

**ภาคผนวก**

**ระเบียบของคณะกรรมการกำหนด  
ราคาประเมินทุนทรัพย์  
ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนด  
ราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์  
เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม**

**พ.ศ. ๒๕๓๕**

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๐๕ เบญจ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๓๔ และ มาตรา ๖๒ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์จึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑. ระเบียบนี้เรียกว่า "ระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พ.ศ. ๒๕๓๕"

ข้อ ๒. ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๓๕ เป็นต้นไป

ข้อ ๓. บรรดาระเบียบข้อบังคับและคำสั่งอื่นใดในส่วนที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้หรือซึ่งขัดแย้งกับระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔. ให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

ข้อ ๕. ในระเบียบนี้

"ราคาประเมินทุนทรัพย์" หมายความว่า ราคาตลาดที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เห็นชอบให้ใช้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์

"ราคาตลาด" หมายความว่า

- (๑) ราคาที่ทั้งผู้ซื้อและผู้ขายส่วนมากยินดีตกลงซื้อขายกัน
- (๒) ราคาที่ผู้ซื้อและผู้ขายทั้งสองฝ่าย ทราบข้อมูลในทรัพย์สินที่จะซื้อขายนั้นพอสมควร
- (๓) ราคาที่ผู้ซื้อหรือผู้ขายมิได้ถูกบังคับหรือมีแรงจูงใจให้ซื้อขายกัน
- (๔) ราคาของตลาดการค้าเสรีที่มีการแข่งขัน ไม่ใช่ราคาจากตลาดผูกขาดโดยผู้ซื้อหรือผู้ขาย หรือราคาขายทอดตลาด หรือราคาในภาวะเศรษฐกิจตกต่ำหรือเงินเฟ้อ
- "เขต" หมายความว่า บริเวณที่ดินที่ประกอบด้วยเขตย่อยไม่เกิน ๒๖ เขต
- "เขตย่อย" หมายความว่า กลุ่มย่อยของที่ดินในเขตหนึ่งๆ
- "หน่วยที่ดิน" หมายความว่า ที่ดินแปลงเดียวหรือหลายแปลงในบริเวณเดียวกัน หรือต่างบริเวณกัน ซึ่งประกอบด้วยปัจจัยต่างๆที่มีผลทำให้ราคาที่ดินนั้นแตกต่างกันน้อยที่สุด
- "คณะกรรมการประจำจังหวัด" หมายความว่า คณะอนุกรรมการประจำจังหวัด สำหรับกรุงเทพมหานครด้วย
- "อำเภอ" หมายความว่า เขต และอำเภอด้วย
- "ตำบล" หมายรวมถึง แขวงด้วย
- "วิธีต้นทุนทดแทน" หมายความว่า เป็นวิธีการคิดหามูลค่าของโรงเรียน สิ่งปลูกสร้างที่จะทำการประเมินราคาโดยการประมาณราคาต้นทุนราคาก่อสร้างใหม่ในลักษณะทดแทนของเก่าหักด้วยค่าเสื่อมตามอายุการก่อสร้าง
- "ต้นทุนราคาก่อสร้างใหม่" หมายความว่า การประเมินราคาค่าก่อสร้างที่สมมุติว่าสร้างขึ้นใหม่ทดแทนของเดิม ณ วันที่ทำการประเมินราคาโดยให้มีขนาด รูปร่าง ลักษณะวัสดุ ก่อสร้างและประโยชน์ใช้สอยเหมือนเดิม
- "ค่าเสื่อม" หมายความว่า การเสื่อมค่าอันเนื่องมาจากอายุการก่อสร้างของโรงเรียน สิ่งปลูกสร้าง โดยคิดหักเป็นร้อยละต่อปี ตามประเภทของโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างนั้นๆ
- "พื้นที่ใช้สอย" หมายความว่า พื้นที่ของโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างอันประกอบด้วยพื้นที่ห้องต่างๆ และให้รวมถึงเฉลียง ระเบียง และส่วนโค้งหลังคาคลุม

## หมวด ๑

### การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน

ข้อ ๖. ให้คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดพิจารณา กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เกี่ยวกับที่ดินแต่ละเขตไว้เป็นหลักฐาน ในการนี้จะเชิญผู้ที่มีความรู้ความชำนาญเกี่ยวกับการประเมินราคาที่ดินมาชี้แจงแสดงเหตุผลประกอบการพิจารณาด้วยก็ได้

ข้อ ๗. คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดอาจตั้งคณะทำงานเพื่อสืบหาข้อเท็จจริงของราคาตลาดสำหรับที่ดินแต่ละเขตย่อยภายในเขตจังหวัดและวิเคราะห์ประเมินราคาที่ดินก็ได้

ข้อ ๘. ให้คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดจัดทำแผนที่ประกอบการพิจารณาและกำหนดจำนวนทุนทรัพย์ ดังนี้

(๑) ในท้องที่ใดซึ่งสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินได้จัดทำแผนที่ประเมินราคาที่ดิน และกำหนดหน่วยที่ดินไว้แล้ว ให้ใช้แผนที่ดังกล่าวเป็นหลักฐานในการประเมินราคา

(๒) ที่ดินนอกเขตดังกล่าวใน (๑) ให้คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดกำหนดหน่วยที่ดิน โดยใช้แผนที่ภูมิประเทศมาตราส่วน ๑ : ๕๐,๐๐๐ เป็นหลัก เว้นแต่กรณีจำเป็นก็ให้ใช้แผนที่ที่มีมาตราส่วนตามความเหมาะสม แล้วแบ่งหน่วยที่ดินเป็นกลุ่มตามสภาพความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ ตลอดจนความเจริญของท้องที่ โดยให้ถือเอาสาธารณูปโภคและแนวเขตธรรมชาติเป็นหลักในการพิจารณากำหนดทุนทรัพย์

(๓) ในการจัดทำแผนที่ตาม (๑) หรือ (๒) ให้จัดทำแยกเป็นรายตำบลและอำเภอ

ข้อ ๙. ให้คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดพิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อใช้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยทำการสำรวจข้อมูลราคาซื้อขายที่ดินในท้องตลาดย้อนหลังไม่เกินสามปีและสำรวจข้อมูลอื่นๆ ที่จำเป็นในการประเมินราคา เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับสภาพทางเศรษฐกิจ สังคม สภาพทางกายภาพของเมือง รวมทั้งแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และโครงการของรัฐหรือท้องถิ่น ตลอดจนแนวโน้มการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ที่ดิน แนวโน้มการพัฒนาเมือง ซึ่งอาจเก็บรวบรวมข้อมูลเหล่านี้จากสำนักงานที่ดินจังหวัด หรืออำเภอ สำนักงานจังหวัด สำนักงานอธิบดีจังหวัด สำนักงานเทศบาล สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอ หรือหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

ข้อ ๑๐. เมื่อได้ทำการสำรวจและเก็บรวบรวมข้อมูลตามข้อ ๙ เสร็จแล้ว ให้ดำเนินการ ดังนี้

- (๑) วิเคราะห์และประเมินราคา โดยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด
- (๒) ในกรณีที่ดินบริเวณใดไม่มีการซื้อขาย ให้พิจารณากำหนดจำนวนทุนทรัพย์โดยพิจารณาจากที่ดินหน่วยใกล้เคียง ซึ่งมีสภาพคล้ายคลึงกันในปัจจุบันต่างๆ ดังต่อไปนี้
  - (ก) สภาพการใช้ประโยชน์ที่ดิน
  - (ข) การคมนาคม สาธารณูปโภค และสาธารณูปการ
  - (ค) ข้อจำกัดทางกฎหมาย เช่น การผังเมือง หรือที่ดินที่อยู่ในเขตเวนคืน
  - (ง) แนวโน้มของการพัฒนาในอนาคต
  - (จ) ข้อมูลการตกลงจะซื้อจะขายที่ดิน
  - (ฉ) ค่าเช่าหรือรายได้ที่ได้รับจากที่ดิน
- (๓) ในการกำหนดจำนวนทุนทรัพย์ของที่ดิน มิให้รวมราคาอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างเข้าไว้ด้วย

ข้อ ๑๑. ในกรณีที่สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน ได้ทำการสำรวจและประเมินราคาที่ดินในเขตท้องที่ใดไว้แล้ว ให้คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดนำรายงานการประเมินราคาของสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินประกอบการพิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ได้

## หมวด ๒

### การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง

ข้อ ๑๒. ให้คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดสำรวจประเภทของโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างในจังหวัดต่างๆ แล้วกำหนดเป็นแบบมาตรฐานสำหรับจังหวัดนั้นๆ ตามความเหมาะสมแก่ท้องที่

ในกรณีที่สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินได้ทำการสำรวจกำหนดแบบ และจัดทำราคาโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างในจังหวัดใดไว้แล้ว ให้คณะอนุกรรมการประจำจังหวัดนำราคาดังกล่าวประกอบการพิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ได้

ข้อ ๑๓. การกำหนดแบบมาตรฐานของโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างแต่ละประเภทให้ประกอบด้วยแปลนพื้น รูปด้าน รูปตัด และอื่นๆเท่าที่จำเป็น ทั้งนี้ให้เป็นไปตามหลักการเขียนแบบสถาปัตยกรรม

ข้อ ๑๔. เพื่อให้สามารถกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ได้ละเอียดถูกต้องและเป็นธรรม แก่ผู้เสียค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม อาจกำหนดแบบมาตรฐานโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างประเภทเดียวกันเป็นประเภทย่อยตามคุณภาพของวัสดุก่อสร้าง เช่น ธรรมดา ปานกลาง ดี ดีมาก

ข้อ ๑๕. ให้สำรวจข้อมูลเกี่ยวกับราคาโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างในท้องที่แต่ละจังหวัด ได้แก่ ราคาวัดุก่อสร้าง อัตราค่าจ้างแรงงาน และสถิติราคาก่อสร้างจากหน่วยราชการ

ข้อ ๑๖. ให้ประมาณราคาก่อสร้างโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างโดยวิธีการประมาณราคาจากปริมาณงานและวัสดุก่อสร้างหรือวิธีประมาณราคาจากพื้นที่ แล้วแต่ความเหมาะสม

ข้อ ๑๗. ให้ประมาณการค่าอำนาจการและดำเนินงาน กำไรและภาษี โดยกำหนดเป็นอัตราร้อยละจากข้อ ๑๖

ข้อ ๑๘. เมื่อได้ดำเนินการตามข้อ ๑๖ และข้อ ๑๗ เสร็จแล้วให้นำมารวมกันแล้วหารด้วยพื้นที่ใช้สอยของโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างตามแบบมาตรฐานของประเภทนั้น ก็จะได้ราคาค่าก่อสร้างต่อตารางเมตร

