

การจัดสรรที่ดิน

1. ความเป็นมา

ที่อยู่อาศัยนอกจากจะถือเป็นปัจจัยสำคัญประการหนึ่งในการดำรงชีวิตของมนุษย์แล้วยังนับว่ามีความสำคัญในการพัฒนาคุณภาพชีวิตของประชาชนโดยทั่วไป เพราะที่อยู่อาศัยมิได้เป็นเพียงสถานที่เพื่อการพักผ่อนนอนหลับเท่านั้นแต่ยังเป็นศูนย์รวมของครอบครัว ความต้องการที่อยู่อาศัยเป็นการกระตุ้นให้เกิดการออมทรัพย์และเป็นการลงทุนในทรัพย์สินที่มีความมั่นคงอย่างหนึ่งเหมือนกับการลงทุนในด้านอื่น ๆ และในการพัฒนาที่อยู่อาศัยนั้นนอกจากเป็นการพัฒนาทางด้านสังคมสิ่งแวดล้อม ให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยที่ดีมีคุณภาพแล้ว ยังมีส่วนช่วยเสริมสร้างและสนับสนุนกระบวนการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ ก่อให้เกิดการพัฒนาอุตสาหกรรมก่อสร้าง การว่าจ้างแรงงาน การค้าและธุรกิจ เป็นต้น

แต่เดิมมานั้นรัฐจะเป็นผู้จัดสรรที่ดินและที่อยู่อาศัยให้ประชาชน โดยในการจัดสรรที่ดินให้แก่ประชาชนดังกล่าวรัฐได้ช่วยเหลือในด้านสาธารณูปโภคบางประการ เช่น ถนน ไฟฟ้า ประปา เพื่อให้ประชาชนมีความเป็นอยู่และมีคุณภาพชีวิตที่ดี ต่อมาเมื่อจำนวนประชากรทวีจำนวนเพิ่มขึ้น ความต้องการที่อยู่อาศัยก็เพิ่มขึ้นตามไปด้วย หน่วยงานของรัฐไม่สามารถจัดหาที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนได้อย่างเพียงพอ การประกอบธุรกิจจัดสรรที่ดินภาคเอกชนจึงเริ่มเข้ามามีบทบาทในการจัดสรรที่ดิน ซึ่งนับว่าเป็นการสนับสนุนภาครัฐได้เป็นอย่างดี แต่โดยที่การประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินในระยะแรกเป็นไปอย่างเสรี เมื่อผู้ประกอบการได้ดำเนินการอย่างมีกำไร ทำให้ผู้ประกอบการด้านนี้เพิ่มจำนวนมากขึ้น ปรากฏว่าบางรายประสบความสำเร็จแต่บางรายก็ล้มเหลว ซึ่งนอกจากจะส่งผลกระทบต่อโดยตรงกับผู้ประกอบธุรกิจเองแล้วยังส่งผลกระทบต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้ได้รับความเดือดร้อนด้วย โดยปัญหาที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในยุคนั้นประสบกันอยู่บ่อย ๆ ได้แก่ ความไม่เรียบร้อย ความไม่พอเพียงของระบบสาธารณูปโภคในโครงการ การไม่จัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และปัญหาความไม่แน่นอนในการโอนสิทธิในที่ดินให้แก่ผู้ซื้อที่ดิน เป็นต้น รัฐเองก็ได้ตระหนักถึงมาตรฐานในการควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชนให้เป็นไปด้วยความสงบเรียบร้อยจึงได้ให้กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทยยกร่างกฎหมาย คือ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินขึ้นใช้เป็นกฎหมาย โดยมีเจตนารมณ์ที่จะคุ้มครองทั้งฝ่ายผู้จัดสรรที่ดินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และเพื่อจะให้มีความมาตรการทางกฎหมายที่จะควบคุมให้การดำเนินการจัดสรรที่ดินของเอกชนดำเนินไปอย่างเหมาะสม ทั้งด้านการอนามัย การคมนาคม ความปลอดภัยและการผังเมือง ในปี 2514 กรมที่ดินจึงได้ยกร่าง “พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน” ขึ้น โดยได้รับความเห็นชอบในหลักการจากคณะรัฐมนตรีและคณะกรรมการกฤษฎีกาในขณะนั้นแล้ว แต่ก่อนที่จะเสนอไปยังสภาผู้แทนราษฎรเพื่อพิจารณาปรากฏว่า ได้เกิดการปฏิวัติขึ้นในปลายปี 2514 จอมพลถนอม กิตติขจร หัวหน้าคณะปฏิวัติจึงได้อนุมัติยกร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินดังกล่าวเป็นประกาศของคณะปฏิวัติ

ฉบับที่ 286 เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 ออกใช้บังคับเป็นกฎหมาย โดยมีเหตุผลว่า “ปัจจุบันนี้ ได้มีผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดินเป็นจำนวนมาก แต่ยังไม่มีความหมายเพื่อใช้ควบคุมการจัดสรรที่ดินโดยเฉพาะ เป็นเหตุให้มีการพิพาทกัน อีกทั้งการวางแผนผัง โครงการหรือวิธีการในการจัดสรรที่ดินก็ไม่ถูกต้อง ตามหลักวิชาการผังเมือง จำเป็นจะต้องมีกฎหมายเพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชนให้เป็นไปด้วย ความเรียบร้อย เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และเพื่อผลในทางเศรษฐกิจ สังคม และการผังเมือง” ซึ่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ได้มีการประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 89 ตอนที่ 182 (ฉบับพิเศษ) วันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 และมีผลใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหกสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา จึงทำให้มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 29 มกราคม 2516 และกฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของเอกชน ฉบับดังกล่าวได้ใช้มาจนถึงวันที่ 21 กรกฎาคม 2543

2. การจัดสรรที่ดินปัจจุบัน

การจัดสรรที่ดินในปัจจุบันนี้เป็นไปตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ซึ่งมีผล บังคับใช้มาตั้งแต่วันที่ 22 กรกฎาคม 2543⁽¹⁾ โดยเป็นกฎหมายที่ออกมาใช้บังคับแทนที่ประกาศของ คณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 ที่ใช้บังคับมาเป็นเวลานานประมาณ 27 ปี โดยผู้มีหน้าที่เกี่ยวข้องได้ประมวลข้อบกพร่องของการใช้บังคับประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) ซึ่งยังมีหลักการและรายละเอียดไม่เหมาะสมหลายประการ สมควรแก้ไขปรับปรุงเพื่อ กำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยเฉพาะการได้สิทธิในที่ดินที่ทำสัญญาจะซื้อจะขาย มาตรการให้มีผู้รับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ การกระจายอำนาจ ในการอนุญาตและการควบคุมดูแลการจัดสรรที่ดินไปสู่คณะกรรมการระดับจังหวัดเพื่อให้เกิดความ คล่องตัวในการดำเนินธุรกิจการจัดสรรที่ดิน และการกำหนดเวลาในการพิจารณาการขออนุญาตจัดสรร ที่ดิน การออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินให้แน่นอน เพื่อป้องกันการทุจริตและเป็นการลดต้นทุน ค่าใช้จ่ายในการจัดสรรที่ดินทางหนึ่ง จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้ขึ้น

3. ความหมายของคำว่า “การจัดสรรที่ดิน”

ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ได้ให้ความหมายของการกระทำที่ เข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดินว่า

“การจัดสรรที่ดิน” หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่ สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้

(1) ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 117 ตอนที่ 45 ก วันที่ 23 พฤษภาคม 2543

มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลงและต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปี เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย

จากความหมายดังกล่าวจึงพอสรุปลักษณะและหลักเกณฑ์อันเป็นองค์ประกอบของการจัดสรรที่ดินได้ ดังนี้

(1) เป็นการจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป โดยที่ดินแปลงย่อยที่นำมาจำหน่ายจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงก็ได้ แต่ถ้าหลายแปลงต้องมีพื้นที่ติดต่อกัน และ

(2) ต้องได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน

หรือ (3) เป็นการจำหน่ายที่ดินที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลง โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน ต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมและจำหน่าย โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทนภายในสามปี เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป

สำหรับการนับระยะเวลาสามปีจะนับอย่างไร หากเป็นการจำหน่ายที่ดินที่แบ่งแยกไว้เดิมไม่ถึงสิบแปลงก็ให้นับระยะเวลาสามปีต่อเนื่องจากวันจดทะเบียนแบ่งแยกเป็นเกณฑ์ในการพิจารณา สำหรับในความหมายของการจัดสรรที่ดินนี้จะไม่นับถึงจำนวนเนื้อที่ของที่ดินแปลงย่อยหรือแปลงแบ่งแยกว่าจะมีเนื้อที่มากน้อยเท่าใดแม้จะแบ่งเพียง 1 ตารางวาก็นับเป็นหนึ่งแปลง แต่จะคำนึงถึงจำนวนแปลงที่ดินเป็นประการสำคัญ ถ้าเป็นการแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยมีจำนวนรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปแล้วก็อยู่ในความหมายของการจัดสรรที่ดินนี้ ส่วนกรณีที่เป็นกรดำเนินการโดยการใส่ชื่อบุคคลหลายคนเข้าถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินแปลงเดียวกันแล้วจึงมาแบ่งเป็นแปลงย่อยตั้งแต่สิบแปลงเพื่อแบ่งกรรมสิทธิ์กัน ถ้าตรวจสอบหรือพิสูจน์ได้ว่าเป็นการจำหน่ายที่ดินก็เข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดินตามความหมายนี้ทั้งสิ้น และในการจำหน่ายที่ดินที่แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปไม่ว่าจะเป็นการดำเนินการเพื่อจำหน่ายในลักษณะที่อยู่อาศัย เพื่อประกอบการพาณิชย์ เพื่อประกอบการอุตสาหกรรม หรือเพื่อเกษตรกรรม ก็จะถูกจัดสรรที่ดินตามความหมายนี้เช่นเดียวกัน

กรณีที่กำหนดระยะเวลาในการแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยภายในสามปีนั้นเป็นการกำหนดระยะเวลาไว้ตามบทบัญญัติเกี่ยวกับการขออนุญาตทำการค้าที่ดิน⁽¹⁾ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อป้องกันมิให้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยครั้งละ 9 แปลงหลายครั้งเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย

(1) การค้าที่ดิน ยกเลิกโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 12) พ.ศ. 2551 ซึ่งประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 125 ตอน 33 ก ลงวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2551

ส่วนเหตุผลที่กำหนดในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ว่าการจัดสรรที่ดินจะต้องมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปซึ่งเป็นจำนวนที่เคยกำหนดไว้ในประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) นั้นไม่พบเหตุผลที่แน่ชัด แต่ก็น่าจะมีเหตุผลที่ว่าเดิมก่อนประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) ใช้บังคับ การจัดสรรที่ดินดำเนินการกันอย่างเสรียังไม่มีการควบคุมจึงไม่เป็นความผิดพลาด อาศัยฐานกระทำการจัดสรรที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาต แต่เป็นเรื่องระหว่างเอกชนกับเอกชนในทางแพ่ง เมื่อประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับมีบทกำหนดโทษทางอาญาฐานกระทำการจัดสรรที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาต การกำหนดให้มีโทษทางอาญาจึงควรอยู่ในพฤติการณ์ที่ทำให้ประชาชนจำนวนมากไม่ต้องได้รับความเดือดร้อนมิฉะนั้นการจัดสรรที่ดินเพียงแปลงสองแปลงก็ต้องขออนุญาตด้วย ซึ่งจะไม่คุ้มค่าในการลงทุนและเป็นการไม่สมควรที่จะกำหนดความรับผิดชอบทางแพ่งให้เป็นทางอาญา ประกอบกับการแบ่งแยกเพื่อการอย่างอื่นโดยทั่วไป เช่น การให้ก็มีไม่มากนักที่จะเกินสิบแปลงและการกำหนดจำนวนไว้ที่สิบแปลงขึ้นไปก็มีความเหมาะสมทางการผังเมือง และเพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทางการอเนกมัย การคมนาคม ความปลอดภัย ดังนั้น จำนวนแปลงย่อยตั้งแต่สิบแปลงจึงยังคงไว้ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ไม่มีการเปลี่ยนแปลง

ผู้ใดจะทำการจัดสรรที่ดินต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการก่อน⁽¹⁾ หากผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาตต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี และปรับตั้งแต่สี่หมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท⁽²⁾ ซึ่งคณะกรรมการที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินนี้หมายถึง คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดของแต่ละจังหวัด ดังจะกล่าวในรายละเอียดต่อไป

นอกจากความหมายของ “การจัดสรรที่ดิน” แล้ว ยังมีความหมายของคำนิยามอื่น ๆ ที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ซึ่งจำเป็นต้องทำความเข้าใจคือ

“สิทธิในที่ดิน” หมายความว่า กรรมสิทธิ์และให้หมายความรวมถึงสิทธิครอบครองด้วยการที่กฎหมายฉบับนี้กำหนดให้เป็นสิทธิในที่ดิน เนื่องจากตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515) จะใช้คำว่า “กรรมสิทธิ์” เช่น ข้อ 11 (1) กำหนดว่า “ถ้าผู้ขอมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ขอจัดสรรให้แสดงโฉนดที่ดินนั้น.....” จึงทำให้แปลความว่า ที่ดินที่จะทำการจัดสรรมีเฉพาะโฉนดที่ดินเท่านั้น ดังนั้น จึงถือว่าการจัดจำหน่ายที่ดินที่มีหลักฐานเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3 , น.ส.3 ก, น.ส.3 ข) ติดต่อกันเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปไม่อยู่ในบังคับที่จะต้องขออนุญาตทำการ

(1) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 21 วรรคหนึ่ง “ห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ”

(2) มาตรา 59 “ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา 21 ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปีและปรับตั้งแต่สี่หมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท”

จัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) ดังนั้น พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 จึงแก้ไขเป็นคำว่า “สิทธิในที่ดิน” เพื่อต้องการให้มีความหมายครอบคลุมว่า ที่ดินที่จะนำมาขอจัดสรรจะเป็นโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ก็ได้

จากการที่เคยมีการแปลความไว้ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) ว่า การขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจะขออนุญาตได้เฉพาะที่ดินที่มีหลักฐานเป็นโฉนดที่ดินเท่านั้น ทำให้เกิดปัญหาขึ้นเมื่อพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มีผลใช้บังคับแล้วว่า ที่ดินตามหลักฐานหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยไว้แล้วตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปและจะนำมาจำหน่ายภายหลังที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินดังกล่าวมีผลใช้บังคับแล้ว จะเข้าข่ายต้องยื่นขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินหรือไม่ ซึ่งเรื่องทำนองนี้คณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินได้พิจารณาในคราวประชุม ครั้งที่ 1/2545 เมื่อวันที่ 17 มกราคม 2545 และมีมติว่า “การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปอันมีลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดิน ภายหลังพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ใช้บังคับ ต้องขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินต่อคณะกรรมการ ตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 เว้นแต่จะมีหลักฐานที่เชื่อได้ว่าได้มีการจำหน่ายที่ดินแปลงย่อยดังกล่าวก่อนหน้าที่พระราชบัญญัติฉบับนี้ใช้บังคับ” และกรณีที่ดินได้มีความเห็นว่าการจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรมไม่เข้าลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) เช่นเดียวกับที่ดินที่มีหลักฐานเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เมื่อพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มีผลใช้บังคับแล้ว ก็ต้องถือปฏิบัติตามมติของคณะกรรมการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของกรมที่ดินดังกล่าวด้วย

“ใบอนุญาต” หมายความว่า ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

“ผู้จัดสรรที่ดิน” หมายความว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินด้วย ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้รับโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเข้ามารับสิทธิและหน้าที่ของผู้ได้รับใบอนุญาตในเรื่องต่าง ๆ ตลอดทั้งพระราชบัญญัติโดยไม่ต้องขยายความในส่วนสาระของกฎหมายว่ากรณีใดให้มีผลใช้บังคับไปถึงผู้รับโอนใบอนุญาตด้วยต่อไป และคำนิยามผู้จัดสรรที่ดินนี้ไม่รวมไปถึงผู้ซึ่งซื้อที่ดินจากผู้จัดสรรที่ดินไปแล้วจำหน่ายต่ออีก เพราะหากควบคุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ดำเนินการดังกล่าวจะเป็นการสร้างภาระและความยุ่งยากที่ไม่คล่องตัวแก่ธุรกิจการจัดสรรที่ดิน

“ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร” หมายความว่า ผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดินเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรร และให้หมายความถึงผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไปด้วย การขยายความที่ให้รวมถึงผู้รับโอนสิทธิ

คนต่อไปด้วยก็เพื่อให้ผู้รับโอนสิทธิเข้ามารับสิทธิและหน้าที่ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในเรื่องต่าง ๆ ตามพระราชบัญญัตินี้ โดยไม่ต้องขยายความในส่วนสาระของกฎหมาย

“บริการสาธารณะ” หมายความว่า การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ตามพระราชบัญญัตินี้ ไม่สามารถให้คำจำกัดความของบริการสาธารณะไปให้ชัดเจนว่าสิ่งใดบ้างถือเป็นบริการสาธารณะ ทั้งนี้ เพื่อให้ผู้จัดสรรที่ดินสามารถดำเนินการจัดสรรที่ดินให้เหมาะสมกับจำนวนทุนทรัพย์ ความต้องการของผู้ซื้อและสภาพของท้องถิ่น โดยจะให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้กำหนดเองว่าจะจัดให้มีบริการสาธารณะใดบ้าง เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการจัดสรรที่ดินของตน ซึ่งผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจะต้องระบุไว้ในโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ขออนุญาตต่อคณะกรรมการ เช่น การบริการรักษาความปลอดภัย การบริการรถรับส่ง สโมสร สระว่ายน้ำ ฯลฯ อย่างไรก็ตาม เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้กำหนดให้มีสิ่งใดเป็นบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดินของตนแล้ว ก็เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะต้องจัดให้มีและบำรุงรักษาบริการสาธารณะเหล่านั้นตามที่ได้ขออนุญาตต่อคณะกรรมการและผู้จัดสรรที่ดินสามารถเรียกเก็บค่าใช้จ่ายบริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ แต่ต้องเป็นไปตามอัตราที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบ⁽¹⁾ โดยผู้จัดสรรที่ดินอาจแสดงอัตราการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการให้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะไว้ในโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินตั้งแต่ครั้งขออนุญาตทำการจัดสรร หรืออาจจะขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงโครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินต่อคณะกรรมการภายหลังเมื่อได้จัดให้มีหรือให้ใช้บริการสาธารณะนั้นแล้วก็ได้ และหากผู้มีหน้าที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการบริการสาธารณะชำระเงินล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนดหรือค้างชำระก็สามารถนำมาตรึงการกรณีสผู้มีหน้าที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคมาใช้ได้ โดยอนุโลม กล่าวคือ หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระเงินค่าบริการและการบำรุงรักษาบริการสาธารณะล่าช้าจะต้องจ่ายค่าปรับตามอัตราที่คณะกรรมการกำหนด หรือค้างชำระติดต่อกันตั้งแต่สามเดือนขึ้นไป อาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในบริการสาธารณะ หรือค้างชำระติดต่อกันหกเดือนขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน แต่ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินแต่ละจังหวัดกำหนดขึ้น เช่น ในเขตกรุงเทพมหานคร คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครได้ออกระเบียบกำหนดอัตราค่าปรับกรณีชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนดไว้ โดยให้ที่ดินที่ใช้เพื่อประกอบการอุตสาหกรรมและที่ดินที่ใช้เพื่อประกอบการพาณิชย์กรรมต้องชำระค่าปรับไม่เกินร้อยละสิบห้าของจำนวนเงินที่ค้างชำระ และที่ดินที่ใช้เพื่อเกษตรกรรม เพื่อที่อยู่อาศัยและที่ดินเปล่า

(1) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 53 “การจัดให้มีและการบำรุงรักษาบริการสาธารณะให้มีความในมาตรา 50 มาใช้บังคับโดยอนุโลม ทั้งนี้ ให้เรียกเก็บค่าใช้จ่ายบริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะได้ตามอัตราที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบ”

ไม่เกินร้อยละสิบของจำนวนเงินที่ค้างชำระ ดังนั้น ในเขตกรุงเทพมหานคร ผู้จัดสรรที่ดินจึงสามารถนำระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยการกำหนดอัตราค่าปรับกรณีชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด พ.ศ.2546 มาใช้กับกรณีของการค้างชำระค่าใช้จ่ายในการใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะได้โดยอนุโลม

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด

คณะกรรมการตามที่กำหนดในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 นี้ จะแตกต่างจากคณะกรรมการตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) ซึ่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าวกำหนดให้มีคณะกรรมการเพียงหนึ่งคณะเรียกว่า “คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน” แต่ด้วยหลักการของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฉบับนี้ที่แตกต่างจากประกาศของคณะปฏิวัติดังกล่าวประการหนึ่ง คือ เพื่อให้มีการกระจายอำนาจการอนุญาตและการควบคุมดูแลการจัดสรรที่ดินไปสู่คณะกรรมการระดับจังหวัด จึงกำหนดให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินประจำจังหวัดทุกจังหวัด เพื่อกำกับดูแลการจัดสรรที่ดินภายในจังหวัดให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 สำหรับเขตองค์กรปกครองท้องถิ่นแม้ว่าจะมีกฎหมายจัดตั้งโดยเฉพาะเป็นพิเศษ แต่การขออนุญาตเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินก็ต้องขอต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินในระดับจังหวัด เช่น คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดชลบุรีมีอำนาจในการพิจารณาเรื่องการจัดสรรที่ดินในเขตเมืองพัทยาด้วย

“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า เจ้าพนักงานที่ดินซึ่งเป็นผู้ปฏิบัติการในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินการตามพระราชบัญญัตินี้ก็ยังคงเป็นเจ้าพนักงานที่ดินซึ่งมีอำนาจหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินเหมือนกับที่เคยกำหนดไว้อยู่เดิมในประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) โดยบทบัญญัติที่เกี่ยวกับอำนาจหน้าที่ของพนักงานเจ้าหน้าที่จะมีอยู่ในมาตรา 22 มาตรา 28 และมาตรา 41 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินนี้

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ ซึ่งก็คือรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเช่นเดียวกับที่กำหนดไว้ในประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515)

4. การพิจารณาการหลีกเลี่ยงการจัดสรรที่ดิน

ในการพิจารณาว่าการแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยของผู้ใดจะเข้าลักษณะเป็นการแบ่งแยกอันเข้าข่ายเป็นการหลีกเลี่ยงการจัดสรรที่ดินหรือไม่ หากเป็นการขอแบ่งแยกในนามเดิมจะพิจารณาได้ไม่ยากนักโดยพิจารณาจากการวางผังแบ่งแปลง ขนาด เนื้อที่ และการจัดให้มีสาธารณูปโภค

เช่น ถนน ไฟฟ้า ประปา สวน สนามเด็กเล่น ฯลฯ แต่ที่เป็นปัญหาในการพิจารณาก็คือ การใช้ชื่อบุคคลหลายคนเข้าเป็นเจ้าของร่วมในที่ดินแปลงเดียวกันที่รู้จักกันว่า การถือกรรมสิทธิ์รวมแล้วจึงแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยเพื่อแยกกรรมสิทธิ์กันแล้วก็แบ่งเป็นแปลงย่อยต่อเนื่องต่อไปอีก เมื่อรวมกันแล้วเป็นจำนวนแปลงย่อยตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ซึ่งการดำเนินการเช่นนี้หากตรวจสอบและพิสูจน์ได้ว่าเป็นการจำหน่ายที่ดินก็เข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดินแล้ว อย่างไรก็ตาม โดยที่กฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของเอกชนแต่เดิมนั้นใช้บังคับตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) ต่อมาได้ถูกยกเลิกและมีพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาใช้บังคับแทน ดังนั้น ในการพิจารณาเรื่องการจัดสรรที่ดินจึงต้องพิจารณาจากบทบัญญัติเดิมนั้นด้วย ถึงแม้ว่าจากช่วงเวลาถึงปัจจุบันคดีน่าจะขาดอายุความแล้วก็ตาม

ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) การกระทำที่จะถือว่าเป็นการจัดสรรที่ดิน⁽¹⁾ จะต้องประกอบด้วยหลักเกณฑ์ดังนี้

1. ได้มีการจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อย มีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปไม่ว่าจะเป็นการจำหน่ายด้วยวิธีใด ๆ โดยจะทำการรังวัดแบ่งแยกแล้วหรือไม่ก็ตาม

2. การจัดจำหน่ายนั้นผู้จัดสรรที่ดินได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเป็นค่าตอบแทน และ

3. ผู้จัดสรรที่ดินได้มีการให้คำมั่นหรือการแสดงออกโดยปริยายว่า จะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงให้ที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบกิจการพาณิชย์ หรือที่ประกอบกิจการอุตสาหกรรม กล่าวคือ

3.1 ผู้จัดสรรที่ดินได้มีการให้คำมั่นว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ เช่น มีการโฆษณา หรือทำสัญญาว่าจะจัดให้มีถนน ไฟฟ้า หรือน้ำประปา เป็นต้น หรือ

3.2 ผู้จัดสรรที่ดินได้มีการแสดงออกโดยปริยายว่า จะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ เช่น ได้มีการวางผังแบ่งแปลง อันมีลักษณะเป็นทางหรือถนน หรือได้มีการปักเสาไฟฟ้า หรือได้มีการขุดหลุมเพื่อวางท่อประปา หรือท่อระบายน้ำ เป็นต้น หรือ

3.3 ผู้จัดสรรที่ดินได้มีการให้คำมั่นว่าจะปรับปรุงให้ที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบกิจการพาณิชย์ หรือที่ประกอบกิจการอุตสาหกรรม เช่น มีคำมั่นว่าจะจัดให้มีสนามเด็กเล่น สวนสาธารณะ

สรุป

(1) ข้อ 1 ในประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้

“การจัดสรรที่ดิน” หมายความว่า การจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปไม่ว่าด้วยวิธีใด โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเป็นค่าตอบแทน และมีการให้คำมั่น หรือการแสดงออกโดยปริยายว่า จะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงให้ที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบกิจการพาณิชย์ หรือที่ประกอบกิจการอุตสาหกรรม

สระว่ายน้ำ สนามกีฬา โรงเรียนอนุบาล หรือจะจัดให้มีหน่วยรักษาความปลอดภัย หรือจะจัดให้มีตลาดสด หรือศูนย์การค้า เป็นต้น หรือ

3.4 ผู้จัดสรรที่ดินได้มีการแสดงออกโดยปริยายว่า จะปรับปรุงให้ที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม เช่น ได้มีการวางผังแบ่งแปลงที่ดิน หรือขอรังวัด แบ่งแยกที่ดินมีขนาดที่จะใช้เป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม เป็นต้น

การพิจารณาว่าการกระทำใดที่เข้าลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศของ คณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) จึงต้องนำหลักเกณฑ์ดังกล่าวมาประกอบการพิจารณาร่วมกับการพิจารณาในเรื่องของสภาพพื้นที่ การโฆษณา หลักฐานและพฤติการณ์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พยานบุคคลและหลักฐานแวดล้อมอื่น ๆ ส่วนการที่บุคคลใดกระทำการจัดสรรที่ดินโดยไม่ได้ รับอนุญาตจากคณะกรรมการ⁽¹⁾ จะต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี และปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท⁽²⁾ ซึ่งบทกำหนดโทษดังกล่าวนี้เป็นคดีอาญา ถ้ามิได้ฟ้องและได้ตัวผู้กระทำความผิดมาয়ศาลภายใน กำหนดห้าปีนับแต่วันกระทำความผิด คดีนั้นขาดอายุความ⁽³⁾ โดยอายุความฟ้องร้องคดีให้นับจากการ จำหน่ายที่ดินแปลงย่อยครั้งสุดท้ายว่าเกินห้าปีแล้วหรือไม่

ส่วนการกระทำที่จะถือว่าเป็นการจัดสรรที่ดิน⁽⁴⁾ ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 จะต้องประกอบด้วยหลักเกณฑ์ ดังนี้

(1) ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515

ข้อ 10 ห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการ

ฯลฯ

(2) ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515

ข้อ 35 ผู้ใดฝ่าฝืนข้อ 10 วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี และปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

