

ปัญหาเอกสารในการขออนุญาตจัดสรรที่ดินในกรุงเทพมหานคร

นายปัญญา ชะนะยุต

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเคหะพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ปีการศึกษา 2554

ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทคัดย่อและแฟ้มข้อมูลฉบับเต็มของวิทยานิพนธ์ตั้งแต่ปีการศึกษา 2554 ที่ให้บริการในคลังปัญญาจุฬาฯ (CUIR)

เป็นแฟ้มข้อมูลของนิสิตเจ้าของวิทยานิพนธ์ที่ส่งผ่านทางบัณฑิตวิทยาลัย

The abstract and full text of theses from the academic year 2011 in Chulalongkorn University Intellectual Repository(CUIR)  
are the thesis authors' files submitted through the Graduate School.

PROBLEMS WITH OFFICIAL DOCUMENTATION FOR PERMISSION  
FOR LAND SUBDIVISION IN METROPOLITAN BANGKOK.

Mr. Panyacha Chanayutha

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements  
for the Degree of Master of Real Estate Development  
Housing Program in Department of Housing  
Faculty of Architecture  
Chulalongkorn University  
Academic Year 2011  
Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์	ปัญหาเอกสารในการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ในกรุงเทพมหานคร
โดย	นายปัญญา ชะนะยุต
สาขาวิชา	การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก	รองศาสตราจารย์ สุปรินา หิรัญโร, ศาสตราจารย์ชาน
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม	รองศาสตราจารย์ ยุวดี ศิริ

---

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้บัณฑิตวิทยานิพนธ์ฉบับนี้  
เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาโทมหาบัณฑิต

..... คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์  
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.พงศ์ศักดิ์ วัฒนสินธุ์)

คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์

.....ประธานกรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ มานพ พงศ์พิต, ศาสตราจารย์ชาน)

.....อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก  
(รองศาสตราจารย์ สุปรินา หิรัญโร, ศาสตราจารย์ชาน)

.....อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม  
(รองศาสตราจารย์ ยุวดี ศิริ)

.....กรรมการ  
(รองศาสตราจารย์ ดร.บรรณโศภินธุ์ เมฆวิชัย, ศาสตราจารย์ชาน)

.....กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย  
(นายถวัลย์ ทิมาสาร)

ปัญญา ชะนะยุท : ปัญหาเอกสารในการขออนุญาตจัดสรรที่ดินในกรุงเทพมหานคร (PROBLEMS WITH OFFICIAL DOCUMENTATION FOR PERMISSION FOR LAND SUBDIVISION IN METROPOLITAN BANGKOK.) อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์  
หลัก: รศ.สุปรีชา หิรัญโร, อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม : รศ.ยุวดี ศิริ, 209 หน้า.

ปัญหาความล่าช้า ในกระบวนการพิจารณาอนุญาตจัดสรรที่ดินมีสาเหตุส่วนหนึ่งคือการแก้ไขเพิ่มเติมเอกสารที่ใช้ในการยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน เอกสารที่ว่ามีทั้งเอกสารส่วนที่ผู้ยื่นขออนุญาตเป็นผู้จัดทำ และส่วนเอกสารที่ผู้ยื่นขออนุญาตเป็นผู้จัดหา โดยการศึกษาในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาเอกสาร และปัญหาเอกสาร เพื่อเสนอแนะแนวทางแก้ไขปัญหา

จากผลการศึกษาวิธีการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ในมาตรา 23 ระบุเอกสารที่ใช้ในการยื่นขออนุญาตไว้ทั้งหมด 10 รายการ ประกอบด้วย โฉนดที่ดิน, หนังสือยินยอมอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน และรายการเฉลี่ยหนี้รายแปลง (ถ้ามี), แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร, เอกสารค้ำประกันการจัดให้มีฯ เอกสารค้ำประกันการดูแลรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ, และโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน ซึ่งจะมีแผนงานโครงการ, ระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค, วิธีการจำหน่ายที่ดินจัดสรร, ภาวะผูกพันต่างๆ รวมทั้งที่ตั้งสำนักงานของผู้จัดทำรวมอยู่ด้วย ทั้งยังพบว่าเอกสารอื่นที่คณะกรรมการเพิ่มมีจำนวน 16 รายการ มี 9 รายการเป็นเอกสารเพิ่มเติมตามข้อกำหนดเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การจัดทำโครงการ และวิธีการจัดสรรที่ดิน อันได้แก่ เอกสารตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดิน, รายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม, เอกสารรับรองการจัดตั้งโรงเรียนอนุบาล, เอกสารรับรองอนุญาตเชื่อมท่อระบายน้ำจากกรุงเทพมหานคร หรือจากกรมทางหลวง, เอกสารรับรองอนุญาตระบายน้ำลงคลองสาธารณะ, เอกสารรับรองการเก็บขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล, เอกสารรับรองอนุญาตเชื่อมทางจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งจากกรุงเทพมหานคร จากกรมทางหลวง และจากกรมทางหลวงชนบท, เอกสารรับรองทางสาธารณะ, เอกสารรับรองการปรับปรุงทางสาธารณะ และเอกสารอนุญาตก่อสร้างสะพาน ส่วนเอกสารอีก 7 รายการเป็นเอกสารที่คณะกรรมการมีอำนาจเรียกหนังสือหรือเอกสาร เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ประกอบไปด้วย เอกสารรับรองการจ่ายกระแสไฟฟ้า, เอกสารรับรองการบริการน้ำประปา, เอกสารหลักฐานการโอนที่สาธารณะประโยชน์, โฉนดที่ดิน ภาวะจำยอม, สัญญาจำนองที่ดิน, เอกสารรับรองวงเงินค้ำประกัน และเอกสารยินยอมอนุญาตแก้ไขแผนผังโครงการ และรายการเฉลี่ยหนี้ใหม่ จากการศึกษาพบว่าปัญหาเอกสารเกิดขึ้นจาก การยื่นเอกสารไม่ครบถ้วน เอกสารไม่ถูกต้อง และคณะกรรมการขอเอกสารเพิ่มเติม ซึ่งแนวทางการแก้ไขปัญหาคือ ผู้ยื่นต้องทำการศึกษาเอกสารว่าคณะกรรมการมีหลักเกณฑ์ในการพิจารณารายละเอียดของเอกสารทั้งองค์ประกอบของเอกสารในแต่ละประเภท เกี่ยวกับรูปแบบข้อความที่ต้องระบุในเอกสาร และหน่วยงานที่เป็นผู้ออกเอกสารที่เกี่ยวข้องอย่างไร

จากการศึกษาเอกสาร พบว่ามี 2 โครงการที่มีระยะเวลาในกระบวนการพิจารณาอนุญาตแล้วเสร็จภายใน 45 วัน อันแสดงให้เห็นว่า หากผู้ประกอบการมีความเข้าใจอย่างถูกต้องตามที่กล่าวมาก็สามารถได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้ อันจะนำไปสู่ต้นทุนในการดำเนินโครงการที่ลดลงจากระยะเวลาที่ลดลงซึ่งจะเป็นประโยชน์กับผู้ประกอบการและผู้บริโภค

ภาควิชา.....เคหการ.....ลายมือชื่อ.....  
สาขาวิชา การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.....ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก.....  
ปีการศึกษา.....2554.....ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์ร่วม.....

# # 5374186025 : MAJOR REAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORDS : PROBLEMS OFFICIAL DOCUMENTATION / LAND SUBDIVISION

PERMISSION

PANYACHA CHANAYUTHA: PROBLEMS WITH OFFICIAL DOCUMENTATION  
FOR PERMISSION FOR LAND SUBDIVISION IN METROPOLITAN BANGKOK.

ADVISOR : ASSOC. PROF. SUPREECHA HIRANRO . CO - ADVISOR :  
ASSOC.PROF.YUWADEE SIRI, 209 pp.

One of the causes of delay in the permission process for land subdivision is the provision of additional official documents. Such documents include those prepared. The objective of this and the problems associated with official documentation in order to propose approaches to solve them.

According to the Land Development Act B.E.2543, Section 23, there are 10 official documents required to file for permission for land subdivision, consisting of title deeds, a consent letter and list of average receivable for each lot (if any), a subdivided land for sale agreement, a letter of guarantee for land subdivision, a letter of guarantee for maintenance of utilities and public service, and land subdivision project and methods which includes project plan, maintenance duration of utilities, method of distribution of the subdivided land, and other obligations, including the location of the office of the document providers. Moreover, it was found that there were 16 documents additionally requested by the commission. 9 of which were required to meet the criteria on project preparation and method of land subdivision which included the checklist on land usage, a report on environmental impact, a certificate for establishment of kindergarten schools, a confirmation letter for the connection of drainage pipes from the Bangkok Metropolitan Authority or Department of Highways, a letter for permission for water drainage to public canals, a confirmation letter for the management of refuse and solid waste, a letter for permission of route connection from relevant departments, including the BMA, Department of Highways, and Department of Rural Roads, a confirmation letter on the renovation of public ways, and a letter permitting bridge construction. 7 other required documents included authorization letters to request documents relating to land subdivision consisting of a confirmation letter on power distribution, a confirmation letter on tap water service, documentary evidence showing the transfer of public land, a title deed of servitude, a mortgage agreement, a letter confirming guarantee limit, and a letter of consent permitting the amendment of project plan and a list of average receivable. According to the study, problems in official documentation derived mostly from incomplete submitted documentation, incorrect documents, and additional documentary requests from the commission. The approach to solve the problem was to have the applicant study the documents and learn the commission's criteria for consideration as well as the details of each type of document, including form completion pattern, message indicating in the documents and how commission departments who issue the documents relates.

From this document study, it was found that 2 projects took 45 days to complete the permission request process for land subdivision. This shows that when entrepreneurs correctly understand the criteria and conditions as stated above, land subdivision permits can be completed within the period specified by the law. As a result, project operation costs can be reduced because the length of time required to complete the request process is reduced which ultimately benefits both entrepreneurs and consumers.

Department : Housing Student's Signature .....

Field of Study : Real Estate Development Advisor's Signature .....

Academic Year : 2011 Co-advisor's Signature .....

## กิตติกรรมประกาศ

ด้วยพระมหากษัตริย์คุณแห่งใต้ฝ่าละอองธุลีพระบาท พระบาทสมเด็จพระปกเกล้าเจ้าอยู่หัว และสมเด็จพระนางเจ้ารำไพพรรณี โดยมูลนิธิพระบรมราชานุสรณ์ พระบาทสมเด็จพระปกเกล้าเจ้าอยู่หัว และสมเด็จพระนางเจ้ารำไพพรรณี เกล้ากระหม่อมฯ สำนักในพระมหากษัตริย์คุณของใต้ฝ่าละอองธุลีพระบาทเป็นล้นพ้น

การศึกษาในครั้งนี้สำเร็จลุล่วงได้ด้วยเมตตา กรุณา ของอาจารย์ผู้ประสาทความรู้วิชา คำแนะนำ ซึ่งแนะนำการศึกษาในครั้งนี้ ตลอดระยะเวลาในการศึกษาของ รองศาสตราจารย์ สุปรียา หิรัญโร และคอยให้กำลังใจและแรงบันดาลใจแก่ผู้วิจัยโดยตลอด และอาจารย์ทุกท่านที่มีความสำคัญแก่ผู้วิจัยมากอีกท่านหนึ่ง รองศาสตราจารย์ ยุวดี ศิริ ที่ได้เป็นที่พึ่ง และชี้แนะแนวทางในการศึกษาวิจัยจนประสบความสำเร็จดังที่ได้มุ่งหวังไว้

ขอขอบคุณคณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ซึ่งประกอบไปด้วย รองศาสตราจารย์ มานพ พงศทัต รองศาสตราจารย์ ดร.บรรณโคภิชฐ์ เมฆวิชัย และคุณถวัลย์ ทิมसार เจ้าหน้าที่ดินจังหวัดชลบุรี ที่ได้สละเวลา และชี้แนะในการทำวิทยานิพนธ์ในครั้งนี้ รวมทั้งเจ้าหน้าที่สำนักงานส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทุกท่านที่คอยให้การช่วยเหลือในการเก็บข้อมูล ให้สัมภาษณ์ โดยเฉพาะคุณยุพิน โพธิอาสน์ เจ้าหน้าที่จัดการงานทั่วไปชำนาญการ ที่คอยช่วยเหลืออย่างเต็มที่มาโดยตลอด

รวมทั้งทุนสนับสนุนการวิจัยจากหลายหน่วยงาน ซึ่งผู้วิจัยขอขอบคุณบัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย สมาคมผู้บริหารธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และมูลนิธิพระบรมราชานุสรณ์พระบาทสมเด็จพระปกเกล้าเจ้าอยู่หัว และสมเด็จพระนางเจ้ารำไพพรรณี ที่มอบทุนสนับสนุนวิทยานิพนธ์ในครั้งนี้

และสำคัญที่สุด ผู้วิจัยขอขอบพระคุณ พ่อ แม่ และทุกคนรอบข้างที่คอยให้กำลังใจ กำลังทรัพย์ จนทำให้ผู้วิจัยสำเร็จการศึกษาตอบแทนบุญคุณพ่อแม่ ดังที่ได้ตั้งใจไว้

## สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
กิตติกรรมประกาศ.....	ฉ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ญ
สารบัญภาพ.....	ฎ
<b>บทที่ 1 บทนำ.....</b>	<b>1</b>
1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์การศึกษา.....	5
1.3 ข้อยกเว้นงานวิจัย.....	5
1.4 ขอบเขตงานวิจัย.....	5
1.5 วิธีดำเนินการวิจัย.....	6
1.6 กลุ่มประชากรที่ใช้ในการศึกษา.....	6
1.7 ขั้นตอนในการดำเนินงานวิจัย.....	8
1.8 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	9
1.9 นิยามศัพท์เฉพาะ.....	9
<b>บทที่ 2 แนวคิด เอกสาร และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....</b>	<b>10</b>
2.1 ความหมายของการจัดสรรที่ดิน.....	10
2.2 สาระสำคัญของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน.....	12
2.2.1 เจตนารมณ์ในการออกกฎหมายควบคุมการจัดสรรที่ดิน.....	12
2.2.2 การเปลี่ยนแปลงวิธีปฏิบัติโดยใช้หลักการกระจายอำนาจ.....	13
2.3 กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน.....	14
2.3.1 พระราชบัญญัติผังเมือง.....	14
2.3.2 พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ.....	18
2.3.3 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร.....	24

	หน้า
2.3.4 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม กรุงเทพมหานคร .....	25
2.4 แนวคิดเรื่องการกระจายอำนาจ.....	30
2.4.1 การแบ่งอำนาจทางการปกครอง.....	30
2.4.2 การกระจายอำนาจบริหาร.....	30
2.5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	31
2.5.1 งานวิจัยของนนท์วัลภ์ วุฒินันท์(2545).....	31
2.5.2 งานวิจัยของชูรส รุ่งทวีวุฒิ(2547).....	31
2.5.3 งานวิจัยของทรงพล จิตร์หาญ(2550).....	32
2.5.4 งานวิจัยของดิษพงษ์ พงษ์รัตนกุล(2552).....	33
<b>บทที่ 3 การจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543.....</b>	<b>34</b>
3.1 ขั้นตอนการจัดสรรที่ดิน.....	34
3.1.1 ขั้นตอนการจัดหาที่ดิน.....	34
3.1.2 ขั้นตอนการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน.....	35
3.1.3 ขั้นตอนการพัฒนาโครงการ.....	36
3.2 การดำเนินการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน.....	37
<b>บทที่ 4 ผลการศึกษาข้อมูล.....</b>	<b>40</b>
4.1 การศึกษาเอกสารตามมาตรา 23 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน.....	41
4.2 การศึกษาเอกสารอื่น ที่คณะกรรมการเรียกเพิ่มเติม.....	79
4.3 รูปแบบเอกสารตามมาตรา 23 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน..... ที่คณะกรรมการใช้ในการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน.....	123
4.4 รูปแบบเอกสารอื่น ที่คณะกรรมการใช้ในการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน.....	144

<b>บทที่ 5 วิเคราะห์ข้อมูล</b> .....	167
5.1 ระยะเวลาเอกสารที่ใช้ในการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน.....	167
5.2 ลักษณะโครงการกับเอกสารที่ใช้ในการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน.....	178
5.3 เอกสารเพิ่มเติมที่ใช้ในการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน.....	183
<b>บทที่ 6 สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ</b> .....	186
6.1 ผลการศึกษา.....	186
6.2 ปัญหาที่เกิดขึ้น.....	190
6.3 บทสรุป.....	195
6.4 ข้อเสนอแนะสำหรับงานวิจัยอื่น.....	196
<b>รายการอ้างอิง</b> .....	197
<b>บรรณานุกรม</b> .....	199
<b>ภาคผนวก</b> .....	200
<b>ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์</b> .....	209

## สารบัญตาราง

		หน้า
ตารางที่ 1-1	แสดงจำนวนการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศแสดงจำนวนโครงการ.	3
ตารางที่ 1-2	แสดงจำนวนการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศแสดงจำนวนหน่วย.....	4
ตารางที่ 2-1	แสดงประเภทโครงการและขั้นตอนการนำเสนอรายงานสิ่งแวดล้อม.....	19
ตารางที่ 2-2	แสดงเกณฑ์การแบ่งขนาดโครงการตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน.....	27
ตารางที่ 2-3	แสดงขนาดที่ดินในแบ่งที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรร.....	28
ตารางที่ 5-1	แสดงระยะเวลาของเอกสารตาม ม.23 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน.....	168
ตารางที่ 5-2	แสดงระยะเวลาของเอกสารอื่นที่คณะกรรมการฯเรียกเพิ่มเติม.....	171
ตารางที่ 5-3	แสดงเอกสารเพิ่มเติมในแต่ละขนาดโครงการ.....	178
ตารางที่ 5-4	แสดงชุดเอกสารของโครงการขนาดใหญ่.....	179
ตารางที่ 5-5	แสดงเอกสารเพิ่มเติมในแต่ละที่ตั้งโครงการ /สภาพแวดล้อมโครงการ.....	179
ตารางที่ 5-6	แสดงชุดเอกสารของโครงการตามลักษณะที่ตั้ง/สภาพแวดล้อม.....	181
ตารางที่ 5-7	แสดงเอกสารเพิ่มเติมในส่วนภาวะผูกพัน.....	181
ตารางที่ 5-8	แสดงชุดเอกสารของโครงการตามภาวะผูกพัน.....	182
ตารางที่ 5-9	แสดงเอกสารเพิ่มเติมที่พบในโครงการส่วนใหญ่.....	185
ตารางที่ 6-1	แสดงเอกสารที่ใช้ในการประกอบการพิจารณาของคณะกรรมการ.....	187
ตารางที่ 6-2	แสดงเอกสารอื่นที่ใช้แสดงต่อคณะกรรมการ.....	188
ตารางที่ 6-3	แสดงเอกสารที่ใช้ในการพิจารณาของคณะกรรมการทั้งหมด.....	189

## สารบัญญภาพ

	หน้า
ภาพที่ 4-1 แสดงโฉนดที่ดิน (ด้านหน้า).....	42
ภาพที่ 4-2 แสดงรูปแผนที่ดิน.....	43
ภาพที่ 4-3 แสดงรูปใบต่อโฉนด.....	44
ภาพที่ 4-4 แสดงผู้ถือกรรมสิทธิ์ และเนื้อที่ดิน (ด้านหลัง).....	45
ภาพที่ 4-5 แสดงเอกสารยินยอมอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้รับจ้าง.....	48
ภาพที่ 4-6 แสดงเอกสารยินยอมอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้รับจ้าง (หน้า 2)...	49
ภาพที่ 4-7 แสดงเอกสารยินยอมอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้รับจ้าง (หน้า 3)...	49
ภาพที่ 4-8 แสดงเอกสารรายการเฉลี่ยหนี้รายแปลง .....	50
ภาพที่ 4-9 แสดงเอกสารรายการเฉลี่ยหนี้รายแปลง (หน้า 2).....	51
ภาพที่ 4-10 แสดงเอกสารโครงการ และวิธีการจัดสรรที่ดิน.....	55
ภาพที่ 4-11 แสดงเอกสารโครงการ และวิธีการจัดสรรที่ดิน (หน้า 2).....	56
ภาพที่ 4-12 แสดงเอกสารโครงการ และวิธีการจัดสรรที่ดิน (หน้า 3).....	57
ภาพที่ 4-13 แสดงเอกสารประมาณการค่าใช้จ่ายสาธารณะ .....	58
ภาพที่ 4-14 แสดงแบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรเฉพาะที่ดิน .....	62
ภาพที่ 4-15 แสดงแบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรเฉพาะที่ดิน (หน้า 2).....	63
ภาพที่ 4-16 แสดงแบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรเฉพาะที่ดิน (หน้า 3).....	64
ภาพที่ 4-17 แสดงแบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรเฉพาะที่ดิน (หน้า 4).....	65
ภาพที่ 4-18 แสดงแบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรเฉพาะที่ดิน (หน้า 5).....	66
ภาพที่ 4-19 แสดงแบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรเฉพาะที่ดิน (หน้า 6).....	67
ภาพที่ 4-20 แสดงแบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรมีสิ่งปลูกสร้าง.....	68
ภาพที่ 4-21 แสดงแบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรมีสิ่งปลูกสร้าง (หน้า 2).....	69
ภาพที่ 4-22 แสดงแบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรมีสิ่งปลูกสร้าง (หน้า 3).....	70
ภาพที่ 4-23 แสดงแบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรมีสิ่งปลูกสร้าง (หน้า 4).....	71
ภาพที่ 4-24 แสดงแบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรมีสิ่งปลูกสร้าง (หน้า 5).....	72

ภาพที่ 4-25	แสดงแบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรมีสิ่งปลูกสร้าง (หน้า 6).....	73
ภาพที่ 4-26	แสดงแบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรมีสิ่งปลูกสร้าง (หน้า 7).....	74
		หน้า
ภาพที่ 4-27	แสดงแบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรมีสิ่งปลูกสร้าง (หน้า 8).....	75
ภาพที่ 4-28	แสดงเอกสารคำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ.....	77
ภาพที่ 4-29	แสดงเอกสารคำประกันการบำรุงสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ.....	78
ภาพที่ 4-30	แสดงเอกสารรับรองการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดิน.....	81
ภาพที่ 4-31	แสดงเอกสารรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการจัดสรรที่ดิน.....	84
ภาพที่ 4-32	แสดงเอกสารรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการจัดสรรที่ดิน (หน้า 2)...	85
ภาพที่ 4-33	แสดงเอกสารรับรองการจัดตั้งโรงเรียนอนุบาล.....	87
ภาพที่ 4-34	แสดงเอกสารรับรองการอนุญาตเชื่อมทางจากกรุงเทพมหานคร.....	90
ภาพที่ 4-35	แสดงเอกสารรับรองการอนุญาตเชื่อมทางจากกรมทางหลวง.....	93
ภาพที่ 4-36	แสดงเอกสารรับรองการอนุญาตเชื่อมทางจากกรมทางหลวงชนบท.....	95
ภาพที่ 4-37	แสดงโฉนดที่ดินภาระจำยอม.....	96
ภาพที่ 4-38	แสดงเอกสารรับรองทางสาธารณะ.....	98
ภาพที่ 4-39	แสดงเอกสารการปรับปรุงถนนสาธารณะ.....	100
ภาพที่ 4-40	แสดงเอกสารรับรองการอนุญาตก่อสร้างสะพาน.....	102
ภาพที่ 4-41	แสดงเอกสารรับรองการให้บริการจ่ายกระแสไฟฟ้า.....	104
ภาพที่ 4-42	แสดงเอกสารรับรองการให้บริการน้ำประปา.....	106
ภาพที่ 4-43	แสดงเอกสารรับรองการโอนเป็นที่สาธารณะประโยชน์.....	108
ภาพที่ 4-44	แสดงเอกสารรับรองการอนุญาตเชื่อมท่อระบายน้ำกรุงเทพมหานคร.....	109
ภาพที่ 4-45	แสดงเอกสารรับรองการอนุญาตเชื่อมท่อระบายน้ำของกรมทางหลวง.....	111
ภาพที่ 4-46	แสดงเอกสารรับรองการอนุญาตระบายน้ำคลองสาธารณะ.....	113
ภาพที่ 4-47	แสดงเอกสารรับรองการเป็นคลองสาธารณะ.....	114
ภาพที่ 4-48	แสดงเอกสารรับรองการให้บริการเก็บขยะมูลฝอย และสิ่งปฏิกูล.....	116
ภาพที่ 4-49	แสดงสัญญาจำนองที่ดิน.....	118
ภาพที่ 4-50	แสดงเอกสารรับรองวงเงินค้ำประกัน.....	120
ภาพที่ 4-51	แสดงเอกสารยินยอมให้ทำการแก้ไขแผนผังโครงการและรายการเฉลี่ยหนี้ใหม่	122
ภาพที่ 4-52	แสดงรูปแบบโฉนดที่ดิน (ด้านหน้า).....	124

ภาพที่ 4-53	แสดงรูปแบบรูปแผนที่ดิน.....	125
ภาพที่ 4-54	แสดงรูปแบบรูปใบต่อโฉนด.....	126
		หน้า
ภาพที่ 4-55	แสดงรูปแบบผู้ถือกรรมสิทธิ์ และเนื้อที่ที่ดิน (ด้านหลัง).....	127
ภาพที่ 4-56	แสดงรูปแบบเอกสารยินยอมอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้รับจ้าง..	129
ภาพที่ 4-57	แสดงรูปแบบเอกสารรายการเฉลี่ยหนี้รายแปลง.....	130
ภาพที่ 4-58	แสดงรูปแบบเอกสารรายการเฉลี่ยหนี้รายแปลง (หน้า 2 ).....	131
ภาพที่ 4-59	แสดงรูปแบบเอกสารโครงการ และวิธีการจัดสรรที่ดิน.....	132
ภาพที่ 4-60	แสดงรูปแบบเอกสารโครงการ และวิธีการจัดสรรที่ดิน (หน้า 2).....	133
ภาพที่ 4-61	แสดงรูปแบบเอกสารโครงการ และวิธีการจัดสรรที่ดิน (หน้า 3).....	134
ภาพที่ 4-62	แสดงรูปแบบเอกสารโครงการ และวิธีการจัดสรรที่ดิน (หน้า 4).....	135
ภาพที่ 4-63	แสดงรูปแบบเอกสารโครงการ และวิธีการจัดสรรที่ดิน (หน้า 5).....	136
ภาพที่ 4-64	แสดงรูปแบบเอกสารโครงการ และวิธีการจัดสรรที่ดิน (หน้า 6).....	137
ภาพที่ 4-65	แสดงรูปแบบเอกสารโครงการ และวิธีการจัดสรรที่ดิน (หน้า 7).....	138
ภาพที่ 4-66	แสดงรูปแบบเอกสารโครงการ และวิธีการจัดสรรที่ดิน (หน้า 8).....	139
ภาพที่ 4-67	แสดงรูปแบบแบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรแบบ ก.....	140
ภาพที่ 4-68	แสดงรูปแบบแบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรแบบ ข.....	141
ภาพที่ 4-69	แสดงรูปแบบเอกสารคำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ	142
ภาพที่ 4-70	แสดงรูปแบบเอกสารคำประกันการบำรุงสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ	143
ภาพที่ 4-71	แสดงรูปแบบเอกสารรับรองการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดิน.....	145
ภาพที่ 4-72	แสดงรูปแบบเอกสารรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการจัดสรรที่ดิน.....	146
ภาพที่ 4-73	แสดงรูปแบบเอกสารรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการจัดสรรที่ดิน(ต่อ)	147
ภาพที่ 4-74	แสดงรูปแบบเอกสารรับรองการจัดตั้งโรงเรียนอนุบาล.....	148
ภาพที่ 4-75	แสดงรูปแบบเอกสารรับรองการอนุญาตเชื่อมทางจากกรุงเทพมหานคร.....	149
ภาพที่ 4-76	แสดงรูปแบบเอกสารรับรองการอนุญาตเชื่อมทางจากกรมทางหลวง.....	150
ภาพที่ 4-77	แสดงรูปแบบเอกสารรับรองการอนุญาตเชื่อมทางจากกรมทางหลวงชนบท.....	151
ภาพที่ 4-78	แสดงรูปแบบโฉนดที่ดินภาวะจำยอม.....	152
ภาพที่ 4-79	แสดงรูปแบบเอกสารรับรองทางสาธารณะ.....	153
ภาพที่ 4-80	แสดงรูปแบบเอกสารการปรับปรุงถนนสาธารณะ.....	154

ภาพที่ 4-81	แสดงรูปแบบเอกสารรับรองการอนุญาตก่อสร้างสะพาน.....	155
ภาพที่ 4-82	แสดงรูปแบบเอกสารรับรองการให้บริการจ่ายกระแสไฟฟ้า.....	156
		หน้า
ภาพที่ 4-83	แสดงรูปแบบเอกสารรับรองการให้บริการน้ำประปา.....	157
ภาพที่ 4-84	แสดงรูปแบบเอกสารรับรองการโอนเป็นที่สาธารณประโยชน์.....	158
ภาพที่ 4-85	แสดงรูปแบบเอกสารรับรองการอนุญาตเชื่อมต่อระบายน้ำกรุงเทพมหานคร	159
ภาพที่ 4-86	แสดงรูปแบบเอกสารรับรองการอนุญาตเชื่อมต่อระบายน้ำของกรมทางหลวง	160
ภาพที่ 4-87	แสดงรูปแบบเอกสารรับรองการอนุญาตระบายน้ำลงคลองสาธารณะ.....	161
ภาพที่ 4-88	แสดงรูปแบบเอกสารรับรองการเป็นคลองสาธารณะ.....	162
ภาพที่ 4-89	แสดงรูปแบบเอกสารรับรองการให้บริการเก็บขยะมูลฝอย และสิ่งปฏิกูล.....	163
ภาพที่ 4-90	แสดงรูปแบบสัญญาจำนองที่ดิน.....	164
ภาพที่ 4-91	แสดงรูปแบบเอกสารรับรองวงเงินค้ำประกัน.....	165
ภาพที่ 4-92	แสดงรูปแบบเอกสารยินยอมให้ทำการแก้ไขแผนผังโครงการและรายการเฉลี่ย หนี้ใหม่.....	166
ภาพที่ 5-1	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างระยะเวลาปกติกับระยะเวลาที่มีการ..... แก้ไขเพิ่มเติมเอกสารตาม ม.23 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน.....	169
ภาพที่ 5-2	แสดงความสัมพันธ์ระหว่างระยะเวลาปกติกับระยะเวลาที่มีการแก้ไข..... เพิ่มเติมเอกสารอื่น.....	173
ภาพที่ 5-3	แสดงระยะเวลาของแต่ละเอกสาร.....	175

# บทที่ 1

## บทนำ

### 1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

การประกาศใช้พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม พ.ศ. 2543 มีวัตถุประสงค์เพื่อต้องการให้เกิดการกระจายอำนาจในการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจการจัดสรร กำหนดเวลาในการพิจารณาอนุญาตให้แน่นอน และมีความรวดเร็วมากขึ้น ส่งผลให้ต้นทุนของผู้ประกอบการลดลง จากการใช้ระยะเวลาที่อยู่ในกระบวนการพิจารณาของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินลดลง เป็นการป้องกันการทุจริตและเป็นการลดต้นทุนค่าใช้จ่ายในการจัดสรรที่ดินทางหนึ่ง<sup>1</sup>

ผลของการประกาศใช้ดังกล่าว ทำให้ขั้นตอนในการดำเนินการจัดสรรที่ดิน มีความเปลี่ยนแปลงไป โดยเฉพาะประเด็นเรื่องการกระจายอำนาจการบริหาร ที่ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินประจำจังหวัดมีอำนาจในการพิจารณาการขออนุญาตจัดสรรที่ดินในพื้นที่ของตน โดยในแต่ละพื้นที่พบว่าในแต่ละพื้นที่มีความแตกต่างกันในข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินในแต่ละจังหวัดทั้งในส่วนการพิจารณาทางกายภาพ และส่วนของเอกสารประกอบ หรือประเด็นเรื่องระยะเวลาในการพิจารณาเรื่องการขออนุญาต ซึ่งหลังจากที่พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ประกาศใช้ กระบวนการ ขั้นตอน และรายละเอียดส่วนอื่นที่ใช้ในการพิจารณาอนุญาตจัดสรรที่ดินในพื้นที่ต่างจังหวัดนั้น ปรากฏว่าในพื้นที่ต่างจังหวัด ที่มีกฎ ระเบียบ ข้อบังคับ ในการยื่นขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินได้นำเอาระเบียบ ตลอดจนถึงเอกสารที่ใช้ประกอบการยื่นขออนุญาตตามแบบของกรุงเทพมหานครมาใช้ แตกต่างเพียงเอกสารบางรายการที่เป็นผลให้ต้องยื่นมาเพิ่มเติมเนื่องจากความแตกต่างของพื้นที่เท่านั้น พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดินก็ได้กำหนดระยะเวลาในการพิจารณา แผนผังโครงการ และวิธีการจัดสรรที่ดินให้เสร็จภายใน 45 วัน<sup>2</sup> จึงเป็นที่

<sup>1</sup> ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 117 ตอนที่ 45 ก เมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม 2543.

<sup>2</sup> สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา, พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 (กรุงเทพฯ: บพิธการพิมพ์, 2543).

น่าสนใจในการศึกษาว่าที่ผ่านมาหลังการประกาศใช้ พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ระยะเวลาที่ใช้ในกระบวนการพิจารณาเกินกว่า 45 วัน ไม่ทันตามที่กฎหมายกำหนดไว้ ทั้งที่มีการ นำนโยบายการกระจายอำนาจมาใช้เพื่อหวังให้ลดระยะเวลาในชั้นกระบวนการพิจารณาอนุญาต และแม้ว่าในกรณีที่คณะกรรมการจัดสรรพิจารณาไม่อาจพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว โดยไม่มีเหตุอันสมควรกฎหมายจัดสรรที่ดินถือว่าคณะกรรมการได้ให้ความเห็นชอบแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินนั้นแล้ว และต้องออกไปอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินภายใน 7 วัน สรุปได้ว่า ระยะเวลาการพิจารณาของคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน จนกระทั่งถึงออกไปอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน รวมทั้งหมดจะมีแค่ 52 วันเท่านั้น ดังนั้น ผู้ขออนุญาตจัดสรรที่ดินจึงดำเนินการในเรื่องของระยะเวลา ทำให้สามารถกำหนดแผนในการดำเนินโครงการจัดสรรที่ดินได้อย่างชัดเจน และควรพึงระวังในด้านของเอกสารหลักฐานจะต้องมีความถูกต้อง และมีความสมบูรณ์ โดยเฉพาะแผนผัง โครงการและวิธีการที่ต้องจัดทำให้เป็นไปตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน รวมทั้งหลักฐานเป็นหนังสือการอนุญาต หรือที่ได้รับยินยอมจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง<sup>3</sup>

แม้ว่าพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 จะได้กำหนดเอกสารที่ต้องใช้ประกอบการยื่นอย่างครบถ้วน แต่พบว่า ความเข้าใจของผู้ขออนุญาตเกี่ยวกับเอกสารยังมีความคลาดเคลื่อนเกิดความเข้าใจผิดในการเตรียมการด้านเอกสาร เป็นผลให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับเอกสารที่ใช้ยื่นประกอบการขออนุญาตจัดสรร และทำให้เกิดความล่าช้าในขั้นตอนของกระบวนการพิจารณาในท้ายที่สุด ทั้งที่ในประเด็นเรื่องเอกสารที่ใช้ยื่นประกอบการพิจารณาตาม มาตรา 23 มีรูปแบบของเอกสารที่แน่นอน เป็นรูปแบบโดยทั่วไป เหตุใดผู้ยื่นขอรับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินจึงยังยื่นเอกสาร และเกิดข้อผิดพลาดในชั้นกระบวนการพิจารณาส่งผลให้เกิดความล่าช้าตามมา

ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ได้ทำการเก็บข้อมูลจากกรมที่ดินพบว่า ตัวเลขของการออกไปอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ สำหรับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยมีตัวเลขโดยรวมในปีที่ผ่านมาเพิ่มสูงขึ้นมาก สามารถสะท้อนให้เห็นถึงการเติบโตของธุรกิจจัดสรรที่ขยายตัวอย่างรวดเร็ว ส่งผลต่อดีการขยายตัวของระบบเศรษฐกิจ

<sup>3</sup> ชูศักดิ์ ศรีอนุชิต. กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย. การขออนุญาตจัดสรรที่ดิน [ออนไลน์]. 26 กรกฎาคม 2554.