ข้อ ๑๙. การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ให้วิเคราะห์เปรียบเทียบราคาค่าก่อสร้างของหน่วยงานอื่นๆ ได้แก่ สำนักงบประมาณ กรมโยธาธิการ ธนาคารพาณิชย์ ผู้รับเหมาหรือหน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

ข้อ ๒๐. ให้จัดทำบัญชีราคามาตรฐานค่าก่อสร้างแยกตามประเภทโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างหรือประเภทย่อยตามระดับคุณภาพวัสดุก่อสร้าง โดยมีหน่วยเป็นบาทต่อตารางเมตร

ข้อ ๒๑. ในบัญชีตามข้อ ๒๐ อาจประกอบด้วยรายละเอียดเกี่ยวกับโรงเรียนสิ่งปลูกสร้างและวัสดุก่อสร้าง ได้แก่ โครงสร้าง ฐานราก โครงหลังคา วัสดุผนังหลังคา พื้น การตกแต่งพื้นผิว ผนัง การตกแต่งผนัง ฝ้าเพดาน ประตู หน้าต่าง บันได ตกแต่งบันได ห้องน้ำ ล้อมสุสานท์ และรายละเอียดอื่นๆ ตามความเหมาะสม

ข้อ ๒๒. ให้กำหนดอัตราค่าเสื่อมของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างแต่ละประเภท ดังนี้

(๑) โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างที่เป็นตึก ให้หักค่าเสื่อมปีที่ ๑ ถึงปีที่ ๑๐ ร้อยละ ๑ ต่อปี ปีที่ ๑๑ ถึงปีที่ ๔๒ ร้อยละ ๒ ต่อปี และตั้งแต่ปีที่ ๔๓ เป็นต้นไป หักค่าเสื่อมร้อยละ ๗๖ ตลอดอายุการใช้งานของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างนั้น

(๒) โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างที่เป็นตึกครึ่งไม้ ให้หักค่าเสื่อมปีที่ ๑ ถึงปีที่ ๕ ร้อยละ ๒ ต่อปี ปีที่ ๖ ถึงปีที่ ๑๕ ร้อยละ ๔ ต่อปี ปีที่ ๑๖ ถึงปีที่ ๒๑ ร้อยละ ๕ ต่อปี และตั้งแต่ปีที่ ๒๒ เป็นต้นไป ให้หักค่าเสื่อมร้อยละ ๘๕ ตลอดอายุการใช้งานของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างนั้น

(๓) โรงเรือนสิ่งปลูกสร้างที่เป็นไม้ ให้หักค่าเสื่อมปีที่ ๑ ถึงปีที่ ๕ ร้อยละ ๓ ต่อปี ปีที่ ๖ ถึงปีที่ ๑๕ ร้อยละ ๕ ต่อปี ปีที่ ๑๖ ถึงปีที่ ๑๘ ร้อยละ ๗ ต่อปี และตั้งแต่ปีที่ ๑๙ เป็นต้นไป ให้หักค่าเสื่อมร้อยละ ๙๓ ตลอดอายุการใช้งานของโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างนั้น

### หมวด ๓

## การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด

ข้อ ๒๓. ให้คณะกรรมการประจำจังหวัดพิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดของอาคารชุดนั้นๆ

ในกรณีที่สำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินได้ทำการสำรวจและประเมินราคากรรมสิทธิ์ห้องชุดของอาคารชุดใดไว้แล้ว ให้คณะกรรมการประจำจังหวัดนำรายงานการประเมินราคาของสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินประกอบการพิจารณากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ได้

ข้อ ๒๔. ให้คณะกรรมการประจำจังหวัดใช้ราคาตลาดห้องชุด ณ วันที่จดทะเบียนอาคารชุดนั้นๆ มากำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

ข้อ ๒๕. การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุดให้คำนึงถึง

(๑) ราคาซื้อขาย เงื่อนไขสัญญาซื้อขาย หรือค่าเช่าของห้องชุดในแต่ละชั้นของห้องชุดนั้น และข้อมูลลักษณะเดียวกันของอาคารชุดอื่นที่คล้ายคลึงกันในบริเวณใกล้เคียง

- (๒) ปริมาณและคุณภาพเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง
- (๓) สิ่งอำนวยความสะดวกและการให้บริการในอาคารชุดนั้น
- (๔) คุณภาพของวัสดุ และการตกแต่งภายในห้องชุดในลักษณะที่เป็นส่วนควบ
- (๕) ประเภทของห้องชุดที่ใช้ประโยชน์แตกต่างกัน เช่น ห้องชุดพาณิชย์กรรม ห้องชุดสำนักงาน และห้องชุดพักอาศัย เป็นต้น
- (๖) แบบและตำแหน่งที่ตั้งห้องชุดในอาคารชุดนั้น
- (๗) ระบบการบริหารและการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
- (๘) ราคาตลาดของที่ดินอันเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดและต้นทุนค่าก่อสร้างอาคาร ณ วันขอจดทะเบียนอาคารชุด

ข้อ ๒๖. เมื่อได้ทำการสำรวจและเก็บข้อมูลตามข้อ ๒๕ เสร็จแล้ว ให้ดำเนินการประเมินราคาโดยใช้วิธีใดวิธีหนึ่งหรือหลายวิธีประกอบกัน ดังนี้

- (๑) ให้ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด กรณีที่มีข้อมูลราคาซื้อขายห้องชุดในอาคารชุดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันและตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงกัน
- (๒) ให้ใช้วิธีคิดจากรายได้ กรณีที่มีข้อมูลค่าเช่าห้องชุดในอาคารชุดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน และตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงกัน
- (๓) ให้ใช้วิธีต้นทุนทดแทน กรณีข้อมูลใน (๑) หรือ (๒) ไม่เพียงพอหรือไม่สามารถเปรียบเทียบกันได้

ข้อ ๒๗. ให้คณะกรรมการประจำจังหวัดกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของห้องชุดเป็นราคาต่อตารางเมตร โดยกำหนดเป็นชั้นๆ หรือกลุ่มชั้นที่มีราคาเท่ากัน หากราคาในชั้นเดียวกันแตกต่างกัน ก็อาจกำหนดให้ละเอียดเป็นรายห้องชุดก็ได้

ข้อ ๒๘. อาคารชุดใดประกอบด้วยอาคารหลายอาคาร การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์จะรวมกันหรือแยกแต่ละอาคารก็ได้ ตามความเหมาะสมดังนี้

- (๑) ให้รวมกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ กรณีแต่ละอาคารมีสภาพทำให้ที่ตั้งและราคาเท่ากัน

(๒) ให้แยกกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ กรณีแต่ละอาคารมีสภาพทำเลที่ตั้งและราคาแตกต่างกัน

ข้อ ๒๙. อาคารชุดใดมีทรัพย์ส่วนบุคคลอื่นๆ ที่จัดไว้เป็นของห้องชุดเฉพาะห้อง ให้กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์แยกไว้ต่างหาก

## หมวด ๔

### การจัดทำบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

ข้อ ๓๐. เมื่อคณะกรรมการประจำจังหวัดได้กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเสร็จแล้ว ให้จัดทำบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ตามแบบท้ายระเบียบนี้ตามข้อ ๘ (๑) (๒) พร้อมทั้งแผนที่แสดงเขตและแผนที่แสดงเขตย่อย ข้อ ๒๐ ข้อ ๒๗ ข้อ ๒๘ และข้อ ๒๙ แล้วแต่กรณีส่งไปยังกรมที่ดิน เพื่อเสนอคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์พิจารณาให้ความเห็นชอบและประกาศใช้ต่อไป

ข้อ ๓๑. เมื่อคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ให้ความเห็นชอบกับราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ที่คณะกรรมการประจำจังหวัดเสนอมาตามข้อ ๓๐ แล้ว ให้ประธานคณะกรรมการประจำจังหวัดประกาศใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์แล้วส่งให้สำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินสาขา สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอท้องที่ และที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่ เพื่อปิดประกาศไว้ ณ สำนักงานหรือที่ว่าการนั้นๆ แล้วแต่กรณี พร้อมทั้งส่งบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์และสำเนาแผนที่ไปยังกรมที่ดิน ๒ ชุด

ให้เก็บบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ไว้ที่สำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินสาขา สำนักงานที่ดินอำเภอหรือสำนักงานที่ดินกิ่งอำเภอแล้วแต่กรณี อย่างน้อยแห่งละ ๑ ชุด เพื่อให้ประชาชนที่เกี่ยวข้องตรวจสอบและขอคัดสำเนาโดยเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบได้

ข้อ ๓๒. การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์แต่ละคราวให้ใช้ได้ไม่เกินสี่ปีนับแต่วันที่ประกาศใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่ปรากฏว่าราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์ในท้องที่หนึ่งท้องที่ใดในจังหวัดนั้นแตกต่างจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ได้ประกาศไว้มากพอสมควร ก็ให้คณะกรรมการประจำจังหวัดพิจารณา กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์นั้นใหม่โดยเร็ว แล้วเสนอขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ เพื่อประกาศใช้ต่อไป

ในกรณีที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์พิจารณาเห็นเป็นความจำเป็นเพื่อประโยชน์ในทางเศรษฐกิจและสังคม อาจขยายเวลาของการใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ออกไปอีกก็ได้ แต่ต้องไม่เกินคราวละหนึ่งปี<sup>(1)</sup>

ประกาศ ณ วันที่ ๓๑ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๓๕

ร้อยตรี เบญจกุล มะกะระธัช

(เบญจกุล มะกะระธัช)

รองปลัดกระทรวงมหาดไทย

ประธานคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

-----  
(1) ข้อ 32 ถูกยกเลิกโดยระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2538) ลงวันที่ 22 ธันวาคม พ.ศ. 2538 และให้ใช้ข้อความดังกล่าวแทน

**บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดิน  
ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์**

ซึ่งคณะกรรมการประจำจังหวัด.....ได้กำหนดไว้  
และได้ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์แล้ว  
เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....  
ตำบล.....  
อำเภอ.....  
จังหวัด.....

| หน่วยที่ | ที่ดินบริเวณ | ราคาประเมิน      |              | หมายเหตุ |
|----------|--------------|------------------|--------------|----------|
|          |              | ตารางวาละ<br>บาท | ไร่ละ<br>บาท |          |
|          |              |                  |              |          |

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....เป็นต้นไป  
ประกาศ ณ วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ประธานคณะกรรมการประจำจังหวัด.....

**บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ห้องชุด  
ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์**

ซึ่งคณะกรรมการประจำจังหวัด... ..ได้กำหนดไว้  
และได้ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์แล้ว  
เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....  
อาคารชุด.....อำเภอ.....จังหวัด.....

| อาคารที่ | ชั้นที่ | ราคาต่อตารางเมตร | หมายเหตุ |
|----------|---------|------------------|----------|
|          |         |                  |          |

ทั้งนี้ตั้งแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ..... เป็นต้นไป  
ประกาศ ณ วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ประธานคณะกรรมการประจำจังหวัด.....

**บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง  
ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์**

ซึ่งคณะกรรมการประจำจังหวัด.....ได้กำหนดไว้  
และได้ผ่านความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์แล้ว  
เมื่อวันที่.....เดือน..... พ.ศ.....  
จังหวัด.. . . . .

| ลำดับที่  | ประเภทของโรงเรียนสิ่งปลูกสร้าง  | ราคาต่อตารางเมตร | หมายเหตุ |
|-----------|---|------------------|----------|
| <b>๑.</b> | <b>บ้านพักอาศัยชั้นเดียว</b>  |                  |          |
| ๑.๑       | บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียว พื้น คสล. ติดดิน                               |                  |          |
| ๑.๒       | บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียว พื้น คสล. / ไม้ยกพื้น                          |                  |          |
| ๑.๓       | บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียว ใต้ถุนสูง                                      |                  |          |
| ๑.๔       | บ้านพักอาศัยตึกชั้นเดียว พื้น คสล. ติดดิน                               |                  |          |
| ๑.๕       | บ้านพักอาศัยตึกชั้นเดียว พื้น คสล. / ไม้ยกพื้น                          |                  |          |
| ๑.๖       | บ้านพักอาศัยตึกชั้นเดียว ใต้ถุนสูง                                      |                  |          |
| ๑.๗       | บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียว ฝากระเบื้อง<br>แผ่นเรียบ พื้น คสล. ติดดิน      |                  |          |
| ๑.๘       | บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียว ฝากระเบื้อง<br>แผ่นเรียบ พื้น คสล. / ไม้ยกพื้น |                  |          |
| ๑.๙       | บ้านพักอาศัยไม้ชั้นเดียวทรงไทย ใต้ถุนสูง                                |                  |          |
| <b>๒.</b> | <b>บ้านพักอาศัยสองชั้น</b>  |                  |          |
| ๒.๑       | บ้านพักอาศัยไม้สองชั้น พื้น คสล. ติดดิน                                 |                  |          |
| ๒.๒       | บ้านพักอาศัยไม้สองชั้น พื้น คสล. / ไม้ยกพื้น                            |                  |          |
| ๒.๓       | บ้านพักอาศัยครึ่งตึกครึ่งไม้สองชั้น<br>พื้น คสล. ติดดิน                 |                  |          |
| ๒.๔       | บ้านพักอาศัยครึ่งตึกครึ่งไม้สองชั้น<br>พื้น คสล. / ไม้ยกพื้น            |                  |          |
| ๒.๕       | บ้านพักอาศัยตึกสองชั้น พื้น คสล. ติดดิน                                 |                  |          |

| ลำดับที่ | ประเภทของโรงเรียนซึ่งปลูกสร้าง  | ราคาต่อตารางเมตร | หมายเหตุ |
|----------|---|------------------|----------|
| ๒.๖      | บ้านพักอาศัยตึกสองชั้น<br>พื้น คสล. / ไม้ยกพื้น                                   |                  |          |
| ๒.๗      | บ้านพักอาศัยครึ่งตึกครึ่งไม้สองชั้น<br>ฝากระเบื้องแผ่นเรียบ พื้น คสล.ติดดิน       |                  |          |
| ๒.๘      | บ้านพักอาศัยครึ่งตึกครึ่งไม้สองชั้น<br>ฝากระเบื้องแผ่นเรียบ พื้น คสล. / ไม้ยกพื้น |                  |          |
| ๒.๙      | บ้านพักอาศัยไม้สองชั้น<br>ฝากระเบื้องแผ่นเรียบ พื้น คสล.ติดดิน                    |                  |          |
| ๒.๑๐     | บ้านพักอาศัยไม้สองชั้น<br>ฝากระเบื้องแผ่นเรียบ พื้น คสล. / ไม้ยกพื้น              |                  |          |
| ๒.๑๑     | บ้านพักอาศัยครึ่งตึกครึ่งไม้สองชั้นทรงไทย<br>พื้น คสล.ติดดิน                      |                  |          |
| ๓.       | <b>ห้องแถวทั่วไป</b>  |                  |          |
| ๓.๑      | ห้องแถวไม้ชั้นเดียว   |                  |          |
| ๓.๒      | ห้องแถวไม้สองชั้น   |                  |          |
| ๓.๓      | ห้องแถวครึ่งตึกครึ่งไม้สองชั้น  |                  |          |
| ๓.๔      | ห้องแถวครึ่งตึกครึ่งไม้สองชั้น<br>ฝากระเบื้องแผ่นเรียบ                            |                  |          |
| ๔.       | <b>ตึกแถวทั่วไป</b>   |                  |          |
| a.4      | ตึกแถวชั้นเดียว   |                  |          |
| ๔.๒      | ตึกแถวสองชั้น   |                  |          |
| ๔.๓      | ตึกแถวสามชั้น   |                  |          |
| a.a      | ตึกแถวสี่ชั้น   |                  |          |
| a.๕      | ตึกแถวห้าชั้น   |                  |          |
| ๔.๖      | ตึกแถวหกชั้น  |                  |          |
| a.       | <b>บ้านพักอาศัยทาวน์เฮ้าส์</b>  |                  |          |
| ๕.๑      | ทาวน์เฮ้าส์ชั้นเดียว  |                  |          |
| ๕.๒      | ทาวน์เฮ้าส์สองชั้น  |                  |          |
| ๕.๓      | ทาวน์เฮ้าส์สามชั้น  |                  |          |
| ๕.๔      | ทาวน์เฮ้าส์สี่ชั้น  |                  |          |

| ลำดับที่ | ประเภทของโรงเรียนสิ่งก่อสร้าง | ราคาค่อตารางเมตร | หมายเหตุ |
|----------|-------------------------------|------------------|----------|
| b.       | อาคารอื่นๆ                    |                  |          |
| ๖.๑      | โกดังเก็บของ                  |                  |          |
| ๖.๒      | ตู้ซ่อมรถ                     |                  |          |
| ๖.๓      | เรือนคนใช้ / ครุฑ             |                  |          |
| ๖.๔      | โรงเก็บรถ                     |                  |          |
| ๖.๕      | โรงเรียนเอกชน                 |                  |          |
| ๖.๖      | โรงแรม                        |                  |          |
| ๖.๗      | โรงพยาบาล                     |                  |          |
| 5.6      | โรงพยาบาลเอกชน                |                  |          |
| ๖.๘      | สำนักงาน                      |                  |          |
| ๖.๑๐     | ภัตตาคาร                      |                  |          |
| ๖.๑๑     | ห้างสรรพสินค้า                |                  |          |
| ๖.๑๒     | ปั้มน้ำมัน                    |                  |          |
| ๖.๑๓     | โรงงานอุตสาหกรรม              |                  |          |
| ๖.๑๔     | ตลาดสด                        |                  |          |
| ๗.       | สิ่งก่อสร้างอื่นๆ             |                  |          |
| ๗.๑      | รั้วคอนกรีต                   |                  |          |
| ๗.๒      | รั้วลวดหนาม                   |                  |          |
| ๗.๓      | รั้วสังกะสี                   |                  |          |
| ๗.๔      | รั้วลวดถัก                    |                  |          |
| ๗.๕      | รั้วไม้                       |                  |          |
| ๗.๖      | สระว่ายน้ำ                    |                  |          |
| ๗.๗      | สนามเทนนิส / สนามแบดมินตัน    |                  |          |
| ๗.๘      | ลานคอนกรีต                    |                  |          |
| ๗.๙      | รั้วเหล็กดัด                  |                  |          |

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ..... เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ประธานคณะกรรมการประจำจังหวัด.....

**ตารางกำหนดค้ำอัตราร้อยละของค่าเสื่อมโรงเรือนสิ่งปลูกสร้าง  
ตามระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์  
ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์  
เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม**

ปี พ.ศ.2535

|  |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |                        |    |    |                        |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |                       |    |    |    |    |    |    |    |  |  |
|--|---|---|---|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|------------------------|----|----|------------------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-----------------------|----|----|----|----|----|----|----|--|--|
| อายุของ<br>โรงเรือน<br>สิ่งปลูกสร้าง /ปี | 1 | 2 | 3 | 4  | 5  | 6  | 7  | 8  | 9  | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19                     | 20 | 21 | 22                     | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 | 41 | 42 | 43                    | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 |  |  |
| ประเภทตึก<br>หักร้อยละ                   | 1 | 2 | 3 | 4  | 5  | 6  | 7  | 8  | 9  | 10 | 12 | 14 | 16 | 18 | 20 | 22 | 24 | 26 | 28                     | 30 | 32 | 34                     | 36 | 38 | 40 | 42 | 44 | 46 | 48 | 50 | 52 | 54 | 56 | 58 | 60 | 62 | 64 | 66 | 68 | 70 | 72 | 74 | 76% ตลอดอายุการใช้งาน |    |    |    |    |    |    |    |  |  |
| ประเภทครึ่งตึกครึ่งไม้<br>หักร้อยละ      | 2 | 4 | 6 | 8  | 10 | 14 | 18 | 22 | 26 | 30 | 34 | 38 | 42 | 46 | 50 | 55 | 60 | 65 | 70                     | 75 | 80 | 85 % ตลอดอายุการใช้งาน |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |                       |    |    |    |    |    |    |    |  |  |
| ประเภทไม้<br>หักร้อยละ                   | 3 | 6 | 9 | 12 | 15 | 20 | 25 | 30 | 35 | 40 | 45 | 50 | 55 | 60 | 65 | 72 | 79 | 86 | 93 % ตลอดอายุการใช้งาน |    |    |                        |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |                       |    |    |    |    |    |    |    |  |  |



# พระราชบัญญัติ

## การจัดสรรที่ดิน

พ.ศ. ๒๕๔๓

### ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

ให้ไว้ ณ วันที่ ๔ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๔๓

เป็นปีที่ ๕๕ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน

พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๔๘ และมาตรา ๕๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของรัฐสภา ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า "พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓"

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหกสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

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

มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้

"การจัดสรรที่ดิน" หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลงและต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปี เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย

"สิทธิในที่ดิน" หมายความว่า กรรมสิทธิ์และให้หมายความรวมถึงสิทธิครอบครองด้วย

"ใบอนุญาต" หมายความว่า ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

"ผู้จัดสรรที่ดิน" หมายความว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน และให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนใบอนุญาตด้วย

"ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร" หมายความว่า ผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดินเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรร และให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไปด้วย

"บริการสาธารณะ" หมายความว่า การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๒๓ (๔)