(3) ประมวลกฎหมายอาญา

มาตรา 95 ในคดีอาญา ถ้ามิได้ฟ้องและได้ตัวผู้กระทำความผิดมาয়ศาลภายในกำหนดดังต่อไปนี้ นับแต่วันกระทำความผิด เป็นอันขาดอายุความ

ฯลฯ

(4) ห้าปี สำหรับความผิดต้องระวางโทษจำคุกกว่าหนึ่งเดือนถึงหนึ่งปี

(4) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 4 ในพระราชบัญญัตินี้

“การจัดสรรที่ดิน” หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียว หรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลงและต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปี เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย

1. ได้มีการจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวกัน หรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน และ
2. การจำหน่ายนั้นผู้จัดสรรที่ดินได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน หรือ
3. ได้มีการจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยจากที่ดินแปลงเดียวกันหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกันไว้ไม่ถึงสิบแปลง โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และต่อมาได้มีการจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยจากที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปีเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป

ในการพิจารณาว่าการดำเนินการลักษณะอย่างใดเข้าองค์ประกอบเป็นการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 จะต้องพิจารณาองค์ประกอบตาม ข้อ 1 และ ข้อ 2 หรือ ข้อ 3 ส่วนบุคคลใดที่กระทำการจัดสรรที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ⁽¹⁾ ถือเป็นความผิดทางอาญาเช่นเดียวกับประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) แต่มีบทกำหนดโทษที่สูงขึ้นกว่าเดิม ทั้งโทษจำคุกและโทษปรับ คือ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปีและปรับตั้งแต่สี่หมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท⁽²⁾ ซึ่งหากมิได้ฟ้องและได้ตัวผู้กระทำความผิดมายังศาลภายในกำหนดสิบปีนับแต่วันกระทำความผิดถือว่าคดีขาดอายุความ⁽³⁾ โดยการนับอายุความฟ้องคดี ก็นับจากการจำหน่ายที่ดินแปลงสุดท้ายเช่นเดียวกัน แต่หากมีการดำเนินการจำหน่ายที่ดินแปลงย่อยต่อเนื่องกันกล่าวคือดำเนินการจำหน่ายที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) ยังมีผลใช้บังคับต่อเนื่องมาจนถึงพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ใช้บังคับ การนับอายุความก็คงเป็นแปลงสุดท้ายที่จำหน่ายและมีบทกำหนดโทษตามประมวลกฎหมายอาญา

แต่การแบ่งแยกที่ดินจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปไม่ได้หมายความว่าต้องเป็นการจัดสรรที่ดินทุกกรณีไป แต่จะเข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดินก็ต่อเมื่อได้ดำเนินการครบองค์ประกอบของคำว่า “การจัดสรรที่ดิน” ดังกล่าวมาแล้วในความหมายของการจัดสรรที่ดิน หากกรณีนี้ผู้ขอขอแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปเพื่อการอย่างอื่น เช่น การแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยเพื่อให้เช่า

(1) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

มาตรา 21 ห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ

(2) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

มาตรา 59 ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา 21 ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปีและปรับตั้งแต่สี่หมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท

(3) ประมวลกฎหมายอาญา

มาตรา 95 ในคดีอาญา ถ้ามิได้ฟ้องและได้ตัวผู้กระทำความผิดมายังศาลภายในกำหนดดังต่อไปนี้ นับแต่วันกระทำความผิด เป็นอันขาดอายุความ

(3) สิบปี สำหรับความผิดต้องระวางโทษจำคุกกว่าหนึ่งปีถึงเจ็ดปี

เพื่อนำไปใช้ประกันตัวผู้ต้องหา หรือการแบ่งให้แก่บุคคลในครอบครัวเดียวกันอย่างเช่นวิญญูชนพึงกระทำ ถือว่าไม่เข้าลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดินเพราะไม่มีองค์ประกอบเรื่องการจำหน่ายที่ดินนั้น เพียงแต่ผู้ขอ ต้องแสดงให้พนักงานเจ้าหน้าที่เชื่อได้ว่ามิใช่เป็นการแบ่งแยกที่ดินเพื่อการจัดสรรที่ดิน และหากผู้ขอ ไม่อาจแสดงให้พนักงานเจ้าหน้าที่เชื่อได้ว่ามีการแบ่งแยกที่ดินดังกล่าวมิใช่เพื่อการจัดสรรที่ดิน พนักงาน เจ้าหน้าที่จะแจ้งให้ผู้ขอยื่นคำขอจัดสรรที่ดินและขอเรื่องการแบ่งแยกที่ดินไว้ ทั้งนี้ ผู้ขอสามารถแจ้ง หลักฐานประกอบคำขอตั้งแต่ยื่นคำขอว่า ไม่ได้แบ่งแยกเพื่อการจัดสรรที่ดินมิใช่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ สั่งให้รอการดำเนินการแล้วจึงมาพิสูจน์ในภายหลัง และหากผู้ขอไม่เห็นด้วย ให้ผู้ขอไปใช้สิทธิอุทธรณ์ต่อ คณะกรรมการภายในสามสิบวันนับแต่วันที่รับแจ้ง ซึ่งคณะกรรมการจะต้องวินิจฉัยอุทธรณ์ภายในกำหนด สี่สิบห้าวันนับแต่วันที่คณะกรรมการได้รับอุทธรณ์ เมื่อคณะกรรมการมีคำวินิจฉัยอุทธรณ์เป็นประการใด พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้อุทธรณ์ทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่คณะกรรมการ มีคำวินิจฉัย และคำวินิจฉัยของคณะกรรมการให้เป็นที่สุด⁽¹⁾ (ในการแจ้งผู้อุทธรณ์ ควรบอกด้วยว่า หากประสงค์จะได้แย้งให้ยื่นฟ้องต่อศาลปกครองภายใน 90 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง) แต่ถ้า คณะกรรมการมิได้มีคำวินิจฉัยภายในกำหนดเวลาสี่สิบห้าวัน พนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถดำเนินการ แบ่งแยกที่ดินตามผู้ขอขอไว้ต่อไป ดังนั้น ปัจจุบันพนักงานเจ้าหน้าที่จึงสามารถใช้ข้อสันนิษฐาน ที่กฎหมายกำหนดไว้นี้เป็นแนวทางในการพิจารณาว่า จะมีการดำเนินการหลีกเลี่ยงการจัดสรรที่ดินหรือไม่

5. การจัดสรรที่ดินที่ไม่อยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

การจัดสรรที่ดินที่ไม่อยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้ ได้แก่

(1) การจัดสรรที่ดินของหน่วยราชการ หน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจ ราชการ ส่วนท้องถิ่น หรือองค์กรอื่นของรัฐที่มีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย⁽²⁾

(1) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 22 “ผู้ใดขอแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปและไม่อาจแสดงให้เป็นที่เชื่อได้ว่ามิใช่เป็นการแบ่งแยกที่ดินเพื่อการจัดสรรที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอดำเนินการยื่นคำขอทำการจัดสรรที่ดิน และขอการดำเนินการเรื่องการแบ่งแยกที่ดินไว้ก่อน หากผู้ขอไม่เห็นด้วยให้มีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการภายในกำหนดสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง

ให้คณะกรรมการวินิจฉัยอุทธรณ์ภายในกำหนดสี่สิบห้าวัน นับแต่วันที่คณะกรรมการได้รับอุทธรณ์ ถ้าคณะกรรมการมิได้วินิจฉัย ภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเรื่องการแบ่งแยกที่ดินนั้นต่อไป

เมื่อคณะกรรมการมีคำวินิจฉัยเป็นประการใดแล้ว ให้แจ้งคำวินิจฉัยเป็นหนังสือให้ผู้อุทธรณ์ทราบภายในเจ็ดวัน นับแต่วันที่ คณะกรรมการมีคำวินิจฉัย คำวินิจฉัยของคณะกรรมการให้เป็นที่สุด

(2) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 5 พระราชบัญญัตินี้มิให้ใช้บังคับแก่

(1) การจัดสรรที่ดินของหน่วยราชการ หน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจ ราชการส่วนท้องถิ่น หรือองค์กรอื่นของรัฐที่มีอำนาจหน้าที่ ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย

(2) การจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายอื่น

หลักการของมาตรานี้คือ ยกเว้นการนำกฎหมายฉบับนี้มาใช้บังคับซ้ำซ้อนกับการดำเนินการจัดสรรที่ดินที่มีอำนาจตามกฎหมายอื่น ซึ่งมีการควบคุมดูแลการดำเนินการอยู่แล้ว ในข้อนี้ความสำคัญอยู่ที่ความหมายของคำว่า “มีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย” ซึ่งมีความหมายจำกัดว่า หน่วยงานของรัฐแห่งนั้นจะต้องมีอำนาจหน้าที่ตามที่กฎหมายกำหนดไว้โดยเฉพาะ เช่น การจัดสรรที่ดินของการเคหะแห่งชาติ ตามพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ.2537 การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ตามพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ.2522 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติฯ (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2539 ดังนั้น กรณีการจัดสรรที่ดินที่เป็นสวัสดิการข้าราชการที่ดำเนินการในลักษณะการช่วยเหลือให้ข้าราชการในสังกัดได้ซื้อที่ดินในราคาถูก เมื่อไม่มีกฎหมายรองรับให้มีอำนาจทำการดังกล่าวแม้จะเป็นการดำเนินการของหน่วยงานนั้นเอง หรือให้เอกชนภายนอกดำเนินการแต่กระทำในนามของส่วนราชการก็ต้องอยู่ภายใต้บังคับของพระราชบัญญัตินี้

(2) การจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายอื่น เหตุผลที่ยกเว้นไม่นำกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินฉบับนี้ไปใช้บังคับเพราะพิจารณาแล้วเห็นว่า การดำเนินการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายอื่นย่อมจะต้องมีการควบคุมดูแลการดำเนินการนั้นให้ได้มาตรฐานที่ดีโดยอาศัยบทบัญญัติของกฎหมายและพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายอื่นอยู่แล้ว จึงไม่จำเป็นที่จะต้องควบคุมซ้ำซ้อนโดยกฎหมายฉบับนี้อีก ตัวอย่างเช่น การจำหน่ายที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งเป็นการดำเนินการภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ.2522 จึงไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับของพระราชบัญญัตินี้

6. ผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

แต่เดิมรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย เป็นผู้รักษาการตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 จึงคงไว้ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย⁽¹⁾ เป็นผู้รักษาการตามกฎหมายในฐานะที่เป็นรัฐมนตรีเจ้าสังกัดผู้ควบคุมดูแลกรมที่ดิน ซึ่งเป็นหน่วยงานที่รับผิดชอบตามพระราชบัญญัตินี้ ซึ่งอำนาจหน้าที่ของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มีอยู่ไม่มากนัก เพราะตามโครงสร้างของกฎหมายฉบับนี้ ภารกิจส่วนใหญ่จะไปตกอยู่ที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินระดับจังหวัด รัฐมนตรีเป็นแต่เพียงผู้ควบคุมกำกับโดยอ้อม โดยมีอำนาจในการแต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ และแต่งตั้งถอดถอนกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิในคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

(1) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

มาตรา 6 ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมไม่เกินอัตราท้ายพระราชบัญญัตินี้ และกำหนดกิจการอื่นเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

7. คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน

เพื่อให้เป็นไปตามหลักการและเหตุผลในการร่างพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ที่ต้องการให้มีการกำกับดูแลการจัดสรรที่ดินไปยังระดับจังหวัด พระราชบัญญัตินี้จึงได้กำหนดให้มีคณะกรรมการที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินไว้ ดังนี้

1. คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ประกอบด้วย ปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นประธานกรรมการ อัยการสูงสุด เลขาธิการคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค เลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม⁽¹⁾ อธิบดีกรมการปกครอง อธิบดีกรมชลประทาน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง⁽²⁾ และผู้ทรงคุณวุฒิอีกหกคนซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งจากผู้มีความรู้ความสามารถหรือประสบการณ์ในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การผังเมือง การบริหารชุมชนหรือกฎหมาย เป็นกรรมการ และอธิบดีกรมที่ดิน เป็นกรรมการและเลขานุการ

สำหรับคณะกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิดังกล่าวข้างต้น จะต้องแต่งตั้งจากผู้แทนภาคเอกชน ซึ่งเป็นผู้ดำเนินกิจการเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง ทั้งนี้ เนื่องจากอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางมีลักษณะเป็นไปในทางกำหนดนโยบายและการพิจารณาอุทธรณ์คำวินิจฉัยของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด แต่มิได้เป็นผู้อนุมัติการอนุญาต การออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินโดยตรงและแนวโน้มต่อไปของคณะกรรมการตามกฎหมายต่าง ๆ จะเปิดโอกาสให้เอกชนเข้ามามีบทบาทในการแลกเปลี่ยนความคิดเห็นเกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และร่วมกันตัดสินใจกับเจ้าหน้าที่ในภาครัฐ

กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิในคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสองปี⁽³⁾ และกรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งแล้วอาจได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระติดต่อกันมิได้ เพื่อให้มีการหมุนเวียนเปลี่ยนแปลงกรรมการมิให้ดำรงตำแหน่งติดต่อกันนานเกินไป

นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระดังกล่าวแล้ว กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิพ้นจากตำแหน่ง⁽⁴⁾ เมื่อ

(1) ตาย

(2) ลาออก

(1)- (2) แก้ไขโดยพระราชกฤษฎีกาแก้ไขบทบัญญัติให้สอดคล้องกับการโอนอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม พ.ศ.2545

(3) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 9

(4) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 10

- (3) รัฐมนตรีให้ออก เพราะมีความประพฤติเสื่อมเสีย บกพร่องหรือไม่สุจริตต่อหน้าที่หรือหย่อนความสามารถ
- (4) เป็นบุคคลล้มละลาย
- (5) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- (6) ได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

เหตุที่รัฐมนตรีจะให้กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิพ้นจากตำแหน่งตาม (3) นี้ จะให้ออกได้ต่อเมื่อกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิมีความประพฤติเสื่อมเสีย บกพร่องหรือไม่สุจริตต่อหน้าที่หรือหย่อนความสามารถ เพื่อป้องกันมิให้รัฐมนตรีแทรกแซงการทำงานของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง โดยการใช้อำนาจเปลี่ยนแปลงกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิโดยไม่มีเหตุอันควร เนื่องจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางมีอำนาจหน้าที่ในการวินิจฉัยอุทธรณ์ด้วย ซึ่งเป็นการสอดคล้องกับมาตรา 78 ⁽¹⁾ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.2539

ในการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด ⁽²⁾ จึงจะเป็นองค์ประชุมและโดยที่องค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ประกอบด้วยกรรมการโดยตำแหน่งและกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ ซึ่งในส่วนของกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิกำหนดให้มีผู้แทนภาคเอกชนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง ดังนั้น องค์ประกอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางจึงต้องครบถ้วนตามที่ได้กำหนดไว้ในกฎหมาย เช่น ในขณะที่ยังไม่ได้แต่งตั้งกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ แม้ว่าจะมีกรรมการโดยตำแหน่งอยู่จำนวน 8 คน ซึ่งเกินกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมดในคณะกรรมการจำนวน 14 คน ก็จะไม่ให้มีการประชุมไม่ได้ หรือหากแต่งตั้งกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิภาคเอกชนน้อยกว่ากรรมการผู้ทรงคุณวุฒิภาครัฐ ก็จะไม่สามารถจัดให้มีประชุมได้เช่นเดียวกัน ในกรณีที่กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระ ⁽³⁾ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยอาจแต่งตั้งผู้อื่นเป็นกรรมการแทนได้และผู้รับการแต่งตั้งจะดำรงตำแหน่งแทนอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของผู้ซึ่งตนแทน

(1) พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539

มาตรา 78 ภายใต้บังคับมาตรา 76 การให้กรรมการในคณะกรรมการวินิจฉัยข้อพิพาทพ้นจากตำแหน่งก่อนครบวาระจะกระทำมิได้ เว้นแต่กรณีมีเหตุบกพร่องต่อหน้าที่หรือมีความประพฤติเสื่อมเสียอย่างร้ายแรง

(2) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 12

(3) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 11

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินทั่วไป⁽¹⁾ รวมทั้งให้มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดิน
- (2) วางระเบียบเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน
- (3) ให้ความเห็นชอบข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเสนอ
- (4) กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อขายที่ดินจัดสรรเพื่อให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินใช้ในการประกอบกิจการตามพระราชบัญญัตินี้
- (5) วินิจฉัยชี้ขาดปัญหาเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามคำร้องหรือคำอุทธรณ์ของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินหรือผู้จัดสรรที่ดิน
- (6) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่น ระเบียบเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ตาม (2) ต้องประกาศในราชกิจจานุเบกษา ก่อนจึงมีผลใช้บังคับได้

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางมีอำนาจหน้าที่ในการกำหนดนโยบาย กำหนดหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ที่จะนำไปใช้ในการจัดสรรที่ดินทั่วประเทศเพื่อให้มีหลักเกณฑ์ที่สำคัญอยู่ในมาตรฐานเดียวกัน เช่น การที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม เพื่อเกษตรกรรมและเพื่อการอุตสาหกรรม ก็เพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนำไปเป็นเกณฑ์ในการออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม เกษตรกรรมและการอุตสาหกรรม ให้เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจ สังคม และวัฒนธรรมของแต่ละท้องถิ่น เป็นต้น ส่วนการพิจารณาอนุญาต การขอจัดสรรที่ดิน การออกใบอนุญาตเป็นอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินแต่ละจังหวัด

2. คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด⁽²⁾ ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด ดังนี้

- (1) ในกรุงเทพมหานคร ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยอธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีกรมที่ดินซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด ผู้แทนกรุงเทพมหานคร ผู้แทนกรมโยธาธิการและผังเมือง⁽³⁾ ผู้แทนกรมชลประทาน ผู้แทนสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม⁽⁴⁾ และผู้ทรงคุณวุฒิอีกสี่คนซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งเป็นกรรมการ และผู้แทนกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ

(1) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 8

(2) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 13

(3) - (4) แก้ไขโดยพระราชกฤษฎีกา แก้ไขบทบัญญัติให้สอดคล้องกับการโอนอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม พ.ศ. 2545

(2) ในจังหวัดอื่น ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ประกอบด้วยผู้ว่าราชการจังหวัด หรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ อัยการจังหวัดซึ่งเป็นหัวหน้าที่ทำการอัยการจังหวัด ปลัดจังหวัด โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด⁽¹⁾ ผู้แทนกรมชลประทาน นายกองค้การบริหารส่วนจังหวัด และผู้ทรงคุณวุฒิอีกสี่คนซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งเป็นกรรมการ และเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ

ในกรณีที่เป็นการศึกษาหรืออนุมัติเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่ตั้งอยู่ในเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ผู้แทนผู้บริหารองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นแห่งนั้นเป็นกรรมการร่วมด้วยแห่งละหนึ่งคน

การแต่งตั้งกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิตาม (1) และ (2) ให้ปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งจากภาคเอกชนซึ่งเป็นผู้มีความรู้ ความสามารถหรือประสบการณ์ในด้านการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ การผังเมือง การบริหารชุมชน หรือกฎหมาย และต้องไม่ได้เป็นผู้จัดสรรที่ดิน เนื่องจากอาจมีประโยชน์ได้เสียไม่โดยตรงก็โดยอ้อมกับการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

วาระการดำรงตำแหน่ง การพ้นจากวาระ การแต่งตั้งกรรมการแทนกรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งก่อนครบวาระของกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิในคณะกรรมการและองค์ประชุมของคณะกรรมการอนุโลมให้นำบทบัญญัติของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางมาใช้บังคับ

คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินภายในจังหวัดให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ รวมทั้งให้มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้⁽²⁾

- (1) ออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินโดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
 - (2) พิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาต การออกไปอนุญาต การโอนใบอนุญาต หรือการเพิกถอนการโอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน
 - (3) ตรวจสอบการจัดสรรที่ดินเพื่อให้เป็นไปตามแผนผัง โครงการหรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต
 - (4) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่น
- ข้อกำหนดตาม (1) เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

(1) แก้ไขโดยพระราชกฤษฎีกา แก้ไขบทบัญญัติให้สอดคล้องกับการโอนอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม พ.ศ. 2545

(2) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 14

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของแต่ละจังหวัด เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา แล้วให้ใช้บังคับได้ เหตุที่ต้องให้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เนื่องจากพระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารของทางราชการ พ.ศ.2540 บัญญัติให้ต้องส่งคำสั่ง ข้อบังคับ ฯลฯ ที่มีผลเป็นการทั่วไปต้องประกาศในราชกิจจานุเบกษา และถ้าไม่ได้ลงพิมพ์จะนำไปใช้ในทางไม่เป็นคุณแก่ผู้ใดไม่ได้⁽¹⁾

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดมีอำนาจพิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน การออกไปอนุญาต การโอนใบอนุญาต ตรวจสอบการจัดสรรที่ดินให้เป็นไปตามแผนผัง โครงการหรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต และปฏิบัติให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินและกฎหมายอื่นซึ่งคำว่า “กฎหมายอื่น” นั้น หมายถึง ในการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการจะต้องพิจารณาถึงกฎหมายอื่นประกอบด้วย เช่น พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ.2518 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535 เป็นต้น อย่างไรก็ตามที่ประกาศกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติ และแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ลงวันที่ 16 มิถุนายน 2552 กำหนดให้การจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยหรือเพื่อประกอบการพาณิชย์ที่มีจำนวนที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่ ต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเสนอในชั้นขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ในการพิจารณาคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน คณะกรรมการก็ต้องนำประกาศดังกล่าวมาพิจารณาด้วย นอกจากนี้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดมีอำนาจออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเพื่อใช้ภายในจังหวัด โดยการออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน⁽²⁾ ให้คณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์การจัดทำแผนผัง โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดินเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การคมนาคม การจราจร ความปลอดภัย การสาธารณสุขโรค และการผังเมือง ตลอดจนการอื่นที่จำเป็นในการจัดสรรที่ดินให้เหมาะสมกับสภาพท้องถิ่นของจังหวัดนั้น โดยให้กำหนดเงื่อนไขในสิ่งต่อไปนี้ด้วย คือ

(1) พระราชบัญญัติข้อมูลข่าวสารทางราชการ พ.ศ. 2540

มาตรา 7 หน่วยงานของรัฐต้องส่งข้อมูลข่าวสารของราชการอย่างน้อยดังต่อไปนี้ลงพิมพ์ในราชกิจจานุเบกษา ฯลฯ

(4) กฎ มติคณะรัฐมนตรี ข้อบังคับ คำสั่ง หนังสือเวียน ระเบียบ แบบแผน นโยบายหรือการตีความ ทั้งนี้ เฉพาะที่จัดให้มีขึ้นโดยมีสภาพอย่างกฎ เพื่อให้มีผลเป็นการทั่วไปต่อเอกชนที่เกี่ยวข้อง

มาตรา 8 ข้อมูลข่าวสารที่ต้องลงพิมพ์ตามมาตรา 7 (4) ถ้ายังไม่ได้ลงพิมพ์ในราชกิจจานุเบกษา จะนำมาใช้บังคับในทางที่ไม่เป็นคุณแก่ผู้ใดมิได้ เว้นแต่ผู้นั้นจะได้อ้างถึงข้อมูลข่าวสารนั้นตามความเป็นจริงมาก่อนแล้วเป็นเวลาพอสมควร

(2) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 16

- (1) ขนาดความกว้างและความยาวต่ำสุด หรือเนื้อที่จำนวนน้อยที่สุดของที่ดินแปลงย่อยที่จะจัดสรรได้
- (2) ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่าง ๆ ทางเดินและทางเท้าในที่ดินจัดสรรทั้งหมด รวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนนหรือทางสายนอกที่ดินจัดสรร
- (3) ระบบการระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย และการกำจัดขยะสิ่งปฏิกูล
- (4) ระบบและมาตรฐานของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จำเป็นต่อการรักษาสภาพแวดล้อม การส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่และการบริหารชุมชน

การออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด นอกจากจะต้องพิจารณากำหนดหลักเกณฑ์ในข้อ (1) - (4) ทุกข้อแล้ว ยังต้องพิจารณากำหนดหลักเกณฑ์ที่ไม่ขัดแย้งกับกฎหมายอื่นด้วย เช่น ประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม ฉบับที่ 5 (พ.ศ.2539) กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรรไว้แล้ว เมื่อคณะกรรมการจะออกข้อกำหนดเกี่ยวกับเรื่องนี้ ก็จะต้องพิจารณาไม่ให้นำมาตรฐานน้ำทิ้งต่ำกว่าที่กำหนดในประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ ฯ ด้วย มิฉะนั้นก็อาจถูกสั่งให้แก้ไขตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535

อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ในการพิจารณาวินิจฉัยเรื่องต่าง ๆ แน่นนอนว่าย่อมจะมีผลกระทบต่อผู้จัดสรรที่ดิน ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และผู้เกี่ยวข้องอื่น ๆ พระราชบัญญัตินี้จึงได้กำหนดให้คณะกรรมการดังกล่าวนั้นมีอำนาจเรียกเป็นหนังสือให้บุคคลใดมาชี้แจงข้อเท็จจริง คำอธิบาย ความเห็น คำแนะนำทางวิชาการ หรือให้ส่งเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน หรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินตามที่เห็นสมควรเพื่อประกอบการพิจารณาวินิจฉัยได้⁽¹⁾ และหากผู้จัดสรรที่ดินหรือบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องไม่มาให้ถ้อยคำ หรือไม่ส่งเอกสารตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการเรียกหรือสั่งดังกล่าวแล้ว หรือผู้จัดสรรที่ดิน หรือผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรผู้ใดไม่ให้ความสะดวกแก่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง คณะกรรมการคณะอนุกรรมการ หรือบุคคลซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางแต่งตั้งในการปฏิบัติงาน ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท⁽²⁾

ในการปฏิบัติภารกิจของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด เพื่อให้เกิดความคล่องตัว คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดสามารถมอบหมายงานในหน้าที่ของคณะกรรมการ ฯ ให้แก่บุคคลใด หรือแต่งตั้งคณะอนุกรรมการขึ้นเพื่อพิจารณาหรือกระทำไปได้ โดยไม่ต้องนำเรื่องที่ไม่มีความสำคัญเข้าสู่การพิจารณาของคณะกรรมการ

(1) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 15
(2) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 58

ทุกเรื่อง เช่น อาจมีมติให้ประธานพิจารณาดำเนินการแทนคณะกรรมการได้เลย เว้นแต่เรื่องสำคัญห้ามมิให้มอบอำนาจให้บุคคลใดหรือคณะอนุกรรมการดำเนินการแทน คือ การออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน และการพิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาตจัดสรรที่ดิน การออกใบอนุญาต การโอนใบอนุญาต หรือการเพิกถอนการโอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน โดยขอเขตการมอบอำนาจของคณะกรรมการนี้เป็นไปอย่างกว้างมิได้จำกัดเฉพาะบุคคลใดในคณะกรรมการหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินเท่านั้น แต่อาจมอบหมายให้บุคคลภายนอก เช่น วิศวกรโยธาในสังกัดของสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัด เป็นผู้ดำเนินการตรวจสอบโครงการจัดสรรที่ดินก็ได้

อำนาจหน้าที่ของคณะอนุกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งนี้มีอำนาจเต็มเช่นเดียวกับคณะกรรมการในเรื่องที่ได้รับมอบหมาย เว้นแต่คณะกรรมการจะได้ส่งวนอำนาจไว้ในคำสั่งแต่งตั้ง⁽¹⁾

การนับองค์ประชุม⁽²⁾ และหลักเกณฑ์ในการประชุมของคณะอนุกรรมการ จะเป็นเช่นเดียวกับการประชุมของคณะกรรมการ

ในการปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้ให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง คณะกรรมการคณะอนุกรรมการ และบุคคลซึ่งได้รับแต่งตั้งเป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา⁽³⁾ การที่กำหนดไว้เช่นนี้ เนื่องจากกรรมการที่เป็นผู้แทนภาคเอกชนหรือผู้ได้รับการแต่งตั้งให้ปฏิบัติหน้าที่อาจเป็นเอกชนซึ่งไม่ถือเป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา จึงต้องกำหนดไว้ ดังนั้น ผู้ใดกระทำความผิดต่อบุคคลดังกล่าวก็ถือว่าเป็นการกระทำความผิดต่อเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญาโดยอัตโนมัติ และถ้าผู้มีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมายนี้ใช้อำนาจหน้าที่ในตำแหน่งโดยมิชอบถือเป็นความผิดต่อตำแหน่งหน้าที่ราชการตามประมวลกฎหมายอาญาด้วยเช่นเดียวกัน⁽⁴⁾

8. การขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน การออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน และการแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

เดิมกรมที่ดินเสนอร่างบทบัญญัติเกี่ยวกับการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน โดยกำหนดเรื่องการขออนุญาตดำเนินการเป็นส่วน ๆ เพื่อให้สอดคล้องกับทางปฏิบัติของผู้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่วางโครงการจัดสรรที่ดินแบ่งออกเป็นหลายส่วน และมีได้ดำเนินการไปพร้อมกันทั้งหมด เนื่องจากต้องการลดภาระทางการเงินที่จะต้องใช้ในการลงทุนจำนวนมาก และการลงทุนให้เหมาะสมกับสถานะเศรษฐกิจ แต่ในชั้นพิจารณาร่างมีความเห็นว่าสามารถกำหนดหลักเกณฑ์ในการอนุญาตเป็นส่วนใน

(1) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 18

(2) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 19

(3) - (4) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 20

กฎกระทรวงได้อยู่แล้ว ในการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินได้กำหนดขั้นตอนการดำเนินการโดยให้ผู้ที่ประสงค์จะทำการจัดสรรที่ดินยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินตามแบบ จ.ส.1 ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ณ สำนักงานที่ดินแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมหลักฐานและรายละเอียด จำนวน 13 ชุด ดังรายการต่อไปนี้

(1) โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ซึ่งจะต้องมีชื่อผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน โดยที่ดินนั้นต้องปลอดจากบุริมสิทธิใด ๆ เว้นแต่บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

ที่ดินที่จะนำมาขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจะเป็นโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ก็ได้ ซึ่งต่างจากประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) ที่ทำได้เฉพาะแต่ที่ดินที่มีโฉนดที่ดินเท่านั้น นอกจากนี้ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครองในที่ดินนั้นในขณะยื่นคำขออนุญาต เพื่อป้องกันมิให้ผู้จัดสรรที่ดินนำที่ดินของผู้อื่นมาทำการจัดสรรที่ดิน หรือซื้อที่ดินไว้แล้วแต่ไม่รับโอนแล้วทำการโอนผ่านไประหว่างเจ้าของที่ดินเดิมกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ซึ่งนอกจากเป็นการหลีกเลี่ยงภาษีและค่าธรรมเนียมแล้ว ยังอาจเกิดปัญหาตามมาภายหลังเมื่อไม่มีการโอนที่ดินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามสัญญา และที่ดินที่นำมาขออนุญาตจัดสรรที่ดินจะต้องปลอดจากบุริมสิทธิใด ๆ เว้นแต่บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

(2) ถ้าที่ดินที่ขอทำการจัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือมีหนี้จำนอง ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินต้องแสดงบันทึกความยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนอง และจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง และต้องระบุไว้ด้วยว่าที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะไม่ต้องรับภาระหนี้บุริมสิทธิหรือภาระจำนองดังกล่าว

หลักการข้อนี้กำหนดไว้ในทำนองเดียวกับที่ใช้อยู่ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ในกรณีที่ดินที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดติดการจำนอง โดยกรณีของการจัดสรรที่ดินนี้เมื่อได้มีการแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยแล้ว ที่ดินที่กำหนดว่าจะใช้เป็นที่ตั้งสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดินจะได้รับยกเว้นไม่ต้องรับภาระหนี้และปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และภาระจำนองในวันที่แบ่งที่ดินออกเป็นแปลงย่อย เพราะเป็นที่ดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ร่วมกันภายในโครงการจัดสรรที่ดิน ส่วนที่ดินแบ่งแยกเป็นแปลงจำหน่ายแต่ละแปลงพนักงานเจ้าหน้าที่จะจัดแจ้งบุริมสิทธิหรือการจำนองไว้พร้อมทั้งระบุจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงจำหน่ายแต่ละแปลงนั้นด้วย สำหรับจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงที่ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินต้องแสดงขณะที่ยื่นคำขอนี้จะเป็นไปตามวงเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองได้ทำสัญญาไว้กับผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน เช่น สัญญา

จำนวนจำนวนกันไว้หนึ่งร้อยล้านบาท การเฉลี่ยหนี้ในที่ดินแปลงย่อยเพื่อการจำหน่ายแต่ละแปลงรวมกันแล้ว ต้องให้ครบหนึ่งร้อยล้านบาท ส่วนแต่ละแปลงจะรับภาระหนี้เท่าใดก็ได้แล้วแต่ผู้รับจำนวนกับผู้ขออนุญาต ทำการจัดสรรที่ดิน (ผู้จ้าง) ได้ตกลงกัน

(3) แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จะขอจัดสรรและเนื้อที่โดยประมาณของแต่ละแปลง

(4) โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ รวมทั้งปรับปรุงอื่นตามควรแก่สภาพของท้องถิ่น โดยแสดงแผนผังรายละเอียดและรายการก่อสร้าง ประมาณการค่าก่อสร้าง และกำหนดเวลาที่จะจัดทำให้แล้วเสร็จ ในกรณีที่ได้มีการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรรหรือได้จัดทำสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะเสร็จแล้วทั้งหมดหรือบางส่วน ก่อนขอทำการจัดสรรที่ดินจะต้องแสดงแผนผังรายละเอียดและรายการก่อสร้างที่ได้จัดทำไปแล้วด้วย

(5) แผนงาน โครงการ และระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

การที่ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินต้องกำหนดระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคไว้ก็เพื่อให้ผู้จัดสรรที่ดินตัดสินใจว่า จะรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินของตนเป็นระยะเวลาเท่าใดให้แน่นอนตั้งแต่แรก ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินจะต้องหาธนาคาร หรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดมาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตลอดระยะเวลาที่ได้กำหนดไว้ด้วย โดยระยะเวลาของการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคนี้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดให้ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินต้องกำหนดไว้ไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่จัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการแล้วเสร็จ⁽¹⁾

(6) วิธีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรและการชำระราคาหรือค่าตอบแทน โดยให้ระบุไว้ด้วยว่าจะจำหน่ายที่ดินเปล่า หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง จำหน่ายในระบบเงินสด หรือเงินผ่อน เป็นต้น

(7) ภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรที่ดิน

กรณีนี้ถือเป็นเรื่องสำคัญที่จะกระทบต่อผู้เกี่ยวข้องอย่างมาก จึงได้มีกำหนดที่จะเอาโทษเฉพาะผู้แสดงหลักฐานอันเป็นเท็จตามข้อนี้ไว้ด้วยว่า หากผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินได้แจ้งข้อความหรือแสดงหลักฐาน หรือรายละเอียดตามข้อนี้เป็นเท็จ หรือปกปิดข้อความจริงซึ่งควรบอกให้แจ้ง ต้อง

ระวาง

(1) ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง การกำหนดระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ลงวันที่ 7 พฤศจิกายน 2545

ระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ⁽¹⁾

(8) แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร

การควบคุมแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายเป็นมาตรการที่เพิ่มขึ้นใหม่ เพื่อเป็นการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมิให้ถูกเอารัดเอาเปรียบดังเช่นอดีตที่ผ่านมาที่ผู้จัดสรรที่ดินจะเป็นผู้กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายขึ้นเองและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่อยู่ในภาวะที่ต่อรองได้ ดังนั้น จึงกำหนดให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเข้ามาตรวจสอบสัญญาที่จะใช้ในการซื้อขายที่ดิน โดยกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องใช้แบบสัญญาจะซื้อจะขายตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด โดยคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้กำหนดแบบสัญญาจะซื้อจะขายไว้เป็น 2 แบบ คือ แบบ ก สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน (เฉพาะที่ดิน) และแบบ ข สัญญาจะซื้อจะขาย (มีสิ่งปลูกสร้าง) และมีผลบังคับใช้มาตั้งแต่วันที่ 4 เมษายน 2545⁽²⁾ ต่อมาคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้ออกประกาศ เรื่อง กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร ฉบับที่ 2 (พ.ศ.2546) ลงวันที่ 14 พฤษภาคม 2546 แก้ไขสัญญาจะซื้อจะขายตามแบบ ก และแบบ ข ให้ชัดเจนในการชำระเงินงวดสุดท้าย โดยกำหนดให้ที่ดินที่มีการจำนองหรือมีบุริมสิทธิติดอยู่ งวดสุดท้ายที่ตกลงชำระเงินจำนวนเงินต้องไม่ต่ำกว่าหนี้จำนองหรือหนี้บุริมสิทธิ ทั้งนี้ เพื่อเป็นการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่สามารถไปชำระหนี้จำนองหรือหนี้บุริมสิทธิงวดสุดท้ายต่อเจ้าหนี้ได้โดยตรง ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินอาจมีปัญหาเรื่องหนี้สินหรืออื่น ๆ และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถนำหลักฐานการชำระหนี้ที่ครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อให้จดทะเบียนโอนฝ่ายเดียวได้ อย่างไรก็ตาม ตามกฎหมายนี้ก็เปิดช่องไว้สำหรับการทำสัญญาที่แตกต่างออกไปในรายละเอียด แต่ถ้าข้อสัญญาส่วนที่แตกต่างออกไปนั้นไม่เป็นคุณแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร สัญญาส่วนนั้นถือว่าไม่มีผลใช้บังคับ และหากผู้จัดสรรที่ดินฝ่าฝืนไม่ใช้สัญญามาตรฐานตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด หรือมีการใช้สัญญาที่แตกต่างออกไป ต้องระวางโทษปรับครั้งละไม่เกินห้าพันบาท⁽³⁾

สำหรับการใช้แบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดขึ้นนี้เป็นแบบสัญญาที่ใช้ระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเท่านั้น ถ้าผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

(1) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

มาตรา 60 ผู้ใดแจ้งข้อความ หรือแสดงหลักฐาน หรือรายละเอียดตามมาตรา 23(7) อันเป็นเท็จหรือปกปิดข้อความจริงซึ่งควรบอกให้แจ้ง ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

(2) ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร ลงวันที่ 4 เมษายน 2545 และประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร ฉบับที่ 2 (พ.ศ.2546) ลงวันที่ 14 พฤษภาคม 2546

(3) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

มาตรา 63 ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา 34 ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาทถ้วน

จะจำหน่ายต่อไปก็จะไม่อยู่ในบังคับที่จะต้องทำตามแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายนี้ หรือในกรณี
ที่การดำเนินการไม่เข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดิน เช่น จำหน่ายที่ดินแปลงย่อยไม่ถึงสิบแปลง กฎหมายก็
มิได้บังคับให้ใช้แบบมาตรฐานสัญญาจะซื้อจะขายนี้เช่นเดียวกัน

(9) ที่ตั้งสำนักงานของผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน เพื่อให้ทราบสถานที่ทำการ
ที่แน่นอนของผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน และในการติดต่อทางหนังสือกับผู้ขออนุญาตทำการจัดสรร
ที่ดิน คณะกรรมการหรือพนักงานเจ้าหน้าที่สามารถติดต่อตามที่อยู่ที่ได้รับนี้ โดยมีข้อสันนิษฐาน
ทางกฎหมาย⁽¹⁾ ให้ถือว่าเป็นการส่งไปยังภูมิลำเนาของผู้ยื่น และให้ถือว่าได้รับแจ้งแล้ว

(10) ชื่อธนาคารหรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ซึ่งจะเป็น
ผู้ค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดินและค้ำประกันการ
บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้มีประกาศ ลงวันที่ 25 มกราคม 2544⁽²⁾
กำหนดสถาบันการเงินซึ่งเป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุง
ที่ดินและค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคแล้ว โดยเป็นบริษัทเงินทุนและบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์
ตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ 21 บริษัท
และเป็นบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจ
เครดิตฟองซิเอร์ อีก 10 บริษัท ส่วนธนาคารนั้นสามารถเป็นผู้ค้ำประกันเพื่อการดังกล่าวได้ทุกธนาคาร

นอกจากหลักฐาณดังกล่าวทั้ง 10 ข้อ แล้ว ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินควรจะต้อง
แสดงหลักฐานอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของจังหวัดนั้น ๆ ประกอบด้วย
เพื่อคณะกรรมการจะได้พิจารณาให้ความเห็นชอบแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินได้ทันที
อย่างเช่น หลักฐานการแสดงการอนุญาตหรือยินยอมของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เช่น หลักฐานการ
อนุญาตให้ระบายน้ำ ให้เชื่อมทาง เป็นต้น

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตรวจสอบคำขอพร้อม
หลักฐานและรายละเอียดที่ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินได้ยื่นไว้ หากเห็นว่าไม่ครบถ้วนจะต้องแจ้งให้
ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินดำเนินการส่งหลักฐานและรายละเอียดเพิ่มเติมให้ครบถ้วนภายในสิบห้าวัน

(1) พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. 2539

มาตรา 69 การแจ้งคำสั่งทางปกครอง การนัดพิจารณาหรือการยกข้ออื่นที่เจ้าหน้าที่ต้องแจ้งให้ผู้เกี่ยวข้องทราบอาจกระทำด้วยวาจาก็ได้
แต่ถ้าผู้นั้นประสงค์จะให้กระทำเป็นหนังสือก็ให้แจ้งเป็นหนังสือ

การแจ้งเป็นหนังสือให้ส่งหนังสือแจ้งต่อผู้นั้น หรือถ้าได้ส่งไปยังภูมิลำเนาของผู้นั้นก็ให้ถือว่าได้รับแจ้งตั้งแต่วันที่ไปถึง

ในการดำเนินการเรื่องใดที่มีการให้ที่อยู่ไว้กับเจ้าหน้าที่ไว้แล้ว การแจ้งไปยังที่อยู่ดังกล่าวให้ถือเป็นการแจ้งไปยังภูมิลำเนาของผู้นั้นแล้ว

(2) ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่องกำหนดสถาบันการเงินซึ่งเป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ
หรือการปรับปรุงที่ดิน และค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ลงวันที่ 25 มกราคม 2544

นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง⁽¹⁾ โดยในการตรวจสอบคำขอ หลักฐานและรายละเอียดว่าจะครบถ้วนหรือไม่นั้น หมายถึงตรวจสอบหลักฐานและรายละเอียดให้ครบถ้วน 10 ข้อดังกล่าวข้างต้น แต่ไม่รวมถึงการที่ผู้ขอ ยังไม่อาจนำหลักฐานการอนุญาตหรือความยินยอมจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องมายื่นพร้อมทั้งคำขอ เนื่องจากการพิจารณาคำขอ แผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินเป็นอำนาจของคณะกรรมการ แม้หลักฐานอื่น (นอกจาก 10 ข้อ) จะไม่ครบถ้วน แต่หากแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินถูกต้อง ครบถ้วนตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ผู้ขออาจจะไปดำเนินการขอรังวัดแบ่งแยกและ จดทะเบียนแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยตามแผนผัง โครงการที่คณะกรรมการพิจารณาแล้วได้โดยไม่ต้องรอให้ คณะกรรมการเห็นชอบก่อน⁽²⁾ (แต่ผู้ขอจัดสรรที่ดินจะยังไม่สามารถจำหน่ายที่ดินแปลงย่อยจนกว่า คณะกรรมการจะได้ให้ความเห็นชอบแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินและได้รับใบอนุญาต ให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้ว)

หากผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการยื่นหลักฐานและรายละเอียดเพิ่มเติม ภายในสิบห้าวันตามที่กำหนด หรือได้ยื่นหลักฐานและรายละเอียดภายในระยะเวลาที่กำหนด แต่ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตรวจสอบแล้วเห็นว่า หลักฐานและ รายละเอียดยังไม่ครบถ้วน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ส่งไม่รับคำขอ อนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน แล้วแจ้งคำสั่งดังกล่าวพร้อมส่งหลักฐานและรายละเอียดที่เกี่ยวข้องคืนให้แก่ ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

ในกรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตรวจสอบแล้วเห็นว่า หลักฐานและรายละเอียดที่ยื่นพร้อมคำขอดังกล่าวมาข้างต้น หรือหลักฐานและรายละเอียดที่ยื่นเพิ่มเติม ภายในสิบห้าวันตามที่กำหนดครบถ้วนแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ส่งรับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน พร้อมทั้งแจ้งให้ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินทราบและ ดำเนินการไปตามขั้นตอน⁽³⁾ คือ

ข้อ 1 นำคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินลงบัญชีคู่มือเรื่องการจัดสรรที่ดินตามแบบ จ.ส.ก 4 แล้วดำเนินการ ดังนี้

(1) กรณีเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครเป็นผู้รับคำขอให้ส่งคำขอ แผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ตลอดจนเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องให้ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริม

(1) กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขออนุญาตและการออกใบอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2544 ลงวันที่ 23 สิงหาคม 2544

(2) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0730.2/ว 7719 ลงวันที่ 5 มีนาคม 2545 เรื่อง ขอผ่อนผันการดำเนินการรังวัดแบ่งแยกที่ดินก่อนได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ

(3) ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดขั้นตอน หลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณาแผนผัง โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน และการขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการ ลงวันที่ 23 มิถุนายน พ.ศ. 2545

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ภายในสองวันทำการนับแต่วันที่ส่งรับคำขอ ซึ่งผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต้องเสนอเรื่องให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวัน นับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครส่งรับคำขอ

หากเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาเป็นผู้ส่งรับคำขอ ให้ส่งคำขอ แผนผัง โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ตลอดจนเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องให้เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครภายในสองวันทำการนับแต่วันที่ส่งรับคำขอ และให้เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครรับส่งเรื่องดังกล่าวให้ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ภายในวันนั้น หรือวันทำการถัดไป เพื่อเสนอให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวัน นับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขาส่งรับคำขอ

(2) ในกรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นผู้ส่งรับคำขอ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเสนอเรื่องการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวัน นับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดส่งรับคำขอ

ถ้าเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเป็นผู้ส่งรับคำขอ ให้ส่งคำขอ แผนผัง โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ตลอดจนเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดภายในสองวันทำการนับแต่วันที่ส่งรับคำขอ และให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเสนอเรื่องดังกล่าวให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาส่งรับคำขอ

ข้อ 2 เมื่อผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดได้รับคำขอ แผนผัง โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ตลอดจนเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องแล้ว ให้ส่งคำขอพร้อมเรื่องราวดังกล่าวให้พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือคณะกรรมการ หรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดที่คณะกรรมการแต่งตั้งเพื่อพิจารณาตรวจสอบความถูกต้อง และเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่หรือคณะกรรมการ หรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดที่คณะกรรมการแต่งตั้งได้ตรวจสอบความถูกต้องแล้ว ก็ให้คณะกรรมการรายงานผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดทราบตามแบบบันทึกรายงานผลการพิจารณาตรวจสอบการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินตามที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนดก่อนเสนอเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณาตามข้อ 1

ในชั้นตอนนี้เคยมีข้อเท็จจริงเกิดขึ้นว่า คณะอนุกรรมการที่คณะกรรมการแต่งตั้งขึ้นเพื่อตรวจสอบและกลั่นกรองเรื่องราวเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินก่อนเสนอคณะกรรมการพิจารณาได้พบว่า การขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินยังขาดหลักฐานแสดงการอนุญาตหรือยินยอมของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง คือ หลักฐานการอนุญาตให้ระบายน้ำลงสู่คลองสาธารณะ หลักฐานการยื่นขอสัมปทานประกอบกิจการประปา จึงได้แจ้งให้ผู้ขอจัดสรรที่ดินดังกล่าวให้ครบถ้วนก่อนนำเข้าประชุมคณะกรรมการ ซึ่งจากการ

รอเรื่องปรากฏว่าเกินกำหนดสี่สิบห้าวัน เป็นเหตุให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางต้องมาวินิจฉัยว่า กรณีเช่นนี้จะถือว่าคณะกรรมการไม่อาจพิจารณาให้แล้วเสร็จโดยมีเหตุอันควรหรือไม่ เพราะต้องเกี่ยวข้องกับ การออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน จึงได้วางแนวทางปฏิบัติ⁽¹⁾ ให้แจ้งข้อบกพร่องหรือสิ่งที่ต้องแก้ไขเพิ่มเติมให้ผู้ขอทราบเป็นหนังสือ โดยไม่ต้องรอการแก้ไขหรือการส่งเอกสารเพิ่มเติม แต่ให้นำเรื่องเสนอ คณะกรรมการพิจารณาเพื่อให้ทันกำหนดเวลาสี่สิบห้าวัน เพราะการพิจารณาดังกล่าวเป็นอำนาจของ คณะกรรมการที่จะเห็นชอบหรือไม่เห็นชอบแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินนั้น

ข้อ 3 ในกรณีที่ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินยังมิได้จัดให้มีสาธารณูปโภค หรือการ บริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดิน หรือดำเนินการแล้วแต่ยังไม่แล้วเสร็จตามแผนผังและโครงการ ที่ได้รับอนุญาต ซึ่งผู้ขอจะต้องจัดหาอาคารหรือสถาบันการเงินตามประกาศของคณะกรรมการจัดสรร ที่ดินกลางกำหนดมาดำเนินการทำสัญญาค้ำประกันกับคณะกรรมการ พนักงานเจ้าหน้าที่หรือ คณะอนุกรรมการ หรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดที่คณะกรรมการแต่งตั้งจะต้องประมาณการค่าก่อสร้าง เพื่อ กำหนดจำนวนเงินในการทำสัญญาค้ำประกันด้วย โดยการประมาณการค่าก่อสร้างดังกล่าวจะต้อง คำนวณตามราคากลางของทางราชการ รวมกับราคาค่าก่อสร้างที่อาจเพิ่มขึ้นในอนาคตอีกร้อยละสิบห้า โดยให้ปฏิบัติดังนี้

(1) กรณีผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินยังมิได้จัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการ สาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดิน จะต้องทำสัญญาค้ำประกันทั้งโครงการ

(2) กรณีผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินได้จัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการ สาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดินแล้วเสร็จบางส่วน จะต้องทำสัญญาค้ำประกันเฉพาะส่วนที่ยังมิได้จัดทำ สัญญาค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดิน ให้ทำตามแบบที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด⁽²⁾

ข้อ 4 ในการทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัด ให้มีขึ้นตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต ให้กำหนดอัตราร้อยละเจ็ดของราคาค่าก่อสร้างกลางของ ทางราชการในขณะที่ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค โดยให้ปฏิบัติดังนี้

(1) กรณีที่การจัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการแล้วเสร็จ ให้ทำสัญญาค้ำประกันการ บำรุงรักษาสาธารณูปโภคทั้งโครงการ

(1) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0517.2/ว 8959 ลงวันที่ 23 มีนาคม 2547 เรื่อง ข้อความเข้าใจเรื่องขั้นตอน หลักเกณฑ์และวิธีการ พิจารณาแผนผัง โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน และการขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการ

(2) ประกาศกรมที่ดิน เรื่อง กำหนดแบบบันทึกรายงานผลการพิจารณาตรวจสอบการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน แบบสัญญาค้ำประกัน การจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดิน และแบบสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ลงวันที่ 9 สิงหาคม 2545

(2) กรณีที่การจัดทำสาธารณูปโภคแล้วเสร็จเพียงบางส่วน ให้ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคเฉพาะส่วนที่จัดทำแล้วเสร็จ แต่เมื่อได้จัดทำสาธารณูปโภคแล้วเสร็จทั้งโครงการ จะต้องทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาใหม่ทั้งโครงการ

สัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ให้ทำตามแบบที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนด⁽¹⁾

ข้อ 5 ในการพิจารณาตรวจสอบแผนผัง โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดินตามข้อ 2 และการประมาณการค่าก่อสร้างเพื่อกำหนดจำนวนเงินในการทำสัญญาค้ำประกันตามข้อ 3 และข้อ 4 พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือคณะอนุกรรมการ หรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดที่คณะกรรมการแต่งตั้งจะออกไปตรวจสอบสภาพที่ดินด้วยก็ได้

ข้อ 6 ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดจะต้องแจ้งผลการประมาณการค่าก่อสร้างตามข้อ 3 และค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามข้อ 4 เพื่อกำหนดจำนวนเงินในการทำสัญญาค้ำประกันให้ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินทราบ และให้ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินดำเนินการจัดให้มีการค้ำประกันให้แล้วเสร็จก่อนออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

ในกรณีที่ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินต้องทำสัญญาค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดิน และสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคกับคณะกรรมการ ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินต้องทำหนังสือรับรองกับคณะกรรมการด้วยว่า ถ้าจำนวนเงินที่ผู้ค้ำประกันได้ค้ำประกันไว้ไม่เพียงพอแก่การดำเนินการจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดิน หรือการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือในกรณีที่ผู้ค้ำประกันไม่จ่ายเงินตามที่ประกันไว้ทั้งหมด หรือบางส่วน ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจะเป็นผู้จ่ายเงินตามจำนวนที่ขาดให้คณะกรรมการเพื่อดำเนินการให้แล้วเสร็จ

ข้อ 7 หากคณะกรรมการไม่อาจพิจารณาแผนผัง โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดินให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวัน นับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา สั่งรับคำขอโดยมีเหตุผลอันสมควร ให้ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดแจ้งเหตุผลที่ไม่อาจพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในเวลาดังกล่าว ให้ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ครบกำหนด

กรณีของเหตุผลอันสมควรหรือไม่มีเหตุผลอันสมควรนั้นขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงของแต่ละเรื่อง ไม่อาจกำหนดให้ตายตัวได้ ตัวอย่างของเหตุผลอันสมควร น่าจะเป็นกรณีเช่น เกิดพายุน้ำท่วม เกิดเหตุ

(1) ประกาศกรมที่ดิน เรื่อง กำหนดแบบบันทึกรายงานผลการพิจารณาตรวจสอบการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน แบบสัญญาค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน และแบบสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ลงวันที่ 9 สิงหาคม 2545

ฉลาด ไม่อาจเรียกประชุมกรรมการ หรือเรียกประชุมแล้วองค์ประชุมไม่ครบทำให้ไม่อาจออกเสียงได้ ส่วนกรณีที่ไม่ได้มีเหตุผลอันสมควร เช่น การไม่กำหนดนัดประชุมคณะกรรมการ ไม่นำเรื่องเสนอให้ คณะกรรมการพิจารณา เป็นต้น ซึ่งเป็นเรื่องที่เกี่ยวข้องของคณะกรรมการจะต้องระมัดระวังมิให้เกิดขึ้น

ข้อ 8 เมื่อคณะกรรมการให้ความเห็นชอบหรือถือว่าได้ให้ความเห็นชอบแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน (กรณีที่ว่าคณะกรรมการได้ให้ความเห็นชอบ คือ กรณีที่คณะกรรมการ ไม่อาจพิจารณาแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวัน โดยไม่มีเหตุผล อันสมควร) ให้ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเสนอ ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามแบบ จ.ส.2 ให้ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินพิจารณาลงนามให้แล้ว เสร็จภายในเจ็ดวัน นับแต่วันที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบ หรือถือว่าได้ให้ความเห็นชอบแผนผัง โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินให้ทำเป็นคู่ฉบับ เพื่อมอบให้ผู้จัดสรรที่ดินฉบับหนึ่ง และอีกฉบับหนึ่งเก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดิน

ข้อ 9 ในกรณีที่คณะกรรมการไม่เห็นชอบ หรือมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ในกรุงเทพมหานครให้ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แจ้งผลการพิจารณาดังกล่าว ให้เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครและผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินทราบ

ในจังหวัดอื่นให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดแจ้งผลการพิจารณาดังกล่าวให้ผู้ขออนุญาต ทำการจัดสรรที่ดินทราบ

การแจ้งดังกล่าวให้ดำเนินการภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่คณะกรรมการมีมติ พร้อมทั้งแจ้ง ด้วยว่าผู้นั้นมีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ทราบคำสั่ง

เมื่อผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินได้รับแจ้งจากผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดในกรณีที่คณะกรรมการไม่เห็นชอบ หรือมีคำสั่งไม่อนุญาต ให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้ว หากผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินไม่เห็นด้วยให้มีสิทธิอุทธรณ์ ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง แต่ต้องอุทธรณ์ภายในสามสิบวันนับตั้งแต่วันที่ทราบคำสั่ง ซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางจะต้องวินิจฉัยอุทธรณ์ให้แล้วเสร็จภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับ อุทธรณ์ หากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางไม่วินิจฉัยให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าวนั้น ถือว่า ผู้อุทธรณ์ได้รับความเห็นชอบหรือได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