ตารางที่ 1-1 แสดงจำนวนการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ แสดงจำนวนโครงการ

ภาค/จังหวัด	ปี 2549 2006	ปี 2550 2007	ปี 2551 2008	ปี 2552 2009	ปี 2553 2010
กรุงเทพและปริมณฑล	227	272	266	224	306
กรุงเทพมหานคร	123	117	118	94	138
นนทบุรี	20	26	50	38	65
ปทุมธานี	27	31	42	48	34
สมุทรปราการ	28	42	39	24	28
นครปฐม	16	12	10	9	26
สมุทรสาคร	13	44	7	11	15

ที่มา: (ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์, 2554)

จากตารางที่ 1 ในช่วงปี พ.ศ. 2553 มีโครงการจัดสรรที่ดิน ได้ขออนุญาตและโครงการผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินทั่วประเทศมากถึง 542 โครงการ เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 170 โครงการหรือคิดเป็นร้อยละ 46 ในจำนวนโครงการทั้งหมดนี้ กว่าร้อยละ 38 เป็นโครงการที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล หรือเป็นตัวเลขกว่า 306 โครงการ และเมื่อแบ่งออกพบว่า ในกรุงเทพมหานครมีโครงการที่ผ่านการพิจารณา 138 โครงการ ซึ่งเป็นจังหวัดที่มีโครงการผ่านการพิจารณาสูงสุดของประเทศ ในขณะที่เขตพื้นที่ปริมณฑล มีจังหวัดนนทบุรีที่มีโครงการผ่านการพิจารณาอยู่ในเกณฑ์สูงถือว่ามากที่สุดเมื่อเทียบกับเขตปริมณฑลด้วยกัน คือ 65 โครงการ นอกจากนี้มีจังหวัดปทุมธานี สมุทรปราการ นครปฐม และ สมุทรสาครมีโครงการที่ผ่านการพิจารณาน้อยลงมา ตามลำดับ

ตารางที่ 1-2 แสดงจำนวนการออกไปอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ แสดงจำนวนหน่วย และประเภท

ภาค/ จังหวัด	ปี 2553						
	จำนวนโครงการ	ที่ดินเปล่า	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮาส์	อาคารพาณิชย์	รวม
กทม.และปริมณฑล	306	1,196	17,242	3,354	29,853	991	52,635
สัดส่วน (ร้อยละ)		2	33	6	67	2	100
กรุงเทพมหานคร	138	274	7,803	1,866	11,674	204	21,821
นนทบุรี	65	79	3,444	890	5,622	144	10,179
ปทุมธานี	34	40	3,692	308	4,285	112	8,437
สมุทรปราการ	28	96	695	218	4,790	121	5,920
นครปฐม	26	66	1,102	44	1,834	134	3,180
สมุทรสาคร	15	640	506	28	1,648	276	3,096

ที่มา: (ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์, 2554)

เมื่อทำการศึกษาข้อมูลการออกไปอนุญาตจัดสรรที่ดินลึกลงไปพบว่า ใน 306 โครงการ ที่ผ่านการพิจารณาในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เป็นโครงการที่ดินเปล่า 1,195 หน่วย โครงการบ้านเดี่ยว 17,242 หน่วย โครงการบ้านแฝด 3,354 หน่วย โครงการทาวน์เฮ้าส์ (Townhouses) 29,853 หน่วย และโครงการอาคารพาณิชย์ 991 หน่วย เมื่อคิดเป็นสัดส่วนพบว่า โครงการทาวน์เฮ้าส์ มีจำนวนหน่วยสูงสุด อยู่ที่ร้อยละ 57 รองลงมาด้วยโครงการบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ที่ดินเปล่า และอาคารพาณิชย์ ตามลำดับ เมื่อศึกษาตารางที่ 1 - 2 จะเห็นได้ว่าใน กรุงเทพมหานคร มีจำนวนหน่วยโครงการที่อยู่อาศัยในระดับสูง ทั้งนี้เนื่องจากปัจจัยด้านความเจริญทางด้านสาธารณูปโภค และสาธารณูปการของพื้นที่ดังกล่าวมีการพัฒนาที่ดี และมีความต้องการที่อยู่อาศัยในพื้นที่ดังกล่าวอยู่เป็นจำนวนมาก และมีการเพิ่มขึ้นของแหล่งงานโดยรอบทั้งหมดทั้งปวงจึงเป็นสาเหตุที่ทำให้กรุงเทพมหานครมีการเติบโตของโครงการที่อยู่อาศัยมากกว่าพื้นที่อื่น การให้ความสำคัญในการสร้างความเข้าใจให้ผู้ประกอบการที่มีความต้องการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินในกรุงเทพมหานครจึงมีความจำเป็นอย่างยิ่งยวด เพื่อสร้างความรู้ ความเข้าใจ

ในการจัดทำ เตรียมการ เอกสารที่จะใช้ประกอบการยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน จึงจะเป็นประโยชน์  
ในกระบวนการพิจารณาในขั้นของการพิจารณาต่อไป

จากที่กล่าวมาข้างต้นเป็นที่น่าสนใจว่า การมีโครงการที่ผ่านการพิจารณาทั้งโครงการในปี  
ที่แล้วเพิ่มขึ้น และยังมีโครงการที่กำลังอยู่ในช่วงของกระบวนการพิจารณาอีกจำนวนหนึ่ง รวม  
มากกว่า 542 โครงการ ซึ่งถือเป็นจำนวนที่อยู่ในระดับสูง การสร้างความเข้าใจในขั้นตอนและ  
ข้อกำหนดในการยื่นขอจัดสรรที่ดินจึงเป็นสิ่งที่มีความสำคัญ ด้วยเหตุที่ยังมีจำนวนโครงการที่เพิ่ม  
มากขึ้น ยิ่งต้องมีความเข้าใจที่เพิ่มมากขึ้นเช่นกัน จึงจะทำให้การยื่นขออนุญาตจัดสรรมีความ  
สะดวก รวดเร็ว เป็นการประหยัดต้นทุนทางอ้อมตามที่ตั้งใจไว้

## 1.2 วัตถุประสงค์การศึกษา

1. เพื่อศึกษาเอกสาร ที่ใช้ประกอบการยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ในกรุงเทพมหานคร
2. เพื่อศึกษาปัญหาของเอกสาร ที่ใช้ประกอบการยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ใน  
กรุงเทพมหานคร
3. เพื่อวิเคราะห์ และเสนอแนะการเตรียมการขออนุญาตจัดสรรที่ดินในกรุงเทพมหานคร  
ให้สมบูรณ์

## 1.3 ขอบจำกัดการวิจัย

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้มีบทบัญญัติเกี่ยวกับการยื่นเอกสาร  
ประกอบการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ในมาตรา 23 ประกอบไปด้วยทั้งหมด 10 ชนิด ครบคลุมทั้งที่  
เป็นเอกสาร และแผนผัง สำหรับงานวิจัยชิ้นนี้จะศึกษาเอกสาร ที่ใช้ยื่นประกอบการขออนุญาต  
ทั้งหมด และทำการเสนอแนวทางแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้นในส่วนที่เป็นเอกสาร

## 1.4 ขอบเขตงานวิจัย

### 1. ขอบเขตด้านเนื้อหา

ในการศึกษาครั้งนี้จะทำการศึกษาเชิงคุณภาพ ในส่วนของเอกสารเฉพาะโครงการจัดสรร  
ที่ดิน ที่ผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินทั้งโครงการ เพื่อศึกษาระยะเวลาการยื่น  
เอกสารแต่ละรายการที่เกิดขึ้น ปัญหาที่พบเกี่ยวกับเอกสาร และเหตุผลที่ต้องแก้ไขเอกสาร เอกสาร  
ไม่ถูกต้อง หรือเหตุผลที่ต้องขอเพิ่มเติมเอกสาร เพื่อให้สามารถแก้ไขปัญหาความผิดพลาดของ  
เอกสารไม่ให้เกิดความล่าช้าในขั้นตอนกระบวนการพิจารณาของคณะกรรมการพิจารณาจัดสรร  
ที่ดิน

## 2.ขอบเขตด้านพื้นที่

ในการศึกษาครั้งนี้จะทำการศึกษา ในส่วนของเอกสาร และแผนผังโครงการ ตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2553 – วันที่ 31 ธันวาคม 2553 ในพื้นที่ในเขตกรุงเทพมหานคร จำนวน 138 โครงการ โดยที่ศึกษาพื้นที่ของกรุงเทพมหานคร เนื่องจากในส่วนของเอกสารและแผนผังโครงการที่ใช้ยื่นประกอบการขออนุญาตจัดสรร ของพื้นที่ กรุงเทพมหานคร จะมีเอกสารที่เพิ่มมากขึ้นกว่าพื้นที่อื่น อันเนื่องมาจากมีกฎ ระเบียบ ข้อบังคับ หรือกฎหมายอื่นที่มีผลบังคับใช้ในพื้นที่ของกรุงเทพมหานครมากกว่าพื้นที่ในจังหวัดอื่น

### 1.5 วิธีดำเนินการวิจัย

1.การศึกษาจากข้อมูลทุติยภูมิโดยกำหนด แนวทางการศึกษา ดังนี้

- 1)ศึกษาจากเอกสาร ที่ใช้ประกอบการยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน
- 2)ศึกษาจากกฎหมาย ที่เกี่ยวข้องกับการยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543
- 3) ศึกษาจากรายงานการประชุมของคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน และอนุกรรมการจัดสรรที่ดิน
- 4) ศึกษาจากงานวิจัย ข้อมูลอื่น และเอกสารอื่น ที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

2. การศึกษาข้อมูลปฐมภูมิ โดยใช้แบบสัมภาษณ์กึ่งโครงสร้าง เพื่อศึกษาเอกสารที่พบปัญหาในการยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

- 1) สัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านการพิจารณาจัดสรรที่ดิน ได้แก่ เจ้าหน้าที่ที่ดิน คณะกรรมการจัดสรรที่ดินคณะอนุกรรมการจัดสรรที่ดิน เพื่อศึกษาเหตุผลในการพิจารณาข้อมูลของเอกสารที่ยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

### 1.6 กลุ่มประชากรที่ใช้ศึกษา

กลุ่มประชากรที่จะใช้ศึกษาในครั้งนี้แบ่งออกได้เป็น

1.กลุ่มประชากรที่เป็นเอกสารโครงการตามที่กฎหมายกำหนด ประกอบไปด้วย

- 1.) เอกสารที่ใช้ประกอบการยื่นขออนุญาตจัดสรร ตามมาตรา 23 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

2.) เอกสารที่ใช้ประกอบการยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง หรือเอกสารที่เป็นหลักฐานประกอบการยื่นตามที่คณะกรรมการพิจารณาจัดสรรที่ดินร้องขอ

3.) กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ เทศบัญญัติ ข้อกำหนด ประกาศกระทรวง หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน ในพื้นที่ที่ทำการศึกษา

4.) รายงานการประชุมของคณะกรรมการพิจารณาจัดสรรที่ดิน ในพื้นที่ที่ทำการศึกษาที่มีกำหนดการประชุมในช่วงที่ทำการศึกษา

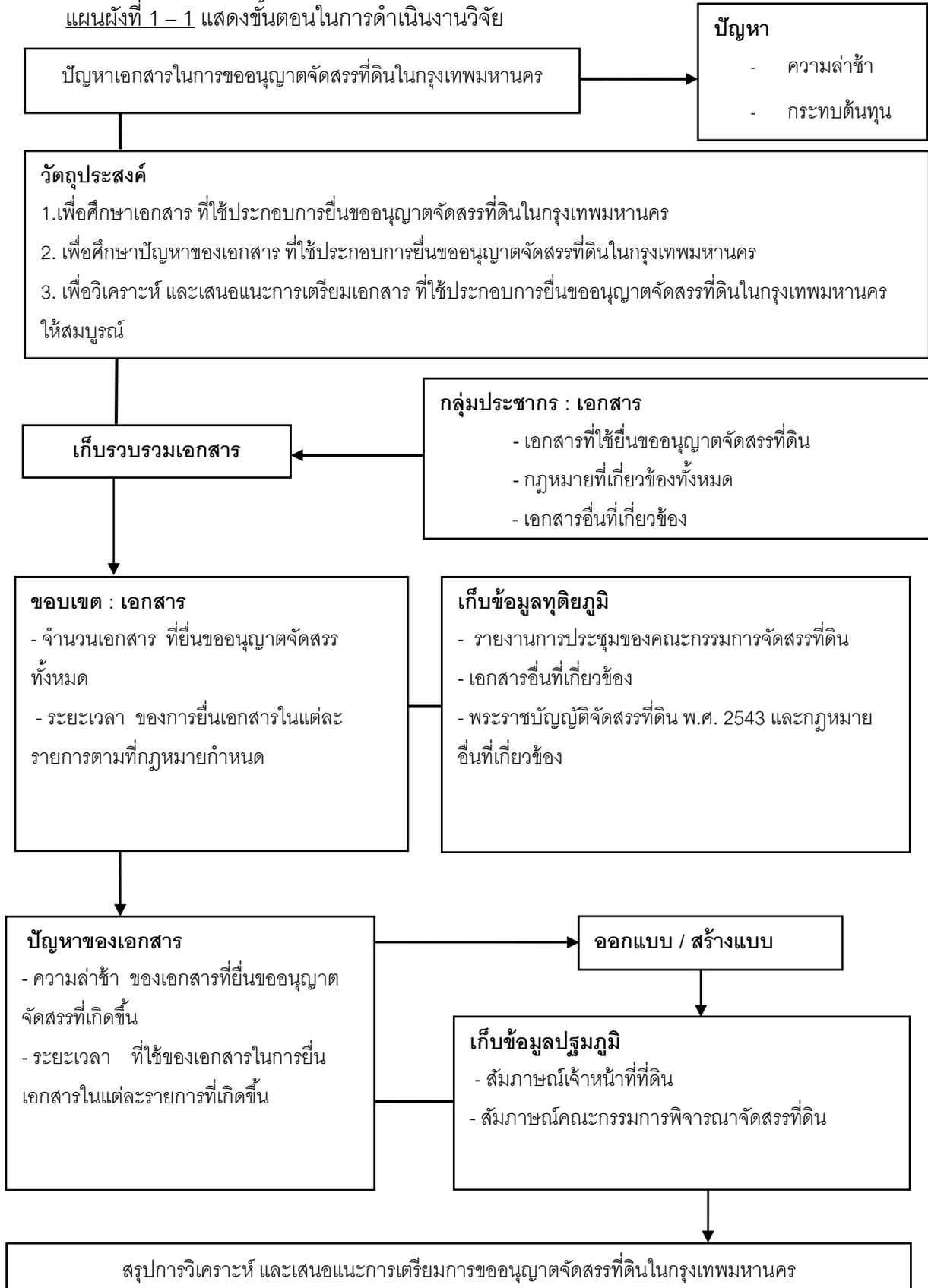
2.กลุ่มประชากรที่เป็นผู้เชี่ยวชาญ เกี่ยวกับการขออนุญาตโครงการจัดสรรที่ดิน กลุ่มประชากรนี้จะทำการสัมภาษณ์แบบเจาะจง โดยคัดเลือกในระดับหัวหน้าหน่วยงาน และตัวแทนที่เป็นผู้มีส่วนในกระบวนการอนุญาตจัดสรรที่ดิน ผู้เชี่ยวชาญดังกล่าวจะแบ่งออกเป็น

1.) เจ้าหน้าที่ที่ดินของกรมที่ดิน และหรือเจ้าหน้าที่ที่ดินจังหวัด ในนามของเลขานุการคณะกรรมการพิจารณาอนุญาตจัดสรรที่ดิน และ

2.) คณะกรรมการพิจารณาจัดสรรที่ดิน ที่เป็นผู้ให้ความคิดเห็น และมีส่วนในกระบวนการพิจารณาอนุญาตโครงการจัดสรร

## 1.7 ขั้นตอนในการดำเนินงานวิจัย

แผนผังที่ 1 – 1 แสดงขั้นตอนในการดำเนินงานวิจัย



## 1.8 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1. เพื่อใช้เป็นแนวทางในการจัดเตรียมเอกสาร ที่ใช้ในการยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน เพื่อให้เกิดความเข้าใจง่าย ชัดเจน และถูกต้อง
2. เพื่อใช้เป็นแนวทางในการป้องกันความผิดพลาดของเอกสาร เพื่อให้ชัดเจน และถูกต้อง
3. ผู้จัดสรรที่ดินสามารถรู้ถึงรายละเอียดของเอกสาร ที่ใช้ในการพิจารณาการยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดินโดยละเอียด เพื่อให้ขั้นตอนการขออนุญาตจัดสรรที่ดินเป็นไปอย่างรวดเร็ว ประหยัดเวลา และค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน เป็นการลดต้นทุนของผู้ประกอบการ

## 1.9 นิยามศัพท์เฉพาะ

1. “เอกสาร” หมายความว่า เอกสารที่ใช้ยื่นประกอบการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน
2. “คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร
3. “ผู้ยื่น” หมายความว่า ผู้ยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน
4. “พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า เจ้าพนักงานที่ดินซึ่งเป็นผู้ปฏิบัติการในจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามพระราชบัญญัติจัดสรรและประมวลกฎหมายที่ดิน
5. “การเตรียมการ” หมายความว่า การเตรียมเอกสารตาม มาตรา 23 แห่งพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ที่ใช้ประกอบการยื่นขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน
6. “ข้อกำหนด” หมายความว่ารวมถึง ระเบียบข้อบังคับ กฎ ประกาศ มติคณะรัฐมนตรี หรือคำสั่งทางราชการที่มีผลบังคับใช้ทั่วไป

## บทที่ 2

### แนวคิด เอกสาร และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ในบทนี้ผู้วิจัยได้ศึกษาแนวคิดทฤษฎีต่างๆ และงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับเรื่องที่ทำการศึกษา เพื่อนำมาเป็นข้อมูลพื้นฐานในการศึกษาในการวิเคราะห์และเป็นข้อมูลในการอภิปรายผลการวิจัยอย่างเป็นระบบ ดังนี้

- 2.1 ความหมายของการจัดสรรที่ดิน
- 2.2 สาระสำคัญของพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543
- 2.3 กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน
- 2.4 แนวคิดเรื่องการกระจายอำนาจ
- 2.5 งานวิจัยอื่นที่เกี่ยวข้อง

#### 2.1 ความหมายของการจัดสรรที่ดิน

การจัดสรรที่ดิน<sup>4</sup> หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียว หรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้ความหมายรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินแปลงเดิมเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลง และต่อมาได้เพิ่มเติมภายในสามปีเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย

คำว่า “การจัดสรรที่ดิน” ตามบทบัญญัติดังกล่าวจึงมีความหมายประกอบด้วยหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- 1) เป็นการจำหน่ายที่ดิน โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน
- 2) เป็นที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ซึ่งลักษณะการแบ่งมีลักษณะดังนี้

- 2.1) เป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียว

---

<sup>4</sup> วิชัย ตันติกุลานันท์.คำอธิบาย กฎหมายการจัดสรรที่ดิน. (กรุงเทพฯ: พิมพ์อักษร, 2543), หน้า 15.

2.2) หรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน

2.3) และให้ความหมายรวมถึงการแบ่งที่ดินแปลงเดิม ซึ่งแบ่งเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึง 10 แปลง และต่อมาได้แบ่งเพิ่มเติมภายใน 3 ปี เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ด้วย

ที่ว่าเป็นการจำหน่ายที่ดินนั้นหมายความว่า การแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ถ้ามิใช่แบ่งเพื่อจำหน่ายคือไม่ได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ค่าตอบแทน ก็มิใช่การจัดสรรที่ดิน เช่น แบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยจำนวนตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป เพื่อยกให้แก่ทายาทหรือยกให้สาธารณะประโยชน์หรือมูลนิธิหรือวัด ซึ่งอาจจะยกให้ทั้งหมด 10 แปลง หรือยกให้บางแปลงก็ได้ไม่ถือว่าเป็นการจำหน่ายตามความหมายนี้ในกรณีที่ยกทายาทหรือการกุศลไปบางแปลง และแปลงที่เหลืออยู่ยังไม่ถึง 10 แปลง หากต่อมาจำหน่ายแปลงที่เหลืออยู่ตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไปและทำการจำหน่ายก็ต้องถือว่าเป็นการจัดสรรที่ดินซึ่งจะต้องขออนุญาตจากคณะกรรมการ

อีกส่วนหนึ่งคือต้องเป็นที่ดินที่ได้แบ่งย่อยรวมกันตั้งแต่ 10 แปลงจ่อสำคัญก็ต้องมีการแบ่งที่ดินซึ่งเจ้าของผู้จัดสรรมีกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครองอยู่แล้วโดยแบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ถ้าแบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันแล้วได้ 9 แปลงก็ไม่ต้องขออนุญาตจัดสรรถือว่าไม่ใช่การจัดสรรที่ดิน การแบ่งเป็นแปลงย่อยนั้น อาจจะแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวเป็นแปลงย่อย 10 แปลงขึ้นไป หรืออาจจะแบ่งจากที่ดินหลายแปลงเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไปก็ได้ แต่ต้องเป็นที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกันด้วย ถ้าเป็นที่ดินหลายแปลงซึ่งไม่มีพื้นที่ติดต่อกันและเมื่อแบ่งเป็นแปลงย่อยแต่ละแปลงหรือหลายแปลงที่ติดต่อกันแต่ไม่ถึง 10 แปลงขึ้นไปก็มิใช่การจัดสรรที่ดิน การแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป โดยแบ่งจากที่ดินเดิมเพียงแปลงเดียวหรือหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกันนั้น ไม่จำเป็นว่าจะต้องแบ่งเป็น 10 แปลงในคราวเดียวกัน แต่อาจจะเป็นการทยอยแบ่งหรือแบ่งเพิ่มเติมจากแปลงที่แล้วย่อยออกไปอีกก็ได้ แต่การแบ่งเพิ่มเติมในภายหลังจนครบตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไปนั้นจะต้องแบ่งเพิ่มเติมภายในสามปีนับแต่การแบ่งครั้งสุดท้าย ถ้าแบ่งเพิ่มเติมภายใน 3 ปีนับแต่การแบ่งครั้งสุดท้ายก็ไม่ถือว่าเป็นการจัดสรรที่ดิน เช่น ครั้งแรกแบ่งที่ดินแปลงเดียวหรือหลายแปลงติดต่อกันออกเป็นแปลงย่อยรวม 9 แปลง ต่อมาภายใน 3 ปีแบ่งแปลงย่อยที่แบ่งแล้วบางแปลงออกเป็น 2 แปลง รวมกันแล้วกลายเป็น 10 แปลง และเป็นการแบ่งเพิ่มเติมภายใน 3 ปีนับตั้งแต่แรก ดังนี้ถือว่าเป็นการจัดสรรที่ดิน ถ้าเป็นการแบ่งเพิ่มเติมภายหลัง 3 ปีนับแต่แบ่งครั้งแรก หรือครั้งสุดท้ายก็ไม่ถือว่าเป็นการจัดสรรที่ดิน ประเด็นสำคัญคือการแบ่งที่ดินซึ่งมีอยู่แล้วออกเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ถ้าเป็นการซื้อที่ดินมาครั้งเดียว 10 แปลงขึ้นไป เช่น ซื้อที่ดินซึ่งผู้ซื้อจัดสรรที่เป็นแปลงย่อยรวมกัน 10

แปลงแล้วนำไปขายต่อ ดังนี้ไม่ใช่การจัดสรรตามความหมายนี้ เพราะไม่ได้แบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อย แต่ถ้าซื้อที่ดินรวมกัน 9 แปลง ต่อมาได้แบ่งแปลงใดแปลงหนึ่งดังกล่าวออกเป็น 2 แปลง รวมกันกลายเป็น 10 แปลงดังนั้นก็ถือว่าเป็นการจัดสรรที่ดินซึ่งต้องขออนุญาต

การขอแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่ 10 แปลงดังกล่าว อาจจะมีปัญหาโต้แย้งกันว่าเป็นการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไปหรือไม่ หรือแบ่งเพื่อจำหน่ายหรือไม่ พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งมีหน้าที่แบ่งแยกจะต้องแจ้งให้ผู้ขอแบ่งแยกดำเนินการยื่นคำขอทำการจัดสรรที่ดิน

ข้อยกเว้นการจัดสรรที่ดินโดยไม่ต้องขออนุญาตและไม่อยู่ภายใต้กฎหมายฉบับนี้ได้แก่

1) การจัดสรรที่ดินของหน่วยงานราชการ หน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจ ราชการส่วนท้องถิ่น หรือองค์กรอื่นของรัฐที่มีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรตามกฎหมาย

2) การจัดสรรที่ดินได้รับอนุญาตตามกฎหมายอื่น กรณีนี้ มิได้จำกัดว่าผู้ดำเนินการจะต้องเป็นหน่วยงานของรัฐ อาจจะเป็นเอกชนก็ได้ แต่จะต้องได้รับอนุญาตตามกฎหมายอื่น เหตุที่ยกเว้นไม่นำกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินฉบับนี้ไปใช้บังคับเพราะการดำเนินการจัดสรรที่ดินดังกล่าว ย่อมจะต้องมีการควบคุมดูแลการดำเนินการให้ได้มาตรฐานที่ดี โดยอาศัยบทบัญญัติของกฎหมายและพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายอื่นอยู่แล้ว

## 2.2 สารสำคัญของพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

การจัดสรรที่ดินเป็นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่มีการควบคุมจากภาครัฐ ได้ออกกฎหมายที่ใช้ในการควบคุมการจัดสรรที่ดินที่ใช้ในปัจจุบัน พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 เป็นกฎหมายที่ใช้ในการควบคุมกิจการจัดสรรที่ดิน ดังที่ได้ประกาศไว้ในราชกิจจานุเบกษา เล่ม 117 ตอนที่ 45 ลงวันที่ 23 พฤษภาคม 2543 ซึ่งมีผลบังคับใช้วันที่ 22 กรกฎาคม 2543 กฎหมายฉบับนี้มีสาระสำคัญดังนี้

### 2.2.1 เจตนารมณ์ในการออกกฎหมายควบคุมการจัดสรรที่ดิน

เมื่อเกิดกรณีพิพาทขึ้นระหว่างผู้จัดสรรกับผู้ซื้อ เช่น ผ่อนชำระเงินแล้วไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน หรือโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน แต่ยังไม่มีการจัดทำสาธารณูปโภคตามที่สัญญาไว้ส่งผลให้เกิดการฟ้องร้องกันตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือประมวลกฎหมายอาญาแล้วแต่กรณี ซึ่งรัฐบาลขณะนั้นจึงออกประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 ขึ้นมาควบคุมการจัดสรรที่ดิน โดยให้เหตุผลว่าปัจจุบันได้มีผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดินเป็นจำนวนมาก แต่ยังไม่มีความหมายเพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดินโดยเฉพาะเป็นเหตุให้มีการพิพาทกัน อีกทั้งการวาง

แผนผังโครงการ หรือวิธีการในการจัดสรรที่ดินยังไม่ถูกต้องตามหลักวิชาการผังเมืองจำเป็นต้องมีกฎหมายเพื่อควบคุม การจัดสรรที่ดินของเอกชนให้เป็นที่เรียบร้อย และเพื่อผลในทางเศรษฐกิจ สังคมและการเมือง

โดยที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 ซึ่งเป็นกฎหมายว่าด้วยการควบคุม การจัดสรรที่ดินได้ประกาศใช้บังคับมาเป็นเวลานานแล้ว มีหลักการและรายละเอียดไม่เหมาะสมหลายประการ ซึ่งสมควรแก้ไขปรับปรุงเพื่อกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้ได้สิทธิในที่ดินที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายนั้น การกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบ ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ นอกจากนี้เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจการจัดสรรที่ดิน รัฐบาลได้กระจายอำนาจการอนุญาตและการควบคุมดูแลการจัดสรรที่ดินไปสู่ระดับจังหวัด รวมทั้งกำหนดเวลาในการพิจารณาอนุญาตให้แน่นอน เพื่อป้องกันการทุจริตและเป็นการลดต้นทุนค่าใช้จ่ายในการจัดสรรที่ดินทางอ้อมจึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้<sup>5</sup>

จากเหตุผลดังกล่าว จะเห็นได้ว่าการที่รัฐบาลได้ออกกฎหมายควบคุมการจัดสรรที่ดินนั้น เพื่อเป็นการควบคุมการจัดสรรที่ดินของภาคเอกชนเพื่อให้เป็นไปด้วยความเรียบร้อย เพื่อเป็นการคุ้มครองผู้บริโภค และเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่ทำการซื้อที่ดินจัดสรร โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเรื่องของการได้สิทธิในที่ดินจัดสรรของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้เป็นรูปธรรมยิ่งขึ้น ซึ่งสามารถดำเนินการได้โดยไม่ต้องไปฟ้องร้องต่อศาล อีกทั้งกฎหมายจัดสรรฉบับนี้ยังกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้ชัดเจนและเป็นรูปธรรม ตลอดจนมีวิธีการการแก้ไขปัญหาดังแต่ต้นเหตุ อันเป็นการป้องกันปัญหาเกี่ยวกับสาธารณูปโภคไว้ด้วย ซึ่งน่าจะส่งผลดีต่อทั้งผู้จัดสรรที่ดินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรร<sup>6</sup>

## 2.2.2 การเปลี่ยนแปลงวิธีปฏิบัติโดยใช้หลักการกระจายอำนาจ

เดิมตามที่ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดจะเป็นเพียงคณะกรรมการ ที่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน แต่งตั้งเพื่อเป็นผู้กลั่นกรองคำขออนุญาตจัดสรรที่ดินในเบื้องต้นแล้วส่งเรื่องเข้ากรมที่ดิน เพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินพิจารณาอีกชั้นหนึ่ง ดังนั้นการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน จึงมีขั้นตอนในการพิจารณาหลายขั้นตอน และต้องใช้ระยะเวลา ความล่าช้าที่เกิดขึ้นจึงส่งผลต่อการอนุญาตที่ดินมีความ

<sup>5</sup> ไพโรจน์ อารักษ์. คำอธิบายกฎหมายการจัดสรรที่ดิน. (กรุงเทพฯ : วิญญูชน. 2549), หน้า 13.

