรที่ดิน ตาม ป. ๒๘๖

ตัวอย่างการจัดสรรที่ดิน ป. ๒๘๖ ..... ๑๔๑
โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินของบริษัท บี จำกัด
ตัวอย่างการจัดสรรที่ดินแปลงเล็ก ๑๔๗
โครงการขออนุญาตจัดสรรที่ดินของบริษัท ทีซี จำกัด
โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินของบริษัท A จำกัด
ตัวอย่างโครงการจัดสรรที่ดินแปลงใหญ่ ๑๕๓
โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินของบริษัท สถิติ จำกัด
ตัวอย่างโครงการจัดสรรที่ดินแปลงใหญ่อีกราย ๑๕๗
โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินของบริษัท ดี จำกัด
ตัวอย่างการแก้ไขแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินและแก้ไขส่วนที่เป็นสาธารณูปโภค ๑๖๕
โครงการขออนุญาตจัดสรรที่ดินของบริษัท เดอลุกซ์ จำกัด
ตัวอย่างการแก้ไขแผนผังโดยการจัดสรรที่ดินและขอแบ่งส่วนโครงการ ๑๘๕
โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินของบริษัท ดีซี จำกัด

ตัวอย่างการจัดสรรรายที่ไม่ได้รับอนุญาต ๑๕๕
โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินของนายรัก งามเลิศ
ตัวอย่างการไม่อนุญาตให้ผู้ขอทำการจัดสรร ๒๐๓
โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินของนางศรีดา วรดี
ตัวอย่างการขออนุญาตจัดสรรที่ดินที่ถือว่าเป็นรายเก่า ๒๐๕
โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินของบริษัท ส. จำกัด
โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินของนางละม้าย
โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินของนางทอง

การค้าที่ดิน

ประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด ๑ บทเบ็ดเสร็จทั่วไป ๒๕๕
กฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๕๗) ๒๕๖
ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗
กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๒ (พ.ศ. ๒๕๒๒) ๒๕๗
ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗
คำสั่งที่ ๑๓๕๐/๒๔๕๗ เรื่อง การขออนุญาตทำการค้าที่ดิน ๒๕๘
หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๒/๔/ว. ๗๔๕๒ ลงวันที่ ๒๗ มีนาคม ๒๕๒๔ ..... ๒๕๙
หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๔/ว. ๑๗๒๕๒ ลงวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๒๔ ..... ๒๖๑
หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๕/๑/ว. ๗๗๕๓ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๒๕ ..... ๒๖๔
หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๖/ว. ๑๗๒๐๕ ลงวันที่ ๑๕ กรกฎาคม ๒๕๒๘ ..... ๒๖๖
หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๖/ว. ๓๑๐๒ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๐ ..... ๒๖๘
แบบ (ท.ด. ๘๔) คำขออนุญาตทำการค้าที่ดิน ๒๗๐
แบบ (ท.ด. ๘๕) หนังสืออนุญาตทำการค้าที่ดิน ๒๗๑
แบบตัวอย่างโครงการและวิธีการค้าที่ดิน ๒๗๒
เงื่อนไขประกอบการขออนุญาตค้าที่ดิน ๒๗๕
แบบ (ท.ด. ๘๔) คำขออนุญาตทำการค้าที่ดิน ๒๗๖
สำเนาหนังสือสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ๒๗๗
แบบ (ท.ด. ๑๖) บันทึกถ้อยคำ ๒๗๘

ตัวอย่างสัญญาต่าง ๆ เกี่ยวกับที่ดิน

สัญญาให้สิทธิเก็บกิน ๓๑๕
สัญญาเช่าซื้อที่ดินและอาคาร ๓๒๐
สัญญาจะซื้อจะขาย ๓๒๔

คำอธิบายพระราชบัญญัติอาคารชุดโดยย่อ

พระราชบัญญัติอาคารชุด ๓๓๑
การจดทะเบียนอาคารชุด ๓๓๔
กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด ๓๓๖
การจัดการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ๓๓๖
การออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ๓๓๘
การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ๓๓๙
การจดทะเบียนเลิกอาคารชุด ๓๓๙
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ๓๔๐
ตอบข้อหารือเกี่ยวกับอาคารชุด ๓๔๑

การค้าและการจัดสรรที่ดินเอกชน

ความหมายของการจัดสรรที่ดิน

เนื่องจากความต้องการที่อยู่อาศัยได้เพิ่มขึ้นอยู่เรื่อย ๆ ถึงแม้ภาครัฐบาลจะเป็นผู้ให้ความช่วยเหลือในการจัดหาที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนก็ตาม แต่ก็ไม่เพียงพอกับความต้องการ จึงเกิดภาคเอกชนเข้ามาทำธุรกิจในด้านนี้ในรูปของการจัดสรรบ้านและที่ดิน ซึ่งรัฐจำต้องมีมาตรการในการควบคุมในการใช้ที่ดินและเพื่อคุ้มครองประโยชน์ของประชาชนด้วยเหตุที่การจัดหาที่อยู่อาศัยของรัฐนั้นได้มีมาตรการกำหนดไว้อยู่แล้ว จึงได้ออกกฎหมายบัญญัติควบคุมทางภาคเอกชนในด้านการจัดหาที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนด้วย ซึ่งในการทำธุรกิจการจัดสรรที่ดินนั้น รัฐได้ออกประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ขึ้นมาควบคุม โดยได้ให้ความหมายของการจัดสรรที่ดินว่า เป็นการจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อย มีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าด้วยวิธีใด โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเป็นค่าตอบแทน และมีการให้คำมั่นหรือแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงให้ที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัยที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม จากความหมายนี้การจัดสรรที่ดินต้องหมายถึง องค์ประกอบดังต่อไปนี้

การจัดจำหน่ายที่ดิน ตามประกาศคณะปฏิวัติฉบับนี้ และประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มิได้บัญญัติไว้ว่า อย่างไรเป็นการจำหน่าย แต่ถ้าเป็นการจำหน่าย ไม่ว่าจะโดยวิธีการใดก็ตาม โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเป็นค่าตอบแทน ซึ่งไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีแล้ว กฎหมายย่อมรับบังคับให้ ซึ่งการจัดจำหน่ายนั้น ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับนี้กำหนดให้ทำเป็นสัญญาซื้อขาย

ที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป หมายถึงลักษณะของที่ดินซึ่งนำมาจำหน่ายอันเข้าลักษณะการจัดสรรนั้น ต้องเป็นการจำหน่ายในลักษณะที่เป็นแปลงย่อย คือ กระทำการแบ่งซอยผืนที่ดินผืนใหญ่จัดทำการวางผังแบ่งแปลงเป็นแปลงย่อย โดยแปลงที่แบ่งซอยแต่ละแปลงนั้นต้องมีจำนวนเกินกว่าสิบแปลงขึ้นไป และมีลักษณะเป็นพื้นที่ติดต่อกัน โดยพิจารณาถึงลักษณะของพื้นที่ดินแต่เดิมว่าเป็นแปลงเดียวกันก่อนแบ่งเป็นแปลงย่อยหรือไม่ เช่น กรมที่ดินเคยพิจารณาว่า แม้ที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงของบุตรแต่ละคนจะไม่มีอาณาเขตติดต่อเป็นผืนเดียวกัน และเป็นที่ดินมีมารดาเป็นผู้แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยไว้เดิม บุตรไม่ได้แบ่งย่อยเพิ่มเติมต่อไปอีก แต่ที่ดินแปลงย่อยเหล่านี้เดิมเป็นที่ดินแปลงเดียวกันที่มารดาได้แบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยในลักษณะเป็นที่อยู่อาศัย โดยจัดให้มีถนนตัดผ่านเพื่อใช้เป็นทางผ่านเข้าออกที่ดินแปลงย่อยทุกแปลงแล้วยกให้บุตร ซึ่งตามพฤติการณ์น่าเชื่อว่าเหตุที่ยกให้ก็เพื่อให้บุตรจำหน่ายที่ดินแปลงย่อยแทนมารดา ลักษณะเป็นการร่วมกันดำเนินการจัดสรรที่ดิน

การจำหน่ายนั้นจะกระทำโดยวิธีใด หมายถึงผู้ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินจะจำหน่ายโดยวิธีใดก็ตาม เช่น ขายเงินสด หรือผ่อนชำระโดยในการจำหน่ายนั้น จะเป็นการจำหน่าย โดยจะทำการรังวัดแบ่งแยกแล้วหรือไม่ก็ตาม ซึ่งหมายความว่าอาจทำความตกลงกันตามสัญญาซื้อขายเฉพาะส่วนตามแผนผัง หรือโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยนั้น

การจัดจำหน่ายนั้นต้องได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเป็นค่าตอบแทน คำว่า "ทรัพย์สิน" นั้นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หมายความรวมทั้งทรัพย์ทั้งวัตถุไม่มีรูปร่าง ซึ่งอาจมีราคาได้ และถือเอาได้ซึ่งความหมายของคำว่า "ทรัพย์" ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หมายถึงโดยนิตินัย ได้แก่วัตถุมีรูปร่างเพราะฉะนั้น "ทรัพย์สิน" จึงหมายถึงวัตถุมีรูปร่าง ซึ่งอาจมีราคาและถือเอาได้ประการหนึ่ง ซึ่งอาจจะเป็นเงินตราหรือสิทธิทั้งหลายที่ก่อตั้งขึ้นด้วยอำนาจของกฎหมาย และมีกฎหมายรับรองอยู่โดยตรงหรือโดยปริยาย เช่น ลิขสิทธิ์ สิทธิในเครื่องหมายการค้า เพราะฉะนั้นในการจัดจำหน่ายที่ดินจัดสรรนั้น ผู้จัดจำหน่ายอาจได้รับผลประโยชน์ตอบแทนในทางอื่น นอกจากเงินตราก็ได้

การให้คำมั่นหรือแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ การให้คำมั่นนั้นหมายถึงการแสดงเจตนาแต่ฝ่ายเดียวต่อบุคคลทั่ว ๆ ไปโดยไม่เจาะจงตัวบุคคล เช่น ด้วยวิธีการโฆษณา ซึ่งในเรื่องการให้คำมั่นอันเกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน ได้มีการตีความหมายออกไปต่าง ๆ อันมีผลในทางปฏิบัติ

เมื่อพิจารณาถึงความหมายของการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้แล้ว จะเห็นว่ามีความหมายไปในทางการแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อย เพื่อทำการจำหน่ายปลูกสร้างที่อยู่อาศัยที่ประกอบการพาณิชยกรรม อุตสาหกรรม โดยเป็นไปในทางการควบคุมการใช้ประโยชน์แบบส่วนตัวมากกว่าส่วนรวม เพราะการจัดสรรที่ดินของเอกชนนี้ต้องอยู่ภายใต้บังคับของข้อกำหนดมาตรฐาน ของการจัดสรรที่ดินที่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินกำหนดขึ้น เช่น ขนาดของพื้นที่ขั้นต่ำ ที่นำมาจัดสรรต้องมีขนาดใดอันเป็นข้อจำกัดย่อย ซึ่งอยู่ในข้อจำกัดการควบคุมแบบส่วนรวมไว้แล้ว คือ กฎหมายผังเมืองที่ระบุเขตในเมืองนั้น ๆ โดยเฉพาะ เช่น เขตใดเป็นเขตที่อยู่อาศัย เป็นต้น

นอกจากนี้ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ยังได้บัญญัติขึ้นมาเพื่อคุ้มครองประชาชนในด้านต่าง ๆ เนื่องจากผู้ประกอบธุรกิจจัดสรรที่ดินบางรายได้กระทำการหลอกลวง หรือเอารัดเอาเปรียบประชาชนหลายประการ ทำให้ประชาชนได้รับความเดือดร้อน เช่น ผู้จัดสรรนำที่ดินซึ่งยังไม่มีกรรมสิทธิ์มาทำการจัดสรร โดยทำการหลอกลวงว่าเป็นที่ดินซึ่งตนมีกรรมสิทธิ์ ประชาชนผู้ซื้อหลงเชื่อเมื่อเสียเงินให้แล้วผู้จัดสรรไม่สามารถโอนให้ได้หรือ ผู้จัดสรรได้โฆษณาถึงการจัดทำสาธารณูปโภคต่าง ๆ ไว้ เช่น จะจัดทำถนน ประปา ไฟฟ้า ให้อย่างทั่วถึง เมื่อประชาชนเข้าซื้อแล้วก็ไม่กระทำตามที่โฆษณาไว้ หรือ จัดทำสาธารณูปโภคอย่างไม่ถูกต้อง เช่น ความกว้างของถนน ท่อระบายน้ำไม่ได้มาตรฐาน ทำให้เกิดปัญหาด้านสุขภาพอนามัยของผู้อยู่อาศัย และปัญหาด้านความไม่ปลอดภัย และทำให้เกิดแหล่งเสื่อมโทรมขึ้น เนื่องจากในขณะนั้นไม่มีกฎหมายใด ออกมาบังคับหรือวางมาตรการคุ้มครองประชาชนเลย

จากปัญหาเหล่านี้ รัฐจำเป็นต้องมีมาตรการในการควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชนดังกล่าว เพื่อที่จะคุ้มครองประชาชนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้ได้รับความเป็นธรรม ป้องกันการทุจริตฉ้อโกงของผู้จัดสรรที่ดิน และเป็นการวางแผนการจัดสรรที่ดินของเอกชนให้มีคุณภาพ รัฐจำต้องออกกฎหมายมาควบคุมอย่างเร่งด่วน คือ ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ นี้ โดยให้เหตุผลของการประกาศใช้ว่า "โดยที่ปัจจุบันนี้ได้มีผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดินเป็นจำนวนมาก แต่ก็ยังไม่มีกฎหมายเพื่อใช้ควบคุมการจัดสรรที่ดินโดยเฉพาะ เป็นเหตุให้มีการพิพาทกันอีกทั้งการวางแผนผังโครงการหรือวิธีการในการจัดสรรที่ดินก็ยังไม่ถูกต้องตามหลักวิชาการผังเมือง จำเป็นจะต้องมีกฎหมายเพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชนให้เป็นที่เรียบร้อย เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและเพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชนให้เป็นที่เรียบร้อยเพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและเพื่อผลในทางเศรษฐกิจ สังคม และการเมือง" จึงได้มีการประกาศบังคับใช้เมื่อวันที่ ๒๔ พ.ย. ๒๕๑๕

การกระทำที่จะถือเป็นการจัดสรรที่ดิน ต้องประกอบด้วยหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ คือ

๑. ได้มีการจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อย มีจำนวนตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการจำหน่ายด้วยวิธีใด ๆ โดยจะทำการรังวัด แบ่งแยกแล้วหรือไม่ก็ตาม

๒. การจัดจำหน่ายนั้น ผู้จัดสรรที่ดินได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม เป็นค่าตอบแทน และ

๓. ผู้จัดสรรที่ดินได้มีการให้คำมั่นหรือแสดงออกโดยปริยายว่า จะจัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงให้ที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัยที่ประกอบการพาณิชย์หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม กล่าวคือ

๓.๑ ผู้จัดสรรที่ดินได้มีการให้คำมั่นว่าจะให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ เช่น มีการโฆษณา หรือทำสัญญาว่าจะจัดให้มีถนน ไฟฟ้า หรือน้ำประปา เป็นต้น หรือ

๓.๒ ผู้จัดสรรที่ดินได้มีการแสดงออกโดยปริยายว่า จะจัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ เช่น ได้มีการวางผัง แบ่งแปลง อันมีลักษณะเป็นทางหรือถนน หรือได้มีการปักเสาไฟฟ้า หรือได้มีการขุดหลุม เพื่อวางท่อประปา หรือท่อระบายน้ำ เป็นต้น หรือ

๓.๓ ผู้จัดสรรที่ดินได้มีการให้คำมั่นว่าจะปรับปรุงในที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัยที่ประกอบพาณิชย์หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม เช่น มีคำมั่นว่าจะจัดให้มีสนามเด็กเล่น สวนสาธารณะ สระว่ายน้ำ สนามกีฬา โรงเรียนอนุบาล หรือจะจัดให้มีหน่วยรักษาความปลอดภัย หรือจะจัดให้มีตลาดสดหรือศูนย์การค้า เป็นต้น หรือ

๓.๔ ผู้จัดสรรที่ดินได้มีการแสดงออกโดยปริยายว่า จะปรับปรุงที่ดินนั้นให้เป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม เช่น ได้มีการวางผัง แบ่งแปลงที่ดิน หรือขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินมีขนาดที่จะใช้เป็นที่อยู่อาศัยที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม ดังนี้ เป็นต้น กล่าวโดยสรุปคือ ไม่ว่าจะมีการให้คำมั่น หรือแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภค หรือวางผังแบ่งแปลงอันมีลักษณะ ถนน ทางเท้า ก็ตาม ถือว่าเป็น "การจัดสรรที่ดิน" ซึ่งต้องขออนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ทั้งสิ้น ซึ่งทำให้เป็นการคุ้มครองประชาชนผู้ซื้อยิ่งขึ้น เพราะการจัดทำหมู่บ้านจัดสรรต้องขออนุญาตด้วย ในด้านผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการสร้างบ้านจัดสรร เมื่อถูกกฎหมายมาควบคุม ก็ต้องดำเนินการให้ถูกต้องตามข้อกำหนดของกฎหมาย เช่น จัดทำสาธารณูปโภคให้ได้มาตรฐาน ทำให้ต้องลงทุนสูงส่งผลให้ประชาชนต้องซื้อบ้านหรือที่ดินในราคาที่สูงตามขึ้นไปด้วย

ความเกี่ยวพันของการจัดสรรที่ดินกับการค้าที่ดิน

ความหมายของการค้าที่ดิน

ตามมาตรา ๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ ได้ให้คำจำกัดความของการค้าที่ดินหมายความว่า การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งที่ดินเพื่อประโยชน์ในกิจการค้าหากำไร โดยวิธีขาย แลกเปลี่ยน หรือให้เช่าซื้อที่ดิน

การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งที่ดินเพื่อประโยชน์ในกิจการค้าหากำไรนั้น คำว่า "การค้าหากำไร" นั้น หมายถึงการประกอบอาชีพเพื่อหากำไร กล่าวคือขั้นต้นผู้ขายจะต้องประกอบกิจการขายที่ดินอยู่เป็นปกติธุระ และเมื่อประกอบอาชีพมีวัตถุประสงค์เพื่อหากำไรแล้ว แม้ข้อเท็จจริงจะปรากฏว่าขาดทุนก็ยังอยู่ในความหมายของคำว่าการค้าหากำไรและยังหมายรวมถึงผู้ขายมิได้มีอาชีพค้าขาย แต่มีความประสงค์ที่จะหาหรือทำให้ได้มาซึ่งกำไรหรือผลประโยชน์ เพิ่มขึ้นให้มากกว่าที่เคยลงทุนไป

ในเรื่องการค้าที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินนี้ ควรตีความโดยเคร่งครัดตามตัวอักษรว่าต้องเป็นการได้มาซึ่งที่ดินเมื่อใช้ประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว และต้องได้มาในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดกำไรด้วย ถ้าได้มาโดยทางมรดก รับให้ ซึ่งไม่มีการลงทุนแล้ว ไม่ถือว่าเป็นกิจการค้าหากำไร และจากแนวคำพิพากษาศาลฎีกา คือ

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๘๐๐/๒๕๐๖ ศาลวินิจฉัยว่า การที่โจทก์รับมรดกที่ดิน ๑๖ ไร่เศษ ราคาไม่เกินไร่ละ ๘๐๐ บาท จากสามีผู้วายชนม์ตั้งแต่ พ.ศ. ๒๔๕๘ ต่อมาระหว่างปี พ.ศ. ๒๔๕๕-๒๕๐๑ โจทก์จัดทำถนนผ่ากลางที่ดินแล้วแบ่งเป็นแปลงเล็ก ๆ ๒๗ แปลง ขายได้ไร่ละ ๘๐,๐๐๐ บาท ถึง ๑๐๐,๐๐๐ บาท การขายให้แก่เพื่อนฝูง ญาติมิตร และการตัดถนนนั้นผู้ซื้อแต่ละรายต้องเสียค่าตัดถนนตามส่วนที่ผ่าน ศาลฎีกาเห็นว่าที่ดินที่โจทก์ได้มาเป็นมรดกมิใช่สินค้าของสามีเจ้าของมรดกแต่อย่างใด จน พ.ศ. ๒๔๕๕-๒๕๐๑ โจทก์จึงจัดการต่าง ๆ เพื่อขายที่ดินและขายได้ราคาสูงถึงไร่ละ ๑๐๐,๐๐๐ บาท นั้น จึงเพียงแต่แสดงว่าโจทก์ขายโดยมุ่งให้ได้ราคาสูงสุดเท่านั้น มิใช่ขายเป็นการค้าหากำไร

ถ้าเป็นที่ดินที่ก่อสร้างมาเองก็ดี ซื้อมาก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ หรือซื้อเมื่อประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับแล้ว แต่มีเจตนาหรือเพื่อประโยชน์อย่างอื่นอันมิได้มุ่งค้ากำไรก็ดี แม้ภายหลังจะนำมาขายก็ไม่เข้าข่ายเป็นการค้าที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๗๓/๒๕๒๐ วินิจฉัยว่า การที่โจทก์ซื้อที่ดิน เพื่อใช้เป็นที่ตั้งโรงงานของบริษัท ซึ่งโจทก์เป็นผู้ถือหุ้นอยู่ โดยได้รับมอบอำนาจจากที่ประชุม ผู้ถือหุ้น ต้องถือว่าบริษัทไม่ใช่โจทก์ซื้อที่ดินไว้เพื่อขายแก่บริษัท และการที่โจทก์ขายที่ดินให้แก่บุคคลภายนอกไป เพราะที่ดินไม่เหมาะสมที่จะใช้ตั้งโรงงานโดยมิได้ปรับปรุงหรือจัดสรรที่ดินเพื่อหากำไร แม้การที่โจทก์ขายที่ดินดังกล่าวได้กำไรมากก็เนื่องจากที่ดินมีราคาสูงขึ้นตามกาลเวลา อันเป็นเรื่องปกติ ไม่ใช่เป็นการขายที่ดินเพื่อการค้าหากำไร

การขอให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อกิจการค้าหากำไรนั้นให้พิจารณาถึงเจตนาในการขอได้มาเป็นสำคัญ ถ้าเป็นนิติบุคคลย่อมพิจารณาได้จากวัตถุประสงค์ที่จดทะเบียนไว้ประกอบกับเจตนาในการใช้ประโยชน์ในที่ดิน ส่วนบุคคลธรรมดาก็ให้พิจารณาโดยนัยเดียวกัน เช่น คำพิพากษาฎีกาที่ ๑๕๔๐, ๑๕๔๑/๒๕๒๐ วินิจฉัยว่า การที่หุ้นส่วนได้เอาที่ดินมาลงหุ้นเพื่อให้หุ้นส่วนขายกำไรกัน ที่ดินจึงเป็นของห้างหุ้นส่วน ผู้เป็นหุ้นส่วนที่มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินถึงแก่ความตาย ทายาทย่อมมีสิทธิ์เพียงรับมรดกในหุ้นที่มีอยู่ในห้างฯ เท่านั้น ไม่ทำให้ที่ดินกลับเป็นของกองมรดกและตกแก่ทายาทอีก เมื่อมีการขายที่ดินของห้างไปตามวัตถุประสงค์ของห้างฯ ห้างฯ จะอ้างว่าเป็นการขายที่มรดกหาได้ไม่

ความสัมพันธ์ระหว่างการจัดสรรที่ดินและการค้าที่ดิน

การค้าที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินตามมาตรา ๑๐๑, ๑๐๒ นั้นเป็นการควบคุมการได้มาและจำหน่ายที่ดินเพื่อกิจการค้าหากำไร ส่วนการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) เป็นการควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชน ป้องกันการหลอกลวง คดโกง ประชาชนผู้ซื้อ และเพื่อประโยชน์ด้านการผังเมือง

การจัดสรรที่ดินนั้น ถ้าเป็นการได้มาซึ่งที่ดินโดยมีเจตนาจะจำหน่ายหากำไร เช่น ซื้อมาแบ่งขายและเข้าหลักเกณฑ์เป็นการจัดสรรที่ดินดังกล่าวข้างต้น ก็เป็นการค้าที่ดินเช่นกัน ซึ่งในกรณีนี้จะเป็นทั้งการค้าที่ดินและจัดสรรที่ดิน แต่ถ้าเป็นกรณีที่ผู้จัดสรรได้ที่ดินมาโดยไม่มีการลงทุน เช่นได้ที่ดินมาโดยทางมรดกหรือได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์ หรือเป็นที่ดินที่มีอยู่เดิม เช่นที่ดินที่ใช้ในการทำนาอยู่แล้วต่อมาไม่เหมาะแก่การทำนาก็เอามาทำการจัดสรร กรณีดังกล่าวนี้ถือเป็นการจัดสรรที่ดินเพียงกรณีเดียว

ฉะนั้น การจัดสรรที่ดินบางกรณีอาจเข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดินอย่างเดียว บางกรณีอาจเป็นทั้งการจัดสรรที่ดินและการค้าที่ดินด้วย แต่บางกรณีก็เป็นการค้าที่ดินอย่างเดียวไม่เป็นการจัดสรรที่ดินก็ได้ เช่น ซื้อมาทั้งแปลงแล้วขายไปทั้งแปลง โดยไม่มีการจัดแบ่งขายเป็นแปลงย่อย

สำหรับในการขออนุญาตประกอบการกรณีที่เข้าข่ายเป็นทั้งการจัดสรรที่ดินและการค้าที่ดินด้วยกัน โดยที่ประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๑๐๑ วรรค ๒ บัญญัติไว้ว่า "ในการอนุญาตนั้นรัฐมนตรีจะกำหนดเงื่อนไขอย่างใดก็ได้" เพราะฉนั้น ถ้าเป็นการค้าที่ดินเข้าข่ายการจัดสรรที่ดิน เมื่อขออนุญาตค้าที่ดินต่อรัฐมนตรีแล้ว ในการอนุญาตให้ค้าที่ดินนั้นจะกำหนดเงื่อนไขให้ต้องไปขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินด้วย และในเรื่องนี้ คณะกรรมการกฤษฎีการก็ได้ตีความว่า "ถ้าข้อเท็จจริงในการดำเนินการค้าที่ดินมีลักษณะเป็น "การจัดสรรที่ดิน" ตามข้อ ๑ ของประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ บทบัญญัติของประกาศคณะปฏิวัติดังกล่าวก็ไม่ยกเว้นบทบัญญัติว่าด้วยการค้าที่ดินตามมาตรา ๑๐๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแต่ประการใด "จึงปรากฏว่า การอนุญาตทำการค้าที่ดินรายใดที่มีลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ การขออนุญาตขายนั้น จะได้รับอนุญาตโดยมีเงื่อนไขให้ต้องไปขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินให้ถูกต้องตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) อีกส่วนหนึ่งด้วย

ในเรื่องนี้ เมื่อรัฐมนตรีได้พิจารณาสั่งอนุญาตให้ทำการค้าที่ดินโดยมีเงื่อนไขให้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินด้วย ผู้ขอก็ควรต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขนั้น มิฉะนั้นจะกลายเป็นการฝ่าฝืนเงื่อนไขที่รัฐมนตรีกำหนด ซึ่งผลที่ฝ่าฝืนเงื่อนไขนั้น มาตรา ๑๐๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ให้อำนาจอธิบดีนำที่ดินนั้นไปจำหน่ายได้ นอกจากนี้ ผู้ขออนุญาตจะมีความผิดตามมาตรา ๑๑๑ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือจำคุกไม่เกินสองปี หรือทั้งปรับทั้งจำหรือถ้าผู้ขอเป็นนิติบุคคล อาจถูกปรับไม่เกิน ๕๐,๐๐๐ บาท ตามมาตรา ๑๑๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินในทางปฏิบัติ หากผู้ขอเห็นว่า กิจการของตนไม่เข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดิน ก่อนยื่นคำขออนุญาจัดสรรตามเงื่อนไขที่รัฐมนตรีกำหนด ผู้ขออาจยื่นคำโต้แย้งชี้แจงแสดงเหตุผลว่า การดำเนินการของตนไม่เข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดินอย่างไรบ้าง เพื่อกรมที่ดินจะส่งข้อโต้แย้งนั้นให้คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) พิจารณาข้อเท็จจริงและเหตุผลทั้งหลายประกอบกัน ถ้าหากคณะกรรมการฯ พิจารณาว่า การดำเนินการไม่เข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดินก็จะได้ยุติเรื่องเงื่อนไขของรัฐมนตรีก็จะตกไปโดยปริยาย แต่ถ้าคณะกรรมการฯ พิจารณาเห็นว่ากิจการของผู้ขอเข้าลักษณะการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอต้องยื่นคำขออนุญาตจัดสรรให้ถูกต้อง มิฉะนั้นจะกลายเป็นเรื่องฝ่าฝืนเงื่อนไข ซึ่งจะเป็นความผิดและต้องได้รับโทษตามนัยดังกล่าวข้างต้น

การขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

โดยที่ข้อ ๑๐ ของประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) กำหนดว่า "ห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ"

การขอและการออกใบอนุญาตให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง และให้เสียค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

บุคคลหรือนิติบุคคลผู้ยื่นคำขอ

บุคคลหรือนิติบุคคลผู้ประสงค์จะทำการจัดสรรที่ดิน เมื่อได้ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการและจัดหาที่ดินหรือมีที่อยู่แล้ว หรือในกรณีที่จัดทำโครงการบ้านจัดสรร หากเข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดิน คือไม่ว่าจะจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะเสร็จเรียบร้อยแล้วหรือไม่ก็ตามก็ต้องยื่นคำขออนุญาตจัดสรร โดยต้องมีการจัดทำแผนผังโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

๑. แผนผังให้จัดทำโดยมีมาตราส่วนตามความเหมาะสม เพื่อให้เห็นได้ชัดเจน และต้องแสดงรายการดังนี้ด้วย คือ

ก. แสดงอาณาเขตของที่ดินที่ประสงค์จะจัดสรรให้เป็นที่อยู่อาศัยที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม แล้วแต่กรณี

ข. ขนาดความกว้างยาวและเนื้อที่ของที่ดินแปลงย่อยที่จัดสรรทุกแปลง

ค. ขนาดความกว้างของถนนและทางต่าง ๆ

ง. บริเวณที่จัดไว้เพื่อสร้างระบบบำบัดน้ำโสโครก (ถ้าจำเป็นต้องมี)

จ. ที่พักผ่อนหย่อนใจ

ฉ. อื่น ๆ (ถ้ามี)

๒. แผนผังให้จัดทำเป็น ๒ ประเภทคือ

ก. แผนผังรวม ได้แก่ แผนผังที่แสดงบริเวณที่ดินจัดสรรโดยสังเขปและลักษณะการใช้ที่ดินที่ติดต่อโดยรวมกับที่ดินจัดสรรด้วย

ข. แผนผังเฉพาะบริเวณ ได้แก่ แผนผังที่แสดงบริเวณที่ดินที่จัดเป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม โดยแยกแผนผังแต่ละประเภท

๓. โครงการและวิธีการ ให้มีรายการดังนี้

ก. ชื่อผู้ขอทำการจัดสรรที่ดิน

ข. ที่ตั้งของสำนักงานจัดสรรที่ดิน

ค. ที่ตั้งของที่ดินที่ทำการจัดสรร

ง. เนื้อที่ทั้งหมดที่ทำการจัดสรร และเนื้อที่ของที่ดินแต่ละประเภทที่ทำการจัดสรร คือ ที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม แต่ละประเภทมีเนื้อที่เท่าใด

จ. จำนวนแปลงย่อยของที่ดินแต่ละประเภทที่จะทำการจัดสรรและจำนวนแปลงย่อยทั้งหมดทุกประเภทที่จะทำการจัดสรร

ฉ. สาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และการปรับปรุงที่ดินจะจัดทำสิ่งใดบ้าง ให้แสดงรายละเอียดเกี่ยวกับระบบ ขนาด วิธีการก่อสร้าง ประมาณการค่าก่อสร้าง และจะเริ่มดำเนินการกับจะทำให้เสร็จเมื่อใด ทั้งนี้ให้แสดงรายการก่อสร้าง และแบบก่อสร้างแนบท้ายโครงการด้วย

ช. การจำหน่ายที่ดิน จะจำหน่ายโดยวิธีใด เงินสดหรือเงินผ่อนจำนวนงวดที่ผ่อนชำระ งวดละเท่าใด ระยะเวลาผ่อนชำระแต่ละงวดนานเท่าใด

หลักฐานในการยื่นคำขออนุญาต

ที่ดินซึ่งประสงค์จะทำการขออนุญาตอยู่ในเขตใด ให้ยื่นต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานสาขาท้องที่นั้น โดยยื่นรายละ ๑๒ ชุด ซึ่งผู้ขอจะต้องส่งหลักฐานและรายละเอียดต่าง ๆ ประกอบคำขอคือ

ก. ถ้าผู้ขอมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ขอจัดสรรให้แสดงโฉนดที่ดินนั้น ถ้ายังไม่มีกรรมสิทธิ์ให้แสดงหลักฐานการจะได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น เช่น สัญญาจะซื้อขาย

ข. แผนผังแสดงจำนวนแปลงย่อยที่ขอจัดสรรและเนื้อที่โดยประมาณของแต่ละแปลง

ค. โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะต่าง ๆ รวมทั้งการปรับปรุงอื่น ๆ ตามควรแก่อัตภาพของท้องถิ่น โดยแสดงแผนผังรายละเอียดและรายการก่อสร้าง ประมาณการค่าก่อสร้าง และกำหนดเวลาที่จะจัดทำให้แล้วเสร็จด้วย

ง. วิธีการจำหน่ายที่ดินและการชำระค่าตอบแทน

จ. ภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น

ฉ. ที่ตั้งสำนักงานของผู้ขอ

ช. หลักฐานและรายละเอียดอื่นที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควรตามความจำเป็น

ในกรณีที่ผู้ขอจัดสรรที่ดินเป็นนิติบุคคล ให้แสดงหลักฐานการเป็นนิติบุคคลด้วย

สำหรับที่ดินจัดสรรที่ได้ดำเนินการไปแล้วคือ ผู้ที่ได้ยื่นคำขอรังวัดก่อนวันที่จังหวัดสั่งการให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท. ๐๖๐๘/ว. ๑๗๓๑๔ ลงวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๒๔ ถ้าได้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินแปลงย่อยแล้ว ให้ใช้สำเนาโฉนดที่ดินแปลงเดิม ส่วนโฉนดที่ดินแปลงย่อยให้จัดทำเป็นบัญชีประกอบ โดยไม่ต้องใช้ภาพถ่ายสำเนาโฉนดที่ดินแปลงย่อย และหากได้โอนกรรมสิทธิ์ไปยังผู้ซื้อแล้ว ให้หมายเหตุไว้ด้วย และให้ทำการชี้แจงด้วยว่า ได้จัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะตามโครงการจัดสรรที่ดินนั้นไปแล้วเพียงใด และจะแล้วเสร็จเมื่อใดให้ชี้แจงด้วยว่าโฉนดที่ขออนุญาตทำการจัดสรรนี้ได้ยื่นคำขอรังวัดแบ่งแยกที่ได้ไว้ตั้งแต่เมื่อใด

ขั้นตอนการพิจารณาคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

ก. เมื่อได้รับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน หลังจากตรวจสอบแล้ว เจ้าหน้าที่จะออกใบรับให้ผู้ขอยึดถือไว้เป็นหลักฐาน และทำการสรุปเรื่องรวมการขออนุญาตโดยใช้แบบพิมพ์ (จ.ส. ๕) ไว้หน้าคำขอทุกชุด แล้วนำเสนอคณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินเพื่อพิจารณาต่อไป

๑. เมื่อคณะอนุกรรมการควบคุมจัดสรรที่ดินจังหวัดได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า ควรอนุญาตหรือไม่ควรอนุญาตให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดในฐานะเลขานุการคณะกรรมการฯ บันทึกความเห็นนั้นไว้ใน (จ.ส. ๕) พร้อมทั้งลงนามให้ครบถ้วน ๑๒ ชุด ก่อนที่จะส่งคำขอไปยังกรมที่ดินเพื่อนำเสนอคณะกรรมการฯ พิจารณาต่อไป

๒. ในกรณีที่คณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณาแล้วเห็นว่า ควรให้ผู้ขออนุญาตดำเนินการแก้ไข และให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดในฐานะเลขานุการคณะอนุกรรมการฯ แจ้งความเห็นให้ผู้ขออนุญาตทราบ เมื่อผู้ขออนุญาตดำเนินการแก้ไขเสร็จแล้ว หรือรายใดไม่ประสงค์จะแก้ไข จะยืนยันให้คงไว้ตามคำขอเดิมโดยบันทึกถ้อยคำของผู้ขออนุญาตที่ยินยอมแก้ไขหรือไม่ประสงค์จะแก้ไขไว้เป็นหลักฐานเสร็จแล้วนำเสนอคณะอนุกรรมการฯ พิจารณาอีกครั้งหนึ่ง เมื่อคณะอนุกรรมภารพิจารณาแล้วมีความเห็นควรอนุญาตหรือไม่ควรอนุญาตหรือมีความเห็นยืนยันให้ผู้ขออนุญาตดำเนินการแก้ไขตามความเห็นเดิมแล้วแต่กรณี เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดก็จะบันทึกความเห็นไว้ใน จ.ส. ๕ พร้อมทั้งลงนามทั้ง ๑๒ ชุด และส่งเรื่องรวมทั้งหมดไปยังกรมที่ดิน เพื่อดำเนินการต่อไป

๓. ในการส่งคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินไปยังกรมที่ดินนั้น ให้จังหวัดแจ้งด้วยว่าเป็นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินที่ได้ยื่นคำขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินไว้ก่อนหรือหลังวันที่จังหวัดสั่งการให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ คือ ถ้ายื่นขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินไว้ก่อนวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๒๔ เมื่อได้ยื่นขออนุญาตจัดสรรแล้วให้ดำเนินการรังวัดแบ่งแยกและจดทะเบียนขายต่อไปได้โดยไม่ต้องคอยให้ได้รับอนุญาตจัดสรรก่อน จึงจะดำเนินการรังวัดแบ่งแยกที่ดินและขายที่ดินได้ พร้อมกับส่งสำเนาบันทึกการประชุมของคณะอนุกรรมการฯ ซึ่งได้ประชุมพิจารณาเกี่ยวกับคำขอนั้น ๆ ไปประกอบการพิจารณา

ข. เมื่อกรมที่ดินโดยกองควบคุมธุรกิจที่ดินได้รับเรื่องคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินซึ่งจังหวัดส่งมา เมื่อตรวจสอบความถูกต้องแล้วก็นำเรื่องเสนอคณะภรรมการควบคุมภารจัดสรรที่ดินเพื่อพิจารณาอนุญาตต่อไป

ค. เมื่อคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินพิจารณาและมีมติอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้ว กรมที่ดินก็จะทำการแจ้งให้ผู้ขอทราบ และนำสัญญาค้ำประกันตามข้อ ๑๓ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) มายื่นเพื่อประกอบการพิจารณาออกใบอนุญาตต่อไป

กรณีผู้ค้ำประกันเป็นธนาคาร เมื่อคณะกรรมการหรือคณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัด แล้วแต่กรณี ได้ตรวจสอบประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับจัดทำสาธารณูปโภคตามโครงการและแผนผังที่คณะกรรมการมีมติอนุญาตแล้ว กองควบคุมธุรกิจที่ดิน กรมที่ดิน หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด ในฐานะอนุกรรมการและเลขานุการอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัดจะแจ้งยอดเงินที่จะต้องทำสัญญาค้ำประกันให้ผู้ขออนุญาตทราบ เพื่อนำสัญญาค้ำประกันตามวงเงินดังกล่าวมาให้ ซึ่งจะใช้เป็นหลักฐานประกอบการเสนอออกใบอนุญาตต่อไป

ในกรณีผู้ค้ำประกันมิใช่ธนาคารเป็นสถาบันการเงินอื่น ซึ่งได้แก่ บริษัทเงินทุน กรณีนี้ ผู้จัดสรรจะต้องออกตั๋วสัญญาใช้เงินหรือตั๋วสัญญาแลกเงินให้คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินไว้ตามวงเงินที่ได้ตรวจสอบประมาณค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดทำสาธารณูปโภค ตามโครงการแผนผังที่คณะกรรมการมีมติอนุญาตแล้ว โดยบริษัทเงินทุนจะเป็นผู้ทำสัญญาอาวัลตั๋วสัญญาใช้เงินหรือตั๋วสัญญาแลกเงินต่อคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

สำหรับสัญญาค้ำประกันหรือสัญญาอาวัลจะต้องจัดทำขึ้นตามแบบฟอร์มที่คณะกรรมการฯกำหนด ในกรณีที่เป็นโครงการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่มาก หากผู้จัดสรรไม่สามารถที่จะค้ำประกันได้เต็มทั้งโครงการ ก็ให้แบ่งโครงการนั้นออกเป็นระยะตามที่สามารถจะทำสัญญาค้ำประกันได้ โดยให้บอกรายละเอียดของโครงการแต่ละระยะไว้ในแผนผังและโครงการด้วย ทั้งนี้ คณะกรรมการจะพิจารณาออกใบอนุญาตให้เป็นระยะ ๆ ตามโครงการที่ขออนุญาตนั้น

ถ้าเป็นกรณีที่ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ขออนุญาตทำการจัดสรร หรือมีกรรมสิทธิ์แต่มีภาระผูกพันอยู่ ผู้ขออนุญาตก็จะต้องจัดการให้ที่ดินที่ขออนุญาตจัดสรรมีชื่อผู้ขอเป็นกรรมสิทธิ์โดยปราศจากภาระผูกพันใด ๆ เสียก่อนออกใบอนุญาต ซึ่งในกรณีนี้อาจมีที่ดินบางแปลงติดจำนองอยู่เป็นจำนวนมากทำให้ผู้จัดสรรไม่สามารถจะไถ่ถอนจำนองได้ในคราวเดียว คณะกรรมการฯ อาจผ่อนผันให้ผู้จัดสรรแบ่งโครงการนั้นออกเป็นระยะตามที่สามารถจะไถ่ถอนได้ โดยให้บอกรายละเอียดของโครงการแต่ละระยะไว้ในแผนผังและโครงการด้วย ทั้งนี้คณะกรรมการอาจพิจารณาออกใบอนุญาตให้เป็นระยะตามโครงการที่ขออนุญาตนั้น ทำนองเดียวกับการค้ำประกัน

ง. เมื่อผู้ขอได้ปฏิบัติตาม ค. เสร็จแล้ว กรมที่ดินจะสรุปรายงานพร้อมทั้งเสนอใบอนุญาตให้ปลัดกระทรวงมหาดไทย ในฐานะประธานคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินเพื่อพิจารณาลงนามในใบอนุญาตและเอกสารที่เกี่ยวข้องต่อไป

จ. เมื่อประธานคณะกรรมการได้ลงนามในใบอนุญาตแล้วกรมที่ดินจะส่งใบอนุญาตไปจังหวัดเพื่อเรียกค่าธรรมเนียมและดำเนินการมอบใบอนุญาตให้แก่ผู้ขอ

ในกรณีที่ดินที่ขออนุญาตอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพฯ ในฐานะพนักงานเจ้าหน้าที่จะส่งเรื่องราวคำขออนุญาตให้กองควบคุมธุรกิจที่ดินพิจารณา เมื่อกองควบคุมธุรกิจที่ดินได้พิจารณาเป็นการถูกต้องแล้ว ผู้อำนวยการกองควบคุมธุรกิจที่ดินในฐานะเลขานุการคณะอนุกรรมการฯ ก็จะสรุปรายงานเสนอคณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร เพื่อพิจารณา เมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะอนุกรรมการแล้ว ก็จะได้นำเสนอคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินพิจารณาอนุญาตและดำเนินการออกใบอนุญาตให้แก่ผู้ขอต่อไป ทำนองเดียวกับการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินในเขตท้องที่จังหวัดอื่น นอกจากกรุงเทพมหานคร โดยอนุโลม

๑

การค้าและการจัดสรรที่ดินเอกชน

หลักเกณฑ์การพิจารณาอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

ในการพิจารณาคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินว่า จะควรอนุญาตหรือไม่นั้น คณะกรรมการจะต้องพิจารณาโดยอาศัยประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ซึ่งเป็นหลักเกณฑ์ทั่ว ๆ ไป แยกพิจารณาดังนี้

๑. ด้านบุคคลผู้ขอทำการจัดสรร ผู้ขอทำการจัดสรรต้องเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ขอจัดสรร ถ้ายังไม่มีก็จะต้องมีหลักฐานการจะได้มาซึ่งที่ดินนั้น เช่น หนังสือสัญญาจะซื้อขายหรือเอกสารหลักฐานอื่นใดที่คณะกรรมการเห็นชอบ

๒. ด้านที่ดิน ที่ดินที่ขออนุญาตทำการจัดสรรนั้นต้องเป็นที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ที่ดินที่มีหลักฐานแสดงสิทธิอื่น ๆ เช่น หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓) หรือแบบแจ้งการครอบครอง (ส.ค. ๑) ไม่อยู่ในลักษณะและเข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดินและที่ดินนั้นต้องปราศจากภาระผูกพันใด ๆ ทั้งสิ้น ถ้ามีภาระผูกพันอยู่ในขณะที่ขออนุญาต เช่น จำนอง เมื่อคณะกรรมการพิจารณาและมีมติอนุญาตแล้ว ผู้ขอจะต้องดำเนินการให้ที่ดินนั้นปราศจากภาระผูกพันใด ๆ เสียก่อนจึงจะออกใบอนุญาต

๓. ด้านการค้ำประกันของสถาบันการเงินหรือธนาคาร ผู้ขอทำการจัดสรรต้องจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการเห็นชอบมาทำสัญญาค้ำประกันกับคณะกรรมการให้การจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินนั้นตามแผนผัง โครงการ ภายในเวลาที่กำหนด

๔. ด้านข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการอันเป็นหลักเกณฑ์โดยเฉพาะ เช่น การจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ความกว้างยาวต่ำสุด หรือเนื้อที่จำนวนน้อยที่สุดของที่ดินแปลงย่อยที่ทำการจัดสรรการจัดสาธารณูปโภค เช่น ระบบและมาตรฐานของถนน ทางเดิน ระบบการระบายน้ำ ไฟฟ้า ประปา และบริการสาธารณะที่จำเป็น

สรุปขั้นตอนในการพิจารณาคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

ในการพิจารณาคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินนั้น พอจะแบ่งออกได้เป็น ๗ ขั้นตอนคือ

ขั้นตอนที่ ๑ เป็นการดำเนินการเบื้องต้นของพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับคำขอ กล่าวคือ ผู้ประสงค์จะขอจัดสรรที่ดินจะต้องยื่นคำขออนุญาตพร้อมด้วยเอกสารจำนวน ๑๒ ชุด ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ซึ่งที่ดินที่ขอจัดสรรตั้งอยู่ในเขต

ขั้นตอนที่ ๒ เป็นการพิจารณาของคณะอนุกรรมการว่าจะสมควรอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินได้หรือไม่ กล่าวคือ ในต่างจังหวัดให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดในฐานะเลขานุการคณะอนุกรรมการฯ นำเสนอคณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณา ในเขตกรุงเทพฯให้ผู้อำนวยการกองควบคุมธุรกิจที่ดินในฐานะเลขานุการคณะอนุกรรมการฯ นำเสนอคณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครพิจารณา

ขั้นตอนที่ ๓ เป็นการพิจารณาของคณะกรรมการว่า จะอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินได้หรือไม่ สำหรับในต่างจังหวัด เมื่อคณะอนุกรรมการฯ พิจารณาแล้ว เห็นควรอนุญาตจังหวัดก็จะส่งคำขอพร้อมด้วยเรื่องทั้งหมดมายังกรมที่ดิน เมื่อกรมที่ดินได้รับเรื่องแล้วผู้อำนวยการกองควบคุมธุรกิจที่ดินในฐานะเลขานุการของคณะกรรมการฯ ก็จะได้นำเรื่องเสนอคณะกรรมการฯ เพื่อพิจารณาอนุญาตตามอำนาจหน้าที่ต่อไป ส่วนเรื่องราวขออนุญาตจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานคร เมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครแล้ว ผู้อำนวยการกองควบคุมธุรกิจที่ดินในฐานะเลขานุการ ของ

คณะกรรมการฯ ก็จะได้นำเรื่องเสนอคณะกรรมการเพื่อพิจารณาอนุญาตทำนองเดียวกันกับคำขออนุญาตในต่างจังหวัด

ขั้นตอนที่ ๔ เป็นเรื่องแจ้งผลการพิจารณาของคณะกรรมการฯ ให้ผู้ขอทราบ สำหรับขั้นตอนนี้ถ้าที่ดินที่ขออยู่ในกรุงเทพมหานคร กองควบคุมธุรกิจที่ดินจะแจ้งให้กรุงเทพมหานครเพื่อแจ้งให้ผู้ขออนุญาตนำสัญญาค้ำประกันตามข้อ ๑๓ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) มายื่นต่อกองควบคุมธุรกิจที่ดิน กรมที่ดิน เพื่อประกอบการพิจารณาออกใบอนุญาตต่อไป

ในกรณีที่ที่ดินที่ขออนุญาตทำการจัดสรรอยู่ในท้องที่จังหวัดอื่น นอกจากกรุงเทพมหานคร กรมที่ดินก็จะแจ้งให้จังหวัดทราบเพื่อแจ้งให้ผู้ขอดำเนินการทำนองเดียวกับที่ดินในเขตกรุงเทพมหานครโดยอนุโลม

ขั้นตอนที่ ๕ เป็นเรื่องเสนอใบอนุญาตให้ประธานกรรมการลงนาม คือ เมื่อได้ดำเนินการตามขั้นตอนที่ ๔ เป็นการครบถูกต้องเสร็จแล้ว กรมที่ดินก็จะสรุปรายงานเสนอใบอนุญาตพร้อมด้วยเรื่องราวคำขอและเรื่องทั้งหมดไปยังปลัดกระทรวงมหาดไทย ในฐานะประธานคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินลงนามในใบอนุญาตและเอกสารประกอบตามระเบียบต่อไป

ขั้นตอนที่ ๖ เป็นเรื่องส่งใบอนุญาตไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อส่งมอบให้แก่ผู้ขอ กล่าวคือ เมื่อประธานคณะกรรมการได้ลงนามในใบอนุญาตแล้ว ถ้าเป็นที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร กองควบคุมธุรกิจที่ดินก็จะส่งใบอนุญาตไปยังสำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร เพื่อแจ้งให้ผู้ขอมารับและดำเนินการเรียกค่าธรรมเนียมพร้อมกับมอบใบอนุญาตให้ผู้ขอต่อไป

ถ้าที่ดินที่ขออยู่ในท้องที่จังหวัดอื่น นอกจากกรุงเทพมหานคร กรมที่ดินก็จะแจ้งไปยังจังหวัดท้องที่นั้นเพื่อดำเนินการทำนองเดียวกันกับที่ดินที่อยู่ในกรุงเทพมหานคร

ขั้นตอนที่ ๗ การแจ้งให้ผู้ขอทราบเพื่อมารับใบอนุญาตและเสียค่าธรรมเนียมใบอนุญาต ซึ่งเป็นหน้าที่ของสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร และสำนักงานที่ดินจังหวัดต่าง ๆ ที่จะต้องดำเนินการ

อัตราค่าธรรมเนียม

๑. ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน เศษของไร่คิดเป็นหนึ่งไร่	ไร่ละ	๒๕ บาท
๒. การโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน	รายละ	๓๐๐ บาท

การขออนุญาตปลูกสร้างอาคารในที่ดินจัดสรร

ด้วยตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๑ มาตรา ๒๑ กำหนดว่า "ห้ามมิให้ผู้ใดก่อสร้างอาคาร เว้นแต่เจ้าของอาคารจะได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น" ซึ่งในการไปขออนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นนั้น เจ้าของอาคารอาจจะไปยื่นคำขอด้วยตนเอง หรือจะมอบหมายให้บุคคลอื่นไปทำการแทนโดยทำหนังสือตั้งตัวแทนให้บุคคลนั้นไปแสดงต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ได้ โดยเหตุที่ระยะที่ผ่านมาได้เกิดธุรกิจบ้านจัดสรรขึ้นมาแทนที่ธุรกิจการจัดสรรที่ดิน แต่เพื่อให้การควบคุมการจัดสรรที่ดินได้ดำเนินการไปโดยถูกต้องตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย เช่น ขนาดจำนวนเนื้อที่สาธารณูปโภค ให้มีมาตรฐานและเป็นไปตามข้อกำหนดของคณะกรรมการเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ปลัดกระทรวงมหาดไทยในฐานะประธานคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้ขอความร่วมมือไปยังกรุงเทพมหานคร และจังหวัดต่าง ๆ เพื่อให้พิจารณาในเบื้องต้นว่าในกรณีที่มีผู้ขออนุญาตทำการก่อสร้างอาคารในที่ดิน ก็ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นแจ้งไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่ คือ เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสำหรับส่วนกลาง และเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานสาขาสำหรับส่วนภูมิภาค เพื่อพิจารณาว่าจะเข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศของ

คณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) หรือไม่ หากเข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดิน ก็ให้ผู้นั้นยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินก่อน และเมื่อได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้ว จึงจะอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารในที่ดินนั้น

ต่อมาปรากฏว่า แนวการปฏิบัติตามขั้นตอนดังกล่าวก่อให้เกิดความเดือดร้อนเสียหายหลายประการ เช่น ในด้านผู้ประกอบธุรกิจ เมื่อธุรกิจต้องหยุดชะงักเพราะผู้ประกอบการต้องรอคอยการอนุญาต ทำให้ต้นทุนการประกอบการอันเกิดจากดอกเบี้ยและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ สูงขึ้น เป็นผลให้ประชาชนผู้ซื้อบ้านและที่ดินในราคาสูงกว่าที่ควรจะเป็น เป็นต้น คณะกรรมการจึงได้ผ่อนปรนคลี่คลายปัญหาดังกล่าวคือ

ก. ถ้าเป็นการจัดสรรที่ดินรายเก่า คือรายใดได้ยื่นคำขอรังวัดแบ่งแยกไว้ก่อนวันที่จังหวัดสั่งการให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน (ด่วนมาก) ที่ มท. ๐๖๐๘/ว. ๑๗๓๑๔ ลงวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๒๔ เมื่อผู้ขอได้ยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้ผู้อำนวยการกองควบคุมธุรกิจที่ดิน มีหนังสือแจ้งให้หัวหน้าเขตต่าง ๆ ในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ทราบ เพื่อพิจารณาดำเนินการออกใบอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารตามอำนาจหน้าที่ต่อไป โดยไม่ต้องรอให้ผู้ขอได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินก่อน สำหรับการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินในท้องที่จังหวัดอื่นนอกจากกรุงเทพมหานครก็ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดในฐานะอนุกรรมการและเลขานุการแจ้งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบ

ข. ถ้าเป็นการจัดสรรที่ดินรายใหม่ คือ รายที่ได้ยื่นคำขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินไว้ภายหลังวันที่จังหวัดส่งให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดินดังที่กล่าวข้างต้น ทั้งในเขตกรุงเทพมหานครและต่างจังหวัด เมื่อคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้มีมติให้ความเห็นชอบแผนผังและโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวกับการขออนุญาตก่อสร้างอาคารต่อไปได้

หลักเกณฑ์การติดตั้งไฟฟ้าในบริเวณที่ดินจัดสรรเพื่ออยู่อาศัย

๑. การยื่นคำร้อง

เจ้าของที่ดินหรือผู้จัดสรรที่ดินจะต้องยื่นคำร้องและรายละเอียด ดังนี้คือ

๑.๑ ยื่นคำร้องตามแบบฟอร์มของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค

๑.๒ แนบแผนผังซึ่งแสดงการแบ่งขนาดและจำนวนแปลงที่ดิน ตลอดจนขนาดความกว้างของถนน โดยใช้มาตราส่วน ๑:๑๐๐๐ หรือ ๑:๒๐๐๐ หรือ ๑:๔๐๐๐

๑.๓ แนบแผนที่แสดงบริเวณที่ดินจัดสรรว่าอยู่ ณ ที่ใด ใกล้เคียงกับถนน ซอยอะไร เพื่อความสะดวกในการไปสำรวจ

๑.๔ แสดงรูปตัดของถนนทุกขนาดในที่ดินจัดสรร

๒. การสำรวจประมาณการ

การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคจะเป็นผู้สำรวจ และจัดทำประมาณการค่าใช้จ่ายให้ โดยใช้แผนผังของที่ดินจัดสรร ซึ่งเจ้าของที่ดินหรือผู้จัดสรรได้ยื่นความจำนงไว้เป็นแนวทางในการพิจารณา

๓. การลงทุนและยืนราคา

๓.๑ เจ้าของที่ดินหรือผู้จัดสรรจะต้องเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการติดตั้งไฟฟ้าตามระเบียบของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค

---

* ตามหนังสือการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคที่ มท ๕๓๕๒/๑๗๘๐ ล.ว. ๒๑ ม.ค. ๓๑

๓.๒ กำหนดยื่นราคาในระยะเวลา ๖ เดือน นับตั้งแต่วันที่การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคได้แจ้งค่าใช้จ่ายให้กับเจ้าของที่ดินหรือผู้จัดสรรทราบ หากเกินกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ต้องพิจารณาค่าใช้จ่ายในการลงทุนใหม่อีกครั้งหนึ่ง

๔. การชำระเงิน

๔.๑ เจ้าของที่ดินหรือผู้จัดสรรจะต้องชำระเงินค่าติดตั้งไฟฟ้าทั้งหมดหรืออย่างน้อยไม่ต่ำกว่าครึ่งหนึ่งก่อน การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคจึงจะเริ่มดำเนินการให้

๔.๒ การชำระเงินส่วนที่เหลือตามข้อ ๔.๑ เจ้าของที่ดินหรือผู้จัดสรรจะต้องชำระให้เสร็จเรียบร้อยภายในระยะเวลา ๑๒ เดือน แต่ทั้งนี้ต้องไม่หลังจากการก่อสร้างทั้งหมดเสร็จเรียบร้อยแล้ว

๕. การก่อสร้าง

การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคจะเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้างเอง และจะเริ่มดำเนินการก่อสร้างให้ต่อเมื่อ

๕.๑ เจ้าของที่ดินหรือผู้จัดสรรได้ชำระเงินตามเงื่อนไขข้อ ๔. แล้ว

๕.๒ เจ้าของที่ดินหรือผู้จัดสรรได้ทำถนนเสร็จตามแบบแผนผังและรูปตัดถนนที่ส่งให้การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคพิจารณาตามข้อ ๑. แล้ว ในกรณีที่เจ้าของที่ดินหรือผู้จัดสรรยังทำถนนไม่เสร็จเรียบร้อยและมีความประสงค์ให้การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคดำเนินการก่อสร้างให้ก่อนก็จะพิจารณาเป็นราย ๆ ไป แต่ทั้งนี้เมื่อการไฟฟ้าส่วนภูมิภาคได้ดำเนินการตามความประสงค์เสร็จเรียบร้อยไปแล้ว ต่อมาเจ้าของที่ดินหรือผู้จัดสรรขอให้การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคเปลี่ยนแปลงหรือโยกย้ายงานที่ได้ก่อสร้างไว้เดิม เจ้าของที่ดินหรือผู้จัดสรรจะต้องเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ทั้งหมด

๕.๓ การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคจะปักเสาทุกขนาดและพาดสายแรงสูงให้ก่อน เมื่อเจ้าของที่ดินหรือผู้จัดสรรได้ดำเนินการตามข้อ ๕.๑ และ ๕.๒ แล้ว

๕.๔ การพาดสายแรงต่ำ การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคจะดำเนินการก่อสร้างให้เมื่อมีผู้ขอใช้ไฟในที่ดินจัดสรรได้ยื่นความจำนงขอใช้ไฟตามระเบียบของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค การจำหน่ายไฟฟ้าให้แก่ผู้ใช้ไฟดังกล่าวหากมีความจำเป็นจะต้องติดตั้งหม้อแปลง ก็จะพิจารณาติดตั้งให้ตามขนาดของโหลด

๖. ทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ได้ดำเนินการก่อสร้างตามข้อ ๕. ให้เป็นทรัพย์สินของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค

๗. อื่น ๆ

๗.๑ ในบริเวณที่ดินจัดสรรดังกล่าวข้างต้น หากมีผู้ขอใช้ไฟฟ้าเพื่อประกอบการอุตสาหกรรม การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคจะพิจารณาค่าใช้จ่ายใหม่เป็นราย ๆ ไป

๗.๒ สำหรับค่าธรรมเนียมการใช้ไฟ การไฟฟ้าภูมิภาคจะเรียกเก็บจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ได้ก่อสร้างบ้านอยู่อาศัยและยื่นคำร้องขอใช้ไฟเป็นราย ๆ ไปอีกต่างหากตามระเบียบ

คำแนะนำในการขอปักเสาพาดสายในที่ดินจัดสรร

ด้วยกระทรวงมหาดไทย ได้ขอความร่วมมือจากการไฟฟ้านครหลวง ให้ตรวจสอบและดำเนินการปักเสาพาดสายในที่ดินจัดสรร ให้ถูกต้องตามข้อกำหนด เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ซึ่งแต่งตั้งตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ พ.ศ. ๒๕๑๕ ฉะนั้น การปักเสาพาดสายในบริเวณที่ดินจัดสรร การไฟฟ้านครหลวงจำเป็นต้องขอทราบถึงสภาพที่ดินจัดสรรที่ขอปักเสาพาดสายด้วย เพื่อประกอบการพิจารณาออกแบบ และดำเนินการปักเสาพาดสายให้เป็นไปตามข้อกำหนด

ดังกล่าว และการไฟฟ้านครหลวงจะดำเนินการให้เฉพาะรายที่ผู้ขอปักเสาพาดสายปฏิบัติตามข้อกำหนดเท่านั้น จึงสมควรทราบหลักเกณฑ์ และวิธีการยื่นเรื่องราว และการดำเนินการของการไฟฟ้านครหลวงจาก "คำอธิบาย" เพื่อความสะดวกในการติดต่อดำเนินเรื่อง ดังนี้

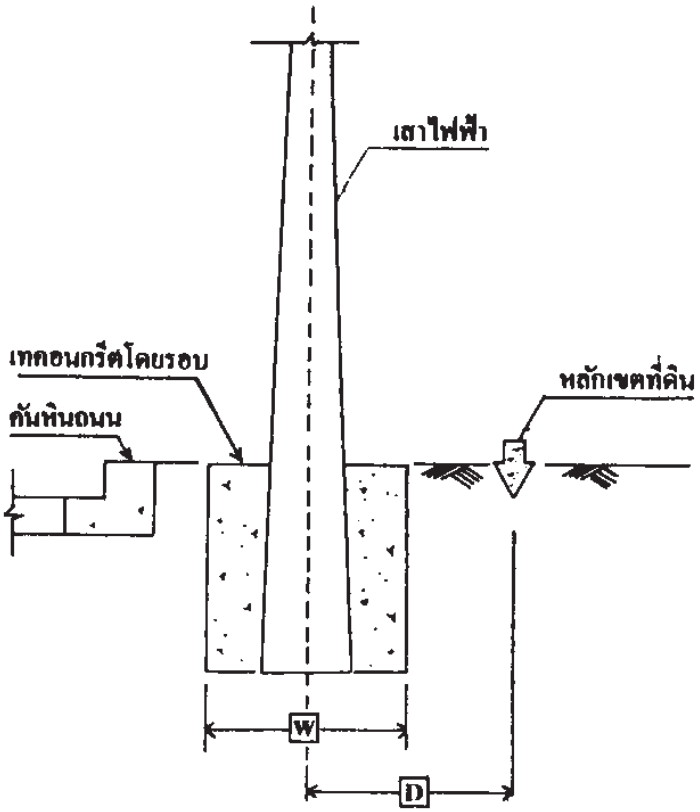
คำอธิบายในการกรอกแบบขอปักเสาพาดสายฯ และการส่งหลักฐานประกอบการขอปักเสาพาดสายในที่ดินจัดสรร

หัวข้อตามแบบขอปักเสาพาดสายในที่ดินจัดสรร	คำอธิบายสำหรับแบบขอปักเสาพาดสาย
ข้อ ๑.๑	จัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อย มีจำนวนไม่ถึง ๑๐ แปลง หรือมิได้มีการให้คำมั่น หรือ การแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ หรือ ปรับปรุง ให้ที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัยที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม หรือ การจัดสรรที่ดินของธนาคารอาคารสงเคราะห์ของสำนักงานอาคารสงเคราะห์ของการเคหะแห่งชาติ และของทางราชการ หรือองค์การของรัฐบาลที่มีอำนาจหน้าที่จัดสรรที่ดินตามกฎหมาย
ข้อ ๑.๒	จัดสรรก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ประกาศในราช-กิจจานุเบกษา (๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๑๕)และได้จำหน่ายที่ดินจัดสรรไปแล้วบางส่วน หรือได้จัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ หรือได้ปรับปรุงที่ดินจัดสรรให้เป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรมไปแล้วบางส่วน และได้ยื่นรายการ และแสดงหลักฐานตามแบบ และวิธีการที่กำหนดในกฎ—กระทรวงต่อคณะกรรมการภายใน ๖๐ วัน นับแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติบังคับใช้ (๒๗ มกราคม ๒๕๑๖) แล้ว
ข้อ ๒.	กรอกชื่อที่อยู่และส่งหลักฐานแสดงตัว ผู้ขอปักเสาพาดสายนี้ เป็นผู้ที่ขอรับผิดชอบค่าใช้จ่าย และถือเป็นคู่สัญญากับการไฟฟ้านครหลวง ในการดำเนินการปักเสาพาดสาย
ข้อ ๒.๑, ข้อ ๓.๑	เจ้าหน้าที่บันทึกรายละเอียดของบัตร แล้วคืนบัตรให้ผู้ขอฯ หรือผู้ยื่นเรื่องราว
ข้อ ๒.๒, ข้อ ๓.๒	กรณีที่ที่อยู่ในบัตรตรงกับที่อยู่ปัจจุบัน ซึ่งได้กรอกไว้ในแบบขอปักเสาพาดสาย ไม่ต้องส่งสำเนาทะเบียนบ้าน แต่สำหรับกรณีอื่น ๆ ต้องส่งสำเนาทะเบียนบ้าน
ข้อ ๒.๓	กรณีที่ผู้ขอปักเสาพาดสายเป็นนิติบุคคล ต้องส่งหลักฐานรูปถ่ายหนังสือรับรองการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคล และต้องนำต้นฉบับมาตรวจสอบด้วย และเฉพาะกรณีที่หลักฐานตามข้อ ๒.๑ และ ข้อ ๒.๒ ไม่ต้องนำมาแสดง
ข้อ ๓.	กรอกชื่อ ที่อยู่ พร้อมทั้งส่งหลักฐานแสดงตัวของผู้ยื่นเรื่องราว การที่ต้องการรู้ชื่อที่อยู่ของผู้ยื่นเรื่องราวด้วย ก็เพื่อประโยชน์กรณีที่ผู้ขอปักเสาพาดสายปฏิเสธว่าตนมิได้มอบให้ผู้นั้นมาเป็นผู้ยื่นเรื่องราว จะได้ติดต่อผู้ยื่นเรื่องราวมาสอบถาม หรือดำเนินการตามกฎหมายได้

หัวข้อตามแบบขอปักเสาพาดสายในที่ดินจัดสรร	คำอธิบายสำหรับแบบขอปักเสาพาดสาย
ข้อ ๓.๓	กรณีที่ผู้ขอฯ เป็นนิติบุคคล ถ้าผู้ยื่นมีอำนาจทำการโดยปรากฏชื่ออยู่ในหนังสือรับรองการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคล ผู้ยื่นไม่ต้องมีหนังสือมอบอำนาจมาแสดง
ข้อ ๔.	กรอกสถานที่ที่ต้องการให้การไฟฟ้านครหลวงปักเสาพาดสายให้ชัดเจน พร้อมทั้งกรอกชื่อสถานที่ใกล้เคียง ซึ่งเจ้าหน้าที่การไฟฟ้านครหลวงสามารถจะไปดูหรือสอบถามทำให้รู้ตำแหน่งของสถานที่ ที่ขอปักเสาพาดสายได้
ข้อ ๕.	กรอกชื่อและสถานที่ติดต่อ เพื่อเจ้าหน้าที่การไฟฟ้านครหลวงจะได้ติดต่อกรณีที่ต้องการสอบถามรายละเอียดข้อสงสัยหรือนัดให้นำไปดูสถานที่กรณีหาไม่พบ
ข้อ ๖.	– กรณีที่ที่ดินจัดสรรไม่อยู่ภายใต้บังคับของประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ผู้ขอปักเสาพาดสายจะให้การไฟฟ้านครหลวงดำเนินการปักเสาพาดสายอย่างเดียว หรือปักเสาพาดสายและติดตั้งโคมส่องสว่าง ตามแนวถนน และทางด้วยก็ได้ – กรณีที่ที่ดินจัดสรรอยู่ภายใต้บังคับของประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ การไฟฟ้านครหลวงจะต้องดำเนินการปักเสาพาดสาย พร้อมกับติดตั้งโคมส่องสว่างแนวถนนและทางด้วย ตามข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน
ข้อ ๗.๑	แผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน มาตราส่วน ๑: ๒๐๐๐ หรือ ๑:๑๐๐๐ จำนวน ๒ ชุด แสดงแปลงที่ดินย่อย, แสดงแนวถนน, ทิศทางที่จะเข้าสู่บริเวณที่จัดสรรเพื่อสะดวกแก่การไปสำรวจ และสำหรับการจัดสรรที่ดินได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินแล้ว แผนผังตามข้อ ๗.๑ นี้ ต้องมีลายมือชื่อเจ้าพนักงานที่ดินท้องที่และประทับตราตำแหน่งรับรองว่าเป็นที่เดียวกับที่ระบุใน จ.ส. ๕ หรือมีลายมือชื่อของคณะกรรมการควบคุมฯ ลงนามอนุมัติไว้ด้วย กับมีข้อความเขียนหรือพิมพ์ไว้ในแผนผัง โดยผู้ขอปักเสาพาดสายลงลายมือชื่อกำกับไว้ด้วย ดังนี้ .– "ขอให้การไฟฟ้านครหลวงใช้แผนผังนี้ในการคิดค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการปักเสาพาดสายเข้าที่ดินจัดสรรนี้ และถ้าหากมีการเปลี่ยนแปลงใด ๆ เกี่ยวกับที่ดินนี้ในอนาคต ผู้ขอปักเสาพาดสายยินดีที่จะชำระค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมให้"
ข้อ ๗.๒	รูปตัดของถนนทุกสายในบริเวณที่ดินจัดสรร แสดงมาตราส่วนขนาดของถนน, หลักหมุดเขตที่ดิน, ขนาดและตำแหน่งท่อระบายน้ำ, ขนาดและตำแหน่งท่อประปา, ขนาดทางเท้า และระยะปักเสาจากหลักหมุด เขตที่ดินถึงจุดกึ่งกลางเสาไฟฟ้าจำนวน ๑ ชุด
ข้อ ๗.๓, ๗.๔	– หนังสืออนุญาตตามข้อ ๗.๓, ๗.๔ ควรจัดส่งให้การไฟฟ้านครหลวงอย่างช้าในวันชำระเงินค่าใช้จ่าย – หนังสืออนุญาตตามข้อ ๗.๔ ใช้ในกรณีที่การไฟฟ้านครหลวงจำเป็นต้องปักเสาพาดสายบริเวณนอกแปลงที่ดินจัดสรรนั้น – การไฟฟ้านครหลวงสามารถดำเนินการปักเสาพาดสายได้หลังจากที่ได้รับชำระเงินค่าใช้จ่าย และหนังสืออนุญาตฯดังกล่าว เป็นที่เรียบร้อยเสียก่อน

หัวข้อตามแบบขอปักเสาพาดสายในที่ดินจัดสรร	คำอธิบายสำหรับแบบขอปักเสาพาดสาย
ข้อ ๘.๑.๑	หลักฐานที่เป็นหนังสือรับรองว่า ผู้จัดสรรที่ดินมิได้มีการให้คำมั่นหรือการแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภค หรือ บริการสาธารณะ หรือ ปรับปรุงให้ที่ดินนั้น เป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม เฉพาะในกรณีที่จำนวนแปลงที่ดินมีตั้งแต่ ๑๐ แปลง ขึ้นไป
ข้อ ๘.๒.๑	จ.ส. ๒ คือใบรับแจ้งการจัดสรรที่ดินตาม ข้อ ๓๒ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖
ข้อ ๘.๒.๒	จ.ส. ๑ คือแบบรายงานและหลักฐานการจัดสรรที่ดินตามข้อ ๓๒ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ซึ่งได้นำเสนอคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน เพื่อขอรับ จ.ส. ๒ ฉบับข้างต้น
ข้อ ๘.๒.๓	แผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน ที่มีลายมือชื่อของเจ้าพนักงานที่ดินท้องที่ และประทับตราตำแหน่งรับรองว่าเป็นที่ดินแปลงเดียวกับที่ระบุใน จ.ส. ๑ ข้างต้น
ข้อ ๘.๓.๑	จ.ส. ๕ คือใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน
ข้อ ๘.๓.๒	แผนผังการแบ่งแปลงที่ดินที่มีลายมือชื่อเจ้าพนักงานที่ดินท้องที่ และประทับตราตำแหน่งรับรองว่าเป็นที่เดียวกับที่ระบุใน จ.ส. ๕ หรือแผนผังที่มีลายมือชื่อของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินลงนามอนุมัติไว้ข้างต้น จำนวน ๑ ชุด
ข้อ ๘.๔.๑	จ.ส. ๔ คือ คำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน
ข้อ ๘.๔.๒	ท.ด. ๕๓ (ใบรับ) ฉบับที่เจ้าพนักงานออกให้เมื่อได้ยื่น จ.ส. ๔ ข้างต้น
ข้อ ๘.๔.๓	แผนผังการแบ่งแปลงที่ดินที่มีลายมือชื่อรับรองของผู้ขอปักเสาพาดสายว่าเป็นแปลงเดียวกับที่ระบุใน จ.ส. ๔ ข้างต้น
ข้อ ๘.๔.๔	บันทึกข้อความของผู้จัดสรร “เจ้าหน้าที่ของการไฟฟ้านครหลวงได้ชี้แจงให้ข้าพเจ้าทราบแล้ว ข้าพเจ้ายินยันขอให้ดำเนินการปักเสาพาดสายไฟฟ้าให้ก่อน

ตารางแสดงการเว้นที่ดินไว้สำหรับปักเสาไฟฟ้าตามแนวถนนในบริเวณที่ดินจัดสรร ที่อยู่ในข่ายควบคุมของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน อาศัยอำนาจตามความข้อ ๗ (๑) และข้อ ๓ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ พ.ศ. ๒๕๑๕



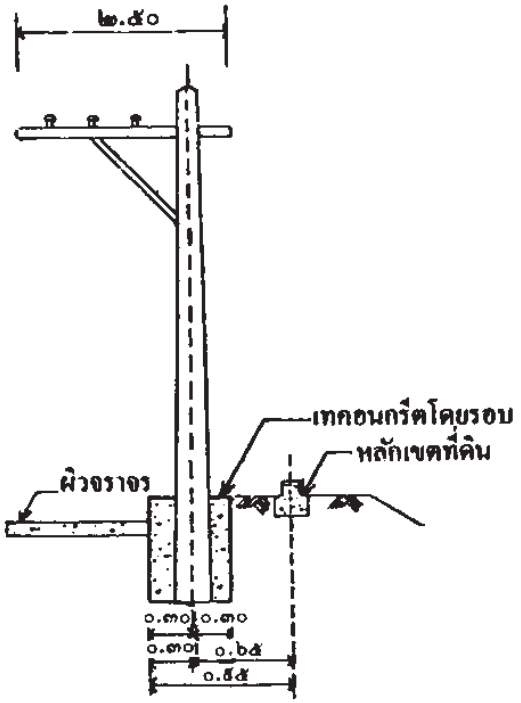
รูปตัดแสดงการปักเสาไฟฟ้า

ประเภทถนน	ระยะปักเสา D (เมตร)			ระยะเทคอนกรีตโดยรอบ W (เมตร)	
	ไม่เกิน ๗๕๐ โวลท์	๑๒,๐๐๐ ๒๔,๐๐๐ โวลท์	๖๕,๐๐๐ ๑๑๕,๐๐๐ โวลท์	๗๕๐ ถึง ๒๔,๐๐๐ โวลท์	๖๕,๐๐๐ ๑๑๕,๐๐๐ โวลท์
ถนนเอก	–	๑.๖๕	๒.๓๐	๐.๖๐	๑.๔๐
ถนนโท	–	๑.๖๕	๒.๓๐	๐.๖๐	๑.๔๐
ถนนย่อย	๐.๖๕	๐.๖๐	–	๐.๖๐	–
ถนนปลายตัน	๐.๖๕	–	–	๐.๖๐	–
ทางเดิน	๐.๖๕	–	–	๐.๖๐	–

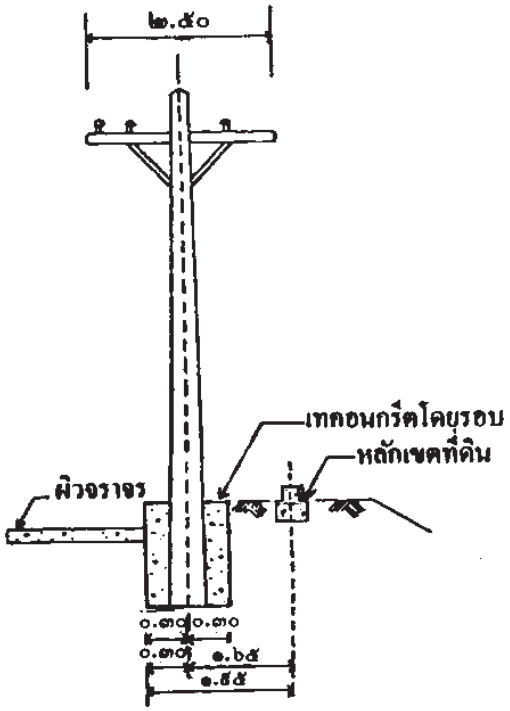
หมายเหตุ สำหรับถนนสายเดียวกันที่มีการปักเสาไฟฟ้า สำหรับหลาย ๆ ระบบแรงดันไฟฟ้า การไฟฟ้า–นครหลวงจำเป็นต้องปักเสาไฟฟ้าของทุก ๆ ระบบแรงดันไฟฟ้า ให้อยู่ในแนวเดียวกัน

ดังนั้น การเว้นที่ดินไว้ปักเสาไฟฟ้าสำหรับกรณีนี้เช่นนี้ให้ยึดถือ ระยะปักเสา D ของระบบแรงดันไฟฟ้าที่สูงสุดสำหรับถนนนั้น ๆ เป็นระยะสำหรับเว้นที่ดินไว้ปักเสาไฟฟ้าของทุก ๆ ระบบแรงดันไฟฟ้า

รูปแสดงการเว้นที่ดินไว้สำหรับปักเสาตามแนวถนนในบริเวณที่ดินจัดสรรที่อยู่นอกข่ายควบคุมของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินของประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ พ.ศ. ๒๕๑๕



รูปที่ ๑ ไหล่ถนนกว้างไม่น้อยกว่า ๐.๕๕ ม.



รูปที่ ๒ ไหล่ถนนกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๕๕ ม.

หมายเหตุ การปักเสาไฟฟ้าตามถนน
รูปที่ ๒ ดีกว่าการปักเสาไฟฟ้าตามแบบ รูปที่ ๑ เพราะทำให้เสียค่าใช้จ่ายน้อยลง

หลักเกณฑ์ในการขอรับใช้น้ำจากการประปานครหลวง

๑. การขอรับใช้น้ำในที่ดินจัดสรรหรือหมู่บ้านจัดสรรที่มีระบบท่อปรุะปาผ่านหน้าที่ดินแล้ว

๑.๑ ผู้จัดสรรที่ดินหรือเจ้าของหมู่บ้านจะต้องออกค่าใช้จ่ายในการวางท่อประปา (ท่อเมน) ภายในบริเวณที่จัดสรรทั้งหมด ตามแบบและมาตรฐานของการประปานครหลวง ในกรณีนี้ ผู้จัดสรรหรือเจ้าของหมู่บ้านจะขอดำเนินการวางท่อประปาเองก็ได้ โดยการประปานครหลวงจะเรียกเก็บเฉพาะค่าใช้จ่ายในการออกแบบและควบคุมงานในอัตราร้อยละ ๔ ของค่าใช้จ่ายในการวางท่อทั้งหมดเท่านั้น

๑.๒ การขอบรรจบระบบท่อประปาของหมู่บ้านกับระบบท่อประปาของการประปานครหลวง ในกรณีวางท่อภายในเสร็จเรียบร้อยแล้ว

๑.๒.๑ การประปานครหลวงจะออกค่าใช้จ่ายในการวางท่อให้ในอัตราเฉลี่ยรายละไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ บาท ค่าใช้จ่ายส่วนที่เกินผู้จัดสรรจะต้องออกค่าใช้จ่ายเอง และจะต้องชำระค่าใช้จ่ายในการติดตั้งประปาใหม่ล่วงหน้าเป็นจำนวนราย ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๖๐ ของจำนวนแปลง หรือจำนวนบ้านทั้งหมดในอัตรารายละ ๒,๓๐๐ บาท และค่าประกันการใช้น้ำรายละ ๒๐๐ บาท สำหรับมาตรวัดน้ำขนาด $\emptyset$ $\frac{๑}{๒}$"

๑.๒.๒ ถ้าผู้จัดสรรไม่ประสงค์จะชำระเงินค่าใช้จ่ายในการติดตั้งประปาใหม่ล่วงหน้า ผู้จัดสรรจะต้องออกค่าใช้จ่ายในการวางท่อบรรจบเองทั้งหมด

๑.๒.๓ การประปานครหลวงจะยกเว้นค่าสมทบก่อสร้างสำหรับการติดตั้งประปาใหม่ที่ได้ขอรับใช้น้ำภายในกำหนดเวลา ๒ ปี นับจากวันที่ได้ชำระเงินตามข้อ ๑.๒.๑ หรือ ๑.๒.๒ แต่ถ้าไม่มาขอรับใช้น้ำภายใน ๒ ปี การประปานครหลวงจะนำเงินค่าใช้จ่ายในการติดตั้งประปาใหม่ล่วงหน้านี้เข้าเป็นรายได้ของการประปานครหลวง และผู้ขอรับใช้น้ำภายหลังกำหนดนี้จะต้องชำระค่าใช้จ่ายในการติดตั้งตามระเบียบของการขอติดตั้งประปาใหม่ทุกประการ

๒. การขอรับใช้น้ำในที่ดินจัดสรรหรือหมู่บ้านจัดสรรซึ่งยังไม่มีระบบท่อประปาผ่านหน้าหมู่บ้าน

๒.๑ ผู้จัดสรรจะต้องดำเนินการขออนุญาตเจาะบ่อบาดาลและขออนุญาตใช้น้ำบาดาลจากกรมทรัพยากรธรณี ให้ถูกต้องเสียก่อน

๒.๒ ผู้จัดสรรจะต้องนำแบบมายื่นที่ส่วนมาตรฐานประปาเอกชน กองมาตรฐานวิศวกรรม บริเวณโรงงานผลิตน้ำบางเขน ถนนประชาชื่น กทม. เพื่อทำการตรวจสอบแบบแปลนระบบภายในให้ถูกต้องตามมาตรฐานของการประปานครหลวงเสียก่อน จำนวน ๑๐ ชุด

๒.๓ ผู้จัดสรรจะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการสำรวจ ออกแบบ และตรวจสอบการก่อสร้าง คิดค่าใช้จ่ายตามความยาวของท่อที่จะวาง เมตรละ ๕ บาท

ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบแบบและตรวจสอบการก่อสร้าง คิดค่าใช้จ่ายตามความยาวท่อที่จะวาง เมตรละ ๖ บาท

ทั้งนี้ยกเว้นท่อที่มีขนาดศูนย์กลางต่ำกว่า ๘๐ มิลลิเมตร (๓ นิ้ว)

๒.๔ การประปานครหลวงจะแจ้งให้ผู้จัดลรรมาชำระค่าใช้จ่ายในการสำรวจ ออกแบบ และตรวจสอบงานก่อสร้าง ณ ประปาสาขาที่อยู่ใกล้ที่สุด และให้นำใบเสร็จรับเงินจากสาขามาขอรับแบบมาตรฐานงานก่อสร้างวางท่อจ่ายน้ำ และท่อบริการได้จากกองมาตรฐานวิศวกรรม การประปานครหลวง

๒.๕ ก่อนที่ผู้จัดสรรจะเริ่มงานก่อสร้างวางท่อประปา ต้องแจ้งให้กองมาตรฐานวิศวกรรมทราบล่วงหน้าอย่างน้อย ๑๔ วัน เพื่อกองมาตรฐานวิศวกรรม จะได้จัดเตรียมเจ้าหน้าที่ไปควบคุมงานให้ถูกต้องตามระเบียบและมาตรฐานของการประปานครหลวง

๒.๖ เมื่องานควบคุมการก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยตามแบบแปลนทุกประการแล้ว ให้จัดทำ Asbuilt Drawing เก็บไว้ และกองมาตรฐานวิศวกรรมจะออกใบรับรองผลงานการวางท่อประปาให้ไว้กับผู้จัดสรร เพื่อประโยชน์ในการรับโอนกิจการประปา เมื่อมีระบบท่อประปาผ่านหมู่บ้านในโอกาสต่อไป

๒.๗ นำใบรับรองผลงานวางท่อประปาในข้อ ๒.๖ ไปขอรับสัมปทานเพื่อประกอบกิจการการประปาที่กรมโยธาธิการ หรือโยธาจังหวัดที่ตั้งของหมู่บ้าน

๓. การขอโอนระบบประปาเอกชนในหมู่บ้านให้กับการประปานครหลวง

ในกรณีที่การประปานครหลวงได้ขยายโครงการก่อสร้างระบบท่อประปาผ่านหน้าหมู่บ้านที่ดำเนินกิจการประปาเอกชนอยู่ หมู่บ้านนั้นจึงจะสามารถมาดำเนินการขอโอนระบบท่อประปาในหมู่บ้าน โดยมีขั้นตอนต่าง ๆ มาแสดงต่อการประปานครหลวง ดังนี้

๓.๑ หลักฐานแสดงการจดทะเบียนบริษัท, ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือสำเนาบัตรประชาชน ทะเบียนบ้านของผู้โอน

๓.๒ แบบแปลนแสดงการวางระบบท่อประปาภายในหมู่บ้าน พร้อมแผนที่แสดงที่ตั้งของหมู่บ้าน จำนวน ๓ ชุด

๓.๓ กรอกรายละเอียดคำร้องการขอโอนประปาเอกชนในหมู่บ้านกับกองมาตรฐานวิศวกรรม เมื่อกองมาตรฐานวิศวกรรมได้ตรวจสอบหลักฐานครบและถูกต้องแล้ว จะดำเนินการดังนี้

๓.๔ กรณีท่อเดิมในหมู่บ้านไม่มีใบรับรองผลงานจาก กปน.

๓.๔.๑ นัดให้ผู้ขอโอนขุดตรวจสอบจุดต่าง ๆ เพื่อดูว่าเป็นท่อที่มีขนาดและระยะถูกต้องตามแบบหรือถูกตามมาตรฐานของการประปาหรือไม่

๓.๔.๒ กองมาตรฐานวิศวกรรมจะนัดกองออกแบบท่อจ่ายน้ำ สำนักงานประปาสาขาในพื้นที่ที่หมู่บ้านตั้งอยู่ กองมาตรวัดน้ำ ออกตรวจสภาพว่าถูกต้องตามแบบและมาตรฐานหรือไม่

๓.๔.๓ เมื่อตรวจสอบแล้วได้นำมาเขียนรายละเอียดที่ไปตรวจสอบมา นำเสนอกองออกแบบท่อจ่ายน้ำเพื่อออกแบบแก้ไขปรับปรุงและบรรจบระบบท่อประปาของหมู่บ้านเข้ากับท่อของการประปานครหลวง

๓.๔.๔ เมื่อทราบราคาค่าใช้จ่ายในการออกแบบปรับปรุงและบรรจบท่อแล้ว จึงนำเข้าที่ประชุมคณะกรรมการรับโอนเพื่อพิจารณา

๓.๔.๕ แจ้งผลการพิจารณาของคณะกรรมการให้ผู้ขอโอนทราบ และให้ผู้ขอโอนตอบรับราคาที่การประปาแจ้งไป

๓.๔.๖ อนุมัติในหลักการให้รับโอน และให้ผู้ขอโอนไปดำเนินการชำระเงินที่สำนักงานประปาสาขาที่ที่ดินของตนตั้งอยู่

๓.๔.๗ สำนักงานประปาสาขาจะดำเนินการจัดจ้างหรือประกวดราคาในการปรับปรุงระบบท่อและบรรจบท่อเข้ากับท่อของการประปานครหลวง และทำการควบคุมงานก่อสร้างวางท่อและบรรจบท่อประปาต่อไป

๓.๕ กรณีท่อเดิมในหมู่บ้านมีใบรับรองผลการก่อสร้างจาก กปน. ตามข้อ ๒.๖

๓.๕.๑ ส่ง Asbuilt Drawing ให้กองออกแบบท่อจ่ายน้ำ ออกแบบบรรจบระบบท่อประปาของหมู่บ้านเข้ากับท่อของ กปน. และประมาณค่าใช้จ่ายในการบรรจบ

๓.๕.๒ นำค่าใช้จ่ายในการบรรจบระบบท่อฯ เข้าที่ประชุมในคณะกรรมการรับโอนพิจารณา

๓.๕.๓ ดำเนินต่อในขั้นตอนที่ ๓.๔.๕, ๓.๔.๖ และ ๓.๔.๗ จนแล้วเสร็จ

ตารางแสดงจำนวนมาตรวัดน้ำขนาด Ø $\frac{๑}{๒}$" ในเส้นท่อจ่ายน้ำของการประปานครหลวง

ขนาดท่อ	จำนวนบ้านต่อมาตรขนาด Ø $\frac{๑}{๒}$ นิ้ว
๒ นิ้ว	๑๓ บ้าน
๑๐๐ นิ้ว	๖๕ บ้าน
๑๕๐ นิ้ว	๑๘๐ บ้าน
๒๐๐ นิ้ว	๓๗๐ บ้าน
๓๐๐ นิ้ว	๑,๔๕๐ บ้าน

ตารางแสดงค่าใช้จ่ายในการวางท่อแยกเข้าบ้าน และติดตั้งมาตร สำหรับงานรับโอนกิจการประปาเอกชน

ที่	รายการ	ค่าวางท่อแยกเข้าบ้าน ค่าติดตั้งมาตร ค่ามาตร	
		สำหรับมาตรขนาด (นิ้ว)	เป็นเงิน (บาท)
๑	กรณีท่อแยกเข้าบ้าน เดิมใช้การได้ มาตรเดิมได้มาตรฐานที่การประปานครหลวงใช้อยู่	Ø $\frac{๑}{๒}$"	๘๘๐
		Ø $\frac{๓}{๔}$"	๑,๑๐๐
		Ø ๑"	๑,๗๕๐
๒	กรณีท่อแยกเข้าบ้าน เดิมใช้การได้ มาตรเดิมไม่มีหรือไม่ได้มาตรฐานที่การประปานครหลวงใช้อยู่	Ø $\frac{๑}{๒}$"	๑,๑๖๐
		Ø $\frac{๓}{๔}$"	๑,๔๔๐
		Ø ๑"	๒,๓๒๐
๓	กรณีท่อแยกเข้าบ้าน เดิมใช้การไม่ได้หรือต้องต่อท่อแยกใหม่ (ความยาวไม่เกิน ๑๐ เมตร) เนื่องจากจุดติดตั้งมาตรไม่สะดวกในการเข้าอ่านเลขมาตร หรือเนื่องจากวางท่อจ่ายน้ำใหม่ แต่มีมาตรเดิมได้มาตรฐานที่การประปานครหลวงใช้อยู่	Ø $\frac{๑}{๒}$"	๒,๒๒๐
		Ø $\frac{๓}{๔}$"	๒,๖๓๐
		Ø ๑"	๓,๕๖๐
๔	กรณีท่อแยกเข้าบ้าน เดิมใช้การไม่ได้ หรือต้องต่อท่อแยกใหม่ (ความยาวไม่เกิน ๑๐ เมตร) เนื่องจากจุดติดตั้งไม่สะดวกในการเข้าอ่านเลขมาตร หรือเนื่องจากวางท่อจ่ายน้ำใหม่ มาตรเดิมไม่มีหรือไม่ได้มาตรฐานการประปานครหลวงใช้อยู่	Ø $\frac{๑}{๒}$"	๒,๕๐๐
		Ø $\frac{๓}{๔}$"	๒,๙๗๐
		Ø ๑"	๔,๕๓๐

คณะกรรมการรับโอนกิจการประปาเอกชน

พฤศจิกายน ๒๕๒๕

ค่าใช้จ่ายในการติดตั้งมาตรวัดน้ำ

ขนาดมาตรวัดน้ำ	ค่ามาตรวัดน้ำและค่าท่อ, อุปกรณ์ (บาท)	ค่าแรงและค่าซ่อมถนน (บาท)	ค่าสมทบก่อสร้าง (บาท)	เงินประกันการใช้น้ำ (บาท)	รวมเป็นเงิน (บาท)	หมายเหตุ
Ø ๑/๒ นิ้ว	๑,๕๗๐	๗๓๐	๑,๒๘๐	๒๐๐	๓,๗๘๐	(๑) ในกรณีที่ผู้ขอรับการใช้น้ำชำระค่าติดตั้งครั้งเดียวทั้งหมด ให้ลดค่าใช้จ่าย ในการติดตั้งมาตรวัดน้ำขนาด Ø ๑/๒ นิ้ว – Ø ๑ นิ้ว ลงร้อยละ ๑๐
Ø ๓/๔ นิ้ว	๑,๙๔๐	๗๓๐	๑,๙๓๐	๓๐๐	๔,๙๐๐	
Ø ๑ นิ้ว	๓,๒๐๐	๗๓๐	๒,๕๗๐	๖๐๐	๗,๑๐๐	
Ø ๑ ๑/๒ นิ้ว	๕,๖๑๐	๘๐๐	๗,๐๐๐	๑,๕๐๐	๑๔,๙๑๐	
Ø ๒ นิ้ว	๗,๒๗๐	๑,๓๔๐	๙,๖๐๐	๒,๐๐๐	๒๐,๒๑๐	(๒) ความยาวท่อแยกไม่เกิน ๑๐ เมตร
Ø ๒ ๑/๒ นิ้ว	๑๒,๕๕๐	๕,๐๖๐	๑๒,๖๐๐	๒,๕๐๐	๓๒,๗๑๐	
Ø ๓ นิ้ว	๑๕,๓๙๐	๕,๕๕๐	๑๔,๐๐๐	๓,๕๐๐	๓๘,๔๔๐	
Ø ๔ นิ้ว	๑๘,๘๔๐	๕,๖๙๐	๑๙,๖๐๐	๕,๐๐๐	๔๙,๑๓๐	
Ø ๖ นิ้ว	๓๒,๑๓๐	๖,๖๕๐	๑๙,๖๐๐	๖,๐๐๐	๖๔,๓๘๐	

กรณีความยาวท่อแยกที่วางกับตำแหน่งมาตรวัดน้ำที่ติดตั้งยาวเกินกว่า ๑๐ เมตร ให้คิดค่าใช้จ่ายตามความยาวท่อแยกที่วางเพิ่มดังนี้ .–

ขนาดท่อแยก (นิ้ว)	ค่าใช้จ่าย (บาท/เมตร)				
	ค่าท่ออุปกรณ์	ค่าบริการ	ค่าซ่อมผิวยาง	ค่าซ่อมทางเท้า	ค่าซ่อมคอนกรีต
Ø ๓/๔	๓๓	๑๕	๔๗	๓๗	๑๐๘
Ø ๑	๔๗	๑๕	๔๗	๓๗	๑๐๘
Ø ๑ ๑/๒	๖๕	๑๕	๕๗	๓๗	๑๐๘

ข้อแนะนำเกี่ยวกับการจัดทำแผนผังและโครงการจัดสรรที่ดิน

การจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการจัดสรรที่ดิน จะต้องมีรายละเอียดถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ลงวันที่ ๑๓ ตุลาคม ๒๕๓๐ ซึ่งมีสาระสำคัญสรุปได้ ดังนี้

๑. **แผนผังบริเวณ** เป็นแผนที่สังเขปแสดงที่ตั้งของที่ดินจัดสรร ต้องแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับอาณาเขตของที่ดินจัดสรร สภาพที่ดินโดยรอบที่ดินจัดสรรเป็นอย่างไรและผู้ใดเป็นเจ้าของ ตลอดจนสภาพของทางเข้า–ออก ที่ดินจัดสรรซึ่งเป็นทางสาธารณประโยชน์หรือทางภารจำยอม ควรมีรายละเอียดเกี่ยวกับความกว้าง ความยาว และสาธารณูปโภคของทางสายนั้น เช่น ผิวจราจรทางเท้า ระบบการระบายน้ำ ระบบประปา และระบบไฟฟ้า เป็นต้น เพื่อทราบว่าสาธารณูปโภคในที่ดินจัดสรรจะต่อเชื่อมสาธารณูปโภคในถนนสาธารณะอย่างไร

๒. **แผนผังเฉพาะ** เป็นแผนผังแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับขนาดความกว้าง ความยาว และเนื้อที่ของที่ดินจัดสรรที่แบ่งขายเป็นแปลงย่อยประเภทต่าง ๆ เช่น ที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ และที่ประกอบการอุตสาหกรรม สาธารณูปโภคในที่ดินจัดสรร เช่น ถนน ระบบการระบายน้ำ ระบบประปา และระบบไฟฟ้า ตลอดจนบริการสาธารณะหรือบริการอื่น เช่น สนามเด็กเล่น โรงเรียนอนุบาล บ่อน้ำบาดาล บ่อบำบัดน้ำโสโครก ป้อมยามรักษาความปลอดภัย และสระว่ายน้ำ เป็นต้น ซึ่งจะต้องมีสาระสำคัญโดยสรุปดังนี้

๒.๑ แผนผังต้องจัดทำให้มีมาตราส่วนตามความเหมาะสมเพื่อให้แลเห็นได้ชัดเจน เช่น มาตราส่วน ๑:๕๐๐

๒.๒ ชื่อผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินและชื่อโครงการ (ถ้ามี) หมายเลขหนังสือแสดงสิทธิ์ในที่ดิน ตำบล อำเภอ จังหวัด และเนื้อที่รวมของที่ดินที่ขอทำการจัดสรร

๒.๓ อาณาเขตของที่ดินที่ขอทำการจัดสรรให้เป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม รวมทั้งสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะอื่น ๆ

๒.๔ ขนาดความกว้าง ความยาว เนื้อที่ และหมายเลขประจำแปลงย่อยทุกแปลงเรียงตามลำดับ ยกเว้นที่ดินที่จัดไว้เพื่อสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะโดยไม่แยกประเภทของที่ดินแปลงย่อยนั้น เช่น แบ่งขายที่ดินเป็นแปลงย่อยประเภทที่ประกอบการพาณิชย์ ๒๐ แปลง และบ้านแถว ๕๐ แปลง เมื่อให้หมายเลขประจำแปลงที่ประกอบการพาณิชย์เรียงตามลำดับตั้งแต่หมายเลข ๑ จนถึงหมายเลข ๒๐ แล้ว ต้องให้หมายเลขประจำแปลงบ้านแถวต่อท้ายที่ประกอบการพาณิชย์ โดยเริ่มตั้งแต่หมายเลข ๒๑ จนถึงหมายเลข ๗๐

๒.๕ ขนาดความกว้าง ความยาว และรูปตัดของถนนและทางต่าง ๆ โดยแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับการจัดทำสาธารณูปโภคในถนนและทางทุกสาย เช่น ผิวจราจร ทางเท้า ระบบการระบายน้ำ ประปา และไฟฟ้า เป็นต้น

๒.๖ หากที่ดินที่ขอทำการจัดสรรตั้งอยู่ในเขตที่มีประกาศกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมแล้ว ต้องระบุประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณนั้นตามผังเมืองรวมด้วย เฉพาะเรื่องนี้เป็นหน้าที่ของสำนักงานที่ดินจังหวัดที่จะต้องติดต่อขอทราบรายละเอียดจากโยธาธิการจังหวัด หรือส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง

๓. **โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน** ต้องมีรายละเอียดตรงกับที่ระบุไว้ในแผนผังเฉพาะ และมีสาระสำคัญสรุปได้ ดังนี้

๓.๑ ชื่อผู้ขอทำการจัดสรรที่ดิน และชื่อโครงการ (ถ้ามี)

๓.๒ ที่ตั้งของสำนักงานจัดสรรที่ดิน

๓.๓ ที่ตั้งของที่ดินที่ทำการจัดสรร

๓.๔ เนื้อที่ทั้งหมดที่ทำการจัดสรร และเนื้อที่ของที่ดินแต่ละประเภทที่ทำการจัดสรร คือ ที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรมแต่ละประเภท

๓.๕ จำนวนแปลงย่อยของที่ดินแต่ละประเภทที่จะทำการจัดสรร และจำนวนแปลงย่อยทั้งหมดทุกประเภทที่จะทำการจัดสรร

๓.๖ สาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และการปรับปรุงที่ดินจะจัดทำสิ่งใดบ้าง ให้แสดงรายละเอียดเกี่ยวกับระบบ ขนาด วิธีการก่อสร้าง ประมาณการค่าก่อสร้าง และจะเริ่มดำเนินการกับจะจัดทำให้เสร็จเมื่อใด ทั้งนี้ให้แสดงรายการก่อสร้างและแบบก่อสร้างแนบท้ายโครงการด้วย

๓.๗ การจำหน่ายที่ดินจะจำหน่ายโดยวิธีเงินสด หรือเงินผ่อน และระยะเวลาผ่อนชำระ

๔. ขนาดของที่ดินที่แบ่งขายเป็นแปลงย่อย ที่ดินที่แบ่งขายเป็นแปลงย่อย ต้องมีขนาดความกว้าง ความยาว และเนื้อที่น้อยที่สุดไม่ต่ำกว่ามาตรฐาน ดังนี้

๔.๑ การแบ่งขายเฉพาะที่ดินเป็นแปลงย่อยโดยไม่มีสิ่งปลูกสร้าง แต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า ๑๐ เมตร และความยาวไม่ต่ำกว่า ๒๐ เมตร หากไม่ได้ขนาดดังกล่าว ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๖๐ ตารางวา

๔.๒ บ้านเดี่ยว ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างและความยาวไม่ต่ำกว่า ๑๐ เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๕๐ ตารางวา หากความกว้าง หรือความยาว ไม่ได้ขนาดดังกล่าว ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๖๐ ตารางวา

๔.๓ บ้านแฝด ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้าง ไม่ต่ำกว่า ๗ เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๓๕ ตารางวา เฉพาะบ้านแฝดนี้มีข้อสังเกตว่า แผนผังการแบ่งแปลงจะต้องติดต่อกันเป็นคู่โดยไม่มีเศษเป็นแปลงเดี่ยว เพราะปลูกบ้านแฝดไม่ได้

๔.๔ บ้านแถว ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้าง ไม่ต่ำกว่า ๔ เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๑๖ ตารางวา การปลูกสร้างอาคารประเภทนี้ ต้องห่างจากแนวเขตที่ดินด้านหน้าที่ติดกับถนนไม่ต่ำกว่า ๒ เมตร ทุกระยะความยาวไม่เกิน ๖๐ เมตร ต้องเว้นที่ดินเป็นช่องว่างระหว่างแปลงหนึ่งช่อง โดยมีความกว้างไม่ต่ำกว่า ๔ เมตร ทั้งนี้ เว้นแต่กฎหมายควบคุมการก่อสร้างอาคารจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น เช่น ในเขตท้องที่กรุงเทพมหานคร ข้อบัญญัติท้องถิ่น (ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานครออกโฉนดอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒) กำหนดว่า อาคารแถวที่ปลูกติดต่อกันทุก ๒๐ ห้อง ต้องเว้นช่องว่างระหว่างอาคาร ๑ ช่อง ความกว้างไม่ต่ำกว่า ๔ เมตร แผนผังการแบ่งขายที่ดินเป็นแปลงย่อยประเภทบ้านแถวทุก ๒๐ แปลง ก็ต้องเว้นช่องว่างระหว่างอาคาร ๑ ช่อง ความกว้างไม่ต่ำกว่า ๔ เมตร โดยไม่ต้องยึดถือความยาว ๖๐ เมตร เป็นหลัก เพราะข้อความในตอนท้ายกำหนดว่า "ทั้งนี้ เว้นแต่กฎหมายควบคุมการก่อสร้างอาคารจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น" แต่ถ้าเป็นการจัดสรรที่ดินในเขตท้องที่ที่ยังไม่มีการควบคุมการปลูกสร้างอาคารตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ เช่น นอกเขตเทศบาลหรือสุขาภิบาลในต่างจังหวัด ต้องยึดถือเป็นหลักเกณฑ์ว่า ทุกระยะความยาวไม่เกิน ๖๐ เมตร จึงต้องเว้นช่องว่างระหว่างแปลง ๑ ช่อง ความกว้างไม่ต่ำกว่า ๔ เมตร และมีข้อสังเกตว่าจะใช้ที่ดินแปลงย่อยประเภทอื่น เช่น บ้านเดี่ยวหรือบ้านแฝดคั่นกลางบ้านแถวเพื่อหลีกเลี่ยงการเว้นช่องว่างระหว่างแปลงดังกล่าวไม่ได้

๔.๕ ที่ประกอบการพาณิชย์ ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า ๔ เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๑๒ ตารางวา ทุกระยะความยาวไม่เกิน ๖๐ เมตร ต้องเว้นที่ดินเป็นช่องว่างสำหรับแปลงหนึ่งช่อง โดยมีความกว้างไม่ต่ำกว่า ๔ เมตร ทั้งนี้ เว้นแต่กฎหมายควบคุมการก่อสร้างอาคารจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

การเว้นช่องว่างระหว่างแปลงของที่ดินแปลงย่อยประเภทที่ประกอบการพาณิชย์นี้ ให้ยึดถือหลักเกณฑ์เดียวกันกับที่ดินแปลงย่อยประเภทบ้านแถว

๔.๖ **ที่ประกอบการอุตสาหกรรม** ที่ดินแต่ละแปลงจะให้มีความกว้าง ความยาว หรือมีเนื้อที่ต่ำที่สุดเพียงใดนั้น ให้อยู่ในดุลพินิจของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินพิจารณาตามความเหมาะสม โดยคำนึงถึงประโยชน์ในการอนามัย การคมนาคม ความปลอดภัย การผังเมือง และสิ่งแวดล้อมต่าง ๆ

๕. มาตรฐานของถนน ขนาดความกว้างและสาธารณูปโภคต่าง ๆ ที่จะจัดทำในถนนของที่ดินจัดสรร ควรมีรายละเอียดตามมาตรฐาน ดังนี้

๕.๑ โดยทั่วไปให้ยึดถือเป็นหลักเกณฑ์เบื้องต้นว่า ถนนทุกสายต้องมีความกว้างต่ำสุดไม่น้อยกว่า ๘ เมตร แยกเป็นผิวจราจรกว้าง ๖ เมตร และทางเท้า ๒ ข้าง กว้างข้างละ ๑ เมตร

๕.๒ เฉพาะถนนในบริเวณที่ประกอบการพาณิชย์ที่ปลูกสร้างอาคารหันหน้าเข้าหากัน (ที่ประกอบการพาณิชย์หมายถึง อาคารแถวที่ไม่ใช่ทาวน์เฮ้าส์) ต้องมีความกว้างน้อยที่สุดไม่ต่ำกว่า ๑๒ เมตร แยกเป็นผิวจราจรกว้าง ๘ เมตร และทางเท้า ๒ ข้าง กว้างไม่ต่ำกว่าข้างละ ๑.๕๐ เมตร

๕.๓ ถนนสายที่ต่อเชื่อมกับถนนสายอื่น เฉพาะที่ใช้ประโยชน์เป็นถนนที่วิ่งวน กลับรถไม่ได้ใช้เป็นทางเข้าออกหรือผ่านหน้าที่ดินแปลงย่อยแปลงใดแปลงหนึ่งโดยเฉพาะ ต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า ๖ เมตร และเป็นผิวจราจรทั้งหมด

๕.๔ ถ้าทางเข้าออกที่ดินจัดสรรเป็นทางภารจำยอมหรือทางสาธารณประโยชน์ มีความกว้างต่ำกว่า ๘ เมตร ต้องมีรายละเอียดเกี่ยวกับความกว้าง ความยาว สภาพของถนน เช่น ระบบการระบายน้ำ ระบบประปา ระบบไฟฟ้า ผิวจราจรและทางเท้า สภาพโดยรอบของถนน เช่น มีการปลูกสร้างอาคารอันเป็นเหตุให้ขยายความกว้างของถนนสายนั้นออกไปอีกได้หรือไม่ และแสดงเหตุผลความจำเป็นให้ทราบว่าจะจัดหาที่ดินแปลงอื่นเป็นทางออกทดแทนเส้นทางเดิมได้หรือไม่

๕.๕ แผนผังรูปตัดของถนนต้องมีรายละเอียด ดังนี้

- ควรใช้แผนผังมาตราส่วน ๑:๕๐ เพื่อให้แลเห็นได้ชัดเจน
- ศูนย์กลางเสาไฟฟ้าต้องห่างจากแนวเขตที่ดินแปลงย่อยไม่ต่ำกว่า ๖๕ ซม.
- บริเวณผิวจราจรถ้าเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กต้องประกอบด้วย ผิวจราจรคอนกรีตเสริมเหล็กหนา ๑๕ ซม. ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางเหล็กเสริม ๙ มม. ขนาดตะแกรงเหล็ก ๒๐×๒๐ ซม. ชั้นทรายหนา ๑๐ ซม. และชั้นหินคลุกบดอัดแน่นหนา ๒๐ ซม. (ห้ามใช้ดินลูกรังแทนหินคลุก)
- บริเวณทางเท้าหากจะปลูกหญ้าหรือไม้ประดับด้วย ก็ต้องแบ่งออกเป็น ๒ ส่วน ขนาดความกว้างเท่ากัน ส่วนที่จะปลูกหญ้าหรือไม้ประดับต้องชิดแนวเขตที่ดินแปลงย่อย นอกนั้นต้องปูด้วยแผ่นคอนกรีต ลาดยางแอสฟัลท์ หรือปูด้วยวัสดุอื่นทำนองเดียวกัน
- เฉพาะด้านหน้าที่ดินแปลงย่อยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด และที่ประกอบการพาณิชย์ ควรจัดทำเป็นทางเท้ายกระดับ ส่วนด้านหน้าที่ดินแปลงย่อยประเภทบ้านแถวควรจัดทำเป็นทางเท้ารางวีไม่เปลี่ยนระดับ
- แผนผังรูปตัดถนนที่มีทางเท้ากว้างเพียง 1 เมตร การแสดงแผนผังเกี่ยวกับการจัดทำสาธารณูปโภคควรคำนึงข้อเท็จจริงว่าจะจัดทำได้จริงหรือไม่ เช่น เมื่อเว้นที่ดินด้านชิดแนวเขตที่ดินแปลงย่อยสำหรับวางท่อประปากว้าง 30 ซม. และจะเหลือพื้นที่วางท่อระบายน้ำและปักเสาพาดสายไฟฟ้าเพียง 70 ซม. เมื่อวางผังให้ศูนย์กลางของเสาไฟฟ้าห่างจากแนวเขตที่ดินแปลงย่อย 65 ซม. แล้วก็จะไม่มีที่ว่างสำหรับ

วางท่อระบายน้ำขนาดใหญ่ เช่น ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 50 ซม. เพราะเมื่อรวมพื้นที่ของบ่อพักตรวจการระบายน้ำแล้ว จะมีความกว้างประมาณ 80 ซม. ดังนี้ ก็ควรเลื่อนการวางท่อระบายน้ำไปไว้ในบริเวณขอบผิวจราจรเพื่อในทางปฏิบัติจะสามารถจัดทำได้จริง

– แสดงแผนผังรูปตัดของถนนทุกสายที่มีขนาดความกว้างหรือการจัดทำสาธารณูปโภคแตกต่างกัน

– การแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับการจัดทำระบบไฟฟ้าทั้งในแผนผังโครงการ และรูปตัดของถนนต้องถูกต้องตรงกัน เช่น ในโครงการระบุว่า ปักเสาพาดสายไฟฟ้าโดยไม่มีการติดตั้งดวงโคมไฟฟ้าส่องสว่าง ก็ต้องไม่มีภาพดวงโคมไฟฟ้าส่องสว่างติดที่ปลายเสาไฟฟ้าในรูปตัดของถนน

๕.๖ ถนนปลายตันที่มีความยาวเกินกว่า 50 เมตร และมีผิวจราจรต่ำกว่า 10 เมตร ต้องจัดให้มีที่กลับรถตามแบบที่คณะกรรมการฯ เห็นชอบ ในทางปฏิบัติผู้ขอต้องเสนอแบบที่กลับรถให้คณะกรรมการฯ พิจารณา และขณะนี้แนวทางการพิจารณาเห็นชอบ ที่กลับรถต้องมีขนาดประมาณ ๔ × ๔ เมตร

๕.๗ ผายปากถนนจากมุมที่ดินแปลงย่อยน้อยที่สุดไม่ต่ำกว่า 1 เมตร

๖. ระบบการระบายน้ำ จะระบายน้ำออกจากที่ดินจัดสรรไปต่อเชื่อมกับแหล่งระบายน้ำโสโครกสาธารณะอย่างไร ควรแสดงรายละเอียดให้ปรากฏในแผนผัง ดังนี้

๖.๑ ระบุวัสดุที่ใช้จัดทำท่อระบายน้ำทั้งในแผนผังโครงการและรูปตัดของถนนให้ถูกต้องตรงกับที่จัดทำจริง บางรายในโครงการระบุว่าใช้ท่อคอนกรีตอัดแรง ในแผนผังระบุว่าท่อคอนกรีตเสริมเหล็ก และในแผนผังรูปตัดระบุว่าท่อคอนกรีตธรรมดา เป็นเหตุให้ไม่ทราบแน่ชัดว่าจะใช้วัสดุชนิดใดกันแน่ ซึ่งเป็นข้อบกพร่องผิดพลาด ที่ตรวจพบบ่อยครั้งมาก

๖.๒ เฉพาะท่อระบายน้ำส่วนที่ลอดใต้ผิวจราจรต้องระบุว่าเป็นท่อคอนกรีตเสริมเหล็ก

๖.๓ ขนาดของท่อระบายน้ำต้องมีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางต่ำสุดไม่น้อยกว่า ๓๐ ซม. ส่วนจะควรขยายขนาดให้มีความกว้างมากเท่าใดเป็นดุลพินิจของคณะกรรมการฯ ตามหลักการทางด้านวิศวกรรม

๖.๔ จัดให้มีบ่อพักตรวจการระบายน้ำ ดังนี้

บ้านเดี่ยว ๑ แปลงต่อ ๑ บ่อ บ้านแฝด บ้านแถวและที่ประกอบการพาณิชย์ ๒ แปลงต่อ ๑ บ่อ และทุกจุดที่เป็นทางแยก ทางเชื่อม เปลี่ยนแปลงแนวหรือทุกระยะ ๑๒ เมตร ต้องมีบ่อพักตรวจการระบายน้ำ ๑ บ่อเช่นเดียวกัน

๖.๕ แสดงแนวเขตการวางท่อระบายน้ำและบ่อพักไว้ในแผนผังเฉพาะและแผนผังรูปตัดของถนนเท่านั้น ห้ามวางท่อระบายน้ำในที่ดินส่วนที่จะแบ่งขายเป็นแปลงย่อย

๗. ระบบบำบัดน้ำโสโครก หากเป็นการจัดสรรที่ดินโดยแบ่งขายที่ดินเป็นแปลงย่อย จำนวนตั้งแต่ ๕๐ แปลงขึ้นไป และท่อระบายน้ำออกจากที่ดินจัดสรรไม่สามารถเชื่อมต่อกับท่อระบายน้ำสาธารณะหรือแหล่งระบายน้ำโสโครกสาธารณะ ต้องจัดทำระบบบำบัดน้ำโสโครก ดังนี้

๗.๑ กันพื้นที่เป็นที่ตั้งของบ่อบำบัดน้ำโสโครก เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๑ ส่วนใน ๑๐๐ ส่วน ของเนื้อที่ดินที่แบ่งขายเป็นแปลงย่อยทุกแปลงรวมกัน

๗.๒ เสนอแบบก่อสร้างบ่อบำบัดน้ำเสียให้คณะกรรมการฯ พิจารณาเห็นชอบ อาทิเช่น บ่อบำบัดน้ำโสโครกแบบเปิดบำบัดน้ำโสโครกโดยวิธีธรรมชาติ ซึ่งจะต้องมีพื้นที่ภายใน ๓ ส่วนใน ๔ ส่วน ของพื้นที่ภายนอกตามที่กันไว้ตาม ๗.๑ ตัวบ่อแบ่งเป็น ๒ ตอน ตอนแรก พื้นที่ ๒ ส่วนใน ๓ ส่วนของพื้นที่ภายในตัวบ่อเป็นส่วนที่รับน้ำโสโครกมาบำบัด โดยวิธีปล่อยให้ตกตะกอนและใช้เครื่องอัดอากาศ ขนาด ๕ แรงม้า เพิ่มอ๊อกซิเจนในน้ำ ส่วนตอนที่ ๒ พื้นที่ ๑ ส่วนใน ๓ ส่วน ของพื้นที่ภายในตัวบ่อ เป็นส่วน

ที่รับน้ำที่ผ่านการบำบัด แล้วจากตอนแรกผ่านฝายกั้นน้ำเอ่อล้นมาลงตอนที่ ๒ เพื่อปล่อยให้ตกตะกอนอีกครั้งหนึ่งก่อนระบายลงสู่แหล่งระบายน้ำสาธารณประโยชน์ เช่น คูริมถนนหรือลำรางสาธารณประโยชน์ เป็นต้น

๗.๓ แบบก่อสร้างบ่อบำบัดน้ำโสโครกโดยวิธีแบบธรรมชาติตามข้อ ๗.๒ โดยทั่วไปควรเป็นคอนกรีต แต่ถ้าสภาพที่ดินเล็งเห็นได้ชัดแจ้งว่า ไม่สามารถป้องกันการพังทะลายของดินรอบตัวบ่อได้ เช่น ตัวบ่อตั้งอยู่ติดริมคลองสาธารณประโยชน์ ก็ต้องจัดทำเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กแนวตั้ง เป็นต้น

๘. ระบบไฟฟ้า ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของคณะกรรมการฯ ไม่ได้กำหนดว่า จะต้องจัดให้มีระบบไฟฟ้าในที่ดินจัดสรร แต่ถ้าผู้จัดสรรจะจัดให้มีระบบไฟฟ้าด้วยก็ต้องระบุไว้ในแผนผัง และโครงการแต่ไม่ต้องระบุรายละเอียดเกี่ยวกับมาตรฐานของระบบไฟฟ้าดังกล่าว เพราะต้องใช้บริการจากหน่วยงานของรัฐ เช่น การไฟฟ้านครหลวงและการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค แล้วแต่กรณี และมีสาระสำคัญที่จะต้องระบุไว้ในแผนผังโครงการดังนี้

๘.๑ ในโครงการระบุเพียงว่า จะให้หน่วยงานของรัฐฯ หน่วยใดเป็นผู้ดำเนินการเกี่ยวกับการติดตั้งระบบไฟฟ้า เช่น กรุงเทพมหานครก็ต้องให้การไฟฟ้านครหลวง เป็นผู้ดำเนินการติดตั้งระบบไฟฟ้า แต่ไม่ต้องระบุว่าจะจัดทำตามมาตรฐานอย่างไร เพราะหน่วยงานของรัฐเป็นผู้กำหนดมาตรฐานให้เองอยู่แล้ว

๘.๒ แสดงแนวเขตการปักเสาพาดสายไฟฟ้าไว้ในแผนผังเฉพาะและแผนผังรูปตัดของถนน

๘.๓ แนวเขตการปักเสาพาดสายไฟฟ้าตามข้อ ๘.๒ จะต้องอยู่ในแนวเขตที่ดินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภค เช่น ถนน เท่านั้น จะแสดงแนวเขตการปักเสาพาดสายไว้ในแนวเขตที่ดินส่วนที่จะแบ่งขายเป็นแปลงย่อยไม่ได้ เพราะอาจเป็นเหตุให้เกิดกรณีพิพาทระหว่างผู้ซื้อที่ดินจัดสรรด้วยกันเองในภายหลัง

๘.๔ เฉพาะในแผนผังรูปตัดของถนน จุดศูนย์กลางของเสาไฟฟ้าต้องอยู่ห่างจากแนวเขตที่ดินแปลงย่อย (รั้วบ้าน) ไม่น้อยกว่า ๖๕ ซม.