"คณะกรรมการ" หมายความว่า คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด

"พนักงานเจ้าหน้าที่" หมายความว่า เจ้าพนักงานที่ดินซึ่งเป็นผู้ปฏิบัติการในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

"รัฐมนตรี" หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๕ พระราชบัญญัตินี้มิให้ใช้บังคับแก่

(๑) การจัดสรรที่ดินของหน่วยราชการ หน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจ ราชการส่วนท้องถิ่น หรือองค์กรอื่นของรัฐที่มีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย

(๒) การจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายอื่น

มาตรา ๖ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมไม่เกินอัตราท้ายพระราชบัญญัตินี้ และกำหนดกิจการอื่นเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

## หมวด ๑

### คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน

มาตรา ๗ ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ประกอบด้วย ปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นประธานกรรมการ อัยการสูงสุด เลขาธิการคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค เลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม อธิบดีกรมการปกครอง อธิบดีกรมการผังเมือง อธิบดีกรมชลประทาน อธิบดีกรมโยธาธิการ และผู้ทรงคุณวุฒิอีกหกคนซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งจากผู้มีความรู้ ความสามารถ หรือประสบการณ์ในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การผังเมือง การบริหารชุมชน หรือกฎหมาย เป็นกรรมการ และอธิบดีกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ

กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิตามวรรคหนึ่ง ให้แต่งตั้งจากผู้แทนภาคเอกชนซึ่งเป็นผู้ดำเนินกิจการเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง

มาตรา ๘ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดิน โดยทั่วไป รวมทั้งให้มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (๑) กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดิน
- (๒) วางระเบียบเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน
- (๓) ให้ความเห็นชอบข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่คณะกรรมการเสนอตามมาตรา ๑๔ (๑)
- (๔) กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรเพื่อให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินใช้ในการประกอบกิจการตามพระราชบัญญัตินี้
- (๕) วินิจฉัยชี้ขาดปัญหาเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามคำร้องหรือคำอุทธรณ์ของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินหรือผู้จัดสรรที่ดิน
- (๖) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่น  
ระเบียบตาม (๒) เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

มาตรา ๙ กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสองปี  
กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระ  
ติดต่อกันมิได้

มาตรา ๑๐ นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระตามมาตรา ๙ กรรมการผู้ทรง  
คุณวุฒิพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

- (๑) ตาย
- (๒) ลาออก
- (๓) รัฐมนตรีให้ออกเพราะมีความประพฤติเสื่อมเสีย บกพร่องหรือไม่สุจริตต่อหน้าที่  
หรือหย่อนความสามารถ
- (๔) เป็นบุคคลล้มละลาย
- (๕) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ
- (๖) ได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิด  
ที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

มาตรา ๑๑ ในกรณีที่กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระ รัฐมนตรีอาจ  
แต่งตั้งผู้อื่นเป็นกรรมการแทนได้ และให้ผู้ได้รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่งแทนอยู่ในตำแหน่งเท่ากับ  
วาระที่เหลืออยู่ของผู้ซึ่งตนแทน

มาตรา ๑๒ การประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางต้องมีกรรมการมาประชุม  
ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในการประชุมของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุม  
หรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการที่มาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่  
ประชุม

การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งมีเสียงหนึ่งในการ  
ลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็น  
เสียงชี้ขาด

มาตรา ๑๓ ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด ดังนี้

- (๑) ในกรุงเทพมหานคร ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย  
อธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีกรมที่ดินซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ  
ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด ผู้แทนกรุงเทพมหานคร ผู้แทนกรมการผังเมือง ผู้แทนกรมชล

ประธาน ผู้แทนสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม และผู้ทรงคุณวุฒิอีกสี่คนซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งเป็นกรรมการ และผู้แทนกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ

(๒) ในจังหวัดอื่น ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัดหรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ อัยการจังหวัดซึ่งเป็นหัวหน้าทำการอัยการจังหวัด ปลัดจังหวัด ผังเมืองจังหวัด โยธาธิการจังหวัด ผู้แทนกรมชลประทาน นายกองค้การบริหารส่วนจังหวัด และผู้ทรงคุณวุฒิอีกสี่คนซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งเป็นกรรมการ และเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ

ในกรณีที่เป็นการศึกษาหรืออนุมัติเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่ตั้งอยู่ในเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ผู้แทนผู้บริหารองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นแห่งนั้นเป็นกรรมการร่วมด้วยแห่งละหนึ่งคน

การแต่งตั้งกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิตาม (๑) และ (๒) ให้ปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งจากภาคเอกชนซึ่งไม่ได้เป็นผู้จัดสรรที่ดิน และเป็นผู้มีความรู้ ความสามารถ หรือประสบการณ์ ในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การผังเมือง การบริหารชุมชน หรือกฎหมาย

มาตรา ๑๔ คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินภายในจังหวัด ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ รวมทั้งให้มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

(๑) ออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินโดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

(๒) พิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาต การขอใบอนุญาต การโอนใบอนุญาตหรือการเพิกถอนการโอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน

(๓) ตรวจสอบการจัดสรรที่ดินเพื่อให้เป็นไปตามแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต

(๔) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่น

ข้อกำหนดตาม (๑) เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

มาตรา ๑๕ ในกรณีปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ ให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการ มีอำนาจเรียกเป็นหนังสือให้บุคคลใดมาให้ข้อเท็จจริง คำอธิบาย ความเห็น คำแนะนำทางวิชาการ หรือให้ส่งเอกสารหรือข้อมูลเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน หรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินตามที่เห็นสมควร

มาตรา ๑๖ การออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๑๔ (๑) ให้คณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์การจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน เพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การคมนาคม การจราจร ความปลอดภัย การสาธารณสุขโรค และการผังเมือง ตลอดจนการอื่นที่จำเป็นในการจัดสรรที่ดินให้เหมาะสมกับสภาพท้องถิ่นของจังหวัดนั้น โดยให้กำหนดเงื่อนไขในสิ่งต่อไปนี้ด้วย คือ

(๑) ขนาดความกว้างและความยาวต่ำสุด หรือเนื้อที่จำนวนน้อยที่สุดของที่ดินแปลงย่อยที่จะจัดสรรได้

(๒) ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่างๆ ทางเดินและทางเท้าในที่ดินจัดสรรทั้งหมด รวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนนหรือทางสายนอกที่ดินจัดสรร

(๓) ระบบการระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย และการกำจัดขยะสิ่งปฏิกูล

(๔) ระบบและมาตรฐานของสาธารณสุขโรค และบริการสาธารณสุขที่จำเป็นต่อการรักษา สภาพแวดล้อม การส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่ และการบริหารชุมชน

มาตรา ๑๗ ให้นำมาตรา ๙ มาตรา ๑๐ มาตรา ๑๑ และมาตรา ๑๒ มาใช้บังคับแก่คณะกรรมการโดยอนุโลม

มาตรา ๑๘ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง และคณะกรรมการมีอำนาจแต่งตั้งคณะอนุกรรมการหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดเพื่อให้พิจารณาหรือกระทำการอย่างใดตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการมอบหมายได้ เว้นแต่การดำเนินการตามมาตรา ๑๔ (๑) และ (๒)

คณะอนุกรรมการและบุคคลซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการแต่งตั้ง มีอำนาจหน้าที่เช่นเดียวกับคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการในกิจการที่ได้รับมอบหมาย

มาตรา ๑๙ ให้นำมาตรา ๑๒ มาใช้บังคับแก่การประชุมของคณะอนุกรรมการโดยอนุโลม

มาตรา ๒๐ ในการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ ให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ และบุคคลซึ่งได้รับแต่งตั้งตามมาตรา ๑๘ เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา

## หมวด ๒

### การขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

มาตรา ๒๑ ห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ  
การขออนุญาตและการออกใบอนุญาตให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไข  
ที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๒๒ ผู้ใดขอแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป และ  
ไม่อาจแสดงให้เป็นที่เชื่อได้ว่ามิใช่เป็นการแบ่งแยกที่ดินเพื่อการจัดสรรที่ดิน ให้พนักงาน  
เจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอดำเนินการยื่นคำขอทำการจัดสรรที่ดินและรอการดำเนินการเรื่องการ  
แบ่งแยกที่ดินไว้ก่อน หากผู้ขอไม่เห็นด้วยให้มีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการภายในกำหนด  
สามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง

ให้คณะกรรมการวินิจฉัยอุทธรณ์ภายในกำหนดสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่คณะกรรมการ  
ได้รับอุทธรณ์ ถ้าคณะกรรมการมิได้มีคำวินิจฉัยภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้พนักงาน  
เจ้าหน้าที่ดำเนินการเรื่องการแบ่งแยกที่ดินนั้นต่อไป

เมื่อคณะกรรมการมีคำวินิจฉัยอุทธรณ์เป็นประการใดแล้ว ให้แจ้งคำวินิจฉัยเป็นหนังสือ  
ให้ผู้อุทธรณ์ทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่คณะกรรมการมีคำวินิจฉัย คำวินิจฉัยของคณะ  
กรรมการให้เป็นที่ยุติ

มาตรา ๒๓ ผู้ใดประสงค์จะทำการจัดสรรที่ดินให้ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด  
หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมหลักฐานและรายละเอียด  
ดังต่อไปนี้

(๑) โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีชื่อผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรร  
ที่ดินเป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน โดยที่ดินนั้นต้องปลอดจากบุริมสิทธิใดๆ เว้นแต่บุริมสิทธิในมูล  
ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

(๒) ในกรณีที่ที่ดินที่ขอทำการจัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือ  
ภาระการจำนอง ให้แสดงบันทึกความยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้

รับจ้าง และจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจ้างจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง และต้องระบุด้วยว่าที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะไม่ต้องรับภาระหนี้บุริมสิทธิหรือจ้างดังกล่าว

(๓) แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จะขอจัดสรรและเนื้อที่โดยประมาณของแต่ละแปลง

(๔) โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ รวมทั้งการปรับปรุงอื่นตามควรแก่สภาพของท้องถิ่น โดยแสดงแผนผัง รายละเอียดและรายการก่อสร้าง ประมาณการค่าก่อสร้าง และกำหนดเวลาที่จะจัดทำให้แล้วเสร็จ ในกรณีที่ได้มีการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรรหรือได้จัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะแล้วเสร็จทั้งหมดหรือบางส่วนก่อนขอทำการจัดสรรที่ดิน ให้แสดงแผนผังรายละเอียด และรายการก่อสร้างที่ได้จัดทำแล้วเสร็จนั้นด้วย

(๕) แผนงาน โครงการ และระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(๖) วิธีการจำหน่ายที่ดินจัดสรร และการชำระราคาหรือค่าตอบแทน