<sup>6</sup> สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543. (กรุงเทพฯ : บพิธการพิมพ์, 2543),

ล่าช้า ซึ่งเป็นปัญหาเชิงธุรกิจสำหรับผู้ประกอบการ ดังนั้น เพื่อให้การพิจารณาคำขออนุญาตจัดสรรที่ดินเป็นไปอย่างรวดเร็ว ลดขั้นตอนในการเสนอเอกสาร และกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน เป็นไปอย่างเหมาะสม กับสภาพท้องถิ่นและวัฒนธรรมของท้องถิ่น พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 จึงได้กำหนดให้มีการกระจายอำนาจจากส่วนกลางไปสู่ท้องถิ่น พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 จึงได้กำหนดให้มีการกระจายอำนาจจากส่วนกลางไปสู่ส่วนท้องถิ่น โดยกำหนดให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด เป็นผู้พิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาตจัดสรรที่ดิน และกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินภายในจังหวัด และกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินภายในจังหวัด เพื่อให้เหมาะสมกับสภาพสังคม เศรษฐกิจ และการเมืองของภายในพื้นที่ที่รับผิดชอบอยู่ ทั้งนี้โดยได้รับความเห็นชอบในหลักการของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ตลอดจนการพิจารณาเกี่ยวกับการขออนุญาต การออกใบอนุญาต การโอนใบอนุญาต หรือการเพิกถอนการโอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน ซึ่งเป็นการพิจารณาให้แล้วเสร็จที่จังหวัดโดยไม่ต้องส่งเรื่องเข้าส่วนกลาง

## 2.3 กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน

2.3.1 พระราชบัญญัติการผังเมือง โดยเจตนารมณ์ของกฎหมายผังเมือง เพื่อการวางและจัดทำผังเมืองตามกฎหมายกระทรวงนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพัฒนาการดำรงรักษาเมืองและบริเวณที่เกี่ยวข้องหรือชนบท การใช้ประโยชน์ในทรัพย์สิน การคมนาคมและการขนส่ง การสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และสภาพแวดล้อมให้สอดคล้องกับการพัฒนาเศรษฐกิจ และสังคมของประเทศชาติตามแผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ รัฐจึงได้กำหนดให้มีการวางผังเมืองเป็นการควบคุมการใช้ประโยชน์ให้เหมาะสมต้องออกกฎหมายเกี่ยวกับผังเมือง ผังเมืองรวมตามกฎหมายกระทรวงนี้ มีนโยบาย และมาตรการ เพื่อจัดระบบการใช้ประโยชน์ที่ดินให้มีประสิทธิภาพ สามารถรองรับและสอดคล้องกับการขยายตัวของชุมชนในอนาคต ส่งเสริมและพัฒนาเศรษฐกิจ และโครงสร้างสาธารณะ โดยมีสาระสำคัญเพื่อให้ชุมชนเมืองเป็นศูนย์กลางการบริหารราชการ และการปกครอง ส่งเสริมการพัฒนาที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรมให้มีความสอดคล้องกับนโยบายการเจริญเติบโตของกรุงเทพมหานคร พัฒนาการบริการทางสังคม การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการให้เพียงพอและได้มาตรฐาน เพื่ออนุรักษ์ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม การจัดสรรที่ดิน จึงมีความเกี่ยวข้องกับพระราชบัญญัติการผังเมือง เนื่องจากพระราชบัญญัตินี้มีเพื่อควบคุมการใช้ประโยชน์ดังนี้

ผังเมืองรวมกรุงเทพมหานครตามกฎหมายกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2549 ได้กำหนดพื้นที่เพื่อควบคุมการใช้ประโยชน์ที่ดินดังนี้

การใช้ประโยชน์ที่ดินตามแผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภท ทำกฎกระทรวงนี้ ให้เป็นไปดังต่อไปนี้

(1) ที่ดินประเภท ที่กำหนดไว้เป็นสีเหลือง ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย โดยมีวัตถุประสงค์และจำแนกเป็นบริเวณ ดังต่อไปนี้

(ก) ที่ดินประเภท ย.1 มีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมสภาพแวดล้อมของการอยู่อาศัย บริเวณเขตชานเมือง

(ข) ที่ดินประเภท ย.2 มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยใน บริเวณชานเมือง

(ค) ที่ดินประเภท ย.3 มีวัตถุประสงค์เพื่อดำรงรักษาสภาพแวดล้อมของการอยู่ อาศัยบริเวณระหว่างเขตเมืองชั้นในกับเขตชานเมือง และบริเวณโดยรอบศูนย์ชุมชน

(ง) ที่ดินประเภท ย.4 มีวัตถุประสงค์เพื่อดำรงรักษาสภาพแวดล้อมของการอยู่ อาศัยบริเวณระหว่างเขตเมืองชั้นในกับเขตชานเมืองที่มีความสะดวกในการเดินทาง

(2) ที่ดินประเภท ที่กำหนดไว้เป็นสีส้ม ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง โดยมีวัตถุประสงค์และจำแนกเป็นบริเวณ ดังต่อไปนี้

(ก) ที่ดินประเภท ย.5 มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการขยายตัวของที่อยู่อาศัยจาก เขตเมืองชั้นใน โดยเป็นที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลางที่มีสภาพแวดล้อมดีในบริเวณพื้นที่ต่อเนื่อง กับเขตเมืองชั้นในและบริเวณศูนย์ชุมชนชานเมือง

(ข) ที่ดินประเภท ย.6 มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยใกล้แหล่งงานบริเวณ พื้นที่ต่อเนื่องกับศูนย์ชุมชนชานเมือง ศูนย์พาณิชยกรรมชุมชน และเขตอุตสาหกรรม

(ค) ที่ดินประเภท ย.7 มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่ ต่อเนื่องกับเขตเมืองชั้นในซึ่งอยู่ในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน

(3) ที่ดินประเภท ที่กำหนดไว้เป็นสีน้ำตาล ให้เป็นที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นมาก โดยมีวัตถุประสงค์และจำแนกเป็นบริเวณ ดังต่อไปนี้

(ก) ที่ดินประเภท ย.8 มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เมือง ชั้นในและบริเวณริมแม่น้ำเจ้าพระยา ที่มีการส่งเสริมและดำรงรักษาทัศนียภาพและสภาพแวดล้อม ทางธรรมชาติ

(ข) ที่ดินประเภท ย.9 มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เมือง  
ชั้นในซึ่งอยู่ในเขตการให้บริการของระบบขนส่งมวลชน

(ค) ที่ดินประเภท ย.10 มีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับการอยู่อาศัยในบริเวณพื้นที่เมือง  
ชั้นในที่ต่อเนื่องกับย่านพาณิชยกรรมศูนย์กลางเมือง และในเขตการให้บริการของระบบขนส่ง  
มวลชน

(4) ที่ดินประเภท ที่กำหนดไว้เป็นสีแดง ให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมโดยมี  
วัตถุประสงค์และจำแนกเป็นบริเวณ ดังต่อไปนี้

(ก) ที่ดินประเภท พ.1 มีวัตถุประสงค์ให้ใช้ประโยชน์เป็นพาณิชยกรรมชุมชน เพื่อ  
กระจายกิจกรรมการค้าและการบริการที่อำนวยความสะดวกต่อการดำรงชีวิตประจำวันของ  
ประชาชนในบริเวณที่อยู่อาศัยชานเมือง

(ข) ที่ดินประเภท พ.2 มีวัตถุประสงค์ให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชยกรรมชุมชน  
ย่อยเพื่อกระจายกิจการการค้าและบริการที่อำนวยความสะดวกต่อการดำรงชีวิตประจำวันของ  
ประชาชนในเขตชุมชนในพื้นที่เขตต่อเมืองและชานเมือง

(ค) ที่ดินประเภท พ.3 มีวัตถุประสงค์ให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชยกรรมชุมชน  
รองและพาณิชยกรรมเมือง เพื่อรองรับการประกอบกิจกรรมทางธุรกิจการค้าและการบริการ  
รวมทั้งการค้าและการบริการเฉพาะประเภทที่ให้บริการแก่ประชาชนโดยทั่วไป

(ง) ที่ดินประเภท พ.4 มีวัตถุประสงค์ให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์ชุมชนชานเมือง และ  
ศูนย์พาณิชยกรรมรอง เพื่อส่งเสริมความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ การค้า การบริการ และสันทนา  
การที่จะก่อให้เกิดความสมดุลระหว่างที่อยู่อาศัยและแหล่งงานของประชาชนที่อยู่อาศัยบริเวณเขต  
ชานเมืองและเพื่อส่งเสริมการประกอบกิจกรรมทางธุรกิจ การค้า การบริการ และสันทนาการ ใน  
บริเวณโดยรอบศูนย์กลางคมนาคมของระบบขนส่งมวลชนและเขตรองรับการขยายตัวทางเศรษฐกิจของ  
ศูนย์พาณิชยกรรมหลัก

(จ) ที่ดินประเภท พ.5 มีวัตถุประสงค์ให้ใช้ประโยชน์เป็นศูนย์พาณิชยกรรมหลัก  
เพื่อส่งเสริมความเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจ การค้า การบริการ และการท่องเที่ยวในระดับภูมิภาค  
เอเชียตะวันออกเฉียงใต้

(5) ที่ดินประเภท ที่กำหนดไว้เป็นสีม่วง ให้เป็นที่ดินประเภทอุตสาหกรรมโดยมี  
วัตถุประสงค์และจำแนกเป็นบริเวณ ดังต่อไปนี้

(ก) ที่ดินประเภท อ.1 มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นเขตอุตสาหกรรมเพื่อการบริหารและ  
จัดการด้านสิ่งแวดล้อมสำหรับการประกอบกิจกรรมประเภทอุตสาหกรรมการผลิตที่มีมลพิษน้อย

(ข) ที่ดินประเภท อ.2 มีวัตถุประสงค์เพื่อนิคมอุตสาหกรรมซึ่งจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

(6) ที่ดินประเภท ที่กำหนดไว้เป็นสีเม็ดมะปราง ให้เป็นที่ดินประเภทคลังสินค้า โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อคลังสินค้า การเก็บและขนถ่ายสินค้าเพื่อการขนส่งในระดับภูมิภาค เอเซียตะวันออกเฉียงใต้

(7) ที่ดินประเภท ที่กำหนดไว้เป็นสีขาวมีกรอบและเส้นทแยงสีเขียว ให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์ชนบทและเกษตรกรรม โดยมีวัตถุประสงค์และจำแนกเป็นบริเวณดังต่อไปนี้

(ก) ที่ดินประเภท ก.1 มีวัตถุประสงค์เพื่อการสงวนรักษาสภาพทางธรรมชาติของพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม ในบริเวณที่มีข้อจำกัดด้านการระบายน้ำและมีความเสี่ยงต่อการเกิดอุทกภัย

(ข) ที่ดินประเภท ก.2 มีวัตถุประสงค์เพื่อการสงวนรักษาสภาพทางธรรมชาติของพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม

(8) ที่ดินประเภท ที่กำหนดไว้เป็นสีเขียว ให้เป็นที่ดินประเภทชนบทและเกษตรกรรม โดยมีวัตถุประสงค์และจำแนกเป็นบริเวณ ดังต่อไปนี้

(ก) ที่ดินประเภท ก.3 มีวัตถุประสงค์เพื่อเกษตรกรรม การสงวนรักษาสภาพทางธรรมชาติและการส่งเสริมเศรษฐกิจการเกษตร

(ข) ที่ดินประเภท ก.4 มีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นชุมชนและศูนย์กลางการให้บริการทางสังคมและการส่งเสริมเศรษฐกิจชุมชนในพื้นที่ชนบทและเกษตรกรรม

(9) ที่ดินประเภท ที่กำหนดไว้เป็นสีน้ำตาลอ่อน ให้เป็นที่ดินประเภทอนุรักษ์และส่งเสริมศิลปวัฒนธรรมไทย โดยมีวัตถุประสงค์และจำแนกเป็นบริเวณ ดังต่อไปนี้

(ก) ที่ดินประเภท ศ.1 มีวัตถุประสงค์เพื่อการอนุรักษ์และส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมของชาติ และส่งเสริมกิจกรรมทางเศรษฐกิจด้านการท่องเที่ยว

(ข) ที่ดินประเภท ศ.2 มีวัตถุประสงค์เพื่อการอนุรักษ์และส่งเสริมเอกลักษณ์ศิลปวัฒนธรรมของชาติ และส่งเสริมกิจกรรมด้านพาณิชยกรรม การบริการ และการท่องเที่ยวในเขตอนุรักษ์ศิลปวัฒนธรรม

(10) ที่ดินประเภท ที่กำหนดไว้เป็นสีน้ำเงิน ให้เป็นที่ดินประเภทสถาบันราชการ การสาธารณูปโภคและสาธารณูปการ มีวัตถุประสงค์เพื่อสถาบันราชการและกิจการของรัฐที่เกี่ยวข้องกับการสาธารณูปโภค สาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์

## 2.3.2 พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ

### 2.3.2.1 ความเป็นมาของการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม การ

วิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมในประเทศไทย เริ่มต้นเมื่อมีการบังคับใช้พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2518 จากพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวส่งผลให้วันที่ 28 กันยายน พ.ศ. 2524 กระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและการพลังงาน ในขณะนั้นออกประกาศเรื่องกำหนดประเภทและขนาดของโครงการ หรือกิจการที่ต้องมีการรายงานการประเมินผลกระทบกระเทือนต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อมครอบคลุมโครงการ 10 ประเภท ซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเพื่อประกอบการขออนุญาตก่อสร้างหรือดำเนินกิจการสำหรับโครงการด้านที่พักอาศัย มีเฉพาะประเภทโรงแรมหรือสถานที่พักตากอากาศ ที่ตั้งอยู่ริมแม่น้ำ ฝั่งทะเล และทะเลสาบ หรือชายหาด หรือใกล้อุทยานแห่งชาติ ที่มีจำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป ซึ่งไม่มีโครงการที่พักอาศัย หรือโครงการจัดสรรรวมอยู่ด้วย

ต่อมาได้มีพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535<sup>7</sup> ทำให้กระบวนการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมได้เปลี่ยนแปลงไปหลายประการ มีประเด็นสำคัญคือ กำหนดให้มีคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงาน การวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเปลี่ยนแปลงให้ระยะเวลาการพิจารณาสั้นลง ให้อำนาจแก่กระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติออกประกาศกฎกระทรวงกำหนดประเภทและขนาด ของโครงการที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

จากพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535 มีผลบังคับใช้กระทรวงวิทยาศาสตร์ ได้ออกประกาศที่เกี่ยวกับการกำหนดประเภทและขนาดของโครงการ จำนวน 3 ฉบับ ในปี พ.ศ.2535 และในปี พ.ศ.2539 โดยครอบคลุมประเภทของโครงการด้านที่พักอาศัย บริการชุมชนและสถานที่พักตากอากาศ รวม 6 ประเภท และยังมีข้อกำหนดอื่นๆที่เกี่ยวข้องอีก ได้แก่ ประกาศพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม ครอบคลุมพื้นที่ในจังหวัดภูเก็ต เมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี หมู่เกาะพีพี จังหวัดกระบี่ ซึ่งระบุโครงการที่จะต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเบื้องต้น หรือ Initial Environmental Examination (IEE) โดยจากประกาศพื้นที่คุ้มครองสิ่งแวดล้อม มีผลบังคับใช้ในปี พ.ศ.2539 และขยายเวลามาถึงปี พ.ศ.2540 จากปี พ.ศ. 2540 ก็ได้มีการปรับปรุงบังคับใช้จนมาถึงปัจจุบันและหมดการบังคับใช้ในปี พ.ศ.2544 ซึ่งเป็นสิ่งที่

<sup>7</sup> สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม กระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม. การเสริมสร้างสมรรถนะการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และการปรับปรุงประสิทธิภาพการดำเนินการตามมาตรฐานป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการที่พักอาศัย บริการชุมชนสถานที่พักตากอากาศ. หน้า 15.

บ่งชี้ประการหนึ่งว่าพื้นที่ใดบ้างที่จะต้องทำรายงาน EIA หรือ IEE โดยจะมีขั้นตอนในการทำรายงานอย่างไร และในขั้นตอนใด

**2.3.2.2 ประเภท และขนาดของโครงการ ที่ต้องเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม** โครงการ 22 ประเภท ที่กำหนดไว้ในประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชนที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ทั้ง 3 ฉบับ ให้จัดทำและเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้นนั้น เป็นโครงการด้านที่พักอาศัย บริการชุมชนและสถานที่พักตากอากาศ รวม 6 ประเภท ดังแสดงสรุปไว้ในตารางที่ 2-1

ตารางที่ 2-1 ประเภทโครงการและขั้นตอนการนำเสนอรายงานสิ่งแวดล้อม

ที่	ประเภทโครงการหรือกิจการ	ขนาด	ขั้นตอนการนำเสนอรายงาน
1	อาคารที่ตั้งอยู่ริมแม่น้ำ ฝั่งทะเล ทะเลสาบ หรือชายหาด หรืออยู่ใกล้อุทยานแห่งชาติ หรืออุทยานประวัติศาสตร์ ซึ่งเป็นบริเวณที่อาจจะกระทบกระเทือนต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม	อาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 23.00 เมตรขึ้นไปหรือมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป	กรณีโครงการของส่วนราชการหรือรัฐวิสาหกิจให้เสนอ ก่อนขออนุมัติงบประมาณ กรณีโครงการที่ไม่อยู่ในข้อ 1 ให้เสนอขั้นตอนขออนุญาตก่อสร้างตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร
2	การจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย หรือ เพื่อประกอบกิจการพาณิชย์	จำนวนที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไปหรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่	กรณีโครงการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจให้เสนอขั้นตอนขออนุมัติงบประมาณ กรณีโครงการที่ไม่อยู่ในข้อ 1 ให้เสนอในขั้นตอนขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน
3	โรงแรม หรือสถานที่พักตากอากาศ	จำนวนห้องพักตั้งแต่ 80 ห้องขึ้นไป	กรณีโครงการอยู่ในเขตท้องที่ซึ่งมีพระราชกฤษฎีกา ให้ใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ให้เสนอ รายงานในชั้นขออนุญาตก่อสร้าง ขอย้าย ขอเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร หรือหากใช้วิธีแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร โดยไม่ต้องยื่นขอรับใบอนุญาตให้เสนอรายงาน ในชั้นการแจ้งต่อเจ้า

			พนักงานท้องถิ่น ชั้นขอเปิดดำเนินการส่วนขยายตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม กรณีโครงการอยู่นอกเขตท้องที่ ซึ่งมีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ให้เสนอในชั้นขอเปิดดำเนินการ และขอเปิดดำเนินการส่วนขยายตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม
4	อาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร	จำนวนห้องชุดตั้งแต่ 80 ห้องชุดขึ้นไป	กรณีโครงการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ ให้เสนอรายงาน ในชั้นตอนขออนุมัติงบประมาณ หรือก่อนดำเนินการก่อสร้าง กรณีโครงการเอกชน ที่ดำเนินอยู่ในพื้นที่ ซึ่งมีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ให้เสนอรายงาน ในชั้นขออนุญาตก่อสร้างขอขยาย ขอเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารหรือหากใช้วิธีแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร โดยไม่ยื่นขอรับใบอนุญาตให้เสนอรายงานฯ ในชั้นการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และชั้นขออนุญาตจัดตั้งอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด กรณีโครงการอยู่นอกเขตท้องที่ที่มีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ให้เสนอรายงานในชั้นขอจดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด
5	โรงพยาบาล หรือสถานพยาบาล กรณีตั้งอยู่ริมแม่น้ำ ฝั่งทะเล ทะเลสาบหรือชายหาด ซึ่งเป็นบริเวณที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม 1)กรณีโครงการที่ไม่อยู่ในข้อ 1)ข้างต้น 3) มีเพียงสำหรับผู้ป่วย	1)มีเตียงสำหรับผู้ป่วยไว้ ค้างคืนตั้งแต่ 30 เตียงขึ้นไป 2)มีเตียง 2) สำหรับผู้ป่วยค้างคืนตั้งแต่ 60 เตียงขึ้นไป	1.กรณีโครงการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจให้เสนอรายงานฯในชั้นก่อนขออนุมัติงบประมาณหรือก่อนดำเนินการก่อสร้าง 2.กรณีโครงการเอกชน กรณีโครงการอยู่ในเขตท้องที่ซึ่งมีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ให้เสนอรายงานฯในชั้นตอนขออนุญาตก่อสร้างขอขยาย ขอเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารหรือหากใช้วิธีแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารโดยไม่ยื่นขอรับใบอนุญาตให้เสนอรายงานฯ ในชั้นการแจ้งต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและชั้นขออนุญาตจัดตั้งตามกฎหมายว่าด้วยสถานพยาบาล

			3.กรณีโครงการอยู่นอกเขตพื้นที่ซึ่งมีพระราชกฤษฎีกาให้ใช้กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารให้เสนอรายงาน ฯ ของโครงการหรือส่วนขยายของโครงการในชั้นขออนุญาตจัดตั้งตามกฎหมายว่าด้วยสถานพยาบาล
6	โครงการหรือกิจการที่อยู่ในพื้นที่ที่คณะรัฐมนตรีได้มีมติเห็นชอบกำหนดให้เป็นพื้นที่ลุ่มน้ำชั้น 1 ปี	ทุกขนาด	ชั้นก่อนขออนุมัติต่อคณะรัฐมนตรี

ตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535 ส่วนที่ 4 การจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม

มาตรา 46 เพื่อประโยชน์ในการส่งเสริม และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ให้รัฐมนตรีโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ มีอำนาจประกาศในราชกิจจานุเบกษา กำหนดประเภทและขนาดของโครงการหรือกิจการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชนที่มีผลกระทบสิ่งแวดล้อมซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เพื่อเสนอขอความเห็นชอบตามมาตรา 47 มาตรา 48 และมาตรา 49

ในการประกาศตามวรรคหนึ่ง ให้กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ ระเบียบปฏิบัติแนวทางการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตลอดจนเอกสารที่เกี่ยวข้องซึ่งเสนอพร้อมกับรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำหรับโครงการหรือกิจการแต่ละประเภทและแต่ละขนาดโครงการ

ในกรณีที่โครงการหรือกิจการประเภท หรือขนาดใด หรือที่จะจัดตั้งขึ้นในพื้นที่ใดมีการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมไว้แล้ว และเป็นมาตรฐานที่สามารถใช้กับโครงการ หรือกิจการประเภท หรือขนาดเดียวกันได้ หรือในพื้นที่ลักษณะเดียวกันได้ รัฐมนตรีโดยความเห็นชอบของคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ อาจประกาศในราชกิจจานุเบกษากำหนดโครงการหรือกิจการในทำนองเดียวกันได้รับการยกเว้นไม่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ก็ได้ในการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำหรับโครงการหรือกิจการนี้ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่รัฐมนตรีกำหนด

มาตรา 48 ในกรณีที่โครงการหรือกิจการซึ่งต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ ผลกระทบ สิ่งแวดล้อม ตามมาตรา 46 เป็นโครงการหรือกิจการซึ่งต้องได้รับอนุญาตจากทางราชการตามกฎหมายก่อนเริ่มการก่อสร้าง หรือดำเนินการให้บุคคลผู้ขออนุญาตเสนอรายงานการวิเคราะห์ ผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่อเจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจตามกฎหมายนั้น และต่อสำนักงานนโยบายและ แผนสิ่งแวดล้อม

ให้เจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจอนุญาตตามกฎหมาย รอกการสั่งอนุญาตสำหรับโครงการหรือ กิจการตามวรรคหนึ่งไว้ก่อน จนกว่าจะทราบผลการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบ สิ่งแวดล้อมตามมาตรา 49 จากสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม

ให้สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม ตรวจสอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบ สิ่งแวดล้อมและเอกสารที่เกี่ยวข้องที่เสนอมาน หากเห็นว่ารายงานที่เสนอมามีได้จัดทำให้ถูกต้อง ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในมาตรา 46 วรรคสอง หรือมีเอกสารข้อมูลไม่ครบถ้วนให้ สำนักงานนโยบายสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อมแจ้งให้บุคคลผู้ขออนุญาตที่เสนอ รายงานทราบภายในกำหนดเวลา 15 วัน นับตั้งแต่ได้รับการเสนอรายงานนั้น

ในกรณีที่สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อมพิจารณาเห็นว่า รายงานการวิเคราะห์ ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและเอกสารที่เกี่ยวข้องที่เสนอมานถูกต้องและมีข้อมูลครบถ้วน หรือได้มีการ แก้ไขเพิ่มเติมให้ถูกต้องครบถ้วนตามวรรค 3 แล้ว ให้สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม พิจารณาเสนอความเห็นเบื้องต้นเกี่ยวกับรายงานดังกล่าว ให้แล้วเสร็จภายในกำหนด 30 วัน นับ แต่วันที่ได้รับการเสนอรายงานนั้น เพื่อนำเสนอให้คณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณาต่อไป

การแต่งตั้งคณะกรรมการผู้ชำนาญการตามวรรค 4 ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ คณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติกำหนด ซึ่งจะต้องประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ หรือผู้เชี่ยวชาญใน สาขาวิชาการต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และจะต้องประกอบด้วยผู้ทรงคุณวุฒิ หรือผู้เชี่ยวชาญในสาขาวิชา การต่างๆที่เกี่ยวข้อง และจะต้องมีเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจอนุญาตตามกฎหมายสำหรับโครงการหรือ กิจการนั้น หรือผู้แทนรวมเห็นกรรมการอยู่ด้วย

มาตรา 49 การพิจารณาของคณะกรรมการผู้ชำนาญการตามมาตรา 48 ให้กระทำให้แล้ว เสร็จภายใน 45 วัน นับแต่วันที่ได้รับรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมจากสำนักงาน นโยบายสิ่งแวดล้อม ถ้าคณะกรรมการผู้ชำนาญการมิได้พิจารณาให้เสร็จภายในกำหนดเวลา ดังกล่าว ให้ถือว่าคณะกรรมการผู้ชำนาญการให้ความเห็นชอบแล้ว

ในกรณีที่คณะกรรมการผู้ชำนาญการให้ความเห็นชอบ หรือในกรณีที่ให้ถือว่าคณะกรรมการผู้ชำนาญการให้ความเห็นชอบ หรือในกรณีที่ให้ถือว่าคณะกรรมการผู้ชำนาญการให้ความเห็นชอบแล้ว ให้เจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจตามกฎหมายสั่งอนุญาตแก่บุคคลซึ่งขออนุญาตได้

ในกรณีที่คณะกรรมการผู้ชำนาญการไม่ให้ความเห็นชอบให้เจ้าหน้าที่รอกการสั่งอนุญาตแก่บุคคลผู้ขออนุญาตไว้ก่อน จนกว่าบุคคลดังกล่าวจะเสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามที่คณะกรรมการผู้ชำนาญการสั่งให้ทำการแก้ไขเพิ่มเติม หรือจัดทำใหม่ทั้งฉบับตามแนวทางหรือรายละเอียดที่คณะกรรมการผู้ชำนาญการกำหนด

เมื่อบุคคลดังกล่าวได้เสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งได้ทำการแก้ไขเพิ่มเติมหรือได้จัดทำใหม่ทั้งฉบับแล้ว ให้คณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานดังกล่าวให้เสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับการเสนอรายงานดังกล่าว แต่ถ้าคณะกรรมการผู้ชำนาญการมิได้พิจารณาให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าคณะกรรมการผู้ชำนาญการเห็นชอบและให้เจ้าหน้าที่ดังกล่าวสั่งอนุญาตแก่บุคคลผู้ขออนุญาตได้

มาตรา 50 เพื่อประโยชน์ในการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามมาตรา 48 และมาตรา 49 ให้กรรมการผู้ชำนาญการหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการผู้ชำนาญการมีอำนาจตรวจสถานที่ ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการหรือกิจการที่เสนอขอรับความเห็นชอบในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมได้อย่างเหมาะสม

เมื่อคณะกรรมการผู้ชำนาญการ ได้ให้ความเห็นชอบในรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามมาตรา 49 แล้ว ให้เจ้าหน้าที่ซึ่งมีอำนาจตามกฎหมายในการพิจารณาสั่งอนุญาตหรือต่ออายุใบอนุญาต นำมาตรการตามที่เสนอไว้ในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมไปกำหนดเป็นเงื่อนไขในการสั่งอนุญาต หรือต่ออายุใบอนุญาต โดยให้ถือว่าเป็นเงื่อนไขที่กำหนดตามกฎหมายในเรื่องนั้นด้วย

### 2.3.2.3 กระบวนการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เมื่อมี

พระราชบัญญัติส่งเสริม และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2535 ได้ให้อำนาจแก่กระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม โดยสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อมเป็นผู้มีบทบาทความสำคัญ โดยเป็นผู้อนุมัติบริษัทที่ปรึกษา (Consultant) ซึ่งเป็นบริษัทที่มีความชำนาญในด้านสิ่งแวดล้อม การบำบัดน้ำเสีย หรือกำจัดของเสียหรือตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมมาขอจดทะเบียนกับสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม เพื่อขออนุมัติเป็นบริษัทที่ปรึกษาด้านสิ่งแวดล้อมแล้ว สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อมยังเป็นผู้ตรวจสอบรายงานสิ่งแวดล้อมเสนอให้คณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณาผู้ประกอบการจะเป็นผู้ว่าจ้างบริษัท Consultant ให้

เป็นผู้ศึกษาผลกระทบสิ่งแวดล้อมและมาตรการลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่อโครงการ และไปช่วย  
ควบคุมผู้รับเหมาให้ดำเนินการก่อสร้างโครงการต่างๆ ก่อให้เกิดปัญหาและผลกระทบสิ่งแวดล้อม  
น้อยที่สุดเพื่อให้ประชาชนสามารถเข้าไปอยู่อาศัยได้ แต่ความสำเร็จที่แท้จริงขึ้นอยู่กับว่าประชาชน  
ส่วนใหญ่ได้ประโยชน์จริงหรือไม่เท่านั้น ดังนั้น สำหรับโครงการที่ได้รับความเห็นชอบรายงานการ  
วิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมแล้วนั้น ควรมีการดำเนินการตามมาตรการป้องกันและแก้ไข  
ผลกระทบสิ่งแวดล้อมและติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อม มิฉะนั้นแล้ว ประชาชนส่วนรวม  
จะไม่ได้รับผลประโยชน์จากระบบการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมนี้

กระบวนการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม เริ่มต้นจากเมื่อกฎหมายกำหนดให้  
ผู้ประกอบการโครงการประเภทและขนาดของโครงการที่เข้าข่ายจะต้องจัดทำรายงานผลกระทบ  
สิ่งแวดล้อม ตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยี และสิ่งแวดล้อมกำหนดไว้

### 2.3.3 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

เจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติฉบับนี้ เพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคงแข็งแรง  
ความปลอดภัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุขการ รักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง  
การสถาปัตยกรรม และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจรตลอดจน การอื่นที่จำเป็นเพื่อปฏิบัติ  
ตามพระราชบัญญัตินี้ ให้รัฐมนตรีโดยคำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคาร ได้มีอำนาจออก  
กฎกระทรวง กำหนด

- (1) ประเภท ลักษณะ แบบ รูปทรง สัดส่วน ขนาด เนื้อที่ และที่ตั้งอาคาร
- (2) การรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทน ตลอดจนลักษณะและคุณสมบัติ  
ของวัสดุที่ใช้
- (3) การรับน้ำหนัก ความต้านทาน ความคงทนของอาคาร และพื้นดินที่รองรับ  
อาคาร
- (4) แบบและวิธีการเกี่ยวกับการติดตั้งประปา ก๊าซ ไฟฟ้า เครื่องกล ความ  
ปลอดภัย เกี่ยวกับอัคคีภัย หรือภัยพิบัติอย่างอื่น และการป้องกันอันตรายเมื่อมีเหตุฉุกเฉินวุ่นวาย
- (5) แบบ และจำนวนของห้องน้ำและห้องส้วม
- (6) ระบบการจัดการเกี่ยวกับสภาพแวดล้อมของอาคาร เช่น ระบบการจัดแสง  
สว่าง การระบายอากาศ การปรับอากาศการฟอกอากาศ การระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย และการ  
กำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล
- (7) ลักษณะ ระดับ ความสูง เนื้อที่ของที่ว่างภายนอกอาคาร หรือแนวอาคาร

- (8) ระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับอาคารหรือเขตที่ดินของผู้อื่น หรือระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า ทางหรือที่สาธารณะ
- (9) พื้นหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นที่จอดรถ ที่กับลบรถและทางเข้าออกของรถ สำหรับอาคารบาง ชนิดหรือบางประเภทตลอดจนลักษณะและขนาดของพื้นที่หรือสิ่งก่อสร้างขึ้นดังกล่าว
- (10) บริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารชนิดใดหรือ ประเภทใด
- (11) หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนเคลื่อนย้ายใช้หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร
- (12) หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขออนุญาต การอนุญาต การต่ออายุใบอนุญาต การโอน ใบอนุญาต การออกใบรับรอง และการออกใบแทนตามพระราชบัญญัตินี้
- (13) หน้าที่และความรับผิดชอบของผู้ออกแบบ ผู้ควบคุมงาน ผู้ดำเนินการผู้ครอบครองอาคารและ เจ้าของอาคาร
- (14) คุณสมบัติเฉพาะและลักษณะต้องห้ามของผู้ตรวจสอบ ตลอดจนหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไข ในการขอขึ้นทะเบียนและการเพิกถอนการขึ้นทะเบียนเป็นผู้ตรวจสอบ
- (15) หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการตรวจสอบอาคาร ติดตั้งและตรวจสอบอุปกรณ์ประกอบ ของอาคารชนิดหรือประเภทของอาคารที่เจ้าของอาคาร หรือผู้ครอบครองหรือผู้ดำเนินการ ต้องทำการประกันภัยความรับผิดตามกฎหมายต่อชีวิต ร่างกาย และทรัพย์สินของบุคคลภายนอก

#### 2.3.4 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2550

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดทำแผนผังโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน โดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ในกรณีที่ดินคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร พิจารณาเห็นเป็นการจำเป็นเพื่อประโยชน์ในทางเศรษฐกิจและสังคม โดยคำนึงถึงประเภทของการจัดสรรที่ดิน ที่ตั้งของที่ดินการผังเมือง คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครจะผ่อนผันการปฏิบัติตามข้อกำหนดนี้เป็นการเฉพาะรายก็ได้

**2.3.4.1** **สาระสำคัญของข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน** ในการออกข้อกำหนด ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เกี่ยวกับข้อกำหนดฉบับนี้ประกอบไปด้วย หลักเกณฑ์ ดังนี้

- (1) หลักเกณฑ์การจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน
- (2) ขนาดและเนื้อที่ของที่ดินที่ทำการจัดสรร
- (3) ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุข
- (4) ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
- (5) ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการคมนาคม การจราจร และความปลอดภัย
- (6) ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุขโรค
- (7) ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการผังเมือง
- (8) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการอื่นที่จำเป็นต่อการรักษาสภาพแวดล้อม การส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่และการบริหารชุมชน

**2.3.4.2** **เกณฑ์การจัดทำโครงการ** ข้อกำหนด เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2550 ได้กำหนดหลักเกณฑ์ การพิจารณาขนาดของโครงการจัดสรรที่ดินไว้ในข้อ 9 เกี่ยวกับขนาดที่ดิน และจำนวนแปลงที่ทำการจัดสรร และข้อ 16 เกี่ยวกับการกำหนดขนาดความกว้างของเขตทาง และความกว้างของผิวถนนที่สามารถสร้างโครงการในแต่ละขนาดได้ ดังนี้

ตารางที่ 2-2 เกณฑ์การแบ่งขนาดโครงการตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินฯ

กรุงเทพมหานคร

ขนาดโครงการ / เกณฑ์	โครงการขนาดเล็ก	โครงการขนาดกลาง	โครงการขนาดใหญ่
ขนาดของที่ดินจัดสรร จำนวนแปลง/ไร่	ไม่เกิน 99 แปลง หรือไม่เกิน 19 ไร่	100 – 499 แปลง หรือ 19 – 100 ไร่	500 แปลงขึ้นไป หรือ มากกว่า 100 ไร่
ขนาดของถนน	เขตทางไม่ต่ำกว่า 9.00 เมตร โดยมี ความกว้างของผิว จราจรไม่ต่ำกว่า 6.00 เมตร	(100 - 300 แปลง) เขตทางไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร โดยมี ความกว้างของผิว จราจรไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตร (300 – 499 แปลง) เขตทางไม่ต่ำกว่า 16.00 เมตร โดยมี ความกว้างของผิว จราจรไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร	เขตทางไม่ต่ำกว่า 18.00 เมตร โดยมี ความกว้างของผิว จราจรไม่ต่ำกว่า 13.00 เมตร มีเกาะ กลางถนนกว้างไม่ น้อยกว่า 1.00 เมตร และมีทางเท้ากว้าง ข้างละ 2.00 เมตร

จากตารางที่ 2-2 สรุปเกณฑ์การแบ่งขนาดของโครงการ ได้คือ

ขนาดของที่ดินจัดสรร แบ่งเป็น 3 ขนาด คือ

1. ขนาดเล็ก จำนวนแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายไม่เกิน 99 แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการต่ำกว่า 19 ไร่
2. ขนาดกลาง จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายตั้งแต่ 100 - 499 แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการ 19 - 100 ไร่
3. ขนาดใหญ่ จำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายตั้งแต่ 500 แปลง หรือเนื้อที่ทั้งโครงการเกินกว่า 100 ไร่

อีกเกณฑ์หนึ่งที่เป็นข้อกำหนดในแต่ละขนาดโครงการ คือ ที่ดินแปลงย่อยในโครงการทุกแปลงต้องติดถนนที่ใช้เป็นสาธารณูปโภคสำหรับเป็นทางเข้าออกของรถยนต์ โดยมีความกว้างของหน้าแปลงต้องไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร

ขนาดของถนนที่ต้องจัดให้มีการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการให้มีความกว้างของเขตทางและผิวจราจรเป็นสัดส่วนกับจำนวนที่ดินแปลงย่อย ดังนี้

1. ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยไม่เกิน 99 แปลง หรือเนื้อที่ต่ำกว่า 19 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 9.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจร ไม่ต่ำกว่า 6.00 เมตร

2. ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 100 - 499 แปลงหรือเนื้อที่ 19 - 50 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตร

3. ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 300 - 499 แปลง หรือเนื้อที่เกินกว่า 50 ไร่ แต่ไม่เกิน 100 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 16.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร

4. ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป หรือมากกว่า 100 ไร่ขึ้นไป ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 18.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 13.00 เมตร มีเกาะกลางถนนกว้างไม่น้อยกว่า 1.00 เมตร และมีทางเท้ากว้างข้างละ 2.00 เมตร ในกรณีที่ดินแปลงย่อยมีหน้าแปลงที่ดินติดต่อกับเขตห้ามปลูกสร้างอาคารในทางหลวงแผ่นดิน ทางหลวงท้องถิ่น ให้ปรับปรุงเขตทางนั้นเป็นผิวจราจร โดยให้เชื่อมเป็นส่วนเดียวกับผิวจราจรของทางหลวง นอกจากนี้จะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

ตารางที่ 2-3 ขนาดที่ดินในแบ่งที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรร

ประเภทโครงการ จัดสรรที่ดิน	ที่ดินเปล่า หรือบ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์
ความกว้างหรือยาว	ไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร	ไม่ต่ำกว่า 9.00 เมตร	ไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร
เนื้อที่	ไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา หรือ ไม่ต่ำกว่า 60 ตารางวา (หากขนาดกว้าง ยาว ไม่ได้ตามเกณฑ์)	ไม่ต่ำกว่า 35 ตารางวา	ไม่ต่ำกว่า 16 ตารางวา

จากตารางที่ 2-3 สรุปได้ว่า

การจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะภายในโครงการจัดสรรที่ดินต้องทำในที่ดินที่มีชื่อผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินเท่านั้น การจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ที่ดินแปลงย่อยจะต้องมีขนาดและเนื้อที่ของที่ดินแยกเป็นประเภท ดังนี้

1 การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายเฉพาะที่ดิน หรือที่ดินพร้อมอาคารประเภท บ้านเดี่ยว ที่ดินแปลงย่อยต้องมีขนาดความกว้าง หรือ ความยาวไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา หากความกว้างหรือความยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าว ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 60 ตารางวา