๘.๕ หากจะปักเสาพาดสายไฟฟ้าโดยไม่ติดตั้งดวงโคมไฟฟ้าส่องสว่างไว้ในถนนก็ต้องไม่ระบุไว้ในโครงการว่าจะจัดทำดวงโคมไฟฟ้าส่องสว่าง และต้องไม่แสดงดวงโคมไฟฟ้าส่องสว่างไว้ที่ปลายเสาไฟฟ้าในแผนผังรูปตัดของถนนด้วย

๘.๖ เฉพาะถนนสายที่มีความกว้างของเขตทางทั้งหมดเกินกว่า ๙ เมตร ต้องแสดงแนวเขตการปักเสาพาดสายไฟฟ้าทั้ง ๒ ฝั่งถนน

๙. ระบบประปา ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของคณะกรรมการฯ กำหนดให้ต้องจัดทำระบบประปาในที่ดินจัดสรร โดยแยกเป็น ๒ กรณี ดังนี้

๙.๑ หากที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ในบริเวณที่การประปานครหลวง การประปาส่วนภูมิภาค หรือ การประปาส่วนท้องถิ่นแล้วแต่กรณีสามารถให้บริการได้ต้องใช้บริการของหน่วยงานนั้น

๙.๒ หากที่ดินจัดสรรตั้งอยู่นอกบริเวณตามข้อ ๙.๑ ต้องจัดทำระบบประปา หรือระบบน้ำสะอาดให้เพียงพอแก่การอุปโภคบริโภคตามควรแก่สภาพท้องถิ่น เช่น การขุดบ่อน้ำตื้นในภาคใต้ หรือการขุดบ่อน้ำตื้นแล้วใช้เครื่องสูบน้ำแบบคันโยกด้วยมือในภาคอิสาน แต่แบบและมาตรฐานของระบบประปาดังกล่าวต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการฯ

อย่างไรก็ตามถ้าเป็นการขุดเจาะบ่อน้ำบาดาลเพื่อจัดทำระบบประปาตามมาตรฐานของทางราชการ คณะกรรมการฯ จะอนุญาตให้ทำการจัดสรรได้โดยมีเงื่อนไขรวม ๓ ประการ ก่อนออกใบอนุญาต ดังนี้

๙.๒.๑ แสดงหลักฐานการประปานครหลวง การประปาส่วนภูมิภาค หรือการประปาส่วนท้องถิ่นแล้วแต่กรณีได้ตรวจสอบและรับรองว่าแผนผังการจัดทำระบบประปาได้มาตรฐานแล้ว

๙.๒.๒ แสดงหลักฐานว่า กรมทรัพยากรธรณี ได้อนุญาตให้ขุดเจาะบ่อน้ำบาดาลสำหรับจำหน่ายให้แก่ที่ดินแปลงย่อยน้อยที่สุดไม่ต่ำกว่าแปลงละ ๒ ลูกบาศก์เมตร ต่อ ๑ วัน (เฉพาะในเขตท้องที่กรุงเทพมหานคร นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร และนครปฐม ซึ่งกรมทรัพยากรธรณีประกาศเป็นเขตควบคุมการขุดเจาะบ่อน้ำบาดาลเท่านั้น)

๙.๒.๓ แสดงหลักฐานว่าได้ยื่นคำขอรับสัมปทานการจัดจำหน่ายน้ำประปาต่อกรมโยธาธิการแล้ว

๑๐. **สาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะอื่น** ที่ดินจัดสรรต้องมีการกันพื้นที่ไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะเพิ่มมากขึ้นเป็นกรณีพิเศษ ตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

๑๐.๑ แบ่งขายที่ดินเป็นแปลงย่อยทุกจำนวน ๑๐๐ – ๒๐๐ แปลง ต้องกันพื้นที่เพื่อจัดทำเป็นสนามเด็กเล่น ๑ แห่ง แต่ละแห่งต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๒๐๐ ตารางวา เศษของ ๒๐๐ แปลง ถ้ามีจำนวนตั้งแต่ ๑๐๐ แปลงขึ้นไปให้ถือเป็น ๒๐๐ แปลง

๑๐.๒ แบ่งขายที่ดินเป็นแปลงย่อยทุกจำนวน ๕๐๐ แปลง นอกจากจัดให้มีพื้นที่ตาม ๑๐.๑ แล้ว ต้องกันพื้นที่ไว้เป็นที่ตั้ง รร.อนุบาล ๑ แห่ง แต่ละแห่งเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๔๐๐ ตารางวา

๑๐.๓ แบ่งขายที่ดินเป็นแปลงย่อยทุกจำนวน ๒,๐๐๐ แปลง นอกจากจัดให้มีพื้นที่ตาม ๑๐.๑ และ ๑๐.๒ แล้ว ต้องกันพื้นที่จัดทำเป็นสวนสาธารณะและสนามกีฬาประชาชน ๑ แห่ง เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๑๐ ไร่ และเป็นที่ตั้ง รร. ประถมศึกษา ๑ แห่งเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๕ ไร่

๑๐.๔ แบ่งขายที่ดินเป็นแปลงย่อยจำนวน ๔,๐๐๐ แปลง นอกจากจัดให้มีพื้นที่ตาม ๑๐.๑,๑๐.๒ และ ๑๐.๓ แล้ว ต้องกันพื้นที่เป็นที่ตั้ง รร.มัธยมศึกษา ๑ แห่ง เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๒๐ ไร่

(แบบหนังสือสัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค)
สัญญาค้ำประกัน

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....

สำนักงานตั้งอยู่ที่.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

โดย.....

ขอทำสัญญาค้ำประกันฉบับนี้ให้ไว้ต่อคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ดังมีข้อความต่อไปนี้

ข้อ ๑. ตามที่.....

ซึ่งต่อไปนี้ในสัญญานี้จะเรียกว่า "ผู้จัดสรรที่ดิน" ได้ยื่นคำขอจัดสรรที่ดิน ณ ที่.....

.....ตำบล.....อำเภอ.....

จังหวัด.....ตามคำขอเลขที่.....

ต่อคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ต้องจัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงที่ดินในที่ดินจัดสรรดังกล่าว ตามแผนผังโครงการและกำหนดเวลาที่ได้รับอนุญาตนั้น

ข้าพเจ้ายอมผูกพันตนเป็นผู้ค้ำประกันผู้จัดสรรที่ดินต่อคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินในหน้าที่ที่จะต้องจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินที่จัดสรรตามความในวรรคแรก

ข้อ ๒. หากผู้จัดสรรที่ดินไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือไม่ปรับปรุงที่ดินให้เป็นไปตามแผนผัง โครงการ ภายในระยะเวลาที่กำหนดไม่ว่าจะเป็นทั้งหมดหรือแต่เพียงบางส่วนก็ตาม ข้าพเจ้ายินยอมให้คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินเข้าดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตเองได้ โดยข้าพเจ้ายอมรับผิดชดใช้เงินที่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้ใช้จ่ายไปในการดำเนินการดังกล่าวทั้งสิ้น ภายในจำนวนเงิน.....บาท

(.....)

ให้แก่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่ในกรณีที่ข้าพเจ้ารับดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตเอง ก็จะทำให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินกำหนด

ข้อ ๓. ถ้าคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินผ่อนเวลาในการปฏิบัติหน้าที่ที่ผู้จัดสรรที่ดินจะพึงต้องทำตามข้อ ๑. โดยจะได้แจ้งหรือมิได้แจ้งให้ข้าพเจ้าทราบก็ตาม ข้าพเจ้ายอมตกลงในการผ่อนเวลานั้นด้วยทุกครั้งไป

ข้อ ๔. ข้าพเจ้าจะไม่เพิกถอนการค้ำประกันในระหว่างเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินยังต้องรับผิดชอบตามข้อ ๑. อยู่ ไม่ว่ากรณีใด ๆ ทั้งสิ้น

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย ไม่ว่าจะมีผู้จัดการมรดกหรือทายาทผู้รับโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินต่อไปหรือไม่ก็ตาม ข้าพเจ้ายังคงเป็นผู้ค้ำประกันตามสัญญานี้ตลอดไป

ข้อ ๕. สัญญานี้ให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้ออกใบอนุญาตให้แก่ผู้จัดสรรที่ดิน เป็นต้นไป

ลงชื่อ.....ผู้ค้ำประกัน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

* การจัดสรรที่ดินในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการผังเมือง ตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘

การผังเมืองเป็นการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดินของพื้นที่เมืองให้มีความเหมาะสมกับความเจริญในอนาคตนั้นมีส่วนสัมพันธ์กับการจัดสรรที่ดินอย่างมาก โดยเฉพาะที่จะเป็นประโยชน์ต่อการนำไปใช้ในการพิจารณาตรวจสอบแบบการจัดสรรที่ดินที่เสนอมาว่ามีความเหมาะสมถูกต้องกับหลักวิชาการผังเมืองเพียง ๒ กรณีเท่านั้น คือ

กรณีที่ ๑ แผนผังเมืองที่ประกาศใช้บังคับแล้ว ในกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมที่ออกตามความในพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. ๒๕๑๘ นั้น **มีประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมการจัดสรรที่ดินหลายประการ คือ**

๑. ขอบเขตพื้นที่ที่ถูกควบคุมตามผังเมือง

ผังเมืองที่ประเทศใช้บังคับจะมีขอบเขตกำหนดเป็นการเฉพาะเป็นแห่ง ๆ ไป มีขนาดเนื้อที่แตกต่างกันไปแต่ละแห่ง ส่วนใหญ่จะครอบคลุมหมดทั้งเขตเทศบาล หรือ สุขาภิบาล รวมทั้งพื้นที่ที่ต่อเนื่องกับเขตดังกล่าว ที่มีแนวโน้มที่จะขยายตัวเป็นบ้านเมืองในอนาคต ขอบเขตที่กำหนดเป็นเขตผังเมืองนี่เท่านั้นที่จะมีการใช้บังคับการใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังและข้อกำหนด พื้นที่ที่อยู่นอกเขตแผนผังนี้จะไม่ถูกควบคุมด้วยกฎหมายผังเมืองแต่ประการใด

๒. ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมือง

ผังเมืองที่ประกาศใช้บังคับจะมีแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินเขตพื้นที่ทั้งหมดในเขตผังเมืองโดยจำแนกออกเป็นประเภทต่าง ๆ ประมาณ ๑๕ ประเภท ในแต่ละประเภทก็จะมีข้อกำหนดที่เป็น "ข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดิน" แตกต่างกันออกไป ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินก็คือ ห้ามการจัดสรรที่ดินในเขตที่ดินที่กำหนดการใช้ประโยชน์ ดังต่อไปนี้

ก. ที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม แสดงด้วยสีเขียว

ข. ที่ดินประเภทที่โล่งเพื่อนันทนาการและการรักษาคุณภาพ สิ่งแวดล้อม แสดงด้วยสีเขียวอ่อน

ค. ที่ดินประเภทสถาบันการศึกษา แสดงด้วยสีเขียวมะกอก

ง. ที่ดินประเภทสถาบันศาสนา แสดงด้วยสีเท่าอ่อน

จ. ที่ดินประเภทสถาบันราชการ สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ แสดงด้วยสีน้ำเงิน

ดังนั้น เมื่อมีผู้เสนอขอจัดสรรที่ดินในพื้นที่ดังกล่าวข้างต้นนี้ จึงต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองซึ่งเจ้าหน้าที่ที่ดินจะต้องแจ้งข้อห้ามเหล่านี้ให้แก่ คณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้ทราบ

๓. แผนผังโครงการคมนาคมและขนส่งตามผังเมือง

ผังเมืองที่ประกาศใช้บังคับจะมีแผนผังการกำหนดเส้นทางคมนาคม และขนส่ง อันได้แก่ เส้นทางถนนต่าง ๆ ที่จะขยายหรือสร้างขึ้นใหม่ตามแผนผังจะถูกกำหนดมิให้มีการใช้ประโยชน์เพื่อการขยายถนนหรือตัดถนนขึ้นใหม่ตามแผนผังจะถูกกำหนดมิให้มีการใช้ประโยชน์เพื่อการอื่นใดทั้งสิ้น นอกจากเป็นถนนตามแผนผัง ดังนั้น การจัดสรรที่ดินที่มีอาณาเขตไปซ้อนหรือทับกับแนวเขตถนนที่จะขยายหรือสร้างใหม่จึงเป็นเรื่องต้องห้ามที่ไม่สามารถนำมาจัดสรรได้อีกประเภทหนึ่งด้วย

---

* จากคำบรรยาย นายเฉลิม แก้วกังวาล

ส่วนของการตรวจสอบที่จะต้องมีต่อโครงการจัดสรรที่ดินต่าง ๆ ในกรณีที่คล้ายคลึงกับกรณีการผังเมืองที่กล่าวมาแล้วนี้ คือ พื้นที่บางแห่งอาจจะอยู่ภายใต้การควบคุมตามกฎหมาย หรือระเบียบกฎเกณฑ์อื่น ๆ ได้ อันจะมีผลต่อการจัดสรรที่ดินทั้งทางตรงและทางอ้อม เช่น บริเวณที่ถูกประกาศเป็นพื้นที่สีเขียว ชานเมืองกรุงเทพฯ ตามข้อบัญญัติของกรุงเทพมหานครมีกฎเกณฑ์เกี่ยวกับห้ามก่อสร้างอาคารบางประเภท เช่น ห้องแถว ตึกแถว ดังนั้นการแบ่งที่ดินออกเป็นแปลงย่อย ๆ เพื่อการสร้างห้องแถว ตึกแถวในโครงการจัดสรรที่ดินในพื้นที่บริเวณนั้นจึงไม่สามารถอนุญาตได้ หรือตามกฎหมายอื่น ๆ เช่น

พระราชบัญญัติเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อกิจการต่าง ๆ
พระราชกฤษฎีการกำหนดเขตสำรวจเพื่อการเวนคืนเพื่อกิจการต่าง ๆ
พระราชกฤษฎีการโขดปลอดภัยทางราชการทหาร
พระราชกฤษฎีกาเขตสงวนต่าง ๆ ปฏิรูปที่ดิน นิคมอุตสาหกรรม ฯลฯ
ข้อบัญญัติท้องถิ่น ห้ามก่อสร้างอาคารบางชนิด บางประเภท ฯลฯ

กฎหมายต่าง ๆ เหล่านี้ จะมีเงื่อนไขกำหนดอันขัดต่อการจัดสรรที่ดินไม่มากก็น้อย จึงจำเป็นที่เจ้าพนักงานที่ดินจะต้องมีความรู้ในพื้นที่รับผิดชอบของตน

กรณีที่ ๒. มาตรฐานของถนน

หลักการที่สำคัญประการหนึ่งของการจัดสรรที่ดินที่ดีได้แก่ ที่ดินทุกแปลงต้องสามารถเข้าถึงได้โดยสะดวกด้วยถนนย่อยที่มีขนาดเหมาะสมกับการใช้สอย และถนนย่อยเหล่านี้ต้องเชื่อมโยงกับถนนหลักที่ใหญ่กว่าเป็นระบบ จนถึงเส้นทางหลวงระดับเมือง

ในการเลือกมาตรฐานของถนนที่เหมาะสมในที่ดินจัดสรรนั้น ได้แก่การเลือกใช้ขนาดถนนที่เหมาะกับความต้องการใช้สอยในแต่ละจุดนั้น ๆ หลักวิชาที่ใช้ในการนี้ยึดถือหลักการเช่นเดียวกับการไหลของน้ำจากต้นน้ำมาสู่ท้ายน้ำ ที่ต้นน้ำปริมาณน้ำมีน้อย ลำน้ำมีขนาดเล็ก ยิ่งผ่านต่ำลง ปริมาณน้ำก็ยิ่งมากขึ้น ลำน้ำที่จำเป็นต้องมีขนาดกว้างใหญ่ยิ่งขึ้น จนกลายเป็นแม่น้ำในที่สุด ลักษณะนี้ก็เป็นเช่นเดียวกับการสร้างถนน คือ ถนนที่อยู่ด้านในก็มีขนาดเล็กได้เชื่อมต่อกับถนนหลักที่มีขนาดใหญ่ขึ้นเพราะต้องรับปริมาณยวดยานมากขึ้น จนมาถึงทางหลวงด้านนอกเขตที่ดินจัดสรรซึ่งเป็นถนนประธานของระบบเมือง

สำหรับขนาดถนนที่เหมาะสมต่อการใช้สอยนั้น ทางราชการได้กำหนดขนาดมาตรฐานไว้ดังนี้
ถนนย่อย ผิวจราจรต้องกว้างไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร
ถนนโท ผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๘.๐๐ เมตร
ถนนเอก ผิวจราจรต้องกว้างไม่ต่ำกว่า ๑๒.๐๐ เมตร

ขนาดตามมาตรฐานที่กำหนดไว้นี้เป็นมาตรฐานต่ำสุดที่ยึดหลักว่า ช่องทางวิ่งของรถยนต์แต่ละช่องต้องมีขนาด ๓.๐๐ เมตร และถนนที่แคบที่สุดต้องให้รถวิ่งสวนทางกันได้ ดังนั้นถนนย่อยจึงมีเพียง ๒ ช่องทางวิ่ง ถนนโทมี ๓ ช่องทางวิ่ง และถนนเอกมี ๔ ช่องทางวิ่ง ในถนนโทหรือถนนเอกมักจะเป็นถนนธุรกิจที่มีการจอดยวดยานไว้บนผิวจราจร ดังนั้นจึงควรจะมีการขยายผิวจราจรเพื่อทำเป็นที่จอดรถไว้ด้วย โดยมีมาตรฐานความกว้างของที่จอดรถข้างถนนดังนี้

ที่จอดรถชนิดจอดขนานชิดขอบทาง ความกว้างไม่ต่ำกว่า ๒.๕๐ เมตร
ที่จอดรถชนิดจอดเป็นมุม ๔๕ องศา ความกว้างไม่ต่ำกว่า ๕.๐๐ เมตร
ที่จอดรถชนิดจอดตั้งฉาก ความกว้างไม่ต่ำกว่า ๖.๐๐ เมตร

การขยายผิวจราจรเป็นที่จอดรถนี้มีความจำเป็นมากในบริเวณหน้าอาคารพาณิชย์ เพื่อจัดให้เป็นที่จอดรถของลูกค้า และบริเวณปากทางเข้าสู่ที่ดินจัดสรรเพื่อเป็นที่จอดรถสาธารณะประจำซอย ซึ่งเป็นบริการที่จำเป็นของบริเวณที่ดินจัดสรรทุกแห่งสำหรับผู้คนที่จะเข้าออกเป็นประจำ

นอกเหนือจากผิวจราจรที่ใช้เป็นทางวิ่งของรถยนต์ดังกล่าวแล้ว ถนนทุกสายควรจัดที่ไว้เป็นทางเดินเท้าสำหรับผู้คนที่มิได้ใช้รถยนต์ด้วย โดยปกติความกว้างของทางเดินเท้าของผู้คนจะมีขนาดมาตรฐานช่องละประมาณ ๘๐ เซ็นติเมตร ดังนั้นทางเท้าที่แคบที่สุดสำหรับคนเดินสวนกันได้จึงไม่ควรจะต่ำกว่า ๑.๕๐ เมตร ยิ่งกว่านั้นในบริเวณทางเท้า ควรจะมีสิ่งกีดขวางน้อยที่สุด ดังนั้นการจัดให้มีแปลงต้นไม้ประดับ ตั้งเสาไฟฟ้า ตู้โทรศัพท์ จึงควรเพิ่มพื้นที่เป็นพิเศษบนทางเท้าเพื่อการเหล่านั้น ไม่ควรจะเบียดกับพื้นที่สำหรับเป็นทางเดินให้ต่ำกว่ามาตรฐานดังกล่าว ภายใต้บริเวณทางเท้ามักนิยมทำเป็นที่ตั้งของท่อระบายน้ำ ท่อประปา ดังนั้น จึงควรจะต้องปรับระดับฝาบ่อพัก บ่อตรวจท่อระบายน้ำ ประตูน้ำประปาให้มีระดับเดียวกับทางเท้าเพื่อจะได้ไม่เป็นสิ่งกีดขวางที่เพิ่มขึ้นบนทางเท้า

เอกสารที่ต้องใช้ประกอบการยื่นขออนุญาตจัดสรร

นิติบุคคล	บุคคลธรรมดา
๑. โครงการการจัดสรรที่ดิน	๑. โครงการการจัดสรรที่ดิน
๒. แผนผังที่ดินที่ทำการจัดสรร	๒. แผนผังที่ดินที่ทำการจัดสรร
๒.๑ บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร	๒.๑ บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร
๒.๒ ที่ดินที่ทำการจัดสรร	๒.๒ ที่ดินที่ทำการจัดสรร
๒.๓ สาธารณูปโภค	๒.๓ สาธารณูปโภค
๒.๔ แปลงย่อย, ขนาดแปลงย่อย	๒.๔ แปลงย่อย, ขนาดแปลงย่อย
๓. สำเนาโฉนดที่ดินที่ขอจัดสรร	๓. สำเนาโฉนดที่ดินที่ขอจัดสรร
๔. กรณีที่กรรมสิทธิ์ในที่ดินยังไม่เป็นของผู้ขอให้แนบสัญญาจะซื้อจะขาย	๔. กรณีที่กรรมสิทธิ์ในที่ดินยังไม่เป็นของผู้ขอให้แนบสัญญาจะซื้อจะขาย
๕. รายงานการประชุมของนิติบุคคล	๕. ———
๖. หลักฐานเอกสารนิติบุคคล	๖. ———
๖.๑ หนังสือรับรองนิติบุคคล	
๖.๒ ทะเบียนการค้า (ภ.ค. ๑)	
๖.๓ หนังสือจดทะเบียนของนิติบุคคล	
๗. บัตรประจำตัว ผู้แทนนิติบุคคล	๗. บัตรประจำตัวผู้ขอ
๘. ———	๘. สำเนาทะเบียนบ้าน
๙. ใบมอบอำนาจ (ถ้ามี)	๙. ใบมอบอำนาจ (ถ้ามี)
๑๐. คำขอ (จ.ส. ๔)	๑๐. คำขอ (จ.ส. ๔)

๒

กฎหมายและระเบียบ
เกี่ยวกับ
การจัดสรรที่ดิน

ประกาศของคณะปฏิวัติ
ฉบับที่ ๒๘๖

โดยที่ในปัจจุบันนี้ได้มีผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดินเป็นจำนวนมาก แต่ยังไม่มีกฎหมายเพื่อใช้ควบคุมการจัดสรรที่ดินโดยเฉพาะ เป็นเหตุให้มีการพิพาทกัน อีกทั้งการวางแผนผังโครงการหรือวิธีการในการจัดสรรที่ดินก็ไม่ถูกต้องตามหลักวิชาการผังเมือง จำเป็นจะต้องมีกฎหมายเพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชน ให้เป็นไปด้วยความเรียบร้อยเพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และเพื่อผลในทางเศรษฐกิจ สังคม และการผังเมือง หัวหน้าคณะปฏิวัติจึงมีคำสั่งดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้

"การจัดสรรที่ดิน" หมายความว่า การจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อย มีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปไม่ว่าด้วยวิธีใด โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเป็นค่าตอบแทน และมีการให้คำมั่น หรือการแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงให้ที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม

"ใบอนุญาต" หมายความว่า ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

"ผู้จัดสรรที่ดิน" หมายความว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

"ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร" หมายความว่า ผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดินเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรร

"คณะกรรมการ" หมายความว่า คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

"ประธานคณะกรรมการ" หมายความว่า ประธานคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

"รัฐมนตรี" หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้

ข้อ ๒ ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ไม่ใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินของธนาคารอาคารสงเคราะห์ตามกฎหมายว่าด้วยธนาคารอาคารสงเคราะห์ ของสำนักงานอาคารสงเคราะห์ ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งสำนักงานอาคารสงเคราะห์ และของทางราชการหรือขององค์การของรัฐบาล ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย

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 ถ้าในการประชุมคราวใดประธานและรองประธานไม่อยู่ ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการด้วยกันคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

มติของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งมีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

ข้อ ๗ คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ควบคุมการจัดสรรที่ดินให้เป็นไปตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ อำนาจหน้าที่เช่นว่านี้ให้รวมถึง

(๑) การวางข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน

(๒) การพิจารณาคำขออนุญาตและการออกหรือโอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน

(๓) การตรวจสอบการจัดสรรที่ดินเพื่อให้การได้ดำเนินไปตามที่ได้ออกใบอนุญาต

(๔) การเรียกผู้จัดสรรที่ดินหรือบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือสั่งให้บุคคลดังกล่าวส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องตามความจำเป็น ทั้งนี้ ภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการกำหนด

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

คณะอนุกรรมการและบุคคลซึ่งคณะกรรมการแต่งตั้งมีอำนาจเช่นเดียวกับคณะกรรมการในกิจการที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการ

การประชุมคณะอนุกรรมการให้นำความในข้อ ๖ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ข้อ ๙ ในการวางข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ให้คณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน เพื่อประโยชน์ในการอนามัย การคมนาคม ความปลอดภัย และการผังเมือง รวมทั้งเงื่อนไขในสิ่งต่อไปนี้ทุกประการหรือบางประการ คือ

(๑) ขนาดความกว้างและความยาวต่ำสุดหรือเนื้อที่จำนวนน้อยที่สุดของที่ดินแปลงย่อยที่จะจัดสรรได้

(๒) ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่าง ๆ ทางเดินและทางเท้าในที่ดินจัดสรรทั้งหมด รวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนนหรือทางสาธารณะนอกที่ดินจัดสรร

(๓) ระบบการระบายน้ำ

(๔) ระบบและมาตรฐานของสิ่งอันเป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะตามที่จำเป็น

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินให้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา

ข้อ ๑๐ ห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการ

การขอและการออกใบอนุญาต ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง และให้เสียค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ข้อ ๑๑ ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินต้องแสดงหลักฐานและรายละเอียดดังต่อไปนี้ด้วย คือ

(๑) ถ้าผู้ขอมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ขอจัดสรร ให้แสดงโฉนดที่ดินนั้น ถ้ายังไม่มีกรรมสิทธิ์ ให้แสดงหลักฐานการจะได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น

(๒) แผนผังแสดงจำนวนแปลงย่อยที่ขอจัดสรรและเนื้อที่โดยประมาณของแต่ละแปลง

(๓) โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะต่าง ๆ รวมทั้งการปรับปรุงอื่น ๆ ตามควรแก่สภาพของท้องถิ่น โดยแสดงแผนผังรายละเอียดและรายการก่อสร้าง ประมาณการค่าก่อสร้าง และกำหนดเวลาที่จะจัดทำให้แล้วเสร็จด้วย

(๔) วิธีการจำหน่ายที่ดินและการชำระค่าตอบแทน

(๕) ภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น

(๖) ที่ตั้งสำนักงานของผู้ขอ

(๗) หลักฐานและรายละเอียดอื่น ๆ ที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควรตามความจำเป็น

ในกรณีที่ผู้ขอจัดสรรที่ดินเป็นนิติบุคคล ให้แสดงหลักฐานการเป็นนิติบุคคลด้วย

ข้อ ๑๒ ในกรณีที่ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ขอจัดสรรหรือมีกรรมสิทธิ์แต่มีภาระผูกพันอยู่ เมื่อคณะกรรมการเห็นสมควรจะอนุญาตตามคำขอ คณะกรรมการต้องให้ผู้ขอจัดการให้ที่ดินที่ขอจัดสรรนั้นมีชื่อผู้ขอเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์โดยปราศจากภาระผูกพันใด ๆ เสียก่อนออกใบอนุญาต

ถ้าผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินไม่จัดการตามวรรคหนึ่งภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสองเดือน คณะกรรมการอาจสั่งยกเลิกคำขอนั้นเสียได้

ข้อ ๑๓ เมื่อคณะกรรมการเห็นสมควรจะอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินได้ตวมคำขอก่อนออกใบอนุญาต ให้ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินใดที่คณะกรรมการเห็นชอบมาทำสัญญาค้ำประกันกับคณะกรรมการว่าถ้าผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินนั้นตามแผนผัง โครงการและกำหนดเวลาที่ได้รับอนุญาตไว้ คณะกรรมการจะเข้าดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงที่ดินนั้นตามโครงการ แผนผังที่ได้รับอนุญาตเอง โดยธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันต้องรับผิดชดใช้เงินที่คณะกรรมการใช้จ่ายไปในการดำเนินการดังกล่าวทั้งสิ้น เว้นแต่ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันจะรับดำเนินการเองภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนด

ในกรณีที่ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันผิดสัญญาค้ำประกัน ให้ประธานคณะกรรมการมีอำนาจฟ้องหรือต่อสู้คดีดังกล่าวในนามคณะกรรมการ

ข้อ ๑๔ ในกรณีที่คณะกรรมการมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินมีสิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ทราบคำสั่ง คำวินิจฉัยของรัฐมนตรีให้เป็นที่สุด

ข้อ ๑๕ เมื่อได้ออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้คณะกรรมการรีบส่งใบอนุญาตพร้อมทั้งแผนผัง โครงการ และวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ณ ท้องที่ที่ที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่ เพื่อให้จดแจ้งในโฉนดที่ดินภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน และเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้จดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกด้วยทุกแปลง

ข้อ ๑๖ ให้ผู้จัดสรรที่ดินแสดงใบอนุญาต และแสดงแผนผัง โครงการและวิธีการ ซึ่งตรงตามที่คณะกรรมการอนุญาตไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานที่ทำการจัดสรรที่ดิน

ถ้าใบอนุญาตสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอรับใบแทนตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดต่อคณะกรรมการภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ทราบการสูญหายหรือชำรุด

ข้อ ๑๗ เมื่อได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการแล้ว ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการหรือวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาต ให้ยื่นคำขอตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนด พร้อมทั้งแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลง พร้อมกับหนังสือยินยอมของผู้ค้ำประกันที่จะผูกพันค้ำประกันต่อตามที่คณะกรรมการจะอนุญาตต่อคณะกรรมการเพื่อพิจารณาอนุญาต

ในกรณีที่คณะกรรมการอนุญาตให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ได้ยื่นไว้ ให้คณะกรรมการส่งแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่แก้ไขเปลี่ยนแปลงไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ณ ท้องที่ที่ที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่ และให้นำความในข้อ ๑๕ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ข้อ ๑๘ เมื่อได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการแล้ว ห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมกับบุคคลใดอันก่อให้เกิดภาระแก่ที่ดินนั้น เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการ

ข้อ ๑๙ สัญญาระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรร ต้องทำเป็นหนังสือสัญญาซื้อขาย และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

เมื่อได้จดทะเบียนตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ตกลงกันตามสัญญาซื้อขายเฉพาะส่วนตามแผนผังหรือโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยนั้นโอนไปยังผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยให้ผู้จัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับราคาที่ดินเท่าที่ยังค้างชำระอยู่ และให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิที่ได้จดทะเบียนไว้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว

ข้อ ๒๐ เพื่อประโยชน์แห่งข้อ ๒๑ ข้อ ๒๕ และข้อ ๒๖ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินจัดให้มีสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดิน

ข้อ ๒๑ ในกรณีที่ยังไม่ได้ออกโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินจดทะเบียนการซื้อขายที่ดินตามข้อ ๑๙ ไว้ในสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดินเป็นหลักฐานแทนการจดบันทึกสาระสำคัญลงในโฉนดที่ดินตามมาตรา ๗๕ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวจดแจ้งการจดทะเบียนซื้อขายลงในโฉนดที่ดินนั้นให้ตรงกับสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดินด้วย

ข้อ ๒๒ ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินจัดสรรซึ่งยังไม่ได้ออกโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยกับบุคคลภายนอก ซึ่งนิติกรรมนั้น กฎหมายบังคับว่าต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้นำความในข้อ ๒๑ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ข้อ ๒๓ ในระหว่างที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยังชำระราคาที่ดินไม่ครบถ้วนตามสัญญาซื้อขาย ถ้าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไป ทำนิติกรรมกับบุคคลอื่นก่อให้เกิดภาระแก่ที่ดินนั้น โดยผู้จัดสรรที่ดินมิได้ยินยอมด้วยแล้ว หากเป็นที่เสื่อมเสียแก่บุริมสิทธิของผู้จัดสรรที่ดินในขณะที่อาจบังคับสิทธิเรียกร้องได้ ผู้จัดสรรที่ดินอาจร้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมนั้นเสียได้

ข้อ ๒๔ สัญญาซื้อขายที่ดินจัดสรรที่ได้ตกลงแบ่งชำระราคาที่ดินเป็นคราว ๆ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรผิดนัดไม่ชำระราคาตั้งแต่สองคราวติดต่อกัน ผู้จัดสรรที่ดินจะใช้สิทธิเรียกร้องเอาราคาที่ค้างชำระทั้งหมดก็ได้

ข้อ ๒๕ ในกรณีที่มีการชำระราคาที่ดินบางส่วนไม่ว่าครั้งใด ให้ผู้จัดสรรที่ดินทำบัญชีตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนด ส่งไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินภายในวันที่สิบของเดือนถัดไป ถ้ามีความจำเป็นไม่อาจส่งบัญชีทันตามกำหนดในเดือนใด พนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวจะขยายเวลาให้ตามที่เห็นสมควรก็ได้ เมื่อได้รับบัญชีแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รีบจดแจ้งการชำระราคาที่ดินนั้นไว้ในสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดิน

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินเพิกเฉยไม่ปฏิบัติตามวรรคหนึ่ง เมื่อมีคำขอของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไป และพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินได้พิจารณาหลักฐานเป็นที่พอใจแล้วให้จดแจ้งการชำระราคาที่ดินตามคำขอของผู้นั้นไว้ในสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดิน

ข้อ ๒๖ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนแล้ว ให้ผู้จัดสรรที่ดินทำหลักฐานเป็นหนังสือให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไป เพื่อนำไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวได้พิจารณาหลักฐานเป็นที่พอใจแล้ว ให้จดบันทึกข้อความว่าที่ดินนั้นได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนแล้วไว้ในสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดิน และถ้าได้ออกโฉนดที่ดินแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ก็ให้จดบันทึกลงในโฉนดที่ดินฉบับที่แบ่งแยกด้วย

ข้อ ๒๗ ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะโอนใบอนุญาต ให้ยื่นคำขอตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดต่อคณะกรรมการ

เมื่อคณะกรรมการเห็นว่าผู้รับโอนมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินจัดสรรแล้ว หรือจะได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินจัดสรร และการโอนนั้นไม่เป็นที่เสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และธนาคารหรือสถาบันการเงิน แล้วแต่กรณีซึ่งเป็นคู่สัญญากับคณะกรรมการได้ยินยอมด้วยแล้ว ให้คณะกรรมการอนุญาตให้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอน และผู้รับโอนต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ข้อ ๒๘ ภายใต้บังคับแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อได้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอนแล้ว ให้บรรดาสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตกไปยังผู้รับโอน

ข้อ ๒๙ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย ให้ผู้จัดการมรดกหรือทายาทยื่นคำขอตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดต่อคณะกรรมการเพื่อรับโอนใบอนุญาตภายในหกสิบวัน นับแต่วันที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย หรือภายในกำหนดเวลาที่คณะกรรมการเห็นสมควรขยายให้ เมื่อคณะกรรมการสอบสวนเห็นว่าผู้ยื่นคำขอมีสิทธิในที่ดินจัดสรร ให้คณะกรรมการโอนใบอนุญาตให้แก่ผู้ยื่นคำขอรับโอน และให้คณะกรรมการประกาศให้ธนาคารหรือสถาบันการเงิน แล้วแต่กรณี และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบ ถ้าปรากฏในภายหลังว่าผู้จัดการมรดกหรือทายาทนั้นไม่มีสิทธิในที่ดินจัดสรรให้คณะกรรมการเพิกถอนการโอนใบอนุญาตนั้นเสีย

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย และไม่ว่าจะมีผู้จัดการมรดกหรือทายาทผู้รับโอนใบอนุญาตต่อไปหรือไม่ก็ตาม ให้ถือว่าธนาคารหรือสถาบันการเงิน แล้วแต่กรณี ผู้เป็นคู่สัญญากับคณะกรรมการมาแต่เดิมยังคงผูกพันอยู่ตามสัญญานั้น

ถ้าผู้จัดสรรที่ดินที่ตายไม่มีผู้จัดการมรดกหรือทายาท หรือมีแต่ผู้จัดการมรดกหรือทายาท มิได้ยื่นคำขอต่อคณะกรรมการภายในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง และผู้จัดสรรที่ดินยังมิได้ดำเนินการตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตไว้เลย หรือดำเนินการยังไม่ครบถ้วน ให้ถือว่าผู้จัดสรรที่ดินไม่ปฏิบัติตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตไว้ ในกรณีเช่นว่านี้ให้นำความในข้อ ๑๓ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

และเมื่อได้ปฏิบัติตามแผนผังและโครงการทั้งได้ออกโฉนดที่ดินแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว คณะกรรมการจะประกาศยกเลิกการจัดสรรที่ดินนั้นก็ได้

ข้อ ๓๐ สาธารณูปโภค ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ให้ถือว่าตกอยู่ในภารจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไป และจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภารจำยอมลดไป หรือเสื่อมความสะดวกมิได้

หน้าที่ในการบำรุงรักษาตามวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดิน หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปได้อุทิศทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ หรือได้โอนให้แก่เทศบาล สุขาภิบาล หรือองค์การบริหารส่วนจังหวัดแห่งท้องที่ที่ที่ดินจะจัดสรรอยู่ในเขต

ข้อ ๓๑ ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินที่ยังมิได้จำหน่ายทั้งหมดหรือบางส่วน ให้ยื่นคำขอตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดต่อคณะกรรมการ

ในการพิจารณาคำขอตามวรรคหนึ่ง ถ้าปรากฏว่าการยกเลิกนั้นจะไม่เป็นการเสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้คณะกรรมการสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดินนั้นทั้งหมด หรือบางส่วน แล้วแต่กรณี

เมื่อคณะกรรมการสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินบันทึกการยกเลิกนั้นลงในโฉนดที่ดินแปลงหรือส่วนที่ยกเลิกทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกัน

ข้อ ๓๒ ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ ประกาศในราชกิจจานุเบกษา และได้จำหน่ายที่ดินจัดสรรไปแล้วบางส่วน หรือได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือได้ปรับปรุงที่ดินจัดสรรให้เป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรมไปแล้วบางส่วน เมื่อผู้นั้นได้ยื่นรายการและแสดงหลักฐานตามแบบและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวงต่อคณะกรรมการภายในหกสิบวัน นับแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับ ก็ให้ทำการจัดสรรที่ดินนั้นต่อไปได้โดยไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ เว้นแต่กิจการอันเป็นสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน ให้อยู่ภายใต้บังคับแห่งข้อ ๓๐ ด้วย

ข้อ ๓๓ ในการตรวจสอบการจัดสรรที่ดินของคณะกรรมการตามข้อ ๗ (๓) ผู้จัดสรรที่ดินและผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรต้องให้ความสะดวกตามสมควร

ข้อ ๓๔ ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรผู้ใดไม่ให้ความสะดวกแก่กรรมการ อนุกรรมการ หรือบุคคลซึ่งคณะกรรมการแต่งตั้ง ในการปฏิบัติงานตามข้อ ๗ (๓) หรือผู้จัดสรรที่ดิน หรือบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องผู้ใดไม่มาให้ถ้อยคำ หรือไม่ส่งเอกสารตามที่คณะกรรมการเรียกหรือสั่งตามข้อ ๗ (๔) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งพันบาท

ข้อ ๓๕ ผู้ใดฝ่าฝืนข้อ ๑๐ วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี และปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

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

ข้อ ๓๗ ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดไม่ปฏิบัติตามข้อ ๑๖ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งพันบาท

ข้อ ๓๘ ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดไม่ปฏิบัติตามข้อ ๒๕ วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

ข้อ ๓๙ ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดโฆษณาแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินให้ผิดไปจากที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินห้าพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ข้อ ๔๐ ผู้ใดโฆษณาแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินในที่ดินซึ่งคณะกรรมการยังไม่ได้ออกใบอนุญาตให้จัดสรร ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินห้าพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ข้อ ๔๑ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมไม่เกินอัตราค่าธรรมเนียมท้ายประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ กับกำหนดกิจการอื่นเพื่อปฏิบัติการตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้

กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

ข้อ ๔๒ ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหกสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พุทธศักราช ๒๕๑๕

จอมพล ถ. กิตติขจร
หัวหน้าคณะปฏิวัติ

(๘๕ ร.จ. ๒๔ ตอนที่ ๑๘๒ (ฉบับพิเศษ) ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕)

อัตราค่าธรรมเนียม

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

กฎกระทรวง
ฉบับที่ ๑ (พ.ศ. ๒๕๑๖)
ออกตามความในประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖
ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕

อาศัยอำนาจตามความในข้อ ๑๐ และข้อ ๔๑ แห่งประกาศของคณะปฏิบัติฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ผู้ใดประสงค์จะขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินให้ปฏิบัติดังนี้

(๑) ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่

(๒) ส่งหลักฐานและรายละเอียดตามที่ระบุไว้ในข้อ ๑๑ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ จำนวน ๑๒ ชุด พร้อมกับคำขอ

หลักฐานและรายละเอียดจะใช้สำเนาหรือภาพถ่ายก็ได้

ข้อ ๒ ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินให้เป็นไปตามแบบ จ.ส. ๕ ท้ายกฎกระทรวงนี้

ข้อ ๓ การขอรับใบอนุญาตให้ขอรับจากพนักงานที่ดินผู้รับคำขอ

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๓ มกราคม พ.ศ. ๒๕๑๖

พลเอก ป. จารุเสถียร
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(๙๐ ร.จ. ๕ ตอนที่ ๑๐ (ฉบับพิเศษ) ลงวันที่ ๒๖ มกราคม ๒๕๑๖)

<u>หมายเหตุ</u> :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ เนื่องจากข้อ ๑๐ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ กำหนดว่าการขอใบอนุญาตและการออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงฉบับนี้

(จ.ส. ๕)



เลขที่.....

ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

อาศัยอำนาจตามความในข้อ ๑๐ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินออกใบอนุญาตฉบับนี้ เพื่อแสดงว่า

.....

ที่อยู่/ที่ตั้งสำนักงาน เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน.....

หมู่ที่..... ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....

ชื่อสำนักงานจัดสรรที่ดิน.....

ที่ตั้ง เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน.....

หมู่ที่..... ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....

เป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามโฉนดที่ดิน แผนผัง โครงการ และวิธีการแนบท้ายใบอนุญาตนี้

ออกให้ ณ วันที่..... พ.ศ. .....

.....

ปลัดกระทรวงมหาดไทย

ประธานคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

กฎกระทรวง
ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๑๖)
ออกตามความในประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖
ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕

อาศัยอำนาจตามความในข้อ ๑๐ ข้อ ๒๗ และข้อ ๔๑ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ ดังต่อไปนี้

ให้กำหนดค่าธรรมเนียมดังต่อไปนี้

(๑) ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน เศษของไร่คิดเป็นหนึ่งไร่	ไร่ละ ๒๕ บาท
(๒) การโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน	รายละ ๓๐๐ บาท

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๓ มกราคม พ.ศ. ๒๕๑๖

พลเอก ป. จารุเสถียร
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย
(๙๐ ร.จ. ๙ ตอนที่ ๑๐ (ฉบับพิเศษ) ลงวันที่ ๒๖ มกราคม ๒๕๑๖)

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ เนื่องจากข้อ ๑๐ และข้อ ๒๗ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ กำหนดว่าการออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและการโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอและผู้รับโอนต้องเสียค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดในกฎกระทรวง จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงฉบับนี้

กฎกระทรวง
ฉบับที่ ๓ (พ.ศ. ๒๕๑๖)
ออกตามความในประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖
ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕

อาศัยอำนาจตามความในข้อ ๓๒ และข้อ ๔๑ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ประกาศในราชกิจจานุเบกษา และได้จำหน่ายที่ดินจัดสรรไปแล้วบางส่วน หรือได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือได้ปรับปรุงที่ดินจัดสรรให้เป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรมไปแล้วบางส่วน ถ้าประสงค์จะทำการจัดสรรที่ดินนั้นต่อไป ให้ยื่นรายการและแสดงหลักฐานตามแบบ จ.ส. ๑ ท้ายกฎกระทรวงนี้ ต่อเจ้าพนักงานที่ดินท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ จำนวน ๒ ชุด

หลักฐานที่ยื่นจะใช้สำเนาหรือภาพถ่ายก็ได้

ข้อ ๒ หลักฐานที่ยื่นตามข้อ ๑ ให้ผู้ยื่นลงลายมือชื่อรับรองทุกฉบับ

ข้อ ๓ เมื่อได้รับรายการและเอกสารซึ่งแสดงหลักฐานตามข้อ ๑ แล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินผู้รับออกใบรับและลงลายมือชื่อผู้รับมอบให้แก่ผู้ยื่นไว้เป็นหลักฐาน

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๓ มกราคม พ.ศ. ๒๕๑๖

พลเอก ป. จารุเสถียร
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(๙๐ ร.จ. ๑๑ ตอนที่ ๑๐ (ฉบับพิเศษ) ลงวันที่ ๒๖ มกราคม ๒๕๑๖)

(จ.ส. ๑)



แบบรายการและหลักฐานการจัดสรรที่ดินตามข้อ ๓๒ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕

เขียนที่ .....

วันที่..... เดือน..... พ.ศ. .....

ข้าพเจ้า..... อายุ.....ปี

ที่อยู่/ที่ตั้งสำนักงานเลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน.....

หมู่ที่..... ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....

ชื่อสำนักงานจัดสรรที่ดิน..... (ถ้าเป็นนิติบุคคลให้แสดงหลักฐานการเป็นนิติบุคคลด้วย) ที่ตั้งเลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน.....

หมู่ที่..... ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....

ขอยื่นรายการและแสดงหลักฐานที่ข้าพเจ้าได้ทำการจัดสรรที่ดินอยู่ก่อนที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ประกาศในราชกิจจานุเบกษา (๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๑๕) ดังนี้

๑. **ที่ดินที่ได้ทำการจัดสรร** รวม..... โฉนด คือ

(๑) โฉนดที่..... อำเภอ..... จังหวัด.....

เนื้อที่ที่จัดสรร.....ไร่..... งาน..... ตารางวา

(๒) โฉนดที่.....อำเภอ.....จังหวัด.....

เนื้อที่ที่จัดสรร.....ไร่.....งาน..... ตารางวา

(๓) โฉนดที่..... อำเภอ.....จังหวัด.....

เนื้อที่ที่จัดสรร.....ไร่.....งาน..... ตารางวา

(๔) โฉนดที่..... อำเภอ..... จังหวัด.....
เนื้อที่ที่จัดสรร..... ไร่.....งาน.....ตารางวา

(๕) โฉนดที่..... อำเภอ..... จังหวัด.....
เนื้อที่ที่จัดสรร..... ไร่.....งาน.....ตารางวา

รวมเนื้อที่ที่จัดสรร.....ไร่.....งาน.....ตารางวา
(ถ้ามากกว่า ๕ โฉนด ให้ทำเป็นบัญชีต่อท้าย)

๒. ได้ทำการจัดสรรที่ดินมาตั้งแต่ วันที่..... เดือน.....
พ.ศ..... และได้แนบข้อความที่โฆษณาและหลักฐานในการให้คำมั่น หรือการแสดงออกโดยปริยายว่า จะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงให้ที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรมมาด้วย รวม.....ฉบับ

๓. การแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยตามแผนผัง (ไม่ว่าจะได้จดทะเบียนแบ่งแยกแล้วหรือไม่ก็ตาม)
ได้แบ่ง รวม.....แปลง
ตามแผนผังการจัดสรรที่ดินที่แนบมานี้ รวม.....ฉบับ

๔. การจำหน่าย ได้จำหน่ายไปแล้ว รวม.....แปลง
ตามหลักฐานการจำหน่ายที่ดินที่แนบมานี้ (เช่น สัญญาซื้อขาย เป็นต้น จะส่งสัญญาของรายใดก็ได้ไม่เกิน ๕ ฉบับ) รวม.....ฉบับ

๕. การจัดให้มีสาธารณูปโภค ได้ดำเนินการไปแล้ว คือ
(๑) ถนน.....สาย ความยาวทั้งสิ้น.....เมตร
สภาพและมาตรฐานของถนน (เช่น ถมดิน ลงลูกรัง ลาดยาง เทคอนกรีต ฯลฯ).....
.....
.....

(๒) ไฟฟ้า
(ก) ปักเสาไฟฟ้า รวม.....เสา
(ข) เดินสายไฟฟ้า ยาว.....เมตร

(๓) ประปา วางท่อขนาด.....ยาว.....เมตร

(๔) สร้างท่อระบายน้ำขนาด.....ยาว.....เมตร

(๕) อื่น ๆ .....
.....
.....
.....

ได้แนบภาพถ่าย รวม.....ภาพ

๖. การจัดบริการสาธารณะ (เช่น ตลาด โรงเรียน สนามเด็กเล่น สวนสาธารณะ ฯลฯ) ได้ดำเนินการไปแล้ว คือ .....
.....
.....
.....

ได้แนบภาพถ่าย รวม.....ภาพ

๗. การปรับปรุงที่ดิน (เช่น การถมดิน การปรับระดับพื้นดินในที่จัดสรร ฯลฯ) ได้ดำเนินการไปแล้ว คือ .....
.....
.....

ได้แนบภาพถ่าย รวม.....ภาพ

รายการและหลักฐานที่ข้าพเจ้าได้ยื่นไว้นี้ ขอรับรองว่าเป็นความจริงและถูกต้องทุกประการ และพร้อมที่จะให้เจ้าหน้าที่ของทางราชการไปตรวจสอบได้

ลงลายมือชื่อ..... ผู้ยื่น

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ เนื่องจากข้อ ๓๒ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ กำหนดว่า ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ประกาศใช้ในราชกิจจานุเบกษา และได้จำหน่ายที่ดินจัดสรรไปแล้วบางส่วน หรือได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือได้ปรับปรุงที่ดินจัดสรรให้เป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรมไปแล้วบางส่วน เมื่อผู้นั้นได้ยื่นรายการและแสดงหลักฐานตามแบบและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวงภายในหกสิบวัน นับแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับ ก็ให้ทำการจัดสรรที่ดินนั้นต่อไปได้ จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงฉบับนี้เพื่อกำหนดแบบการยื่นรายการและหลักฐาน

คำสั่งกระทรวงมหาดไทย
ที่ ๑๓๔/๒๕๒๔
เรื่อง แต่งตั้งคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ตามความในข้อ ๓ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖

อนุสนธิคำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่ ๒๐๗/๒๕๒๒ ลงวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๒ แต่งตั้งผู้แทนหน่วยงานต่าง ๆ รวม ๕ หน่วย เป็นคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ นั้น บัดนี้ กรรมการซึ่งเป็นผู้แทนหน่วยงานต่าง ๆ ดังกล่าวได้ดำรงตำแหน่งจะครบ ๒ ปี ตามนัยข้อ ๔ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ แล้ว

ฉะนั้น อาศัยอำนาจตามความในข้อ ๓ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าว รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยจึงขอแต่งตั้งผู้แทนหน่วยงานต่าง ๆ ดังต่อไปนี้ เป็นกรรมการในคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

๑. ผู้แทนกรมอัยการ
๒. ผู้แทนกรุงเทพมหานคร
๓. ผู้แทนการไฟฟ้านครหลวง
๔. ผู้แทนการประปานครหลวง
๕. ผู้แทนการเคหะแห่งชาติ

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๔ เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ ๑๒ มีนาคม ๒๕๒๔

ประเทือง กีรติบุตร
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(๕๘ ร.จ. ๒๐ ตอนที่ ๕๕ (ฉบับพิเศษ) ลงวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๒๔)

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน

พ.ศ. ๒๕๓๐

อาศัยอำนาจตามความในข้อ ๗ (๑) และข้อ ๘ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๘ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินวางข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ข้อกำหนดนี้เรียกว่า "ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๐"

ข้อ ๒. ข้อกำหนดนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๓. ให้ยกเลิก

(๑) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ลงวันที่ ๑๖ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๑๕

(๒) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๒๔)

หมวด ๑
หลักเกณฑ์ในการจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

ข้อ ๔. การจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

(๑) แผนผังให้จัดทำเป็น ๒ ประเภท คือ แผนผังบริเวณและแผนผังเฉพาะ

แผนผังบริเวณ ได้แก่ แผนผังแสดงที่ตั้งบริเวณที่ดินจัดสรรและลักษณะการใช้ที่ดินติดต่อโดยรอบที่ดินจัดสรรโดยสังเขป

แผนผังเฉพาะ ได้แก่ แผนผังแสดงบริเวณที่ดินที่จัดเป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ ที่ประกอบการอุตสาหกรรม และอื่น ๆ

สำหรับแผนผังเฉพาะให้จัดทำโดยมีมาตรส่วนตามความเหมาะสม เพื่อให้เห็นได้ชัดเจน และต้องแสดงรายการ ดังนี้

ก. ชื่อผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินและชื่อโครงการ (ถ้ามี)

ข. หมายเลขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตำบล อำเภอ จังหวัด และเนื้อที่รวมของที่ดินที่ขอทำการจัดสรร

ค. อาณาเขตที่ดินที่ขอทำการจัดสรรให้เป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม รวมทั้งสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะอื่น ๆ

ง. ขนาดความกว้าง ความยาว เนื้อที่ และหมายเลขประจำแปลงย่อยทุกแปลง เรียงตามลำดับ ยกเว้นที่ดินที่จัดไว้เพื่อสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ โดยไม่แยกประเภทของที่ดินแปลงย่อยนั้น

จ. ขนาดความกว้าง ความยาว และรูปตัดของถนนและทางต่าง ๆ โดยแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับการจัดทำสาธารณูปโภคในถนนและทางทุกสาย เช่น ผิวจราจร ทางเท้า ระบบการระบายน้ำ ประปา และไฟฟ้า เป็นต้น

ฉ. หากที่ดินที่ขอทำการจัดสรรตั้งอยู่ในเขตที่มีประกาศกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมแล้ว ต้องระบุประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดินบริเวณนั้นตามผังเมืองรวมด้วย

ช. อื่น ๆ (ถ้ามี)

(๒) โครงการและวิธีการให้มีรายการ ดังนี้

ก. ชื่อผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินและชื่อโครงการ (ถ้ามี)

ข. ที่ตั้งของสำนักงานจัดสรรที่ดิน

ค. ที่ตั้งของที่ดินที่ทำการจัดสรร

ง. เนื้อที่ทั้งหมดที่ทำการจัดสรร และเนื้อที่ของที่ดินแต่ละประเภทที่ทำการจัดสรร คือ ที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม แต่ละประเภท

จ. จำนวนแปลงย่อยของที่ดินแต่ละประเภทที่จะทำการจัดสรร และจำนวนแปลงย่อยทั้งหมดทุกประเภทที่จะทำการจัดสรร

ฉ. สาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และการปรับปรุงที่ดินจะจัดทำสิ่งใดบ้าง ให้แสดงรายละเอียดเกี่ยวกับระบบ ขนาด วิธีการก่อสร้าง ประมาณการค่าก่อสร้าง และจะเริ่มดำเนินการกับจะจัดทำให้เสร็จเมื่อใด ทั้งนี้ ให้แสดงรายการก่อสร้างและแบบก่อสร้างแนบท้ายโครงการด้วย

ช. การจำหน่ายที่ดินจะจำหน่ายโดยวิธีเงินสด หรือเงินผ่อน และระยะเวลาผ่อนชำระ

หมวด ๒
ขนาดและเนื้อที่ของที่ดินแปลงย่อยที่ทำการจัดสรร

ข้อ ๕. ขนาดความกว้าง ความยาว หรือเนื้อที่ต่ำที่สุดของที่ดินแปลงย่อย มีดังนี้

(๑) ที่อยู่อาศัย ในกรณีจำหน่ายเฉพาะที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า ๑๐ เมตร ความยาวไม่ต่ำกว่า ๒๐ เมตร หากไม่ได้ขนาดดังกล่าวต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๖๐ ตารางวา

(๒) ที่อยู่อาศัย ในกรณีจำหน่ายที่ดินพร้อมบ้านแต่ละแปลงต้องมีความกว้าง ความยาว และเนื้อที่ต่ำที่สุด แยกเป็นแต่ละประเภท ดังนี้

บ้านเดี่ยว ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างและความยาวไม่ต่ำกว่า ๑๐ เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๕๐ ตารางวา หากความกว้างหรือความยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าวต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๖๐ ตารางวา

บ้านแฝด ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า ๗ เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๓๕ ตารางวา

บ้านแถว ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า ๔ เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๑๖ ตารางวา การปลูกสร้างอาคารประเภทนี้ต้องห่างจากแนวเขตที่ดินด้านหน้าที่ติดกับถนนไม่ต่ำกว่า ๒ เมตร ทุกระยะ ความยาวไม่เกิน ๖๐ เมตร ต้องเว้นที่ดินเป็นช่องว่างระหว่างแปลงหนึ่งช่อง โดยมีความกว้างไม่ต่ำกว่า ๔ เมตร ทั้งนี้ เว้นแต่กฎหมายควบคุมการก่อสร้างอาคารจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

(๓) **ที่ประกอบการพาณิชย์** ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า ๔ เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๑๒ ตารางวา ทุกระยะความยาวไม่เกิน ๖๐ เมตร ต้องเว้นที่ดินเป็นช่องว่างระหว่างแปลงหนึ่งช่อง โดยมีความกว้างไม่ต่ำกว่า ๔ เมตร ทั้งนี้ เว้นแต่กฎหมายควบคุมการก่อสร้างอาคารจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

(๔) **ที่ประกอบการอุตสาหกรรม** ที่ดินแต่ละแปลงจะให้มีความกว้าง ความยาว หรือมีเนื้อที่ต่ำที่สุดเพียงใดนั้น ให้อยู่ในดุลยพินิจของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินพิจารณาตามความเหมาะสม โดยคำนึงถึงประโยชน์ในการอนามัย การคมนาคม ความปลอดภัย การผังเมือง และสิ่งแวดล้อมต่าง ๆ

หมวด ๓
ระบบและมาตรฐานของถนนและทางเท้า

ข้อ ๖. ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่าง ๆ และทางเท้าในที่ดินจัดสรรรวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนนหรือทางนอกที่ดินจัดสรร มีดังนี้

(๑) **ถนนพิเศษ** จะต้องมีความกว้างของเขตทางผิวจราจร และทางเท้าเพียงใดนั้น ให้อยู่ในดุลยพินิจของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

(๒) **ถนนเอก** ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๕ เมตร โดยแบ่งเป็นผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๑๒ เมตร และทางเท้าสองข้าง กว้างไม่ต่ำกว่าข้างละ ๑.๕๐ เมตร

(๓) **ถนนโท** แบ่งเป็น ๓ ลักษณะ

(ก) ถนนในบริเวณที่อยู่อาศัย ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๘ เมตร โดยแบ่งเป็นผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๖ เมตร และทางเท้าสองข้าง กว้างไม่ต่ำกว่าข้างละ ๑ เมตร

(ข) ถนนในบริเวณที่ประกอบการพาณิชย์ ที่ปลูกสร้างอาคารหันหน้าเข้าหากัน ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๑๒ เมตร โดยแบ่งเป็นผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๘ เมตร และทางเท้าสองข้าง กว้างไม่ต่ำกว่าข้างละ ๑.๕๐ เมตร

ในกรณีปลูกสร้างอาคารหันหน้าติดถนนด้านหน้า ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๘ เมตร โดยแบ่งเป็นผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๖ เมตร และทางเท้าสองข้าง กว้างไม่ต่ำกว่าข้างละ ๑ เมตร

(ค) ถนนในบริเวณที่ประกอบการอุตสาหกรรม จะต้องมีความกว้างของเขตทางผิวจราจร และทางเท้าเพียงใดนั้น ให้อยู่ในดุลพินิจของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

(๔) **ถนนย่อย** คือ ถนนที่เชื่อมต่อระหว่างถนนในบริเวณที่ดินจัดสรร ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า ๘ เมตร โดยแบ่งเป็นผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า ๖ เมตร และทางเท้าสองข้าง กว้างไม่ต่ำกว่าข้างละ ๑ เมตร

(๕) **ถนนปลายตัน** คือ ถนนที่ปิดตันด้านหนึ่ง หากมีความกว้างของผิวจราจรต่ำกว่า ๑๐ เมตร และมีความยาวเกินกว่า ๕๐ เมตร ต้องมีที่กลับรถตามแบบที่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินเห็นชอบ

ข้อ ๗. ระดับความสูงของหลังถนน ต้องให้สอดคล้องกับระบบการระบายน้ำในบริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรรและอาจจะจัดทำให้ได้มาตรฐานสอดคล้องกับถนนหรือทางสาธารณะที่ต่อเนื่อง และใกล้เคียงกับที่ดินที่ทำการจัดสรรด้วยก็ได้

ข้อ ๘. ความมั่นคงแข็งแรง ความลาดเอียง และการหักเลี้ยวของถนนและผิวจราจรให้เป็นไปตามมาตรฐานของถนนแต่ละประเภทของทางราชการในท้องถิ่นนั้น ๆ

ข้อ ๙. การพิจารณาว่าถนนสายใดในบริเวณที่ดินจัดสรรจะควรเป็นถนนประเภทใดหรือจะให้ผายปากถนนด้วยหรือไม่นั้น ให้ถือตามที่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินกำหนด

ในบริเวณที่ดินจัดสรรไม่จำเป็นต้องมีถนนครบถ้วนทุกประเภท ตามที่ระบุไว้ในข้อ ๖ ก็ได้

หมวด ๔
ระบบการระบายน้ำ

ข้อ ๑๐. การระบายน้ำในบริเวณที่ดินจัดสรร มีดังนี้

(๑) น้ำโสโครก คือ น้ำที่มีปฏิกูลปะปนอยู่ เป็นต้นว่า น้ำที่ผ่านการใช้ในที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม

(๒) น้ำฝน คือ น้ำที่เกิดจากฝนตกหรือน้ำจากปรากฏการณ์อื่น ๆ ตามธรรมชาติ ในสภาพปกติไม่ว่าจะเกิดขึ้นในบริเวณที่ดินจัดสรรหรือไหลมาจากที่ดินข้างเคียง

ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีระบบการระบายน้ำโสโครกและน้ำฝนออกจากที่ดินจัดสรร เพื่อไม่ให้มีน้ำท่วมโดยจัดให้มีการระบายน้ำ ดังนี้

ก. การระบายน้ำจากที่ดินจัดสรรจะต้องใช้ท่อระบายน้ำขนาดใดให้อยู่ในดุลพินิจของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน แต่ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางภายในต้องไม่ต่ำกว่า ๓๐ เซนติเมตร และมีบ่อตรวจระบายน้ำ ดังนี้

ที่ดินแปลงย่อยประเภทบ้านเดี่ยว ต้องมีบ่อตรวจระบายน้ำไม่ต่ำกว่า ๑ บ่อ ต่อ ๑ แปลง

ที่ดินแปลงย่อยประเภทบ้านแฝด บ้านแถว หรือที่ประกอบการพาณิชย์ ต้องมีบ่อตรวจระบายน้ำไม่ต่ำกว่า ๑ บ่อ ต่อ ๒ แปลง

ทุกจุดที่เป็นทางแยกทางเชื่อมเปลี่ยนแนวหรือทุกระยะ ๑๒ เมตร ต้องมีบ่อตรวจระบายน้ำ

ข. ท่อระบายน้ำต้องเป็นท่อดินเผา ท่อเคลือบ ท่อคอนกรีต รางคอนกรีต หรือรางที่ทำด้วยวัสดุอื่นที่สามารถระบายน้ำได้ในสภาพท้องถิ่นนั้น

(๓) ระบบบำบัดน้ำโสโครก ในกรณีขอทำการจัดสรรที่ดินเพื่อจำหน่ายเป็นแปลงย่อยจำนวนตั้งแต่ ๕๐ แปลงขึ้นไป หากท่อระบายน้ำจากบริเวณที่ดินจัดสรร เชื่อมต่อกับท่อระบายน้ำหรือแหล่งน้ำสาธารณะใด ๆ ซึ่งมิได้เป็นทางระบายน้ำโสโครกสาธารณะ ผู้จัดสรรที่ดินต้องกันที่ดินเพื่อสร้างบ่อบำบัดน้ำโสโครก มีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่าหนึ่งส่วนในหนึ่งร้อยส่วนของเนื้อที่ดินแปลงย่อยที่จัดสรรเพื่อจำหน่ายทุกแปลงรวมกัน

ระบบและมาตรฐานของบ่อบำบัดน้ำโสโครกต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

หมวด ๕
ระบบไฟฟ้า

ข้อ ๑๑. ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินจะจัดให้มีระบบไฟฟ้าในบริเวณที่ดินจัดสรรด้วย ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดทำตามแบบแปลนแผนผังที่ได้รับความเห็นชอบจากหน่วยราชการหรือองค์การของรัฐซึ่งมีหน้าที่ควบคุมเรื่องไฟฟ้า

หมวด ๖
ระบบประปา

ข้อ ๑๒. ระบบประปาในบริเวณที่ดินจัดสรร มีดังนี้

(๑) ในกรณีที่ที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ในบริเวณที่การประปานครหลวง การประปาส่วนภูมิภาค หรือการประปาส่วนท้องถิ่น แล้วแต่กรณีสามารถให้บริการได้ต้องใช้บริการของหน่วยงานนั้น

(๒) ในกรณีที่ที่ดินจัดสรรตั้งอยู่นอกบริเวณตาม (๑) ให้จัดทำระบบประปา หรือระบบน้ำสะอาดให้เพียงพอแก่การอุปโภคบริโภคตามควรแก่สภาพท้องถิ่น แบบและมาตรฐานของระบบประปาหรือระบบน้ำสะอาดต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

หมวด ๗
ระบบโทรศัพท์

ข้อ ๑๓. ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินจะจัดให้มีโทรศัพท์ในบริเวณที่ดินจัดสรรด้วย ผู้จัดสรรที่ดินต้องดำเนินการตามที่ได้รับอนุญาตจากองค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย

หมวด ๘
สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามที่จำเป็น

ข้อ ๑๔. ผู้ใดจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยประเภทเดียวหรือจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบการพาณิชย์หรือเพื่อประกอบการอุตสาหกรรม ซึ่งใช้เป็นที่อยู่อาศัยรวมอยู่ด้วย ต้องจัดให้มีพื้นที่ไว้ส่วนหนึ่ง เพื่อเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามที่จำเป็น ดังนี้

(๑) ในกรณีจัดแบ่งที่ดินเพื่อจำหน่ายเป็นแปลงย่อยจำนวนตั้งแต่ ๑๐๐ ถึง ๒๐๐ แปลง ต้องจัดให้มีพื้นที่เพื่อจัดทำเป็นสนามเด็กเล่น ไม่น้อยกว่าหนึ่งแห่ง แต่ละแห่งต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๒๐๐ ตารางวา ถ้าเกิน ๒๐๐ แปลง ต้องจัดให้มีพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มขึ้นทุก ๆ ๒๐๐ แปลง เศษของ ๒๐๐ แปลง ถ้ามีจำนวนตั้งแต่ ๑๐๐ แปลง ขึ้นไป ให้ถือเป็น ๒๐๐ แปลง

(๒) ในกรณีจัดแบ่งที่ดินเพื่อจำหน่ายเป็นแปลงย่อยจำนวนตั้งแต่ ๕๐๐ แปลง ขึ้นไป นอกจากต้องจัดให้มีพื้นที่ไว้ตาม (๑) แล้ว ต้องจัดให้มีพื้นที่ไว้เพื่อใช้ตั้งโรงเรียนอนุบาลไม่น้อยกว่าหนึ่งแห่ง และอื่น ๆ เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๔๐๐ ตารางวา ถ้าเกิน ๕๐๐ แปลง ต้องจัดให้มีพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มขึ้น ทุก ๆ ๕๐๐ แปลง

(๓) ในกรณีจัดแบ่งที่ดินเพื่อจำหน่ายเป็นแปลงย่อยจำนวนตั้งแต่ ๒,๐๐๐ แปลง ขึ้นไป นอกจากต้องจัดให้มีพื้นที่ไว้ตาม (๑) และ (๒) แล้ว ต้องจัดให้มีพื้นที่ไว้เพื่อ

ก. จัดทำสวนสาธารณะและสนามกีฬาประชาชนหนึ่งแห่ง เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๑๐ ไร่

ข. ใช้ตั้งโรงเรียนประถมศึกษาหนึ่งแห่ง เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๕ ไร่

(๔) ในกรณีจัดแบ่งที่ดินเพื่อจำหน่ายเป็นแปลงย่อยจำนวนตั้งแต่ ๔,๐๐๐ แปลง ขึ้นไป นอกจากต้องจัดให้มีพื้นที่ไว้ตาม (๑) (๒) และ (๓) แล้ว ต้องจัดให้มีพื้นที่ไว้เพื่อใช้ตั้งโรงเรียนมัธยมศึกษา หนึ่งแห่ง เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า ๒๐ ไร่

ข้อ ๑๕. ในกรณีที่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินพิจารณาเห็นเป็นความจำเป็น เพื่อประโยชน์ในทางเศรษฐกิจและสังคม โดยคำนึงถึงที่ตั้งของที่ดินจัดสรรและการผังเมือง คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจะผ่อนผันการปฏิบัติตามข้อกำหนดนี้ให้แก่ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเป็นการเฉพาะรายได้

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๓ ตุลาคม ๒๕๓๐

(ลงชื่อ) พิศาล มูลศาสตรสาทร)

(นายพิศาล มูลศาสตรสาทร)

ปลัดกระทรวงมหาดไทย

ประธานคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

คำสั่งกระทรวงมหาดไทย
ที่ ๖๒/๒๕๒๘
เรื่อง แต่งตั้งคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินตามความในข้อ ๓ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕)

ตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๒๔/๒๕๒๖ ลงวันที่ ๒ มีนาคม ๒๕๒๖ แต่งตั้งผู้แทนหน่วยต่าง ๆ รวม ๕ หน่วย เป็นคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ นั้น บัดนี้ กรรมการซึ่งเป็นผู้แทนหน่วยงานต่าง ๆ ดังกล่าว ได้ดำรงตำแหน่งจะครบ ๒ ปี ตามนัยข้อ ๔ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ แล้ว

ฉะนั้น อาศัยอำนาจตามความในข้อ ๓ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าว รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย จึงขอแต่งตั้งผู้แทนหน่วยงานต่าง ๆ ดังต่อไปนี้ เป็นกรรมการในคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

๑. ผู้แทนกรมอัยการ
๒. ผู้แทนกรุงเทพมหานคร
๓. ผู้แทนการไฟฟ้านครหลวง
๔. ผู้แทนการประปานครหลวง
๕. ผู้แทนการเคหะแห่งชาติ

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ ๒๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๘

สั่ง ณ วันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๒๘

วีระ มุกสิกพงศ์
รัฐมนตรีช่วยว่าการ ปฏิบัติราชการแทน
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(๑๐๒ ร.จ. ๑๗ ตอนที่ ๓๐ (ฉบับพิเศษ) ลงวันที่ ๘ มีนาคม ๒๕๒๘)

คำสั่งกระทรวงมหาดไทย
ที่ ๑๔/๒๕๓๐
เรื่อง แต่งตั้งคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินตามความในข้อ ๓ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕)

ตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๒/๒๕๒๘ ลงวันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๘ แต่งตั้งผู้แทนหน่วยงานต่าง ๆ รวม ๕ หน่วย เป็นคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ นั้น บัดนี้ กรรมการซึ่งเป็นผู้แทนหน่วยงานต่าง ๆ ดังกล่าว ได้ดำรงตำแหน่งจะครบ ๒ ปี ตามนัยข้อ ๔ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ แล้ว

ฉะนั้น อาศัยอำนาจตามความในข้อ ๓ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าว รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย จึงขอแต่งตั้งผู้แทนหน่วยงานต่าง ๆ ดังต่อไปนี้ เป็นกรรมการในคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

๑. ผู้แทนกรมอัยการ
๒. ผู้แทนกรุงเทพมหานคร
๓. ผู้แทนการไฟฟ้านครหลวง
๔. ผู้แทนการประปานครหลวง
๕. ผู้แทนการเคหะแห่งชาติ

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ ๒๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๐

สั่ง ณ วันที่ ๑๔ มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๐

ไสว พัฒโน

รัฐมนตรีช่วยว่าการ ปฏิบัติราชการแทน
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(๑๐๔ ร.จ. ๑ ตอนที่ ๒๖ (ฉบับพิเศษ) ลงวันที่ ๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๐)

คำสั่งคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน
ที่ ๓/๒๕๒๕
เรื่อง แต่งตั้งคณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

เนื่องจากในการประชุมคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ครั้งที่ ๑/๒๕๒๕ เมื่อวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๕ ที่ประชุมได้มีมติให้แต่งตั้งคณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร โดยให้คณะอนุกรรมการฯ มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

๑. ตรวจพิจารณาคำขออนุญาตหรือโอนใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร เพื่อเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินประกอบการพิจารณาอนุญาต

๒. พิจารณาและปฏิบัติการตามข้อ ๗ (๓) และ (๔) แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕

ฉะนั้น อาศัยอำนาจตามความในข้อ ๘ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ จึงแต่งตั้งผู้แทนส่วนราชการต่าง ๆ ดังต่อไปนี้เป็นคณะอนุกรรมการ คือ

๑. อธิบดีกรมที่ดิน	เป็นประธานคณะอนุกรรมการ
๒. ผู้แทนสำนักผังเมือง	เป็นอนุกรรมการ
๓. ผู้แทนกรุงเทพมหานคร	เป็นอนุกรรมการ
๔. ผู้แทนการเคหะแห่งชาติ	เป็นอนุกรรมการ
๕. ผู้แทนการประปานครหลวง	เป็นอนุกรรมการ
๖. ผู้แทนการไฟฟ้านครหลวง	เป็นอนุกรรมการ
๗. หัวหน้างานทะเบียนเขตท้องที่ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครและสาขา	เป็นอนุกรรมการ
๘. ผู้แทนกองจัดที่ดิน กรมที่ดิน	เป็นอนุกรรมการและเลขานุการ

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ ๒๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๕

(ลงชื่อ) พิศาล มูลศาสตรสาทร

(นายพิศาล มูลศาสตรสาทร)

ปลัดกระทรวงมหาดไทย

ประธานคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

(สำเนา)

ด่วนที่สุด กรมที่ดิน

ที่ มท ๐๖๑๕/๒/ว. ๗๒๕๓

๒๓ มีนาคม ๒๕๒๕

เรื่อง การแต่งตั้งคณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

อ้างถึง โทรพิมพ์ ที่ มท ๐๖๐๘/ว. ๓๑๓๕ ลงวันที่ ๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๕

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาคำสั่งแต่งตั้งคณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัด จำนวน ๑ ฉบับ
๒. แบบสรุปคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน (จ.ส. ๕) จำนวน ๑ ฉบับ

ตามที่กรมที่ดินได้แจ้งให้จังหวัดทราบว่า คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้มีมติแต่งตั้งคณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัดขึ้นในทุกจังหวัด โดยให้มีอำนาจหน้าที่ในการพิจารณาคำขออนุญาตหรือโอนใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน เพื่อเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินประกอบการพิจารณาอนุญาตหรือโอนใบอนุญาต รวมทั้งมีอำนาจในการตรวจสอบที่ดินจัดสรรและเรียกเอกสารหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำตามความจำเป็น ทั้งนี้ ตามความในข้อ ๗ (๓) และ (๔) แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ โดยให้จังหวัดระงับการส่งคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินไปยังกรมที่ดิน ส่วนคำสั่ง รายละเอียด และวิธีปฏิบัติ จะได้ส่งมาให้ทราบโดยเร็ว นั้น

บัดนี้ ประธานคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้ลงนามในคำสั่งแต่งตั้งคณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัดแล้ว ตามคำสั่งคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินที่ ๒/๒๕๒๕ ลงวันที่ ๒๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๕ ปรากฏตามสำเนาคำสั่งที่ได้ส่งมาพร้อมนี้ ฉะนั้น เพื่อให้การปฏิบัติในเรื่องนี้เป็นไปด้วยความเรียบร้อย จึงขอชี้แจงแนวทางปฏิบัติ ดังนี้

๑. เมื่อมีผู้ยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ให้เจ้าหน้าที่รับดำเนินการตรวจสอบเรื่องราวการขออนุญาตให้ถูกต้องครบถ้วนตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการรับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินและการออกใบอนุญาต ฉบับที่ ๑ (พ.ศ. ๒๕๑๖) ซึ่งกรมที่ดินได้จัดส่งมาให้ถือปฏิบัติแล้ว และให้สรุปเรื่องราวการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน โดยใช้แบบพิมพ์ (จ.ส. ๕) ไว้หน้าคำขอทุกชุด แล้วนำเสนอคณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเพื่อพิจารณาต่อไป

๑.๑ เมื่อคณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัดได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่าควรอนุญาตหรือไม่ควรอนุญาต ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดในฐานะเลขานุการคณะอนุกรรมการฯ บันทึกความเห็นนั้นไว้ใน (จ.ส. ๕) พร้อมทั้งลงนามให้ครบถ้วนทั้ง ๑๒ ชุด ก่อนที่จะส่งคำขอไปกรมที่ดินเพื่อนำเสนอคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินพิจารณาต่อไป

๑.๒ ในกรณีที่คณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณาแล้ว เห็นว่า ควรให้ผู้ขออนุญาตดำเนินการแก้ไข ให้บันทึกความเห็นนั้นไว้ในบันทึกการประชุมคณะอนุกรรมการฯ โดยยัง

ไม่ต้องบันทึกความเห็นลงใน (จ.ส. ๕) และให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดในฐานะเลขานุการคณะอนุกรรมการฯ แจ้งความเห็นให้ผู้ขออนุญาตทราบ เมื่อผู้ขออนุญาตดำเนินการแก้ไขเสร็จแล้ว หรือถ้ารายใดไม่ประสงค์จะแก้ไขและยืนยันให้คงไว้ตามคำขอเดิม ให้บันทึกถ้อยคำของผู้ขออนุญาตที่ยินยอมแก้ไข หรือไม่ประสงค์จะแก้ไขไว้เป็นหลักฐาน เสร็จแล้วนำเสนอคณะอนุกรรมการฯ พิจารณาอีกครั้งหนึ่ง เมื่อคณะอนุกรรมการฯ พิจารณาแล้วมีความเห็นควรอนุญาตหรือไม่ควรอนุญาต หรือมีความเห็นยืนยันให้ผู้ขออนุญาตดำเนินการแก้ไขตามความเห็นเดิม แล้วแต่กรณี ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดในฐานะเลขานุการคณะอนุกรรมการฯ บันทึกความเห็นนั้นไว้ใน (จ.ส. ๕) พร้อมทั้งลงนามให้ครบถ้วนทั้ง ๑๒ ชุด เพื่อส่งกรมที่ดินดำเนินการต่อไป

๒. สำหรับการประชุมคณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ให้นำความในข้อ ๖ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ มาใช้บังคับโดยอนุโลม ส่วนการเบิกจ่ายเบี้ยประชุมคณะอนุกรรมการฯ ให้ถือปฏิบัติตามพระราชกฤษฎีกาเบี้ยประชุมกรรมการ พ.ศ. ๒๕๒๓ ซึ่งประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๙๗ ตอนที่ ๙๘ ลงวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๒๓

๓. ในการส่งคำขออนุญาตหรือโอนใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินไปยังกรมที่ดินนั้น ให้จังหวัดรายงานด้วยว่าเป็นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินที่ได้ยื่นคำขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินไว้ก่อนหรือหลังวันที่จังหวัดสั่งการให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๘/ว. ๑๗๓๑๔ ลงวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๒๔ พร้อมกับส่งสำเนาบันทึกการประชุมของคณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ซึ่งได้ประชุมพิจารณาเกี่ยวกับคำขอนั้น ๆ ไปเพื่อประกอบการพิจารณาจำนวน ๑ ชุดด้วย

อนึ่ง เนื่องจากการพิจารณาคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน โดยให้คณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณาให้ความเห็นก่อนนั้น เป็นเรื่องใหม่ที่เจ้าหน้าที่ยังไม่เคยปฏิบัติหากมีปัญหาหรือสงสัยในทางปฏิบัติประการใด ขอให้รีบสอบถามไปยังกรมที่ดินโดยด่วน ส่วนแบบสรุปคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน (จ.ส. ๕) นั้น ขณะนี้กรมที่ดินกำลังดำเนินการจัดพิมพ์อยู่ ในชั้นนี้ขอให้เจ้าหน้าที่จัดพิมพ์ตามแบบที่ได้ส่งมาพร้อมนี้ใช้ไปพลางก่อน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไปด้วย

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

ศิริ เกวลินสฤษดิ์

(นายศิริ เกวลินสฤษดิ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

(สำเนา)

คำสั่งคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน
ที่ ๒/๒๕๒๕
เรื่อง แต่งตั้งคณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัด

เนื่องจากในการประชุมคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ครั้งที่ ๑/๒๕๒๕ เมื่อวันที่ ๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๕ ที่ประชุมได้มีมติให้แต่งตั้งคณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัด โดยให้คณะอนุกรรมการฯ มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

๑. ตรวจพิจารณาคำขออนุญาต หรือโอนใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินในเขตจังหวัดท้องที่ เพื่อเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินประกอบการพิจารณาอนุญาต

๒. พิจารณาและปฏิบัติการตามข้อ ๗ (๓) และ (๔) แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕

ฉะนั้น อาศัยอำนาจตามความในข้อ ๘ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ จึงแต่งตั้งผู้แทนส่วนราชการต่าง ๆ ดังต่อไปนี้ เป็นคณะอนุกรรมการคือ

๑. ปลัดจังหวัด	เป็นประธานคณะอนุกรรมการ
๒. ผู้แทนอัยการจังหวัด	เป็นอนุกรรมการ
๓. นายกเทศมนตรีท้องที่ (เฉพาะกรณีที่ดินที่ขออนุญาตอยู่ในเขตเทศบาล)	เป็นอนุกรรมการ
๔. นายอำเภอท้องที่ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่ที่ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน	เป็นอนุกรรมการ
๕. โยธาธิการจังหวัด (เฉพาะจังหวัดที่มีโยธาธิการจังหวัด) หรือนายช่างเทศบาล (เฉพาะจังหวัดที่ไม่มีโยธาธิการจังหวัด)	เป็นอนุกรรมการ
๖. เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด	เป็นอนุกรรมการและเลขานุการ
๗. เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา (เฉพาะกรณีที่ดินที่ขออนุญาตอยู่ในเขตสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา)	เป็นอนุกรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ ๒๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๕

พิศาล มูลศาสตรสาทร

(นายพิศาล มูลศาสตรสาทร)

ปลัดกระทรวงมหาดไทย

ประธานคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

(จ.ส. ๘)

สรุปคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

๑. ชื่อผู้ขออนุญาต .....

๒. ที่ตั้งสำนักงาน .....

๓. โฉนดที่ดินที่ขออนุญาต เลขที่ ..... ตำบล.....
อำเภอ..... จังหวัด..... รวมเนื้อที่.....
.....ไร่

(ถ้าที่ดินที่ขออนุญาตทำการจัดสรรมีหลายโฉนด ให้ใช้บัญชีต่อท้าย)

๔. ทำการจัดสรรที่ดินเป็นแปลงย่อย รวม.....แปลง

๔.๑ ที่อยู่อาศัย ..... แปลง

๔.๑.๑ ☐ บ้านเดี่ยว.....แปลง เนื้อที่น้อยที่สุด.....
ตารางวา ขนาดกว้าง × ยาว..... เมตร

๔.๑.๒ ☐ บ้านแฝด..... แปลง เนื้อที่น้อยที่สุด.....
ตารางวา ขนาดกว้าง × ยาว..... เมตร

๔.๑.๓ ☐ บ้านแถว.....แปลง เนื้อที่น้อยที่สุด.....
ตารางวา ขนาดกว้าง × ยาว..... เมตร
รวมเนื้อที่.....ไร่

๔.๒ ที่ประกอบการพาณิชย์..... แปลง เนื้อที่น้อยที่สุด.....
ตารางวา ขนาดกว้าง × ยาว.....เมตร รวมเนื้อที่.....ไร่

๔.๓ ที่ประกอบการอุตสาหกรรม.....แปลง เนื้อที่น้อยที่สุด.....ไร่
ขนาดกว้าง × ยาว.....เมตร รวมเนื้อที่.....ไร่

๕. การจัดสาธารณูปโภค

๕.๑ ถนน จัดสร้างถนน.....จำนวน
.....สาย ดังนี้

ถนนเอก.....สาย แต่ละสายยาว.....เมตร กว้าง
.....เมตร ผิวจราจรกว้าง.....เมตร และทางเท้า
กว้างข้างละ.....เมตร

ถนนโท .....สาย แต่ละสายยาว..... เมตร กว้าง
.....เมตร ผิวจราจรกว้าง.....เมตร และทางเท้า
กว้างข้างละ.....เมตร

ถนนย่อย..... สาย แต่ละสายยาว.....เมตร กว้าง
.....เมตร ผิวจราจรกว้าง.....เมตร และทางเท้า
กว้างข้างละ.....เมตร

ถนนปลายตัน.....สาย แต่ละสายยาว.....เมตร กว้าง .....เมตร ผิวจราจรกว้าง.....เมตร และทางเท้ากว้างข้างละ.....เมตร

☐ ที่กลับรถเป็นรูป..... รัศมี.....เมตร ถึงขอบทาง

☐ ไม่มีที่กลับรถ

☐ ทางเดิน..... แต่ละสายยาว.....เมตร กว้าง.....เมตร

๕.๒ ระบบการระบายน้ำ

ใช้ท่อ..... ขนาด Ø .....เซนติเมตร และระบายน้ำลงสู่..... ระยะ.....เมตร

๕.๓ ระบบไฟฟ้า ดำเนินการโดย .....

☐ ระบบไฟฟ้าสำหรับบริเวณที่อยู่อาศัย

☐ ระบบไฟฟ้าสำหรับที่ประกอบการพาณิชย์

☐ ระบบไฟฟ้าสำหรับที่ประกอบการอุตสาหกรรม

๕.๔ ระบบประปา

ดำเนินการโดยการประปา ☐ การประปานครหลวง ☐ การประปาท้องถิ่น ประเภทของผู้ใช้น้ำ ☐ ที่อยู่อาศัย ☐ อาคารพาณิชย์ ☐ อุตสาหกรรม ☐ ดำเนินการเอง ☐ เจาะบ่อบาดาลขนาดสูบน้ำได้ .....ม.๓/ชม. ☐ จัดสร้างโรงกรองน้ำเอง ปริมาณการผลิต .....ม.๓/วัน โดยใช้น้ำจาก ☐ แม่น้ำ ☐ คลอง ☐ อื่น ๆ

☐ ก่อสร้างถังสูงขนาดจุน้ำได้.....ม.๓ ความสูง.....เมตร ชนิด

☐ คอนกรีต ☐ เหล็ก

☐ ก่อสร้างถังพักน้ำบนดินขนาดจุน้ำได้.....ม.^{3} โดยใช้เครื่องสูบน้ำขนาด.....ม.๓/ชม.

การวางท่อประปา ชนิดของท่อ ☐ แอมเบสตอสซีเมนต์ ☐ ความหนา ๒๐ ชั้น ☐ ความหนา ๑๕ ชั้น

☐ ท่อเหล็กอาบสังกะสี ☐ เกรด เอ. ☐ เกรด บี. ☐ เกรด ซี.

ขนาดของท่อชนิดต่าง ๆ ที่วางและระยะทาง รวม.....เมตร

.....

๑. ชนิดของท่อ.....ความยาว.....ฝังลึก.....ซม.

๒. ชนิดของท่อ.....ความยาว.....ฝังลึก.....ซม.

๓. ชนิดของท่อ.....ความยาว.....ฝังลึก.....ซม.

๔. ชนิดของท่อ.....ความยาว.....ฝังลึก.....ซม.

๕. ชนิดของท่อ.....ความยาว.....ฝังลึก.....ซม.

๖. ชนิดของท่อ.....ความยาว.....ฝังลึก.....ซม.

๕.๕ ระบบโทรศัพท์.....

๖. บริการสาธารณะตามที่จำเป็น

☐ ไม่มี

☐ มีและได้กันพื้นที่ไว้ดังนี้

๖.๑ สนามเด็กเล่น ..... แห่ง เนื้อที่..... ตารางวา

๖.๒ ที่ตั้งโรงเรียนอนุบาล .....แห่ง เนื้อที่.....ตารางวา

๖.๓ ที่ตั้งร้านค้าย่อย.....แห่ง เนื้อที่.....ตารางวา

๖.๔.....

๖.๕.....

๖.๖.....

๗. การค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค

.....

.....

.....

๘. เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

.....

.....

.....

(ลงชื่อ).....ผู้สรุป

(.....)

ตำแหน่ง.....

ความเห็นของคณะอนุกรรมการ

คณะอนุกรรมการได้พิจารณาในการประชุม ครั้งที่...../..... ในระเบียบวาระที่.....
..... แล้วมีมติเห็นควร ดังนี้

☐ อนุญาต ☐ ไม่อนุญาต

☐ ให้ผู้ขอปรับปรุงแก้ไขในข้อ .....

.....

.....

.....

.....

(ลงชื่อ).....อนุกรรมการและเลขานุการ

(.....)

มติคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

คณะกรรมการได้พิจารณาในการประชุม ครั้งที่...../..... ในระเบียบวาระที่.....
..... แล้วมีมติ ดังนี้

☐ อนุญาต ☐ ไม่อนุญาต

☐ ให้ผู้ขอปรับปรุงแก้ไขในข้อ.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

(ลงชื่อ).....กรรมการและเลขานุการ

(.....)

(สำเนา)

คำสั่งคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน
ที่ ๑/๒๕๒๕
เรื่อง แต่งตั้งคณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัด

อนุสนธิคำสั่งคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ที่ ๒/๒๕๒๕ ลงวันที่ ๒๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๕ ได้แต่งตั้งคณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัด เพื่อให้มีอำนาจหน้าที่ควบคุมการจัดสรรที่ดินบางประการ นั้น

บัดนี้ คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้พิจารณาเห็นสมควรยกเลิกคำสั่งดังกล่าว และให้มีคำสั่งปรับปรุงคณะอนุกรรมการและอำนาจหน้าที่ของคณะอนุกรรมการเสียใหม่

ฉะนั้น อาศัยอำนาจตามข้อ ๘ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ จึงแต่งตั้งคณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร) ดังนี้

๑. ผู้ว่าราชการจังหวัด — เป็นประธานคณะอนุกรรมการ
๒. ปลัดจังหวัด — เป็นอนุกรรมการ
๓. อัยการจังหวัด — เป็นอนุกรรมการ
๔. นายกเทศมนตรีท้องที่ — เป็นอนุกรรมการ
(เฉพาะกรณีที่ดินที่ขออนุญาตอยู่ในเขตเทศบาล)
๕. นายอำเภอท้องที่หรือ — เป็นอนุกรรมการ
ปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่
(เฉพาะกรณีที่ดินที่ขออนุญาตอยู่ในเขตท้องที่อำเภอหรือกิ่งอำเภอนั้น)
๖. โยธาธิการจังหวัด — เป็นอนุกรรมการ
(เฉพาะจังหวัดที่มีโยธาธิการจังหวัด)
หรือนายช่างเทศบาล (เฉพาะจังหวัดที่ไม่มีโยธาธิการจังหวัด)
๗. เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด — เป็นอนุกรรมการและเลขานุการ

ให้คณะอนุกรรมการมีอำนาจหน้าที่ในเขตท้องที่ของแต่ละจังหวัด ดังต่อไปนี้

๑. ตรวจพิจารณาคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน คำขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน คำขอก่อภาระผูกพันในที่ดินจัดสรร คำขอโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน และคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินในเขตท้องที่ของจังหวัด แล้วเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

๒. พิจารณาและปฏิบัติการตามข้อ ๗ (๓) และ (๔) แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ ๒๘ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๒๕

(ลงชื่อ) พิศาล มูลศาสตรสาทร
(นายพิศาล มูลศาสตรสาทร)
ปลัดกระทรวงมหาดไทย
ประธานคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

คำสั่งคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน
ที่ ๑/๒๕๒๖
เรื่อง แต่งตั้งคณะอนุกรรมการตรวจสอบการจัดทำสาธารณูปโภค

ด้วยในการประชุมคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ครั้งที่ ๑/๒๕๒๖ เมื่อวันพุธที่ ๕ มกราคม ๒๕๒๖ ที่ประชุมได้มีมติให้แต่งตั้งคณะอนุกรรมการตรวจสอบการจัดทำสาธารณูปโภคในที่ดินจัดสรรในเขตกรุงเทพมหานคร ในกรณีที่ผู้ขออ้างว่าได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือได้ปรับปรุงที่ดินนั้นตามแผนผัง และโครงการที่ขออนุญาตเสร็จแล้ว ผู้ขอจึงไม่ต้องให้ธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันเกี่ยวกับการจัดทำสาธารณูปโภคดังกล่าวต่อคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

ฉะนั้น อาศัยอำนาจตามความในข้อ ๘ แห่งประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ จึงแต่งตั้งผู้แทนส่วนราชการต่าง ๆ เป็นคณะอนุกรรมการฯ ดังต่อไปนี้

๑. ผู้แทนกรุงเทพมหานคร	เป็นประธานอนุกรรมการ
๒. ผู้แทนการไฟฟ้านครหลวง	เป็นอนุกรรมการ
๓. ผู้แทนการประปานครหลวง	เป็นอนุกรรมการ
๔. ผู้แทนกรมที่ดิน	เป็นอนุกรรมการและเลขานุการ

ให้คณะอนุกรรมการมีอำนาจหน้าที่ตรวจสอบการจัดทำสาธารณูปโภคในที่ดินจัดสรร สำหรับรายที่ผู้ขออ้างว่าได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงที่ดินนั้นตามแผนผัง และโครงการที่ขออนุญาตเสร็จแล้ว จึงไม่ต้องจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกัน ทั้งนี้ เมื่อคณะอนุกรรมการได้ออกไปตรวจสอบแล้ว ในกรณีที่เรื่องอยู่ระหว่างการพิจารณาของคณะอนุกรรมการการพิจารณาคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน (เฉพาะที่ค้างดำเนินการ) หรือคณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครให้รายงานผลการตรวจสอบต่อคณะอนุกรรมการในหน้าที่นั้น เพื่อประกอบการพิจารณาแล้วแต่กรณี ถ้าเรื่องอยู่ในระหว่างการพิจารณาของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ก็ให้รายงานผลการตรวจสอบต่อคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๒๖

(ลงชื่อ) พิศาล มูลศาสตรสาทร

(นายพิศาล มูลศาสตรสาทร)

ปลัดกระทรวงมหาดไทย

ประธานคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

คำสั่งคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน
ที่ ๒/๒๕๒๖
เรื่อง แต่งตั้งคณะอนุกรรมการตรวจสอบการจัดทำสาธารณูปโภค

ด้วยในการประชุมคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ครั้งที่ ๑/๒๕๒๖ เมื่อวันพุธที่ ๕ มกราคม ๒๕๒๖ ที่ประชุมได้มีมติให้แต่งตั้งคณะอนุกรรมการตรวจสอบการจัดทำสาธารณูปโภคในที่ดินจัดสรรในท้องที่จังหวัดอื่นนอกเขตกรุงเทพมหานคร ในกรณีที่ผู้ขออ้างว่าได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือได้ปรับปรุงที่ดินนั้น ตามแผนผังและโครงการที่ขออนุญาตเสร็จแล้ว ผู้ขอจึงไม่ต้องให้ธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันเกี่ยวกับการจัดทำสาธารณูปโภคดังกล่าวต่อคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

ฉะนั้น อาศัยอำนาจตามความในข้อ ๙ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๙๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ จึงขอแต่งตั้งผู้ดำรงตำแหน่งดังต่อไปนี้เป็นอนุกรรมการ คือ

๑. ปลัดจังหวัดหรือผู้แทน	เป็นประธานอนุกรรมการ
๒. โยธาธิการจังหวัด (เฉพาะจังหวัดที่มีโยธาธิการจังหวัด) หรือนายช่างเทศบาลท้องที่ซึ่งที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ (เฉพาะจังหวัดที่ไม่มีโยธาธิการจังหวัด)	เป็นอนุกรรมการ
๓. เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด–สาขาท้องที่ ซึ่งที่ดินจัดสรรตั้งอยู่แล้วแต่กรณี	เป็นอนุกรรมการและเลขานุการ

ให้คณะอนุกรรมการมีอำนาจหน้าที่ตรวจสอบการจัดทำสาธารณูปโภคในที่ดินจัดสรร สำหรับรายที่ผู้ขออ้างว่าได้จัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงที่ดินนั้นตามแผนผัง และโครงการที่ขออนุญาตเสร็จแล้ว จึงไม่ต้องจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกัน ทั้งนี้ เมื่อคณะอนุกรรมการได้ออกไปตรวจสอบแล้ว ในกรณีที่เรื่องอยู่ในระหว่างการพิจารณาของคณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ให้รายงานผลการตรวจสอบต่อคณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัด เพื่อประกอบการพิจารณา ถ้าเรื่องผ่านการพิจารณาของคณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัดแล้ว ให้รายงานผลการตรวจสอบต่อคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ ๓๑ มกราคม ๒๕๒๖

(ลงชื่อ) พิศาล มูลศาสตรสาทร

(นายพิศาล มูลศาสตรสาทร)

ปลัดกระทรวงมหาดไทย

ประธานคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

ที่ มท ๐๖๐๓/ว. ๗๐๔๐ กรมที่ดิน

๕ มีนาคม ๒๕๐๖

เรื่อง การควบคุมการจัดสรรที่ดินเอกชน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการรับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน และการออกใบอนุญาต ฉบับที่ ๑(พ.ศ. ๒๕๐๖) ลงวันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๐๖ รวม ๑ ชุด
๒. คำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน (จ.ส. ๔) รวม แผ่น

ตามที่ได้มีประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๐๕ ห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการ นั้น

บัดนี้ กระทรวงมหาดไทยได้วางระเบียบว่าด้วยการรับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน และการออกใบอนุญาต ฉบับที่ ๑ (พ.ศ. ๒๕๐๖) ลงวันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๐๖ ดังแนบมานี้ จึงเรียนมาเพื่อทราบ และขอได้โปรดให้เจ้าพนักงานที่ดินในจังหวัดนี้ทราบด้วย

อนึ่ง ขอเรียนว่า แบบพิมพ์คำขอ (จ.ส. ๔) แนบท้ายระเบียบดังกล่าวในชั้นนี้กรมที่ดินกำลังจัดพิมพ์ และจะส่งมาให้จังหวัดตามจำนวนที่เห็นสมควรต่อไป หากไม่พอขอเบิกไปยังกรมที่ดินตามระเบียบ

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

วงษ์ ช่อวิเชียร
(นายวงษ์ ช่อวิเชียร)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

(สำเนา)

ระเบียบกระทรวงมหาดไทย
ว่าด้วยการรับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินและการออกใบอนุญาต
ฉบับที่ ๑ (พ.ศ. ๒๕๑๖)

เนื่องจากได้มีกฎกระทรวง ฉบับที่ ๑ (พ.ศ. ๒๕๑๖) ออกตามความในประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการขอและการออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

ฉะนั้น เพื่อให้การปฏิบัติเป็นไปโดยเรียบร้อย จึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

การรับคำขอ

ข้อ ๑. คำขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ให้ใช้แบบ จ.ส. ๔ ท้ายระเบียบนี้ โดยให้ยื่นรายละ ๑๒ ชุด

ข้อ ๒. เนื่องจากผู้ขอจะต้องส่งหลักฐานและรายละเอียดต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในข้อ ๑๑ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติดังกล่าว ฉะนั้น ก่อนออกใบรับคำขอให้ตรวจสอบดังนี้

(๑) ตรวจสอบหลักฐานและรายละเอียดที่นำมายื่นให้ถูกต้องครบถ้วนทั้ง ๑๒ ชุด

(๒) ตรวจสอบตำแหน่งที่ดิน ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ และสาระสำคัญต่าง ๆ ในโฉนดที่ดินที่ขอจัดสรรกับโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินทุกแปลง ถ้ารายการใดในคำขอกรอกไว้ยังไม่ถูกต้อง ก็ให้ผู้ขอแก้ไขเสียให้ถูกต้องตรงกันทุกชุดด้วย

ข้อ ๓. ในกรณีที่ผู้ขอเป็นเจ้าของที่ดินเองจะต้องนำโฉนดที่ดินที่ขอจัดสรรนั้นมาแสดงด้วย เมื่อตรวจสอบแล้วให้บันทึกลงในท้ายคำขอทุกชุดว่า "ได้ตรวจสอบโฉนดที่ดินที่ขอจัดสรรทุกฉบับ ปรากฏว่าตรงตามที่แจ้งไว้ในคำขอแล้ว" และให้เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อ ตำแหน่ง และวัน เดือน ปี ที่บันทึกไว้แล้วจึงออกใบรับคำขอให้แก่ผู้ขอไว้เป็นหลักฐาน ส่วนโฉนดที่ดินให้คืนให้แก่ผู้นำมายื่น

หากผู้ขอยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ขอจัดสรร ให้ตรวจพิจารณาหลักฐานจะได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น แล้วบันทึกการตรวจสอบลงในท้ายคำขอทุกชุด และให้เจ้าพนักงานที่ดินลงลายมือชื่อตำแหน่ง และวัน เดือน ปี ที่บันทึกไว้ด้วย

ข้อ ๔. เมื่อรับคำขอแล้ว ให้นำลงบัญชีแยกประเภทคุมเรื่อง (บ.ท.ด. ๒๗) แล้วกรอกเลขที่รับ วัน เดือน ปี ที่รับในคำขอทุกชุด ลงในช่องสำหรับเจ้าหน้าที่กรอก บัญชีหน้าหนึ่งให้ลงเพียง ๕ ราย โดยเว้นช่องบรรทัดให้ห่างแต่ละรายเท่า ๆ กัน

บัญชีเล่มหนึ่ง ๆ ให้ใช้ไปจนหมดเล่ม เมื่อขึ้น พ.ศ. ใหม่ ให้ใช้บัญชีหน้าใหม่ และให้เขียนว่า "พ.ศ. ....." (ลงเลข พ.ศ.) ด้วยตัวแดงเฉพาะหน้าแรกของ พ.ศ. นั้น ๆ ไว้ที่ช่องว่างด้านบนเหนือเส้นบัญชีด้วย ส่วนเลขที่คำขอให้ขึ้นต้นด้วยเลขที่ ๑ แล้วเรียงลำดับไปจนถึงรายสุดท้ายที่ยื่นคำขอใน พ.ศ. นั้น

บัญชีเล่มหนึ่ง ๆ ให้ใช้ไปจนหมดเล่ม เมื่อขึ้น พ.ศ. ใหม่ ให้ใช้บัญชีหน้าใหม่ และให้เขียนว่า "พ.ศ. ....." (ลงเลข พ.ศ.) ด้วยตัวแดงเฉพาะหน้าแรกของ พ.ศ. นั้น ๆ ไว้ที่ช่องว่างด้านบนเหนือเส้นบัญชีด้วย ส่วนเลขที่คำขอให้ขึ้นต้นด้วยเลขที่ ๑ แล้วเรียงลำดับไปจนถึงรายสุดท้ายที่ยื่นคำขอใน พ.ศ. นั้น

การเสนอคำขอต่อคณะกรรมการ

ข้อ ๕. เมื่อได้ตรวจสอบหลักฐานถูกต้องครบถ้วนแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดพิจารณาในชั้นต้นเสียก่อน ว่าควรจะอนุญาตเพียงใด หรือไม่ ด้วยเหตุผลอย่างไร แล้วทำหนังสือในนามผู้ว่าราชการจังหวัดส่งคำขอและเอกสารหลักฐานทั้งหมดรวม ๑๒ ชุด ไปยังกรมที่ดินเพื่อเสนอคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินพิจารณาต่อไป

ข้อ ๖. เมื่อคณะกรรมการพิจารณาอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว จะได้ส่งคำขอและเอกสารหลักฐานรายนั้นคืนมายังจังหวัด ๑ ชุด และใบอนุญาต ๒ ชุด เพื่อเก็บไว้ทางสำนักงานที่ดินจังหวัด ๑ ชุด ส่วนใบอนุญาตอีก ๑ ชุด เพื่อมอบให้แก่ผู้ขอ การเก็บคำขอและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งใบอนุญาตดังกล่าวนี้ให้แยกแฟ้มเก็บต่างหากจากสารบบที่ดินที่อนุญาตให้ทำการจัดสรร

การบันทึกจดแจ้งในโฉนดที่ดินที่จัดสรรและการออกใบอนุญาต

ข้อ ๗. ให้เจ้าพนักงานที่ดินจดแจ้งในโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรทุกแปลง ให้ปรากฏว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้การจัดสรรตามวิธีการที่กำหนดในระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการจดแจ้งการจัดสรรที่ดินและการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินจัดสรร

ข้อ ๘. ก่อนที่จะมอบใบอนุญาตให้ผู้ขอรับไป ให้ผู้ขอชำระค่าธรรมเนียมใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎกระทรวง แล้วนำส่งคลังตามระเบียบ

ข้อ ๙. เมื่อได้ดำเนินการตามข้อ ๗ และข้อ ๘ เสร็จแล้ว ให้มอบใบอนุญาตให้ผู้ขอรับไป ๑ ฉบับ และเก็บรวมเรื่องไว้ที่สำนักงานที่ดิน ๑ ฉบับ ตามข้อ ๖

การมอบใบอนุญาตให้จัดการให้ผู้ขอลงลายมือชื่อรับ และวัน เดือน ปี ที่รับไว้ ท้ายใบอนุญาตฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานที่ดินด้วย

ข้อ ๑๐. ให้ใช้ระเบียบนี้ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๖

วิทูร จักกะพาก
(นายวิทูร จักกะพาก)
ปลัดกระทรวงมหาดไทย

(จ.ส. ๔)



คำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

วันที่.....เดือน..... พ.ศ. .....

ข้าพเจ้า..... อายุ.....ปี สัญชาติ.....
ที่อยู่เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน.....
หมู่ที่..... ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....

ขอยื่นคำขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินต่อคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน และขอแสดงหลักฐานพร้อมทั้งรายละเอียดดังต่อไปนี้

๑. ที่ดินที่ขอทำการจัดสรรที่ดิน รวม.....แปลง รวมเนื้อที่ทั้งสิ้นประมาณ .....ไร่.....งาน.....ตารางวา ตามเลขโฉนดที่ดินที่.....
อำเภอ..... จังหวัด.....

(ถ้ามีที่ดินที่ขอทำการจัดสรรมากกว่า ๑ แปลง ให้ทำเป็นบัญชีต่อท้าย)

๒. ที่ดินที่ขอทำการจัดสรรตามข้อ ๑ ขณะนี้มีชื่อ.....
.....เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์

๓. ที่ดินดังกล่าว

☐ ไม่มีภาระผูกพันประการใดทั้งสิ้น

☐ มีภาระผูกพันอยู่ คือ

โฉนดที่ดินเลขที่ ..... ตำบล.....
อำเภอ..... จังหวัด.....
มีภาระผูกพันโดย.....

(ถ้าที่ดินมีภาระผูกพันมากกว่า ๑ แปลง ให้ทำเป็นบัญชีต่อท้าย)

๔. ข้าพเจ้าจะตั้งสำนักงานจัดสรรที่ดินใช้ชื่อว่า.....
ที่ตั้งสำนักงานเลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน.....
หมู่ที่..... ตำบล..... อำเภอ.....
จังหวัด.....

๕. พร้อมกับคำขอนี้ ได้แนบ

☐ โฉนดที่ดินที่ขอจัดสรร รวม.....โฉนด

☐ หลักฐานการจะได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ขอจัดสรร

☐ แผนผังแสดงจำนวนแปลงย่อยที่ขอจัดสรร และเนื้อที่โดยประมาณของแต่ละแปลง

☐ โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภคบริการสาธารณะต่าง ๆ การปรับปรุงอื่น ๆ รวมทั้งวิธีการจำหน่ายที่ดิน และการชำระค่าตอบแทน

☐ แผนผังรายละเอียด รายการก่อสร้าง ประมาณการค่าก่อสร้าง และกำหนดเวลาที่จะทำให้แล้วเสร็จ

☐ หลักฐานและรายละเอียดอื่น ๆ ที่แนบมาด้วย คือ

.....

.....

.....

.....

ลงชื่อ.....ผู้ขอ

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

หมายเหตุ (ให้กา ✓ ลงในช่อง ☐ ตามกรณีที่แสดง)

คำชี้แจง

ตัวอย่าง "บัญชีโฉนดที่ดินแปลงย่อย" นี้ ใช้เฉพาะกรณีที่ได้ยื่นคำขอรังวัดแบ่งแยกที่ดิน ก่อนวันที่จังหวัดสั่งการให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๙/ว. ๑๗๓๑๔ ลงวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๒๔ และได้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินแปลงย่อยเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยใช้ต่อท้ายคำขออนุญาต

(ตัวอย่าง)

บัญชีโฉนดที่ดินแปลงย่อย

ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	ระวาง	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	จำนวนเนื้อที่	หมายเหตุ
						เช่น – อยู่ระหว่างจำนอง หรือ – โอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้ซื้อแล้ว หรือ – ใช้เป็นแปลงถนน หรือ – ใช้เป็นแปลงตั้งบ่อบาดาล หรือ ฯลฯ

เอกสารประกอบคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจะต้องจัดทำเอกสารประกอบคำขออนุญาต จำนวน ๑๒ ชุด ดังนี้

๑. คำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน (จ.ส. ๔)

๒. โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน

๓. สำเนาภาพถ่ายโฉนดที่ดิน

๔. ในกรณีที่ผู้ขอยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ขอจัดสรร ให้ยื่นสำเนาหลักฐานการจะได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นด้วย (เช่น สัญญาจะซื้อขาย)

๕. แผนผัง ให้จัดทำโดยมีมาตราส่วนตามความเหมาะสมเพื่อให้เห็นได้ชัดเจน และต้องแสดงรายการดังนี้

ก. แผนผังรวม ให้แสดงบริเวณที่ดินที่จัดสรรโดยสังเขป และแสดงลักษณะการใช้ที่ดินติดต่อโดยรอบที่จัดสรรด้วย

ข. แผนผังเฉพาะ ให้จัดทำแผนผังเฉพาะ ดังนี้

- แผนผังเฉพาะแสดงขนาดความกว้าง-ยาว และเนื้อที่ของที่ดินแปลงย่อยทุกแปลง
- แผนผังเฉพาะแสดงความกว้าง-ยาว ของถนนและทางต่าง ๆ ตลอดจนการต่อเชื่อมกับถนนภายนอกบริเวณที่ดินจัดสรร
- แผนผังเฉพาะแสดงถึงระบบระบายน้ำ ระบบประปา ระบบไฟฟ้า
- แผนผังเฉพาะแสดงถึงบริเวณที่จัดไว้เพื่อสร้างระบบบำบัดน้ำโสโครกและบริการสาธารณะอื่น ๆ (ถ้ามี) เช่น สระว่ายน้ำ สวนสาธารณะ ฯลฯ

๖. ในกรณีที่ที่ดินที่ขออนุญาตทำการจัดสรรติดภาระผูกพัน ให้ยื่นสำเนาหลักฐานเกี่ยวกับภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้นด้วย

๗. ในกรณีที่ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเป็นนิติบุคคล ให้ยื่นสำเนาหลักฐานการเป็นนิติบุคคลด้วย

หมายเหตุ

สำหรับที่ดินจัดสรรที่ได้ดำเนินการไปแล้ว (คือ ผู้ที่ได้ยื่นคำขอรังวัดก่อนวันที่จังหวัดสั่งการให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท. ๐๖๐๙/ว. ๑๗๓๑๔ ลงวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๒๔)

๑. ถ้าได้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินแปลงย่อยแล้ว ให้ใช้สำเนาโฉนดที่ดินแปลงเดิม ส่วนโฉนดที่ดินแปลงย่อยให้จัดทำเป็นบัญชีประกอบ โดยไม่ต้องใช้ภาพถ่ายสำเนาโฉนดที่ดินแปลงย่อย และหากได้โอนกรรมสิทธิ์ไปยังผู้ซื้อแล้ว ให้หมายเหตุไว้ด้วย

๒. ให้ชี้แจงด้วยว่า ได้จัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะตามโครงการจัดสรรที่ดินนั้นไปแล้วเพียงใด และจะแล้วเสร็จเมื่อใด

๓. ให้ชี้แจงด้วยว่า โฉนดที่ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินนี้ได้ยื่นคำขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินไว้ตั้งแต่เมื่อใด

(ตัวอย่าง)

โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน

ของ

(ชื่อผู้ขอทำการจัดสรรที่ดิน).....

(ที่ตั้งของสำนักงานจัดสรรที่ดิน) เลขที่..... ตรอก/ซอย.....
ถนน..... ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต.....
จังหวัด..... โทร. .....

---

๑. ที่ดินที่ทำการจัดสรร

ดำเนินการจัดสรรที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่..... ตำบล.....
อำเภอ..... จังหวัด..... โดยทำการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย เนื้อที่ประมาณ.....ไร่ จัดสรรเป็นที่ประกอบการพาณิชย์ เนื้อที่ประมาณ.....ไร่ จัดสรรเป็นที่ประกอบการอุตสาหกรรม เนื้อที่ประมาณ.....ไร่ รวมเป็นเนื้อที่ทั้งสิ้นประมาณ.....ไร่ โดยรวมโฉนดที่ดินทั้งหมด (ถ้ามี) แล้วรังวัดแบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อย จำนวน.....แปลง แยกเป็น (รายการใดไม่มีให้ตัดออก)

๑.๑ แปลงที่อยู่อาศัย จำนวน.....แปลง แต่ละแปลงมีเนื้อที่มากที่สุด ประมาณ .....ตารางวา และเนื้อที่น้อยที่สุดประมาณ.....ตารางวา มีความกว้างไม่น้อยกว่า.....เมตร และมีความยาวไม่น้อยกว่า.....เมตร

๑.๒ แปลงที่ประกอบการพาณิชย์ จำนวน.....แปลง แต่ละแปลงมีเนื้อที่มากที่สุด ประมาณ.....ตารางวา และเนื้อที่น้อยที่สุดประมาณ.....ตารางวา มีความกว้างไม่น้อยกว่า.....เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า.....เมตร

๑.๓ แปลงที่ประกอบการอุตสาหกรรม จำนวน.....แปลง แต่ละแปลงมีเนื้อที่มากที่สุด ประมาณ .....ตารางวา และเนื้อที่น้อยที่สุดประมาณ.....ตารางวา มีความกว้างไม่น้อยกว่า.....เมตร และมีความยาวไม่น้อยกว่า.....เมตร

๒. การปรับปรุงที่ดิน

จะทำการปรับปรุงที่ดิน โดย.....
(เช่น จะทำการถมดินบดอัดแน่นด้วยรถแทรคเตอร์ให้พื้นที่ดินในบริเวณที่จัดสรรเรียบเสมอกัน และได้ระดับเดียวกันกับถนนสาธารณะ)

๓. การจัดให้มีสาธารณูปโภค

จะจัดให้มีสาธารณูปโภคดังต่อไปนี้ (ให้แสดงแผนผัง รายการก่อสร้าง และแบบก่อสร้างแนบท้ายโครงการด้วย)

๓.๑ ถนน จะก่อสร้างถนน.....(คอนกรีต, ลาดยาง, ลูกรัง ฯลฯ) จำนวน.....สาย โดยมีขนาดดังนี้

ถนนสายเมน จำนวน.....สาย แต่ละสายยาว.....เมตร กว้าง.....เมตร โดยแบ่งเป็นผิวจราจรกว้าง.....เมตร และทางเท้า ๒ ข้าง กว้างข้างละ.....เมตร

ถนนสายรอง จำนวน.....สาย แต่ละสายยาว.....เมตร กว้าง.....เมตร โดยแบ่งเป็นผิวจราจรกว้าง.....เมตร และทางเท้า ๒ ข้าง กว้างข้างละ.....เมตร

ถนนซอย จำนวน.....สาย แต่ละสายยาว.....เมตร กว้าง.....เมตร โดยแบ่งเป็นผิวจราจรกว้าง.....เมตร และทางเท้า ๒ ข้าง กว้างข้างละ.....เมตร

๓.๒ ระบบระบายน้ำ.....

(เช่น จะทำการระบายน้ำ โดยใช้ท่อคอนกรีตอัดแรงขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง.....เมตร ฝังใต้ดินเรียงขนานไปกับแนวถนนทุกสาย เพื่อใช้เป็นทางระบายน้ำฝนและน้ำโสโครกจากที่ดินจัดสรรแต่ละแปลง โดยทุกระยะไม่เกิน.....เมตร และทุกจุดที่แนวท่อเมนหรือมีการต่อเชื่อมท่อขนาดต่างกันมีบ่อพักตรวจระบายตลอดแนวท่อระบายน้ำทั้งหมด สำหรับในที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงได้จัดทำบ่อบำบัดน้ำโสโครกตามแบบที่ได้ทำการรับรองจากกรมส่งเสริมสาธารณสุขเพื่อปล่อยน้ำโสโครกที่ได้รับการบำบัดแล้วพร้อมน้ำฝนลงสู่ท่อระบายน้ำตรงไปยังบ่อเก็บน้ำปลายทาง แล้วใช้เครื่องสูบน้ำทำการสูบน้ำลงคลองสาธารณะซึ่งอยู่ข้างเคียง)

๓.๓ ระบบไฟฟ้า (ในกรณีที่ผู้จัดสรรจะจัดให้มีไฟฟ้าในบริเวณที่ดินจัดสรรด้วย).....

(เช่น จะจัดให้มีไฟฟ้าในที่ดินจัดสรร โดยจะทำการปักเสาพาดสายผ่านที่ดินจัดสรรทุกแปลง รวมทั้งการติดตั้งดวงโคมส่องสว่าง โดยจะให้การไฟฟ้า.....นครหลวง/ส่วนภูมิภาค เป็นผู้ดำเนินการ)

๓.๔ ระบบประปา.....(เช่น จะจัดให้มีน้ำประปา โดยเจาะบ่อบาดาลซึ่งจะได้น้ำบริโภคและอุปโภคตามมาตรฐานของทางราชการ และในการเจาะบ่อน้ำบาดาลนั้นจะมีความลึกและเลือกชั้นทรายที่น้ำได้มาตรฐาน สร้างถังเก็บน้ำให้มีความจุน้ำได้ไม่น้อยกว่า ๑๒๐ คิวบิคเมตร จำนวน.....ถัง ความสูงของถังสามารถทำให้แรงดันของน้ำที่ปลายเส้นท่อที่ไกลที่สุดได้ไม่ต่ำกว่า ๑.๕ กิโลกรัมต่อตารางเซนติเมตร และจัดให้มีท่อจ่ายน้ำผ่านที่ดินจัดสรรทุกแปลง พร้อมที่จะต่อเข้ากับตัวบ้านได้ทันที และจะจัดสร้างตามแบบแปลน แผนผัง รายการคำนวณและทิศทางเดินของน้ำ ตามรายละเอียดที่ได้แนบมาพร้อมนี้ด้วยแล้ว) กรณีให้การประปานครหลวง หรือการประปาส่วนภูมิภาคดำเนินการให้ยื่นสำเนาหลักฐานด้วย

๔. การจัดให้มีบริการสาธารณะ

(ให้พิจารณาปฏิบัติตามหมวด ๘ ของข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน)

๔.๑ ได้จัดให้มีพื้นที่ไว้เพื่อเป็นสวนสาธารณะ จำนวน.....แห่ง แต่ละแห่งมีเนื้อที่ประมาณ.....ไร่ (แต่ละแห่งต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๐.๕)

๔.๒ ได้จัดให้มีพื้นที่ไว้เพื่อเป็นที่ตั้งโรงเรียนอนุบาล จำนวน.....แห่ง แต่ละแห่งมีเนื้อที่ประมาณ.....ไร่ (แต่ละแห่งต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๐.๕ ไร่)

๔.๓ ได้จัดให้มีพื้นที่ไว้เพื่อเป็นที่ตั้งร้านค้าย่อย จำนวน.....แห่ง แต่ละแห่งมีเนื้อที่ประมาณ.....ตารางวา (แต่ละแห่งต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๑๐๐ ตารางวา)

๕. วิธีการจำหน่าย

ที่ดินทุกแปลงจะจำหน่ายในระบบ..... (เงินสด, เงินผ่อน มีการผ่อนชำระกี่งวด งวดละเท่าใด ระยะเวลาผ่อนชำระแต่ละงวดนานเท่าใด โดยจะจำหน่ายที่ดินอย่างเดียว หรือจำหน่ายที่ดินพร้อมบ้าน) ในอัตราตารางวาละประมาณ.....บาท ทั้งนี้ อัตราดังกล่าวอาจเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้ตามภาวะเศรษฐกิจ

๖. วิธีการก่อสร้างบ้าน (ถ้ามี)

จะก่อสร้างบ้านตามแบบสถาปัตยกรรม และแบบวิศวกรรม ซึ่งมีบ้านแบบต่าง ๆ รวม..... แบบ ให้ผู้ซื้อได้เลือก

๗. ประมาณค่าก่อสร้าง (สาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และการปรับปรุงที่ดิน)

โครงการจัดสรรที่ดินนี้จะต้องใช้จ่ายประมาณ.....บาท โดยแยกประมาณการได้ดังนี้

๗.๑ ค่าก่อสร้างถนน.....บาท
๗.๒ ระบบระบายน้ำ.....บาท
๗.๓ ระบบประปา.....บาท
๗.๔ ระบบไฟฟ้า.....บาท
๗.๕ ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (ถ้ามี).....บาท

๘. กำหนดเวลาเริ่มดำเนินการ

จะเริ่มดำเนินการตามโครงการ เมื่อ.....
.....

๙. กำหนดเวลาแล้วเสร็จ

โครงการจัดสรรที่ดินนี้จะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในเวลาประมาณ.....ปี นับแต่วันเริ่มดำเนินการ หรือนับแต่วันที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน (แล้วแต่กรณี)

๑๐. อื่น ๆ (ถ้ามี)

.....
.....
.....
.....

หมายเหตุ

ตัวอย่างโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินข้างต้นนี้ ได้จัดทำขึ้นโดยยึดข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเป็นหลัก ฉะนั้น หากรายการใดผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้จัดทำ ควรชี้แจงเหตุผลด้วย

บันทึกการตรวจสอบการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

การตรวจสอบเรื่องราวขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ราย.....

.....ที่ดินตั้งอยู่.....(ในหรือนอก

เขต กทม. เทศบาล หรือสุขาภิบาล) ตำบล.....

อำเภอ..... จังหวัด.....

☐ ลงบัญชีรับเรื่องและเจ้าพนักงานที่ดินลงนามใน จ.ส. ๔ ช่อง "สำหรับเจ้าหน้าที่กรอก" แล้ว
☐ ตรวจสอบแล้ว ผู้ขอได้เขียนรายละเอียดโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินครบถ้วนถูกต้องแล้ว
☐ กรอกรายการในคำขออนุญาต (จ.ส. ๔) ครบถ้วนแล้ว
☐ หลักฐานที่ระบุท้าย จ.ส. ๔ แนบมาครบถ้วนแล้ว
☐ ผู้ขออนุญาตลงชื่อในคำขอถูกต้องแล้ว
☐ หมายเลขโฉนดที่ดินและชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ถูกต้องตรงกับคำขออนุญาต
☐ กรรมสิทธิ์ในที่ดิน

- ☐ ผู้ขอมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินแล้ว
- ☐ ผู้ขอยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน แต่ได้ยื่นหลักฐานการจะได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ดังนี้
  - ☐ สัญญาจะซื้อจะขาย ☐ อื่น .....