ข้อ 10 เมื่อคณะกรรมการได้รับทราบคำวินิจฉัยของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ถ้าเป็น กรณีที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเห็นควรอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน หรือนับแต่วันที่ถือว่าผู้อุทธรณ์

ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ให้ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดดำเนินการตามข้อ 8

ในกรณีที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางวินิจฉัยอุทธรณ์แล้วเห็นว่า การอุทธรณ์ฟังไม่ขึ้น หรือยกอุทธรณ์ ให้ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพมหานคร หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดในจังหวัดอื่นแจ้งผลการวินิจฉัยให้ผู้อุทธรณ์ทราบ พร้อมทั้งแจ้งด้วยว่าผู้นั้นมีสิทธิโต้แย้งคำวินิจฉัยอุทธรณ์ต่อศาลปกครองภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่รับทราบคำวินิจฉัยอุทธรณ์

ข้อ 11 เมื่อคณะกรรมการออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว

ในกรุงเทพมหานคร ให้ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร และผู้ทำการจัดสรรที่ดินทราบ

ในจังหวัดอื่น ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดแจ้งให้ผู้ทำการจัดสรรที่ดินทราบ

การแจ้งดังกล่าว ให้ดำเนินการภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ออกใบอนุญาต พร้อมทั้งแจ้งให้ข้าราชการธรรมเนียมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ข้อ 12 ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการให้ผู้ขอรับใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานในบัญชีคู่มือเรื่องการจัดสรรที่ดินก่อนรับใบอนุญาต

ข้อ 13 ค่าธรรมเนียมในการออกใบอนุญาตและการโอนใบอนุญาตให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียม⁽¹⁾ ดังนี้

(1) ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

ก. จัดสรรที่ดินเป็นที่ประกอบเกษตรกรรม ไร่ละ 100 บาท

ข. จัดสรรที่ดินประเภทอื่น ไร่ละ 250 บาท เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่

(2) การโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ไร่ละ 3,000 บาท

ข้อ 14 เมื่อได้ออกใบอนุญาตให้ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้คณะกรรมการส่งใบอนุญาตพร้อมทั้งแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่คณะกรรมการอนุญาตไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งข้อความลงในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการ โดยจดแจ้งลงในสารบัญญัตินทะเบียนบรรทัดแรกหรือใต้รายการจดทะเบียนรายการสุดท้ายด้วยอักษรสีแดงให้ตรงกันว่า “ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน” เสร็จแล้วลงชื่อและวัน เดือน ปี กำกับไว้

(1) กฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2544 ลงวันที่ 23 สิงหาคม พ.ศ. 2544

กรณีที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ไม่มีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายสังหาริมทรัพย์หรือการจำนองติดอยู่ เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้นำโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ได้รับใบอนุญาตดังกล่าวมายื่นคำขอแบ่งแยกซึ่งเรียกว่า “แบ่งจัดสรร” เมื่อได้ทำการแบ่งแยกและออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้จดแจ้งข้อความ “ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน” ลงในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกทุกฉบับทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินทันที โดยปฏิบัติเช่นเดียวกับที่กล่าวมาข้างต้น สำหรับที่ดินแปลงที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะทั้งกรณีที่เป็นโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน หรือเป็นแปลงที่ได้แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยให้จดแจ้งข้อความเพิ่มเติมต่อเนื่องจากข้อความ “ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน” ด้วยอักษรสีแดงต่อไปอีกว่า “ และเป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะประเภท.....ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่.....ออกให้ ณ วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....” เสร็จแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

ในกรณีโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน มีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายสังหาริมทรัพย์หรือการจำนองติดอยู่ ให้ยกการจดทะเบียนประเภทดังกล่าวในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินมาจดแจ้งลงไว้ในสารบัญจดทะเบียนของโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินทุกฉบับ (ต้องไม่เป็นที่ดินสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะในโครงการ) เสร็จแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อ พร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้ แล้วจึงจดแจ้งข้อความว่า “ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน” และเพิ่มเติมข้อความต่อเนื่องไปอีกว่า “และรับภาระหนี้ตามสัญญาจำนอง (และ/หรือบันทึกข้อตกลงบุริมสิทธิ) ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....” เป็นจำนวนเงิน.....บาท (.....) เสร็จแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อ พร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้ สำหรับที่ดินแปลงที่เป็นสาธารณูปโภคหรือใช้เพื่อบริการสาธารณะเป็นที่ดินที่ปลอดบุริมสิทธิในมูลซื้อขายสังหาริมทรัพย์และปลอดภาระการจำนอง ดังนั้น โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงที่เป็นสาธารณูปโภคหรือใช้เพื่อบริการสาธารณะซึ่งได้จดแจ้งข้อความ “ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน” ไว้แล้ว ให้จดแจ้งข้อความลงในสารบัญจดทะเบียนบรรทัดแรกหรือได้รายการจดทะเบียนแบ่งจัดสรรรายการสุดท้ายด้วยอักษรสีแดงว่า “ที่ดินแปลงนี้เป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะประเภท.....ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่..... ออกให้ ณ วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....” เสร็จแล้วพนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้ และถ้าที่ดินแปลงที่เป็นสาธารณูปโภคหรือใช้เพื่อบริการสาธารณะเป็นแปลงแยก ให้จดแจ้งข้อความ “ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน” และเพิ่มเติมข้อความด้วยอักษรสีแดงต่อเนื่องต่อไปอีกว่า “และเป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะประเภท.....ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

เลขที่.....ออกให้ ณ วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อ พร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้

การที่กฎหมายกำหนดให้มีการเฉลี่ยหนี้ไว้ก็เพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาที่มีมาแต่เดิมว่า เมื่อผู้จัดสรรที่ดินนำที่ดินแปลงใหญ่ไปจำนองไว้กับธนาคารหรือสถาบันการเงินเป็นประกันเงินกู้ที่นำมาใช้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แต่เมื่อได้รับเงินจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้วไม่ยอมชำระหนี้เพื่อทำการปลดจำนอง ทำให้ผู้จัดสรรที่ดินไม่อาจโอนที่ดินให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ และแม้ว่าจะได้แบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยแล้วนำไปจำนอง การจำนองก็ยังคงครอบคลุมไปถึงทรัพย์สินเหล่านั้นทุกส่วนตามมาตรา 717 ⁽¹⁾ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การไถ่ถอนจำนองที่ดินบางแปลงจึงยังคงต้องชำระหนี้ทั้งหมดสำหรับที่ดินแปลงย่อยอื่น ๆ ที่เหลือด้วย พระราชบัญญัตินี้จึงแก้ปัญหาโดยให้นำหนี้รวมในที่ดินแปลงใหญ่ในโครงการจัดสรรที่ดินมาเฉลี่ยตามอัตราส่วนในที่ดินแปลงย่อยทุกแปลงตั้งแต่ตอนแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยว่าแต่ละแปลงจะเฉลี่ยรับภาระหนี้เท่าใด เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะได้ทราบภาระหนี้ในที่ดินที่ตนซื้อตั้งแต่แรก และสามารถไปชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้โดยตรงเพื่อให้ปลดจำนองหรือบุริมสิทธิ และโอนที่ดินมาเป็นของตนโดยไม่ต้องรอดำเนินการร่วมกับผู้ซื้อที่ดินรายอื่น ๆ ส่วนที่ดินที่กำหนดว่าจะใช้เป็นที่ตั้งสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ จะได้รับยกเว้นไม่ต้องรับภาระเฉลี่ยหนี้และปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และภาระจำนองในกรณีที่ดินออกเป็นแปลงย่อย เพราะเป็นที่ดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ร่วมกันภายในโครงการจัดสรรที่ดิน

สำหรับค่าธรรมเนียมการจดทะเบียน “แบ่งจัดสรร” เรียกเก็บประเภทไม่มีทุนทรัพย์ ทำนองเดียวกับการจดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิม

ข้อ 15 ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการหรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต ให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่ที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ตามแบบ จ.ส.ก.5 พร้อมทั้งแผนผัง โครงการหรือวิธีการที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลง พร้อมกับหนังสือยินยอมให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการของธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกัน ซึ่งเป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือเป็นผู้ค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในระหว่างที่ยังคงผูกพันตามสัญญา ค้ำประกันอยู่เท่านั้น เพื่อเปิดโอกาสให้ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันได้พิจารณาด้วยการแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการจะมีผลเป็นการเพิ่มภาระในการค้ำประกันที่ผู้ค้ำประกันจะต้อง

(1) ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

มาตรา 717 แม้ว่าทรัพย์สินซึ่งจำนองจะแบ่งออกเป็นหลายส่วนก็ตาม ท่านว่าจำนองก็ยังคงครอบคลุมไปถึงส่วนเหล่านั้นด้วยกัน อยู่นั่นเอง

ถึงกระนั้นก็ดี ถ้าผู้รับจำนองยินยอมด้วย ท่านว่าจะโอนทรัพย์สินส่วนหนึ่งส่วนใดไปปลอดจากจำนองก็ให้ทำได้ แต่ความยินยอมตั้งว่านั้นหากมิได้จดทะเบียน ท่านว่าจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้แก่บุคคลภายนอกหาได้ไม่

รับผิดชอบมากขึ้นกว่าเดิมหรือไม่ ถ้าธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันไม่ให้ความยินยอมแล้ว ก็ไม่อาจแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินได้

ในกรณีที่ดินแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือการ จำนองติดอยู่ หากมีการขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง ก็ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ทรงบุริมสิทธิหรือ ผู้รับจำนองด้วย

ข้อ 16 ในการพิจารณาแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการหรือวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ตามข้อ 15 ให้นำความตามข้อ 1-12 และข้อ 14 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

9. การจดทะเบียนในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ส่วนที่เป็นสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดิน

การจดทะเบียนในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้การจัดสรร ที่ดินมีกฎหมายและระเบียบกำหนดไว้เป็นลำดับคือ ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 ได้บัญญัติไว้ในข้อ 15 ว่า เมื่อได้ออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้ คณะกรรมการรับส่งใบอนุญาต พร้อมทั้งแผนผัง โครงการและวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตไปยังพนักงาน เจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ณ ที่ลงที่ที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่ เพื่อให้จดทะเบียนในโฉนดที่ดินภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการว่า ที่ดินนั้น อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน และเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้วให้จดทะเบียนในโฉนดที่ดิน ที่แบ่งแยกด้วยทุกแปลง และเมื่อประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าวมีผลใช้บังคับแล้ว กระทรวงมหาดไทยได้วางระเบียบเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเรื่องการจดทะเบียนตามระเบียบ กระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการจดทะเบียนในโฉนดที่ดิน การทำสัญญาซื้อขาย การจดทะเบียนสิทธิและ นิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินจัดสรร ลงวันที่ 11 ธันวาคม 2516 ข้อ 1 ว่า เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินได้รับ ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินพร้อมทั้งแผนผัง โครงการและวิธีการรายใดจากคณะกรรมการควบคุม การจัดสรรที่ดินแล้ว ให้จดทะเบียนข้อความลงในโฉนดที่ดินทุกแปลงภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับ ใบอนุญาต ทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินในสารบัญจดทะเบียนบรรทัดแรกหรือได้รายการ สดท้ายแล้วแต่กรณีด้วยอักษรแดงให้ตรงกันว่า “ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน” แล้วให้ เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้ และเมื่อได้มีการออกโฉนดที่ดินที่แบ่งแยก เป็นแปลงย่อยภายหลังที่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินอนุญาตแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียน ในโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกทุกแปลงทันที โดยปฏิบัติเช่นเดียวกับที่กล่าวในวรรคแรก

ต่อมากรมที่ดินเห็นว่าที่ดินจัดสรรแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ส่วนหนึ่งเป็นที่ดินแปลงย่อย ที่แบ่งขายเป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบกิจการพาณิชย์ หรือที่ประกอบกิจการอุตสาหกรรม อีกส่วนหนึ่งเป็นที่ดิน

ส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ เช่น ถนน สนามเด็กเล่น โรงเรียนอนุบาล ร้านค้าย่อย บ่อน้ำบาดาล บ่อบำบัดน้ำเสียโครก และอื่น ๆ ดังนั้น เพื่อให้ปรากฏหลักฐานทางทะเบียนว่าแตกต่างกัน และสะดวกแก่การตรวจสอบ จึงได้มีหนังสือ⁽¹⁾ สั่งการให้จังหวัดสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติว่า เฉพาะที่ดินจัดสรรส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ เมื่อได้จดแจ้งข้อความลงในโฉนดที่ดิน ทุกแปลงด้วยอักษรสีแดงว่า “ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน” ตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย ดังกล่าวข้างต้นแล้ว ให้เพิ่มเติมข้อความต่อเนื่องไปอีกว่า “และเป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะประเภทตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่ออกให้ ณ วันที่.....” นอกนั้นคงเดิม แต่เมื่อพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มีผลใช้บังคับ โดยยกเลิก ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) ในเรื่องการจดทะเบียนได้บัญญัติไว้ในมาตรา 28 ว่า เมื่อได้ออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้คณะกรรมการรับส่งใบอนุญาตพร้อมทั้งแผนผัง โครงการและวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่ เพื่อให้จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ภายในสิบห้าวัน นับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตจาก คณะกรรมการว่า ที่ดินนั้นอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน และเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้จดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ที่แบ่งแยกทุกฉบับ อย่างไรก็ตาม การจดทะเบียนโฉนดที่ดินจัดสรรส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการ สาธารณะนั้น กรมที่ดินก็ได้มีหนังสือ⁽²⁾ วางแนวทางให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ โดยขอให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบ โครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) รวมทั้งโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินก่อนวันที่จังหวัดสั่งการให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตาม หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0716/ว 25138 ลงวันที่ 4 พฤศจิกายน 2529 จนถึงปัจจุบันว่า มีโฉนดที่ดินจัดสรร ส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะแปลงใดที่ยังไม่มีการจดทะเบียนเป็นสาธารณูปโภคหรือ บริการสาธารณะ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งข้อความลงในโฉนดที่ดินดังกล่าว ทั้งฉบับสำนักงานที่ดิน และฉบับเจ้าของที่ดินในสารบัญญัตินิติกรรมด้วยอักษรสีแดงว่า “ที่ดินแปลงนี้เป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็น สาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะประเภท.....ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน เลขที่.....ออกให้ ณ วันที่.....”

ส่วนการที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ได้กำหนดเรื่องการจดทะเบียนใน มาตรา 28 นั้น กรมที่ดินก็ได้ออกระเบียบว่าด้วยการจดทะเบียนโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินจัดสรร พ.ศ.2546 (ลงวันที่ 25 มีนาคม 2546) ตามมาตรา 28, 30, 37, 40 และมาตรา 41 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 โดย

(1) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0716.2/ว 25138 ลงวันที่ 4 พฤศจิกายน 2529

(2) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0730/ว 24596 ลงวันที่ 28 กันยายน 2544

ในส่วนของการจดทะเบียนการจดทะเบียนที่ดินตามมาตรา 28 ได้กำหนดในข้อ 7 ให้จดทะเบียนข้อความในที่ดินแปลงที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะทุกแปลงต่อเนื่องจากข้อความ “ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจดทะเบียนที่ดิน” ด้วยอักษรสีแดงไปอีกว่า “และเป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะประเภท.....ตามใบอนุญาตให้ทำการจดทะเบียนที่ดินเลขที่.....ออกให้ ณ วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....” เสร็จแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อพร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้

เมื่อพิจารณาตามข้อกฎหมายและระเบียบที่กำหนดเรื่องการจดทะเบียนการจดทะเบียนที่ดินในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์จะพบว่ามีส่วนที่เป็นปัญหาอยู่ กล่าวคือ กรณีการจดทะเบียนที่ดินที่ทำการจดทะเบียนตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 ข้อ 15 ซึ่งกำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ณ ห้องที่ที่ดินจดทะเบียนนั้นตั้งอยู่ จดแจ้งในโฉนดที่ดินภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้การจดทะเบียนที่ดินและเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้วให้จดทะเบียนโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกด้วยทุกแปลง และระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการจดทะเบียนโฉนดที่ดินในการทำสัญญาซื้อขาย การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินจดทะเบียน ลงวันที่ 11 ธันวาคม 2516 ข้อ 1 ที่ว่า เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินได้รับใบอนุญาตให้ทำการจดทะเบียนที่ดิน พร้อมทั้งแผนผัง โครงการและวิธีการรายได้จากคณะกรรมการควบคุมการจดทะเบียนที่ดินแล้ว ให้จดทะเบียนข้อความลงในโฉนดที่ดินทุกแปลงภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดิน ในสารบัญจดทะเบียนบรรทัดแรกหรือได้รายการสุดท้ายแล้วแต่กรณีด้วยอักษรแดงให้ตรงกันว่า “ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจดทะเบียนที่ดิน” แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินลงชื่อพร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้ จากข้อกฎหมายและระเบียบดังกล่าวย่อมมีผลให้ที่ดินที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจดทะเบียนที่ดิน ไม่ว่าจะเป็นที่ดินแปลงย่อยเพื่อจำหน่าย หรือที่ดินแปลงที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะในโครงการจดทะเบียนที่ดินจะได้รับการจดทะเบียนในโฉนดที่ดินว่า “ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจดทะเบียนที่ดิน” เช่นเดียวกันทั้งหมด ซึ่งต่อมากกรมที่ดินได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ที่ดินจดทะเบียนนั้นแบ่งออกเป็น 2 ส่วน โดยส่วนหนึ่งเป็นที่ดินแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายเป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบพาณิชยกรรม หรือที่ประกอบอุตสาหกรรม และอีกส่วนหนึ่งเป็นที่ดินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ ดังนั้น เพื่อให้ปรากฏหลักฐานทางทะเบียนว่าแตกต่างกันและสะดวกแก่การตรวจสอบ กรมที่ดินจึงได้มีหนังสือ ที่ มท 0716/ว 25138 ลงวันที่ 4 พฤศจิกายน 2529 วางแนวทางให้จังหวัดสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติว่า เฉพาะที่ดินจดทะเบียนส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ เมื่อได้จดทะเบียนข้อความลงในโฉนดที่ดินทุกแปลงด้วยอักษรสีแดงว่า “ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจดทะเบียนที่ดิน” ตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยดังกล่าวแล้ว ให้เพิ่มข้อความต่อเนื่องไปอีกว่า “และเป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะประเภท.....ตามใบอนุญาตให้ทำการจดทะเบียนที่ดินเลขที่ออกให้ ณ วันที่.....” นอกนั้นคงเดิม ซึ่งจากแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดินฉบับดังกล่าวนี้ จึงทำให้ที่ดินแปลงที่เป็น

สาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะจะปรากฏข้อความการเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะประเภท.....ตั้งแต่นั้นเป็นต้นมา

แต่จากแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดินฉบับนี้ก็ทำให้มีช่องว่างการจดทะเบียนสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะในโฉนดที่ดินที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ระหว่างช่วงประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) มีผลบังคับใช้ถึงวันที่ 4 พฤศจิกายน 2529 ที่กรมที่ดินได้วางแนวทางปฏิบัติเรื่องการจดทะเบียนดังกล่าว เนื่องจากโฉนดที่ดินแปลงที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะในช่วงเวลานั้นจะไม่ปรากฏข้อความการเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะในโฉนดที่ดินทำให้เกิดปัญหาต่อมา โดยเฉพาะอย่างยิ่งกรณีเกี่ยวกับหน้าที่ในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น และจะการกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ ซึ่งแม้ข้อ 30 แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) จะกำหนดให้การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคเป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ด้วย หรือกรณีที่ต้องดำเนินการให้เป็นไปตามแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคก็จะยกเหตุจากการไม่จดทะเบียนสาธารณูปโภค รวมทั้งการไม่จดทะเบียนบริการสาธารณะขึ้นต่อผู้เสมอ อีกทั้งเมื่อพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มีผลใช้บังคับก็ได้กำหนดหลักการขึ้นใหม่ในมาตรา 44 โดยกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคเมื่อได้ดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งตามลำดับ ซึ่งลำดับแรกโดยการให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ลำดับสองผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และลำดับสุดท้ายคือ ผู้จัดสรรที่ดินโอนสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ และตามมาตรา 70 วรรคสาม ก็ได้กำหนดให้การพ้นจากความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคให้นำมาตรา 44 มาใช้บังคับโดยอนุโลม ดังนั้นกรมที่ดินจึงได้วางแนวทางปฏิบัติเพิ่มเติมตามหนังสือ ที่ มท 0730/ว 24596 ลงวันที่ 28 กันยายน 2544 โดยขอให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) รวมทั้งโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินก่อนวันที่จังหวัดสั่งการให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0716/ว 25138 ลงวันที่ 4 พฤศจิกายน 2529 จนถึงปัจจุบัน ว่ามีโฉนดที่ดินจัดสรรส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะแปลงใดที่ยังไม่มีการจดทะเบียนสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนข้อความลงในโฉนดที่ดินดังกล่าวทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินในสารบัญญัติจดทะเบียนด้วยอักษรสีแดงว่า “ที่ดินแปลงนี้เป็นพื้นที่ส่วนที่กั้นไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะประเภท..... ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่.....ออกให้ ณ วันที่.....” ทั้งนี้ โดยมีวัตถุประสงค์ให้ที่ดิน

ส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะทุกแปลงที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) หรือตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ได้มีการจดทะเบียนเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะเพื่อป้องกันปัญหาดังกล่าวข้างต้น และเพื่อป้องกันมิให้มีการโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคข้ามขั้นตอน

แต่โดยที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่า ได้มีการร้องเรียนเกี่ยวกับโครงการจัดสรรที่ดินในประเด็นต่าง ๆ เช่น การไม่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค การโอนที่ดินแปลงสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะไปให้บุคคลอื่นและผู้รับโอนนำที่ดินดังกล่าวไปทำประโยชน์อย่างอื่น อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก หรือไม่ปฏิบัติตามแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต รวมทั้งมีการโอนที่ดินแปลงสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์โดยไม่เป็นไปตามขั้นตอนที่กำหนดไว้ในมาตรา 44 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ซึ่งจากการตรวจสอบเรื่องมักจะปรากฏว่า เหตุดังกล่าวส่วนใหญ่เกิดจากไม่ได้มีการจดทะเบียนที่ดินสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะในโฉนดที่ดินจัดสรร โดยเหตุของการที่ไม่มีการจดทะเบียนเนื่องจาก

1. ที่ดินที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินซึ่งได้จดทะเบียนไว้ตามข้อ 15 แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) และระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการจดทะเบียนโฉนดที่ดิน การทำสัญญาซื้อขาย การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินจัดสรร ลงวันที่ 11 ธันวาคม 2516 ข้อ 1 ยังไม่ได้จดทะเบียนเป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะประเภท.....เพิ่มเติม ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0730/ว 24596 ลงวันที่ 28 กันยายน 2544

2. ที่ดินที่ทำการจัดสรรอยู่ก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) ประกาศในราชกิจจานุเบกษา และได้ยื่นแบบแสดงรายการและหลักฐานการจัดสรรที่ดินตามข้อ 32 แห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าว ก็ให้ทำการจัดสรรที่ดินนั้นต่อไปโดยไม่ตกอยู่ภายใต้แห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ เว้นแต่กิจการอันเป็นสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินให้อยู่ภายใต้บังคับแห่งข้อ 30 ด้วย ซึ่งจากข้อกฎหมายที่บัญญัติให้การจัดสรรที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) ไม่อยู่ภายใต้บังคับแห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ จึงไม่อาจนำกรณีจดทะเบียนโฉนดที่ดินตามข้อ 15 มาใช้กับการจัดสรรที่ดินตามข้อ 32 ซึ่งมีผลให้ที่ดินที่ได้จดทะเบียนตามข้อ 32 ไม่มีการจดทะเบียนว่าเป็นที่ดินที่อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินทั้งที่ดินแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายและที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ

3. การจัดสรรที่ดินที่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินมีมติ (มติครั้งที่ 1/2524 เมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2524) ผ่อนผันให้ผู้จัดสรรที่ดินรายที่ได้ยื่นคำขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ก่อนวันที่จังหวัดสั่งการให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ ตามหนังสือกรมที่ดิน ด่วนมาก ที่ มท 0608/ว 17314 ลงวันที่ 17 สิงหาคม 2524 (รายเก่า) ยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินย้อนหลังแล้วจำหน่ายที่ดินได้โดยไม่ต้องรอจนกว่าจะได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ดังนั้น ที่ดินจัดสรรรายเก่านี้ถ้ารายใด

ไม่ได้มาดำเนินการตามขั้นตอนที่กฎหมายกำหนดเพื่อขอรับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ก็จะไม่มีการจดแจ้งว่าเป็นที่ดินที่อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินตามข้อ 15 ทั้งที่ดินแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายและที่ดินแปลงที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ เนื่องจากผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้มาขอรับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

ดังนั้น เพื่อป้องกันความเสียหายที่จะเกิดขึ้น กรมที่ดินจึงได้วางแนวทางแก้ไขปัญหาระเบิดนี้โดยให้มีหนังสือ⁽¹⁾ วางแนวทางให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้แจ้งตามข้อ 32 แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) โครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) โครงการที่ได้รับการผ่อนผันให้ยื่นขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินย้อนหลังแล้วจำหน่ายที่ดินแปลงย่อยนั้นได้โดยไม่ต้องรอจนกว่าจะได้รับใบอนุญาต และโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินก่อนที่จังหวัดสั่งการให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0716/ว 25138 ลงวันที่ 4 พฤศจิกายน 2529 รวมทั้งโครงการที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 แล้วดำเนินการจดแจ้งการเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะเสียให้ถูกต้อง ซึ่งหากพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ถือปฏิบัติตามแนวทางดังกล่าวโดยเคร่งครัดแล้ว ต่อไปโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินจะต้องมีการจดแจ้งทุกแปลง

10. การโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดิน

ในการโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินส่วนที่เกี่ยวกับรายการที่กำหนดไว้ในมาตรา 23 ข้อความในโฆษณาต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในคำขออนุญาตด้วย⁽²⁾ เดิมทางราชการก็ไม่ประสงค์จะกำหนดเรื่องการควบคุมการโฆษณาการจัดสรรที่ดิน เนื่องจากมีพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.2522 บัญญัติไว้อยู่แล้ว แต่ต่อมาในชั้นพิจารณากฎหมายของสภาผู้แทนราษฎรได้เพิ่มเติมเกี่ยวกับการคุ้มครองผู้บริโภคในด้านโฆษณา เพื่อป้องกันมิให้ผู้จัดสรรที่ดินทำการโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินในลักษณะเกินจริง ทำให้ผู้บริโภคหลงเชื่อและผู้จัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการตามที่โฆษณาไว้ ดังนั้น ในการโฆษณาเกี่ยวกับโครงการจัดสรรที่ดิน แม้ตามพระราชบัญญัตินี้ผู้โฆษณาจะมีอิสระในการสร้างสรรค์แนวความคิดในการโฆษณาได้อย่างเสรี แต่ถ้าเป็นส่วนที่เกี่ยวกับรายการที่กำหนดไว้ในมาตรา 23 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ซึ่งถือเป็นสาระสำคัญที่ผู้บริโภคจะใช้เป็นหลักเกณฑ์ในการตัดสินใจซื้อที่ดินจัดสรร จะต้องโฆษณาให้ตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่ได้แจ้งไว้ในคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการด้วย ถ้าผู้ใดโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินไม่ตรงกับที่ได้แจ้งไว้ ต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ห้าหมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท⁽³⁾

(1) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0517.2/ว 13190 ลงวันที่ 9 พฤษภาคม 2549

(2) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 29

(3) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 61

ในทางปฏิบัติผู้จัดสรรที่ดินสามารถโฆษณาแผนผังโครงการและทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินตามแผนผังไปก่อนได้โดยยังไม่จำเป็นต้องได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินก่อน ซึ่งจะพิจารณาได้จากกฎหมายฉบับนี้ไม่มีบทบัญญัติกำหนดโทษในกรณีการโฆษณาแผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินก่อนที่จะได้รับใบอนุญาตตามที่เคยกำหนดไว้ในข้อ 40 ⁽¹⁾ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515)