2 การจัดสรรที่ดิน เพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภท บ้านแฝด ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 9.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 35 ตารางวา

3 การจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคารประเภทบ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์ ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 16 ตารางวา

ระยะห่างของตัวอาคารจากเขตที่ดินและการเว้นช่องว่างระหว่างแปลงที่ดินให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร ห้ามแบ่งแปลงที่ดินเป็นแนวตะเข็บ เป็นเศษเสี้ยวหรือมีรูปร่างที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ เพื่อประโยชน์ในการจัดขนาด และจำนวนของระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้เพียงพอต่อการใช้ประโยชน์ในที่ดินของโครงการจัดสรรที่ดินในอนาคต ให้ที่ดินแปลงอื่นในโครงการจัดสรรที่ดินซึ่งมีเนื้อที่เกินกว่า 100 ตารางวาขึ้นไปจะต้องนำมารวมเพื่อคำนวณจำนวนแปลงที่ดินใหม่โดยใช้เกณฑ์เฉลี่ยเนื้อที่ 100 ตารางวา ต่อ 1 แปลง จำนวนแปลงที่ดินที่คำนวณได้ จากเกณฑ์เฉลี่ยนี้ให้นำไปรวมกับจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จัดขนาดตามเกณฑ์กำหนดเพื่อใช้ในการกำหนดขนาดและจำนวนระบบสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะตามข้ออื่น ๆ ต่อไปหากลักษณะทั่วไปของการจัดสรรที่ดินเป็นการแบ่งที่ดินแปลงย่อยเป็นประเภท บ้านแฝด บ้านแถวและอาคารพาณิชย์รวมกันเกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่จัดจำหน่ายทั้งโครงการ ให้ใช้เกณฑ์เฉลี่ยของเนื้อที่ บ้านแฝด บ้านแถว และอาคารพาณิชย์ทุกแปลงในโครงการจัดสรรที่ดินนั้น เป็นเกณฑ์เฉลี่ยต่อ 1 แปลง จำนวนแปลงที่ดินที่คำนวณได้จากเกณฑ์เฉลี่ยนี้ให้นำไปรวมกับจำนวนบ้านแฝดบ้านแถว และอาคารพาณิชย์ เพื่อใช้ในการกำหนดขนาดและจำนวนระบบสาธารณูปโภค และบริการ

## 2.4 แนวคิดเรื่องการกระจายอำนาจ

จากการที่มีการนำเอาพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาใช้ในการควบคุมการจัดสรรที่ดินแทนประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 โดยมีจุดมุ่งหมายที่จะกระจายอำนาจในการพิจารณาไปสู่ท้องถิ่น ซึ่งการกระจายอำนาจไปสู่ส่วนภูมิภาคนั้นเกิดจากแนวคิด<sup>8</sup>

### 2.4.1 การแบ่งอำนาจทางการปกครอง (Deconcentration)

เนื่องจากการรวมอำนาจการปกครองไว้ในส่วนกลางมีอุปสรรคและปัญหาสำคัญที่ไม่สนองตอบความต้องการส่วนรวมของประชาชนในท้องถิ่นต่างๆ ได้อย่างทั่วถึง เป็นเหตุให้เกิดความล่าช้าในการปฏิบัติราชการ จึงมีวิธีการขยายหลักการการรวมอำนาจปกครองด้วยหลักการมอบอำนาจการปกครองให้แก่ส่วนภูมิภาค ซึ่งเป็นการมอบอำนาจการตัดสินใจหรือการวินิจฉัยหลักการบางส่วนในกรอบวัตถุประสงค์ของกฎหมาย ให้กับเจ้าหน้าที่ซึ่งราชการส่วนกลางได้ออกไปยังประจำยังท้องถิ่นต่างๆ ในส่วนภูมิภาค ทั้งนี้ เพื่อจะได้ตัดสินใจหรือวินิจฉัยสั่งการได้รวดเร็วขึ้นโดยไม่ต้องรอการตัดสินใจจากผู้บังคับบัญชาที่ปฏิบัติงานอยู่ในส่วนกลาง

### 2.4.2 การกระจายอำนาจบริหาร (Decentralization)

การกระจายอำนาจ เป็นวิธีการที่รัฐมอบอำนาจปกครองบางส่วน ให้แก่องค์กรอื่นที่ไม่ได้เป็นส่วนหนึ่ง ของหน่วยการบริหารราชการส่วนกลาง โดยให้องค์กรนั้นมีอิสระในการไปจัดทำบริการสาธารณะบางอย่างได้ตามสมควร ไม่ต้องขึ้นอยู่กับการบังคับบัญชา เพียงแต่ขึ้นอยู่กับหน่วยการบริหารราชการส่วนกลางเท่านั้น หรืออีกนัยหนึ่งก็คือรัฐมอบอำนาจในการปกครอง ซึ่งเจ้าหน้าที่หน่วยงานบริหารราชการส่วนกลางเป็นผู้ดำเนินการอยู่ในท้องถิ่น หรือองค์กรอันมิใช่เป็นส่วนหนึ่งของการบริหารราชการส่วนกลางรับดำเนินการไปเอง

---

<sup>8</sup> ธนู บุญเลิศและคณะ. ปัญหาและอุปสรรคในการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543: ศึกษาเฉพาะกรณีเงื่อนไขเกี่ยวกับระยะเวลาในการพิจารณาอนุญาตจัดสรรที่ดิน. เอกสารในการศึกษาอบรมหลักสูตรนักบริหารงานที่ดินระดับสูง โรงเรียนนักบริหารระดับสูง กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย. 2544.

## 2.5 งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

### 2.5.1 วิชยานิพนธ์ของนันทวัลย์ วุฒินันท์<sup>9</sup> เรื่อง : ขั้นตอนและระยะเวลาเตรียมการเพื่อขออนุญาตจัดสรรที่ดิน กรณีศึกษาโครงการขนาดใหญ่ในจังหวัดปทุมธานี

ผลการศึกษา วิชยานิพนธ์ฉบับนี้ ทำการศึกษาขั้นตอนและระยะเวลาในการเตรียมการเพื่อขออนุญาตจัดสรรที่ดินในโครงการขนาดใหญ่ และสาเหตุ ปัญหาในการเตรียมการขออนุญาตผ่านหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยศึกษาข้อมูลจากสำนักงานที่ดินปทุมธานี เกี่ยวกับจำนวนโครงการจัดสรรที่ดินที่ทำการยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 เพื่อทำการคัดเลือกตัวอย่าง รวมทั้งการศึกษาข้อมูลเอกสารจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง และสัมภาษณ์ตัวแทนหน่วยงานราชการ และตัวแทนผู้ประกอบการ

จากการศึกษา พบว่า การพิจารณาอนุญาตของแต่ละหน่วยงานแต่ละหน่วยงานส่วนใหญ่ จะใช้ระยะเวลายาวนานกว่าที่หน่วยงานกำหนดไว้ สาเหตุเนื่องมาจาก

- (1) ปริมาณงานให้พิจารณาจำนวนมาก
- (2) บุคลากรขาดความชำนาญ เนื่องจากมีการสับเปลี่ยนโยกย้ายเลื่อนชั้นเลื่อนตำแหน่ง
- (3) ลำดับขั้นตอนการอนุมัติมีหลายขั้นตอน โดยเฉพาะผู้บริหารระดับสูง ซึ่งต้องใช้เวลานาน
- (4) งานต่างๆ ไม่สามารถทำพร้อมกัน งานบางงาน จะต้องรอให้ผ่านงาน ของหน่วยงานอื่นก่อน
- (5) ผู้ประกอบการขาดการติดต่อสื่อสารกับหน่วยงานต่างๆ จึงไม่รู้ระบบงานของหน่วยงานนั้นๆ

### 2.5.2 วิชยานิพนธ์ของชูรส รุ่งทิววุฒิ<sup>10</sup> เรื่อง : กระบวนการพิจารณาเห็นชอบรายการการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการประเภทจัดสรรที่ดิน

ผลการศึกษา วิชยานิพนธ์ฉบับนี้ ทำการศึกษาสภาพและปัญหา กระบวนการพิจารณาเห็นชอบรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม ของสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและ

---

<sup>9</sup> นันทวัลย์ วุฒินันท์. ขั้นตอนและระยะเวลาเตรียมการเพื่อขออนุญาตจัดสรรที่ดิน : กรณีศึกษาโครงการขนาดใหญ่ในจังหวัดปทุมธานี. วิชยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย., 2545. หน้า ง.

<sup>10</sup> ชูรส รุ่งทิววุฒิ. กระบวนการพิจารณาเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการประเภทจัดสรรที่ดิน. วิชยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ สาขาวิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย., 2547. หน้า ง.

สิ่งแวดล้อม โดยศึกษาจากรายงาน และเอกสารที่เกี่ยวข้อง สัมภาษณ์ผู้ประกอบการ ผู้จัดทำ รายงาน และคณะกรรมการพิจารณารายงานของโครงการจัดสรรที่ดิน ในกรุงเทพมหานครและ ปริมณฑล ที่ผ่านการพิจารณาเห็นชอบ ระหว่างปี พ.ศ.2543 – 2547

จากการศึกษา พบว่า ความล่าช้าที่ส่งผลให้การดำเนินโครงการโดยตรง มีสาเหตุมาจากการแก้ไขเพิ่มเติมรายงาน เนื่องจากเนื้อหารายงานไม่ครบถ้วน ไม่ถูกต้อง หรือกำหนดมาตรการ ป้องกันหรือลดผลกระทบสิ่งแวดล้อมไม่เหมาะสม ในหัวข้อการระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบน้ำใช้ ระบบกำจัดขยะมูลฝอย การจราจร การใช้ประโยชน์ที่ดิน สุนทรียภาพ เศรษฐกิจและ สังคม รายละเอียดโครงการ และการดำเนินการก่อสร้าง ทั้งนี้พบว่าปัญหาส่วนหนึ่งมาจากที่ ผู้ประกอบการขาดความรู้ ความเข้าใจ และไม่ใส่ใจ จึงไม่ได้จัดเตรียมข้อมูลที่จำเป็นแก่บริษัท จัดทำรายงานฯ ประกอบกับบริษัทจัดทำรายงานฯส่วนหนึ่งไม่ได้ตรวจสอบข้อมูลให้ถูกต้อง ด้วย ขาดเจ้าหน้าที่เชี่ยวชาญเฉพาะด้านทำให้ต้องมีการแก้ไขรายงานฯสองถึงห้าครั้งขึ้นอยู่ในแต่ละ โครงการ

### 2.5.3 วิทยานิพนธ์ของทรงพล จิตร์หาญ<sup>11</sup> เรื่อง : แนวทางการจัดทำรูปแบบ รายการประกอบ รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม

ผลการศึกษา วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ทำการศึกษารูปแบบ ที่อยู่ในรายงานฯ การวิเคราะห์ ปัญหา และจัดทำเสนอแนะ โดยอาศัยจากข้อมูลจากรายงานฯ และเอกสารที่เกี่ยวข้อง สัมภาษณ์ กรรมการผู้ชำนาญการฯ เจ้าหน้าที่ สผ. ผู้จัดทำรายงาน และสถาปนิก เพื่อทราบถึงปัญหาและ เสนอแนะรูปแบบรายการที่เหมาะสม ทั้งนี้กำหนดศึกษาเฉพาะรูปแบบรายการสถาปัตยกรรม และ โครงการประเภท อาคารที่อยู่อาศัยรวม เท่านั้น

จากการศึกษา พบว่า รูปแบบรายการที่ใช้ประกอบในรายงานฯประกอบด้วย หมวด รายละเอียดโครงการในหัวข้อที่ตั้งโครงการ แผนผังโครงการ รูปแบบอาคารและสิ่งปลูกสร้าง แนว ระยะถอยร่น และพื้นที่สีเขียว และหมวดคุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ ในหัวข้อการบำบัดน้ำ เสีย การระบายน้ำ การคมนาคมขนส่ง การจัดการมูลฝอย ระบบอค์คิภัย การใช้ประโยชน์ที่ดินและ สุนทรียภาพ พบปัญหาแสดงข้อมูลไม่ครบถ้วนสมบูรณ์ และขาดรายละเอียดที่จำเป็น แสดงข้อมูล

<sup>11</sup> ทรงพล จิตร์หาญ. แนวทางการจัดทำรูปแบบรายการประกอบ รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการ ประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารศึกษาศาสตร์ สาขาวิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย., 2550. หน้า ง.

ที่ชัดเจน ทั้งรูปแบบและสัญลักษณ์ที่ใช้สื่อความหมาย แสดงรายละเอียดมากเกินไปและข้อมูลหลายเรื่องพร้อมกัน และการย่อแบบก่อสร้างทำให้อ่านยาก เกิดความสับสน ไม่เข้าใจ และยากในการพิจารณาตรวจสอบ จึงให้จัดทำใหม่ หรือขอข้อมูลเพิ่มเติม เป็นเหตุให้เพิ่มระยะเวลาในกระบวนการพิจารณารายงานฯ

#### 2.5.4 วิทยานิพนธ์ของดิษพงศ์ พงษ์รัตนกุล<sup>12</sup> เรื่อง : เอกสารราชการประกอบในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ศึกษากรณีโครงการอาคารอยู่อาศัยรวม

ผลการศึกษา วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ทำการศึกษาสภาพปัจจุบันและปัญหาของเอกสารราชการที่เกิดขึ้น โดยศึกษาจากแนวทางที่สำนักงานโยธาและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมกำหนด รายงานที่ผู้ประกอบการจัดทำและรายงานการประชุมคณะกรรมการฯ

จากการศึกษา พบว่าโครงการที่ผ่านการพิจารณาโดยไม่ติดปัญหาเรื่องเอกสารราชการ มีการยื่นเอกสารราชการตามที่แนวทางการจัดทำรายงานระบุไว้ครบถ้วนตั้งแต่การยื่นครั้งแรก นอกจากนี้พบว่าโครงการอาคารอยู่อาศัยรวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม เกิดจากความไม่เข้าใจในเอกสาร ทำให้เกิดปัญหาการยื่นเอกสารไม่ครบถ้วน และยื่นเอกสารราชการไม่ถูกต้องตามที่คณะกรรมการผู้ชำนาญการฯ ใช้ประกอบการพิจารณารายงาน.

### บทที่ 3

---

<sup>12</sup> ดิษพงศ์ พงษ์รัตนกุล. เอกสารราชการประกอบในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม : ศึกษากรณีโครงการอาคารอยู่อาศัยรวม. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารศึกษาศาสตร์ สาขาวิชาเคหกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย., 2552. หน้า ง.

## การจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

ในบทนี้ผู้วิจัยได้ทำการศึกษาข้อมูลทุกมิติโดยการรวบรวมข้อมูลเอกสารจากแหล่งข้อมูลต่างๆ ที่มีความเกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน ได้ศึกษาข้อมูลดังนี้

### 3.1 ขั้นตอนการจัดสรรที่ดิน

#### 3.2 การดำเนินการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

### 3.1 ขั้นตอนการจัดสรรที่ดิน

ในการดำเนินการจัดสรรที่ดินของผู้ประกอบการ มีขั้นตอนในการทำจัดสรรที่ดินออกได้เป็น 3 ขั้นตอนดังนี้ คือ

#### 3.1.1 ขั้นตอนการจัดหาที่ดิน

ผู้ที่ประสงค์จะทำการจัดสรรที่ดิน จะต้องเตรียมการในการจัดหาซื้อที่ดิน มาเป็นวัตถุประสงค์เพื่อทำธุรกิจการจัดหาซื้อที่ดินผู้ประกอบการควรจะทำการศึกษาถึงสิ่งต่างๆ เหล่านี้มาก่อน

(1) ทำเลที่ตั้ง ผู้ประกอบการควรจะต้องมีความรู้ในการเลือกทำเลที่ตั้ง โครงการดีพอสมควร ใกล้แหล่งชุมชน ติดแม่น้ำ ติดคลอง มีแหล่งรองรับขยะ

(2) ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องก่อนการตัดสินใจซื้อ เช่นเดียวกับ กฎหมายผังเมือง กำหนดให้ที่ดินบริเวณนั้นเป็นที่ดินประเภทใดสามารถทำการจัดสรรที่ดินได้หรือไม่ กรณีที่ดินไม่มีน้ำประปา ผ่านผู้จัดสรรจะต้องหาแหล่งน้ำเอง ต้องเชตวิกฤตน้ำบาดาลด้วยว่าอยู่ในเขตใด เป็นเขตพื้นที่ห้ามทำการขุดเจาะน้ำบาดาลหรือไม่

(3) สาธารณูปโภคและสาธารณูปการ ของภาครัฐว่าได้ให้บริการเข้ามา ถึงที่ดินหรือไม่ หรือจะมีอะไรบ้างในอนาคตอันใกล้นี้ ไฟฟ้า ประปา และมีบริการอื่นใดบ้างที่ให้ความสะดวก เช่น มีรถเมล์ผ่านที่ดิน มีการเดินทางไปมาสะดวกไม่ห่างไกลความเจริญมากนัก

#### 3.1.2 ขั้นตอนการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

ในการศึกษาขั้นตอนนี้จะเป็นการศึกษาเอกสาร ที่ใช้ในการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ซึ่งจะอธิบายในขั้นตอนที่ 3.2 การดำเนินการขออนุญาตจัดสรรที่ดินต่อไป

**3.1.2.1 การรังวัดแบ่งแยกที่ดินแปลงย่อย** เมื่อผู้ประกอบการได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินแล้ว ก็สามารถทำการยื่นขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินจัดสรรมีขั้นตอนดังนี้

(1) ยื่นขอรังวัดแบ่งแยกจัดสรร ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่ดินนั้นตั้งอยู่ โดยจะต้องทำการรังวัดแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยให้ตรงกับผังจัดสรรที่ได้รับการอนุญาตชำระเงินค่าค่าขอเสนอหัวหน้าช่างรังวัดนัดวันรังวัด

(2) จ่ายเงินค่ามัดจำรังวัด และรับมอบหมายรังวัด เพื่อจัดส่งให้ที่ดินข้างเคียงมาทำการชี้เขตในวันรังวัด

(3) ทำการรังวัดตามวันนัดหมาย โดยจะต้องมีเจ้าของที่ดินข้างเคียงมาชี้เขตร่วมด้วยถ้าที่ดินติดทางสาธารณะ หรือทางหลวง หรือคลองชลประทาน ก็ต้องมีตัวแทนของหน่วยงานมาชี้เขตด้วย ถ้าเจ้าของที่ดินข้างเคียงมาเซ็นครบ ช่างรังวัดก็สามารถส่งเรื่องได้เมื่อทำการรังวัดเสร็จ แต่ถ้าเจ้าของที่ดินข้างเคียงมาเซ็นชี้เขตไม่ครบก็ต้องประกาศ 30 วัน ช่างรังวัดทำการรังวัดเรียบร้อยแล้ว ส่งเรื่องให้ฝ่ายทะเบียน

(4) ฝ่ายทะเบียนแจ้งผู้ขอโฉนดที่ดินมาทำการจดทะเบียน และออกโฉนดที่ดินแปลงย่อยในสารบัญหลังโฉนดที่ดินแปลงย่อยจะต้องมีการครอบงำนองกรณีที่ดินติดจำนอง และจะต้องระบุภาระหนี้จำนองตามบัญชีเฉลี่ยหนี้ที่ได้แสดงไว้ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน

(5) รับโฉนดที่ดินแปลงย่อย

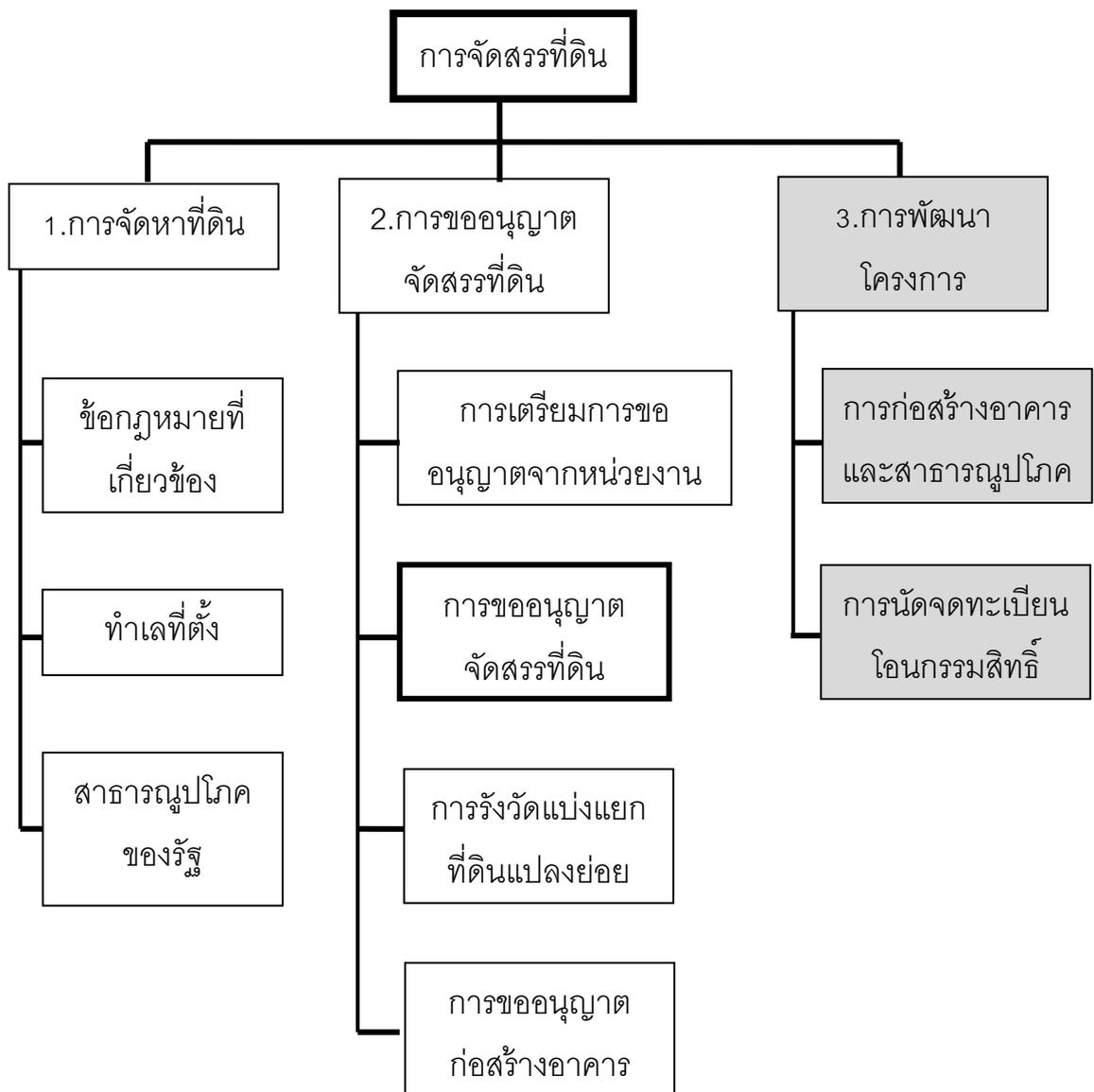
**3.1.2.2 การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร** ผู้ประกอบการสามารถยื่นขออนุญาตก่อสร้างอาคารได้ก็ต่อเมื่อได้รับการอนุญาตจัดสรรที่ดิน โดยยื่นที่สำนักงานเขต หรือหน่วยงานท้องถิ่นที่ดูแลรับผิดชอบพื้นที่ที่โครงการตั้งอยู่

**3.1.2.3 ขอลอกทะเบียนบ้าน** เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้รับใบอนุญาตก่อสร้างแล้วจึงจะยื่นขอลอกทะเบียนบ้านได้ โดยยื่นที่สำนักงานเขตที่เกี่ยวข้อง (อยู่ในกทม.) ต่างจังหวัดยื่นที่อำเภอ

### 3.1.3 ขั้นตอนการพัฒนาโครงการ

เมื่อผู้ประกอบการได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ก็สามารถทำการโฆษณาเปิดขายโครงการได้ และทำการพัฒนาที่ดินทำการก่อสร้างอาคารได้ตามแบบ ที่รับอนุญาตจากสำนักงานเขต หรือหน่วยงานท้องถิ่น

แผนผัง 3-1 แสดงขั้นตอนการจัดสรรที่ดิน



ที่มา : นันทวัลย์ วุฒินันท์, 2547

### 3.2 การดำเนินการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

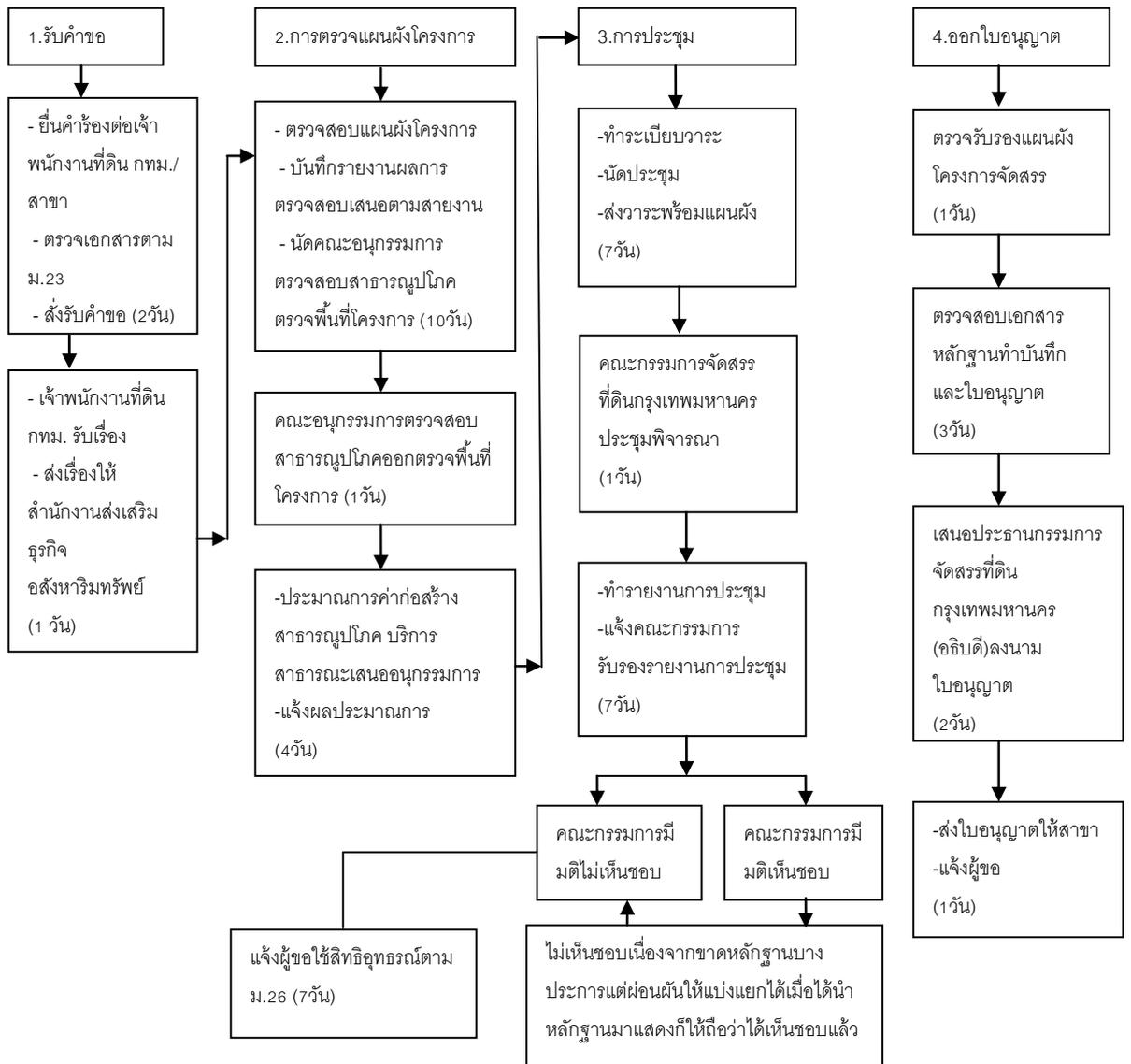
ผู้ประกอบการที่ประสงค์จะทำการแบ่งแยกที่ดินออกเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่าย ตั้งแต่ สิบแปลงขึ้นไปเพื่อจำหน่าย ไม่ว่าจะเป็นที่ดินเพื่อทำการเกษตรกรรม ก็ต้องขออนุญาตทำการ จัดสรรที่ดินก่อนโดยจะต้องดำเนินการดังนี้

(1) การเตรียมการเพื่อขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ประกอบการที่ต้องการจะทำการ จัดสรรที่ดินก่อนที่ทำการยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดินได้ จะต้องจัดเตรียมติดต่อขออนุญาตจาก หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องซึ่งเป็นผู้ดูแลรับผิดชอบในพื้นที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่

(2) การขออนุญาตจัดสรรที่ดิน เมื่อผู้ประกอบการได้รับหนังสืออนุญาต หรือความ เห็นชอบจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องครบถ้วนแล้ว ก็สามารถรวบรวมเอกสารเพื่อยื่นขออนุญาตทำ การจัดสรรที่ดิน ในส่วนนี้เป็นส่วนที่ผู้วิจัยทำการศึกษา

ในการเตรียมหลักฐานและเอกสารที่ต้องใช้ในการประกอบการขออนุญาตจัดสรรที่ดินได้ กล่าวมาข้างต้นแล้ว โดยมีขั้นตอนและหลักเกณฑ์ในการขออนุญาต ดังนี้

แผนผังที่ 3-2 แสดงขั้นตอนการขออนุญาตจัดสรรที่ดินในกรุงเทพมหานคร



ที่มา : สำนักงานส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 2554

(1) ยื่นคำขอที่สำนักงานที่ดินสาขา พร้อมแฟ้มโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รวบรวมเอกสารที่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เอกสารบริษัทฯ สำเนาโฉนดที่ดิน ที่มีชื่อผู้ขออนุญาตฯ เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ แผนผังแบ่งแปลงย่อย โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน หนังสือคำประกันสาธารณูปโภค ส่วนที่ยังดำเนินการไม่แล้วเสร็จ หนังสือคำประกันค่าดูแลรักษาสาธารณูปโภคร้อยละ 7 ของค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคที่ทำการก่อสร้างแล้ว โดยต้องมีการหมายสี่

ในแผนผังแสดงให้เห็นงานก่อสร้างสาธารณูปโภคที่ทำการก่อสร้างแล้ว หนังสือยินยอมธนาคารให้ทำการจัดสรรที่ดิน และบัญชีเฉลี่ยหนี้ จากธนาคารผู้รับจำนอง สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งก่อสร้าง หรือสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเปล่า ตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดไว้ ฯลฯ จัดแฟ้มจำนวน 11 แฟ้ม เจ้าหน้าที่ตรวจสอบเอกสารครบถ้วนแล้วถึงจะลงรับพร้อมให้ชำระเงินค่าธรรมเนียม

(2) เจ้าหน้าที่สรุปเรื่องเสนอให้เจ้าพนักงานที่ดินสาขาลงนาม นำส่งสำนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าหน้าที่งานจัดสรรรับเรื่อง ออกตรวจสภาพพื้นที่โครงการ เพื่อดูงานก่อสร้างสาธารณูปโภค และประมาณราคาค้าประกันสาธารณูปโภค ส่วนที่ยังดำเนินการไม่แล้วเสร็จ ตรวจสอบแผนผังโครงการว่าได้มีการวางผังแปลงย่อย และจัดให้มีสาธารณูปโภคได้ตามกำหนด หรือเขียนโครงการจัดสรรที่ดินระบุรายละเอียดตามที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กำหนดให้ครบถ้วนสรุปเรื่อง จัดวาระการประชุม เพื่อเสนอให้ผู้ว่าราชการจังหวัดในฐานะประธานคณะกรรมการการจัดสรรที่ดินกำหนดวันประชุม หรืออาจมอบหมายให้รองผู้ว่าราชการเป็นประธานประชุมแทน

(3) คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณา โดยจะต้องพิจารณาให้แล้วเสร็จภายใน 45 วัน นับตั้งแต่วันที่รับคำขอเจ้าหน้าที่สรุปรายงานการประชุม เสนอให้คณะกรรมการรับรองรายงานการประชุมพร้อมทั้งสรุปเรื่องออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินให้กับโครงการ

(4) การที่ผ่านมติคณะกรรมการเห็นชอบ ให้ทำการจัดสรรที่ดินได้ โดยจะต้องออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินให้แล้วเสร็จภายใน 7 วัน (ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ไม่ได้ระบุไว้ว่าเป็น 7 วันทำการ ฉะนั้น จึงนับวันต่อเนื่องจนครบ) โดยผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นผู้ลงนามในใบอนุญาต

(5) เจ้าหน้าที่สรุปเรื่องส่งใบอนุญาตจัดสรร พร้อมแผนผังที่ผ่านการรับรองแล้ว และแฟ้มจัดสรรที่ดิน จำนวน 2 ชุด จัดส่งให้สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่เกี่ยวข้องเพื่อแจ้งให้ผู้จัดสรรรับทราบ และมาชำระค่าธรรมเนียมใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน ในราคาไร่ละ 250 บาท พร้อมทั้งต้องนำโฉนดที่ดินมาประทับตราในสารบัญหลังจาก “ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน”

## บทที่ 4

### ผลการศึกษาข้อมูล

ภายหลังที่ผู้วิจัยได้ทำการเก็บ และทำการศึกษาข้อมูลเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ในบทนี้ผู้วิจัย จะทำการแจกแจงข้อมูล เกี่ยวกับเอกสารที่ใช้ในการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ข้อมูลที่ผู้วิจัยทำการ เก็บรวบรวมนี้มาจากทั้งข้อมูลที่เป็นข้อมูลทุติยภูมิ จากรายงานการประชุม ของสำนักส่งเสริมธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ เอกสารประกอบการขออนุญาตจัดสรรที่ดินของโครงการที่ยื่นขออนุญาตจัดสรร ที่ดินภายในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ.2553 ถึง 31 ธันวาคม ปีเดียวกันรวม จำนวน 138 โครงการ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ซึ่งในบทนี้ผู้วิจัยได้รวบรวม แจกแจงรายละเอียดข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับเอกสารที่ใช้ในการ ขออนุญาตจัดสรรที่ดินในกรุงเทพมหานคร ได้ดังนี้

- 4.1 การศึกษาเอกสารตามมาตรา 23 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน
- 4.2 การศึกษาเอกสารอื่น ที่คณะกรรมการฯเรียกเพิ่มเติม
- 4.3 รูปแบบเอกสารตามมาตรา 23 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน ที่คณะกรรมการฯใช้ ในการอนุญาตจัดสรรที่ดิน
- 4.4 รูปแบบเอกสารอื่น ที่คณะกรรมการฯใช้ในการอนุญาตจัดสรรที่ดิน

#### 4.1 การศึกษาเอกสารตามมาตรา 23 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน

วัตถุประสงค์ของการวิจัยในครั้งนี้ขอหนึ่งเพื่อ ศึกษาเอกสารที่ใช้ในการขออนุญาตจัดสรรที่ดินในกรุงเทพมหานคร จากการศึกษาเอกสาร ที่ใช้ประกอบการยื่นขออนุญาตจัดสรร ที่ผู้ยื่นขออนุญาตจัดสรรจำนวน 138 โครงการ ได้ยื่นตามมาตรา 23 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน จากการศึกษา พบว่า มีเอกสารอยู่ด้วยกัน 10 รายการคือ รายการที่เป็นเอกสาร 9 รายการ และเป็นแผนผังโครงการ 1 รายการ ส่วนเอกสาร 9 รายการนั้นประกอบด้วย โฉนดที่ดิน หนังสือยินยอมอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน และรายการเฉลี่ยรายละเอียด แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร เอกสารค้ำประกันการจัดให้มีฯ เอกสารค้ำประกันการดูแลรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ และโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน ซึ่งจะมีแผนงานโครงการ ระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค วิธีการจำหน่ายที่ดินจัดสรร ภาระผูกพันต่างๆ รวมทั้งที่ตั้งสำนักงานของผู้จัดทำรวมอยู่ด้วย