☐ ผู้ขออนุญาต เป็น

- ☐ บุคคลธรรมดา
- ☐ นิติบุคคล โดยได้ยื่นหลักฐานการเป็นนิติบุคคลด้วยแล้ว

☐ จำนวนเนื้อที่ที่ขออนุญาต..... ไร่

☐ จัดสรรที่ดินแปลงย่อย จำนวน..... แปลง

- ☐ ที่ดินแปลงย่อย เนื้อที่ต่ำสุด.....ไร่ สูงสุด.....ไร่
- ☐ ที่ดินแปลงย่อย มีขนาดกว้าง ต่ำสุด.....เมตร สูงสุด.....เมตร
  ยาว ต่ำสุด..... เมตร สูงสุด.....เมตร

☐ การขอรังวัดแบ่งแยกที่ดิน

- ☐ ยังไม่ได้ยื่นคำขอรังวัดแบ่งแยก
- ☐ ยื่นคำขอรังวัดแบ่งแยกแล้ว เมื่อ.....

☐ แผนผังครบถ้วนแล้ว ดังนี้

- ☐ แผนผังรวม แสดงบริเวณที่ดินที่จัดสรรโดยสังเขป และแสดงลักษณะการใช้ที่ดินติดต่อโดยรอบที่ดินจัดสรร
- ☐ แผนผัง แสดงขนาดกว้าง–ยาว และจำนวนเนื้อที่ของที่ดินแปลงย่อย
- ☐ แผนผัง แสดงขนาดของถนน ท่อระบายน้ำ ประปาหรือบาดาลและไฟฟ้า

☐ แผนผังไม่ครบถ้วน เพราะไม่ได้จัดทำสาธารณูปโภคบางอย่าง ซึ่งได้ชี้แจงเหตุผลไว้ในโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว

☐ เจ้าพนักงานที่ดินได้ลงลายมือชื่อ ตำแหน่ง และวัน เดือน ปี ท้ายคำขออนุญาตทุกชุดแล้ว ตามข้อ ๓ แห่งระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการรับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินและการออกใบอนุญาต ฉบับที่ ๑ (พ.ศ. ๒๕๑๖)

ลงชื่อ.....ผู้ตรวจ

(.....)

ตำแหน่ง.....

หมายเหตุ

๑. ให้กา ✓ ลงในช่อง ☐ พร้อมทั้งเติมข้อความลงในช่องว่าง ตามผลการตรวจสอบ

๒. เมื่อตรวจสอบตามบันทึกนี้ถูกต้องครบถ้วนแล้ว ให้แนบบันทึกการตรวจสอบไว้หน้าคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน (จ.ส. ๔) ทุกราย ส่งกรมที่ดิน.

ด่วนมาก กรมที่ดิน

ที่ มท ๐๖๐๘/ว. ๕๗๔๔๔

๑๗ ธันวาคม ๒๕๑๖

เรื่อง การควบคุมการจัดสรรที่ดินเอกชน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วน ที่ มท ๐๖๐๓/ว. ๗๐๔๐ ลงวันที่ ๕ มีนาคม ๒๕๑๖

สิ่งที่ส่งมาด้วย ระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วย การจดแจ้งในโฉนดที่ดิน การทำสัญญาซื้อขายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินจัดสรร ลงวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๑๖ รวม ๑ ชุด

ตามที่ได้ส่งระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วย การรับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน และการออกใบอนุญาต ฉบับที่ ๑ (พ.ศ. ๒๕๑๖) ลงวันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๖ มาเพื่อทราบแล้ว นั้น

บัดนี้ กระทรวงมหาดไทยได้วางระเบียบ ว่าด้วย การจดแจ้งในโฉนดที่ดิน การทำสัญญาซื้อขายการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินจัดสรร ลงวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๑๖ ซึ่งได้แนบมาพร้อมหนังสือนี้ จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและสั่งเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

อนึ่ง แบบพิมพ์ที่จะใช้ในการนี้ให้จังหวัดขอเบิกไปยังกรมที่ดินตามจำนวนที่เห็นว่าจำเป็น

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) โชติ เศวตรุนทร์

(นายโชติ เศวตรุนทร์)
รองอธิบดี รักษาราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

ระเบียบกระทรวงมหาดไทย
ว่าด้วย การจดแจ้งในโฉนดที่ดิน การทำสัญญาซื้อขาย การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินจัดสรร

โดยที่ได้มีประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ กำหนดให้มีการจดแจ้งในโฉนดที่ดิน การทำหนังสือสัญญาซื้อขาย และการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน จึงเห็นเป็นการสมควรวางระเบียบเพื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ถือเป็นทางปฏิบัติ ดังต่อไปนี้

การจดแจ้ง และยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

๑. เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินพร้อมทั้งแผนผัง โครงการและวิธีการรายใดจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้จดแจ้งข้อความลงในโฉนดที่ดินทุกแปลงภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาต ทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดิน ในสารบัญจดทะเบียนบรรทัดแรกหรือใต้รายการสุดท้ายแล้วแต่กรณีด้วยอักษรแดงให้ตรงกันว่า "ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน" แล้วให้พนักงานที่ดินลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

ในกรณีที่ได้มีการออกโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยภายหลังที่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินอนุญาตแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินจดแจ้งในโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกทุกแปลงทันทีโดยปฏิบัติเช่นเดียวกับที่กล่าวในวรรคแรก

๒. เมื่อคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ได้ประกาศยกเลิกการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ข้อ ๒๕ วรรค ๓ หรือสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดินทั้งหมด หรือบางส่วนตามข้อ ๓๑ ให้เจ้าพนักงานที่ดินบันทึกการยกเลิกลงในโฉนดที่ดินแปลงที่ยกเลิก แต่ถ้ายกเลิกบางส่วนของโฉนดที่ดิน ต้องให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นขอรังวัดแบ่งแยก โดยพยายามให้แปลงคงเหลืออยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน ส่วนแปลงที่แยกไปให้บันทึกยกเลิกลงในโฉนดที่ดิน

การบันทึกยกเลิกการจัดสรรที่ดินตามวรรคแรก ให้บันทึกลงในโฉนดที่ดินทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินให้มีข้อความตรงกันว่า "คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้สั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดินตามคำสั่งฉบับที่..... ลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ....." แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

การทำสัญญาซื้อขาย การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการจดแจ้งบุริมสิทธิ

๓. ให้มีสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดินตามแบบ จ.ส. ๖ ท้ายระเบียบนี้เพื่อเป็นทะเบียนสำหรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในขณะที่ยังไม่ได้ทำการออกโฉนดที่ดินจัดสรรเป็นแปลงย่อย และเพื่อจดแจ้งการชำระราคาที่ดิน สมุดทะเบียนจัดสรรที่ดินนี้ให้ใช้รายละ ๑ เล่ม ถ้าไม่พอให้ใช้เล่มต่อไป

อนึ่ง การจดแจ้งการชำระราคาที่ดินนั้น ไม่ว่าจะได้มีการออกโฉนดแปลงย่อยแล้วหรือไม่ก็ตาม จะต้องจดแจ้งลงในสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดินทั้งสิ้น ตามข้อ ๒๕ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติดังกล่าว

๔. เมื่อผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยื่นคำขอจดทะเบียนซื้อขายต่อเจ้าพนักงานที่ดินแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(๑) ในกรณีที่ที่ดินจัดสรรยังไม่ได้ออกโฉนดที่ดินแบ่งแยกเป็นแปลงย่อย แต่ผู้จัดสรรที่ดินได้ทำแผนผังแสดงการแบ่งที่ดินไว้ ให้เจ้าพนักงานที่ดินสอบสวนลงใน ท.ด. ๑ และทำสัญญาซื้อขายตามแบบ จ.ส. ๗ และจดทะเบียนลงในสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดินตามตัวอย่างท้ายระเบียบนี้ ถ้าคู่กรณียื่นคำขอจดทะเบียนซื้อขายกันในวันจดทะเบียนแบ่งแยกโฉนดที่ดินเป็นแปลงย่อย ให้ทำสัญญาซื้อขายตามแบบ ท.ด. ๑๓ ก. ตามตัวอย่างท้ายระเบียบนี้

ค่าธรรมเนียมให้เรียกเก็บตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๔๕๗) ออกตามความในพระราช-บัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗ ข้อ ๕ (๑)

(๒) ถ้าที่ดินจัดสรรนั้นมีโฉนดที่ดินที่ได้แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินสอบสวนและปฏิบัติตามระเบียบวิธีการปกติ และทำสัญญาซื้อขายตามแบบ ท.ด. ๑๓ ถ้าเป็นกรณีที่ยังมีบุริมสิทธิอยู่ก็ให้เพิ่มข้อความลงตาม ข้อ ๓ แห่งสัญญาตามตัวอย่างท้ายระเบียบนี้ โดยมิต้องทำบันทึกข้อตกลงเรื่องบุริมสิทธิอีก และเมื่อได้จดทะเบียนซื้อขายเสร็จแล้ว ในกรณีมีการค้างชำระราคาที่ดิน ให้หมายเหตุด้วยอักษรแดงในรายการจดทะเบียนซื้อขายว่า "ที่ดินแปลงนี้ผู้ขายมีบุริมสิทธิ" แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

ค่าธรรมเนียมให้เรียกเก็บตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๔๕๗) ออกตามความในพระราช บัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗ ข้อ ๕ (๑)

(๓) ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไป ซึ่งได้จดทะเบียนการซื้อขายไว้ในสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดินในขณะที่ยังไม่ได้ออกโฉนดที่ดินแบ่งแยกเป็นแปลงย่อย มีความประสงค์จะทำนิติกรรมกับบุคคลภายนอกซึ่งกฎหมายบังคับว่า ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้คู่กรณียื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการเช่นเดียวกับ (๑) โดยอนุโลม

๕. ในกรณีที่ได้จดทะเบียนซื้อขายหรือได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทอื่นไว้ในสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดินแล้ว ภายหลังมีการจดทะเบียนแบ่งแยกและได้ออกโฉนดที่ดินเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินยกรายการจดทะเบียนในสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดินมาจดแจ้งไว้ในสารบัญจดทะเบียนโฉนดแปลงแยกนั้นทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกัน และในกรณีที่มีการค้างชำระราคาที่ดินให้หมายเหตุด้วยอักษรแดงในรายการจดทะเบียนว่า "ที่ดินแปลงนี้ผู้ขายมีบุริมสิทธิ" แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

การจดแจ้งการชำระราคาที่ดิน

๖. เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินได้รับบัญชีการชำระราคาที่ดินตามแบบ จ.ส. ๘ จากผู้จัดสรรที่ดินแล้ว ให้บันทึกจำนวนเงินตามคราวที่ชำระลงในสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดินโดยมิชักช้า

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินยังมิได้ส่งบัญชีการชำระราคาที่ดินมายังเจ้าพนักงานที่ดิน และเมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปร้องขอให้จดแจ้งการชำระราคาที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ข้อ ๒๕ วรรคสอง ให้เจ้าพนักงานที่ดินจัดให้ยื่นคำขอพร้อมทั้งให้แนบหลักฐานแสดงว่าได้มีการชำระราคาที่ดินแล้ว ถ้าเป็นที่เชื่อได้ว่า มีการชำระราคาที่ดินกันแล้วจริง ก็ให้เจ้าพนักงานที่ดินบันทึกการชำระราคาตามที่ปรากฏหลักฐานนั้นลงในสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดิน

ในการบันทึกการชำระราคาลงในสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดินดังกล่าวแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อย่อกำกับไว้ทุกรายการตามตัวอย่างท้ายระเบียบนี้

การจดบันทึกการชำระราคาที่ดินครบถ้วนแล้ว

๗. ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้นำหลักฐานมาแสดงเป็นที่เชื่อได้ว่า ได้มีการชำระราคาที่ดินครบถ้วนแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินจดบันทึกไว้ในสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดินได้รายการจดทะเบียนสุดท้ายว่า "ได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนแล้ว" แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้ ถ้าได้มีโฉนดที่ดินแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ก็ให้จดบันทึกลงไว้ในสารบัญจดทะเบียนหลังโฉนดที่ดินฉบับที่แบ่งแยกทั้งฉบับสำนักงานที่ดิน และฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกับสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดิน แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อพร้อมทั้งวัน เดือน ปี กำกับไว้

การขอแบ่งแยก และจดทะเบียนแบ่งแยก

๘. เมื่อผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอแบ่งแยกที่ดินจัดสรร ให้ใช้ชื่อประเภทในคำขอว่า "แบ่งจัดสรร" และเมื่อจดทะเบียนให้ใช้ชื่อประเภทการจดทะเบียนว่า "แบ่งจัดสรร"

การแก้สารบัญรายชื่อ สารบัญที่ดิน และการทำบัตรรายชื่อผู้มีสิทธิในที่ดินให้ใช้อักษรย่อว่า "บ.จ."

๙. การจดทะเบียนแบ่งแยกในโฉนดที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินให้ปฏิบัติดังนี้

(๑) ถ้าที่ดินที่แบ่งออกแปลงใดได้มีการจำหน่ายในขณะที่จดทะเบียนแบ่งแยก ให้จดทะเบียนในสารบัญจดทะเบียนทำนองเดียวกับวิธีการจดทะเบียนประเภทแบ่งขาย

(๒) ถ้าที่ดินที่แบ่งออกแปลงใดยังมิได้มีการจำหน่ายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้จดทะเบียนในสารบัญจดทะเบียนทำนองเดียวกับวิธีการจดทะเบียนประเภทแบ่งแยกในนามเดิม

(๓) ถ้าที่ดินที่แบ่งออกแปลงใดได้จำหน่ายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไปก่อนการจดทะเบียนแบ่งแยกแล้ว และยังเหลืออยู่เป็นของผู้จัดสรรที่ดินบางแปลงปะปนกันอยู่ ให้จดทะเบียนในสารบัญจดทะเบียนทำนองเดียวกับวิธีการจดทะเบียนแบ่งขายหรือแบ่งในนามเดิม หรือแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์แล้วแต่กรณี ตามตัวอย่างท้ายระเบียบนี้

อนึ่ง ไม่ว่าจะเป็นการจดทะเบียนตามวิธีการแบ่งขาย แบ่งในนามเดิม หรือแบ่งหักที่สาธารณประโยชน์ด้วยก็ตาม ให้ใช้ชื่อประเภทการจดทะเบียนว่า "แบ่งจัดสรร" ทั้งสิ้น

การจดทะเบียนตาม (๑) ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๑๐ (พ.ศ. ๒๔๕๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗ ข้อ ๕ (๑) ส่วนการจดทะเบียนตาม (๒) และ (๓) ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามกฎกระทรวงดังกล่าวข้อ ๕ (๕)

๑๐. ให้ใช้ระเบียบนี้ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๑๖

(ลงชื่อ) กมล วรรณประภา

(นายกมล วรรณประภา)
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(จ.ส. ๖)

สมุดทะเบียนจัดสรรที่ดิน

โฉนดเลขที่..... ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....

จำนวนที่ดินประมาณ..... ไร่..... งาน..... วา

ชื่อผู้จัดสรร.....

ผัง..... ก .....

เลขที่แปลงย่อย..... ๒ .....

ออกโฉนดใหม่เลขที่ .....

สารบัญจดทะเบียน

วันจดทะเบียน	ประเภทการจดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	จำนวนที่ดินตามสัญญา			ราคาตามสัญญา	จำนวนเงินที่ผ่อนชำระ			เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อประทับตรา
				ไร่	งาน	ตารางวา	บาท	ชำระในวันทำสัญญา	ครั้งที่	บาท	
๑๕ พฤษภาคม ๒๕๑๖	ขาย	นายสมควร ขยันดี	นายนิค เกษร		-	-	๖๕๐,๐๐๐	๑๐,๐๐๐	-	-	นายจำเริญ ปราศจากทุกข์
									๑	๑๐,๐๐๐ จำเริญ	
									๒	๑๐,๐๐๐ จำเริญ	
									๓	๑๐,๐๐๐ จำเริญ	
									๔	๑๐,๐๐๐ จำเริญ	
									๕	๑๐,๐๐๐ จำเริญ	

(ท.ด. ๑)

แบ่งจัดสรร

เรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
และการสอบสวนสิทธิในที่ดิน ประเภท.....

๑. ระวาง ก. ปี..... เลขที่ดิน..... หน้าสำรวจ ๒๓ ตำบล บางพลัด
โฉนดที่ ๑๗๒๔ เล่ม ๑๔ หน้า ๒๔ อำเภอ บางกอกน้อย
จำนวนที่ดิน ๖ ไร่ - งาน - วา จังหวัด กรุงเทพมหานคร

๒. ข้าพเจ้าผู้มีนามต่อไปนี้ มีความประสงค์ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างบนนี้ และได้ปฏิญาณตนแล้วขอให้ถ้อยคำด้วยความสัตย์จริง ถ้าข้าพเจ้าให้ถ้อยคำไม่เป็นความจริงให้ใช้ถ้อยคำนี้ยันข้าพเจ้าในทางคดีอาญาได้

.....

๓. ข้าพเจ้า นายสมควร ขยันดี ผู้ ขาย
อายุ ๓๐ ปี เชื้อชาติ ไทย สัญชาติ ไทย บุตร นายวิทย์ นางพิมพ์ อยู่ที่บ้าน บางพลัด
เลขที่ ๑๕ หมู่ที่ - ตำบล บางพลัด อำเภอ บางกอกน้อย จังหวัด กรุงเทพมหานคร
(สารบัญรายชื่อหมายอักษร ส.)

.....

๔. ข้าพเจ้า นายนิด เกษร ผู้ ซื้อ
อายุ ๔๐ ปี เชื้อชาติ ไทย สัญชาติ ไทย บุตร นายขา นางสม สัญชาติ ไทย อยู่ที่บ้าน บาง
สามี.....
เลขที่ ๕๕ หมู่ที่ - ตำบล บางซื่อ อำเภอ ดุสิต จังหวัด กรุงเทพมหานคร
(สารบัญรายชื่อหมายอักษร น.)

๕. ข้าพเจ้าขอแสดงราคาทรัพย์ที่ขอทำนิติกรรมนี้เป็นเงิน ๖๔๐,๐๐๐ (หกหมื่นสี่พันบาทถ้วน) บาท ..... สตางค์

๖. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

(๑) ข้าพเจ้ามิได้รับโอนแทนคนต่างด้าว

(๒) ข้าพเจ้าขอได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินในประเภท.....

(๓) ที่ดินในประเภท.....ที่ข้าพเจ้ามีอยู่แล้วรวมกับที่รับโอนนี้ ไม่เกินกว่าสิทธิตามจำนวนที่กำหนดไว้ในมาตรา ๓๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

(๔) ราคาทรัพย์สินที่แสดงไว้ใน ๕. เป็นราคาที่แท้จริง

(๕) การซื้อขายที่ดินรายนี้ เป็นการซื้อขายตามแผนผัง ก. แปลงหมายเลข ๒. เนื้อที่ประมาณ.....ไร่.....งาน.....วา

วันที่ ๑๕ เดือน พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๑๖

ลงชื่อ สมควร ขยันดี ผู้ขอขาย

ลงชื่อ นิด เกษร ผู้ขอซื้อ

ลงชื่อ ดี ขยันงาน ผู้สอบสวน

(๑) ในวันทำสัญญานี้ผู้ซื้อใช้ราคาเงินแก่ผู้ขายแล้วเป็นเงิน ๑๐,๐๐๐ บาท (หนึ่งหมื่นบาทถ้วน) ยังค้างชำระอีก ๒๓๐,๐๐๐ บาท (หกสองสามหมื่นบาทถ้วน) ซึ่งผู้ซื้อกับผู้ขายตกลงแบ่งชำระออกเป็น ๒๓ คราว มีกำหนดเวลาคราวละ..... เดือน นับแต่วันที่ ๑๕ พฤษภาคม เป็นต้นไป โดยผู้ซื้อจะชำระแก่ผู้ขายเป็นเงินคราวละ ๑๐,๐๐๐ บาท (หนึ่งหมื่นบาทถ้วน)

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) พนักงานเจ้าหน้าที่ประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์
๒) คณะอนุกรรมการประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์
๓) คณะกรรมการประเมินทุนทรัพย์.....บาท.....สตางค์
๔) โฉนดใหม่ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....
โฉนดที่ .....เล่ม.....หน้า.....
จำนวนที่ดิน.....ไร่.....งาน.....วา
คงเหลือ.....ไร่.....งาน.....วา
๕) ได้จดทะเบียนแล้วแต่วันที่ .....เดือน.....พ.ศ. .....

ลงชื่อ.....
ตำแหน่งเจ้าพนักงานที่ดิน

รายการตรวจสอบก่อนจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

☐ การกรอกรายการใน ท.ด. ๑ ครบถ้วนถูกต้องแล้ว
☐ ตรวจอายัดแล้ว
☐ ตรวจสารบบถูกต้องแล้ว
☐ คิดค่าธรรมเนียมถูกต้องแล้ว
☐ ปิดอากรแสตมป์ถูกต้องแล้ว
☐ การทำสัญญาหรือบันทึกข้อตกลงถูกต้องแล้ว
☐ แก้สารบัญจดทะเบียนทั้งสองฉบับถูกต้องแล้ว
☐ คู่สัญญาได้เซ็นชื่อต่อหน้าและรับเงินกันตามสัญญาแล้ว
☐ ตรวจแล้วไม่อยู่ในเขตพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่จะเวนคืน เพื่อสร้างทางหลวง

ให้ตรวจสอบทีละรายการ ๆ ใดที่ตรวจถูกต้องแล้วให้ใส่เครื่องหมาย ✓ ลงในช่อง ☐

(จ.ส. ๗)

หนังสือสัญญาซื้อขายที่ดินจัดสรรที่ยังไม่ได้แบ่งแยก

สำนักงานที่ดินจังหวัด กรุงเทพมหานคร สาขาธนบุรี

วันที่ ๑๕ เดือน พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๑๖

สัญญาระหว่างผู้จัดสรรที่ดินซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้ขาย" ฝ่ายหนึ่ง กับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้ซื้อ" อีกฝ่ายหนึ่ง

ข้าพเจ้า นายสมควร ขยันดี (ผู้ขาย) อายุ ๓๐ ปี
สัญชาติ ไทย บุตร นายวิทย์ นางพิมพ์
อยู่ที่บ้าน/สำนักงาน บางพลัด เลขที่ ๑๕ หมู่ที่ -
ถนน เพชรเกษม ตำบล บางพลัด อำเภอ บางกอกน้อย
จังหวัด กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ -

ข้าพเจ้า นายนิด เกษร (ผู้ซื้อ) อายุ ๔๐ ปี
สัญชาติ ไทย บุตร นายขำ นางสม
อยู่ที่บ้าน บางซื่อ เลขที่ ๔๘ หมู่ที่ -
ถนน พิชัย ตำบล บางซื่อ อำเภอ ดุสิต
จังหวัด กรุงเทพมหานคร โทรศัพท์ -

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันมีข้อความดังต่อไปนี้.-

ข้อ ๑. ผู้ขายตกลงขาย และผู้ซื้อตกลงซื้อกรรมสิทธิ์ที่ดินซึ่งจะจัดแบ่งจากโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๗๒๔
อำเภอ บางกอกน้อย จังหวัด กรุงเทพมหานคร เฉพาะแปลงหมายเลขที่ ๒ ตามแผนผัง ก. แนบท้ายสัญญานี้ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ - ไร่ ๒ งาน - ตารางวา

ข้อ ๒. ผู้ขายตกลงขายที่ดินแปลงดังกล่าวในข้อ ๑. ให้แก่ผู้ซื้อในราคา ๖๔๐,๐๐๐ บาท (หกแสนสี่หมื่นบาทถ้วน) ในวันทำสัญญานี้ผู้ขายได้รับชำระราคาที่ดินเป็นเงิน ๑๐,๐๐๐ บาท (หนึ่งหมื่นบาทถ้วน) ยังคงค้างชำระอยู่อีกเป็นจำนวนเงิน ๖๓๐,๐๐๐ บาท (หกแสนสามหมื่นบาทถ้วน) เงินที่ยังค้างชำระนี้ ทั้งสองฝ่ายตกลงกันให้แบ่งการชำระออกเป็น ๖๓ คราว มีกำหนดระยะเวลาคราวละ - เดือน นับตั้งแต่วันที่ ๑๕ เดือน พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๑๖ เป็นต้นไป โดยผู้ซื้อจะชำระแก่ผู้ขายเป็นเงินคราวละ ๑๐,๐๐๐ บาท (หนึ่งหมื่นบาทถ้วน)

ข้อ ๓. ถ้าเนื้อที่ดินในโฉนดที่ดินแปลงย่อยที่ตกลงซื้อขายกันได้จำนวนเนื้อที่ดินมากขึ้นหรือลดลงจากจำนวนเนื้อที่ดินตามที่ระบุไว้ในสัญญาข้อ ๑. ผู้ขายและผู้ซื้อตกลงคืนเงินหรือเพิ่มเงินให้แก่อีกฝ่ายหนึ่งตามส่วนแห่งเนื้อที่ที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงในราคาตารางวาละ ๔๐๐ บาท (แปดร้อยบาทถ้วน) โดยจะได้คืนเงินหรือชำระเงินเพิ่มแก่กัน ในวันรับโฉนดจากเจ้าพนักงาน

หนังสือสัญญานี้ทำขึ้นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับผู้ซื้อและผู้ขายถือไว้ฝ่ายละ ๑ ฉบับ และเก็บไว้ที่สำนักงานที่ดิน ๑ ฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ .....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญานี้ เห็นว่าถูกต้องตรงกับความประสงค์แล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อ) สมควร ขยันดี ..... ผู้ขาย

(ลงลายมือชื่อ) นิด เกษร ..... ผู้ซื้อ

(ลงลายมือชื่อ) เจตน์ คำทิพย์ ..... พยาน

(ลงลายมือชื่อ) ยิ่ง ประถม ..... พยาน

หนังสือสัญญานี้ทำต่อหน้า

จำเริญ ปราศจากทุกข์

เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....เขียน

.....ตรวจ

(ท.ด. ๑๓ ก)

(ตัวอย่าง)

(ครุฑ)

หนังสือสัญญาแบ่งขายที่ดิน

ที่ดิน

โฉนดที่..... เลขที่ดิน..... หน้าสำรวจ.....
ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....
หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่..... เดือน..... พุทธศักราช.....
ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ระหว่าง {.....} อายุ {.....} ปี ผู้ขาย สัญชาติ.....
บุตร..... อยู่ที่บ้าน..... เลขที่..... หมู่ที่.....
ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....

กับ {.....} อายุ {.....} ปี ผู้ซื้อ สัญชาติ.....
บุตร..... อยู่ที่บ้าน..... เลขที่..... หมู่ที่.....
ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ขายยอมขายที่ดินตามที่กล่าวข้างบนนี้เพียงเฉพาะตอนเลขที่ดิน..... ซึ่งได้หมายสีเขียวไว้ในแผนที่ในสารบบกับแผนที่หลังโฉนดที่ดินรายนี้แก่ผู้ซื้อเป็นราคาเงิน.....บาท (เงิน.....บาท)

ข้อ ๒. ผู้ซื้อยอมรับซื้อที่ดินตามที่กล่าวในข้อ ๑ นั้น จากผู้ขาย ผู้ซื้อได้ชำระและผู้ขายได้รับเงินค่าที่ดินรายนี้ในวันทำสัญญาเป็นเงิน.....๑๐,๐๐๐.....บาท (.....หนึ่งหมื่นบาทถ้วน.....) ยังคงค้างชำระอยู่อีกเป็นเงิน.....๖๓๐,๐๐๐.....บาท (.....หกแสนสามหมื่นบาทถ้วน.....)

ข้อ ๓. เงินที่ยังค้างชำระนี้ ทั้งสองฝ่ายตกลงกันให้แบ่งการชำระออกเป็น .....๖๓.....คราว มีกำหนดระยะเวลาคราวละ.....เดือน นับตั้งแต่วันที่...๑๕...เดือน.....พฤษภาคม..... พ.ศ...๒๕๑๖... เป็นต้นไป โดยผู้ซื้อจะชำระแก่ผู้ขายเป็นเงินคราวละ....๑๐,๐๐๐....บาท (.....หนึ่งหมื่นบาทถ้วน.....)

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ซื้อและผู้ขายถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาแบ่งขายและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ขาย).....

(ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน
ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

(ท.ค. ๑๓)

(ตัวอย่าง)

ครุฑ

หนังสือสัญญาขายที่ดิน

ที่ดิน

โฉนดที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....
ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....
ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ระหว่าง {.....\n.....\n.....} อายุ {.....\n.....\n.....} ปี ผู้ขาย สัญชาติ.....
บุตร..... อยู่ที่บ้าน..... เลขที่..... หมู่ที่ .....
ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

กับ {.....\n.....\n.....} อายุ {.....\n.....\n.....} ปี ผู้ซื้อ สัญชาติ.....
บุตร..... อยู่ที่บ้าน..... เลขที่..... หมู่ที่.....
ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ขายยอมขายที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลงแก่ผู้ซื้อเป็นราคา
เงิน.....บาท (เงิน.....)

ข้อ ๒. ผู้ซื้อยอมรับซื้อที่ดินตามที่กล่าวในข้อ ๑ นั้นจากผู้ขาย ผู้ซื้อได้ชำระและผู้ขายได้รับเงินค่าที่ดินรายนี้.....

ข้อ ๓. เงินที่ยังค้างชำระนี้ ทั้งสองฝ่ายตกลงกันให้แบ่งการชำระออกเป็น.....๖๓.....คราว มีกำหนดระยะเวลาคราวละ.....เดือน นับตั้งแต่วันที่.....๑๕..... เดือน.....พฤษภาคม.....พ.ศ..๒๕๑๖..
เป็นต้นไป โดยผู้ซื้อจะชำระแก่ผู้ขายเป็นเงินคราวละ.....๑๐,๐๐๐.....บาท (.....หนึ่งหมื่นบาทถ้วน.....)

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ซื้อและผู้ขายถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาซื้อขายและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ขาย).....

(ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

..... เจ้าพนักงานที่ดิน
ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

ด่วนมาก

กรมที่ดิน

ที่ มท ๐๖๐๘/ว. ๕๗๘๓๐

๒๑ ธันวาคม ๒๕๑๖

เรื่อง การควบคุมการจัดสรรที่ดินเอกชน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

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

ตามที่ได้ส่งระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วย การจดแจ้งในโฉนดที่ดิน การทำสัญญาซื้อขาย การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินจัดสรร ลงวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๑๖ มาเพื่อโปรดทราบและสั่งเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ นั้น

บัดนี้ ปรากฏว่าตามตัวอย่างเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑) ท้ายระเบียบดังกล่าว ซึ่งเป็นตัวอย่างวิธีปฏิบัติในการจดทะเบียนขายที่ดินจัดสรรที่ยังไม่ได้แบ่งแยกตามหนังสือสัญญาฯ (จ.ส. ๗) พิมพ์ชื่อประเภทว่า "แบ่งจัดสรร" นั้นเป็นการคลาดเคลื่อนไป ที่ถูกใช้ชื่อประเภทว่า "ขาย" จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและสั่งเจ้าหน้าที่แก้ไขข้อความในบรรทัดที่ ๒ ของแบบพิมพ์ตัวอย่างเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑) จากคำว่าประเภท "แบ่งจัดสรร" เป็นประเภท "ขาย" ให้ถูกต้องต่อไปด้วย

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) โชติ เศวตรุนทร์

(นายโชติ เศวตรุนทร์)
รองอธิบดี รักษาราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

ระเบียบกรมที่ดิน
ว่าด้วยการอุทธรณ์คำสั่งไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน
(ฉบับที่ ๑)
พ.ศ. ๒๕๑๗

เนื่องจากตามข้อ ๑๔ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ พ.ศ. ๒๕๑๕ ให้ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินมีสิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ทราบคำสั่งที่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน กรมที่ดินจึงเห็นสมควรวางระเบียบเพื่อให้เจ้าหน้าที่ปฏิบัติในการรับคำอุทธรณ์ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ในกรณีที่ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินประสงค์จะยื่นอุทธรณ์คำสั่งไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ให้เจ้าพนักงานที่ดินแนะนำให้ยื่นคำอุทธรณ์เป็นลายลักษณ์อักษร เมื่อได้รับคำอุทธรณ์แล้ว ให้เจ้าหน้าที่ลงรับในบัญชีรับหนังสือตามระเบียบงานสารบรรณ เพื่อเป็นหลักฐานว่าได้รับคำอุทธรณ์ไว้ตั้งแต่เมื่อใด

ข้อ ๒. เมื่อได้รับคำอุทธรณ์แล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินตรวจพิจารณาคำอุทธรณ์นั้นโดยด่วน แล้วบันทึกความเห็นพร้อมทั้งเสนอเรื่องราวเกี่ยวกับการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินรายนั้นต่อผู้ว่าราชการจังหวัดภายใน ๗ วัน นับแต่วันได้รับคำอุทธรณ์ เพื่อให้ผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณา

ข้อ ๓. เมื่อผู้ว่าราชการจังหวัดได้พิจารณาแล้ว ให้ส่งคำอุทธรณ์พร้อมทั้งความเห็นและเรื่องราวทั้งหมดไปยังกรมที่ดินโดยมิชักช้า

ข้อ ๔. การจัดส่งเอกสารต่าง ๆ ตามข้อ ๓ ให้จัดส่งโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน

ข้อ ๕. ให้ใช้ระเบียบนี้ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑๕ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๑๗

โชติ เศวตรุนทร์

(นายโชติ เศวตรุนทร์)
รองอธิบดี รักษาราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

ระเบียบกระทรวงมหาดไทย
เรื่อง การขอเปลี่ยนแปลงแก้ไขแผนผัง โครงการ และวิธีการจัดสรรที่ดิน
พ.ศ. ๒๕๑๘

เนื่องจากตามข้อ ๑๗ วรรค ๑ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ บัญญัติว่า "เมื่อได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการแล้ว ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาต ให้ยื่นคำขอตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนด พร้อมทั้งแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลง พร้อมกับหนังสือยินยอมของผู้ค้ำประกันที่จะผูกพันค้ำประกันต่อตามที่คณะกรรมการจะอนุญาตต่อคณะกรรมการเพื่อพิจารณาอนุญาต"

ฉะนั้น จึงเห็นสมควรวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. การยื่นคำขอ ให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นต่อเจ้าพนักงานที่ดินท้องที่ ตามแบบ ท.ด. ๕ แนบท้ายระเบียบนี้ ๑ คำขอ พร้อมทั้งแนบแผนผัง โครงการ หรือวิธีการ ซึ่งขอแก้ไขเปลี่ยนแปลง รวม ๑๒ ชุด และหนังสือยินยอมของผู้ค้ำประกัน รวม ๓ ฉบับ

ข้อ ๒. เมื่อรับคำขอแล้วให้ลงบัญชีแยกประเภทคุมเรื่อง (บ.ท.ด. ๒๗) แล้วออกใบรับเรื่องราว (บ.ด. ๕๓) ให้ผู้ขอไว้เป็นหลักฐาน

ข้อ ๓. ให้เจ้าพนักงานที่ตรวจสอบหลักฐานและพิจารณาเสียก่อนว่าควรให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงตามที่ขอเพียงใดหรือไม่ แล้วชี้แจงความเห็นและเสนอตามลำดับ เพื่อส่งไปยังกรมที่ดินพิจารณาต่อไป

ข้อ ๔. ให้ใช้ระเบียบนี้ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๑๘

ชลอ วนะภูติ

(นายชลอ วนะภูติ)
ปลัดกระทรวงมหาดไทย

(ท.ค. ๕)



คำขอ.....

ฉบับที่.....

ที่ดิน (ไม่ต้องกรอก)

ระวาง..... ตำบล.....

เลขที่..... หน้าสำรวจ..... อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่..... จังหวัด.....

วันที่.....เดือน..... พ.ศ.....

ข้าพเจ้า..... อายุ..... .....ปี

เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บุตร.....

อยู่บ้าน..... เลขที่.....หมู่..... ตำบล.....

อำเภอ..... จังหวัด..... ขอยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงาน

ที่ดินจังหวัด.....ด้วยความสัตย์จริงว่า

ข้อ ๑. ตามที่ข้าพเจ้าได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามใบอนุญาตเลขที่.....

ออกให้ ณ วันที่..... นั้น บัดนี้ข้าพเจ้ามีความ

ประสงค์จะขอแก้ไขเปลี่ยนแปลง.....

(แผนผัง โครงการ หรือวิธีการ แล้วแต่กรณี)

ข้าพเจ้าได้แนบเอกสารหลักฐานมาพร้อมกับคำขอนี้ คือ

(๑) ..... ๑๒ ชุด (แผนผัง โครงการ หรือวิธีการ)

(๒) หนังสือยินยอมของผู้ค้ำประกัน ๓ ฉบับ

.....

.....

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการต่อไปด้วย

.....

.....

.....ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน

ด่วนมาก

กรมที่ดิน

ที่ มท ๐๖๐๘/ว. ๑๗๓๑๔

๑๗ สิงหาคม ๒๕๒๔

เรื่อง การขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

ด้วยปรากฏว่าได้มีผู้ขอแบ่งแยกที่ดินเป็นจำนวนมากทำการแบ่งแยกที่ดินอันมีลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดิน ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ โดยไม่ได้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินให้ถูกต้อง และมีผู้ที่ได้รับอนุญาตให้ทำการค้าที่ดิน โดยมีเงื่อนไขว่าให้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินอีกทางหนึ่งด้วย แต่ยังมิได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าว

กรมที่ดินได้พิจารณาบทวิเคราะห์คำว่า "การจัดสรรที่ดิน" แล้วเห็นว่าการกระทำที่จะถือว่าเป็นการจัดสรรที่ดิน ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ จะต้องประกอบด้วยหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ คือ

๑. ได้มีการจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อย มีจำนวนตั้งแต่ ๑๐ แปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการจำหน่ายด้วยวิธีใด ๆ โดยจะทำการรังวัดแบ่งแยก แล้วหรือไม่ก็ตาม

๒. การจัดจำหน่ายนั้นผู้จัดสรรที่ดินได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม เป็นค่าตอบแทน และ

๓. ผู้จัดสรรที่ดินได้มีการให้คำมั่นหรือการแสดงออกโดยปริยายว่า จะจัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงให้ที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม กล่าวคือ

๓.๑ ผู้จัดสรรที่ดินได้มีการให้คำมั่นว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ เช่น มีการโฆษณา หรือทำสัญญาว่าจะจัดให้มีถนน ไฟฟ้า หรือน้ำประปา เป็นต้น หรือ

๓.๒ ผู้จัดสรรที่ดินได้มีการแสดงออกโดยปริยายว่า จะจัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ เช่น ได้มีการวางผัง แบ่งแปลง อันมีลักษณะเป็นทางหรือถนน หรือได้มีการปักเสาไฟฟ้า หรือได้มีการขุดหลุมเพื่อวางท่อประปา หรือท่อระบายน้ำ เป็นต้น หรือ

๓.๓ ผู้จัดสรรที่ดินได้มีการให้คำมั่นว่าจะปรับปรุงให้ที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม เช่น มีคำมั่นว่าจะจัดให้มีสนามเด็กเล่น สวนสาธารณะ สระว่ายน้ำ สนามกีฬา โรงเรียนอนุบาล หรือจะจัดให้มีหน่วยรักษาความปลอดภัย หรือจะจัดให้มีตลาดสด หรือศูนย์การค้า เป็นต้น หรือ

๓.๔ ผู้จัดสรรที่ดินได้มีการแสดงออกโดยปริยายว่า จะปรับปรุงให้ที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม เช่น ได้มีการวางผังแบ่งแปลงที่ดิน หรือขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินมีขนาดที่จะใช้เป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม ดังนี้ เป็นต้น

ฉะนั้น จึงใคร่ขอชี้แจงความเข้าใจ โดยให้จังหวัดเร่งรัดและกวดขันให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัด ดังนี้

๑. สำหรับผู้ที่ได้รับอนุญาตให้ทำการค้าที่ดิน โดยมีเงื่อนไขว่าต้องขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินอีกทางหนึ่งด้วยนั้น ขอให้เจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ที่ได้รับอนุญาตให้ทำการค้าที่ดินดังกล่าวรีบขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ โดยเร็ว มิฉะนั้นทางราชการจำเป็นจะต้องดำเนินการตามกฎหมายต่อไป

๒. ในกรณีที่มีผู้ขอแบ่งแยกที่ดินตั้งแต่ ๑๐ แปลงขึ้นไป ให้เจ้าหน้าที่พิจารณาว่าการแบ่งแยกที่ดินนั้นเข้าลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดินหรือไม่ ทั้งนี้ ให้พิจารณาตามบทวิเคราะห์ศัพท์ดังกล่าวข้างต้นโดยเคร่งครัด หากพิจารณาว่ามีการกระทำอันเข้าลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดิน ให้แจ้งให้ผู้ขอแบ่งแยกที่ดินขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินด้วยทุกราย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) ศิริ เกวลินสฤษดิ์

(นายศิริ เกวลินสฤษดิ์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

ที่ มท ๐๖๐๘/ว. ๒๒๓๔๒ กรมที่ดิน

๒๒ ตุลาคม ๒๕๒๔

เรื่อง วิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๘/ว. ๑๗๓๑๔ ลงวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๒๔

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ชี้แจงทำความเข้าใจเกี่ยวกับบทวิเคราะห์ศัพท์คำว่า "การจัดสรรที่ดิน" ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ โดยให้จังหวัดเร่งรัดและกวดขันให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัด นั้น

บัดนี้ ปรากฏว่าได้มีการแบ่งแยกที่ดินอันเข้าลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดินตามบทวิเคราะห์ศัพท์ดังกล่าว โดยได้ดำเนินการรังวัดแบ่งแยกที่ดินแล้ว แต่ยังมิได้จดทะเบียนแบ่งแยกที่ดิน หรือได้จดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินแล้ว แต่ยังมิได้จดทะเบียนขายที่ดิน หรือได้จดทะเบียนขายที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยไปแล้วบางส่วน ซึ่งมีปัญหาทางปฏิบัติว่า เมื่อเจ้าของที่ดินเหล่านั้นได้ยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ แล้ว จะต้องรอให้ได้รับอนุญาตก่อน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินหรือจดทะเบียนขายที่ดิน แล้วแต่กรณี ได้ หรือจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินหรือจดทะเบียนขายที่ดินให้ก่อน โดยไม่ต้องรอการอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

กรมที่ดินได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ปัญหาดังกล่าวข้างต้นเป็นปัญหาทั้งข้อกฎหมายและทางปฏิบัติประกอบกับเรื่องราวที่มีลักษณะตามปัญหาดังกล่าวมีเป็นจำนวนมาก หากจะรอให้เจ้าของที่ดินได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเสียก่อน แล้วจึงจะดำเนินการจดทะเบียนแบ่งแยก หรือจดทะเบียนขายที่ดิน แล้วแต่กรณีต่อไปได้ จะทำให้เกิดความเดือดร้อนแก่ประชาชนและเกิดผลเสียหายทางเศรษฐกิจได้ กรมที่ดินจึงได้นำปัญหานี้เสนอคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินเพื่อพิจารณาวิธีทางปฏิบัติที่เหมาะสม ซึ่งคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้ประชุมพิจารณาเรื่องนี้ ในการประชุม ครั้งที่ ๑/๒๕๒๔ เมื่อวันที่ ๑๒ ตุลาคม ๒๕๒๔ และได้มีมติให้วางวิธีทางปฏิบัติไว้ดังนี้

ข้อ ๑. กรณีที่ได้ดำเนินการรังวัดแบ่งแยกที่ดินแล้ว แต่ยังมิได้จดทะเบียนแบ่งแยกที่ดิน ให้ผู้ขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินก่อน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินได้

ข้อ ๒. กรณีที่ได้จดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินแล้ว แต่ยังมิได้จดทะเบียนขายที่ดิน หรือ จดทะเบียนขายที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยไปแล้วบางส่วน ให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินก่อนจึงจะจดทะเบียนขายที่ดินแปลงแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยต่อไปได้

ทั้งนี้ การจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินหรือการจดทะเบียนขายที่ดิน แล้วแต่กรณี ดังกล่าว เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้ยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้กระทำได้เลยโดยไม่ต้องรอจนกว่าจะได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน แต่การจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินดังกล่าวข้างต้นจะต้องเป็นการจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินตามคำขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินที่ได้ยื่นไว้ก่อนวันที่จังหวัดสั่งการให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๘/ว. ๑๗๓๑๔ ลงวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๒๔ เท่านั้น หากเป็นคำขอรังวัดแบ่งแยก

ที่ดินที่ได้ยื่นในภายหลังวันที่จังหวัดสั่งการให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหนังสือดังกล่าวแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับคำขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินนั้นไว้ แล้วแจ้งให้ผู้ขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน และเมื่อได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้วจึงจะดำเนินการรังวัดแบ่งแยกที่ดินได้

แต่อย่างไรก็ตาม กรณีตามข้อ ๑ และ ข้อ ๒ ดังกล่าวข้างต้น หากการจัดสรรที่ดินนั้นเข้าลักษณะเป็นการค้าที่ดิน ตามมาตรา ๑ ซึ่งจะต้องได้รับอนุญาตให้ทำการค้าที่ดินจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยตามมาตรา ๑๐๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว จะต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไขดังนี้ด้วย คือ

ก. สำหรับผู้ขออนุญาตทำการค้าที่ดินย้อนหลัง (ผู้ที่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินมาเพื่อค้าหากำไรก่อนวันที่คณะรัฐมนตรีมีมติ คือก่อนวันที่ ๒๓ กันยายน ๒๕๒๓) เมื่อได้ยื่นคำขออนุญาตทำการค้าที่ดินย้อนหลังแล้ว หากผู้ขอประสงค์จะจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินหรือจดทะเบียนขายที่ดิน แล้วแต่กรณี ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่อไปได้โดยไม่ต้องรอการอนุญาตให้ทำการค้าที่ดิน

ข. ส่วนผู้ขออนุญาตทำการค้าที่ดินรายใหม่ (ผู้ที่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินมาเพื่อค้าหากำไรภายหลังวันที่คณะรัฐมนตรีมีมติ คือตั้งแต่วันที่ ๒๓ กันยายน ๒๕๒๓ โดยยังมิได้รับอนุญาตให้ทำการค้าที่ดินจากรัฐมนตรี หรือผู้ที่ได้ยื่นคำขออนุญาตทำการค้าที่ดินไว้แล้ว แต่รอการอนุญาตอยู่ โดยยังมิได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินมาก็ตาม) ต้องรอให้ได้รับอนุญาตให้ทำการค้าที่ดินก่อนจึงจะทำการจดทะเบียนขายที่ดินดังกล่าวนั้นต่อไปได้ ทั้งนี้ ตามนัยข้อ ๑ วรรค ๒ แห่งหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๔/ว. ๑๗๒๕๒ ลงวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๒๔ แต่สำหรับการจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินเมื่อได้ปฏิบัติตามข้อ ๑ ข้างต้นแล้ว ให้ดำเนินการต่อไปได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และขอได้โปรดกำชับเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไปด้วย

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) ศิริ เกวลินสฤษดิ์

(นายศิริ เกวลินสฤษดิ์)
รักษาการในตำแหน่งอธิบดีกรมที่ดิน

ที่ มท ๐๖๐๕/๒/ว. ๒๑๖๐๕ กรมที่ดิน

๑๗ กันยายน ๒๕๒๕

เรื่อง วิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๖๐๘/ว. ๒๒๓๔๒ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๒๔

ตามที่กรมที่ดินได้แจ้งขั้นตอนและวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการจดทะเบียนแบ่งแยก หรือ จดทะเบียนขายที่ดิน กรณีที่มีผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินตามมติที่ประชุมคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ครั้งที่ ๑/๒๕๒๔ เมื่อวันที่ ๑๒ ตุลาคม ๒๕๒๔ มาเพื่อทราบและโปรดสั่งกำชับเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัด รวม ๒ ประการ โดยเฉพาะในส่วนที่เกี่ยวกับการจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดิน หรือการจดทะเบียนขายที่ดิน แล้วแต่กรณี เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้ยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้กระทำได้เลย โดยไม่ต้องรอจนกว่าจะได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน แต่การจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินดังกล่าวจะต้องเป็นการจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินตามคำขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินที่ได้ยื่นไว้ก่อนวันที่จังหวัดสั่งการให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๘/ว. ๑๗๓๑๔ ลงวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๒๔ เท่านั้น หากเป็นคำขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินที่ได้ยื่นภายหลังวันที่จังหวัดสั่งการให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดินดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับคำขอรังวัดที่ดินนั้นไว้ แล้วแจ้งให้ผู้ขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน และเมื่อได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้ว จึงจะทำการรังวัดแบ่งแยกที่ดินได้ นั้น

บัดนี้ ปรากฏว่าขั้นตอนและวิธีปฏิบัติตามนัยมติที่ประชุมของคณะกรรมการดังกล่าวข้างต้น มีผลก่อให้เกิดความเดือดร้อนเสียหายแก่ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน และมีผลกระทบต่อภาวะการณ์ในทางเศรษฐกิจโดยส่วนรวมด้วย ดังนี้ กรมที่ดินจึงได้พิจารณาทบทวน โดยนำปัญหานี้เสนอขอให้ที่ประชุมคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินพิจารณาในการประชุมครั้งที่ ๕/๒๕๒๕ เมื่อวันศุกร์ที่ ๒๗ สิงหาคม ๒๕๒๕ ซึ่งที่ประชุมได้พิจารณาและมีมติให้ถือปฏิบัติ ดังนี้

๑. คำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินรายใดที่คณะกรรมการได้พิจารณาและมีมติอนุญาตแล้ว ก็ผ่อนผันให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการออกโฉนดที่ดินแปลงย่อยไปได้ โดยไม่ต้องรอการออกใบอนุญาต แต่ห้ามมิให้จดทะเบียนขายจนกว่าจะได้รับใบอนุญาต และการรังวัดออกโฉนดที่ดินแปลงย่อยนั้น จะต้องเป็นไปตามแผนผัง และโครงการที่คณะกรรมการมีมติอนุญาตแล้วเท่านั้น

๒. ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะให้ดำเนินการรังวัดแบ่งแยกออกโฉนดที่ดินแปลงย่อยก่อนให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นแผนผังที่ประสงค์จะขอทำการจัดสรรที่ดินเสนอให้คณะอนุกรรมการพิจารณาก่อนก็ได้ เมื่อคณะอนุกรรมการพิจารณาเห็นชอบด้วย ก็ให้นำไปทำการรังวัดแบ่งแยกได้ โดยให้อนุกรรมการและเลขานุการลงนามรับรองในแผนผังนั้น แล้วแจ้งไปยังจังหวัดท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ ทั้งนี้ ให้คณะอนุกรรมการดังต่อไปนี้เป็นผู้พิจารณาแผนผัง คือ

ก. ในเขตกรุงเทพมหานคร ให้คณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร เป็นผู้พิจารณา

ข. ในต่างจังหวัด ให้คณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนั้น ๆ เป็นผู้พิจารณา

ในการนี้ คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินอาจทักท้วงและขอให้ดำเนินการแก้ไขแผนผังที่ได้รับความเห็นชอบจากคณะอนุกรรมการดังกล่าวแล้วได้ หากเห็นว่ายังมีสิ่งบกพร่องอยู่

อนึ่ง สำหรับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินที่จังหวัดส่งไปยังกรมที่ดิน เพื่อนำเสนอคณะกรรมการพิจารณาอนุญาตนั้น เมื่อคณะกรรมการได้พิจารณาอนุญาตแล้ว แต่อยู่ระหว่างรอการออกใบอนุญาต กรมที่ดินจะได้จัดส่งแผนผังและโครงการพร้อมด้วยคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน จำนวน ๑ ชุด มาเพื่อพิจารณาดำเนินการรังวัดแบ่งแยกออกโฉนดที่ดินแปลงย่อยให้แก่ผู้ขอตามมติที่ประชุมคณะกรรมการดังกล่าวต่อไป

ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อโปรดสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) โสภณ ชัยสุวรรณ

(นายโสภณ ชัยสุวรรณ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

๑๐๒

ที่ มท ๐๗๑๕/๕๕๕

กรมที่ดิน
ถนนพระพิพิธ กท. ๑๐๒๐๐

๑๖ มกราคม ๒๕๒๗

เรื่อง การรังวัดแบ่งแยกที่ดินจัดสรร
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดปทุมธานี
อ้างถึง หนังสือจังหวัดปทุมธานี ที่ ปท ๐๐๒๐/๒๐๓๑๘ ลงวันที่ ๑๗ พฤศจิกายน ๒๕๒๖

ตามที่จังหวัดได้ส่งคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินของห้างหุ้นส่วนจำกัดสุสวาส โฉนดที่ดินเลขที่ ๔๒๒ อำเภอลำลูกกา และโฉนดที่ดินเลขที่ ๕๑ อำเภอธัญบุรี ไปให้กรมที่ดินพิจารณาดำเนินการพร้อมกับแจ้งไปว่า ในการประชุมคณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัดปทุมธานี ครั้งที่ ๕/๒๕๒๖ เมื่อวันที่ ๓ พฤศจิกายน ๒๕๒๖ ที่ประชุมได้มีมติให้อนุกรรมการและเลขานุการหารือกรมที่ดิน กรณีคณะอนุกรรมการฯ ได้พิจารณามีมติเห็นควรอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินได้ และผู้จัดสรรได้รังวัดแบ่งแยกออกโฉนดที่ดินเป็นแปลงย่อยไปตามแผนผังและโครงการดังกล่าวไปแล้ว แต่ต่อมาในภายหลังคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน พิจารณาแผนผังและโครงการแล้วมีมติให้แก้ไขหรือมีมติไม่อนุญาต เป็นเหตุให้ผู้จัดสรรได้รับความเสียหายและอาจฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายจากคณะอนุกรรมการฯ หรือพนักงานเจ้าหน้าที่เพราะได้รังวัดแบ่งแยกออกโฉนดที่ดินเป็นแปลงย่อยไปตามมติคณะอนุกรรมการฯ แล้ว ต้องยกเลิกหรือแก้ไขใหม่ จึงขอให้กรมที่ดินเสนอเรื่องนี้ให้ที่ประชุมคณะกรรมการฯ พิจารณากำหนดแนวทางปฏิบัติเพื่อป้องกันเหตุดังกล่าว นั้น

กรมที่ดินได้เสนอเรื่องนี้ให้คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินพิจารณาในการประชุม ครั้งที่ ๒๕/๒๕๒๖ เมื่อวันพุธที่ ๑๔ ธันวาคม ๒๕๒๖ ที่ประชุมพิจารณาแล้วเห็นว่า การที่คณะอนุกรรมการฯ ได้พิจารณามีมติเห็นควรอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินได้ และได้มีการรังวัดออกโฉนดที่ดินแปลงย่อยไปตามแผนผังที่คณะอนุกรรมการฯ เห็นชอบแล้ว ต่อมา คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน พิจารณาแผนผังและโครงการแล้วเห็นว่าแผนผังการจัดสรรที่ดินรายนี้ไม่ได้มาตรฐานตามข้อกำหนดฯ จึงมีมติให้ผู้ขอแก้ไขอาจจะทำให้ผู้จัดสรรได้รับความเดือดร้อนเสียหาย ซึ่งคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินไม่พึงประสงค์จะให้มีกรณีดังกล่าวเกิดขึ้น เพราะจะทำให้มีผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจของภาคเอกชนได้เพื่อป้องกันมิให้มีกรณีดังกล่าวเกิดขึ้น คณะกรรมการฯ ได้มีมติให้ถือเป็นหลักการในทางปฏิบัติ ดังนี้

(๑) แผนผังและโครงการจัดสรรที่ดินรายใดไม่ได้ขนาดและมาตรฐานตามข้อกำหนดของคณะกรรมการฯ แต่คณะอนุกรรมการฯ พิจารณาแล้วเห็นควรผ่อนผันให้ทำการจัดสรรที่ดินได้ โดยมีเหตุผลความจำเป็นกรณีพิเศษ ก็ให้รอการรังวัดแบ่งแยกออกโฉนดที่ดินแปลงย่อยไว้ก่อนจนกว่าคณะกรรมการฯ จะพิจารณามีมติ เห็นชอบด้วยกับแผนผังและโครงการจัดสรรที่ดินรายนั้นเสียก่อน

(๒) แผนผังและโครงการจัดสรรที่ดินรายใดที่ได้ขนาดและมาตรฐานตามข้อกำหนดของคณะกรรมการฯ และคณะอนุกรรมการฯ พิจารณาแล้ว เห็นควรอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินได้ และผู้ขอประสงค์ที่จะขอให้เจ้าหน้าที่ทำการรังวัดออกโฉนดที่ดินแปลงย่อยไปตามแผนผังและโครงการจัดสรรที่ดิน ซึ่งคณะ

อนุกรรมการฯ ให้ความเห็นชอบด้วย ก็ให้ดำเนินการรังวัดแบ่งแยกออกโฉนดที่ดินแปลงย่อยต่อไปได้ โดยไม่ต้องรอจนกว่าคณะกรรมการฯ จะพิจารณามีมติเห็นชอบด้วยกับแผนผังและโครงการจัดสรรที่ดินรายนั้น

จึงเรียนมาเพื่อทราบและโปรดแจ้งให้คณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัดถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) โสภณ ชัยสุวรรณ

(นายโสภณ ชัยสุวรรณ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

ที่ มท ๐๗๑๖/ว. ๖๖๑๕

กรมที่ดิน
ถนนพระพิพิธ กท. ๑๐๒๐๐

๑ เมษายน ๒๕๓๐

เรื่อง การรังวัดแบ่งแยกที่ดินจัดสรร

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๕/๒/ว. ๒๑๖๐๕ ลงวันที่ ๑๗ กันยายน ๒๕๒๕
๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๕/ว. ๑๕๒๕ ลงวันที่ ๒๖ มกราคม ๒๕๒๗

ตามที่กรมที่ดินได้แจ้งให้จังหวัดทราบว่า คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้พิจารณาในการประชุม ครั้งที่ ๕/๒๕๒๕ เมื่อวันที่ ๒๗ สิงหาคม ๒๕๒๕ มีมติให้วางหลักเกณฑ์ไว้ว่า เมื่อคณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัดได้พิจารณาเห็นชอบด้วยกับแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินรายใดแล้ว ก็อนุญาตให้ผู้จัดสรรที่ดินรายนั้นรังวัดแบ่งแยกที่ดินได้ และต่อมาได้มีมติในการประชุม ครั้งที่ ๒๕/๒๕๒๖ วางหลักเกณฑ์ใหม่ว่า เมื่อคณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัดได้พิจารณาเห็นชอบด้วยกับแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินรายใดแล้ว จะอนุญาตให้ผู้จัดสรรที่ดินรังวัดแบ่งแยกที่ดินได้ก็เฉพาะแต่รายที่แผนผังโครงการจัดสรรที่ดินได้มาตรฐานตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเท่านั้น นอกนั้นต้องรอการรังวัดแบ่งแยกที่ดินไว้ก่อนจนกว่าคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจะพิจารณามีมติเห็นชอบด้วยกับแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน นั้น

บัดนี้ คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้พิจารณาทบทวนเรื่องนี้ในการประชุมครั้งที่ ๑๒/๒๕๓๐ เมื่อวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๓๐ เห็นว่า เหตุที่ผ่อนผันให้ผู้จัดสรรที่ดินรังวัดแบ่งแยกที่ดินไปก่อนได้ตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว สืบเนื่องจากขณะนั้นมีผู้ยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจำนวนมาก เพราะเป็นระยะเวลาเริ่มแรกที่มีการควบคุมให้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน แต่ขณะนี้เหตุการณ์ได้ผ่านพ้นไปนานแล้ว ไม่มีความจำเป็นต้องผ่อนผันกันอีกต่อไป ที่ประชุมจึงมีมติว่านับแต่บัดนี้เป็นต้นไป เฉพาะคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินที่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้พิจารณาเห็นชอบด้วยกับแผนผังโครงการและมีมติอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้วเท่านั้น จึงผ่อนผันให้ผู้จัดสรรที่ดินรังวัดแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยได้โดยไม่ต้องรอจนกว่าจะได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและสั่งให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) โสภณ ชัยสุวรรณ

(นายโสภณ ชัยสุวรรณ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

ที่ มท ๐๖๐๘/ว. ๔๔๐๖ กรมที่ดิน

๕ มีนาคม ๒๕๑๕

เรื่อง การควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

โดยที่ขณะนี้มีผู้ขอทำการปลูกสร้างอาคารในเขตเทศบาลและเขตสุขาภิบาลเพื่อจำหน่ายพร้อมกับที่ดินโดยแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยแล้วจัดจำหน่ายตั้งแต่ ๑๐ แปลงขึ้นไป ในการจัดแบ่งที่ดินผู้ปลูกสร้างก็ได้จัดทำถนนในบริเวณที่จัดแบ่งด้วย ถนนที่จัดทำขึ้นมีขนาดไม่ได้มาตรฐาน โดยเฉพาะอย่างยิ่งการเชื่อมต่อของถนนที่ทำขึ้นกับทางหลวงต่าง ๆ เป็นไปโดยไม่ถูกต้องตามผังเมือง ซึ่งจะทำให้ไม่สะดวกและปลอดภัยแก่ประชาชน และบางแห่งก็ทำให้กระทบกระเทือนต่อสภาพแวดล้อมของท้องถิ่นนั้น ๆ ด้วย

คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ได้ประชุมพิจารณาเรื่องนี้เมื่อวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๔ เห็นว่าควรหาทางป้องกันมิให้ความเสียหายดังกล่าวเกิดขึ้นเนื่องจากการจัดจำหน่ายที่ดินของเอกชนในลักษณะที่เป็นการจัดสรรที่ดิน ในที่สุดได้มีมติให้ขอความร่วมมือไปยังกรมการปกครอง โดยขอให้กรมการปกครองประสานงานไปยังเทศบาลและสุขาภิบาลต่าง ๆ ว่าในการพิจารณาอนุญาตให้บุคคลทำการก่อสร้างอาคารจำหน่ายพร้อมทั้งที่ดินตั้งแต่ ๑๐ แปลงขึ้นไป ก็ขอให้เทศบาลหรือสุขาภิบาลประสานงานกับเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดท้องที่ เพื่อพิจารณาเสียก่อนว่าจะเข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติดังกล่าวหรือไม่ หากเข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดินก็จะได้แนะนำให้ยื่นคำขอทำการจัดสรรที่ดิน และเมื่อได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้ว จึงจะอนุญาตเรื่องการขอปลูกสร้างอาคารต่อไป

ทั้งนี้ กรมที่ดินได้ขอความร่วมมือกรมการปกครองเพื่อขอให้ประสานงานไปยังเทศบาลและสุขาภิบาลต่าง ๆ ซึ่งกรมการปกครองได้ขอให้จังหวัดแจ้งให้เทศบาลและสุขาภิบาลทราบแล้ว จึงเรียนมาเพื่อโปรดให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดนี้ทราบ และถือปฏิบัติตามที่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินลงมติไว้ต่อไปด้วย

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) ระดม มหาศรานนท์

(ร.ต.ท. ระดม มหาศรานนท์)
อธิบดีกรมที่ดิน

ที่ มท ๐๖๐๕/๒/๑๗๘๐ กระทรวงมหาดไทย

๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๖

เรื่อง การควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชน

เรียน ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

ด้วยปรากฏว่า มีผู้ขออนุญาตทำการก่อสร้างอาคารเพื่อจำหน่ายพร้อมกับที่ดิน ซึ่งมีลักษณะและเข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดิน ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) โดยที่ผู้ขอยังมิได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ตามประกาศของคณะปฏิวัติดังกล่าว แต่เจ้าพนักงานท้องถิ่นของกรุงเทพมหานคร ได้ออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารให้ไป จึงเป็นสาเหตุหนึ่งที่ก่อให้เกิดปัญหาในทางปฏิบัติเกี่ยวกับการพิจารณาอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน กล่าวคือ ในการจัดแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อย การจัดทำถนนภายในแปลงที่ดินจัดสรร รวมทั้งการจัดให้มีบริการสาธารณะที่จำเป็น เช่น สนามเด็กเล่น ที่ตั้งโรงเรียนอนุบาล หรือที่ตั้งร้านค้าย่อย ไม่ได้เป็นไปตามมาตรฐานที่คณะกรรมการกำหนด หากจะให้ผู้ขอจัดการแก้ไขให้ได้มาตรฐานตามข้อกำหนด ผู้ขอก็มักจะอ้างว่า มีความจำเป็นและไม่อาจจะแก้ไขได้ เพราะได้ทำการก่อสร้างอาคารไปเสร็จแล้วโดยถูกต้องตามกฎหมาย โดยเฉพาะถ้าจะแก้ไขก็จะทำให้ผู้ขอได้รับความเดือดร้อนเสียหายเป็นจำนวนมาก

คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ได้พิจารณาปัญหาดังกล่าวในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๒๖ เมื่อวันพุธที่ ๕ มกราคม ๒๕๒๖ เห็นว่าปัจจุบันมีการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารในที่ดินซึ่งมีลักษณะและเข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดิน ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) โดยผู้ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารยังไม่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ทำให้เกิดปัญหาในทางปฏิบัติเกี่ยวกับการอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน เพราะในการอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารนั้น ขนาดของที่ดินและถนนไม่ได้มาตรฐานตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ในที่สุดได้มีมติให้ขอความร่วมมือมายังกรุงเทพมหานคร โดยขอให้กรุงเทพมหานครแจ้งไปยังหัวหน้าเขตต่าง ๆ ในสังกัดกรุงเทพมหานครว่า ในการพิจารณาอนุญาตให้บุคคลทำการก่อสร้างอาคารเพื่อจำหน่ายพร้อมกับที่ดิน ตั้งแต่ ๑๐ แปลงขึ้นไป ขอให้หัวหน้าเขตได้ประสานงานกับเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดท้องที่ เพื่อพิจารณาเสียก่อนว่าจะเข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดิน ตามประกาศของคณะปฏิวัติดังกล่าวหรือไม่ หากเข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดินก็จะได้แนะนำให้ยื่นคำขอทำการจัดสรรที่ดิน และเมื่อได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้วจึงจะอนุญาตเรื่องการขออนุญาตก่อสร้างอาคารต่อไป ทั้งนี้ เพื่อป้องกันมิให้ความเสียหายดังกล่าวเกิดขึ้น เนื่องจากการจัดจำหน่ายที่ดินของเอกชน ในลักษณะที่เป็นการจัดสรรที่ดิน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดให้ความร่วมมือในเรื่องนี้ เพื่อประโยชน์ของประชาชนส่วนรวมตามนัยดังกล่าวต่อไป เมื่อได้ดำเนินการประการใดแล้ว ขอได้กรุณาแจ้งให้กระทรวงมหาดไทยทราบด้วย

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) พิศาล มูลศาสตรสาทร

(นายพิศาล มูลศาสตรสาทร)
ปลัดกระทรวงมหาดไทย
ประธานคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

ที่ มท ๐๗๑๖/ว. ๓๐๐๐

กรมที่ดิน
ถนนพระพิพิธ กท. ๑๐๒๐๐

๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๑

เรื่อง การขออนุญาตปลูกสร้างอาคารในที่ดินจัดสรร

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (ยกเว้นกรุงเทพมหานคร)

ด้วยกรมที่ดินเคยมีหนังสือ ที่ มท ๐๖๐๙/๒๕๘๒ ลงวันที่ ๑๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๕ ขอความร่วมมือกรมการปกครองให้ประสานงานไปยังเทศบาลและสุขาภิบาลต่าง ๆ ตามนัยมติที่ประชุมคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ครั้งที่ ๔/๒๕๑๙ เมื่อวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๙ ว่า เมื่อมีผู้ขออนุญาตปลูกสร้างอาคารจำหน่ายพร้อมที่ดินจำนวนตั้งแต่ ๑๐ แปลงขึ้นไป ก็ขอให้เทศบาลหรือสุขาภิบาลประสานงานกับเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดท้องที่ เพื่อพิจารณาเสียก่อนว่าจะเข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ หรือไม่ หากเข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดินก็แนะนำให้ยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน และเมื่อได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้วจึงจะอนุญาตเรื่องการขอปลูกสร้างอาคารต่อไป

เนื่องจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้พิจารณาทบทวนเรื่องนี้ในการประชุม ครั้งที่ ๖/๒๕๒๖ เมื่อวันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๒๖ แล้วมีมติว่า เมื่อคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้พิจารณาให้ความเห็นชอบแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินรายใดแล้ว ก็ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารต่อไปได้ โดยไม่ต้องรอจนกว่าผู้ขอจะได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน กรมที่ดินจึงมีหนังสือ ที่ มท ๐๗๑๖/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๑ แจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินดังกล่าว ไปให้กรมการปกครอง เพื่อประสานงานให้เทศบาลและสุขาภิบาลต่าง ๆ รับทราบ และถือปฏิบัติต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและสั่งให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) เชาว์ รัตนสุดใจ

(นายเชาว์ รัตนสุดใจ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

ที่ มท ๐๗๑๖/ว. ๕๔๕๐

กรมที่ดิน
ถนนพระพิพิธ กท. ๑๐๒๐๐

๑๖ มีนาคม ๒๕๓๑

เรื่อง การขออนุญาตปลูกสร้างอาคารในที่ดินจัดสรร

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (ยกเว้นกรุงเทพมหานคร)

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๖/ว. ๓๐๐๐ ลงวันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๑

ตามที่กรมที่ดินได้แจ้งให้จังหวัดทราบว่า คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้พิจารณาในการประชุม ครั้งที่ ๖/๒๕๒๖ เมื่อวันที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๒๖ แล้วมีมติว่า เมื่อคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้พิจารณาให้ความเห็นชอบแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินรายใดแล้ว ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตปลูกสร้างอาคารในที่ดินจัดสรรรายนั้นต่อไปได้โดยไม่ต้องรอจนกว่าผู้ขอจะได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน นั้น

เนื่องจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้พิจารณาทบทวนเรื่องนี้อีกครั้งหนึ่งในการประชุมครั้งที่ ๗/๒๕๓๑ เมื่อวันที่ ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๑ แล้วมีมติว่า เมื่อคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้พิจารณามีมติให้ความเห็นชอบด้วยกับแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินรายใดแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดออกหนังสือรับรองพร้อมกับส่งแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินรายนั้นไปให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นพิจารณาดำเนินการเกี่ยวกับการออกใบอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารตามอำนาจหน้าที่ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและสั่งให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) เชาว์ รัตนสุดใจ

(นายเชาว์ รัตนสุดใจ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

ที่ มท ๐๗๑๖/ว. ๒๔๘๔๘

กรมที่ดิน
ถนนพระพิพิธ กท. ๑๐๒๐๐

๒๕ ตุลาคม ๒๕๒๕

เรื่อง การสำรวจหาข้อมูลเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินรายเก่า

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๖๐๘/ว. ๒๒๓๔๒ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๒๔

สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบบัญชีสำรวจหาข้อมูลเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินรายเก่า จำนวน ๑ ชุด

ด้วยปรากฏว่า นับแต่วันที่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้มีมติครั้งที่ ๑/๒๕๒๔ เมื่อวันที่ ๑๒ ตุลาคม ๒๕๒๔ เวียนให้ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๖๐๘/ว. ๒๒๓๔๒ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๒๔ ผ่อนผันให้ผู้จัดสรรที่ดินรายเก่า คือ รายที่ได้ยื่นคำขอรังวัดเพื่อแบ่งแยกที่ดินออกเป็นแปลงย่อยไว้ก่อนวันที่จังหวัดสั่งการให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๘/ว. ๑๗๓๑๔ ลงวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๒๔ ยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินย้อนหลังแล้วจำหน่ายที่ดินได้ โดยไม่ต้องรอจนกว่าจะได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน เป็นต้นมาจนถึงปัจจุบัน มีผู้จัดสรรที่ดินรายเก่าติดต่อขอรับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเพียงรายเดียว นอกนั้นไม่มาติดต่อดำเนินการใด ๆ โดยไม่ทราบสาเหตุ

คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้พิจารณาปัญหาเรื่องนี้ในการประชุมครั้งที่ ๓๑/๒๕๒๕ เมื่อวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๒๕ มีมติให้ทำการสำรวจหาข้อมูลว่าเหตุใดผู้จัดสรรที่ดินรายเก่าจึงไม่มาติดต่อรับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามขั้นตอนที่กฎหมายกำหนด ทั้งนี้ เพื่อประกอบการพิจารณาว่า จะเห็นสมควรยกเลิกการผ่อนผันให้ผู้จัดสรรที่ดินรายเก่าจำหน่ายที่ดินจัดสรรไปก่อนได้ โดยไม่ต้องรอจนกว่าจะได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามนัยมติที่ประชุมคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ครั้งที่ ๑/๒๕๒๔ เมื่อวันที่ ๑๒ ตุลาคม ๒๕๒๔ เพียงใดหรือไม่

ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการตามนัยมติที่ประชุมคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินดังกล่าว โดยกรอกข้อความลงในแบบบัญชีสำรวจหาข้อมูลเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินรายเก่าที่แนบมาพร้อมนี้ ให้แล้วเสร็จภายใน ๒ เดือน นับแต่วันที่ได้รับทราบคำสั่ง เสร็จแล้วส่งให้กรมที่ดินพิจารณาดำเนินการต่อไปโดยด่วนด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) โสภณ ชัยสุวรรณ

(นายโสภณ ชัยสุวรรณ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

แบบบัญชีสำรวจหาข้อมูลเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินรายเก่า

ลำดับที่	ชื่อผู้ขออนุญาต สำนักงาน	โฉนดที่ดินเลขที่ เนื้อที่	แบ่งขายที่ดินเป็นแปลงย่อยประเภท						การจำหน่ายที่ดินแปลงย่อย	เหตุที่ไม่มาติดต่อขอออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน
			บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้านแถว	ที่ประกอบการพาณิชย์	อื่น ๆ	รวม	ขายไปแล้ว คงเหลือ	

ที่ มท ๐๗๑๖/ว. ๕๒๗๘

กรมที่ดิน
ถนนพระพิพิธ กท. ๑๐๒๐๐

๑๒ มีนาคม ๒๕๓๐

เรื่อง ยกเลิกการผ่อนผันให้จำหน่ายที่ดินจัดสรรรายเก่า

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๖๐๘/ว. ๒๒๓๔๒ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๒๔

ตามที่กรมที่ดินได้แจ้งให้จังหวัดทราบว่า คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้พิจารณาในการประชุม ครั้งที่ ๑/๒๕๒๔ เมื่อวันที่ ๑๒ ตุลาคม ๒๕๒๔ มีมติผ่อนผันให้ผู้จัดสรรที่ดินรายเก่า คือ รายที่ได้ยื่นคำขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินออกเป็นแปลงย่อยไว้ก่อนวันที่จังหวัดสั่งการให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๘/ว. ๑๗๓๑๔ ลงวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๒๔ ยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินย้อนหลัง แล้วจำหน่ายที่ดินแปลงย่อยนั้นได้โดยไม่ต้องรอจนกว่าจะได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน นั้น

เนื่องจากปรากฏว่า นับแต่วันที่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้มีมติผ่อนผันดังกล่าวเป็นต้นมาจนถึงปัจจุบัน มีผู้จัดสรรที่ดินรายเก่ามาติดต่อดำเนินการตามขั้นตอนของกฎหมายจนได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเพียง ๕ ราย คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินพิจารณาในการประชุมครั้งที่ ๗/๒๕๓๐ เมื่อวันที่ ๑๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๐ มีมติให้เปลี่ยนแปลงแก้ไขหลักเกณฑ์การผ่อนผันให้จำหน่ายที่ดินจัดสรรรายเก่า ดังนี้

๑. กรณีผู้จัดสรรที่ดินรายเก่าได้จำหน่ายที่ดินแปลงย่อยไปหมดแล้ว หรือคงเหลือที่ยังมิได้จำหน่ายไม่เกิน ๕ แปลง อนุญาตให้จำหน่ายที่ดินแปลงย่อยต่อไปได้ โดยไม่ต้องรอจนกว่าจะได้รับใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ตามนัยมติที่ประชุมคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ครั้งที่ ๑/๒๕๒๔ เมื่อวันที่ ๑๒ ตุลาคม ๒๕๒๔

๒. กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินรายเก่ายังมิได้จำหน่ายที่ดินแปลงย่อย หรือจำหน่ายไปแล้วเพียงบางส่วน แต่ยังเหลือที่ยังมิได้จำหน่ายเกินกว่า ๕ แปลง ต้องรอจนกว่าจะได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินก่อนจึงจำหน่ายที่ดินนั้นได้ โดยไม่ต้องถือปฏิบัติตามมติที่ประชุมคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ครั้งที่ ๑/๒๕๒๔ เมื่อวันที่ ๑๒ ตุลาคม ๒๕๒๔

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินถือเป็นทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

ศิริ เกวลินสฤษดิ์

(นายศิริ เกวลินสฤษดิ์)

อธิบดีกรมที่ดิน



ที่ มท ๐๗๑๖/ว. ๗๓๕๐

กรมที่ดิน
ถนนพระพิพิธ กท. ๑๐๒๐๐

๑๐ เมษายน ๒๕๓๐

เรื่อง ยกเลิกการผ่อนผันให้จำหน่ายที่ดินจัดสรรรายเก่า

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๖/ว. ๕๒๗๘ ลงวันที่ ๑๒ มีนาคม ๒๕๓๐

สิ่งที่ส่งมาด้วย ตัวอย่างแบบบัญชี จำนวน ๑ ชุด

ตามที่กรมที่ดินได้แจ้งให้จังหวัดทราบว่า คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้พิจารณาในการประชุม ครั้งที่ ๗/๒๕๓๐ เมื่อวันที่ ๑๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๐ มีมติให้เปลี่ยนแปลงแก้ไขหลักเกณฑ์การผ่อนผันให้จำหน่ายที่ดินจัดสรรรายเก่า โดยกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรายเก่าที่จำหน่ายที่ดินแปลงย่อยไปหมดแล้วหรือคงเหลือไม่เกิน ๙ แปลง ดำเนินการจำหน่ายที่ดินแปลงย่อย ส่วนที่เหลือนั้นต่อไปได้ โดยไม่ต้องรอจนกว่าจะได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามนัยมติที่ประชุมเดิมของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ครั้งที่ ๑/๒๕๒๔ เมื่อวันที่ ๑๒ ตุลาคม ๒๕๒๔ นอกนั้นต้องรอจนกว่าจะได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินก่อน จึงจำหน่ายที่ดินแปลงย่อยได้ และให้แจ้งผู้จัดสรรที่ดินรายเก่าแสดงหลักฐานการจำหน่ายที่ดินแปลงย่อย เช่น สัญญาจะซื้อจะขายต่อสำนักงานที่ดินจังหวัดท้องที่ภายในสามสิบวัน หากพ้นกำหนดเวลาไปแล้วไม่แสดงหลักฐานดังกล่าวให้ถือว่ายังมิได้จำหน่ายที่ดินแปลงย่อย นั้น

บัดนี้ คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้พิจารณาทบทวนเรื่องนี้ในการประชุม ครั้งที่ ๑๒/๒๕๓๐ เมื่อวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๓๐ เห็นว่าหลักเกณฑ์ดังกล่าวอาจมีปัญหาในทางปฏิบัติ จึงมีมติให้แก้ไขเพิ่มเติมให้รัดกุม ดังนี้

๑. ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ครั้งที่ ๗/๒๕๓๐ เมื่อวันที่ ๑๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๐ ข้อ ๓ ที่กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรายเก่าแสดงหลักฐานการจำหน่ายที่ดินแปลงย่อย เช่น สัญญาจะซื้อจะขายต่อสำนักงานที่ดินจังหวัดท้องที่ภายในสามสิบวันนั้น ให้ผู้จัดสรรที่ดินรายเก่าจัดทำสำเนาเอกสารหลักฐานดังกล่าว จำนวน ๒ ชุด ส่งมอบให้สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาท้องที่ภายในวันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๓๐ หากพ้นกำหนดดังกล่าวแล้วยังไม่ส่งมอบเอกสารหลักฐานให้ถือว่ายังมิได้จำหน่ายที่ดินแปลงย่อยนั้น

๒. เมื่อผู้จัดสรรที่ดินรายเก่าได้แสดงหลักฐานการจำหน่ายที่ดินแปลงย่อยต่อสำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาท้องที่ภายในกำหนดดังกล่าว ก็อนุญาตให้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงย่อยนั้นได้เฉพาะแก่ผู้มีชื่อเป็นผู้ซื้อ ตามหลักฐานการจำหน่ายที่ดินแปลงย่อยแปลงดังกล่าวเท่านั้น หากจะโอนขายให้แก่บุคคลอื่น ให้ถือว่าเป็นที่ดินแปลงย่อยที่ไม่มีหลักฐานการจำหน่าย ซึ่งถ้ารวมกับที่ดินแปลงคงเหลือแล้วมีจำนวนตั้งแต่ ๑๐ แปลง ขึ้นไป ก็ต้องรอจนกว่าจะได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินก่อน จึงจะจำหน่ายที่ดินแปลงย่อยได้

๓. เมื่อได้รับหลักฐานการจำหน่ายที่ดินจัดสรรรายเก่ารายใดไว้แล้ว ให้สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา ตรวจสอบและจัดทำบัญชี รวม ๒ ชุด ตามตัวอย่างแบบบัญชีที่แนบมานี้

เสร็จแล้วส่งหลักฐานการจำหน่ายที่ดินแปลงย่อยและบัญชีรายละเอียดไปให้กรมที่ดิน ๑ ชุด ภายในวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๓๐ ส่วนอีก ๑ ชุด ให้เก็บไว้ที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขาแล้วแต่กรณี

อนึ่ง การจัดสรรที่ดินรายเก่าหมายถึงรายที่ได้มีการขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ก่อนวันที่จังหวัดสั่งการให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๘/ว. ๑๗๓๑๔ ลงวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๒๔ ไม่ใช่การจัดสรรที่ดินที่ดำเนินการมาก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ประกาศในราชกิจจานุเบกษา โดยได้ยื่นแบบแสดงรายการและหลักฐานการจัดสรรที่ดินไว้ตามข้อ ๓๒ ซึ่งสามารถทำการจัดสรรที่ดินต่อไปได้ โดยไม่ตกอยู่ในบังคับของประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าว การจัดสรรที่ดินรายเก่านี้ แม้แผนผังการจัดสรรที่ดินจะไม่ได้มาตรฐานตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินก็จะพิจารณาผ่อนผันให้ตามข้อ ๑๕ แห่งข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ลงวันที่ ๑๖ ธันวาคม ๒๕๑๕ เพิ่มเติมโดยฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๒๔) ตามควรแก่กรณี

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและสั่งให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

ศิริ เกวลินสฤษดิ์

(นายศิริ เกวลินสฤษดิ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

บัญชีแสดงหลักฐานการจำหน่ายที่ดินจัดสรรรายเก่า

ชื่อผู้ขออนุญาต.....

สำนักงานเลขที่.....

โฉนดที่ดินเลขที่.....

คำขอเลขที่.....ลงวันที่.....

ลำดับที่	ที่ดินแปลงย่อย หมายเลข	โฉนดที่ดินแปลงย่อย หมายเลข	หลักฐานการจำหน่าย และชื่อผู้ซื้อ	หมายเหตุ

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด

(.....)

ที่ มท ๐๖๐๕/๒/ว. ๘๒๒๐๔ กรมที่ดิน

๑๑ เมษายน ๒๕๒๖

เรื่อง การโฆษณาแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

สิ่งที่ส่งมาด้วย ประกาศกรมที่ดิน รวม ๓ ฉบับ

ด้วยปรากฏว่า มีผู้ทำการโฆษณาแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินในที่ดินซึ่งคณะกรรมการยังมิได้ออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรร ซึ่งเป็นการฝ่าฝืน ข้อ ๔๐ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ หากทางราชการดำเนินคดีแก่ผู้ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมายดังกล่าว โดยมิได้เตือนให้ทราบล่วงหน้าก่อน ก็อาจจะทำให้ผู้ทำการจัดสรรที่ดินที่สุจริตรู้เท่าไม่ถึงการณ์ได้รับความเดือดร้อนเสียหายโดยมิได้รับความเป็นธรรมเท่าที่ควร ดังนี้ กรมที่ดินจึงได้จัดทำประกาศเพื่อชี้แจงและเตือนให้ประชาชน โดยเฉพาะผู้ทำการจัดสรรที่ดินได้ทราบทั่วกัน รายละเอียดปรากฏตามประกาศกรมที่ดินที่ส่งมาพร้อมหนังสือนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำประกาศดังกล่าวออกเผยแพร่แก่สื่อมวลชน เช่น วิทยุกระจายเสียงท้องถิ่น หรือ นำปิดประกาศในที่เปิดเผยที่ประชาชนอาจเห็นได้ง่าย และเมื่อได้ดำเนินการแล้ว ปรากฏว่ายังมีผู้ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามกฎหมายดังกล่าวอยู่อีก ก็ขอให้พิจารณาดำเนินคดีแก่ผู้ฝ่าฝืนให้เป็นไปตามประกาศของกรมที่ดินดังกล่าวโดยเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) ศิริ เกวลินสฤษดิ์

(นายศิริ เกวลินสฤษดิ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

ประกาศกรมที่ดิน
เรื่อง การโฆษณาแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดิน

โดยที่ตามข้อ ๔๐ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ บัญญัติว่า "ข้อ ๔๐ ผู้ใดโฆษณาแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดิน ในที่ดินซึ่งคณะกรรมการยังมิได้ออกใบอนุญาตให้จัดสรร ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือนหรือปรับไม่เกินห้าพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ" ขณะนี้ปรากฏว่ามีผู้จัดสรรที่ดินที่ยังไม่มีใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินได้ทำการโฆษณาแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดิน โดยวิธีการต่าง ๆ เช่น ทางโทรทัศน์ วิทยุกระจายเสียง ทางหนังสือพิมพ์ และมีการจัดทำแผ่นป้ายประกาศ ภาพโปสเตอร์ หรือแผ่นปลิวโฆษณา เพื่อชี้นำชักชวนให้มีการสั่งจองซื้อที่ดินจัดสรร อันเป็นการกระทำโดยฝ่าฝืนกฎหมาย

ฉะนั้น กรมที่ดินจึงขอเตือนผู้ที่ได้ทำการโฆษณาแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินในที่ดินซึ่งยังไม่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ให้ยุติการกระทำดังกล่าวเสีย มิฉะนั้น ทางราชการก็จำเป็นจะต้องดำเนินคดีตามกฎหมายโดยเฉียบขาดต่อไป

(ลงชื่อ) ศิริ เกวลินสฤษดิ์
(นายศิริ เกวลินสฤษดิ์)
อธิบดีกรมที่ดิน

ที่ มท ๐๗๐๖/ว.๗๒๔๐

กรมที่ดิน
ถนนพระพิพิธ กท. ๑๐๒๐๐

๒๘ มีนาคม ๒๕๒๕

เรื่อง การจัดสรรที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาต
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)
สิ่งที่ส่งมาด้วย ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การจัดสรรที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาต
จำนวน ๑ ฉบับ

กรมที่ดินขอส่งประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่อง การจัดสรรที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาต ฉบับลงวันที่ ๑ เมษายน ๒๕๒๕ มาเพื่อโปรดทราบ และให้เจ้าหน้าที่ทราบเพื่อถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) โสภณ ชัยสุวรรณ
(นายโสภณ ชัยสุวรรณ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

(สำเนา)

ประกาศกระทรวงมหาดไทย
เรื่อง การจัดสรรที่ดินโดยไม่ได้รับใบอนุญาต

ด้วยปรากฏว่าในปัจจุบันนี้ได้มีผู้ดำเนินการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป โดยมีการวางผังแบ่งแปลงและมีการให้คำมั่นหรือแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภค เช่น ถนน ท่อระบายน้ำ ประปา และไฟฟ้า เพื่อจำหน่ายและได้รับทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใด ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเป็นค่าตอบแทน การดำเนินการดังกล่าวมีลักษณะเข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดินซึ่งจะต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินก่อนจึงจะดำเนินการได้ การดำเนินการโดยไม่ได้รับอนุญาตย่อมมีความผิดตามกฎหมายและมีโทษทางอาญาตามข้อ ๑๐ และข้อ ๓๕ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕

ดังนั้น กระทรวงมหาดไทยจึงประกาศเตือนให้ทราบโดยทั่วกันว่า ผู้ใดประกอบธุรกิจดังกล่าวก็ขอให้ดำเนินการขออนุญาตให้ถูกต้องตามกฎหมายและระเบียบของทางราชการภายในระยะเวลา ๖๐ วัน นับแต่วันประกาศนี้ และเมื่อพ้นกำหนดนี้แล้ว กรมที่ดินจะได้จัดเจ้าหน้าที่ออกทำการตรวจสอบ หากพบว่ามีการกระทำผิดก็มีความจำเป็นต้องดำเนินการตามกฎหมายต่อไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑ เมษายน พ.ศ. ๒๕๒๕

(ลงชื่อ) พิศาล มูลศาสตรสาทร

(นายพิศาล มูลศาสตรสาทร)

ปลัดกระทรวงมหาดไทย

ที่ มท ๐๗๐๖/ว. ๒๕๖๗๔

กรมที่ดิน
ถนนพระพิพิธ กท. ๑๐๒๐๐

๑๑ พฤศจิกายน ๒๕๒๙

เรื่อง ขอให้เผยแพร่เอกสาร

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือสำนักงานเลขาธิการนายกรัฐมนตรี ที่ นร ๐๑๐๕/๑๒๗๖๖ ลงวันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๒๙ จำนวน ๓ ฉบับ

กรมที่ดินขอส่งสำเนาหนังสือสำนักงานเลขาธิการนายกรัฐมนตรี เรื่อง ขอความร่วมมือเผยแพร่เอกสาร มาเพื่อโปรดทราบและสั่งให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) โสภณ ชัยสุวรรณ

(นายโสภณ ชัยสุวรรณ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

๑๒๐

ที่ นร ๐๑๐๕/๑๒๗๖๖

สำนักเลขาธิการนายกรัฐมนตรี
ทำเนียบรัฐบาล ดุสิต กท. ๑๐๓๐๐

๒๗ ตุลาคม ๒๕๒๕

เรื่อง ขอความร่วมมือเผยแพร่เอกสาร

เรียน อธิบดีกรมที่ดิน

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนากฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. ๒๕๒๒ จำนวน ๒๐๐ ฉบับ

ด้วย ฯพณฯ นายกรัฐมนตรีได้ออกกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้ข้อความโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดและข้อความโฆษณาขายที่ดินที่แบ่งขายเป็นแปลงย่อย หรือข้อความโฆษณาขายที่ดินพร้อมอาคารทางหนังสือพิมพ์ สิ่งพิมพ์ หรือป้ายโฆษณา ที่มิได้ระบุรายละเอียดตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงฉบับนี้ เป็นข้อความที่ฝ่าฝืนต่อพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. ๒๕๒๒ รายละเอียดปรากฏตามสำเนากฎกระทรวงฯ ที่ส่งมาพร้อมหนังสือนี้

เนื่องจากในปัจจุบันปรากฏว่า ผู้ประกอบธุรกิจที่กระทำการโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุด ขายที่ดินซึ่งแบ่งขายเป็นแปลงย่อย หรือขายที่ดินพร้อมอาคาร ส่วนใหญ่มิได้ปฏิบัติตามกฎกระทรวงฯ ดังกล่าว และในการนี้ได้พิจารณาเห็นว่ากรมที่ดินเป็นส่วนราชการที่มีอำนาจหน้าที่ควบคุมเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ผู้ประกอบธุรกิจที่จะดำเนินการขายอาคารชุด ที่ดิน และบ้านจัดสรร ทุกรายจะต้องมาขออนุญาตต่อกรมที่ดินก่อน ดังนั้น เพื่อให้ผู้ประกอบธุรกิจดังกล่าวได้รับทราบถึงกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๒๘) ออกตามความในพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงเรียนมาเพื่อขอความร่วมมือท่านได้กรุณาเผยแพร่กฎกระทรวงฯ ดังกล่าว ให้ผู้ประกอบธุรกิจและผู้ที่เกี่ยวข้องได้ทราบโดยทั่วกันด้วย จักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ยูน บุญญะศิริ

(นางสาวยูน บุญญะศิริ)
รองเลขาธิการนายกรัฐมนตรีฝ่ายบริหาร
ปฏิบัติราชการแทน
เลขาธิการนายกรัฐมนตรี

กฎกระทรวง
ฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๒๘)
ออกตามความในพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค
พ.ศ. ๒๕๒๒

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๘ และมาตรา ๒๒ วรรคสอง (๕) แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. ๒๕๒๒ นายกรัฐมนตรีออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็น (๖) และ (๗) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๓ (พ.ศ. ๒๕๒๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. ๒๕๒๒

"(๖) ข้อความโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดทางหนังสือพิมพ์ สิ่งพิมพ์ หรือ ป้ายโฆษณา โดยข้อความโฆษณาดังกล่าวมิได้ระบุรายละเอียดดังต่อไปนี้

(ก) ในกรณีที่อาคารนั้นยังมิได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

๑) ข้อความแสดงว่าอาคารดังกล่าวยังมิได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด

๒) ชื่อผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่จะก่อสร้างเป็นอาคารชุด ตำแหน่งที่ดิน เลขที่ของโฉนดที่ดิน และจำนวนเนื้อที่ที่ดินที่จะเป็นทรัพย์ส่วนกลาง

๓) ชื่อผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดที่โฆษณาขายห้องชุด ในกรณีที่ผู้ประกอบธุรกิจดังกล่าวมิใช่ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น

๔) ทุนจดทะเบียน ทุนที่ชำระแล้ว และชื่อกรรมการผู้จัดการ หรือหุ้นส่วนผู้จัดการของผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดที่โฆษณาขายห้องชุด ซึ่งเป็นนิติบุคคล

๕) ภาระผูกพันเกี่ยวกับที่ดินและอาคารดังกล่าว ถ้ามี

๖) วัน เดือน ปี ที่เริ่มต้นก่อสร้างอาคารดังกล่าว และที่คาดหมายว่าจะก่อสร้างเสร็จ

(ข) ในกรณีที่อาคารนั้นได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดแล้ว

๑) เลขที่ของทะเบียนอาคารชุด

๒) ชื่อเจ้าของห้องชุด เลขที่ของห้องชุด ตำแหน่งที่ดิน เลขที่ของโฉนดที่ดิน และจำนวนเนื้อที่ที่ดินที่เป็นทรัพย์ส่วนกลาง

๓) ชื่อผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดที่โฆษณาขายห้องชุด ในกรณีที่ผู้ประกอบธุรกิจดังกล่าวมิใช่เจ้าของห้องชุด

๔) ทุนจดทะเบียน ทุนที่ชำระแล้ว และชื่อกรรมการผู้จัดการหรือหุ้นส่วนผู้จัดการของผู้ประกอบธุรกิจขายห้องชุดที่โฆษณาขายห้องชุด ซึ่งเป็นนิติบุคคล

๕) ภาระผูกพันเกี่ยวกับห้องชุดดังกล่าว ถ้ามี

(๗) ข้อความโฆษณา ขายที่ดิน โดยการแบ่งขายเป็นแปลงย่อยทางหนังสือพิมพ์ สิ่งพิมพ์ หรือป้ายโฆษณา ไม่ว่าผู้ประกอบธุรกิจขายที่ดินนั้นจะเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย

ว่าด้วยการจัดสรรที่ดินหรือไม่ และไม่ว่าจะเป็นการขายที่ดินพร้อมทั้งอาคารหรือไม่ โดยข้อความโฆษณาดังกล่าวมิได้ระบุรายละเอียดดังต่อไปนี้

(ก) ชื่อผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ตำแหน่งที่ดิน และเลขที่ของโฉนดที่ดินดังกล่าว หรือเลขที่ของใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย ว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน

(ข) ชื่อผู้ประกอบธุรกิจขายที่ดินที่โฆษณาขายที่ดิน ในกรณีที่ผู้ประกอบธุรกิจดังกล่าวมิใช่ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

(ค) ทุนจดทะเบียน ทุนที่ชำระแล้ว และชื่อกรรมการผู้จัดการหรือหุ้นส่วนผู้จัดการของผู้ประกอบธุรกิจขายที่ดินที่โฆษณาขายที่ดิน ซึ่งเป็นนิติบุคคล

(ง) ภาระผูกพันเกี่ยวกับที่ดินและอาคารดังกล่าว ถ้ามี"

ให้ไว้ ณ วันที่ ๓๑ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๒๘

พลเอก ป. ติณสูลานนท์
นายกรัฐมนตรี

(ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับพิเศษ เล่ม ๑๐๒ ตอนที่ ๔๕ วันที่ ๑๑ เมษายน ๒๕๒๘)

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ เนื่องจากในปัจจุบันนี้ ได้มีการใช้ข้อความโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดและข้อความโฆษณาขายที่ดินที่แบ่งขายเป็นแปลงย่อย โดยมิได้ระบุรายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุดหรือที่ดินที่แบ่งขายเป็นแปลงย่อย และรายละเอียดเกี่ยวกับสภาพฐานะของผู้ประกอบธุรกิจอันเป็นการไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภคหรือถาจก่อให้เกิดผลเสียต่อสังคมเป็นส่วนรวม และโดยที่มาตรา ๒๒ วรรคสอง (๕) แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. ๒๕๒๒ บัญญัติให้ออกกฎกระทรวงกำหนดข้อความอย่างอื่นนอกจากข้อความที่กำหนดไว้แล้วในมาตราดังกล่าว เป็นข้อความที่ถือว่าเป็นการไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภคหรือเป็นข้อความที่อาจก่อให้เกิดผลเสียต่อสังคมเป็นส่วนรวม สมควรกำหนดให้ข้อความโฆษณาขายห้องชุดในอาคารชุดและข้อความโฆษณาขายที่ดินที่แบ่งขายเป็นแปลงย่อย ที่มิได้ระบุรายละเอียดดังกล่าวเป็นข้อความที่เข้าลักษณะตามมาตรา ๒๒ วรรคสอง (๕) แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

ที่ มท ๐๖๑๕/๒/ว. ๙๓๖๗

กรมที่ดิน

๒๔ มีนาคม ๒๕๒๕

เรื่อง การแบ่งกรรมสิทธิ์รวม

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

ตามที่กรมที่ดินได้มีหนังสือ ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๘/ว. ๑๙๓๑๔ ลงวันที่ ๑๙ สิงหาคม ๒๕๒๔ เรื่องการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน โดยได้ชี้ข้อมความเข้าใจเกี่ยวกับบทวิเคราะห์ศัพท์ของคำว่า "การจัดสรรที่ดิน" ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ นั้น ปรากฏว่าได้มีผู้ยื่นคำขอแบ่งกรรมสิทธิ์รวมบางรายมีจำนวนตั้งแต่ ๑๐ แปลงขึ้นไป เพื่อจัดจำหน่ายโดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเป็นค่าตอบแทน และมีการให้คำมั่นหรือการแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงให้ที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัยหรือที่ประกอบการพาณิชย์หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม ซึ่งทำให้เจ้าหน้าที่สับสนว่าการกระทำดังกล่าวจะเข้าลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ หรือไม่ นั้น

กรมที่ดินได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า ถ้าการแบ่งกรรมสิทธิ์รวมดังกล่าวไม่ใช่เป็นการแบ่งกรรมสิทธิ์รวมธรรมดา เช่น มิใช่ร่วมกันซื้อที่ดินแปลงเดียวแล้วนำมาแบ่งแยกออกเป็นของแต่ละคนเป็นแปลง ๆ หรือคนละ ๒-๓ แปลง แต่เป็นการแบ่งกรรมสิทธิ์รวมในลักษณะเข้าหุ้นกันซื้อที่ดิน แล้วแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยของแต่ละคนเป็นหลาย ๆ แปลง เพื่อจะจำหน่ายต่อไป โดยต่างคนต่างเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงย่อยที่แบ่งกันคนละหลาย ๆ แปลง อันมีลักษณะเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย ฉะนั้น หากการแบ่งกรรมสิทธิ์รวมรายใดเข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ แล้ว ก็ให้จัดการให้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเสียก่อนด้วย

ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อให้เจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไปด้วย

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) ศิริ เกวลินสฤษดิ์

(นายศิริ เกวลินสฤษดิ์)

อธิบดีกรมที่ดิน



ที่ มท ๐๗๑๖/ว.๒๗๘๐๕

กรมที่ดิน
ถนนพระพิพิธ กท

๑๒ ธันวาคม ๒๕๒๕

เรื่อง การแบ่งกรรมสิทธิ์รวมเพื่อหลีกเลี่ยงไม่ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (ยกเว้นกรุงเทพมหานคร)
อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๕/ว. ๗๓๕๗ ลงวันที่ ๒๔ มีนาคม ๒๕๒๕

ตามที่กรมที่ดินได้วางแนวทางป้องกันการจัดจำหน่ายที่ดินเป็นแปลงย่อยโดยวิธีแบ่งกรรมสิทธิ์รวมเพื่อหลีกเลี่ยงไม่ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ มาให้จังหวัดทราบ และสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติว่าการแบ่งกรรมสิทธิ์รวมที่ดินเพื่อจัดจำหน่ายโดยมีค่าตอบแทนเป็นแปลงย่อยจำนวนตั้งแต่ ๑๐ แปลงขึ้นไป และมีการให้คำมั่นหรือการแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงให้ที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม นั้น หากมิใช่การแบ่งกรรมสิทธิ์รวมตามปกติธรรมดา โดยทั่วไปคนละ ๒-๓ แปลง แต่เป็นการแบ่งกรรมสิทธิ์รวมในลักษณะร่วมหุ้นลงทุนกันซื้อที่ดินมาทำการจัดสรร แล้วหลีกเลี่ยงกฎหมายโดยวิธีแบ่งกรรมสิทธิ์รวมเพื่อแยกกันจัดจำหน่าย โดยมีค่าตอบแทนเป็นแปลงย่อยคนละหลายแปลงต้องให้ยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเสียก่อน นั้น

เนื่องจากขณะนี้ ปรากฏว่า ได้มีผู้ทำการจัดจำหน่ายที่ดินเป็นแปลงย่อย โดยเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมายไม่ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินด้วยวิธีการต่าง ๆ หลายประการ เป็นต้นว่า

๑. วิธีการแบ่งในนามเดิม

๑.๑ บิดามารดามีบุตร ๕ คน แบ่งแยกที่ดินออกเป็นแปลงย่อย ๕ แปลง ยกให้บุตรคนละ ๑ แปลง บุตรแต่ละคนจึงแบ่งแยกที่ดินออกเป็นแปลงย่อยต่อเนื่องไปอีกคนละ ๕ แปลง

๑.๒ นาย ก. แบ่งแยกที่ดินออกเป็นแปลงย่อย ๕ แปลง ขายให้แก่บุคคลอื่น ๕ คน ๆ ละ ๑ แปลง ต่อมา ผู้ซื้อแต่ละคนจึงแบ่งแยกที่ดินออกเป็นแปลงย่อยต่อเนื่องไปอีกคนละ ๕ แปลง

๑.๓ บริษัทจำกัดซื้อที่ดินแปลงหนึ่งมาแบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อย ๕ แปลง แล้วโอนขายให้ผู้ถือหุ้น ญาติพี่น้องของผู้ถือหุ้น ลูกจ้าง หรือพนักงานของบริษัทฯ ๕ คน ๆ ละ ๑ แปลง เพื่อแบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยต่อเนื่องไปอีก คนละ ๕ แปลง

๒. วิธีการแบ่งกรรมสิทธิ์รวม

๒.๑ นาย ก. กับพวกรวม ๕ คน แบ่งกรรมสิทธิ์รวมที่ดินแปลงหนึ่ง เพื่อแยกกันเป็นเจ้าของที่ดินแปลงย่อยคนละ ๑ แปลง ต่อมาแต่ละคนจึงแบ่งแยกที่ดินออกเป็นแปลงย่อยต่อเนื่องไปอีกคนละ ๕ แปลง

๒.๒ นาย ก. แบ่งขายที่ดินโดยวิธีให้ผู้ซื้อเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมมีค่าตอบแทนก่อน แล้วขอแบ่งกรรมสิทธิ์รวมในภายหลังเป็นครั้งคราว ครั้งละไม่เกิน ๕ แปลง แต่เมื่อนับรวมแปลงแบ่งแยกจากการแบ่งกรรมสิทธิ์รวมทุกครั้งแล้วเกินกว่า ๕ แปลง

๒.๓ นาย ก. เป็นเจ้าของที่ดินแปลงหนึ่ง นาย ข. มีอาชีพเกี่ยวกับการค้า หรือจัดสรรที่ดินเป็นปกติธุระ ซื้อที่ดินแปลงนี้จาก นาย ก. แล้วไม่ยอมรับโอนเพื่อนำมาแบ่งขายโดยตรง แต่เมื่อรวบรวมผู้ซื้อครบตามจำนวนแปลงที่จะแบ่งขายแล้ว จึงให้ นาย ก. โอนขายให้แก่ผู้ซื้อแบ่งกรรมสิทธิ์รวมกันเอง โดย นาย ข. เป็นผู้ดำเนินการและอำนวยความสะดวกอยู่เบื้องหลัง

๓. วิธีการอื่น ๆ

๓.๑ นาย ก. และนาง ข. เป็นสามีภริยากัน มีที่ดินคนละแปลง อาณาเขตติดต่อกัน จึงแบ่งแยกที่ดินของแต่ละคนออกเป็นแปลงย่อยคนละ ๒-๓ แปลง รวมกันแล้วไม่เกิน ๕ แปลง แล้วขายให้บุคคลอื่น ๕ คน ๆ ละ ๑ แปลง ต่อมา ผู้ซื้อแต่ละคนจึงแบ่งแยกที่ดินออกเป็นแปลงย่อยต่อเนื่องไปอีกคนละ ๕ แปลง

๓.๒ นาย ก. แบ่งขายที่ดินเป็นแปลงย่อยเกินกว่า ๕ แปลง อ้างว่าเพื่อการเกษตร ทั้งที่ที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงมีเนื้อที่ไม่เพียงพอแก่การประกอบอาชีพทางการเกษตร และ นาย ก. เอง ก็มีอาชีพเป็นผู้ค้าหรือจัดสรรที่ดินเป็นปกติธุระมาก่อนไม่เคยประกอบอาชีพทางการเกษตร

การแบ่งแยกดังกล่าว มีลักษณะเป็นการจงใจแยกกันจัดจำหน่ายที่ดินเป็นแปลงย่อย คนละไม่เกิน ๕ แปลง เพื่อให้ไม่เข้าลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดินที่ต้องขออนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๒๕ แต่ก็เป็นพฤติการณ์ที่ปรากฏชัดแจ้ง หรือสามารถตรวจสอบได้ว่าเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย โดยมีผู้ประกอบอาชีพเกี่ยวกับการค้าหรือจัดสรรที่ดินเป็นปกติธุระมาก่อนเป็นผู้ดำเนินการด้วยตนเองหรืออยู่เบื้องหลัง ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินที่รับเรื่องดังกล่าว โดยเฉพาะช่างรังวัดผู้ดำเนินการย่อมสามารถทราบข้อเท็จจริงได้เป็นอย่างดี เพราะได้ใกล้ชิดกับผู้ดำเนินการที่อยู่เบื้องหลังที่แท้จริง ได้เห็นสภาพที่ดินที่ทำการรังวัดที่ดินแปลงข้างเคียง และแผนที่ระวางว่ามีการรังวัดแบ่งแยกปลูกสร้างอาคารหรือก่อสร้างสาธารณูปโภคต่อเนื่องสัมพันธ์กันอย่างไร

ฉะนั้น จึงขอให้จังหวัดกำชับเจ้าหน้าที่ทั้งฝ่ายทะเบียนและฝ่ายรังวัดถือปฏิบัติโดยเคร่งครัด หากมีการรังวัดแบ่งแยกที่ดินโดยมีพฤติการณ์น่าเชื่อว่าเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมายด้วยวิธีการดังกล่าวข้างต้นหรือวิธีอื่นใดในลักษณะที่คล้ายคลึงกัน และผู้ขอรังวัดแบ่งแยกไม่ยอมยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ต้องสอบสวนพยานหลักฐานโดยละเอียดเพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงโดยแจ้งชัด โดยดำเนินการตามนัย มาตรา ๗๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดินทุกราย เสร็จแล้วสรุปผลการสอบสวนพร้อมความเห็นและรวบรวมพยานหลักฐานต่าง ๆ ส่งให้กรมที่ดินพิจารณาดำเนินการตามควรแก่กรณีต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

ศิริ เกวลินสฤษดิ์

(นายศิริ เกวลินสฤษดิ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

ที่ มท ๐๗๑๖/ว. ๒๘๑๓

กรมที่ดิน
ถนนพระพิพิธ กท. ๑๐๒๐๐

๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๐

เรื่อง การจัดสรรที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาต
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)
อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๖/ว. ๗๒๔๑ ลงวันที่ ๒๘ มีนาคม ๒๕๒๕
สิ่งที่ส่งมาด้วย แบบรายงานผลตรวจสอบการจัดสรรที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาต จำนวน ๑ ฉบับ

ตามที่กรมที่ดินได้ส่งประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่องการจัดสรรที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาต ลงวันที่ ๑ เมษายน ๒๕๒๕ มาให้จังหวัดประกาศเตือนให้ผู้ทำการจัดสรรที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาตทราบว่าเป็นการกระทำความผิดที่มีบทลงโทษทางอาญา ตามข้อ ๑๐ และข้อ ๓๕ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ จึงขอให้ผู้ประกอบธุรกิจดังกล่าว ดำเนินการขออนุญาตให้ถูกต้องตามกฎหมายและระเบียบของทางราชการภายใน ๖๐ วัน เพราะเมื่อพ้นกำหนดเวลาแล้ว กรมที่ดินจะจัดเจ้าหน้าที่ออกไปตรวจสอบ หากพบว่ายังมีการกระทำผิดอยู่อีก ก็จะดำเนินการตามกฎหมายต่อไป นั้น

บัดนี้ กำหนดเวลาตามประกาศกระทรวงมหาดไทยดังกล่าวได้ล่วงเลยมานานแล้ว เพื่อป้องกันมิให้มีการหลีกเลี่ยงหรือดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาตต่อไปอีก จึงขอให้จังหวัดดำเนินการดังนี้

๑. จัดส่งเจ้าหน้าที่ออกไปตรวจสอบเป็นประจำทุกเดือนเพื่อทราบว่า ได้มีการโฆษณาทางสื่อมวลชน ปิดประกาศตามสถานที่ต่าง ๆ หรือดำเนินการอื่นใด อันเข้าลักษณะเป็นการโฆษณา หรือทำการจัดสรรที่ดินโดยแจ้งชัด และยังไม่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ในเขตท้องที่จังหวัดนี้บ้างหรือไม่ ถ้ามีให้จัดทำข้อมูลแจ้งให้กรมที่ดินทราบตามแบบรายงานที่ส่งมาพร้อมหนังสือนี้

๒. กรณีที่ปรากฏว่า มีการโฆษณาหรือดำเนินการอื่นใดที่เข้าลักษณะการจัดสรรที่ดินโดยยังไม่ได้รับอนุญาตตามข้อ ๑ ขอให้จังหวัดส่งหนังสือแจ้งให้ผู้จัดสรรที่ดินรายนั้นยุติการดำเนินการดังกล่าวในทันทีที่ได้รับแจ้ง จนกว่าจะได้ดำเนินการขออนุญาตให้ถูกต้องตามกฎหมายและระเบียบของทางราชการ หากยังฝ่าฝืนอยู่อีก ก็ขอให้สอบสวนรวบรวมพยานหลักฐานพร้อมความเห็นส่งให้กรมที่ดินพิจารณาดำเนินการตามควรแก่กรณีต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่รายงานผลการดำเนินการดังกล่าวเป็นประจำทุกเดือนตามแบบรายงานผลตรวจสอบการจัดสรรที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาต ส่งให้กรมที่ดิน ภายในวันที่ ๕ ของทุกเดือน เพื่อพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

ฐิสันต์ ศิริโรจน์

(นายฐิสันต์ ศิริโรจน์)
รองอธิบดี รักษาราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

แบบรายงานผลตรวจสอบการจัดสรรที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาต

ในเขตท้องที่สำนักงานที่ดิน.....ประจำเดือน.....พ.ศ.....