11. การดำเนินการจัดสรรที่ดิน

เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามแผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต และจะต้องดำเนินการตามกรณีดังนี้

1. ผู้จัดสรรที่ดินต้องแสดงใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน แผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินตามที่คณะกรรมการอนุญาตไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานที่ทำการจัดสรรที่ดิน ⁽²⁾ ทั้งนี้ เพื่อเป็นการกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินเปิดเผยข้อมูลที่แท้จริงโดยครบถ้วนแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ถ้าใบอนุญาตสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอรับใบแทนตามแบบ จ.ส.ก.1 ต่อคณะกรรมการภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ทราบการสูญหายหรือชำรุด หากผู้จัดสรรที่ดินไม่แสดงใบอนุญาต แผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย หรือไม่ดำเนินการขอใบแทนในกรณีใบอนุญาตสูญหายหรือชำรุด มีโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท ⁽³⁾

2. ผู้จัดสรรที่ดินจะทำนิติกรรมกับบุคคลใดอันก่อให้เกิดภาวะผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการ โดยในการพิจารณาของคณะกรรมการจะต้องพิจารณาให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ⁽⁴⁾

ส่วนการก่อให้เกิดภาวะผูกพันแก่ที่ดินอื่นนอกจากที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ซึ่งก็คือที่ดินแปลงย่อยเพื่อการจำหน่ายสามารถทำได้แต่จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

เจตนารมณ์ของกฎหมายนี้ก็โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อจำกัดการใช้สิทธิในการทำนิติกรรมของผู้จัดสรรที่ดินในลักษณะที่จะก่อให้เกิดภาวะผูกพันแก่ที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคและที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดิน จึงกำหนดให้ต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการและคณะกรรมการ

(1) ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515

ข้อ 40 ผู้โฆษณาแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน ในที่ดินซึ่งคณะกรรมการยังไม่ได้ออกใบอนุญาตให้จัดสรร ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินห้าพันบาทถ้วน หรือทั้งจำทั้งปรับ

(2) - (3) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 31 และมาตรา 62

(4) ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ และวิธีการก่อให้เกิดภาวะผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ลงวันที่ 27 มิถุนายน 2544

จะต้องพิจารณาไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดด้วย ส่วนการก่อให้เกิดภาวะผูกพันแก่ที่ดินอื่น (ที่ดินแปลงย่อยเพื่อจำหน่าย) ในโครงการจัดสรรที่ดินจะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ซึ่งการก่อภาวะผูกพันแก่ที่ดินอื่นนี้จะใช้บังคับกับผู้จัดสรรที่ดินเท่านั้น ส่วนผู้ซื้อที่ดินจัดสรร (ผู้ซื้อที่ดินแปลงจำหน่ายในโครงการจัดสรรที่ดิน) จะก่อภาวะผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับโอนมาแล้วอย่างไรก็ได้

สำหรับหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาวะผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง⁽¹⁾ กำหนดไว้ ดังนี้

ข้อ 1 การทำนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาวะผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการ ดังนี้

(1) เมื่อได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและได้มีการแบ่งแยกที่ดินออกเป็นโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงย่อยตามแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่คณะกรรมการอนุญาตแล้ว ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะทำนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาวะผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ให้ผู้จัดสรรที่ดินมีหนังสือถึงเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ พร้อมกับส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องเพื่อประกอบการพิจารณา และให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา rip เสนอให้คณะกรรมการพิจารณาโดยเร็ว โดยในการพิจารณาเรื่องดังกล่าวของคณะกรรมการ หากคณะกรรมการมีข้อสงสัยใด คณะกรรมการมีอำนาจเรียกเป็นหนังสือให้บุคคลมาให้ข้อเท็จจริง คำอธิบาย ความเห็น หรือส่งเอกสารหรือข้อมูลเกี่ยวกับการทำนิติกรรม หรือผลกระทบที่จะเกิดจากการทำนิติกรรมนั้นได้ และเมื่อคณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่า การทำนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาวะผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎหมายกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินหรือประกาศนี้กำหนด คณะกรรมการจะออกหนังสืออนุญาตแก่ผู้จัดสรรที่ดินไว้เป็นหลักฐาน โดยในการอนุญาตนี้คณะกรรมการจะกำหนดเงื่อนไขอื่นตามที่เห็นสมควรก็ได้ ผลการพิจารณาของคณะกรรมการเป็นประการใด ให้คณะกรรมการแจ้งผู้จัดสรรที่ดินและเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาทราบโดยเร็ว

ในกรณีที่คณะกรรมการไม่อนุญาตให้ทำนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาวะผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ผู้จัดสรรที่ดินมีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

(1) ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ และวิธีการก่อให้เกิดภาวะผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ลงวันที่ 27 มิถุนายน 2544

ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง และให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางวินิจฉัยอุทธรณ์ ให้แล้วเสร็จ ภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์แล้วแจ้งผลการพิจารณาให้ผู้จัดสรรที่ดินทราบ

(2) ผู้จัดสรรที่ดินจะทำนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาวะผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค และที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ โดยการจดทะเบียนจำนอง สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน หรือภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้

(3) การทำนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาวะผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคโดยการจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่อสังหาริมทรัพย์อื่น ต้องเป็นถนนหรือทางเท้าเท่านั้น

(4) การทำนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาวะผูกพันแก่ที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะโดยการให้เช่า

ก. การให้เช่าที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะต้องเป็นการเช่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับลักษณะ การให้บริการหรือการให้สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการ ซึ่งได้รับ อนุญาตจากคณะกรรมการ หรือสัญญาจะซื้อจะขายหรือเอกสารการโฆษณา

ข. เมื่อคณะกรรมการได้อนุญาตให้เช่าแล้ว ต่อมามีการขออนุญาตให้เช่ากับคู่กรณีใหม่ โดยยังอยู่ในระยะเวลาสัญญาเช่าเดิม ผู้จัดสรรที่ดินต้องแสดงหลักฐานว่าสัญญาเช่าเดิมได้ระงับไปแล้ว คณะกรรมการจึงจะอนุญาตให้เช่าได้

ค. เมื่อคณะกรรมการได้อนุญาตให้เช่าแล้ว ต่อมาผู้เช่าจะให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิ การเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าได้มีการตกลงให้ผู้เช่าสามารถให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าได้ การให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวไม่ถือว่าเป็นกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาวะ ผูกพัน ให้ผู้เช่ากระทำได้ โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ

ข้อ 2 การก่อให้เกิดภาวะผูกพันแก่ที่ดินอื่น (ที่ดินแปลงย่อยเพื่อการจำหน่าย) นอกจาก ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการ ดังนี้

(1) ผู้จัดสรรที่ดินต้องได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและได้มีการแบ่งแยกที่ดิน ออกเป็นโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงย่อยตามแผนผัง โครงการและวิธีการ ที่คณะกรรมการอนุญาตแล้ว

(2) ห้ามมิให้ก่อให้เกิดภาวะผูกพันแก่ที่ดินซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายกับ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้ว

(3) ห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินก่อให้เกิดภาวะผูกพันแก่ที่ดินโดยการจดทะเบียนภาระจำยอม สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน หรือภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่จะได้รับอนุญาต จากคณะกรรมการ

สำหรับการทำนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาวะผูกพันแก่ที่ดินที่เป็นแปลงจำหน่าย โดยการให้เช่า⁽¹⁾ หรือโดยการจดทะเบียนให้⁽²⁾ ไม่สามารถกระทำได้ เนื่องจากถือเป็นการกระทำที่ผิดไปจากแผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการที่กำหนดให้เฉพาะการจำหน่ายที่ดินจัดสรรโดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน

(4) การก่อให้เกิดภาวะผูกพันในที่ดินหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโดยการจำนอง

ก. กรณีที่ดินเปล่า วงเงินที่จำนองอย่างสูงต้องไม่เกินสองในสามของราคาประเมินที่ดินที่ใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของกรรมที่ดิน หรือราคาที่ดินที่คณะกรรมการเห็นชอบ

กรณีที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง วงเงินที่จำนองอย่างสูงต้องไม่เกินสองในสามของราคาที่ดินรวมกับราคาสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินแปลงนั้น โดยราคาที่ดินให้ใช้ราคาตามข้อ ก ส่วนราคาสิ่งปลูกสร้างให้ใช้ราคาตามบัญชีกำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างที่กรมที่ดินกำหนดไว้สำหรับใช้ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ข. ผู้รับจำนองต้องยินยอมเฉลี่ยหนี้และรับชำระหนี้เป็นรายงวดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงย่อย โดยถือว่าที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงเป็นประกันหนี้จำนองเฉพาะส่วนตามวงเงินที่ระบุไว้ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงย่อย และผู้รับจำนองต้องยินยอมให้ผู้จำนองไถถอนจำนองเป็นรายโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงย่อยได้

ค. ผู้รับจำนองต้องยอมให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระหนี้จำนองและผู้รับจำนองต้องออกหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับเงินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

ง. ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดการให้ที่ดินแปลงย่อยปลอดจากภาวะการจำนองก่อนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโฉนดที่ดินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

สำหรับ “ราคาที่ดินที่คณะกรรมการเห็นชอบ” และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามข้อ 2 (4) ก. กรมที่ดินได้กำหนดหลักเกณฑ์เพื่อใช้เป็นแนวทาง⁽³⁾ ดังนี้

(1) “ราคาที่ดินที่คณะกรรมการเห็นชอบ” หมายถึง ราคาจากแหล่งข้อมูลที่ดินที่คณะกรรมการสามารถนำมาประมวลเพื่อใช้ประกอบการพิจารณากำหนดวงเงินที่อนุญาตให้จำนอง ได้แก่

ก. ราคาจำหน่ายของที่ดินที่ขอจำนอง ซึ่งแสดงไว้ในแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน

ข. ราคาจำหน่ายของที่ดินที่ขอจำนอง ซึ่งปรากฏในเอกสารโฆษณาหรือประชาสัมพันธ์โครงการจัดสรรที่ดิน

(1) บันทึกคำวินิจฉัยของคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสรีจที่ 732/2551

(2) บันทึกคำวินิจฉัยของคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสรีจที่ 523/2552

(3) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0730/ว 17338 ลงวันที่ 19 กรกฎาคม 2544

ค. ราคาที่ดินที่ธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินได้ประเมินเพื่อใช้เป็นฐานในการอนุมัติสินเชื่อ

ในกรณีที่ราคาตามรายการข้างต้นไม่ใกล้เคียงหรือไม่สอดคล้องกันให้คณะกรรมการพิจารณาแต่งตั้งผู้แทนไปตรวจสอบ และพิจารณาใช้ราคาที่ดินโดยการเทียบเคียงกับที่ดินแปลงที่มีลักษณะและสภาพสาธารณูปโภคใกล้เคียงกัน

(2) “ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง” ให้เจ้าพนักงานที่ดินหรือผู้แทนของสำนักงานที่ดินออกไปตรวจสอบที่ดินแปลงที่ขออนุญาตจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างทุกแปลงว่าสิ่งปลูกสร้างได้ก่อสร้างเสร็จหรือไม่ พร้อมบันทึกผลการตรวจสอบลักษณะ ขนาด และวัสดุที่ใช้ปลูกสร้าง

ให้คณะกรรมการพิจารณาราคาที่ดินตามแนวทางในข้อ 1 ส่วนราคาส่งปลูกสร้างที่จะอนุญาตให้จดทะเบียนจำหน่ายประกันได้ต้องเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ได้ก่อสร้างเสร็จแล้วเท่านั้น โดยใช้ราคาตามบัญชีกำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างของกรมที่ดิน

3. ในการชำระราคาที่ดิน หรือการชำระหนี้บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือหนี้จำหน่ายจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้ผู้รับเงินออกหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับเงินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และให้ถือว่าหลักฐานการชำระเงินดังกล่าวเป็นหลักฐานแสดงการชำระราคาที่ดินจัดสรร⁽¹⁾

การชำระเงินตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร บางกรณีผู้ขายจะให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระเงินดาวน์จำนวนหนึ่งแล้วให้ผู้ซื้อผ่อนชำระราคาที่ดินต่อธนาคาร ซึ่งเคยมีกรณีผู้ซื้อผ่อนชำระเงินให้แก่ธนาคารแล้วนำหลักฐานไปรับเงินที่ธนาคารออกให้มาฟ้องขอให้ผู้ขายโอนที่ดินให้ ศาลฎีกาได้มีคำพิพากษา⁽²⁾ ว่า ไปรับเงินที่ธนาคารออกให้มิใช่หลักฐานการรับเงินของผู้ขาย ในการบัญญัติกฎหมายนี้ จึงได้บัญญัติความนี้เพิ่มขึ้นไว้ โดยมีหลักการให้ผู้รับเงินค่าที่ดินจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ไม่ว่าจะเป็นผู้จัดสรรที่ดิน ธนาคารหรือสถาบันการเงิน เจ้าหนี้จำหน่ายหรือบุริมสิทธิ เจ้าพนักงานบังคับคดี ฯลฯ ต้องออกหลักฐานการรับเงินเป็นหนังสือให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เพื่อนำไปเป็นหลักฐานในการขอโอนที่ดินจัดสรรได้ต่อไป และให้ถือว่าหลักฐานการชำระเงินดังกล่าวเป็นหลักฐานแสดงการชำระราคาที่ดินจัดสรร แม้ว่าผู้รับชำระเงินจะมีใช่ผู้ขายที่ดินจัดสรรก็ตาม หากผู้ใด (ผู้จัดสรรที่ดิน เจ้าหนี้บุริมสิทธิ หรือผู้รับจำหน่าย) รับชำระเงินจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้วไม่ออกหลักฐานการชำระเงินให้ มีโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

(1) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 35

(2) คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3228/2525 ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจากจำเลยได้ชำระค่าเช่าซื้อที่ดินแก่ธนาคารโจทก์ เพื่อนำเข้าบัญชีหักหนี้ที่จำเลย (ผู้จัดสรรที่ดิน) กู้เงินโจทก์ โดย ส. เจ้าหน้าที่ของโจทก์เป็นผู้รับเงิน แต่จำเลยไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้มีอำนาจทำการแทนโจทก์มาแสดง ได้ความว่า จำเลยเป็นผู้ออกใบเสร็จรับเงินค่าเช่าซื้อให้ ส. ไว้เพื่อเก็บเงิน หากใช่ใบเสร็จรับเงินของโจทก์ไม่ ชื่อนำสืบของจำเลยจึงต้องห้ามตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 653 วรรคสอง รับฟังไม่ได้

4. ในการจดทะเบียนโอนที่ดินที่ทำการจัดสรรให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามสัญญาจะซื้อขายที่ดินจัดสรร ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องโอนที่ดินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยปลอดจากบุริมสิทธิในมรดกซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และภาระการจำนองในที่ดินนั้น ถ้าผู้จัดสรรที่ดินมิได้โอนที่ดินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือโอนที่ดินโดยมิได้ทำการปลอดจากบุริมสิทธิในมรดกซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือปลอดจำนองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีสิทธิที่จะชำระหนี้บุริมสิทธิในมรดกซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือหนี้จำนองต่อผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองซึ่งเป็นเจ้าหนี้ของผู้จัดสรรที่ดินโดยตรงได้⁽¹⁾ การกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถชำระหนี้ต่อผู้รับจำนองที่ดินได้เคยมีแนวคำพิพากษาของศาลฎีกา⁽²⁾ กำหนดให้สามารถทำได้อยู่แล้วโดยถือว่าเป็นผู้มีส่วนได้เสียที่สามารถชำระหนี้แทนลูกหนี้ผู้จำนองได้ แต่การที่กำหนดไว้ในกฎหมายนี้ก็เพื่อความชัดเจนและถือเป็นบทบัญญัติยกเว้นเรื่องการชำระหนี้ให้แก่บุคคลภายนอกโดยไม่ต้องให้เจ้าหนี้ให้สัตยาบันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 314⁽³⁾ และ 315⁽⁴⁾ โดยการชำระหนี้ดังกล่าวให้ถือว่าเป็นการชำระราคาที่ดินให้แก่ผู้จัดสรรที่ดินส่วนหนึ่งด้วย

ในเรื่องนี้กำหนดขึ้นเพื่อให้เป็นทางเลือกของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะไม่ดำเนินการดังกล่าวโดยประสงค์จะบอกเลิกสัญญาก็สามารถทำได้ และการที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเข้าชำระหนี้ต่อธนาคารหรือสถาบันการเงินโดยตรงมิได้หมายความว่าเข้าผูกพันเป็นคู่สัญญากับธนาคารหรือสถาบันการเงินแทนผู้จัดสรรที่ดิน และจำต้องผูกพันปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญาจำนองในฐานะผู้จำนอง แต่เป็นเพียงการชำระราคาที่ดินที่ยังคงค้างอยู่ตามสัญญาจะซื้อขายที่ดินจัดสรรให้แก่ผู้รับจำนองเท่านั้น จึงไม่มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดในสัญญาจำนองแทนผู้จัดสรรที่ดิน เว้นแต่จะได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่น

5. เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อขายแล้วถือว่าที่ดินนั้นพ้นจากการยึดหรืออายัดทั้งปวง และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถนำหลักฐานเป็นหนังสือที่แสดงว่าได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วน พร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามสัญญาจะซื้อขายที่ดินจัดสรรต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับเอกสารและหลักฐานดังกล่าวแล้ว ก็ให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต่อไป

(1) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 36

(2) คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 406/2525 ผู้ร้องซื้อที่ดินจากจำเลยซึ่งเอาไปจำนองโจทก์แต่ยังชำระราคาไม่ครบถ้วน เป็นผู้มีส่วนได้เสียอันที่จะชำระหนี้แทนจำเลยได้ แต่หนี้ที่จำเลยจะชำระแก่โจทก์เป็นหนี้ตามสัญญาประนีประนอมยอมความ ผู้ร้องก็ต้องชำระหนี้ภายในกำหนดตามสัญญาดังกล่าว จะขอผิดเวลาชำระหนี้ไปโดยโจทก์จำเลยมิได้ยินยอมไม่ได้ โจทก์ย่อมมีสิทธิบังคับคดียึดทรัพย์มาขายทอดตลาดได้

(3) - (4) ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

มาตรา 314 อันการชำระหนี้นั้น ท่านว่าบุคคลภายนอกจะเป็นผู้ชำระก็ได้ เว้นแต่สภาพแห่งหนี้จะไม่เปิดช่องให้บุคคลภายนอกชำระหรือจะขัดกับเจตนาอันคู่กรณีได้แสดงไว้

บุคคลผู้มีส่วนได้เสียด้วยในการชำระหนี้ นั้น จะเข้าชำระหนี้โดยขึ้นใจลูกหนี้หาได้ไม่

มาตรา 315 อันการชำระหนี้ นั้นต้องทำให้แก่ตัวเจ้าหนี้หรือแก่บุคคลผู้มีอำนาจรับชำระหนี้แทนเจ้าหนี้ การชำระหนี้ทำให้แก่บุคคลผู้ไม่มีอำนาจรับชำระหนี้ นั้น ถ้าเจ้าหนี้ให้สัตยาบันก็นับว่าสมบูรณ์

ถ้าที่ดินจัดสรรแปลงดังกล่าวนั้นมีการจดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือการจำนองและมีหลักฐานการชำระหนี้บุริมสิทธิหรือจำนองครบถ้วนแล้ว ให้ที่ดินนั้นปลอดจาก บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือภาระจำนอง และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและ นิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้

ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาแสดงต่อพนักงาน เจ้าหน้าที่ได้เพราะบุคคลอื่นยึดถือหรือครอบครองไว้ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรร้องขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากบุคคลที่ยึดถือหรือครอบครองไว้มาดำเนินการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ และเมื่อพนักงานกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่บุคคลที่ยึดถือหรือ ครอบครองหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้รับแจ้งหรือถือว่าได้รับแจ้งคำสั่งจากพนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าว ถ้ายังไม่มีการส่งมอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจออก ใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้⁽¹⁾

หลักการในข้อนี้ นับว่าเป็นหลักการสำคัญที่ได้กำหนดเพิ่มขึ้นเพื่อให้เป็นไปตามเหตุผล ในการออกพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 คือ กำหนดมาตรการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้ได้ สิทธิในที่ดินที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายเมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ชำระค่าที่ดินครบถ้วนแล้ว แต่เดิมที่ผ่านมา เมื่อผู้จัดสรรที่ดินไม่สามารถโอนที่ดินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามสัญญาได้ บางรายก็คืนเงินที่ได้รับจากผู้ซื้อ ที่ดินจัดสรร แต่ส่วนใหญ่มักจะหลบหนีหรือยอมให้ฟ้องคดี จึงได้กำหนดเป็นมาตรการให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร สามารถนำหลักฐานการชำระราคาที่ดินมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อจดทะเบียนโอนให้ตนเองได้ ส่วนความตามวรรคสอง กำหนดขึ้นเพื่อคุ้มครองผู้บริโภคและแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นเสมอว่า ผู้จัดสรรที่ดิน นำที่ดินแปลงใหญ่ที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินไปจำนองไว้กับธนาคารหรือสถาบันการเงิน แต่เมื่อ ได้รับเงินจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้วไม่ยอมชำระหนี้ธนาคารหรือสถาบันการเงินเพื่อทำการปลดจำนอง เป็นประกันหนี้เงินกู้ที่นำมาใช้ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถโอน กรรมสิทธิ์ที่ดินมาเป็นของตนเองได้ ข้อนี้จึงกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ชำระค่าที่ดินครบถ้วนตามสัญญา จะซื้อจะขายแล้ว สามารถนำหลักฐานการชำระเงินค่าที่ดินไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมหนังสือ แสดงสิทธิในที่ดินไปขอจดทะเบียนโอนฝ่ายเดียวได้ และถ้าหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปอยู่ที่ผู้อื่นก็สามารถ ร้องขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้เรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาดำเนินการจดทะเบียนให้ได้ ซึ่งนับว่าเป็น มาตรการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ไม่ต้องไปดำเนินการทางศาลและลดทั้งเวลาและค่าใช้จ่ายให้แก่ผู้ซื้อ ที่ดินจัดสรรด้วย หลักการตามข้อนี้มีหลักการสามประการ คือ **หนึ่ง** กำหนดไว้ในกฎหมายให้ที่ดิน พ้นจากการยึดหรืออายัดทั้งปวง ทั้งนี้ เนื่องจากเจ้าหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินอาจฟ้องศาลและมีการยึดอายัด

(1) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 37

ที่ดินไว้เพื่อเตรียมการขายทอดตลาดชำระหนี้ ซึ่งกำหนดไว้ในมาตรา 41 แล้วว่าให้งดการขายทอดตลาดหรือจำหน่ายที่ดินจัดสรรในลักษณะเป็นแปลงย่อย แต่ถ้าที่ดินแปลงนั้นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ชำระราคาหมดแล้ว ก็กำหนดให้พ้นจากการยึดอายัดเพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินสามารถจดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดินแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแปลงนั้นไปฝ่ายเดียวได้ **สอง** กำหนดให้ที่ดินนั้นปลอดจากบุริมสิทธิในมูลค่าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือภาระการจำนอง ถ้ามีหลักฐานแสดงว่ามีการชำระหนี้บุริมสิทธิหรือจำนองครบถ้วนแล้ว และ **สาม** ให้อำนาจพนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร การกำหนดให้อำนาจเจ้าพนักงานที่ดินไว้เช่นนี้ก็เพื่อให้การดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถล่องไปได้ตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย เนื่องจากหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจะอยู่ที่ผู้จัดสรรที่ดินหรือบุคคลอื่น ไม่ได้อยู่ที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หากมีการหลบเลี่ยงการส่งมอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อจดทะเบียนโอนให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือผู้ครอบครองหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินหลบหนีไปหาตัวไม่พบเจ้าพนักงานที่ดินสามารถออกใบแทนเพื่อดำเนินการจดทะเบียนโอนให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้

6. เมื่อมีการบังคับคดีที่ดินที่ทำการจัดสรรของผู้จัดสรรที่ดิน ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระราคาที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แล้วแต่กรณีแทนการชำระต่อบุคคลที่กำหนดไว้ในสัญญา และในระหว่างที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมิได้ปฏิบัติผิดสัญญาจะซื้อจะขาย ให้งดการขายทอดตลาดหรือจำหน่ายที่ดินจัดสรรนั้นไว้ก่อน เว้นแต่จะเป็นการขายทอดตลาดที่ดินที่จัดสรรทั้งโครงการ และเมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้วให้ที่ดินจัดสรรนั้นพ้นจากการยึดอายัด หรือการบังคับคดี ส่วนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้นำความในข้อ 5 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

เมื่อได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้เจ้าพนักงานบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ทราบถึงการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และพ้นจากการยึดอายัด หรือการบังคับคดีของที่ดินแปลงนั้นภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้จดทะเบียน

ในการขายทอดตลาดที่ดินจัดสรรทั้งโครงการผู้ซื้อจะต้องรับโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน และรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ที่ผู้จัดสรรที่ดินมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

การที่กฎหมายกำหนดเรื่องนี้ขึ้นก็เพื่อเป็นมาตรการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้มีโอกาสได้รับที่ดินจัดสรรตามสัญญาจะซื้อจะขายในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินถูกบังคับคดีด้วย สำหรับหลักการที่กำหนดไว้ในข้อนี้มี 3 ประการ คือ

(1) กำหนดมาตรการเพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยห้ามมิให้ขายทอดตลาดที่ดินที่จัดสรรในลักษณะเป็นแปลงย่อยในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินมีหนี้สินจนถูกฟ้องและบังคับคดี และเจ้าหน้าที่ตามคำพิพากษาอาจมีการยึด หรืออายัดที่ดินจัดสรรแล้วนำไปขายทอดตลาดเพื่อนำเงินที่ได้จากการขายทอดตลาดมาชำระหนี้ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรคงทำได้เพียงไปขอเฉลี่ยหนี้ จึงได้กำหนดในกฎหมายนี้

เพื่อรองรับสิทธิของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในกรณีดังกล่าว โดยในระหว่างที่ดินถูกยึดและอายัดเพื่อบังคับคดีที่ผู้จัดสรรที่ดินเป็นหนี้บุคคลภายนอก ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ประสงค์จะซื้อที่ดินแปลงนั้นต่อไปก็ให้ชำระราคาที่ดินที่ยังเหลืออยู่ตามสัญญาจะซื้อจะขายต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์แทนการชำระเงินต่อผู้จัดสรรที่ดินหรือบุคคลที่กำหนดไว้ในสัญญา ซึ่งระหว่างนั้นกฎหมายให้ความคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ห้ามมิให้ขายทอดตลาดที่ดินจัดสรรในลักษณะเป็นแปลงย่อยเพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ปฏิบัติตามสัญญายังมีสิทธิที่จะได้รับโอนที่ดินจัดสรรนั้นเมื่อชำระราคาครบถ้วนแล้ว อีกประการหนึ่งหากขายทอดตลาดที่ดินเป็นแปลงย่อยก็จะเป็นการทำลายโครงการจัดสรรที่ดิน เพราะขาดผู้ที่จะก่อสร้างและดูแลรักษาสาธารณูปโภค ดังนั้น การจะขายทอดตลาดที่ดินจัดสรรจึงต้องเป็นการขายทอดตลาดทั้งโครงการเพื่อให้ผู้ซื้อจากการขายทอดตลาดได้จะต้องรับโอนสิทธิและหน้าที่เดิมของผู้จัดสรรที่ดินไป

(2) กำหนดให้ที่ดินจัดสรรที่ผู้ซื้อผ่อนชำระราคาครบถ้วนตามสัญญาแล้วพ้นจากการยึดอายัด และการบังคับคดีโดยผลของกฎหมายทันที ซึ่งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่จำเป็นต้องไปร้องขอให้ถอนการยึด อายัด หรือการบังคับคดีแต่อย่างใด อันเป็นการลดภาระความยุ่งยากและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการส่วนนี้ไปได้ส่วนหนึ่ง ทั้งนี้ เพื่อให้เจ้าพนักงานที่ดินสามารถจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ตามกฎหมายให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้