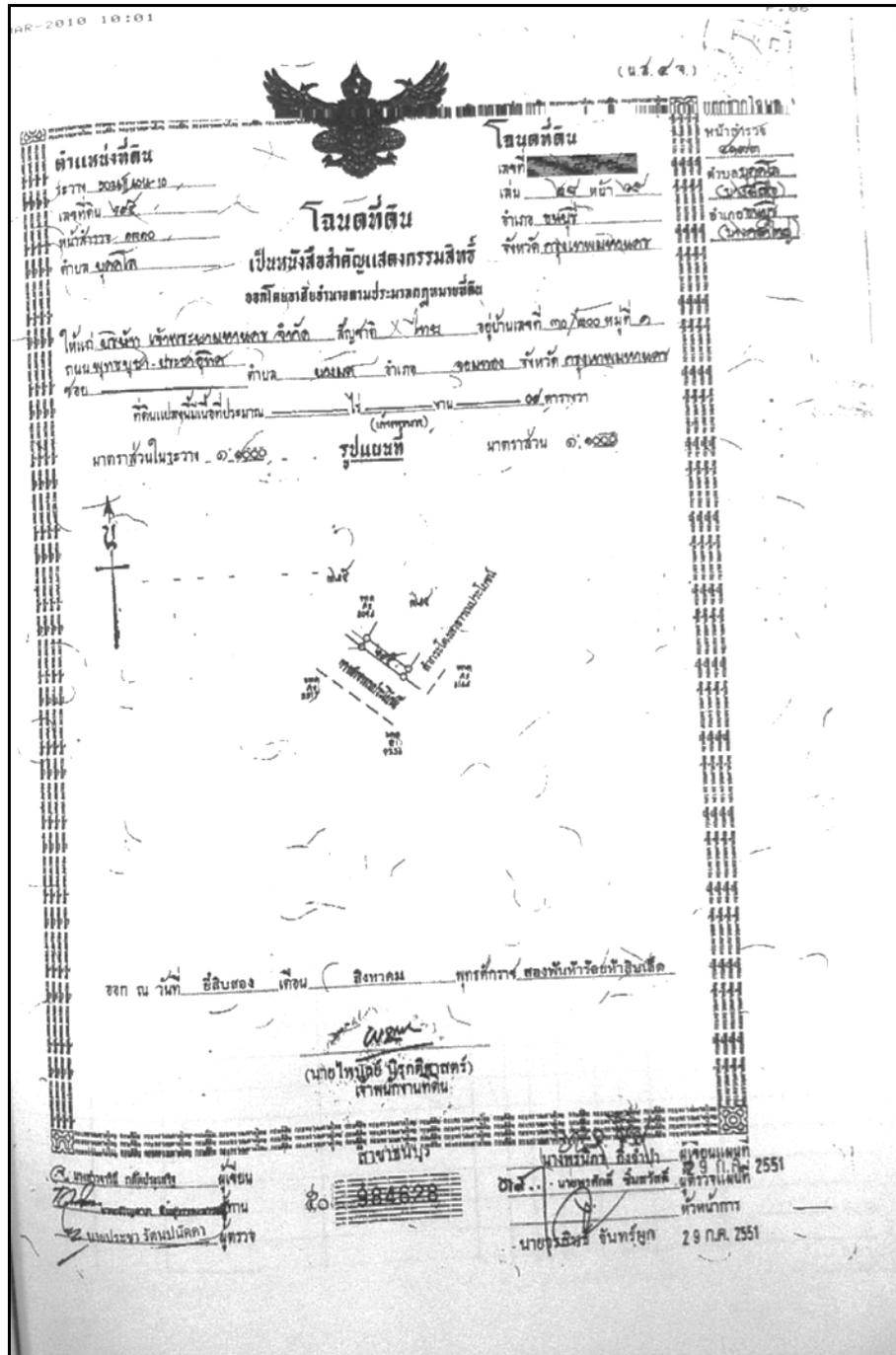
##### 4.1.1 โฉนดที่ดิน

โฉนดที่ดิน<sup>13</sup>เป็นเอกสารราชการที่แสดงสิทธิในที่ดิน เจ้าหน้าที่ที่ดินจะออกให้โดยอาศัยอำนาจตาม มาตรา 57 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งรายละเอียดโฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้มี ข้อความสำคัญดังต่อไปนี้ ชื่อตัว ชื่อสกุล ที่อยู่ของผู้มีสิทธิในที่ดิน ตำแหน่งที่ดิน จำนวนเนื้อที่ รูปแผนที่ของที่ดินแปลงนั้นซึ่งแสดงเขต ข้างเคียงทั้งสิ้น

การแสดงผลการประกอบการพิจารณาขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ในส่วนที่เป็นโฉนดที่ดินตามมาตรา 23 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน จึงต้องแสดงรายละเอียดของโฉนดตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 57 เช่นเดียวกัน กล่าวคือผู้ยื่นฯ ต้องเป็นผู้ที่มีกรรมสิทธิในที่ดินนั้นอย่างสมบูรณ์ สาระสำคัญของการแสดงสิทธิในที่ดินสำหรับผู้ยื่นฯ จึงอยู่ที่การแสดงผลตรงตามที่ได้แจ้งไว้ในส่วนประกอบการพิจารณาต่อคณะกรรมการอื่นฯ ทั้งการระบุจำนวน เลขโฉนด ที่ตั้ง และเจ้าของกรรมสิทธิในที่ดินถูกต้อง ครบถ้วน และตรงตามที่ได้แจ้งไว้ในโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน หรือแผนผังจัดสรรก็ตาม

<sup>13</sup> วีระเดช พะเยาศิริพงษ์, รวมกฎหมายที่ดิน ฉบับปรับปรุงใหม่ล่าสุด. (กรุงเทพฯ: พัฒนาศึกษา, 2553) ,หน้า 34.

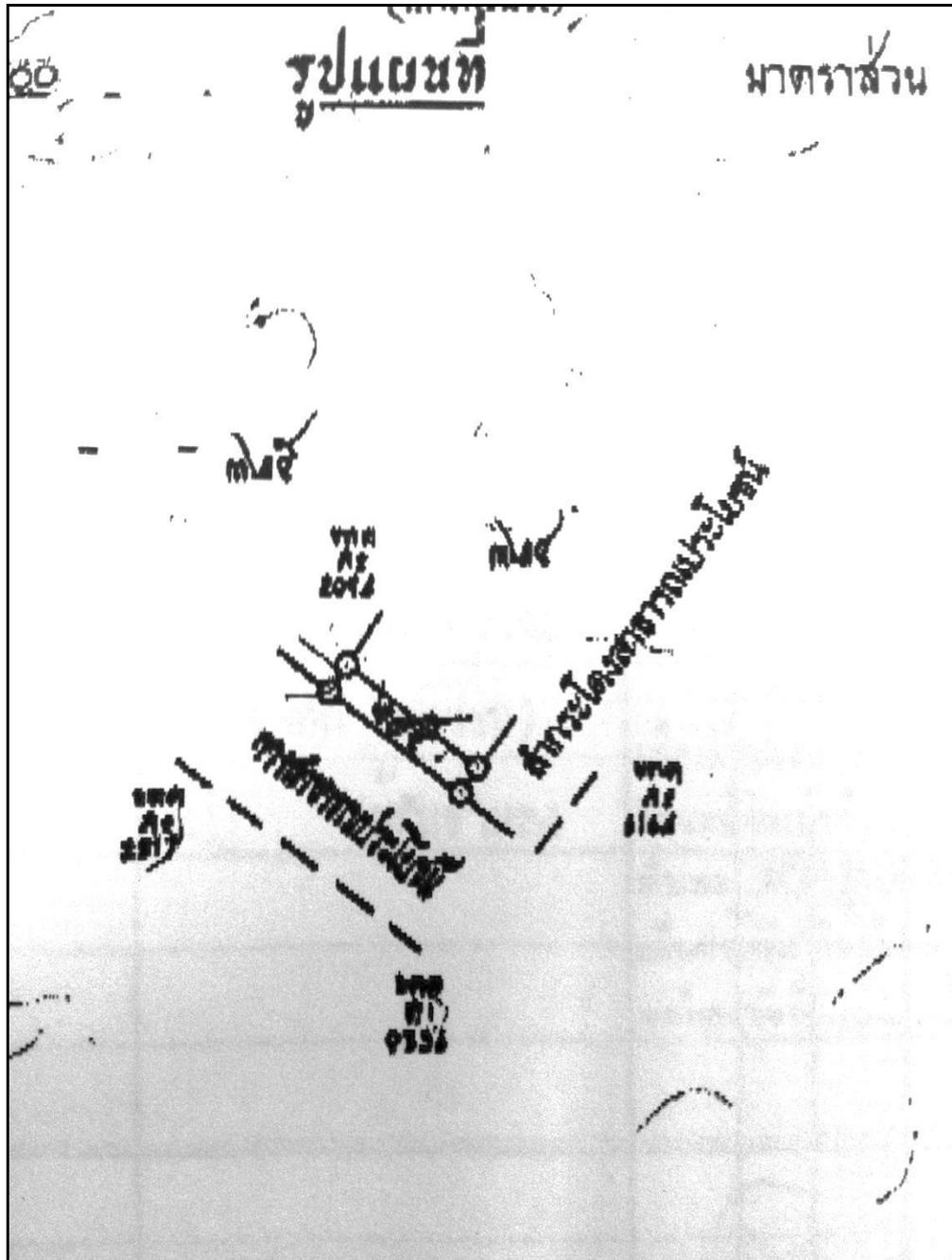
ภาพที่ 4-1 แสดงโฉนดที่ดิน (ด้านหน้า)<sup>14</sup>



ที่มา: บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด, 2553

<sup>14</sup> สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 29 พฤษภาคม 2553. รายงานการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพ ครั้งที่

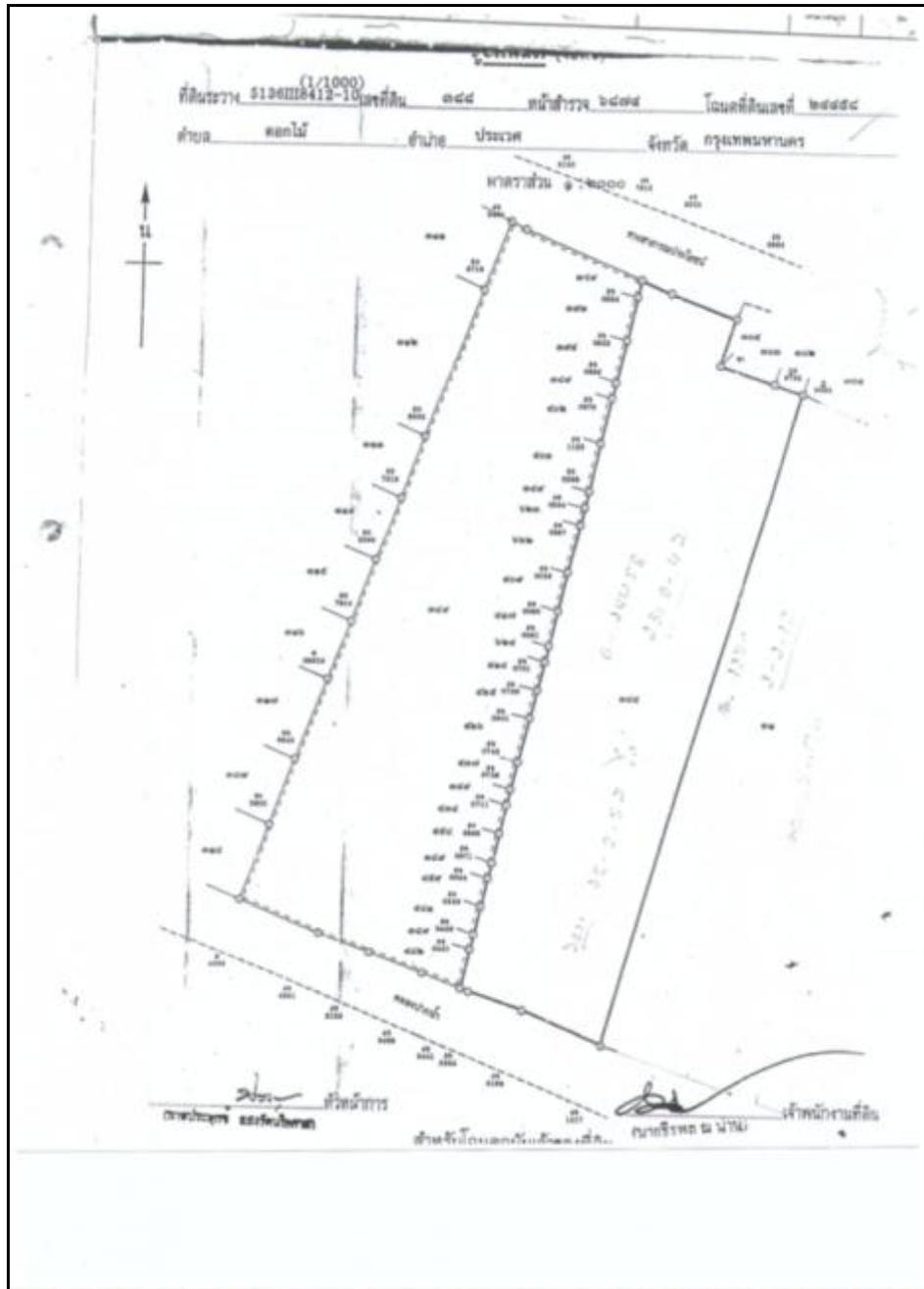
ภาพที่ 4-2 แสดงรูปแผนที่ดิน<sup>15</sup>



ที่มา: บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด, 2553

<sup>15</sup> สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 29 พฤษภาคม 2553. รายงานการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพ ครั้งที่ 5/2553.

ภาพที่ 4-3 แสดงรูปไปต่อโฉนด<sup>16</sup>



ที่มา: บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด, 2553

<sup>16</sup> สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 29 พฤษภาคม 2553. รายงานการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพ ครั้งที่ 5/2553.



2) พบ 1 โครงการที่: ผู้ยื่นฯ ไม่ได้ยื่นโฉนดที่ดินที่จะทำการจัดสรรในอนาคต

แนวทางการแก้ไขปัญหา ตามแผนผังโครงการจัดสรรผู้ยื่นฯ ได้แสดงพื้นที่ที่จะทำการจัดสรรในอนาคตเพิ่มเติม โดยระบุไว้ในแผนผังโครงการว่า “พื้นที่จัดสรรในอนาคต” ซึ่งเป็นพื้นที่ว่างเปล่า แต่เนื่องจากผู้ยื่นฯ ไม่ได้แสดงโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าว คณะกรรมการฯ จึงพิจารณาให้ผู้ยื่นฯ แสดงโฉนดที่ดินแปลงดังกล่าวตามที่กฎหมายกำหนด

3) พบ 1 โครงการที่: ผู้ยื่นฯ ยื่นหมายเลขโฉนด และเนื้อที่ที่ดินไม่ตรงกับที่แจ้งในโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน

แนวทางการแก้ไขปัญหา ผู้ยื่นฯ ได้แสดงโฉนดที่ดิน โดยเลขโฉนด และเนื้อที่ที่ดินตามที่ได้ระบุรายละเอียดในโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินไม่ตรงกัน คณะกรรมการฯ จึงพิจารณาให้ผู้ยื่นฯ แก้ไขปัญหาโดยการให้ยื่นหมายเลขโฉนดที่ระบุในโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน หรือเปลี่ยนแปลงรายละเอียดในโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน

#### 4.1.2 เอกสารให้ความยินยอมอนุญาต ให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้รับจ้าง และรายการเฉลี่ยหนี้รายแปลงแต่ละแปลง (ถ้ามี)

ตามมาตรา 23 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน ระบุให้ผู้ยื่นฯ ต้องยื่นเอกสารให้ความยินยอมอนุญาต ให้ทำการจัดสรรที่ดินฯ แล้ว ตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง<sup>18</sup> เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ได้กำหนดหลักเกณฑ์ของหนังสือให้ความยินยอมอนุญาต ให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้รับจ้าง และรายการเฉลี่ยหนี้รายแปลงแต่ละแปลง ได้กำหนดรายละเอียดของเอกสารนี้ ไว้ในข้อ 2 (4)

ดังนั้นในโครงการใดที่ผู้ยื่นฯ ยื่นขออนุญาตโครงการที่มีภาระหนี้จำนอง ผู้ยื่นฯ จึงต้องยื่นเอกสารดังกล่าว ตามที่กฎหมายกำหนดโดยที่รายละเอียดที่จะต้องระบุลงไปในส่วนของเอกสารยินยอมอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้รับจ้างมีรายละเอียดดังนี้ เอกสารดังกล่าวออกให้โดยผู้รับจ้าง โดยระบุชื่อผู้รับจ้าง ลงวันที่จัดทำเอกสาร รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่รับจ้างระบุเลขโฉนด ที่ตั้ง วันที่ทำสัญญาจำนอง ชื่อผู้จำนอง ทั้งนี้ส่วนท้ายผู้รับจ้างต้องแสดงเจตจำนงยินยอมให้ผู้จำนองทำการจัดสรรที่ดินได้ หรือดำเนินการอื่น ตามที่ผู้รับจ้างยินยอม และลงชื่อผู้มีอำนาจลงนามในฐานะผู้รับจ้างด้วย

อีกส่วนที่เป็นหน้าที่ในการออกเอกสารคือ รายการเฉลี่ยรายแปลง รายละเอียดที่ต้องระบุควรประกอบไปด้วย จำนวนแปลงที่จะทำการแบ่งจำหน่าย เนื้อที่รวมของแปลงจำหน่าย จำนวน

<sup>18</sup> ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 118 ตอนพิเศษ 64 ก เมื่อวันที่ 13 กรกฎาคม 2544.

แปลงสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ เนื้อที่รวมของแปลงสาธารณูปโภคและบริการ  
สาธารณะ มูลหนี้จำนองรวม ทั้งนี้มูลหนี้รายแปลงรวมต้องเท่ากับหนี้จำนอง ในการนี้ให้จัดทำภาระ  
หนี้จำนองออกเป็นแปลงย่อยๆ เป็นรายแปลงโดยต้องระบุเนื้อที่ของแปลงย่อย และภาระหนี้เป็น  
รายแปลงๆ ไปในส่วนของแปลงสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะต้องระบุว่า ไม่ต้องรับภาระ  
หนี้จำนอง ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน มาตรา 23 (2)

วิธีการคำนวณมูลหนี้รายแปลง<sup>19</sup> ของรายการเฉลี่ยหนี้ คือผู้จัดทำต้องแบ่งแปลงจำหน่าย  
และแปลงสาธารณูปโภค โดยจำนวนแปลงจำหน่ายจะต้องครบถ้วน และตรงกับโครงการและ  
วิธีการจัดสรรที่ดิน แผนผังโครงการ ทั้งนี้ขนาดและมูลหนี้รายแปลงจะขึ้นอยู่กับผู้จัดทำเอกสาร  
กรณีที่ผู้จัดทำเอกสารกำหนดราคาต่อพื้นที่ มูลหนี้รายแปลงจะต้องคำนวณกับรายการขนาดเนื้อที่  
กับราคาหนี้ต่อพื้นที่ แต่ในกรณีที่ไม่มีภาระราคาต่อพื้นที่ มูลหนี้รายแปลงจะมีราคาตามที่  
ผู้จัดทำกำหนด แต่มูลหนี้รวมต้องไม่เกินกว่ามูลหนี้จำนอง สำหรับส่วนของแปลงสาธารณูปโภค  
และบริการสาธารณะ ให้ผู้จัดทำระบุให้แปลงดังกล่าว ปลอดภัยจากภาระหนี้จำนอง หรือไม่ต้อง  
รับภาระหนี้จำนอง

---

<sup>19</sup> สัมภาษณ์ เชาวรัตน์ มีเดช, นายช่างรังวัดชำนาญงาน, 26 กุมภาพันธ์ 2555

ภาพที่ 4-5 แสดงเอกสารยินยอมอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้รับจำนอง<sup>20</sup>

	<b>ธนาคารกสิกรไทย</b> KASIKORNBANK 華泰民權銀行 
ที่ ปค.น. 4588 / 2553	วันที่ 19 กรกฎาคม 2553
เรียน เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาประเวศ	
<u>เรื่อง ยินยอมให้ทำการรังวัดรวมโฉนด และจดทะเบียนแบ่งแปลงจัดสรรที่ดินในระหว่างจำนอง</u>	
ตามที่ บริษัท กัลปพฤกษ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มีความประสงค์จะขอเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 24458, 1289 ตำบลตอกไม้ อำเภอประเวศ จังหวัดกรุงเทพมหานคร ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองไว้เป็นประกันหนี้อยู่กับ บริษัท ธนาคารกสิกรไทย จำกัด(มหาชน) ตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่ 16 กรกฎาคม 2553 ยื่นเรื่องขอรังวัดรวมโฉนด และจดทะเบียนแบ่งจัดสรรที่ดินในระหว่างจำนอง นั้น	
โดยหนังสือฉบับนี้ ข้าพเจ้า บริษัท ธนาคารกสิกรไทย จำกัด(มหาชน) ในฐานะผู้รับจำนองได้รับทราบและให้ความยินยอมให้ บริษัท กัลปพฤกษ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ทำการรังวัดรวมโฉนด และจดทะเบียนแบ่งจัดสรรที่ดิน (ปลดและครอบจำนอง) โดยให้ที่ดินแปลงที่เป็นสาธารณูปโภค และแปลงที่ใช้เพื่อเป็นบริการสาธารณะปลดออกจำนองออกไป ส่วนโฉนดที่ดินแปลงที่มีไว้เพื่อจำหน่ายยังคงมีการจำนองครอบติดอยู่ตามเดิม ในกรณีธนาคารขอมอบอำนาจให้ นางสาว กิตติยา ภูพงษ์ เป็นผู้ดำเนินการแทนธนาคารจนเสร็จการ และรับโฉนดที่ดินทุกแปลงซึ่งได้จากการจดทะเบียนรวมโฉนด, จดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิม และรังวัดแบ่งจัดสรรที่ดินในครั้งนี้ด้วย	
ขอแสดงความนับถือ	
 นายสายชล สดมัย ผู้นำทีมงานนิติกรรมเครดิต ฝ่ายปฏิบัติการเครดิต	
ส่วนงานสัญญาและนิติกรรมเครดิต(งานนิติกรรมเครดิต) ฝ่ายปฏิบัติการเครดิต	
ทะเบียนเลขที่ 0107538000315 www.kasikornbankgroup.com	

ที่มา: บริษัท กัลปพฤกษ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด, 2553

<sup>20</sup> สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 22 กันยายน 2553. รายงานการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพ ครั้งที่



ภาพที่ 4-8 แสดงเอกสารรายการเฉลี่ยหนี้รายแปลง<sup>21</sup>

รายละเอียดการเฉลี่ยหนี้โครงการ ของ บริษัท กัลปพฤกษ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด  
โฉนดที่ดินเลขที่ 24458,1289 ค่าปลอกไม้ อำเภอประเวศ กรุงเทพมหานคร

พื้นที่ขาม	265 แปลง	6,744.29 ตารางวา
เฉลี่ยหนี้ ต่อ ตารางวา	29,654.72 บาท	
มูลหนี้จำนวนทั้งโครงการ	200,000,000 บาท	

20,104,890.00

ลำดับ	เนื้อที่ (ตร.วา)	เฉลี่ยหนี้ ต่อแปลง	ลำดับ	เนื้อที่ (ตร.วา)	เฉลี่ยหนี้ ต่อแปลง	ลำดับ	เนื้อที่ (ตร.วา)	เฉลี่ยหนี้ ต่อแปลง
1	36.04	1,068,800	43	31.00	919,300	85	19.37	574,400
2	33.80	1,002,300	44	31.00	919,300	86	19.37	574,400
3	50.41	1,494,900	45	22.08	654,800	87	19.37	574,400
4	33.13	982,500	46	22.08	654,800	88	30.22	896,200
5	23.00	682,100	47	22.08	654,800	89	30.22	896,200
6	23.00	682,100	48	22.08	654,800	90	19.37	574,400
7	23.00	682,100	49	22.08	654,800	91	19.37	574,400
8	44.87	1,320,600	50	32.81	973,000	92	19.37	574,400
9	34.93	1,038,800	51	32.81	973,000	93	19.37	574,400
10	23.51	697,200	52	22.08	654,800	94	19.37	574,400
11	23.51	697,200	53	22.08	654,800	95	19.37	574,400
12	23.51	697,200	54	22.08	654,800	96	27.77	823,500
13	23.51	697,200	55	22.08	654,800	97	28.67	850,200
14	23.51	697,200	56	22.08	654,800	98	20.00	593,100
15	33.00	978,600	57	31.00	919,300	99	20.00	593,100
16	33.00	978,600	58	31.00	919,300	100	20.00	593,100
17	23.51	697,200	59	22.08	654,800	101	20.00	593,100
18	23.51	697,200	60	22.08	654,800	102	20.00	593,100
19	23.51	697,200	61	22.08	654,800	103	20.00	593,100
20	23.51	697,200	62	22.08	654,800	104	31.20	925,200
21	23.51	697,200	63	22.08	654,800	105	31.20	925,200
22	34.93	1,038,800	64	32.81	973,000	106	20.00	593,100
23	33.87	1,004,400	65	27.77	823,500	107	20.00	593,100
24	22.80	676,100	66	19.37	574,400	108	20.00	593,100
25	22.80	676,100	67	19.37	574,400	109	20.00	593,100
26	22.80	676,100	68	19.37	574,400	110	20.00	593,100
27	22.80	676,100	69	19.37	574,400	111	20.00	593,100
28	22.80	676,100	70	19.37	574,400	112	28.67	850,200
29	32.00	949,600	71	19.37	574,400	113	24.67	734,600
30	31.00	919,300	72	30.22	896,200	114	16.00	474,500
31	22.08	654,800	73	30.22	896,200	115	16.00	474,500
32	22.08	654,800	74	19.37	574,400	116	16.00	474,500
33	22.08	654,800	75	19.37	574,400	117	16.00	474,500
34	22.08	654,800	76	19.37	574,400	118	16.00	474,500
35	22.08	654,800	77	19.37	574,400	119	16.00	474,500
36	32.81	973,000	78	19.37	574,400	120	16.00	474,500
37	32.81	973,000	79	19.37	574,400	121	16.00	474,500
38	22.08	654,800	80	27.77	823,500	122	27.20	806,600
39	22.08	654,800	81	27.77	823,500	123	27.20	806,600
40	22.08	654,800	82	19.37	574,400	124	16.00	474,500
41	22.08	654,800	83	19.37	574,400	125	16.00	474,500
42	22.08	654,800	84	19.37	574,400	126	16.00	474,500

485,114.00
27,500.00
229,62,300

98,974,300

Siewa Sotay

ที่มา: บริษัท กัลปพฤกษ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด, 2553

<sup>21</sup> สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 22 กันยายน 2553. รายงานการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพฯ ครั้งที่

ภาพที่ 4-9 แสดงเอกสารรายการเฉลี่ยหนี้รายแปลง<sup>22</sup> (หน้า 2)

ลำดับ	เนื้อที่ (ตร.วา)	เฉลี่ยหนี้ ต่อแปลง	ลำดับ	เนื้อที่ (ตร.วา)	เฉลี่ยหนี้ ต่อแปลง
127	16.00	474,500	175	33.62	997,000
128	16.00	474,500	176	20.00	593,100
129	16.00	474,500	177	20.00	593,100
130	16.00	474,500	178	20.00	593,100
131	16.00	474,500	179	20.00	593,100

ที่มา: บริษัท กัลปพฤกษ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด, 2553

ปัญหาที่พบของหนังสือยินยอมอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและรายการเฉลี่ยหนี้รายแปลงที่ดินแต่ละแปลง มีดังนี้

1) พบ 20 โครงการที่: ผู้ยื่นฯ ไม่แสดงเอกสารยินยอมอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน และรายการเฉลี่ยหนี้รายแปลงที่ดิน

แนวทางการแก้ไขปัญหา ผู้ยื่นฯ ไม่ได้ยื่นเอกสารยินยอมอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน และหรือ รายการเฉลี่ยหนี้รายแปลงที่ดิน คณะกรรมการฯ จึงพิจารณาให้ยื่น ตามที่กฎหมายกำหนด

2) พบ 5 โครงการที่: ผู้ยื่นฯ แสดงการเฉลี่ยหนี้แปลงย่อย โดยไม่ได้ระบุแปลงสาธารณูปโภคไม่ต้องรับภาระหนี้

แนวทางการแก้ไขปัญหา ผู้ยื่นฯ ไม่ได้แสดงเอกสารระบุรายละเอียดในรายการเฉลี่ยหนี้รายแปลงในส่วนของภาระหนี้ของแปลงสาธารณูปโภค และบริการสาธารณณะว่าไม่ต้องรับภาระหนี้จำนวน คณะกรรมการฯ จึงพิจารณาให้ผู้ยื่นฯ ไปดำเนินการแก้ไข โดยระบุลงในส่วนภาระหนี้ของแปลงสาธารณูปโภคและบริการสาธารณณะว่า ไม่ต้องรับภาระหนี้ หรือ ปลอดจากภาระหนี้ อย่างไม่อย่างหนึ่งก็ได้

<sup>22</sup> สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 22 กันยายน 2553. รายงานการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพ ครั้งที่

3) พบ 4 โครงการที่: ผู้ยื่นฯ ทำรายการเฉลี่ยหนี้ไม่ถูกต้อง

แนวทางการแก้ไขปัญหา ผู้ยื่นฯ ดำเนินการเฉลี่ยภาระหนี้จำนวนรายแปลงไม่ถูกต้อง โดยเมื่อทำการคำนวณเนื้อที่ดินกับภาระหนี้เนื้อที่ดิน/หน่วยที่ดิน ไม่ถูกต้องตามที่ได้กำหนดไว้ คณะกรรมการฯ จึงพิจารณาให้ผู้ยื่นฯ ไปดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้อง

4) พบ 3 โครงการที่: ผู้ยื่นฯ แสดงรายการเฉลี่ยหนี้ไม่ครบถ้วน

แนวทางการแก้ไขปัญหา ผู้ยื่นฯ ได้แสดงรายการเฉลี่ยหนี้ออกเป็นรายแปลงไม่ครบถ้วนตามจำนวนแปลงที่ได้ระบุจำนวนแปลงจำหน่ายไว้ในโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน คณะกรรมการฯ จึงพิจารณาให้ผู้ยื่นฯ ไปดำเนินการแก้ไขให้แสดงจำนวนรายการภาระหนี้จำนวนรายแปลง ตรงตามที่ได้ระบุจำนวนแปลงที่จำหน่ายในโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน และแผนผังโครงการ

5) พบ 1 โครงการที่: ผู้ยื่นฯ นำแปลงที่ไม่ขออนุญาตจัดสรรมารับภาระหนี้จำนวนด้วย

แนวทางการแก้ไขปัญหา ผู้ยื่นฯ ได้แสดงจำนวนแปลงจำหน่ายไว้ในโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินไว้ แต่พบว่าในรายการเฉลี่ยหนี้รายแปลงมีจำนวนแปลงเกินกว่าที่ขออนุญาตจัดสรรมารับภาระหนี้จำนวนในรายการเฉลี่ยหนี้รายแปลงด้วย คณะกรรมการฯ จึงพิจารณาให้ผู้ยื่นฯ ดำเนินการแก้ไขให้ถูกต้อง

#### 4.1.3 โครงการ และวิธีการจัดสรรที่ดิน

มาตรา 23(5) (6) (7) และ (9) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน ประกอบข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2550 หมวด 1 ข้อ 7 ได้กำหนดรายละเอียดของโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ต้องแสดงไว้ซึ่งสามารถอธิบายได้<sup>23</sup> คือ ในเอกสารโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินโดยผู้ยื่นฯ ต้องแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับการดำเนินโครงการในส่วนต่างๆ ดังนี้

1) ที่ดินที่ขออนุญาตจัดสรร ผู้ยื่นฯ ต้องระบุโฉนดที่ดินที่จะทำการขออนุญาตจัดสรร เป็นรายโฉนด โดยระบุเลขโฉนด อาจมีเลขที่ดิน หน้าสำรวจหรือส่วนอื่นประกอบ รวมทั้งจำนวนโฉนดที่ขออนุญาต เนื้อที่รวม ที่ตั้งโครงการ ประเภทโครงการ

2) รายละเอียดพื้นที่จัดสรร ผู้ยื่นฯ ต้องระบุจำนวนแปลงย่อยรวม แบ่งเป็นแปลงจำหน่าย และแปลงสาธารณูปโภค เนื้อที่รวม หากมีประเภทที่อยู่อาศัยมากกว่า 1 ประเภทควรแสดงให้เห็นว่าแบ่งเป็นประเภทใดจำนวนแปลงจำหน่ายเท่าใด เนื้อที่เท่าใด

<sup>23</sup> สัมภาษณ์ เชาว์รัตน์ มีเดช, อ่างแล้ว.