☐ มีผู้ดำเนินการเข้าลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาต.....ราย

☐ ไม่มี

ลำดับที่	ชื่อผู้ดำเนินการ สำนักงาน	โฉนดที่ดิน เลขที่ เนื้อที่	พฤติการณ์และพยานหลักฐาน	ผลการดำเนินการของ สำนักงานที่ดิน	หมายเหตุ

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน



ที่ มท ๐๗๑๖/ว. ๓๕๔๘

กรมที่ดิน
ถนนพระพิพิธ กท. ๑๐๒๐๐

๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๐

เรื่อง ชี้แจงความเข้าใจเกี่ยวกับการแบ่งแยกที่ดินเพื่อหลีกเลี่ยงไม่ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)
อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๖/ว. ๒๗๘๐๕ ลงวันที่ ๑๒ ธันวาคม ๒๕๒๕

ตามที่กรมที่ดินได้ขอให้จังหวัดกำชับเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดเกี่ยวกับการแบ่งกรรมสิทธิ์รวมหรือแบ่งแยกที่ดินเพื่อหลีกเลี่ยงไม่ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ หากการรังวัดแบ่งแยกรายใดมีพฤติการณ์น่าเชื่อว่าเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมายและผู้ขอรังวัดแบ่งแยกไม่ยอมยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน เจ้าหน้าที่ต้องสอบสวนพยานหลักฐานและดำเนินการตามนัยมาตรา ๗๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เสร็จแล้วสรุปผลการสอบสวนพร้อมความเห็นและรวบรวมพยานหลักฐานต่างๆ สั่งให้กรมที่ดินพิจารณาดำเนินการตามควรแก่กรณีต่อไป นั้น

เนื่องจากปรากฏว่า เจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดินจังหวัดต่าง ๆ ยังขาดความเข้าใจที่ถูกต้องและถือปฏิบัติในเรื่องดังกล่าวแตกต่างกันไป โดยมีการร้องเรียนว่ามีเจ้าหน้าที่ในบางจังหวัดไม่ยอมรับคำขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินจำนวนตั้งแต่ ๑๐ แปลงขึ้นไป หรือไม่ถึง ๑๐ แปลง แต่เมื่อนับรวมกับแปลงย่อยที่เคยได้แบ่งแยกไว้ก่อนแต่เดิมนานแล้ว เป็นจำนวนตั้งแต่ ๑๐ แปลงขึ้นไป ก็จะปฏิเสธไม่ยอมรับดำเนินการหรืออ้างว่า กรมที่ดินมีคำสั่งห้ามมิให้ดำเนินการโดยไม่พยายามชี้แจงให้ผู้ขอเข้าใจถึงเจตนารมณ์ที่แท้จริงของกฎหมาย และระเบียบของทางราชการเกี่ยวกับการควบคุมการจัดสรรที่ดินเอกชน และเจ้าหน้าที่บางคนได้กำหนดเงื่อนไขต่าง ๆ ที่ส่อไปในทางไม่สุจริต หรือเป็นช่องทางให้มีการหาผลประโยชน์ตอบแทนที่มิชอบ โดยอ้างว่าการยื่นคำขอดังกล่าวขัดต่อระเบียบหรือหลีกเลี่ยงกฎหมาย ทั้ง ๆ ที่ยังไม่ได้ทำการสอบสวนพยานหลักฐานหรือดำเนินการตามขั้นตอนที่ได้วางทางปฏิบัติไว้แล้วแต่อย่างใด ซึ่งการกระทำดังกล่าวก่อให้เกิดความเดือดร้อนแก่ราษฎรและยังแสดงให้เห็นถึงความไม่รับผิดชอบของเจ้าหน้าที่ของรัฐที่มีต่อสังคมโดยส่วนรวม

ดังนั้น เพื่อให้การปฏิบัติในกรณีดังกล่าวเป็นไปโดยถูกต้อง กรมที่ดินจึงขอเรียนชี้แจงความเข้าใจดังนี้ เมื่อมีผู้ยื่นคำขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินไม่ว่าจะเป็นลักษณะใดหรือมีจำนวนกี่แปลงก็ตาม เจ้าหน้าที่จะต้องรับคำขอไว้ก่อนทุกราย ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวเจ้าหน้าที่ย่อมใช้ดุลพินิจพิจารณาจากข้อกฎหมายและข้อเท็จจริง แผนผัง สภาพที่ดิน หรือพฤติการณ์อื่น ๆ ประกอบการพิจารณาดำเนินการได้อยู่แล้วว่าสามารถรับคำขอเพื่อดำเนินการในเรื่องนี้ได้เพียงใดหรือไม่ หากพิจารณาแล้วเห็นว่า กรณีไม่เป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมายหรือระเบียบเกี่ยวกับการควบคุมการจัดสรรที่ดินเอกชน เจ้าหน้าที่ก็ควรรีบดำเนินการให้แก่ผู้ขอต่อไป แต่ถ้าในชั้นรับคำขอหรือในการออกไปทำการแบ่งแยกที่ดิน เจ้าหน้าที่เห็นว่ากรณีมีพฤติการณ์น่าเชื่อว่าจะเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดินเอกชน เจ้าหน้าที่ก็ควรแนะนำให้ผู้ขอ

ดำเนินการยื่นขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินให้ถูกต้องเสียก่อน หากผู้ขอไม่ยอมยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน หรือยืนยันว่าการดำเนินการแบ่งแยกที่ดินของตนไม่เข้าลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดินที่ต้องขออนุญาตตามกฎหมาย แต่เจ้าหน้าที่เห็นว่าการรังวัดแบ่งแยกที่ดินเป็นกรณีตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๖/ว.๒๗๘๐๕ ลงวันที่ ๑๒ ธันวาคม ๒๕๒๕ หรือเป็นกรณีที่เจ้าหน้าที่มีปัญหาไม่อาจตัดสินใจได้ ก็ขอให้จังหวัดสั่งเจ้าหน้าที่ดำเนินการสอบสวนพยานหลักฐานโดยละเอียดเพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงอย่างชัดแจ้ง แล้วสรุปข้อเท็จจริง ความเห็น พร้อมกับส่งเรื่องไปให้กรมที่ดินพิจารณาดำเนินการต่อไป

อนึ่ง หากปรากฏว่า เจ้าหน้าที่ของสำนักงานที่ดินจังหวัดใดยังมีพฤติการณ์บ่ายเบี่ยงหรือหน่วงเหนี่ยวไม่ยอมรับคำขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินตามลักษณะดังกล่าวข้างต้นอยู่อีก โดยไม่มีเหตุผลอันสมควร กรมที่ดินจะได้พิจารณาดำเนินการทางวินัยแก่เจ้าหน้าที่ผู้เกี่ยวข้องตามควรแก่กรณีต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินถือเป็นทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

ศิริ เกวลินสฤษดิ์
(นายศิริ เกวลินสฤษดิ์)
อธิบดีกรมที่ดิน

(สำเนา)

ด่วนมาก
ที่ มท ๐๖๑๕/๒/ว. ๗๒๘

กระทรวงมหาดไทย

๗ กรกฎาคม ๒๕๒๕

เรื่อง การตรวจสอบประมาณการค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

ด้วยในการประชุมคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ครั้งที่ ๖/๒๕๒๕ เมื่อวันอังคารที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๒๕ ที่ประชุมได้พิจารณาเห็นว่าในคณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัดมีโยธาธิการจังหวัด หรือนายช่างเทศบาลเป็นอนุกรรมการอยู่แล้ว คงจะสามารถตรวจสอบประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการก่อสร้างสาธารณูปโภคต่าง ๆ เช่น ถนน และท่อระบายน้ำได้ จึงมีมติให้คณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัด เป็นผู้ตรวจสอบประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการก่อสร้างสาธารณูปโภคต่าง ๆ ดังกล่าว ตามโครงการและประมาณการค่าใช้จ่ายที่ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ทั้งนี้ เพื่อใช้เป็นวงเงินในการทำสัญญาค้ำประกัน ตามข้อ ๑๓ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ส่วนประมาณการค่าก่อสร้างระบบไฟฟ้าและระบบประปา ขอให้คณะอนุกรรมการฯ ขอความร่วมมือไปยังการไฟฟ้าและการประปาส่วนท้องถิ่นนั้น ๆ

ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อทราบและโปรดแจ้งให้คณะอนุกรรมการฯ ดำเนินการตามนัยมติที่ประชุมของคณะกรรมการฯ ดังกล่าวต่อไป หากรายใดได้กระทำการก่อสร้างสาธารณูปโภคต่าง ๆ เสร็จครบตามโครงการแล้ว ให้คณะอนุกรรมการตรวจสอบด้วยว่าได้ทำเสร็จไปแล้วเท่าใด การก่อสร้างได้มาตรฐานของทางราชการและเป็นไปตามโครงการที่ขออนุญาตหรือไม่ เสร็จแล้วสรุปข้อเท็จจริงและความเห็นพร้อมกับส่งคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินและเอกสารที่เกี่ยวข้องทั้งหมดไปยังกรมที่ดินเพื่อพิจารณาต่อไป

อนึ่ง สำหรับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินที่จังหวัดได้จัดส่งไปยังกรมที่ดินเพื่อพิจารณาแล้วนั้น เมื่อคณะกรรมการฯ พิจารณาและมีมติอนุญาตแล้ว กรมที่ดินจะส่งเรื่องคืนมายังจังหวัดเพื่อให้คณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัดได้ตรวจสอบประมาณการค่าใช้จ่ายดังกล่าวต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

เสน่ห์ วัฑฒนาธร

(นายเสน่ห์ วัฑฒนาธร)
รองปลัดกระทรวง ปฏิบัติราชการแทน
ปลัดกระทรวงมหาดไทย
ประธานคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

ที่ มท ๐๗๑๖/ว. ๕๑๐๔

กรมที่ดิน
ถนนพระพิพิธ กท. ๑๐๒๐๐

๑๑ มีนาคม ๒๕๓๐

เรื่อง การตรวจสอบประมาณการค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)
อ้างถึง หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๕/๒/ว.๗๒๘ ลงวันที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๒๕

ตามที่กระทรวงมหาดไทยได้แจ้งให้จังหวัดทราบว่า คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้พิจารณาในการประชุม ครั้งที่ ๖/๒๕๒๕ เมื่อวันอังคารที่ ๘ มิถุนายน ๒๕๒๕ มีมติมอบหมายให้คณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัด เป็นผู้ตรวจสอบประมาณการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการก่อสร้างสาธารณูปโภคในที่ดินจัดสรรเฉพาะส่วนที่ยังจัดทำไม่แล้วเสร็จ เพื่อใช้เป็นวงเงินสำหรับกำหนดให้ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันตามนัยข้อ ๑๓ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ นั้น

บัดนี้ คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้พิจารณาในการประชุม ครั้งที่ ๕/๒๕๓๐ เมื่อวันที่ ๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๐ มีมติให้กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการประมาณการค่าใช้จ่ายและกำหนดเวลาในการจัดทำสาธารณูปโภคในที่ดินจัดสรรเพิ่มเติม ดังนี้

๑. การประมาณการค่าใช้จ่ายในการจัดทำสาธารณูปโภคในที่ดินจัดสรรส่วนที่ยังจัดทำไม่แล้วเสร็จให้ประมาณการค่าใช้จ่ายตามอัตราค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคของทางราชการแห่งท้องถิ่นนั้น แล้วรวมกับราคาค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคที่อาจเพิ่มมากขึ้นในอนาคตอีกร้อยละสิบห้า

๒. กำหนดเวลาการจัดทำสาธารณูปโภคในที่ดินจัดสรร ให้ผู้จัดสรรจัดทำสาธารณูปโภคในที่ดินจัดสรรให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาไม่เกินหนึ่งปี นับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ทั้งนี้ เว้นแต่จะได้รับการผ่อนผันจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินเป็นการเฉพาะราย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ศิริ เกวลินสฤษดิ์

(นายศิริ เกวลินสฤษดิ์)
อธิบดีกรมที่ดิน

ที่ มท ๐๗๑๖/ว. ๑๓๓๒๗

กรมที่ดิน
ถนนพระพิพิธ กท. ๑๐๒๐๐

๕ มิถุนายน ๒๕๒๕

เรื่อง การจดทะเบียนภารจำยอมในกรณีจัดสรรที่ดิน
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

โดยที่ปรากฏว่า ที่ดินที่ขออนุญาตทำการจัดสรรบางรายไม่มีทางออกสู่ถนนหรือทางหลวง เพราะมีที่ดินของบุคคลอื่นคั่นอยู่ ในกรณีเช่นนี้ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจะต้องทำความตกลงกับเจ้าของที่ดินที่คั่นอยู่นั้น เพื่อขอให้ที่ดินของตนมีทางเข้าออกได้โดยขอให้จดทะเบียนที่ดินแปลงที่คั่นอยู่เป็นภารยทรัพย์ของที่ดินที่ทำการจัดสรร

การจดทะเบียนภาร จำยอมในกรณีทั่ว ๆ ไป เกี่ยวกับเรื่องให้ใช้เป็นทางเข้าออกนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนภาร จำยอมเรื่องทางเดินแต่อย่างเดียวเท่านั้น แต่การจดทะเบียนภาร จำยอมในกรณีเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ผู้ทำการจัดสรรที่ดินจะต้องจัดให้มีการวางท่อประปา ท่อระบายน้ำ และบางรายอาจจัดให้มีการวางท่อร้อยสายไฟฟ้าหรือปักเสาพาดสายไฟฟ้า หรือสายโทรศัพท์ รวมทั้งท่อแก๊สซึ่งอาจมีขึ้นได้ในอนาคตก็ได้ ดังนั้น การจดทะเบียนภาร จำยอมในกรณีมีการจัดสรรที่ดินจะต้องจดครอบคลุมในเรื่องต่าง ๆ ด้วย เช่น เรื่องทางเดิน ท่อระบายน้ำ ประปา ไฟฟ้า และสาธารณูปโภคต่าง ๆ

ฉะนั้น เมื่อมีผู้มาขอจดทะเบียนภาร จำยอมในกรณีที่เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนคู่กรณีว่า ได้ตกลงกันให้ใช้ภาร จำยอมในเรื่องใดบ้าง แล้วทำบันทึกข้อตกลงกับจดทะเบียนภาร จำยอมโดยบรรยายถึงสิทธิการใช้ภาร จำยอมทุกเรื่องในสารบัญจดทะเบียนไว้ตามระเบียบและวิธีการด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติตามนัยดังกล่าวต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ฐิสันต์ ศิริโรจน์

(นายฐิสันต์ ศิริโรจน์)
รองอธิบดี รักษาราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

ที่ มท ๐๓๑๖/ว. ๑๘๒๖

กรมที่ดิน
ถนนพระพิพิธ กท. ๑๐๒๐๐

๒๕ มกราคม ๒๕๓๑

เรื่อง การแสดงหลักฐานสำเนาโฉนดที่ดินที่เป็นถนนภารจำยอมของที่ดินจัดสรร

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (ยกเว้นกรุงเทพมหานคร)

ด้วยในการประชุมคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ครั้งที่ ๑/๒๕๓๑ เมื่อวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๓๑ ที่ประชุมได้มีมติให้ถือปฏิบัติเป็นหลักการว่า หากแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินรายใดใช้ถนนภารจำยอมเป็นทางผ่านเข้าออกสู่ถนนสาธารณประโยชน์ต้องให้ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินรายนั้น แสดงหลักฐานสำเนาโฉนดที่ดินแปลงที่เป็นถนนภารจำยอม เพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบประกอบการพิจารณาว่า ได้มีการจดทะเบียนภารจำยอมให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์เป็นทางภารจำยอมไปก่อนแล้วมากน้อยเพียงใด หากจะอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินจะก่อให้เกิดปัญหาชุมชนแออัดหรือไม่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและสั่งให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) เชาว์ รัตนสุดใจ

(นายเชาว์ รัตนสุดใจ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

ที่ มท ๐๗๑๖/ว. ๒๕๑๓๘

กรมที่ดิน
ถนนพระพิพิธ กท. ๑๐๒๐๐

๔ พฤศจิกายน ๒๕๒๘

เรื่อง การจดแจ้งในโฉนดที่ดินจัดสรรส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)
อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๘/ว. ๕๗๔๔๔ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๑๖

ตามที่กรมที่ดินได้ส่งระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการจดแจ้งในโฉนดที่ดิน การทำสัญญาซื้อขาย การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจัดสรร ลงวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๑๖ มาให้จังหวัดทราบ และสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ นั้น

โดยที่ระเบียบกระทรวงมหาดไทยฉบับนี้ เฉพาะส่วนที่ว่าด้วยการจดแจ้งและยกเลิกการจัดสรรที่ดินข้อ ๑ กำหนดว่า เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน พร้อมทั้งแผนผังโครงการและวิธีการรายใดจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้จดแจ้งข้อความลงในโฉนดที่ดินทุกแปลงภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาต ทั้งฉบับ สำนักงานที่ดิน และฉบับเจ้าของที่ดินในสารบัญจดทะเบียนบรรทัดแรกหรือใต้รายการสุดท้าย แล้วแต่กรณีด้วยอักษรแดงให้ตรงกันว่า "ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน" แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เนื่องจากที่ดินจัดสรรแบ่งออกเป็น ๒ ส่วน ส่วนหนึ่งเป็นที่ดินแปลงย่อยที่แบ่งขายเป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม อีกส่วนหนึ่งเป็นที่ดินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ เช่น ถนน สนามเด็กเล่น โรงเรียนอนุบาล ร้านค้าย่อย บ่อน้ำบาดาล บ่อบำบัดน้ำโสโครก และอื่น ๆ ดังนี้ เพื่อให้ปรากฏหลักฐานทางทะเบียนว่าแตกต่างกันและสะดวกแก่การตรวจสอบ จึงขอให้จังหวัดสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติว่า เฉพาะที่ดินจัดสรรส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ เมื่อได้จดแจ้งข้อความลงในโฉนดที่ดินทุกแปลงด้วยอักษรสีแดงว่า "ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน" ตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยดังกล่าวข้างต้นแล้ว ให้เพิ่มเติมข้อความต่อเนื่องไปอีกว่า "และเป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะประเภท..... ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่.....ออกให้ ณ วันที่....." นอกนั้นคงเดิม

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ศิริ เกวลินสฤษดิ์
(นายศิริ เกวลินสฤษดิ์)
อธิบดีกรมที่ดิน

ที่ มท ๐๗๐๖/ว. ๒๗๖๔๗

กรมที่ดิน
ถนนพระพิพิธ กท.๑๐๒๐๐

๑๑ ธันวาคม ๒๕๒๕

เรื่อง การขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินติดเขตทางหลวง
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

ด้วยในการประชุมคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ครั้งที่ ๓๕/๒๕๒๕ เมื่อวันที่ ๒๖ พฤศจิกายน ๒๕๒๕ ที่ประชุมได้มีมติให้ถือปฏิบัติว่า หากมีการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินรายใดติดเขตทางหลวง ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนข้อเท็จจริงเพิ่มเติมโดยละเอียด ดังนี้

๑. สภาพที่ดินบริเวณทางหลวงเป็นคูน้ำหรือทางเท้า ในลักษณะประเภทใด

๒. กรมทางหลวงยินยอมให้เจ้าของที่ดินบริเวณนี้ผ่านเข้าออกหรือจัดทำถนนต่อเชื่อมกับทางหลวงหรือไม่

๓. กรมทางหลวงกำหนดให้ปลูกสร้างอาคารกันระยะห่างจากริมเขตทางหลวงบริเวณนี้น้อยที่สุดเป็นระยะเท่าใด

๔. ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจะปลูกสร้างอาคารหันหน้าออกไปทางใดติดทางหลวงหรือไม่

เสร็จแล้วเสนอให้คณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัดประกอบการพิจารณาว่าจะเห็นสมควรให้ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเว้นที่ดินด้านติดทางหลวงเป็นที่ว่างหรือถนนเพิ่มเติมเพียงใดหรือไม่

ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อทราบและสั่งการให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ศิริ เกวลินสฤษดิ์

(นายศิริ เกวลินสฤษดิ์)
อธิบดีกรมที่ดิน

ที่ มท ๐๗๑๖/ว. ๒๔๑๓

กรมที่ดิน
ถนนพระพิพิธ กท.๑๐๒๐๐

๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๑

เรื่อง หลักเกณฑ์ในการพิจารณาแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (ยกเว้นกรุงเทพมหานคร)
สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๖/๒๔๑๒ ลงวันที่ ๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๑ จำนวน ๒ ฉบับ

กรมที่ดินขอส่งสำเนาหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๖/๒๔๑๒ ลงวันที่ ๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๑ ตอบข้อหารือจังหวัดนครปฐม เรื่อง หลักเกณฑ์ในการพิจารณาแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินมาเพื่อโปรดทราบและสั่งให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) เชาว์ รัตนสุดใจ

(นายเชาว์ รัตนสุดใจ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

ที่ มท ๐๗๑๖/๒๔๑๒

กรมที่ดิน
ถนนพระพิพิธ กท.๑๐๒๐๐

๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๑

เรื่อง หลักเกณฑ์ในการพิจารณาแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดนครปฐม
อ้างถึง หนังสือจังหวัดนครปฐม ที่ นฐ ๐๐๒๐/๒๓๖๖๘ ลงวันที่ ๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๓๐

ตามที่แจ้งว่า ในการประชุมคณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนครปฐม ครั้งที่ ๔/๒๕๓๐ เมื่อวันที่ ๒๑ กันยายน ๒๕๓๐ ที่ประชุมได้ตั้งข้อสังเกตไปให้กรมที่ดินว่าที่ดินในโครงการจัดสรรที่ดินที่จะเชื่อมต่อกับถนนภายนอกเป็นถนนขนาดเล็กไม่เหมาะกับปริมาณของผู้อาศัย และบางรายกันพื้นที่ไว้เป็นบริการสาธารณะโดยมีเนื้อที่ได้ขนาดมาตรฐานตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน แต่รูปร่างของแปลงที่ดินไม่เหมาะแก่การใช้ประโยชน์ เช่น รูปร่างของแปลงที่ดินเป็นรูปชายธง น่าจะเป็นการเอารัดเอาเปรียบผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จึงควรวางหลักเกณฑ์ว่า หากถนนภาระจำยอมหรือถนนสาธารณะที่ใช้เป็นทางผ่านเข้าออกที่ดินจัดสรรไม่ได้ขนาดมาตรฐานตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินก็ไม่ควรอนุญาต และควรแก้ไขเพิ่มเติมข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน โดยกำหนดให้มีขนาดความกว้าง ความยาว และเนื้อที่ของที่ดินแปลงที่กันไว้เป็นบริการสาธารณะ เช่น โรงเรียนอนุบาลหรือสนามเด็กเล่น ทำนองเดียวกับมาตรฐานของที่ดินแปลงย่อยที่จัดจำหน่าย นั้น

กรมที่ดินขอเรียนว่า ได้นำเรื่องดังกล่าวเสนอคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินพิจารณาในการประชุมครั้งที่ ๔๘/๒๕๓๐ เมื่อวันที่ ๕ ธันวาคม ๒๕๓๐ แล้ว เห็นว่า เหตุที่ทางเข้าออกและสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะของที่ดินจัดสรรบางรายไม่ได้ขนาดมาตรฐานตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินอาจสืบเนื่องจากตกอยู่ในสภาพบังคับหรือมีเหตุผลความจำเป็นอื่นใดที่ไม่อาจแก้ไขได้ ซึ่งจะต้องสอบสวนข้อเท็จจริงให้ปรากฏแล้วใช้ดุลพินิจพิจารณาเป็นการเฉพาะรายว่า ควรอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินได้เพียงใดหรือไม่ ไม่ควรวางหลักเกณฑ์ว่าจะต้องไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินทุกรายไป ที่ประชุมจึงมีมติให้ถือปฏิบัติ ดังนี้

๑. ทางเข้าออกที่ดินจัดสรรรายใดไม่ได้ขนาดมาตรฐานตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ให้คณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ตรวจสอบสภาพที่ดินเพื่อประกอบการพิจารณาว่าสภาพของทางเข้าออกมีการจัดทำสาธารณูปโภค เช่น ผิวจราจร ทางเท้า ระบบการระบายน้ำ ระบบประปาและระบบไฟฟ้า ไว้อย่างไร และมีการปลูกสร้างอาคารโดยรอบทางเข้าออกอันเป็นเหตุให้ขยายความกว้างของเขตทางออกไปได้อีกหรือไม่ เสร็จแล้วใช้ดุลพินิจเปรียบเทียบสภาพดังกล่าวกับความกว้าง ความยาว ของทางเข้าออก และจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายประกอบการพิจารณาว่าจะเห็นสมควร ผ่อนผันให้ได้เพียงใดหรือไม่

๒. สาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ เช่น สนามเด็กเล่น หรือโรงเรียนอนุบาล ต้องมีเนื้อที่ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในข้อ ๑๔ หมวด ๘ แห่งข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ลงวันที่ ๑๓ ตุลาคม ๒๕๓๐ ส่วนขนาดความกว้างและความยาวนั้นหากไม่เป็นรูปสี่เหลี่ยมจัตุรัส ก็ให้พิจารณาจากสภาพรูปแปลงที่ดินว่าจะสามารถปลูกสร้างอาคารโรงเรียนอนุบาล หรือใช้ประโยชน์เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะของแต่ละประเภทได้อย่างแท้จริงเพียงใดหรือไม่เป็นสำคัญ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและสั่งให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) เชาว์ รัตนสุดใจ

(นายเชาว์ รัตนสุดใจ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

ที่ มท ๐๗๑๖/ว. ๓๘๑๘

กรมที่ดิน
ถนนพระพิพิธ กท. ๑๐๒๐๐

๑๘ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๑

เรื่อง แจ้งหลักเกณฑ์การติดตั้งไฟฟ้าในบริเวณที่ดินจัดสรรเพื่ออยู่อาศัย
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (ยกเว้นกรุงเทพมหานคร จังหวัดนนทบุรี และ จังหวัดสมุทรปราการ)
สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ที่ มท ๕๓๕๒/๑๗๘๐ ลงวันที่ ๒๑ มกราคม ๒๕๓๑
จำนวน ๔ ฉบับ

กรมที่ดินขอส่งสำเนาหนังสือการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ที่ มท ๕๓๕๒/๑๗๘๐ ลงวันที่ ๒๑ มกราคม ๒๕๓๑ เรื่อง แจ้งหลักเกณฑ์การติดตั้งไฟฟ้าในบริเวณที่ดินจัดสรรเพื่ออยู่อาศัยมาเพื่อโปรดทราบและสั่งให้เจ้าหน้าที่ประชาสัมพันธ์ให้ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินได้ทราบทั่วกัน

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) เชาว์ รัตนสุดใจ
(นายเชาว์ รัตนสุดใจ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

หมายเหตุ : ดูคำอธิบายหน้า ๑๑

ที่ มท ๕๓๕๒/๑๓๘๐

การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค
ถนนงามวงศ์วาน กท. ๑๐๕๐๐

๒๑ มกราคม ๒๕๓๑

เรื่อง แจ้งหลักเกณฑ์การติดตั้งไฟฟ้าในบริเวณที่ดินจัดสรรเพื่ออยู่อาศัย
เรียน อธิบดีกรมที่ดิน
สิ่งที่ส่งมาด้วย หลักเกณฑ์การติดตั้งไฟฟ้าในบริเวณที่ดินจัดสรรเพื่ออยู่อาศัยของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค

ตามที่การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ได้กำหนดหลักเกณฑ์การติดตั้งไฟฟ้าภายในบริเวณที่ดินจัดสรรเพื่ออยู่อาศัย โดยใช้ถือปฏิบัติกับผู้ประกอบธุรกิจจัดสรรที่ดินตลอดมานั้น

ปรากฏว่าได้มีผู้ประกอบธุรกิจจัดสรรที่ดิน ไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว กล่าวคือ ไม่รับผิดชอบออกค่าใช้จ่ายในการขยายเขตระบบจำหน่ายไฟฟ้า ทำให้ผู้ซื้อที่ดินที่ได้ก่อสร้างบ้านอยู่อาศัยแล้ว ได้รับความเดือดร้อนไม่มีไฟฟ้าใช้ จึงมาร้องขอให้การไฟฟ้าส่วนภูมิภาคทำการขยายเขตระบบไฟฟ้าเพื่อจ่ายไฟให้กับบ้านพักอาศัยของตน บางกลุ่มก็ไม่ตกลงหรือยินยอมชำระค่าขยายเขตไฟฟ้าดังกล่าว ทำให้การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค ไม่สามารถขยายเขตและจ่ายกระแสไฟฟ้าให้ได้

การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค จึงใคร่ขอส่งหลักเกณฑ์การติดตั้งไฟฟ้าในบริเวณที่ดินจัดสรรเพื่ออยู่อาศัยของการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค มาเพื่อขอให้กรมที่ดินได้ช่วยประชาสัมพันธ์ให้ผู้ประกอบธุรกิจจัดสรรที่ดินที่มาติดต่อขออนุญาตดำเนินการจัดสรรที่ดิน เพื่อถือปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว และให้ประชาชนผู้ที่จะซื้อที่ดินได้ตรวจสอบเป็นที่แน่นอนก่อนว่าผู้ประกอบธุรกิจจัดสรรที่ดินได้กำหนดที่จะติดตั้งไฟฟ้าให้ด้วยหรือไม่ อันจะทำให้เกิดผลดีทั้งแก่ผู้ประกอบธุรกิจจัดสรรที่ดินและผู้ซื้อที่ดินในโอกาสต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และดำเนินการต่อไปด้วยจักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) วีระ ปิตรชาติ

(นายวีระ ปิตรชาติ)
ผู้ว่าการ

๓

ตัวอย่าง
ขั้นตอน และการจัดสรรที่ดิน
ตาม ป. ๒๘๖

ตัวอย่างการจัดสรรที่ดินตาม ป. ๒๘๖

ตัวอย่างการจัดสรรที่ดินตาม ป. ๒๘๖ แม้จะมีจำนวนน้อยแปลง หากมีจำนวนเกินกว่า ๑๐ แปลง ติดต่อกันและมีการแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงให้ที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือประกอบการอุตสาหกรรมแล้ว ก็เข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดินทั้งสิ้น จึงจะต้องขออนุญาตจัดสรรตามระเบียบและกฎหมายต่อไป

ตามตัวอย่างการขออนุญาตจัดสรรรายนี้ จะสังเกตุได้ว่าผู้ขอจัดสรร ขออนุญาตจัดสรรเพียง ๑๒ แปลงเท่านั้น แต่เมื่อมีองค์ประกอบครบตามคำจำกัดความของการจัดสรรที่ดินแล้ว ก็จะต้องยื่นขออนุญาตให้ถูกต้องตามระเบียบ และถึงแม้ว่าจะจัดสรรเพียง ๑๒ แปลงเท่านั้นก็ตาม



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ.....กองควบคุมธุรกิจที่ดิน โทร. ๒๒๒๓๒๗๑.....

ที่.....มท ๐๗๑๖.๒/๑..... **วันที่**.....เมษายน ๒๕๓๐.....

เรื่อง.....การขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน.....

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

ตามที่ได้ส่งคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ราย บริษัท บี จำกัด ซึ่งขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน โฉนดเลขที่ ๒๖๗ แขวงตลิ่งชัน (สวนแดน) เขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ ๒-๐-๔๗ ไร่ ตามคำขอเลขที่...../๒๕๓๐ ลงวันที่.....๒๕๓๐ไปเพื่อพิจารณา นั้น

บัดนี้ คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ได้พิจารณาคำขอดังกล่าวในการประชุมครั้งที่...../๒๕๓๐ เมื่อวันที่.....๒๕๓๐. มีมติอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินได้

ฉะนั้น หากผู้ขอรายนี้ประสงค์จะขอออกโฉนดที่ดินแปลงย่อยก็ให้ดำเนินการได้ ทั้งนี้ ให้ปฏิบัติตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๕/๒/ว. ๒๑๖๐๕ ลงวันที่ ๑๗ กันยายน ๒๕๒๕

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ พร้อมนี้ได้ส่งแผนผังและโครงการจัดสรรที่ดิน ซึ่งคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้มีมติอนุญาตมาด้วยแล้ว จำนวน ๑ ชุด

(.....)
เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดิน ๗
ปฏิบัติหน้าที่ผู้อำนวยการกองควบคุมธุรกิจที่ดิน

โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน
ของ
บริษัท บี จำกัด

สำนักงานเลขที่ ๔๑/๒๑ ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ โทรฯ.....

๑. ที่จะทำการจัดสรร ดำเนินการจัดสรรที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๖๗ ตำบลคลิ่งชัน (สวนแดน) อำเภอคลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร โดยจะทำการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยในเนื้อที่ประมาณ ๒-๐-๔๓ ไร่ ทำการก่อสร้างบ้านพักอาศัยแบบอาคารพาณิชย์จำนวน ๑๒ แปลง ซึ่งบริษัทฯจะทำการแบ่งแยกที่ดินออกเป็นแปลงย่อยจำนวน ๑๔ แปลง ดังนี้

แปลงที่ ๑-๑๒ อาคารพาณิชย์จำนวน ๑๒ แปลง เนื้อที่มากที่สุด ๐-๐-๒๗ ไร่ ขนาด ๙.๒๐×๑๖.๐๐ เมตร เนื้อที่น้อยที่สุด ๐-๐-๑๖ ไร่ ขนาด ๔.๐๐×๑๖.๐๐ เมตร
แปลงที่ ๑๓ ที่จอดรถเนื้อที่ ๐-๐-๘๑ ไร่ ขนาด ๖.๐๐×๕๓.๒๐ เมตร
แปลงที่ ๑๔ ที่ดินนอกโครงการเนื้อที่ ๑-๑-๕๙ ไร่

๒. การปรับปรุงที่ดิน จะทำการถมดินบดอัดแน่นด้วยรถแทรกเตอร์ให้พื้นดินในบริเวณที่ทำการจัดสรรเรียบเสมอกัน และมีระดับเท่ากับทางหลวงหมายเลข ๓๓๘ (ตอนบางกอกน้อย-นครชัยศรี)

๓. การจัดทำสาธารณูปโภค จะจัดให้มีสาธารณูปโภคต่าง ๆ ดังนี้

๓.๑ *ถนน* ที่ดินแปลงนี้อยู่ติดกับทางหลวงหมายเลข ๓๓๘ ทั้ง ๑๒ แปลง จึงไม่ต้องก่อสร้างถนนแต่อย่างใด บริษัทฯ จะทำการก่อสร้างถอยจากเขตทางหลวง ๖.๐๐ เมตร เพื่อทำเป็นที่จอดรถ

๓.๒ *ระบบระบายน้ำ* จะทำการระบายน้ำโดยใช้ท่อระบายน้ำเส้นผ่าศูนย์กลาง ๔๐ ซม. ฝังใต้ดินเรียงขนานไปกับแนวที่จอดรถ (ฝังหน้าอาคารพาณิชย์) โดยจะมีบ่อพักตรวจระบายน้ำทุกระยะ ๘. เมตร ทำการระบายน้ำจากบริเวณอาคารพาณิชย์ทุกแปลงลงสู่ร่องระบายน้ำริมทางหลวงหมายเลข ๓๓๘

๓.๓ *ระบบประปา* จะจัดให้มีน้ำประปาในที่ดินจัดสรรทุกแปลง โดยให้การประปานครหลวงเป็นผู้ดำเนินการ

๓.๔ *ระบบไฟฟ้า* จะจัดให้มีไฟฟ้าในที่ดินจัดสรรทุกแปลง โดยให้การไฟฟ้านครหลวงเป็นผู้ดำเนินการ

๔. วิธีการก่อสร้าง จะทำการก่อสร้างบ้านตามแบบสถาปัตยกรรมและวิศวกรรม ซึ่งจะมีแบบบ้านให้ผู้ซื้อได้เลือกเพียงแบบเดียว

๕. ประมาณการค่าก่อสร้าง โครงการจัดสรรที่ดินนี้จะต้องใช้ค่าใช้จ่ายในการจัดทำสาธารณูปโภคต่าง ๆ ประมาณ ๔๑๐,๐๐๐ บาท โดยแยกประมาณการได้ดังนี้

ระบบระบายน้ำ	๕๐,๐๐๐ บาท
ระบบประปา	๖๐,๐๐๐ บาท
ระบบไฟฟ้า	๖๐,๐๐๐ บาท
ค่าปรับปรุงถมที่ดิน	๒๔๐,๐๐๐ บาท

๖. วิธีการจัดจำหน่าย ที่ดินทุกแปลงจะจำหน่ายในระบบเงินสด โดยจะจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในอัตราแปลงละ ๕๐๐,๐๐๐–๑,๐๐๐,๐๐๐ บาท ทั้งนี้อัตราดังกล่าวอาจเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้ตามสภาวะเศรษฐกิจ

๗. กำหนดเวลาเริ่มดำเนินการ โครงการจัดสรรที่ดินนี้จะเริ่มดำเนินการเมื่อได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

๘. กำหนดเวลาแล้วเสร็จ จะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในเวลา ๓ ปี นับแต่วันที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

๙. การค้ำประกันสาธารณูปโภค จะจัดทำสาธารณูปโภคต่าง ๆ ให้แล้วเสร็จก่อนได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดิน หรืออาจจะให้ธนาคารเป็นผู้ค้ำประกัน

ลงชื่อ ผู้จัดทำโครงการ

(นายนิยม คงษา)

กรรมการผู้จัดการ

รายงานการประชุมกรรมการ

ของ

บริษัท บี จำกัด

ครั้งที่ ...../๒๕๓๐

ประชุม ณ สำนักงานของบริษัทฯ วันที่ ๒๐ มกราคม ๒๕๓๐ เลขที่ ๔๑/๒๑ ถนนเพลินจิต แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร เวลา ๙.๐๐ น.

กรรมการเข้าประชุม ๒ คน (บริษัทฯ มีกรรมการทั้งสิ้น ๒ คน) ครบเป็นองค์ประชุม ที่ประชุมตกลงเลือกนายดิเรก มากมาย เป็นประธานในที่ประชุม

ประธานฯ กล่าวเปิดประชุม และดำเนินการประชุมตามตามระเบียบวาระดังต่อไปนี้

๑. พิจารณาให้นำโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๖๗ ตำบลดลิ่งชัน (สวนแคน) อำเภอดลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ ๒ ไร่ ๔๓ ตารางวา ไว้แบ่งแยกบางส่วนทำการปลูกสร้างอาคารพาณิชย์เพื่อจำหน่าย

๒. ที่ประชุมมีมติให้ดำเนินการได้

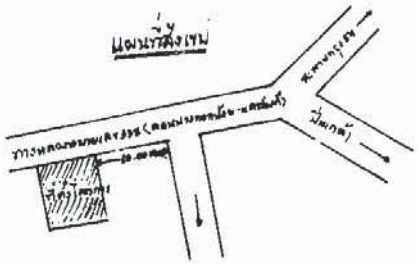
เรื่องอื่น ๆ ปรากฏว่าไม่มีเรื่องอื่นพิจารณาอีก ประธานฯ จึงกล่าวปิดประชุม

ปิดประชุม เวลา ๙.๓๐ น.

ลงชื่อ ..... ประธาน

(นายนิยม ดงษา)

แผนที่สังเขป



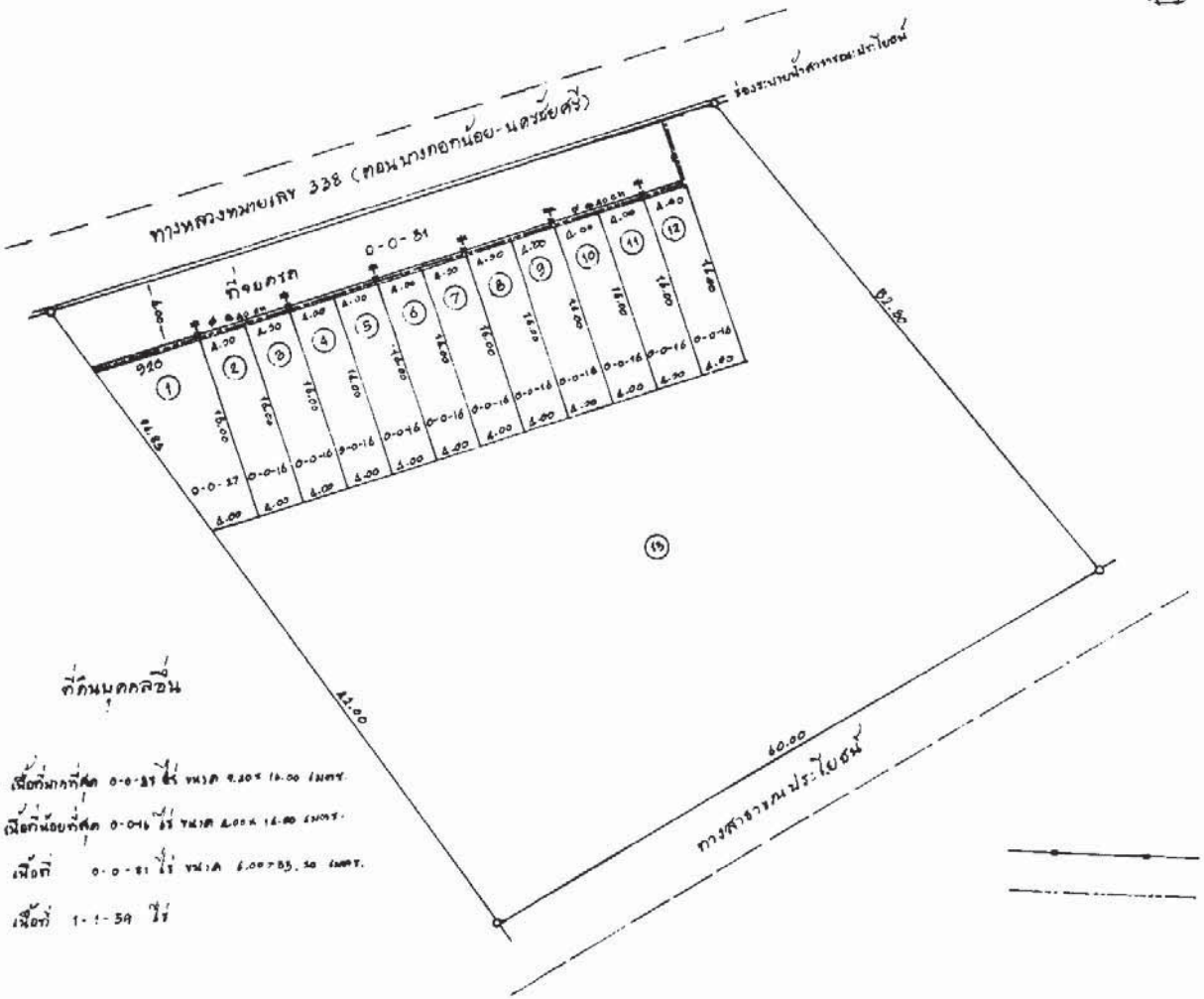
พังจัดสรรที่ดิน บริษัท.....

โฉนดที่..... เนื้อที่ 2-0-83 ไร่

ก..... ข..... ค.....

มาตราส่วน 1 : 200




ทางหลวงหมายเลข 338 (ตอนนางกอกน้อย-นครชัยศรี)
ร่องระบายน้ำสาธารณะประโยชน์
ที่จอดรถ
0-0-81
4.00
4.50
4.00
4.00
4.00

ตัวอย่างการจัดสรรที่แปลงเล็ก

– แปลงจัดสรรไม่เกินจำนวน ๑๐๐ แปลง

– ไม่จำต้องกันพื้นที่ส่วนที่เป็นสาธารณูปโภค (สนามเด็กเล่น โรงเรียนอนุบาล และร้านค้าย่อย)

– สาธารณูปโภคที่จะต้องมีได้แก่ ถนนผ่านทุกแปลง ความกว้างไม่น้อยกว่า ๘ เมตร มีการจัดให้มีระบบประปา ไฟฟ้า และการระบายน้ำ

– ส่วนมากแล้วที่ดินบริเวณจัดสรรมีเนื้อที่ไม่มาก และโครงการส่วนใหญ่ ก็จะจัดเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยประเภทตึกแถว ทาวน์เฮาส์หรือบ้านแฝด

ข้อสังเกต

– ถ้าเป็นตึกแถวไม่ว่าจะใช้เป็นที่อยู่อาศัย หรือเพื่อประกอบการพาณิชย์ จะต้องมีขนาดแปลงกว้างต่ำสุดไม่เกิน ๓.๕๐ เมตร และความยาวต่ำสุด ๑๔ เมตร (ข้อกำหนดความกว้างนี้ยังไม่ได้เปลี่ยนแปลง)

– ถ้าเป็นบ้านแถวหรือทาวน์เฮาส์ จะต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๕ เมตร ความยาวต่ำสุดไม่น้อยกว่า ๑๖ เมตร (หรือเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๒๕ ตารางวา)



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กองควบคุมธุรกิจที่ดิน โทร. ๒๒๒๓๒๗๑

ที่ มท ๐๗๑๖.๒/ **วันที่** ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๓๐

เรื่อง การขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

ตามที่ได้ส่งคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ราย บริษัท ทีซี จำกัด ซึ่งขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินโฉนดเลขที่ ๕๔๓๒๖ แขวงบางขุนศรี (บางขุนนนท์) เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ ๒-๑-๕๗ ไร่ ตามคำขอเลขที่ ...../๒๕๓๐ เมื่อวันที่..... ๒๕๓๐ ไปเพื่อพิจารณานั้น

บัดนี้คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้พิจารณาคำขอดังกล่าวในการประชุมครั้งที่...../๒๕๓๐ เมื่อวันที่.....๒๕๓๐ มีมติอนุญาตให้บริษัท ทีซี จำกัด ทำการจัดสรรที่ดินได้ เรื่องอยู่ระหว่างดำเนินการออกใบอนุญาต

ฉะนั้น หากผู้ขอรายนี้ประสงค์จะขอออกโฉนดที่ดินแปลงย่อยก็ให้ดำเนินการได้ ทั้งนี้ให้ปฏิบัติตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๗๑๖/๒/ว. ๒๑๖๐๕ ลงวันที่ ๑๗ กันยายน ๒๕๒๕ ส่วนการจำหน่ายที่ดินแปลงย่อยนั้นต้องรอจนกว่าจะได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินก่อนจึงดำเนินการต่อไปได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ พร้อมนี้ได้ส่งแผนผังและโครงการจัดสรรที่ดิน ซึ่งคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้มีมติอนุญาตมาด้วยแล้ว จำนวน ๑ ชุด

(.....)

กรรมการและเลขานุการ

คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

โครงการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน
ของ
บริษัท ทีซี จำกัด

สำนักงานตั้งอยู่ที่ ๑๒๒/๑๐ ถนนเพลินจิต
เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
โทร. .....

---

๑. ที่ดินที่ทำการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

ดำเนินการจัดสรรที่ดินตาม โฉนดเลขที่ ๕๔๓๒๖ ตำบลบางขุนศรี (บางขุนนนท์) อำเภอบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร ซึ่งมีจำนวนเนื้อที่รวม ๕๕๗ ตารางวา โดยทำการจัดสรรที่ดินเป็นบ้านแถว โดยแบ่งเป็นแปลงย่อยจำนวน ๔๖ แปลง เนื้อที่น้อยที่สุด ๑๖ ตารางวา ขนาด ๔.๐๐×๑๖.๐๐ เมตร เนื้อที่มากที่สุด ๒๕ ตารางวา ขนาด ๗.๐๐×๑๖.๐๐ เมตร

๒. การปรับปรุงที่ดิน

จะทำการปรับปรุงที่ดินโดยทำการถมทรายอัดแน่นด้วยรถแทรคเตอร์ ให้พื้นที่เรียบเสมอกัน

๓. การจัดให้มีสาธารณูปโภค

๓.๑ *ถนน* จะก่อสร้างเป็นถนน ค.ส.ล. ๑ สาย กว้าง ๘.๐๐ เมตร ซึ่งที่ดินทุกแปลงติดถนนกว้าง ๘.๐๐ เมตร โดยแบ่งเป็นผิวจราจร ๖.๐๐ เมตร ทางเท้ารางวี ไม่เปลี่ยนระดับข้างละ ๑.๐๐ เมตร เป็นถนนปลายตันมีที่กลับรถ ๑ แห่ง ขนาด ๔.๐๐×๓.๐๐ เมตร มีทางเข้าออกผ่านถนนภารจำยอมแล้วออกสู่ถนนจรัญสนิทวงศ์

๓.๒ *ระบบการระบายน้ำ* ใช้ท่อระบายน้ำคอนกรีตภายในแปลงจัดสรร ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางภายใน ๕๐ เซนติเมตร ระหว่างที่ดินทุกแปลง หรือทุกระยะ ๘.๐๐ เมตร มีบ่อตรวจระบายน้ำ เพื่อสะดวกในการทำความสะอาด จะทำการระบายน้ำผ่านท่อระบายน้ำในถนนภารจำยอม แล้วระบายน้ำออกสู่ ท่อสาธารณประโยชน์ โดยใช้ท่อคอนกรีตขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง ๕๐ เซนติเมตร

๓.๓ *ระบบไฟฟ้า* โดยจะให้การไฟฟ้านครหลวงเป็นผู้ดำเนินการ

๓.๔ *ระบบประปา* โดยจะให้การประปานครหลวงเป็นผู้ดำเนินการ

๔. การจัดจำหน่าย

ที่ดินทุกแปลงจะจัดจำหน่ายในระบบเงินสด โดยจะจัดจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในอัตราตารางวาละ ๑๕,๐๐๐ บาท (หนึ่งหมื่นเก้าพันบาทถ้วน) ทั้งนี้อัตราดังกล่าวนี้อาจเพิ่มหรือลดได้ตามภาวะเศรษฐกิจ

๕. วิธีการก่อสร้าง

จะทำการก่อสร้างเป็นบ้านแถว กว้าง ๔.๐๐ เมตร ยาว ๑๐.๐๐ เมตร สูง ๒ ชั้น จำนวน ๔๖ ห้อง

๖. ประมาณการค่าก่อสร้าง

โครงการจัดสรรจะต้องใช้ค่าใช้จ่ายประมาณ ๕๖๘,๐๐๐ บาท (ห้าแสนหกหมื่นแปดพันบาทถ้วน) โดยแยกประมาณการได้ ดังนี้

๖.๑ ระบบการระบายน้ำ	๑๘๐,๐๐๐ บาท
๖.๒ ระบบการประปา	๒๑๐,๐๐๐ บาท
๖.๓ ระบบไฟฟ้า	๑๕๐,๐๐๐ บาท
๖.๔ ค่ารังวัดแบ่งแยก	๒๘,๐๐๐ บาท

๗. การค้ำประกันสาธารณูปโภค

จะให้ธนาคาร A จำกัด และธนาคาร B จำกัด เป็นผู้ค้ำประกัน

๘. กำหนดเวลาเริ่มดำเนินการ

จะเริ่มดำเนินการตามโครงการเมื่อได้รับอนุญาตจากทางราชการ

๙. กำหนดเวลาแล้วเสร็จ

จะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลา ๒ ปี นับแต่วันเริ่มดำเนินการ หรือนับแต่วันที่ได้รับอนุญาตจากทางราชการ

บริษัท ทีซี จำกัด ผู้ขออนุญาต

(.....)

กรรมการผู้จัดการ บริษัท ทีซี จำกัด

โครงการและแผนผังนี้ คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน มีมติอนุญาตแล้ว อยู่ระหว่างรอใบอนุญาต

.....

.....

.....

.....

กรรมการและเลขานุการ

คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน

ของ

บริษัท A จำกัด

สำนักงาน ตั้งอยู่เลขที่ ๓๗ ถนนมหาไชย แขวงสำราญราษฎร์
เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร
โทร.....

---

๑. ที่ดินที่จะทำการจัดสรร

ดำเนินการจัดสรรตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๗๓ แขวงศาลาธรรมสพน์ เขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร จำนวน ๑ แปลง เนื้อที่ดินประมาณ ๑๑ ไร่ - งาน ๓๓ ตารางวา โดยแบ่งเป็นแปลงย่อยจำนวน ๔๖ แปลง จำหน่ายเฉพาะที่ดินเนื้อที่น้อยที่สุด ๖๐ ตารางวา ขนาดกว้าง ๑๓.๑๕ เมตร ยาว ๑๘.๒๕ เมตร

๒. การปรับปรุงที่ดิน

ไม่มีการปรับสภาพที่ดินจำหน่ายในสภาพเดิม

๓. การจัดทำสาธารณูปโภค

โดยจัดให้มีสาธารณูปโภคดังนี้

๓.๑ จัดทำถนนคอนกรีตเสริมเหล็กกว้าง ๘.๐๐ เมตร จำนวน ๔ สาย มีความยาวรวมทั้งหมดประมาณ ๔๑๐ เมตร โดยให้ถนนคอนกรีตดังกล่าวต่อเชื่อมกับถนนคอนกรีตกว้าง ๗ เมตร ซึ่งเป็นถนนภารจำยอมเพื่อเป็นทางออกสู่ถนนปิ่นเกล้า-นครชัยศรีได้

๓.๒ ระบบการระบายน้ำ จัดวางท่อระบายน้ำโดยวางเรียงขนานไปตามแนวถนนคอนกรีตทั้งสองข้างของถนนคอนกรีตทุกสาย ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางของท่อระบายน้ำ ๐.๔๐ เมตร เพื่อใช้ระบายน้ำฝนหรือน้ำโสโครกลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณประโยชน์ (ถนนปิ่นเกล้า-นครชัยศรี)

๓.๓ ระบบไฟฟ้า ดำเนินการโดยการไฟฟ้านครหลวง

๓.๔ ระบบประปา ขุดเจาะบ่อน้ำบาดาล

๔. การค้ำประกันการจัดสาธารณูปโภค

ธนาคารกรุงเทพ จำกัด สาขาบางขี่ขัน เป็นผู้ค้ำประกัน

๕. ประมาณการใช้จ่าย

๕.๑ ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก	๘๖๑,๐๐๐ บาท
๕.๒ ระบบการระบายน้ำ	๒๔๖,๐๐๐ บาท
๕.๓ ระบบการไฟฟ้า	๑๐๐,๐๐๐ บาท
๕.๔ ระบบการประปา	๑๐๐,๐๐๐ บาท

๖. วิธีการจัดจำหน่าย

ที่ดินทุกแปลงจะจัดจำหน่ายในระบบเงินสด และเงินผ่อนโดยจำหน่ายเฉพาะที่ดินเปล่าและหรือจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ในอัตราที่ดินเปล่าตารางวาละประมาณ ๓,๐๐๐-๔,๐๐๐ บาท ทั้งนี้อัตราราคาดังกล่าวอาจจะเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้ตามสภาวะทางเศรษฐกิจ

๗. กำหนดเวลาดำเนินการและแล้วเสร็จ

จะเริ่มดำเนินการตามโครงการนี้เมื่อได้รับอนุญาตจากทางราชการแล้ว และแล้วเสร็จภายในกำหนดเวลา ๓ ปี ตั้งแต่วันเริ่มดำเนินการหรือนับตั้งแต่วันที่ได้รับอนุญาตจากทางคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

ลงชื่อ ผู้ขออนุญาต

(.....) (.....)

กรรมการ

แผนผังแบ่งแยกที่ดินเพื่อทำการจัดสรรที่ดิน

ของ บริษัท.....

โฉนดเลขที่ ..... แขวง..... เขต.....

กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 2-1-57 ไร่

แปลงที่ 1-46 สร้างบ้านแถว ขนาดที่ดิน 8×16 เมตร เนื้อที่ประมาณ 16-25 ตร.ม.

จำนวน 46 แปลง

รวมเนื้อที่ทำการจัดสรร 957 ตร.ม.

ผังบริเวณแสดงแนวท่อระบายน้ำ ท่อประปา ไฟฟ้า

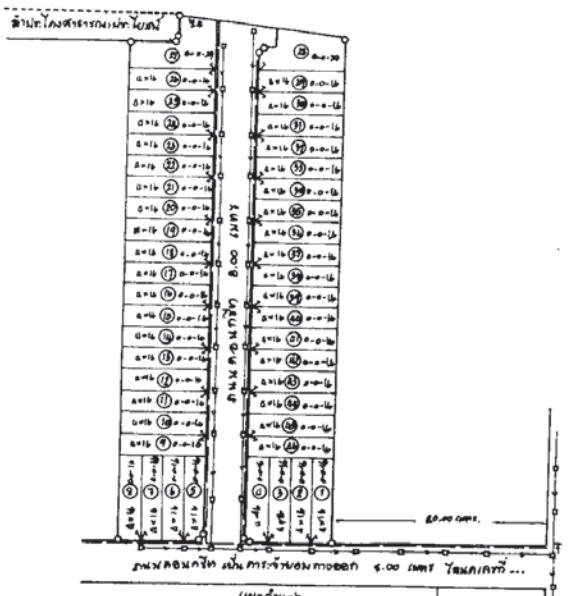
เครื่องหมาย

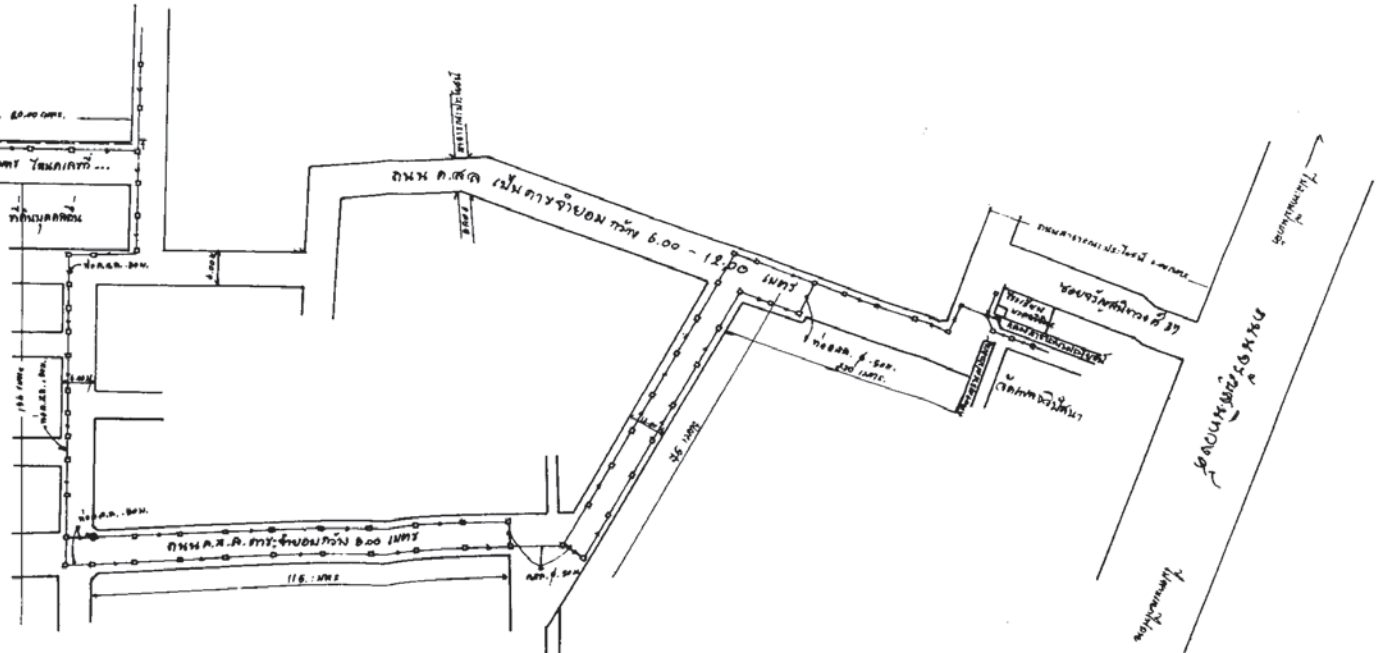
ท่อระบายน้ำคอนกรีต ϕ 60 ซ.ม. บ่อพักหนา ค.1.00×1.00 ม. และทางไหลร่องน้ำ

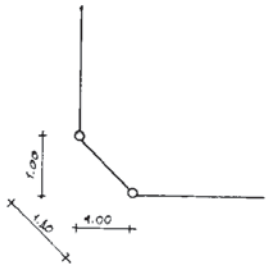
แนวท่อประปา

เสาไฟฟ้าแสงสว่าง

1 : 500

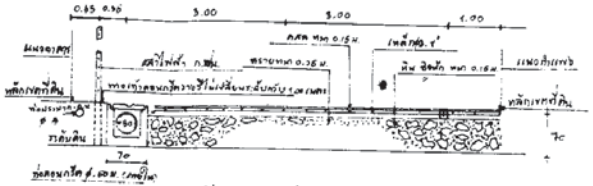




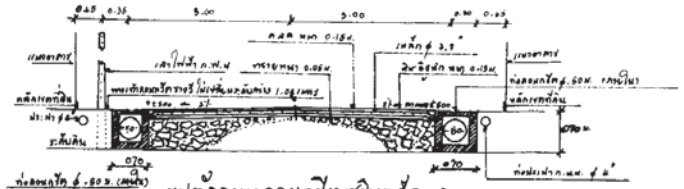


รูปแสดงการผายปากถนน

1 : 50

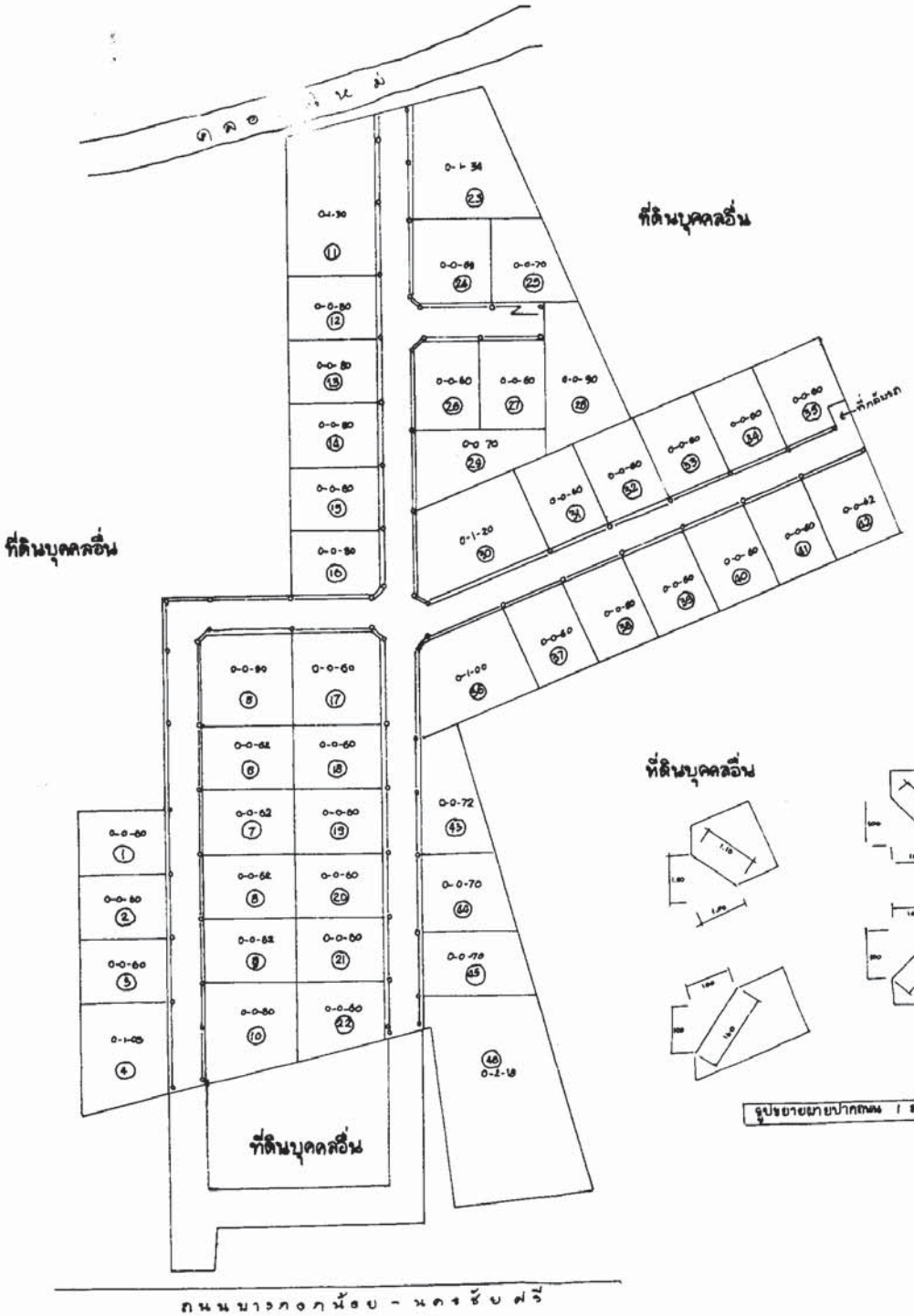


รูปตัดถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก 8.00 เมตร เส้นทางการจำยอมทางออก



รูปตัดถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก 8.00 เมตร.

1 : 50


ที่ดินบุคคลอื่น
ที่ดินบุคคลอื่น
ที่ดินบุคคลอื่น

ตัวอย่างโครงการจัดสรรที่ดินแปลงใหญ่

– ที่ว่าการจัดสรรที่ดินแปลงใหญ่หมายถึง โครงการจัดสรรที่ดินที่แบ่งแปลงจัดสรรออกไปเกินกว่า ๒๐๐ แปลงขึ้นไป การบริการสาธารณะย่อมจะต้องมีมากขึ้นตามสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นทุก ๒๐๐ แปลง (เศษที่เกิน ๒๐๐ แปลง ถ้าเกินกึ่งหนึ่งให้ถือเป็น ๒๐๐ แปลงด้วย) ซึ่งตามปกติ ที่ดินจัดสรรเป็นแปลงย่อยมีจำนวน ๑๐๐ แปลงขึ้นไป ไม่เกิน ๒๐๐ แปลง จะต้องประกอบด้วย

๑. สนามเด็กเล่น ๑ แห่ง เนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๘๐๐ ตร.ม.

๒. โรงเรียนอนุบาล ๑ แห่ง เนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๘๐๐ ตร.ม.

๓. ร้านค้าย่อย ๑ แห่ง เนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๔๐๐ ตร.ม.

– ถ้าหากแปลงจัดสรรเกินกว่า ๑,๐๐๐ แปลงขึ้นไป นอกจากจะมีสาธารณูปโภคดังกล่าวแล้ว ยังจะต้องมีสาธารณูปโภคพิเศษเพิ่มขึ้นอีกด้วยคือ

ก. สวนสาธารณะและสนามกีฬาประชาชน ๑ แห่ง เนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๔ ไร่

ข. โรงเรียนประถมและมัธยมชาย ๑ แห่ง หญิง ๑ แห่ง หรือชายหญิงรวมกัน ๒ แห่ง แต่ละแห่งเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๗ ไร่

(ถ้าเกินกว่า ๑,๐๐๐ แปลง จะต้องจัดให้มีพื้นที่ไว้เพื่อบริการสาธารณะเพิ่มขึ้นทุก ๑,๐๐๐ แปลง เศษของ ๑,๐๐๐ แปลง ถ้าเกินกึ่งหนึ่งให้ถือเป็น ๑,๐๐๐ แปลงด้วย)

ข้อสังเกต

ตามตัวอย่างโครงการนี้จะสังเกตเห็นว่าผู้จัดสรรไม่ประสงค์ที่จะจัดสรรให้เกินกว่า ๑,๐๐๐ แปลงขึ้นไป ทั้งนี้เพราะจะต้องกันพื้นที่ไว้เป็นสาธารณูปโภคพิเศษที่ต้องเพิ่มมากขึ้น ดังนั้นผู้จัดสรรจึงจัดสรรไม่ถึง ๑,๐๐๐ แปลง คือ จัดสรรเพียงจำนวน ๙๙๘ แปลง ซึ่งจะต้องกันพื้นที่ไว้เป็นสาธารณูปโภคคือ

๑. สนามเด็กเล่น ๑ แห่ง เนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๐.๕ ไร่ × 5 = 2.5 ไร่ หรือ ๑,๐๐๐ ตารางวา

๒. โรงเรียนอนุบาล ๑ แห่ง เนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๐.5 ไร่ × 5 = 2.5 ไร่ หรือ ๑,๐๐๐ ตารางวา

๓. ร้านค้าย่อย ๑ แห่ง เนื้อที่ไม่น้อยกว่า $\frac{๑}{๔}$ ไร่ × ๕ = ๑ $\frac{๑}{๔}$ ไร่ หรือ ๕๐๐ ตารางวา

และตามตัวอย่างโครงการนี้ มีสาธารณูปโภคตาม ๑, ๒ ครบ ส่วน ๓ (ร้านค้าย่อยนั้น) ผู้จัดสรรได้เปลี่ยนเป็นสวนพักผ่อนหรือสโมสรเนื้อที่ ๑,๖๐๐ ตารางวา ซึ่งเป็นการผ่อนผันข้อกำหนดของคณะกรรมการฯ แต่จำนวนเนื้อที่นั้นก็ไม่น้อยไปกว่าข้อกำหนดเดิมนั่นเอง ส่วนการจะอนุญาตหรือไม่ก็สุดแล้วแต่คณะกรรมการที่จะผ่อนผันให้หรือไม่

อีกข้อหนึ่งคือ เรื่องบ่อบำบัดน้ำเสีย หากจะต้องมีจะต้องมีเนื้อที่บ่อไม่น้อยกว่า $\frac{๑}{๑๐๐}$ ของเนื้อที่แปลงจัดสรรรวมกันด้วย

โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน

ของ

บริษัท สถิติ จำกัด

มีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ ๒๐/๒ ถนนประชานิเวศน์ ๑ แขวงลาดยาว
เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร โทร.

---

๑. ที่ดินที่จะขออนุญาตทำการจัดสรร

๑.๑ บริษัทฯ มีความประสงค์ที่จะขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินโฉนดเลขที่ ๒,๓,๔,๕,๔๔๐๖, ๔๕๓๘,๕๐๗๕,๕๒๗๓๔ เลขที่ดิน ๓๕,๓๓,๓๔,๓๑,๗๖,๒๔,๘๕,๕๓ ตำบลทวีวัฒนา อำเภอตลิ่งชัน กรุง-เทพมหานคร จำนวน ๘ โฉนดรวมเนื้อที่ทั้งหมด ๒๒๓-๐-๕๑ ไร่ โดยจะทำการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย

๑.๒ บริษัทฯ จะขอรังวัดแบ่งแยกโฉนดออกเป็นแปลงย่อย เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยรวมทั้งหมดจำนวน ๕๕๘ แปลง โดยแบ่งออกเป็นประเภทดังนี้

แปลงที่ดินที่อยู่อาศัย จำนวน ๕๕๘ แปลง โดยแปลงที่มีเนื้อที่น้อยที่สุดประมาณ ๕๐ ตารางวา และแปลงที่มีเนื้อที่มากที่สุด ๒๕๖ ตารางวา

๑.๓ บริษัทฯ จะแบ่งการจัดแบ่งการดำเนินการออกเป็น ๒ โครงการคือ

(ก) โครงการแรก จะดำเนินการเป็นที่อยู่อาศัยจำนวน ๕๐๘ แปลงตามแผนผังที่ได้ระบายสีเหลือง ที่แนบมาพร้อมกันนี้

(ข) โครงการระยะที่ ๒ จะจัดดำเนินการเป็นที่อยู่อาศัย จำนวน ๔๕๐ แปลงตามแผนผังที่ได้ระบาย สีแดง ตามที่แนบมาพร้อมกันนี้

๒. การปรับปรุงที่ดินในที่จัดสรร

บริษัทฯ จะดำเนินการปรับปรุงที่ดินเพื่อให้เหมาะสมกับการเป็นที่อยู่อาศัย โดยจะทำการถมดิน บดอัดด้วยรถแทรคเตอร์และเกรดดินให้เรียบเสมออยู่ในระดับเดียวกันกับถนนบริเวณข้างเคียง

๓. การให้จัดมีสาธารณูปโภค

บริษัทฯ จะจัดให้มีสาธารณูปโภคดังต่อไปนี้

๓.๑ ถนน จะก่อสร้างถนนเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก จำนวน ๔๖ สาย มีความยาวโดยประมาณ ๘,๗๒๘ เมตร โดยมีขนาดดังต่อไปนี้

ถนนใหญ่ จำนวน ๖ สาย มีความยาวรวมโดยประมาณ ๒,๗๘๘ เมตร โดยมีความกว้างของเขต ทาง ๑๒.๐๐ เมตร แบ่งเป็นผิวจราจรกว้าง ๘.๐๐ เมตร เว้นขอบทางเท้าสองข้างกว้างข้างละ ๒.๐๐ เมตร

ถนนซอย จำนวน๔๐ สาย มีความยาวรวมประมาณ ๕,๙๔๐ เมตร มีความกว้างของเขตทาง ๘.๐๐ เมตร แบ่งเป็นผิวจราจร ๖.๐๐ เมตร เว้นขอบทางเท้าข้างละ ๑.๐๐ เมตร สำหรับถนนซอยปลายตันนั้น บริษัทฯ ได้จัดให้มีที่สำหรับกลับรถ จำนวน ๓๐ สาย มีขนาดความกว้าง ๔.๐๐ เมตรและยาว ๓.๐๐ เมตร

อนึ่ง ที่ดินแปลงที่อยู่หัวมุมของถนนทุกสายได้จัดทำมุมผายเพื่อให้รถเลี้ยวได้สะดวกตามมาตรฐานแล้ว

๓.๒ ระบบการระบายน้ำ

การระบายน้ำฝนและน้ำเสียจากพื้นที่ถนนและจากที่อยู่อาศัยจะระบายลงบ่อน้ำ ท่อระบายน้ำไหลลงสู่บ่อบำบัดน้ำเสียโดยวิธีธรรมชาติ

๓.๓ ระบบไฟฟ้า

บริษัทฯ จะดำเนินการปักเสาพาดสายไฟฟ้า และติดตั้งดวงโคมส่องสว่างตามถนนผ่านหน้าที่ดินแปลงย่อยที่ขออนุญาตจัดสรรทุกแปลงโดยบริษัทฯ จะให้การไฟฟ้านครหลวง เป็นผู้ดำเนินการโดยบริษัทฯ เป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น

๓.๔ ระบบน้ำบริโภค

เนื่องจากบริเวณที่ขอจัดสรรนี้ การประปานครหลวงยังไม่ขยายเขตบริการไปถึง ดังนั้นบริษัทฯ จะขออนุญาตขุดเจาะบ่อน้ำบาดาลต่อทางราชการที่เกี่ยวข้อง และดำเนินการวางท่อประปาส่งน้ำผ่านที่ดินแปลงย่อยทุกแปลงโดยจะให้มีประตู-เปิด-ปิดน้ำ หัวจ่ายน้ำสำหรับดับเพลิง เป็นไปตามแบบมาตรฐานของการประปานครหลวง โดยบริษัทฯ จะให้การประปานครหลวงเป็นผู้ออกแบบและควบคุมการดำเนินการให้ได้มาตรฐาน

๔. การจัดให้มีบริการสาธารณะอื่น ๆ

บริษัทฯ จะจัดให้มีบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรดังนี้

๔.๑ จะจัดให้มีสนามเด็กเล่น ๑ แห่ง มีเนื้อที่รวมประมาณ ๑,๐๘๘ ตารางวา

๔.๒ จัดให้มีที่สร้างโรงเรียนอนุบาล ๑ แห่ง เนื้อที่ ๑,๒๐๐ ตารางวา

๔.๓ จัดให้มีสวนพักผ่อนและสโมสร ๑ แห่ง มีเนื้อที่ประมาณ ๑,๖๐๐ ตารางวา

๔.๔ จัดให้มีบ่อบำบัดน้ำโสโครก ๑ แห่ง มีเนื้อที่ประมาณ ๕๔๘ ตารางวา

๕. อัตราค่าบริการในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนกลาง เช่น ยามรักษาความปลอดภัย การรักษาความสะอาดบริเวณโดยรอบพื้นที่สาธารณประโยชน์ ถนนต่าง ๆ ค่าไฟฟ้าที่ติดตั้งไฟทาง การบำรุงรักษาถนนเมนและถนนซอย การรักษาความสะอาดท่อระบายน้ำ ดูแลรักษาสวนสาธารณะ โดยคิดจากจำนวนที่ดินคำนวณตามลำดับขั้นคือ

๕.๑ เนื้อที่ดิน ๕๐ ตารางวา เก็บ ๑๐๐ บาท ต่อเดือน และ

๕.๒ เนื้อที่ดินส่วนที่เกิน ๕๐ ตารางวาขึ้นไป เก็บตารางวาละ ๑ บาท

อัตราค่าบริการดังกล่าวนี้อาจเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นตามสภาวะเศรษฐกิจ หรือตามมติของชมรมหรือสมาคมผู้อาศัยที่จะจัดตั้งขึ้นในอนาคตต่อไป

๖. วิธีการจัดจำหน่าย

บริษัทฯ จะจัดจำหน่ายที่ดินทุกแปลงในระบบของเงินสด โดยจะขายเฉพาะที่ดินในราคาประมาณตารางวาละ ๑,๕๐๐ บาท (หนึ่งพันห้าร้อยบาทถ้วน) ทั้งนี้ราคาดังกล่าวอาจเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้ตามสภาวะเศรษฐกิจ

๗. ประมาณการค่าก่อสร้าง

โครงการจัดสรรที่ดินนี้ จะต้องเสียค่าใช้ในการก่อสร้างประมาณ.....บาท โดยแยกเป็นประเภทดังนี้

๗.๑ ค่าถมที่ดินประมาณ	๒๖,๘๐๐,๐๐๐	ล้านบาท
๗.๒ ค่าก่อสร้างถนนและทางเท้าประมาณ	๑๔,๘๐๐,๐๐๐	ล้านบาท
๗.๓ ค่าก่อสร้างระบบระบายน้ำประมาณ	๓,๘๐๐,๐๐๐	ล้านบาท
๗.๔ ค่าใช้จ่ายระบบไฟฟ้าประมาณ	๔,๐๐๐,๐๐๐	ล้านบาท
๗.๕ ค่าใช้จ่ายระบบน้ำบริโภคประมาณ	๔,๐๐๐,๐๐๐	ล้านบาท

๘. กำหนดเวลาเริ่มดำเนินการและเวลาแล้วเสร็จ

ขณะนี้บริษัทฯ ได้เริ่มถมที่ดินปรับพื้นที่บดอัดดินให้ได้ระดับที่กำหนด และจะดำเนินการขอรังวัดแบ่งแยกทันทีที่ได้รับอนุมัติผังการจัดสรรที่ดิน

โครงการนี้บริษัทฯ จะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในเวลา ๓ ปีนับแต่วันที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

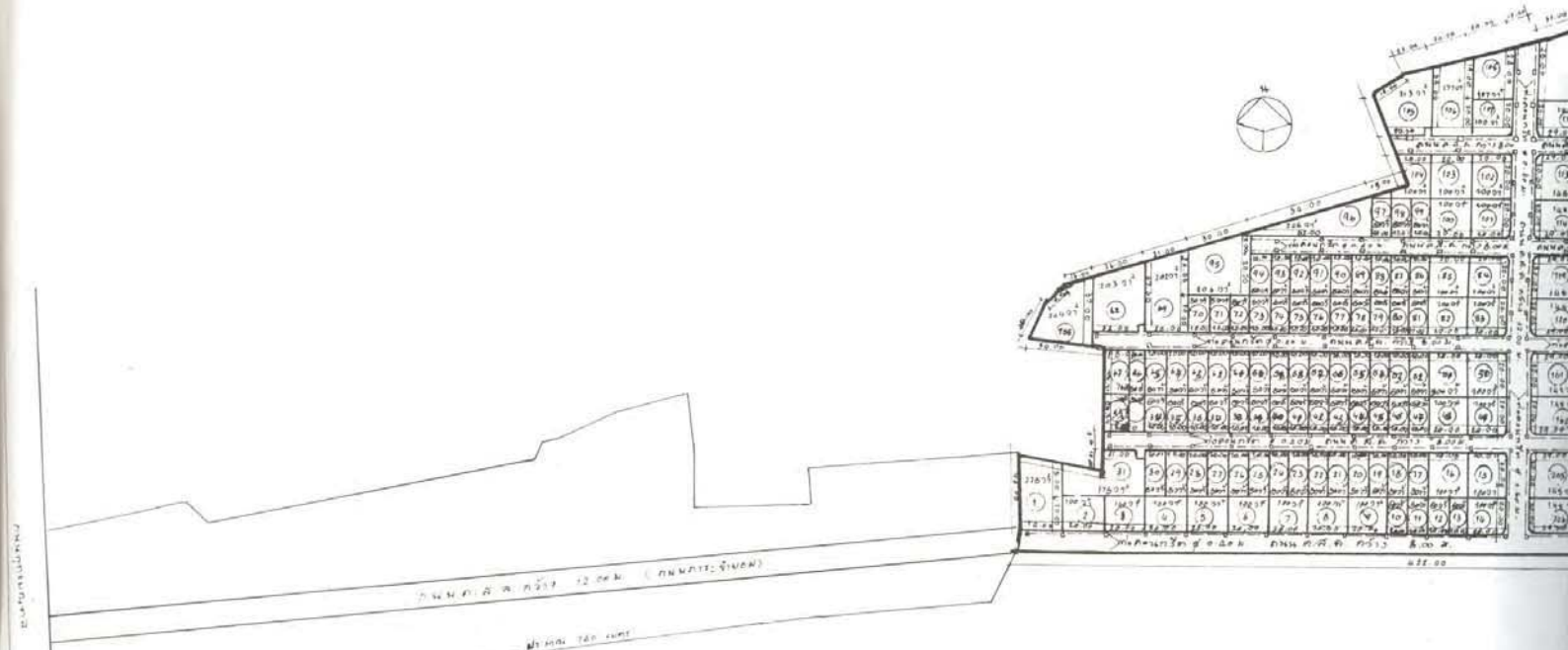
๙. การค้ำประกันสาธารณูปโภค

สาธารณูปโภคต่าง ๆ ที่บริษัทฯ ได้เสนอจะจัดสร้างขึ้นในโครงการนี้นั้นหากได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินแล้ว บริษัทฯ พร้อมที่จะให้ธนาคารกรุงเทพ จำกัด เข้าค้ำประกันหรือบริษัทฯ จะจัดสร้างสาธารณูปโภคต่าง ๆ ให้เสร็จเรียบร้อยก่อนที่จะรับใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน

บริษัทฯ ได้แนบเอกสารต่าง ๆ มาพร้อมกับคำขออนุญาตทำการจัดสรรมาเพื่อได้โปรดพิจารณาต่อไป

ลงชื่อ.....กรรมการผู้จัดการ

( )



ข้างเคียงการจัดรูปแปลงที่ดิน และขนาดที่ดิน 1 : 1000

ลักษณะการแสดงขนาดที่ดิน จำนวนแปลงที่ดินที่รังวัดรวม 938 แปลง (คิดเป็นพื้นที่ รวมทั้งหมด

- แปลงที่ดินสาธารณะประโยชน์ จำนวน 958 แปลง คิดเป็นพื้นที่ รวม 68993.00 ตารางวา
  แปลงที่ดินเล็กที่สุด 191.00 ตารางวา (คูแปลงที่ 188) โฉนดประมาณ
  แปลงที่ดินใหญ่ที่สุด 30.00 ตารางวา (10.00×20.00)โฉนดประมาณ
- แปลงที่ดินว่างจำนวน 1 แปลง จัดเป็นแหล่งรวมประโยชน์ 1534.00ตารางวา (โฉนดประมาณ)

การจัดทำสาธารณูปโภค

ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ค.ส.ล. ทั่วบริเวณ ความยาวรวม 8728.50 ม. (โฉนดประมาณ) แบ่งเป็น

ถนน ค.ส.ล. กว้าง 12.00 เมตร (มีทางเท้ากว้างข้างละ 3.00 ม.) จำนวน 3 สาย

ยาวสายที่ 1 ยาว 586.00, 198.00, และ 665.00 เมตร (โฉนดประมาณ)

ถนน ค.ส.ล. กว้าง 8.00 ม. (มีทางเท้ากว้างข้างละ 2.00 ม., ทางเท้ากว้างข้างละ 1.00 ม.) จำนวน 6 สาย

300.00, 300.00, 600.00, 118.00, 390.00 ม. (โฉนดประมาณ)

ถนน ค.ส.ล. กว้าง 8.00 ม. (ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก) (มีทางเท้ากว้างข้างละ 2.00 ม., ทางเท้ากว้างข้างละ 1.00 ม.) จำนวน 1

37.00, 130.00, 44.00, 200.00, 200.00, 174.00, 173.00, 155.00, 30.00, 128.00, 163.00, 193.00, 160.00, 134.00, 130.00

118.00, 79.00, 96.00, 93.00, 33.00, 144.00, 144.00, 177.00, 183.00, 182.00, 182.00 หนา 50.00 ม. (โฉนดประมาณ)

ถนน ค.ส.ล. กว้าง 12.00 ม. (ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก) (มีทางเท้ากว้างข้างละ 2.00 ม., ทางเท้ากว้างข้างละ 1.00 ม.) จำนวน 1

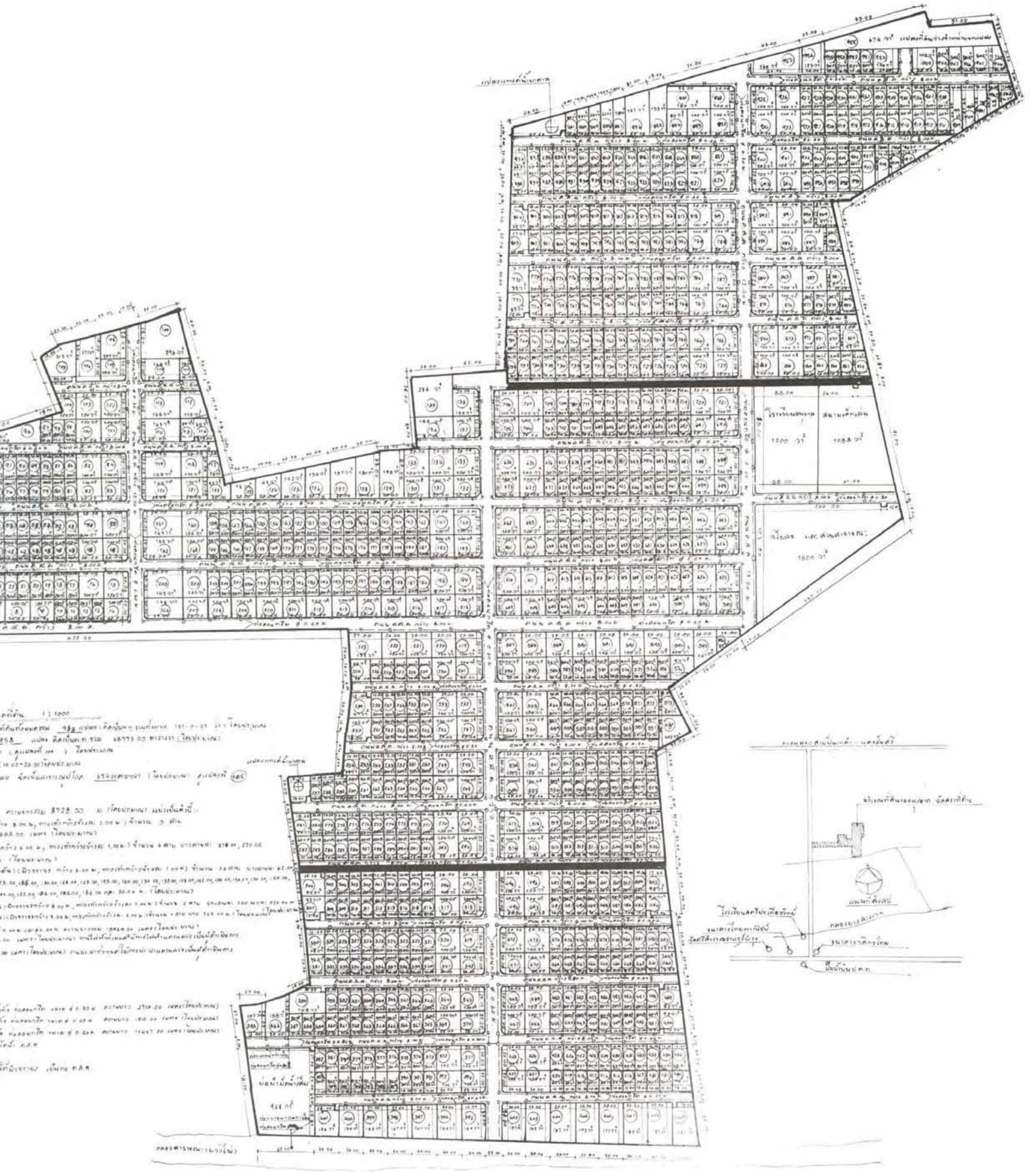
ถนน ค.ส.ล. กว้าง 14.00 ม. (ถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก) (มีทางเท้ากว้างข้างละ 3.00 ม., ทางเท้ากว้างข้างละ 2.00 ม.) จำนวน 1

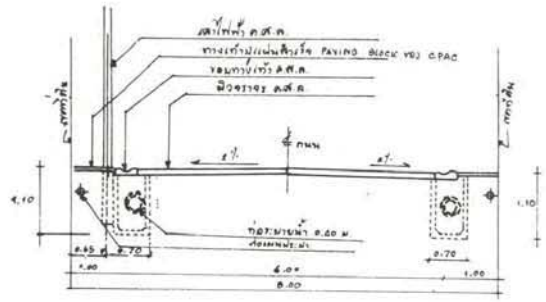
- ท่อระบายน้ำคอนกรีต ท่อคอนกรีต ขนาด ∅ 0.60 ม., ∅ 0.80 ม. และ ∅ 1.00 ม. ความยาวรวม 1844.00 เมตร (โฉนดประมาณ)
- ท่อระบายน้ำฝาปิดรูพรุน ความยาวรวม 1313.00 เมตร (โฉนดประมาณ) ขนาดไม่ต่ำกว่าตามที่กำหนดในรูปตัดท่อระบายน้ำ
- ท่อเป็นประปาทั้งหมด ความยาวรวม 1391.00 เมตร (โฉนดประมาณ) ขนาดประปาทั้งหมดให้เป็นไปตามที่การประปาส่วนภูมิภาค

สัญญลักษณ์

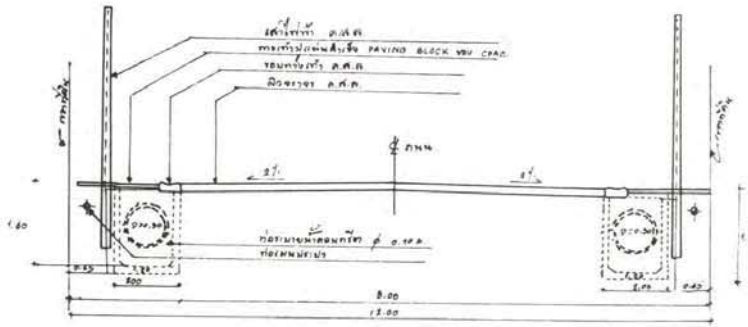
- ——— แสดง แนวท่อระบายน้ำคอนกรีต ขนาด ∅ 0.60 ม. ความยาว 2719.00 เมตร
- — — แสดง แนวท่อระบายน้ำคอนกรีต ขนาด ∅ 0.80 ม. ความยาว 1810.00 เมตร
- — — แสดง แนวท่อระบายน้ำคอนกรีต ท่อคอนกรีต ขนาด ∅ 1.00 ม. ความยาว 1144.00 เมตร
- □ แสดง ตำแหน่งบ่อพักน้ำ ค.ส.ล.

หมายเหตุ ท่อระบายน้ำทั้งหมดที่ติดตั้งเรียบร้อย เป็นท่อ ค.ส.ล.

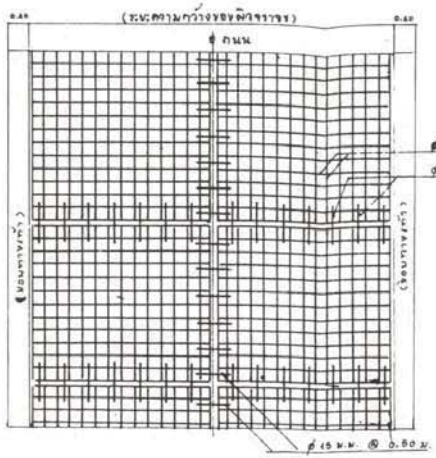




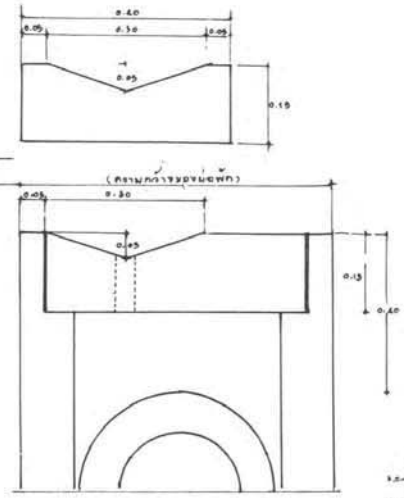
รูปตัดแสดงถนนเขตทาง กว้าง 8.00ม. | 1:50



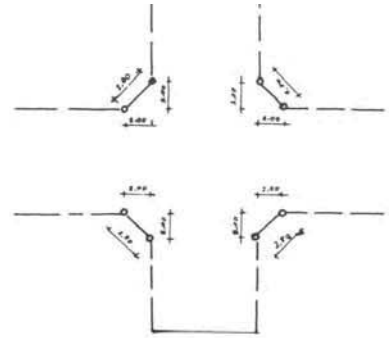
รูปตัดแสดงถนนเขตทาง กว้าง 13.00ม. | 1:50



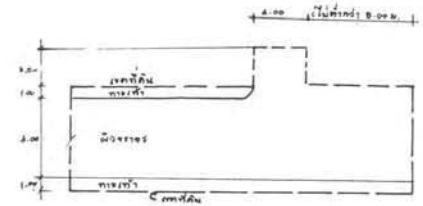
แปลนแสดงการวางเหล็กเสริมถนนทั่วไป | 1:50



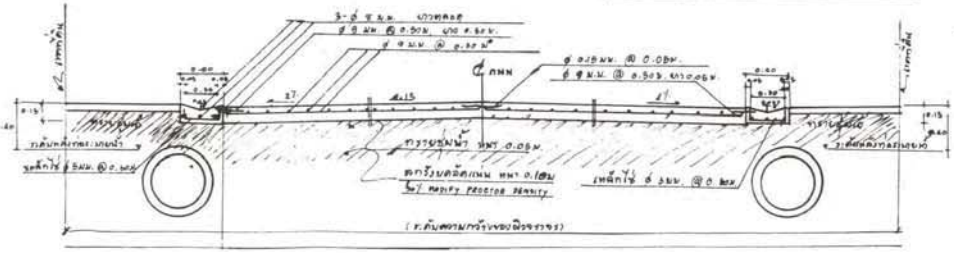
รูปตัดขยายแสดงฝาบ่อพักและรางวี ค.ส.ล. 1:5



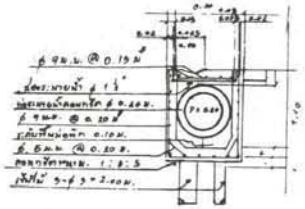
แปลนขยายแสดงปลายทางเข้าสู่ถนนทั่วไป 1:200



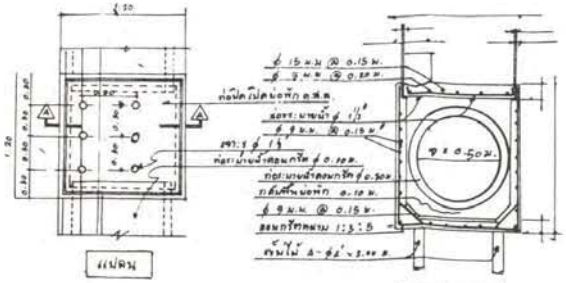
แปลนขยายถนนปลายทั่วไป 1:200



แบบแสดงรูปตัดถนน และการวางเหล็กเสริม | 1:25



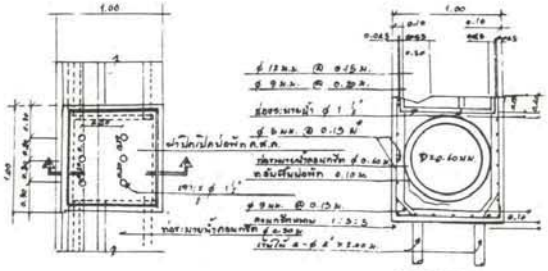
รูปตัด ⑧-⑧



แปลน

รูปตัด Ⓐ-Ⓐ

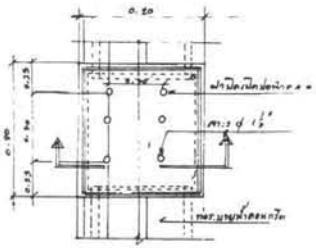
แบบขยายบ่อพัก 4 ท่อระบายน้ำ ⌀0.60ม. | 1:25



แปลน

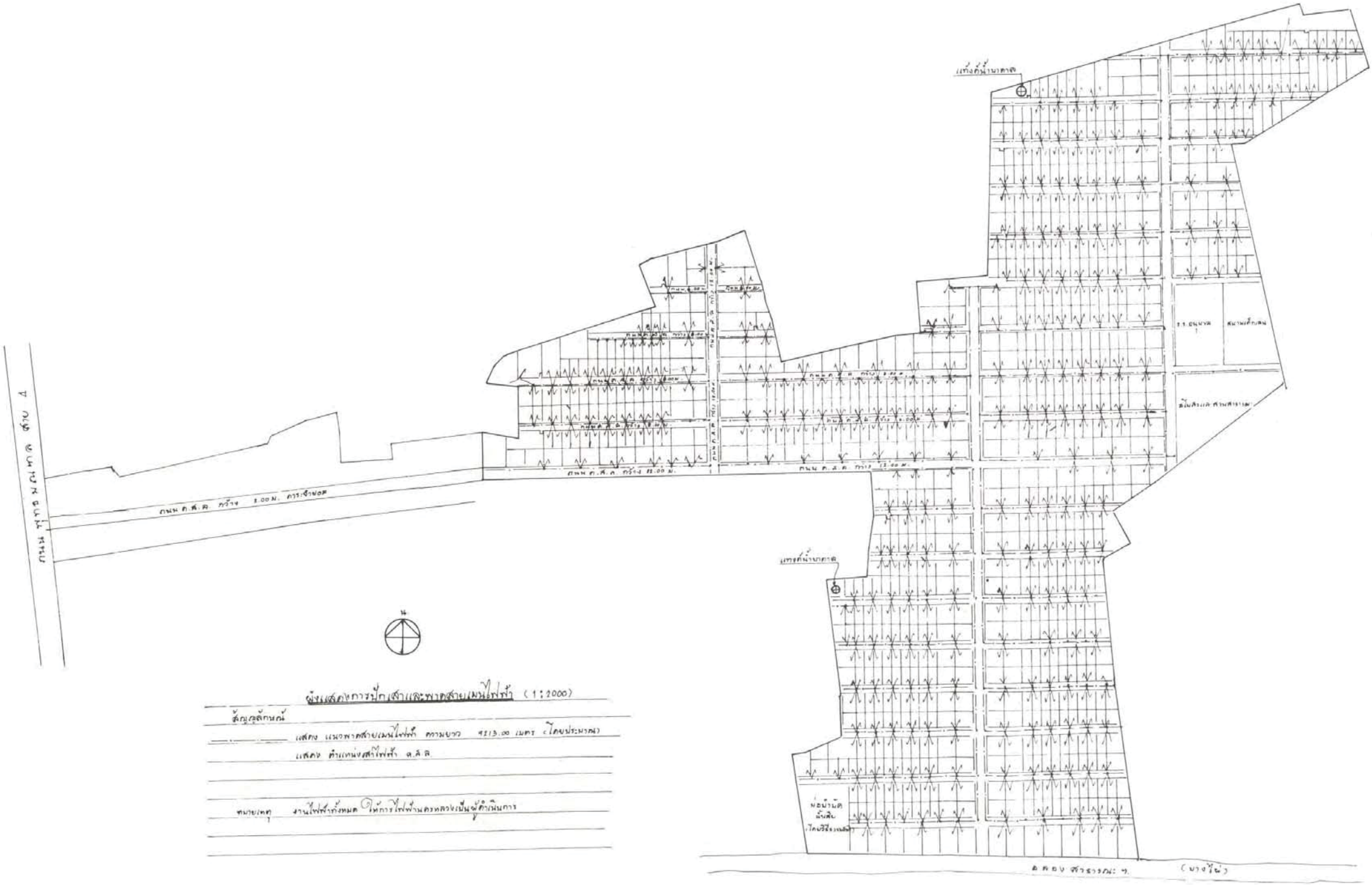
รูปตัด Ⓑ-Ⓑ

แบบขยายบ่อพัก 6 ท่อระบายน้ำ ⌀0.60ม. | 1:25



แปลน

แบบขยายบ่อพัก X ท่อระบายน้ำ ⌀0.40 | 1:25



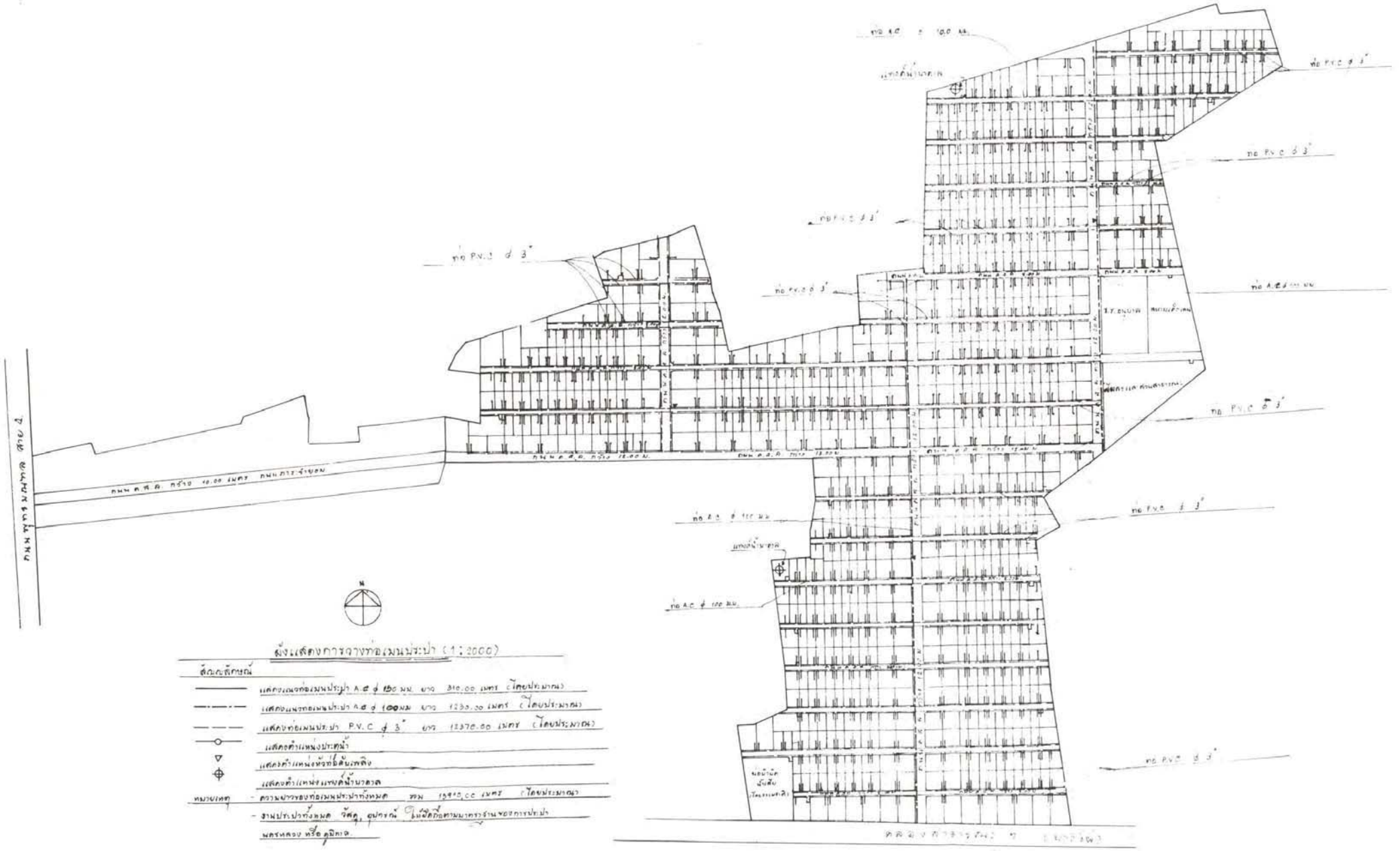
แผนผังแสดงการปักเสาและพาดสายเมนไฟฟ้า (1:2000)

สัญญลักษณ์

แสดง แนวพาดสายเมนไฟฟ้า ความยาว 9213.00 เมตร (โดยประมาณ)

แสดง ตำแหน่งสถิไฟฟ้า ค.ส.ล.

หมายเหตุ งานไฟฟ้าทั้งหมด ให้การไฟฟ้านครหลวงเป็นผู้ดำเนินการ



ผังแสดงการวางท่อมนน้ำประปา (1 : 2000)

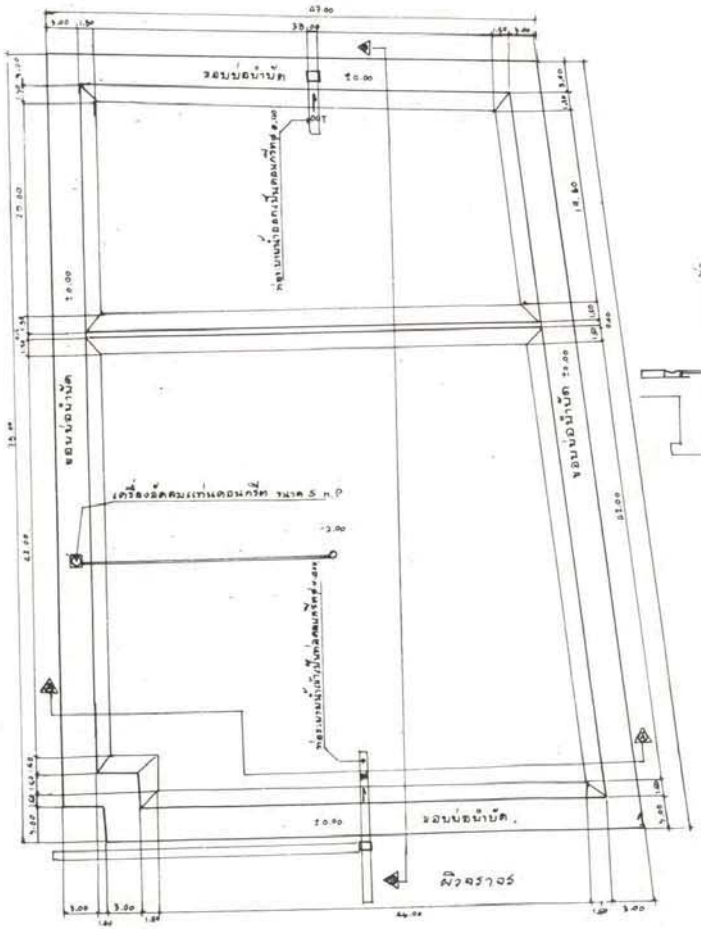
ลักษณะสัญญลักษณ์

- แสดงแนวท่อมนน้ำประปา A.C ∅ 150 มม. ยาว 310.00 เมตร (โดยประมาณ)
- แสดงแนวท่อมนน้ำประปา A.C ∅ 100 มม. ยาว 1230.00 เมตร (โดยประมาณ)
- แสดงท่อมนน้ำประปา P.V.C ∅ 3" ยาว 12370.00 เมตร (โดยประมาณ)
- แสดงตำแหน่งประตูน้ำ
- แสดงตำแหน่งหัวดับเพลิง
- แสดงตำแหน่งแยกน้ำบาดาล

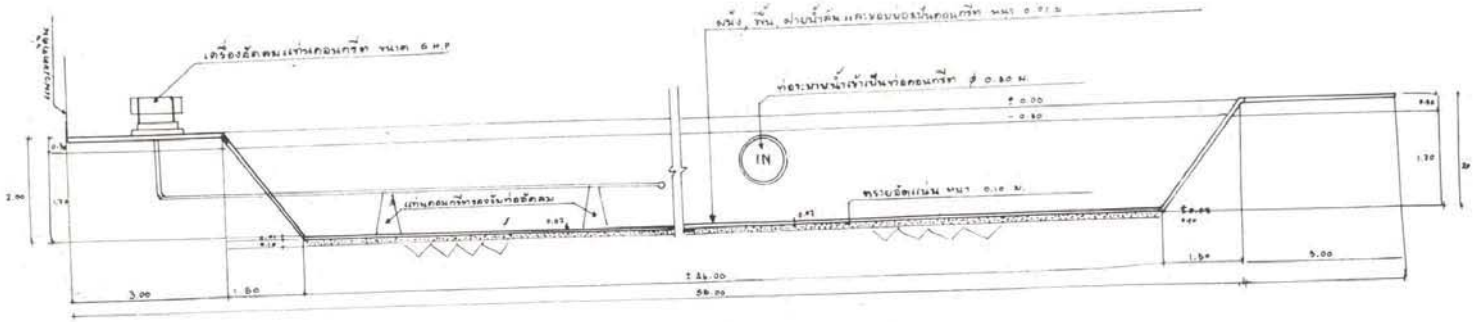
หมายเหตุ - ความยาวของท่อมนน้ำประปาทั้งหมด ยาว 13910.00 เมตร (โดยประมาณ)

- งานประปาทั้งหมด วัสดุ, อุปกรณ์ ที่ใช้ติดตั้งตามมาตรฐานของการประปา

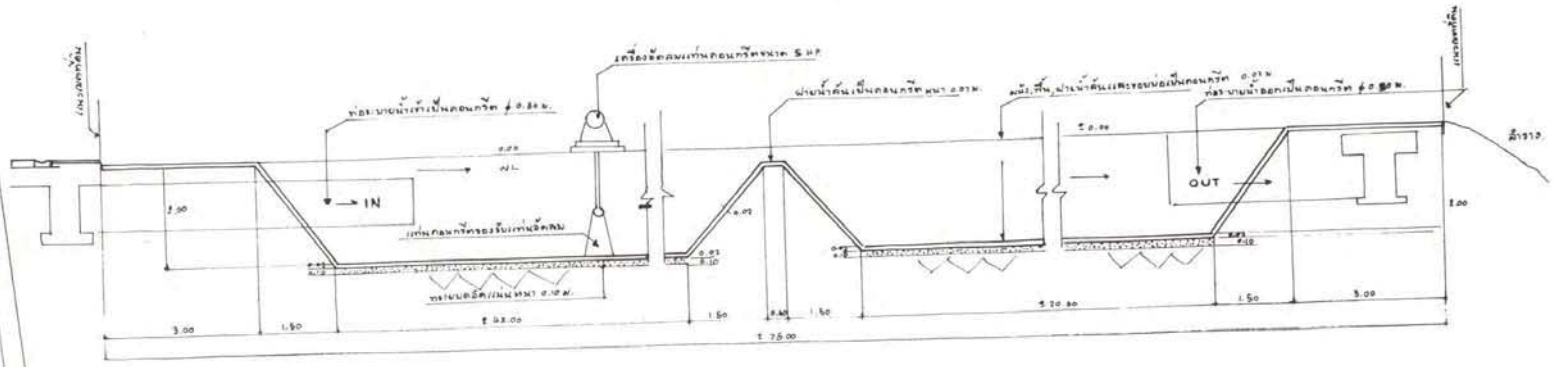
พลรหลอง หรือ คุมิกาล



แปลน 1:200



รูปตัด A-A 1:50



รูปตัด B-B 1:50

ตัวอย่างโครงการจัดสรรที่ดินแปลงใหญ่อีกราย

ตามตัวอย่างนี้ก็คล้ายกับตัวอย่างโครงการที่แล้ว เนื่องจากผู้จัดสรรไม่ประสงค์ที่จะต้องการให้มีการกันพื้นที่บริการสาธารณูปโภคพิเศษ จึงจัดสรรเพียงไม่เกิน ๑,๐๐๐ แปลง ซึ่งจะต้องมีพื้นที่กันเป็นสาธารณูปโภค คือ

๑. สนามเด็กเล่น ๑ แห่ง เนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๐.๕ ไร่ × 5 = ๒.๕ ไร่ = ๑,๐๐๐ ตารางวา ในโครงการนี้กันไว้ถึง ๒-๒-๐๐ ไร่ มากกว่าที่กำหนด

๒. โรงเรียนอนุบาล ๑ แห่ง เนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๐.๕ ไร่ × ๕ = ๒.๕ ไร่ = ๑,๐๐๐ ตารางวา ในโครงการนี้กันไว้ถึง ๒-๒-๐๐ ไร่ มากกว่าที่กำหนด

๓. ร้านค้าย่อย ๑ แห่ง เนื้อที่ไม่น้อยกว่า $\frac{๑}{๔}$ ไร่ × ๕ = ๑ $\frac{๑}{๔}$ ไร่ หรือ ๕๐๐ ตารางวา ในโครงการนี้กันไว้ ๑-๑-๐๐ ไร่ เกินกว่าข้อกำหนด

(ข้อ ๓ นี้ไม่มีการผ่อนผันเหมือนโครงการที่แล้ว)

ข้อแตกต่างระหว่าง ๒ โครงการคือ โครงการที่แล้วผู้จัดสรรได้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงจัดสรรแล้ว ส่วนโครงการนี้ผู้จัดสรรยังมิได้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงจัดสรร ดังนั้นโครงการนี้ผู้จัดสรรจะต้องขึ้นสัญญาจะซื้อจะขาย ซึ่งแสดงให้เห็นถึงว่าผู้จัดสรรเป็นผู้มีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงจัดสรรเมื่อคณะกรรมการอนุญาตให้จัดสรรได้ด้วย

(สำเนา)

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....

มท ๐๗๑๕.๕/..... .....๒๕๓๐

ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

เรียน *เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร*

๑. เรื่องเดิม

บริษัทดี จำกัด ได้ยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน โฉนดเลขที่ ๔๖๑ - ๔๖๓, ๔๖๕ - ๔๖๕, ๔๗๑ - ๔๘๐, ๔๘๒, ๔๘๔, ๔๘๕, ๔๘๗, ๔๕๒, ๔๕๓, ๒๘๖๕, ๔๑๖๗, ๔๓๕๖, ๕๑๐๖, ๕๓๕๑, ๘๗๖๕, ๑๓๔๑๖, ๒๓๖๑๒, ๒๖๕๗๗ - ๒๖๕๗๕, ๖๒๗๓ เขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร ไว้ต่อสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางกอกน้อย เมื่อวันที่.....๒๕๓๐

๒. ข้อเท็จจริง

๑. บริษัทฯ ได้จดทะเบียนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด ตามทะเบียนเลขที่ /๒๕๒๗ เมื่อวันที่.....๒๕๒๗ มีสำนักงานแห่งใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ ๑๗ ซอยเสริมสุข ถนนจรัญสนิทวงศ์ แขวงบางพลัด เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร

บริษัทฯ มีวัตถุประสงค์ตามที่ระบุไว้ในบริคณห์สนธิ คือ ซื้อ จัดหา รับ เช่า เช่าซื้อ ถือกรรมสิทธิ์ ครอบครอง ปรับปรุง ใช้และจัดการโดยประการอื่นซึ่งทรัพย์สินใด ๆ ตลอดจนดอกผลของทรัพย์สินนั้น

๒. ที่ดินที่ขออนุญาตจัดสรรมีเนื้อที่รวม ๒๑๔ - ๒ - ๑๒ ไร่ จะทำการรังวัดแบ่งแยกโฉนดออกเป็นแปลงย่อยจำนวน ๘๘๔ แปลง

๓. บริษัทฯ จะทำการปรับปรุงที่ดินโดยถมดินบดอัดแน่นให้ระดับเรียบเสมอกัน โดยใช้รถแทรคเตอร์ปรับระดับและบดอัดดิน

๔. บริษัทฯ จะสร้างถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ๔๑ สาย เป็นถนนโท ๑ สาย ยาว ๑,๐๕๐ เมตร ผิวจราจรกว้าง ๑๑ เมตร ทางเท้ากว้างข้างละ ๒ เมตร ถนนย่อย ๔๐ สาย รวมยาว ๕,๗๕๐, ๘๓๐ เมตร ผิวจราจรกว้าง ๖, ๘ เมตร ทางเท้ากว้างข้างละ ๑, ๑.๕๐ เมตร มีที่กลับรถเป็นรูปตัวแอลขนาด ๔ / 3 เมตร

๕. ระบบระบายน้ำ ให้ท่อคอนกรีตเสริมเหล็กลอดใต้ผิวจราจรตรงทางแยกทางรวม ใช้ท่อขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง ๐.๕๐, ๐.๖๐, ๐.๘๐ เมตร ระบายน้ำเข้าบ่อบำบัดน้ำเสีย แล้วระบายออกลำรางสาธารณประโยชน์

๖. ระบบไฟฟ้า ดำเนินการโดยการไฟฟ้านครหลวง

๗. ระบบประปา ดำเนินการโดยการประปานครหลวง

๘. กำหนดเวลาดำเนินการ บริษัทฯ จะดำเนินการให้เสร็จภายในระยะเวลาประมาณ ๕ ปี นับแต่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

๓. ความเห็น

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร พิจารณาแล้วเห็นว่า บริษัทฯ จะแบ่งแยกที่ดินออกเป็นแปลงย่อย ติดต่อกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป เพื่อจัดจำหน่ายให้แก่ประชาชนทั่วไป ทั้งมีการให้บริการด้านสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ การดำเนินการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ เห็นควรอนุญาตให้ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และได้แนบเอกสารต่าง ๆ รวม ๑๒ ชุด มาเพื่อประกอบการพิจารณา พร้อมนี้ด้วยแล้ว

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....

(จ.ส. ๔)



คำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

วันที่.....เดือน.....พ.ศ...๒๕๓๐.....

ข้าพเจ้า.....บริษัท ดี จำกัด โดยนางสมรัก มากนา.....อายุ.....-.....ปี สัญชาติ.....-.....ที่อยู่เลขที่.....๑๗.....ตรอก/ซอย.....เสริมสุข..... ถนน.....จรัญสนิทวงศ์.....หมู่ที่.....-.....ตำบล.....บางพลัด..... อำเภอ.....บางกอกน้อย.....จังหวัด.....กรุงเทพมหานคร.....ขอยื่นคำขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินต่อคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน และขอแสดงหลักฐานพร้อมทั้งรายละเอียดดังต่อไปนี้

๑. ที่ดินที่ขอทำการจัดสรรที่ดิน รวม.....๓๖.....แปลง รวมเนื้อที่ทั้งสิ้นประมาณ.....๒๑๔.....ไร่.....๒.....งาน.....๑๒.....ตารางวา ตามเลขโฉนดที่ดินที่.....ตามบัญชีแนบท้าย..... อำเภอ.....ตลิ่งชัน.....จังหวัด.....กรุงเทพมหานคร.....

(ถ้ามีที่ดินที่ขอทำการจัดสรรมากกว่า ๑ แปลง ให้ทำเป็นบัญชีต่อท้าย)

๒. ที่ดินที่ขอทำการจัดสรรตามข้อ ๑ ขณะนี้มีชื่อ.....บริษัท ดี จำกัด และผู้มีชื่อกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามบัญชีแนบท้าย.....เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์

๓. ที่ดินดังกล่าว

☑ ไม่มีภาระผูกพันประการใดทั้งสิ้น

☐ มีภาระผูกพันอยู่ คือ

โฉนดที่ดินเลขที่.....-.....ตำบล.....-.....

อำเภอ.....-.....จังหวัด.....-.....

มีภาระผูกพันโดย.....

(ถ้าที่ดินมีภาระผูกพันมากกว่า ๑ แปลง ให้ทำเป็นบัญชีต่อท้าย)

๔. ข้าพเจ้าจะตั้งสำนักงานจัดสรรที่ดินใช้ชื่อว่า.....บริษัท ดี จำกัด..... ที่ตั้งสำนักงานเลขที่.....๑๗.....ตรอก/ซอย.....เสริมสุข.....ถนน.....จรัญสนิทวงศ์..... หมู่ที่.....-.....ตำบล.....บางพลัด.....อำเภอ.....บางกอกน้อย..... จังหวัด.....กรุงเทพมหานคร.....

บัญชีแนบท้ายโฉนดที่ดิน บริษัท ดี จำกัด

ลำดับ	เลขโฉนด	ที่ดิน	ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์	เนื้อที่ (ไร่)	
๑.	๒๓๖๑๒	๖๕๐	บริษัท ดี จำกัด	๐-๓-๗๖	(บางส่วน)
๒.	๔๕๒	๒๘๕	นาง ก	๐-๒-๘๘	(บางส่วน)
๓.	๔๕๓	๒๘๖	นาง ก	๐-๒-๘๘	(บางส่วน)
๔.	๒๘๖๕	๔๑๒	นางอรุณ ศรีมาก	๐-๒-๔๐	(บางส่วน)
๕.	๔๘๗	๑๐๑	น.ส.นฤมล ไปรมา	๐-๒-๖๔	(บางส่วน)
๖.	๔๘๒	๒๔๕	นายอวยพร เกตุมาก	๐-๒-๗๒	(บางส่วน)
๗.	๔๘๕	๕๔	นางจำรัส สีแดง	๑-๑-๗๖	(บางส่วน)
๘.	๔๘๔	๒๐๖	นางรอด บุญมาก กับพวก	๑๔-๑-๒๑	
๙.	๔๘๐	๕๘	ค.ญ.มณีพรรณ ศร้ามครัน	๒-๓-๓๘	
๑๐.	๕๓๕๑	๓๗๗	นายอินทร ปานมาก	๖-๓-๐๐	
๑๑.	๔๗๗	๕๖	นายพัน คีสุข	๗-๐-๐๐	(บางส่วน)
๑๒.	๔๗๕	๕๗	นาง ก	๘-๐-๐๐	(บางส่วน)
๑๓.	๔๗๘	๒๐๘	นายปอง ใจแจ่ม		
๑๔.	๔๑๖๗	๕๖/๓๔๐	บริษัท โรงพยาบาลบุรี จำกัด	๑๑-๐-๒๓	
๑๕.	๑๓๔๑๖	๔๕๓	บริษัท โรงพยาบาลบุรี จำกัด	๓-๐-๕๖	
๑๖.	๔๗๖	๕๗	นางทนา สอาด	๑๕-๐-๐๐	(บางส่วน)
๑๗.	๖๒๗๓	๓๕๕	นางจิตร สอาด	๓-๐-๕๘	(บางส่วน)
๑๘.	๔๗๕	๕๘	นางแย้ม รักษา	๓-๐-๒๐	
๑๙.	๘๗๖๕	๔๑๖	นายอุ่น ประชา	๖-๐-๓๔	
๒๐.	๔๗๔	๕๕	นายพยุง ศิริ	๑๕-๐-๐๐	(บางส่วน)
๒๑.	๔๖๕	๒๒๖	นางทับทิม ชูศรี	๑๕-๐-๐๐	(บางส่วน)
๒๒.	๔๗๓	๒๒๔	นางทับทิม ชูศรี		
๒๓.	๔๗๒	๗๕	นางหญิง ชวนะ	๘-๐-๐๐	(บางส่วน)
๒๔.	๔๖๖	๗๗	นางลำใย กานนท์	๗-๒-๐๐	
๒๕.	๔๖๗	๗๖	นางลำใย กานนท์	๖-๑-๒๐	
๒๖.	๔๖๒	๖๒	น.ส.ภรณ์ ดอกไม้	๕-๒-๗๖	
๒๗.	๔๖๑	๖๓	นางคำ รสรื่นดี	๕-๐-๒๘	
๒๘.	๔๓๕๖	๖๔	นางศรี ชาญชัย	๗-๑-๐๐	
๒๙.	๔๗๑	๗๘	น.ส.ไร ใจสิงห์ดี กับพวก	๖-๑-๖๐	
๓๐.	๔๖๘	๗๕	นายใช้ ชื่นวงศ์ กับพวก	๗-๓-๕๑	
๓๑.	๕๑๐๖	๓๖๖	นายชา รสรื่น	๕-๑-๖๑	
๓๒.	๔๖๕	๒๒๒	นายบุญรอด วัน กับพวก	๕-๐-๐๐	(บางส่วน)
๓๓.	๒๖๕๗๗	๗๗๕	นางทอง รสรื่นตา	๑-๐-๓๔	
๓๔.	๒๖๕๗๘	๗๗๔	นางทอง รสรื่นตา	๑-๐-๑๑	
๓๕.	๒๖๕๗๕	๗๗๓	นางทอง รสรื่นตา	๑-๐-๑๗	
๓๖.	๕๖๓	๖๑	ค.ช.ศุภฤทธิ์ อรุณกมล	๑๐-๓-๔๐	(บางส่วน)
			รวมเนื้อที่จัดสรรทั้งหมด	๒๑๔-๒-๑๒	ไร่

โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน

ของ

บริษัท ดี จำกัด

สำนักงานเลขที่ ๑๗ ซอยเสริมสุข ถนนจรัญสนิทวงศ์ แขวงบางพลัด
เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร หมู่บ้านมหาดไทย
โทรศัพท์.....

---

๑. วัตถุประสงค์และวิธีดำเนินการ จะทำการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินตามโฉนดเลขที่ ๔๘๐, ๒๓๖๑๒, ๔๕๒, ๔๕๓, ๒๘๖๕, ๔๘๗, ๔๘๒, ๔๘๕, ๔๘๔, ๕๓๕๑, ๔๗๗, ๔๗๕, ๔๗๘, ๔๑๖๗, ๑๓๔๑๖, ๔๗๖, ๖๒๗๓, ๔๗๕, ๘๗๖๕, ๔๗๔, ๔๖๕, ๔๗๓, ๔๗๒, ๔๖๖, ๔๖๗, ๔๖๒, ๔๖๑, ๔๓๕๖, ๔๗๑, ๔๖๘, ๕๑๐๖, ๔๖๕, ๒๖๕๗๗, ๒๖๕๗๘, ๔๖๓ และ ๒๖๕๗๕ ตำบลบางระมาด อำเภอตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ ๒๑๔-๒-๑๒ ไร่ ขอทำการแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อย ๕๕๔ แปลง แยกได้ดังนี้

๑.๑ ที่อยู่อาศัยบ้านแฝด ๓๐๘ แปลง เนื้อที่แปลงน้อยที่สุด ๓๕ ตารางวา ขนาด ๘.๐๐ / ๑๗.๕๐ เมตร

๑.๒ ที่อยู่อาศัยบ้านเดี่ยว ๖๘๐ แปลง เนื้อที่แปลงน้อยที่สุด ๕๐ ตารางวา ขนาด ๑๑.๔๓ / ๑๗.๕๐ เมตร

๑.๓ เป็นที่ดินแปลงใหญ่และแบ่งแยกไว้รวมกับโครงการต่อไปอีก ๖ แปลง เนื้อที่น้อยที่สุด ๒๖๘ ตารางวา

๒. การปรับปรุงที่ดิน จะทำการปรับปรุงที่ดินโดยการถมดินบดอัดแน่นให้ระดับดินเรียบเสมอกัน โดยใช้รถแทรกเตอร์ปรับระดับและบดอัดดิน

๓. การจัดทำสาธารณูปโภค จัดให้มีดังนี้

๓.๑ ถนน จัดทำถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ๔๑ สาย คือ

ถนนโท ๑ สาย ยาว ๑,๐๕๐ เมตร มีเขตทางกว้าง ๑๕.๐๐ เมตร ผิวจราจรกว้าง ๑๑.๐๐ เมตร ทางเท้ากว้างข้างละ ๒.๐๐ เมตร

ถนนย่อย ๔๐ สาย รวมยาว ๕,๗๕๐.๐๐, ๘๓๐.๐๐ เมตร มีเขตทางกว้าง ๘.๐๐, ๑๒.๐๐ เมตร ผิวจราจรกว้าง ๖.๐๐, ๕.๐๐ เมตร ทางเท้ากว้างข้างละ ๑.๐๐, ๑.๕๐ เมตร มีที่กลับรถเป็นรูปตัวแอล ขนาด ๔.๐๐ / ๓.๐๐ เมตร

๓.๒ ระบบระบายน้ำ ใช้ท่อคอนกรีตเสริมเหล็กลอดใต้ผิวจราจรตรงทางแยกทางรวมใช้ท่อขนาด Ø ๐.๕๐, ๐.๖๐, ๐.๘๐ เมตร ระบายน้ำเข้าบ่อบำบัดน้ำเสียแล้วระบายออกลำรางสาธารณประโยชน์

๓.๓ ระบบประปา ดำเนินการโดยการประปานครหลวงเป็นผู้ดำเนินการติดตั้งท่อเมนประปา

๓.๔ ระบบไฟฟ้า ดำเนินการโดยการไฟฟ้านครหลวงเป็นผู้ดำเนินการปักเสาพาดสายไฟฟ้า

๔. ประมาณการก่อสร้าง การจัดทำสาธารณูปโภค แยกได้ดังนี้

๔.๑ ถนน ค.ส.ล.	เป็นเงิน	๑๐,๐๕๐,๐๐๐	บาท
๔.๒ ระบบการระบายน้ำ	เป็นเงิน	๔,๕๐๐,๐๐๐	บาท

๔.๓ ระบบการประปา เป็นเงิน ๓,๕๕๐,๐๐๐ บาท
๔.๔ ระบบการไฟฟ้า เป็นเงิน ๔,๘๕๐,๐๐๐ บาท
๔.๕ ถมที่ดิน เป็นเงิน ๑๒,๐๐๐,๐๐๐ บาท
๔.๖ อื่น ๆ เป็นเงิน ๕๐,๐๐๐ บาท

๕. บริการสาธารณะตามที่จำเป็น ได้กันพื้นที่ไว้ดังนี้

๕.๑ ที่ตั้งโรงเรียนอนุบาล ๑ แห่ง เนื้อที่ ๒-๒-๐๐ ไร่
๕.๒ สนามเด็กเล่น ๑ แห่ง เนื้อที่ ๒-๒-๐๐ ไร่
๕.๓ ร้านค้าย่อย ๑ แห่ง เนื้อที่ ๑-๑-๐๐ ไร่
๕.๔ บ่อบำบัดน้ำเสีย ๑ แห่ง เนื้อที่ ๒-๐-๐๐ ไร่

๖. วิธีการก่อสร้างและดำเนินโครงการ จะดำเนินการก่อสร้างตามแบบของสถาปนิกและวิศวกรออกแบบและคำนวณโครงสร้างและได้รับอนุญาตจากหน่วยราชการที่เกี่ยวข้อง

๗. วิธีการจัดจำหน่าย จะจำหน่ายที่ดิน ราคาตารางวาละ ๒,๕๐๐ บาท ในระบบเงินสดและผ่อนชำระเป็นงวด ๆ แล้วแต่ตกลงระหว่างผู้ซื้อขายที่ดิน ทั้งนี้ราคาดังกล่าวอาจจะเปลี่ยนแปลงได้ตามสภาวะ

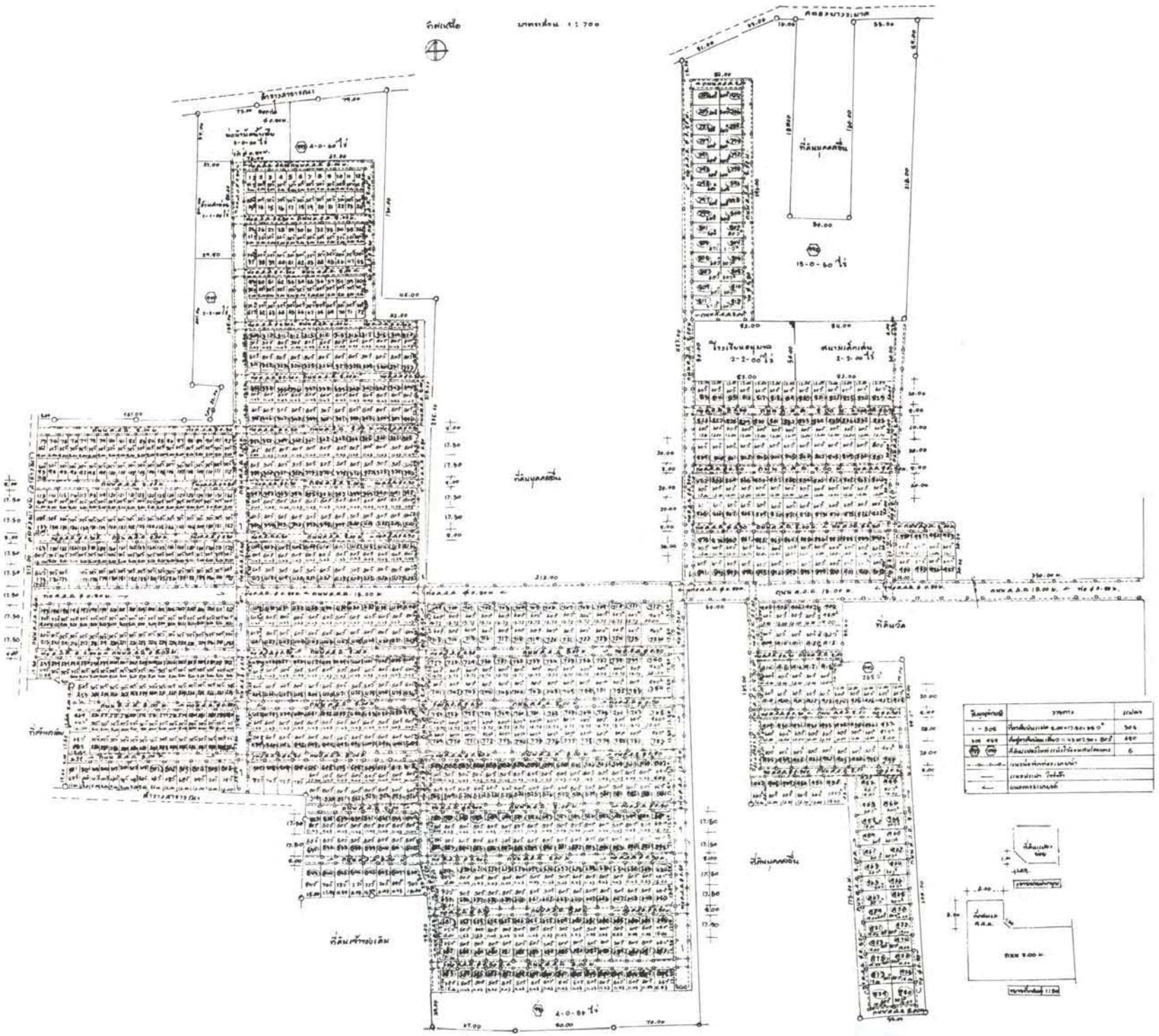
๘. ระยะเวลาดำเนินโครงการ จะเริ่มดำเนินโครงการจัดสรรที่ดินเมื่อคณะกรรมการฯ ได้อนุญาตแผนผังและโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว

โครงการจัดสรรที่ดินจะดำเนินการให้เสร็จภายในระยะเวลาประมาณ ๕ ปี นับแต่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

๙. การค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค จะให้ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด เป็นผู้ค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค

ลงชื่อ.....เจ้าของโครงการ
(นางสมรัก มากนา)

ลงชื่อ.....
(นายมณี แสงเดือน)


แผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน บริษัท .....
โฉนดที่ดินเลขที่ ..... ห. ..... ต. ..... อ. .... จำนวนเนื้อที่ 218-3-12 ไร่
ทิศเหนือ
มาตราส่วน 1 : 700
ที่ดินบุคคลทั่วไป
ที่ดินบุคคลทั่วไป
ที่ดินบุคคลทั่วไป
ที่ดินบุคคลทั่วไป
ที่ดินวัด
ที่ดินสาธารณะ
ที่ดินสาธารณะ
ที่ดินสาธารณะ

ตัวอย่างการแก้ไขแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินและการแก้ไขส่วนที่เป็นสาธารณูปโภค

โดยปกติแล้วเมื่อผู้ขออนุญาตจัดสรรได้ยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดินแล้ว ซึ่งจะต้องมีโครงการและแผนผังโครงการ เพื่อให้คณะกรรมการพิจารณา อนุญาตให้ดำเนินการตามที่กำหนดไว้ แต่ไม่มีกฎหมายหรือระเบียบใดที่ห้ามมิให้ทำการแก้ไขโครงการ โดยเฉพาะส่วนที่เกี่ยวกับสาธารณูปโภคไว้

ข้อที่น่าสังเกตของตัวอย่างนี้คือ

๑. เดิมผู้ขอได้ยื่นคำขออนุญาตจัดสรรโดยขอแบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายเพียง ๘๒ แปลง แต่ขอแก้ไขเพิ่มเติมอีก ๓ แปลง รวมขอจัดสรร ๘๕ แปลง

๒. ขอแก้ไขสาธารณูปโภค เดิมผู้ขอได้ขอทำถนน ค.ส.ล.กว้าง ๘ เมตร (ผิวจราจรกว้าง ๖ เมตร ทางเท้ารางวี่ไม่เปลี่ยนระดับ ๒ ข้างข้างละ ๑ เมตร) มี ๒ สาย ยาว ๑๕๐ เมตร และ ๗๕ เมตร แก้ไขใหม่เป็น มี ๓ สาย ยาว ๗๖, ๕๒ และ ๑๔๖ เมตร ถนนกว้าง ๘ เมตร (ผิวจราจรกว้าง ๗ เมตร ทางเท้ารางวี่ไม่เปลี่ยนระดับข้างเดียวกว้าง ๑ เมตร) เดิมขอไว้ ๓ สาย ยาว ๕๐, ๕๕ และ ๑๒๐ เมตร แก้ไขใหม่เป็น มี ๑ สาย ยาว ๑๒๐ เมตร

(ดูข้อแตกต่างได้จากแผนผังโครงการที่ขอแก้ไขกับฉบับเดิม)

หมายเหตุ

ไม่ว่าผู้ขอจะได้รับอนุญาตให้จัดสรรตามโครงการเดิมแล้ว หากจะขอแก้ไขโครงการหรือส่วนที่เกี่ยวกับสาธารณูปโภคแล้วจะต้องยื่นคำขอแก้ไขเสมอไปทุกครั้ง

(สำเนา)

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....