(3) กำหนดให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งการพ้นจากการยึด อายัด หรือการบังคับคดีของที่ดินแปลงนั้นให้เจ้าพนักงานบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ทราบภายใน 7 วันนับแต่ได้จดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เพื่อให้ผู้ซื้อยึด อายัด หรือการบังคับคดีได้ทราบและไปยึดทรัพย์สินอื่นของลูกหนี้ (ผู้จัดสรรที่ดิน) แทนที่ดินแปลงนั้น

การกำหนดมาตรการนี้มีได้ถือว่าเป็นการให้ความเป็นธรรมแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่เพียงฝ่ายเดียวเท่านั้น แต่บุคคลที่เกี่ยวข้องก็ได้ความเป็นธรรมในการดำเนินการตามกฎหมายด้วย กล่าวคือ การที่กำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระราคาที่ดินต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ เจ้าหนี้ของผู้จัดสรรที่ดินก็ยอมไปขอรับชำระหนี้ต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ได้ โดยไม่จำเป็นต้องขายทอดตลาดที่ดินเพื่อนำเงินมาชำระหนี้ ส่วนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ชำระราคาที่ดินของตนครบถ้วนแล้วสามารถไปร้องขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินให้จดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดินได้ และเจ้าพนักงานที่ดินก็แจ้งให้เจ้าพนักงานบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ทราบถึงการจดทะเบียนโอนที่ดินจัดสรรให้แก่ผู้ซื้อและการพ้นจากการยึด อายัด หรือการบังคับคดีของที่ดินแปลงนั้นเพื่อให้แจ้งต่อเจ้าหนี้ให้ทำการยึด อายัด ทรัพย์สินอื่นของผู้จัดสรรที่ดินแทนต่อไปจนกว่าจะได้รับชำระหนี้ครบถ้วน สำหรับการขายทอดตลาดที่ดินจัดสรรทั้งโครงการ ผู้ซื้อที่ดินได้จากการขายทอดตลาดก็มีสิทธิที่จะได้รับชำระราคาที่ดินจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ในขณะที่เดียวกันก็มีหน้าที่ที่จะต้องจัดให้มีและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคเพื่อประโยชน์แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรด้วย

สำหรับความหมายของคำว่า “ทั้งโครงการ” ในที่นี้ มิได้มีความหมายว่าต้องเป็นการขายที่ดินครบถ้วนทุกแปลงเต็มจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินเท่านั้น แต่มีความหมายรวมถึงกรณีที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินบางแปลงให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรบางรายไปแล้วและมีการยึดเพื่อขายทอดตลาดที่ดินส่วนที่ยังไม่ได้โอนด้วย

12. การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 43 บัญญัติว่า “สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจ่ายอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจ่ายอมลดไปหรือความเสื่อมสะดวงมิได้ ให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นดังกล่าว และยังคงอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่งกับคณะกรรมการและให้นำมาตรา 24 มาใช้บังคับโดยอนุโลม”

หลักการในเรื่องการให้สาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินตกเป็นภาระจ่ายอมเพื่อประโยชน์แก่การจัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่ง เป็นหลักการตามกฎหมายเดิมแต่ไม่มีบทบัญญัติบังคับไปถึงผู้รับโอนสิทธิในที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคดังเช่นที่กำหนดไว้ เนื่องจากพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 นี้ ไม่ประสงค์จะให้มีการโอนที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคไปยังบุคคลอื่น เว้นแต่จะเป็นการโอนตามที่กฎหมายฉบับนี้กำหนดเท่านั้น เช่น การโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน การโอนตามมาตรา 44 เป็นต้น กรณีที่กำหนดให้ “สาธารณูปโภคยังคงอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดิน” เพื่อให้มีความชัดเจนว่าภาระในการจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคคงมีอยู่เฉพาะในช่วงที่สาธารณูปภคนั้นยังอยู่ในความดูแลรักษาของผู้จัดสรรที่ดินเพื่อเป็นหลักประกันว่าจะต้องมีผู้รับผิดชอบดูแลรักษาสาธารณูปโภคให้อยู่ในสภาพดีเท่าที่ยังอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดสรรที่ดิน

เมื่อพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มีผลใช้บังคับแล้ว มีปัญหาในการพิจารณาว่า การจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515) แต่ยังไม่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินหรือได้รับใบอนุญาตแล้วเพียงบางส่วน (กรณีแบ่งส่วนโครงการเพื่อขออนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินออกเป็นหลายส่วน) จะต้องให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 43 วรรคสอง หรือไม่ อย่างไร ซึ่งเรื่องนี้ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้พิจารณาในการประชุม ครั้งที่ 4/2544 เมื่อวันที่ 18 เมษายน 2544

และที่ประชุมมีมติให้ถือเป็นหลักการว่า โครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515) ไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับมาตรา 43 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 กล่าวคือ ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินไม่ต้องจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค แต่ต้องให้ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินทำหนังสือรับรองกับคณะกรรมการว่า หากสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะมีความจำเป็นต้องซ่อมแซมบำรุงรักษา ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจะต้องเป็นผู้ดำเนินการซ่อมแซมบำรุงรักษาให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น ถ้าผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการดังกล่าว ยินยอมให้คณะกรรมการมีอำนาจดำเนินการตามกฎหมายได้ทันที⁽¹⁾

หากผู้จัดสรรที่ดินกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมตามมาตรา 43 ลดไปหรือเสื่อมความสะดวก หรือกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดให้ผิดไปจากแผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ให้คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการหรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมาย มีอำนาจสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินระงับการกระทำนั้น และบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น หรือดำเนินการตามแผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการภายในระยะเวลาที่กำหนด⁽²⁾ หากผู้ใดฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายดังกล่าว นอกจากต้องปฏิบัติตามคำสั่งนั้นแล้ว ต้องระวางโทษปรับอีกวันละหนึ่งพันบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน⁽³⁾

ที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินกฎหมายกำหนดให้เป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินจัดสรร ผู้ใดทำให้ภาระจำยอมของสาธารณูปโภคลดไปหรือเสื่อมประโยชน์ ไม่ว่าจะเป็นผู้จัดสรรที่ดิน ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือบุคคลภายนอก ถือเป็นการละเมิดต่อผู้มีสิทธิใช้ประโยชน์สาธารณูปโภคนั้น

การกำหนดให้อำนาจแก่คณะกรรมการที่จะสั่งห้ามผู้จัดสรรที่ดินให้ระงับการกระทำที่เป็นเหตุให้สาธารณูปโภคเสื่อมประโยชน์แก่ภาระจำยอมนั้นจะเป็นมาตรการป้องกันมิให้มีการกระทำการฝ่าฝืนตั้งแต่ต้น โดยผู้รับผลกระทบจากการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภคไม่จำเป็นต้องเป็นฝ่ายดำเนินการฟ้องคดีต่อศาลด้วยตนเอง เพียงแต่ไปแจ้งต่อคณะกรรมการและสั่งห้ามการกระทำนั้น ถ้ามีการฝ่าฝืนก็เป็นหน้าที่ของคณะกรรมการที่จะดำเนินคดีแก่ผู้ฝ่าฝืนคำสั่ง แต่ก็ไม่ตัดสิทธิของผู้ได้รับผลกระทบจากการกระทำให้

(1) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0730/ว 12678 ลงวันที่ 25 พฤษภาคม 2544

(2) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 52

(3) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 65

เชื่อมความสะดวกราบรื่นในสาธารณูปโภคที่จะดำเนินคดีละเมิดต่อผู้กระทำความผิดต่อไป แม้คณะกรรมการจะได้ดำเนินการดังกล่าวแล้ว โดยการใช้อำนาจดังกล่าวนี้จำกัดอยู่เฉพาะการสั่งต่อผู้จัดสรรที่ดินเท่านั้น เพราะผู้จัดสรรที่ดินมีภาระความผูกพันในการดำเนินการตามใบอนุญาตที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ส่วนกรณีบุคคลอื่นเป็นผู้กระทำให้อาคารสาธารณูปโภคขาดไป หรือเชื่อมความสะดวกราบรื่น ก็จะต้องไปดำเนินการตามบทบัญญัติของกฎหมายอื่นต่อไป เช่น เรื่องละเมิดในทางแพ่ง เป็นต้น

อย่างไรก็ดี การที่จะให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องแบกรับภาระในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคตลอดไปคงจะไม่เป็นธรรมแก่ผู้จัดสรรที่ดิน เพราะผู้จัดสรรที่ดินก็เป็นผู้พัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อค้าหากำไร พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 44 จึงได้เปิดช่องให้ผู้จัดสรรที่ดินที่ประสงค์จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคสามารถโอนสาธารณูปโภคให้ผู้อื่นดูแลรักษาต่อไปได้ ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ได้แสดงไว้ในครั้งยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ซึ่งต้องกำหนดไว้ไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันจัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการแล้วเสร็จ⁽¹⁾ แต่การที่จะโอนสาธารณูปโภคให้ผู้อื่นไปดูแลก็ต้องให้เกิดความมั่นใจแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรด้วยว่า ผู้รับโอนจะดูแลรักษาสาธารณูปภคนั้นให้อยู่ในสภาพที่ดีตลอดไป การโอนสาธารณูปโภคจึงจำกัดไว้ 3 วิธี ตามลำดับ คือ

ลำดับที่ 1 ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต รวมตัวกันตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นมาจัดการและดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคภายในหมู่บ้านจัดสรรเอง ถ้าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่เลือกวิธีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อาจรวมตัวกันจัดตั้งเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เช่น สหกรณ์ตามพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ.2542 สมาคม มูลนิธิ หรือบริษัท ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เพื่อรับโอนสาธารณูปโภคไปดูแลบำรุงรักษาและจัดการกันเองก็ได้

ลำดับที่ 2 ผู้จัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค เช่น การจัดตั้งกองทุนขึ้นเพื่อดูแลรักษาหรือการโอนกิจการประชาชนของหมู่บ้านให้การประสานครหลวง หรือการประสานภูมิภาค รับไปดำเนินการต่อ เป็นต้น การโอนสาธารณูปโภคให้ผู้อื่นรับไปดูแลรักษาตาม 1 และ 2 นี้จะต้องเป็นไปตามที่ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด⁽²⁾ และผู้จัดสรรที่ดินจะต้องรับภาระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาส่วนหนึ่งด้วย

(1) ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ลงวันที่ 7 พฤศจิกายน 2545

(2) ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. 2545

ลำดับที่ 3 ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ ซึ่งข้อนี้มุ่งเน้นที่ต้องจดทะเบียน ดังนั้น การที่ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่ในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในข้อ 3 นี้ จึงต้องมีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินสาธารณูปโภคเท่านั้น จะแสดงเจตนาอุทิศโดยไม่ดำเนินการทางทะเบียนไม่ได้

การดำเนินการตามลำดับที่ 1 - 3 นี้จะต้องเป็นกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินเองมีความประสงค์จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินของตน จึงให้ดำเนินการไปตามลำดับ จะข้ามขั้นตอนไม่ได้ ในทางกลับกันหากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีความประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นขึ้นมาเพื่อดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินกันเอง ตามมาตรา 44 (1) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 โดยที่ผู้จัดสรรที่ดินก็ยังดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคนั้นอยู่จะกระทำได้หรือไม่ กรณีนี้แม้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะรวมตัวกันได้ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแผนผังโครงการก็ไม่อาจขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ตามมาตรา 44 (1) ได้

ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเองมีความประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จะดำเนินการได้แต่ต้องอยู่ในหลักเกณฑ์⁽¹⁾ ดังนี้

- 1) เป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ.2515 ซึ่งหมายรวมถึงการจัดสรรที่ดินที่ได้ยื่นรายการและแสดงหลักฐานตามข้อ 32 แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) ด้วย
- 2) ผู้จัดสรรที่ดินไม่ปฏิบัติหน้าที่ในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน
- 3) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรวมตัวกันจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ
- 4) จะจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้เท่านั้น ไม่สามารถจัดตั้งเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นได้

ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามลำดับที่ 1 และลำดับที่ 2 จะต้องเป็นไปตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง⁽²⁾ ซึ่งให้ดำเนินการดังนี้

(1) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 70 วรรคสี่

(2) ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. 2545 ลงวันที่ 7 พฤศจิกายน 2545

13. การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น

ผู้จัดสรรที่ดินที่มีความประสงค์จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตในโครงการจัดสรรที่ดินของตนจะต้องดำเนินการเพื่อให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น โดยมีหลักเกณฑ์และวิธีการ ดังนี้

ข้อ 1 ผู้จัดสรรที่ดินได้รับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคครบกำหนดระยะเวลาตามที่ได้แสดงไว้ในครั้งยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินแล้ว เช่น ในการยื่นขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินของบริษัท เอ จำกัด บริษัท ข จำกัด กำหนดระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคไว้เป็นเวลา 3 ปี ดังนี้ บริษัท เอ จำกัด จะต้องรอให้ครบกำหนดเวลา 3 ปีก่อนจึงจะดำเนินการให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นได้ ซึ่งระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวนี้จะกำหนดไว้เฉพาะการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 เท่านั้น ส่วนผู้จัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) สามารถดำเนินการเพื่อให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นได้ทันทีเพราะไม่มีบทกำหนดเรื่องระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคไว้ เว้นแต่โครงการจัดสรรที่ดินนั้นยังมีการค้าประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะอยู่ โดยกำหนดระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินระบุไว้ในครั้งยื่นขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่จัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการแล้วเสร็จ

ทั้งนี้ การนับระยะเวลาว่าเมื่อใดจึงจะครบกำหนดเวลาตามที่ยื่นขออนุญาตไว้ ให้เริ่มนับตั้งแต่วันที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการแล้วเสร็จ และได้รับการตรวจสอบรับรองจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดหรือคณะกรรมการ หรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดมอบหมายเป็นต้นไป

ข้อ 2 ผู้จัดสรรที่ดินได้จำหน่ายที่ดินแปลงย่อยไปแล้วเป็นจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผัง โครงการที่ได้รับอนุญาต

ข้อ 3 ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคทั้งหมดตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต พร้อมมรณบุรีรายละเอียดหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินว่าเป็นสาธารณูปโภคประเภทใด เลขที่ ตำบล อำเภอของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินนั้น และระบุจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบ ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้จัดสรรที่ดินทำสัญญาค้าประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค⁽¹⁾ แต่สำหรับการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286

(1) ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีการพิจารณาแผนผังโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน และการขอแก้ไขแผนผังโครงการ ลงวันที่ 23 มิถุนายน 2545

ข้อ 4 “การดำเนินการทำสัญญาค้าประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา 43 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ให้กำหนดอัตราร้อยละเจ็ดของราคาก่อสร้างกลางของทางราชการในขณะที่ทำสัญญาค้าประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค”

(พ.ศ.2515) นั้น จะไม่มีการค้าประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ดังนั้น ผู้จัดสรรที่ดินจึงไม่ต้องรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค⁽¹⁾

ถ้าผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดิน ตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องแสดงบัญชีทรัพย์สินที่เป็นบริการสาธารณะทั้งหมดไว้ และถ้าประสงค์จะโอนแปลงใดก็ให้แสดงความประสงค์ไว้ในบัญชีทรัพย์สินด้วย จากระเบียบดังกล่าวนี้ด้วยมีเจตนารมณ์ว่า หากเป็นทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคต้องถูกบังคับโอนให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นทั้งหมด ส่วนการให้ทรัพย์สินที่เป็นบริการสาธารณะ ให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้ตัดสินใจว่าจะโอนให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเป็นบางแปลงหรือไม่โอนให้เลยก็ได้

ข้อ 4 ผู้จัดสรรที่ดินต้องแจ้งเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังผู้มีอำนาจของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายพร้อมบัญชีทรัพย์สินที่จะโอนตามข้อ 3 เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และรับโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ (ถ้ามี) ไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา โดยผู้จัดสรรที่ดินจะต้องกำหนดระยะเวลาให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและรับโอนทรัพย์สินตามบัญชีข้อ 3 ให้แล้วเสร็จไว้ด้วย ซึ่งกำหนดระยะเวลาดังกล่าวนั้นผู้จัดสรรที่ดินจะกำหนดไว้เท่าใดก็ได้ แต่ต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน เช่น ผู้จัดสรรที่ดินอาจจะกำหนดเวลาไว้สองร้อยวัน หรือสามร้อยวันก็ได้ แต่จะกำหนดระยะเวลาไว้หนึ่งร้อยหกสิบวันไม่ได้เพราะน้อยกว่าที่กฎหมายกำหนดคือต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน และการนับระยะเวลาจะนับจากวันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน เช่น นาย ก นาย ข นาย ค และนาย ง เป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรร นาย ก ได้รับแจ้งเมื่อวันที่ 9 นาย ข ได้รับแจ้งวันที่ 8 นาย ค ได้รับแจ้งวันที่ 10 และนาย ง ได้รับแจ้งวันที่ 7 ดังนี้ให้เริ่มนับวันที่ นาย ค ได้รับแจ้งคือวันที่ 10

ข้อ 5 ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องปิดประกาศสำเนาหนังสือแจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและบัญชีทรัพย์สินที่จะโอนตามข้อ 3 ไว้ในที่เปิดเผย ณ บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรรให้ครบตามกำหนดระยะเวลาที่ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น โดยในการปิดประกาศจะต้องมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่าห้าคนลงลายมือชื่อเป็นพยานไว้ด้วย พร้อมทั้งประกาศในหนังสือพิมพ์ซึ่งแพร่หลายในท้องถิ่นไม่น้อยกว่าสามวัน (การประกาศนี้อาจไม่ลงติดต่อกันได้แต่ต้องลงประกาศหนังสือพิมพ์ไม่น้อยกว่าสามวัน)

(1) มติคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ครั้งที่ 1/2547 เมื่อวันที่ 29 มกราคม 2547

การที่จะถือว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินแล้วหรือไม่ จะถือเอาวันที่ผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการส่งหนังสือทางไปรษณีย์ลงทะเบียน ปิดประกาศ และประกาศในหนังสือพิมพ์ครบถ้วนแล้ว

ในกรณีนี้เป็นข้อสันนิษฐานซึ่งหมายถึงว่า หากผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการเพียงส่งหนังสือทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ปิดประกาศ ณ ที่ดินที่ทำการจัดสรรแล้ว แต่ยังไม่ประกาศในหนังสือพิมพ์ถือว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยังมีได้รับแจ้ง เพราะฉะนั้นจะเริ่มนับระยะเวลาที่ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ได้ โดยจะเริ่มนับเมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้ประกาศในหนังสือพิมพ์แล้วและในการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องอำนวยความสะดวกในด้านเอกสารบัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและสถานที่ประชุมตามสมควร

14. การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้งให้จัดตั้งนิติบุคคลตามข้อ 4 ข้างต้นจากผู้จัดสรรที่ดินแล้ว หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีความประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ดำเนินการดังนี้

ข้อ 1 ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดประชุมเพื่อมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เห็นชอบข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พร้อมด้วยข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยมติที่ประชุมให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนี้ต้องมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต

ในการลงคะแนนเสียงจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละแปลงย่อยมีเสียงเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียง (ไม่ต้องดูว่าแต่ละแปลงนั้นมีเนื้อที่มากน้อยเท่าใด) และหากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตแปลงใดได้แบ่งแยกที่ดินของตนออกไปอีกไม่เท่ากับแปลงก็ตามให้ถือว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแปลงคงเหลือและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแปลงที่แบ่งแยกไปภายหลังมีเสียงรวมกันเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียง (เช่นเดียวกับเจ้าของรวม) โดยในการประชุมดังกล่าวผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะต้องจัดทำรายงานการประชุมไว้ด้วย (ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องจัดทำรายงานการประชุมทุกครั้งที่มีการประชุม)

ข้อ 2 ให้ตัวแทนที่ได้รับการแต่งตั้งตามข้อ 1 ยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (จ.ส.ก.6) ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ยังก่อนที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยเอกสารหลักฐานดังนี้

(1) รายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ซึ่งต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายตามแผนผังและโครงการที่มีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เห็นชอบข้อบังคับนิติบุคคล และแต่งตั้งตัวแทนในการยื่นคำขอจดทะเบียน

(2) สำเนาข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งอย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้⁽¹⁾

1. ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
2. วัตถุประสงค์
3. ที่ตั้งสำนักงาน
4. ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการ การเลือกตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง การเริ่มดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่ง และการประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งต้องประชุมอย่างน้อยปีละสองครั้ง
5. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชี และการเงิน
6. ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิก
7. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่
8. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ
9. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(3) หลักฐานการรับแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(4) บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดทำขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต พร้อมสำเนาโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์อันเป็นสาธารณูปโภคและที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะในโครงการ (บริการสาธารณะที่จะโอนให้)

การดำเนินการในชั้นเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา และคณะกรรมการ

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรพร้อมหลักฐานเอกสารที่ผู้ขอนำมายื่นแล้ว ให้พิจารณาดำเนินการดังนี้

(1) กฎกระทรวง ว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.2545

ข้อ 1 พิจารณาความถูกต้อง ครบถ้วนตามกฎหมายของเอกสารและรายการ คือ

- (1) คำขอและเอกสารหลักฐาน
- (2) สำเนาข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- (3) วัตถุประสงค์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ 2 ในกรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพิจารณาแล้ว เห็นว่าคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด เช่น มติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีจำนวนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ หรือไม่มีวัตถุประสงค์เพื่อรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคไปจัดการดูแลและบำรุงรักษา เป็นต้น ให้สิ่งไม่รับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ 3 หากเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพิจารณาคำขอแล้ว เห็นว่า เอกสารและรายการตามข้อ 1 ไม่ถูกต้อง เช่น ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีรายการไม่ครบตามที่กำหนด มีข้อความที่ขัดต่อศีลธรรมอันดี ฯลฯ ให้แจ้งผู้ขอไปดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติม ให้ถูกต้องภายในเวลาที่กำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง เมื่อผู้ขอได้แก้ไขเพิ่มเติมแล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาดำเนินการตามข้อ 4 ต่อไป

ข้อ 4 เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพิจารณาคำขอแล้ว เห็นว่า เอกสารและรายการตามข้อ 1 ถูกต้องครบถ้วนตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด ให้ปิดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ สำนักงานหรือที่ทำการองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งที่ดินที่ทำการจัดสรรที่ดินนั้นตั้งอยู่ และบริเวณที่ทำการจัดสรรแห่งละหนึ่งฉบับมีกำหนดสามสิบวัน

ข้อ 5 ถ้าไม่มีการคัดค้าน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ส่งรับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยบันทึกสาระสำคัญของในทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (จ.ส.ก.11) และบันทึกการจดทะเบียนในข้อบังคับด้วย แล้วออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (จ.ส.ก.10) ให้ผู้ยื่นขอหนึ่งฉบับ และเก็บคู่ฉบับไว้ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาหนึ่งฉบับ

ข้อ 6 ถ้ามีการคัดค้านภายในกำหนดเวลาสามสิบวัน โดยอ้างว่าการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมิได้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎหมายกำหนด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา จะต้องตรวจสอบข้อเท็จจริงและสรุปเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณาโดยเร็ว

ข้อ 7 ในการพิจารณาคำคัดค้านของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด เมื่อคณะกรรมการมีความเห็นเป็นประการใดต้องแจ้งให้ผู้คัดค้านและเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาทราบภายในสิบห้าวัน

ข้อ 8 ในกรณีที่คณะกรรมการพิจารณาคำคัดค้านแล้วเห็นว่า การคัดค้านเป็นเหตุทำให้การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งยกเลิกคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ 9 กรณีที่คณะกรรมการพิจารณาคำคัดค้านแล้วเห็นว่า การคัดค้านไม่เป็นเหตุทำให้การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งรับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยดำเนินการเช่นเดียวกับข้อ 5

การดำเนินการเมื่อจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะต้องแจ้งให้ผู้จัดสรรที่ดินทราบถึงการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พร้อมทั้งกำหนดวันจดทะเบียนโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ (ถ้ามีบริการสาธารณะที่ประสงค์จะยกให้) และส่งมอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

ในการดำเนินการเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจนถึงการรับโอนทรัพย์สินและรับมอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคนี้ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และเมื่อได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สิน และส่งมอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินจึงจะพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต

15. การจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น

การจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นนั้นอยู่ในลำดับแรกเช่นเดียวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยได้กำหนดขึ้นเพื่อให้เป็นทางเลือกของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหากไม่ต้องการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เช่น อาจจัดตั้งเป็นสมาคม มูลนิธิตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือจัดตั้งเป็นสหกรณ์ตามพระราชบัญญัติสหกรณ์

ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีความประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะมาจัดการและดูแลบำรุงรักษา เมื่อได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

ให้จัดตั้งตามหลักเกณฑ์และวิธีการเช่นเดียวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามข้อ 1 - ข้อ 5 แล้วให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไปดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดในกฎหมายนั้น ๆ เช่น บริษัท สหกรณ์ ฯลฯ แต่ต้องมีวัตถุประสงค์เพื่อรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน ตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตไปจัดการดูแลบำรุงรักษา และนิติบุคคลที่จัดตั้งนั้นจะต้องมีผู้ถือหุ้น ผู้เป็นหุ้นส่วน หรือสมาชิกเป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเท่านั้น

เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว นิติบุคคลที่จัดตั้งขึ้นต้องไปดำเนินการให้ผู้ถือหุ้น ผู้เป็นหุ้นส่วนหรือสมาชิกจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการแล้วแจ้งให้ผู้จัดสรรที่ดินทราบพร้อมทั้งกำหนดวันจดทะเบียนโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ (ถ้ามีบริการสาธารณะที่ประสงค์จะยกให้) และส่งมอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ โดยในการดำเนินการดังกล่าวนี้ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินได้แจ้งให้ตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และเมื่อได้มีการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินและส่งมอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินจึงจะพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต

16. การขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

การดำเนินการตาม 1. ที่ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น ถือเป็นดำเนินการระหว่างผู้จัดสรรที่ดินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยมีพนักงานเจ้าหน้าที่และคณะกรรมการเป็นตัวกลาง แต่การดำเนินการตามข้อ 2 นี้ จะเป็นการดำเนินการตามลำดับสองที่จะทำให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค โดยเป็นการดำเนินการระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด และมีพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นตัวกลาง โดยเมื่อพ้นระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินได้แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว แต่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นหรือไม่อาจดำเนินการจัดตั้งได้ หากผู้จัดสรรที่ดินยังคงประสงค์จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต ผู้จัดสรรที่ดินสามารถดำเนินการขออนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค โดยมีขั้นตอนการดำเนินการ ดังนี้

ข้อ 1 ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขออนุมัติดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด เช่น การจัดตั้งกองทุนขึ้นเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมเอกสารหลักฐาน ดังนี้

- (1) แผนงาน โครงการ เพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
- (2) จำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบในการดำเนินการ ทั้งนี้ ต้องไม่น้อยกว่าจำนวนเงินที่ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
- (3) อัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่จัดเก็บเป็นรายเดือน
- (4) อื่น ๆ (ถ้ามี)

ข้อ 2 เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ได้รับคำขอตามข้อ 1 แล้วให้เจ้าพนักงานที่ดินปิดประกาศสำเนาคำขอพร้อมเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องทั้งหมดไว้ในที่เปิดเผย สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาท้องที่หนึ่งชุด และบริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรรอย่างน้อยสามแห่งแห่งละหนึ่งชุดมีกำหนดสามสิบวัน กรณีประกาศ ณ บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรรต้องมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่าห้าคนลงลายมือชื่อเป็นพยาน

ข้อ 3 ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องแจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายทราบเมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอแล้ว โดยในการแจ้งไปยังผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะต้องมีรายละเอียดตามข้อ 1 โดยทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและประกาศในหนังสือพิมพ์ซึ่งแพร่หลายในท้องถิ่นนั้นไม่น้อยกว่าสามวัน

ข้อ 4 เมื่อผู้จัดสรรที่ดินแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบครบกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินและประกาศหนังสือพิมพ์ครบแล้ว ให้ผู้จัดสรรที่ดินรวบรวมหลักฐานส่งให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาทราบเพื่อดำเนินการ

ข้อ 5 เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินได้ปิดประกาศครบกำหนดและได้รับหลักฐานจากผู้จัดสรรที่ดิน ตามข้อ 4 ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเสนอคำขอและข้อโต้แย้งหรือข้อเสนอนั้นของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร (ถ้ามี) ให้คณะกรรมการพิจารณาการขออนุมัติของผู้จัดสรรที่ดินโดยเร็ว