3) การปรับปรุงที่ดิน ให้ผู้ยื่นฯ อธิบายแนวทางการดำเนินการปรับปรุงที่ดินว่าจะดำเนินการปรับปรุงที่ดินอย่างไร อาจแสดงส่วนขยายวิธีการปรับปรุงเพิ่มเติม รวมทั้งความสูงของที่ดินภายหลังการปรับปรุง

4) การจัดให้สาธารณูปโภค ให้ผู้ยื่นฯ แสดงรายละเอียดเกี่ยวกับระบบสาธารณูปโภคในโครงการที่ประกอบไปด้วย ถนน สวนสาธารณะ โดยระบุชนิดพันธุ์พืช ระบบระบายน้ำเสีย ระบบระบายน้ำ ท่อระบายน้ำ ป่อกัก ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบการกำจัดขยะ ร้วโครงการ กำแพง กั้นดินพัง ที่กั้นรถภายในโครงการ ช่องว่างระหว่างแปลง และรายละเอียดส่วนอื่นเพิ่มเติมตามสมควร

5) วิธีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรและการชำระราคาหรือค่าตอบแทน ให้ผู้ยื่นฯ แสดงวิธีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรว่าจะขายด้วยวิธีการใดบ้าง เช่น เงินสด ระบบผ่อนชำระรายงวด โดยกำหนดสัญญาเงินผ่อนแบบใด และรายละเอียดอื่นตามที่ควรแสดง

6) ประมาณการค่าใช้จ่ายในการจัดทำสาธารณูปโภค ให้ผู้ยื่นฯ แสดงแผนงานรายละเอียดที่เกี่ยวกับรายการก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในส่วนงานต่างๆ โดยใช้ราคาก่อสร้างกลางเป็นราคา/หน่วย เมื่อรวมเป็นเงินประมาณการค่าก่อสร้างแล้วให้ผู้ยื่นฯ เพิ่มราคาที่เพิ่มขึ้นในอนาคตอีกร้อยละ 15 เพิ่มลงไปประมาณการค่าก่อสร้างด้วย

7) ระยะเวลาการดำเนินการ ให้ผู้ยื่นฯ คาดการณ์การดำเนินการก่อสร้างว่าจะแล้วเสร็จในเวลาที่เท่าใด โดยให้นับจากวันที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการฯ

8) การจัดให้มีบริการสาธารณะ ให้ผู้ยื่นฯ แสดงรายละเอียดเกี่ยวกับบริการสาธารณะว่าจะเพิ่มประโยชน์แก่ผู้ซื้อในส่วนใดบ้าง ทั้งนี้ต้องกำหนดการเก็บค่าบริการสาธารณะในราคา/หน่วยด้วย โดยให้แสดงรายละเอียดในการเก็บค่าบริการสาธารณะ และการจัดทำบัญชี และการจ่ายเงินโดยอัตราการเก็บค่าบริการสาธารณะต้องไม่เกินกว่าที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

9) การค้าประกันสาธารณูปโภค ให้ระบุชื่อสถาบันทางการเงินที่ผู้ยื่นฯ ได้ดำเนินการค้าประกันการจัดทำ และค้าประกันการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ

10) สัญญาจะซื้อจะขาย ให้ผู้ยื่นฯ ระบุว่า จะใช้แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (มีสิ่งปลูกสร้าง) ในกรณีที่เป็นโครงการที่จัดสรรพร้อมสิ่งปลูกสร้าง หรือแบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (ที่ดินเปล่า) ในโครงการที่ทำการแบ่งที่ดินจัดสรรเปล่า ตามแบบมาตรฐานของคณะกรรมการจัดสรรกลางกำหนดเท่านั้น

11) แผนงานโครงการและระยะเวลาการจัดเก็บค่าบริการรักษาสาธารณูปโภค ผู้ยื่นข้อต้อง  
แสดงแผนงานเกี่ยวกับการก่อสร้างว่าปัจจุบันอยู่ในช่วงแผนงานใด กำลังดำเนินการแผนงานใด  
ต่อไป และต้องระบุด้วยว่า จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้อยู่ในสภาพที่ได้  
จัดทำขึ้นภายใน 1 ปีเป็นอย่างน้อย กรณีที่ประสงค์จะจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ระบุ  
รายละเอียดเกี่ยวกับแผนงานการจัดตั้งด้วย

นอกเหนือจากรายละเอียดของโครงการที่ระบุไว้ข้างต้น สิ่งสำคัญที่จะขาดไม่ได้ใน  
โครงการและวิธีการจัดสรร<sup>24</sup>คือ ชื่อองค์กรของผู้ขอจัดสรร และที่ตั้งสำนักงาน ทั้งนี้อาจจะระบุชื่อ  
โครงการหรือไม่ก็ได้

---

<sup>24</sup> สัมภาษณ์ เขาวรัตน์ มีเดช, อ่างแล้ว

ภาพที่ 4-10 แสดงเอกสารโครงการ และวิธีการจัดสรรที่ดิน<sup>25</sup>



**Land & Houses Public Company Limited**  
1 G.House Lumpini Building, 37-38th Fl.,  
South Sathorn Road, Tung Mahameek,  
Sathorn, Bangkok 10120  
Tel 0 2343-8900 Fax 0 2230-8133

★

**โครงการจัดสรรที่ดิน**  
(โครงการ ชัยพฤกษ์ - รามอินทรา)

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์  
วันที่ 24 ก.ย. 2553  
เลขที่ 24 ก.ย. 2553

ดำเนินการจัดสรรโดย บริษัท แลนด์แอนด์เฮ้าส์ จำกัด(มหาชน) โดย นายพร สุนทรจิตต์เจริญ  
กรรมการฯ จดทะเบียนเป็น บริษัทมหาชนจำกัด ทะเบียนเลขที่ 0107535000249 (เดิม บมจ.57) เมื่อวันที่ 12  
พฤศจิกายน 2535 สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 1 อาคารคิวเฮ้าส์ ลุมพินี ชั้น 37-38 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ  
เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

**1. ที่ดินที่ทำการจัดสรร**  
ดำเนินการจัดสรรที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 1838,2736,2737,2738,2739,2740,2741,4701,4702,  
5870, 18318, 18319, 18320, 18321, 18322, 18323,20604,20605,26989,26990,26991,51174,79796 และ  
79800 ตำบลบางชัน อำเภอมีนบุรี(เมือง),มีนบุรี กรุงเทพมหานคร รวม 24 โฉนด เนื้อที่รวมประมาณ 120-3-57.2  
ไร่ จะทำการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย โดยจะทำการรังวัดรวมโฉนดแล้วแบ่งแปลงย่อยดังนี้

1. แปลงที่ดินจำหน่ายพร้อมบ้านเดี่ยวพักอาศัย จำนวน 535 แปลง เนื้อที่ประมาณ 30,621.00 ตารางวา แปลงเลขที่ 1 - 535
  - แปลงเนื้อที่มากที่สุด 128.00 ตารางวา ขนาด 13.20 X 38.80 แปลงหมายเลข 357
  - แปลงเนื้อที่น้อยสุด 50.00 ตารางวา ขนาด 12.50 X 16.00 แปลงหมายเลข 71
2. แปลงที่ดินสาธารณูปโภค จำนวน 13 แปลง
  - 2.1 แปลงที่ดินสวนสาธารณะ จำนวน 2 แปลง เนื้อที่ 440 และ 1,170 ตารางวา
  - 2.2 แปลงที่ดินโรงเรียนอนุบาล จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 200 ตารางวา
  - 2.3 แปลงที่ดินบ่อน้ำ จำนวน 2 แปลง เนื้อที่ 630 ตารางวา
  - 2.4 แปลงที่ดินที่ตั้งอาคารนิติบุคคลฯ จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 55 ตารางวา
  - 2.5 แปลงที่ดินถนนในโครงการและแปลงปลูกหญ้าออกโฉนดรวมกับถนน จำนวน 3 แปลง
  - 2.6 แปลงที่ดินที่ตั้งอาคารที่พักขยะ จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 17 ตารางวา
  - 2.6 แปลงที่ดินระบบบำบัดน้ำเสียรวม จำนวน 3 แปลง เนื้อที่ 53 ตารางวา
3. แปลงที่ดินบริการสาธารณะ จำนวน 2 แปลง
  - 3.1 แปลงที่ดินสโมสรและสระว่ายน้ำ จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 290 ตารางวา
  - 3.2 แปลงที่ดินสำหรับใช้ติดตั้งระบบสื่อสารและโทรศัพท์ให้กับโครงการ จำนวน 1 แปลง

เนื้อที่ 10 ตารางวา

ที่มา: บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน), 2553

<sup>25</sup> สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 22 กันยายน 2553.รายงานการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพ ครั้งที่



**HOUSES**

Public Company Limited  
 37/38th Fl.,  
 South Sathorn Road, Tung Mahamek,  
 Sathorn, Bangkok 10120  
 Tel. 0 2343 8900 Fax 0 2230 8133

- 5 -

**สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์**

วันที่ 24. ก.ย. 2553

วันที่ 24. ก.ย. 2553

**8. การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค**

บริษัท จะดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามที่ได้จัดทำขึ้น ให้ใช้งานได้ตามปกติเป็นเวลา 1 ปีนับแต่วันที่ได้จัดทำสาธารณูปโภคเสร็จเรียบร้อยแล้วทั้งโครงการ ตามมาตรา 23(5) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 หลังจากนั้นบริษัท จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามที่ได้จัดทำขึ้น ให้ใช้งานได้ตามปกติ จนกว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

**9. ราคาขายและเงื่อนไขการผ่อนชำระ**

บริษัท จะจำหน่ายที่ดินพร้อมบ้านเดี่ยว เป็นเงินสด ราคาประมาณหลังละ 4,000,000.00 บาท ขึ้นไป โดยทำสัญญาจองขั้นต่ำ 50,000.00 บาท ต่อแปลง ทั้งนี้ราคาดังกล่าวอาจเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้ตามความเหมาะสมกับสภาพสภาวะเศรษฐกิจ

**10. กำหนดเวลาดำเนินการ**

บริษัท จะเริ่มดำเนินการก่อสร้างตามโครงการประมาณ เดือนเมษายน 2553 และจะดำเนินโครงการแล้วเสร็จในระยะเวลาประมาณ 4 ปี นับจากวันที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน

**11. สัญญาจะซื้อขาย**

บริษัท จะใช้สัญญาจะซื้อขายตามแบบมาตรฐานของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง



ลงชื่อ.....ผู้ขออนุญาต

(นายนพ สุทธิจิตต์เจริญ)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

แผนผังโครงการจัดสรรที่ดินฉบับนี้ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร พิจารณาในการประชุมครั้งที่ 9 / 2553 เมื่อวันที่ 24 กันยายน 2553 มีมติเห็นชอบให้ทำการจัดสรรที่ดินได้ และได้ออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้ว เลขที่ 142 / 2553 ออกให้ ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2553

S. M.

(นายธนู พิมพ์กรณ์)

ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

กรรมการและเลขานุการ

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

*(Handwritten signatures)*

ที่มา: บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน), 2553

<sup>27</sup> สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 22 กันยายน 2553. รายงานการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพ ครั้งที่

ภาพที่ 4-13 แสดงเอกสารประมาณการค่าใช้จ่ายสาธารณะ<sup>28</sup>

 Land & Houses Public Company Limited 1 Q House Lumpini Building, 37-38th Fl., South Sathorn Road, Tung Mahamek, Sathorn, Bangkok 10120 Tel. 0 2343-8900 Fax 0 2230-8133												
ประมาณค่าใช้จ่ายในการให้บริการสาธารณะ โครงการ ชัยพฤกษ์ - รามอินทรา วงแหวน 2												
รายละเอียดค่าบริการสาธารณะ	ราคาต่อหน่วย (บาท)	จำนวน	หน่วย	จำนวนเงิน ต่อเดือน (บาท)								
1. ค่าบริการรักษาความปลอดภัย (2 ผลัด 24 ชั่วโมง)												
- หัวหน้างาน รปภ. คนละ 16,000 บาท	16,000.00	2	คน	32,000.00								
- ค่าพนักงาน รปภ. คนละ 13,500 บาท	13,500.00	24	คน	324,000.00								
- ค่าบำรุงรักษา TV วงจรปิด ภายในโครงการ	5,500.00	1	ชุด	5,500.00								
2. พนักงานงานกวาดถนน คนละ	8,700.00	12	คน	104,400.00								
3. ค่าไฟฟ้า			มิเตอร์	99,800.00								
4. ค่าจัดเก็บขยะ												
- ค่าเก็บขยะครัวเรือน 20 ลิตร	40.00	535	แปลง	21,400.00								
5. ค่าบริหารจัดการ												
- ผู้จัดการดูแลงานบริการสาธารณะ	20,000.00	1	คน	20,000.00								
- เจ้าหน้าที่ดูแลงานบริการสาธารณะ	15,000.00	2	คน	30,000.00								
- ค่าโทรศัพท์, เครื่องเขียน, อุปกรณ์ สنج., น้ำประปา	10,000.00	1	สำนักงาน	10,000.00								
รวมรายจ่ายต่อเดือน (บาท)				647,100.00								
พื้นที่จัดจำหน่าย (ตารางวา)				30,621.00								
เฉลี่ยค่าบริการสาธารณะต่อเดือน ต่อพื้นที่จัดจำหน่าย ตารางวาละ (บาท)				21.13								
<b>จัดเก็บค่าบริการสาธารณะ ต่อเดือนไปจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ตารางวาละ (บาท)</b>				<b>22.00</b>								
<p>ค่าให้บริการสโมสรและสระว่ายน้ำ จัดเก็บจากผู้เช่าใช้บริการ ในอัตราครั้งละ 100 บาท ต่อ คน</p> <p>หมายเหตุ พื้นที่จัดจำหน่ายทั้งหมด 30,621.00 ตารางวา</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>จัดเก็บ ต่อตารางวาต่อเดือน</td> <td>22.00 บาท</td> </tr> <tr> <td>รวมเงินค่าบริการสาธารณะ ที่จัดเก็บได้</td> <td>673,662.00 บาท</td> </tr> <tr> <td>รายจ่ายต่อเดือนที่ประมาณการ</td> <td>647,100.00 บาท</td> </tr> <tr> <td>มีเงินที่เกินจากการประมาณการ</td> <td>26,562.00 บาท (เฉลี่ยต่อแปลง 49.65 บาท)</td> </tr> </table> <p>เมื่อพ้นภาระหน้าที่การดูแลตามกฎหมาย หากมีเงินเหลือจ่าย บริษัทฯ จะเฉลี่ยคืนให้แก่ผู้ซื้อแต่ละรายหรือนิติบุคคลหมู่บ้าน</p>					จัดเก็บ ต่อตารางวาต่อเดือน	22.00 บาท	รวมเงินค่าบริการสาธารณะ ที่จัดเก็บได้	673,662.00 บาท	รายจ่ายต่อเดือนที่ประมาณการ	647,100.00 บาท	มีเงินที่เกินจากการประมาณการ	26,562.00 บาท (เฉลี่ยต่อแปลง 49.65 บาท)
จัดเก็บ ต่อตารางวาต่อเดือน	22.00 บาท											
รวมเงินค่าบริการสาธารณะ ที่จัดเก็บได้	673,662.00 บาท											
รายจ่ายต่อเดือนที่ประมาณการ	647,100.00 บาท											
มีเงินที่เกินจากการประมาณการ	26,562.00 บาท (เฉลี่ยต่อแปลง 49.65 บาท)											

ที่มา: บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน), 2553

<sup>28</sup> สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 22 กันยายน 2553. รายงานการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพฯ ครั้งที่

## ปัญหาที่พบของโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน มีดังนี้

1) พบ 4 โครงการที่: ผู้ยื่นฯ จัดทำประมาณราคาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะไม่ถูกต้อง

แนวทางการแก้ไขปัญหา ผู้ยื่นฯ แสดงรายละเอียดประมาณราคาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะโดยไม่ได้ใช้ราคาประเมินกลาง หรือและขาดการเพิ่มราคาที่เพิ่มขึ้นในอนาคตอีก ร้อยละ 15 คณะกรรมการฯ จึงพิจารณาให้ไปแก้ไข โดยให้ใช้ราคาประเมินค่าก่อสร้างกลาง และหรือเพิ่มราคาที่เพิ่มขึ้นอีกร้อยละ 15 เข้าไปด้วย

2) พบ 3 โครงการที่: ผู้ยื่นฯ ไม่แสดงรายละเอียดถนนในโครงการ

แนวทางการแก้ไขปัญหา ผู้ยื่นฯ ไม่ได้แสดงรายละเอียดของถนนในหัวข้อการจัดให้มีสาธารณูปโภค คณะกรรมการฯ จึงพิจารณาให้ผู้ยื่นฯ ไปเพิ่มเติมรายละเอียดในการจัดทำถนนสายต่างๆในโครงการ

3) พบ 3 โครงการที่: ผู้ยื่นฯ ไม่แสดงรายละเอียด การเก็บค่าบริการสาธารณะ สโมสร และสระว่ายน้ำ

แนวทางการแก้ไขปัญหา ผู้ยื่นฯ ไม่ได้แสดงรายละเอียดในการเก็บค่าบริการสาธารณะ ในส่วนของสโมสรและสระว่ายน้ำ ในหัวข้อการจัดให้มีการบริการสาธารณะ คณะกรรมการฯ จึงพิจารณาให้ผู้ยื่นฯ แสดงรายละเอียดการจัดเก็บค่าบริการสาธารณะ

4) พบ 3 โครงการที่: ผู้ยื่นฯ รายละเอียดถนนไม่ตรงกับรูปตัด

แนวทางการแก้ไขปัญหา รายละเอียดที่ผู้ยื่นฯ แสดงในโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน กับรูปตัดถนนในแผนผังโครงการไม่ตรงกัน อาจเกิดปัญหาตามมากฎหมายได้ คณะกรรมการฯ จึงพิจารณาให้ผู้ยื่นฯ ไปแก้ไขในส่วนโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน และรูปตัดถนนให้มีรายละเอียดเดียวกัน ตรงกัน

5) พบ 3 โครงการที่: ผู้ยื่นฯ แสดงขนาดถนนไม่ถูกต้อง

แนวทางการแก้ไขปัญหา ขนาดถนนที่ระบุในโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน และแผนผังโครงการ มีขนาดเล็กกว่าที่กฎหมายกำหนด หรืออาจไม่สะดวก ปลอดภัยต่อการสัญจร คณะกรรมการฯ จึงพิจารณาให้ผู้ยื่นฯ ไปแก้ไขขนาดถนนให้มีขนาดตามเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด (ศึกษาเพิ่มเติมจากข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2550 หมวด 5 )

6) พบ 2 โครงการที่: ผู้ยื่นฯ เก็บค่าบริการสาธารณะเกินที่คณะกรรมการกำหนด  
แนวทางการแก้ไขปัญหา ค่าบริการสาธารณะที่ผู้ยื่นฯ แสดงในรายละเอียดโครงการและ  
วิธีการจัดสรรที่ดินนั้น สูงกว่าที่คณะกรรมการกำหนด คณะกรรมการฯจึงพิจารณาให้ผู้ยื่นอธิบาย  
สาเหตุของการเก็บค่าบริการสาธารณะเกินกำหนด

7) พบ 2 โครงการที่: ผู้ยื่นฯ ไม่แสดงเนื้อหา ค่าบริการการใช้สโมสร  
แนวทางการแก้ไขปัญหา ในโครงการและวิธีการจัดสรรผู้ยื่นฯ ไม่ได้ระบุเนื้อหา และ  
ค่าบริการสโมสรลงในหัวข้อการจัดให้มีบริการสาธารณะ คณะกรรมการฯจึงพิจารณาให้ผู้ยื่นระบุ  
ขนาดเนื้อหา และอัตราค่าบริการการใช้สโมสรเพิ่มเติม ทั้งนี้ต้องไม่เกินกว่าที่กฎหมายกำหนด

8) พบ 2 โครงการที่: ผู้ยื่นฯ บรรยายรายละเอียดถนนไม่ถูกต้อง  
แนวทางการแก้ไขปัญหา ขนาด พื้นผิว จำนวนสายที่ผู้ยื่นฯระบุในโครงการและวิธีการ  
จัดสรรที่ดินไม่ตรงตามที่ได้แสดงในแผนผังโครงการ คณะกรรมการฯจึงพิจารณาให้ผู้ยื่นดำเนินการ  
แก้ไขให้ส่วนของโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน กับแผนผังโครงการถูกต้องตรงกัน

9) พบ 1 โครงการที่: ผู้ยื่นฯ ไม่แสดงรายละเอียดป้อมยาม  
แนวทางการแก้ไขปัญหา รายละเอียดป้อมยามที่จะมีการก่อสร้าง ซึ่งได้ระบุไว้ในแผนผัง  
โครงการนั้น ไม่มีรายละเอียดการก่อสร้างในโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน คณะกรรมการฯจึง  
พิจารณาให้ผู้ยื่นฯแสดงรายละเอียดดังกล่าวในหัวข้อการจัดให้มีสาธารณูปโภค

10) พบ 1 โครงการที่: ผู้ยื่นฯ ไม่แสดงรายละเอียดนิติบุคคล  
แนวทางการแก้ไขปัญหา โครงการดังกล่าวไม่ได้อธิบายส่วนของการจัดตั้งนิติบุคคล หรือ  
แสดงเจตจำนงอื่นภายหลังจากที่ขายโครงการเสร็จสิ้น คณะกรรมการฯจึงพิจารณาให้ผู้ยื่นฯแสดง  
รายละเอียดเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคล หรือการอื่นในหัวข้อแผนงานโครงการ

11) พบ 1 โครงการที่: ผู้ยื่นฯ ไม่แสดงรายละเอียดการระบายน้ำ  
แนวทางการแก้ไขปัญหา โครงการดังกล่าวไม่ได้ระบุรายละเอียดเกี่ยวกับการระบายน้ำ  
ในโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน คณะกรรมการฯจึงพิจารณาให้ผู้ยื่นฯแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับ  
การระบายน้ำในโครงการ

12) พบ 1 โครงการที่: ผู้ยื่นฯ ไม่แสดงรายละเอียดโฉนดสามยทรัพย์  
แนวทางการแก้ไขปัญหา โครงการดังกล่าวไม่แสดงรายละเอียดโฉนดสามยทรัพย์ใน  
โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน คณะกรรมการฯจึงพิจารณาให้ผู้ยื่นฯแสดงรายละเอียดดังกล่าว  
เนื่องจากกระทบถึงสิทธิของผู้ซื้อในอนาคต

13) พบ 1 โครงการที่: ผู้ยื่นฯ ไม่แสดงรายละเอียดสถาบันการเงินผู้ค้ำประกัน

แนวทางการแก้ไขปัญหา โครงการดังกล่าวไม่ได้แสดงรายละเอียดของสถาบันการเงินผู้ค้ำประกัน ทั้งในส่วนของกรการค้ำประกันการจัดให้มีและค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ คณะกรรมการฯ จึงพิจารณาให้ผู้ยื่นแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับสถาบันการเงินที่ทำการค้ำประกันสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

14) พบ 1 โครงการที่: ผู้ยื่นฯ รายละเอียดบริการสาธารณะไม่ถูกต้อง

แนวทางการแก้ไขปัญหา โครงการดังกล่าวผู้ยื่นแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับการบริการสาธารณะไม่ถูกต้อง ตรงตามแผนผังโครงการ คณะกรรมการฯ จึงพิจารณาให้ผู้ยื่นไปดำเนินการแก้ไขรายละเอียดเกี่ยวกับการบริการสาธารณะใหม่

15) พบ 1 โครงการที่: ผู้ยื่นฯ ไม่แสดงรายละเอียดรั้ว

แนวทางการแก้ไขปัญหา โครงการดังกล่าวผู้ยื่นฯ ไม่แสดงรายละเอียดเกี่ยวกับรั้วโครงการและรั้วป้องกันอุบัติเหตุในการจัดให้มีสาธารณูปโภค คณะกรรมการฯ จึงพิจารณาให้ผู้ยื่นเพิ่มเติมรายละเอียดดังกล่าว

16) พบ 1 โครงการที่: ผู้ยื่นฯ ไม่แสดงหัวข้อการเก็บขยะ

แนวทางการแก้ไขปัญหา โครงการดังกล่าวไม่ได้แสดงรายละเอียดเกี่ยวกับการเก็บขยะของหน่วยงานที่รับผิดชอบดูแลการเก็บขยะ และสิ่งปฏิญญาของโครงการในโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน คณะกรรมการฯ จึงพิจารณาให้ผู้ยื่นแสดงรายละเอียดดังกล่าวเพิ่มเติม

#### 4.1.4 แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร

ตามมาตรา 23(8) และ 34 ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน ประกอบกับประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง<sup>29</sup> เรื่อง กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ได้กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรไว้ได้โดยกำหนดแบบของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรไว้ 2 แบบ ประกอบไปด้วย

แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (เฉพาะที่ดิน) ให้ใช้ตามแบบ ก

แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (มีสิ่งปลูกสร้าง) ให้ใช้แบบ ข

ซึ่งตามมาตรา 34 ได้กำหนดให้ผู้ยื่นฯ ต้องยื่น แบบสัญญาจะซื้อจะขายแบบมาตรฐานตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดเท่านั้น จึงเท่ากับว่า ผู้ยื่นฯ ต้องใช้แบบสัญญาตามที่กำหนดเท่านั้น

<sup>29</sup> ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 120 ตอนพิเศษ 64 เมื่อวันที่ 9 มิถุนายน 2546.

ภาพที่ 4-14 แสดงแบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรเฉพาะที่ดิน<sup>30</sup>

แบบ ก

สัญญาเลขที่.....

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (เฉพาะที่ดิน)

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น ณ.....

วันที่.....พ.ศ.....ระหว่าง.....อายุ.....ปี

สัญชาติ.....ที่อยู่/ที่ตั้งสำนักงาน เลขที่.....ต.รอก/ซอย.....ถนน.....

หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

โทรศัพท์.....โดย.....ผู้มีอำนาจกระทำการแทน ปรากฏตามเอกสารผนวก 1

ชื่อสำนักงานจัดสรรที่ดิน.....โครงการ.....

ที่ตั้งเลขที่.....ต.รอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้จะขาย" ฝ่ายหนึ่ง กับ.....อายุ.....ปี

สัญชาติ.....ที่อยู่/ที่ตั้งสำนักงาน เลขที่.....ต.รอก/ซอย.....

ถนน.....หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....

จังหวัด.....โทรศัพท์.....ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้จะซื้อ" อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1 คำรับรองของผู้จะขาย

ผู้จะขายรับรองว่าผู้จะขายเป็นผู้จัดสรรที่ดิน โครงการ.....

ตั้งอยู่ต.รอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

โดยได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ตามใบอนุญาตเลขที่.....

ลงวันที่.....เอกสารผนวก 2

รายละเอียดแผนผังและที่ตั้งโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน เอกสารผนวก 3

ข้อ 2 ข้อตกลงจะซื้อจะขาย

ผู้จะขายตกลงจะขายและผู้จะซื้อตกลงจะซื้อที่ดินในบริเวณโครงการจัดสรรที่ดิน ตามสัญญานี้

จำนวน.....แปลง เป็นที่ดินแปลงที่.....มีจำนวน เนื้อที่.....ไร่

.....งาน.....ตารางวา ปรากฏตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการ

จัดสรรที่ดิน เอกสารผนวก 3

*KCP*

ที่มา: บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน), 2553

<sup>30</sup> สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 22 กันยายน 2553.รายงานการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพ ครั้งที่

ภาพที่ 4-15 แสดงแบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรเฉพาะที่ดิน<sup>31</sup> (หน้า 2)

2

ในขณะที่ทำสัญญา ที่ดินตามวรรคหนึ่ง เป็นเป็นส่วนหนึ่งของที่ดิน โฉนดที่ดิน/หนังสือ  
 รับรองการทำประโยชน์ เลขที่.....หน้าสำรวจ.....เลขที่ดิน.....หมู่ที่.....  
 ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....  
 เป็นกรรมสิทธิ์ / สิทธิครอบครองของผู้จะขาย ไม่มีจำนองและ ไม่มีบุริมสิทธิ / ได้จำนองไว้กับ.....  
 ...../ได้จดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลชื่อขายของสังหาริมทรัพย์ให้แก่.....  
 โดยที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นประกันหนี้จำนอง / หนีบบุริมสิทธิจำนวนเงิน.....บาท  
 (.....)

ข้อ 3 ราคาจะซื้อจะขาย

3.1 ผู้จะซื้อและผู้จะขายตกลงจะซื้อขายที่ดินตามข้อ 2 ในราคาที่ดิน  
 ไร่/ตารางวาละ.....บาท (.....)  
 รวมเป็นเงินค่าที่ดินทั้งสิ้น.....บาท (.....)

3.2 ในกรณีที่ยังไม่ได้แบ่งแยกโฉนดที่ดิน / หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เมื่อได้  
 แบ่งแยกแล้ว หากปรากฏว่ามีเนื้อที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงจากจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญา คู่สัญญาตกลงคิดราคาที่ดิน  
 ส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงในราคาต่อหน่วยตามที่กำหนดในข้อ 3.1 และให้นำราคาที่ดินในส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลง  
 ไปเพิ่มหรือลดจากราคาที่ดินตามข้อ 3.1 และจำนวนเงินที่ต้องชำระตามข้อ 4.2

ข้อ 4 การชำระเงินและการโอนกรรมสิทธิ์

4.1 คู่สัญญาตกลงให้ถือเอาเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระในวันที่ยังง เมื่อ  
 วันที่.....  
 เดือน.....พ.ศ.....จำนวนเงิน.....บาท (.....)  
 และเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระในวันทำสัญญานี้ อีก จำนวนเงิน.....บาท (.....)  
 รวมเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระให้แก่ผู้จะขายไปแล้วทั้งสิ้น จำนวนเงิน.....บาท (.....)  
 เป็นการชำระราคาที่ดินตามข้อ 3.1 ส่วนหนึ่ง

4.2 ผู้จะซื้อตกลงชำระราคาที่ดินที่เหลือ จำนวน.....บาท  
 (.....) เป็นงวด ๆ ดังนี้

4.2.1 งวดที่ 1 จำนวน.....บาท (.....)  
 ชำระภายในวันที่.....

4.2.2 งวดที่ 2 จำนวน.....บาท (.....)  
 ชำระภายในวันที่.....

4.2.3 งวดที่ 3 จำนวน.....บาท (.....)  
 ชำระเงินภายในวันที่.....

ที่มา: บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน), 2553

<sup>31</sup> สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 22 กันยายน 2553. รายงานการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพฯ ครั้งที่

ภาพที่ 4-16 แสดงแบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรเฉพาะที่ดิน<sup>32</sup> (หน้า 3)

3

4.2... งวดสุดท้าย จำนวน.....บาท (.....)

ในวันจดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน<sup>(1)</sup>

ภายในวันที่...../...../.....

“(กรณีที่ดินมีการจำนองหรือมีบุริมสิทธิติดอยู่ งวดสุดท้ายที่ตกลงชำระจำนวนเงินต้องไม่ต่ำกว่า  
หนี้จำนองหรือหนี้บุริมสิทธิ)”

ทั้งนี้ ผู้จะขายต้องแจ้งกำหนดวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้ผู้จะซื้อทราบล่วงหน้าไม่น้อย  
กว่าสามสิบวัน

ข้อ 5 หลักฐานการชำระเงิน

ในการชำระเงินค่าที่ดิน ผู้จะขายต้องออกหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้จะขายหรือ  
ผู้รับเงินให้แก่ผู้จะซื้อ และผู้จะขายยอมรับว่าหลักฐานการชำระเงินดังกล่าวและหลักฐานการชำระหนี้บุริมสิทธิใน  
มูลชื่อขายอสังหาริมทรัพย์หรือหนี้จำนองของผู้จะซื้อเป็นหลักฐานการแสดงการชำระราคาที่ดินด้วย

ข้อ 6 สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

6.1 ผู้จะขายต้องจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดินตามที่ได้รับ  
อนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร/คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด.....  
และตามที่ผู้จะขายได้โฆษณาไว้ เอกสารผนวก 3 และ ผนวก 4

ทั้งนี้ การจัดให้มีบริการสาธารณะตามวรรคหนึ่งอาจเปลี่ยนแปลงได้ตามข้อกำหนด  
เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร พ.ศ. .... / ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัด.....  
พ.ศ.....

6.2 ผู้จะซื้อยินยอมที่จะออกค่าใช้จ่ายในการบริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะตามอัตรา  
ที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร/คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด.....  
ให้ความเห็นชอบ

ข้อ 7 การจดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์

7.1 ในการจดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้ผู้จะซื้อ ผู้จะขายต้อง โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโดย  
ปราศจากบุริมสิทธิในมูลชื่อขายอสังหาริมทรัพย์และภาระการจำนองในที่ดินนั้น

7.2 ถ้าผู้จะขายไม่ปฏิบัติตามข้อ 7.1 ผู้จะซื้อ มีสิทธิชำระหนี้บุริมสิทธิในมูลชื่อขาย  
อสังหาริมทรัพย์หรือหนี้จำนองต่อผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองได้ และให้ถือว่าเป็นการชำระราคาที่ดินแก่ผู้จะ  
ขายส่วนหนึ่งด้วย



<sup>(1)</sup> คัดออกหรือใส่ไว้ด้วยความเหมาะสม

ที่มา: บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน), 2553

<sup>32</sup> สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 22 กันยายน 2553. รายงานการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพ ครั้งที่

ภาพที่ 4-17 แสดงแบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรเฉพาะที่ดิน<sup>33</sup> (หน้า 4)

4

7.3 เมื่อผู้จะซื้อได้ชำระราคาที่ดิน ตามข้อ 3 ครบถ้วนแล้ว ผู้จะซื้อสามารถนำหลักฐานเป็นหนังสือที่แสดงว่าได้ชำระราคาดังกล่าวพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้

ในกรณีที่ผู้จะซื้อไม่สามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ เพราะผู้จะขายหรือบุคคลอื่นยึดถือหรือครอบครองไว้ ให้ผู้จะซื้อ มีสิทธิร้องขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากผู้จะขายหรือบุคคลที่ยึดถือหรือครอบครองไว้เพื่อมาดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินได้

ข้อ 8 ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

8.1 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการแบ่งแยกโฉนดที่ดิน / หนังสือรับรองการทำประโยชน์ รวมทั้งค่าภาษีอากรในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ผู้จะขายเป็นผู้ออกทั้งสิ้น

8.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ผู้จะซื้อและผู้จะขายเป็นผู้ออกเท่ากันทั้งสองฝ่าย

ข้อ 9 เบี้ยปรับและดอกเบี้ยคิดน้ด

9.1 หากผู้จะขายไม่โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินภายในกำหนดเวลาในข้อ 4 และผู้จะซื้อไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อ 11.1 ผู้จะขายยอมให้ผู้จะซื้อดำเนินการ ดังนี้

9.1.1 ปรับผู้จะขายเป็นรายวัน ในอัตราร้อยละ <sup>(2)</sup> ..... ของราคาที่ดิน คิดเป็นเงินวันละ .....บาท (.....) นับแต่วันที่จะต้องโอนกรรมสิทธิ์ตามข้อ 4 จนถึงวันที่พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ แต่รวมกันแล้วต้องไม่เกินร้อยละสิบของราคาที่ดิน

9.1.2 เรียกค่าเสียหายอันเกิดขึ้นจากการที่ผู้จะขายโอนกรรมสิทธิ์ล่าช้า

ในระหว่างที่มีการปรับนั้น ถ้าผู้จะซื้อเห็นว่าผู้จะขายไม่อาจปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ ผู้จะซื้อ มีสิทธิบอกเลิกสัญญาและใช้สิทธิตามข้อ 12.1

9.2 หากผู้จะซื้อคิดน้ดการชำระเงินตามที่กำหนดในข้อ 4 ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขายเรียกดอกเบี้ยคิดน้ดในอัตราร้อยละ <sup>(3)</sup> ..... ต่อปี ของจำนวนเงินที่ค้างชำระนั้น แต่รวมกันแล้วต้องไม่เกินร้อยละสิบของราคาที่ดิน

---

<sup>(2)</sup> การปรับให้กำหนดอัตราร้อยละต่ำกว่าร้อยละ 0.01 ของราคาที่ดิน

<sup>(3)</sup> อัตรดอกเบี้ย ให้กำหนดอัตราร้อยละสิบห้าต่อปี

ที่มา: บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน), 2553

<sup>33</sup> สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 22 กันยายน 2553. รายงานการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพ ครั้งที่

ภาพที่ 4-18 แสดงแบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรเฉพาะที่ดิน<sup>34</sup> (หน้า 5)

5

ข้อ 10 การก่อภาระผูกพัน

ภายหลังการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินแล้ว ผู้จะขายต้องไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ที่ดินที่จะขายนั้นเกิดการระงับเพิ่มขึ้น

ข้อ 11 การบอกสัญญา

11.1 ผู้จะขายผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด ผู้จะซื้อจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญา และ ใช้สิทธิตามข้อ 12.1

11.2 กรณีแบ่งการชำระค่าที่ดินไม่เกินสามงวดและผู้จะซื้อคิดนัดไม่ชำระงวดใดงวดหนึ่งหรือกรณีแบ่งการชำระค่าที่ดินเกินสามงวดและผู้จะซื้อคิดนัดไม่ชำระตั้งแต่สามงวดติดต่อกันโดยไม่มีเหตุอันสมควรว่าผู้จะขายผิดเงื่อนไขในสัญญา เมื่อผู้จะขายได้บอกกล่าวทวงถามเป็นหนังสือ โดยให้เวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันแล้ว ผู้จะซื้อยังไม่ชำระ ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญา และ ใช้สิทธิตามข้อ 12.2

ข้อ 12 สิทธิภายหลังการบอกเลิกสัญญา

12.1 เมื่อผู้จะซื้อบอกเลิกสัญญาแล้ว ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อเรียกเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระไปแล้วทั้งหมดคืนจากผู้จะขายพร้อมดอกเบี้ยในอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ 9 นับแต่วันที่ผู้จะซื้อได้ชำระเงินไปรวมทั้งเรียกค่าเสียหายอื่นอันพึงมี

12.2 เมื่อผู้จะขายบอกเลิกสัญญาแล้ว ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขายหักเงินที่ผู้จะซื้อชำระไว้แล้วเป็นค่าเสียหายตามความเป็นจริง ทั้งนี้ค่าเสียหายดังกล่าวต้องมีจำนวนไม่เกินเงินที่ผู้จะซื้อชำระไว้แล้วทั้งหมด ถ้ามีเงินเหลือให้ผู้จะขายคืนเงินให้แก่ผู้จะซื้อภายในสามสิบวันนับแต่วันบอกเลิกสัญญา

ข้อ 13 คำบอกกล่าว

การบอกกล่าวใด ๆ ตามสัญญานี้ต้องทำเป็นหนังสือและแจ้งไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตามที่อยู่ข้างต้น หรือที่อยู่อื่นตามที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะได้แจ้งเป็นหนังสือให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบ หากเป็นการแจ้งทางไปรษณีย์ให้ส่งโดยไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับและให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายที่รับแจ้งได้รับแจ้งตั้งแต่วันที่ได้รับหนังสือดังกล่าว

เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งที่ต้องแจ้งให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นหนังสือ

ข้อ 14 เอกสารแนบท้ายสัญญา

คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าเอกสารต่าง ๆ แนบท้ายสัญญาซึ่งคู่สัญญาได้ลงนามกำกับไว้ทุก ๆ หน้า ดังต่อไปนี้ เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาด้วย คือ

14.1 หมวด 1 สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล และสำเนาหนังสือมอบอำนาจให้กระทำการแทนผู้จะขาย จำนวน.....แผ่น

14.2 หมวด 2 สำเนาใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน จำนวน.....แผ่น



ที่มา: บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน), 2553

<sup>34</sup> สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 22 กันยายน 2553. รายงานการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพฯ ครั้งที่

ภาพที่ 4-19 แสดงแบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรเฉพาะที่ดิน<sup>35</sup> (หน้า 6)

6

14.3 ผนวก 3 ตำนานาแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน จำนวน.....แผ่น  
14.4 ผนวก 4 เอกสารการโฆษณา จำนวน.....แผ่น  
14.5 ผนวก 5 ..... จำนวน.....แผ่น

ในกรณีที่ข้อความในเอกสารแนบท้ายสัญญาขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญานี้ให้ใช้ข้อความในสัญญานี้บังคับ

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความในสัญญาโดยตลอดแล้ว จึงลงลายมือชื่อพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ.....ผู้จะขาย  
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้จะซื้อ  
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน  
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน  
(.....)