มท ๐๗๑๕.๕/.....

ขอแก้ไขผังโครงการจัดสรรที่ดิน

เรียน *เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร*

เรื่องเดิม

บริษัท เดอลุกซ์ จำกัด ได้ยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดินโฉนดที่ ๓๕๒๑๘, ๓๕๒๒๐ แขวงบางกรวย เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวม ๑,๖๒๖ ตารางวา ไว้ต่อสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา..... เมื่อวันที่..... และต่อมาคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ได้มีมติอนุญาตให้บริษัท ผู้ขอ ทำการจัดสรรที่ดินได้ ตามมติที่ประชุมครั้งที่...../๒๕๓๐ ลงวันที่.....๒๕๓๐ แล้ว และบริษัท ผู้ขอ ได้ยื่นคำขอแก้ไขผังและโครงการต่อสำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร สาขา..... เมื่อวันที่.....

ข้อเท็จจริง

๑. บริษัท เดอลุกซ์ จำกัด ได้ยื่นขออนุญาตและได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน โฉนดที่ ๓๕๒๑๘, ๓๕๒๒๐ แขวงบางกรวย เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวม ๑,๖๒๖ ตารางวา โดยแบ่งเป็นแปลงย่อยตามผังและโครงการจำนวน ๘๒ แปลง ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน ครั้งที่...../๒๕๓๐ ลงวันที่.....๒๕๓๐

๒. บริษัท ผู้ขอ ขอแก้ไขผังและโครงการโดยแบ่งเป็นแปลงย่อยเพิ่มขึ้นจากเดิม ๘๒ แปลง มาเป็น ๘๕ แปลง

๓. ถนน บริษัท ผู้ขอ ขอแก้ไขเป็นถนน ค.ส.ล.กว้าง ๘ เมตร แบ่งผิวจราจรกว้าง ๖ เมตร และเป็นทางเท้ารางวีไม่เปลี่ยนระดับ ข้างละ ๑ เมตร จำนวน ๓ สาย ยาว ๗๖, ๕๒ และ ๑๔๖ เมตร เป็นถนน ค.ส.ล.กว้าง ๘ เมตร ผิวจราจร ๗ เมตร ทางเท้ารางวีไม่เปลี่ยนระดับข้างเดียวกว้าง ๑ เมตร จำนวน ๑ สาย ยาว ๑๒๐ เมตร และเป็นถนนที่กลับรถ ๒ แห่ง กว้าง ๔×๓ เมตร เป็นช่องว่างระหว่างอาคาร และใช้เป็นที่กลับรถ ๑ แห่ง ขนาด ๔×๑๘ เมตร และมีทางเท้าเข้าออกผ่านทางภารจำยอมแล้วออกสู่ถนนจรัญสนิทวงศ์

๔. ระบบระบายน้ำบริษัท ผู้ขอ ขอเปลี่ยนแปลงเฉพาะท่อระบายน้ำ ในถนนภารจำยอม ซึ่งบางแห่งมีขนาด ๓๐ เซ็นติเมตร โดยขอแก้เป็นท่อคอนกรีตขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง ๕๐-๖๐ เซ็นติเมตร ส่วนอื่นคงเดิม

๕. นอกจากที่ขอแก้ไขนี้ บริษัท ผู้ขอ ให้เป็นไปตามผังและโครงการเดิมทุกประการ

ความเห็น

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร พิจารณาแล้วเห็นว่าบริษัท เดอลุกซ์ จำกัด ยื่นขอแก้ไขผังและโครงการ โดยขอแบ่งเป็นแปลงย่อยจำนวน ๘๕ แปลง และมีการเปลี่ยนแปลงถนนภารจำยอม การ

เปลี่ยนแปลงสาธารณูปโภคดังกล่าว ไม่ทำให้เสียประโยชน์แก่แปลงจัดสรร ตรงกันข้ามกลับเป็นการเพิ่มความสะดวกแก่ผู้บริโภค และจำนวนแปลงที่ขอแบ่งเพิ่มขึ้นก็ไม่ผิดระเบียบหลักเกณฑ์ของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินแต่อย่างใด จึงเห็นควรอนุญาตให้แก้ไขผังได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และได้แนบเอกสารต่าง ๆ จำนวน ๑๒ ชุด มาเพื่อประกอบการพิจารณาพร้อมนี้ด้วยแล้ว

(.....)
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด
สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....

บริษัท เดอลุกซ์ จำกัด
๑๐๐/๑ ถนนเพชรเกษม แขวงบางแค
เขตภาษีเจริญ กรุงเทพฯ

วันที่ ๒๕๓๐

เรื่อง ขอแก้ไขผังจัดสรร

เรียน คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน

ตามที่บริษัท เดอลุกซ์ จำกัด ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินได้ จากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินแล้วนั้น บัดนี้ ทางบริษัทฯ มีความจำเป็นขอแก้ไขผังจัดสรรใหม่ เนื่องจากเจ้าของทางได้ขอเปลี่ยนแปลงถนนภารจำยอมและทางบริษัทฯ เห็นว่าเพื่อให้เกิดความสวยงามของแผนผังจัดสรร ตลอดจนความสะดวกในการใช้เส้นทางถนนใหม่ สำหรับรายละเอียดอื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการจัดสรรอนุมัติไว้แล้วไม่มีการเปลี่ยนแปลง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาอนุมัติด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(.....)
ผู้จัดการ

(จ.ส. ๔)



คำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

วันที่.....เดือน.....พ.ศ....๒๕๓๐.....

ข้าพเจ้า...บริษัท เดอลุกซ์ จำกัด.....อายุ.....-.....ปี
สัญชาติ.....ไทย.....ที่อยู่เลขที่.....๑๐๐/๑.....ตรอก/ซอย.....-.....
ถนน.....เพชรเกษม.....หมู่ที่.....-.....ตำบล.....บางแค.....
อำเภอ.....ภาษีเจริญ.....จังหวัด.....กรุงเทพมหานคร.....ขอยื่นคำขอใบอนุญาต
ทำการจัดสรรที่ดินต่อคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน และขอแสดงหลักฐานพร้อมทั้งรายละเอียด
ดังต่อไปนี้

๑. ที่ดินที่ขอทำการจัดสรรที่ดิน รวม.....๙.....แปลง รวมเนื้อที่ทั้งสิ้น
ประมาณ.....๙.....ไร่.....๒.....งาน.....๐๗.....ตารางวา ตามเลขโฉนดที่ดินที่..๓๙๒๑๙-๓๙๒๒๑..
อำเภอ.....บางกอกน้อย.....จังหวัด.....กรุงเทพมหานคร..... และ (บางส่วน)

(ถ้ามีที่ดินที่ขอทำการจัดสรรมากกว่า ๑ แปลง ให้ทำเป็นบัญชีต่อท้าย)

๒. ที่ดินที่ขอทำการจัดสรรตามข้อ ๑ ขณะนี้มีชื่อ...บริษัท เดอลุกซ์ จำกัด.....
.....เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์

๓. ที่ดินดังกล่าว

☑ ไม่มีภาระผูกพันประการใดทั้งสิ้น

☐ มีภาระผูกพันอยู่ คือ

โฉนดที่ดินเลขที่.....-.....ตำบล.....-.....

อำเภอ.....-.....จังหวัด.....-.....

มีภาระผูกพันโดย.....-.....

(ถ้าที่ดินมีภาระผูกพันมากกว่า ๑ แปลง ให้ทำเป็นบัญชีต่อท้าย)

๔. ข้าพเจ้าจะตั้งสำนักงานจัดสรรที่ดินใช้ชื่อว่า...บริษัท เดอลุกซ์ จำกัด.....
ที่ตั้งสำนักงานเลขที่.....๑๐๐/๑.....ตรอก/ซอย.....-.....ถนน...เพชรเกษม.....
หมู่ที่.....-.....ตำบล.....บางแค.....อำเภอ.....ภาษีเจริญ.....
จังหวัด...กรุงเทพมหานคร.....

รายงานการประชุม ครั้งที่...../๒๕๓๐
ประชุม ณ สำนักงาน บริษัท เดอลุกซ์ จำกัด
เลขที่ ๑๐๐/๑ ถนนเพชรเกษม แขวงบางแค
เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร
ประชุม ณ วันที่.....๒๕๓๐

ประธานบริษัทฯ และคณะกรรมการเข้าประชุมครบ เปิดประชุมเวลา ๙.๐๐ น.

พิจารณาเรื่อง ซื้อที่ดินบางส่วนของโฉนดที่.....และให้นำโฉนดที่ดินเลขที่.....และ.....
.....มาสร้างเป็นทาวน์เฮาส์ไว้จำหน่าย และให้ยื่นขออนุญาตค้าที่ดิน จัดสรรที่ดิน

ประธานกล่าวในที่ประชุม เนื่องจากทางบริษัทฯ มีที่ดินอยู่.....แปลง คือ โฉนดที่.....
.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....ตำบลบางแค (บางขุนนนท์) อำเภอภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวม ๓-๒-๔๑ ไร่ ซึ่งทางบริษัทฯ เคยมีโครงการที่จะนำที่ดินดังกล่าวไว้ตั้งโรงงานผลิตท่อระบายน้ำ เสาเข็ม ท่อใยหิน ถังส้วมปูน ขนาดและแบบต่าง ๆ ขึ้นไว้จำหน่ายนั้น และทางบริษัทฯ ได้พิจารณาเห็นว่าด้านธุรกิจดังกล่าว วัสดุที่จะนำมาผลิตมีราคาสูงขึ้น กับการที่ยังขาดช่างที่มีความชำนาญ และประสบการณ์มาก เพื่อคุณภาพของสินค้า และเป็นการเพิ่งเริ่มธุรกิจด้านนี้ จึงไม่เหมาะสมที่จะดำเนินการ ให้ยกเลิกโครงการดังกล่าว ที่ประชุมจึงพิจารณาเห็นว่าที่ดินดังกล่าวอยู่ใกล้ถนนใหญ่ เหมาะกับการที่จะทำโครงการจัดสรร จึงให้นำที่ดินดังกล่าวทั้ง ๒ แปลง มาสร้างเป็นทาวน์เฮาส์ไว้จำหน่ายนั้น ประธานจึงเสนอให้ซื้อที่ดินเพิ่มอีก คือ บางส่วนของโฉนดที่ ๒๒๑๕ เป็นเนื้อที่ประมาณ ๓๖๖ ตารางวา ซึ่งเจ้าของโฉนด คือ นายสุรินทร์ มีนสุข ได้เสนอขายในราคาตารางวาละ ๒,๐๐๐ บาท (สองพันบาทถ้วน) เพื่อมารวมกับโฉนดของบริษัทฯ อีก ๓ โฉนดดังกล่าว รวมเป็นเนื้อที่ทั้งสิ้นประมาณ ๔-๒-๐๗ ไร่ และให้ทำการยื่นขออนุญาตค้าที่ดิน จัดสรรที่ดินกับทางราชการ

ที่ประชุมมีมติเป็นเอกฉันท์ ให้บริษัทฯ ยกเลิกโครงการตั้งโรงงานผลิตวัสดุก่อสร้าง และให้ซื้อที่ดินบางส่วนของโฉนดที่ ๒๒๑๕ ในราคาเนื้อที่ดังกล่าวได้ และให้นำที่ดินดังกล่าวทั้งหมดมาสร้างทาวน์เฮาส์ไว้จำหน่าย และยื่นขออนุญาตค้าที่ดิน จัดสรรที่ดินได้

ไม่มีผู้ใดเสนอเรื่องอื่นต่อที่ประชุม ประธานจึงกล่าวปิดประชุมเวลา ๑๑.๐๐ น.

(.....)
ประธานที่ประชุม

ฉบับที่ ๑

เล่มที่.....เลขที่.....

กรุงเทพมหานคร

หนังสืออนุญาต

วันที่.....เดือน.....พุทธศักราช ๒๕๓๐

อนุญาตให้ บ. เดอลุกซ์ จำกัด โดย นายเอ

อยู่ที่ ๑๐/๒ ถนนราชวิถี-นครชัยศรี แขวงบางแค เขตภาษีเจริญ กทม.

ทำการ เชื่อมท่อระบายน้ำ ณ ซอยจรัญสนิทวงศ์ ๓๗ ถนน เพชรเกษม

แขวง บางแค เขต ภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร

เพื่อใช้ ระบายน้ำทิ้ง ภายในอาคารเชื่อมกับบ่อพักสาธารณะ

มีขนาด Ø ๐.๖๐ ม.

โดยมีเงื่อนไขว่าเมื่อทำเสร็จแล้วจะต้องทำความสะอาดทางเท้าให้เรียบร้อย หากทางเท้าหรือบ่อพักน้ำชำรุดเสียหาย ผู้ขออนุญาตจะต้องชดใช้ค่าเสียหายให้ทางสำนักงานเขตบางกอกน้อย ตามระเบียบทุกประการ

.....

.....

ผู้ขออนุญาตจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข และข้อบังคับหลังหนังสืออนุญาตนี้ทุกประการ

หนังสืออนุญาตนี้มีกำหนดอายุถึงวันที่.....๒๕๓๐.....

ได้รับใบอนุญาตแล้ว

ลงนาม.....

(.....)

ผู้อำนวยการเขต.....

ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

โครงการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

ของ

บริษัท เดอลุกซ์ จำกัด

สำนักงานตั้งอยู่ที่ ๑๐๐/๑ ถนนเพชรเกษม

แขวงบางแค เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร

โทร.....

---

๑. ที่ดินที่ทำการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

ดำเนินการจัดสรรที่ดิน ตามโฉนดเลขที่.....บางส่วนของโฉนดที่.....ตำบลบางขุนศรี (บางขุนนนท์) อำเภอบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร ซึ่งมีจำนวนเนื้อที่รวม ๑,๘๐๗ ตารางวา โดยทำการจัดสรรที่ดินเป็นบ้านแถว โดยแบ่งเป็นแปลงย่อยจำนวน ๘๕ แปลง เนื้อที่น้อยที่สุด ๑๖ ตารางวา ขนาด ๔.๐๐ ⨯ ๑๖.๐๐ เมตร เนื้อที่มากที่สุด ๓๗.๔ ตารางวา ขนาด ๔.๕๐ ⨯ ๒๗.๔๐ เมตร

๒. การจัดให้มีสาธารณูปโภค

๒.๑ ถนน จะก่อสร้างเป็นถนน ค.ส.ล. กว้าง ๘.๐๐ เมตร โดยแบ่งเป็นผิวจราจรกว้าง ๖.๐๐ เมตร และเป็นทางเท้ารางวี่ไม่เปลี่ยนระดับข้างละ ๑.๐๐ เมตร จำนวน ๓ สาย ยาว ๗๖.๐๐ เมตร, ๕๒.๐๐ เมตร และ ๑๔๖.๐๐ เมตร เป็นถนน ค.ส.ล.กว้าง ๘.๐๐ เมตร โดยแบ่งเป็นผิวจราจรกว้าง ๗.๐๐ เมตร ทางเท้ารางวี่ไม่เปลี่ยนระดับข้างเดียว ๑.๐๐ เมตร จำนวน ๑ สาย ยาว ๑๒๐.๐๐ เมตร และถนนเป็นที่กลับรถ ๒ แห่ง ขนาดกว้าง ๔.๐๐ ⨯ ๓.๐๐ เมตร เป็นช่องว่างระหว่างอาคารและใช้เป็นที่กลับรถ ๑ แห่ง ขนาดกว้าง ๔.๐๐ ⨯ ๑๘.๐๐ เมตร มีทางเข้าออกผ่านถนนภารจำยอมแล้วออกสู่ถนนจรัญสนิทวงศ์

๒.๒ ระบบการระบายน้ำ ใช้ท่อระบายน้ำคอนกรีตภายในแปลงจัดสรรขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางภายใน ๔๐ เซ็นติเมตร จะทำการระบายน้ำผ่านท่อระบายน้ำในถนนภารจำยอม แล้วระบายน้ำออกสู่เชื่อมท่อระบายน้ำสาธารณประโยชน์ โดยแต่เดิมท่อระบายน้ำในถนนภารจำยอมบางแห่งมีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง ๓๐ เซ็นติเมตร โดยแก้ไขเป็นใช้ท่อคอนกรีตขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง ๕๐-๖๐ เซ็นติเมตร ในถนนภารจำยอมระหว่างที่ดินทุกแปลง หรือทุกระยะ ๘.๐๐ เมตร มีบ่อตรวจระบายน้ำ เพื่อสะดวกในการทำความสะอาด

๒.๓ ระบบไฟฟ้า โดยจะให้การไฟฟ้านครหลวงเป็นผู้ดำเนินการ

๒.๔ ระบบประปา โดยจะให้การประปานครหลวงเป็นผู้ดำเนินการ

๓. การปรับปรุงที่ดิน

จะทำการปรับปรุงที่ดินโดยทำการถมทรายอัดแน่นด้วยรถแทรคเตอร์ ให้พื้นที่เรียบเสมอกัน

๔. การจัดจำหน่าย

ที่ดินทุกแปลงจะจัดจำหน่ายในระบบเงินสด โดยจะจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ในอัตราตารางวาละ ๒๐,๐๐๐ บาท (สองหมื่นบาทถ้วน) ทั้งนี้อัตราดังกล่าวนี้อาจเพิ่มหรือลดได้ตามภาวะเศรษฐกิจ

๕. วิธีการก่อสร้าง

จะทำการก่อสร้างเป็นบ้านแถว กว้าง ๔.๐๐ เมตร ยาว ๑๐.๐๐ เมตร สูง ๒ ชั้น จำนวน ๘๕ ห้อง

๖. ประมาณการค่าก่อสร้าง

โครงการจัดสรรจะต้องใช้ค่าใช้จ่ายประมาณ ๖๔๘,๐๐๐ บาท (หกแสนสี่หมื่นแปดพันบาทถ้วน) โดยแยกประมาณการได้ ดังนี้

๖.๑ ระบบการระบายน้ำ	๑๖๐,๐๐๐	บาท
๖.๒ ระบบการประปา	๒๘๘,๐๐๐	บาท
๖.๓ ระบบไฟฟ้า	๒๐๐,๐๐๐	บาท

๗. การค้ำประกันสาธารณูปโภค

จะให้ธนาคาร ก จำกัด และธนาคาร ข จำกัด สาขาสยามสแควร์ เป็นผู้ค้ำประกัน

๘. กำหนดเวลาเริ่มดำเนินการ

จะเริ่มดำเนินการตามโครงการเมื่อได้รับอนุญาตจากทางราชการ

๙. กำหนดเวลาแล้วเสร็จ

จะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลา ๒ ปี นับแต่วันเริ่มดำเนินการ หรือนับแต่วันที่ได้รับอนุญาตจากทางราชการ

ผู้ขออนุญาต

(.....)

กรรมการผู้จัดการ บริษัท เดอลุกซ์ จำกัด



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กองควบคุมธุรกิจที่ดิน โทร. ๒๒๒๓๒๗๑

ที่ มท ๐๗๑๖.๒/ **วันที่** ๒๕๓๐

เรื่อง การขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

ตามที่ได้ส่งคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ราย บริษัท เดอลุกซ์ จำกัด ซึ่งขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินโฉนดเลขที่ ๓๕๒๑๘, ๓๕๒๒๐ แขวง บางแค เขต ภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ ๔-๐-๒๖ ไร่ ตามคำขอเลขที่.....๒๕๓๐ เมื่อวันที่.....๒๕๓๐ ไปเพื่อพิจารณา นั้น

บัดนี้ คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ได้พิจารณาคำขอดังกล่าวในการประชุม ครั้งที่ ...../๒๕๓๐ เมื่อวันที่.....๒๕๓๐ มีมติอนุญาตให้ บริษัท เดอลุกซ์ จำกัด ทำการจัดสรรที่ดินได้ เรื่องอยู่ระหว่างดำเนินการออกใบอนุญาต

ฉะนั้น หากผู้ขอรายนี้ประสงค์จะขอออกโฉนดที่ดินแปลงย่อยก็ให้ดำเนินการได้ ทั้งนี้ ให้ปฏิบัติตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๖/ว.๖๖๑๕ ลงวันที่ ๑ เมษายน ๒๕๓๐ ส่วนการจำหน่ายที่ดินแปลงย่อยนั้นต้องรอจนกว่าจะได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินก่อน จึงดำเนินการต่อไปได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ พร้อมนี้ได้ส่งแผนผังและโครงการจัดสรรที่ดิน ซึ่งคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้มีมติอนุญาตมาด้วยแล้ว จำนวน ๑ ชุด

( )

กรรมการและเลขานุการ

คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

โครงการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

ของ

บริษัท เดอลุกซ์ จำกัด

สำนักงานตั้งอยู่ที่ ๑๐๐/๑ ถนนเพชรเกษม

แขวงบางแค เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร

โทร.....

---

๑. ที่ดินที่ทำการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

ดำเนินการจัดสรรที่ดิน ตามโฉนดเลขที่ ๓๕๒๑๘, ๓๕๒๒๐ ตำบลบางขุนศรี อำเภอบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร ซึ่งมีจำนวนเนื้อที่รวม ๑,๖๒๖ ตารางวา โดยทำการจัดสรรที่ดินเป็นบ้านแถว โดยแบ่งเป็นแปลงย่อยจำนวน ๘๒ แปลง เนื้อที่น้อยที่สุด ๑๖ ตารางวา ขนาด ๔.๐๐ ƒ ๑๖.๐๐ เมตร เนื้อที่มากที่สุด ๓๗.๗๕ ตารางวา ขนาด ๘.๕๐ ƒ ๒๐.๐๐ เมตร

๒. การจัดให้มีสาธารณูปโภค

๒.๑ ถนน จะก่อสร้างเป็นถนน ค.ส.ล.กว้าง ๘.๐๐ เมตร โดยแบ่งเป็นผิวจราจรกว้าง ๖.๐๐ เมตร และเป็นทางเท้ารางวี่ไม่เปลี่ยนระดับข้างละ ๑.๐๐ เมตร จำนวน ๒ สาย ยาว ๑๕๐.๐๐ เมตร และ ๗๕.๐๐ เมตร เป็นถนน ค.ส.ล.กว้าง ๘.๐๐ เมตร โดยแบ่งเป็นผิวจราจรกว้าง ๗.๐๐ เมตร ทางเท้ารางวี่ไม่เปลี่ยนระดับข้างเดียว ๑.๐๐ เมตร จำนวน ๓ สาย ยาว ๕๐.๐๐ เมตร ๕๕.๐๐ เมตร และ ๑๒๐.๐๐ เมตร ถนนเป็นที่กลับรถ ๓ แห่ง ขนาดกว้าง ๔.๐๐ ƒ ๓.๐๐ เมตร ๒ แห่ง และขนาด ๔.๐๐ ƒ ๑๘.๐๐ เมตร ๑ แห่ง มีทางเข้าออกผ่านถนนภารจำยอมแล้วออกสู่ถนนจรัญสนิทวงศ์

๒.๒ ระบบการระบายน้ำ ใช้ท่อระบายน้ำคอนกรีตภายในแปลงจัดสรร ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางภายใน ๔๐ เซ็นติเมตร จะทำการระบายน้ำผ่านท่อระบายน้ำในถนนภารจำยอม แล้วระบายน้ำออกสู่เชื่อมท่อระบายน้ำสาธารณประโยชน์ โดยแต่เดิมท่อระบายน้ำในถนนภารจำยอมบางแห่งมีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง ๓๐ เซ็นติเมตร โดยแก้ไขเป็นใช้ท่อคอนกรีตขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง ๔๐-๕๐ เซ็นติเมตร ในถนนภารจำยอม ระหว่างที่ดินทุกแปลงหรือทุกระยะ ๘.๐๐ เมตร มีบ่อตรวจระบายน้ำ เพื่อสะดวกในการทำความสะอาด

๒.๓ ระบบไฟฟ้า โดยจะให้การไฟฟ้านครหลวงเป็นผู้ดำเนินการ

๒.๔ ระบบประปา โดยจะให้การประปานครหลวงเป็นผู้ดำเนินการ

๓. การปรับปรุงที่ดิน

จะทำการปรับปรุงที่ดินโดยทำการถมทรายอัดแน่นด้วยรถแทรคเตอร์ ให้พื้นที่เรียบเสมอกัน

๔. การจัดจำหน่าย

ที่ดินทุกแปลงจะจัดจำหน่ายในระบบเงินสด โดยจะจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในอัตราตารางวาละ ๒๐,๐๐๐ บาท (สองหมื่นบาทถ้วน) ทั้งนี้อัตราดังกล่าวนี้อาจเพิ่มหรือลดได้ตามภาวะเศรษฐกิจ

๕. วิธีการก่อสร้าง

จะทำการก่อสร้างเป็นบ้านแถว กว้าง ๔.๐๐ เมตร ยาว ๑๐.๐๐ เมตร สูง ๒ ชั้น จำนวน ๘๒ ห้อง

๖. ประมาณการค่าก่อสร้าง

โครงการจัดสรรจะต้องใช้ค่าใช้จ่ายประมาณ ๖๔๘,๐๐๐ บาท (หกแสนสี่หมื่นแปดพันบาทถ้วน) โดยแยกประมาณการได้ ดังนี้

๖.๑ ระบบการระบายน้ำ ๑๖๐,๐๐๐ บาท

๖.๒ ระบบการประปา ๒๘๘,๐๐๐ บาท

๖.๓ ระบบไฟฟ้า ๒๐๐,๐๐๐ บาท

๗. การค้ำประกันสาธารณูปโภค

จะให้ธนาคาร ก จำกัด และธนาคาร ข จำกัด เป็นผู้ค้ำประกัน

๘. กำหนดเวลาเริ่มดำเนินการ

จะเริ่มดำเนินการตามโครงการเมื่อได้รับอนุญาตจากทางราชการ

๙. กำหนดเวลาแล้วเสร็จ

จะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลา ๒ ปี นับแต่วันเริ่มดำเนินการ หรือนับแต่วันที่ได้รับอนุญาตจากทางราชการ

ลงชื่อ ผู้ขออนุญาต

(.....)

กรรมการผู้จัดการ บริษัท เดอลุกซ์ จำกัด

โครงการและแผนผังนี้ คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน มีมติอนุญาตแล้ว อยู่ระหว่างรอใบอนุญาต

.....

.....

.....

.....

(.....)

กรรมการและเลขานุการ

คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

(สำเนา)

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....

มท ๐๗๑๕.๕/ ๒๕๓๐

ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

เรื่องเดิม

บริษัท เดอลุกซ์ จำกัด ได้ขึ้นขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินโฉนดที่ ๓๕๒๑๘, ๓๕๒๒๐ แขวงบางขุนศรี เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวม ๑,๖๒๖ ตารางวา ไว้ต่อสำนักงานที่ดินกรุงเทพ-มหานคร เมื่อวันที่..... ๒๕๓๐

ข้อเท็จจริง

๑. บริษัท เดอลุกซ์ จำกัด จะทำการจัดสรรที่ดินโฉนดที่ ๓๕๒๑๘, ๓๕๒๒๐ แขวงบางแค เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวม ๑,๖๒๖ ตารางวา โดยจะทำการแบ่งเป็นแปลงย่อยจำนวน ๘๒ แปลง ลักษณะเป็นบ้านแถวเนื้อที่น้อยที่สุด ๑๖ ตารางวา เนื้อที่มากที่สุด ๓๗.๗๕ ตารางวา

๒. ผู้ขอจะทำการปรับปรุงที่ดิน โดยทำการถมทรายบดอัดแน่นด้วยรถแทรคเตอร์ ให้พื้นที่เรียบเสมอกัน

๓. ผู้ขอจัดให้มีสาธารณูปโภคดังนี้

๓.๑ ถนน จัดให้มีถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้าง ๘ เมตร โดยแบ่งเป็นผิวจราจร กว้าง ๖ เมตร และเป็นทางเท้ารางวีไม่เปลี่ยนระดับข้างละ ๑.๐๐ เมตร จำนวน ๒ สายยาว ๑๕๐ เมตร และ ๗๕ เมตร เป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กมีผิวจราจรกว้าง ๗ เมตร ทางเท้ารางวีไม่เปลี่ยนระดับข้างเดียว ๑.๐๐ เมตร จำนวน ๓ สาย ยาว ๕๐ เมตร ๕๕ เมตร และ ๑๒๐ เมตร ถนนเป็นที่กลับรถ ๓ แห่งกว้าง ๔ ⨯ ๓ เมตร ๒ แห่ง และขนาด ๔ ⨯ ๑๘ เมตร ๑ แห่ง มีทางเข้าออกผ่านถนนภารจำยอมแล้วออกสู่ถนนจรัญสนิทวงศ์

๓.๒ ระบบระบายน้ำ ให้ท่อระบายน้ำคอนกรีตภายในแปลงจัดสรรขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางภายใน ๔๐ เซ็นติเมตร ระหว่างที่ดินแปลงย่อยทุกแปลงหรือระยะ ๘ เมตร จะมีบ่อตรวจระบายน้ำ ทำการระบายน้ำผ่านท่อระบายน้ำในถนนภารจำยอมแล้วระบายน้ำออกสู่เชื่อมท่อระบายน้ำสาธารณประโยชน์ โดยแต่เดิมท่อระบายน้ำในถนนภารจำยอมบางแห่งมีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง ๓๐ เซ็นติเมตร แก้ไขเป็นใช้ท่อคอนกรีตขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางขนาด ๔๐-๕๐ เซ็นติเมตรในถนนภารจำยอม

๓.๓ ระบบไฟฟ้า ให้การไฟฟ้านครหลวงเป็นผู้ดำเนินการ

๓.๔ ระบบประปา ให้การประปานครหลวงเป็นผู้ดำเนินการ

๔. วิธีการจำหน่าย ที่ดินแปลงย่อยทุกแปลง จะจัดจำหน่ายในระบบเงินสด โดยจะจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (บ้านแถว ๒ ชั้น ขนาดกว้าง ⨯ ยาว ๔ ⨯ ๑๐ เมตร) ในอัตราตารางวาละ ๒๐,๐๐๐ บาท ทั้งนี้อัตราดังกล่าวอาจขึ้นหรือลดลงได้ตามภาวะเศรษฐกิจ

๕. กำหนดเวลาดำเนินการ จะเริ่มดำเนินการตามโครงการเมื่อได้รับอนุญาตจากทางราชการและให้แล้วเสร็จภายในกำหนด ๒ ปี นับแต่วันเริ่มดำเนินการหรือวันที่ได้รับอนุญาตจากทางราชการ

๖. การค้ำประกันสาธารณูปโภค จะจัดให้ธนาคาร ก จำกัด และธนาคาร ข จำกัด เป็นผู้ค้ำประกัน

ความเห็น

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร พิจารณาแล้วเห็นว่า บริษัท เดอลุกซ์ จำกัด จะจัดแบ่งที่ดินออกเป็นแปลงย่อยติดต่อกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป เพื่อจัดจำหน่ายให้แก่ประชาชนทั่วไป มีการให้บริการด้านสาธารณูปโภค การดำเนินการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ เห็นควรอนุญาตให้ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และได้แนบเอกสารต่าง ๆ รวม ๑๒ ชุด เพื่อประกอบการพิจารณาพร้อมนี้ด้วยแล้ว

(.....)
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด
สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....

(จ.ส.๔)



คำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

วันที่.....เดือน.....พ.ศ....๒๕๓๐.....

ข้าพเจ้า...บริษัท เดอลุกซ์ จำกัด.....อายุ.....-.....ปี

สัญชาติ.....ไทย.....ที่อยู่เลขที่.....๑๐๐/๑.....ตรอก/ซอย.....-.....

ถนน...เพชรเกษม.....หมู่ที่.....-.....ตำบล.....บางแค.....

อำเภอ.....ภาษีเจริญ.....จังหวัด...กรุงเทพมหานคร.....ขอยื่นคำขอใบอนุญาต

ทำการจัดสรรที่ดินต่อคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน และขอแสดงหลักฐานพร้อมทั้งรายละเอียด

ดังต่อไปนี้

๑. ที่ดินที่ขอทำการจัดสรรที่ดิน รวม.....๒.....แปลง รวมเนื้อที่ทั้งสิ้น

ประมาณ.....๕.....ไร่.....-.....งาน.....๒๖.....ตารางวา ตามเลขโฉนดที่ดินที่ ๓๕๒๑๘, ๓๕๒๒๐

อำเภอ.....บางกอกน้อย.....จังหวัด...กรุงเทพมหานคร.....

(ถ้ามีที่ดินที่ขอทำการจัดสรรมากกว่า ๑ แปลง ให้ทำเป็นบัญชีต่อท้าย)

๒. ที่ดินที่ขอทำการจัดสรรตามข้อ ๑ ขณะนี้มีชื่อ...บริษัท เดอลุกซ์ จำกัด.....

.....เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์

๓. ที่ดินดังกล่าว

☑ ไม่มีภาระผูกพันประการใดทั้งสิ้น

☐ มีภาระผูกพันอยู่ คือ

โฉนดที่ดินเลขที่.....-.....ตำบล.....-.....

อำเภอ.....-.....จังหวัด.....-.....

มีภาระผูกพันโดย.....-.....

(ถ้าที่ดินมีภาระผูกพันมากกว่า ๑ แปลง ให้ทำเป็นบัญชีต่อท้าย)

๔. ข้าพเจ้าจะตั้งสำนักงานจัดสรรที่ดินใช้ชื่อว่า...บริษัท เดอลุกซ์ จำกัด.....

ที่ตั้งสำนักงานเลขที่.....๑๐๐/๑.....ตรอก/ซอย.....-.....ถนน...เพชรเกษม.....

หมู่ที่.....-.....ตำบล.....บางแค.....อำเภอ.....ภาษีเจริญ.....

จังหวัด...กรุงเทพมหานคร.....

รายงานการประชุม ครั้งที่ /๒๕๓๐
ประชุม ณ สำนักงาน บริษัท เดอลุกซ์ จำกัด
เลขที่ ๑๐๐/๑ ถนนเพชรเกษม แขวงบางแค
เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร
ประชุม ณ วันที่ ๒๕๓๐

ประธานบริษัทฯ และคณะกรรมการเข้าประชุมครบ เปิดประชุมเวลา ๙.๐๐ น.

พิจารณาเรื่อง ให้นำโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๕๒๑๘, ๓๕๒๒๐ มาสร้างเป็นทาวน์เฮาส์ไว้จำหน่าย และให้ยื่นขออนุญาตค้ำที่ดิน, จัดสรรที่ดิน

ประธานกล่าวในที่ประชุม เนื่องจากทางบริษัทฯ มีที่ดินอยู่ ๒ แปลง คือ โฉนดที่..... เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....ตำบลบางขุนนนท์ อำเภอบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวม ๔-๐-๒๖ ไร่ ซึ่งทางบริษัทฯ เคยมีโครงการที่จะนำที่ดินดังกล่าวไว้ตั้งโรงงานผลิตท่อระบายน้ำ, เสาเข็ม, ท่อใยหิน, ถังส้วมปูน ขนาดและแบบต่าง ๆ ขึ้นไว้จำหน่ายนั้น ขณะนี้ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาเห็นว่า ด้านธุรกิจดังกล่าว วัสดุที่จะนำมาผลิตมีราคาสูงขึ้น กับการที่ยังขาดช่างที่มีความชำนาญ และประสบการณ์มาก เพื่อคุณภาพของสินค้า และเป็นการเพิ่งเริ่มธุรกิจด้านนี้ จึงไม่เหมาะสมที่จะดำเนินการให้ยกเลิกโครงการดังกล่าว ที่ประชุมจึงพิจารณาเห็นว่าที่ดินดังกล่าวอยู่ใกล้ถนนใหญ่ เหมาะกับการที่จะทำโครงการจัดสรร จึงให้นำที่ดินดังกล่าวทั้ง ๒ แปลง มาสร้างเป็นทาวน์เฮาส์ไว้จำหน่าย และให้ทำการยื่นขออนุญาตค้ำที่ดิน, จัดสรรที่ดินกับทางราชการ

ที่ประชุมมีมติเป็นเอกฉันท์ ให้บริษัทฯ ยกเลิกโครงการตั้งโรงงานผลิตวัสดุก่อสร้าง และให้นำที่ดังกล่าวมาสร้างทาวน์เฮาส์ไว้จำหน่าย และยื่นขออนุญาตค้ำที่ดิน, จัดสรรที่ดินได้

ไม่มีผู้ใดเสนอเรื่องอื่นต่อที่ประชุม ประธานจึงกล่าวปิดประชุมเวลา ๑๑.๐๐ น.

(.....)
ประธานที่ประชุม

เล่มที่.....เลขที่...../๒๕๓๐....

ฉบับที่ ๑

กรุงเทพมหานคร

หนังสืออนุญาต

วันที่.....เดือน.....พุทธศักราช...๒๕๓๐.....

อนุญาตให้ บ. เดอลุกซ์ จำกัด โดย นายเศรี เดชดี

อยู่ที่ ๑๐/๒ ถนนราชวิถี-นครชัยศรี แขวงบางแค เขตภาษีเจริญ กทม.

ทำการ เชื่อมท่อระบายน้ำ ณ ถนน จรัญสนิทวงศ์

แขวง บางขุนนนท์ เขต บางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร

เพื่อใช้ ระบายน้ำทิ้ง ภายในอาคารเชื่อมกับบ่อพักสาธารณะ

มีขนาด Ø ๐.๖๐ ม.

โดยมีเงื่อนไขว่า เมื่อทำเสร็จแล้วจะต้องทำความสะอาดทางเท้าให้เรียบร้อย หากทางเท้าหรือบ่อพักน้ำชำรุดเสียหาย ผู้ขออนุญาตจะต้องชดใช้ค่าเสียหายให้ทางสำนักงานเขตบางกอกน้อย ตามระเบียบทุกประการ

.....

ผู้ขออนุญาตจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข และข้อบังคับหลังหนังสืออนุญาตนี้ทุกประการ

หนังสืออนุญาตนี้มีกำหนดอายุถึงวันที่.....๒๕๓๐.....

ลงนาม.....

(.....)

ผู้อำนวยการเขต.....

ปฏิบัติราชการแทน ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

โครงการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

ของ

บริษัท เดอลุกซ์ จำกัด

สำนักงานตั้งอยู่ที่ ๑๐๐/๑ ถนนเพชรเกษม

แขวงบางแค เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร

โทร. .....

---

๑. ที่ดินที่ทำการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

ดำเนินการจัดสรรที่ดิน ตามโฉนดเลขที่ ๓๕๒๑๘, ๓๕๒๒๐ ตำบลบางขุนศรี (บางขุนนนท์) อำเภอบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร ซึ่งมีจำนวนเนื้อที่รวม ๑,๖๒๖ ตารางวา โดยทำการจัดสรรที่ดินเป็นบ้านแถว โดยแบ่งเป็นแปลงย่อยจำนวน ๘๒ แปลง เนื้อที่น้อยที่สุด ๑๖ ตารางวา ขนาด ๔.๐๐ ⨯ ๑๖.๐๐ เมตร เนื้อที่มากที่สุด ๓๗.๗๕ ตารางวา ขนาด ๘.๕๐ ⨯ ๒๐.๐๐ เมตร

๒. การจัดให้มีสาธารณูปโภค

๒.๑ ถนน จะก่อสร้างเป็นถนน ค.ส.ล. กว้าง ๘.๐๐ เมตร โดยแบ่งเป็นผิวจราจรกว้าง ๖.๐๐ เมตร และเป็นทางเท้ารางวี่ไม่เปลี่ยนระดับข้างละ ๑.๐๐ เมตร จำนวน ๒ สาย ยาว ๑๕๐.๐๐ เมตร และ ๗๕.๐๐ เมตร เป็นถนน ค.ส.ล.กว้าง ๘.๐๐ เมตร โดยแบ่งเป็นผิวจราจรกว้าง ๗.๐๐ เมตร ทางเท้ารางวี่ไม่เปลี่ยนระดับข้างเดียว ๑.๐๐ เมตร จำนวน ๓ สาย ยาว ๘๐.๐๐ เมตร, ๘๕.๐๐ เมตร และ ๑๒๐.๐๐ เมตร ถนนเป็นที่กลับรถ ๓ แห่ง ขนาดกว้าง ๔.๐๐ ⨯ ๓.๐๐ เมตร ๒ แห่ง และขนาด ๔.๐๐ ⨯ ๑๘.๐๐ เมตร ๑ แห่ง มีทางเข้าออกผ่านถนนภารจำยอมแล้วออกสู่ถนนจรัญสนิทวงศ์

๒.๒ ระบบการระบายน้ำ ใช้ท่อระบายน้ำคอนกรีตภายในแปลงจัดสรร ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางภายใน ๔๐ เซ็นติเมตร จะทำการระบายน้ำผ่านท่อระบายน้ำในถนนภารจำยอม แล้วระบายน้ำออกสู่เชื่อมท่อระบายน้ำสาธารณประโยชน์ โดยแต่เดิมท่อระบายน้ำในถนนภารจำยอมบางแห่งมีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง ๓๐ เซ็นติเมตร โดยแก้ไขเป็นใช้ท่อคอนกรีตขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง ๔๐-๕๐ เซ็นติเมตร ในถนนภารจำยอม ระหว่างที่ดินทุกแปลง หรือทุกระยะ ๘.๐๐ เมตร มีบ่อตรวจระบายน้ำ เพื่อสะดวกในการทำความสะอาด

๒.๓ ระบบไฟฟ้า โดยจะให้การไฟฟ้านครหลวงเป็นผู้ดำเนินการ

๒.๔ ระบบประปา โดยจะให้การประปานครหลวงเป็นผู้ดำเนินการ

๓. การปรับปรุงที่ดิน

จะทำการปรับปรุงที่ดินโดยทำการถมทรายอัดแน่นด้วยรถแทรคเตอร์ ให้พื้นที่เรียบเสมอกัน

๔. การจัดจำหน่าย

ที่ดินทุกแปลงจะจัดจำหน่ายในระบบเงินสด โดยจะจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในอัตราตารางวาละ ๒๐,๐๐๐ บาท (สองหมื่นบาทถ้วน) ทั้งนี้อัตราดังกล่าวนี้อาจเพิ่มหรือลดได้ตามภาวะเศรษฐกิจ

๕. วิธีการก่อสร้าง

จะทำการก่อสร้างเป็นบ้านแถว กว้าง ๔.๐๐ เมตร ยาว ๑๐.๐๐ เมตร สูง ๒ ชั้น จำนวน ๘๒ ห้อง

๖. ประมาณการค่าก่อสร้าง

โครงการจัดสรรจะต้องใช้ค่าใช้จ่ายประมาณ ๖๔๘,๐๐๐ บาท (หกแสนสี่หมื่นแปดพันบาทถ้วน) โดยแยกประมาณการได้ ดังนี้

๖.๑ ระบบการระบายน้ำ	๑๖๐,๐๐๐	บาท
๖.๒ ระบบการประปา	๒๘๘,๐๐๐	บาท
๖.๓ ระบบไฟฟ้า	๒๐๐,๐๐๐	บาท

๗. การค้ำประกันสาธารณูปโภค

จะให้ธนาคาร ก จำกัด และธนาคาร ข จำกัด เป็นผู้ค้ำประกัน

๘. กำหนดเวลาเริ่มดำเนินการ

จะเริ่มดำเนินการตามโครงการเมื่อได้รับอนุญาตจากทางราชการ

๙. กำหนดเวลาแล้วเสร็จ

จะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลา ๒ ปี นับแต่วันเริ่มดำเนินการ หรือนับแต่วันที่ได้รับอนุญาตจากทางราชการ

ลงชื่อ.....ผู้ขออนุญาต

(.....)

กรรมการผู้จัดการ บริษัท เดอลุกซ์ จำกัด

แผนผังแสดงแนวเขตที่ดินเพื่อทำการจัดสรรที่ดิน (ดำเนินการ)

ของบริษัท.....

โฉนดเลขที่ ..... เนื้อที่ 1-2-77 ไร่

โฉนดเลขที่ ..... เนื้อที่ 0-2-90 ไร่

โฉนดเลขที่ ..... เนื้อที่ 1-0-74 ไร่

โฉนดเลขที่ .... (บางส่วน) เนื้อที่ 0-3-60 ไร่

4-2-07

ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....

เหนือ

1:500

แปลงที่ 1-85 เป็นที่บ้านแถว ขนาดที่ดิน 4×16, 4×18, 4×20, 4×18, 4.50×27, 9×18 ม.

เนื้อที่น้อยที่สุด 16 ตารางวา

เนื้อที่มากที่สุด 37.4 ตารางวา

รวมเนื้อที่ทำการจัดสรรที่ดิน 1,807 ตารางวา

ที่ดินบุคคลอื่น

ถนนคอนกรีตเสริมเหล็กกว้าง 8.00 ม. เป็นทางเข้าออก โฉนดที่.....

ที่ดินบุคคลอื่น

ที่ดินบุคคลอื่น

ที่ดินบุคคลอื่น

แผนผังแบ่งแยกที่ดินเพื่อทำการจัดสรรที่ดิน (ตำบลที่แก้ไข)

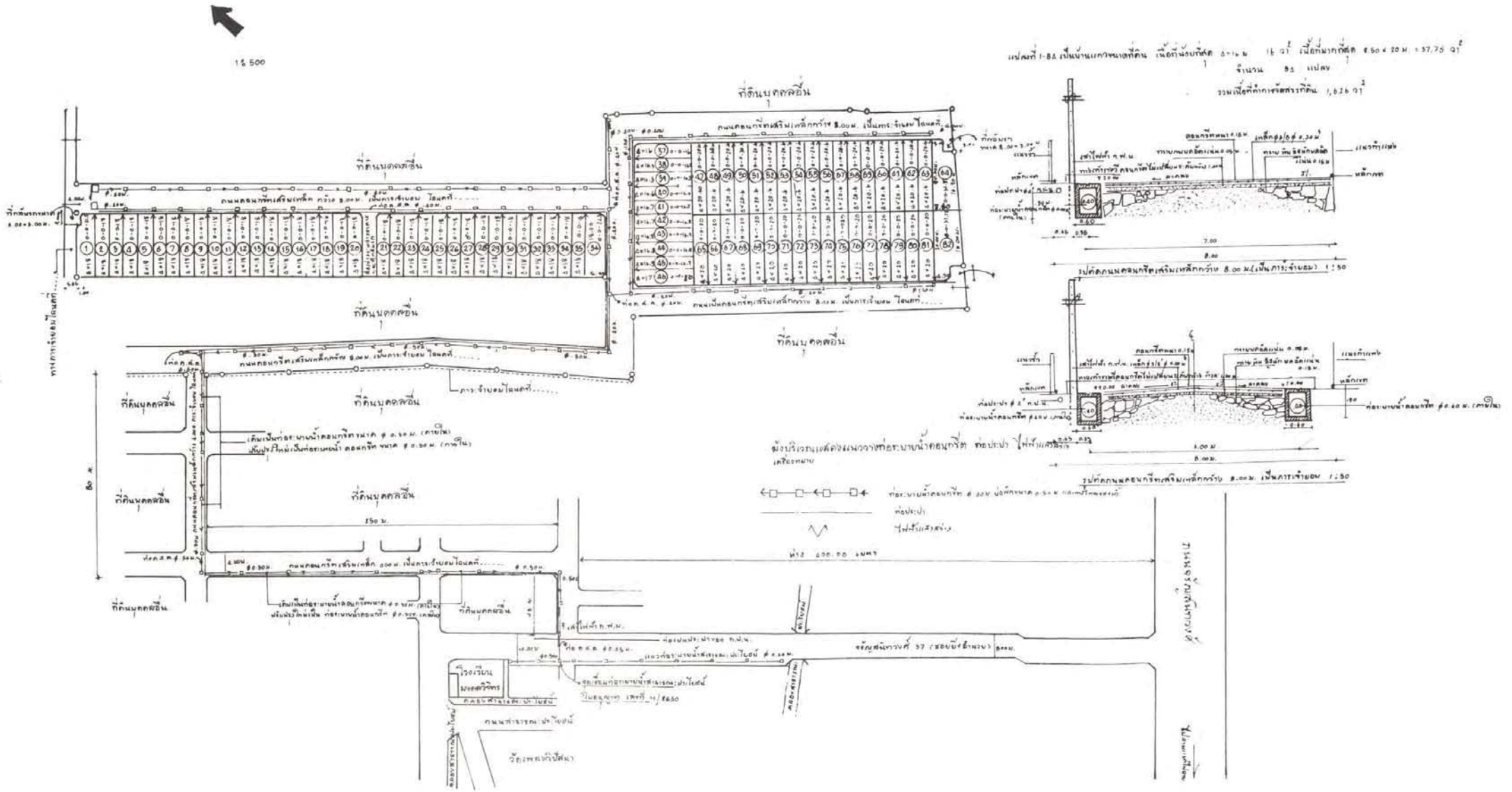
ของบริษัท .....

โฉนดเลขที่..... เนื้อที่ 1-2-72 ไร่

โฉนดเลขที่..... เนื้อที่ 2-1-49 ไร่

รวม 4-0-26 ไร่

ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....


ที่ดินบุคคลอื่น
ที่ดินบุคคลอื่น
ที่ดินบุคคลอื่น

ตัวอย่างการแก้ไขแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินและขอแบ่งส่วนโครงการ

– ตัวอย่างนี้แตกต่างกับตัวอย่างการแก้ไขโครงการจัดสรรที่แล้ว คือ เดิมขอจัดสรรไว้เพียง ๖๕ แปลง แบ่งส่วนดำเนินการออกเป็น ๕ ส่วน และได้รับใบอนุญาตจัดสรรไปแล้วคือส่วนที่ ๑ ต่อมาผู้ขอได้ขอเพิ่มจำนวนแปลงจัดสรรเพื่อจำหน่ายเพิ่มมาเป็น ๒๑๕ แปลง (ในบริเวณที่ดินที่ขอไว้เดิมมิได้เพิ่มเนื้อที่บริเวณจัดสรร) และขอแบ่งส่วนเพิ่มออกเป็น ๑๖ ส่วน (ส่วนเดิม ๕ ส่วน มิได้เปลี่ยนแปลงแต่อย่างใด)

รายละเอียดศึกษาได้จากโครงการและแผนผังของโครงการได้

ข้อน่าสังเกต

ผู้ขอรายนี้ได้แนบแผนผังของบ่อบำบัดน้ำเสียให้คณะกรรมการพิจารณามาพร้อมโครงการด้วย

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....

มท ๐๗๑๔.๕/..... ..... ๒๕๓๐

ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

เรื่องเดิม

บริษัท ดีซี จำกัด ได้ยื่นขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน โฉนดที่ ๔๓๒ (บางส่วน), ๔๐๕๐๑, ๔๐๕๐๓, ๔๐๕๐๔, ๔๓๓, ๔๓๔, ๔๓๕, ๕๘๕๒, ๑๖๕๑๒, ๓๗๕๐๓, ๔๒๖๖๐, ๔๒๖๖๑-๔๒๖๖๔, ๔๘๖๖๑, ๔๓๖, ๔๓๗ แขวงบางจาก เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร รวม๑๘ โฉนดเนื้อที่รวม ๗๑-๑-๒๓ ไร่ ไว้ต่อสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....เมื่อวันที่ เมษายน ๒๕๓๐

ข้อเท็จจริง

๑. บริษัท ดีซี จำกัด เป็นนิติบุคคลตามกฎหมายประเภทบริษัทฯ จำกัด ตามทะเบียนเลขที่ ๑๓๒/๒๕๒๒ เมื่อวันที่ สิงหาคม ๒๕๒๒ มีวัตถุประสงค์ ข้อ ๒ ประกอบกิจการซื้อ ขาย อสังหาริมทรัพย์

๒. บริษัทฯ ผู้ขอจะทำการจัดสรรที่ดินโฉนดที่ ๔๓๒ (บางส่วน), ๔๐๕๐๑, ๔๐๕๐๓, ๔๐๕๐๔, ๗๔๒, ๗๔๓, ๗๕๔, ๕๘๕๒, ๑๖๕๑๒, ๓๗๕๐๓, ๔๒๖๖๑-๔๒๖๖๔, ๔๘๖๖๑, ๗๔๔, ๗๕๓ แขวงบางจาก เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร รวม ๑๘ โฉนดเนื้อที่รวม ๗๑-๑-๒๓ ไร่ โดยแบ่งเป็นแปลงย่อยทั้งหมด ๒๒๓ แปลง (รวมแปลงบริการสาธารณะ) มีเนื้อที่แปลงน้อยที่สุด ๕๐ ตารางวา แปลงที่มีเนื้อที่มากที่สุด ๓๔๐ ตารางวา

๓. เดิมบริษัทฯ ผู้ขอได้ขอทำการจัดสรรที่ดินโฉนดที่ ๔๓๒ (บางส่วน) ๔๐๕๐๑, ๔๐๕๐๓, ๔๐๕๐๔ แขวงบางระมาด(บ้านไทร) เขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ ๑๕-๓-๑๓ ไร่ อยู่ก่อนแล้ว ตามคำขอที่...../๒๕๒๕ ลงวันที่ .....กันยายน ๒๕๒๕ โดยขอแบ่งเป็นแปลงย่อยจำนวน ๖๕ แปลงตั้งแต่แปลงที่ ๑-๖๕ โดยแบ่งเป็น ๕ ส่วน (ส่วนที่ ๑-๕) และคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรได้อนุญาตให้ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินเฉพาะโครงการส่วนที่ ๑ ได้ตามใบอนุญาตเลขที่...../๒๕๓๐ ออกให้ ณ วันที่ ๒๓ มิถุนายน ๒๕๓๐ การขอจัดสรรครั้งนี้เป็นการขอจัดสรรต่อเนื่องจากโครงการเดิม และเพิ่มรวมแปลงจัดสรรเข้าด้วยกันรวมทั้งสิ้น ๒๒๓ แปลง (แปลงจำหน่าย ๒๑๕ แปลง) แบ่งออกเป็น ๑๖ ส่วน (เดิมส่วนที่ ๑-๕) ปรากฏรายละเอียดตามผัง

๔. ที่ดินแปลงที่ ๑ และแปลงที่ ๖๕ ของโครงการเดิม ขอแก้ไขโดยแปลงที่ ๑ ได้แบ่งออกเป็นสนามเด็กเล่น เนื้อที่ ๒๐๐ ตารางวา, โรงเรียนอนุบาล ๒๐๐ ตารางวา ร้านค้าย่อย ๑๐๐ ตารางวา ส่วนที่เหลือเป็นแปลงที่ ๑ (เดิม) เนื้อที่ ๒๕๕ ตารางวา และย้ายบ่อบำบัดน้ำเสียของโครงการเดิมไปอยู่เป็นแปลงทางด้านทิศตะวันตกติดกับแปลงที่ ๒๐๔ ใกล้คลองบ้านไทร (ตามผัง) และที่ดินแปลงที่ตั้งบ่อบำบัดน้ำเสียเดิม เปลี่ยนเป็นแปลงที่ ๖๕ และแปลงที่ ๖๕ เดิมแบ่งย่อยออกไปเป็นแปลงที่ ๖๖-๖๕ (ตามผัง)

๕. บริษัทฯ ผู้ขอจะทำการปรับปรุงที่ดินโดยการถมดินบดอัดแน่นให้พื้นที่ดินเรียบเสมอกันและให้ได้ระดับเดียวกันกับแนวถนนสาธารณะ

๖. บริษัทฯ ผู้ขอจัดให้มีบริการสาธารณูปโภค ดังนี้

๖.๑ ถนน ทางเข้าออกเป็นถนนภารจำยอมกว้าง ๑๒-๑๔ เมตร คอนกรีตเสริมเหล็ก ในที่ดินโฉนดที่ ๓๗๐๑๒, ๓๗๐๐๗, ๔๓๓๗๑, ๗๓๐, ๔๒๖๖๕, ๔๒๖๐๕, ๗๕๕ และ ๔๐๕๐๒ ของนาย ก..... .....และได้จดทะเบียนภารจำยอมไว้แล้ว

๖.๒ ถนนในโครงการมี ๑๕ สาย ยาวรวมประมาณ ๒๐๕๘ เมตร มีขนาดกว้าง ๘-๑๐-๑๒ เมตร มีผิวจราจรกว้าง ๖-๘.๖๐ เมตร ปรากฏตามแผนผังโครงการ

๖.๓ การระบายน้ำ ใช้ท่อคอนกรีตขนาด ๔๐-๕๐-๖๐ ฝังใต้ดินเรียงขนานกันไปกับแนวถนนทุกสาย และผ่านที่ดินทุกแปลงเพื่อใช้ระบายน้ำฝนและน้ำโสโครก ระยะพัก ๑๒ เมตร ระบายสู่บ่อบำบัดแล้วไหลลงสู่คลองบ้านไทร

๖.๔ ระบบไฟฟ้า ดำเนินการโดยการไฟฟ้านครหลวง

๖.๕ ระบบการประปา โดยการขุดเจาะบ่อน้ำบาดาล

๖.๖ การบริการสาธารณะ

- โรงเรียนอนุบาล ๑ แห่งเนื้อที่ ๒๐๐ ตารางวา
- สนามเด็กเล่น ๑ แห่งเนื้อที่ ๒๐๐ ตารางวา
- ร้านค้าย่อย ๑ แห่งเนื้อที่ ๑๐๐ ตารางวา
- บ่อบำบัดน้ำเสีย ๑ แห่งเนื้อที่ ๒๓๕ ตารางวา
- ที่ตั้งบ่อบาดาล ๑ แห่งเนื้อที่ ๑๑๒ ตารางวา

๖.๗ การค้ำประกันสาธารณูปโภค ผู้ขอจะให้ธนาคาร B จำกัด สาขาสี่กั๊กพระยาศรี เป็นผู้ค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค ส่วนที่ยังไม่เสร็จเรียบร้อย ตามการแบ่งส่วนโครงการ

๗. วิธีการจำหน่าย และกำหนดเวลาแล้วเสร็จ ผู้ขอจะจัดจำหน่ายในระบบเงินสด-เงินผ่อน โดยขายเฉพาะที่ดินอย่างเดียว ในอัตราตั้งแต่ตารางวาละ ๑๘๐๐-๓๒๐๐ บาท (อัตราอาจขึ้นหรือลงได้ตามภาวะเศรษฐกิจ) โครงการนี้จะเริ่มดำเนินการเมื่อได้รับอนุญาต และจะแล้วเสร็จภายในกำหนด ๓ ปี นับแต่วันที่ได้รับอนุญาต

ความเห็น

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง พิจารณาแล้วเห็นว่า บริษัท ดีซี จำกัด จะจัดแบ่งที่ดินออกเป็นแปลงย่อยติดต่อกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป เพื่อจำหน่ายให้แก่ประชาชนทั่วไป มีการให้บริการสาธารณูปโภค และมีการบริการสาธารณะ การดำเนินการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ เห็นควรอนุญาตให้ผู้ขอดำเนินการจัดสรรได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และได้แนบเอกสารต่าง ๆ มารวม ๑๒ ชุด เพื่อประกอบการพิจารณาพร้อมนี้ด้วยแล้ว

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....

(จ.ด. ๔)



คำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

วันที่.....เดือน.....พ.ศ...๒๕๓๐.....

ข้าพเจ้า.....บริษัท ดีซี จำกัด (โดยนาย ก).....อายุ.....ปี

สัญชาติ.....ไทย.....ที่อยู่เลขที่.....๑๐.....ตรอก/ซอย.....-.....

ถนน.....ไมตรี.....หมู่ที่.....-.....ตำบล.....บางล้อ.....

อำเภอ.....พระโขนง.....จังหวัด.....กรุงเทพมหานคร.....ขอยื่นคำขอใบอนุญาต

ทำการจัดสรรที่ดินต่อคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน และขอแสดงหลักฐานพร้อมทั้งรายละเอียด

ดังต่อไปนี้

๑. ที่ดินที่ขอทำการจัดสรรที่ดิน รวม.....๑๙.....แปลง รวมเนื้อที่ทั้งสิ้น

ประมาณ.....๙๑.....ไร่.....๑.....งาน.....๒๓.....ตารางวา ตามเลขโฉนดที่ดินที่ ตามบัญชีแนบท้าย

อำเภอ.....พระโขนง.....จังหวัด.....กรุงเทพมหานคร.....

(ถ้ามีที่ดินที่ขอทำการจัดสรรมากกว่า ๑ แปลง ให้ทำเป็นบัญชีต่อท้าย)

๒. ที่ดินที่ขอทำการจัดสรรตามข้อ ๑ ขณะนี้มีชื่อ.....บริษัท ดีซี จำกัด.....

.....เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์

๓. ที่ดินดังกล่าว

☐ ไม่มีภาระผูกพันประการใดทั้งสิ้น

☐ มีภาระผูกพันอยู่ คือ

โฉนดที่ดินเลขที่.....ตามบัญชีแนบท้าย.....ตำบล.....บางระมาด.....

อำเภอ.....คลิ่งชัน.....จังหวัด.....กรุงเทพมหานคร.....

มีภาระผูกพันโดย.....จำนองกับธนาคาร B จำกัด.....

(ถ้าที่ดินมีภาระผูกพันมากกว่า ๑ แปลง ให้ทำเป็นบัญชีต่อท้าย)

๔. ข้าพเจ้าจะตั้งสำนักงานจัดสรรที่ดินใช้ชื่อว่า.....บริษัท ดีซี จำกัด.....

ที่ตั้งสำนักงานเลขที่.....๑๐.....ตรอก/ซอย.....-.....ถนน.....ประชาชื่น.....

หมู่ที่.....-.....ตำบล.....บางซื่อ.....อำเภอ.....ดุสิต.....

จังหวัด.....กรุงเทพมหานคร.....

บัญชีโฉนดที่ดินที่ขออนุญาตทำการจัดสรร

ลำดับที่	โฉนดที่ดิน	ระวาง	จำนวนเนื้อที่	หมายเหตุ
๑.	๔๓๒	๒น ๖ฎ	๑๒-๐-๗๒	(บางส่วน)
๒.	๔๐๕๐๑	๒น ๖ฎ	๑-๓-๑๕	
๓.	๔๐๕๐๓	๒น ๖ฎ	๐-๑-๑๓	
๔.	๔๐๕๐๔	๒น ๖ฎ	๕-๒-๐๓	
๕.	๔๓๓	๒น ๖ฎ	๓-๐-๐	(บางส่วน)
๖.	๔๓๔	๒น ๖ฎ	๗-๓-๗๖	(บางส่วน)
๗.	๔๓๕	๒น ๖ฎ	๕-๑-๗๕	
๘.	๕๘๕๒	๒น ๖ฎ	๘-๐-๒๔	(บางส่วน)
๙.	๑๖๕๑๒	๒น ๖ฎ	๔-๐-๐	(บางส่วน)
๑๐.	๓๗๕๐๓	๒น ๖ฎ	๐-๓-๑๕	
๑๑.	๔๒๖๖๐	๒น ๖ฎ	๐-๐-๓๘	
๑๒.	๔๒๖๖๑	๒น ๖ฎ	๐-๐-๕๗	
๑๓.	๔๒๖๖๒	๒น ๖ฎ	๐-๐-๕๕	
๑๔.	๔๒๖๖๓	๒น ๖ฎ	๐-๐-๖๑	
๑๕.	๔๒๖๖๔	๒น ๖ฎ	๐-๐-๖๘	
๑๖.	๔๘๖๖๑	๒น ๖ฎ	๑-๑-๘๕	
๑๗.	๔๓๖	๒น ๖ฎ	๑๒-๓-๔๔	(บางส่วน)
๑๘.	๔๓๗	๒น ๖ฎ	๗-๑-๐๔	
		รวมเนื้อที่	๗๑-๑-๒๓	

๑๕ มิถุนายน ๒๕๓๐

เรื่อง ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเพิ่ม

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง

ตามที่บริษัท ดีซี จำกัด ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินโฉนดเลขที่ ๔๓๒ (บางส่วน) ๔๐๕๐๑, ๔๐๕๐๓ และ ๔๐๕๐๔ แขวงบางจาก เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ ๑๕-๓-๑๓ ไร่ แบ่งแยกที่ดินออกเป็นแปลงย่อยจำนวน ๖๕ แปลง แยกเป็นประเภทบ้านเดี่ยว ๖๓ แปลง แบ่งเป็นแปลงใหญ่ ๒ แปลง กับบ่อบำบัดน้ำเสีย ๑ แปลง โดยแบ่งโครงการเพื่อออกใบอนุญาตเป็น ๕ ส่วน คณะกรรมการพิจารณาในการประชุมครั้งที่.....เมื่อวันที่.....พฤษภาคม .....มีมติอนุญาตให้บริษัทฯ ทำการจัดสรรที่ดินโดยแบ่งแผนผังโครงการเพื่อออกใบอนุญาตเป็น ๕ ส่วน ตามแผนผังโครงการที่ขอแก้ไขและได้รับใบอนุญาตโครงการส่วนที่ ๑ ไปแล้วนั้น

บัดนี้บริษัทฯ ได้ซื้อที่ดินเพิ่มเติมรวม.....โฉนด ทางด้านทิศเหนือ และมีความประสงค์ที่จะนำที่ดินที่ซื้อเพิ่มมาทำการจัดสรรที่ดินต่อจากโครงการเดิมเพื่อให้เป็นโครงการเดียวกัน ฉะนั้นบริษัทฯ จึงขอยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเพิ่มเพื่อให้เป็นโครงการเดียวกัน พร้อมทั้งขอนำที่ดินที่แบ่งไว้เป็นแปลงใหญ่ ๒ แปลงของโครงการเดิมมารวมกับโฉนดที่ดินที่ซื้อเพิ่ม และขอย้ายที่ตั้งบ่อบำบัดน้ำเสียใหม่ไปอยู่ด้านทิศเหนือใกล้กับคลองบ้านไทรเพื่อระบายน้ำออกได้สะดวกขึ้น เมื่อนำที่ดินที่ซื้อเพิ่มอีก..... โฉนด มารวมเป็นโครงการเดียวกันแล้ว ขอแบ่งเป็นแปลงย่อยรวมทั้งหมดจำนวน.....แปลง (รวมแปลงบริการสาธารณะ) แยกเป็นประเภทดังนี้

- ประเภทบ้านเดี่ยว ๒๑๖ แปลง เนื้อที่น้อยที่สุด ๕๐ ตารางวา ขนาด ๑๐.๐๐ x ๒๐.๐๐ เมตร
- แบ่งขายเป็นแปลงใหญ่ ๒ แปลง เนื้อที่ ๓๐๘ ตารางวา และ ๓๔๐ ตารางวา
- แบ่งเป็นบ่อบำบัดน้ำเสีย ๑ แปลง เนื้อที่ ๒๓๕ ตารางวา
- แบ่งเป็นบ่อบาดาล ๑ แปลง เนื้อที่ ๑๑๒ ตารางวา
- แบ่งเป็นร้านค้าย่อย ๑ แปลง เนื้อที่ ๑๐๐ ตารางวา
- แบ่งเป็นสนามเด็กเล่น ๑ แปลง เนื้อที่ ๒๐๐ ตารางวา
- แบ่งเป็นโรงเรียนอนุบาล ๑ แปลง เนื้อที่ ๒๐๐ ตารางวา

บริษัทขอแบ่งส่วนโครงการ ๑๖ ส่วน โดยเดิมแบ่งเป็น ๕ ส่วน เมื่อรวมโครงการแบ่งเป็น ๑๖ ส่วน โดยรายละเอียดดังนี้

- ส่วนที่ ๑ ตามหมายสีแดง จำนวน ๑๒ แปลง หมายเลข ๙, ๑๐, ๑๗, ๓๕-๓๙, ๕๒, ๕๔, ๖๓, ๖๔ บ่อบำบัดน้ำเสีย พร้อมสาธารณูปโภค
- ส่วนที่ ๒ ตามหมายสีเหลือง จำนวน ๑๖ แปลง หมายเลข ๕, ๖, ๒๓, ๒๔, ๓๐-๓๔, ๔๐, ๔๔-๔๗, ๖๑, ๖๒ พร้อมสาธารณูปโภค
- ส่วนที่ ๓ ตามหมายสีน้ำเงิน จำนวน ๑๒ แปลง หมายเลข ๓, ๗, ๘, ๑๕, ๒๒, ๔๑-๔๓, ๔๘, ๔๙, ๕๕, ๕๖ พร้อมสาธารณูปโภค
- ส่วนที่ ๔ ตามหมายสีแสด จำนวน ๑๐ แปลง หมายเลข ๒, ๔, ๑๑, ๑๒, ๒๗-๒๙, ๕๘-๖๐ พร้อมสาธารณูปโภค

– ส่วนที่ ๕ ตามหมายสีม่วง จำนวน ๑๓ แปลง หมายเลข ๑๓, ๑๔, ๑๖, ๑๘–๒๑, ๒๕, ๒๖, ๕๐, ๕๑, ๕๓, ๕๗ พร้อมสาธารณูปโภค

– ส่วนที่ ๖ ตามหมายสีเขียวแก่ จำนวน ๑๕ แปลง หมายเลข ๗๖, ๑๒๗, ๑๔๔, ๑๗๑, ๑๗๔, ๑๘๖, ๑๘๗, ๑๘๘, ๑๘๙, ๑๙๘, ๑๙๙, ๒๐๐, ๒๐๑, ๒๐๒, ๒๐๓ พร้อมสาธารณูปโภค

– ส่วนที่ ๗ ตามหมายสีฟ้า จำนวน ๑๒ แปลง หมายเลข ๘๙, ๙๓, ๙๔, ๙๕, ๑๐๙, ๑๑๐, ๑๑๑, ๑๔๑, ๑๔๒, ๑๕๙, ๑๖๐, ๑๖๑ พร้อมสาธารณูปโภค

– ส่วนที่ ๘ ตามหมายสีส้ม จำนวน ๑๙ แปลง หมายเลข ๗๒, ๗๓, ๘๖, ๑๐๐, ๑๐๒, ๑๐๔, ๑๐๕, ๑๐๖, ๑๐๗, ๑๒๐, ๑๒๑, ๑๒๒, ๑๒๓, ๑๒๔, ๑๕๕, ๑๕๖, ๑๕๘, ๑๗๒, ๑๗๓ พร้อมสาธารณูปโภค

– ส่วนที่ ๙ ตามหมายสีชมพู จำนวน ๑๖ แปลง หมายเลข ๗๐, ๗๑, ๙๐, ๙๑, ๙๒, ๙๙, ๑๐๘, ๑๒๕, ๑๒๖, ๑๓๘, ๑๓๙, ๑๔๐, ๑๔๓, ๑๕๗, ๑๗๕, ๑๗๖ พร้อมสาธารณูปโภค

– ส่วนที่ ๑๐ ตามหมายสีเปลือกมังคุด จำนวน ๑๓ แปลง หมายเลข ๗๗, ๗๘, ๗๙, ๘๐, ๘๑, ๘๒, ๘๓, ๘๔, ๘๕, ๘๗, ๘๘, ๙๘, ๑๐๑ พร้อมสาธารณูปโภค

– ส่วนที่ ๑๑ ตามหมายสีเขียวอ่อน จำนวน ๑๕ แปลง หมายเลข ๙๖, ๙๗, ๑๐๓, ๑๑๒, ๑๑๓, ๑๑๔, ๑๑๕, ๑๑๖, ๑๑๗, ๑๑๘, ๑๑๙, ๑๓๖, ๑๓๗, ๑๕๓, ๑๕๔ พร้อมสาธารณูปโภค

– ส่วนที่ ๑๒ ตามหมายสีม่วงอ่อน จำนวน ๑๖ แปลง หมายเลข ๑๒๘, ๑๒๙, ๑๓๐, ๑๓๑, ๑๓๒, ๑๓๓, ๑๓๔, ๑๓๕, ๑๔๕, ๑๔๖, ๑๔๗, ๑๔๘, ๑๔๙, ๑๕๐, ๑๕๑, ๑๕๒ พร้อมสาธารณูปโภค

– ส่วนที่ ๑๓ ตามหมายสีชมพูแก่ จำนวน ๑๒ แปลง หมายเลข ๑๖๒, ๑๖๓, ๑๖๔, ๑๖๕, ๑๖๖, ๑๖๗, ๑๗๗, ๑๗๘, ๑๗๙, ๑๘๐, ๑๘๑, ๑๘๒ พร้อมสาธารณูปโภค

– ส่วนที่ ๑๔ ตามหมายสีเหลืองแก่ จำนวน ๑๐ แปลง หมายเลข ๑๖๘, ๑๖๙, ๑๗๐, ๑๘๓, ๑๘๔, ๑๘๕, ๑๙๐, ๑๙๑, ๑๙๖, ๑๙๗ พร้อมสาธารณูปโภค

– ส่วนที่ ๑๕ ตามหมายสีน้ำตาล จำนวน ๑๐ แปลง หมายเลข ๑๙๒, ๑๙๓, ๑๙๔, ๑๙๕, ๒๐๘, ๒๐๙, ๒๑๐, ๒๑๓, ๒๑๔, ๒๑๕ พร้อมสาธารณูปโภค

– ส่วนที่ ๑๖ ตามหมายสีส้มอ่อน จำนวน ๑๗ แปลง หมายเลข ๖๕, ๖๖, ๖๗, ๖๘, ๗๔, ๗๕, ๒๐๔, ๒๐๕, ๒๐๖, ๒๐๗, ๒๑๑, ๒๑๒, ๒๑๖, ๒๑๗, ๒๑๘, ๒๑๙, ๒๒๐ พร้อมสาธารณูปโภค

ถนนภายในโครงการแบ่งเป็น ๑๕ สาย ความยาวรวมประมาณ ๒,๐๙๘ เมตร

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณาอนุญาตจัดสรรที่ดินทั้งนี้ด้วย

ลงชื่อ.....เจ้าของโครงการ

(บริษัท ดีซี จำกัด)

โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน

ของ

บริษัท ดีซี จำกัด

สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ ๑๐ ถนนไมตรี
ตำบลบางอ้อ อำเภอพระโขนง กรุงเทพมหานคร
โทร.....

---

๑. ที่ดินที่ทำการจัดสรร

ดำเนินการจัดสรรที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๔๓๒, ๔๐๕๐๑, ๔๐๕๐๓, ๔๐๕๐๔, ๔๓๓ (บางส่วน) ๔๓๔ (บางส่วน) ๔๓๕, ๕๘๕๒ (บางส่วน) ๑๖๕๑๒ (บางส่วน) ๓๗๕๐๓, ๔๒๖๖๐, ๔๒๖๖๑, ๔๒๖๖๒, ๔๒๖๖๓, ๔๒๖๖๔, ๔๘๖๖๑, ๔๓๖ (บางส่วน), ๔๓๗ ตำบลบางระมาด อำเภอตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร รวมเนื้อที่ทั้งหมดประมาณ ๗๑-๑-๒๓ ไร่ โดยแบ่งออกเป็นแปลงย่อย จำนวน ๒๒๓ แปลง (รวมแปลงบริการสาธารณะ) แยกออกเป็นประเภทดังนี้

- ประเภทบ้านเดี่ยวจำนวน ๒๑๖ แปลง แปลงที่มีเนื้อที่น้อย ๕๐ ตารางวา ขนาด ๑๐.๐๐ * ๒๐.๐๐ เมตร
- แบ่งขายเป็นแปลงใหญ่ จำนวน ๒ แปลง
- แบ่งเป็นแปลงบริการสาธารณะ ๕ แปลง

๒. การปรับปรุงที่ดิน

จะทำการปรับปรุงที่ดินโดยการถมดินบดอัดแน่นให้พื้นที่ดินเรียบเสมอกันและให้ได้ระดับเดียวกันกับแนวถนนสาธารณประโยชน์ เพื่อให้เหมาะแก่การเป็นที่อยู่อาศัยต่อไป

๓. การจัดให้มีสาธารณูปโภค จะจัดให้มีสาธารณูปโภคดังต่อไปนี้

๓.๑ ถนน จะก่อสร้างถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก จำนวน ๑๕ สาย ถนนทางเข้าออกที่ดินจัดสรรเป็นถนนภารจำยอมมีเขตทางกว้าง ๑๒.๐๐-๑๔.๐๐ เมตร เป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก โฉนดที่ ๓๗๐๑๒ ๓๗๐๐๗, ๔๓๓๗๑, ๗๓๐, ๔๒๖๖๕, ๑๔๕๒๕, ๔๒๖๐๕, ๗๕๕ และ ๔๐๕๐๒ ของนายคำริ มีมาก ซึ่งทางบริษัทฯ ได้จดทะเบียนภารจำยอมไว้แล้ว ส่วนถนนในโครงการมี ๑๕ สาย ยาวรวมประมาณ ๒,๐๕๘ เมตร มีเขตทางกว้าง ๘-๑๐-๑๒ เมตร ผิวจราจรกว้าง ๖.๐๐-๘.๖๐ เมตร ทางเท้ารางวีไม่เปลี่ยนระดับ ๒ ข้าง กว้างข้างละ ๑.๐๐-๑.๗๐ เมตร มีที่กลับรถเป็นรูปตัวแอลรัศมีกว้าง ๔.๐๐-๓.๐๐ เมตร ถึงขอบทาง

๓.๒ ระบบการระบายน้ำ ใช้ท่อคอนกรีต ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง Ø ๐.๔๐-๐.๕๐-๐.๖๐ เมตร (รัศมีภายใน) ฝังใต้ดินเรียงขนานกันไปกับแนวถนนทุกสายและผ่านที่ดินทุกแปลง เพื่อใช้ระบายน้ำฝนและน้ำโสโครกจากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงทุกระยะไม่เกิน ๑๒.๐๐ เมตร ระบายน้ำลงสู่บ่อบำบัดน้ำเสียแล้วไหลลงคลองบ้านไทร (สาธารณประโยชน์) สำหรับบ่อบำบัดน้ำเสียได้ย้ายไปทางทิศเหนือใกล้คลองบ้านไทร โดยจะวางท่อต่อจากบ่อบำบัดน้ำเสียเดิมไปยังบ่อที่ย้ายใหม่ โดยใช้ท่อ Ø ๖๐ เมตร โดยให้ท่อช่วงดังกล่าวอยู่ในโครงการส่วนที่เพิ่มเติม

๓.๓ ระบบการไฟฟ้า ดำเนินการโดยการไฟฟ้านครหลวง

๓.๔ ระบบการประปา โดยการขุดเจาะบ่อน้ำบาดาลเอง

๔. บริการสาธารณะตามที่จำเป็น ได้กันพื้นที่ไว้ดังนี้

- โรงเรียนอนุบาล	๑ แห่ง	เนื้อที่	๒๐๐	ตารางวา
- สนามเด็กเล่น	๑ แห่ง	เนื้อที่	๒๐๐	ตารางวา
- ร้านค้าย่อย	๑ แห่ง	เนื้อที่	๑๐๐	ตารางวา
- บ่อบำบัดน้ำเสีย	๑ แห่ง	เนื้อที่	๒๓๕	ตารางวา
- ที่ตั้งบ่อน้ำบาดาล	๑ แห่ง	เนื้อที่	๑๑๒	ตารางวา

๕. ประมาณการค่าใช้จ่าย โครงการนี้จะต้องใช้จ่ายประมาณการดังนี้

- ค่าก่อสร้างถนน	๓,๓๐๐,๐๐๐.-	บาท
- ค่าระบบไฟฟ้า	๔๐๐,๐๐๐.-	บาท
- ค่าระบบประปา	๓๕๐,๐๐๐.-	บาท
- ค่าระบบระบายน้ำ	๕๕๐,๐๐๐.-	บาท
- ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	๗๐,๐๐๐.-	บาท
รวมเงินทั้งสิ้น	๔,๖๗๐,๐๐๐ .-	บาท

๖. วิธีการจำหน่าย

ที่ดินทุกแปลงจะจัดจำหน่ายในระบบเงินสด-ผ่อน โดยขายเฉพาะที่ดินอย่างเดียวไม่รวมสิ่งปลูกสร้างในอัตราตั้งแต่ ตารางวา ๑,๘๐๐ - ๓,๒๐๐ บาท ทั้งนี้อัตราดังกล่าวอาจเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้ตามภาวะเศรษฐกิจ ส่วนการก่อสร้างนั้น หากผู้ซื้อสั่งจองซื้อที่ดินมีความประสงค์จะให้ทางบริษัทเป็นผู้ดำเนินการก่อสร้าง ทางบริษัทฯ จะได้พิจารณาตามแบบก่อสร้างต่อไป

๗. กำหนดเวลาดำเนินการและเวลาแล้วเสร็จ

จะเริ่มดำเนินการตามโครงการนี้ เมื่อได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินและให้แล้วเสร็จภายในกำหนด ๓ ปี นับตั้งแต่วันที่ได้รับอนุญาต จากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

๘. การค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค

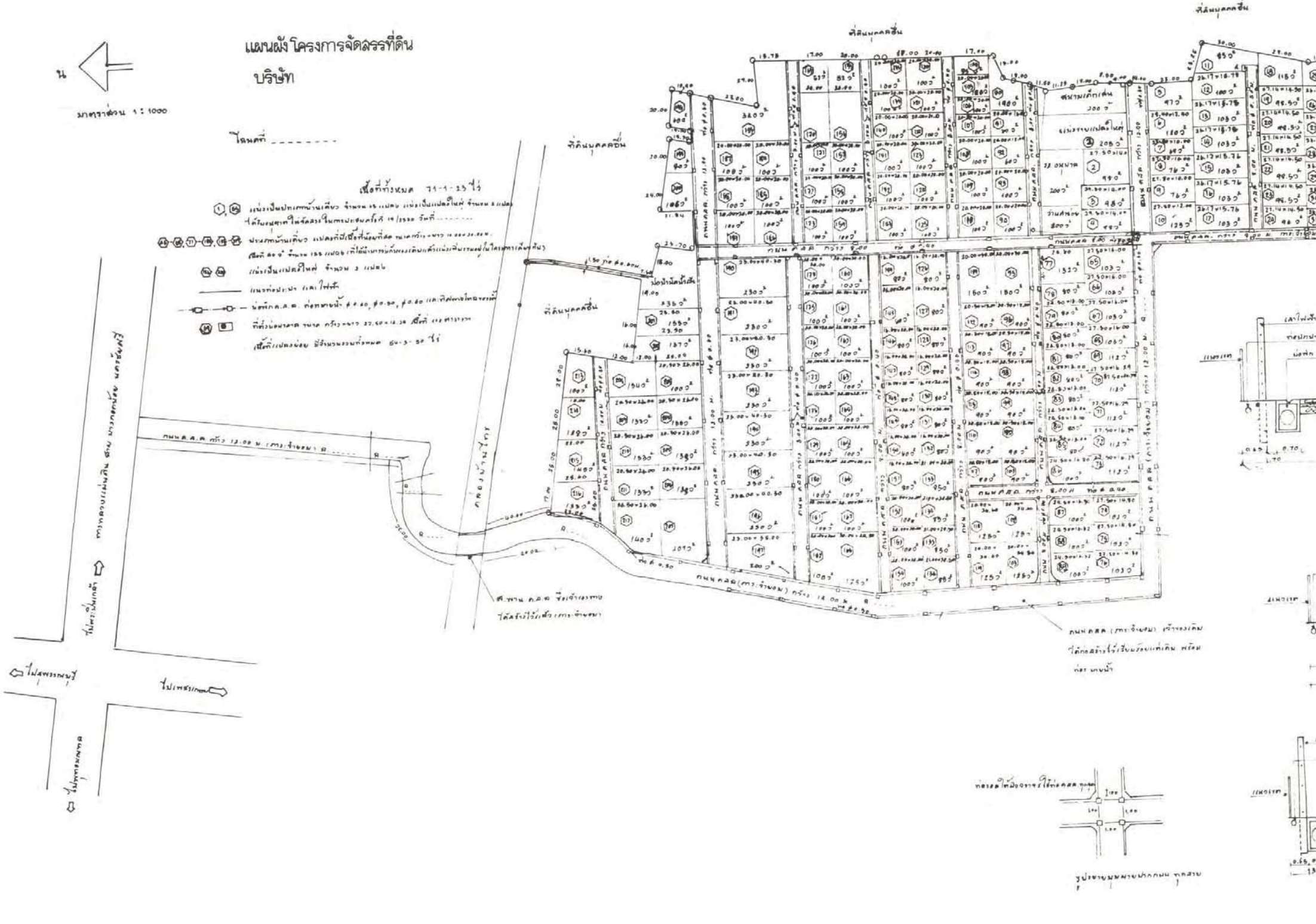
บริษัทฯ จะให้ธนาคาร B จำกัด สาขาสี่กั๊กพระยาศรี เป็นผู้ค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคส่วนที่ยังไม่เสร็จเรียบร้อยตามการแบ่งส่วนโครงการ

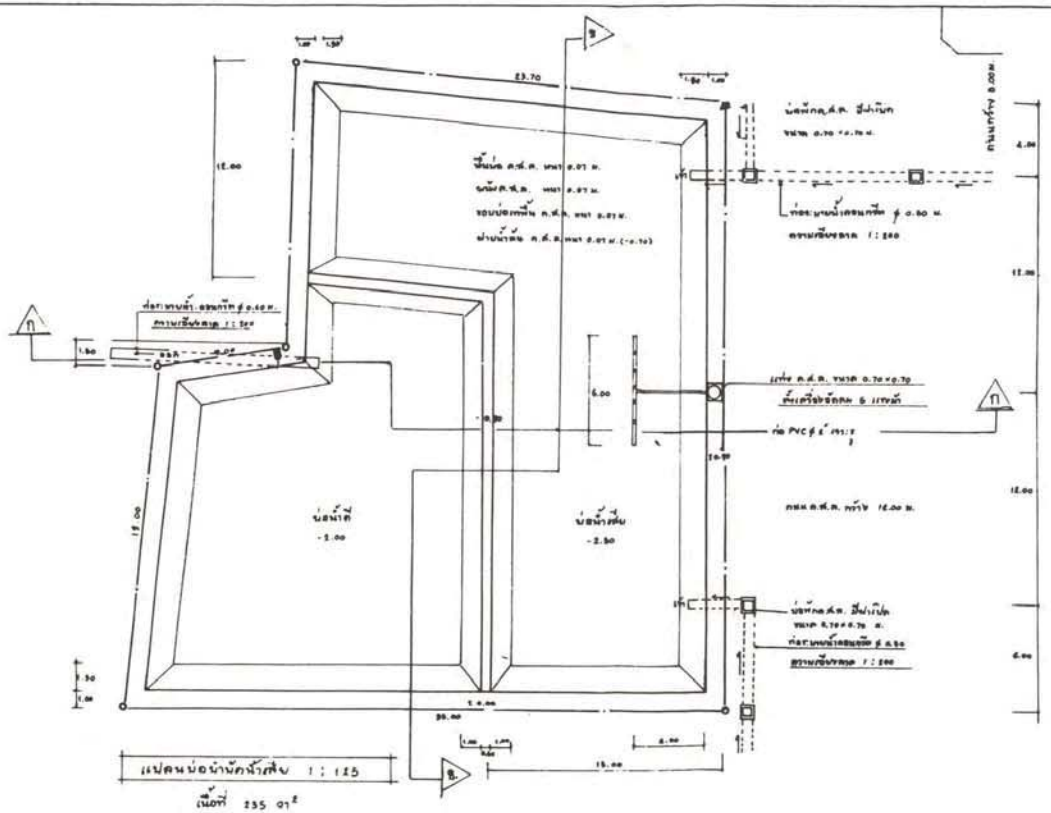
ลงชื่อ.....เจ้าของโครงการ

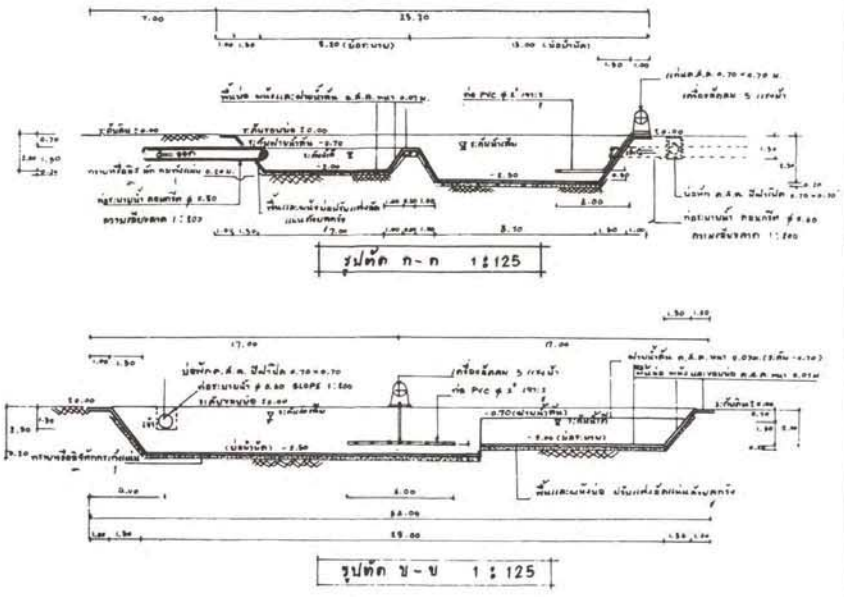
(บริษัท ดีซี จำกัด)

แผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน

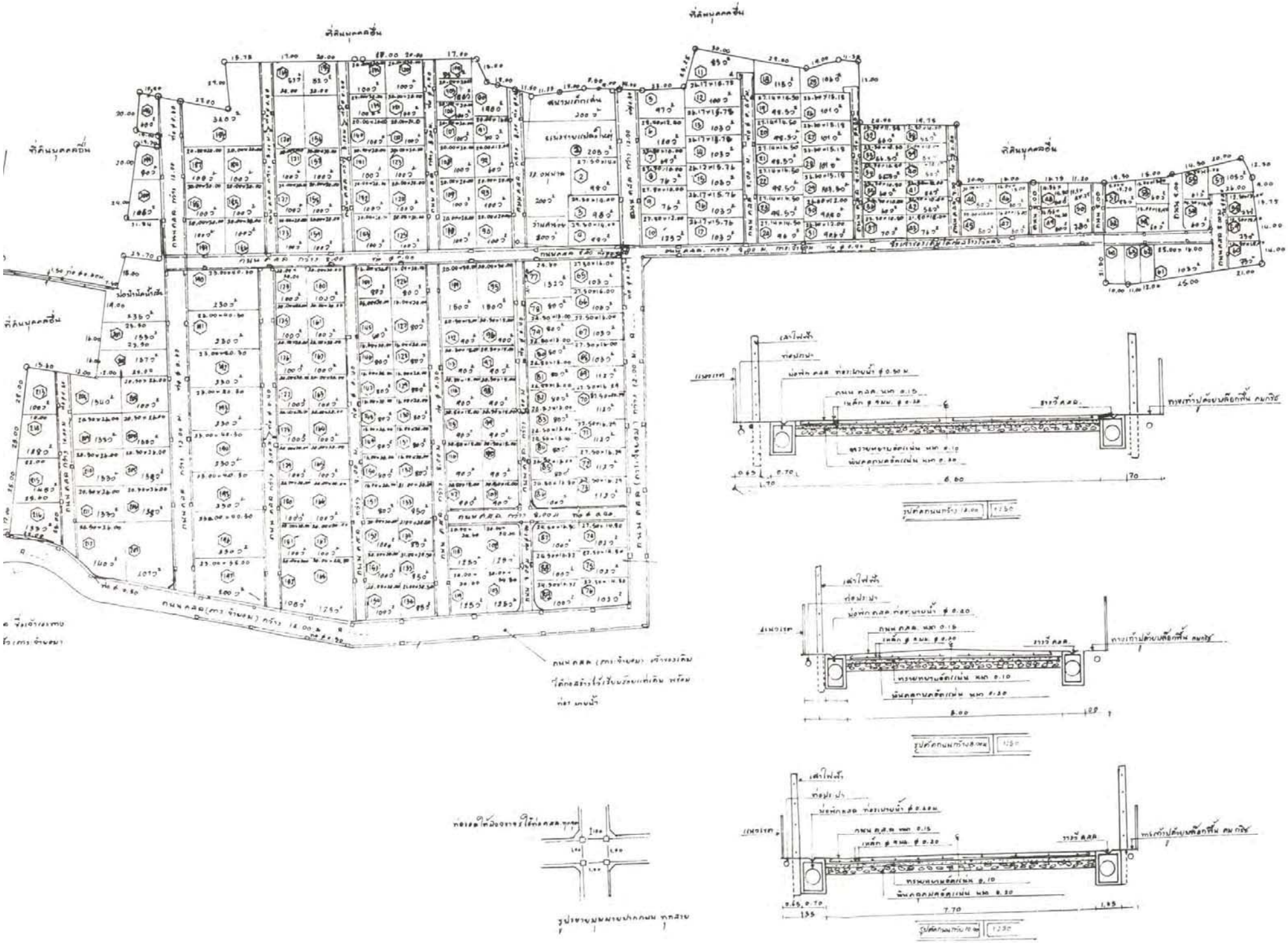
บริษัท







แบบ	
ตรวจ	
คำนวณ	
เขียน	
โครงการ	บ่อบำบัดน้ำเสียแบบบ่อเติมอากาศ ไฟฟ้าชั่วคราว
ที่ตั้ง	
เจ้าของ	
มาตราส่วน	


ที่ดินบุคคลอื่น
ที่ดินบุคคลอื่น
ที่ดินบุคคลอื่น
ที่ดินบุคคลอื่น
ที่ดินบุคคลอื่น
ถนน ค.ส.ล. (กว้าง 14.00 ม.)
ท่อระบายน้ำ
ถนน ค.ส.ล. (กว้าง 8.00 ม.)
ทางเท้าปูด้วยหินธรรมชาติ
ทางเท้าปูด้วยหินธรรมชาติ
ทางเท้าปูด้วยหินธรรมชาติ

ตัวอย่างการจัดสรรรายที่ไม่ได้รับอนุญาต

- โดยปกติแล้วส่วนใหญ่ผู้ขอจัดสรรที่ดินยื่นคำขออนุญาตพร้อมทั้งโครงการจัดสรรเพื่อให้คณะกรรมการฯ พิจารณว่า ผู้ดำเนินการขอจัดสรรได้ตั้งโครงการซึ่งจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดของคณะกรรมการแล้ว จึงจะมีมติอนุญาตให้ดำเนินการได้ แล้วผู้ขอจัดสรรจึงจะเริ่มดำเนินการทำการจัดสรรได้ เช่น ทำถนน หรือ แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยเพื่อทำการสร้างอาคารและทำการจำหน่ายต่อไป (ทั้งนี้คณะกรรมการจะมีคณะเจ้าหน้าที่ดำเนินการตรวจสอบสภาพที่ดินที่ตั้งโครงการว่าจะมีการปฏิบัติตามโครงการและระเบียบจัดสรรหรือไม่ จึงค่อยทำการออกใบอนุญาตหรือให้อนุญาตให้ดำเนินการได้)

ข้อน่าสังเกตของการจัดสรรรายนี้ ตามโครงการจัดสรรนั้นก็ได้ระบุรายละเอียดของโครงการ ซึ่งดูแล้วก็น่าที่จะได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการได้ แต่สำหรับรายนี้ปรากฏว่าได้ดำเนินการไปก่อนที่จะได้รับอนุญาตให้ดำเนินการได้ ซึ่งเป็นการหลีกเลี่ยง และฝ่าฝืนต่อระเบียบกฎหมาย คณะกรรมการจึงมีมติไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรร

หมายเหตุ

การกระทำผิดต่อกฎหมายจัดสรรที่ดิน ตาม ป.๒๘๖ นั้นมีโทษทางอาญาด้วย และตามตัวอย่างนี้คณะกรรมการให้ดำเนินคดีอาญากับผู้ขอด้วย



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ.....กองควบคุมธุรกิจที่ดิน โทร. ๒๒๒๓๒๗๑.....

ที่.....มท ๐๗๑๖.๒/วันที่ พฤษภาคม ๒๕๓๐.....

เรื่อง.....ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน.....

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

ตามที่ได้ส่งคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ราย นายรัก งามเลิศ ซึ่งขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๒๓๔, ๑๑๘๔๗๕ (บางส่วน), ๑๑๘๔๘๐-๑๑๘๔๘๒, ๑๑๘๔๘๓ (บางส่วน), ๑๑๘๔๘๔, ๑๑๘๔๘๕ (บางส่วน), ๑๑๘๔๘๖ (บางส่วน) แขวงบางอ้อ เขตบางกอกน้อย (บางซื่อ) เนื้อที่ประมาณ ๓ ไร่ ๑ งาน ๕๐ ตารางวา ตามคำขอเลขที่...../๒๕๓๐ ลงวันที่.....กุมภาพันธ์ ๒๕๓๐ ไปเพื่อพิจารณานั้น

บัดนี้ คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้พิจารณาในการประชุม ครั้งที่...../๒๕๓๐ เมื่อวันที่.....พฤษภาคม ๒๕๓๐ มีมติไม่อนุญาตให้นายรัก งามเลิศ ทำการจัดสรรที่ดิน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้ผู้ขอทราบด้วยว่าในกรณีที่คณะกรรมการฯ มีคำสั่งไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเช่นนี้ ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินย่อมมีสิทธิยื่นคำขออุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีภายในสามสิบวันนับแต่วันทราบคำสั่ง ตามข้อ ๑๔ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ประกอบกับระเบียบกรมที่ดิน (ฉบับที่ ๑) พ.ศ. ๒๕๑๗ และเมื่อสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครได้ดำเนินการแล้ว โปรดแจ้งให้กองควบคุมธุรกิจที่ดินทราบโดยด่วนด้วย พร้อมนี้ได้ส่งคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินมาเพื่อคืนให้แก่ผู้ขอ จำนวน ๑๑ ชุด

(.....)

ผู้อำนวยการกองควบคุมธุรกิจที่ดิน



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ.....กองควบคุมธุรกิจที่ดิน โทร. ๒๒๒๓๒๗๑.....

ที่.....มท ๐๗๑๖.๒/.....วันที่.....มิถุนายน ๒๕๓๐.....

เรื่อง.....นายรัก งามเลิศ ขอยกเลิกคำขอจัดสรรที่ดิน.....

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

ตามบันทึกสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ที่ มท ๐๗๑๕/.....ลงวันที่.....พฤษภาคม ๒๕๓๐ แจ้งว่า นายรัก งามเลิศ ได้ยื่นคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๒๓๔, ๑๑๘๔๗๕ (บางส่วน), ๑๑๘๔๘๐-๑๑๘๔๘๒, ๑๑๘๔๘๓ (บางส่วน), ๑๑๘๔๘๔, ๑๑๘๔๘๕ (บางส่วน), ๑๑๘๔๘๖ (บางส่วน) แขวงบางอ้อ เขตบางกอกน้อย (บางซื่อ) กรุงเทพมหานคร ตามคำขอจัดสรรที่ดิน เมื่อวันที่..... กุมภาพันธ์ ๒๕๓๐ โดยอ้างว่า ไม่สามารถจะหาเงินทุนหมุนเวียนมาดำเนินการต่อไปได้ นั้น

คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้พิจารณาในการประชุม ครั้งที่ ...../๒๕๓๐ เมื่อวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๓๐ มีมติรับทราบ และยืนยันให้ดำเนินคดีอาญากับ นายรัก งามเลิศ กรณีทำการจัดสรรที่ดินโดยมิได้รับอนุญาต ตามมติเดิมครั้งที่...../๒๕๓๐ เมื่อวันที่.....พฤษภาคม ๒๕๓๐

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ลายเซ็น

(.....)

ผู้อำนวยการกองควบคุมธุรกิจที่ดิน

ที่ มท ๐๗๑๔.๕/.....

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางกอกน้อย
ถนนจรัญสนิทวงศ์ เขตบางกอกน้อย กท ๑๐๗๐๐

.....มิถุนายน ๒๕๓๐

เรื่อง ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

เรียน นายรัก งามเลิศ

ตามที่ท่านได้ยื่นขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน โฉนดที่ ๑๒๓๔, ๑๑๘๔๗๕ (บางส่วน), ๑๑๘๔๘๐-๑๑๘๔๘๒, ๑๑๘๔๘๓ (บางส่วน), ๑๑๘๔๘๔, ๑๑๘๔๘๕ (บางส่วน), ๑๑๘๔๘๖ (บางส่วน) แขวงบางอ้อ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวม ๓ ไร่ ๑ งาน ๕๐ ตารางวา ตามคำขอที่...../๒๕๓๐ ลงวันที่.....กุมภาพันธ์ ๒๕๓๐ นั้น

บัดนี้ คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้พิจารณาในการประชุมครั้งที่...../๒๕๓๐ เมื่อวันที่.....พฤษภาคม ๒๕๓๐ มีมติไม่อนุญาตให้ท่านทำการจัดสรรที่ดินแปลงดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อทราบและหากท่านประสงค์ที่จะอุทธรณ์มติของคณะกรรมการฯ ก็ให้ยื่นอุทธรณ์เป็นหนังสือต่อรัฐมนตรีภายในสามสิบวันนับแต่วันทราบคำสั่งนี้

ขอแสดงความนับถือ

(.....)
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด
สำนักงานที่ดินกรงเทพมหานคร สาขาบางกอกน้อย

(จ.ท. ๔)



คำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....๒๕๓๐.....

ข้าพเจ้า.....นายรัก งามเลิศ.....อายุ.....๔๔.....ปี

สัญชาติ.....ไทย.....ที่อยู่เลขที่.....๑๕.....ตรอก/ซอย.....

ถนน.....หมู่ที่.....๓.....ตำบล.....ในเมือง.....

อำเภอ.....เมือง.....จังหวัด.....ปทุมธานี.....ขอยื่นคำขอใบอนุญาต

ทำการจัดสรรที่ดินต่อคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน และขอแสดงหลักฐานพร้อมทั้งรายละเอียด

ดังต่อไปนี้

๑. ที่ดินที่ขอทำการจัดสรรที่ดิน รวม.....๕.....แปลง รวมเนื้อที่ทั้งสิ้น

ประมาณ.....๓.....ไร่.....๑.....งาน.....๕๐.....ตารางวา ตามเลขโฉนดที่ดินที่ ๑๒๓๔, ๑๑๘๔๗๙

(บางส่วน) ๑๑๘๔๘๐-๑๑๘๔๘๒, ๑๑๘๔๘๓ (บางส่วน) ๑๑๘๔๔๔, ๑๑๘๔๔๕ (บางส่วน) ๑๑๘๔๘๖ (บางส่วน)

อำเภอ.....บางกอกน้อย.....จังหวัด.....กรุงเทพมหานคร.....

(ถ้ามีที่ดินที่ขอทำการจัดสรรมากกว่า ๑ แปลง ให้ทำเป็นบัญชีต่อท้าย)

๒. ที่ดินที่ขอทำการจัดสรรตามข้อ ๑ ขณะนี้มีชื่อ.....นายรัก งามเลิศ.....

.....เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์

๓. ที่ดินดังกล่าว

☐ ไม่มีภาระผูกพันประการใดทั้งสิ้น

☐ มีภาระผูกพันอยู่ คือ

โฉนดที่ดินเลขที่.....ทุกแปลง.....ตำบล.....บางอ้อ.....

อำเภอ.....บางกอกน้อย.....จังหวัด.....กรุงเทพมหานคร.....

มีภาระผูกพันโดย.....จำนองกับธนาคารกสิกรไทย จำกัด.....

(ถ้าที่ดินมีภาระผูกพันมากกว่า ๑ แปลง ให้ทำเป็นบัญชีต่อท้าย)

๔. ข้าพเจ้าจะตั้งสำนักงานจัดสรรที่ดินใช้ชื่อว่า.....นายรัก งามเลิศ.....

ที่ตั้งสำนักงานเลขที่.....๑๕.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....

หมู่ที่.....๓.....ตำบล.....ในเมือง.....อำเภอ.....เมือง.....

จังหวัด.....ปทุมธานี.....

โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน

ของ

นายรัก งามเลิศ

สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ ๑๔ หมู่ ๓ ตำบล ในเมือง

อำเภอเมือง จังหวัดปทุมธานี

---

๑. ที่ดินที่ทำการจัดสรร

ดำเนินการจัดสรรที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๒๓๔, ๑๑๘๔๗๕ (บางส่วน), ๑๑๘๔๘๐-๑๑๘๔๘๒, ๑๑๘๔๘๓ (บางส่วน), ๑๑๘๔๘๔, ๑๑๘๔๘๕ (บางส่วน), ๑๑๘๔๘๖ (บางส่วน) แขวงบางอ้อ เขตบางกอก-น้อย กรุงเทพมหานคร รวม ๕ โฉนด มีเนื้อที่ทั้งหมดประมาณ ๓-๑-๕๐ ไร่ โดยแบ่งออกเป็นแปลงย่อย จำนวน ๑๒ แปลง แยกออกเป็นประเภทดังนี้

- ประเภทบ้านแถว จำนวน ๒๔ แปลง แปลงที่มีเนื้อที่น้อยที่สุด ๒๒ ตารางวา ขนาดกว้าง ⊥ ยาว - ๔.๒๕ ⊥ ๒๑.๐๐ เมตร
- ประเภทประกอบการพาณิชย์ จำนวน ๗ แปลง แปลงที่มีเนื้อที่น้อยที่สุดขนาดกว้าง ⊥ ยาว ๔.๐๐-๒๑.๐๐ เมตร
- แบ่งขายแปลงข้างเคียง ๑ แปลง เนื้อที่ ๑๑ ตารางวา

๒. การปรับปรุงที่ดิน

จะทำการปรับปรุงที่ดินโดยการถมดินบดอัดแน่น ให้พื้นที่ดินเรียบเสมอกัน และให้ได้ระดับเดียวกันกับถนนสาธารณประโยชน์ เพื่อให้เหมาะแก่การเป็นที่อยู่อาศัยต่อไป

๓. การจัดทำสาธารณูปโภค จะจัดให้มีสาธารณูปโภคดังต่อไปนี้

๓.๑ ถนน จะก่อสร้างถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก จำนวน ๑ สาย ยาวประมาณ ๘๔.๕๐ เมตร มีเขตทางกว้างช่องที่ ๑ กว้าง ๖.๐๐ เมตร ยาว ๒๑.๐๐ เมตร ผิวจราจรกว้าง ๖.๐๐ เมตร ไม่มีทางเท้า ช่องที่ ๒ กว้าง ๘.๐๐ เมตร ยาวประมาณ ๖๓.๐๐ เมตร ผิวจราจรกว้าง ๘.๐๐ เมตร ไม่มีทางเท้า

๓.๒ ระบบการระบายน้ำ ใช้ท่อคอนกรีตขนาด Ø ๐.๒๐ เมตร และ Ø ๐.๓๐ เมตร ฝังใต้ดิน เรียงขนานกันไปกับแนวถนนทุกสาย และผ่านที่ดินทุกแปลง เพื่อใช้ระบายน้ำฝนและน้ำโสโครก จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง ทุกระยะไม่เกิน ๑๒.๐๐ เมตร ระบายน้ำลงสู่คลองสาธารณประโยชน์ (คลองสวน)

๓.๓ ระบบไฟฟ้า ดำเนินการโดยการไฟฟ้านครหลวง

๓.๔ ระบบประปา ดำเนินการโดยการประปานครหลวง

๔. ประมาณการค่าใช้จ่าย โครงการนี้จะต้องใช้จ่ายประมาณการดังนี้

- ค่าก่อสร้างถนน	๕๐,๐๐๐	บาท
- ค่าระบบไฟฟ้า	๖๐,๐๐๐	บาท
- ค่าระบบประปา - ท่อระบายน้ำ	๘๐,๐๐๐	บาท
- ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	๒๐,๐๐๐	บาท
รวมเงินทั้งสิ้น	๒๑๐,๐๐๐	บาท

๕. วิธีการจำหน่าย

ที่ดินทุกแปลงจะจัดการจำหน่ายในระบบเงินสดและเงินผ่อน พร้อมสิ่งปลูกสร้างในอัตราตั้งแต่ ๓๓๐,๐๐๐ – ๔๒๐,๐๐๐ บาท ทั้งนี้อัตราดังกล่าวอาจเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้ตามภาวะเศรษฐกิจ

๖. กำหนดเวลาดำเนินการและเวลาแล้วเสร็จ

จะเริ่มดำเนินการตามโครงการนี้เมื่อได้รับอนุญาต และจะให้แล้วเสร็จภายในกำหนด ๓ ปี นับตั้งแต่วันที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

๗. การค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค

ไม่มี เนื่องจากข้าพเจ้าได้ดำเนินการเสร็จเรียบร้อยแล้ว

(ลงชื่อ).....เจ้าของโครงการ

(.....)

โครงการและแผนผังนี้ คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน มีมติไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

.....

.....

.....

.....

กรรมการและเลขานุการ

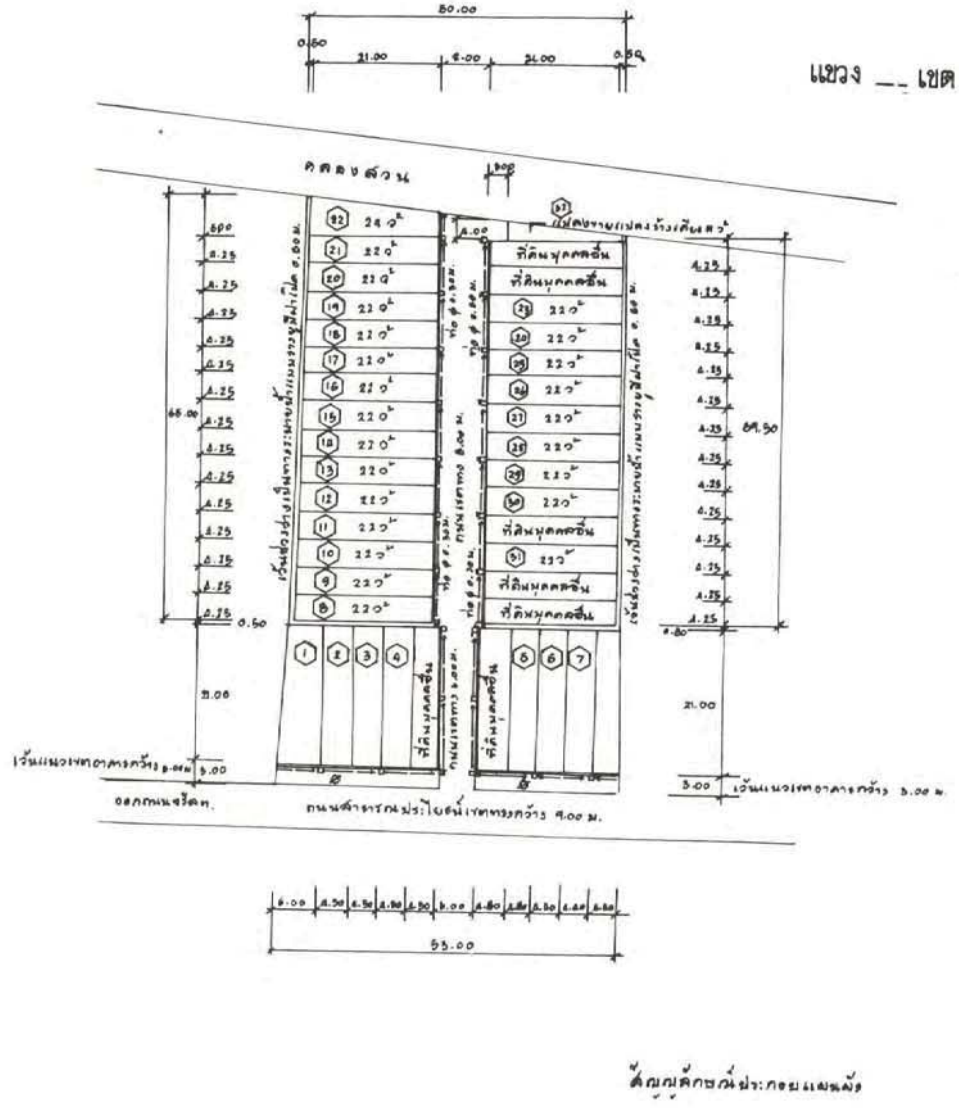
คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

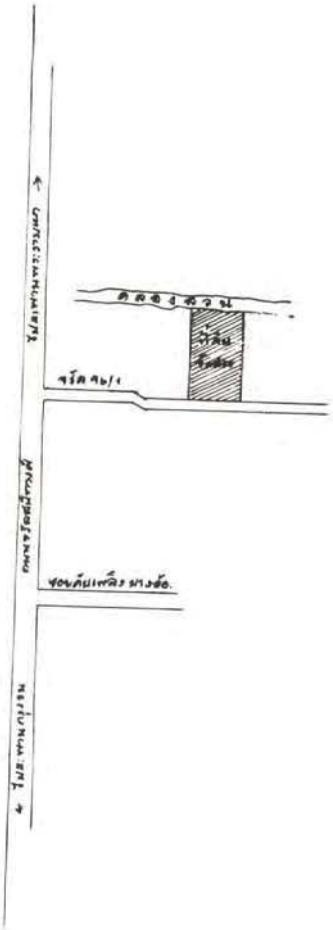
แผนผังการแบ่งแปลงที่ดินเพื่อดำเนินการจัดสรรที่ดินพร้อมอาคาร

เจ้าของผู้ดำเนินการ นาย

แขวง __ เขต ____ กรุงเทพมหานคร

มาตราส่วน 1:500



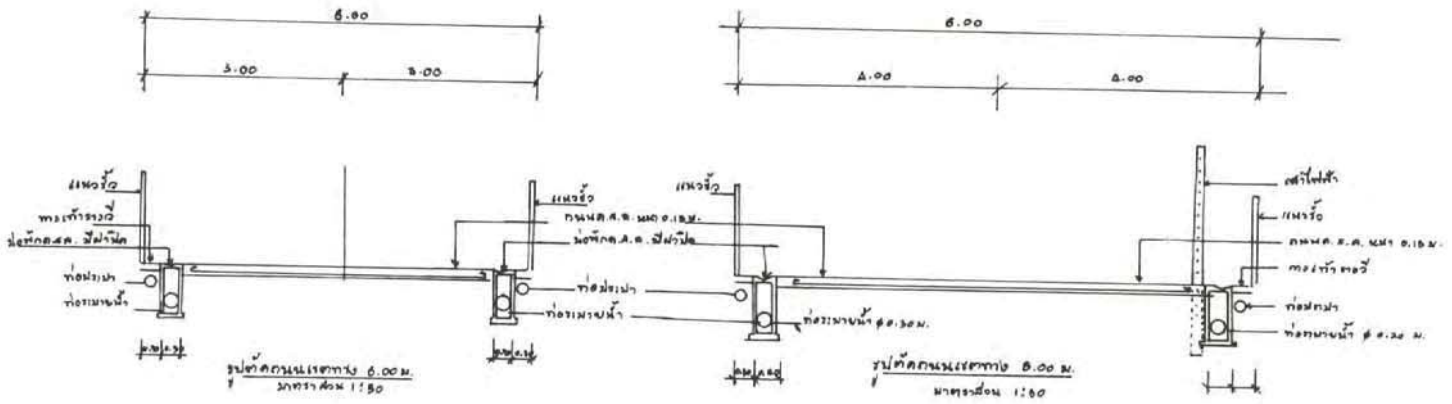


คำอธิบายสัญลักษณ์ประกอบแผนผัง

(1) (7) อาคารพาณิชย์ จำนวน 7 แปลง แปลงที่มีเนื้อที่น้อยที่สุดขนาดกว้าง × ยาว 5.50 × 21.00 เมตร เนื้อที่ 33 ตารางวา

(8) (31) ทาวน์เฮ้าส์ 2 ชั้น จำนวน 24 แปลง แปลงที่มีเนื้อที่น้อยที่สุดขนาดกว้าง × ยาว 5.25 × 21.00 เมตร เนื้อที่ 33 ตารางวา

แนวท่อประปา, ไฟฟ้า, บ่อพัก ค.ส.ค. ⌀ 0.30 ม. ⌀ 0.30 ม. และทิศทางไหลของน้ำ



ตัวอย่างการไม่อนุญาตให้ผู้ขอทำการจัดสรร

ตัวอย่างนี้ผู้ขอไม่ได้ทำผิดระเบียบหรือหลีกเลี่ยงต่อกฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินแต่อย่างใด แต่เนื่องจากที่ดิน บริเวณที่ดินที่ผู้ขอทำการจัดสรรอยู่แนวเขตพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินจะเวนคืน คณะกรรมการฯ จึงมีมติไม่อนุญาตให้จัดสรรที่ดินบริเวณดังกล่าว

ข้อน่าสังเกต

คำสั่งของคณะกรรมการที่ไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรนั้น ยังไม่ถือเป็นที่สุด ผู้ขอจัดสรรสามารถยื่นอุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยภายใน ๓๐ วัน (ข้อ ๑๔ แห่งประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖)

๒๐๔



ที่ มท ๐๕๒๐/

กรมโยธาธิการ
ผ่านฟ้า กท.๑๐๑๐๐

ธันวาคม ๒๕๓๐

เรื่อง อนุญาตให้ปลูกสร้างอาคาร

เรียน นางศรีดา วรดี

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาสัญญายอมรับปฏิบัติตามเงื่อนไขของกรมโยธาธิการ ลงวันที่.....ธันวาคม ๒๕๓๐

ด้วยนางศรีดา วรดี ได้ยื่นคำร้องต่ออธิบดีกรมโยธาธิการ ในฐานะเจ้าหน้าที่เวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ว่า ผู้ร้องเป็นเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ ๗๑๘๐ ระวาง ๕น. ๗น. ๑อ. ๑อ. เลขที่ดิน ๒๑๑ เล่มที่ ๗๒ หน้าสำรวจ ๑๒ ตำบลบางอ้อ อำเภอบางกอกน้อย (บางซื่อ) จังหวัดกรุงเทพมหานคร ซึ่งที่ดินอยู่ในเขตห้ามจำหน่าย โดยการขาย แลกเปลี่ยน ให้ หรือ โดยประการอื่น จำนองหรือให้เช่า หรือให้เช่าซื้อ ตามความในข้อ ๖๕ แห่งประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๕๕ ลงวันที่ ๒๘ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ในระหว่างที่ใช้บังคับพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนในท้องที่อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี และเขตดุสิต เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๒๗ และเจ้าหน้าที่ผู้ดำเนินการได้ปักหลักแนวสำรวจแล้ว ผู้ร้องมีความประสงค์จะทำการปลูกสร้างอาคารบนที่ดินดังกล่าว จึงขออนุญาตต่ออธิบดี-กรมโยธาธิการ ในฐานะเจ้าหน้าที่เวนคืนอสังหาริมทรัพย์

อธิบดีกรมโยธาธิการ ในฐานะเจ้าหน้าที่เวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ได้ตรวจสอบและพิจารณาแล้ว ปรากฏว่าที่ดินแปลงดังกล่าว อยู่ในเขตทางเชื่อมกับสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณสะพานพระรามหก แต่ผู้ร้องได้ลงนามทำสัญญายินยอมปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กรมโยธาธิการกำหนดทุกประการตามสำเนาที่แนบมาพร้อมนี้ จึงอนุญาตให้ผู้ร้องปลูกสร้างอาคารตามคำร้องได้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

ลายเซ็น

(.....)