17. การจัดการและบำรุงรักษาบริการสาธารณะ

บริการสาธารณะตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 หมายถึง การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน⁽¹⁾ บริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดินจะแตกต่างจากสาธารณูปโภคตรงที่กฎหมายไม่บังคับให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีบริการสาธารณะ แต่เป็นความสมัครใจของผู้จัดสรรที่ดินเองที่จะจัดให้มี

(1) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2545 มาตรา 4

บริการสาธารณะใดบ้างเพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เว้นแต่ที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้กำหนดให้มีก็ต้องเป็นไปตามข้อกำหนดนั้น เช่น โครงการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องกันพื้นที่ไว้เป็นที่ตั้งโรงเรียนอนุบาล เป็นต้น เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้กำหนดเองว่าจะจัดให้มีบริการสาธารณะอะไรบ้างเพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการจัดสรรที่ดินของตน ก็ให้ระบุไว้ในรายละเอียดครั้งที่ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ซึ่งเมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้ระบุว่าจะมีบริการสาธารณะใดบ้าง ผู้จัดสรรที่ดินก็สามารถนำไปใช้ในการโฆษณาเพื่อเป็นการส่งเสริมการขายได้ และเมื่อได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการแล้ว ถือเป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะต้องจัดให้มีและบำรุงรักษาบริการสาธารณะดังกล่าว นั้น โดยประเภทของบริการสาธารณะ⁽¹⁾ จากการตรวจสอบโครงการจัดสรรที่ดินทั่ว ๆ ไป ผู้จัดสรรที่ดินจะจัดให้มีบริการสาธารณะประเภทใดประเภทหนึ่งหรือหลายประเภทในแต่ละโครงการ เช่น

1. การให้บริการรักษาความปลอดภัย เช่น การจัดจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย การบำรุงรักษากลิ้งโทรทัศน์วงจรปิด
2. การรักษาความสะอาด ได้แก่ การจ้างพนักงานกวาดถนน
3. การให้บริการจ่ายกระแสไฟฟ้าส่องสว่างบริเวณส่วนกลาง
4. การให้บริการจัดเก็บขยะ
5. การให้บริการน้ำประปาสำหรับพนักงานเพื่ออุปโภคบริโภค
6. การให้บริการสโมสรและสระว่ายน้ำ

โดยผู้จัดสรรที่ดินสามารถเรียกเก็บค่าใช้จ่ายบริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ แต่ต้องเป็นไปตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเห็นชอบแล้ว และเมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้รับความเห็นชอบให้จัดเก็บในอัตราใดแล้วก็ต้องจัดเก็บในอัตรานั้น หากต่อมาผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะเปลี่ยนแปลงแก้ไขอัตราการจัดเก็บใหม่ ต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินก่อนทุกครั้ง ส่วนการใช้เงิน การจัดทำบัญชีค่าใช้จ่ายบริการหรือค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะจะทำได้เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีบริการสาธารณะนั้น ๆ แล้ว โดยต้องจัดทำบัญชีรายรับ รายจ่ายการบริการสาธารณะเป็นประจำทุกเดือน และเปิดโอกาสให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถตรวจสอบการใช้จ่ายได้โดยสะดวก หรืออาจเปิดเผยบัญชีรายรับรายจ่ายไว้ในที่เปิดเผยในโครงการ และเมื่อผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาบริการสาธารณะ หากมีเงินค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะเหลือจ่าย ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องคืนเงินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละราย หรือส่งมอบให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อ

(1) หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0517.2/ว 20707 ลงวันที่ 3 สิงหาคม 2552 เรื่อง การบริการสาธารณะตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

เฉลี่ยเป็นค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามส่วนที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายนั้นจะต้องจ่ายให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป ส่วนการที่ผู้ชำระเงินชำระเงินล่าช้าหรือค้างชำระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการบริการสาธารณะ ให้นำมาตรวจการเดียวกับการค้างค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคมาใช้บังคับได้โดยอนุโลมดังได้กล่าวแล้วในเรื่อง “บริการสาธารณะ”

18. นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นการตั้งนิติบุคคลที่มีลักษณะเฉพาะขึ้นตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ซึ่งถือเป็นหลักการที่กำหนดขึ้นใหม่ เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีโอกาสเลือกเข้ามาดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการกันเองหากผู้จัดสรรที่ดินไม่มีความประสงค์จะดูแลสาธารณูปโภคต่อไปโดยยังไม่ให้โอนเป็นสาธารณประโยชน์เหมือนแต่เดิม ดังนั้นการดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจึงมีสาระสำคัญหลายประการที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้ และกฎกระทรวง⁽¹⁾ คือ

ข้อ 1 เมื่อจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะต้องแสดงหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ 2 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จดทะเบียนแล้วมีฐานะเป็นนิติบุคคล ทั้งนี้ เพื่อให้มีฐานะทางกฎหมายที่จะสามารถทำนิติกรรมสัญญา เป็นโจทก์ เป็นจำเลยได้ อันจะทำให้การดำเนินงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีประสิทธิภาพและคล่องตัวในการติดต่อกับบุคคลภายนอก และการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเพื่อเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในลักษณะเป็นคณะบุคคลร่วมกันบริหาร ภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

ในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อ 3 เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายในโครงการจัดสรรที่ดินนั้นต้องเป็นสมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทั้งนี้ เพื่อให้เจ้าของที่ดินแปลงย่อยทุกแปลงมีส่วนร่วมในการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายใดจะไม่สามารถอ้างว่าไม่ได้ให้ความเห็นชอบในการลงมติเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือจะปฏิเสธไม่ชำระเงินค่าดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่าง ๆ トラบเท่าที่ยังเป็นเจ้าของที่ดินจัดสรรนั้นไม่ได้ และหากในโครงการจัดสรรที่ดิน

(1) กฎกระทรวง ว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.2545

ยังมีที่ดินแปลงย่อยที่ยังมิได้จำหน่ายหรือได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดิน ถือว่าผู้จัดสรรที่ดิน เป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นด้วย

ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามข้อนี้ จะหมายถึงเฉพาะผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดินเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรร และผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไปเท่านั้น ดังนั้น ผู้ที่ไม่ได้เป็นคู่สัญญากับผู้จัดสรรที่ดิน เช่น ผู้เช่าที่ดินหรือผู้อาศัยในที่ดินจัดสรรไม่ถูกบังคับให้เป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรด้วย

ข้อ 4 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจหน้าที่

(1) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค โดยความเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

(2) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัยและการจรรยาภายในที่ดินจัดสรรโดยความเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

(3) เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคในส่วนที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่บำรุงรักษาจากสมาชิก

(4) ยื่นคำร้องทุกข์หรือเป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิกเกี่ยวกับกรณีที่กระทบสิทธิหรือประโยชน์ของสมาชิกจำนวนตั้งแต่สิบรายขึ้นไป

(5) จัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อสวัสดิการของสมาชิก หรือจัดสรรเงินหรือทรัพย์สินเพื่อสาธารณประโยชน์ โดยความเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

(6) ดำเนินการอื่นใดให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินหรือข้อบังคับของคณะกรรมการที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัตินี้

ในการดำเนินการตาม (1) (2) และ (5) นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกด้วย

19. การบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

นอกจากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะมีอำนาจหน้าที่ดังกล่าวมาแล้ว ยังได้กำหนดให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีบริการเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายและเพื่อประโยชน์แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรซึ่งเป็นสมาชิก ดังนี้

ข้อ 1 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่ออย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง แต่จะเรียกประชุมใหญ่วิสามัญเมื่อใดก็ได้แล้วแต่จะเห็นสมควร

ข้อ 2 สมาชิกจำนวนไม่น้อยกว่าหนึ่งในห้าของจำนวนสมาชิกทั้งหมดหรือสมาชิกจำนวนไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ จะทำหนังสือร้องขอต่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรให้เรียกประชุมใหญ่วิสามัญก็ได้ ในหนังสือร้องขอนั้นต้องระบุวัตถุประสงค์ให้เรียกประชุมเพื่อการใด และเมื่อ

คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรได้รับหนังสือร้องขอให้เรียกประชุมใหญ่วิสามัญดังกล่าวให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเรียกประชุมใหญ่วิสามัญ โดยจัดให้มีการประชุมขึ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่รับคำร้องขอ

ถ้าคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรไม่เรียกประชุมภายในระยะเวลา สมาชิกผู้ร้องขอให้เรียกประชุมหรือสมาชิกอื่นจำนวนไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้ในข้อบังคับจะเรียกประชุมเองก็ได้

ข้อ 3 ในการเรียกประชุมใหญ่ คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรต้องส่งหนังสือนัดประชุมและเอกสารที่เกี่ยวข้องไปยังสมาชิกทุกคนก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน โดยหนังสือนัดประชุมต้องระบุวัน เวลา สถานที่ และระเบียบวาระการประชุม

ข้อ 4 การประชุมใหญ่ต้องมีสมาชิกมาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม เว้นแต่ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะกำหนดองค์ประชุมไว้เป็นอย่างอื่น

ในการประชุมใหญ่ครั้งใด ถ้าไม่ได้องค์ประชุมตามที่กำหนดไว้และการประชุมใหญ่นั้นได้เรียกตามคำร้องขอของสมาชิกก็ให้งดการประชุม แต่ถ้าเป็นการประชุมใหญ่ที่สมาชิกมิได้เป็นผู้ร้องขอให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเรียกประชุมใหญ่อีกครั้งหนึ่ง โดยจัดให้มีการประชุมขึ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันนัดประชุมใหญ่ครั้งแรก การประชุมครั้งหลังนี้ต้องมีสมาชิกมาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสิบของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมดและมีจำนวนสมาชิกเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่าสิบคน จึงจะเป็นองค์ประชุม

ข้อ 5 มติของที่ประชุมใหญ่ให้ถือเอาเสียงข้างมาก เว้นแต่ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

ในการลงคะแนนเสียง สมาชิกคนหนึ่งจะมีเสียงเท่ากับอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค การลงคะแนนเสียงในการประชุมนี้ จะไม่นับเสียงเป็นรายแปลงเหมือนกับการประชุมครั้งการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แต่จะนับตามอัตราส่วนค่าใช้จ่ายต่อเดือนของสมาชิก เช่น นาย ก เสียค่าใช้จ่ายอัตราเดือนละ 1,000 บาท นาย ข เสียค่าใช้จ่ายอัตราเดือนละ 1,500 บาท ดังนั้น นาย ก จะมีคะแนนเสียงเท่ากับ 1,000 และนาย ข มีคะแนนเสียงเท่ากับ 1,500 เป็นต้น แต่ถ้าสมาชิกคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่าจำนวนคะแนนเสียงของสมาชิกอื่นรวมกัน ในกรณีที่คะแนนเสียงเท่ากันให้นับจำนวนสมาชิกที่ออกเสียงลงคะแนนเป็นเกณฑ์ในการลงคะแนนเสียง

ข้อ 6 ในการประชุมใหญ่ครั้งใด ถ้าได้มีการประชุมหรือการลงมติโดยไม่ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร สมาชิกอาจร้องขอให้ศาลสั่งเพิกถอนมติในการประชุมครั้งนั้นได้ แต่ต้องร้องขอต่อศาลภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ลงมติ

ข้อ 7 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะทั้งหมดหรือบางส่วนให้เป็นสาธารณประโยชน์หรือให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือบุคคลอื่นไม่ได้ เว้นแต่ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะมีมติให้ดำเนินการได้ และต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดด้วย ซึ่งในการพิจารณาของคณะกรรมการในการที่จะให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะนั้น คณะกรรมการจะต้องคำนึงถึงผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์หรือการได้รับบริการของสมาชิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรประกอบด้วย และคณะกรรมการจะอนุญาตโดยกำหนดเงื่อนไขที่จำเป็น เพื่อให้ผู้รับโอนที่ดินดังกล่าวต้องดำเนินการด้วยก็ได้

ข้อ 8 นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องรายงานกิจการ งบดุล บัญชีรายรับรายจ่าย ซึ่งผู้สอบบัญชีได้รับรองแล้วต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ภายในสามเดือนนับแต่วันสิ้นงวดการบัญชีและประกาศรายงานดังกล่าวโดยเปิดเผยให้สมาชิกทราบ ซึ่งในการตรวจสอบกิจการ การบัญชีและการเงินของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนี้ คณะกรรมการจะต้องแต่งตั้งคณะอนุกรรมการเพื่อตรวจสอบกิจการ การบัญชี และการเงินของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามที่ คณะกรรมการกำหนด

ข้อ 9 ในกรณีที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีข้อบกพร่องเกี่ยวกับการเงินหรือการบัญชี ตามรายงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือรายงานของคณะอนุกรรมการตามข้อ 8 หรือคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกระทำการไม่ถูกต้องในการปฏิบัติหน้าที่ จนทำให้เกิดข้อบกพร่อง เสียหาย หรือเสียหายประโยชน์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือสมาชิก ให้คณะกรรมการแจ้งเป็นหนังสือให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรดำเนินการแก้ไขข้อบกพร่องตามวิธีการที่คณะกรรมการกำหนด และนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรต้องดำเนินการแก้ไขข้อบกพร่องให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง ถ้าไม่แก้ไขให้เสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร คณะกรรมการอาจมีคำสั่งดังต่อไปนี้

(1) ให้ระงับการปฏิบัติบางส่วนที่เป็นเหตุให้เกิดข้อบกพร่อง เสียหาย หรือเสียหายประโยชน์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือสมาชิก

(2) ให้หยุดดำเนินการชั่วคราวเพื่อปฏิบัติการแก้ไขข้อบกพร่องนั้นให้แล้วเสร็จตามวิธีการและภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการกำหนด

20. การจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใดประสงค์จะจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรยื่นคำขอ (แบบ จ.ส.ก.7) ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่พร้อมด้วยหลักฐาน ดังต่อไปนี้

- (1) รายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกที่มีมติให้เปลี่ยนแปลงข้อบังคับ
- (2) สำเนาข้อบังคับที่มีการเปลี่ยนแปลงใหม่

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพิจารณาแล้วเห็นว่าถูกต้อง ให้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับไว้ในทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แล้วบันทึกการจดทะเบียนไว้ในข้อบังคับฉบับที่เปลี่ยนแปลงด้วย

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับแล้ว ให้ข้อบังคับที่เปลี่ยนแปลงมีผลใช้บังคับได้

21. การควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้งแต่สองนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นไปซึ่งมีพื้นที่ติดต่อกันหรือใกล้เคียงกัน อาจจะนำมาควบเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเดียวกันได้ โดยที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่งต้องมีมติเป็นเอกฉันท์ให้ควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เว้นแต่ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะกำหนดมติไว้เป็นอย่างอื่น และดำเนินการดังนี้

ข้อ 1 คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่งร่วมกันยื่นคำขอจดทะเบียนควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (แบบ จ.ส.ก.8) ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยหลักฐานดังต่อไปนี้

- (1) หนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่ง
- (2) รายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกแต่ละแห่งที่มีมติให้ควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และเห็นชอบกับข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดจากการควบ
- (3) สำเนาข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดจากการควบ
- (4) บัญชีหนี้หรือภาระผูกพันของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่งและหนังสือยินยอมของเจ้าหนี้ในการควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ถ้ามี)
- (5) บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และทรัพย์สินอื่นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่ง

การพิจารณาจดทะเบียนควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาให้นำความในข้อ 1 ข้อ 2 ข้อ 3 ข้อ 4 ข้อ 5 ข้อ 6 และข้อ 7 ของการ

จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมาใช้บังคับโดยอนุโลม ทั้งนี้ ให้หมายเหตุการณ์ควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทั้งสองฉบับให้ตรงกัน

ข้อ 2 เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนควบนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใหม่ที่เกิดจากการควบได้ไปทั้งสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบที่มีอยู่แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเดิมอันได้มาควบเข้ากันนั้นทั้งสิ้น

22. การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เมื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจดทะเบียนจัดตั้งแล้ว ต่อมาอาจขอยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้โดยที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีมติเป็นเอกฉันท์ให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือมีกรณีให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามที่กำหนดในข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและดำเนินการดังนี้

ข้อ 1 คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรยื่นคำขอจดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (แบบ จ.ส.ก.9) ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่พร้อมด้วยหลักฐาน ดังต่อไปนี้

- (1) หนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- (2) รายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกที่มีมติให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- (3) บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และทรัพย์สินอื่นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- (4) บัญชีหนี้หรือภาระผูกพันของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และหนังสือยินยอมของเจ้าหนี้ให้ยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ถ้ามี)
- (5) หลักฐานการจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และทรัพย์สินอื่นตาม (3) ไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา (ถ้ามี)

การพิจารณาจดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาให้นำความในข้อ 1 ข้อ 2 ข้อ 3 ข้อ 4 ข้อ 5 ข้อ 6 และข้อ 7 ของการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมาใช้บังคับโดยอนุโลม

ข้อ 2 เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นอันยกเลิกและให้หมายเหตุการณ์ยกเลิก

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทั้งสองฉบับนี้ให้ตรงกัน

ข้อ 3 ให้ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้งผู้ชำระบัญชีภายในสิบสี่วัน นับแต่วันที่จดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยการชำระบัญชีห้างหุ้นส่วนจดทะเบียน ห้างหุ้นส่วนจำกัดและบริษัทจำกัดมาใช้บังคับแก่การชำระบัญชีของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยอนุโลม ทั้งนี้ ห้ามมิให้ผู้ชำระบัญชีจำหน่ายที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ เว้นแต่ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะมีมติเป็นอย่างอื่น และได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ

ผู้ชำระบัญชีต้องจัดการชำระบัญชีของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้แล้วเสร็จภายในหนึ่งปี นับแต่วันที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้ง เว้นแต่คณะกรรมการจะกำหนดเวลาไว้เป็นอย่างอื่น

ข้อ 4 ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ รวมทั้งทรัพย์สินของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เหลือจากการชำระหนี้ ให้ผู้ชำระบัญชีโอนที่ดินและทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นที่จัดตั้งขึ้นตามข้อ 1 (5)

ในกรณีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมิได้จัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนที่ดินและทรัพย์สินดังกล่าวตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ชำระบัญชีดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) จดทะเบียนโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์หรือให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

(2) จดทะเบียนโอนที่ดินอันเป็นบริการสาธารณะให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ทั้งนี้ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นผู้รับโอนต้องไม่ดำเนินการใดๆ อันเป็นการเปลี่ยนแปลงหรือส่งผลกระทบต่อการใช้บริการหรือใช้ประโยชน์ในสิ่งอำนวยความสะดวกเดิมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

(3) ทรัพย์สินอื่นให้จัดแบ่งแก่สมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค

23. การจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค

เมื่อได้มีการจัดตั้งนิติบุคคลจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคแล้วให้เริ่มเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค

การจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคให้จัดเก็บเป็นรายเดือนจากที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดินทุกแปลง โดยนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ อาจกำหนดค่าใช้จ่ายในอัตราที่แตกต่างกันตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือขนาดพื้นที่⁽¹⁾ ได้ ดังนี้

- (1) ที่ดินที่ใช้เพื่อประกอบการอุตสาหกรรม
- (2) ที่ดินที่ใช้เพื่อประกอบการพาณิชย์กรรม
- (3) ที่ดินที่ใช้เพื่อเกษตรกรรม
- (4) ที่ดินที่ใช้เพื่ออยู่อาศัย
- (5) ที่ดินเปล่า

ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินจัดสรรที่ซื้อและให้ผู้จัดสรรที่ดินออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ซื้อ ซึ่งการจัดเก็บค่าใช้จ่ายดังกล่าว ให้ดำเนินการดังนี้

ข้อ 1 เมื่อจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรย่อมมีฐานะเป็นนิติบุคคลและต้องมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรกำหนดอัตราค่าใช้จ่าย เสนอให้ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบ และเมื่อที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบการกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายดังกล่าวแล้ว ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรแจ้งให้สมาชิกทราบว่า จะจัดเก็บค่าใช้จ่ายเป็นรายเดือนในอัตราเท่าใด จะเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายจากสมาชิกภายในวันที่เท่าใดของทุกเดือน พร้อมทั้งวิธีการและสถานที่ในการจัดเก็บ การกำหนดวันเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายของเดือนแรกจะต้องกำหนดระยะเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบการกำหนดอัตราค่าใช้จ่าย

สำหรับการจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว ให้นิติบุคคลดังกล่าวแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายและผู้จัดสรรที่ดินในกรณีที่ยังไม่มีผู้ใดซื้อหรือได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดินทราบว่า จะจัดเก็บค่าใช้จ่ายเป็นรายเดือนในอัตราเท่าใด จะเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายภายในวันที่เท่าใดของทุกเดือน พร้อมทั้งวิธีการและสถานที่ในการจัดเก็บ การกำหนดวันเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายของเดือนแรกจะต้องกำหนดระยะเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายและผู้จัดสรรที่ดินในกรณีที่ยังไม่มีผู้ใดซื้อหรือได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดินได้รับแจ้ง

(1) ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่าย หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค และการจัดทำบัญชี พ.ศ.2545 ลงวันที่ 8 พฤศจิกายน 2545

กรณีและผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด เพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา 44 (2) และคณะกรรมการได้ให้ความเห็นชอบอัตรา ค่าใช้จ่ายแล้ว ให้ผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภคแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบว่า จะจัดเก็บค่าใช้จ่ายเป็นรายเดือนในอัตราเท่าใด จะเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่ายจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรภายในวันที่ เท่าใดของทุกเดือน พร้อมทั้งวิธีการและสถานที่ในการจัดเก็บ การกำหนดวันเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่าย ของเดือนแรกจะต้องกำหนดระยะเวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้ง

ข้อ 2 การแจ้งตามข้อ 1 ต้องระบุค่าปรับหรือมาตรการบังคับในกรณีที่ผู้มีหน้าที่ชำระ ค่าใช้จ่ายได้ชำระเงินล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด หรือค้างชำระเงินติดต่อกันตั้งแต่สามเดือนขึ้นไป และตั้งแต่ หกเดือนขึ้นไป รวมทั้งต้องแจ้งให้ทราบว่าหนี้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลรักษา อสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ การที่ให้ถือว่าหนี้ค่าบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค เป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลรักษาอสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระนั้น มีผลให้ผู้มีหน้าที่ จัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคมีสิทธิในการรับชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้ สามัญเหนือที่ดินแปลงนั้น

ผู้ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าที่กำหนดตั้งแต่ หนึ่งเดือนแต่ยังไม่ถึงสามเดือน จะต้องเสียค่าปรับตามที่คณะกรรมการกำหนด ถ้าค้างชำระติดต่อกัน ตั้งแต่สามเดือนแต่ยังไม่ถึงหกเดือน อาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค และ ในกรณีที่ค้างชำระเป็นเวลาติดต่อกันตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการ จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน ทั้งนี้ ให้เป็นไปตาม หลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการกำหนด ซึ่งมาตรการนี้เป็นมาตรการแก่ผู้ฝ่าฝืนไม่ชำระ ค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และให้นำไปใช้กับการที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรค้างชำระค่าใช้จ่ายในการ บำรุงรักษาและการจัดการบริการสาธารณะต่อผู้จัดสรรที่ดินได้ด้วย⁽¹⁾

ข้อ 3 การจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตามข้อ 1 ผู้รับเงินต้องออกหลักฐานเป็นหนังสือให้แก่ผู้ชำระเงินทุกครั้ง โดยหลักฐานทุกฉบับให้มีสำเนาอย่างน้อย หนึ่งฉบับ และอย่างน้อยต้องมีรายการดังนี้

- (1) ชื่อของสำนักงานผู้รับเงิน
- (2) วัน เดือน ปี ที่รับเงิน

(1) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 53

- (3) ชื่อผู้ชำระเงิน
- (4) จำนวนเงินที่รับชำระทั้งตัวเลขและตัวอักษร
- (5) ข้อความที่ระบุว่าได้มีการรับเงินค่าใช้จ่ายประจำเดือนใดไว้เป็นการถูกต้อง
- (6) ข้อความที่ระบุว่าได้มีการรับเงินค่าปรับประจำเดือนใดไว้เป็นการถูกต้อง (ถ้ามี)
- (7) ลายมือชื่อผู้รับเงิน พร้อมตราประทับ (ถ้ามี)

ข้อ 4 ในการโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นจะได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากรรวมทั้งเงินที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นได้รับจากผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อนำไปใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคก็ได้รับการยกเว้นภาษีอากรด้วยเช่นกัน ทั้งนี้ ด้วยเหตุผลว่า การจัดทำและการบริการจัดการสาธารณูปโภคภายในหมู่บ้านจัดสรร ถือเป็นการช่วยเหลือทางราชการส่วนหนึ่งด้วย เพราะทางราชการมีหน้าที่โดยตรงในการจัดสร้างและดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้แก่ประชาชนในเขตพื้นที่ ซึ่งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรก็เป็นประชาชนมีสิทธิได้รับบริการสาธารณูปโภคโดยตรงจากทางราชการเช่นเดียวกับประชาชนอื่น ๆ ที่อยู่นอกหมู่บ้านจัดสรร การยกเว้นค่าธรรมเนียมการโอนดังกล่าวได้รับการยกเว้นตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ได้ทันทีโดยไม่ต้องไปออกประกาศหรือกฎกระทรวงอีก แต่การยกเว้นค่าภาษีอากรให้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกาตามประมวลรัษฎากร ซึ่งกระทรวงการคลังได้ออกพระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 378) พ.ศ.2544 โดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 118 ตอนที่ 47 ก วันที่ 26 มิถุนายน 2544

24. การโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

หลักการเรื่องการโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินมีสาระสำคัญเช่นเดียวกับที่กำหนดไว้ในประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) ⁽¹⁾ เพียงแต่ผู้พิจารณาจะเป็นคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดมิใช่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน โดยกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินที่ประสงค์จะโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินให้ยื่นคำขอตามแบบ จ.ส.ก. 2 ต่อคณะกรรมการ (ผ่านเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่) และคณะกรรมการจะอนุญาตให้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอนเมื่อพิจารณาเห็นว่า

(1) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 38

- (1) การโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินนั้นไม่เป็นที่เสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และ
- (2) ธนาคารหรือสถาบันการเงินซึ่งเป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือผู้ค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้ยินยอมด้วยแล้ว

การที่ต้องได้รับความยินยอมจากธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกัน เนื่องจากโดยทั่วไปของการค้ำประกันจะต้องมีความไว้วางใจระหว่างผู้ค้ำประกันและผู้ถูกค้ำประกัน เมื่อจะเปลี่ยนแปลงตัวผู้ถูกค้ำประกันจึงต้องได้รับความยินยอมจากผู้ค้ำประกันก่อน เพื่อให้ผู้ค้ำประกันจะได้พิจารณาว่าจะยอมค้ำประกันผู้ที่ได้รับโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินต่อไปหรือไม่ และเมื่อได้โอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินให้แก่ผู้รับโอนแล้วบรรดาสีทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตกไปยังผู้รับโอน ทั้งนี้ เพื่อเป็นการป้องกันมิให้ทั้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและผู้รับโอนใบอนุญาตปฏิเสธภาระบางประการที่ตนไม่ประสงค์จะรับผิดชอบ เช่น ผู้รับโอนจะปฏิเสธไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินโดยอ้างว่านอกเหนือจากวัตถุประสงค์ไม่ได้

25. การโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย

กรณีดังกล่าวมาตามข้อ 24 เป็นการโอนใบอนุญาตตามความประสงค์ของผู้จัดสรรที่ดิน แต่ผู้จัดสรรที่ดินนั้นจะมีทั้งนิติบุคคลและบุคคลธรรมดา ดังนั้น ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาได้ตายลงก่อนการจัดสรรที่ดินจะเสร็จสิ้นลง เพื่อให้การจัดสรรที่ดินดำเนินการต่อไปกฎหมายจึงต้องกำหนดมาตรการเพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องได้รับที่ดินที่ซื้อและผ่อนชำระราคาไว้ โดยได้กำหนดว่า ถ้าผู้จัดสรรที่ดินตายและมีทายาทหรือผู้จัดการมรดก ให้ยื่นคำขอรับใบอนุญาตตามแบบ จ.ส.ก 3 ต่อคณะกรรมการภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย หรือภายในกำหนดเวลาที่คณะกรรมการเห็นสมควรขยายให้ (เพราะบางกรณีอาจมีความจำเป็นอื่น ๆ เช่น ไม่ได้ตั้งผู้จัดการมรดกในพินัยกรรมและต้องมีการร้องให้ศาลจัดตั้งผู้จัดการมรดกซึ่งอาจใช้เวลาเกินกว่าหกสิบวัน จึงเปิดโอกาสให้คณะกรรมการเป็นผู้พิจารณาผ่อนผันได้ตามที่เห็นสมควร) และเมื่อคณะกรรมการสอบสวนแล้วเห็นว่าผู้ยื่นคำขอรับโอนใบอนุญาตมีสิทธิในที่ดินจัดสรรก็ให้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้ขอรับโอน และคณะกรรมการจะต้องแจ้งให้ธนาคารหรือสถาบันการเงิน (โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากธนาคารหรือสถาบันการเงิน) และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบด้วย

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตายและไม่มีทายาทหรือผู้จัดการมรดก หรือมีแต่ทายาท หรือผู้จัดการมรดกไม่ได้ยื่นคำขอรับโอนใบอนุญาตภายในกำหนดเวลาข้างต้น (ไม่มีผู้มาขอรับโอนใบอนุญาต) ก็ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไปชำระค่าที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายต่อสำนักงานวางทรัพย์ได้ต่อไปเหมือนกับที่เคยชำระให้แก่ผู้จัดสรรที่ดิน ในทำนองเดียวกับชำระหนี้แก่เจ้าหนี้ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนอง และเมื่อชำระราคาที่ดินครบถ้วนแล้วก็นำหลักฐานการชำระเงินไปขอจดทะเบียนโอนสิทธิในที่ดินจัดสรรต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ อย่างไรก็ตามก็ดี กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตายไม่ว่าจะมีทายาทหรือผู้จัดการมรดก

มารับโอนใบอนุญาตต่อไปหรือไม่ ให้ถือว่าธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้าประกันการก่อสร้างและการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินยังต้องผูกพันตามสัญญาค้ำประกันนั้นต่อไป

ส่วนในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดินและนิติบุคคลนั้นต้องเลิกไป โดยยังไม่ได้ดำเนินการตามแผนผัง โครงการที่ได้รับอนุญาต หรือดำเนินการไม่ครบถ้วน ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถผ่อนชำระราคาที่ดินต่อสำนักงานวางทรัพย์ต่อไป เช่นเดียวกับกรณีผู้จัดสรรที่ดินตายและไม่มีทายาทหรือผู้จัดการมรดกดังกล่าวแล้ว การเลิกนิติบุคคลในที่นี้หมายความว่า จะต้องเลิกนิติบุคคลไปตามกฎหมาย แต่ถ้าเป็นการควมรวมนิติบุคคล หรือการโอนใบอนุญาตให้แก่นิติบุคคลที่ตั้งขึ้นใหม่ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถผ่อนชำระราคาที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายต่อผู้รับโอนใบอนุญาตได้ต่อไป โดยไม่ต้องดำเนินการชำระราคาที่ดินต่อสำนักงานวางทรัพย์ และเมื่อชำระราคาที่ดินครบถ้วนแล้วก็นำหลักฐานการชำระเงินไปขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจัดสรรต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้

26. การยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

การยกเลิกการจัดสรรที่ดินผู้จัดสรรที่ดินสามารถดำเนินการได้ทั้งในกรณีที่ยังไม่มี การจำหน่ายที่ดินจัดสรรและกรณีที่มีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรแล้ว⁽¹⁾ โดยผู้จัดสรรที่ดินที่มีความประสงค์ จะยกเลิกการจัดสรรที่ดินให้ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา แห่งท้องที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ ซึ่งแยกเป็น 2 กรณี ดังนี้

1. การขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินในกรณีที่ยังไม่มี การจำหน่ายที่ดินจัดสรรให้ดำเนินการ ดังนี้

ข้อ 1. ผู้จัดสรรที่ดินที่ประสงค์ขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ให้ยื่นคำขอตามแบบ จ.ส. 3 พร้อมด้วยเอกสารหลักฐานดังต่อไปนี้

- (1) ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน
- (2) แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยและเนื้อที่ของแต่ละแปลง
- (3) แผนผังแสดงที่ดินแปลงบริการสาธารณะและแผนผังแสดงส่วน สาธารณูปโภค
- (4) หนังสือแสดงเหตุผลความจำเป็นในการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินและเจตนา ในการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดกับที่ดินจัดสรรเมื่อยกเลิกการจัดสรรแล้ว
- (5) ภาวะผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียในที่ดินจัดสรรนั้น

(1) กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการยกเลิกการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2550

ข้อ 2. เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้ปิดประกาศคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน พร้อมทั้งวิธีการและระยะเวลาการยื่นคำคัดค้านคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินไว้ในที่เปิดเผยให้เห็นได้ชัดเจน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา สำนักงานของผู้จัดสรรที่ดิน บริเวณที่ทำการจัดสรรไม่น้อยกว่าสามแห่ง สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอ และที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินที่ทำการจัดสรรนั้นตั้งอยู่แห่งละหนึ่งฉบับมีกำหนดหกสิบวัน

ข้อนี้กำหนดไว้เพื่อให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่ต้องการคุ้มครองผู้ซึ่งอาจได้รับความเสียหายจากการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ซึ่งในการดำเนินการจัดสรรที่ดินมักจะต้องมีการโฆษณาให้บุคคลอื่นทราบในวงกว้าง ในการยกเลิกการจัดสรรที่ดินจึงควรต้องมีการประกาศให้ผู้เกี่ยวข้องทราบเช่นเดียวกัน ดังนั้น จึงได้กำหนดหน้าที่ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นผู้ติดประกาศคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

ข้อ 3 ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องประกาศการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินในหนังสือพิมพ์รายวันที่แพร่หลายในท้องถิ่นนั้นไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน และต้องแจ้งเป็นหนังสือโดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาหรือตามที่อยู่ที่ปรากฏในสารบบที่ดินแปลงนั้นของผู้มีส่วนได้เสียตามข้อ 1(5) ทราบ ในการประกาศหนังสือพิมพ์และการแจ้งเป็นหนังสือ ผู้จัดสรรที่ดินต้องระบุเหตุผลความจำเป็นในการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน พร้อมทั้งวิธีการและระยะเวลาการยื่นคำคัดค้านคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

ข้อ 4 เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการตามข้อ 3 แล้วให้ผู้จัดสรรที่ดินนำหลักฐานการประกาศและการแจ้งเป็นหนังสือดังกล่าวยื่นต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ยื่นคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน หากผู้จัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการประกาศการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินในหนังสือพิมพ์ และแจ้งให้ผู้มีส่วนได้เสียทราบภายในกำหนดระยะเวลาโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งยกเลิกเรื่องการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินรายนั้น

ข้อ 5 เมื่อครบกำหนดเวลายื่นคำคัดค้านคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน หากไม่มีการยื่นคำคัดค้าน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเสนอเรื่องให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดิน หากมีการคัดค้าน เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาต้องเสนอคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน และคำคัดค้านให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินวินิจฉัย

ข้อ 6 ในกรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขามีคำสั่งยกเลิกเรื่องการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินตามข้อ 4 หรือคำสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดินของคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน หรือคำวินิจฉัยของคณะกรรมการตามข้อ 5 ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแจ้งให้ผู้จัดสรรที่ดินและผู้คัดค้านทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่มิคำสั่งหรือคำวินิจฉัย

2. การขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินในกรณีที่มีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรให้ดำเนินการดังนี้

ข้อ 1 ผู้จัดสรรที่ดินที่ประสงค์จะขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินให้ยื่นคำขอตามแบบ จ.ส 3 พร้อมด้วยเอกสารหลักฐานดังนี้

- (1) ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน
- (2) บัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร
- (3) แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จำหน่ายแล้วและยังไม่ได้จำหน่าย และเนื้อที่ของแต่ละแปลง
- (4) แผนผังแสดงที่ดินแปลงบริการสาธารณะ และแผนผังแสดงส่วนสาธารณูปโภค
- (5) หนังสือแสดงเหตุผลความจำเป็นในการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินและเจตนาในการดำเนินการอย่างใดกับที่ดินจัดสรรเมื่อยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว
- (6) ภาวะผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียในที่ดินจัดสรรนั้น

ข้อ 2 เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้ปิดประกาศคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินพร้อมทั้งวิธีการและระยะเวลาการยื่นคำคัดค้านคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ซึ่งต้องยื่นภายในสามสิบวันนับแต่วันครบกำหนดปิดประกาศคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินไว้ในที่เปิดเผยให้เห็นได้โดยชัดเจน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา สำนักงานของผู้จัดสรรที่ดิน บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรรที่ดินไม่น้อยกว่าสามแห่ง สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอ และที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินที่ทำการจัดสรรนั้นตั้งอยู่แห่งละหนึ่งฉบับมีกำหนดหกสิบวัน

ข้อ 3 ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องประกาศการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินลงในหนังสือพิมพ์รายวันซึ่งแพร่หลายในท้องถิ่นนั้นไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน และแจ้งเป็นหนังสือโดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และผู้มีส่วนได้เสียตามข้อ 1(6) เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและผู้มีส่วนได้เสียทราบด้วย โดยการประกาศในหนังสือพิมพ์และแจ้งเป็นหนังสือดังกล่าวผู้จัดสรรที่ดินต้องระบุเหตุผลความจำเป็นในการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน คำชี้แจงการพ้นจากหน้าที่จัดทำและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน สิทธิการใช้ประโยชน์ในสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ข้อเสนอเพื่อแก้ไขหรือทดแทนแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ถ้าหากมี พร้อมทั้งวิธีการและระยะเวลาการยื่นคำคัดค้านคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

ข้อ 4 ให้ผู้จัดสรรที่ดินนำหลักฐานการประกาศและการแจ้งเป็นหนังสือตามข้อ 3 ยื่นต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ยื่นคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน หากผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้ดำเนินการดังกล่าวภายในกำหนดระยะเวลาโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งยกเลิกเรื่องการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

ในกรณีที่มีการทำข้อตกลงเกี่ยวกับสาธารณูปโภคระหว่างผู้จัดสรรที่ดินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องยื่นหลักฐานการทำข้อตกลงนั้นต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา

ข้อ 5 เมื่อครบกำหนดเวลายื่นคำคัดค้านคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว หากไม่มีการยื่นคำคัดค้านคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเสนอเรื่องให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินพิจารณายกเลิกการจัดสรรที่ดิน

ถ้ามีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแม้แต่เพียงรายเดียวยื่นคำคัดค้านการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาส่งยกเลิกเรื่องการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

ในกรณีที่มีผู้ยื่นคำคัดค้านซึ่งไม่ใช่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเสนอคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินและคำคัดค้านให้คณะกรรมการพิจารณาวินิจฉัย

ข้อ 6 ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแจ้งคำสั่งของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตามข้อ 4 คำสั่งของคณะกรรมการตามข้อ 5 วรรคหนึ่ง หรือคำสั่งของเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตามข้อ 5 วรรคสอง หรือคำวินิจฉัยของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินตามข้อ 5 วรรคสาม ให้ผู้จัดสรรที่ดินและผู้คัดค้านทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่คำสั่งหรือคำวินิจฉัยแล้วแต่กรณี

การดำเนินการเมื่อยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

ข้อ 1 ในกรณีที่ยังไม่มีการจำหน่ายที่ดินจัดสรร เมื่อคณะกรรมการสั่งหรือวินิจฉัยให้ยกเลิกการจัดสรรที่ดินได้ พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องจดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ทุกฉบับภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่คำสั่งหรือคำวินิจฉัยว่า “ที่ดินแปลงนี้ได้ยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว”

ข้อ 2 ในกรณีที่มีการจำหน่ายที่ดินจัดสรร เมื่อคณะกรรมการสั่งหรือวินิจฉัยให้ยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องจดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่คำสั่งหรือคำวินิจฉัย ดังต่อไปนี้

(1) ที่ดินแปลงที่ไม่ใช่แปลงสาธารณูปโภค ให้จดแจ้งว่า “ที่ดินแปลงนี้ได้ยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว”

(2) ที่ดินแปลงที่เป็นสาธารณูปโภคที่มีข้อตกลงให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยังใช้ประโยชน์ต่อไป ให้จดแจ้งว่า “ที่ดินแปลงนี้ได้ยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว แต่ยังมีภาระจำยอมอยู่ตามข้อตกลง”

(3) ที่ดินแปลงที่เป็นสาธารณูปโภคที่ไม่มีข้อตกลงให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ใช้ประโยชน์ต่อไป ให้จดแจ้งว่า “ที่ดินแปลงนี้ได้ยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้วและพ้นจากภาระจำยอม”

27. บทเฉพาะกาล

เนื่องจากเมื่อพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ใช้บังคับแล้วมีผลให้ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 ถูกยกเลิก ซึ่งโดยหลักการของการบังคับใช้กฎหมาย เมื่อมีกฎหมายใหม่ขึ้นใช้บังคับและได้ยกเลิกการใช้บังคับกฎหมายฉบับเดิม บรรดากฎหมายรองที่ออกโดยอาศัยอำนาจของกฎหมายที่ถูกยกเลิกก็จะสิ้นสภาพไปพร้อมกับกฎหมายแม่ที่ให้อำนาจในการออกกฎหมายนั้น เว้นแต่จะมีบทบัญญัติในกฎหมายใหม่รองรับให้กฎหมายลำดับรองเหล่านั้นให้มีผลใช้บังคับได้ต่อไป และในบางกรณีก็มีเจตนารมณ์ให้หลักการบางเรื่องที่กำหนดไว้ในกฎหมายใหม่ไปใช้บังคับในกฎหมายเก่าได้ด้วย ดังนั้น พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 จึงได้กำหนดบทเฉพาะกาลไว้เฉพาะเกี่ยวกับเรื่องที่สำคัญ ๆ ดังนี้

1. ให้กฎกระทรวงและข้อกำหนดที่ออกตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 ให้คงมีผลใช้บังคับได้ต่อไปเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับบทแห่งพระราชบัญญัตินี้ จนกว่าจะได้มีกฎกระทรวงและข้อกำหนดที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ⁽¹⁾

ในช่วงการเปลี่ยนแปลงการใช้บังคับกฎหมายฉบับใหม่นี้ ผู้ที่เกี่ยวข้องอาจดำเนินการออกกฎกระทรวงและข้อกำหนดตามกฎหมายฉบับนี้ได้ไม่ทัน ดังนั้น เพื่อให้การดำเนินการจัดสรรที่ดินต้องชะงักลง จึงจำเป็นต้องมีบทเฉพาะกาลเพื่อรองรับบรรดากฎกระทรวงและข้อกำหนดที่ออกตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 ที่ถูกยกเลิกไป โดยให้คงมีผลใช้บังคับได้ต่อไปก่อนเท่าที่ไม่แย้งหรือขัดกับกฎหมายนี้ ซึ่งเมื่อได้มีการออกกฎกระทรวงและทุกจังหวัดออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายฉบับใหม่แล้ว บทบัญญัติมาตรานี้ก็จะไม่มีผลใช้บังคับไปโดยปริยาย

2. ให้คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 ปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครด้วย จนกว่าจะได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครตามพระราชบัญญัตินี้

ให้คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัดตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 ปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดจนกว่าจะได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดตามพระราชบัญญัตินี้⁽²⁾

(1) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 67

(2) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 68

กฎหมายฉบับนี้มีผลใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ซึ่งระหว่างนั้นจะต้องดำเนินการเพื่อให้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด แต่เนื่องจากอาจเกิดอุปสรรคที่ยังไม่สามารถแต่งตั้งคณะกรรมการตามกฎหมายนี้ให้ปฏิบัติหน้าที่ต่อเนื่องได้ทัน ดังนั้น เพื่อให้การดำเนินการเกี่ยวกับการพิจารณาอนุญาตคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน และการดำเนินการอื่นใดที่อยู่ในอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดสามารถดำเนินการได้ทันทีที่กฎหมายใช้บังคับ จึงได้บัญญัติมาตรานี้ขึ้นมารองรับ เพื่อให้คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน (ตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515)) ปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร และให้คณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัดปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดจนกว่าจะได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดตามกฎหมายนี้ ซึ่งขณะนี้มี การแต่งตั้งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดทุกจังหวัดแล้ว บทบัญญัติมาตรานี้ถือว่าไม่มีผลใช้บังคับไปโดยปริยายเช่นเดียวกัน

3. ใบอนุญาตหรือการอนุญาตใดๆ ที่ได้ให้ไว้ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 ที่ยังมีผลใช้บังคับอยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ถือว่าเป็นใบอนุญาตและการอนุญาตตามพระราชบัญญัตินี้ ⁽¹⁾

มาตรานี้มีขึ้นเพื่อรองรับให้ใบอนุญาตหรือการอนุญาตที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามกฎหมายที่ถูกยกเลิกเป็นใบอนุญาตหรือการอนุญาตตามกฎหมายฉบับใหม่นี้ เพื่อให้ผู้จัดสรรที่ดินที่ได้รับใบอนุญาตหรือการอนุญาตสามารถดำเนินการจัดสรรที่ดินต่อไปได้ โดยไม่ต้องขออนุญาตใหม่ตามพระราชบัญญัตินี้

4. การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ให้นำมาตรา 45 มาตรา 46 มาตรา 47 มาตรา 48 มาตรา 49 มาตรา 50 มาตรา 51 มาตรา 52 มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 ด้วยโดยอนุโลม

การบำรุงรักษาบริการสาธารณะ ให้นำมาตรา 53 มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 ด้วยโดยอนุโลม

การพ้นจากความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค ให้นำมาตรา 44 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ในกรณีที่ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคมิได้ปฏิบัติหน้าที่

(1) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 69

ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการอาจยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ปิดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดิน เขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ และบริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรรมีกำหนดสามสิบวัน และแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะกรรมการปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคตามที่อยู่ที่ได้ให้ไว้กับพนักงานเจ้าหน้าที่

เมื่อผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะกรรมการปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคคัดค้านการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาส่งเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณา หากคณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่าผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะกรรมการปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคมิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ให้นำความในมาตรา 43 วรรคสอง มาใช้บังคับโดยอนุโลม หากคณะกรรมการเห็นว่าผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะกรรมการปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค ให้ยกเลิกการดำเนินการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ในกรณีที่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะกรรมการปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคไม่คัดค้านหรือไม่ปฏิบัติตามมติของคณะกรรมการตามวรรคหก ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และให้มีอำนาจจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป⁽¹⁾

มาตรานี้ถือเป็นหลักการสำคัญที่กำหนดขึ้นโดยมีเจตนารมณ์ที่จะให้การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะกรรมการปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) สามารถนำหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาใช้บังคับได้ กล่าวคือ การตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การจัดเก็บค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และการ

(1) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 70

บังคับเกี่ยวกับผู้ฝ่าฝืนไม่ยอมชำระค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค เพื่อให้การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรรที่มีอยู่เดิมสามารถดำเนินการได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีความมุ่งหมายว่าสามารถแก้ไข ปัญหาโครงการจัดสรรที่ดินเดิมที่ผู้ประกอบการละทิ้งหรือสิ้นสุดโครงการไปนานแล้วสามารถเริ่มต้น จัดองค์กรขึ้นมาดูแลรักษาสาธารณูปโภคได้เช่นเดียวกับการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัตินี้โดยที่ไม่จำเป็นต้องสิ้นเปลืองงบประมาณที่ทางราชการจะต้องแก้ไขดำเนินการให้

เดิมผู้จัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) มีหน้าที่ในการ บำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน และหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินจะสิ้นสุดลงเมื่อมีการอุทธรณ์ หรือทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ หรือได้โอนให้แก่เทศบาล สุขาภิบาล หรือ องค์การบริหารส่วนจังหวัดแห่งท้องที่ที่ดินจัดสรรอยู่ในเขต แต่เมื่อใช้บังคับกฎหมายฉบับนี้แล้วผู้จัดสรร ที่ดินจะพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจะต้องดำเนินการตามลำดับที่กำหนดไว้ในมาตรา 44

แต่ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) หรือผู้รับ โอนใบอนุญาต หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคไม่ปฏิบัติหน้าที่บำรุงรักษากิจการอันเป็น สาธารณูปโภค หรือที่มักจะเรียกกันว่าละทิ้ง สามารถดำเนินการได้ในกรณีเดียวคือ การจัดตั้งนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรรขึ้นเพื่อมาจัดการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค โดยผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยยกว่า กิ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินนั้นยื่นคำขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน จัดสรรต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวนี้ จะเปิดโอกาสให้ผู้จัดสรรที่ดินคัดค้านการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ โดยเมื่อเจ้าพนักงานที่ดิน จังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้ปิดประกาศ คำขอไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดิน เขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการ กำนันแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ และบริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรรที่ดิน มีกำหนดสามสิบวัน และแจ้งเป็น หนังสือให้ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนใบอนุญาต หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคทราบ ตามที่อยู่ที่ได้รับมอบหมายจากเจ้าพนักงาน

เมื่อผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนใบอนุญาต หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็น สาธารณูปโภคคัดค้านการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดิน จังหวัดสาขาจะต้องส่งเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณา ซึ่งคณะกรรมการจะต้องพิจารณาว่าผู้จัดสรรที่ดิน หรือผู้รับโอนใบอนุญาต หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคได้ปฏิบัติหน้าที่ในการ บำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือไม่ ถ้าพิจารณาได้ว่าผู้จัดสรรที่ดินได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษา สาธารณูปโภคให้ยกเลิกการดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร แต่ถ้าหากพิจารณาได้ว่าผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจริง ให้ผู้จัดสรร ที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนใบอนุญาต หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคไม่คัดค้านการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือไม่ปฏิบัติตามมติคณะกรรมการข้างต้น ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามคำขอ และมีอำนาจจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป

ข้อ 5 ในระหว่างที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางยังมิได้กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อขายตามมาตรา 8 (4) มิให้นำความในมาตรา 34 และมาตรา 63 มาใช้บังคับ⁽¹⁾ ในเรื่องของแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อขายระหว่างผู้จัดสรรที่ดินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรนี้ ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ได้กำหนดให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเป็นผู้กำหนดเพื่อให้ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินใช้ประกอบในการยื่นคำขอ แต่เมื่อกฎหมายมีผลใช้บังคับแล้ว คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางยังมิได้กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อขาย ผู้จัดสรรที่ดินยังคงใช้แบบสัญญาจะซื้อขายของตนต่อไปได้โดยไม่มีบทกำหนดโทษ เพื่อให้มีให้ธุรกิจการจัดสรรที่ดินต้องเป็นอันชะงัก แต่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อขายที่ดินจัดสรรแล้วตั้งแต่วันที่ 4 เมษายน 2545 บทบัญญัติมาตรานี้จึงไม่มีผลใช้บังคับไปโดยปริยาย

ข้อ 6 บรรดาคำขออนุญาต การออกหรือโอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดินที่อยู่ระหว่างการพิจารณาดำเนินการของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน คณะอนุกรรมการ ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ดำเนินการตามพระราชบัญญัตินี้ เว้นแต่การอุทธรณ์ให้ดำเนินการตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 (มาตรา 72)

เมื่อได้ยกเลิกประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) แล้ว ขั้นตอนการยื่นคำขอต่าง ๆ ที่ยังคงอยู่ระหว่างดำเนินการก็ให้ดำเนินการตามกฎหมายฉบับใหม่นี้แทน ยกเว้นการอุทธรณ์ที่ยังคงให้ดำเนินการตามข้อ 14 ของประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) คือ อุทธรณ์ต่อรัฐมนตรี เนื่องจากตามกฎหมายใหม่กำหนดให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเป็นผู้พิจารณาคำขออนุญาต และให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางพิจารณาอุทธรณ์ แต่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินเป็นผู้พิจารณาคำขออนุญาต ดังนั้น ถ้าผู้ที่ไม่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515) อุทธรณ์ตามขั้นตอนในกฎหมายใหม่ก็ต้องอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง (ตามข้อ 2) ซึ่งถือว่าเป็นชุดเดียวกับที่ได้มีมติไปแล้วนั่นเอง แต่ปัจจุบันกฎหมายมาตรานี้ก็ไม่มีผลใช้บังคับเช่นเดียวกัน

(1) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 71

28. อัตราค่าธรรมเนียม

(1) ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ไร่ละ 500 บาท
เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่

(2) การโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ไร่ละ 5,000 บาท

ในเรื่องค่าธรรมเนียมท้ายพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 นี้ ตามมาตรา 6 ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเป็นผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมไม่เกินอัตราท้ายพระราชบัญญัติ ซึ่งต่อมาก็ได้มีกฎกระทรวง⁽¹⁾ กำหนดค่าธรรมเนียม ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2544 โดยให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียม ดังนี้

(1) ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

(ก) จัดสรรที่ดินเป็นที่ประกอบเกษตรกรรม ไร่ละ 100 บาท

(ข) จัดสรรที่ดินประเภทอื่น ไร่ละ 250 บาท

(2) การโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ไร่ละ 3,000 บาท

29. บทสรุป

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 เป็นกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมธุรกิจการจัดสรรที่ดินซึ่งใช้บังคับแทนที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 ในส่วนที่เกี่ยวกับการพิจารณาร่างพระราชบัญญัตินี้ ได้คำนึงถึงปัญหาที่เกิดขึ้นในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในช่วงการเกิดวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจของประเทศ และได้หาวิธีการแก้ไขปัญหาดังกล่าวพร้อมทั้งกำหนดวิธีการที่จะส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านการจัดสรรที่ดินเป็นธุรกิจที่มั่นคงต่อไปในอนาคต โดยมีหลักการว่าจะให้ความคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้ได้รับที่ดินจัดสรรตามความประสงค์ตราบเท่าที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยังคงปฏิบัติตามสัญญาอย่างครบถ้วน ขณะเดียวกันก็ได้คำนึงถึงการส่งเสริมผู้จัดสรรที่ดินโดยการลดปัญหาและอุปสรรคต่าง ๆ ในการประกอบธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้มีผู้จัดสรรที่ดินเพิ่มขึ้นในตลาดธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนได้พิจารณาถึงธนาคารและสถาบันการเงินที่เป็นแหล่งทุนกู้ยืมในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้มีความมั่นใจว่าจะได้รับชำระหนี้ครบถ้วน ทั้งนี้ เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้ที่จะเข้ามาเกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินทุกฝ่าย แต่ก็เป็นเรื่องปกติทั่วไปที่ว่า เมื่อมีกฎหมายใดออกมาใช้บังคับในระยะหนึ่งก็จะพบว่า สมควรจะต้องมีการแก้ไขปรับปรุงในส่วนที่เป็นปัญหาอุปสรรค พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

(1) กฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2544 ลงวันที่ 23 สิงหาคม 2544

ก็เช่นเดียวกัน ในขณะที่จึงมีแนวโน้มที่จะมีการแก้ไขปรับปรุงในหลายมาตรา เช่น มาตรา 44 ซึ่งอาจจะปรับปรุงแก้ไขลำดับขั้นตอนเพื่อการพ้นจากหน้าที่การดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน โดยให้คงมาตรา 44 (1) เป็นลำดับแรก ส่วนมาตรา 44 (2) และ (3) ให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้เลือกที่จะดำเนินการอย่างไรใดแทนที่จะเป็นลำดับขั้นตอนจากมาตรา 44 (2) แล้วจึงไปลำดับตามมาตรา 44 (3) หรือการที่จะแก้ไขปรับปรุงให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกไปยังนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทันทีที่ได้จดทะเบียนจัดตั้ง เป็นต้น ซึ่งเป็นเรื่องที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องติดตามกันต่อไป

จันทิพา วสุวัต

หัวหน้ากลุ่มมาตรฐานการจัดสรรที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

กรมที่ดิน

เอกสารอ้างอิง

1. ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ.2515
 2. พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543
 3. กฎกระทรวง ออกตามความในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543
 4. ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
 5. ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
 6. พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 คำอธิบายคณะกรรมการกฤษฎีกากลุ่มกฎหมาย
ทรัพยากรธรรมชาติ)
 7. กฎหมายที่เกี่ยวข้อง
-