ข้อความใดไม่ใช่ให้ขีดฆ่าออกแล้วคู่สัญญาลงลายมือชื่อกำกับไว้ทุกแห่ง

ที่มา: บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน), 2553

<sup>35</sup> สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 22 กันยายน 2553. รายงานการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพ ครั้งที่

ภาพที่ 4-20 แสดงแบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรมีสิ่งปลูกสร้าง<sup>36</sup>

แบบ ข

สัญญาเลขที่.....

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (มีสิ่งปลูกสร้าง)

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น ณ.....

วันที่..... พ.ศ..... ระหว่าง..... อายุ..... ปี

สัญชาติ..... ที่อยู่ที่ตั้งสำนักงาน เลขที่..... ต.รอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด.....

โทรศัพท์..... โดย..... ผู้มีอำนาจกระทำการแทน ปรากฏตามเอกสารผนวก 1

ชื่อสำนักงานจัดสรรที่ดิน..... โครงการ.....

ที่ตั้งเลขที่..... ต.รอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... โทรศัพท์.....

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้จะขาย" ฝ่ายหนึ่ง กับ..... อายุ..... ปี

สัญชาติ..... ที่อยู่ที่ตั้งสำนักงาน เลขที่..... ต.รอก/ซอย.....

ถนน..... หมู่ที่..... ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต.....

จังหวัด..... โทรศัพท์..... ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้จะซื้อ" อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1 คำรับรองของผู้จะขาย

ผู้จะขายรับรองว่าผู้จะขาย เป็นผู้จัดสรรที่ดิน โครงการ.....

ตั้งอยู่ต.รอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด.....

โดยได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ตามใบอนุญาตเลขที่.....

ลงวันที่..... เอกสารผนวก 2

รายละเอียดแผนผังและที่ตั้งโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน เอกสารผนวก 3

ข้อ 2 ข้อตกลงจะซื้อจะขาย

ผู้จะขายตกลงจะขาย และผู้จะซื้อตกลงจะซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในบริเวณ โครงการจัดสรร

ที่ดินตามสัญญานี้ จำนวน..... แปลง เป็นที่ดินแปลงที่..... มีจำนวน เนื้อที่..... ไร่

..... งาน..... ตารางวา ปรากฏตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรร

ที่ดิน เอกสารผนวก 3 และสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารแบบ..... จำนวน..... หลัง รายละเอียดตาม

แผนผังบริเวณแบบแปลนการก่อสร้าง และรายการวัสดุประกอบแบบแปลนการก่อสร้าง เอกสารผนวก 4



ที่มา: บริษัท พกษา เวียลเอสเตท จำกัด (มหาชน), 2553

<sup>36</sup> สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 16 มิถุนายน 2553. รายงานการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพ ครั้งที่

ภาพที่ 4-21 แสดงแบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรมีสิ่งปลูกสร้าง<sup>37</sup> (หน้า 2)

2

ในขณะที่ทำสัญญา ที่ดินตามวรรค 1 เป็น/เป็นส่วนหนึ่งของที่ดิน โฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เลขที่.....หน้าสำรวจ.....เลขที่ดิน..... หมู่ที่..... ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด..... เป็นกรรมสิทธิ์/สิทธิครอบครองของผู้จะขาย ไม่มีจำนองและไม่มีบุริมสิทธิ์ / ใต้จำนองไว้กับ..... / ใต้จดทะเบียนบุริมสิทธิ์ในมูลชื่อขายอสังหาริมทรัพย์ให้แก่..... โดยที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นประกันหนี้จำนอง/หนี้บุริมสิทธิ์จำนวนเงิน.....บาท (.....)

ข้อ 3 ราคาจะซื้อจะขาย

3.1 ผู้จะซื้อและผู้จะขายตกลงจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามข้อ 2 ในราคาที่ดินไร่/ตารางวาละ.....บาท (.....) รวมเป็นเงินค่าที่ดินทั้งสิ้น.....บาท (.....) และสิ่งปลูกสร้างเป็นเงิน.....บาท (.....) รวมเป็นเงินค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งสิ้น.....บาท (.....)

3.2 ในกรณีที่ยังไม่ได้แบ่งแยกโฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เมื่อได้แบ่งแยกแล้ว หากปรากฏว่ามีเนื้อที่ดินเพิ่มขึ้นหรือลดลงจากจำนวนที่ระบุไว้ในสัญญา คู่สัญญาตกลงคิดราคาที่ดินส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงในราคาต่อหน่วยตามที่กำหนดในข้อ 3.1 และให้นำราคาที่ดินในส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงไปเพิ่มหรือลดจากราคาที่ดินตามข้อ 3.1 และจำนวนเงินที่ต้องชำระตามข้อ 4.2

ข้อ 4 การชำระเงินและการโอนกรรมสิทธิ์

4.1 คู่สัญญาตกลงให้ถือเอาเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระในวันที่ยื่น เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... จำนวนเงิน.....บาท (.....) และเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระในวันทำสัญญานี้ อีก จำนวน.....บาท (.....) รวมเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระให้แก่ผู้จะขายไปแล้วทั้งสิ้น จำนวน.....บาท (.....) เป็นการชำระราคาค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามข้อ 3.1 ส่วนหนึ่ง

4.2 ผู้จะซื้อตกลงชำระราคาค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่เหลือ จำนวน.....บาท (.....) เป็นงวด ๆ ดังนี้

4.2.1 งวดที่ 1 จำนวน.....บาท (.....) ชำระภายในวันที่<sup>(1)</sup>.....

<sup>(2)</sup> เมื่อผู้จะขายได้ทำการก่อสร้างอาคารในระยะที่ 1 “โดยปฏิบัติงาน...” แล้วเสร็จภายในวันที่.....

ที่มา: บริษัท พวกษา เรียบเอสเตท จำกัด (มหาชน), 2553

<sup>37</sup> สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 16 มิถุนายน 2553. รายงานการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพ ครั้งที่

ภาพที่ 4-22 แสดงแบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรมีสิ่งปลูกสร้าง<sup>38</sup> (หน้า 3)

3

4.2.2 งวดที่ 2 จำนวน.....บาท (.....)  
ชำระภายในวันที่<sup>(1)</sup>.....  
<sup>(2)</sup> เมื่อผู้จะขายได้ทำการก่อสร้างอาคารในระยะที่ 2 “โดยปฏิบัติงาน...”  
แล้วเสร็จภายในวันที่.....

4.2.3 งวดที่ 3 จำนวน.....บาท (.....)  
ชำระภายในวันที่<sup>(1)</sup>.....  
<sup>(2)</sup> เมื่อผู้จะขายได้ทำการก่อสร้างอาคารในระยะที่ 3 “โดยปฏิบัติงาน...”  
แล้วเสร็จภายในวันที่.....

4.2.... งวดสุดท้าย จำนวน.....บาท (.....)  
ในวันจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง  
ภายในวันที่.....

“(กรณีที่ดินมีการจ้างหรือมีบุริมสิทธิ์ใดๆ อยู่ งวดสุดท้ายที่ตกลงชำระจำนวนเงินต้องไม่ต่ำกว่า  
หนี้จ้างหรือหนี้บุริมสิทธิ์)”  
ทั้งนี้ ผู้จะขายต้องแจ้งกำหนดวันจดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้ผู้จะซื้อ  
ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสามสิบวัน

ข้อ 5 หลักฐานการชำระเงิน

ในการชำระเงินค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ผู้จะขายต้องมอบหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้จะขาย  
หรือผู้รับเงินให้แก่ผู้จะซื้อ และผู้จะขายยอมรับว่าหลักฐานการชำระเงินดังกล่าว และหลักฐานการชำระหนี้บุริม  
สิทธิ์ในมูลชื่อขายอสังหาริมทรัพย์หรือหนี้จ้างของผู้จะซื้อเป็นหลักฐานการแสดงการชำระราคาที่ดินพร้อมสิ่ง  
ปลูกสร้างด้วย

ข้อ 6 สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

6.1 ผู้จะขายต้องจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดินตามที่ได้รับ  
อนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร/คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด.....  
และตามที่ผู้จะขายได้โฆษณาไว้ เอกสารผนวก 3 และ ผนวก 4 ทั้งนี้ การจัดให้มีบริการสาธารณะตามวรรคหนึ่ง  
อาจเปลี่ยนแปลงได้ตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร พ.ศ. .... / ข้อกำหนดเกี่ยวกับ  
การจัดสรรที่ดินจังหวัด..... พ.ศ. ....

\_\_\_\_\_  
<sup>(1)</sup> กรณีที่ชำระเงินผ่อน โดยที่มีสิ่งปลูกสร้างแล้ว หรือชำระเงินผ่อน โดยไม่ต้องผูกพันกับขั้นตอนการก่อสร้าง  
<sup>(2)</sup> กรณีที่ชำระเงินผ่อนโดยผูกพันกับขั้นตอนการก่อสร้าง



ที่มา: บริษัท พุกษา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน), 2553

<sup>38</sup> สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 16 มิถุนายน 2553. รายงานการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพ ครั้งที่

ภาพที่ 4-23 แสดงแบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรมีสิ่งปลูกสร้าง<sup>39</sup> (หน้า 4)

4

6.2 ในกรณีผู้จะขายเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีการติดตั้งมาตรวัดปริมาณและปริมาณการใช้  
สาธารณูปโภคสำหรับที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่จะซื้อจะขายตามสัญญา ผู้จะขายต้องโอนกรรมสิทธิ์มาตรวัด  
ปริมาณและปริมาณการใช้สาธารณูปโภคให้เป็นชื่อของผู้จะซื้อภายใน.....วัน นับแต่วันจดทะเบียน  
โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการติดตั้งและโอนสิทธิมาตรวัด  
ดังกล่าว ผู้จะขายจะเป็นผู้ชำระไปก่อน และเรียกเก็บจากผู้จะซื้อเมื่อโอนสิทธิมาตรวัดแล้ว

6.3 ผู้จะซื้อยินยอมที่จะออกค่าใช้จ่ายในการใช้บริการและค่าบริการรักษาระบบสาธารณูปโภคตาม  
อัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร/คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด.....ให้ควม  
เห็นชอบ

ข้อ 7 การก่อสร้างอาคาร

7.1 กรณีที่ผู้จะขายต้องขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ผู้จะขายต้องดำเนินการยื่นเรื่องขออนุญาต  
ก่อสร้างอาคารต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน.....วัน นับแต่วันทำสัญญานี้ และต้องแสดงหลักฐาน  
การขออนุญาตดังกล่าวให้ผู้จะซื้อภายใน.....วัน นับแต่วันที่ได้ดำเนินการขออนุญาต

<sup>(1)</sup> (7.1 ผู้จะขายรับรองว่า ผู้จะขายได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารแล้ว ตามใบอนุญาต  
ก่อสร้างอาคารเลขที่.....ลงวันที่.....เอกสารผนวก.....)

7.2 ผู้จะขายต้องก่อสร้างอาคารตามที่กำหนดไว้ในข้อ 2 โดยจัดหาวัสดุที่มีคุณภาพดีตามที่  
กำหนดในแบบฟอร์มการก่อสร้าง และรายการวัสดุประกอบแบบแปลนการก่อสร้าง เอกสารผนวก 4 หากไม่  
สามารถหาวัสดุตามที่กำหนดไว้จากท้องตลาด ผู้จะขายต้องจัดหาวัสดุที่มีคุณภาพเทียบเท่าหรือดีกว่ามาทำการ  
ก่อสร้าง

ผู้จะขายต้องจัดหาผู้ควบคุมงานที่มีความรู้ความสามารถเพื่อควบคุมงานก่อสร้าง ให้เป็นไปตาม  
แบบแปลนการก่อสร้างตามสัญญานี้

7.3 เมื่อการก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จ พร้อมทั้งจะโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายต้องขนย้ายเครื่องมือ  
เครื่องใช้ วัสดุอุปกรณ์เหลือใช้ และสิ่งรุงรังออกไปให้พ้นบริเวณที่ก่อสร้างพร้อมทั้งกลับเก็บบนดินและทำ  
ความสะอาดบริเวณดังกล่าวให้เรียบร้อยอยู่ในสภาพที่ผู้จะซื้อสามารถเข้าอยู่ได้ทันที

7.4 ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อหรือตัวแทนของผู้จะซื้อเข้าตรวจคราภายในบริเวณที่ดินและ  
อาคารที่ก่อสร้างได้ตลอดเวลาทำการ โดยแจ้งให้ผู้จะขายทราบล่วงหน้า และต้องไม่ขัดขวางหรือรบกวนการ  
ก่อสร้าง

---

<sup>(1)</sup> กรณีที่ผู้จะขายได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารแล้ว

ที่มา: บริษัท พวกษา เรียดเอสเตท จำกัด (มหาชน), 2553

<sup>39</sup> สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 16 มิถุนายน 2553.รายงานการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพ ครั้งที่

ภาพที่ 4-24 แสดงแบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรมีสิ่งปลูกสร้าง<sup>40</sup> (หน้า 5)

5

ข้อ 8 การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

8.1 ในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ให้ผู้จะซื้อ ผู้จะขายต้องโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยปราศจากบุริมสิทธิ โน้มนำ ข้อขายอสังหาริมทรัพย์และภาระการจำนองในที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างนั้น

8.2 ถ้าผู้จะขายไม่ปฏิบัติตามข้อ 8.1 ผู้จะซื้อสิทธิชำระหนี้บุริมสิทธิในมูลค่าข้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือหนี้จำนองของผู้ทรงบุริมสิทธิ หรือผู้รับจำนองได้ และให้ถือว่าการชำระราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง แก่ผู้จะขายส่วนหนึ่งด้วย

8.3 เมื่อผู้จะซื้อได้ชำระราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามข้อ 3 ครบถ้วนแล้ว ผู้จะซื้อสามารถนำหลักฐานเป็นหนังสือที่แสดงว่าได้ชำระราคดังกล่าวพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินไปขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้

ในกรณีที่ผู้จะซื้อไม่สามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ เพราะผู้จะขายหรือบุคคลอื่นยึดถือครอบครองไว้ ผู้จะซื้อสิทธิร้องขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากผู้จะขายหรือบุคคลที่ยึดถือหรือครองไว้เพื่อมาดำเนินการจดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างได้

ข้อ 9 ค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์

9.1 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการแบ่งแยกโฉนดที่ดิน/หนังสือรับรองการทำประโยชน์ รวมทั้งค่าภาษีอากรในการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ผู้จะขายเป็นผู้ออกทั้งสิ้น

9.2 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจดทะเบียน โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ผู้จะซื้อและผู้จะขายเป็นผู้ออกเท่ากันทั้งสองฝ่าย

ข้อ 10 เบี้ยปรับและดอกเบี้ยคิดนัด

10.1 หากผู้จะขายไม่โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างภายในกำหนดเวลาในข้อ 4 และผู้จะซื้อไม่ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามข้อ 14.1 ผู้จะขายยอมให้ผู้จะซื้อดำเนินการ ดังนี้

10.1.1 ปรับผู้จะขายเป็นรายวัน ในอัตราร้อยละ <sup>(4)</sup> ..... ของราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง คิดเป็นเงินวันละ .....บาท (.....) นับแต่วันที่จะต้องโอนกรรมสิทธิ์ตามข้อ 4 จนถึงวันที่พนักงานเจ้าหน้าที่โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง แต่รวมกันแล้วต้องไม่เกินร้อยละสิบของราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

10.1.2 เรียกค่าเสียหายอันเกิดขึ้นจากการที่ผู้จะขายโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างล่าช้า



ที่มา: บริษัท พศกษา เวียลเอสเตท จำกัด (มหาชน), 2553

<sup>40</sup> สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 16 มิถุนายน 2553. รายงานการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพ ครั้งที่

ภาพที่ 4-25 แสดงแบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรมีสิ่งปลูกสร้าง<sup>41</sup> (หน้า 6)

---

<sup>41</sup> สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 16 มิถุนายน 2553. รายงานการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพ ครั้งที่ 6/2553.

ในระหว่างที่มีการปรับนั้น ถ้าผู้ซื้อเห็นว่าผู้ขายไม่อาจปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ ผู้ซื้อจะมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและใช้สิทธิตามข้อ 15.1

10.2 หากผู้ซื้อคิดว่าการชำระเงินตามที่กำหนดในข้อ 4 ผู้ซื้อขอยินยอมให้ผู้ขายเรียกดอกเบี้ยคิดในอัตราร้อยละ <sup>(4)</sup> ..... ต่อปี ของจำนวนเงินที่ค้างชำระนั้น แต่รวมกันแล้วต้องไม่เกินร้อยละสิบของราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

ข้อ 11 ความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง

11.1 เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างให้ผู้ซื้อแล้ว ผู้ขายต้องรับผิดชอบเสียหายหรือความชำรุดบกพร่องอย่างใดอย่างหนึ่งของอาคาร อันเป็นเหตุให้เสื่อมราคาหรือเสื่อมความเหมาะสมแก่ประโยชน์ที่ผู้ซื้อพึงได้รับ ดังนี้

11.1.1 กรณีที่เป็นโครงสร้างของอาคารอันได้แก่ เสาเข็ม ฐานราก เสา คาน ฝ้า โครงหลังคา และผนังที่รับน้ำหนัก ภายในระยะเวลา 5 นับแต่วันโอนกรรมสิทธิ์

11.1.2 กรณีที่เป็นส่วนควบหรืออุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบที่สำคัญของอาคาร นอกจาก 11.1.1 ภายในระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันโอนกรรมสิทธิ์

11.1.3 รั้ว และกำแพง ภายในระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันโอนกรรมสิทธิ์

11.2 ผู้ขายต้องเริ่มดำเนินการแก้ไขความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องที่เกิดขึ้นภายใน.....วัน นับแต่วันที่ผู้ซื้อได้แจ้งให้ทราบเป็นหนังสือถึงความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องนั้น และต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในเวลาอันสมควร หากผู้ขายเพิกเฉยไม่เริ่มดำเนินการแก้ไขภายในกำหนดเวลาดังกล่าว หรือดำเนินการแก้ไขโดยชักช้า หรือกรณีมีเหตุจำเป็นเร่งด่วน ซึ่งหากเน้นช้าไปอาจเกิดความเสียหายอย่างร้ายแรง ผู้ซื้อที่มีสิทธิ์แก้ไขเอง หรือให้บุคคลภายนอกทำการแก้ไขหรือบรรเทาความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่องไปพลางก่อนได้ ทั้งนี้ ผู้ขายต้องรับผิดชอบในความเสียหาย หรือความชำรุดบกพร่อง และค่าใช้จ่ายที่ผู้ซื้อได้ชำระไป

ข้อ 12 การก่อภาระผูกพัน

ภายหลังการทำสัญญาจะซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแล้ว ผู้ขายต้องไม่กระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะขายนั้นเกิดการผูกพันเพิ่มขึ้น

<sup>(4)</sup> การปรับให้กำหนดอัตราไม่ต่ำกว่า 0.01 ของราคาที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

<sup>(5)</sup> อัตราดอกเบี้ย ให้กำหนดอัตราไม่เกินร้อยละสิบห้าต่อปี

ที่มา: บริษัท พกษา เวียลเอสเตท จำกัด (มหาชน), 2553

ภาพที่ 4-26 แสดงแบบสัญญาจะซื้อขายที่ดินจัดสรรมีสิ่งปลูกสร้าง<sup>42</sup> (หน้า 7)

<sup>42</sup> สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 16 มิถุนายน 2553. รายงานการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพ ครั้งที่

## ข้อ 13 การขยายและระยะเวลาการปฏิบัติเมสัญญา

ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยใด ๆ ที่ไม่อาจหลีกเลี่ยงได้และเป็นเหตุให้การก่อสร้างต้องหยุดชะงักลง โดยมีใช้ความคิดของผู้จะขาย หรือผู้รับจ้างก่อสร้าง หรือตัวแทนของผู้จะขาย หรือมีเหตุการณ์ที่ผู้จะขายไม่ต้องรับผิดชอบ ให้ขยายระยะเวลาแล้วเสร็จตามสัญญาออกไปเท่ากับเวลาที่เสียไปเพราะเหตุดังกล่าว โดยผู้จะขายต้องแจ้งเหตุดังกล่าวพร้อมหลักฐานเป็นหนังสือให้ผู้จะซื้อทราบเพื่อขยายระยะเวลาการก่อสร้างตามสัญญาออกไปภายใน.....วัน นับแต่วันที่เกิดเหตุขึ้นได้สิ้นสุดลง

หากผู้จะขายไม่ปฏิบัติให้เป็นไปตามความในวรรคหนึ่ง ให้ถือว่าผู้จะขายได้ละสิทธิในการที่จะขอขยายระยะเวลาทำงานก่อสร้างออกไปโดยไม่มีเงื่อนไขใด ๆ ทั้งสิ้น

## ข้อ 14 การบอกเลิกสัญญา

14.1 ผู้จะขายผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใด ผู้จะซื้อมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและใช้สิทธิตามข้อ 15.1

14.2 กรณีแบ่งการชำระค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างไม่เกินสามงวดและผู้จะซื้อคิดนัดไม่ชำระงวดใดงวดหนึ่ง หรือกรณีแบ่งการชำระค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเกินสามงวด และผู้จะซื้อคิดนัดไม่ชำระตั้งแต่สามงวดติดต่อกัน โดยไม่มีเหตุอันสมควรว่าผู้จะขายผิดเงื่อนไขในสัญญา เมื่อผู้จะขายได้บอกกล่าวทวงถามเป็นหนังสือ โดยใช้เวลาไม่น้อยกว่าสามสิบวันแล้ว ผู้จะซื้อยังไม่ชำระ ผู้จะขายมีสิทธิบอกเลิกสัญญาและใช้สิทธิตามข้อ 15.2

## ข้อ 15 สิทธิภายหลังการบอกเลิกสัญญา

15.1 เมื่อผู้จะซื้อบอกเลิกสัญญาแล้ว ผู้จะขายยินยอมให้ผู้จะซื้อเรียกเงินที่ผู้จะซื้อได้ชำระไปแล้วทั้งหมดคืนจากผู้จะขายพร้อมดอกเบี้ยในอัตราที่กำหนดไว้ในข้อ 10.2 นับแต่วันที่ผู้จะซื้อได้ชำระเงินไปรวมทั้งเรียกค่าเสียหายอื่นอันพึงมี

15.2 เมื่อผู้จะขายบอกเลิกสัญญาแล้ว ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขายหักเงินที่ผู้จะซื้อชำระไว้แล้วเป็นค่าเสียหายตามความเป็นจริง ทั้งนี้ค่าเสียหายดังกล่าวต้องมีจำนวนไม่เกินเงินที่ผู้จะซื้อชำระไว้แล้วทั้งหมด ถ้ามีเงินเหลือ ให้ผู้จะขายคืนเงินให้แก่ผู้จะซื้อภายในสามสิบวันนับแต่วันบอกเลิกสัญญา

## ข้อ 16 คำบอกกล่าว

การบอกกล่าวใด ๆ ตามสัญญานี้ต้องทำเป็นหนังสือและแจ้งไปยังคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งตามที่อยู่ข้างต้น หรือที่อยู่ตามที่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งจะได้แจ้งเป็นหนังสือให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบ หากเป็นการแจ้งทางไปรษณีย์ให้ส่งโดยไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับและให้ถือว่าคู่สัญญาฝ่ายที่รับแจ้งได้รับแจ้งตั้งแต่วันที่ได้รับหนังสือดังกล่าว

เมื่อคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายที่อยู่ต้องแจ้งให้อีกฝ่ายหนึ่งทราบเป็นหนังสือ

## ข้อ 17 เอกสารแนบท้ายสัญญา

คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าเอกสารต่าง ๆ แนบท้ายสัญญาซึ่งคู่สัญญาได้ลงนามกำกับไว้ทุก ๆ หน้า ดังต่อไปนี้ เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาด้วย คือ



ที่มา: บริษัท พกฤษา เวียลเอสเตท จำกัด (มหาชน), 2553

ภาพที่ 4-27 แสดงแบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรมีสิ่งปลูกสร้าง<sup>43</sup> (หน้า 8)

<sup>43</sup> สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 16 มิถุนายน 2553. รายงานการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพ ครั้งที่

17.1 หมวด 1 ตำแหน่งสื่อรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล และตำแหน่งที่มอบอำนาจให้  
กระทำการแทนผู้จะขาย จำนวน.....แผ่น

17.2 หมวด 2 ตำแหน่งใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน จำนวน.....แผ่น

17.3 หมวด 3 ตำแหน่งแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน  
จำนวน.....แผ่น

17.4 หมวด 4 ตำแหน่งแผนผังบริเวณ แบบแปลนการก่อสร้างและรายการวัสดุประกอบแบบ  
แปลนการก่อสร้าง จำนวน.....แผ่น

17.5 หมวด 5 เอกสารการโฆษณา จำนวน.....แผ่น

17.6 หมวด 6 ..... จำนวน.....แผ่น

ฯลฯ

ในกรณีที่ข้อความในเอกสารแนบท้ายสัญญาขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญานี้ให้ใช้ข้อความ  
ในสัญญาฉบับนี้บังคับ

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความใน  
สัญญาโดยตลอดคดีแล้ว จึงลงลายมือชื่อพร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเก็บไว้ฝ่ายละ  
หนึ่งฉบับ

ลงชื่อ.....ผู้จะขาย  
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้จะซื้อ  
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน  
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน  
(.....)

ข้อความใดไม่ใช่ให้ขีดฆ่าออกแล้วคู่สัญญาลงลายมือชื่อกำกับไว้ทุกแห่ง

ที่มา: บริษัท พฤษภา เวียลเอสเตท จำกัด (มหาชน), 2553

ปัญหาที่พบของแบบสัญญาจะซื้อจะขายแบบมาตรฐาน มีดังนี้

1) พบ 3 โครงการที่: ผู้ยื่นฯ ไม่แสดงแบบสัญญาจะซื้อจะขายแบบมาตรฐาน

แนวทางการแก้ไขปัญหา มีเพียง 3 โครงการเท่านั้นที่ผู้ยื่นไม่ได้แสดงแบบสัญญาจะซื้อจะขายแบบมาตรฐาน คณะกรรมการฯจึงพิจารณาให้ผู้ยื่นฯ ยื่นเอกสารดังกล่าวตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

#### 4.3.1.5 หนังสือค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ และค้ำประกันการดูแลรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ

มาตรา 23 (10) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน กำหนดเอกสารที่ผู้จัดทำโครงการได้ทำการค้ำประกันกับสถาบันการเงิน โดยหนังสือค้ำประกันแบ่งออกเป็นสองกรณี คือ กรณีที่โครงการยังไม่ได้จัดทำสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะให้ทำหนังสือค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะจากสถาบันทางการเงิน สำหรับกรณีที่จัดทำเสร็จแล้วให้ทำหนังสือค้ำประกันการดูแลรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ

และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้มีประกาศ<sup>44</sup> กำหนดสถาบันการเงินซึ่งเป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน และค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค กำหนดบริษัทเงินทุน บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ไว้

โดยทั่วไปแล้วการค้ำประกันฯ ผู้ยื่นฯสามารถ ค้ำประกันกับธนาคารพาณิชย์<sup>45</sup>ได้จึงเป็นการสะดวกต่อผู้ยื่นเอง ทั้งนี้ได้มีประกาศกรมที่ดิน<sup>46</sup>กำหนดกำหนดแบบสัญญาค้ำประกันทั้งสัญญาค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน และสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคไว้ ซึ่งสามารถศึกษาได้จากภาคผนวกเพิ่มเติม

<sup>44</sup> ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 118 ตอนพิเศษ 61 ง เมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2544.

<sup>45</sup> สัมภาษณ์ เซาวรัตน์ มีเดช, อ้างแล้ว

<sup>46</sup> ประกาศกรมที่ดิน เรื่อง กำหนดแบบบันทึกรายงานผลการพิจารณาตรวจสอบการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ฯ เมื่อวันที่ 9 สิงหาคม 2546.