อธิบดีกรมโยธาธิการ

ในฐานะเจ้าหน้าที่เวนคืนอสังหาริมทรัพย์



เลขที่...../๒๕๓๐.....

สัญญา

เขียนที่.....กรมโยธาธิการ.....

วันที่.....เดือน.....ธันวาคม.....พ.ศ.....๒๕๓๐.....

ข้าพเจ้า.....นางศรีดา วรดี.....

อายุ.....ปี ตั้งบ้านเรือนอยู่บ้านเลขที่.....๑๒.....หมู่ที่.....-.....ถนน.....มิตรภาพ.....

ตำบล/แขวง.....บางหว้า.....อำเภอ/เขต.....ภาษีเจริญ.....จังหวัด.....กรุงเทพฯ.....

เป็นเจ้าของที่ดินตามหนังสือสำคัญโฉนดเลขที่.....๗๑๙๐.....ระวาง.....๔น. ๓น. ๑อ. ๑อ.....เลขที่ดิน.....๒๑๑.....

หน้าสำรวจ.....๑๒.....ตำบล.....บางอ้อ.....อำเภอ.....บางกอกน้อย (บางซื่อ).....จังหวัด.....กรุงเทพมหานคร.....

ซึ่งมี.....-.....

.....-.....

เป็นเจ้าของร่วมด้วยซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้ขออนุญาต" ฝ่ายหนึ่ง กับอธิบดีกรมโยธาธิการในฐานะเจ้าหน้าที่เวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนในท้องที่อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี และเขตดุสิต เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๒๗ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "เจ้าหน้าที่เวนคืนอสังหาริมทรัพย์" อีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากัน ดังมีข้อความต่อไปนี้

ข้อ ๑ ที่ดินโฉนดเลขที่.....๗๑๙๐.....ระวาง.....๔น. ๓น. ๑อ. ๑อ.....เลขที่ดิน.....๒๑๑.....

หน้าสำรวจ.....๑๒.....ตำบล.....บางอ้อ.....อำเภอ.....บางกอกน้อย (บางซื่อ).....จังหวัด.....กรุงเทพมหานคร.....

เนื้อที่ดินตามโฉนด.....๙.....ไร่.....๑.....งาน.....๙๐.....ตารางวา อยู่ในแนวเขตตามแผนที่ท้ายพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนในท้องที่อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี เขตดุสิต เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๒๗ ผู้ขออนุญาตประสงค์จะทำ.....การปลูกสร้างอาคารบน.....ที่ดินแปลงดังกล่าว ซึ่งเจ้าหน้าที่เวนคืนอสังหาริมทรัพย์ตกลงอนุญาต.....ให้ทำการปลูกสร้างอาคารดังกล่าว.....ได้

ข้อ ๒ ผู้ขออนุญาตตกลงยินยอมให้เจ้าหน้าที่เวนคืนอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนอสังหาริมทรัพย์เข้าสำรวจที่ดินตามข้อ ๑ ตลอดจนเข้าครอบครองรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง ขนย้ายทรัพย์สินและดำเนินการสร้างทางหลวงหรือดำเนินกิจการใด ๆ เกี่ยวกับการสร้างทางหลวงและ

อื่น ๆ ในที่ดินแปลงดังกล่าวได้ ทั้งนี้เพื่อวัตถุประสงค์ตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนในท้องที่ตำบลบางกรวย จังหวัดนนทบุรี และเขตดุสิต เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๒๗

ข้อ ๓ ถ้าที่ดินตามข้อ ๑ ถูกเวนคืน ผู้ขออนุญาตตกลงยินยอมไม่ขอรับราคาค่าทดแทน.....อาคาร.....

.....จากเจ้าหน้าที่เวนคืนอสังหาริมทรัพย์หรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากเจ้าหน้าที่เวนคืนอสังหาริมทรัพย์ โดยไม่มีข้อโต้แย้งใด ๆ ทั้งสิ้น.....

.....

.....

ข้อ ๔ ถ้าผู้ขออนุญาตไม่ปฏิบัติตามสัญญาข้อหนึ่งข้อใดด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม จนเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่ทางราชการแล้ว ผู้ขออนุญาตยอมรับผิดและยินยอมชดใช้ค่าเสียหายอันเกิดจากข้าพเจ้าไม่ปฏิบัติตามสัญญานี้ต่อทางราชการโดยสิ้นเชิง

สัญญานี้ทำขึ้นสองฉบับ มีข้อความเป็นอย่างเดียวกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความโดยละเอียดตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน ผู้ขออนุญาตและเจ้าหน้าที่เวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ต่างฝ่ายต่างเก็บไว้ฝ่ายละฉบับ.

(ลงชื่อ).....ผู้ขออนุญาต

(.....)

เจ้าของที่ดิน

(ลงชื่อ).....เจ้าหน้าที่เวนคืนอสังหาริมทรัพย์

(.....)

อธิบดีกรมโยธาธิการ

(ลงชื่อ).....พยาน

(.....)

(ลงชื่อ).....พยาน

(.....)

โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน

ของ

นางศรีดา วรดี

สำนักงานตั้งอยู่เลขที่.....ซอย.....ถนน.....แขวงบางอ้อ
เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร

---

๑. ที่ดินที่ทำการจัดสรร

ดำเนินการจัดสรรที่ดินตามโฉนดเลขที่ ๗๑๘๐ แขวงบางอ้อ เขตบางกอกน้อย (บางชื่อ) กรุงเทพ-มหานคร เนื้อที่ทั้งหมดประมาณ ๔-๑-๘๐ ไร่ โดยแบ่งแยกออกเป็นประเภทบ้านแถวจำนวน ๘๑ แปลง แปลงที่มีเนื้อที่น้อยที่สุด ๑๘ ตารางวา ขนาดกว้าง / ยาว ๔.๐๐ / ๑๘.๐๐ เมตร

๒. การปรับปรุงที่ดิน

จะทำการปรับปรุงที่ดินโดยการถมดินบดอัดแน่นให้พื้นที่เรียบเสมอกัน และให้ได้ระดับเดียวกันกับถนนสาธารณประโยชน์ (ถนนจรัญสนิทวงศ์) เพื่อเหมาะแก่การเป็นที่อยู่อาศัยต่อไป

๓. การจัดทำสาธารณูปโภค จะจัดให้มีสาธารณูปโภคดังต่อไปนี้

๓.๑ ถนน จะสร้างถนนคอนกรีตเสริมเหล็กจำนวน ๕ สาย มีเขตทางกว้าง ๘.๐๐ เมตร ผิวจราจรกว้าง ๖.๐๐ เมตร ทางเท้ารางวีไม่เปลี่ยนระดับ ๒ ข้าง กว้างข้างละ ๑.๐๐ เมตร ยาวรวมประมาณ ๓๐๐ เมตร

๓.๒ ระบบการระบายน้ำ ใช้ท่อคอนกรีตขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง Ø ๐.๓๐ Ø ๐.๔๐ Ø ๐.๕๐ เมตร (รัศมีภายใน) ฝังใต้ดินเรียงขนานกันไปกับแนวถนนทุกสาย และผ่านที่ดินทุกแปลงเพื่อใช้ระบายน้ำฝนและน้ำโสโครกจากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงทุกระยะไม่เกิน ๘.๐๐-๕.๐๐ เมตร ระบายน้ำลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณประโยชน์ (ถนนจรัญสนิทวงศ์)

๓.๓ ระบบไฟฟ้า ดำเนินการโดยการไฟฟ้านครหลวง

๓.๔ ระบบประปา ดำเนินการโดยการประปานครหลวง

๔. ประมาณการค่าใช้จ่าย โครงการจะต้องใช้จ่ายประมาณการดังนี้

- ค่าก่อสร้างถนน	๓๐๐,๐๐๐	บาท
- ค่าระบบไฟฟ้า	๑๘๐,๐๐๐	บาท
- ค่าระบบการประปา ท่อระบายน้ำ	๓๐๐,๐๐๐	บาท
- ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	๕๐,๐๐๐	บาท
รวมเงินทั้งสิ้น	๘๓๐,๐๐๐	บาท

๕. วิธีการจำหน่าย

ที่ดินทุกแปลงจะจัดจำหน่ายในระบบเงินสดและเงินผ่อน พร้อมสิ่งปลูกสร้างในอัตรา ๔๐๐,๐๐๐-๔๕๐,๐๐๐ บาท ทั้งนี้อัตราดังกล่าวอาจเพิ่มขึ้นหรือลดลงให้ตามสภาวะเศรษฐกิจ

๖. กำหนดเวลาดำเนินการและเวลาแล้วเสร็จ

จะเริ่มดำเนินการตามโครงการนี้ เมื่อได้รับอนุญาตและให้แล้วเสร็จภายในกำหนด ๓ ปี หรือนับตั้งแต่วันที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

๗. การค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค

ข้าพเจ้าจะให้ธนาคารกรุงธน สาขาบางกรวย เป็นผู้ค้ำประกันการจัดทำการสาธารณูปโภค

ลงชื่อ.....เจ้าของโครงการ

(นางศรีดา วรดี)

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....

มท ๐๗๑๕.๕/ ๘ ตุลาคม ๒๕๓๐

นางศรีดา วรดี ยื่นอุทธรณ์คำสั่งคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

ตามบันทึกกองควบคุมธุรกิจที่ดินที่ มท ๐๗๑๖/.....ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๓๐ และบันทึกสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ที่ มท ๐๗๑๕/.....ให้สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา..... แจ้งคำสั่งคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ที่มีคำสั่งไม่อนุญาตให้นางศรีดา วรดี ทำการจัดสรรที่ดินโครงการโฉนดที่ ๗๑๘๐ แขวงบางอ้อ เขตบางกอกน้อย (บางชื่อ) กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ ๔-๑-๘๐ ไร่ เนื่องจากบริเวณที่ขออนุญาตทำการจัดสรรอยู่ในแนวเขตพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืนในท้องที่ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี และเขตดุสิต เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๒๗ และสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา..... ..... ได้แจ้งคำสั่งดังกล่าวให้นางศรีดา วรดี ผู้จัดสรรรับทราบแล้ว นั้น

บัดนี้ นางศรีดา วรดี ผู้จัดสรรได้ยื่นหนังสืออุทธรณ์คำสั่งคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ภายในกำหนด ๓๐ วันตามข้อ ๑๔ แห่งประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ประกอบกับระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการอุทธรณ์คำสั่งไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๑) พ.ศ. ๒๕๑๗ ปรากฏรายละเอียดตามหนังสืออุทธรณ์ลงวันที่ ๒ ตุลาคม ๒๕๓๐ ที่แนบมาพร้อมบันทึกนี้

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา..... จึงขอส่งหนังสืออุทธรณ์ และสำเนาเอกสารต่าง ๆ รวม ๒๒ ฉบับ มาเพื่อดำเนินการต่อไป

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....

บ้านเลขที่.....เขตบางกอกน้อย
ถนนจรัญสนิทวงศ์ ซอย ๘๖/๒ กรุงเทพฯ ๑๐๗๐๐

ตุลาคม ๒๕๓๐

เรื่อง ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

เรียน พณฯ ท่านรัฐมนตรีมหาดไทย

อ้างถึง ตาม มท. ๐๗๑๕/..... ลงวันที่.....๒๕๓๐
ท้าย น.คณะกรรมการควบคุมการจัดสรร ไม่อนุญาตให้จัดสรรที่ดิน เพราะบริเวณที่ดินดังกล่าว อยู่ในแนวเขตพระราชกฤษฎีกา กำหนดเขตที่ดินเวนคืน พ.ศ. ๒๕๒๗ มีสิทธิที่จะอุทธรณ์

เนื่องด้วยดิฉัน ยื่นเรื่องในการทำการจัดสรรที่ดินตามโฉนดหมายเลขที่ ๗๑๘๐ มีเนื้อที่ ๔ ไร่ ๑ งาน ๘๐ ตารางวา ที่ดินแปลงนี้อยู่ในแนวเขตเวนคืนแต่ไม่อยู่ในเขตที่จะใช้ก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำ-เจ้าพระยาบริเวณสะพานพระรามหก ตาม น.กรมโยธาธิการ ซึ่งดิฉันได้ดำเนินการไปตามขั้นตอนของกองธุรกิจที่ดิน และคณะกรรมการ

จึงขอกราบเรียน เรียนมาเพื่อกรุณาพิจารณาออกใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดินได้

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

.....
(นางศรีดา วรดี)

ที่ มท ๐๗๑๕.๕/.....

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา .....
ถนนจรัญสนิทวงศ์ เขตบางกอกน้อย กท ๑๐๗๐๐

กันยายน ๒๕๓๐

เรื่อง ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

เรียน นางศรีดา วรดี

ตามที่ท่านได้ยื่นขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินโฉนดที่ ๗๑๘๐ แขวงบางอ้อ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ ๔-๑-๘๐ ไร่ ไว้ต่อสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา ..... เมื่อวันที่ ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๐ ตามคำขอที่ ๑๑/๒๕๓๐ นั้น

บัดนี้ คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้พิจารณาคำขอของท่านในการประชุมครั้งที่ ๓๔/๒๕๓๐ เมื่อวันที่ ๒๖ สิงหาคม ๒๕๓๐ แล้วมีมติไม่อนุญาตให้ท่านจัดสรรเพราะบริเวณที่ดินดังกล่าวอยู่ในแนวเขตพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินเวนคืน พ.ศ. ๒๕๒๗ ในกรณีนี้ท่านมีสิทธิ์ที่จะอุทธรณ์คำสั่งของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรร โดยทำเป็นหนังสือยื่นต่อรัฐมนตรีภายในกำหนด ๓๐ วัน นับแต่วันที่รับหนังสือนี้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(.....)
เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด
สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กองควบคุมธุรกิจที่ดิน โทร. ๒๒๒๓๒๗๑

ที่ มท ๐๗๑๖/ **วันที่** ๔ กันยายน ๒๕๓๐

เรื่อง นางศรีดา วรดี ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

ตามบันทึกสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ที่ มท ๐๗๑๔/๒๑๓ ลงวันที่ ๑๒ มีนาคม ๒๕๓๐ ได้ส่งเรื่อง นางศรีดา วรดี ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน โฉนดเลขที่ ๗๑๘๐ แขวงบางอ้อ เขตบางกอกน้อย (บางซื่อ) กรุงเทพมหานคร ไปให้กองควบคุมธุรกิจที่ดินพิจารณาดำเนินการ นั้น

คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ได้พิจารณาในการประชุม ครั้งที่...../๒๕๓๐ เมื่อวันที่.....สิงหาคม ๒๕๓๐ มีมติไม่อนุญาตให้นางศรีดา วรดี ทำการจัดสรรที่ดิน เพราะบริเวณที่ขออนุญาตทำการจัดสรรอยู่ในแนวเขตพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินที่จะเวนคืนในท้องที่ อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี และเขตดุสิต เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๒๗

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้ผู้ขอทราบด้วยว่า ในกรณีที่คณะกรรมการฯ มีคำสั่งไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ย่อมมีสิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ทราบคำสั่ง ตามข้อ ๑๔ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ประกอบกับระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการอุทธรณ์คำสั่งไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๑) พ.ศ. ๒๕๑๗ และเมื่อสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ได้ดำเนินการแล้วโปรดแจ้งให้กองควบคุมธุรกิจที่ดินทราบโดยด่วน พร้อมนี้ได้ส่งคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินมาเพื่อคืนให้แก่ผู้ขอ จำนวน ๑๑ ชุด

(.....)

ผู้อำนวยการกองควบคุมธุรกิจที่ดิน

ระเบียบวาระที่ นางศรีดา วรดี

นางศรีดา วรดี สำนักงานเลขที่ ๑๒ ซอย ๔๒ ถนนมิตรภาพ ตำบลบางหว้า เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ ๗๑๘๐ แขวงบางอ้อ เขตบางกอกน้อย (บางซื่อ) กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ ๔-๑-๘๐ ไร่ แบ่งขายที่ดินเป็นแปลงย่อยประเภทบ้านแถว ๘๑ แปลง ขนาด ๔.๐๐ / ๑๘.๐๐ เมตร เนื้อที่น้อยที่สุด ๑๘ ตารางวา ไม่มีการจัดทำบ่อบัดน้ำเสีย เพราะระบายน้ำเสียลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณประโยชน์ริมถนนมิตรภาพ ๔๒ ไม่มีการแบ่งส่วนโครงการแต่อย่างใด ธนาคารกรุงธน จำกัด เป็นผู้ค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค

คณะอนุกรรมการฯ กรุงเทพมหานคร ครั้งที่ ๕/๒๕๓๐ เมื่อวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๓๐ พิจารณาแล้วมีมติเห็นควรอนุญาตให้ นางศรีดา วรดี ทำการจัดสรรที่ดินได้ และเห็นชอบด้วยกับผู้ขอที่เสนอให้ธนาคารกรุงธน จำกัด เป็นผู้ค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค โดยมีเงื่อนไขว่า

๑. แก้ไขขนาดท่อระบายน้ำที่ลอดใต้ผิวจราจรบริเวณที่ดินแปลงย่อยหมายเลขที่ ๖-๑๕ จากขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางภายใน ๓๐ เป็น ๔๐ เซ็นติเมตร

๒. แก้ไขขนาดท่อระบายน้ำบริเวณข้างที่ดินแปลงย่อยหมายเลขที่ ๑๕, ๓๖, ๕๒ และ ๖๗ จากขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางภายใน ๔๐ เป็น ๕๐ เซ็นติเมตร

๓. แก้ไขแผนผังรูปตัดของถนนเกี่ยวกับขนาดท่อระบายน้ำให้สัมพันธ์กันกับเงื่อนไขข้อ ๑ และข้อ ๒

๔. แสดงหนังสือรับรองจากกรมโยธาธิการว่าที่ดินแปลงที่ขอจัดสรรไม่อยู่ในเขตเวนคืนในท้องที่อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี และเขตดุสิต เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๒๗ (เขตทางเชื่อมกับสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณสะพานพระราม ๖) ให้แล้วเสร็จก่อนออกใบอนุญาต

ผู้ขอรับทราบเงื่อนไขของคณะอนุกรรมการฯ ในข้อ ๑-๓ ผู้ขอได้แก้ไขแผนผังโครงการเรียบร้อยแล้ว ส่วนในข้อ ๔ ผู้ขอได้นำหนังสือจากกรมโยธาธิการ ที่ มท ๐๕๐๓/.....ลงวันที่ ๒๖ พฤษภาคม ๒๕๓๐ กรมโยธาธิการได้ตรวจสอบแล้ว ปรากฏว่าที่ดินแปลงที่ขอจัดสรรอยู่ในแนวเขตพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนในท้องที่อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี และเขตดุสิต เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๒๗ แต่ไม่อยู่ในเขตที่จะใช้ก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณสะพานพระรามหก

กรรมการและเลขานุการพิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้ขอได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขของคณะอนุกรรมการฯ แล้ว เห็นควรอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินได้

จึงขอเสนอที่ประชุมพิจารณา

ที่ มท ๐๕๐๓/.....

กรมโยธาธิการ
ผ่านฟ้า กท. ๑๐๒๐๐

พฤษภาคม ๒๕๓๐

เรื่อง การขออนุญาตจัดสรรที่ดินที่อยู่ในแนวเขตพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนในท้องที่อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี และเขตดุสิต เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๒๗

เรียน นางศรีดา วรดี

อ้างถึง หนังสือของท่าน ลงวันที่.....พฤษภาคม ๒๕๓๐

ตามที่ท่านได้ยื่นคำร้องต่อกองควบคุมธุรกิจที่ดิน กรมที่ดิน ขอทำการจัดสรรที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๗๑๘๐ เลขที่ดิน ๒๑๑ หน้าสำรวจ ๑๒ ระวาง $\frac{๔-๓น}{๑-๑อ}$ แขวงบางอ้อ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร แต่การยื่นขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินต้องใช้หนังสือรับรองจากกรมโยธาธิการว่า ที่ดินแปลงดังกล่าวไม่อยู่ในแนวเขตเวนคืน ความโดยละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมโยธาธิการได้ตรวจสอบแล้ว ปรากฏว่าที่ดินแปลงดังกล่าวอยู่ในแนวเขตพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่ที่จะเวนคืนในท้องที่อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี และเขตดุสิต เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๒๗ แต่ไม่อยู่ในเขตที่จะใช้ก่อสร้างสะพานข้ามแม่น้ำเจ้าพระยาบริเวณสะพานพระรามหก

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(.....)
รองอธิบดีปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมโยธาธิการ

สรุปคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

๑. ชื่อผู้ขออนุญาต...นางศรีดา วรดี.....

๒. ที่ตั้งสำนักงาน...๑๒ ซอย ๔๒ ถนนมิตรภาพ ตำบลบางหว้า ภาษีเจริญ กรุงเทพ.....

๓. โฉนดที่ดินที่ขออนุญาต เลขที่...๗๑๙๐.....

ตำบล/แขวง...บางอ้อ.....อำเภอ/เขต...บางกอกน้อย (บางชื่อ).....

จังหวัด...กรุงเทพมหานคร.....รวมเนื้อที่...๙-๑-๙๐.....ไร่

(ถ้าที่ดินที่ขออนุญาตทำการจัดสรรมีหลายโฉนดให้ใช้บัญชีต่อท้าย)

๔. ทำการจัดสรรที่ดินเป็นแปลงย่อย รวม...๙๑.....แปลง

๔.๑ ที่อยู่อาศัย...๙๑.....แปลง

๔.๑.๑ ☐ บ้านเดี่ยว.....แปลง เนื้อที่น้อยที่สุด...๑๙.....ตารางวา

ขนาดกว้าง x ยาว.....เมตร

๔.๑.๒ ☐ บ้านแฝด.....แปลง เนื้อที่น้อยที่สุด.....ตารางวา

ขนาดกว้าง x ยาว.....เมตร

๔.๑.๓ ☑ บ้านแถว...๙๑.....แปลง เนื้อที่น้อยที่สุด.....ตารางวา

ขนาดกว้าง x ยาว.....๔.๐๐×๑๙.๐๐.....เมตร

๔.๒ ที่ประกอบการพาณิชย์.....แปลง เนื้อที่น้อยที่สุด.....ตารางวา

ขนาดกว้าง x ยาว.....เมตร

รวมเนื้อที่.....ไร่

๔.๓ ที่ประกอบการอุตสาหกรรม.....แปลง เนื้อที่น้อยที่สุด.....ตารางวา

ขนาดกว้าง x ยาว.....เมตร

รวมเนื้อที่.....ไร่

๕. การจัดทำสาธารณูปโภค

๕.๑ ถนน จัดสร้างถนน...คอนกรีตเสริมเหล็ก.....จำนวน...๕.....สาย ดังนี้

ถนนเอก.....แต่ละสายยาว.....เมตร กว้าง.....เมตร

ผิวจราจรกว้าง.....เมตร และทางเท้าข้างละ.....เมตร

ถนนโท.....สาย แต่ละสายยาว.....เมตร กว้าง.....เมตร

ผิวจราจรกว้าง.....เมตร และทางเท้ากว้างข้างละ.....เมตร

ถนนย่อย..๒.....สาย แต่ละสายยาว....๙๐, ๗๐.....เมตร กว้าง.....๘.๐๐.....เมตร

ผิวจราจรกว้าง..๖.๐๐.....เมตร และทางเท้ากว้างข้างละ....๑.๐๐.....เมตร

ถนนปลายตัน..๓...สาย แต่ละสายยาว...๖๕, ๔๐, ๓๐.....เมตร กว้าง....๘.๐๐.....เมตร

ผิวจราจรกว้าง....๖.๐๐.....เมตร และทางเท้ากว้างข้างละ...๑.๐๐.....เมตร

☐ มีที่กลับรถเป็นรูปตัว.....แอล.....รัศมี...๔×๓.....เมตร ถึงขอบทาง

☐ ไม่มีที่กลับรถ

ทางเดิน.....แต่ละสายยาว.....เมตร

กว้าง.....เมตร

๕.๒ ระบบการระบายน้ำ

ใช้ท่อ...ระบายน้ำคอนกรีต.....ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง.....๓๐, ๔๐.....เซ็นติเมตร

และระบายน้ำลงสู่.....ท่อระบายน้ำสาธารณประโยชน์.....

ระยะ....๓๐๐.....เมตร

๕.๓ ระบบไฟฟ้า ดำเนินการโดยการไฟฟ้า...นครหลวง.....

☑ ระบบไฟฟ้าสำหรับบริเวณที่อยู่อาศัย

☐ ระบบไฟฟ้าสำหรับที่ประกอบการพาณิชย์

☐ ระบบไฟฟ้าสำหรับที่ประกอบการอุตสาหกรรม

๕.๔ ระบบประปา

ดำเนินการโดยการประปา ☑ การประปานครหลวง ☐ การประปาส่วนภูมิภาค

☐ การประปาท้องถิ่น ☐ ประเภทของผู้ใช้น้ำ ☐ ที่อยู่อาศัย

☐ อาคารพาณิชย์ ☐ อุตสาหกรรม

ดำเนินการเอง โดยเจาะบ่อบาดาลขนาดสูบน้ำได้.....ม.๓/ชม.

หรือโดยใช้น้ำจาก ☐ แม่น้ำ ☐ คลอง ☐ อื่น ๆ

ก่อสร้างถังสูงขนาดจุน้ำได้.....ม๓ ความสูง.....เมตร

ขนาด.....ม๓/ชม.

การวางท่อประปา ชนิดของท่อ ☐ แอสเบสคอสซีเมนต์ ☐ คลาส ๒๐ ☐ คลาส ๑๕

☐ ท่อเหล็กอาบสังกะสี ☐ เกรด เอ. ☐ เกรด บี. ☐ เกรด ซี.

ขนาดของท่อชนิดต่าง ๆ ที่วางและระยะทางรวม.....เมตร

๑. ชนิดของท่อ.....ความยาว.....ฝังลึก.....เมตร

๒. ชนิดของท่อ.....ความยาว.....ฝังลึก.....เมตร

๓. ชนิดของท่อ.....ความยาว.....ฝังลึก.....เมตร

๔. ชนิดของท่อ.....ความยาว.....ฝังลึก.....เมตร

๕. ชนิดของท่อ.....ความยาว.....ฝังลึก.....เมตร

๖. ชนิดของท่อ.....ความยาว.....ฝังลึก.....เมตร

๕.๕ ระบบโทรศัพท์.....

๖. บริการสาธารณะตามที่จำเป็น

☑ ไม่มี

☐ มีและได้กันพื้นที่ไว้ ดังนี้

๖.๑ สนามเด็กเล่น.....แห่ง.....ไร่

๖.๒ ที่ตั้งโรงเรียนอนุบาล.....แห่ง.....ไร่

๖.๓ ที่ตั้งร้านค้าย่อย.....แห่ง.....ไร่

๖.๔ ที่ตั้งบ่อบำบัดน้ำเสีย.....แห่ง.....ไร่

๖.๕ ที่ตั้งบ่อน้ำบาดาล.....แห่ง.....ไร่

๖.๖ เป็นช่องว่างระหว่างอาคาร.....แห่ง

๗. การค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค

ให้ธนาคารกรุงธน สาขาบางกรวย เป็นผู้ค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค

๘. เรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

๑. สภาพที่ดินแปลงขอทำการจัดสรรมีการปรับปรุงดินเรียบเสมอกัน ยังไม่มีสิ่งปลูกสร้างแต่อย่างใด

๒. ถนนเข้า-ออก ของที่ดินแปลงจัดสรรเป็นถนนซอยจรัญ ๙๖/๒ ซึ่งเป็นถนนสาธารณประโยชน์ กว้างประมาณ ๖.๐๐ เมตร ออกสู่ถนนจรัญสนิทวงศ์ มีท่อระบายน้ำสาธารณประโยชน์ Ø ๕๐ ซ.ม. ฝังขนานไปกับแถวถนนซอยจรัญ ๙๖/๒ ทางซ้าย ขาเข้าซอยฯ

๓. ไม่มีการแบ่งส่วนโครงการแต่อย่างใด

(ลงชื่อ).....ผู้สรุป

(.....)

ตำแหน่ง.....

(จ.ส. ๔)



คำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....๒๕๓๐.....

ข้าพเจ้า...นางศรีดา วรดี.....อายุ.....๔๒.....ปี สัญชาติ.....ไทย.....ที่อยู่เลขที่.....๑๒.....ตรอก/ซอย.....๔๒..... ถนน.....มิตรภาพ.....หมู่ที่.....-.....ตำบล.....บางหว้า..... อำเภอ.....ภาษีเจริญ.....จังหวัด.....กรุงเทพมหานคร.....ขอยื่นคำขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินต่อคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน และขอแสดงหลักฐานพร้อมทั้งรายละเอียดดังต่อไปนี้

๑. ที่ดินที่ขอทำการจัดสรรที่ดิน รวม.....๑.....แปลง รวมเนื้อที่ทั้งสิ้นประมาณ.....๔.....ไร่.....๑.....งาน.....๘๐.....ตารางวา ตามเลขโฉนดที่ดินที่.....๗๑๘๐..... อำเภอ.....บางกอกน้อย(บางชื่อ).....จังหวัด.....กรุงเทพมหานคร.....

(ถ้ามีที่ดินที่ขอทำการจัดสรรมากกว่า ๑ แปลง ให้ทำเป็นบัญชีต่อท้าย)

๒. ที่ดินที่ขอทำการจัดสรรตามข้อ ๑ ขณะนี้มีชื่อ.....นางศรีดา วรดี..... .....เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์

๓. ที่ดินดังกล่าว

☑ ไม่มีภาระผูกพันประการใดทั้งสิ้น

☐ มีภาระผูกพันอยู่ คือ

โฉนดที่ดินเลขที่.....-.....ตำบล.....-.....

อำเภอ.....-.....จังหวัด.....-.....

มีภาระผูกพันโดย.....

(ถ้าที่ดินมีภาระผูกพันมากกว่า ๑ แปลง ให้ทำเป็นบัญชีต่อท้าย)

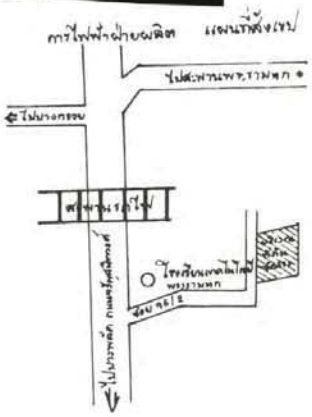
๔. ข้าพเจ้าจะตั้งสำนักงานจัดสรรที่ดินใช้ชื่อว่า.....นางศรีดา วรดี..... ที่ตั้งสำนักงานเลขที่.....๑๒.....ตรอก/ซอย.....๔๒.....ถนน.....มิตรภาพ..... หมู่ที่.....-.....ตำบล.....บางหว้า.....อำเภอ.....ภาษีเจริญ..... จังหวัด.....กรุงเทพมหานคร.....

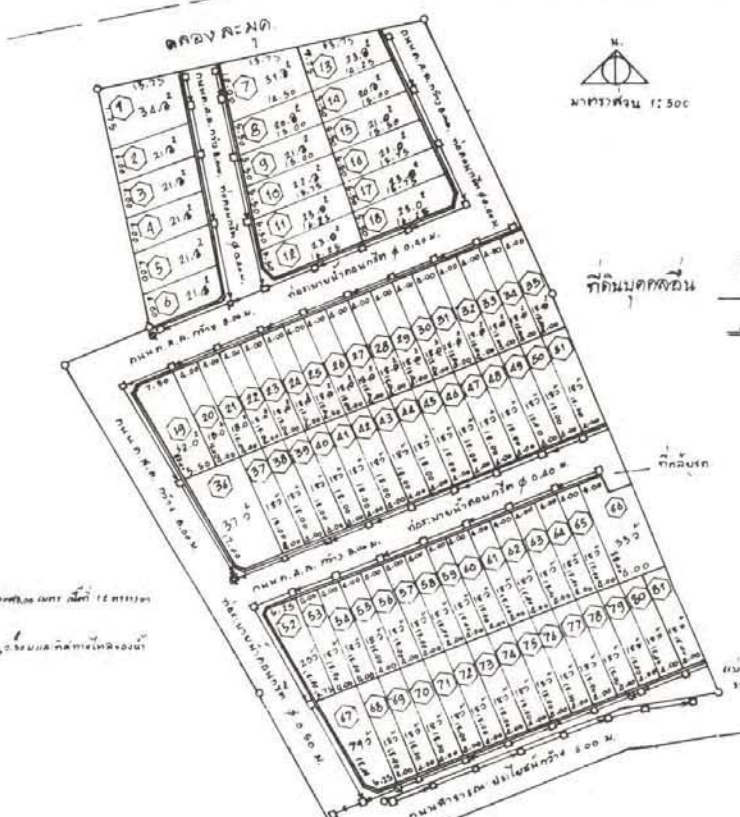
แผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน

ขอบ

แขวง..... เขต..... จังหวัด.....

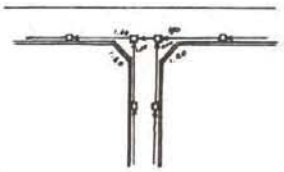
โฉนดที่ดินเลขที่..... รวมเนื้อที่ ๕ ไร่ ๒ งาน ๗๕ ตารางวา

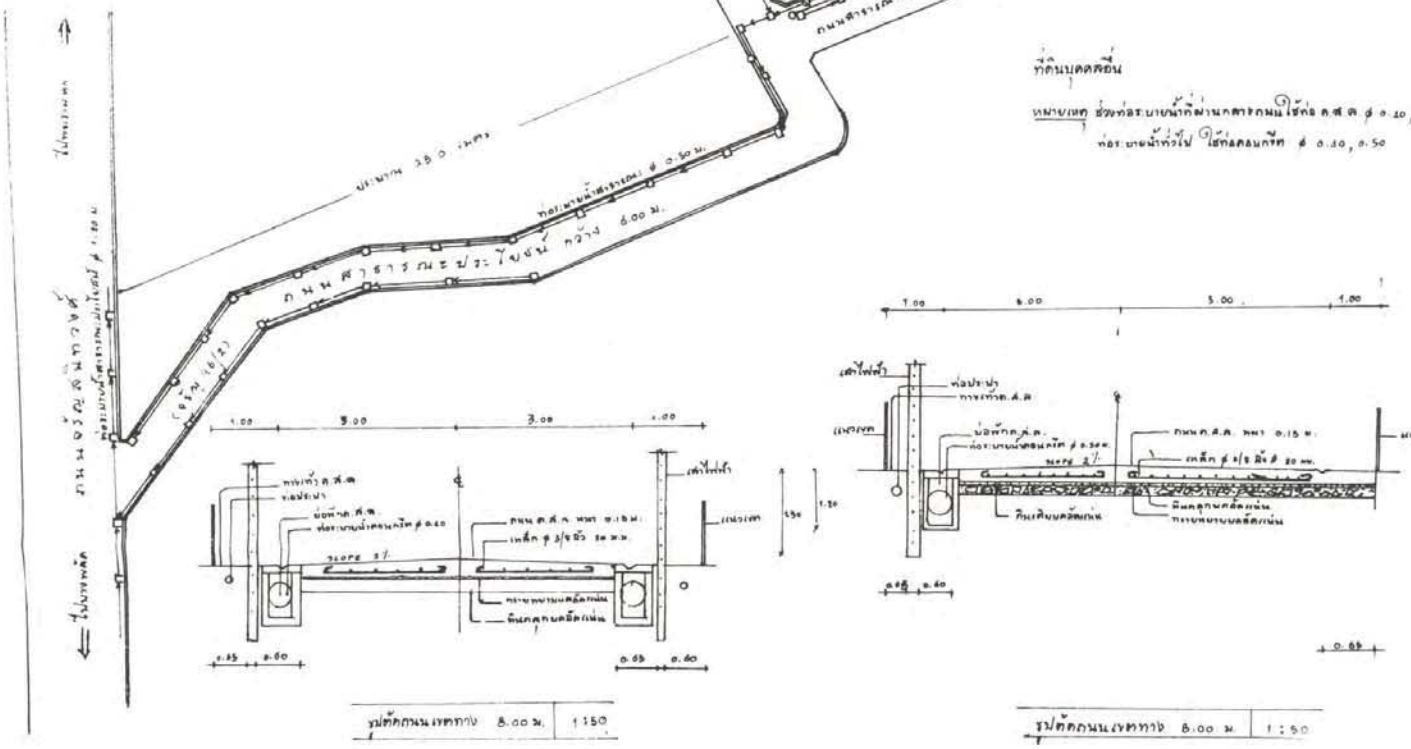




มาตราส่วน 1:500

รูปขยายมุมมองป้ายกลับรถทุกสาย





รูปตัดถนนเขตทาง 8.00 ม. | 1:50

รูปตัดถนนเขตทาง 8.00 ม. | 1:50

ตัวอย่าง ๓ ตัวอย่างต่อไปนี้ เป็นตัวอย่างการขออนุญาตจัดสรรที่ถือว่าเป็นรายเก่า

เนื่องจากกฎหมายจัดสรรได้เริ่มใช้เมื่อวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๒๔ ฉะนั้นผู้ที่ได้ดำเนินการหลังจากวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๒๔ จึงถือว่าเป็นผู้จัดสรรรายใหม่ซึ่งจะต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรเสียก่อนจึงเริ่มดำเนินการได้

อย่างไรจึงถือว่าเป็นการจัดสรร กรมที่ดินได้ถือหลักที่ว่า ผู้ดำเนินการขอแบ่งแยกที่ดินออกตั้งแต่ ๑๐ แปลงขึ้นไปติดต่อกัน และมีการแสดงออกโดยปริยาย หรือมีคำมั่นว่าจะมีการบริการด้านสาธารณูปโภคเพื่อจัดจำหน่ายให้แก่ประชาชนทั่วไปแล้ว เป็นที่ดินแปลงจัดสรรที่จะต้องขออนุญาตเสียก่อน

สำหรับผู้ที่ดำเนินการไปก่อนกฎหมายจัดสรรใช้บังคับถือว่าเป็นผู้จัดสรรรายเก่า (คือได้ยื่นคำขอแบ่งแยกตั้งแต่ ๑๐ แปลงขึ้นไป ก่อนวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๒๔) ก็ได้รับการยกเว้นผ่อนผันให้ดำเนินการต่อไปได้และเมื่อได้ยื่นคำขออนุญาตจัดสรรแล้วก็ให้ดำเนินการจำหน่ายไปได้โดยไม่ต้องรอใบอนุญาตจากคณะกรรมการฯ ก่อน

ข้อน่าสังเกต

ผู้ขอจัดสรรรายเก่านี้ ได้รับยกเว้นผ่อนผันเรื่องขนาดของทาง ขนาดของแปลงจัดสรร และด้านสาธารณูปโภคอื่น ๆ ดังตัวอย่างทั้ง ๓ รายนี้

หมายเหตุ

ปัจจุบันนี้ไม่ว่าผู้ขออนุญาตจัดสรรรายเก่าหรือรายใหม่จะต้องได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรเสียก่อน จึงจำหน่ายต่อไปแล้ว ทั้งนี้เริ่มตั้งแต่วันที่ ๓๑ พฤษภาคม ๒๕๓๐ เนื่องจากคณะกรรมการได้มีมติใหม่ ให้ผู้ขออนุญาตรายเก่ารายใดที่ยังจำหน่ายไม่หมด มีจำนวนเหลือเกินกว่า ๕ แปลงขึ้นไป ยื่นหลักฐานการจำหน่ายต่อเจ้าหน้าที่ ก่อนวันที่ ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๓๐ ก็ให้จำหน่ายต่อไปได้ หากรายใดไม่ยื่นหลักฐานการจำหน่ายแล้วต้องได้รับใบอนุญาตจัดสรรจากคณะกรรมการฯ เสียก่อนจึงจำหน่ายแปลงที่ดินจัดสรรที่เหลือได้ต่อไป

ดังนั้น ข้อยกเว้นสำหรับผู้จัดสรรรายเก่าที่ได้รับการผ่อนผันอยู่ในขณะนี้ก็เฉพาะแต่รายที่ได้ยื่นหลักฐานการจำหน่ายที่ดินแปลงจัดสรรรายเก่าแล้วเท่านั้น (ก่อน ๓๐ พฤษภาคม ๒๕๓๐) ที่อนุญาตให้ทำการโอนต่อไปได้โดยที่ยังไม่จำเป็นต้องได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการฯ

(จ.ส. ๕)

เลขที่...../๒๕๓๐

ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

อาศัยอำนาจตามความในข้อ ๑๐ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินออกใบอนุญาตฉบับนี้

เพื่อแสดงว่า...บริษัท ส. จำกัด.....

ที่อยู่/ที่ตั้งสำนักงาน เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....

หมู่ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

ชื่อสำนักงานจัดสรรที่ดิน....ส. จำกัด.....

ที่ตั้ง เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....

หมู่ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

เป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามโฉนดที่ดิน แผนผัง โครงการ และวิธีการแนบท้ายใบอนุญาตนี้

ออกให้ ณ วันที่.....๒๙ กันยายน.....พ.ศ.....๒๕๓๐.....

(.....)

ปลัดกระทรวงมหาดไทย

ประธานคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน

ของ

บริษัท ส. จำกัด

สำนักงานจัดสรรที่ดินตั้งอยู่ เลขที่.....ซอย.....ถนน.....
แขวง.....เขต.....กรุงเทพมหานคร

---

๑. ที่ดินที่ทำการจัดสรร

ดำเนินการจัดสรรที่ดิน โฉนดเลขที่ ๒๔๓๐, ๒๔๓๓, ๒๔๓๔, ๒๔๓๕, ๒๔๓๖, ๒๔๓๗, ๒๔๓๘, ๒๔๕๒, ๒๔๕๗, ๔๖๗๒, ๔๘๔๘, ๕๓๑๓, ๕๘๓๖, ๗๓๐๖, ๑๘๒๕๑ และ ๒๐๖๘๓ แขวง..... เขต.....กรุงเทพมหานคร รวม ๑๖ โฉนด มีเนื้อที่ทั้งหมดประมาณ ๓๖ ไร่ ๑ งาน ๕ ตารางวา โดยรวมโฉนดที่ดินทั้งหมดแล้วจึงรังวัดแบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยจำนวน ๘๕ แปลง แยกออกเป็นประเภทดังนี้

ประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน ๘๒ แปลง แปลงที่มีเนื้อที่น้อยที่สุด ขนาดกว้าง ⊬ ยาว ๑๒.๐๐ ⊬ ๒๔.๐๐ เมตร เนื้อที่ ๗๒ ตารางวา

แบ่งขายแปลงข้างเคียง ๓ แปลง ได้แก่แปลงหมายเลข ๑๗, ๔๓, ๗๕ มีเนื้อที่ ๑๕, ๔๕, ๕ ตารางวา

๒. การปรับปรุงที่ดิน

จะทำการปรับปรุงที่ดิน โดยการถมดินบดอัดแน่นให้พื้นที่ดินบริเวณที่ทำการจัดสรรเรียบเสมอกัน และให้ได้ระดับเดียวกันกับถนนสาธารณประโยชน์ เพื่อให้เหมาะแก่การเป็นที่อยู่อาศัยต่อไป

๓. การจัดให้มีสาธารณูปโภค จะจัดให้มีสาธารณูปโภคดังนี้

๓.๑ ถนน จะก่อสร้างถนนคอนกรีตเสริมเหล็กจำนวน ๕ สาย

ถนนเมน จำนวน ๑ สาย ยาวประมาณ ๔๘๐ เมตร กว้าง ๑๒.๐๐ เมตร ผิวจราจรกว้าง ๘.๐๐ เมตร และทางเท้า ๒ ข้าง กว้างข้างละ ๑.๕๐ เมตร

ถนนซอย ๗ สาย ยาวประมาณ ๓๒๕ เมตร ๒๔๐ เมตร ๑๒๐ เมตร ๘๐ เมตร ๘๐ เมตร ๗๐ เมตรและ ๓๐ เมตร มีเขตทางกว้าง ๘ เมตร ผิวจราจรกว้าง ๖ เมตร และทางเท้า ๒ ข้างกว้างข้างละ ๑ เมตร

๓.๒ ระบบระบายน้ำ ใช้ท่อคอนกรีตเสริมเหล็ก ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง Ø ๐.๖๐ เมตร และขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง Ø ๐.๔๐ เมตร ฝังใต้ดินเรียงขนานกันไปกับแนวถนนทุกสาย เพื่อใช้เป็นทางระบายน้ำฝนและน้ำโสโครกจากที่ดินจัดสรรแต่ละแปลง โดยทุกระยะประมาณไม่เกิน ๗-๑๐ เมตร ระบายน้ำลงสู่ถนนสาธารณประโยชน์ (ทางหลวงหมายเลข ๓๔๑ สายสะพานกรุงธน-ตลิ่งชัน)

๓.๓ ระบบไฟฟ้า ดำเนินการโดยการไฟฟ้านครหลวง

๓.๔ ระบบประปา ดำเนินการโดยการประปานครหลวง

๔. วิธีการจำหน่าย

ที่ดินทุกแปลงจะจำหน่ายในระบบเงินสด ขายเฉพาะที่ดินไม่รวมสิ่งปลูกสร้างในอัตราตารางวาละ ๖,๐๐๐ บาท - ๗,๐๐๐ บาท ทั้งนี้อัตราดังกล่าวอาจเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้ตามภาวะเศรษฐกิจ

๕. กำหนดเวลาดำเนินการและเวลาแล้วเสร็จ

บริษัทฯ จะเริ่มดำเนินการตามโครงการนี้ เมื่อได้รับอนุญาตและให้แล้วเสร็จภายในกำหนด ๓ ปี นับตั้งแต่วันเริ่มดำเนินการ หรือนับตั้งแต่วันที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

๖. ประมาณการค่าใช้จ่ายในการจัดทำสาธารณูปโภค

– ค่าก่อสร้างถนน	๑๑,๕๖๘,๐๐๐	บาท
– ระบบระบายน้ำ	๗๔๐,๐๐๐	บาท
– ระบบประปา	๕๒๐,๐๐๐	บาท
– ระบบไฟฟ้า	๔๕๐,๐๐๐	บาท
– ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ	๓,๐๐๐,๐๐๐	บาท
รวมเป็นเงินทั้งสิ้น	๑๖,๖๗๘,๐๐๐	บาท

๗. การค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค

ทางบริษัทฯ จะได้ดำเนินการให้แล้วเสร็จก่อนออกใบอนุญาต

ลงชื่อ.....กรรมการ

( )

การจัดสรรที่ดินรายนี้คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน
ได้อนุญาตแล้วตามใบอนุญาตเลขที่.....
ออกให้ ณ วันที่.....
.....
.....
.....
ประธานคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

(จ.ส. ๔)



คำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

วันที่ ๒๖ เดือน มีนาคม พ.ศ. ๒๕๓๑

ข้าพเจ้า บริษัท ส. จำกัด อายุ.....ปี

สัญชาติ ไทย ที่อยู่เลขที่.....ตรอก/ซอย.....

ถนน.....หมู่ที่.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด กรุงเทพมหานคร ขอยื่นคำขอใบอนุญาต ทำการจัดสรรที่ดินต่อคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน และขอแสดงหลักฐานพร้อมทั้งรายละเอียดดังต่อไปนี้

๑. ที่ดินที่ขอทำการจัดสรรที่ดิน รวม ๔๖ แปลง รวมเนื้อที่ทั้งสิ้น ประมาณ ๓๖ ไร่ ๐ งาน ๐๙ ตารางวา ตามเลขโฉนดที่ดินที่ ๒๔๓๐ (ต่อด้านหลัง)

อำเภอ.....จังหวัด.....

(ถ้ามีที่ดินที่ขอทำการจัดสรรมากกว่า ๑ แปลง ให้ทำเป็นบัญชีต่อท้าย)

๒. ที่ดินที่ขอทำการจัดสรรตามข้อ ๑ ขณะนี้มีชื่อ บริษัท ส. จำกัด .....เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์

๓. ที่ดินดังกล่าว

☐ ไม่มีภาระผูกพันประการใดทั้งสิ้น

☐ มีภาระผูกพันอยู่ คือ

โฉนดที่ดินเลขที่ ๒๔๓๐ (ต่อด้านหลัง) ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด กรุงเทพมหานคร

มีภาระผูกพันโดย จำนองกับธนาคารกรุงเทพ จำกัด

(ถ้าที่ดินมีภาระผูกพันมากกว่า ๑ แปลง ให้ทำเป็นบัญชีต่อท้าย)

๔. ข้าพเจ้าจะตั้งสำนักงานจัดสรรที่ดินใช้ชื่อว่า ส. จำกัด

ที่ตั้งสำนักงานเลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....

หมู่ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....

จังหวัด กรุงเทพมหานคร.....



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กองควบคุมธุรกิจที่ดิน โทร. ๒๒๒๓๒๗๑

ที่ มท ๐๗๑๖.๒/ **วันที่**

เรื่อง บริษัท ส. จำกัด ขอรังวัดรวมโฉนดที่ดินและแบ่งในนามเดิม

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

ตามบันทึกสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ที่ มท ๐๗๑๔/.....ลงวันที่.....กุมภาพันธ์ ๒๕๓๑ หารือกองควบคุมธุรกิจที่ดิน กรณี บริษัท ส. จำกัด ขอรังวัดรวมโฉนดที่ดินและแบ่งในนามเดิม โฉนดที่ดินเลขที่ ๒๔๓๓-๒๔๓๖, ๒๔๕๒, ๒๔๕๗, ๔๖๗๒, ๕๓๑๓, ๗๓๐๖, ๑๘๒๕๑, ๒๐๖๘๓, ๒๔๓๗, ๕๘๓๖, ๒๔๓๐, ๒๔๓๘, ๔๘๔๘ แขวง.....เขต..... กรุงเทพมหานคร ว่าเข้าลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดินรายเก่าหรือรายใหม่ นั้น

กองควบคุมธุรกิจที่ดินพิจารณาแล้ว

๑. โฉนดที่ดินเลขที่ ๒๔๓๓-๒๔๓๖, ๒๔๕๒, ๒๔๕๗, ๔๖๗๒, ๕๓๑๓, ๗๓๐๖, ๑๘๒๕๑, ๒๐๖๘๓ กรุงเทพมหานคร บริษัท ส. จำกัด ได้ยื่นคำขอรังวัดรวมโฉนดและแบ่งในนามเดิม ที่ดินแปลงนี้เมื่อวันที่ ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๒๔ ก่อนวันที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสั่งการให้เจ้าหน้าที่ปฏิบัติตามนัยหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๘/ว. ๑๗๓๑๔ ลงวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๒๔ แม้จะเลื่อนการรังวัดและขอแบ่งแยกที่ดินออกเป็นแปลงย่อยเพิ่มขึ้นหรือลดลงในภายหลัง ก็ยังคงถือว่าเป็นการจัดสรรที่ดินรายเก่าที่ได้รับการผ่อนผันให้ยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินย้อนหลังแล้วจำหน่ายที่ดินนั้นได้โดยไม่ต้องรอจนกว่าจะได้รับใบอนุญาตตามนัยมติที่ประชุมคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ครั้งที่ ๑/๒๕๒๔ เมื่อวันที่ ๑๒ ตุลาคม ๒๕๒๔ เวียนให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๖๐๘/ว. ๒๒๓๔๒ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๒๔

๒. โฉนดที่ดินเลขที่ ๒๔๓๗, ๕๘๓๖, ๒๔๓๐, ๒๔๓๘, ๔๘๔๘ แขวง.....เขต..... กรุงเทพมหานคร บริษัท ส. จำกัด ได้นำมายื่นคำขอรวมโฉนดกับที่ดินตามข้อ ๑ แล้วขอแบ่งในนามเดิม เมื่อวันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๒๖ ภายหลังวันที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สั่งการให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามนัยหนังสือกรมที่ดินด่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๘/ว. ๑๗๓๑๔ ลงวันที่ ๑๗ สิงหาคม ๒๕๒๔ จึงต้องถือว่าเป็นการจัดสรรที่ดินรายใหม่ที่ต้องรอจนกว่าจะได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินจึงจำหน่ายที่ดินนั้นได้

เมื่อเป็นการจัดสรรที่ดินทั้งรายเก่าและรายใหม่ ต่อเนื่องกันมาในที่ดินที่มีอาณาเขตติดต่อเป็นแปลงเดียวกันเช่นรายนี้ ก็ควรแนะนำให้ *บริษัท ส. จำกัด ยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินทั้งตามข้อ ๑ และข้อ ๒ ในคำขอฉบับเดียวกันเป็นประเภทรายเก่าขอแก้ไขแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินโดยเขียนข้อความระบุไว้ในโครงการ และหมายสีให้ปรากฏไว้ในแผนผังโดยแจ้งชัดว่า บริเวณใดเป็นที่ดินตามข้อ ๑* ซึ่งเป็นรายเก่าที่ได้รับการผ่อนผันให้จำหน่ายที่ดินแปลงย่อยได้โดยไม่ต้องรอจนกว่าจะได้รับใบอนุญาต และบริเวณใดเป็นที่ดินตามข้อ ๒ ที่ขอแก้ไขแผนผังโครงการ โดยนำที่ดินแปลงข้างเคียงมาขอรวมโฉนดที่ดินและแบ่งในนามเดิมเพิ่มเติม ซึ่งเป็นส่วนที่สามารถรวมโฉนดที่ดินและแบ่งในนามเดิมเพิ่มเติมไปก่อนได้ แต่ต้องรอจนกว่าจะได้รับใบอนุญาตเสียก่อนจึงจำหน่ายที่ดินแปลงย่อยได้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

(.....)

ผู้อำนวยการกองควบคุมธุรกิจที่ดิน

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา .....

มท ๐๗๑๔.๕/ ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๑

เรื่อง การขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

เรียน *เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร*

๑. เรื่องเดิม

บริษัท ส. จำกัด ได้นำโฉนดเลขที่ ๒๔๓๓, ๒๔๓๔, ๒๔๓๕, ๒๔๓๖, ๒๔๕๒, ๒๔๕๗, ๔๖๗๒, ๕๓๑๓, ๗๓๐๖, ๑๘๒๕๑, ๒๐๖๘๓ แขวง.....เขต..... กรุงเทพมหานคร มายื่นคำขอรังวัดรวมโฉนดและแบ่งแยกในนามเดิม จำนวน ๕๐ แปลง ตามคำขอ ลงวันที่ ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๒๔

๒. ข้อเท็จจริง

๒.๑ บริษัทฯได้นำโฉนดเลขที่ดังกล่าว มายื่นขอรังวัดรวมโฉนดและแบ่งแยกในนามเดิมจำนวน ๕๐ แปลง ตามคำขอรังวัดรวมโฉนดและแบ่งแยก ลงวันที่ ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๒๔

๒.๒ ช่างแผนที่ได้ออกไปทำการรังวัดในวันที่ ๒๓ กันยายน ๒๕๒๔ วันทำการรังวัด ผู้ขอของดการรังวัดเนื่องจากไม่สามารถชี้แบ่งแยกภายในแปลงได้

๒.๓ ช่างแผนที่ได้ออกไปทำการรังวัดครั้งที่ ๒ ในวันที่ ๘ มีนาคม ๒๕๒๕ วันทำการ รังวัด ผู้ขอ ขอแบ่งเพิ่มอีกจำนวน ๔๓ แปลง รวมเป็นแบ่งแยกจำนวน ๙๓ แปลง ตามบันทึกถ้อยคำลงวันที่ ๘ มีนาคม ๒๕๒๕ และตามคำขอแบ่งเพิ่ม ลงวันที่ ๑๕ เมษายน ๒๕๒๕

๒.๔ วันที่ ๒๖ มกราคม ๒๕๒๖ ช่างแผนที่ได้ออกไปทำการรังวัดครั้งที่ ๓ ปรากฏว่าข้างเคียงบางด้านและผู้ปกครองท้องที่ ไม่ได้มาระวังชี้รับรองแนวเขต ผู้ขอจึงได้ของดรังวัดไว้ก่อน

๒.๕ วันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๒๖ ผู้ขอได้นำโฉนดเลขที่ ๒๔๓๗, ๕๘๓๖ ซึ่งได้ยื่นขอรังวัดแบ่งแยกไว้ เมื่อวันที่ ๑๖ ธันวาคม ๒๕๒๕ และโฉนดเลขที่ ๒๔๓๐, ๒๔๓๘, ๔๘๔๘ มายื่นขอรวมโฉนดเพิ่มตามคำขอลงวันที่ ๒๖ กันยายน ๒๕๒๖ และช่างแผนที่ได้ออกไปทำการรังวัดในวันที่ ๑๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๗ แต่ไม่สามารถตกลงเรื่องแนวเขตกับเจ้าของที่ดินข้างเคียงได้ จึงของดการรังวัดไว้

๒.๖ ช่างแผนที่ได้ออกไปทำการรังวัดใหม่อีกครั้ง เนื่องจากผู้ขอได้ตกลงเรื่องแนวเขตกับเจ้าของที่ดินข้างเคียงเรียบร้อยแล้ว ช่างแผนที่จึงได้ทำการรังวัดไปตามที่ผู้ขอนำชี้

๓. ความเห็น

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา..... ได้พิจารณาตามข้อเท็จจริงตามข้อ ๒ แล้ว จะเข้าลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดินตามคำขอรายเก่าหรือรายใหม่ จึงส่งเรื่องราวทั้งหมดมาเพื่อโปรดพิจารณาสั่งการ เพื่อจะได้ดำเนินการให้ผู้ขอต่อไป

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด



เนื้อที่ ๒-๓-๖๐ (ท.ค. ๕)
๑-๑-๖๐
๑-๒-๗๐ ไร่
๑-๒-๐๐
๐-๑-๗๕
๑-๐-๘๒
๓-๓-๓๓
๑-๓-๐๗
๒-๐-๔๘
๐-๑-๗๕
๒-๒-๔๘
๑๕-๓-๗๙

คำขอ.....รวมโฉนด.....

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....๒๘. ๒๙. ตำบล.....
ที่ดิน ๔๒๑. ๕๘, ๔๒๒. ๕๖, ๖๑. ๔๒๗. ๕๓๔, ๕๔๙, ๒๔๔๓, ๔๒๗๔, ๔๖๗๘

เลขที่..... หน้าสำรวจ..... อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่ ๒๔๓๓, ๒๔๓๔, ๒๔๓๕, ๒๔๓๖, ๒๔๔๒, ๒๔๔๗, ๔๖๗๒, ๕๓๐๓, ๗๓๐๖, ๘๗๒๔๑, ๒๐๖๗๓ จังหวัด กรุงเทพมหานคร

วันที่ ๒๗ เดือน กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๒๔

ข้าพเจ้า บริษัท ส. จำกัด อายุ.....ปี

เชื้อชาติ ไทย สัญชาติ ไทย บุตร.....

อยู่ที่บ้าน..... เลขที่..... หมู่ที่..... ตำบล.....

อำเภอ..... จังหวัด กรุงเทพมหานคร ขอยื่นคำขอต่อ

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด กรุงเทพมหานคร ด้วยความสัตย์จริงว่า :-

ข้อ ๑. ด้วย ข้าพเจ้ามีความประสงค์ขอรวมโฉนดที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้

เป็นโฉนดเดียวกัน โดยข้าพเจ้าจะนำชี้แนวเขตในวันทำการรังวัดเพื่อปักหลักเขตให้เป็นที่แน่นอนต่อไป

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน ไปรดำเนินการให้ข้าพเจ้าตามความประสงค์ด้วย

ข้อ ๓. ข้าพเจ้ายินยอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

..... ผู้ขอ

..... พยาน

..... พยาน

หาข้างเคียงส่งภายใน ๕ วัน (ท.ค. ๕)

ที่

เนื้อที่.....



คำขอ...แบ่งแยกในนามเดิม...

ฉบับที่.....

ที่ดิน ๒น.

ระวาง...๒๗... ตำบล.....

เลขที่..... หน้าสำรวจ..... อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่..... จังหวัด...กรุงเทพมหานคร.....

วันที่...๒๙...เดือน...กรกฎาคม... พ.ศ. ๒๕๒๙

ข้าพเจ้า...บริษัท ส. จำกัด... อายุ..... ปี

เชื้อชาติ...ไทย... สัญชาติ...ไทย... บุตร.....

อยู่ที่บ้าม...ถนนจรัญฯ... เลขที่..... หมู่ที่..... ตำบล...บางพลัด.....

อำเภอ...บางกอกน้อย... จังหวัด..... ขอยื่นคำขอต่อ

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด...กรุงเทพมหานคร สาขา... ด้วยความสัตย์จริงว่า :-

ข้อ ๑. ด้วย...ข้าพเจ้ามีความประสงค์ขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินโฉนดดังกล่าวข้างบนนี้ออก จากกันอีก ๕๐ แปลง เพื่อแบ่งแยกในนามเดิม ข้าพเจ้าจะนำชี้แนวเขตเองในวันทำการรังวัดเพื่อ ให้เจ้าหน้าที่ปักหลักเขตให้แน่นอนต่อไป.....

.....

เสนอหัวหน้างานรังวัด

.....

.....

.....

.....

.....

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน...ดำเนินการให้ข้าพเจ้าตามความประสงค์ด้วย.....

.....

ข้อ ๓. ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ.....

..... ผู้ขอ

..... พยาน

..... พยาน

(ท.ค. ๕)



คำขอ.....แบ่งแยกในนามเดิม.....

_____ (แก้คำขอแบ่งเพิ่ม)

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง.....วน. ๒๐..... ตำบล.....

เลขที่..... หน้าสำรวจ..... อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....๒๙๓๓..... จังหวัด.....

วันที่.....๑๕..... เดือน.....เมษายน..... พ.ศ..๒๕๒๕.....

ข้าพเจ้า.....บริษัท ส. จำกัด..... อายุ.....ปี

เชื้อชาติ..... สัญชาติ.....ไทย..... บุคร.....

อยู่ที่บ้าน..... เลขที่..... หมู่ที่..... ตำบล.....

อำเภอ..... จังหวัด.....กรุงเทพฯ..... ขอยื่นคำขอต่อ

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....กรุงเทพฯ..... ด้วยความสัตย์จริงว่า :-

ข้อ ๑. ด้วย.....ตามที่ข้าฯ ขอแบ่งแยกในนามเดิมไว้ตามคำขอฉบับที่ .....ลงวันที่ ๒๗ ก.ค. ๒๔ ซึ่งข้าฯขอแบ่งแยกไว้

๕๐ แปลงนั้น ในวันทำการรังวัดข้าฯ ได้เปลี่ยนความประสงค์ใหม่โดย ขอแบ่งเพิ่มอีก ๔๓ แปลง รวมเป็น ๙๓ แปลง และข้าฯ จะชี้เขตเองในวันทำการรังวัด

.....

.....

.....

.....

.....

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน.....ดำเนินการให้ตามความประสงค์ด้วย โดยข้าฯ ยินยอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

.....

.....

..... ผู้ขอ

..... พยาน

..... พยาน

(ท.ค. ๕)



เนื้อที่

คำขอ...รวมโฉนด (๕ โฉนด) (เพิ่ม).....

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง...๒น. ๒มิ..... ตำบล.....

เลขที่..... หน้าสำรวจ..... อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....๕๘๓๖, ๒๔๓๐, ๒๔๓๘, ๔๔๔๘, ๒๔๓๙..... จังหวัด...กรุงเทพมหานคร.....

วันที่..๒๖..... เดือน...กันยายน..... พ.ศ. ..๒๕๒๖.....

ข้าพเจ้า.....บริษัท ล. จำกัด..... อายุ.....-.....ปี

เชื้อชาติ.....-.....สัญชาติ.....ไทย.....บุตร.....-.....

อยู่ที่บ้าน.....เลขที่.....หมู่ที่.....ตำบล.....

อำเภอ..... จังหวัด...กรุงเทพฯ..... ขอยื่นคำขอต่อ

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด...กรุงเทพมหานครสาขา.....ด้วยความสัตย์จริงว่า :-

ข้อ ๑. ด้วย.....ข้าพเจ้ามีความประสงค์ขอให้เจ้าหน้าที่ออกไปทำการรังวัดรวมโฉนดที่ดินแปลง เครื่องหมายสังกัดข้างต้นเข้าด้วยกัน

โดยข้าพเจ้าจะเป็นผู้นำชี้เขตด้วยตนเอง ได้รับโฉนดเดิมคืนไปแล้วและ จะนำมาในวันจดทะเบียนรวมโฉนดต่อไป โดยขอเพิ่มตามคำขอที่ ๕๕/.....

ลงวันที่ ๒๗ กรกฎาคม ๒๕๒๙.....

.....

.....

.....

.....

.....

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน.....จะได้โปรดดำเนินการให้ข้าพเจ้าตามความประสงค์ด้วย ส่วนค่าธรรมเนียม

ข้าพเจ้าขอชำเลียให้ตามระเบียบ.....

.....

..... ผู้ขอ

..... พยาน

..... พยาน



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กองควบคุมธุรกิจที่ดิน โทร. ๒๒๒๓๒๗๑

ที่ ..... **วันที่** .....

เรื่อง บริษัท ส. จำกัด ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

ตามที่ได้ส่งเรื่อง บริษัท ส. จำกัด ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน โฉนดเลขที่ ๒๔๓๐ และ ฯลฯ แขวง.....เขต.....กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ ๓๖ ไร่ ๑ งาน ๐๕ ตารางวา ไปเพื่อพิจารณา นั้น

คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้อนุญาตให้ บริษัท ส. จำกัด ทำการจัดสรรที่ดินได้ตามใบอนุญาตเลขที่.....ออกให้ ณ วันที่.....

ฉะนั้น จึงขอส่งเรื่องราวการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินและใบอนุญาต จำนวน ๒ ชุด มาเพื่อโปรดดำเนินการตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการรับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน และการออกใบอนุญาต ลงวันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๖ และระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการจดแจ้งในโฉนดที่ดิน การทำสัญญาซื้อขาย การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินจัดสรร ลงวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๑๖ ซึ่งได้เวียนให้ทราบและถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๘/ว. ๕๗๔๔๔ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๑๖ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๖/ว. ๒๕๑๓๘ ลงวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๒๕ ต่อไป โดยให้แจกใบอนุญาตพร้อมทั้งเรื่องราวการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินให้ผู้ขอ ๑ ชุด อนึ่ง ก่อนแจกใบอนุญาตให้ตรวจสอบโฉนดที่ดินดังกล่าวอีกครั้งหนึ่งว่า มีชื่อผู้ขอเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์โดยปราศจากภาระผูกพันใด ๆ หรือไม่ ทั้งนี้ เมื่อไม่ขัดข้องอย่างใดแล้วจึงออกใบอนุญาตให้ผู้ขอไปได้ สำหรับการรังวัดแบ่งแยกที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรจะต้องรังวัดตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และเมื่อดำเนินการเสร็จแล้ว แจ้งให้กองควบคุมธุรกิจที่ดินทราบด้วย

(.....)

ผู้อำนวยการกองควบคุมธุรกิจที่ดิน

โครงการจัดสรรที่ดิน

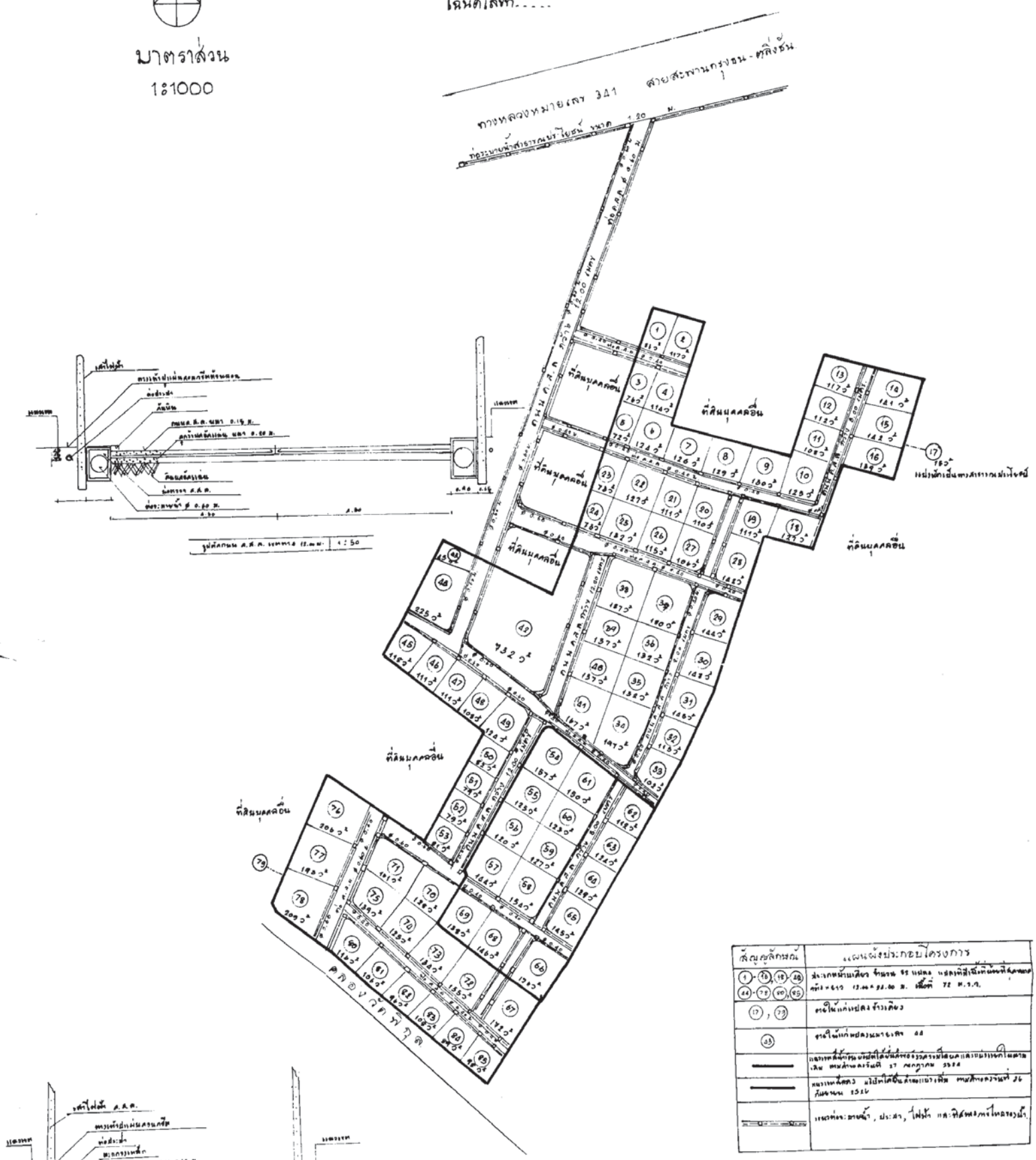
บริษัท .....

แขวง..... เขต.....

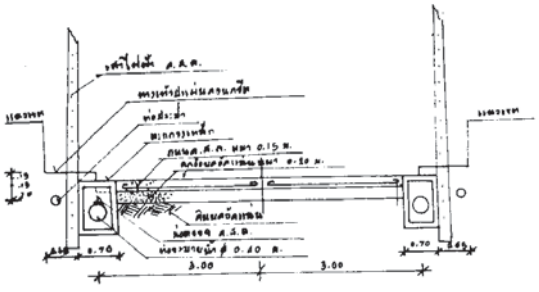
โฉนดเลขที่.....

บาตราส่วน

1:1000



รูปตัดถนน ค.ส.ค. แสดงการ 12.00 ม. | 1:50



รูปตัดถนน ค.ส.ค. แสดงการ 6.00 ม. | 1:50

สัญลักษณ์	แผนผังบริเวณโดยโครงการ
(1)-(16), (18)-(43), (44)-(75), (90)-(95)	ประเภทที่ดินเปล่า จำนวน 93 แปลง แปลงที่มีสีเขียวที่ดินที่ติดตลาด หน้ากว้าง 12.00 x 22.00 ม. เนื้อที่ 72 ต.ร.ว.
(17), (77)	ตอไม้แก่แปลงข้างเคียง
(33)	ตอไม้แก่แปลงมหาชนะ 88
	แสดงเขตที่ดินรูปแบบโฉนดที่ดินของโครงการที่ติดตลาดเดิม หมดอายุวันที่ 27 กรกฎาคม 2554
	แสดงเขตที่ดินรูปโฉนดที่ดินข้างเคียง หมดอายุวันที่ 26 มีนาคม 2516
	แสดงท่อระบายน้ำ, ประปา, ไฟฟ้า และที่ดินสงวนไว้ของโครงการ

(จ.ส. ๔)



คำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

วันที่ ๒ เดือน มกราคม พ.ศ. ๒๕๓๑

ข้าพเจ้า นางละม้าย อายุ ๗๒ ปี

สัญชาติ ไทย ที่อยู่เลขที่ ๑/๑ ตรอก/ซอย

ถนน - หมู่ที่ ๑ ตำบล ดีมาก

อำเภอ ดีมาก จังหวัด กรุงเทพมหานคร ขอยื่นคำขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินต่อคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน และขอแสดงหลักฐานพร้อมทั้งรายละเอียดดังต่อไปนี้

๑. ที่ดินที่ขอทำการจัดสรรที่ดิน รวม ๒ แปลง รวมเนื้อที่ทั้งสิ้นประมาณ ๙๓ ไร่ ๓ งาน ๗๒ ตารางวา ตามเลขโฉนดที่ดินที่ ๙๕ ๙๖

อำเภอ ดีมาก จังหวัด กรุงเทพมหานคร

(ถ้ามีที่ดินที่ขอทำการจัดสรรมากกว่า ๑ แปลง ให้ทำเป็นบัญชีต่อท้าย)

๒. ที่ดินที่ขอทำการจัดสรรตามข้อ ๑ ขณะนี้มีชื่อ นางละม้าย

.....เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์

๓. ที่ดินดังกล่าว

☑ ไม่มีภาระผูกพันประการใดทั้งสิ้น

☐ มีภาระผูกพันอยู่คือ

โฉนดที่ดินเลขที่.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....

มีภาระผูกพันโดย.....

(ถ้าที่ดินมีภาระผูกพันมากกว่า ๑ แปลง ให้ทำเป็นบัญชีต่อท้าย)

๔. ข้าพเจ้าจะตั้งสำนักงานจัดสรรที่ดินใช้ชื่อว่า.....

ที่ตั้งสำนักงานเลขที่ ๑/๑ ตรอก/ซอย ถนน

หมู่ที่ ๑ ตำบล ดีมาก อำเภอ ดีมาก

จังหวัด กรุงเทพมหานคร

(ท.ค. ๕)



เนื้อที่ ๑๗-๐-๐ ไร่

คำขอ แบ่งแยกในนามเดิม

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ระวาง ๒น. ๗ฎ ตำบล ดีมาก

เลขที่..... หน้าสำรวจ..... อำเภอ ดีมาก

โฉนดหมายเลขที่ ๙๙ จังหวัด กรุงเทพมหานคร

วันที่ ๒๖ เดือน พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๓๐

ข้าพเจ้า นางสะมัย อายุ ๗๒ ปี

เชื้อชาติ ไทย สัญชาติไทย ไทย บุตร นายอุ่น นางแม้น

อยู่ที่บ้าน..... เลขที่ ๑/๑ หมู่ที่ ๑ ตำบล ดีมาก

อำเภอ ดีมาก จังหวัด ก.ท.ม. ขอยื่นคำขอต่อ

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด กรุงเทพมหานคร ด้วยความสัตย์จริงว่า :-

ข้อ ๑. ด้วย ข้าพเจ้ามีความประสงค์ขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินโฉนดแปลงเครื่องหมาย ข้างเนื้อออกจากกัน ๑๕๐ แปลง โดยแบ่งแยกในนามเดิม ข้าพเจ้าจะนำชี้แนวเขตเองในวัน ทำการรังวัด เพื่อให้เจ้าหน้าที่ปักหลักเขตให้เป็นที่แน่นอนต่อไป

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน ดำเนินการให้ข้าพเจ้าตามความประสงค์ด้วย

ข้อ ๓. ข้าพเจ้ายินยอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ.....

.....

..... ผู้ขอ

..... พยาน

..... พยาน

(ท.ค. ๕)



เนื้อที่ ๒๖-๓-๙๒ ไร่

คำขอ แบ่งแยกในนามเดิม

ฉบับที่

ที่ดิน

ระวาง ๒น. ๕๑ ตำบล สีมา

เลขที่ หน้าสำรวจ อำเภอ สีมา

โฉนดหมายเลขที่ จังหวัด กรุงเทพมหานคร

วันที่ ๒๖ เดือน พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๓๐

ข้าพเจ้า นางละม้าย อายุ ๙๒ ปี

เชื้อชาติ ไทย สัญชาติ ไทย บุตร นายอุ่น นางแม้น

อยู่ที่บ้าน เลขที่ ๑/๑ หมู่ที่ ตำบล สีมา

อำเภอ สีมา จังหวัด ก.ท.ม. ขอยื่นคำขอต่อ

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด กรุงเทพมหานคร ด้วยความสัตย์จริงว่า :-

ข้อ ๑. ด้วย ข้าพเจ้ามีความประสงค์ขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินโฉนดแปลงเครื่องหมายข้างบนนี้ออกจากกัน ๒๐๐ แปลง โดยแบ่งแยกในนามเดิม ข้าพเจ้าจะนำชี้นายเทศเองในวัน ทำการรังวัด เพื่อให้เจ้าหน้าที่ปักหลักเขตให้เป็นที่แน่นอนต่อไป

ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน ดำเนินการให้ข้าพเจ้าตามความประสงค์ด้วย

ข้อ ๓. ข้าพเจ้ายินยอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

ผู้ขอ

พยาน

พยาน



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กองควบคุมธุรกิจที่ดิน โทร. ๒๒๒๓๒๗๑

ที่ มท ..... **วันที่** ๒๙ กันยายน ๒๕๓๐

เรื่อง นางละม้าย ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

ตามที่ได้ส่งเรื่อง นางละม้าย ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินโฉนดเลขที่.....และ..... แขวง.....เขต.....กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ ๔๓ ไร่ ๓ งาน ๗๒ ตารางวา ไปเพื่อพิจารณา นั้น

คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้อนุญาตให้ นางละม้าย ทำการจัดสรรที่ดินได้ตามใบอนุญาตเลขที่.....ออกให้ ณ วันที่ ๓๐ ธันวาคม ๒๕๓๐

ฉะนั้น จึงขอส่งเรื่องราวการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินและใบอนุญาต จำนวน ๒ ชุด มาเพื่อโปรดดำเนินการตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการรับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินและการออกใบอนุญาต ลงวันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๖ และระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการจดแจ้งในโฉนดที่ดิน การทำสัญญาซื้อขาย การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินจัดสรร ลงวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๑๖ ซึ่งได้เวียนให้ทราบและถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๘/ว. ๕๗๕๔๔ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๑๖ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๖/ว. ๒๕๑๓๘ ลงวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๒๕ ต่อไป โดยให้แจกใบอนุญาตพร้อมทั้งเรื่องราวการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินให้ผู้ขอ ๑ ชุด อนึ่ง ก่อนแจกใบอนุญาตให้ตรวจสอบโฉนดที่ดินดังกล่าวอีกครั้งหนึ่งว่า มีชื่อผู้ขอเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์โดยปราศจากภาระผูกพันใด ๆ หรือไม่ทั้งนี้ เมื่อไม่ขัดข้องอย่างใดแล้วจึงออกใบอนุญาตให้ผู้ขอไปได้ สำหรับการรังวัดแบ่งแยกที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรจะต้องรังวัดตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และเมื่อดำเนินการเสร็จแล้ว แจ้งให้กองควบคุมธุรกิจที่ดินทราบด้วย

(.....)

ผู้อำนวยการกองควบคุมธุรกิจที่ดิน

(จ.ส. ๕)



เลขที่...../.....

ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

อาศัยอำนาจตามความในข้อ ๑๐ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินออกใบอนุญาตฉบับนี้ เพื่อแสดงว่า นางละม้าย

..... ที่อยู่/ที่ตั้งสำนักงาน เลขที่ ๑/๑

ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่ ๑

ตำบล คีมาก อำเภอ คีมาก จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ชื่อสำนักงานจัดสรรที่ดิน.....

ที่ตั้ง เลขที่ ๑/๑ ตรอก/ซอย..... ถนน.....

หมู่ที่..... ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....

เป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามโฉนดที่ดิน แผนผัง โครงการ และวิธีการแนบท้ายใบอนุญาตนี้

ออกให้ ณ วันที่ ๑๐ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๓๐

(.....)

ปลัดกระทรวงมหาดไทย

ประธานคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน

ของ

(ชื่อผู้ขอทำการจัดสรรที่ดิน) นางละม้าย

(ที่ตั้งของสำนักงานจัดสรรที่ดิน) ๑/๑ หมู่ ๑ ต.ดีมาก อ.ดีมาก กรุงเทพมหานคร

---

๑. ที่ดินที่ทำการจัดสรร

ดำเนินการจัดสรรที่ดินตามโฉนดเลขที่ ๘๕ เนื้อที่ประมาณ ๑๗ ไร่ และโฉนดเลขที่ ๘๖ เนื้อที่ประมาณ ๒๖ ไร่ ตำบลดีมาก เขตดีมาก กรุงเทพมหานคร โดยทำการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย เนื้อที่ประมาณ ๓๗ ไร่ จัดสรรเป็นที่ประกอบการพาณิชย์ เนื้อที่ประมาณ ๕ ไร่ รวมเป็นเนื้อที่ทั้งสิ้นประมาณ ๔๓ ไร่ ได้รังวัดแบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยจำนวน ๓๑๑ แปลง

๑.๑ แปลงที่อยู่อาศัยจำนวน ๒๓๕ แปลง แต่ละแปลงมีเนื้อที่มากที่สุดประมาณ ๒๐๕ ตารางวา และมีเนื้อที่น้อยที่สุดประมาณ ๒๒ ตารางวา มีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร และมีความยาวไม่น้อยกว่า ๑๗ เมตร

๒. การปรับปรุงที่ดิน

จะทำการถมดินแยกจากถนนพหลโยธิน ไปจนถึงที่ดินที่จัดสรร ผิวถนนจราจรกว้าง ๑๐ เมตร ลาดยางตลอด

๓. จัดให้มีสาธารณูปโภค จะจัดให้มีสาธารณูปโภคดังนี้

๓.๑ ถนน จะก่อสร้างถนนคอนกรีตจำนวน ๕ สาย โดยมีขนาดดังนี้

ก. *ถนนสายเมน* จำนวน ๒ สาย แต่ละสายยาว ๓๕๘ และ ๑๔๗ เมตร กว้าง ๑๒ เมตร โดยแบ่งเป็นผิวจราจรกว้าง ๑๐ เมตร และทางเท้า ๒ ข้าง กว้างข้างละ ๑ เมตร

ข. *ถนนซอย* จำนวน ๗ สาย ถนนแต่ละสายมีความกว้าง ๖ เมตร

ถนนสายที่ ๑ มีความยาว ๑๖๔ เมตร
ถนนสายที่ ๒ มีความยาว ๓๖๐ เมตร
ถนนสายที่ ๓ มีความยาว ๓๕๑ เมตร
ถนนสายที่ ๔ มีความยาว ๕๒ เมตร
ถนนสายที่ ๕ มีความยาว ๗๑ เมตร
ถนนสายที่ ๖ มีความยาว ๖๔ เมตร
ถนนสายที่ ๗ มีความยาว ๖๒ เมตร

ถนนซอยแบ่งเป็นผิวจราจรกว้าง ๕ เมตร และทางเท้า ๒ ข้าง กว้างข้างละ ๑/๒ เมตร

๓.๒ ระบบระบายน้ำ โดยวางท่อระบายน้ำข้างถนนเมนทั้งสองข้างใช้ท่อขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง ๓๐ ม.ม. และถนนซอยวางท่อระบายน้ำทั้งสองข้าง ใช้ท่อขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง ๒๐ ม.ม. โดยมีท่อพักห่างกัน ๒๐ เมตร ต่อ ๑ ท่อ

๓.๓ ระบบไฟฟ้า มีสายไฟและเสาไฟฟ้าเดินตามถนนเมน และถนนซอยโดยตลอด ตามแบบของการไฟฟ้านครหลวง

๓.๔ ระบบประปา ขุดน้ำบาดาลตามมาตรฐานของการจัดสรร เดินเมนน้ำผ่านหน้าที่ดินทุก ๆ แปลง

๔. วิธีการจำหน่าย

ที่ดินทุกแปลงจำหน่ายทั้งเงินสดและเงินผ่อน

ก. จำหน่ายเงินสด ราคาตารางวาละ ๕๐๐.- บาท เป็นเนื้อที่เดิมไม่ได้ถมดิน

ข. จำหน่ายเงินผ่อน โดยจัดให้ผ่อนกับธนาคารกสิกรไทย สาขาบางขี่ขัน

๕. กำหนดเวลาแล้วเสร็จ

โครงการจัดสรรที่ดินนี้จะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาประมาณ ๒ ปี นับแต่วันเริ่มดำเนินการ วันที่ ๒๐ สิงหาคม ๒๕๒๕

การจัดสรรที่ดินรายนี้คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน
ได้อนุญาตแล้วตามใบอนุญาตเลขที่
ออกให้ ณ วันที่.....
.....
.....
.....
ประธานคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

บัญชีแสดงโฉนดที่ดินแปลงย่อยและจำนวนเนื้อที่

ของ.....

ซึ่งแยกมาจากโฉนดเลขที่ ๘๕ แขวงบางระมาด

เขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร

ลำดับที่	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่			ขนาด (เมตร)		หมายเหตุ
				ไร่	งาน	วา	กว้าง	ยาว	
๑.									
๒.									
๓.									
๔.									
๕.									
๖.									
๗.									
๘.									
๙.									
๑๐.									
๑๑.									
๑๒.									
๑๓.									
๑๔.									
๑๕.									
๑๖.									
๑๗.									
๑๘.									
๑๙.									
๒๐.									
๒๑.									
๒๒.									
๒๓.									
๒๔.									
๒๕.									
๒๖.									
๒๗.									
๒๘.									
๒๙.									
๓๐.									

๑. ยื่นรังวัดเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

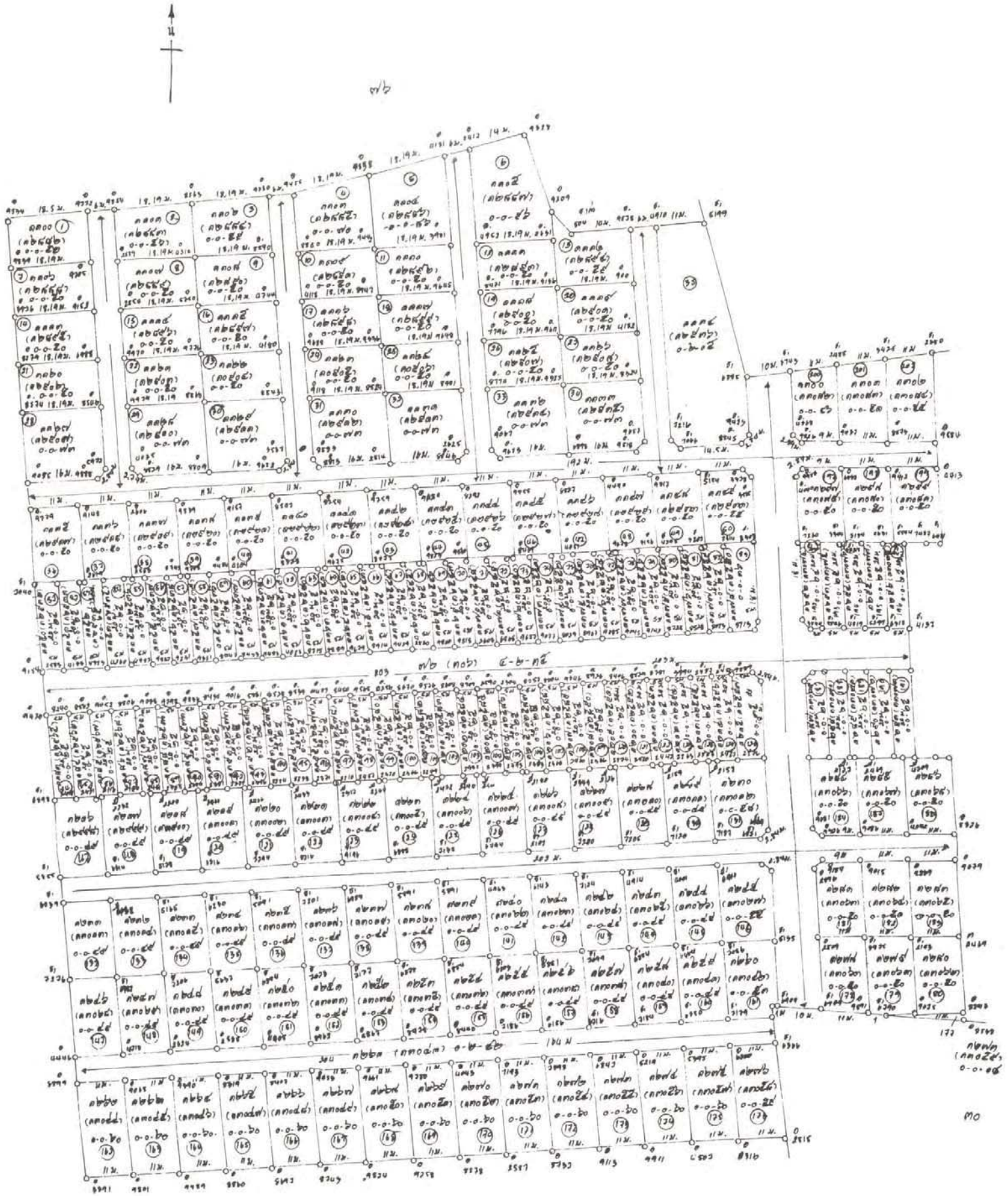
๒. จดทะเบียนแบ่งแยกเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ระวาง 2 น
7 ฝ มาตราส่วน 1: 500

แบ่งแยกในนามเดิม ราย

ต. ____ อ. _____ กรุงเทพมหานคร

รังวัดวันที่ ___ เดือน _____ พ.ศ. ____

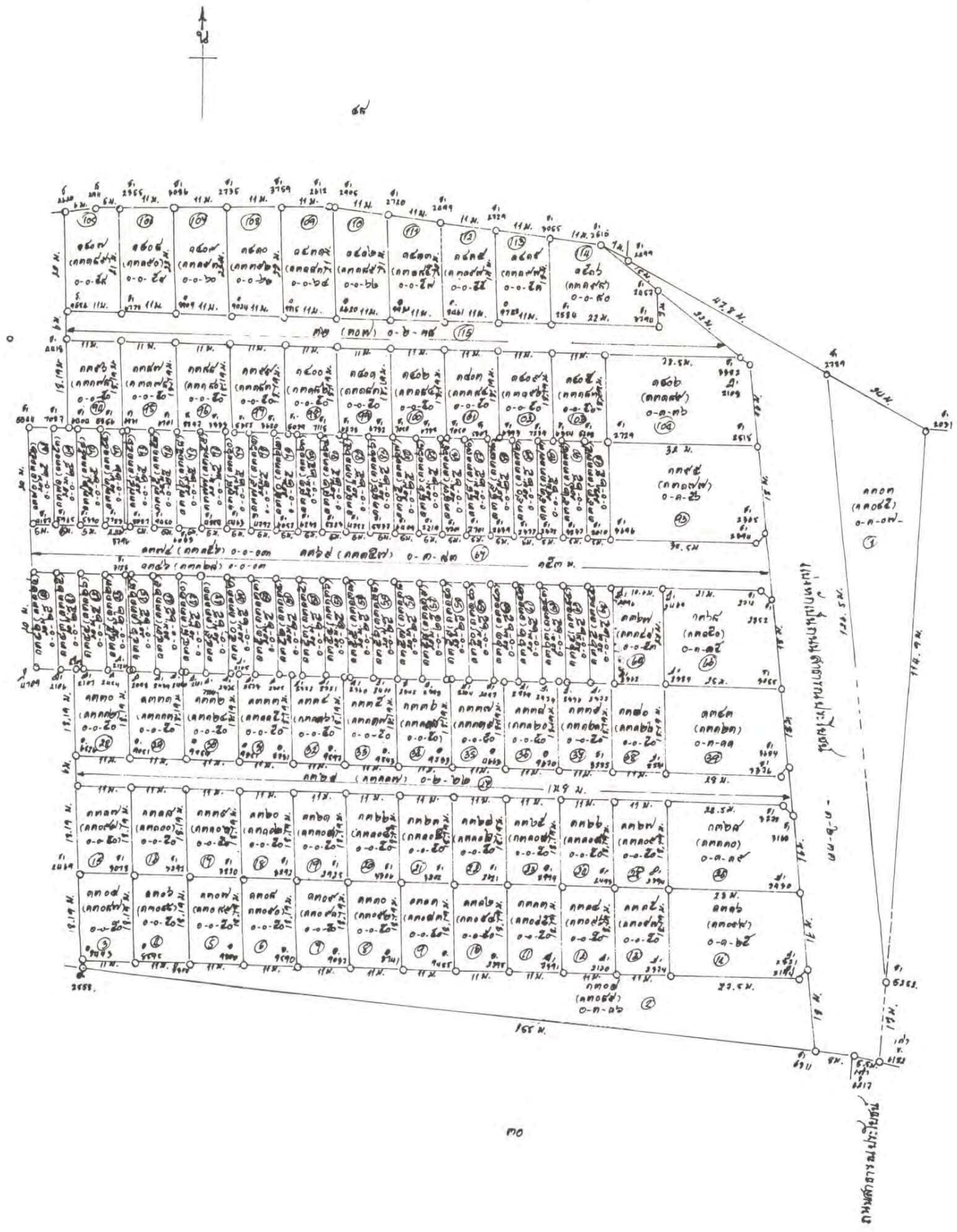


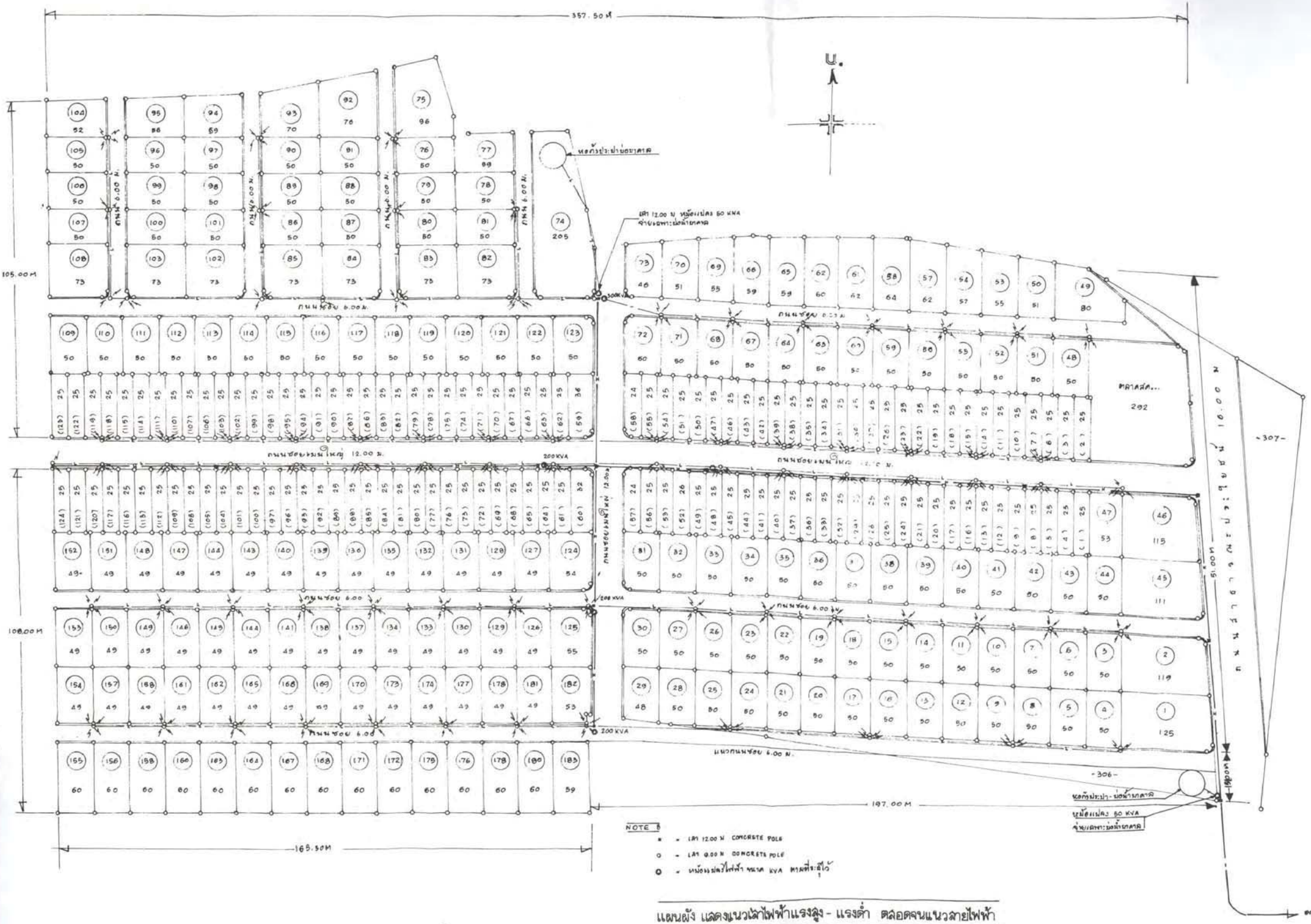
ระวาง 2 น 7 ฏ มาตราส่วน 1:

แบ่งแยกในนามเดิม ราย

ต. ____ อ. ____ กรุงเทพมหานคร

รังวัดวันที่ ____ เดือน ____ พ.ศ ____





แผนผัง แสดงแนวเส้นไฟฟ้าแรงสูง - แรงต่ำ ตลอดจนแนวสายไฟฟ้า

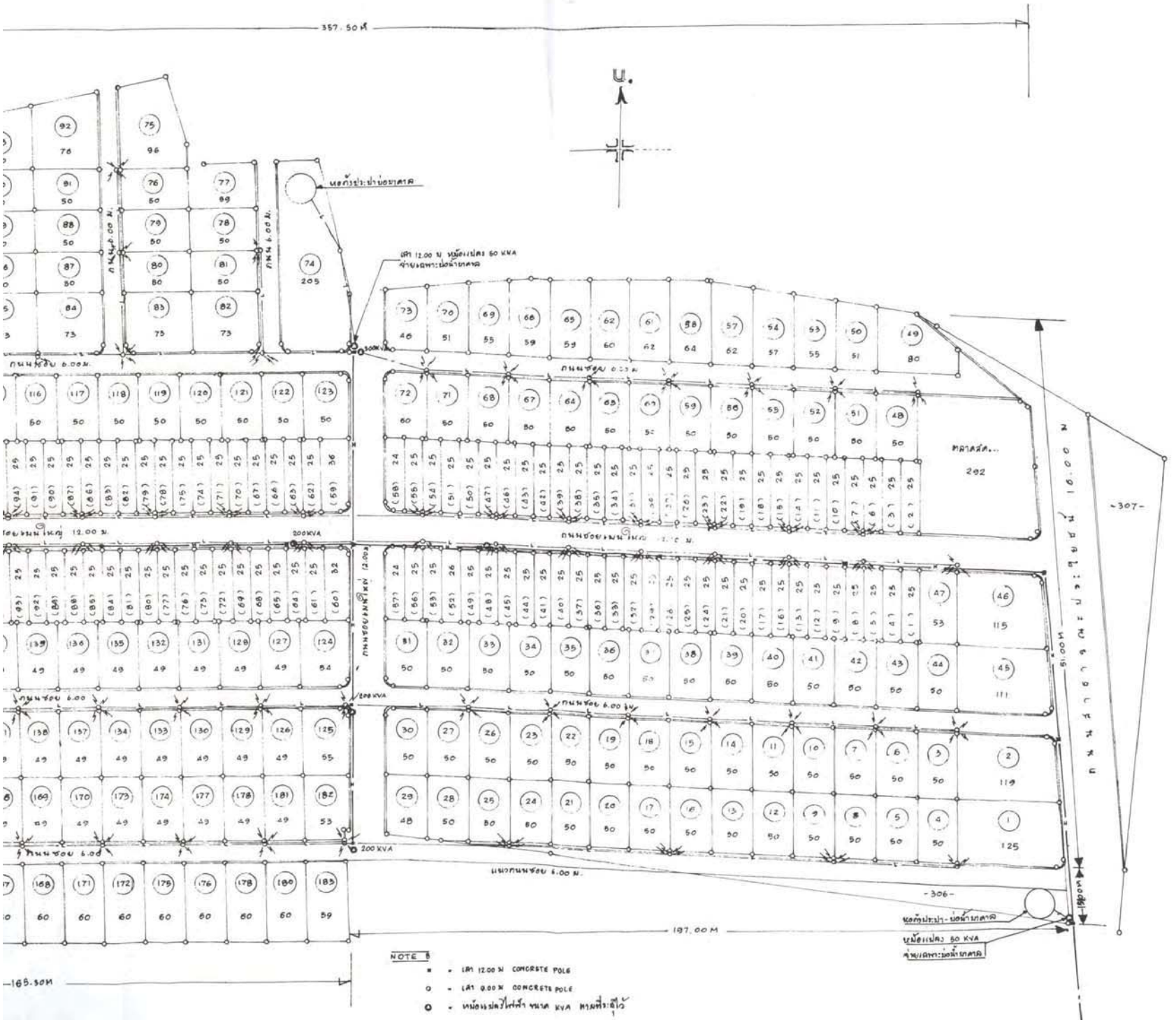
ระวาง 2 น
7 ฎ

โฉนดเลขที่ ___ เลข __

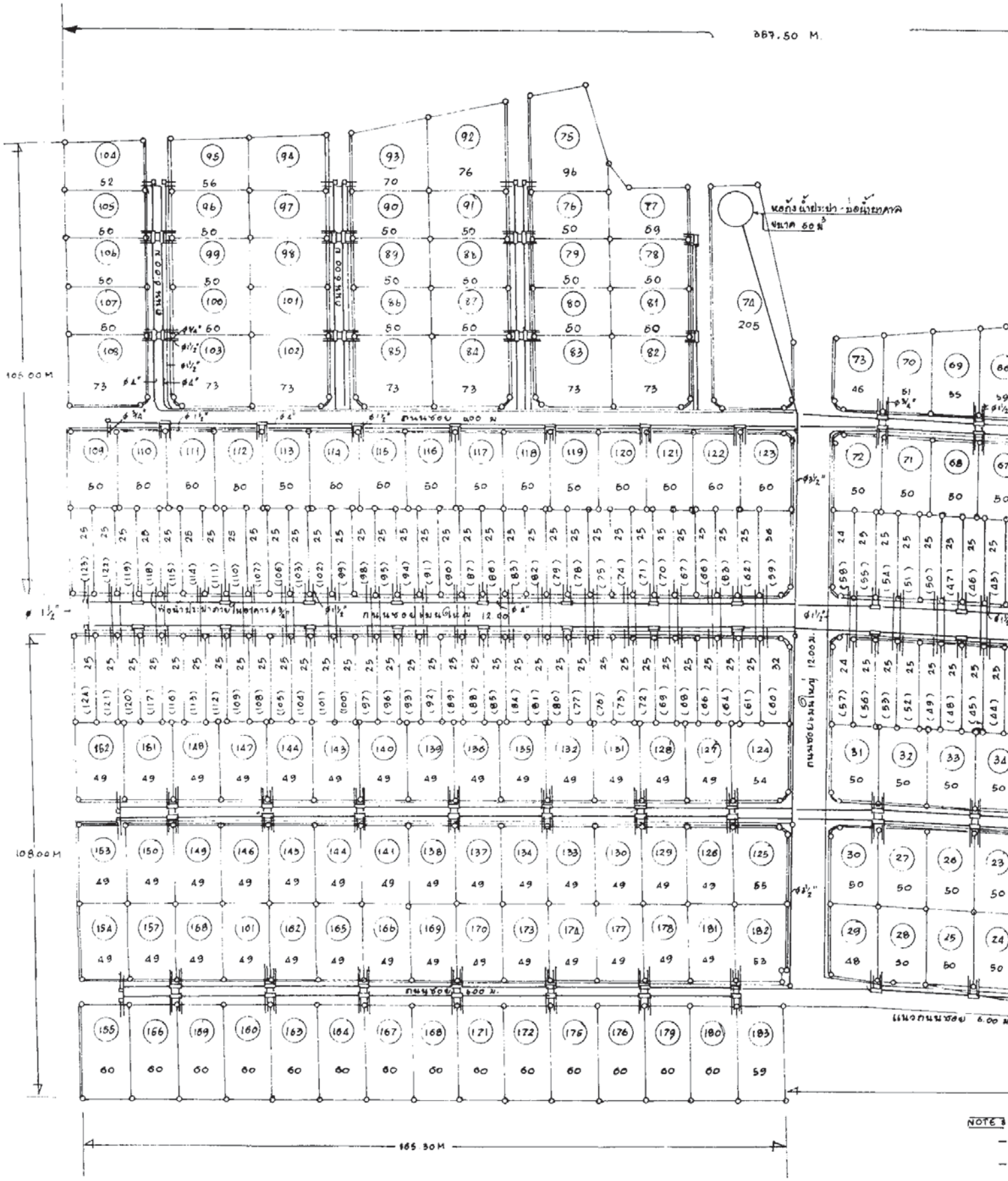
ต. _____ อ. _____

จ. _____

มาตราส่วน 1 : 500



แผนผัง แสดงแนวสัมไฟฟ้าแรงสูง - แรงต่ำ ตลอดจนแนวสายไฟฟ้า



แผนผัง แสดงการวางท่อน้ำประปา และท่อระบายน้ำ

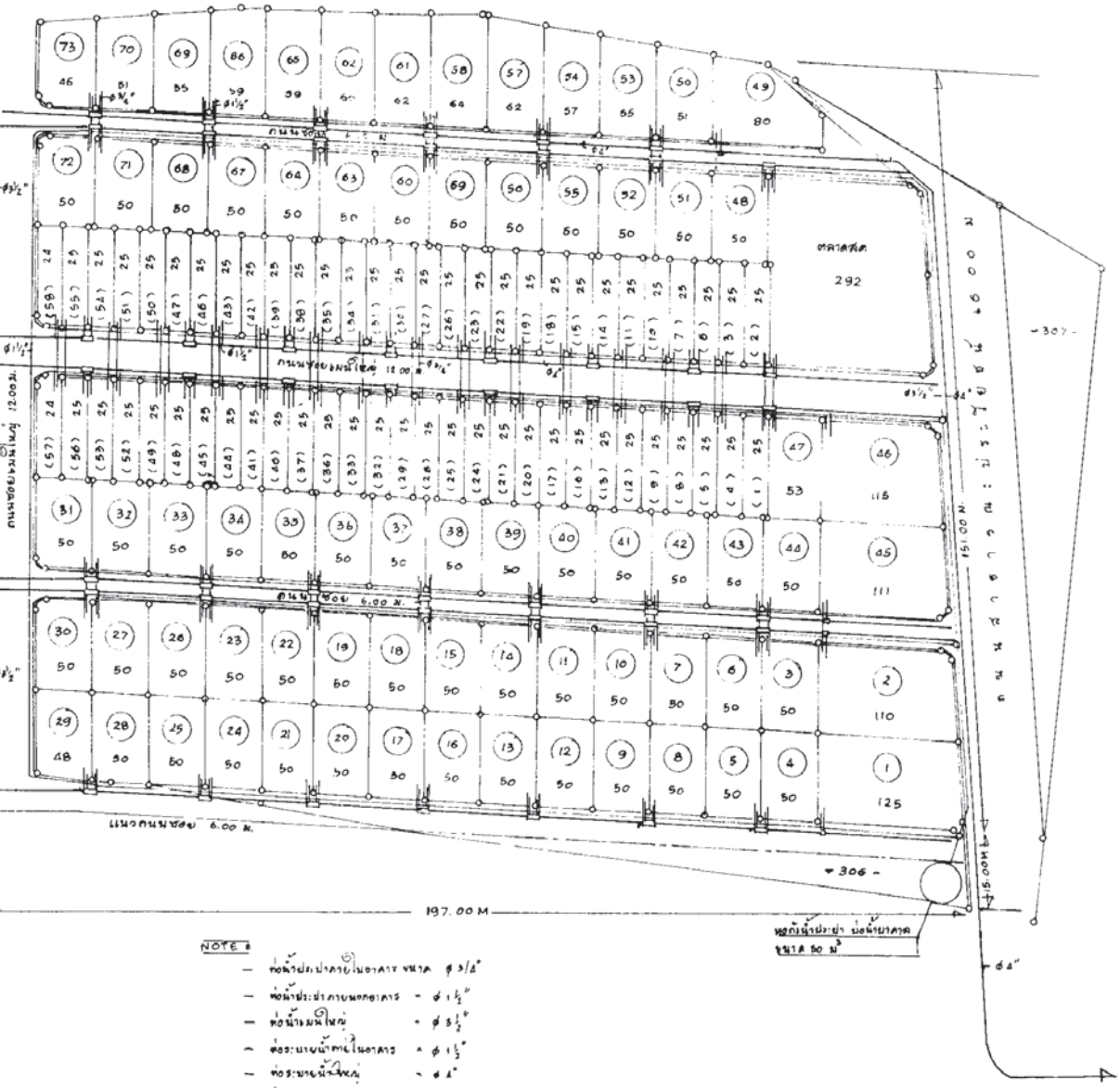
ระวาง 2 น
7 ฝ

โฉนดเลขที่ ___ เลข __

ต. _____ อ. ____

จ. _____

มาตราส่วน 1 : 500



NOTE :

- ท่อน้ำประปาภายในอาคาร ขนาด ϕ 3/4"
- ท่อน้ำประปาภายนอกอาคาร ϕ 1 1/2"
- ท่อน้ำมันใหญ่ ϕ 5 1/2"
- ท่อระบายน้ำภายในอาคาร ϕ 1 1/2"
- ท่อระบายน้ำใหญ่ ϕ 4"
- บ่อพัก .80 x 1.20 ม.
- บ่อพัก 1 บ่อ ต่ออาคาร 2 หลัง
- บ่อพัก 1 บ่อ ต่อที่กลาง 4 หลัง
- บ่อพัก " .80 x .80 ม.



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กองควบคุมธุรกิจที่ดิน โทร. ๒๒๒๓๒๗๑

ที่ ..... **วันที่** .....

เรื่อง นางทอง ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

ตามที่ได้ส่งเรื่อง นางทอง..... ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน โฉนดเลขที่ ๕๐๓ และ ๒๓๘๐ แขวง ศาลา เขต ศาลา กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ ๑๘ ไร่ ๑ งาน ๘๑ ตารางวา ไป เพื่อพิจารณา นั้น

คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้อนุญาตให้ นางทอง ..... ทำการจัดสรรที่ดินได้ ตามใบอนุญาตเลขที่ ...../๒๕๓๐ ออกให้ ณ วันที่ ๒๕ กันยายน ๒๕๓๐

ฉะนั้น จึงขอส่งเรื่องราวการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินและใบอนุญาต จำนวน ๒ ชุด มาเพื่อโปรดดำเนินการตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการรับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน และการออกใบอนุญาต ลงวันที่ ๒๗ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๖ และระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการจดแจ้งในโฉนดที่ดิน การทำสัญญาซื้อขาย การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินจัดสรร ลงวันที่ ๑๑ ธันวาคม ๒๕๑๖ ซึ่งได้เวียนให้ทราบและถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๐๘/ว. ๕๗๔๔๔ ลงวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๑๖ และหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๖/ว. ๒๕๑๓๘ ลงวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๒๕ ต่อไป โดยให้แจกใบอนุญาตพร้อมทั้งเรื่องราวการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินให้ผู้ขอ ๑ ชุด อนึ่ง ก่อนแจกใบอนุญาตให้ตรวจสอบโฉนดที่ดินดังกล่าวอีกครั้งหนึ่งว่า มีชื่อผู้ขอเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์โดยปราศจากภาระผูกพันใด ๆ หรือไม่ ทั้งนี้ เมื่อไม่ขัดข้องอย่างใดแล้วจึงออกใบอนุญาตให้ผู้ขอไปได้ สำหรับการรังวัดแบ่งแยกที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรจะต้องรังวัดตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และเมื่อดำเนินการเสร็จแล้ว แจ้งให้กองควบคุมธุรกิจที่ดินทราบด้วย

(.....)

ผู้อำนวยการกองควบคุมธุรกิจที่ดิน

(จ.ส. ๕)

เลขที่...../๒๕๓๐



ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

อาศัยอำนาจตามความในข้อ ๑๐ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินออกใบอนุญาตฉบับนี้

เพื่อแสดงว่า นางทอง

ที่อยู่/ที่ตั้งสำนักงาน เลขที่ ๒ ตรอก/ซอย - ถนน -

หมู่ที่ ๓ ตำบล ศาลา อำเภอ ศาลา จังหวัด กทม.

ชื่อสำนักงานจัดสรรที่ดิน นางทอง

ที่ตั้ง เลขที่ ๒ ตรอก/ซอย - ถนน -

หมู่ที่ ๓ ตำบล ศาลา อำเภอ ศาลา จังหวัด กทม.

เป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามโฉนดที่ดิน แผนผัง โครงการ และวิธีการแนบท้ายใบอนุญาตนี้

ออกให้ ณ วันที่ ๒๙ กันยายน พ.ศ. ๒๕๓๐

(.....)

ปลัดกระทรวงมหาดไทย

ประธานคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน

ของ

นางทอง

ที่ตั้งของสำนักงานจัดสรรที่ดิน บ้านเลขที่ ๒ หมู่ ๓ ตำบล ศาลา อำเภอ ศาลา จังหวัด กทม.

---

๑. ที่ดินที่ทำการจัดสรร

ดำเนินการจัดสรรที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๐๓, ๒๓๘๐ ตั้งอยู่ที่ตำบล ศาลา อำเภอ ศาลา จังหวัด กรุงเทพมหานคร โดยทำการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย เนื้อที่ประมาณ ๑๘ ไร่ ๑ งาน ๘๑ ตารางวาเท่านั้น มิได้จัดสรรให้เป็นที่ประกอบการพาณิชย์ หรือประกอบการอุตสาหกรรม โดยรวมโฉนดที่ดินทั้งหมดแล้วรังวัดแบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อย ๔๒ แปลง มีแปลงที่มีเนื้อที่ต่ำที่สุดมีเนื้อที่ประมาณ ๗๔ ตารางวา แปลงเนื้อที่สูงที่สุดมีเนื้อที่ประมาณ ๓๕๕ ตารางวา และมีขนาดความกว้างของที่ดินแปลงต่ำที่สุดประมาณ ๑๘ เมตร ความกว้างสูงที่สุดประมาณ ๔๑ เมตร ขนาดความยาวของที่ดินแปลงสั้นที่สุดประมาณ ๑๕ เมตร แปลงยาวที่สุดประมาณ ๕๒ เมตร

๒. การปรับปรุงที่ดิน

ไม่มีการปรับปรุงที่ดิน ดำเนินการขายที่ดินตามสภาพเดิมของที่ดิน

๓. การจัดให้มีสาธารณูปโภค

จะจัดให้มีสาธารณูปโภคดังต่อไปนี้

๓.๑ ถนน จะก่อสร้างถนนลูกรัง จำนวน ๑ สาย ยาว ๔๐๘ เมตร กว้าง ๘ เมตร โดยแบ่งเป็นผิวจราจรกว้าง ๖ เมตร และทางเท้า ๒ ข้าง กว้างข้างละ ๑ เมตร

๓.๒ ระบบระบายน้ำ ไม่มีโครงการทำระบบระบายน้ำ เนื่องจากไม่มีทุนสำรอง

๓.๓ ระบบไฟฟ้า ไม่มีโครงการทำระบบไฟฟ้า เนื่องจากไม่มีทุนสำรอง

๓.๔ ระบบประปา ไม่มีโครงการทำระบบประปา เนื่องจากไม่มีทุนสำรอง

๔. การจัดให้มีบริการสาธารณะ

ไม่มีพื้นที่ที่จัดไว้เพื่อการบริการสาธารณะ เนื่องจากจะทำให้ต้นทุนของการจัดสรรสูงขึ้น เพราะต้องเสียเนื้อที่ไป จะต้องไปเพิ่มราคาเอาแก่ผู้ซื้อซึ่งจะทำให้ผิดวัตถุประสงค์ของการจัดสรรที่ดินแปลงนี้ ซึ่งนางทองอยู่ เจ้าของที่ดินตั้งใจขายในราคาต่ำเพื่อช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยให้มีที่อยู่อาศัยได้

๕. วิธีการจำหน่าย

ที่ดินทุกแปลงจะจำหน่ายในระบบ เงินสด ในอัตราราคาตารางวาละประมาณ ๓๐๐-๔๐๐ บาท ทั้งนี้ อัตราดังกล่าวอาจเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้ตามภาวะเศรษฐกิจ

๖. วิธีการก่อสร้างบ้าน

ไม่มีโครงการก่อสร้างบ้าน ดำเนินการขายเฉพาะที่ดินเท่านั้น

๗. ประมาณการค่าก่อสร้าง

โครงการจัดสรรที่ดินนี้จะต้องใช้ค่าใช้จ่ายประมาณ ๕๐๐,๐๐๐ บาท โดยแยกประมาณการได้ดังนี้

๗.๑ ค่าก่อสร้างถนน ๔๐๐,๐๐๐ บาท

๗.๒ ค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ด ๑๐๐,๐๐๐ บาท

๘. กำหนดเวลาเริ่มดำเนินการ

จะเริ่มดำเนินการตามโครงการเมื่อได้แบ่งแยกโฉนดที่ดินเสร็จเรียบร้อย โฉนดเลขที่ ๕๐๓ ได้จดทะเบียนแบ่งแยกเมื่อ ๑๐ กันยายน ๒๕๒๔ โฉนดเลขที่ ๒๓๘๐ ได้จดทะเบียนแบ่งแยกแล้วเมื่อ ๑๐ สิงหาคม ๒๕๒๔

๙. กำหนดเวลาแล้วเสร็จ

โครงการจัดสรรที่ดินนี้จะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในเวลาประมาณ ๕ ปี นับแต่วันเริ่มดำเนินการ

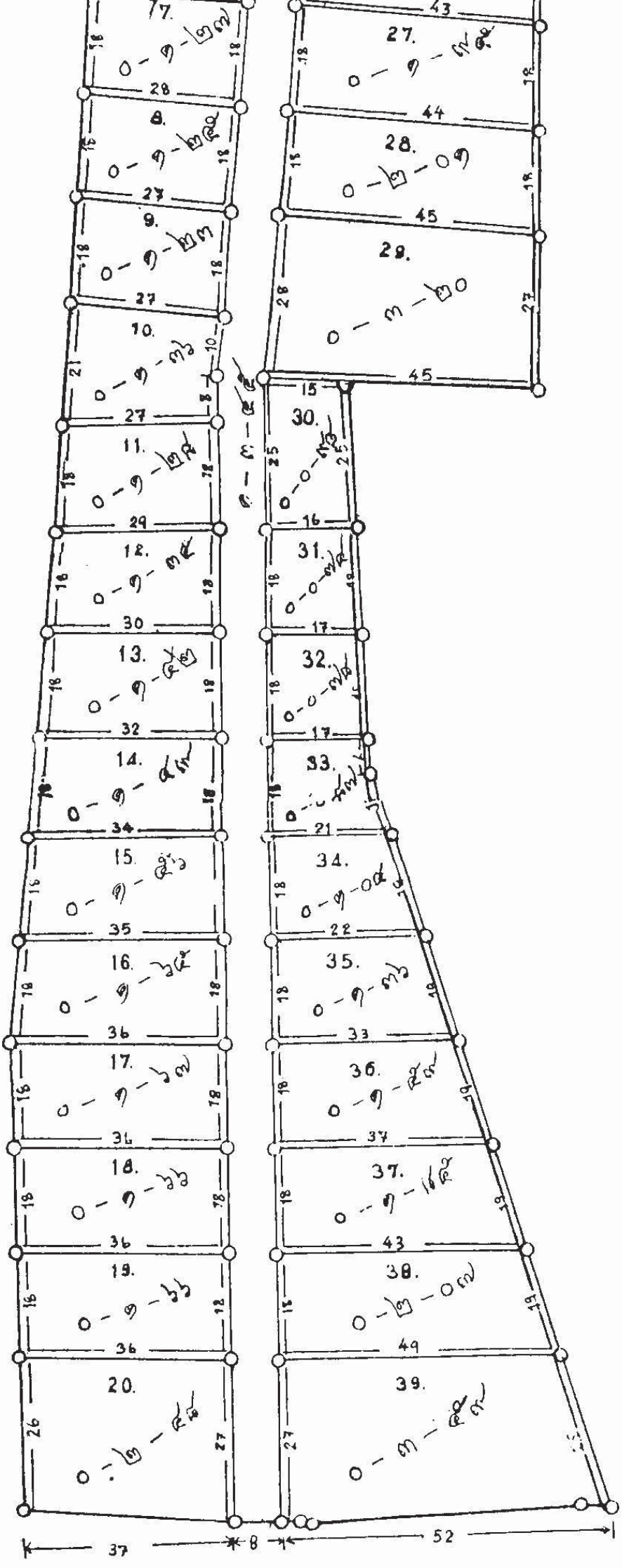
๑๐. วัตถุประสงค์ของการขายที่ดิน

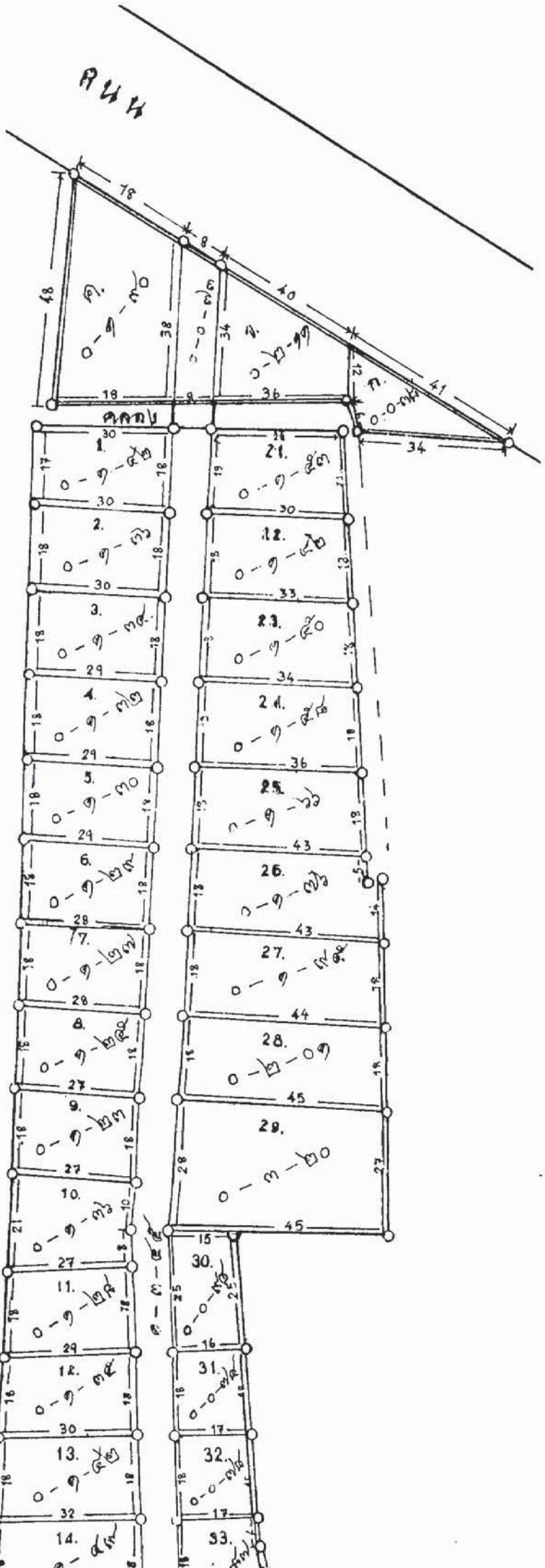
โครงการขายที่ดินแปลงนี้จัดขายเพื่อชำระหนี้ (ตามสำเนาสัญญาจำนองที่ดินที่แนบมาด้วย) และเพื่อเป็นการช่วยเหลือผู้มีรายได้น้อยให้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ทั้งยังเป็นการกระจายความหนาแน่นของพลเมืองในกรุงเทพฯให้กระจายออกสู่ชานเมืองเพื่อลดความแออัด

ลงชื่อ.....ผู้ขออนุญาต

(นางทอง)

การจัดสรรที่ดินรายนี้คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน
ได้อนุญาตแล้วตามใบอนุญาตเลขที่.....
ออกให้ ณ วันที่.....
.....
.....
.....
ประธานคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน


7.
8.
9.
10.
11.
12.
13.
14.
15.
16.
17.
18.
19.
20.
27.
28.
29.
30.
31.
32.
33.
34.
35.
36.
37.
38.
39.
37
8
52


RUH
78
8
40
41
48
38
34
18
36
34
PATH
1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.
10.
11.
12.
13.
14.
21.
22.
23.
24.
25.
26.
27.
28.
29.
30.
31.
32.
33.