(๗) ภาระผูกพันต่างๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น

(๘) แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร

(๙) ที่ตั้งสำนักงานของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

(๑๐) ชื่อธนาคาร หรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ซึ่งจะเป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน และค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

มาตรา ๒๔ ในกรณีที่คณะกรรมการเห็นสมควรอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดิน และผู้นั้นยังมิได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดิน หรือดำเนินการยังไม่แล้วเสร็จตามแผนผังและโครงการ คณะกรรมการจะต้องให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดมาทำสัญญาค้ำประกันกับคณะกรรมการว่า ถ้าผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดินให้แล้วเสร็จตามแผนผัง โครงการ และกำหนด

เวลาที่ได้รับอนุญาตไว้ หรือมีกรณีที่เชื่อได้ว่าจะไม่แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาตามที่ได้รับอนุญาต ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้าประกันต้องชำระเงินให้แก่คณะกรรมการตามจำนวนที่คณะกรรมการกำหนดไว้ในสัญญาการค้าประกันภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนด เพื่อคณะกรรมการจะได้ใช้เงินนั้นในการดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงที่ดินนั้นให้แล้วเสร็จตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต และถ้ามีเงินเหลือให้คืนแก่ผู้ค้าประกันโดยไม่ชักช้า

คณะกรรมการอาจมอบหมายให้ผู้ค้าประกันรับไปดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงที่ดินให้แล้วเสร็จภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนดแทนการเรียกให้ผู้ค้าประกันชำระเงินก็ได้ ถ้าผู้ค้าประกันไม่เริ่มทำการในเวลาอันควรหรือไม่ทำให้แล้วเสร็จภายในกำหนด คณะกรรมการมีอำนาจเรียกให้ผู้ค้าประกันชำระเงินดังกล่าวตามวรรคหนึ่งได้

ในกรณีที่คณะกรรมการให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาการค้าประกันตามวรรคหนึ่ง คณะกรรมการต้องให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินทำหนังสือรับรองกับคณะกรรมการด้วยว่า ถ้าจำนวนเงินที่ผู้ค้าประกันได้ค้าประกันไว้ไม่เพียงพอแก่การดำเนินการตามวรรคหนึ่งก็ดี หรือผู้ค้าประกันไม่จ่ายเงินตามที่ประกันไว้ทั้งหมดหรือบางส่วนก็ดี ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจะเป็นผู้จ่ายเงินตามจำนวนที่ขาดให้คณะกรรมการเพื่อดำเนินการให้แล้วเสร็จ

ในกรณีที่มีการผิดสัญญาที่ทำกับคณะกรรมการ ให้ประธานคณะกรรมการมีอำนาจฟ้องและต่อสู้อยู่คดีในนามคณะกรรมการ

การเก็บรักษาเงิน การนำส่งเงิน และการเบิกจ่ายเงิน ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

มาตรา ๒๕ การพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ให้คณะกรรมการกระทำให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอ ถ้าคณะกรรมการไม่อาจพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ให้ถือว่าคณะกรรมการได้ให้ความเห็นชอบแผนผัง โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดินนั้นแล้ว

การพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

มาตรา ๒๖ ในกรณีที่คณะกรรมการไม่เห็นชอบหรือมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินมีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ทราบคำสั่ง และให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางวินิจฉัยอุทธรณ์ให้แล้วเสร็จภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ หากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางไม่วินิจฉัยให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าผู้อุทธรณ์ได้รับความเห็นชอบหรือได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางให้เป็นที่สุด

มาตรา ๒๗ การออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ให้คณะกรรมการออกใบอนุญาตภายในกำหนดเจ็ดวันนับแต่

(๑) วันที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบหรือถือว่าได้ให้ความเห็นชอบแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๒๕ หรือ

(๒) วันที่ได้รับทราบคำวินิจฉัยของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกรณีที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเห็นควรอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน หรือนับแต่วันที่ถือว่าผู้อุทธรณ์ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๒๖

เมื่อคณะกรรมการออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้คณะกรรมการแจ้งให้ผู้ทำการจัดสรรที่ดินทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ออกใบอนุญาต

มาตรา ๒๘ เมื่อได้ออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้คณะกรรมการรับส่งใบอนุญาตพร้อมทั้งแผนผัง โครงการ และวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่ เพื่อให้จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน และเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้จดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกทุกฉบับ

มาตรา ๒๙ การโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับรายการที่กำหนดไว้ใน  
มาตรา ๒๓ ข้อความในโฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในคำขอ  
อนุญาตด้วย

มาตรา ๓๐ ในกรณีที่ที่ดินจัดสรรมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือการ  
จำนองติดอยู่ เมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดินที่แบ่งแยกเป็น  
แปลงย่อยแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดแจ้งบุริมสิทธิหรือการจำนองนั้นในโฉนดที่ดินหรือ  
หนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยทุกฉบับ พร้อมทั้งระบุจำนวนเงินที่  
ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงในสารบัญ  
สำหรับจดทะเบียนด้วย และให้ถือว่าที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงเป็นประกันหนี้บุริมสิทธิหรือ  
หนี้จำนองตามจำนวนเงินที่ระบุไว้

ให้ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะปลอดจากบุริมสิทธิใน  
มูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และภาระการจำนอง

### หมวด ๓

## การดำเนินการจัดสรรที่ดิน

มาตรา ๓๑ ให้ผู้จัดสรรที่ดินแสดงใบอนุญาต แผนผัง โครงการ และวิธีการตามที่  
คณะกรรมการอนุญาตไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานที่ทำการจัดสรรที่ดิน

ถ้าใบอนุญาตสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอรับใบแทนตาม  
แบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อคณะกรรมการภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่  
ทราบการสูญหายหรือชำรุด

มาตรา ๓๒ ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการ  
ที่ได้รับอนุญาต ให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดิน  
จังหวัดสาขาตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด พร้อมทั้งแผนผัง โครงการ  
หรือวิธีการที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลง พร้อมกับหนังสือยินยอมของธนาคารหรือสถาบันการเงิน  
ผู้ค้ำประกันเพื่อเสนอให้คณะกรรมการพิจารณา

ในการพิจารณาแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ได้ยื่นไว้ตามวรรคหนึ่ง  
ให้นำมาตรา ๒๕ มาตรา ๒๖ มาตรา ๒๗ มาตรา ๒๘ และมาตรา ๓๐ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๓๓ เมื่อได้รับใบอนุญาตแล้ว ห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมกับบุคคลใดอัน  
ก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ เว้นแต่  
จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่  
คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

การก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอื่นนอกจากที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้  
เพื่อบริการสาธารณะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง  
กำหนด

มาตรา ๓๔ สัญญาจะซื้อขายที่ดินจัดสรรระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรร  
ต้องทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

สัญญาจะซื้อขายที่ดินตามวรรคหนึ่งส่วนใด หากมิได้ทำตามแบบที่คณะกรรมการ  
จัดสรรที่ดินกลางกำหนดและไม่เป็นคุณต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร สัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ

มาตรา ๓๕ ในการชำระราคาที่ดิน หรือการชำระหนี้บริสุทธิในมูลซื้อขาย  
อสังหาริมทรัพย์ หรือหนี้จำนองจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้ผู้รับเงินออกหลักฐานเป็นหนังสือลง  
ลายมือชื่อผู้รับเงินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และให้ถือว่าหลักฐานการชำระเงินดังกล่าวเป็น  
หลักฐานแสดงการชำระราคาที่ดินจัดสรร

มาตรา ๓๖ ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนที่ดินที่ทำการจัดสรรให้แก่ผู้ซื้อที่ดิน  
จัดสรรตามสัญญาจะซื้อขายที่ดินจัดสรร ผู้จัดสรรที่ดินต้องโอนที่ดินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร  
โดยปลอดจากบริสุทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และภาระการจำนองในที่ดินนั้น

ถ้าผู้จัดสรรที่ดินไม่ปฏิบัติตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีสิทธิชำระหนี้บริสุทธิใน  
มูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือหนี้จำนองต่อผู้ทรงบริสุทธิหรือผู้รับจำนองได้ โดยให้ถือว่าเป็น  
การชำระราคาที่ดินแก่ผู้จัดสรรที่ดินส่วนหนึ่งด้วย

มาตรา ๓๗ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อขาย  
แล้ว ให้ถือว่าที่ดินนั้นพ้นจากการยึดหรืออายัดทั้งปวง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรนำหลักฐานเป็น

หนังสือที่แสดงว่าได้ชำระราคาดังกล่าวพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อได้รับเอกสารและหลักฐานดังกล่าวแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต่อไป

ถ้าที่ดินจัดสรรตามวรรคหนึ่งมีการจดทะเบียนปริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือการจำนอง และมีหลักฐานการชำระหนี้ปริมสิทธิหรือจำนองครบถ้วนแล้ว ให้ที่ดินนั้นปลอดจากปริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือภาระการจำนอง และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้เพราะบุคคลอื่นยึดถือหรือครอบครองไว้ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรร้องขอ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากบุคคลที่ยึดถือหรือครอบครองไว้มาดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้

เมื่อพ้นกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่บุคคลที่ยึดถือหรือครอบครองหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้รับแจ้งหรือถือว่าได้รับแจ้งคำสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามวรรคสาม ถ้ายังไม่มีการส่งมอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้

มาตรา ๓๘ ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะโอนใบอนุญาต ให้ยื่นคำขอต่อคณะกรรมการตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

เมื่อคณะกรรมการเห็นว่าการโอนนั้นไม่เป็นที่เสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และธนาคารหรือสถาบันการเงินซึ่งเป็นผู้ค้ำประกันตามมาตรา ๒๔ หรือมาตรา ๔๓ วรรคสองได้ยินยอมด้วยแล้ว ให้คณะกรรมการอนุญาตให้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอน

ค่าธรรมเนียมการโอนใบอนุญาต ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๓๙ เมื่อได้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอนแล้ว ให้บรรดาสถิติและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตกไปยังผู้รับโอน

มาตรา ๔๐ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย ให้ผู้จัดการมรดกหรือทายาทยื่นคำขอรับโอนใบอนุญาตตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อคณะกรรมการภายในหกสิบวัน นับแต่วันที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย หรือภายในกำหนดเวลาที่คณะกรรมการเห็นสมควรขยายให้ เมื่อคณะกรรมการสอบสวนแล้วเห็นว่าผู้ยื่นคำขอมีสติในที่ดินที่จัดสรร ให้คณะกรรมการโอนใบอนุญาตให้แก่ผู้ยื่นคำขอรับโอน และให้คณะกรรมการแจ้งให้ธนาคารหรือสถาบันการเงินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบ

ถ้าผู้จัดสรรที่ดินที่ตายไม่มีผู้จัดการมรดกหรือทายาท หรือมี แต่ผู้จัดการมรดกหรือทายาทมิได้ยื่นคำขอต่อคณะกรรมการภายในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระราคาที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายต่อสำนักงานวางทรัพย์ และให้นำมาตรา ๒๔ วรรคหนึ่งมาใช้บังคับโดยอนุโลม

เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้วให้นำมาตรา ๓๗ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย ไม่ว่าจะผู้จัดการมรดกหรือทายาทผู้รับโอนใบอนุญาตต่อไปหรือไม่ ให้ถือว่าธนาคารหรือสถาบันการเงินที่เป็นผู้ค้ำประกันตามมาตรา ๒๔ หรือมาตรา ๔๓ วรรคสอง ยังคงผูกพันอยู่ตามสัญญาค้ำประกันนั้น

มาตรา ๔๑ เมื่อมีการบังคับคดีที่ดินที่ทำการจัดสรรของผู้จัดสรรที่ดิน ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระราคาที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ แล้วแต่กรณี แทนการชำระต่อบุคคลที่กำหนดไว้ในสัญญา และในระหว่างที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมิได้ปฏิบัติผิดสัญญาจะซื้อจะขาย ให้งดการขายทอดตลาดหรือจำหน่ายที่ดินจัดสรรนั้นไว้ก่อน เว้นแต่จะเป็นการขายทอดตลาดที่ดินจัดสรรทั้งโครงการตามวรรคสี่

เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ให้ที่ดินจัดสรรนั้นพ้นจากการยึดอายัด หรือการบังคับคดี การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้นำความในมาตรา ๓๗ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

เมื่อได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้เจ้าพนักงานบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ทราบถึงการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการพ้นจากการยึด อายัด หรือการบังคับคดีของที่ดินแปลงนั้นภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้จดทะเบียน

ในการขายทอดตลาดที่ดินจัดสรรทั้งโครงการ ผู้ซื้อจะต้องรับโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ที่ผู้จัดสรรที่ดินมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

มาตรา ๔๒ ในกรณีนิติบุคคลเป็นผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดิน และนิติบุคคลนั้นต้องเลิกไปโดยยังมิได้ดำเนินการตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตหรือดำเนินการยังไม่ครบถ้วนให้นำมาตรา ๔๐ วรรคสอง วรรคสาม และวรรคสี่มาใช้บังคับโดยอนุโลม

## หมวด ๔

### การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

มาตรา ๔๓ สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้

ให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น และยังคงอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่งกับคณะกรรมการ และให้นำมาตรา ๒๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๔๔ ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๓ เมื่อได้มีการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) แล้วตามลำดับดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้ หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

(๒) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(๓) ผู้จัดการที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์

การดำเนินการตาม (๑) และ (๒) ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดการที่ดินกลางกำหนด ทั้งนี้ โดยต้องกำหนดให้ผู้จัดการที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งด้วย

มาตรา ๔๕ การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีมติให้จัดตั้ง และแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพร้อมด้วยข้อบังคับที่มีรายการตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งอย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้

(๑) ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(๒) วัตถุประสงค์

(๓) ที่ตั้งสำนักงาน

(๔) ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการ การเลือกตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่ง และการประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

(๕) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชี และการเงิน

(๖) ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิก

(๗) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่

การขอจดทะเบียนจัดตั้ง การควบ การยกเลิก และการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๔๖ ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จดทะเบียนแล้วมีฐานะเป็นนิติบุคคล

ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมาย และข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก

มาตรา ๔๗ เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา ๔๕ แล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร  
ทุกรายเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ในกรณีที่มีที่ดินจัดสรรแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ซื้อหรือได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรร  
ที่ดิน ให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

มาตรา ๔๘ เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจ  
หน้าที่ดังต่อไปนี้

- (๑) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค
- (๒) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัยและการจราจรภายในที่ดินจัดสรร
- (๓) เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคในส่วนที่นิติ  
บุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่บำรุงรักษาจากสมาชิก
- (๔) ยื่นคำร้องทุกข์หรือเป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิกเกี่ยวกับกรณีที่กระทำความผิดหรือ  
ประโยชน์ของสมาชิกจำนวนตั้งแต่สิบรายขึ้นไป
- (๕) จัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อสวัสดิการของสมาชิก หรือจัดสรรเงินหรือทรัพย์สินเพื่อ  
สาธารณประโยชน์
- (๖) ดำเนินการอื่นใดให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ระเบียบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน  
กลาง หรือข้อบังคับของคณะกรรมการที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัตินี้

การดำเนินการตาม (๑) (๒) และ (๕) จะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่  
ของสมาชิก

มาตรา ๔๙ ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ให้จัดเก็บเป็น  
รายเดือนจากที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดินทุกแปลง ทั้งนี้ อาจกำหนดค่าใช้จ่ายใน  
อัตราที่แตกต่างกันตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือขนาดพื้นที่ได้ตามระเบียบที่คณะ  
กรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค  
สำหรับที่ดินจัดสรรที่ตนซื้อ และให้ผู้จัดสรรที่ดินออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการ  
จัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ซื้อ

การกำหนดและการแก้ไขอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค จะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกตามมาตรา ๔๔ (๑) หรือคณะกรรมการตามมาตรา ๔๔ (๒)

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

หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค และการจัดทำบัญชี ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

มาตรา ๕๐ ผู้มีหน้าที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๙ วรรคสอง ที่ชำระเงินดังกล่าวล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด จะต้องจ่ายค่าปรับสำหรับการจ่ายเงินล่าช้าตามอัตราที่คณะกรรมการกำหนด

ผู้ซึ่งค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคติดต่อกันตั้งแต่สามเดือนขึ้นไป อาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค และในกรณีที่ค้างชำระติดต่อกันตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการกำหนด

ให้ถือว่าหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลรักษาอสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ

มาตรา ๕๑ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้แก่นิติบุคคลตามมาตรา ๔๔ (๑) ให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากร

เงินที่นิติบุคคลตามมาตรา ๔๔ (๑) ได้รับจากผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อนำไปใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ให้ได้รับยกเว้นภาษีอากร

การยกเว้นภาษีอากรตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ให้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกาตาม ประมวลรัษฎากร โดยจะกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขด้วยก็ได้

มาตรา ๕๒ ในกรณีที่มีผู้จัดสรรที่ดินกระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระ จำยอมตามมาตรา ๔๓ ลดไปหรือเสื่อมความสะดวก หรือกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดให้ผิด ไปจากแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ให้คณะ กรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมาย มีอำนาจสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดิน ระวังการกระทำนั้น และบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น หรือดำเนินการ ตามแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการภายใน ระยะเวลาที่กำหนด

มาตรา ๕๓ การจัดให้มีและการบำรุงรักษาบริการสาธารณะให้นำความในมาตรา ๕๐ มาใช้บังคับโดยอนุโลม ทั้งนี้ ให้เรียกเก็บค่าใช้จ่ายบริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะได้ ตามอัตราที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบ

## หมวด ๕

### การยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

มาตรา ๕๔ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ให้ยื่นคำขอต่อ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่

การขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดใน กฎกระทรวง

มาตรา ๕๕ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาปิดประกาศ คำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา สำนักงานของผู้จัดสรรที่ดิน บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร ที่ว่าการอำเภอ ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล มีกำหนดหกสิบวัน และให้ผู้จัดสรรที่ดินประกาศในหนังสือพิมพ์ซึ่ง แพร่หลายในท้องถิ่นนั้นไม่น้อยกว่าเจ็ดวัน และแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบ

มาตรา ๕๖ ให้ผู้ซึ่งมีประโยชน์เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินที่ประสงค์จะคัดค้านคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ยื่นคำคัดค้านต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาภายในสามสิบวันนับแต่วันครบกำหนดปิดประกาศตามมาตรา ๕๕

ถ้าไม่มีผู้ใดคัดค้านภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเสนอเรื่องให้คณะกรรมการสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรคัดค้าน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขายกเลิกเรื่องขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน แต่ถ้ามีผู้คัดค้านแต่มิใช่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเสนอคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน และคำคัดค้านให้คณะกรรมการพิจารณา

คำวินิจฉัยของคณะกรรมการตามวรรคสาม ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้คัดค้านอาจอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัย

มาตรา ๕๗ เมื่อคณะกรรมการสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว โบนัสตามที่ได้ออกตามมาตรา ๒๗ ให้เป็นอันยกเลิก

## หมวด ๖

### บทกำหนดโทษ

มาตรา ๕๘ ผู้จัดสรรที่ดินหรือบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องกับผู้ใดไม่มาให้ด้วยคำหรือไม่ส่งเอกสารตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการเรียกหรือสั่งตามมาตรา ๑๕ หรือผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรผู้ใดไม่ให้ความสะดวกแก่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือบุคคลซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางแต่งตั้ง ในการปฏิบัติงานตามมาตรา ๑๔ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

มาตรา ๕๙ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๒๑ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี และปรับตั้งแต่สี่หมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท

มาตรา ๖๐ ผู้ใดแจ้งข้อความหรือแสดงหลักฐานหรือรายละเอียดตามมาตรา ๒๓ (๗) อันเป็นเท็จ หรือปกปิดข้อความจริงซึ่งควรบอกให้แจ้ง ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน

หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

มาตรา ๖๑ ผู้ใดโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินโดยฝ่าฝืนมาตรา ๒๙ ต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ห้าหมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท

มาตรา ๖๒ ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๓๑ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

มาตรา ๖๓ ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๓๔ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

มาตรา ๖๔ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๓๕ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

มาตรา ๖๕ ผู้ใดฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายตามมาตรา ๕๒ นอกจากต้องปฏิบัติตามคำสั่งดังกล่าวแล้ว ต้องระวางโทษปรับอีกวันละหนึ่งพันบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน

มาตรา ๖๖ ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดซึ่งจะต้องรับโทษตามพระราชบัญญัตินี้เป็นนิติบุคคล กรรมการ ผู้จัดการของนิติบุคคล และบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น ต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้นๆ ด้วย เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าตนมิได้มีส่วนในการกระทำผิดนั้น

## บทเฉพาะกาล

มาตรา ๖๗ บรรดากฎกระทรวงและข้อกำหนดที่ออกตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๔๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ.๒๕๑๕ ให้คงมีผลใช้บังคับได้ต่อไปเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับบทแห่งพระราชบัญญัตินี้ จนกว่าจะได้มีกฎกระทรวงและข้อกำหนดที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

มาตรา ๖๘ ให้คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๔๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ.๒๕๑๕ ปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร จนกว่าจะได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครตามพระราชบัญญัตินี้

ให้คณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัดตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ.๒๕๑๕ ปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด จนกว่าจะได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดตามพระราชบัญญัตินี้

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

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

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

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

ในกรณีที่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ.๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคมิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ อาจยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ปิดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดิน เขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ และบริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร มีกำหนดสามสิบวัน และแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน

พ.ศ.๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคทราบตามที่อยู่ที่ได้ให้ไว้กับพนักงานเจ้าหน้าที่

เมื่อผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ.๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค คัดค้านการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาส่งเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณา หากคณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่าผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ.๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคมิได้ปฏิบัติหน้าที่ ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภคจริง ให้นำความในมาตรา ๔๓ วรรคสองมาใช้ บังคับโดยอนุโลม หากคณะกรรมการเห็นว่าผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตาม ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ.๒๕๑๕ หรือผู้รับโอน กรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็น สาธารณูปโภค ให้ยกเลิกการดำเนินภาระจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ในกรณีที่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ.๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค ไม่คัดค้านหรือไม่ปฏิบัติตามมติของคณะกรรมการตามวรรคหก ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และให้มีอำนาจ จดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป

มาตรา ๗๑ ในระหว่างที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางยังมีได้กำหนดแบบมาตรฐาน ของสัญญาตามมาตรา ๘ (๔) มิให้นำความในมาตรา ๓๔ และมาตรา ๖๓ มาใช้บังคับ

มาตรา ๗๒ บรรดาคำขออนุญาต การออกหรือการโอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดินที่อยู่ ระหว่างการพิจารณาดำเนินการของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน คณะอนุกรรมการ ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ดำเนินการตามพระราชบัญญัตินี้ เว้นแต่การอุทธรณ์ ให้ ดำเนินการตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ.๒๕๑๕ ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

ชวน หลีกภัย

นายกรัฐมนตรี

## อัตราค่าธรรมเนียม

(๑) ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

ไร่ละ ๕๐๐ บาท

เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่

(๒) การโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

รายละเอียด ๕,๐๐๐ บาท

ประกาศราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๑๗ ตอนที่ ๔๕ ก ลงวันที่ ๒๓ พฤษภาคม ๒๕๔๓

**หมายเหตุ:**- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ เนื่องจากประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ.๒๕๑๕ ซึ่งเป็นกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้ประกาศใช้บังคับมาเป็นเวลานานแล้ว มีหลักการและรายละเอียดไม่เหมาะสมหลายประการ สมควรแก้ไขปรับปรุงเพื่อกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยเฉพาะการได้สิทธิในที่ดินจัดสรรและการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจการจัดสรรที่ดินได้กระจายอำนาจการอนุญาตและการควบคุมดูแลการจัดสรรที่ดินไปสู่ระดับจังหวัด และกำหนดเวลาในการพิจารณาอนุญาตให้แน่นอน จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

## ประกาศของคณะปฏิวัติ

ฉบับที่ ๒๘๖

โดยที่ในปัจจุบันนี้ได้มีผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดินเป็นจำนวนมาก แต่ยังไม่มียกกฎหมายเพื่อใช้ควบคุมการจัดสรรที่ดินโดยเฉพาะ เป็นเหตุให้มีการพิพาทกัน อีกทั้งการวางแผนผังโครงการหรือวิธีการในการจัดสรรที่ดินก็ไม่ถูกต้องตามหลักวิชาการผังเมือง จำเป็นจะต้องมีกฎหมายเพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชน ให้เป็นไปด้วยความเรียบร้อยเพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และเพื่อผลในทางเศรษฐกิจ สังคม และการผังเมือง หัวหน้าคณะปฏิวัติจึงมีคำสั่งดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้

"การจัดสรรที่ดิน" หมายความว่า การจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อย มีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปไม่ว่าด้วยวิธีใด โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเป็นค่าตอบแทน และมีการให้ค้ำประกัน หรือการแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงให้ที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบกิจการพาณิชย์ หรือที่ประกอบกิจการอุตสาหกรรม

"ใบอนุญาต" หมายความว่า ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

"ผู้จัดสรรที่ดิน" หมายความว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

"ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร" หมายความว่า ผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดินเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรร

"คณะกรรมการ" หมายความว่า คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

"ประธานคณะกรรมการ" หมายความว่า ประธานคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

"รัฐมนตรี" หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้

ข้อ ๒ ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ไม่ใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินของธนาคารอาคารสงเคราะห์ตามกฎหมายว่าด้วยธนาคารอาคารสงเคราะห์ ของสำนักงานอาคารสงเคราะห์ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งสำนักงานอาคารสงเคราะห์ และของทางราชการ หรือขององค์การ

ของรัฐบาล ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย

ข้อ ๓ ให้มีคณะกรรมการคณะหนึ่งเรียกว่า "คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน" ประกอบด้วยปลัดกระทรวงมหาดไทยเป็นประธาน อธิบดีกรมที่ดินเป็นรองประธาน ผู้แทนกรมการปกครอง ผู้แทนสำนักผังเมือง เป็นกรรมการ ผู้แทนกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ และกรรมการอื่นอีกไม่เกินห้าคน ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้ง โดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

ข้อ ๔ กรรมการซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งอยู่ในตำแหน่งคราวละสองปี แต่เมื่อพ้นจากตำแหน่งแล้วอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้

ข้อ ๕ นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระตามข้อ ๔ กรรมการซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

(๑) ลาออก

(๒) รัฐมนตรีให้ออก

เมื่อตำแหน่งกรรมการว่างลงระหว่างวาระ รัฐมนตรีอาจแต่งตั้งผู้อื่นแทนได้

กรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งตามวรรคสอง อยู่ในตำแหน่งตามวาระของผู้ซึ่งตนแทน

ข้อ ๖ การประชุมคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุมไม่ต่ำกว่ากึ่งจำนวนของกรรมการทั้งหมด จึงเป็นองค์ประชุม ถ้าในการประชุมคราวใด ประธานและรองประธานไม่อยู่ ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการด้วยกันคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

มติของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งมีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

ข้อ ๗ คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ควบคุมการจัดสรรที่ดิน ให้เป็นไปตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ อำนาจหน้าที่เช่นว่านี้ให้รวมถึง

(๑) การวางข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน

(๒) การพิจารณาคำขออนุญาตและการออกหรือโอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน

(๓) การตรวจสอบการจัดสรรที่ดินเพื่อให้การได้ดำเนินไปตามที่ได้ออกใบอนุญาต

(๕) การเรียกผู้จัดสรรที่ดินหรือบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือสั่งให้บุคคลดังกล่าว ส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องตามความจำเป็น ทั้งนี้ ภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการกำหนด

ข้อ ๘ คณะกรรมการมีอำนาจแต่งตั้งคณะอนุกรรมการหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดเพื่อ พิจารณาหรือปฏิบัติกรอย่างหนึ่งอย่างใดตามที่คณะกรรมการมอบหมาย รวมทั้งการ พิจารณาและปฏิบัติตามข้อ ๗ (๓) และ (๔)

คณะอนุกรรมการและบุคคลซึ่งคณะกรรมการแต่งตั้งมีอำนาจเช่นเดียวกับคณะ กรรมการในกิจการที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการ

การประชุมคณะอนุกรรมการให้นำความในข้อ ๖ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ข้อ ๙ ในการวางข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ให้คณะกรรมการกำหนดหลัก เกณฑ์ในการจัดทำแผนผัง โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน เพื่อประโยชน์ในการโอนมัย การคมนาคม ความปลอดภัย และการผังเมือง รวมทั้งเงื่อนไขในสิ่งต่อไปนี้ทุกประการ หรือ บางประการคือ

(๑) ขนาดความกว้างและความยาวต่ำสุดหรือเนื้อที่จำนวนน้อยที่สุดของที่ดินแปลง ย่อยที่จะจัดสรรได้

(๒) ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่างๆ ทางเดินและทางเท้าในที่ดินจัดสรร ทั้งหมด รวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนนหรือทางสายนอกที่ดินจัดสรร

(๓) ระบบการระบายน้ำ

(๔) ระบบและมาตรฐานของสิ่งอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามที่จำเป็น ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินให้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา

ข้อ ๑๐ ห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่จะรับใบอนุญาตจากคณะกรรมการ

การขอและการออกใบอนุญาต ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่กำหนด ในกฎกระทรวง และให้เสียค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ข้อ ๑๑ ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินต้องแสดงหลักฐานและรายละเอียด ดังต่อไปนี้ด้วย คือ

(๑) ถ้าผู้ขอมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ขอจัดสรร ให้แสดงโฉนดที่ดินนั้น ถ้ายังไม่มีกรรมสิทธิ์ ให้แสดงหลักฐานการจะได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น

(๒) แผนผังแสดงจำนวนแปลงย่อยที่ขอจัดสรรและเนื้อที่โดยประมาณของแต่ละแปลง

(๓) โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆ รวมทั้งการปรับปรุงอื่นๆ ตามควรแก่สภาพของท้องถิ่น โดยแสดงแผนผังรายละเอียดและรายการก่อสร้างประมาณการค่าก่อสร้าง และกำหนดเวลาที่จะจัดทำให้แล้วเสร็จด้วย

(๔) วิธีการจำหน่ายที่ดินและการชำระค่าตอบแทน

(๕) ภาระผูกพันต่างๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น

(๖) ที่ตั้งสำนักงานของผู้ขอ

(๗) หลักฐานและรายละเอียดอื่นๆ ที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควรตามความจำเป็น

ในกรณีที่ผู้ขอจัดสรรที่ดินเป็นนิติบุคคลให้แสดงหลักฐานการเป็นนิติบุคคลด้วย

ข้อ ๑๒ ในกรณีที่ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ขอจัดสรรหรือมีกรรมสิทธิ์แต่มีภาระผูกพันอยู่ เมื่อคณะกรรมการเห็นสมควรจะอนุญาตตามคำขอ คณะกรรมการต้องให้ผู้ขอจัดการให้ที่ดินที่ขอจัดสรรนั้นมีชื่อผู้ขอเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์โดยปราศจากภาระผูกพันใดๆ เสียก่อนออกใบอนุญาต

ถ้าผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินไม่จัดการตามวรรคหนึ่งภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสองเดือน คณะกรรมการอาจสั่งยกเลิกคำขอนั้นเสียได้

ข้อ ๑๓ เมื่อคณะกรรมการเห็นสมควรจะอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินได้ตามคำขอก่อนออกใบอนุญาต ให้ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินใดที่คณะกรรมการเห็นชอบมาทำสัญญาค้ำประกันกับคณะกรรมการว่า ถ้าผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินไม่จัดให้มีบริการสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงที่ดินนั้นตามแผนผังโครงการและกำหนดเวลาที่ได้รับอนุญาตไว้ คณะกรรมการจะเข้าดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงที่ดินนั้นตามโครงการแผนผังที่ได้รับอนุญาตเอง โดยธนาคารหรือสถาบันการเงิน ผู้ค้ำประกันต้องรับผิดชอบใช้เงินที่คณะกรรมการใช้จ่ายไปในการดำเนินการดังกล่าวทั้งสิ้น เว้นแต่ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันจะรับดำเนินการเองภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนด

ในกรณีที่ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้าประกันผิดสัญญาค้าประกันให้ประธานคณะกรรมการมีอำนาจฟ้องหรือต่อสู้คดีดังกล่าวในนามคณะกรรมการ

ข้อ ๑๔ ในกรณีที่คณะกรรมการมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินมีสิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ทราบคำสั่ง คำวินิจฉัยของรัฐมนตรีให้เป็นที่สุด

ข้อ ๑๕ เมื่อได้ออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้วให้คณะกรรมการรับส่งใบอนุญาตพร้อมทั้งแผนผัง โครงการ และวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ณ ห้องที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่ เพื่อให้จดแจ้งในโฉนดที่ดินภายในสิบห้าวัน นับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการว่าที่ดินนั้นตั้งอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน และเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้จดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกด้วยทุกแปลง

ข้อ ๑๖ ให้ผู้จัดสรรที่ดินแสดงใบอนุญาต และแสดงแผนผังโครงการและวิธีการซึ่งตรงตามที่คณะกรรมการอนุญาตไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานที่ทำการจัดสรรที่ดิน

ถ้าใบอนุญาตสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอรับใบแทนตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดต่อคณะกรรมการภายในสิบห้าวัน นับแต่วันที่ทราบการสูญหายหรือชำรุด

ข้อ ๑๗ เมื่อได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการแล้ว ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการหรือวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาต ให้ยื่นคำขอตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดพร้อมทั้งแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงพร้อมกับหนังสือยินยอมของผู้ค้าประกันที่จะผูกพันค้าประกันต่อตามที่คณะกรรมการจะอนุญาตต่อคณะกรรมการเพื่อพิจารณาอนุญาต

ในกรณีที่คณะกรรมการอนุญาตให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการ หรือวิธีการที่ได้ยื่นไว้ ให้คณะกรรมการส่งแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่แก้ไขเปลี่ยนแปลงไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ณ ห้องที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่ และให้นำความข้อ ๑๕ มาใช้บังคับขอนุโลม



ที่ดินในขณะที่อาจบังคับสิทธิเรียกร้องได้ ผู้จัดสรรที่ดินอาจร้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมนั้นเสียได้

ข้อ ๒๔ สัญญาซื้อขายที่ดินจัดสรรที่ดินได้ตกลงแบ่งชำระราคาที่ดินเป็นคราวๆ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรผิดนัดไม่ชำระราคาตั้งแต่สองคราวติดต่อกัน ผู้จัดสรรที่ดินจะใช้สิทธิเรียกร้องเอาราคาที่ค้างชำระทั้งหมดก็ได้

ข้อ ๒๕ ในกรณีที่มีการชำระราคาที่ดินบางส่วนไม่ว่าครั้งใด ให้ผู้จัดสรรที่ดินทำบัญชีตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนด ส่งไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ภายในวันที่สิบของเดือนถัดไป ถ้ามีความจำเป็นไม่อาจส่งบัญชีทันตามกำหนดในเดือนใด พนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวจะขยายเวลาให้ตามที่เห็นควรได้ เมื่อได้รับบัญชีแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่รีบจัดแจ้งการชำระราคาที่ดินนั้นไว้ในสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดิน

ข้อ ๒๖ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนแล้ว ให้ผู้จัดสรรที่ดินทำหลักฐานเป็นหนังสือแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไป เพื่อนำไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวได้พิจารณาหลักฐานเป็นที่พอใจแล้ว ให้จดบันทึกข้อความว่าที่ดินนั้นได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนแล้วไว้ในสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดิน และถ้าได้ออกโฉนดที่ดินแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ก็ให้จดบันทึกลงในโฉนดที่ดินฉบับที่แบ่งแยกด้วย

ข้อ ๒๗ ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะโอนใบอนุญาตให้ยื่นคำขอตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดต่อคณะกรรมการ

เมื่อคณะกรรมการเห็นว่าผู้รับโอนมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินจัดสรรแล้ว หรือจะได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินจัดสรร และการโอนนั้นไม่เป็นที่เสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และธนาคารหรือสถาบันการเงิน แล้วแต่กรณี ซึ่งคู่สัญญากับคณะกรรมการได้ยินยอมด้วยแล้ว ให้คณะกรรมการอนุญาตให้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอน และผู้รับโอนต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ข้อ ๒๘ ภายใต้บังคับแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อได้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอนแล้ว ให้บรรดาสหสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตกไปยังผู้รับโอน

ข้อ ๒๙ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย ให้ผู้จัดการมรดกหรือทายาทยื่นคำขอตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดต่อคณะกรรมการเพื่อรับโอนใบอนุญาตภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย หรือภายในกำหนดเวลาที่คณะกรรมการเห็นสมควรขยายให้ เมื่อคณะกรรมการสอบสวนเห็นว่าผู้ยื่นคำขอมีสติธิในที่ดินจัดสรร ให้คณะกรรมการโอนใบอนุญาตให้แก่ผู้ยื่นคำขอรับโอน และให้คณะกรรมการประกาศให้ธนาคารหรือสถาบันการเงินแล้วแต่กรณี และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบ ถ้าปรากฏในภายหลังว่าผู้จัดการมรดกหรือทายาทนั้นไม่มีสติธิในที่ดินจัดสรรให้คณะกรรมการเพิกถอนการโอนใบอนุญาตนั้นเสีย

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย และไม่ว่าจะมีผู้จัดการมรดกหรือทายาทผู้รับโอนใบอนุญาตต่อไปหรือไม่ก็ตาม ให้ถือว่าธนาคารหรือสถาบันการเงิน แล้วแต่กรณีผู้เป็นคู่สัญญากับคณะกรรมการมาแต่เดิมยังคงผูกพันอยู่ตามสัญญา

ถ้าผู้จัดสรรที่ดินตายไม่มีผู้จัดการมรดกหรือทายาท หรือมีแต่ผู้จัดการมรดกหรือทายาทมิได้ยื่นคำขอต่อคณะกรรมการภายในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง และผู้จัดสรรที่ดินยังมีได้ดำเนินการตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตไว้เลย หรือดำเนินการยังไม่ครบถ้วน ให้ถือว่าผู้จัดสรรที่ดินไม่ปฏิบัติตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตไว้ ในกรณีเช่นนี้ให้ธนาคารในข้อ ๑๓ มาใช้บังคับโดยอนุโลม และเมื่อได้ปฏิบัติตามแผนผังและโครงการทั้งได้ออกโฉนดที่ดินแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้วคณะกรรมการจะประกาศยกเลิกการจัดสรรที่ดินนั้นก็ได้

ข้อ ๓๐ สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่นให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรและให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไป และจะกระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไป หรือเสื่อมความสะดวกมิได้

หน้าที่ในการบำรุงรักษาตามวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไป ได้อุทิศทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ หรือได้โอนให้แก่เทศบาล สุขาภิบาล หรือองค์การบริหารส่วนจังหวัดแห่งท้องที่ที่ดินจะจัดสรรอยู่ไปหมด

ข้อ ๓๑ ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะยกเลิกการจัดสรรที่ดินที่ยังมิได้จำหน่ายทั้งหมดหรือบางส่วน ให้ยื่นคำขอตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดต่อคณะกรรมการ

ในการพิจารณาคำขอตามวรรคหนึ่ง ถ้าปรากฏว่าการยกเลิกนั้นจะไม่เป็นการเสียหายแก่ผู้ถือที่ดินจัดสรร ให้คณะกรรมการสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดินนั้นทั้งหมด หรือบางส่วนแล้วแต่กรณี

เมื่อคณะกรรมการสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินบันทึกการยกเลิกนั้นลงในโฉนดที่ดินแปลงหรือส่วนที่ยกเลิกนั้นทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกัน

ข้อ ๓๒ ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา และได้จำหน่ายที่ดินจัดสรรไปแล้วบางส่วน หรือได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือได้ปรับปรุงที่ดินจัดสรรให้เป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรมไปแล้วบางส่วน เมื่อผู้นั้นได้ยื่นรายการและแสดงหลักฐานตามแบบและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวงต่อคณะกรรมการภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับ ก็ให้ทำการจัดสรรที่ดินต่อไปได้โดยไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ เว้นแต่กิจการอันเป็นสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินให้อยู่ภายใต้บังคับแห่งข้อ ๓๐ ด้วย

ข้อ ๓๓ ในการตรวจสอบการจัดสรรที่ดินของคณะกรรมการตามข้อ ๗ (๓) ผู้จัดสรรที่ดินและผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรต้องให้ความสะดวกตามสมควร

ข้อ ๓๔ ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรผู้ใดไม่ให้ความสะดวกแก่กรรมการอนุกรรมการ หรือบุคคลซึ่งคณะกรรมการแต่งตั้งในการปฏิบัติงานตามข้อ ๗ (๓) หรือผู้จัดสรรที่ดิน หรือบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องกับผู้ใดไม่มาให้ข้อมูล หรือไม่ส่งเอกสารตามที่คณะกรรมการเรียกหรือสั่งตามข้อ ๗ (๔) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งพันบาท

ข้อ ๓๕ ผู้ใดฝ่าฝืนข้อ ๑๐ วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี และปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

ข้อ ๓๖ ผู้ใดแจ้งข้อความหรือแสดงหลักฐาน หรือรายละเอียดตามข้อ ๑๑ (๕) หรือ (๗) อันเป็นเท็จ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินห้าพันบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ

ข้อ ๓๗ ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดไม่ปฏิบัติตามข้อ ๑๖ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งพันบาท

ข้อ ๓๘ ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดไม่ปฏิบัติตามข้อ ๒๕ วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

ข้อ ๓๙ ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดโฆษณาแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินให้ผิดไปจากที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินห้าพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ข้อ ๔๐ ผู้ใดโฆษณาแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดที่ดินในที่ดินซึ่งคณะกรรมการยังไม่ได้ออกใบอนุญาตให้จัดสรรต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินห้าพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ข้อ ๔๑ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมไม่เกินอัตราค่าธรรมเนียมท้ายประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้กับกำหนดกิจการอื่นเพื่อปฏิบัติการตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้

กฎกระทรวงนั้นเมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

ข้อ ๔๒ ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหกสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พุทธศักราช ๒๕๑๕

จอมพล ถ.กิตติขจร  
หัวหน้าคณะปฏิวัติ

(ประกาศราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๘๙ ตอนที่ ๑๘๒ วันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๑๕)

#### อัตราค่าธรรมเนียม

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