(จ.ส. ๔)



คำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

วันที่ ๒๙ เดือน มกราคม พ.ศ. ๒๕๒๙

ข้าพเจ้า นางทอง อายุ ๔๙ ปี

สัญชาติ ไทย ที่อยู่เลขที่ ๒ ตรอก/ซอย -

ถนน - หมู่ที่ ๓ ตำบล ศาลา

อำเภอ ศาลา จังหวัด กทม. ขอยื่นคำขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินต่อคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน และขอแสดงหลักฐานพร้อมทั้งรายละเอียดดังต่อไปนี้

๑. ที่ดินที่ขอทำการจัดสรรที่ดิน รวม ๒ แปลง รวมทั้งเนื้อที่ทั้งสิ้นประมาณ ๑๙ ไร่ ๐ งาน ๙๐ วา ตามเลขโฉนดที่ดินที่ ๙๐๓, ๒๓๙๐

อำเภอ ศาลา จังหวัด กรุงเทพมหานคร

(ถ้ามีที่ดินขอทำการจัดสรรมากกว่า ๑ แปลง ให้ทำเป็นบัญชีต่อท้าย)

๒. ที่ดินที่ขอทำการจัดสรรตามข้อ ๑ ขณะนี้มีชื่อ นางทอง

เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์

๓. ที่ดินดังกล่าว

☑ ไม่มีภาระผูกพันประการใดทั้งสิ้น

☐ มีภาระผูกพันอยู่คือ

โฉนดที่ดินเลขที่ ตำบล

อำเภอ จังหวัด

มีภาระผูกพันโดย

(ถ้าที่ดินมีภาระผูกพันมากกว่า ๑ แปลง ให้ทำเป็นบัญชีต่อท้าย)

๔. ข้าพเจ้าจะตั้งสำนักงานจัดสรรที่ดินใช้ชื่อว่า

ที่ตั้งสำนักงานเลขที่ ตรอก/ซอย ถนน

หมู่ที่.....ตำบล.....อำเภอ.....

จังหวัด.....

๕. พร้อมกับคำขอนี้ ได้แนบ

☑ โฉนดที่ดินที่ขอจัดสรร รวม....๑.....โฉนด

☐ หลักฐานการจะได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ขอจัดสรร

☑ แผนผังแสดงจำนวนแปลงย่อยที่ขอจัดสรร และเนื้อที่โดยประมาณแต่ละแปลง

☑ โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภคบริการสาธารณะต่าง ๆ การปรับปรุงอื่น ๆ รวมทั้งวิธีการจำหน่ายที่ดิน และการชำระค่าตอบแทน

☐ แผนผังรายละเอียด รายการก่อสร้าง ประมาณการค่าก่อสร้าง และกำหนดเวลาที่จะทำให้เสร็จ

☐ หลักฐานและรายละเอียดอื่น ๆ ที่แนบมาด้วยคือ

สำเนาทะเบียนบ้าน

.....

บัตรประจำตัวประชาชน

.....

.....

.....

.....

ลงชื่อ.....ผู้ขอ

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ได้ตรวจสอบโฉนดที่ดินที่ขอจัดสรรแล้วปรากฏว่าถูกต้องตรงตามที่แจ้งไว้ในคำขอ

หมายเหตุ (ให้กา✓ ลงในช่อง ☐ ตามกรณีที่แสดง)

บัญชีแสดงโฉนดที่ดินแปลงย่อยและจำนวนเนื้อที่

ของ.....นางทอง.....

ซึ่งแยกมาจากโฉนดเลขที่ ๕๐๓ แขวง ศาลา.....เขต.....ศาลา.....

กรุงเทพมหานคร

ลำดับที่	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่			ขนาด(เมตร)		หมายเหตุ
				ไร่	งาน	วา	กว้าง	ยาว	
๑.	๒๕๐๐๔	๒๖๕	๑๐๖๖๖	–	๑	๕๓	๒๑	๒๘	โอนขายแล้ว
๒.	๒๕๐๐๕	๒๓๐	๑๐๖๖๗	–	๑	๔๒	๑๙	๓๐	
๓.	๒๕๐๐๖	๒๓๑	๑๐๖๖๘	–	๑	๕๐	๑๘	๓๓	
๔.	๒๕๐๐๗	๒๗๒	๑๐๖๖๕	–	๑	๕๘	๑๘	๓๔	
๕.	๒๕๐๐๘	๒๗๓	๑๐๖๗๐	–	๑	๖๖	๑๘	๓๖	โอนขายแล้ว
๖.	๒๕๐๐๙	๒๗๔	๑๐๖๗๑	–	๑	๗๖	๑๘	๔๓	
๗.	๒๕๐๑๐	๒๗๕	๑๐๖๗๒	–	๑	๕๕	๑๘	๔๓	
๘.	๒๕๐๑๑	๒๗๖	๑๐๖๗๓	–	๒	๐๑	๑๘	๔๕	
๙.	๒๕๐๑๒	๒๗๗	๑๐๖๗๔	–	๓	๒๐	๒๘	๔๕	
๑๐.	๒๕๐๑๓	๒๗๘	๑๐๖๗๕	–	–	๕๘	๒๕	๑๕	
๑๑.	๒๕๐๑๕	๒๘๐	๑๐๖๗๗	–	–	๗๘	๑๘	๑๗	
๑๒.	๒๕๐๑๖	๒๘๑	๑๐๖๗๘	–	–	๘๗	๑๘	๑๗	
๑๓.	๒๕๐๑๗	๒๘๒	๑๐๖๗๕	–	๑	๐๔	๑๘	๒๑	
๑๔.	๒๕๐๑๘	๒๘๓	๑๐๖๘๐	–	๑	๓๖	๑๘	๒๒	
๑๕.	๒๕๐๑๙	๒๘๔	๑๐๖๘๑	–	๑	๕๕	๑๘	๓๓	
๑๖.	๒๕๐๒๐	๒๘๕	๑๐๖๘๒	–	๑	๘๕	๑๘	๓๗	
๑๗.	๒๕๐๒๑	๒๘๖	๑๐๖๘๓	–	๒	๐๗	๑๘	๔๓	
๑๘.	๒๕๐๒๒	๔๘๑	๑๐๗๒๓	–	๓	๕๕	๒๗	๔๕	
๑๙.	๒๕๐๒๓	๒๘๗	๑๐๖๘๔	๑	๓	๔๕	๘	๓๖๘	เป็นถนน
๒๐.	๒๕๐๒๔	๒๘๘	๑๐๖๘๕	–	๒	๔๘	๒๗	๓๖	
๒๑.	๒๕๐๒๕	๒๘๙	๑๐๖๘๖	–	๑	๖๖	๑๘	๓๖	
๒๒.	๒๕๐๒๖	๒๙๐	๑๐๖๘๗	–	๑	๖๖	๑๘	๓๖	
๒๓.	๒๕๐๒๗	๒๙๑	๑๐๖๘๘	–	๑	๖๗	๑๘	๓๖	
๒๔.	๒๕๐๒๘	๒๙๒	๑๐๖๘๙	–	๑	๖๕	๑๘	๓๕	

๑. ยื่นคำขอรังวัดเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....๒๕๓๐.....

๒. จดทะเบียนแบ่งแยกเมื่อวันที่.....๑๐.....เดือน.....กันยายน.....พ.ศ.....๒๕๓๐.....

บัญชีแสดงโฉนดที่ดินแปลงย่อยและจำนวนเนื้อที่

ของ.....นางทอง.....

ซึ่งแยกมาจากโฉนดเลขที่ ๕๐๓ แขวงศาลา.....เขตศาลา

กรุงเทพมหนคร

ลำดับที่	โฉนดที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่			ขนาด(เมตร)		หมายเหตุ
				ไร่	งาน	วา	กว้าง	ยาว	
๒๕.	๒๕๐๒๕	๒๕๓	๑๐๖๕๐	–	๑	๕๖	๑๘	๓๔	
๒๖.	๒๕๐๓๐	๒๕๔	๑๐๖๕๑	–	๑	๔๕	๑๘	๓๒	
๒๗.	๒๕๐๓๑	๒๕๕	๑๐๖๕๒	–	๑	๔๒	๑๘	๓๐	
๒๘.	๒๕๐๓๒	๒๕๖	๑๐๖๕๓	–	๑	๓๕	๑๘	๒๕	
๒๙.	๒๕๐๓๓	๒๕๗	๑๐๖๕๔	–	๑	๒๘	๑๘	๒๗	
๓๐.	๒๕๐๓๔	๒๕๘	๑๐๖๕๕	–	๑	๓๖	๑๘	๒๗	
๓๑.	๒๕๐๓๕	๒๕๙	๑๐๖๕๖	–	๑	๒๓	๑๘	๒๗	
๓๒.	๒๕๐๓๖	๓๐๐	๑๐๖๕๗	–	๑	๒๕	๑๘	๒๘	
๓๓.	๒๕๐๓๗	๓๐๑	๑๐๖๕๘	–	๑	๒๗	๑๘	๒๘	
๓๔.	๒๕๐๓๘	๓๐๒	๑๐๖๕๙	–	๑	๒๕	๑๘	๒๕	
๓๕.	๒๕๐๓๙	๓๐๓	๑๐๗๐๐	–	๑	๓๐	๑๘	๒๕	
๓๖.	๒๕๐๔๐	๓๐๔	๑๐๗๐๑	–	๑	๓๒	๑๘	๒๕	
๓๗.	๒๕๐๔๑	๓๐๕	๑๐๗๐๒	–	๑	๓๔	๑๘	๓๐	
๓๘.	๒๕๐๔๒	๓๐๖	๑๐๗๐๓	–	๑	๓๖	๑๘	๓๐	
๓๙.	๒๕๐๔๓	๓๐๗	๑๐๗๐๔	–	๑	๔๒	๑๙	๓๐	
๔๐.	๒๕๐๑๔	๒๗๙	๑๐๖๗๖	–	–	๗๔	๑๘	๑๖	

๑. ยื่นคำขอรังวัดเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

๒. จดทะเบียนแบ่งแยกเมื่อวันที่.....๑๐.....เดือน.....กันยายน.....พ.ศ.....๒๕๓๐.....

บัญชีแสดงโฉนดที่ดินแปลงย่อยและจำนวนเนื้อที่

ของ.....นางทอง.....

ซึ่งแยกมาจากโฉนดเลขที่ ๒๓๘๐ แขวง.....ศาลา.....เขต.....ศาลา.....

กรุงเทพมหานคร

ลำดับที่	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่			ขนาด(เมตร)		หมายเหตุ
				ไร่	งาน	วา	กว้าง	ยาว	
๑.	๒๓๘๐๑	๒๒๕	๘๓๓๕	–	–	๗๓	๘	๓๘	เป็นถนน
๒.	๒๘๗๕๓	๒๔๘	๑๐๕๕๔	–	–	๗๘	๔๑	๑๕	
๓.	๒๘๗๕๔	๒๔๕	๑๐๕๕๕	–	๒	๑๑	๔๐	๓๔	
๔.	๒๘๗๕๕	๒๕๐	๑๐๕๕๖	–	๑	๕๐	๑๘	๓๘	

๑. ยื่นคำขอทำการรังวัดเมื่อวันที่.....๒๖.....เดือน.....พฤษภาคม.....พ.ศ.....๒๕๒๙.....

๒. จดทะเบียนแบ่งแยกเมื่อวันที่.....๑๐.....เดือน.....สิงหาคม.....พ.ศ.....๒๕๒๙.....

(ท.ด. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงแบ่งกรรมสิทธิ์รวม (แก้คำขอ)

ที่ดิน

ระวาง ๒-๒น ๕-๙๐ ตำบล ศาลา

เลขที่ ๑๓ หน้าสำรวจ ๓๕๔ อำเภอ ศาลา

โฉนดหมายเลขที่ ๕๐๓ จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ที่ว่าการ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

๒. นายศิริ
๓. นางสาวพร

วันที่ ๑๐ เดือน กันยายน พ.ศ. ๒๕๒๙

ข้าพเจ้า ๑. นางทอง อายุ ๔๔ ปี ๕๑ ๒๓

เชื้อชาติ ไทย สัญชาติ ไทย เป็นบุตร นายกิม นางช้อย

อยู่ที่บ้าน ถนนวัด เลขที่ ๗๒/๙ ตำบล ทริง

อำเภอ ดุสิต จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ขอทำบันทึกข้อตกลงแบ่งกรรมสิทธิ์รวมต่อเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้:-

ข้อ ๑. ตามที่ข้าฯ ได้ทำบันทึกข้อตกลงแบ่งกรรมสิทธิ์รวมไว้ ๑ แปลง ตามคำขอฉบับที่ ๑๕๔๐/๑๗๑๑ ลงวันที่ ๑๗ เมษายน ๒๕๒๗ นั้น ในวันทำการรังวัดข้าฯได้เปลี่ยนความประสงค์ใหม่ โดยขอแบ่งเพิ่มอีก ๕๗ แปลง รวมเป็น ๕๘ แปลง และขอทำบันทึกข้อตกลงแบ่งกรรมสิทธิ์รวมกันใหม่ ดังนี้ แยกที่ ๑-๔๐ เลขที่ดิน ๒๖๔-๓๐๗ และ ๔๗๑ เป็นของนางทอง แยกที่ ๔๑-๕๔ เลขที่ดิน ๓๐๘-๓๒๑ และแปลงคงเหลือเป็นของนายศิริ แยกที่ ๕๕-๕๘ เลขที่ ๓๒๒-๓๒๕ เป็นของนางสาวพร ดังปรากฏตามรูปแผนที่แบ่งแยกที่ช่างทำการรังวัดและจำลองมานี้ถูกต้องตรงตามความประสงค์ของข้าฯ แล้ว

ข้อ ๒. ข้าพเจ้ายินยอมเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้นหนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทุกฝ่ายได้อ่านและเข้าใจข้อความนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงชื่อ).....ผู้ขอ

(ลงชื่อ).....ผู้ขอ

(ลงชื่อ).....กับ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ทำขึ้นต่อหน้า.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราประจำตำแหน่งเป็นสำคัญ

(ท.ค. ๑๖)

เนื้อที่ ๓๙ ๓-๙๙ ไร่

บันทึกข้อตกลงแบ่งกรรมสิทธิ์รวม

ที่ดิน ๒น-๒น ๗๕-๙๗ ระวาง ตำบล

เลขที่ ๑๙ หน้าสำรวจ ๑๙๙ อำเภอ

โฉนดหมายเลขที่ ๙๐๓ จังหวัด กรุงเทพมหานคร

๑. นางทอง
๒. นายศิริ

ที่ว่าการ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

วันที่ ๑๗ เดือน พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๒๙

ข้าพเจ้า ๑. นางสาวพร อายุ ๕๗ ปี ๕๑ เดือน ๒๑ วัน

เชื้อชาติ ไทย สัญชาติ ไทย เป็นบุตร นายทิม-นางช้อย

อยู่ที่บ้าน ถนนวัดราชา เลขที่ ๗๒/๙ ตำบล เชิง

อำเภอ คลัง จังหวัด กรุงเทพฯ

ขอทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ : -

ข้อ ๑. ตามที่ข้าพเจ้าถือกรรมสิทธิ์ร่วมกันในที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างต้น โดยบันทึกข้อตกลงนี้ ข้าพเจ้าตกลงแบ่งส่วนที่ดินแปลงนี้ออกจากกันอีก ๑ แปลง ดังนี้คือ แปลงแรกที่ ๑ ทางด้านทิศตะวันตกเป็นของนายศิริและนางสาวพร ส่วนแปลงคงเหลือเป็นของนางทอง

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าจะนำชี้เขตในวันทำการรังวัดเพื่อปักหลักเขตให้แน่นอนต่อไป ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจัดการรังวัดแบ่งแยกแล้วจดทะเบียนแบ่งกรรมสิทธิ์รวมให้ข้าพเจ้าตามข้อตกลงนี้ด้วย

ข้อ ๓. ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้นหนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทุกฝ่ายได้เข้าใจข้อความนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ ผู้ขอ

ลงชื่อ ผู้ขอ

ลงชื่อ พยาน

ลงชื่อ พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้นต่อหน้า เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราประจำตำแหน่งเป็นสำคัญ

หาช้างเกี่ยงส่งภายใน ๕ วัน (ท.ค.ธ)



ที่

เนื้อที่ ๐-๐-๕๒ ไร่

คำขอ แบ่งแยกในนามเดิม

ฉบับที่

ที่ดิน

ระวาง ๒๘ ที่ ตำบล ตลา

เลขที่ ๒๒๙ หน้าสำรวจ ๙๓๙๙ อำเภอ ตลา

โฉนดหมายเลขที่ ๒๓๙๐ จังหวัด กรุงเทพมหานคร

วันที่ ๒๖ เดือน พฤษภาคม พ.ศ.

ข้าพเจ้า นางทอง อายุ ๔๙ ปี

เชื้อชาติ ไทย สัญชาติ ไทย บุตร นายคิม-นางซ้อย

อยู่ที่บ้าน ถนนวัดราชา เลขที่ ๗๒/๙ หมู่ที่ - ตำบล วชิร

อำเภอ ดุสิต จังหวัด กรุงเทพมหานคร ขอยื่นคำขอต่อ

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด กรุงเทพมหานคร ด้วยความสัตย์จริงว่า : -

ข้อ ๑. ด้วยข้าพเจ้ามีความประสงค์ขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินโฉนดดังกล่าวข้างบนนี้ออกจากกันอีก ๓ แปลง เพื่อแบ่งแยกในนามเดิม ข้าพเจ้าจะนำชี้แนวเขตเองในวันทำการรังวัดเพื่อให้เจ้าหน้าที่ปักหลักเขตให้แน่นอนต่อไป

เสนอหัวหน้างานรังวัด

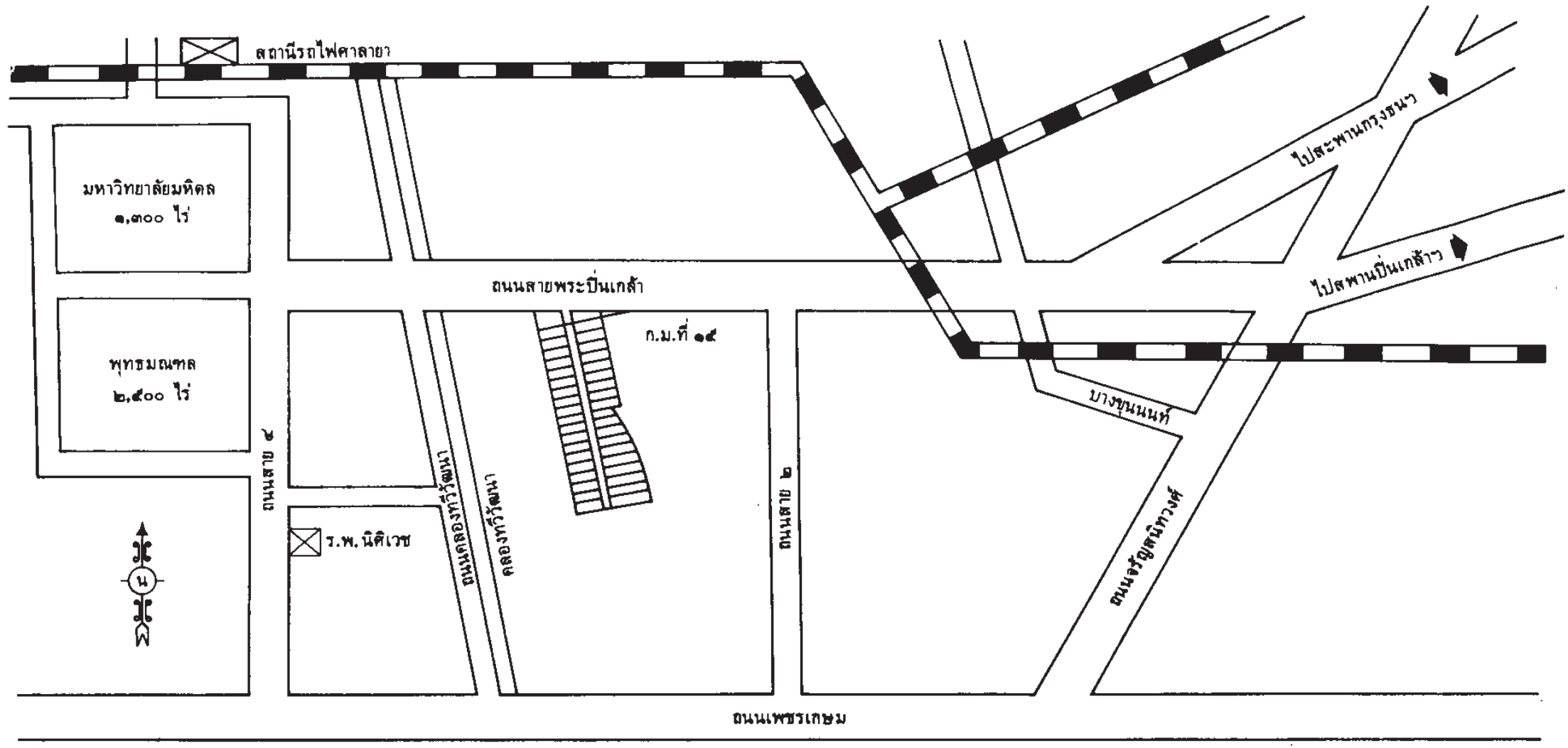
ข้อ ๒. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดิน ดำเนินการให้ข้าพเจ้าตามความประสงค์ด้วย

ข้อ ๓. ข้าพเจ้าขอมอบเงินค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

ลงชื่อ.....ผู้ขอ

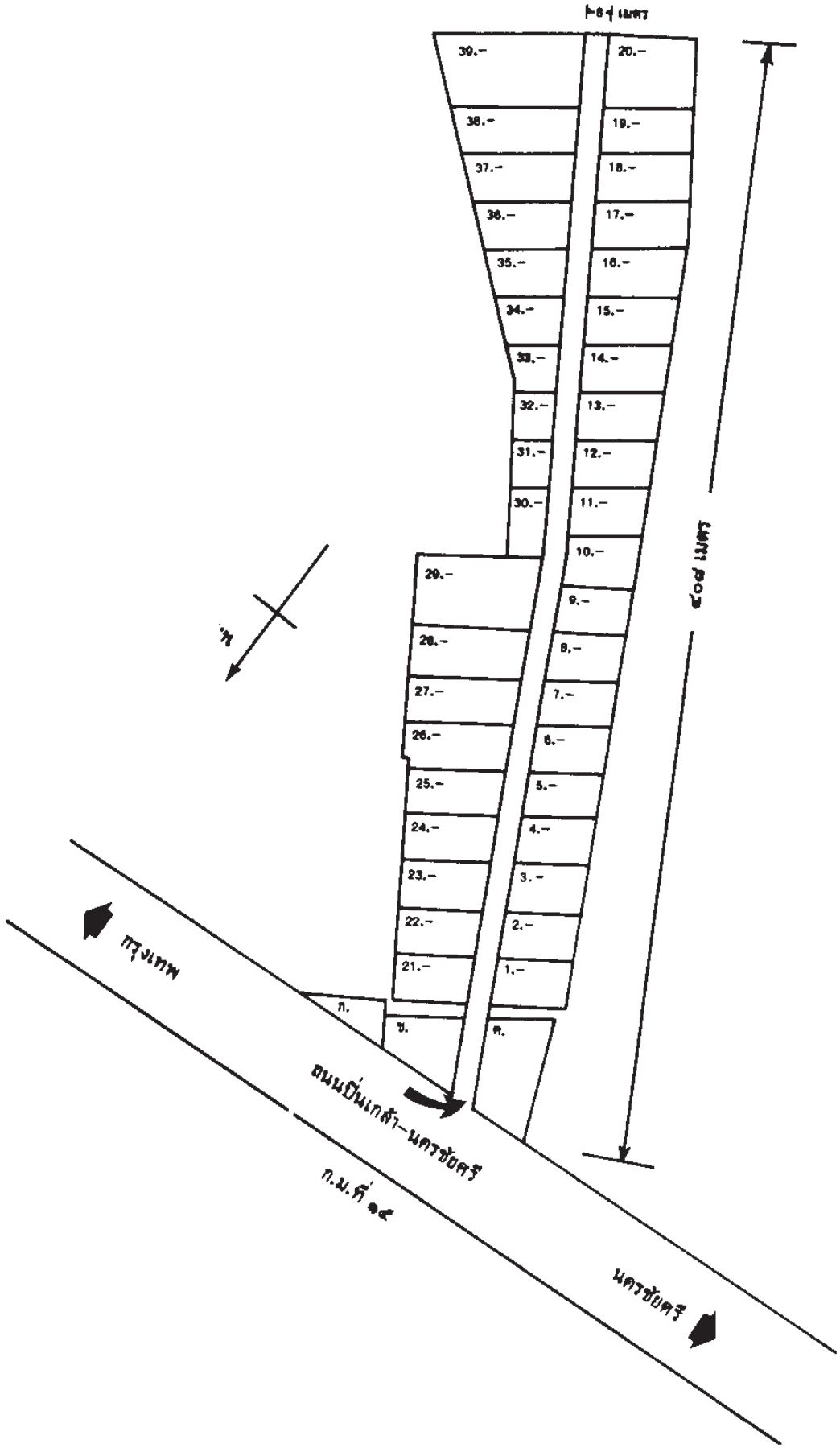
ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน



รูปแผนผังแสดงที่ตั้งของที่ดินที่จัดสรร

รูปแผนผังแสดงการเชื่อมต่อถนนกับถนนภายนอกบริเวณที่ดิน และแสดงความกว้างความยาวของถนนภายในบริเวณที่ดิน



๔

การค้าที่ดิน

ประมวลกฎหมายที่ดิน

หมวด ๑
บทเบ็ดเสร็จทั่วไป

มาตรา ๑ ในประมวลกฎหมายนี้

"การค้าที่ดิน" หมายความว่า การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งที่ดินเพื่อประโยชน์ในกิจการค้าหากำไร โดยวิธีขาย แลกเปลี่ยน หรือให้เช่าซื้อที่ดิน

มาตรา ๑๐๑

บุคคลใดประสงค์จะทำการค้าที่ดิน ต้องได้รับอนุญาตเป็นการเฉพาะรายที่ดินจากรัฐมนตรี ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง

ในการอนุญาตนั้น รัฐมนตรีจะกำหนดเงื่อนไขอย่างใดก็ได้

มาตรา ๑๐๒

ในกรณีที่ผู้ทำการค้าที่ดินตามมาตรา ๑๐๑ ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขก็ดี ไม่สามารถขาย แลกเปลี่ยน หรือให้เช่าซื้อที่ดินได้ภายในเวลาสามปี นับแต่วันที่ได้รับอนุญาตก็ดี ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น และให้นำบทบัญญัติเรื่องการบังคับจำหน่ายที่ดินตามความในหมวด ๓ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

กฎกระทรวง
ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๕๗)
ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน
พ.ศ. ๒๔๕๗

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗ และมาตรา ๑๐๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ บุคคลใดประสงค์จะทำการค้าที่ดินให้ยื่นคำขออนุญาตต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามความในมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน โดยแสดงแผนผังของที่ดินที่จะขาย หรือที่จะแบ่งขาย หรือที่จะให้เช่าซื้อ โครงการ และราคาที่จะขาย หรือราคาที่จะให้เช่าซื้อเสนอไปพร้อมกับคำขอด้วย

ข้อ ๒ เมื่อได้รับคำขออนุญาตให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนตามระเบียบของกระทรวงมหาดไทย เสร็จแล้วให้รายงานพร้อมทั้งส่งเอกสารการสอบสวนไปยังรัฐมนตรี

ให้ไว้ ณ วันที่ ๕ ธันวาคม พ.ศ. ๒๔๕๗

พลเรือโท สุนาวินวิวัฒ
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

กฎกระทรวง
ฉบับที่ ๗๒ (พ.ศ. ๒๕๒๒)
ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน
พ.ศ. ๒๔๕๗

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๕ แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗ และมาตรา ๑๐๓ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๑ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ ดังต่อไปนี้

ฯลฯ

(๕) ค่าธรรมเนียมการขอให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อการค้า

ที่ดิน รายละ	๒๐๐ บาท
ค่าอนุญาต ไร่ละ	๑๐ บาท
เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่	

ฯลฯ

สั่ง ณ วันที่ ๑๖ กุมภาพันธ์ พ.ศ. ๒๕๒๒

(ลงชื่อ) ดำริ น้อยมณี

(นายดำริ น้อยมณี)

รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

คำสั่งที่ ๑๓๕๐/๒๔๕๗
เรื่อง การขออนุญาตทำการค้าที่ดิน

โดยที่ได้มีกฎกระทรวงมหาดไทย ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๕๗) กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการที่บุคคลประสงค์จะทำการค้าที่ดินยื่นคำขออนุญาตตามมาตรา ๑๐๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินไว้แล้วนั้น กระทรวงมหาดไทยจึงวางระเบียบปฏิบัติไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับคำขออนุญาตแล้ว ให้จัดการดังนี้

(๑) ออกใบรับให้เพื่อแสดงว่าได้รับคำขอและเพื่อสะดวกในการที่ผู้ขอจะนำมาติดต่อ

(๒) สอบสวนว่าที่ดินที่ขออนุญาตเป็นที่ประเภทใด ใช้ทำประโยชน์อะไร มีสภาพเป็นอย่างไร จะจำหน่ายโดยวิธีอย่างไร มีกำหนดเวลาจำหน่ายเสร็จเมื่อใด

(๓) สอบสวนว่าที่ดินที่มีอยู่เดิมแปลงไหนได้มาอย่างไร ตั้งแต่เมื่อใด เวลานี้ใช้ทำประโยชน์อะไร

ข้อ ๒. เมื่อได้จัดการตามข้อ ๑ เสร็จแล้ว ให้คัดสำเนาคำขอและการสอบสวนเก็บไว้ แล้วเสนอจังหวัดเพื่อจัดการส่งต้นฉบับคำขอและการสอบสวนทั้งหมดไปยังกรมที่ดินพร้อมกับความเห็น

ข้อ ๓. ให้กรมที่ดินเสนอเรื่องต่อรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาสั่ง เมื่อรัฐมนตรีสั่งประการใดแล้ว ให้กรมที่ดินแจ้งไปยังจังหวัดเพื่อแจ้งให้ผู้ขอทราบ

ข้อ ๔. เรื่องที่รัฐมนตรีสั่งแล้ว ให้กรมที่ดินจัดการ ดังต่อไปนี้

(๑) เก็บคำขอและการสอบสวนแยกเป็นรายจังหวัด

(๒) เรื่องใดที่รัฐมนตรีสั่งอนุญาต ให้ทำบัญชีผู้ค้าที่ดินไว้ตามแบบท้ายคำสั่งนี้ คนหนึ่งใช้ ๑ แผ่น เก็บเรียงตามอักษรชื่อผู้ค้าที่ดินทั้งประเทศ

ข้อ ๕. ที่ดินที่รัฐมนตรีสั่งอนุญาตแล้ว เมื่อผู้ขอจดทะเบียนรับโอนตามระเบียบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้จดทะเบียนรีบรายงานจังหวัด ให้จังหวัดรีบรายงานไปยังกรมที่ดิน และจัดทำบัญชีผู้ค้าที่ดินในจังหวัดนั้นไว้เช่นเดียวกับที่กล่าวในข้อ ๔ (๒)

ข้อ ๖. เมื่อมีการจำหน่ายที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการค้า ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รีบรายงานจังหวัดเพื่อให้เจ้าหน้าที่จดจำนวนเนื้อที่ที่จำหน่ายในบัญชีผู้ค้าที่ดินทางจังหวัด และแจ้งไปยังกรมที่ดินเพื่อจดในบัญชีผู้ค้าที่ดินทางกรมที่ดินให้ตรงกันทุกครั้ง การจดจำนวนเนื้อที่ที่จำหน่าย ถ้าจำหน่ายครั้งเดียวหมดจำนวนเนื้อที่ที่ได้รับอนุญาตก็เพียงแต่จดจำนวนเนื้อที่ที่จำหน่ายไว้ในช่องจำหน่าย แต่ถ้าจำหน่ายครั้งใดยังไม่หมดจำนวนเนื้อที่ที่อนุญาต เมื่อจดจำนวนเนื้อที่ที่จำหน่ายในครั้งนั้นไว้ในช่องจำหน่ายแล้ว ให้จดจำนวนเนื้อที่ที่ยังเหลือไว้ในช่องจำหน่ายช่องเดียวกันนั้น แต่เขียนในบรรทัดต่อไปว่า "เหลือ" แล้วจดจำนวนไร่ งาน วา ที่เหลือลงไป

กระทรวงมหาดไทย
สั่ง ณ วันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๔๕๗
(ลงชื่อ) พลเรือโท สุนาวินวิวัฒ
(หลวงสุนาวินวิวัฒ)
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

ที่ ๖๘๕๗/๒๔๕๗

เรียน ผู้ว่าราชการภาค ทุกภาค ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

กรมที่ดินขอส่งสำเนาคำสั่งกระทรวงมหาดไทยมาเพื่อทราบและถือปฏิบัติ

(ลงชื่อ) ศ.ไทยวัฒน์
(นายศักดิ์ ไทยวัฒน์)
อธิบดีกรมที่ดิน
๒๑ ธ.ค. ๕๗

ด่วนมาก กรมที่ดิน

ที่ มท ๐๖๑๒/๔/ว.๗๒๕๒

๒๗ มีนาคม ๒๕๒๔

เรื่อง การขออนุญาตทำการค้าที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๒/๔/ว.๒๒๒๗๗ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๒๓ และ ที่ มท ๐๖๑๒/๔/ว.๒๖๐๐๖ ลงวันที่ ๑๒ ธันวาคม ๒๕๒๓

ตามที่กรมที่ดินได้แจ้งมติของคณะรัฐมนตรีเกี่ยวกับการดำเนินการในลักษณะการค้าที่ดินว่าต้องขออนุญาตรัฐมนตรีตามมาตรา ๑๐๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินมาให้ทราบพร้อมทั้งแจ้งวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับเรื่องนี้มา เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติมาเป็นลำดับ นั้น

เนื่องจากปรากฏว่าคำขออนุญาตค้าที่ดินที่แต่ละจังหวัดส่งไปส่วนมากยังมีข้อบกพร่องหลายประการ กล่าวคือ ไม่ได้สอบสวนรายละเอียดตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย (คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๓๕๐/๒๔๕๗ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๔๕๗) ไม่ได้แสดงแผนผังโครงการ และราคาของที่ดินที่จะขายหรือแบ่งขายหรือให้เช่าซื้อ ตามที่กฎกระทรวงฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๕๗) ข้อ ๒ ระบุไว้ ไม่ได้ระบุแปลงที่ดินที่ได้มาแล้ว (กรณีขออนุญาตย้อนหลัง) หรือที่จะขอได้มาใหม่ให้ครบถ้วน และอื่น ๆ เป็นเหตุให้เกิดขัดข้องในการพิจารณาเสนอขออนุญาตจากรัฐมนตรี ดังนั้น กรมที่ดินจึงได้พิจารณาวางแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการรับคำขอ การสอบสวน ตลอดจนการเรียกเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ของพนักงานเจ้าหน้าที่ในเรื่องการขออนุญาตทำการค้าที่ดิน ดังนี้

๑. ประเภทได้มาซึ่งที่ดินแล้วขออนุญาตย้อนหลัง ให้สอบสวนดำเนินการตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทยดังกล่าวข้างต้นแล้ว และต้องให้ผู้ขอแสดงแผนผังของที่ดินที่จะขาย หรือแบ่งขาย หรือให้เช่าซื้อ พร้อมทั้งโครงการ และราคาของที่ดินที่จะขายหรือให้เช่าซื้อ ประกอบคำขอตามที่กฎกระทรวงกำหนดไว้ด้วย นอกจากนี้ให้สอบสวนเพิ่มเติมอีก ดังนี้

๑.๑ ให้สอบสวนถึงการได้มาซึ่งที่ดินให้ชัดเจนว่าจะเข้าข่ายเป็นการค้าที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ ทั้งนี้ ตามนัยหนังสือ ที่ มท ๐๖๐๗/๑๐๕ ลงวันที่ ๖ มกราคม ๒๕๐๕ ที่ มท ๐๖๑๒/๔/ว.๒๒๒๗๗ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๒๓ และ ที่ มท ๐๖๑๒/๔/๑๕๑๔ ลงวันที่ ๑๕ มกราคม ๒๕๒๔ (ตอบข้อหารือจังหวัดชลบุรี เวียนให้ทราบโดยหนังสือ ที่ มท ๐๖๑๒/๔/ว.๑๕๔๗ ลงวันที่ ๒๓ มกราคม ๒๕๒๔)

๑.๒ ที่ดินที่ขออนุญาตย้อนหลังหมายถึงที่ดินแปลงที่ได้มาแล้ว ถ้าขณะที่ได้มาได้จดทะเบียนการได้มาเฉพาะแปลงเดิม (แปลงแม่) แม้ภายหลังผู้ได้มาจะได้แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยไปอีกกี่แปลงก็ตาม ก็ให้ระบุแปลงเดิมเท่านั้น แต่ถ้าได้มาในลักษณะที่เจ้าของเดิมแบ่งแยกไว้แล้วต้องระบุให้ครบทุกแปลงรวมทั้งเนื้อที่ของแปลงแยกด้วย โดยอาจทำบัญชีหมายเลขโฉนด น.ส.๓ พร้อมเนื้อที่แนบคำขอ ทั้งนี้ เพื่อสะดวกในการระบุหมายเลขโฉนด น.ส.๓ และเนื้อที่ลงในใบอนุญาต

๑.๓ กรณีที่จำหน่ายไปหมดแล้วให้ระบุในบันทึกการสอบสวนให้ชัดเจนว่าได้จำหน่ายไปหมดแล้ว ถ้าจำหน่ายไปยังไม่หมดให้ระบุว่าที่จำหน่ายไปแล้วเป็นแปลงใดบ้าง เนื้อที่เท่าไร ที่ยังไม่ได้จำหน่ายเป็นแปลงใดบ้าง เนื้อที่เท่าไร โดยอาจหมายเหตุไว้ในปัญชีหมายเลขโฉนด หรือ น.ส.๓ ซึ่งทำขึ้นแนบบันทึกถ้อยคำก็ได้ ทั้งนี้ เพื่อสะดวกต่อการพิจารณาทำความเห็นและทำบัญชีควบคุมตามระเบียบเมื่อมีการอนุญาตแล้ว

๒. ประเภทการขออนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินรายใหญ่เพื่อค้าหากำไร นอกจากจะต้องสอบสวนดำเนินการตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๕๗) และคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๓๕๐/๒๔๕๗ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๔๕๗ ดังกล่าวใน ๑. แล้ว ให้สอบสวนเพิ่มเติมอีก ดังนี้

๒.๑ ให้สอบสวนวัตถุประสงค์การได้มาให้ชัดเจนเช่นเดียวกับข้อ ๑.๑

๒.๒ ที่ดินแปลงที่ขอได้มานั้นได้แก่ที่ดินแปลงใด ระบุให้ชัดเจน ถ้าขอได้มาหลายแปลง เช่น เจ้าของเดิมแบ่งแยกในทำนองจัดสรรไว้แล้ว หรือผู้ขอได้เข้าไปดำเนินการแบ่งแยกในนามเจ้าของเดิมเป็นแปลง ๆ ไว้แล้ว การขอได้มาต้องระบุหมายเลขโฉนด หรือ น.ส.๓ พร้อมทั้งเนื้อที่แต่ละแปลงให้ครบทุกแปลง เพื่อจะระบุในใบอนุญาตให้ครบถ้วนทำนองเดียวกับข้อ ๑.๒

๒.๓ ให้เรียกหลักฐานประกอบการได้มา เช่น สัญญามัดจำหรือสัญญาจะซื้อจะขาย ประกอบเรื่องไว้ด้วย

๒.๔ กรณีการขอให้ได้มาเพียงบางส่วนหรือเฉพาะส่วน (ไม่เต็มแปลง) ควรให้ผู้ขอระบุไว้ให้ชัดแจ้งว่าที่ดินส่วนที่ขออนุญาตนี้อยู่ทางด้านใด เนื้อที่เท่าไร พร้อมทั้งให้ผู้ขอทำแผนผังหมายสีแสดงบริเวณที่ดินที่ขอได้มาให้ชัดเจน แล้วให้ผู้ขอลงลายมือชื่อรับรองไว้เป็นหลักฐานด้วย ทำนองเดียวกับการทำแผนที่สังเขปแนบสัญญาแบ่งเช่าที่ดินหรือภารจำยอมบางส่วน

๓. ให้ส่งสำเนาโฉนดที่ดิน หรือ น.ส.๓ แล้วแต่กรณีของที่ดินที่ขออนุญาตทุกแปลงพร้อมรายการแก้ทะเบียน (ถ้ามี) ไปด้วย แต่ถ้าที่ดินที่ขออนุญาตแปลงใดมีการจดทะเบียนแบ่งแยกออกเป็นหลายแปลงและผู้ขอขอได้มารวมทั้งแปลงแยกด้วย ก็ให้ส่งสำเนาเฉพาะแปลงเดิม (คงเหลือ) ของที่ดินแปลงนั้นเท่านั้น ทั้งนี้ เพื่อมิให้เกิดความเดือดร้อนแก่ผู้ขอ

ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อขอได้โปรดสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่ถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) สนิท วิเศษโกสิน

(นายสนิท วิเศษโกสิน)
อธิบดีกรมที่ดิน

ที่ มท ๐๖๑๒/๔/ว. ๑๗๒๕๒ กรมที่ดิน

๑๔ สิงหาคม ๒๕๒๔

เรื่อง การขออนุญาตทำการค้าที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๒/๔/ว.๒๒๒๗๗ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๕๒๓ และ ที่ มท ๐๖๑๒/๔/ว.๖๗๔ ลงวันที่ ๑๒ มกราคม ๒๕๒๔

ตามที่กรมที่ดินได้เรียนชี้แจงทางปฏิบัติเกี่ยวกับการค้าที่ดินมาให้ทราบว่า ผู้ใดประสงค์จะขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อการค้าหากำไร ให้ดำเนินการขออนุญาตให้ถูกต้องทุกราย สำหรับผู้ทำการค้าที่ดินที่ดำเนินการไปแล้วโดยไม่ได้รับอนุญาต ให้ขออนุญาตย้อนหลังให้ถูกต้อง ส่วนการจำหน่ายจ่ายโอนผ่อนผันให้กระทำได้ตามปกติ ต่อมาได้แจ้งทางปฏิบัติเกี่ยวกับการขออนุญาตค้าที่ดินรายใหม่ว่า ผู้ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อการค้าหากำไรจะต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีก่อน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการขอให้ได้มาซึ่งที่ดินนั้นให้ตามคำขอได้ความละเอียดแจ้งอยู่แล้ว นั้น

บัดนี้ ปรากฏว่ามีพนักงานเจ้าหน้าที่บางคนได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมการขอให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อประโยชน์ในการค้าหากำไรให้แก่ผู้ทำการค้าที่ดินบางรายไปก่อนที่จะได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีตามมาตรา ๑๐๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และยังมีบุคคลและนิติบุคคลบางรายขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมซื้อที่ดินโดยแจ้งต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในขณะขอจดทะเบียนว่า ซื้อเพื่อใช้เป็นที่สร้างโกดังเก็บสินค้าบ้าง สร้างโรงงานบ้าง เป็นต้น ซึ่งพฤติการณ์และเหตุผลที่ยกขึ้นอ้างไม่น่าเชื่อว่าเป็นความจริง เพราะผู้ขอจดทะเบียนเช่นว่านี้เป็นผู้มีอาชีพค้าที่ดินอยู่แล้วมิได้ประกอบอาชีพที่ต้องมีโรงงานหรือโกดังเก็บสินค้าประกอบกับทำเลที่ดินที่ขอซื้อ จำนวนเนื้อที่และราคาที่ดิน ไม่สมเหตุผลที่จะใช้เป็นที่สร้างโรงงานหรือโกดังแต่ประการใด การขอจดทะเบียนดังกล่าวเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมายและฝ่าฝืนมติของคณะรัฐมนตรีในเรื่องนี้ แต่พนักงานเจ้าหน้าที่มิได้สอบสวนให้ได้ข้อเท็จจริงโดยแน่ชัด เมื่อจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ตามคำขอแล้ว ผู้ขอได้แจ้งเปลี่ยนวัตถุประสงค์ในการขอได้มาซึ่งที่ดินเป็นการค้าที่ดิน พร้อมทั้งยื่นคำขออนุญาตทำการค้าที่ดินด้วย

กรมที่ดินเห็นว่า เมื่อคณะรัฐมนตรีได้ลงมติไว้เมื่อวันที่ ๒๓ กันยายน ๒๕๒๓ ว่า "การดำเนินการในลักษณะ "การค้าที่ดิน" ต้องขออนุญาตรัฐมนตรีตามมาตรา ๑๐๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ส่วนผู้ทำการค้าที่ดินซึ่งได้ดำเนินการไปแล้วโดยไม่ได้รับอนุญาตให้ถูกต้องตามประมวลกฎหมายที่ดินดังกล่าว ให้กระทรวงมหาดไทยรับไปดำเนินการอนุญาตย้อนหลังให้เป็นการถูกต้องต่อไปด้วย" และกรมที่ดินมีหน้าที่รับผิดชอบในการปฏิบัติเรื่องนี้ให้เป็นไปตามกฎหมายและมติของคณะรัฐมนตรีดังกล่าว จึงควรจะได้ถือปฏิบัติให้เคร่งครัด โดยเฉพาะในการสอบสวนเพื่อจดทะเบียนนิติกรรมขอให้ได้มาซึ่งที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่ควรจะได้สอบสวนด้วยความรอบคอบระมัดระวังและเต็มความสามารถ เพื่อมิให้มีการหลีกเลี่ยงหรือฝ่าฝืนกฎหมาย ทั้งควรจะได้ชี้แจงแนะนำผู้ทำการค้าที่ดินให้ทราบถึงการที่จะต้องปฏิบัติตามกฎหมายและมติของคณะรัฐมนตรี พร้อมทั้งอำนวยความสะดวกในการขออนุญาต ไม่ควรแนะนำหรือร่วมมือสนับสนุนผู้ทำการค้าที่ดินเป็นไปในทางหลีกเลี่ยงหรือฝ่าฝืนกฎหมาย กรมที่ดินจึงขอซ้อมความเข้าใจเกี่ยวกับเรื่องนี้มาให้ทราบอีกครั้งหนึ่งว่า

๑. ผู้ที่ทำการค้าที่ดินที่ได้ดำเนินการไปแล้วซึ่งต้องขออนุญาตย้อนหลัง หมายถึงผู้ที่ดำเนินการค้าที่ดินไปแล้วก่อนที่คณะรัฐมนตรีจะมีมติเมื่อวันที่ ๒๓ กันยายน ๒๕๒๓ กล่าวคือ ได้จดทะเบียนรับโอนที่ดินโดยมีชื่อปรากฏในโฉนดที่ดิน หรือใน น.ส. ๓ เพื่อการค้าหากำไรแล้ว นับแต่วันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับเป็นต้นมาจนถึงวันที่คณะรัฐมนตรีมีมติ โดยไม่ได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีตามมาตรา ๑๐๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ทั้งนี้ ไม่ว่าจะได้มีการจำหน่ายหรือแบ่งจำหน่ายที่ดินที่ได้มานั้นไปแล้วหรือไม่ก็ตาม บุคคลดังกล่าวนี้อยู่ในข่ายที่จะต้องขออนุญาตย้อนหลัง และได้รับการผ่อนผันให้จำหน่ายจ่ายโอนที่ดินนั้นต่อไปได้ตามปกติ ส่วนผู้ที่ยื่นเรื่องราวขอจดทะเบียนให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อการค้าหากำไรนับแต่คณะรัฐมนตรีได้มีมติแล้ว ถือว่าเป็นการค้าที่ดินรายใหม่ ซึ่งตามกฎหมายและมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าวข้างต้น ผู้ขอจะต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีให้ทำการค้าที่ดินเสียก่อน พนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะดำเนินการจดทะเบียนการขอให้ได้มาซึ่งที่ดินนั้นได้

อย่างไรก็ตาม เมื่อคณะรัฐมนตรีมีมติในเรื่องนี้เมื่อวันที่ ๒๓ กันยายน ๒๕๒๓ แล้ว ระหว่างที่กรมที่ดินยังพิจารณาวางระเบียบปฏิบัติในเรื่องนี้ยังไม่เสร็จเรียบร้อย ปรากฏว่ามีพนักงานเจ้าหน้าที่บางคนได้จดทะเบียนนิติกรรมให้แก่ผู้ค้าที่ดินไปบ้างบางรายก็มี และมีผู้ค้าที่ดินบางรายมีความเดือดร้อนจำเป็นได้ร้องต่อกรมที่ดินขอผ่อนผันให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนนิติกรรมไปก่อนที่จะได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีก็มี กรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไปดังกล่าวนี้ ไม่เหมือนกับกรณีขออนุญาตย้อนหลังทำนองเดียวกับที่กล่าวแล้วข้างต้น จึงไม่ได้รับการผ่อนผันให้จำหน่ายจ่ายโอนที่ดินตามนัยข้อ ๒ ของหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๔/ว. ๒๒๒๗๗ ลงวันที่ ๒๒ ตุลาคม ๒๔๒๓ แต่อย่างใด

๒. กรณีนิติบุคคลบางรายที่มีวัตถุประสงค์เกี่ยวกับการค้าที่ดิน หรือบุคคลธรรมดาแต่เป็นที่ทราบกันทั่วไปว่ามีอาชีพในทางค้าที่ดินมาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ได้มาซึ่งที่ดินในการสอบสวนเพื่อจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่ควรพยายามสอบสวนถึงวัตถุประสงค์หรือเจตนาที่แท้จริงให้ชัดแจ้ง โดยใช้อำนาจตามความในมาตรา ๗๔ วรรคแรก ประกอบด้วยกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ข้อ ๒ (๒) สอบสวนและเรียกเอกสารหลักฐานต่าง ๆ รวมทั้งเรียกบุคคลที่เห็นว่าเกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำได้ตามความจำเป็น หากสอบสวนแล้วเชื่อได้ว่าการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมนั้นไม่มีเจตนาหลีกเลี่ยงหรือฝ่าฝืนกฎหมาย ก็ให้ดำเนินการให้แก่ผู้ขอได้ตามความประสงค์ แต่ถ้าสอบสวนแล้วน่าเชื่อว่าผู้ขอมีเจตนาหลีกเลี่ยงหรือฝ่าฝืนกฎหมายก็ควรส่งเรื่องไปให้กรมที่ดินพิจารณาดำเนินการตามมาตรา ๗๔ วรรคสอง คือขอคำสั่งรัฐมนตรีไม่อนุมัติให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมรายนั้น ๆ เสีย

สำหรับแนวทางสอบสวนในกรณีที่สงสัยว่าจะมีการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมอันเป็นการหลีกเลี่ยงหรือฝ่าฝืนกฎหมายนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่ควรสอบสวนด้วยความรอบคอบระมัดระวัง และโดยเต็มความสามารถ ดังตัวอย่างข้างต้นที่อ้างว่าจะขอซื้อที่ดินเพื่อปลูกสร้างโกดังเก็บสินค้า หรือสร้างโรงงาน พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ควรยุติหรือเชื่อเพียงเท่านั้น ในเมื่อผู้ขอเป็นนิติบุคคลมีวัตถุประสงค์ในการค้าที่ดินหรือเป็นบุคคลธรรมดาแต่เป็นที่ทราบกันดีว่าทำการค้าที่ดินควรจะได้สอบสวนต่อไปว่าโกดังหรือโรงงานเช่นว่านี้จะใช้เก็บสินค้าหรือเป็นโรงงานทำอะไรผู้ขอเคยค้าขายสินค้าหรือเคยทำโรงงานเช่นว่านี้มาก่อนหรือไม่ จะแสดงหลักฐานที่จะตั้งโรงงานหรือโกดัง หรือโครงการที่จะดำเนินกิจการโรงงานหรือการค้าที่จำเป็นต้องมีโกดังเก็บสินค้าจะได้หรือไม่ มีทางเข้าออกที่สะดวกต่อการขนส่งเพียงไร จำนวนที่ดินที่ขอซื้อ ทำเลที่ตั้ง และราคาที่ดินสมเหตุสมผลที่จะใช้เป็นที่ปลูกสร้างโรงงานหรือโกดังหรือไม่ ถ้าที่ดินที่ขอซื้อไม่มีทางเข้าออกหรืออยู่ในทำเลย่านอยู่อาศัย หรือราคาที่ดินสูงผิดปกติที่จะเอามาสร้างโรงงานหรือโกดัง

ย่อมเป็นพฤติการณ์ที่ไม่น่าเชื่อ นอกจากนี้พฤติการณ์อื่น ๆ เช่น การกู้ยืมเงินจากผู้อื่นหรือจากสถาบันการเงินมาซื้อที่ดิน ก็ควรจะได้พิจารณาสอบสวนถึงวัตถุประสงค์ในการขอกู้ประกอบการพิจารณาด้วย เพราะโดยปกติการกู้ยืมเงินเป็นจำนวนมาก ๆ ผู้ให้กู้จะต้องให้ผู้กู้เสนอโครงการที่ขอกู้เงินให้พิจารณา แม้ที่สุดหากเป็นความจำเป็นที่จะต้องออกไปตรวจสอบยังที่ดินก็ควรกระทำ เพราะในกรณีเช่นนี้ถ้าผู้ขอมีเจตนาที่จะขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อประโยชน์อย่างอื่นอันมิใช่เป็นการค้าหากำไรแล้ว ก็ไม่ควรวิตก ย่อมสามารถที่จะแสดงพยานหลักฐานให้พนักงานเจ้าหน้าที่เชื่อถือและจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ตามคำขอได้ แต่ถ้าเป็นการขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อการค้าหากำไร และผู้ขอเป็นผู้ค้าที่ดินที่สุจริตใจจริง ๆ ก็คงเต็มใจที่จะขออนุญาตให้ถูกต้องมากกว่าที่จะหลีกเลี่ยงหรือฝ่าฝืนกฎหมาย

ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และขอได้โปรดสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่ถือเป็นแนวทางปฏิบัติให้ถูกต้องด้วย

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) ส. วิเศษโกสิน

(นายสนิท วิเศษโกสิน)
อธิบดีกรมที่ดิน

ด่วนมาก

กรมที่ดิน

ที่ มท ๐๖๑๕/๑/ว. ๗๗๕๓

๒๕ มีนาคม ๒๕๒๕

เรื่อง การหลีกเลี่ยงไม่ขออนุญาตทำการค้าที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

โดยที่ปรากฏว่า การสอบสวนของพนักงานเจ้าหน้าที่ในกรณีมีผู้มาขอจดทะเบียนการได้มาซึ่งที่ดินว่าจะเข้าข่ายเป็นการค้าที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่นั้น พนักงานเจ้าหน้าที่มักจะไม่ใช้ดุลพินิจสอบสวนให้ได้หลักฐานมาประกอบการพิจารณา ว่าผู้ขอมีเจตนาเพื่อค้าที่ดินเพียงใดหรือไม่ แต่มักจะเชื่อตามที่ผู้ขอจดทะเบียนให้ถ้อยคำ จึงทำให้มีผู้หลีกเลี่ยง แล้วมาขออนุญาตทำการค้าที่ดินภายหลังอยู่ตลอดมา

กรมที่ดินได้ตรวจสอบเรื่องราวขออนุญาตทำการค้าที่ดินเพื่อศึกษาหาทางระงับยับยั้งการหลีกเลี่ยงกฎหมายโดยโอนที่ดินไปก่อน แล้วจึงมาขออนุญาตทำการค้าที่ดินภายหลัง ซึ่งมีกรณีตัวอย่าง ดังนี้

๑. นิติบุคคล ที่มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจต่าง ๆ รวมทั้งการซื้อขาย และให้เช่าซื้อที่ดิน อ้างว่าซื้อที่ดินเพื่อทำธุรกิจอื่น เช่น เพื่อสร้างโรงงาน โกดังเก็บสินค้า โรงแรม ไนท์คลับ สำนักงาน ที่พักคนงาน ฯลฯ ซึ่งไม่ใช่ได้มาเพื่อค้าที่ดิน

๒. บุคคลธรรมดา อ้างว่าซื้อที่ดินเพื่อการเกษตร แต่มิได้มีอาชีพหรือมีความรู้ทางเกษตรกรรม

๓. ทำเลที่ตั้งของที่ดินที่ซื้อ เป็นบริเวณที่อยู่อาศัยหรือที่ประกอบการพาณิชย์ แต่อ้างว่าจะซื้อเพื่อประกอบการเกษตร หรืออุตสาหกรรม

๔. กรณีอื่น ๆ เช่น บางรายได้ขออนุญาตปลูกสร้างอาคารในที่ดินที่จะซื้อนั้นไว้แล้ว ซึ่งอาจขอโดยเจ้าของที่ดินเดิม หรือโดยเจ้าของที่ดินเดิมยินยอมให้ผู้ซื้อปลูกสร้างอาคารในที่ดินของตนก็ตาม อันเป็นการแสดงให้เห็นเจตนาว่าจะทำการค้าที่ดินนั้นต่อไปในภายหลัง แล้วปกปิดความจริงมาอ้างต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าจะซื้อที่ดินไว้เพื่อกิจการอย่างอื่น เป็นต้น

ทั้งนี้ หากเจ้าหน้าที่ใช้ไหวพริบและดุลพินิจที่จะสอบสวนพยานหลักฐานและพยานบุคคลหรือเรียกหลักฐานเอกสารที่เกี่ยวข้องมาตรวจสอบจนสิ้นสงสัยแล้ว ก็เป็นทางหนึ่งที่จะทราบเจตนาที่แท้จริงของคู่กรณีได้

ฉะนั้น จึงขอให้จังหวัดดำเนินการ ดังต่อไปนี้

๑. ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดประชุมชี้แจงพฤติการณ์ดังกล่าวให้เจ้าหน้าที่ซึ่งปฏิบัติงานจดทะเบียนทราบทั่วกัน หากในท้องที่จังหวัดนี้ได้พบพฤติการณ์นอกจากที่กล่าวอย่างใดให้ชี้แจงให้เจ้าหน้าที่ได้รับทราบไว้ ตลอดจนชี้แนะแนวทางในการสอบสวนหาหลักฐานให้ได้ทราบเจตนาที่แท้จริงของผู้ซื้อที่ดินด้วย

๒. รายใดที่มีกรณีเป็นที่น่าสงสัยว่าจะเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย โดยเจ้าหน้าที่ชั้นต้นไม่อาจสอบสวนให้ได้ความจริงเป็นที่แน่ชัดได้ ก็ให้นำเรื่องปรึกษาหัวหน้าฝ่ายทะเบียนหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดตามควรแก่กรณี

๓. ห้ามมิให้เจ้าหน้าที่ผู้ใดให้คำชี้แจงแนะนำแก่ผู้ใดเพื่อให้มีการหลีกเลี่ยงกฎหมาย และให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสอดส่องกำชับโดยสม่ำเสมอด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) โสภณ ชัยสุวรรณ

(นายโสภณ ชัยสุวรรณ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

ที่ มท ๐๗๑๖/ว. ๑๗๒๑๕

กรมที่ดิน
ถนนพระพิพิธ กท. ๑๐๒๐๐

๑๕ กรกฎาคม ๒๕๒๘

เรื่อง การใช้ดุลพินิจสอบสวนพยานหลักฐานเกี่ยวกับการหลีกเลี่ยงไม่ขออนุญาตค้าที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (ยกเว้นกรุงเทพมหานคร)

อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๑๒/๔/ว.๖๗๔ ลงวันที่ ๑๒ มกราคม ๒๕๒๔
๒. หนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท ๐๖๑๕/๑/ว. ๗๗๕๓ ลงวันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๒๕

ตามที่กรมที่ดินได้ชี้แจงปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับการค้าที่ดินตามมาตรา ๑ และ ๑๐๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินมาให้จังหวัดได้ทราบ และสั่งการให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติว่า ผู้ขอได้มาซึ่งที่ดินเพื่อการค้า ต้องรอจนกว่าจะได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีเสียก่อน จึงจดทะเบียนรับโอนที่ดินนั้นได้ แต่ต่อมามีผู้ค้าที่ดินหลายรายหลีกเลี่ยงโดยขอรับโอนที่ดินไปก่อน อ้างว่าจะใช้ที่ดินเพื่อกิจการอื่นอันมิใช่ลักษณะของการค้าหากำไร แล้วเปลี่ยนแปลงเจตนามาขออนุญาตทำการค้าที่ดินในภายหลัง กรมที่ดินจึงชี้แจงพฤติการณ์หลีกเลี่ยงต่าง ๆ หลายประการ มาเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ทราบทั่วกัน และใช้เป็นแนวทางในการใช้ดุลพินิจสอบสวนพยานหลักฐานเพื่อป้องกันการหลีกเลี่ยง โดยพิจารณาจากอาชีพของผู้ขอ วัตถุประสงค์ของนิติบุคคล ทำเลที่ตั้งของที่ดิน และพฤติการณ์อื่นประกอบกัน เพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงแจ้งชัดว่าผู้ขอมีเจตนาหลีกเลี่ยงการขออนุญาตค้าที่ดินเพียงใดหรือไม่ พร้อมทั้งห้ามมิให้พนักงานเจ้าหน้าที่แนะนำให้มีการหลีกเลี่ยงกฎหมายดังกล่าวด้วย รายละเอียดปรากฏตามหนังสือฉบับที่อ้างถึง นั้น

บัดนี้ ปรากฏว่า พนักงานเจ้าหน้าที่แต่ละจังหวัดยังใช้ดุลพินิจในการสอบสวนพยานหลักฐานกรณีดังกล่าวไม่ถูกต้องและเหมาะสม กล่าวคือ ทั้งที่ปรากฏหลักฐานแจ้งชัดในเบื้องต้นว่า ผู้ขอรับโอนที่ดินโดยไม่มีเจตนาเพื่อการค้าหากำไร เช่น ชาวนา ชาวสวน หรือชาวไร่ ซึ่งซื้อที่ดินเพื่อใช้ประกอบอาชีพทางด้านเกษตรกรรม พนักงานเจ้าหน้าที่ก็มักจะสอบสวนโดยวิธีบันทึกถ้อยคำให้ผู้ขอทุกรายยืนยันว่า รับโอนที่ดินไปแล้วจะไม่ขายและยินยอมให้ถ้อยคำนี้เป็นหลักฐานในการดำเนินคดีอาญา ลักษณะเป็นการสอบสวนโดยใช้ถ้อยคำรุนแรง ข่มขู่ และผูกมัดมิให้ผู้ขอเปลี่ยนแปลงเจตนาในภายหลังโดยมิชอบด้วยกฎหมาย อาจเป็นเหตุให้ประชาชนทั่วไปไม่พึงพอใจและพนักงานเจ้าหน้าที่สามารถเลือกใช้วิธีการสอบสวนดังกล่าวแสวงหาประโยชน์ในทางมิชอบ

ดังนั้น นับแต่นี้เป็นต้นไปให้ถือปฏิบัติเป็นแนวทางเดียวกันว่า หากไม่มีพฤติการณ์ที่น่าสงสัยและปรากฏหลักฐานในเบื้องต้นว่า ผู้ขอรับโอนที่ดินเป็นประชาชนทั่วไปที่ไม่ได้มีอาชีพเกี่ยวกับการค้าหรือจัดสรรที่ดินเป็นปกติธุระมาก่อน เช่น ชาวสวน ชาวนา ชาวไร่ ข้าราชการ พนักงานรัฐวิสาหกิจ หรือผู้ประกอบการค้าด้านอื่นอันมิใช่ธุรกิจการค้าหรือจัดสรรที่ดินโดยเฉพาะ และยืนยันว่าเป็นการรับโอนที่ดินเพื่อกิจการอื่นอันมิใช่ลักษณะของการค้าหากำไร ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนให้ผู้นั้นรับโอนที่ดินไปได้ โดยไม่ต้องสอบสวนพยานหลักฐานหรือบันทึกถ้อยคำใด ๆ อีก ทั้งนี้ เว้นแต่รายใดที่มี

อาชีพเกี่ยวกับการค้าหรือจัดสรรที่ดินเป็นปกติธุระมาก่อน นิติบุคคลที่มีวัตถุประสงค์เกี่ยวข้องกับการค้าหรือจัดสรรที่ดินโดยเฉพาะหรือมีพฤติการณ์ที่น่าสงสัย จึงให้ทำการสอบสวนพยานหลักฐานโดยเคร่งครัดเพื่อให้ได้ข้อเท็จจริงแจ้งชัดว่า ผู้ขอมีเจตนาหลีกเลี่ยงการขออนุญาตค้าที่ดินเพียงใดหรือไม่ แล้วพิจารณาดำเนินการไปตามควรแก่กรณี

จึงเรียนมาเพื่อทราบและโปรดสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติโดยเคร่งครัดต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ศิริ เกวลินสฤษดิ์

(นายศิริ เกวลินสฤษดิ์)
อธิบดีกรมที่ดิน

ที่ มท ๐๗๐๖/ว. ๓๑๐๒

กรมที่ดิน
ถนนพระพิพิธ กท. ๑๐๒๐๐

๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๐

เรื่อง การขออนุญาตทำการค้าที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

ด้วยในปัจจุบันได้มีผู้ที่ประสงค์จะขอได้มาซึ่งที่ดิน เพื่อประโยชน์ในกิจการค้าหากำไรเข้าข่ายเป็นการค้าที่ดิน ตามมาตรา ๑ ซึ่งจะต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีตามมาตรา ๑๐๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ได้ยื่นคำขออนุญาตทำการค้าที่ดินเพื่อให้ถูกต้องตามกฎหมาย แต่เรื่องราวที่ส่งมาให้กรมที่ดินพิจารณาเพื่อนำเสนอรัฐมนตรี ส่วนมากมีข้อบกพร่องทั้งในสาระสำคัญและรายละเอียดไม่อาจนำเสนอได้ในระยะเวลาอันรวดเร็ว ทันต่อสภาพและภาวะเศรษฐกิจในขณะนี้ กรมที่ดินจึงขอทบทวนข้อปฏิบัติในการตรวจสอบคำขอและเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ในสาระสำคัญ ดังต่อไปนี้

๑. โครงการ ขอให้มีสาระสำคัญประกอบด้วย ชื่อผู้ขอทำการค้า ที่ตั้งสำนักงานการค้าที่ดิน ที่ตั้งของที่ดินที่จะทำการค้า เนื้อที่ทั้งหมดที่จะทำการค้า วิธีดำเนินการ (ขายทั้งแปลงหรือแบ่งขายกี่แปลง แต่ละแปลงมีเนื้อที่อย่างต่ำ อย่างสูงเท่าไร) รายละเอียดเกี่ยวกับสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ราคาจำหน่าย (ควรตรวจสอบและสอบสวนให้ตรงกับข้อเท็จจริง โดยเปรียบเทียบกับราคาซื้อด้วย มิใช่ซื้อแพงขายถูก เป็นต้น) วิธีจำหน่าย (เงินสด–เงินผ่อน) และระยะเวลาที่จะจำหน่ายให้แล้วเสร็จ ซึ่งควรระบุระยะเวลาจำหน่ายให้แล้วเสร็จภายใน ๓ ปี นับแต่วันที่ได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี เพื่อให้สอดคล้องกับมาตรา ๑๐๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒. แผนผังของที่ดินที่จะขายหรือแบ่งขาย ถ้าเป็นการค้าทั้งแปลง กล่าวคือซื้อมาเพื่อจะจำหน่ายไปทั้งแปลง โดยไม่มีการแบ่งแยกเป็นแปลงย่อย ให้แสดงแผนผังของที่ดินทั้งแปลง แต่ถ้าจะแบ่งขายเป็นแปลงย่อย ต้องแสดงแผนผังของที่ดินที่จะแบ่งขาย หากเป็นการขออนุญาตเพียงบางส่วน (ไม่เต็มแปลง) ขอให้แสดงแผนผังส่วนที่ขออนุญาตทำนองเดียวกับการทำแผนที่สังเขปแนบท้ายสัญญาแบ่งเช่าหรือภารจำยอมบางส่วนอีกต่างหากประกอบเรื่องด้วย นอกจากนี้ขอให้ผู้ขอจัดทำแผนผังสังเขป แสดงตำแหน่งที่ตั้งที่ดินประกอบด้วยว่า ที่ดินตั้งอยู่ในย่านใด มีทางเข้า–ออกทางใด ถนนหรือสถานที่ที่รู้จักกันทั่วไป ที่ดินข้างเคียง เป็นของผู้ใดบ้าง เป็นต้น

๓. หลักฐานการจะได้มาของที่ดินที่ขออนุญาต อาทิ เช่น สัญญาจะซื้อจะขายหรือสัญญาวางมัดจำ คำขอจดทะเบียน (ท.ด. ๑) หรือบันทึกถ้อยคำยืนยันของเจ้าของที่ดิน ควรตรวจสอบระยะเวลาการโอนหรือการสิ้นสุดของสัญญาด้วย

กรณี ผู้ขอเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ขออนุญาตแล้ว ให้ผู้ขอทำบันทึกหรือรายงานการประชุมแจ้งเหตุผลในขณะที่ซื้อมา และเหตุผลในการเปลี่ยนวัตถุประสงค์มาขอค้าที่ดิน พร้อมทั้งหลักฐาน เช่น บันทึกถ้อยคำของผู้ขอหรือบริษัท ในขณะที่ซื้อที่ดินมาเพื่อประกอบการพิจารณา

๔. สำเนาโฉนดที่ดิน หรือ น.ส. ๓ ทุกแปลง ที่ขออนุญาต หากมีรายการแก้ทะเบียน ขอให้ผู้ขอสำเนาให้ครบทุกหน้า พร้อมทั้งลงนามรับรองเอกสารให้ครบถ้วนทุกฉบับ

ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(ลงชื่อ) ศิริ เกวลินสฤษดิ์

(นายศิริ เกวลินสฤษดิ์)
อธิบดีกรมที่ดิน

๒๑๑๐

(ท.ด. ๘๔)

(ครุฑ)

คำขออนุญาตทำการค้าที่ดิน

เลขที่...../.....

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.... .....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....อายุ.....ปี อยู่บ้านเลขที่.....

หมู่ที่.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....

จังหวัด.....ขอยื่นคำขออนุญาตทำการค้าที่ดินตามโฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการ

ทำประโยชน์เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....หมู่ที่.....เลขที่ดิน.....

หน้าสำรวจ.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

เนื้อที่ประมาณ.....ไร่.....งาน.....วา โดยได้แสดงแผนผังของที่ดินที่จะขายหรือที่จะแบ่งขาย

หรือที่จะให้เช่าซื้อ โครงการ และราคาที่จะขาย หรือราคาที่จะให้เช่าซื้อ ดังได้แนบมาพร้อมกับคำขอนี้ด้วยแล้ว

ลงชื่อ.....ผู้ขออนุญาต

(.....)

<u>ความเห็นของพนักงานเจ้าหน้าที่</u>

.....

.....

.....

.....

.....

ลงชื่อ.....

ตำแหน่ง เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....

นายอำเภอ.....

<u>ความเห็นของจังหวัด</u>

.....

.....

.....

.....

.....

ลงชื่อ.....

ตำแหน่ง ผู้ว่าราชการจังหวัด

คำสั่งรัฐมนตรี

.....

.....

ลงชื่อ.....

(.....)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(ท.ค. ๘๕)

(ครุฑ)

หนังสืออนุญาตทำการค้าที่ดิน

กระทรวงมหาดไทย

.....

ฉบับที่...../.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

หนังสือฉบับนี้แสดงว่า รัฐมนตรีได้มีคำสั่งอนุญาตให้.....

อยู่ที่.....ตำบล/แขวง.....

อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....ทำการค้าที่ดินตามมาตรา ๑๐๑

แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ดังต่อไปนี้

๑. โฉนด/น.ส. ๓ เลขที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต

.....จังหวัด.....เนื้อที่.....ไร่.....งาน.....วา

2. โฉนด/น.ส. ๓ เลขที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต

.....จังหวัด.....เนื้อที่.....ไร่.....งาน.....วา

๓. โฉนด/น.ส. ๓ เลขที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต

.....จังหวัด.....เนื้อที่.....ไร่.....งาน.....วา

๔. โฉนด/น.ส. ๓ เลขที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต

.....จังหวัด.....เนื้อที่.....ไร่.....งาน.....วา

๕. โฉนด/น.ส. ๓ เลขที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต

.....จังหวัด.....เนื้อที่.....ไร่.....งาน.....วา

ผู้ได้รับอนุญาตต้องปฏิบัติตามโครงการและเงื่อนไขตามที่ทางราชการกำหนดไว้โดยเคร่งครัด หากฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าว อาจถูกเพิกถอนการอนุญาตและถูกบังคับจำหน่ายที่ดิน ตามมาตรา ๑๐๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้

ลงชื่อ.....ผู้อนุญาต

(.....)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(ตัวอย่าง)

โครงการและวิธีการค้าที่ดิน

ของ

บริษัท.....

สำนักงานเลขที่.....

---

๑. วัตถุประสงค์ บริษัทฯ มีความประสงค์จะได้มาซึ่งที่ดินเพื่อประโยชน์ในกิจการค้าหากำไรโดยจัดแบ่งที่ดินใช้เป็นที่อยู่อาศัยและที่ประกอบการพาณิชย์จำหน่ายให้แก่ประชาชนทั่วไป

๒. ที่ดินที่ทำการค้า ดำเนินการค้าที่ดินตามโฉนดเลขที่.....ตำบล.....อำเภอ.....
จังหวัด.....เนื้อที่ประมาณ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๓. วิธีดำเนินการ บริษัทฯ จะทำการแบ่งแยกที่ดินจำหน่ายเป็นแปลงย่อยทั้งสิ้น จำนวน.....
แปลง โดยมีเนื้อที่สูงสุด.....ตารางวา และต่ำสุด.....ตารางวา
เพื่อจัดสร้างบ้านพักอาศัยและที่ประกอบการพาณิชย์ ดังนี้
๑. ประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน.....แปลง
๒. ประเภทบ้านแถว (ทาวน์เฮ้าส์) จำนวน.....แปลง
๓. ประเภทอาคารพาณิชย์ จำนวน.....แปลง

๔. การปรับปรุงที่ดิน ทำการถมดินบดอัดแน่น ปรับระดับให้พื้นที่ดินในบริเวณเรียบเสมอกันด้วยรถแทรคเตอร์เท่ากับถนนสาธารณะ

๕. การจัดทำสาธารณูปโภค จัดให้มี
- ถนน
- ระบบประปา
- ระบบไฟฟ้า
- ระบบระบายน้ำ

๖. วิธีการจำหน่าย บริษัทฯ จะทำการจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในราคาแปลงละ.....
ถึง.....บาท และราคาที่ดินในอัตราตารางวาละ.....
ถึง.....บาท ราคาดังกล่าวอาจเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้ตามภาวะเศรษฐกิจ

๗. ระยะเวลาการจำหน่าย บริษัทฯ จะทำการจำหน่ายที่ดินตามโครงการให้แล้วเสร็จภายในกำหนด ๓ ปี นับแต่วันที่ได้รับอนุญาตจากทางราชการ

ลงนาม.....เจ้าของโครงการ



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ.....

ที่.....**วันที่**.....

เรื่อง ขออนุญาตทำการค้าที่ดิน

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

ตามบันทึกสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร ที่มท.....ลงวันที่.....
ได้ส่งเรื่อง นาย จ. ขออนุญาตทำการค้าที่ดิน โฉนดเลขที่ ๒๐๐๒-๒๐๐๕ เขต การดี เนื้อที่ ๑๐ ไร่ - งาน - ตารางวา ไปเพื่อพิจารณาขออนุญาตรัฐมนตรี นั้น

บัดนี้ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยได้อนุญาตแล้ว โดยมีเงื่อนไขว่า "ให้ดำเนินการขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ด้วย"

จึงขอส่งหนังสืออนุญาตมาพร้อมนี้ ก่อนมอบหนังสืออนุญาตให้ผู้ขอ ขอให้เรียกค่าอนุญาตตามกฎกระทรวงฯ เสร็จแล้วให้แจ้งให้กองควบคุมธุรกิจที่ดินทราบโดยทำบัญชีผู้ค้าที่ดินส่งไปพร้อมกันด้วย เมื่อมีการจำหน่ายที่ดินดังกล่าวไปแล้วก็ให้แจ้งให้กองควบคุมธุรกิจที่ดินทราบ ตามคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๓๕๐/๒๔๕๗ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๔๕๗ เรื่อง ขออนุญาตทำการค้าที่ดิน สำหรับการขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าว ขอให้เจ้าหน้าที่ชี้แจงแนะนำให้ผู้ขอปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการในการจัดสรรที่ดินให้เป็นไปตามข้อกำหนดด้วย

(.....)

ผู้อำนวยการกองควบคุมธุรกิจที่ดิน

(ท.ค. ๘๕)



หนังสืออนุญาตทำการค้าที่ดิน

กระทรวงมหาดไทย

ฉบับที่ ๒/๒๕๓๑

วันที่ ๑ เดือน มีนาคม พ.ศ. ๒๕๓๑

หนังสือฉบับนี้แสดงว่า รัฐมนตรีได้มีคำสั่งอนุญาตให้ นาย จ.

อยู่ที่ เลขที่ ๑๑ ถนนศรี ตำบล/แขวง บ้านถม

อำเภอ/เขต การดี จังหวัด กรุงเทพมหานคร ทำการค้าที่ดินตามมาตรา ๑๐๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ตามหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ดังต่อไปนี้

๑. โฉนด/~~น.ส. ๓~~ เลขที่ ๒๐๐๒-๒๐๐๔ ตำบล/แขวง บ้านถม อำเภอ/เขต การดี จังหวัด กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ ๓๐ ไร่ - งาน - วา

๒. โฉนด/น.. ๓ เลขที่ - ตำบล/แขวง - อำเภอ/เขต - จังหวัด - เนื้อที่ - ไร่ - งาน - วา

๓. โฉนด/น.ส. ๓ เลขที่ - ตำบล/แขวง - อำเภอ/เขต - จังหวัด - เนื้อที่ - ไร่ - งาน - วา

๔. โฉนด/น.ส. ๓ เลขที่ - ตำบล/แขวง - อำเภอ/เขต - จังหวัด - เนื้อที่ - ไร่ - งาน - วา

๕. โฉนด/น.ส. ๓ เลขที่ - ตำบล/แขวง - อำเภอ/เขต - จังหวัด - เนื้อที่ - ไร่ - ไร่

ผู้ได้รับอนุญาตต้องปฏิบัติตามโครงการและเงื่อนไขตามที่ทางราชการกำหนดไว้โดยเคร่งครัด หากฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าว อาจถูกเพิกถอนการอนุญาตและถูกบังคับจำหน่ายที่ดินตามมาตรา ๑๐๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้

ลงชื่อ.....ผู้อนุญาต

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

เงื่อนไขประกอบการอนุญาตค้าที่ดิน
ของ
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

"ให้ดำเนินการขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ
ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ด้วย"

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(ท.ด. ๘๔)



คำขออนุญาตทำการค้าที่ดิน

เลขที่.....

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....นาย ก.....อายุ.....๓๕.....ปี อยู่บ้านเลขที่.....๖๘.....

หมู่ที่.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....

จังหวัด.....กรุงเทพมหานคร.....ขอยื่นคำขออนุญาตทำการค้าที่ดินตามโฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....หมู่ที่.....เลขที่ดิน.....

หน้าสำรวจ.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....กรุงเทพมหานคร.....

เนื้อที่ประมาณ.....ไร่.....งาน.....วา โดยได้แสดงแผนผังของที่ดินที่จะขายหรือที่จะแบ่งขายหรือที่จะให้เช่าซื้อ โครงการ และราคาที่จะขาย หรือราคาที่จะให้เช่าซื้อ ดังได้แนบมาพร้อมกับคำขอนี้ด้วยแล้ว

ลงชื่อ.....ผู้ขออนุญาต

(.....)

ความเห็นของพนักงานเจ้าหน้าที่	ความเห็นของจังหวัด
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
ลงชื่อ.....	ลงชื่อ.....
ตำแหน่ง เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....	ตำแหน่ง ผู้ว่าราชการจังหวัด
นายอำเภอ.....	

คำสั่งรัฐมนตรี

.....

.....

ลงชื่อ.....

(.....)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

(สำเนา)

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....

มท ๐๗๐๔.๕/๒..... ๑๔ เมษายน ๒๕๓๑

ขออนุญาตทำการค้าที่ดิน (รายใหม่)

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

๑. เรื่องเดิม

นาย จ. ได้ยื่นขออนุญาตทำการค้าที่ดิน โฉนดเลขที่ ๒๐๐๒-๒๐๐๕ แขวงบ้านถม เขตการดี กรุงเทพมหานคร ไว้ต่อสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....เมื่อวันที่ ๑๐ เมษายน ๒๕๓๑

๒. ข้อเท็จจริง

๒.๑ นาย จ.ได้ซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๐๐๒-๒๐๐๕ เขตการดี กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ ๑๐-๐-๐๐ ไร่ จากนาง ข. เมื่อวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๒๘ โดยซื้อรวมกับบุคคลอื่น ๆ อีก ๖ คนเป็นเงินทั้งสิ้น ๒,๘๒๐,๐๐๐ บาท

๒.๒ นาย จ. ซื้อที่ดินโดยมีเจตนาซื้อไว้เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย แต่เนื่องจากมีความจำเป็นในครอบครัว จึงขอเปลี่ยนเจตนาเป็นค้าที่ดิน นาย จ. จะขายที่ดินที่ขออนุญาตทำการค้านี้โดยแบ่งเป็นแปลงย่อย จำนวน ๔๔ แปลง มีเนื้อที่ตั้งแต่ ๒๐ ตารางวา ถึง ๖๐ ตารางวา

๒.๓ ผู้ขอจะจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน ๓๘ แปลง และจำหน่ายเฉพาะที่ดินจำนวน ๖ แปลง โดยจำหน่ายสิ่งปลูกสร้างหลังละ ๑๒๐,๐๐๐ บาท และจำหน่ายที่ดินตารางวาละ ๑,๐๐๐ บาท โดยจำหน่ายในระบบเงินสดและเงินผ่อน และจะจำหน่ายให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลา ๓ ปี นับแต่วันที่ได้รับอนุญาตให้ทำการค้าที่ดิน

๒.๔ ผู้ขอรับรองว่า เมื่อได้รับหนังสืออนุญาตให้ทำการค้าที่ดินแล้ว ผู้ขอจะดำเนินการยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินให้ถูกต้องต่อไป

๓. ความเห็น

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....ได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ถึงแม้นายว่า จ. ได้ที่ดินมาเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย และได้เปลี่ยนเจตนาเป็นค้าที่ดิน เพื่อประโยชน์ในกิจการค้าหากำไรตามเจตนาใหม่ ผู้ขอได้เสนอแผนผัง โครงการ และราคาของที่ดินที่จะขายมาครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๕๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อผู้ขอมีความประสงค์จะค้าที่ดิน เห็นควรอนุญาตให้ผู้ขอทำการค้าที่ดินได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ได้แนบเอกสารต่าง ๆ จำนวน ๒๕ ฉบับ มาเพื่อประกอบการพิจารณาพร้อมนี้ด้วยแล้ว

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด

โครงการและวิธีการค้าที่ดิน

ของ

นาย จ.

---

๑. ที่ตั้งสำนักงาน สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ ๑๑ ถนนศรี แขวงบ้านถม เขตการดี กรุงเทพมหานคร

๒. วัตถุประสงค์ มีความประสงค์ได้มาและจำหน่ายไปซึ่งที่ดิน เพื่อประโยชน์ในกิจการค้าหากำไร โดยวิธีการขายในระบบเงินสด และเงินผ่อน

๓. วิธีดำเนินการ ผู้ขอมีความประสงค์ ขออนุญาตทำการค้าที่ดิน โฉนดเลขที่ ๒๐๐๒-๒๐๐๕ แขวงบ้านถม เขตการดี กรุงเทพมหานคร รวม ๖ แปลง มีเนื้อที่ ๑๐-๐-๐๐ ไร่ โดยจะแบ่งเป็นแปลงย่อยจำนวน ๔๔ แปลง โดยขายที่ดินพร้อมที่ปลูกสร้างและขายเฉพาะที่ดินในอัตราสิ่งปลูกสร้างหลังละ ๑๒๐,๐๐๐ บาท และที่ดินตารางวาละ ๑,๐๐๐ บาท ราคาดังกล่าวอาจเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้ตามภาวะเศรษฐกิจ

๔. การปรับปรุงที่ดิน จะทำการปรับปรุงที่ดินโดยการถมดินบดอัดแน่นให้ที่ดินเรียบเสมอกันและให้ได้ระดับเดียวกันกับถนนสาธารณประโยชน์ เพื่อเหมาะแก่การเป็นที่อยู่อาศัยต่อไป

๕. การจัดทำสาธารณูปโภค จะจัดทำถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก ระบบประปา ระบบไฟฟ้าและระบบระบายน้ำ

๖. ระยะเวลาการจำหน่าย โครงการค้าทั้งหมดนี้ จะจัดจำหน่ายให้หมดภายในเวลา ๓ ปี นับตั้งแต่วันได้รับอนุญาตให้ทำการค้าที่ดิน

ลงชื่อ.....ผู้ขอ

(ท.ด. ๑๖)

บันทึกถ้อยคำ

ที่ดิน ๒น.

ระวาง ๑๐ มี ตำบล บ้านถม

เลขที่ ๑๑-๑๗ หน้าสำรวจ ๗๗-๘๔ อำเภอ การดี

โฉนดหมายเลขที่ ๒๐๐๒-๒๐๐๙ จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ที่ว่าการ

วันที่ เดือน เมษายน พ.ศ. ๒๕๓๑

ข้าพเจ้า นาย จ. อายุ ๓๕ ปี

เชื้อชาติ ไทย สัญชาติ ไทย เป็นบุตร นาย ล. นาง น.

อยู่ที่บ้าน ศรี เลขที่ ๑๑ ตำบล บ้านถม

อำเภอ การดี จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ พนักงานเจ้าหน้าที่

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ : -

๑. ผู้ขอมีสำนักงานตั้งอยู่เลขที่ ๑๑ ถนนศรี แขวงบ้านถม เขตการดี กรุงเทพมหานคร

๒. ที่ดินที่ผู้ขอซื้อมานี้ เดิมผู้ขอมีเจตนาซื้อไว้เพื่อเป็นที่อยู่อาศัย แต่เนื่องจากผู้ขอมีความจำเป็นในครอบครัว จึงขอเปลี่ยนเป็นค้าที่ดิน

๓. ตามโครงการค้าที่ดิน ผู้ขอจะขออนุญาตทำการค้าที่ดินจำนวน ๗ แปลง คือที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๐๐๒-๒๐๐๙ แขวงบ้านถม เขตการดี กรุงเทพมหานคร ที่ดินดังกล่าวปัจจุบันมีชื่อนาย จ. โดยซื้อมาจากนาง ข. เมื่อวันที่ ๑๕ สิงหาคม ๒๕๒๔ โดยซื้อรวมบุคคลอื่น ๆ อีก ๖ คน เป็นเงินทั้งสิ้น ๒,๔๒๐,๐๐๐ บาท ที่ดินดังกล่าวนี้ ไม่มีภาระผูกพันแต่อย่างใด ที่ดินที่ขออนุญาตนี้เป็นที่สวน สภาพที่ดินเป็นที่ราบลุ่ม น้ำท่วมถึง ปัจจุบันไม่ได้ใช้ทำประโยชน์อะไร

๔. วิธีดำเนินการ ผู้ขอจะจำหน่ายที่ดินที่ซื้อมานี้ในระบบเงินสดและเงินผ่อน โดยแบ่งเป็นแปลงย่อยจำนวน ๔๔ แปลง มีเนื้อที่ ๒๐ ตารางวา ถึง ๖๐ ตารางวา ผู้ขอขอให้ถ้อยคำรับรองว่า เมื่อผู้ขอได้รับหนังสืออนุญาตให้ทำการค้าที่ดินแล้ว ผู้ขอจะได้ยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินให้ถูกต้องต่อไป

๕. ที่ดินที่จะจำหน่ายตามโครงการนี้ มีจำนวน ๖ แปลง ผู้ขอจัดให้มีการบริการด้านสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ โดยจะทำการถมดินบดอัดแน่นให้ที่ดินเรียบเสมอกัน และให้ได้ระดับเดียวกันกับถนนสาธารณประโยชน์ เพื่อเหมาะแก่การเป็นที่อยู่อาศัยต่อไป และจะจัดทำถนน ระบบประปา ระบบไฟฟ้า ระบบระบายน้ำ และจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างและเฉพาะที่ดินในอัตราสิ่งปลูกสร้างหลังละ ๑๒๐,๐๐๐ บาท และที่ดินตารางวาละ ๑,๐๐๐ บาท ราคาดังกล่าวนี้อาจเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้ตามภาวะเศรษฐกิจ และจะจำหน่ายที่ดินให้แล้วเสร็จภายในกำหนด ๓ ปี นับแต่วันได้รับอนุญาตให้ทำการค้าที่ดินให้แล้วเสร็จภายในกำหนด ๓ ปี นับแต่วันได้รับอนุญาตให้ทำการค้าที่ดิน

๖. ผู้ขอไม่เคยมีที่ดินมาก่อน

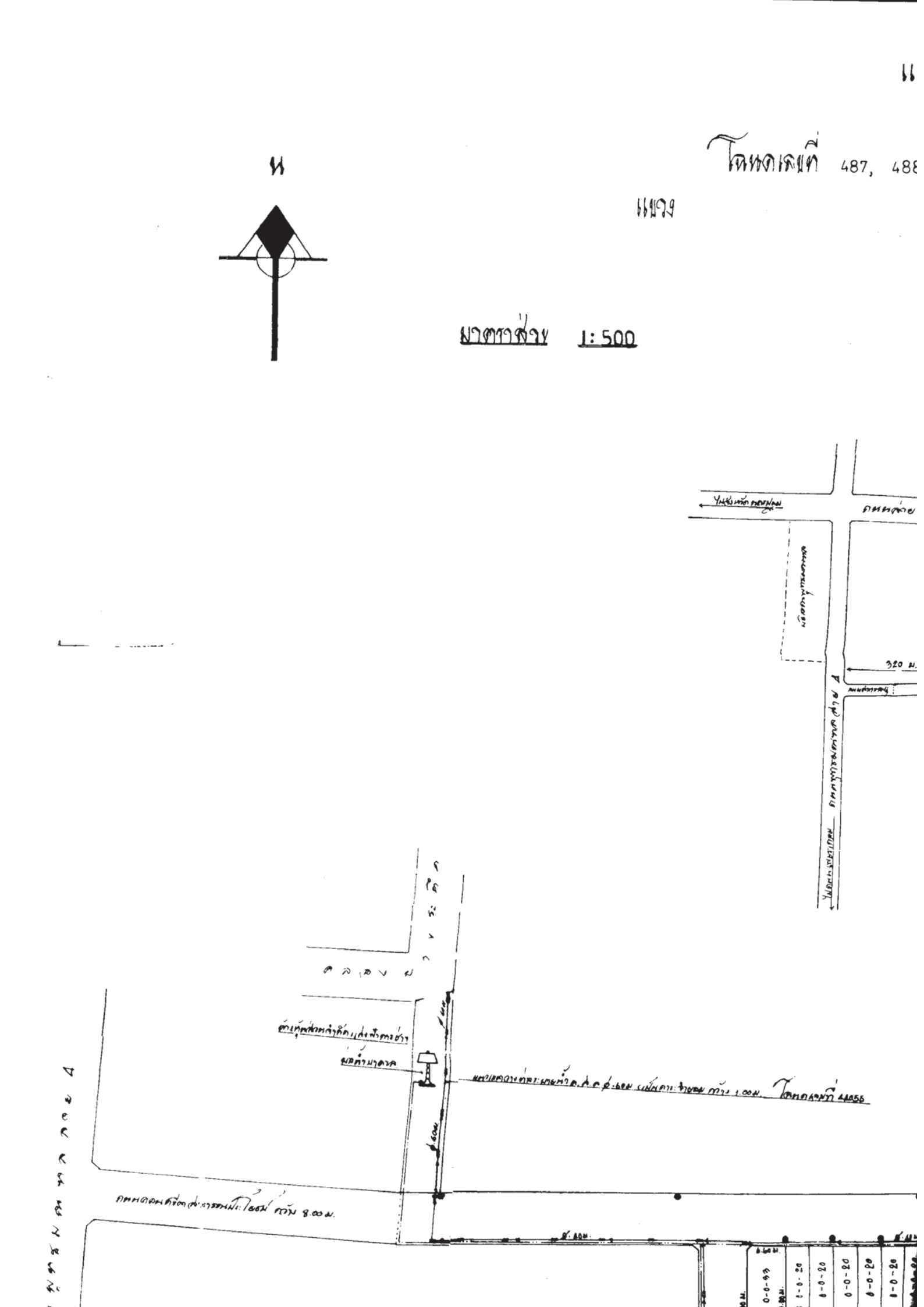
๗. ผู้ขอขอแนบเอกสารต่าง ๆ มาเพื่อประกอบการพิจารณาขออนุญาตทำการที่ดินพร้อมนี้ด้วยแล้ว

ขอรับรองว่าถ้อยคำที่ให้ไว้นี้เป็นจริงทุกประการอ่านให้ฟังแล้วรับว่าถูกต้อง จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานสำคัญ

ลงชื่อ.....ผู้ให้ถ้อยคำ

ลงชื่อ.....บันทึก

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

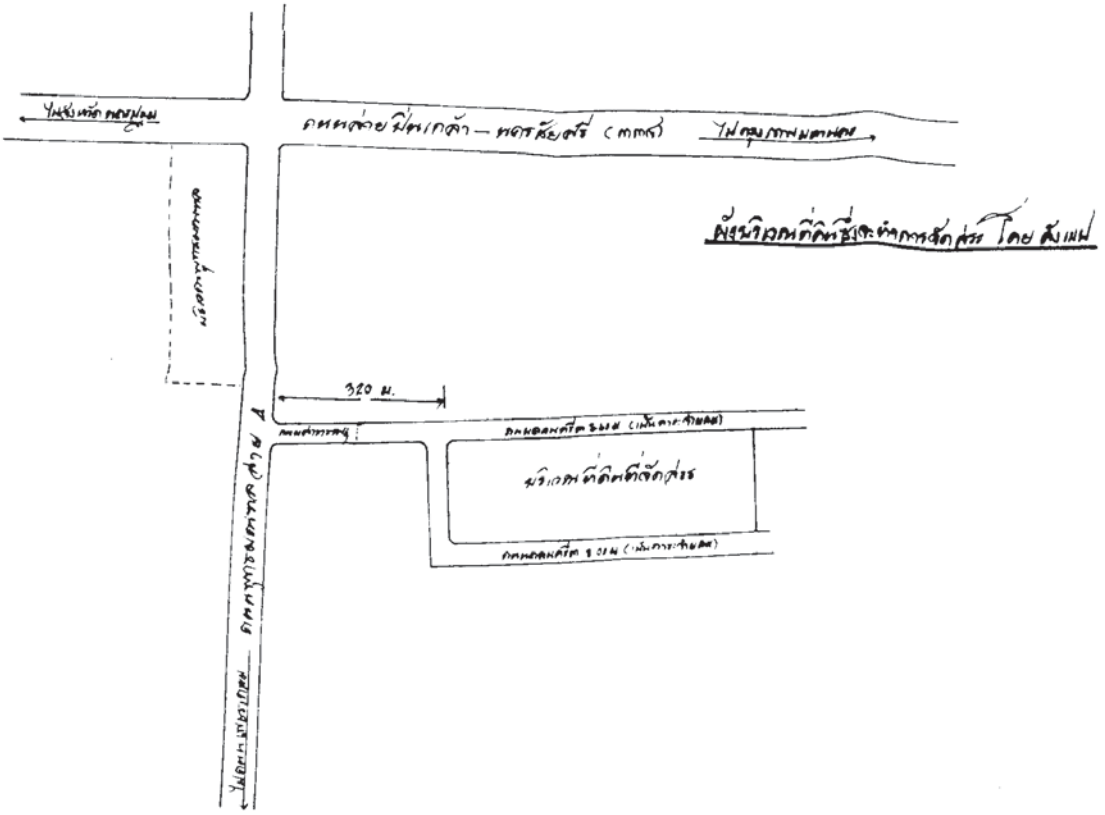

โฉนดเลขที่ 487, 488
มาตราส่วน 1:500
ถนนสุขุมวิท
ถนนสุขุมวิท
ถนนสุขุมวิท

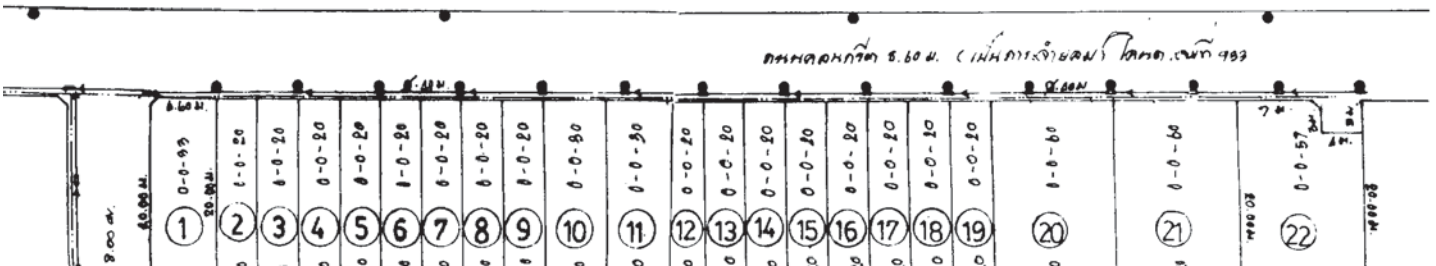
แผนผังแบ่งแยกที่ดินเพื่อทำการจัดสรรที่ดิน

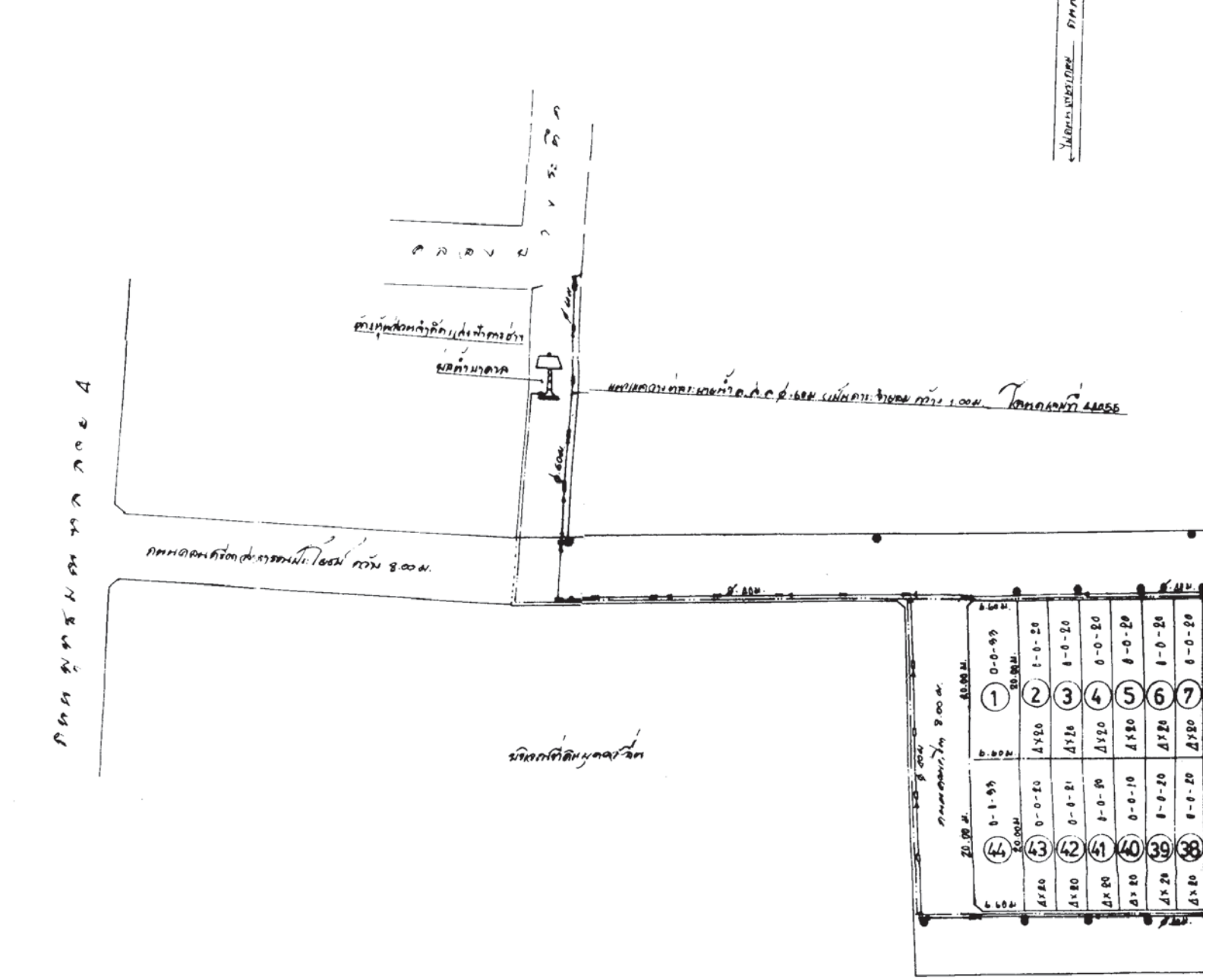
ของ นาย

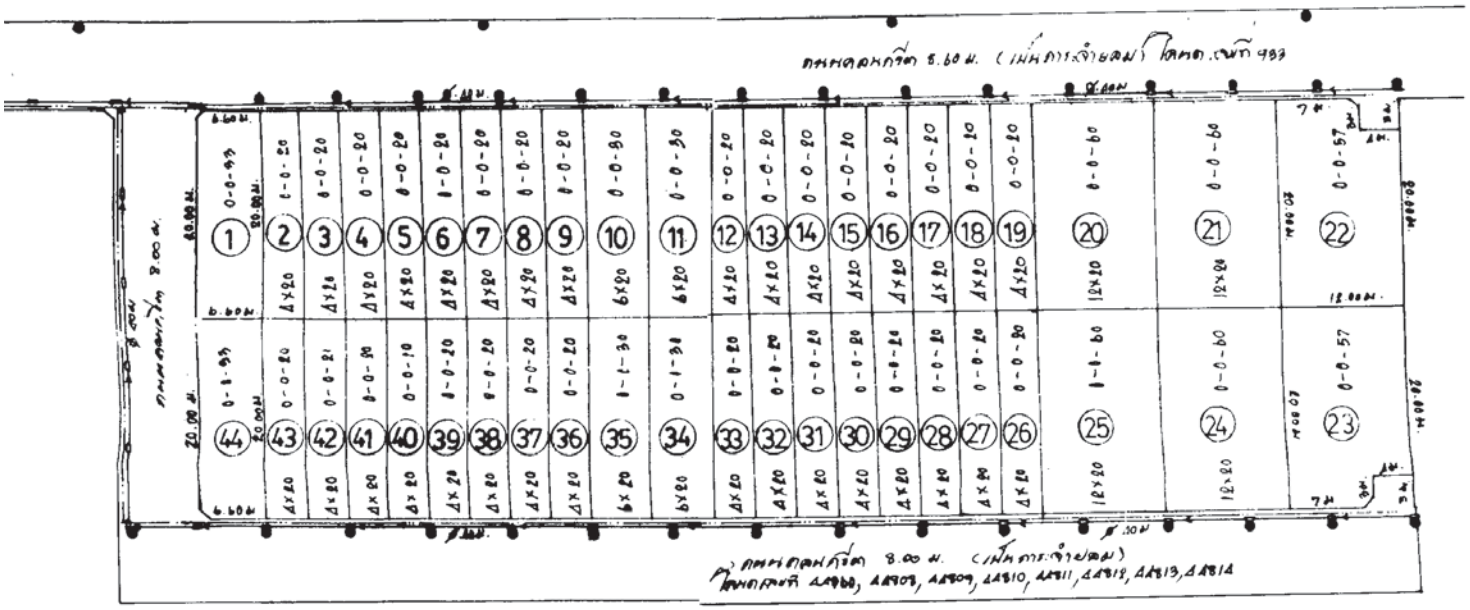
โฉนดเลขที่ 487, 488, 489 (โฉนดเลขที่ 487 บางส่วนแบ่งเป็นถนน

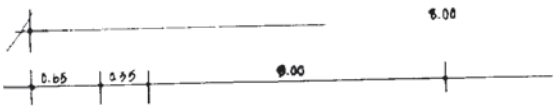
ม เนื้อที่ จังหวัด กรุงเทพมหานคร

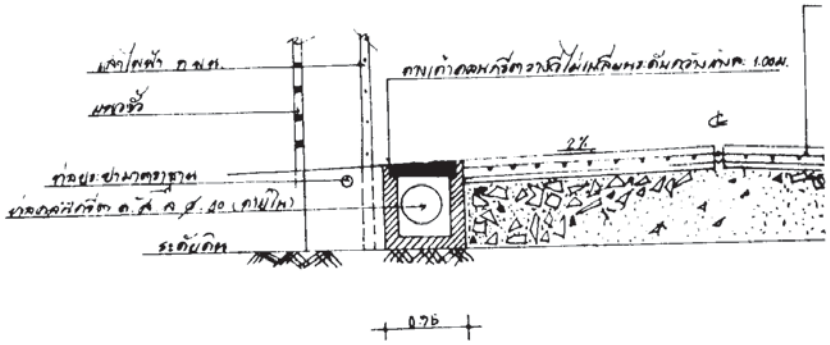





ถนนสุขุมวิท
ถนนสุขุมวิท
ซอยสุขุมวิท 4
ซอยสุขุมวิท 4
ซอยสุขุมวิท 4


ถนนคอนกรีต 8.00 ม. (เฟิ้นการเจ้าของ) โฉนดเลขที่ 4983
ถนนคอนกรีต 8.00 ม. (เฟิ้นการเจ้าของ)
โฉนดเลขที่ 44856, 44808, 44809, 44810, 44811, 44812, 44813, 44814


8.00
0.05
0.75
7.00


ถนนคอนกรีตขวางลึกไม่เกินหนา ดินถมบดอัดแน่น 1.00 ม.
2%
0.75

(สำเนา)

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....

มท .....

ขออนุญาตทำการค้าที่ดิน

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

เรื่องเดิม

บริษัท ก. จำกัด ได้ยื่นขออนุญาตทำการค้าที่ดิน โฉนดที่ ๑๑๑๑-๑๑๒๐ แขวงบางระมาด(บ้านไทร) เขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร รวมเนื้อที่ ๒๓-๑-๒๔ ไร่ ไว้ต่อสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา .....เมื่อวันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๓๐

ข้อเท็จจริง

๑. บริษัทฯ ได้จดทะเบียนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด ตามทะเบียนเลขที่ ๑๐๑๑/๒๕๓๐ ลงวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๓๐ มีสำนักงานแห่งใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ ๑๑ หมู่ที่ ๑ แขวงฉิมพลี เขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร บริษัทฯ มีวัตถุประสงค์ในการประกอบกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ ๔๑ ในหนังสือบริคณห์สนธิ

๒. เดิมบริษัทฯ ผู้ขอได้ซื้อกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดที่ ๑๑๑๑-๑๑๒๐ แขวงบางระมาด เขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวม ๗-๓-๓๕ ไร่ เมื่อวันที่ ๓ เมษายน ๒๕๓๐ โดยซื้อไว้เพื่อทำโกดังเก็บของและเพื่อเป็นที่พักของคนงาน แต่เนื่องจากบริษัทฯผู้ขอได้เปลี่ยนวัตถุประสงค์นำที่ดินดังกล่าวมาทำการจัดสรรแบ่งขาย

๓. ในการนำที่ดินตามข้อ ๒ มาจัดสรรแบ่งขาย บริษัทฯผู้ขอได้พิจารณาจะซื้อที่ดินเพิ่มจากนาง ข. โฉนดที่ ๒๒๒๒ แขวงบางระมาด เขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ ๔-๐-๖๔ ไร่ ๔-๑-๒๕ ไร่ เป็นเงิน ๒,๗๐๔,๐๐๐ และ ๒,๘๔๒,๑๒๕ บาท ตามลำดับ ตามสัญญาจะซื้อจะขายลงวันที่ ๒๖ พฤษภาคม ๒๕๒๕ และจะซื้อที่ดินจากนาง ค. โฉนดที่ดินที่ ๓๓๓๓ แขวงบางระมาด เขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ ๖-๓-๗๒ ไร่ เป็นเงิน ๓,๔๗๗,๕๐๐ บาท ตามสัญญาจะซื้อจะขายลงวันที่ ๒๓ กันยายน ๒๕๒๘ เพื่อรวมทำการจัดสรรแบ่งขายรวมเนื้อที่ทั้งสิ้น ๒๓-๑-๒๔ ไร่

๔. การจัดแบ่งขายนั้น บริษัทฯผู้ขอจะจัดแบ่งเป็นแปลงย่อยจำนวน ๔๘ แปลง เป็นประเภทบ้านเดี่ยว ทั้งมีการจัดบริการด้านสาธารณูปโภค ปรากฏรายละเอียดตามผังและโครงการที่เสนอมาพร้อมนี้

๕. การจำหน่าย บริษัทฯผู้ขอจะทำการจำหน่ายเฉพาะที่ดินหรือพร้อมสิ่งปลูกสร้างเฉพาะที่ดินในราคาตารางวาละ ๔,๐๐๐-๕,๐๐๐ บาท (อัตราดังกล่าวอาจขึ้นลงได้ตามภาวะเศรษฐกิจ)

๖. ระยะเวลาดำเนินการ จะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในเวลา ๓ ปีนับแต่ได้รับอนุญาตจากทางราชการ

๗. บริษัทฯ ไม่เคยมีที่ดินมาก่อน

๘. บริษัทฯ ได้จดทะเบียนค้าอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลรัษฎากรแล้ว

๙. บริษัทฯ ได้ยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดินแปลงดังกล่าวต่อทางราชการแล้ว

ความเห็น

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา..... พิจารณาแล้วเห็นว่า บริษัท ก. จำกัด เดิมได้ซื้อที่ดินโฉนดที่ ๑๑๑๑-๑๑๒๐ มาเพื่อเป็นโกดังเก็บสินค้าและทำที่พักคนงาน แต่ได้เปลี่ยนวัตถุประสงค์ใหม่ โดยทำการแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายในทางการค้าหากำไร ทั้งยังจะขอได้มาซึ่งที่ดินโฉนดที่ ๒๒๒๒, ๓๓๓๓ เพื่อประโยชน์ในทางการค้าหากำไร การดำเนินการดังกล่าวเข้าข่ายเป็นการค้าที่ดินตามมาตรา ๑ ซึ่งจะต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีตามมาตรา ๑๐๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ผู้ขอได้เสนอแผนผัง โครงการ และราคาของที่ดินที่จะขายมาครบถ้วนตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงฉบับที่ ๕ (พ.ศ. ๒๔๕๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗ เห็นควรอนุญาตให้ผู้ขอทำการค้าที่ดินรายนี้ได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา ได้แนบเอกสารต่าง ๆ จำนวน ๔๔ แผ่น มาเพื่อประกอบการพิจารณาพร้อมนี้ด้วยแล้ว

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด

(ท.ค. ๘๔)



คำขออนุญาตทำการค้าที่ดิน

เลขที่.....

เขียนที่.....บริษัท ก. จำกัด.....

วันที่.....**เดือน**.....กันยายน.....**พ.ศ.** .....๒๕๓๐.....

ข้าพเจ้า.....บริษัท ก. จำกัด.....**อายุ**.....**ปี อยู่บ้านเลขที่**.....๑๑.....

หมู่ที่.....๑๒.....**ถนน**.....-.....**ตำบล/แขวง**.....ลุมพินี.....**อำเภอ/เขต**.....คลิ่งชัน.....

จังหวัด.....กรุงเทพมหานคร.....**ขอยื่นคำขออนุญาตทำการค้าที่ดินตามโฉนดที่ดิน**

เลขที่..ฉบับจัดต่อใหม่..**เล่ม**.....-.....**หน้า**.....-.....**หมู่ที่**.....-.....**เลขที่ดิน**.....-.....

หน้าสำรวจ.....-.....**ตำบล**.....-.....**อำเภอ**.....-.....**จังหวัด**.....-.....

เนื้อที่ประมาณ.....๒๓.....**ไร่**...๑....**งาน**..๒๔..**วา โดยได้แสดงแผนผังของที่ดินที่จะขายหรือที่จะแบ่งขาย หรือที่จะให้เช่าซื้อ โครงการ และราคาที่จะขาย หรือราคาที่จะให้เช่าซื้อ ดังได้แนบมาพร้อมกับคำขอนี้ด้วยแล้ว**

ลงชื่อ.....**ผู้ขออนุญาต**

(.....)

<u>ความเห็นของพนักงานเจ้าหน้าที่</u>	<u>ความเห็นของจังหวัด</u>
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
ลงชื่อ.....	**ลงชื่อ**.....
ตำแหน่ง เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....	**ตำแหน่ง ผู้ว่าราชการจังหวัด**
นายอำเภอ.....	

<u>คำสั่งรัฐมนตรี</u>

.....

....

ลงชื่อ.....

(.....)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

บริษัท ก. จำกัด

.....หมู่ที่.....แขวงฉิมพลี เขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร

บัญชีต่อท้าย

ที่ดิน

ระวาง .....

.....

เลขที่ .....

หน้าสำรวจ .....

โฉนดหมายเลขที่ ๑๑๑๑–๑๑๐๒, ๒๒๒๒๒, ๓๓๓๓

ตำบล บางระมาด บางระมาด (บ้านไทร)

อำเภอ ตลิ่งชัน

จังหวัด กรุงเทพมหานคร

เนื้อที่ประมาณ ๒๓–๑–๒๔ ไร่

(ท.ด. ๑๖)



บันทึกถ้อยคำ

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....บางระมาด (บ้านไทร).....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....ตลิ่งชัน.....

โฉนดหมายเลขที่.....๑๑๑๑-๑๑๒๐, ๒๒๒๒, ๓๓๓๓.....จังหวัด.....กรุงเทพมหานคร.....

ที่ว่าการ.....

วันที่.....เดือน.....กันยายน.....พ.ศ.....๒๕๓๐.....

ข้าพเจ้า.....บริษัท ก. จำกัด.....อายุ.....ปี

เชื้อชาติ.....-.....สัญชาติ.....ไทย.....เป็นบุคร.....-.....

อยู่ที่บ้าน.....-.....เลขที่.....๑๑ หมู่ที่ ๑.....ตำบล.....ฉิมพลี.....

อำเภอ.....ตลิ่งชัน.....จังหวัด.....กรุงเทพมหานคร.....

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน.....

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ : -

๑. บริษัทฯ ได้จดทะเบียนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด ตามทะเบียนเลขที่ ๑๑/๒๕๓๐ ลงวันที่ ๓ เมษายน ๒๕๓๑ มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ ๑๑ หมู่ที่ ๑ แขวงฉิมพลี เขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร บริษัทฯมีวัตถุประสงค์ในการประกอบกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ ๔๑ ในหนังสือบริคณห์สนธิ

๒. เดิมบริษัทฯ ผู้ขอได้ซื้อกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดที่ ๑๑๑๑-๑๑๒๐ แขวงบางระมาด เขตตลิ่งชัน กรุงเทพ-มหานคร เนื้อที่รวม ๗-๓-๓๙ ไร่ เมื่อวันที่ ๓ เมษายน ๒๕๓๐ โดยซื้อไว้เพื่อทำโกดังเก็บของและเพื่อเป็นที่พักของคนงาน แต่เนื่องจากบริษัทฯผู้ขอได้เปลี่ยนวัตถุประสงค์นำที่ดินดังกล่าวมาทำการจัดสรรแบ่งขาย

๓. ในการนำที่ดินตามข้อ ๒ มาจัดสรรแบ่งขาย บริษัทฯผู้ขอได้พิจารณาจะซื้อที่ดินเพิ่มจากนาง ข. โฉนดที่ ๒๒๒๒ แขวงบางระมาด เขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ ๔-๐-๖๔ ไร่, ๔-๑-๒๙ ไร่ เป็นเงิน ๒,๗๐๔,๐๐๐ และ ๒,๘๔๒,๑๒๕ บาท ตามลำดับ ตามสัญญาจะซื้อจะขายลงวันที่ ๒๖ พฤษภาคม ๒๕๒๙ และ

จะซื้อที่ดินจากนาง ค. โฉนดที่ดินที่ ๓๓๓๓ แขวงบางระมาด เขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ ๖-๓-๙๒ ไร่ เป็นเงิน ๓,๔๙๙,๕๐๐ บาท ตามสัญญาจะซื้อจะขาย ลงวันที่ ๒๓ กันยายน ๒๕๒๘ เพื่อรวมทำการจัดสรรแบ่งขายรวมเนื้อที่ทั้งสิ้น ๒๓-๑-๒๔ ไร่

๔. การจัดแบ่งขายนั้น บริษัทฯผู้ขอจะจัดแบ่งเป็นแปลงย่อยจำนวน ๔๘ แปลงเป็นประเภทบ้านเดี่ยว ทั้งมีการจัดบริการด้านสาธารณูปโภค ปรากฏรายละเอียดตามผังและโครงการที่เสนอมาพร้อมนี้

๕. การจำหน่าย บริษัทฯผู้ขอจะทำการจำหน่ายเฉพาะที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เฉพาะที่ดินในราคาตารางวาละ ๔,๐๐๐-๕,๐๐๐ บาท (อัตราดังกล่าวอาจขึ้นหรือลงได้ตามภาวะเศรษฐกิจ)

๖. ระยะเวลาดำเนินการ จะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในเวลา ๓ ปี นับแต่ได้รับอนุญาตจากทางราชการ

๗. บริษัทฯ ไม่เคยมีที่ดินมาก่อน

๘. บริษัทฯ ได้จดทะเบียนค้าอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลรัษฎากรแล้ว

๙. บริษัทฯ ได้ยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดินแปลงดังกล่าวต่อทางราชการแล้ว

๑๐. บริษัทฯ ได้แนบเอกสารต่าง ๆ มาเพื่อประกอบการพิจารณามาพร้อมนี้รวม ๔๔ แผ่นมาพร้อมด้วย

ขอรับรองว่าถ้อยคำที่ให้ไว้เป็นจริงทุกประการ

ลงชื่อ.....ผู้ให้ถ้อยคำ

ลงชื่อ.....ผู้บันทึก/เจ้าพนักงานที่ดิน

โครงการค้าที่ดิน
ของ
บริษัท ก. จำกัด

สำนักงานเลขที่ ๑๑ หมู่ ๑ แขวงฉิมพลี เขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร

โฉนดที่ขออนุญาต โฉนดเลขที่ ๑๑๑๑-๑๑๒๐, ๒๒๒๒, ๓๓๓๓ แขวงบางระมาด (บ้านไทร) เขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ ๒๓-๑-๒๔ ไร่ มีรายละเอียดดังนี้

๑. โฉนดเลขที่ ๑๑๑๑-๑๑๒๐ แขวงบางระมาด (บ้านไทร) เขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ ๗-๓-๓๕ ไร่ มีชื่อ บริษัท ก. จำกัด เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์อยู่ก่อนแล้ว

๒. โฉนดเลขที่ ๓๓๓๓ แขวงบางระมาด (บ้านไทร) เขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ ๖-๓-๗๒ ไร่ จะซื้อจากนาง ค. ตามหนังสือสัญญาจะซื้อจะขายลงวันที่ ๒๓ กันยายน ๒๕๒๘

๓. โฉนดเลขที่ ๒๒๒๒ แขวงบางระมาด (บ้านไทร) เขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ ๔-๐-๖๔ ไร่ จะซื้อจากนาง ข. ตามหนังสือสัญญาจะซื้อจะขายลงวันที่ ๒๖ พฤษภาคม ๒๕๒๕

๔. โฉนดเลขที่ ๒๒๒๒ แขวงบางระมาด (บ้านไทร) เขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ ๔-๑-๔๕ ไร่ จะซื้อจากนางสาว ข. ตามหนังสือสัญญาจะซื้อจะขายลงวันที่ ๒๖ พฤษภาคม ๒๕๒๕

วัตถุประสงค์ เพื่อแบ่งขายที่ดินเป็นแปลงย่อย โดยหวังค้าหากำไรจำหน่ายแก่ประชาชนทั่วไปและทำความเจริญให้กับท้องถิ่น

การจัดแบ่งที่ดิน แบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อย จำนวน ๔๘ แปลง เป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว

การจัดให้มีสาธารณูปโภค

ถนน จัดทำถนนคอนกรีตเสริมเหล็กทั้งโครงการเป็นทางเข้า-ออกสู่ถนนสาธารณประโยชน์

ระบบระบายน้ำ ใช้ท่อระบายน้ำคอนกรีตขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง ๔๐, ๕๐ เซนติเมตร ระบายน้ำเสียลงสู่คลองบ้านไทร

ระบบไฟฟ้า ดำเนินการโดยการไฟฟ้านครหลวง

ระบบประปา ขุดเจาะบ่อน้ำบาดาล ๑ บ่อ

วิธีจำหน่าย จำหน่ายในระบบเงินสดและเงินผ่อนโดยจำหน่ายเฉพาะที่ดินหรือพร้อมสิ่งปลูกสร้างเฉพาะที่ดินอัตราตารางวาละ ๔,๐๐๐-๕,๐๐๐ บาท อัตราดังกล่าวอาจเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้ตามภาวะเศรษฐกิจ

ระยะเวลาจำหน่าย จะดำเนินการจำหน่ายที่ดินภายในระยะเวลา ๓ ปี นับแต่ได้รับอนุญาตจากทางราชการ

ลงชื่อ.....ผู้ขออนุญาต

๕

ตัวอย่าง
สัญญาต่าง ๆ เกี่ยวกับที่ดิน

(ท.ค. ๑๓)



หนังสือสัญญาขายที่ดิน

ที่ดิน

โฉนดที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ระหว่าง { ..... / ..... / ..... } อายุ { ..... / ..... / ..... } ปี ผู้ขาย สัญชาติ.....

บุตร.....อยู่ที่บ้าน.....เลขที่.....หมู่ที่.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

กับ { ..... / ..... / ..... } อายุ { ..... / ..... / ..... } ปี ผู้ซื้อ สัญชาติ.....

บุตร.....อยู่ที่บ้าน.....เลขที่.....หมู่ที่.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ขายยอมขายที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลงแก่ผู้ซื้อเป็นราคาเงิน.....บาท

(เงิน.....)

ข้อ ๒. ผู้ซื้อยอมรับซื้อที่ดินตามที่กล่าวในข้อ ๑ นั้นจากผู้ขาย ผู้ซื้อได้ชำระและผู้ขายได้รับเงิน

ค่าที่ดินรายนี้.....

ข้อ ๓. .....

.....

.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ซื้อถือไว้หนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาซื้อขายและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ขาย) .....

(ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ) .....

(ลงลายมือชื่อพยาน) .....

(ลงลายมือชื่อพยาน) .....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

(ท.ด. ๑๓ ข)



หนังสือสัญญาขายที่ดินเฉพาะส่วน

ที่ดิน

โฉนดที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ระหว่าง {.....} อายุ {.....} ปี ผู้ขาย สัญชาติ.....

บุตร.....อยู่ที่บ้าน.....เลขที่.....หมู่ที่.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

กับ {.....} อายุ {.....} ปี ผู้ซื้อ สัญชาติ.....

บุตร.....อยู่ที่บ้าน.....เลขที่.....หมู่ที่.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ขายยอมขายที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้เพียงเฉพาะส่วนกรรมสิทธิ์ของตนแก่ผู้ซื้อ เป็นราคาเงิน.....บาท (เงิน.....บาท) และในการขายเฉพาะส่วนนี้ไม่เกี่ยวถึงกรรมสิทธิ์ของคนอื่น

ข้อ ๒. ผู้ซื้อตกลงรับซื้อที่ดินเพียงเฉพาะส่วนกรรมสิทธิ์ของผู้ขายตามที่กล่าวในข้อ ๑ ผู้ซื้อได้ชำระและผู้ขายได้รับเงินค่าที่ดินรายนี้.....

ข้อ ๓. ทั้งสองฝ่ายรับรองว่าไม่ทราบเขตที่ดินและเนื้อที่ว่ามีเพียงใด

ข้อ ๔. .....

.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ซื้อถือไว้หนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาซื้อขายและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ขาย).....

(ลงลายมือชื่อผู้ซื้อ) .....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

(ท.ด. ๗๐)



บันทึกข้อตกลงเรื่องกรรมสิทธิ์รวม

ที่ดิน

โฉนดที่.....ระวาง.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ระหว่าง {.....} อายุ {.....} ปี ผู้ถือกรรมสิทธิ์

สัญชาติ.....บุคร.....อยู่ที่บ้าน.....เลขที่.....หมู่ที่.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

กับ {.....} อายุ {.....} ปี ผู้ขอถือกรรมสิทธิ์รวม

สัญชาติ.....บุคร.....อยู่ที่บ้าน.....เลขที่.....หมู่ที่.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ข้าพเจ้า.....

ได้ตกลงกันยินยอมให้.....เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวม จำนวน.....ส่วน

หรือ เฉพาะส่วน ของ.....จำนวน.....ส่วน

ข้อ ๒. ในการตกลงตามข้อ ๑ ข้าพเจ้า.....

ตกลงให้ค่าตอบแทนแก่.....เป็นจำนวนเงิน.....บาท

(เงิน.....บาท) และได้ชำระเงินค่าตอบแทน.....

ข้อ ๓. ทั้งสองฝ่ายรับรองว่า การถือกรรมสิทธิ์รวม ในที่ดินแปลงนี้ต่างไม่ทราบเขตและเนื้อที่แน่นอนว่าอยู่ตอนใด และมีจำนวนเท่าใด

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำเป็นฉบับเดียว เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูข้อตกลงและเข้าใจข้อความโดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์).....

(ลงลายมือชื่อผู้ขอถือกรรมสิทธิ์รวม).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

ข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

(ท.ด. ๑๖)



บันทึกข้อตกลงเรื่องบรรยายส่วน

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....กรุงเทพมหานคร.....

ที่ว่าการ.....ส. กทม. สาขา.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....เจ้าของที่ดิน เจ้าของที่ดิน.....อายุ.....ปี

เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....เป็นบุตร.....

อยู่ที่บ้าน.....เลขที่.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....

ขอทำบันทึกข้อตกลงเรื่องบรรยายส่วนให้ไว้ต่อเจ้าพนักงานที่ดินดังต่อไปนี้ : -

ข้อ ๑. ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้มีชื่อข้าพเจ้าเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกัน แต่มีกรรมสิทธิ์ไม่เท่ากัน โดยข้าพเจ้าได้ตกลงแบ่งที่ดินแปลงนี้ออกเป็น.....ส่วน เป็นของ.....

.....

.....

.....

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าจึงขอให้เจ้าพนักงานที่ดินโปรดจดทะเบียนบรรยายส่วนให้ปรากฏในโฉนดต่อไปด้วยโดยยอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้นไว้ฉบับเดียวเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดกรุงเทพมหานคร สาขาบางกอกน้อย ข้าพเจ้าได้ทราบข้อความโดยตลอดแล้วเห็นว่าถูกต้องตามความประสงค์จึงลงชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....เจ้าของที่ดิน

ลงชื่อ.....เจ้าของที่ดิน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงฉบับนี้ได้ทำขึ้นไว้ต่อหน้า.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราประจำตำแหน่งเป็นสำคัญ

(ท.ค. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงเรื่องบุริมสิทธิ

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....กรุงเทพมหานคร.....

ที่ว่าการ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....เจ้าของที่ดิน ผู้ทรงบุริมสิทธิ.....อายุ.....ปี

เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....เป็นบุตร.....

อยู่ที่บ้าน.....เลขที่.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....

ขอทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดินดังต่อไปนี้ : –

ข้อ ๑. ด้วยที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้นนี้ ข้าพเจ้า.....

เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดยซื้อมาจาก.....แต่วันที่.....

แต่ราคาซื้อขายที่ดินยังค้างชำระกันอยู่เป็นเงิน.....บาท (.....)

ฉะนั้น..... .....จึงเป็นผู้ทรงบุริมสิทธิเหนือที่ดินแปลงนี้ สำหรับการชำระเงินที่ดินค้างกันอยู่นั้น เจ้าของที่ดินจะชำระให้แก่ผู้ทรงบุริมสิทธิ.....

.....

.....

ข้อ ๒. ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินได้โปรดจดทะเบียนบุริมสิทธิให้ปรากฏในโฉนดที่ดินแปลงนี้ด้วย โดยข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้นไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกข้อตกลงนี้และเข้าใจข้อความโดยตลอดและตรงตามความประสงค์ของข้าพเจ้าแล้ว เพื่อเป็นหลักฐานจึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์นิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อเจ้าของที่ดิน).....

(ลงลายมือชื่อผู้ทรงบุริมสิทธิ).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำขึ้นต่อหน้า.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

(ท.ค. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงเรื่องเลิกบุริมสิทธิ

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด กรุงเทพมหานคร.....

ที่ว่าการ สำนักงานที่ดินกรุงเทพ สาขา.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า ผู้ทรงบุริมสิทธิ เจ้าของที่ดิน.....อายุ.....ปี

เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....เป็นบุตร.....

อยู่ที่บ้าน.....เลขที่.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....

ขอทำบันทึกข้อตกลงต่อเจ้าพนักงานที่ดินดังต่อไปนี้ : –

ข้อ ๑. ด้วยที่ดินตามเครื่องหมายข้างต้นนี้ได้จดทะเบียนบุริมสิทธิไว้ตามบันทึกข้อตกลงฉบับลงวันที่..... นั้น บัดนี้ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตกลงเลิกบุริมสิทธิต่อกันโดย..... เจ้าของที่ดินได้ชำระเงินที่ค้างชำระเป็นเงิน.....บาท (.....) ให้แก่.....ผู้ทรงบุริมสิทธิและข้าพเจ้าผู้ทรงบุริมสิทธิได้รับเงินจำนวน .....บาท (.....) ไว้เรียบร้อยแล้ว

ข้อ ๒. ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนเลิกบุริมสิทธิให้ปรากฏในโฉนดที่ดินแปลงนี้ให้แก่ข้าพเจ้าด้วย โดยข้าพเจ้ายอมเสียเงินค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้หนึ่งฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูบันทึกนี้โดยตลอดแล้วและเข้าใจความในบันทึกนี้เห็นว่าถูกต้องแล้ว เพื่อเป็นหลักฐานจึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ทรงบุริมสิทธิ).....

(ลงลายมือชื่อเจ้าของที่ดิน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน) .....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

(ท.ค. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงลงชื่อคู่สมรส

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ผู้ขอลงชื่อ.....อายุ.....ปี

เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....เป็นบุตร.....

อยู่ที่บ้าน.....เลขที่.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ.....

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ : -

ข้อ ๑. ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างต้น เป็นทรัพย์สินที่ได้มาในระหว่างสมรส และเป็นสินสมรสของข้าพเจ้าทั้งสอง ได้มาโดย.....

จดทะเบียนเมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....โดยได้จดทะเบียนลงชื่อข้าพเจ้า .....เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ไว้แต่เพียงผู้เดียว

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายตกลงยินยอมกันขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนลงชื่อข้าพเจ้า..... ในโฉนดที่ดินเพื่อให้มีชื่อเป็นเจ้าของรวมกันต่อไป

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้น ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูและเข้าใจความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์).....

(ลงลายมือชื่อผู้ขอลงชื่อ).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราประจำตำแหน่งเป็นสำคัญ

(ท.ค. ๔๕)



หนังสือสัญญาขายฝากที่ดิน

ที่ดิน

โฉนดที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ระหว่าง { ..... / ..... / ..... } อายุ { ..... / ..... / ..... } ปี ผู้ขายฝากสัญชาติ.....

บุตร.....อยู่ที่บ้าน.....เลขที่.....หมู่ที่.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

กับ { ..... / ..... / ..... } อายุ { ..... / ..... / ..... } ปี ผู้รับซื้อฝากสัญชาติ....

บุตร.....อยู่ที่บ้าน.....เลขที่.....หมู่ที่.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ผู้ขายฝากได้ตกลงขายฝากที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้แก่ผู้รับซื้อฝาก มีกำหนด.....ปี นับแต่วันทำสัญญานี้ เป็นจำนวนเงิน.....บาท (เงิน.....บาท) และผู้ขายฝากได้รับเงินจากผู้รับซื้อฝากเป็นการเสร็จแล้ว

ข้อ ๒ ในการขายฝากนี้ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกัน { ให้ / ไม่ให้ } ผู้รับซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝากได้

ข้อ ๓ .....

.....

ข้อ ๔ ทั้งสองฝ่ายตกลงกันยอมให้ผู้.....ฝาก เป็นผู้ถือโฉนดที่ดินรายนี้ในระหว่างที่ใช้สัญญาขายฝากนี้

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาขายฝากและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ขายฝาก).....

(ลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝาก).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

(ท.ด. ๔๘ ก.)



หนังสือสัญญาขายฝากที่ดินเฉพาะส่วน

ที่ดิน

โฉนดที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ระหว่าง { ..... / ..... / ..... } อายุ { ..... / ..... } ปี ผู้ขายฝากสัญชาติ.....

บุตร.....อยู่ที่บ้าน.....เลขที่.....หมู่ที่.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

กับ { ..... / ..... / ..... } อายุ { ..... / ..... } ปี ผู้รับซื้อฝากสัญชาติ.....

บุตร.....อยู่ที่บ้าน.....เลขที่.....หมู่ที่.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ผู้ขายฝากได้ตกลงขายฝากที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ เพียงเฉพาะส่วนกรรมสิทธิ์ของตนแก่ผู้รับซื้อฝาก มีกำหนด.....ปี นับตั้งแต่วันทำสัญญานี้ เป็นจำนวนเงิน.....บาท (เงิน.....) ในการขายฝากนี้ไม่เกี่ยวถึงส่วนกรรมสิทธิ์ของคนอื่น

ข้อ ๒ ผู้ซื้อตกลงรับซื้อฝากที่ดินตามที่กล่าวในข้อ ๑ และผู้ขายฝากได้รับเงินจากผู้รับซื้อฝากเสร็จแล้ว

ข้อ ๓ ในการขายนี้ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกัน { ให้ / ไม่ให้ } ผู้รับซื้อฝากจำหน่ายทรัพย์สินที่ขายฝากได้ และรับรองว่าไม่ทราบเขตและเนื้อที่แน่นอนว่ามีเพียงใด

ข้อ ๔ .....

.....

ข้อ ๕ ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันยอมให้ผู้.....ฝากเป็นผู้ถือโฉนดที่ดินรายนี้ในระหว่างที่ใช้สัญญาขายฝากนี้

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ขายฝากและผู้รับซื้อฝากอีกฝ่ายละฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาขายฝากและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ขายฝาก).....

(ลงลายมือชื่อผู้รับซื้อฝาก).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

(ท.ค. ๑๖)



บันทึกข้อตกลงแบ่งไถ่จากขายฝาก

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....กรุงเทพมหานคร.....

ที่ว่าการ...สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ผู้ขอแบ่งไถ่ ข้าพเจ้า.....ผู้รับซื้อฝาก.....อายุ.....ปี

เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....ไทย.....เป็นบุตร.....

อยู่ที่บ้าน.....เลขที่.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ.....เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ : –

ด้วยตามที่ข้าพเจ้า.....ได้ขายฝากที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้นนี้ไว้แก่.....ตามหนังสือสัญญาขายฝากฉบับลว.....นั้น บัดนี้ ข้าพเจ้ามีความประสงค์จะขอแบ่งไถ่จากขายฝากเฉพาะที่ดินโฉนดที่.....อำเภอ.....เท่านั้น เป็นจำนวนเงินที่ขอแบ่งไถ่.....(.....) ส่วนที่ดินโฉนดที่.....อำเภอ.....ยังคงติดการขายฝากอยู่ตามสัญญาขายฝากฉบับลว. .....เดือน.....พ.ศ.....และเงินที่ยังคงติดการขายฝากอยู่อีกจำนวน.....บาท (.....) และข้าพเจ้าผู้รับซื้อฝากได้รับเงินที่ขอแบ่งไถ่ไว้เรียบร้อยแล้ว

ฉะนั้น ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินได้โปรดจดทะเบียนแบ่งไถ่จากขายฝากที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้นนี้ให้แก่ข้าพเจ้าด้วย โดยข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงนี้ ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูโดยตลอดแล้ว ตรงตามความประสงค์ของข้าพเจ้าทุกประการ เพื่อเป็นหลักฐาน จึงลงชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....ผู้รับซื้อฝาก

ลงชื่อ.....ผู้ขอแบ่งไถ่ฯ

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงฯ นี้ได้ทำขึ้นต่อหน้า.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราประจำตำแหน่งเป็นสำคัญ

(ท.ด. ๑๔)

หนังสือสัญญาให้ที่ดิน

ที่ดิน

โฉนดที่..... เลขที่ดิน..... หน้าสำรวจ.....

ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่ ..... เดือน..... พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ระหว่าง { .... } อายุ { .... } ปี ผู้ให้ สัญชาติ.....

บุตร..... อยู่ที่บ้าน..... เลขที่..... หมู่ที่.....

ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....

กับ { .... } อายุ { .... } ปี ผู้รับให้ สัญชาติ.....

บุตร..... อยู่ที่บ้าน..... เลขที่..... หมู่ที่.....

ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ให้ยอมยกที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลงให้แก่ผู้รับเป็นเด็ดขาดแต่วันทำสัญญานี้ไป

ข้อ ๒. ผู้รับให้ยอมรับที่ดินตามที่กล่าวในข้อ ๑ นั้นทุกประการ

ข้อ ๓. .....

.....

.....

.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้รับให้ถือไว้หนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ .....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญารายนี้และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ให้) .....

(ลงลายมือชื่อผู้รับให้) .....

(ลงลายมือชื่อพยาน) .....

(ลงลายมือชื่อพยาน) .....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

(ท.ค. ๑๖)

บันทึกถ้อยคำยืนยันการให้

ที่ดิน

ระวาง..... ตำบล.....

เลขที่..... หน้าสำรวจ..... อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่..... จังหวัด กรุงเทพมหานคร.....

ที่ว่าการ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....

วันที่.....เดือน..... พ.ศ.....

ข้าพเจ้า..... อายุ.....ปี

เชื้อชาติ..... สัญชาติ.....เป็นบุตร.....

อยู่ที่บ้าน..... เลขที่..... ตำบล.....

อำเภอ..... จังหวัด.....

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ :-

ข้อ ๑. ด้วยตามที่ข้าพเจ้า ได้ยื่นเรื่องราวขอทำนิติกรรมสัญญายกที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างบนนี้ให้แก่.....
..... นั้น ข้าพเจ้ามิได้รับเงินค่าที่ดินหรือผลประโยชน์แต่อย่างใดจากผู้รับให้เลย เป็นการให้โดยเสน่หาแท้จริง

ลงชื่อ.....ผู้ให้

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าผู้รับให้ที่ดินแปลงนี้ มิได้เป็นบุตร หลาน เหลน ผู้สืบสันดานโดยตรง หรือบุตรบุญธรรมของผู้ให้แต่อย่างใด ข้าพเจ้าเกี่ยวข้องกับผู้ให้เพียงเป็น..... เจ้าหน้าที่ผู้สอบสวนและเจ้าพนักงานที่ดินได้ชี้แจงให้ข้าพเจ้าทราบแล้วว่าการทำนิติกรรมให้แก่กันนี้ไม่เป็นการเด็ดขาด เพราะผู้ให้หรือทายาทของผู้ให้ อาจเรียกคืนการให้ในภายหลังได้ในบางกรณีเมื่อถอนคืนการให้แล้ว ผู้รับให้จดหมดสิทธิและจะต้องส่งมอบทรัพย์คืน ข้าพเจ้าทราบความเสียหายที่จะเกิดขึ้นในภายหน้าแล้ว แต่ข้าพเจ้าตกลงยินยันขอทำนิติกรรมสัญญาประเภทให้และขอให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการจดทะเบียนให้ข้าพเจ้าตามความประสงค์ด้วย

อ่านให้ฟังรับว่าถูกต้อง จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าหน้าที่ที่ดิน

ลงชื่อ.....ผู้รับให้
บันทึก

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

ต่อหน้า.....เจ้าพนักงานที่ดิน

(ท.ค. ๓๖)



หนังสือสัญญาเช่าที่ดิน

ที่ดิน

โฉนดที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ระหว่าง {.....} อายุ {.....} ปี ผู้ให้เช่า สัญชาติ.....

บุตร.....อยู่ที่บ้าน.....เลขที่.....หมู่ที่.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

กับ {.....} อายุ {.....} ปี ผู้เช่า สัญชาติ.....

บุตร.....อยู่ที่บ้าน.....เลขที่.....หมู่ที่.....

ตำบล..... อำเภอ.....จังหวัด.....

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ผู้ให้เช่าให้ผู้เช่า เช่าที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลงไว้.....

.....

มีกำหนด.....ปี.....เดือน นับตั้งแต่วันที่.....เป็นต้นไป

ข้อ ๒ ผู้เช่าขอมเสียค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน.....บาท

.....

.....

ข้อ ๓ สิ่งปลูกสร้างในที่ดินแปลงนี้.....

.....

.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาเช่าและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ให้เช่า).....

(ลงลายมือชื่อผู้เช่า).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

(ท.ค. ๓๖ ข.)



หนังสือสัญญาแบ่งเช่าที่ดิน

ที่ดิน

โฉนดที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ระหว่าง {.....} อายุ {.....} ปี ผู้ให้เช่า สัญชาติ.....

บุตร.....อยู่ที่บ้าน.....เลขที่.....หมู่ที่.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

กับ {.....} อายุ {.....} ปี ผู้เช่า สัญชาติ.....

บุตร.....อยู่ที่บ้าน.....เลขที่.....หมู่ที่.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ให้เช่าให้ผู้เช่า แบ่งเช่าที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้เพียงบางส่วนเฉพาะตอนหมายสี.....

.....ตามแผนที่ท้ายสัญญานี้ ไว้แต่.....

มีกำหนด.....ปี.....เดือน นับตั้งแต่วัน.....เป็นต้นไป

ข้อ ๒. ผู้เช่ายอมเสียค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่าเป็นจำนวนเงิน.....บาท

.....

ข้อ ๓. สิ่งปลูกสร้างในที่ดินแปลงที่แบ่งเช่านี้.....

.....

.....

.....

.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้ให้เช่าและผู้เช่าถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาแบ่งเช่าและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้ให้เช่า).....

(ลงลายมือชื่อผู้เช่า).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญาฉบับนี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

(ท.ค. ๑๕)



หนังสือสัญญาจำนองที่ดิน

ที่ดิน

โฉนดที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ระหว่าง {.....} อายุ {.....} ปี ผู้จำนอง สัญชาติ.....

บุตร.....อยู่ที่บ้าน.....เลขที่.....หมู่ที่.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

กับ {.....} อายุ {.....} ปี ผู้รับจำนองสัญชาติ.....

บุตร.....อยู่ที่บ้าน.....เลขที่.....หมู่ที่.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงสัญญากันดังต่อไปนี้ คือ

ข้อ ๑. ผู้จำนองตกลงจำนองที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลงแก่ผู้รับจำนอง เพื่อเป็นประกัน

.....

เป็นจำนวนเงิน.....บาท (เงิน.....บาท) โดยให้คอกเบี้ย

.....ละ.....ต่อเดือน และตกลงนำส่งดอกเบี้ย.....ครั้งเสมอไป

ข้อ ๒. ผู้รับจำนองตกลงรับจำนองที่ดินแปลงนี้ตามข้อตกลงในข้อ ๑ ทุกประการ

ข้อ ๓. ผู้จำนองได้รับเงินเป็นการเสร็จแล้ว

ข้อ ๔. .....

.....

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันยอมให้.....เป็นผู้ถือโฉนดที่ดินรายนี้ในระหว่างเวลาที่ใช้สัญญาจำนองนี้

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกันสำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้จำนองและผู้รับจำนองถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาจำนองและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้จำนอง).....

(ลงลายมือชื่อผู้รับจำนอง).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญาฉบับนี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

(ท.ค. ๑๕ ก.)



หนังสือสัญญาจำนองที่ดินเฉพาะส่วน

ที่ดิน

โฉนดที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ระหว่าง {.....} อายุ {.....} ปี ผู้จำนอง สัญชาติ.....

บุตร.....อยู่ที่บ้าน.....เลขที่.....หมู่ที่.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

กับ {.....} อายุ {.....} ปี ผู้รับจำนอง สัญชาติ.....

บุตร.....อยู่ที่บ้าน.....เลขที่.....หมู่ที่.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้ คือ

ข้อ ๑. ผู้จำนองตกลงจำนองที่ดินที่กล่าวข้างบนนี้เพียงเฉพาะส่วนกรรมสิทธิ์ของตนแก่ผู้รับจำนองเป็นประกัน.....

เป็นเงิน.....บาท (เงิน.....บาท) ดอกเบี้ย.....

ละ.....ต่อเดือนและตกลงนำส่งดอกเบี้ย.....ครั้งเสมอไป และในการจำนองนี้ไม่เกี่ยวถึงส่วนกรรมสิทธิ์ของคนอื่น

ข้อ ๒. ผู้รับจำนองตกลงรับจำนองที่ดินแปลงนี้เพียงเฉพาะส่วนกรรมสิทธิ์ของผู้จำนอง ตามข้อตกลงในข้อ ๑ ทุกประการ และผู้จำนองได้รับเงินจากผู้รับจำนองเป็นการเสร็จแล้ว

ข้อ ๓. ผู้จำนองและผู้รับจำนองรับรองว่าไม่ทราบเขตและเนื้อที่แน่นอนว่ามีเพียงใด

ข้อ ๔. .....

.....

.....

.....

ทั้งสองฝ่าย ได้ตกลงกันยอมให้ผู้รับจำนองเป็นผู้ถือโฉนดที่ดินรายนี้ในระหว่างเวลาที่ใช้สัญญาจำนองนี้

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกัน สำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้จำนองและผู้รับจำนองถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาจำนองรายนี้และเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้จำนอง).....

(ลงลายมือชื่อผู้รับจำนอง).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

(ลงลายมือชื่อพยาน).....

หนังสือสัญญาฉบับนี้ได้ทำต่อหน้า

.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราตำแหน่งเป็นสำคัญ

.....ผู้เขียน

.....ผู้ตรวจ

(ท.ค. ๑๖)

บันทึกข้อตกลงเรื่องปลอดจำนอง

ที่ดิน

ระวาง. .....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....กรุงเทพมหานคร.....

ที่ว่าการ.....กรุงเทพมหานคร สาขา.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....อายุ.....ปี

เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....เป็นบุตร.....

อยู่ที่บ้าน.....เลขที่.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้ : -

ข้อ ๑. ตามที่ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายได้จำนองที่ดินแปลงนี้ไว้ต่อกันตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่.....

.....นั้น บัดนี้ ข้าพเจ้าฝ่ายผู้รับจำนองยินยอมให้ที่ดินแปลงนี้พ้นจากการจำนอง ตามสัญญาจำนองฉบับดังกล่าว ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ข้อ ๒. จึงขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนปลอดจำนองให้ปรากฏในโฉนดด้วย โดยข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ

บันทึกข้อตกลงปลอดจำนองนี้ทำขึ้นฉบับเดียว เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา..... ข้าพเจ้าทั้งสองฝ่ายทราบและเข้าใจข้อความในบันทึกข้อตกลงปลอดจำนองนี้ดีแล้ว เพื่อเป็นหลักฐานจึงลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญ ต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....ผู้รับจำนอง

ลงชื่อ.....ผู้จำนอง

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราประจำตำแหน่งไว้เป็นสำคัญ

(ท.ค. ๑๖)



บันทึกข้อตกลงเรื่องสิทธิเก็บกิน

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด กรุงเทพมหานคร.....

ที่ว่าการ ส. กทม. สาขา.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....อายุ.....ปี

เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....เป็นบุตร.....

อยู่ที่บ้าน.....เลขที่.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....

ขอทำบันทึกข้อตกลงไว้ต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ดังต่อไปนี้ : -

ข้อ ๑. ที่ดินแปลงเครื่องหมายดังกล่าวข้างต้น มีชื่อข้าพเจ้า.....

เป็นเจ้าของที่ดิน ได้ตกลงให้.....เป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกิน มีสิทธิครอบครองใช้และถือเอาประโยชน์แห่งทรัพย์สินในที่ดินแปลงนี้ได้ มีกำหนด.....และข้าพเจ้า.....ยอมรับสิทธิเก็บกินจาก.....ดังกล่าวมาแล้ว

ข้อ ๒. ข้าพเจ้ายอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามร. เบียบ.....

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลงและเข้าใจข้อความโดยตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อ หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นหลักฐานสำคัญ ต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....เจ้าของที่ดิน

ลงชื่อ.....ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ได้ทำต่อหน้า.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราประจำตำแหน่งไว้เป็นสำคัญ

สัญญาให้สิทธิเก็บกิน

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

หนังสือสัญญาฉบับนี้ทำขึ้นระหว่าง.....

อยู่บ้านเลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้ให้สัญญา" ฝ่ายหนึ่ง กับ.....

อยู่บ้านเลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....

ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้รับสัญญา" อีกฝ่ายหนึ่ง

โดยที่ผู้ให้สัญญาเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ใน.....
ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ทรัพย์สิน"

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันโดยมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ให้สัญญาตกลงให้ผู้รับสัญญามีสิทธิเก็บกินในทรัพย์สิน โดยให้มีสิทธิจะครอบครองใช้สอยและถือเอาซึ่งประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าว ตลอดทั้งให้มีอำนาจในการจัดการทรัพย์สินได้ด้วย

ข้อ ๒. สิทธิเก็บกินตามข้อ ๑. ให้มีกำหนดเวลา.....ปี นับแต่วันทำสัญญานี้

ข้อ ๓. ในกรณีที่ผู้รับสัญญาถึงแก่ความตายก่อนครบกำหนดเวลา ให้ถือว่าสิทธิเก็บกินตามสัญญานี้เป็นอันระงับสิ้นไป และไม่ตกทอดไปยังทายาทแต่อย่างใด

ข้อ ๔. ในการใช้สิทธิเก็บกินนั้น ผู้รับสัญญาต้องรักษาทรัพย์สินเสมอกับที่วิญญูชนจะพึงรักษาทรัพย์สินของตนเอง

ข้อ ๕. ผู้รับสัญญาจะโอนสิทธิเก็บกินไปให้ผู้อื่น หรือบุคคลภายนอกไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้ให้สัญญาเป็นลายลักษณ์อักษร

ข้อ ๖. ผู้รับสัญญาจะใช้ทรัพย์สินในทางอันมิชอบด้วยกฎหมายไม่ได้

ข้อ ๗. ผู้รับสัญญาจำต้องสงวนสถานะแห่งทรัพย์สินมิให้เปลี่ยนไปในสาระสำคัญ กับต้องบำรุงรักษาปกติและซ่อมแซมเล็กน้อยด้วย

ข้อ ๘. ผู้รับสัญญาต้องออกค่าใช้จ่ายในการจัดการทรัพย์สิน ตลอดจนค่าภาษีอากรอันเกี่ยวกับทรัพย์สิน รวมทั้งต้องใช้ดอกเบี้ยหนี้สินซึ่งติดพันทรัพย์สินนั้น

ข้อ ๙. ผู้รับสัญญาต้องเอาทรัพย์สินประกันวินาศภัยเพื่อประโยชน์แก่ผู้ให้สัญญา ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญานี้ โดยผู้รับสัญญาเป็นผู้เสียเบี้ยประกันภัย

ข้อ ๑๐. ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งประพฤติผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเลิกสัญญาได้

หนังสือสัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน ทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจข้อความในสัญญาโดยตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยาน

ลงชื่อ.....ผู้ให้สัญญา
( )

ลงชื่อ.....ผู้รับสัญญา
( )

ลงชื่อ.....พยาน
( )

ลงชื่อ.....พยาน
( )



บันทึกข้อตกลงเลิกสิทธิเก็บกิน

ที่ดิน

ระวาง.....ตำบล.....

เลขที่.....หน้าสำรวจ.....อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่.....จังหวัด.....

ที่ว่าการ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....อายุ.....ปี

เชื้อชาติ.....สัญชาติ.....เป็นบุคร.....

อยู่ที่บ้าน.....เลขที่.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....

ขอปฏิญาณตนและให้ถ้อยคำต่อ เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....

ด้วยความสัตย์จริง ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ที่ดินแปลงเครื่องหมายข้างต้นนี้มีชื่อข้าพเจ้า.....

เป็นผู้ทรงสิทธิเก็บกิน มีสิทธิครอบครองใช้และถือเอาประโยชน์แห่งทรัพย์สินในที่ดินแปลงนี้ได้มีกำหนด

.....ของผู้ทรงสิทธิเก็บกิน.....ตามบันทึก

ข้อตกลงลงวันที่.....บัดนี้ข้าพเจ้าผู้ทรงสิทธิเก็บกินและเจ้าของที่ดินตกลงเลิกสิทธิเก็บกินดังกล่าวแล้ว

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าขอมเสียค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ.....

บันทึกข้อตกลงนี้ทำไว้ ๑ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจบันทึกข้อตกลง และเข้าใจข้อความโดยตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....ผู้ทรงสิทธิเก็บกิน

ลงชื่อ.....เจ้าของที่ดิน

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

บันทึกข้อตกลงนี้ทำขึ้นต่อหน้า.....เจ้าพนักงานที่ดิน

ประทับตราประจำตำแหน่งเป็นสำคัญ

หนังสือยินยอมของคู่สมรส

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

โดยหนังสือฉบับนี้ ข้าพเจ้า.....

อยู่บ้านเลขที่.....ตรอก/ซอย.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....

ซึ่งเป็น (สามี/ภริยา) โดยชอบด้วยกฎหมายของ.....

ขอทำหนังสือฉบับนี้ขึ้นไว้เพื่อเป็นหลักฐานว่าข้าพเจ้าได้รับทราบและยินยอมให้.....

.....สามี/ภริยา ของข้าพเจ้าเป็นผู้มีอำนาจในการทำนิติกรรม/สัญญา.....

.....

ที่ .....

เพื่อเป็นหลักฐานในการนี้ จึงได้ลงลายมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน

ลงชื่อ.....ผู้ให้ความยินยอม

( )

ลงชื่อ.....พยาน

( )

ลงชื่อ.....พยาน

( )

หมายเหตุ หากจะยินยอมให้กระทำนิติกรรม, สัญญาอย่างใด ๆ ควรจะระบุไว้ให้ชัดเจน แน่นอน และให้ละเอียดพอสมควร

สัญญาเช่าซื้อที่ดินและอาคาร

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

หนังสือสัญญาฉบับนี้ทำขึ้นระหว่าง.....

โดย.....ซึ่งในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้ให้เช่าซื้อ" ฝ่ายหนึ่ง

กับ.....อายุ.....ปี อยู่บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....

ถนน.....ซอย.....แขวง/ตำบล.....

เขต/อำเภอ.....จังหวัด.....โทร.....

ซึ่งในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้เช่าซื้อ" อีกฝ่ายหนึ่ง คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ยินยอมทำข้อตกลงและเงื่อนไขกันดังมีข้อความต่อไปนี้.–

ข้อ ๑. ผู้ให้เช่าซื้อตกลงยินยอมให้ผู้เช่าซื้อ เช่าซื้อที่ดินและอาคารในที่ดินแปลงหมายเลขที่.....(ตามแผนผังแนบท้ายสัญญานี้) ในโฉนดที่ดินเลขที่.....เลขที่ดิน.....ระวาง.....ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....เป็นจำนวนเนื้อที่ประมาณ.....ตารางวา กว้างประมาณ.....เมตร ยาวประมาณ.....เมตร และอาคารบ้านเลขที่.....

ซึ่งคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ตกลงเช่าซื้อกันตามสภาพของอาคารที่ได้ก่อสร้างไว้แล้วจำนวนหนึ่งหลัง ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินดังกล่าวข้างต้น โดยผู้เช่าซื้อได้ไปตรวจดูสภาพอาคารเป็นที่เรียบร้อยแล้ว หากเนื้อที่ที่ดินซึ่งมีการแบ่งแยกแล้วมีจำนวนขาดหรือเกิน ผิดไปจากที่ตกลงกันไว้ในสัญญา คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายยินดีตกลงให้ลดหรือเพิ่มจำนวนเงินตามเนื้อที่ในโฉนดเป็นราคาตารางวาละ.....บาท (.....)

ข้อ ๒. ผู้ให้เช่าซื้อได้ตกลงราคาที่ดินและอาคารตามสัญญาในข้อ ๑. ในขณะทำสัญญานี้ ชำระเงินให้ไม่ครบตามจำนวนนี้ ส่วนที่เป็นราคาเงินสดคงเหลืออยู่เท่าใด ผู้เช่าซื้อยินยอมให้ผู้ให้เช่าซื้อคิดอัตราดอกผลเช่าซื้อได้ร้อยละ.....บาทต่อปี นับตั้งแต่วันทำสัญญานี้เป็นต้นไป จนกว่าจะชำระเงินครบถ้วนตามสัญญานี้

ข้อ ๓. ในวันทำสัญญานี้ ผู้เช่าซื้อได้ขอชำระเงินล่วงหน้าไว้เป็นเงิน.....บาท (.....) และยังคงค้างอยู่อีกเป็นราคาเงินสดสุทธิ.....บาท (.....) โดยผู้เช่าซื้อต้องชำระพร้อมทั้งดอกผลเช่าซื้อตามสัญญา

ในข้อ ๒. คิดเป็นราคาเช่าซื้อ ซึ่งต้องชำระเป็นเงินรายงวด งวดละไม่น้อยกว่า.....บาท (.....) มีกำหนดระยะเวลา.....เดือน โดยให้ชำระภายในวันที่.....ของทุกเดือน โดยเริ่มตั้งแต่เดือน.....พ.ศ..... เป็นต้นไป

ถ้าหากยังมีราคาเงินสดสุทธิหรือราคาเช่าซื้อคงเหลืออยู่อีก เมื่อครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาในข้อ ๓. ให้ผู้เช่าซื้อชำระให้ครบถ้วนในงวดสุดท้ายด้วย

วิธีการชำระเงินรายงวดของผู้เช่าซื้อที่ชำระในแต่ละงวด ให้ผู้ให้เช่าซื้อจัดชำระเป็นดอกผลเช่าซื้อก่อน แล้วที่เหลือก็ให้หักเป็นราคาเงินสดประจำงวดนั้น ๆ คิดคงเหลือเป็นราคาเงินสดสุทธิคงเหลือแต่ละงวด

ข้อ ๔. ในกรณีที่ผู้เช่าซื้อขอชำระราคาเงินสดประจำงวด หรือส่วนของราคาเงินสดสุทธิคงเหลือก่อนกำหนด ผู้ให้เช่าซื้อจะไม่คิดดอกผลเช่าซื้อสำหรับส่วนของราคาเงินสดสุทธิที่ลดลงหรือหมดไป เนื่องจากการขอชำระราคาเงินสดประจำงวดหรือราคาเงินสุทธิคงเหลือตามระยะเวลาที่ชำระก่อนกำหนดนั้น แต่ให้ผู้ให้เช่าซื้อเรียกเป็นค่าชดเชยจากผู้เช่าซื้อได้ในอัตราร้อยละ ๑ ของราคาเงินสดประจำงวด หรือส่วนของราคาเงินสดสุทธิผู้เช่าซื้อชำระ

ข้อ ๕. ผู้เช่าซื้อขอรับรองว่าผู้เช่าซื้อมีความสามารถในการชำระราคาเช่าซื้อตามสัญญานี้ได้ โดยมีรายได้ประจำเดือนละไม่น้อยกว่าสามเท่าของอัตราการชำระเงินรายงวด และมีความสามารถในการทำนิติกรรมตลอดจนมีเอกสารหลักฐานครบถ้วนตามที่กฎหมายหรือระเบียบของทางราชการกำหนด

ในระหว่างเวลาเช่าซื้อ ผู้เช่าซื้อยินยอมให้ผู้ให้เช่าซื้อจัดหาสถาบันการเงิน หรือธนาคารรับจำนองเพื่อให้ผู้เช่าซื้อจะได้มีโอกาสชำระราคาเช่าซื้อ พร้อมทั้งดอกผลเช่าซื้อในอัตราที่ไม่เกินกว่าที่ได้ชำระกับผู้ให้เช่าซื้อและเพื่อจะชำระราคาเช่าซื้อให้กับผู้ให้เช่าซื้อได้ก่อนกำหนดในสัญญา โดยผู้เช่าซื้อจะต้องนำหลักฐานซึ่งแสดงคุณสมบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ใช้ในการประกอบการกู้เงินผ่อนชำระกับสถาบันการเงินนั้น ๆ มามอบให้กับผู้ให้เช่าซื้อเพื่อพิจารณาการยื่นกู้ก่อน ภายในเวลา ๑๕ วัน นับตั้งแต่วันทำสัญญานี้

เมื่อผู้ให้เช่าซื้อได้พิจารณาคุณสมบัติของผู้เช่าซื้อครบถ้วนและถูกต้อง ก็ให้ผู้เช่าซื้อต้องไปยื่นเรื่องขอกู้กับสถาบันการเงินที่ผู้ให้เช่าซื้อจัดหา ภายในกำหนดเวลา ๑๕ วัน นับตั้งแต่วันที่ผู้ให้เช่าซื้อได้แจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว

ข้อ ๖. ผู้เช่าซื้อสัญญาว่าจะไม่นำทรัพย์สินที่เช่าซื้อไปให้บุคคลอื่นเช่าหรือเช่าซื้อช่วง ตลอดจนไม่ต่อเติม แก้ไข เปลี่ยนแปลง เว้นแต่จะได้รับความยินยอมจากผู้ให้เช่าซื้อเสียก่อน หรือใช้ทรัพย์สินนั้นให้เป็นที่เสียหายหรือรบกวนสิทธิของผู้อื่น พร้อมทั้งจะต้องบำรุงดูแลรักษา หรือซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าซื้อให้คงอยู่ในสภาพดีอยู่เสมอ หากผู้เช่าซื้อมิได้ปฏิบัติตามสัญญาดังกล่าว ผู้ให้เช่าซื้อมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายและบอกเลิกสัญญาก็ได้ หากได้มีหนังสือบอกเลิกล่วงหน้าครบกำหนด ๓๐ วัน นับตั้งแต่วันที่ผู้เช่าซื้อได้รับหนังสือบอกเลิกแล้วผู้เช่าซื้อยังไม่สามารถแก้ไขสิ่งบกพร่อง หรือปฏิบัติตามสัญญาให้เป็นที่พอใจแก่ผู้ให้เช่าซื้อได้อีก

ข้อ ๗. หากผู้เช่าซื้อผิดนัดไม่ชำระเงินรายงวดในงวดใดงวดหนึ่ง ผู้เช่าซื้อยินยอมให้ผู้ให้เช่าซื้อเรียกค่าปรับได้ในอัตราที่ไม่เกินกว่าอัตราดอกเบี้ยที่ผู้ให้เช่าซื้อพึงเรียกได้ตามกฎหมาย

ในกรณีที่ผู้เช่าซื้อผิดนัดไม่ชำระเงินรายงวดตามสัญญาในข้อ ๓ สองงวดติด ๆ กัน ผู้เช่าซื้อยินยอมให้ผู้ให้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาได้ หากโดยได้มีหนังสือบอกเลิกสัญญา และแจ้งเหตุผลให้ทราบล่วงหน้าครบกำหนด ๓๐ วัน นับตั้งแต่ผู้เช่าซื้อได้รับหนังสือบอกเลิกแล้ว ผู้เช่าซื้อก็ยังละเลยไม่ชำระเงินรายงวดให้ครบ

ข้อ ๘. ในกรณีที่ผู้ให้เช่าซื้อจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลงอัตราดอกผลเช่าซื้อ ให้สูงกว่าที่กำหนดไว้ในสัญญาข้อ ๒. ผู้เช่าซื้อยินยอมให้ผู้ให้เช่าซื้อมีสิทธิที่จะทำได้โดยให้มีหนังสือแจ้งให้ผู้เช่าซื้อ ทราบล่วงหน้าแล้ว ๓๐ วัน ก่อนมีการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกผลเช่าซื้อกัน และผู้เช่าซื้อจะต้องเริ่มชำระดอกผลเช่าซื้อ ในอัตราใหม่ต่อไปด้วย

ข้อ ๙. ถ้าผู้เช่าซื้อมีความประสงค์จะโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าซื้อนี้ให้กับบุคคลอื่นก็ได้ ต่อเมื่อได้มีหนังสือเป็นลายลักษณ์อักษรแจ้งให้ผู้ให้เช่าซื้อทราบ และจะต้องได้รับความยินยอมเสียก่อน จึงจะโอนสิทธิและหน้าที่กันได้ ซึ่งบุคคลผู้รับโอนสิทธิและหน้าที่ใหม่นี้จะต้องมีคุณสมบัติ และต้องยอมปฏิบัติตามข้อตกลงและหลักเกณฑ์ที่คู่สัญญาเดิมทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันไว้แล้ว

อนึ่ง ค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมอากรแสตมป์ในการโอนสิทธิหน้าที่ใหม่ก็ดี หรือในการทำใบแทนหรือสำเนาสัญญาเช่าซื้อ ซึ่งของเดิมชำรุดหรือสูญหายให้กับผู้เช่าซื้อก็ดี ให้ผู้รับโอนสิทธิหรือผู้เช่าซื้อแล้วแต่กรณีเป็นผู้ออกเองทั้งสิ้น

ข้อ ๑๐. ผู้เช่าซื้อต้องเป็นผู้เอาประกันภัยและเสียเบี้ยประกันภัยในทรัพย์สินที่เช่าซื้อ กับบริษัทประกันภัยที่ผู้ให้เช่าซื้อเป็นผู้จัดหา รวมทั้งผู้เช่าซื้อจะต้องชำระค่าภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีโรงเรือนและที่ดินหรือภาษีทรัพย์สินส่วนของทรัพย์สินที่เช่าซื้อไว้ โดยหากผู้ให้เช่าซื้อได้เป็นผู้ออกชำระให้ล่วงหน้าไปก่อนแล้ว ให้ผู้เช่าซื้อต้องชำระคืนให้ผู้ให้เช่าซื้อจนครบภายในเวลา ๓๐ วัน นับแต่วันที่ผู้ให้เช่าซื้อได้ออกชำระก่อนแล้ว

ข้อ ๑๑. ผู้เช่าซื้อยินยอมร่วมกับผู้เช่าซื้ออื่น ๆ ที่จะออกค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ได้จัดทำขึ้นเพื่อประโยชน์ของผู้เช่าซื้อร่วมกัน เช่น ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าบำรุงรักษาความสะอาด ถนน ท่อระบายน้ำ ต้นไม้ ตลอดจนค่าไฟฟ้าแสงสว่างและค่าซ่อมแซมต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับประโยชน์ส่วนรวมด้วย ถ้าหากผู้ให้เช่าซื้อได้เป็นผู้ออกชำระล่วงหน้า หรือแทนไปก่อนแล้วผู้เช่าซื้อจะต้องชำระคืนส่วนของตนให้ครบภายในเวลา ๓๐ วัน นับตั้งแต่วันที่ผู้ให้เช่าซื้อได้ออกชำระไปแล้ว

ข้อ ๑๒. เมื่อผู้เช่าซื้อได้ชำระราคาเช่าซื้อจนครบถ้วนตามสัญญาในข้อ ๓. หรือได้ชำระราคาเงินสดสุทธิรวมทั้งดอกผลเช่าซื้อคงค้าง หรือเงินค่าชดเชยตามสัญญา ข้อ ๔. ครบถ้วนแล้ว และเมื่อผู้เช่าซื้อได้นำหรือจัดหาหลักฐานทางเอกสารที่ต้องใช้ในการทำนิติกรรมมามอบให้หรือมาครบถ้วนแล้ว ผู้ให้เช่าซื้อจะต้องจัดการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าซื้อกันนี้ให้กับผู้เช่าซื้อให้เป็นที่เรียบร้อย ภายในกำหนดเวลา ๓๐ วัน นับตั้งแต่วันที่ผู้เช่าซื้อได้ส่งหรือจัดหาหลักฐานมาครบถ้วน โดยการนี้ค่าธรรมเนียมในการทำนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้เช่าซื้อเป็นผู้ออกเองทั้งสิ้น

หากผู้ให้เช่าซื้อบิดพลิ้วไม่ยอมโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้เช่าซื้อได้ตามสัญญา ผู้ให้เช่าซื้อยินยอมให้ผู้เช่าซื้อเรียกร้องค่าเสียหายได้ตามจำนวนเงินค่าเสียหายที่เกิดขึ้นได้เต็มจำนวน

หนังสือสัญญานี้ได้ทำขึ้นเป็นสองฉบับ มีข้อตกลงถูกต้องตรงกันทั้งสองฉบับ และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านข้อความในสัญญานี้เป็นที่เข้าใจดีแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน ต่อหน้าพยาน และต่างได้ยึดถือสัญญาไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่าซื้อ

( )

ลงชื่อ.....ผู้เช่าซื้อ

( )

ลงชื่อ.....พยาน

( )

ลงชื่อ.....พยาน/ผู้เขียน

( )

สัญญาจะซื้อจะขาย

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

สัญญานี้ทำขึ้นระหว่าง.....
สำนักงานอยู่เลขที่.....ถนน.....ตำบล.....
อำเภอ.....จังหวัด.....
ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "ผู้จะขาย" ฝ่ายหนึ่ง กับข้าพเจ้า.....
อยู่เลขที่.....ถนน.....ตำบล.....
อำเภอ.....จังหวัด.....
ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ผู้จะซื้อ" อีกฝ่ายหนึ่ง มีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

๑. ผู้จะขายเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่.....ตำบล.....
อำเภอ.....จังหวัด.....
เนื้อที่ตามโฉนดรวมประมาณ.....ซึ่งต่อไปจะเรียกว่า "ทรัพย์ที่จะขาย"

๒. ผู้จะขายและผู้จะซื้อตกลงซื้อขายทรัพย์ที่จะขาย โดยเป็นการขายเหมายกแปลงเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น.....บาท (.....) โดยผู้จะซื้อได้ชำระราคาดังกล่าวให้แก่ผู้จะขายรับไว้เรียบร้อยแล้วในวันทำสัญญานี้ โดยเช็คธนาคาร.....
เลขที่.....เงิน.....บาท (.....)
และเช็คธนาคาร.....เลขที่.....เงิน.....บาท
(.....)

๓. การโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์ที่จะขาย คู่กรณีทั้งสองฝ่ายตกลงจะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์ที่จะขาย ณ สำนักงานที่ดิน เมื่อผู้จะซื้อได้รับอนุมัติจากทางราชการให้ทำการค้าที่ดินไม่ว่าจะในนาม.....
.....เอง และ/หรือ ในนามตัวการซึ่งไม่เปิดเผยชื่อแล้ว โดยผู้จะซื้อจะต้องระบุชื่อตัวการ ซึ่งจะเข้าถือกรรมสิทธิ์ก่อนในบันทึกท้ายสัญญานี้ และจะต้องแจ้งกำหนดวันนัดโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้จะขายทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๓ วัน

กรณีจะเป็นด้วยประการใดก็ตาม ผู้จะซื้อจะต้องดำเนินการในวรรคแรกให้เสร็จสิ้นไปภายใน.....
.....หากพ้นกำหนดนี้แล้ว ให้ถือว่าผู้ที่จะระบุชื่อถือกรรมสิทธิ์ และผู้จะซื้อทรัพย์ที่จะขายตามสัญญานี้คือ.....เอง และรับผิดชอบในบรรดาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่ผู้จะขายทุกประการ

๔. ค่าธรรมเนียม ค่าอากร ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นสำหรับการทำสัญญานี้ การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายเป็นผู้รับภาระเองทั้งสิ้น

๕. นับแต่วันที่ทำสัญญานี้ และผู้จะซื้อได้ชำระราคาตามข้อ ๒. เรียบร้อยแล้ว ผู้จะซื้อมีสิทธิเข้าครอบครองและทำประโยชน์หรือปรับปรุงทรัพย์ที่จะขายได้ทันทีและให้ถือว่าผู้จะซื้อได้รับมอบการครอบครองทรัพย์ที่จะขายไปจากผู้ขายแล้วโดยสมบูรณ์ทันที

๖. โดยเหตุที่การซื้อขายครั้งนี้เป็นการขายเหมายกแปลง ดังนั้นหากปรากฏภายหลังว่าทรัพย์ที่จะขายมีเนื้อที่ขาดตก หรือล้ำจำนวนไปกว่าที่ระบุในข้อ ๑. แม้จะเพียงใดก็ตาม ทั้งผู้จะซื้อและผู้จะขายตกลงไม่ถือเป็นเหตุเลิกสัญญา และ/หรือ เรียกร้องค่าทดแทนใด ๆ โดยเหตุในเรื่องนี้เป็นอันขาด

เพื่อเป็นหลักฐาน ผู้จะซื้อและผู้จะขาย ได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญ ณ วัน เดือน ปี ที่ระบุข้างต้น

ลงชื่อ.....ผู้จะขาย

( )

ลงชื่อ.....ผู้จะซื้อ

( )

ลงชื่อ.....พยาน

( )

ลงชื่อ.....พยาน

( )

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

สัญญานี้ทำขึ้นระหว่าง.....ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้จะขาย" ฝ่ายหนึ่งกับข้าพเจ้า.....
อยู่บ้านเลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....
ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....
ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้จะซื้อ" อีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันมีข้อความดังต่อไปนี้คือ

ข้อ ๑. ผู้จะขายตกลงจะขาย และผู้จะซื้อตกลงจะซื้อที่ดินบางส่วนของโฉนดที่ดินเลขที่.....
ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....
เนื้อที่ดินประมาณ.....พร้อมทั้งสิทธิในการที่จะได้ใช้ถนน ทางเท้า และที่จอดรถภายในบริเวณที่ดินตามโฉนดดังกล่าวข้างต้น ซึ่งกำลังอยู่ในระหว่างการขอแบ่งแยกออกเป็น.....แปลง เฉพาะแปลงที่ตั้งของตัวอาคาร คูหาที่.....มีความกว้างประมาณ.....เมตร ยาวประมาณ.....เมตร ด้านหน้าติดถนนภายในบริเวณที่ดิน ด้านหลังติดทางสาธารณะตามแผนผังการแบ่งแยกที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่.....นี้ และบริเวณการก่อสร้างอาคารของ
.....

ข้อ ๒. ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจแผนผังและบริเวณการก่อสร้างเป็นที่เข้าใจและพอใจดีแล้วจึงตกลงราคาซื้อขายที่ดินและสิทธิดังกล่าวในข้อ ๑. โดยผ่อนชำระเป็นงวด ๆ ตามข้อ ๓. และข้อ ๔. ที่จะกล่าวต่อไปนี้

ข้อ ๓. ในวันทำสัญญานี้ ผู้จะซื้อได้วางมัดจำไว้เป็นเงิน.....บาท
(.....) และผู้จะขายได้รับเงินมัดจำนี้ไว้เรียบร้อยแล้ว
ส่วนที่เหลือ ผู้จะซื้อแบ่งชำระเป็นงวด ๆ ดังต่อไปนี้

งวดที่ ๑ ชำระภายในวันที่.....เป็นเงิน.....บาท
(.....)
งวดที่ ๒ ชำระภายในวันที่.....เป็นเงิน.....บาท
(.....)
งวดที่ ๓ ชำระภายในวันที่.....เป็นเงิน.....บาท
(.....)

งวดที่ ๔ ชำระภายในวันที่.....เป็นเงิน.....บาท (.....)

งวดที่ ๕ ชำระในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่จะซื้อจะขายกันตามสัญญานี้ ณ สำนักงานที่ดินเป็นเงิน.....บาท (.....)

ข้อ ๔. คู่กรณีทั้ง ๒ ฝ่ายตกลงจะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์ที่จะขาย ณ สำนักงานที่ดิน ภายในวันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

ข้อ ๕. เมื่อผู้จะซื้อได้ชำระเงินตามข้อ ๓. ครบถ้วนแล้ว และได้รับโอนโฉนดแล้ว ผู้จะซื้อจะต้องไปผ่อนชำระราคาที่ดินกับธนาคาร.....ในวงเงินที่เหลือ เป็นจำนวน..... (.....) โดยเสียดอกเบี้ยให้แก่ธนาคาร.....ตามสัญญากับธนาคาร

ข้อ ๖. หากผู้จะซื้อผิดนัดการชำระเงินงวดหนึ่งงวดใดตามข้อ ๓. ของสัญญานี้ ให้ถือว่าผิดนัดทั้งหมด และสัญญานี้ระงับไปโดยไม่ต้องบอกเลิกสัญญา เงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระไว้แล้วเท่าไร ยอมให้ผู้จะขายริบได้ทั้งนั้น และผู้จะขายมีสิทธิจะขายที่ดินตามสัญญานี้แก่ผู้อื่นต่อไปได้ทันที

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน ทั้งสองฝ่ายได้อ่านเข้าใจดีโดยตลอดแล้ว จึงลงชื่อไว้ต่อหน้าพยานเป็นสำคัญ และต่างยึดถือไว้ฝ่ายละฉบับ

ลงชื่อ.....ผู้จะขาย
( )

ลงชื่อ.....ผู้จะซื้อ
( )

ลงชื่อ.....พยาน
( )

ลงชื่อ.....พยาน
( )

หนังสือสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ. .....

หนังสือสัญญาฉบับนี้ทำขึ้นระหว่าง.....

โดย.....ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ผู้จะขาย" ฝ่ายหนึ่ง

กับ.....อยู่บ้านเลขที่.....ถนน.....

ตรอก/ซอย.....แขวง/ตำบล.....เขต/อำเภอ.....

จังหวัด.....ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ผู้จะซื้อ" อีกฝ่ายหนึ่ง

ทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันดังมีข้อความต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้จะขายตกลงขายและผู้จะซื้อตกลงซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารแบบ.....

จำนวน.....หลัง บนที่ดินแปลงหมายเลข.....ตามผังสังเขปแนบท้ายสัญญา

มีจำนวนเนื้อที่.....ตารางวา ในบริเวณหมู่บ้าน.....

ตรอก/ซอย.....แขวง/ตำบล.....เขต/อำเภอ.....

จังหวัด.....ซึ่งรวมราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นเงินจำนวน.....บาท

(.....)

ข้อ ๒. ผู้จะซื้อได้ชำระเงินให้แก่ผู้จะขายแล้วในวันจองเป็นเงิน .....บาท

(.....) และในวันทำสัญญานี้ผู้จะซื้อได้ชำระเงินให้แก่ผู้จะขายอีกเป็น

จำนวน.....บาท (.....)

รวมเป็นเงินที่ได้ชำระแล้ว.....บาท (.....)

ส่วนที่เหลือค้างชำระอีกจำนวน.....บาท (.....)

ผู้จะซื้อตกลงจะชำระให้แก่ผู้จะขายภายในวันที่.....หรือเมื่อสร้างบ้านเสร็จ

ข้อ ๓. หากผู้จะซื้อผิดนัดชำระเงินหรือชำระให้ไม่เต็มจำนวนตามข้อ ๒ ผู้จะซื้อยินยอมเสียดอกเบี้ยให้แก่ผู้จะขายในอัตรา.....ต่อเดือนของยอดเงินที่ได้ผิดนัด หรือมิฉะนั้นยินยอมให้ผู้จะขายใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาและริบเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระให้แก่ผู้จะขายมาแล้วทั้งหมดก็ได้

ข้อ ๔. เมื่อผู้จะซื้อได้ชำระเงินค่าซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามข้อ ๒. จนครบถ้วนแล้ว ผู้จะขายตกลงจะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้จะซื้อในวันที่.....ทั้งนี้ผู้จะซื้อจะต้องเตรียมหลักฐานที่จำเป็นในการจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์ให้พร้อม

ข้อ ๕. ค่าใช้จ่ายในการทำนิติกรรม ค่าฤชาธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่จำเป็นแก่การโอน ผู้จะซื้อเป็นผู้มีหน้าที่ชำระเองทั้งสิ้น โดยผู้จะซื้อต้องนำเงินมาชำระแก่ผู้จะขายพร้อมกับการชำระเงินที่ยังค้างชำระตามข้อ ๒ ในวันที่.....

ข้อ ๖. ผู้จะซื้อสัญญาว่าจะไม่จ้างบุคคลอื่นใดนอกจากผู้จะขาย จัดทำการก่อสร้างเพิ่มเติมในสิ่งก่อสร้างและในบริเวณที่ดินที่ก่อสร้างตามสัญญานี้ โดยมิได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้จะขาย ในระหว่างเวลาที่ผู้จะขายจัดทำการก่อสร้างตลอดจนกระทั่งถึงวันตรวจรับมอบอาคารและส่วนประกอบทั้งหมด หากผู้จะซื้อประพฤติฝ่าฝืนสัญญาข้อนี้ ซึ่งทำให้เกิดความเสียหายไม่ว่าในส่วนเพิ่มเติมหรือส่วนที่ผู้จะขายก่อสร้าง ผู้จะขายไม่ต้องรับผิดชอบในความเสียหายต่าง ๆ เหล่านั้นทั้งสิ้นไม่ว่าเมื่อเวลาใด ๆ และหากการที่ผู้จะซื้อประพฤติฝ่าฝืนสัญญาข้อนี้เป็นเหตุให้ผู้จะขายได้รับความเสียหาย ผู้จะซื้อต้องรับชดใช้ค่าสินไหมทดแทนเพื่อความเสียหายดังกล่าวแก่ผู้จะขาย

ข้อ ๗. เมื่อผู้จะซื้อได้ชำระเงิน (ในกรณีจ่ายเป็นเช็คต้องได้รับเงินตามเช็คนั้นเรียบร้อยก่อน) ให้แก่ผู้จะขายจนครบตามสัญญาแล้ว ผู้จะซื้อจึงจะเข้าครอบครองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาได้

ข้อ ๘. การชำระค่าบริการน้ำ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

๘.๑ ผู้จะซื้อจะต้องชำระค่าบริการน้ำ ขั้นต่ำ.....ลูกบาศก์เมตรแรก เดือนละ .....บาท และลูกบาศก์เมตรต่อไปคิดอัตราละ.....บาท ต่อลูกบาศก์เมตร โดยผู้จะซื้อต้องชำระค่าบริการน้ำเป็นรายเดือนนับแต่ผู้จะซื้อได้เข้าครอบครอง หรือได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามสัญญานี้

๘.๒ ผู้จะซื้อเป็นผู้ชำระค่าซ่อมแซมมิเตอร์น้ำในกรณีที่เกิดการชำรุดภายหลังผู้จะซื้อเข้าอยู่แล้ว โดยจำนวนเงินค่าซ่อมแซมนี้ผู้จะขายเป็นผู้กำหนดจากการชำรุดเป็นกรณีไป

๘.๓ ระเบียบหลักเกณฑ์ และอัตราการชำระค่าบริการน้ำ ผู้ขายอาจเปลี่ยนแปลงได้ โดยจะแจ้งให้ผู้จะซื้อทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน

ข้อ ๙. ผู้จะซื้อยินยอมที่จะออกค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ได้จัดทำขึ้นเพื่อประโยชน์ร่วมกับผู้จะซื้ออื่น ๆ ที่ซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในหมู่บ้านนี้ เช่น การรักษาความปลอดภัย การบำรุงรักษาความสะอาด ถนน ท่อระบายน้ำ ท่อน้ำประปา ตลอดจนไฟฟ้าแสงสว่าง และค่าซ่อมแซมต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับประโยชน์ส่วนรวมด้วย

ข้อ ๑๐. หากผู้จะซื้อผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง ผู้จะขายมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาและริบเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระให้แก่ผู้จะขายแล้วทั้งหมด

ข้อ ๑๑. สัญญานี้ยกเลิกข้อตกลง และสัญญาอื่นใดที่อาจมีมาก่อนระหว่างคู่สัญญา ทั้งสองฝ่ายจะไม่ถือข้อกล่าวอ้างด้วยวาจาและข้อความโฆษณาใด ๆ เป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

หนังสือสัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายต่างยึดถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายต่างเข้าใจในข้อความในสัญญานี้ดีโดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพยาน

ลงชื่อ.....ผู้จะซื้อ

( )

ลงชื่อ.....ผู้จะขาย

( )

ลงชื่อ..... ....พยาน

( )

ลงชื่อ.....พยาน

( )

๖

คำอธิบาย
พระราชบัญญัติอาคารชุดโดยย่อ

พระราชบัญญัติอาคารชุด

เหตุผลในการตราพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ เนื่องจากปัญหาในด้านที่อยู่อาศัยในเมืองได้เพิ่มทวีมากขึ้น และระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่อาจสนองความต้องการของประชาชน ซึ่งต้องอยู่อาศัยในอาคารเดียวกันโดยร่วมกันมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารนั้นแยกจากกันเป็นสัดส่วนได้ สมควรวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้น เพื่อให้ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกจากกันเป็นสัดส่วน และสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ นอกจากนั้น สมควรวางมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารชุดให้เหมาะสมเพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ผู้ที่จะมาซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย

หลักการของพระราชบัญญัตินี้ พอสรุปได้ คือ

(๑) วางหลักในการถือกรรมสิทธิ์ โดยให้เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุด (ทรัพย์ส่วนบุคคล) แต่ละคนโดยเอกเทศ และมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางที่ใช้ร่วมกัน ซึ่งต่างจากกรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งไม่อาจแบ่งแยกออกจากกันได้

(๒) บัญญัติเกี่ยวกับการใช้สอยทรัพย์ส่วนกลาง โดยที่บัญญัติให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นเพื่อดูแลและรักษาทรัพย์ส่วนกลางที่ใช้เพื่อประโยชน์ร่วมกันของเจ้าของร่วม และจัดการเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายและดูแลบำรุงรักษาทรัพย์ส่วนกลาง

(๓) มีการออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ให้เป็นหลักฐานในการจำหน่ายจ่ายโอน และเป็นหลักประกันใช้ยันกับบุคคลทั่วไปได้

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงได้ประกาศใช้ในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๒๒ และมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒๗ ตุลาคม ๒๕๒๒ เป็นต้นไป (คือหลังจากประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว ๑๘๐ วัน)

มาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ วิเคราะห์ศัพท์ไว้ดังนี้

๑. "อาคารชุด" หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

อาคารชุดในพระราชบัญญัตินี้หมายถึง ตึก บ้าน โรงเรือน ร้าน และคลังสินค้า สำนักงาน และสิ่งก่อสร้างอย่างอื่น ซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ ฯลฯ โดยสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ และกรรมสิทธิ์ที่แยกออกได้นั้นต้องประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ ๒ ประเภท คือ กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลกับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง ถ้าอาคารใดไม่สามารถแยกทรัพย์ออกเป็น ๒ ประเภทได้ก็ไม่เข้าลักษณะที่จะเป็นอาคารชุด

๒. "ทรัพย์ส่วนบุคคล" หมายความว่า ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย

ทรัพย์ส่วนบุคคล จึงแยกออกเป็น ๒ ส่วน

(๑) ห้องชุด

(๒) สิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย เช่น โรงเก็บรถเฉพาะห้องชุดนั้นและที่ดินที่ใช้ปลูกสวนดอกไม้ หรือปลูกผักสวนครัวของแต่ละห้องชุด ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนของ

เจ้าของห้องชุดนั้น หรืออาจเป็น ห้องใต้หลังคา ห้องใต้ดิน หรือที่ดินส่วนอื่น ๆ ซึ่งตกลงกันให้เป็นทรัพย์ส่วนบุคคล ซึ่งไม่จำเป็นจะต้องอยู่ติดต่อเป็นอันเดียวกับห้องชุด อาจแยกไปอยู่อีกส่วนหนึ่งต่างหากก็ได้

๓. "ห้องชุด" หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล กล่าวคือ ในอาคารแต่ละแห่งไม่ว่าจะเป็นอาคารประเภทใด หากมีการแบ่งแยกเป็นหน่วยย่อยสำหรับใช้อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการอื่นใด โดยบุคคลสามารถเข้าไปถือกรรมสิทธิ์ได้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคลแล้ว ย่อมถือเป็นห้องชุด ห้องชุดอาจมีลักษณะแตกต่างกันออกไป แต่รวมแล้วต้องเป็นห้องที่สามารถแยกเป็นส่วนเฉพาะบุคคลได้

๔. "ทรัพย์ส่วนกลาง" หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มิใช่ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุดและที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

ทรัพย์ส่วนกลางจึงแยกออกได้เป็น ๓ ประการ คือ

(๑) ส่วนของอาคารชุดที่มิใช่ห้องชุด ได้แก่ ส่วนต่าง ๆ ของอาคารชุด เช่น ฐานราก เสาเข็ม เสา หลังคา ดาดฟ้า หรือบันได ระเบียง กันสาด ราวลูกกรง ที่ใช้ร่วมกัน เป็นต้น

(๒) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด ได้แก่ ที่ดินที่ปลูกสร้างอาคารชุด รวมถึงบริเวณที่ติดต่อกันด้วย เช่น สนามหญ้า และที่ปลูกต้นไม้ซึ่งอยู่ในบริเวณอาคาร เว้นแต่จะได้กำหนดไว้ในข้อบังคับอาคารชุดให้เป็นอย่างอื่น

(๓) ที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม เช่น ที่ดินส่วนทรัพย์สินอื่น ได้แก่ เครื่องตัดหญ้า เครื่องดูดฝุ่น เครื่องพิมพ์ดีด ลิฟท์ เครื่องมือเครื่องใช้ต่าง ๆ สระว่ายน้ำ โรงเก็บรถร่วม

ทรัพย์ที่กฎหมายบังคับไว้ว่าจะต้องเป็นทรัพย์ส่วนกลาง (ตามมาตรา ๑๔) คือ

(๑) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด คือ ที่ดินที่ปลูกสร้างอาคารชุด

(๒) ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น ที่ดินที่เป็นลานจอดรถหรือที่ดินที่จัดไว้เป็นสวนดอกไม้เพื่อความร่มรื่นสวยงาม และให้สถานที่นั้นน่าอยู่อาศัย เป็นต้น

(๓) โครงสร้าง และสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด เช่น เสา เสาเข็ม หลังคา กันสาด ดาดฟ้า ฝาผนังด้านนอกโดยรอบ

(๔) อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น อาคารที่เป็นโรงเก็บรถร่วมกัน ระเบียง ราวลูกกรง มูลี่ เป็นต้น

(๕) เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน

(๖) สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด

(๗) ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

นอกเหนือจากที่กฎหมายกำหนดไว้ให้เป็นทรัพย์ส่วนกลางแล้ว อาจจะกำหนดให้ทรัพย์สินอื่นใดเป็นทรัพย์ส่วนกลางอีกก็ได้ แต่ต้องเป็นไปตามข้อบังคับของนิติบุคคล

๕. "หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด" หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง พนักงานเจ้าหน้าที่จะออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้กับผู้เป็น

เจ้าของห้องชุด เพื่อแสดงว่าผู้มีชื่อในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลซึ่งมีอยู่ในห้องชุดและมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางที่มีอยู่ในอาคารชุดนั้นด้วย

หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด อย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

(๑) ตำแหน่งที่ดินและจำนวนเนื้อที่ของที่ดินของอาคารชุด

(๒) ที่ตั้ง เนื้อที่ และแผนผังของห้องชุด ซึ่งแสดงความกว้าง ความยาว และความสูง

(๓) อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง

(๔) ชื่อตัวและชื่อสกุลของผู้มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุด

(๕) สารบัญสำหรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

(๖) ลายมือชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่

(๗) ประทับตราประจำตำแหน่งของพนักงานเจ้าหน้าที่

หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมีลักษณะคล้ายกับโฉนดที่ดินซึ่งออกตามประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นหลักฐานในการจำหน่ายจ่ายโอนหรือก่อภาระติดพันใด ๆ ก็ได้ ซึ่งสามารถใช้เป็นหลักประกันและใช้ยันกับบุคคลภายนอกได้

๖. **"เจ้าของร่วม"** หมายความว่า เจ้าของห้องชุดในอาคารชุดแต่ละอาคารชุด

ในพระราชบัญญัตินี้ คำว่า *"เจ้าของร่วม"* ก็มีความหมายเช่นเดียวกับ "เจ้าของรวม" ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ กล่าวคือ เป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเดียวกัน แต่การเป็นเจ้าของร่วมตามพระราชบัญญัติอาคารชุดนั้น หมายถึง เจ้าของห้องชุดทุกคนที่มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและต่างมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุดเท่านั้น ซึ่งต่างกับระบบกรรมสิทธิ์รวมตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

๗. **"นิติบุคคลอาคารชุด"** หมายความว่า นิติบุคคลที่ได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัตินี้

ในการที่อาคารซึ่งได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดแล้วนั้น ก็จะต้องมีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดทั้งนี้ เพราะระบบกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดจะต้องมีผู้จัดการดูแลเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลางแทนเจ้าของห้องชุดทุกคน เพราะอาคารชุดแต่ละแห่งย่อมมีผู้อยู่อาศัยเป็นจำนวนมาก ทรัพย์ส่วนกลางซึ่งใช้ร่วมกัน เช่น บันได หลังคา ลิฟท์ ฯลฯ ย่อมจะต้องมีผู้ดูแลรักษา เพราะนาน ๆ ไปย่อมชำรุดทรุดโทรมตามกาลเวลาและตามสภาพ ซึ่งจะต้องมีการซ่อมแซมรักษา จึงต้องมีนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้จัดการดำเนินการแทนเจ้าของร่วมทุกคน

นิติบุคคลอาคารชุดจึงมีฐานะเป็นนิติบุคคล มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง (ตามมาตรา ๓๓ วรรคหนึ่ง) และมีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ของวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วม (ตามมาตรา ๓๓ วรรคสอง)

๘. **"ข้อบังคับ"** หมายความว่า ข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

เมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดขึ้น นิติบุคคลนั้นจะต้องมีข้อบังคับเพื่อให้การบริหารงานของนิติบุคคลเป็นไปตามเป้าหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับดังกล่าวจะต้องมีสาระสำคัญอย่างน้อย ดังนี้

(๑) ชื่อนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งต้องมีคำว่า "นิติบุคคลอาคารชุด" ไว้ด้วย

(๒) วัตถุประสงค์ตามมาตรา ๓๓

(๓) ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด

(๔) จำนวนเงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุด ที่เจ้าของร่วมต้องชำระล่วงหน้า

(๕) ทรัพย์ส่วนกลางนอกจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๕ ถ้ามี

(๖) การจัดการทรัพย์ส่วนกลาง

(๗) การใช้ทรัพย์ส่วนบุคคลและทรัพย์ส่วนกลาง

(๘) อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางตามที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด

(๙) การเรียกประชุมใหญ่และวิธีการประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วม

(๑๐) อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา ๑๘

(๑๑) การแต่งตั้ง อำนาจหน้าที่ วาระการดำรงตำแหน่ง และการพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการ

(๑๒) ข้อความอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

๘. "พนักงานเจ้าหน้าที่" หมายความว่า ผู้ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งให้ปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ ได้แก่ ผู้ที่ดำรงตำแหน่งดังต่อไปนี้

(๑) อธิบดีกรมที่ดิน เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจเพิกถอนหรือแก้ไขเกี่ยวกับการออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการจดแจ้งรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียนคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย (ตามมาตรา ๒๔ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒)

(๒) เจ้าพนักงานที่ดิน เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการต่าง ๆ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ เช่น รับคำขอและจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ห้องชุด รวมทั้งออกใบแทน จดทะเบียนนิติบุคคล และจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม รวมทั้งจดทะเบียนเลิกอาคารชุด

การจดทะเบียนอาคารชุด

การที่จะให้อาคารใดมีผลเป็นอาคารชุดและดกอยู่ภายใต้การบังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ นั้น จะต้องมีการนำอาคารมาจดทะเบียนอาคารชุด

ตามมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ บัญญัติไว้ว่า "ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใด ประสงค์จะจดทะเบียนที่ดินและอาคารนั้นให้เป็นอาคารชุด ตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่พร้อมด้วย

๑. โฉนดที่ดิน

๒. แผนผังอาคารชุด

๓. อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้อง มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง ตามมาตรา ๑๔

๔. รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์ส่วนบุคคลและทรัพย์ส่วนกลาง

๕. คำรับรองของผู้ยื่นคำขอว่า อาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นไม่ติดการจำนอง เว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน

๖. หลักฐานอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับคำขอจดทะเบียนอาคารชุด ตามมาตรา ๖ แล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จะตรวจดูว่า ถ้ามีเจ้าหนี้จำนองหรือเจ้าหนี้ ซึ่งมีบุริมสิทธิ์เหนือที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนนั้นปรากฏอยู่ในโฉนดที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศคำขอนั้นพร้อมกับมีหนังสือแจ้งไปยังเจ้าหนี้ดังกล่าวให้มาแจ้งแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมทั้งแสดงหลักฐานภายในสามสิบวันนับตั้งแต่วันได้รับหนังสือ (มาตรา ๗)

ในการนี้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเข้าไปตรวจสภาพที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนหรือเรียกบุคคลใด ๆ มาให้ถ้อยคำหรือให้ส่งเอกสารตามความจำเป็นได้ และอาคารต้องเป็นอาคารที่ปลูกสร้างเสร็จเรียบร้อยสมบูรณ์ พร้อมที่จะอยู่อาศัยได้ ในการตรวจสอบพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องดำเนินการตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ดังนี้

๑. อาคารนั้นได้ปลูกสร้างในที่ดินตามโฉนดที่ดินตามที่ผู้ยื่นคำขอยื่นมาหรือไม่

๒. ทรัพย์ส่วนบุคคลและทรัพย์ส่วนกลาง ตรงกับหลักฐานที่ยื่นเพียงใดหรือไม่

๓. ห้องชุด มีความกว้าง ความยาว ความสูง เนื้อที่ และเลขที่ถูกต้องตรงกับหลักฐานที่ยื่นหรือไม่

๔. อาคารนั้นสามารถใช้เป็นอาคารชุด โดยแยกเป็นกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและทรัพย์ส่วนกลางได้

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ตรวจสภาพที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนแล้ว ผู้ไปตรวจต้องบันทึกผลการตรวจและความเห็นประกอบเรื่องไว้ด้วย หากตรวจสอบแล้วปรากฏว่ารายการใดไม่ถูกต้องควรแจ้งให้ผู้ยื่นคำขอจัดการแก้ไขภายในเวลาอันสมควร

ที่ดินและอาคารที่จะรับจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

๑. ที่ดินและอาคารนั้นต้องเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ยื่นคำขอโดยปราศจากภาระผูกพันใดๆ นอกจากการจำนองซึ่งเข้าเกณฑ์ ตาม ๒

๒. ในกรณีที่ที่ดินหรือทั้งที่ดินและอาคารติดการจำนอง ต้องปรากฏว่าผู้รับจำนองยินยอมให้จดทะเบียนเป็นอาคารชุด โดยยินยอมที่จะรับชำระหนี้จากห้องชุดแต่ละห้องชุดตามจำนวนเงินที่ตกลงกันแล้ว

๓. อาคารนั้นได้รับอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และสามารถใช้เป็นห้องชุดและทรัพย์ส่วนกลางได้

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่า เป็นการถูกต้องและที่ดินนั้นปราศจากภาระผูกพันใด ๆ หรือในกรณีที่ที่ดินนั้นติดการจำนอง แต่ผู้รับจำนองยินยอมให้จดทะเบียนอาคารชุดได้ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็รับจดทะเบียนอาคารชุดได้ โดยบันทึกความยินยอมของผู้รับจำนองตามมาตรา ๗ วรรคสาม และบันทึกจำนวนเงินที่ผู้รับจำนองได้ชำระหนี้จากห้องชุดแต่ละห้องชุดไว้ด้วย

อนึ่ง ในกรณีที่อาคารติดการจำนอง โดยไม่ครอบถึงที่ดินห้ามมิให้รับจดทะเบียนอาคารชุด

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนอาคารชุดและเจ้าพนักงานที่ดินได้จดแจ้งในโฉนดที่ดินแล้ว การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าว จะกระทำอีกต่อไปไม่ได้ เว้นแต่กรณีที่บัญญัติไว้ตามพระราชบัญญัตินี้ และผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นจะก่อภาระผูกพันเกี่ยวกับอาคารชุดดังกล่าวมิได้ (ตามมาตรา ๑๐)

กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด

แบ่งออกได้ ๓ ประการ คือ

๑. กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคล ได้แก่ กรรมสิทธิ์เฉพาะทรัพย์ส่วนบุคคล คือ ห้องชุดหรือสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย กรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะแบ่งแยกมิได้ (มาตรา ๑๒)

๒. กรรมสิทธิ์เกี่ยวกับพื้นห้องและผนังกั้นห้องระหว่างห้องชุด ตามมาตรา ๑๓ วรรคสอง บัญญัติไว้ว่า "พื้นห้อง ผนังกั้นห้อง ที่แบ่งระหว่างห้องชุดใดให้ถือเป็นกรรมสิทธิ์รวมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดนั้น" กล่าวคือ ส่วนที่เป็นผ่าผนังเฉพาะด้านที่กั้นระหว่างห้องชุด และเพดานของห้องชุดที่เป็นพื้นของห้องชุดชั้นบนอีกชั้นหนึ่งเหนือขึ้นไป ย่อมมีกรรมสิทธิ์รวมคนละครึ่งกับห้องชุดที่ติดกัน

๓. กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง คือ กรรมสิทธิ์ที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องมีกรรมสิทธิ์ร่วมอยู่ในทรัพย์ส่วนกลางของอาคารชุดนั้น ตามอัตราส่วนที่ปรากฏในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด กล่าวคือ เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างราคาของห้องชุดแต่ละห้องกับราคารวมของห้องชุดทั้งหมดในขณะที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้น ๆ

การจัดการดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง

มาตรา ๑๗ บัญญัติไว้ว่า "การจัดการและการใช้ทรัพย์ส่วนกลาง ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้และข้อบังคับ"

เมื่อมีการจดทะเบียนอาคารชุดแล้ว จะต้องมีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดขึ้น เพื่อทำหน้าที่ดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลาง ทั้งยังมีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้เป็นไปตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับของพระราชบัญญัตินี้

การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด จะต้องกระทำก่อนที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด กล่าวคือ "การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใด โดยไม่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดให้แก่บุคคลคนเดียวหรือหลายคนโดยถือกรรมสิทธิ์รวม จะกระทำได้ต่อเมื่อผู้ขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าวยื่นคำขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด พร้อมกับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีสำเนาข้อบังคับและหลักฐานในการจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่" (มาตรา ๓๑ วรรคหนึ่ง)

ดังนั้น จะเห็นได้ว่า การขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด จะต้องมีการจดทะเบียนข้อบังคับพร้อมกัน ซึ่งข้อบังคับดังกล่าวเปรียบเสมือนกฎซึ่งนิติบุคคลจะต้องนำไปใช้ดำเนินการในการจัดการดูแลทรัพย์ส่วนกลาง และใช้เป็นกฎเกณฑ์สำหรับให้เจ้าของร่วมทุกคนปฏิบัติ แต่ถ้าเจ้าของร่วมเห็นว่าข้อบังคับนั้น ๆ ไม่ยุติธรรมหรือไม่เหมาะสมด้วยเหตุผลประการใดก็ตาม ก็อาจขอให้มีการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับได้โดยอาศัยอำนาจตามมติที่ประชุมใหญ่ ซึ่งต้องมีคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า ๓ ใน ๔ ของจำนวนคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด (มาตรา ๔๕ (๓))

ในการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ซึ่งข้อบังคับได้จดทะเบียนไว้แล้ว จะสมบูรณ์ต่อเมื่อได้นำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (ตามมาตรา ๗๒ วรรคท้าย)

การดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุด จะต้องมีผู้จัดการเป็นผู้ทำการแทน อาจจะเป็นนิติบุคคลหรือบุคคลธรรมดาก็ได้ แต่ถ้าเป็นกรณีนิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ก็จะต้องมีการแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลนั้น ในฐานะผู้จัดการ (มาตรา ๓๕)

ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๓๖ ในการดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุดนี้ เจ้าของร่วมอาจจัดให้มีคณะกรรมการควบคุมการจัดการของนิติบุคคลอาคารชุดก็ได้ (มาตรา ๓๗ วรรคแรก) นอกจากนี้กฎหมายยังกำหนดให้มีการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมทั้งหมดภายในหกเดือน นับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ต่อจากนั้นให้มีการประชุมใหญ่ปีละครั้งเป็นอย่างน้อย (มาตรา ๔๒) ส่วนการลงคะแนนเสียงมติที่ประชุมในกรณีต่าง ๆ ให้เป็นไปตามที่บัญญัติในมาตรา ๔๓-๕๐

การดำเนินการดูแลจัดการทรัพย์ส่วนกลางนี้ จำเป็นจะต้องเสียค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในหลายกรณี กฎหมายจึงได้กำหนดให้เป็นหน้าที่ของเจ้าของร่วมทุกคนที่จะต้องเฉลี่ยกันออกค่าใช้จ่าย ตามส่วน (มาตรา ๑๘) ดังนี้

(๑) เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ตามส่วนแห่งประโยชน์ ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ตามที่กำหนดในข้อบังคับ

(๒) เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลาง ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง ตามมาตรา ๑๔

เจ้าของร่วมจะต้องชำระเงินให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด เพื่อดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด (มาตรา ๔๐) ดังต่อไปนี้

(๑) เงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของแต่ละห้องชุดจะต้องชำระล่วงหน้า

(๒) เงินทุนเมื่อเริ่มต้นกระทำกิจการอย่างใดอย่างหนึ่ง ตามข้อบังคับ หรือตามมติของที่ประชุมใหญ่

(๓) เงินอื่น เพื่อปฏิบัติตามมติของที่ประชุมใหญ่ ภายใต้เงื่อนไข ซึ่งที่ประชุมใหญ่กำหนด

เพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่าย ตามมาตรา ๑๘ กฎหมายได้บัญญัติคุ้มครองให้นิติบุคคลอาคารชุดมีบุริมสิทธิ (มาตรา ๔๑) ดังนี้

(๑) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา ๒๕๘ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนืออสังหาริมทรัพย์ที่เจ้าของห้องชุดนั้นนำมาไว้ในห้องชุดของตน

(๒) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายอันเกิดจากค่าภาษีอากร และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลาง ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา ๒๗๓ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือทรัพย์ส่วนบุคคลของแต่ละเจ้าของห้องชุด

ข้อสังเกต ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๒๕๘ บัญญัติว่า "ถ้าหนี้มีอยู่เป็นคุณแก่บุคคลใด ในมูลอย่างหนึ่งอย่างใดดังจะกล่าวต่อไปนี้ บุคคลนั้นย่อมมีบุริมสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์เฉพาะอย่างของลูกหนี้ คือ

(๑) เช่าอสังหาริมทรัพย์

(๒) ฯลฯ

นอกจากนี้ กฎหมายได้บัญญัติเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในกรณีพิเศษอีก ตามมาตรา ๓๔ และมาตรา ๕๐ คือ

(๑) ในกรณีที่อาคารชุดถูกเวนคืนบางส่วน ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ให้เจ้าของร่วมซึ่งถูกเวนคืนห้องชุดหมดสิทธิในทรัพย์ส่วนกลางที่เหลือจากการถูกเวนคืน ในกรณีนี้ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการให้เจ้าของร่วมซึ่งไม่ถูกเวนคืนห้องชุดร่วมกันชดใช้ราคาให้แก่เจ้าของร่วมซึ่งหมดสิทธิไปดังกล่าว ทั้งนี้ ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง

เพื่อประโยชน์ในการชดใช้ราคาให้แก่เจ้าของร่วม ซึ่งหมดสิทธิไปตามวรรคหนึ่ง ให้ถือว่าหนี้เพื่อชดใช้ราคาดังกล่าวมีบุริมสิทธิเหนือทรัพย์ส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุด ซึ่งไม่ถูกเวนคืนห้องชุดเช่นเดียวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง (มาตรา ๓๔)

(๒) ในกรณีอาคารชุดเสียหายทั้งหมดหรือแต่บางส่วน แต่เกินครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าเจ้าของร่วมมีมติโดยคะแนนเสียงเกินครึ่งหนึ่งของคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด ให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้น ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดี (มาตรา ๕๐ วรรคแรก)

ในกรณีที่อาคารชุดเสียหายบางส่วน แต่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนห้องชุดทั้งหมด ถ้าส่วนใหญ่เจ้าของห้องชุดที่เสียหายมีมติให้ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายนั้น ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายให้คืนดี (มาตรา ๕๐ วรรคสอง)

ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารที่เสียหาย สำหรับที่เป็นทรัพย์ส่วนกลางให้เจ้าของร่วมทุกคนในอาคารชุดเฉลี่ยออกตามส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง ส่วนค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างหรือซ่อมแซม สำหรับที่เป็นทรัพย์ส่วนบุคคลให้ตกเป็นภาระของเจ้าของห้องชุดที่เสียหายนั้น (มาตรา ๕๐ วรรคสาม)

ถ้ามีมติไม่ก่อสร้างหรือซ่อมแซมอาคารส่วนที่เสียหายตามที่กล่าวมาในวรรค ๑ หรือวรรค ๒ ให้นำมาตรา ๓๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม กล่าวคือ ให้เจ้าของร่วมซึ่งห้องชุดของตนเสียหายหมดสิทธิในทรัพย์ส่วนกลางที่เหลืออยู่ และในกรณีนี้ให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดการให้เจ้าของร่วมที่ห้องชุดของตนไม่เสียหายร่วมกันชดใช้ราคาให้แก่เจ้าของร่วม ซึ่งหมดสิทธิไปดังกล่าว ทั้งนี้ ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง (มาตรา ๕๐ วรรคห้า)

การออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

การออกใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมี ๕ กรณีคือ

๑. ในกรณีหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดสูญหาย ให้เจ้าของห้องชุดยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยนำพยานหลักฐานมาให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนจนเป็นที่เชื่อถือได้ แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศให้บุคคลทั่วไปทราบมีกำหนดสามสิบวัน ประกาศนั้นให้ปิดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา ที่ว่าการเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ และที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ห้องชุดตั้งอยู่ และ ณ ที่ห้องชุดนั้นแห่งละหนึ่งฉบับ ถ้ามีผู้คัดค้านภายในเวลาที่กำหนดและนำพยานหลักฐานมาแสดงให้พนักงานเจ้าหน้าที่สอบสวนแล้วสั่งการไปตามควรแก่กรณี ถ้าไม่มีผู้ใดคัดค้านภายในกำหนดให้ออกใบแทนได้ตามคำขอ

๒. ในกรณีหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดชำรุด ถ้าเจ้าของห้องชุดนำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมามอบและหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดนั้นยังมีตำแหน่งที่ดิน ที่ตั้งห้องชุด ลายมือชื่อและตราประจำตำแหน่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ตามแบบหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ปรากฏอยู่และสามารถทำการตรวจสอบได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนได้ แต่ถ้าขาดสาระสำคัญดังกล่าว ให้นำความใน ๑ มาใช้บังคับ

๓. ในกรณีศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ห้องชุด แต่ผู้ยื่นคำขอไม่สามารถนำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดมาเพื่อดำเนินการตามคำพิพากษา หรือคำสั่งศาลได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจออกใบแทนได้ตาม ๑ โดยอนุโลม

๔. ในกรณีอธิบดีกรมที่ดินจะใช้อำนาจจำหน่ายห้องชุดของคนต่างด้าว ตามมาตรา ๑๕ แต่ไม่ได้หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดคืนมาหรือได้มาแต่ชำรุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจออกใบแทนได้ตาม ๑ หรือ ๒ โดยอนุโลม

๕. ในกรณีพนักงานเจ้าหน้าที่ใช้อำนาจเพิกถอนหรือแก้ไขหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด หรือการจดแจ้งรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียน แต่ไม่ได้หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดคืนมาหรือได้มาแต่ชำรุด ให้ออกใบแทนตามคู่ฉบับที่เก็บไว้ ณ สำนักงานของพนักงานเจ้าหน้าที่

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยที่หลักการของกฎหมายที่แยกการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารออกเป็นส่วนเฉพาะตัวได้ ทำให้ผู้ถือกรรมสิทธิ์สามารถจำหน่าย จ่าย โอน ทำนิติกรรมต่าง ๆ ผูกพันทรัพย์ส่วนบุคคลของตนได้โดยอิสระ และโดยที่ห้องชุดมีฐานะเป็นอสังหาริมทรัพย์อย่างหนึ่ง เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงกรรมสิทธิ์หรือทำนิติกรรมบางอย่าง ซึ่งตามกฎหมายบัญญัติให้ทำการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และตามหมวด ๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้บัญญัติเกี่ยวกับวิธีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไว้ ตามมาตรา ๒๘–๓๐ แต่อย่างไรก็ตาม การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดจะกระทำมิได้จนกว่าจะจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ตามมาตรา ๓๑ เว้นแต่เป็นการไถ่ถอนจำนองที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดแจ้งไว้ตามมาตรา ๒๒ หรือเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดให้แก่บุคคลคนเดียวหรือหลายคนถือกรรมสิทธิ์รวม จึงจะกระทำได้ (มาตรา ๒๐ วรรคสอง)

การจดทะเบียนเลิกอาคารชุด

การเลิกอาคารชุด อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้ อาจเลิกได้ด้วยเหตุใดเหตุหนึ่ง ดังต่อไปนี้

(๑) ในกรณีที่ยังไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดแล้วแต่กรณีขอเลิกอาคารชุด

(๒) เจ้าของร่วมมีมติเป็นเอกฉันท์ให้เลิกอาคารชุด

(๓) อาคารชุดเสียหายทั้งหมด และเจ้าของร่วมมีมติไม่ก่อสร้างอาคารนั้นขึ้นใหม่

(๔) อาคารชุดถูกเวนคืนทั้งหมด ตามกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์

การเลิกอาคารชุดด้วยเหตุตาม (๑) (๒) และ (๓) จะต้องมีการยื่นคำขอจดทะเบียนเลิกอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุด หรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดแล้วแต่กรณี สำหรับการจดทะเบียนเลิกอาคารชุด ตาม (๒) และ (๓) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องแสดงสำเนารายงานการประชุมที่ถูกต้องของเจ้าของร่วมที่มีมติให้เลิกอาคารชุดนั้น หรือมีมติไม่ให้ก่อสร้างอาคารชุดนั้นขึ้นใหม่ (มาตรา ๕๒–๕๓)

ส่วนกรณีอาคารชุดเลิกไป ตามข้อ (๔) ให้หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดของอาคารนั้นเป็นอันยกเลิก และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนเลิกอาคารชุด (มาตรา ๕๖)

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้จดทะเบียนเลิกอาคารชุดแล้ว จะต้องประกาศการจดทะเบียนเลิกอาคารชุดนั้นในราชกิจจานุเบกษา ต่อจากนั้นก็จะต้องดำเนินการยกเลิกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามวิธีการที่กำหนดในกฎหมาย และจดแจ้งการยกเลิกอาคารชุดในสารบัญสำหรับจดทะเบียนในโฉนดที่ดินเดิม โดยจดแจ้งชื่อเจ้าของร่วมที่มีชื่อในคำขอจดทะเบียนขอยกเลิกอาคารชุดเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง พร้อมทั้งรายการภาระผูกพันอื่นที่ปรากฏในหนังสือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้น เมื่อได้ดำเนินการดังกล่าวแล้ว กฎหมายบัญญัติให้ที่ดินนั้นพ้นจากการอยู่ภายใต้บทบังคับตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และให้เจ้าพนักงานที่ดินคืนโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ถือกรรมสิทธิ์ (มาตรา ๕๕)

เมื่อมีการจดทะเบียนเลิกอาคารชุด ให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นอันเลิก และให้ที่ประชุมเจ้าของร่วมตั้งผู้ชำระบัญชีภายในสิบสี่วัน นับแต่วันจดทะเบียนเลิกอาคารชุด (มาตรา ๕๗) และให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ลักษณะ ๒๒ หุ้นส่วนและบริษัท หมวด ๕ ว่าด้วยการชำระบัญชีห้างหุ้นส่วนจดทะเบียน ห้างหุ้นส่วนจำกัด และบริษัทจำกัด มาใช้บังคับแก่การชำระบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุด โดยอนุโลม (มาตรา ๕๘)

ผู้ชำระบัญชีมีอำนาจจำหน่ายทรัพย์ส่วนกลางที่เป็นสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่มติที่ประชุมเจ้าของร่วมจะมีมติเป็นอย่างอื่น (มาตรา ๕๙)

เมื่อได้ชำระบัญชีเสร็จแล้ว ถ้ามีทรัพย์เหลืออยู่เท่าใด ให้แบ่งให้แก่เจ้าของร่วมตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลาง (มาตรา ๖๐)

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย การขอและการจดทะเบียนอาคารชุดหรือนิติบุคคลอาคารชุด การขอและการจดทะเบียนเลิกอาคารชุด การเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด หรือใบแทนหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การขอและการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมหรือการทำธุรกิจอื่นเกี่ยวกับห้องชุด ให้ผู้ขอเสียค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายตามที่กำหนดในกฎกระทรวง (มาตรา ๖๑)

และให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หมวด ๑๑ ค่าธรรมเนียม มาตรา ๑๐๔ ว่าด้วยอำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ในการกำหนดราคาทรัพย์ตามราคาตลาด มาตรา ๑๐๕ ว่าด้วยคณะกรรมการประเมินทุนทรัพย์และมาตรา ๑๐๖ ว่าด้วยการอุทธรณ์ราคาประเมินมาใช้บังคับแก่ค่าธรรมเนียมตามพระราช-บัญญัตินี้ โดยอนุโลม (มาตรา ๖๒)

ตามกฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๕๒๒) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ (หมวด ๔ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย) ได้กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเนื่องในการขอทำธุรกิจเกี่ยวกับอาคารชุดไว้ ดังนี้

ก. ค่าธรรมเนียม

(๑) ค่าจดทะเบียนอาคารชุด	ฉบับละ	๕๐๐.๐๐	บาท
(๒) ค่าจดทะเบียนเลิกอาคารชุด	ฉบับละ	๒๐๐.๐๐	บาท
(๓) ค่าจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด	ฉบับละ	๓๐๐.๐๐	บาท

(๔) ค่าจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ	ฉบับละ	๑๐๐.๐๐ บาท
(๕) ค่าออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดหรือใบแทนฯ	ห้องชุดละ	๕๐.๐๐ บาท

"(๖) ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ก. ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมมีทุนทรัพย์

เรียกตามจำนวนทุนทรัพย์ ร้อยละ ๒

แต่อย่างต่ำต้องไม่น้อยกว่า ๒๐.๐๐ บาท

ข. ค่าจดทะเบียนโอนมรดกหรือให้ ทั้งนี้

เฉพาะในระหว่างผู้บุพการีกับผู้สืบสันดาน

หรือระหว่างคู่สมรส เรียกตามจำนวนทุนทรัพย์ ร้อยละ ๐.๕

ค. ค่าจดทะเบียนการจำนอง หรือบุริมสิทธิ

คิดตามราคาที่จำนอง หรือบุริมสิทธิที่จดทะเบียน ร้อยละ ๑

ง. ค่าจดทะเบียนการเช่า คิดตามค่าเช่าตลอดเวลาที่เช่า หรือเงินกินเปล่า

หรือทั้งสองอย่างรวมกัน ร้อยละ ๑

ในกรณีเช่าตลอดชีวิต ให้คำนวณค่าเช่าเท่ากับระยะเวลาการเช่าสามสิบปี

เศษของร้อย ตาม ก. ข. ค. และ ง. ให้คิดเป็นหนึ่งร้อย

จ. ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไม่มีทุนทรัพย์ห้องชุดละ ๒๐.๐๐ บาท"

(ความใน (๖) แก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๒๕) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒)

(๗) ค่าธรรมเนียมเบ็ดเตล็ด		
(ก) ค่าคำขอ		๒.๐๐ บาท
(ข) ค่าคัดสำเนาเอกสารต่าง ๆ รวมทั้งค่าคัดสำเนาเอกสารเป็นพยานในคดีแพ่งโดยเจ้าหน้าที่เป็นผู้คัด	หน้าละ	๕.๐๐ บาท
(ค) ค่ารับรองเอกสารที่คัด	ฉบับละ	๕.๐๐ บาท
(ง) ค่าตรวจหลักฐานทะเบียนห้องชุด	ห้องชุดละ	๑๐.๐๐ บาท
(จ) ค่ารับรองห้องชุด	ห้องชุดละ	๑๐.๐๐ บาท
ข. ค่าใช้จ่าย		
(๑) ค่าปิดประกาศได้แก่ผู้ปิดประกาศ	รายละ	๑๐.๐๐ บาท
(๒) ค่าพยานได้แก่พยาน	คนละ	๒.๐๐ บาท

ตอบข้อหารือเกี่ยวกับอาคารชุด

๑. บริษัทแห่งหนึ่งได้จดทะเบียนอาคารชุดไว้แล้ว แต่ไม่ได้ระบุทรัพย์สินดังต่อไปนี้เป็นทรัพย์ส่วนกลางด้วยคือ สำนักงานนิติบุคคล สายล่อฟ้า เสาโทรทัศน์รวม เครื่องมือดับเพลิง โต๊ะเก้าอี้หินขัด และป้อมยามรักษาการณ์ บริษัทจะต้องจดทะเบียนเพิ่มทรัพย์สินทั้ง ๖ รายการดังกล่าวให้เป็นทรัพย์สินส่วนกลางหรือไม่ หากไม่จดทะเบียนเพิ่มทรัพย์ส่วนกลาง บริษัทจะยึดทรัพย์ทั้ง ๖ รายการกลับคืนได้

หรือไม่ และถ้าต้องจดทะเบียนเพิ่มทรัพย์ส่วนกลาง จะถือว่าเป็นการเปลี่ยนแปลงใด ๆ ซึ่งข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้แล้วตามนัยมาตรา ๓๒ วรรคท้ายแห่ง พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ หรือไม่

ตอบ แม้บริษัทจะมิได้ระบุไว้อย่างชัดแจ้งในขณะจดทะเบียนอาคารชุด ตามมาตรา ๖ (๔) และในขณะจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ตามมาตรา ๓๒ (๕) ว่า ทรัพย์สินทั้ง ๖ รายการ เป็นทรัพย์สินประเภทใดก็ต้องพิจารณาจากสภาพของตัวทรัพย์และการใช้ประโยชน์เป็นสำคัญ ซึ่งก็ปรากฏว่า ทรัพย์สินทั้ง ๖ รายการ เป็นทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน เข้าลักษณะเป็นทรัพย์ส่วนกลาง โดยผลของกฎหมายตามมาตรา ๑๕ (๔) – (๗) จึงไม่ต้องจดทะเบียนเพิ่มเติมหรือเปลี่ยนแปลงทรัพย์ส่วนกลางใด ๆ อีก

๒. กรณีที่เจ้าของโครงการอาคารชุด ได้จำหน่ายห้องชุดให้กับผู้ซื้อในลักษณะที่ผู้ซื้อขอซื้อห้องชุดจำนวนทั้งหมดที่สร้างขึ้นในแต่ละชั้นเพียงผู้เดียว โดยที่ผู้ซื้อรายนี้มีความประสงค์ที่จะขอเลขบ้านตามจำนวนห้องชุดในชั้นที่ขอซื้อ และสำหรับผนังกั้นระหว่างห้องชุดแต่ละห้องผู้ซื้อไม่ต้องการให้มีผนังกั้นระหว่างห้องชุดแต่ละห้อง จะสามารถดำเนินการได้หรือไม่

ตอบ กรณีที่เจ้าของโครงการอาคารชุดต้องการจำหน่ายห้องชุดทั้งหมดในแต่ละชั้นให้กับผู้ซื้อเพียงคนเดียว โดยไม่ต้องการให้มีผนังกั้นระหว่างห้องชุดแต่ละห้อง โดยขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดตามจำนวนเลขที่บ้านของห้องชุด ซึ่งได้รับอนุญาตจากกรุงเทพมหานครนั้น เห็นว่าไม่น่าจะออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ เพราะหากว่าอาคารชุดใดไม่มีผนังกั้นแบ่งระหว่างห้องชุดย่อมจะถือว่าอาคารชุดนั้นมีลักษณะเป็นเพียงห้องใหญ่ห้องเดียวและมิได้แยกถือกรรมสิทธิ์ออกเป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคลจึงไม่มีลักษณะเป็นห้องชุดตามบทวิเคราะห์ศัพท์ในมาตรา ๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แต่ถ้าเป็นกรณีเจ้าของห้องชุดซึ่งมีกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในแต่ละชั้น โดยจะรื้อผนังกั้นห้องออกให้เป็นห้องโถงใหญ่ห้องเดียว ในกรณีดังกล่าวนี้ย่อมอาจจะกระทำได้แต่ต้องไม่เป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารหรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ (ตามมาตรา ๑๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดฯ)

๓. กรณีเจ้าของอาคารชุดได้จัดที่จอดรถยนต์ และพื้นที่ภายในอาคารชุดเป็นทรัพย์ส่วนบุคคลตามที่เจ้าของอาคารชุด ได้มีการตกลงเป็นเงื่อนไขพิเศษกับผู้ซื้อแล้วนั้น สามารถจะออกหลักฐานในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้หรือไม่

ตอบ การออกเอกสารหลักฐานการแสดงกรรมสิทธิ์ในที่จอดรถยนต์และพื้นที่ที่จัดเป็นทรัพย์ส่วนบุคคลนั้น พ.ร.บ. อาคารชุด ๒๕๒๒ ไม่ได้บัญญัติไว้ แต่ควรจะต้องระบุทรัพย์ส่วนบุคคลดังกล่าวไว้ในแผนผังและรายการแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนบุคคล และทรัพย์ส่วนกลางไว้ (ตามมาตรา ๖ (๔) แห่ง พ.ร.บ. อาคารชุด) ให้ชัดเจน โดยให้แสดงรายละเอียดว่าทรัพย์ส่วนบุคคลเหล่านั้นเป็นของห้องชุดหมายเลขเท่าใดให้ถูกต้องตรงกัน ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะจดแจ้งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลตามที่แสดงไว้ในแผนผังเป็นหลักฐานในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้

๔. หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดรวม ๒๕๐ ห้องชุดมีชื่อบริษัทฯ เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ (ผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุด) ได้จดแจ้งการจำนองตามสัญญาจำนองที่มีอยู่ก่อนการจดทะเบียนอาคารชุด ถามว่า

ก. บริษัทฯ จะขอจดทะเบียนแก้ไขหนี้อันจำนองเป็นประกันและขึ้นจำนองได้หรือไม่

ข. การจดทะเบียนจำนองห้องชุดเป็นประกันลำดับที่ ๒ โดยยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ไปยังบุคคลอื่นก่อนนั้น สามารถดำเนินการได้หรือไม่

ตอบ ตามพ.ร.บ.อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ เมื่อมีการจดทะเบียนอาคารชุดและเจ้าพนักงานที่ดินได้จดแจ้งในโฉนดที่ดิน ตามมาตรา ๙ แล้ว มาตรา ๑๐ ได้บัญญัติห้ามมิให้ดำเนินการ ๒ ประการ คือ

(๑) ห้ามมิให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินดังกล่าวอีกต่อไป เว้นแต่กรณีที่บัญญัติไว้ตามพระราชบัญญัตินี้

(๒) ห้ามมิให้ผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้นก่อภาระผูกพันเกี่ยวกับอาคารชุดดังกล่าว

ตามที่หารือเป็นเรื่องการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด ไม่ใช่เรื่องการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอาคารชุดแต่อย่างใด เมื่อมาตรา ๑๐ ห้ามเฉพาะการจดทะเบียนฯ เกี่ยวกับที่ดินและอาคารชุดเท่านั้น ไม่ได้ห้ามการจดทะเบียนฯ ห้องชุด ดังนั้นพนักงานเจ้าหน้าที่ก็ย่อมดำเนินการจดทะเบียนฯ ห้องชุดได้ ประกอบกับคำว่า "อาคารชุด" กับ "ห้องชุด" นั้น มาตรา ๔ ได้ให้คำนิยามไว้แตกต่างกัน เมื่อกฎหมายไม่ได้ห้ามก่อภาระผูกพันเกี่ยวกับห้องชุดแล้ว เจ้าพนักงานที่ดินจึงสามารถดำเนินการได้ ส่วน "ภาระผูกพัน" ตามที่ได้บัญญัติไว้ในมาตรา ๑๐ นั้นหมายความถึง ข้อผูกพันใด ๆ ที่ผู้ขอจดทะเบียนอาคารชุดก่อขึ้นในอาคารชุด อันตกเป็นภาระหน้าที่ที่ผู้รับโอนห้องชุดจะต้องปฏิบัติข้อผูกพันนี้อาจเกิดจากทรัพยสิทธิหรือหนี้ที่เป็นบุคคลก็ได้ เช่น จำนอง เช่าทรัพย์ เช่าซื้อ ขึ้นเงินจำนอง เป็นต้น ดังนั้น กรณีที่ บริษัทฯ มีความประสงค์จะจดทะเบียนแก้ไขหนี้อื่นจำนองเป็นประกัน ขึ้นเงินจำนองห้องชุด หรือ จดทะเบียนห้องชุดเป็นประกันลำดับสอง สามารถดำเนินการได้

๕. บริษัทฯ ได้ขออนุญาตปลูกสร้างอาคารจำนวน ๒ หลัง และการก่อสร้างแบ่งส่วนออกเป็น ๒ โครงการ (ส่วน) ส่วนแรก ก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้วทั้งทรัพย์ส่วนบุคคลและทรัพย์ส่วนกลางและส่วนที่สองกำลังอยู่ในระหว่างการก่อสร้างซึ่งใกล้จะเสร็จเรียบร้อย จะรับจดทะเบียนอาคารชุดเฉพาะส่วนโครงการที่แล้วเสร็จได้หรือไม่

ตอบ พนักงานเจ้าหน้าที่ยังรับจดทะเบียนเป็นอาคารชุดให้ไม่ได้ เพราะถ้ารับจดให้จะมีปัญหาเรื่องอัตราส่วนในทรัพย์ส่วนกลางของหลังแรก โดยเฉพาะอย่างยิ่งทรัพย์ส่วนกลางที่เป็นที่ดินว่าจะมาเฉลี่ยให้หลังที่สองได้อย่างไร เพราะเป็นทรัพย์สินของเจ้าของร่วมหลังแรกไปหมดแล้ว

หากผู้ขอต้องการจะจดให้ในขณะนี้เจ้าของจะต้องขอแบ่งแยกที่ดินให้เป็นสัดส่วนของอาคารชุดแต่ละหลังก่อน แล้วจดทะเบียนอาคารชุดเป็นหลัง ๆ ก็อาจทำได้

๖. กรณีที่บริษัทฯ ประสงค์จะขอให้เจ้าพนักงานที่ดินออกหนังสือสำคัญห้องชุดหลายฉบับในพื้นที่ที่ไม่มีการกั้นห้องออกเป็นสัดส่วน หรือกั้นห้องตามประโยชน์การใช้สอยของผู้ครอบครองโดยการกั้นห้องนั้น ๆ ไม่ตรงกับแผนผังที่ผู้ขอขึ้นขอจดทะเบียนอาคารชุดและต้องการขอออกหนังสือสำคัญ ห้องชุดจะสามารถกระทำได้แค่ไหน เพียงใด

ตอบ "ห้องชุด" นั้นควรจะต้องมีการกั้นห้องเป็นสัดส่วนในแต่ละห้องชุด อาจมีห้องหลายห้องตามประโยชน์การใช้สอย เช่น ห้องนอน ห้องครัว ห้องรับแขก เป็นต้น ซึ่งรวมกันแล้วเป็นห้องชุด หากโล่งไปหมดก็ไม่น่าจะเรียกว่าห้องชุดได้ อย่างไรก็ดี การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดจะต้องออกตามรูปร่างห้องที่แท้จริง และตรงตามแผนผังที่ยื่นด้วย ฉะนั้นหากไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ดังกล่าว ก็ไม่ควรจะออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แต่อย่างใด เพราะถือว่าไม่มีลักษณะเป็นห้องชุด

แต่อาจมีบางห้องเป็นห้องโล่งเพื่อใช้เป็นสำนักงานหรือห้องประชุมก็ย่อมออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดได้ ทั้งนี้จะต้องพิจารณาตามวัตถุประสงค์ที่ใช้ประโยชน์เป็นสำคัญ

๗. กรณีที่อาคารที่ก่อสร้างเสร็จเรียบร้อยแล้ว มีผู้เข้าไปครอบครองใช้สอยเต็มพื้นที่แล้วและพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่สามารถเข้าไปตรวจสอบทรัพย์ส่วนกลางและทรัพย์ส่วนบุคคลและคำนวณพื้นที่ได้ เช่น สถานทูต หรือธนาคาร เช่นนี้ จะยึดถือการคำนวณเนื้อที่จากแบบแปลนที่กรุงเทพมหานครอนุมัติจะเพียงพอหรือไม่

ตอบ กรณีนี้แยกพิจารณาออกเป็น

ก. ถ้าเป็นทรัพย์ส่วนกลาง ก็น่าจะตรวจสอบได้ เพราะโดยลักษณะของทรัพย์ส่วนกลางย่อมเป็นทรัพย์ที่มีไว้เพื่อใช้ร่วมกันหรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันอย่างไร

ข. ถ้าเป็นทรัพย์ส่วนบุคคลที่ได้มีการเข้าไปครอบครองใช้ประโยชน์แล้ว ไม่เป็นเหตุผลที่จะเข้าไปตรวจสอบไม่ได้ เพราะในการปฏิบัติการตาม พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๗ วรรคสอง ให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่เข้าไปตรวจสอบที่ดิน และอาคารชุดที่ขอจดทะเบียนในเวลากลางวันได้ และในวรรคสาม เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าถูกต้องแล้ว จึงจะรับจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้ เพราะฉะนั้น ถ้าเขาไม่ยอมให้เข้าไปตรวจสอบหรือตรวจไม่ได้ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็ไม่อาจพิจารณาได้ว่าจะเป็นการถูกต้องเพียงใด หรือไม่ และไม่อาจรับจดทะเบียนเป็นอาคารชุดได้ ในกรณีเช่นนี้เป็นหน้าที่ของผู้ขอที่จะต้องอำนวยความสะดวกแก่เจ้าหน้าที่ตามควรแก่กรณี

การคำนวณเนื้อที่จากแบบแปลนที่กรุงเทพมหานครอนุมัติ ย่อมผิดพลาดคลาดเคลื่อนได้ ถ้าการก่อสร้างมิได้เป็นไปตามแบบแปลนโดยเคร่งครัด เพราะฉะนั้น จึงจำเป็นต้องตรวจสอบและพิจารณาว่าเป็นการถูกต้องแล้วเสียก่อนทุกห้องชุด มิฉะนั้นจะมีปัญหาต้องแก้ไขในภายหลัง

๘. คำว่า "ทรัพย์ส่วนบุคคล" นอกจากหมายถึง "ห้องชุด" แล้ว จะยังมีความหมายรวมถึงทรัพย์สินต่อไปนี้ด้วยหรือไม่

ก. สิ่งปลูกสร้างอื่นที่ให้เจ้าของห้องชุด มีกรรมสิทธิ์ควบไปกับห้องชุด เช่น โรงเก็บรถที่จอดรถที่จัดเฉพาะสำหรับห้องชุดหนึ่ง ๆ เป็นคัน ๆ ไป

ข. ที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละราย เช่น ที่ดินที่ใช้ปลูกสวนดอกไม้หรือปลูกผักสวนครัวของแต่ละห้องชุด ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์เฉพาะของเจ้าของห้องชุดนั้น เป็นต้น

ตอบ ตาม พ.ร.บ. อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔ คำว่า "ทรัพย์ส่วนบุคคล" หมายความว่าห้องชุดและหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละราย ซึ่งบทบัญญัติดังกล่าวได้แสดงชัดเจนอยู่แล้วว่า สิ่งปลูกสร้าง เช่น โรงรถ ที่พักคนใช้ หรือที่ดิน เช่น ที่ทำสวนดอกไม้ ย่อมมีได้และถ้ามีก็ให้ถือว่าเป็นห้องชุดด้วย โดยถือว่าเป็นทรัพย์ส่วนบุคคล ซึ่งเป็นกรณียกเว้นจากห้องชุดธรรมดาที่ไม่มีสิ่งดังกล่าว

๙. การมอบอำนาจในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการยื่นคำขอต่าง ๆ เกี่ยวกับอาคารชุด ตามกฎกระทรวงฯ (พ.ศ. ๒๕๒๓) ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ หมวด ๔ ไม่ได้กล่าวถึงค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการมอบอำนาจไว้ จึงมีปัญหาว่า พนักงานเจ้าหน้าที่จะมีอำนาจเรียกเก็บค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการมอบอำนาจไว้หรือไม่ เพียงใด

ตอบ ตามกฎกระทรวงฯ (พ.ศ. ๒๕๒๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มิได้บัญญัติและกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมมอบอำนาจได้ พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่อาจจะเรียกเก็บค่ามอบอำนาจ เนื่องในการขอจดทะเบียนเกี่ยวกับอาคารชุดได้

๑๐. บริษัทฯ ได้ยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ ๒๑๘, ๒๑๕, ๑๒๑๒, ๑๕๕๓, ๓๑๐๕, ๓๑๑๐, ๒๕๔๔๕, ๒๕๔๔๔, ๔๐๗๗๐ – ๔๐๗๗๒ และ ๔๓๔๑๒ เนื้อที่ประมาณ ๘๒ ไร่ ๑ งาน ๕๘ ตารางวา จัดจำหน่ายที่ดินเป็นแปลงย่อยประเภทบ้านเดี่ยว ๑๑๐ แปลง กันพื้นที่ไว้เป็นสนามเด็กเล่น ๓๕๗.๓๘ ตารางวา โรงเรียนอนุบาล ๒๘๑.๖๓ ตารางวา ร้านค้าย่อย ๓๑๕.๑๓ ตารางวา สวนสาธารณะ ๒๓๒.๕๕ ตารางวา และแบ่งไว้เป็นแปลงใหญ่ ๓ แปลง (โดยระบุไว้ในแผนผังว่า "กันไว้เป็นที่ว่างเพื่อจัดแบ่งแปลงย่อยในอนาคต") บริษัทฯ ต้องการจะนำเอาที่ว่างซึ่งกันไว้นั้นมาสร้างเป็นสวนหย่อม สระน้ำ สโมสร และคอร์ทเทนนิส เพื่อให้เป็นสมบัติส่วนรวมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยเก็บค่าเช่า ค่าบำรุง เพื่อเป็นผลประโยชน์ในการบำรุงรักษาสถานที่ดังกล่าวให้คงสภาพตลอดไป มีความเห็นว่า น่าจะตั้งเป็นนิติบุคคลอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงหารือว่า ทางปฏิบัติจะกระทำได้หรือไม่ เพียงใด

ตอบ (๑.) การดำเนินการของบริษัทฯ เป็นการจัดสรรที่ดิน ส่วนที่ว่างที่บริษัทฯกันไว้นั้น บริษัทฯ มีสิทธิที่จะดำเนินการอย่างใด เพื่อหาประโยชน์ก็ย่อมได้ (เว้นแต่การแบ่งแปลงย่อยเพื่อจำหน่าย จึงต้องขออนุญาตใหม่อีกเฉพาะส่วนที่กันไว้เป็นที่ว่าง) และย่อมจะเรียกค่าใช้จ่ายจากผู้มาใช้บริการนั้น ๆ ได้ตามที่เห็นสมควร เพราะฉะนั้นจึงไม่มีกรณีที่จะต้องมาขอจดทะเบียนนิติบุคคลตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดแต่อย่างใด

(๒.) การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ เป็นกรณีที่จะจดทะเบียนต่อเมื่อได้มีการก่อสร้างอาคารเสร็จแล้ว และถ้าพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่า เข้าหลักเกณฑ์เป็นอาคารชุดได้ จึงจะรับจดทะเบียนเป็นอาคารชุดก่อน เมื่อจะขายแก่ผู้ซื้อคนแรก พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดให้ภายหลัง

๑๑. การขอจดทะเบียนอาคารชุด บริษัทฯ จะขอจดได้ทันทีหรือต้องก่อสร้างอาคารชุดนั้นให้เสร็จเรียบร้อยแล้ว

ตอบ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ มาตรา ๔ คำว่า "อาคารชุด" หมายความว่า *อาคาร*ที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วน ๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง และตามมาตรา ๖ ที่ว่า "ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใด....." ดังนั้นอาคารที่จะนำมาขอจดทะเบียนเป็นอาคารชุด จะต้องเป็นอาคารที่สร้างแล้วหรือมีอยู่แล้ว เพราะถ้าสร้างยังไม่เสร็จก็ถือว่ายังไม่เป็นอาคารตามความหมายของกฎหมายนี้