**ซีไอเอ็มบี ไทย**

โปรดส่งคืนบัตรนี้ถึงเจ้าประกันนี้  
 ดินธนาคารเมื่อหมดอายุแล้วด้วย

**หนังสือสัญญาคำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน**

หนังสือคำประกันเลขที่ 343/2554/950/950 วันที่ 4 เดือน กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2554

ข้าพเจ้า ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) สำนักงานตั้งอยู่ที่ 44 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร โดยนายณรงค์ เจริญแพทย์ และนายฐิติ คุภมณี ขอทำสัญญาคำประกันฉบับนี้ไว้ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน กรุงเทพมหานคร มีข้อความดังนี้

ข้อ 1 ตามที่บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "ผู้จัดสรรที่ดิน" ได้ยื่นคำขอจัดสรรที่ดิน โครงการ "ชัยพฤกษ์-รามอินทรา วรแหวน 2" ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 1838, ฯลฯ หน้าสำรวจ 337, ฯลฯ เลขที่ดิน 425, ฯลฯ ตำบลบางชัน อำเภอมีนบุรี (เมือง) จังหวัดกรุงเทพมหานคร ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "คณะกรรมการ" โดยผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ต้องจัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดินในที่ดินจัดสรรดังกล่าว ตามแผนผังโครงการและกำหนดเวลาที่ได้รับอนุญาตนั้น

ข้าพเจ้ายอมผูกพันตนเป็นผู้รับประกันผู้จัดสรรที่ดินต่อคณะกรรมการในหน้าที่ที่จะต้องจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการ สาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดินจัดสรรตามความในวรรคหนึ่ง

ข้อ 2 หากผู้จัดสรรที่ดินไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดินให้แล้วเสร็จตามแผนผัง โครงการ และกำหนดเวลาที่ได้รับอนุญาตไว้ หรือมีกรณีข้อโต้แย้งไม่แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาตามที่ได้รับอนุญาต ข้าพเจ้า ยินยอมชำระเงินให้แก่คณะกรรมการ เป็นจำนวน 60,218,500.- บาท (-หกสิบสามแสนแปดพันห้าร้อยบาทถ้วน) ภายใน เวลาที่คณะกรรมการกำหนดเพื่อคณะกรรมการจะได้ใช้เงินจำนวนดังกล่าว ในการดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดินให้แล้วเสร็จตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต

ข้อ 3 หากคณะกรรมการมอบหมายให้ข้าพเจ้าเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงที่ดิน แทนการเรียกให้ชำระเงิน ข้าพเจ้ายินยอมรับผิดชอบดำเนินการจัดทำให้แล้วเสร็จภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนด และหากข้าพเจ้า ไม่เริ่มทำการภายในเวลาอันควรหรือไม่ทำให้แล้วเสร็จภายในกำหนด ให้คณะกรรมการมีอำนาจเรียกให้ข้าพเจ้าชำระเงินตามจำนวน ในข้อ 2 ได้

ข้อ 4 ถ้าคณะกรรมการก่อนเวลาในการปฏิบัติหน้าที่ที่ผู้จัดสรรที่ดินจะพึงต้องทำตามข้อ 1 โดยจะได้แจ้งหรือมิได้แจ้งให้ ข้าพเจ้าทราบก็ตาม ข้าพเจ้ายอมให้ถือว่าได้ตกลงในการผ่อนเวลานั้นด้วยทุกคราวไป

ข้อ 5 ข้าพเจ้าจะไม่เพิกถอนการรับประกันหรือทำให้เสื่อมประโยชน์หรือถือว่าได้ปฏิบัติข้อผูกพันแล้วเสร็จแล้วในระหว่างเวลาที่ ผู้จัดสรรที่ดินยังต้องรับผิดชอบตามข้อ 1 อยู่ไม่ว่ากรณีใด ๆ ทั้งสิ้น

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย ไม่ว่าจะมีผู้จัดการมรดกหรือทายาทผู้รับโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินต่อไปหรือไม่ก็ตาม ข้าพเจ้ายังคงเป็นผู้รับประกันตามสัญญาตลอดไป

ข้อ 6 สัญญานี้ให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ได้ออกใบอนุญาตให้แก่ผู้จัดสรรที่ดิน เป็นต้นไป

**เพื่อ ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)**

 (ลงชื่อ) (นายณรงค์ เจริญแพทย์) (ลงชื่อ) (นางนงเยาว์ สุทธิธรรมรัตน์) (ลงชื่อ) (นางสาววงเดือน สุทธิธรรม)	 (ลงชื่อ) (นายฐิติ คุภมณี) (ลงชื่อ) (นางนงเยาว์ สุทธิธรรมรัตน์) (ลงชื่อ) (นางสาววงเดือน สุทธิธรรม)	ผู้รับประกัน พยาน พยาน
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------

No. 0051166

ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) 44 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0-2638-8000, 0-2626-7000 โทรสาร 0-2633-9026  
 CIMB THAI BANK PUBLIC COMPANY LIMITED 44 LANGSUAN ROAD, LUMPINI, PATUMWAN, BANGKOK 10330 TEL. 0-2638-8000, 0-2626-7000 FAX: 0-2633-9026  
 ทะเบียนเลขที่ (Pcd. Register No.) 0107537002338

ที่มา: บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน), 2553

<sup>47</sup> สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 22 กันยายน 2553. รายงานการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพ ครั้งที่

**หนังสือสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค**

หนังสือค้ำประกันเลขที่ 344/2554/950/950

วันที่ 4 เดือน กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2554

ข้าพเจ้า ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) สำนักงานตั้งอยู่ที่ 44 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร โดยนางสาววงเดือน สุทธาวงษ์ และนายณรงค์ เจริญแพทย์ ขอทำสัญญาค้ำประกันฉบับนี้ไว้ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร มีข้อความดังนี้

ข้อ 1 ตามที่บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “ผู้จัดสรรที่ดิน” ได้ยื่นคำขอจัดสรรที่ดินโครงการ “ชัยพฤกษ์ร่วมอินทรา วงแหวน 2” ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 1838, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000, 1001, 1002, 1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008, 1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026, 1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032, 1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038, 1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044, 1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050, 1051, 1052, 1053, 1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068, 1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074, 1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1080, 1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1086, 1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092, 1093, 1094, 1095, 1096, 1097, 1098, 1099, 1100, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133, 1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139, 1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145, 1146, 1147, 1148, 1149, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1157, 1158, 1159, 1160, 1161, 1162, 1163, 1164, 1165, 1166, 1167, 1168, 1169, 1170, 1171, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191, 1192, 1193, 1194, 1195, 1196, 1197, 1198, 1199, 1200, 1201, 1202, 1203, 1204, 1205, 1206, 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212, 1213, 1214, 1215, 1216, 1217, 1218, 1219, 1220, 1221, 1222, 1223, 1224, 1225, 1226, 1227, 1228, 1229, 1230, 1231, 1232, 1233, 1234, 1235, 1236, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241, 1242, 1243, 1244, 1245, 1246, 1247, 1248, 1249, 1250, 1251, 1252, 1253, 1254, 1255, 1256, 1257, 1258, 1259, 1260, 1261, 1262, 1263, 1264, 1265, 1266, 1267, 1268, 1269, 1270, 1271, 1272, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278, 1279, 1280, 1281, 1282, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, 1288, 1289, 1290, 1291, 1292, 1293, 1294, 1295, 1296, 1297, 1298, 1299, 1300, 1301, 1302, 1303, 1304, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1312, 1313, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1319, 1320, 1321, 1322, 1323, 1324, 1325, 1326, 1327, 1328, 1329, 1330, 1331, 1332, 1333, 1334, 1335, 1336, 1337, 1338, 1339, 1340, 1341, 1342, 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1348, 1349, 1350, 1351, 1352, 1353, 1354, 1355, 1356, 1357, 1358, 1359, 1360, 1361, 1362, 1363, 1364, 1365, 1366, 1367, 1368, 1369, 1370, 1371, 1372, 1373, 1374, 1375, 1376, 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1383, 1384, 1385, 1386, 1387, 1388, 1389, 1390, 1391, 1392, 1393, 1394, 1395, 1396, 1397, 1398, 1399, 1400, 1401, 1402, 1403, 1404, 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418, 1419, 1420, 1421, 1422, 1423, 1424, 1425, 1426, 1427, 1428, 1429, 1430, 1431, 1432, 1433, 1434, 1435, 1436, 1437, 1438, 1439, 1440, 1441, 1442, 1443, 1444, 1445, 1446, 1447, 1448, 1449, 1450, 1451, 1452, 1453, 1454, 1455, 1456, 1457, 1458, 1459, 1460, 1461, 1462, 1463, 1464, 1465, 1466, 1467, 1468, 1469, 1470, 1471, 1472, 1473, 1474, 1475, 1476, 1477, 1478, 1479, 1480, 1481, 1482, 1483, 1484, 1485, 1486, 1487, 1488, 1489, 1490, 1491, 1492, 1493, 1494, 1495, 1496, 1497, 1498, 1499, 1500, 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1510, 1511, 1512, 1513, 1514, 1515, 1516, 1517, 1518, 1519, 1520, 1521, 1522, 1523, 1524, 1525, 1526, 1527, 1528, 1529, 1530, 1531, 1532, 1533, 1534, 1535, 1536, 1537, 1538, 1539, 1540, 1541, 1542, 1543, 1544, 1545, 1546, 1547, 1548, 1549, 1550, 1551, 1552, 1553, 1554, 1555, 1556, 1557, 1558, 1559, 1560, 1561, 1562, 1563, 1564, 1565, 1566, 1567, 1568, 1569, 1570, 1571, 1572, 1573, 1574, 1575, 1576, 1577, 1578, 1579, 1580, 1581, 1582, 1583, 1584, 1585, 1586, 1587, 1588, 1589, 1590, 1591, 1592, 1593, 1594, 1595, 1596, 1597, 1598, 1599, 1600, 1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609, 1610, 1611, 1612, 1613, 1614, 1615, 1616, 1617, 1618, 1619, 1620, 1621, 1622, 1623, 1624, 1625, 1626, 1627, 1628, 1629, 1630, 1631, 1632, 1633, 1634, 1635, 1636, 1637, 1638, 1639, 1640, 1641, 1642, 1643, 1644, 1645, 1646, 1647, 1648, 1649, 1650, 1651, 1652, 1653, 1654, 1655, 1656, 1657, 1658, 1659, 1660, 1661, 1662, 1663, 1664, 1665, 1666, 1667, 1668, 1669, 1670, 1671, 1672, 1673, 1674, 1675, 1676, 1677, 1678, 1679, 1680, 1681, 1682, 1683, 1684, 1685, 1686, 1687, 1688, 1689, 1690, 1691, 1692, 1693, 1694, 1695, 1696, 1697, 1698, 1699, 1700, 1701, 1702, 1703, 1704, 1705, 1706, 1707, 1708, 1709, 1710, 1711, 1712, 1713, 1714, 1715, 1716, 1717, 1718, 1719, 1720, 1721, 1722, 1723, 1724, 1725, 1726, 1727, 1728, 1729, 1730, 1731, 1732, 1733, 1734, 1735, 1736, 1737, 1738, 1739, 1740, 1741, 1742, 1743, 1744, 1745, 1746, 1747, 1748, 1749, 1750, 1751, 1752, 1753, 1754, 1755, 1756, 1757, 1758, 1759, 1760, 1761, 1762, 1763, 1764, 1765, 1766, 1767, 1768, 1769, 1770, 1771, 1772, 1773, 1774, 1775, 1776, 1777, 1778, 1779, 1780, 1781, 1782, 1783, 1784, 1785, 1786, 1787, 1788, 1789, 1790, 1791, 1792, 1793, 1794, 1795, 1796, 1797, 1798, 1799, 1800, 1801, 1802, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 1808, 1809, 1810, 1811, 1812, 1813, 1814, 1815, 1816, 1817, 1818, 1819, 1820, 1821, 1822, 1823, 1824, 1825, 1826, 1827, 1828, 1829, 1830, 1831, 1832, 1833, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846, 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1852, 1853, 1854, 1855, 1856, 1857, 1858, 1859, 1860, 1861, 1862, 1863, 1864, 1865, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1871, 1872, 1873, 1874, 1875, 1876, 1877, 1878, 1879, 1880, 1881, 1882, 1883, 1884, 1885, 1886, 1887, 1888, 1889, 1890, 1891, 1892, 1893, 1894, 1895, 1896, 1897, 1898, 1899, 1900, 1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 1906, 1907, 1908, 1909, 1910, 1911, 1912, 1913, 1914, 1915, 1916, 1917, 1918, 1919, 1920, 1921, 1922, 1923, 1924, 1925, 1926, 1927, 1928, 1929, 1930, 1931, 1932, 1933, 1934, 1935, 1936, 1937, 1938, 1939, 1940, 1941, 1942, 1943, 1944, 1945, 1946, 1947, 1948, 1949, 1950, 1951, 1952, 1953, 1954, 1955, 1956, 1957, 1958, 1959, 1960, 1961, 1962, 1963, 1964, 1965, 1966, 1967, 1968, 1969, 1970, 1971, 1972, 1973, 1974, 1975, 1976, 1977, 1978, 1979, 1980, 1981, 1982, 1983, 1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508,

## **ปัญหาที่พบของสัญญาค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการ สาธารณะ และสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค มีดังนี้**

1) พบ 135 โครงการที่: ผู้ยื่นฯไม่แสดงสัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค และ บริการสาธารณะ หรือสัญญาค้ำประกันการดูแลสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ

แนวทางการแก้ไขปัญหา<sup>49</sup> เกือบทุกโครงการไม่แสดงสัญญาค้ำประกันการจัดทำ สาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ สาเหตุเนื่องจากสัญญาประเภทนี้ผู้ยื่นฯต้องค้ำประกันในร้อยละ 15 ของราคาก่อสร้างสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ เป็นจำนวนเงินที่สูงกระทบต่อภาระ ต้นทุนดอกเบี้ยในการกู้ยืมสถาบันการเงิน และคณะกรรมการฯจะอนุโลมให้ผู้ยื่นฯสามารถ ดำเนินการรังวัดที่ดินได้ ผู้ยื่นฯจึงจะสร้างสาธารณูปโภคให้แล้วเสร็จก่อน แล้วเลือกที่จะค้ำประกัน การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคแทน เนื่องจากใช้เงินค้ำประกันเพียงร้อยละ 7 ของมูลค่า สาธารณูปโภคแทน

### **4.2 เอกสารอื่นที่คณะกรรมการฯเรียกเพิ่มเติม**

นอกเหนือจากเอกสารที่จำเป็นที่จะต้องจัดเตรียม ในมาตรา 23 แล้วผู้ยื่นฯ ยังมีความ เป็นที่จะต้องจัดเตรียมเอกสารอื่น ซึ่งมีความจำเป็นจะต้องใช้ยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน เนื่องจาก เอกสารเหล่านี้ มีกฎหมายกำหนดให้ผู้ยื่นฯ ต้องแสดงเพื่อรับรอง หรือยืนยันความถูกต้องก่อนที่จะ ได้รับอนุญาตให้สามารถทำการจัดสรรที่ดินได้

โดยมีข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2550 ได้กำหนดหลักเกณฑ์การจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการ จัดสรรที่ดินไว้ สำหรับข้อกำหนดที่มีความเกี่ยวข้องกับเอกสารรับรองการอนุญาตได้ระบุไว้โดย กว้าง ในข้อ 7 โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน ว่า ในการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน นอกจากหลักฐาน และรายละเอียดที่ต้องแสดงตามความในมาตรา 23 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และกฎกระทรวงซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวแล้ว ผู้ยื่นฯต้องแสดงโครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน เพื่อเป็นหลักฐานการดำเนินงานในเรื่องต่างๆ

และในข้อ 7.11 ได้กำหนดโดยกว้างไว้ว่า หลักฐานแสดงการอนุญาตหรือยินยอมจาก หน่วยงานอื่นๆ (ถ้ามี)

คณะกรรมการฯจึงอาศัยอำนาจจากข้อกำหนดดังกล่าว ในการเรียกเอกสารอื่นเพิ่มเติม เพื่อเป็นการรับรองการดำเนินการจัดทำโครงการ โดยแบ่งประเภทของเอกสารได้ดังนี้

<sup>49</sup> สัมภาษณ์ สุชาติ ดอกไม้เพ็ง, นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ กรมที่ดิน, 24 กุมภาพันธ์ 2555.

#### 4.2.1 ที่ตั้งโครงการ

ในทุกๆโครงการ จะมีกฎหมายที่อนุญาตให้ทำประโยชน์ในพื้นที่แต่ละพื้นที่ไม่เหมือนกัน ดังนั้นผู้ประกอบการจึงต้องตรวจสอบ การใช้ประโยชน์ในที่ดินที่ผู้ประกอบการใช้จัดทำโครงการ ซึ่งเอกสารที่แสดงตรวจสอบการใช้ประโยชน์ในที่ดิน

##### 4.2.1.1 เอกสารตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ตามพระราชบัญญัติผังเมือง ได้กำหนดพื้นที่ในการใช้ประโยชน์ที่ดินและพื้นที่ไว้ โดยแบ่งออกเป็นลักษณะของสี (รายละเอียดสามารถศึกษาได้ในบทที่ 2) เอกสารฉบับนี้จึงเป็นเอกสารฉบับแรกที่จะบ่งชี้ความสามารถในการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ดินนั้นๆ และในข้อกำหนด<sup>50</sup> เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544 หมวด 7 ได้กำหนดให้การใช้ประโยชน์ที่ดินให้เป็นไปตามกฎหมายผังเมือง

ซึ่งนอกจากพระราชบัญญัติผังเมืองแล้ว สำหรับกรุงเทพมหานคร จะมีกฎกระทรวงผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 กำหนดการใช้ประโยชน์ในพื้นที่ๆแต่ละพื้นที่ รวมทั้งข้อบัญญัติกรุงเทพฯ เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง พ.ศ. 2535 จึงจะสังเกตได้ว่าพื้นที่แต่ละพื้นที่จะกำหนดประโยชน์ในพื้นที่ไม่เหมือนกัน โดยการออกเอกสารดังกล่าวเจ้าหน้าที่สำนักผังเมืองอาศัยอำนาจของกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549

สำหรับเอกสารรับรองการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดิน ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ให้ผู้ยื่นดำเนินการเขียนคำร้องได้ที่สำนักผังเมือง เขตดินแดง กรุงเทพฯ ได้เท่านั้นซึ่งเป็นหน่วยงานที่รับผิดชอบโดยตรงในพื้นที่กรุงเทพฯ โดยเอกสารการตรวจสอบการใช้ประโยชน์จะประกอบไปด้วยหน่วยงานที่เป็นผู้ออกเอกสาร วันที่ที่ออกเอกสาร รายละเอียดระบุโฉนดที่ดินตั้งอยู่ในพื้นที่ ที่ดินดังกล่าว ตามกฎกระทรวงอยู่ในประเภท ที่ดินประเภท (สี) ให้ใช้ประโยชน์เพื่อ การใช้ประโยชน์เพื่อการอื่น อัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดิน อัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคาร และมีผู้มีอำนาจลงนามในเอกสารดังกล่าว นอกจากนั้นสำนักผังเมืองจะแนบเอกสารสำเนากฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2549 ประกอบมาด้วย

<sup>50</sup> ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 118 ตอนพิเศษ 76 ง เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2544.



ที่ กท ๑๓๐๖/๓๓๕

สำนักผังเมือง  
๔๔ ถนนวิภาวดีรังสิต เขตดินแดง กทม. ๑๐๔๐๐

๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓

เรื่อง ตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดิน

เรียน กรรมการบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

อ้างถึง หนังสือบริษัทฯ ที่ อก.๒๑/๒๕๕๓ ลงวันที่ ๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนากฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๕

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัทฯ ขอตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร เพื่อดำเนินการจัดสรรที่ดินไม่ระบุประเภท บน โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๘๓๘, ๒๓๖๓ - ๔๑, ๔๓๐๑ - ๒, ๕๘๓๐, ๑๘๓๑๘-๒๓, ๒๐๖๐๔-๕, ๒๖๕๘๕ - ๕๑, ๕๑๑๖๔, ๗๕๗๕๖ และ ๗๕๘๐๐ รวม ๒๔ โฉนด ตั้งอยู่ที่บริเวณถนนคูบอน แขวงบางชัน เขตคลองสามวา กรุงเทพมหานคร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักผังเมืองขอเรียนว่า

- ที่ดินบริเวณดังกล่าว ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๕ อยู่ในที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ที่ดินประเภท ย.๓-๓๒ (สีเหลือง) ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อก่ออยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว ห้องแถว หรือตึกแถว ฯลฯ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อกิจการตามที่กำหนด ๒๑ ประเภท ทั้งนี้การใช้ประโยชน์ที่ดินที่ไม่ใช่เพื่อก่ออยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน ๒.๕:๑ และมีอัตราส่วนของที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละสิบสองจุดห้า รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย
- การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อดำเนินการจัดสรรที่ดิน ในบริเวณดังกล่าว ถือเป็นกิจการอื่นที่สามารถดำเนินการได้หาที่ไม่ขัดหรือแย้งกับข้อกำหนดของกฎกระทรวงฯ ดังกล่าวข้างต้น ทั้งนี้ต้องปฏิบัติตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องด้วย โดยการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ริมแหล่งน้ำสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า ๑๐ เมตร ให้มีที่ว่างเพื่อปลูกต้นไม้ตามแนวขนานกับเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า ๑ เมตร แต่ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะมีความกว้างตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป ให้มีที่ว่างเพื่อปลูกต้นไม้ตามแนวขนานกับเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า ๖ เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมขนส่งทางน้ำ การสาธารณูปโภค เช่น รั้วหรือกำแพงและปัจจุบันที่ดินบริเวณ ย.๓-๓๒ มีพื้นที่เพื่อกิจการอื่นคงเหลือ จำนวน ๒๕๕,๕๕๔.๕๐ ตารางเมตร

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

  
(น.ร.ว.เปรมศิริ เกษมสันต์)  
รองผู้อำนวยการสำนักผังเมือง  
ปฏิบัติราชการแทนผู้อำนวยการสำนักผังเมือง

กองควบคุมทางผังเมือง  
โทร. ๐ ๒๓๕๔ ๑๒๘๗  
โทรสาร ๐ ๒๓๕๔ ๑๒๘๕

ที่มา: บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน), 2553

<sup>51</sup> สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 22 กันยายน 2553. รายงานการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพ ครั้งที่

### ปัญหาที่พบของเอกสารการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดิน มีดังนี้

1) พบ 6 โครงการที่: ผู้ยื่นฯ แสดงเอกสารการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดิน ที่ไม่ได้ระบุข้อความ พื้นที่คงเหลือเพื่อกิจการอื่น

แนวทางการแก้ไขปัญหา เอกสารที่ผู้ยื่นฯ แสดงต่อคณะกรรมการฯ นั้น รายละเอียดของเอกสารไม่ได้ระบุรายละเอียดข้อความที่ระบุว่า สำหรับประโยชน์เพื่อกิจการอื่น.... คณะกรรมการฯ จึงพิจารณาให้ผู้ยื่นฯ แสดงเอกสารที่ระบุไว้ด้วยว่า สำหรับประโยชน์เพื่อกิจการอื่น.....

2) พบ 2 โครงการที่: ผู้ยื่นฯ แสดงเอกสารการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินที่ระบุหมายเลขโฉนดไม่ตรงกับหมายเลขโฉนดที่ดิน

แนวทางการแก้ไขปัญหา เอกสารรับรองตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินที่แสดงนั้น หมายเลขโฉนดที่ทำการตรวจสอบ กับหมายเลขโฉนดที่ทำการขออนุญาตจัดสรรไม่ตรงกัน คณะกรรมการฯ จึงพิจารณาให้ผู้ยื่นฯ ทำการขอลอกเอกสารรับรองการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินใหม่

3) พบ 1 โครงการที่: ผู้ยื่นฯ แสดงเอกสารการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดิน จากหน่วยงานที่ไม่เกี่ยวข้อง

แนวทางการแก้ไขปัญหา โครงการดังกล่าวนำเอกสารตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินจากสำนักงานเขต ซึ่งไม่มีอำนาจโดยตรงกับการออกเอกสารดังกล่าว คณะกรรมการฯ จึงพิจารณาให้ผู้ยื่นฯ ดำเนินการขอเอกสารใหม่จากสำนักผังเมือง

4) พบ 1 โครงการที่: ผู้ยื่นฯ แสดงเอกสารการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดิน ที่ระบุโฉนดที่ดินเดิม ที่ไม่เป็นปัจจุบัน

แนวทางการแก้ไขปัญหา โครงการดังกล่าวแสดงเอกสารรับรองการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินที่เป็นโฉนดก่อนทำการรวมแปลงที่ดิน แล้วเป็นโฉนดฉบับใหม่ คณะกรรมการฯ จึงพิจารณาให้ผู้ยื่นฯ ดำเนินการขอเอกสารรับรองฯ ใหม่

5) พบ 1 โครงการที่: ผู้ยื่นฯ แสดงเอกสารการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดิน ที่ใช้กฎหมายผังเมืองเก่าไม่เป็นปัจจุบัน

แนวทางการแก้ไขปัญหา โครงการดังกล่าวแสดงเอกสารรับรองฯ โดยยังอยู่ภายใต้กฎกระทรวงผังเมืองเดิม ไม่เป็นฉบับปัจจุบัน คณะกรรมการฯ จึงพิจารณาให้ผู้ยื่นฯ ดำเนินการขอเอกสารรับรองฯ ใหม่

#### 4.2.2 ขนาดโครงการ

ตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง<sup>52</sup> เรื่องกำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดิน เพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ได้กำหนดนโยบายเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน และพิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน โดยได้ระบุขนาดของโครงการจัดสรรที่ดิน ให้พิจารณาจากจำนวนที่ดินที่ทำการรังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายและจำนวนเนื้อที่ โดยแบ่งออกเป็น 3 ขนาด คือ

ขนาดเล็ก จำนวนแปลงย่อยไม่เกิน 99 แปลง หรือเนื้อที่ต่ำกว่า 19 ไร่

ขนาดกลาง จำนวนแปลงย่อยตั้งแต่ 100 – 499 แปลง หรือเนื้อที่เกินกว่า 19 -100 ไร่

ขนาดใหญ่ จำนวนแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลง หรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่

และจากการศึกษาพบว่า โครงการขนาดใหญ่จำเป็นต้องแสดงเอกสารอื่นเพิ่มเติมตามที่กฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน และกฎหมายอื่นบัญญัติ สำหรับเอกสารที่ต้องยื่นฯ เพิ่มเติมที่ผู้ยื่นฯ ต้องยื่นมีเฉพาะในโครงการขนาดใหญ่ ดังนี้

##### 4.2.2.1 เอกสารรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการจัดสรรที่ดิน

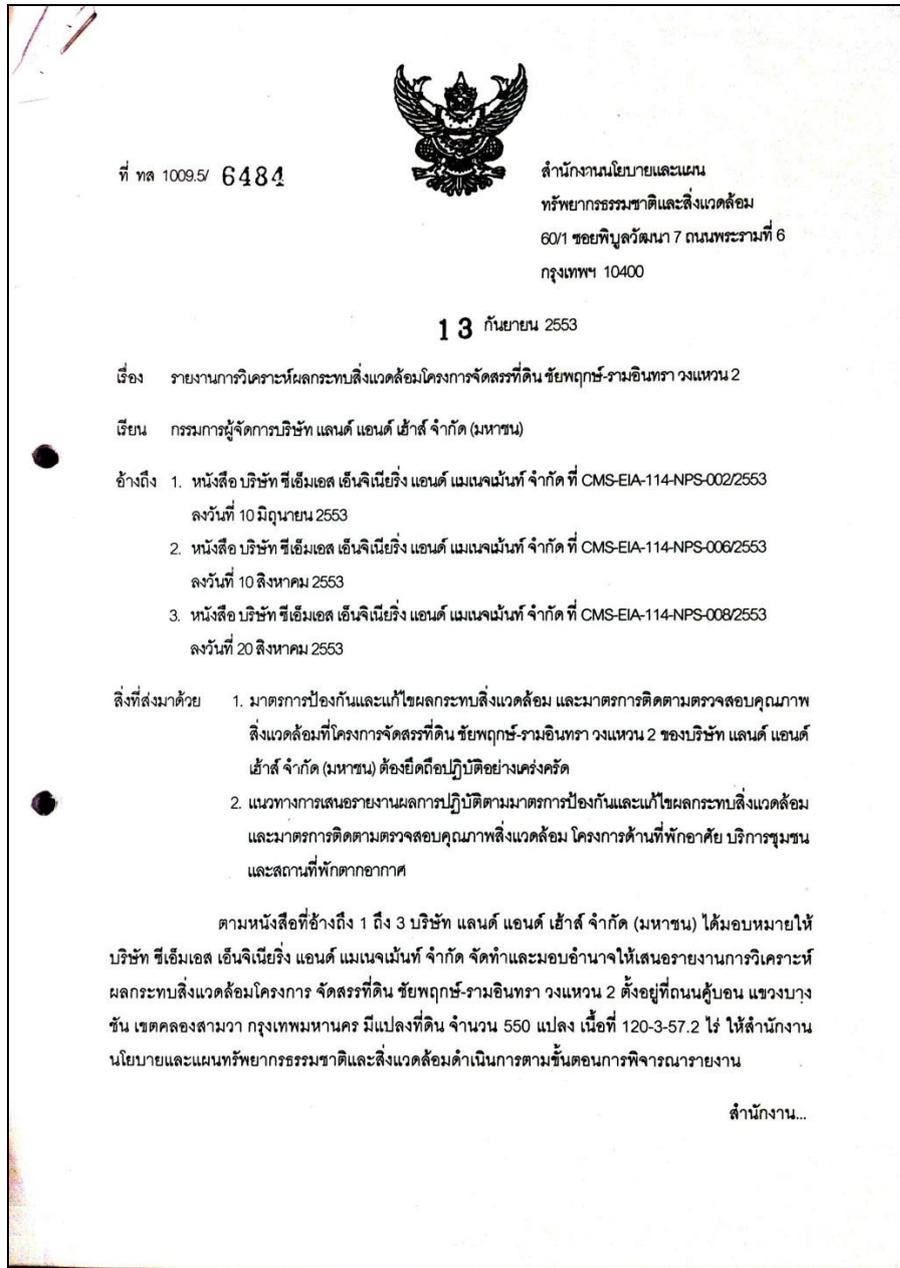
ในพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม และข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม พ.ศ.2550 หมวด 1 ข้อ 7.2 ที่ระบุให้ต้องแสดงหลักฐานผลการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ได้กำหนดประเภท และขนาดโครงการ ที่ต้องเสนอรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการด้านที่พักอาศัย ที่มีจำนวนที่ดินแปลงย่อย 500 แปลงขึ้นไป หรือมีพื้นที่เกิน 100 ไร่ ซึ่งถือเป็นโครงการขนาดใหญ่

สำหรับรายละเอียดของเนื้อหา<sup>53</sup>ในเอกสารรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการจัดสรรที่ดินจะเป็นเอกสารที่ออกโดยสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม มีระบุวันที่ที่ออกเอกสาร ในเอกสารจะระบุโครงการ ที่ตั้งโครงการ จำนวนแปลงจำหน่าย ผลการพิจารณา ตามมติที่ประชุม และมีผู้มีอำนาจลงนาม ทั้งนี้อาจมีเอกสารแนบเสนอให้กับโครงการที่ขอรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้วย

<sup>52</sup> ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 118 ตอนพิเศษ 61ง เมื่อวันที่ 29 มิถุนายน 2544

<sup>53</sup> สัมภาษณ์ อรประพิมพ์ จันทร์นวล, เจ้าหน้าที่วิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม, 13 มีนาคม 2555.

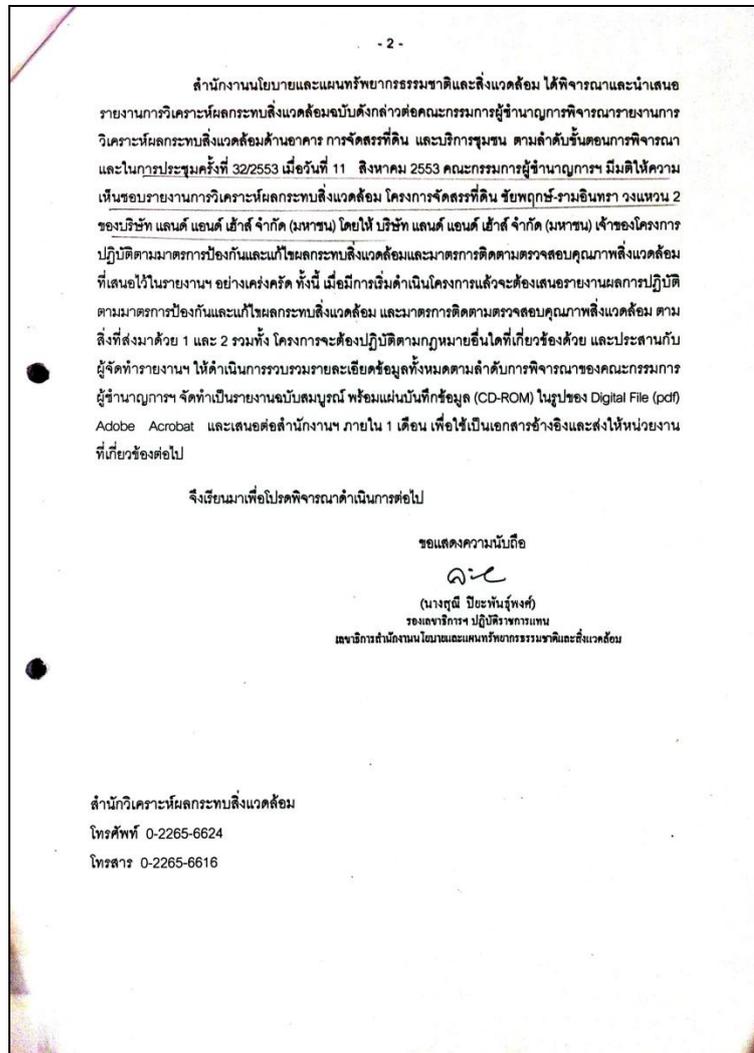
ภาพที่ 4-31 แสดงเอกสารรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการจัดสรรที่ดิน<sup>54</sup>



ที่มา: บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน), 2553

<sup>54</sup> สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 22 กันยายน 2553. รายงานการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพ ครั้งที่

ภาพที่ 4-32 แสดงเอกสารรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการจัดสรรที่ดิน<sup>55</sup> (หน้า 2)



ที่มา: บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน), 2553

### ปัญหาที่พบของเอกสารรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม มีดังนี้

- 1) พบ 1 โครงการที่: ผู้ยื่นฯ ไม่ได้แสดงเอกสารรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม

<sup>55</sup> สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 22 กันยายน 2553. รายงานการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพฯ ครั้งที่

แนวทางการแก้ไขปัญหา โครงการดังกล่าวไม่ได้แสดงรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่อคณะกรรมการฯ จึงพิจารณาให้ผู้ยื่นฯ แสดงเอกสารรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่อคณะกรรมการฯ

#### 4.2.2.2 เอกสารรับรองการจัดตั้งโรงเรียนอนุบาล

ในข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2544 หมวด 8 กำหนดเกี่ยวกับการอื่นที่จำเป็นต่อการรักษาสภาพแวดล้อม การส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่และการบริหารชุมชน ได้กำหนดหลักเกณฑ์ที่ผู้ประกอบการจะต้องจัดทำโรงเรียนอนุบาลไว้ใน ข้อ 34 โรงเรียนอนุบาล ว่า

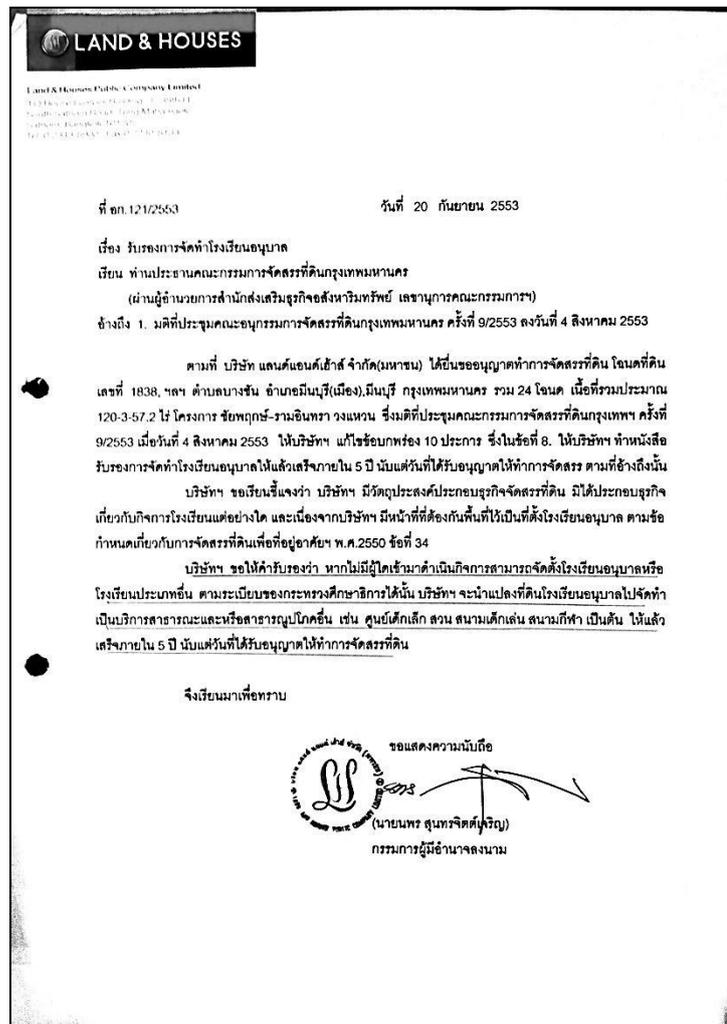
ในกรณีเป็นการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องกันพื้นที่ไว้เป็นที่ตั้งโรงเรียนอนุบาลจำนวน 1 แห่ง เนื้อที่ไม่น้อยกว่า 200 ตารางวา และต้องจัดให้มีพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มขึ้นทุก ๆ 500 แปลง หรือทุก ๆ 100 ไร่ ในกรณีที่ไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนอนุบาลตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการได้ ให้ใช้พื้นที่ดังกล่าวจัดตั้งโรงเรียนประเภทอื่น ทั้งนี้ ต้องเป็นไปตามระเบียบกระทรวงศึกษาธิการ หากไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนประเภทอื่นได้ ให้จัดทำบริการสาธารณะและหรือสาธารณูปโภคอื่น เช่น ศูนย์เด็กเล็ก สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา เป็นต้น โครงการที่เป็นโครงการขนาดใหญ่ จึงจะต้องจัดทำโรงเรียนอนุบาลตามข้อกำหนดข้างต้น

เอกสารรับรองการจัดตั้งโรงเรียนอนุบาล<sup>56</sup> เป็นเอกสารที่ผู้ยื่นฯ จะต้องจัดทำขึ้นเพื่อแสดงเจตจำนง ในการจัดเตรียมพื้นที่เพื่อจัดตั้งโรงเรียนอนุบาลโดยในเอกสารจะต้องมีรายละเอียดเกี่ยวกับโครงการ เช่น ที่ตั้งโครงการ เลขโฉนด และต้องรับรองว่าจะดำเนินการจัดตั้งโรงเรียนอนุบาลให้แล้วเสร็จภายใน 5 ปีนับตั้งแต่วันที่ได้รับอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน และหากไม่สามารถดำเนินการจัดตั้งโรงเรียนอนุบาลได้ ผู้ยื่นฯจะนำแปลงที่ดินดังกล่าวไปจัดทำเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะอื่น เช่น ศูนย์เด็กเล็ก สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา เป็นต้น และมีผู้มีอำนาจลงนาม

---

<sup>56</sup> สัมภาษณ์ อนุรักษ์ ธิพยมดนตรี, นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ กรมที่ดิน, 26 กุมภาพันธ์ 2555.

ภาพที่ 4-33 แสดงเอกสารรับรองการจัดตั้งโรงเรียนอนุบาล<sup>57</sup>



ที่มา: บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน), 2553

### ปัญหาที่พบของเอกสารรับรองการจัดตั้งโรงเรียนอนุบาล มีดังนี้

- 1) พบ 3 โครงการที่: ผู้ยื่นฯ ไม่ได้แสดงเอกสารรับรองการจัดตั้งโรงเรียนอนุบาล

<sup>57</sup> สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 22 กันยายน 2553. รายงานการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพฯ ครั้งที่

แนวทางการแก้ไขปัญหา ผู้ยื่นฯ มักจะไม่ได้ยื่นเอกสารรับรองการจัดตั้งโรงเรียนอนุบาล แสดงต่อคณะกรรมการฯ คณะกรรมการฯ จึงพิจารณาให้ผู้ยื่นฯ จัดทำหนังสือรับรองการจัดตั้งโรงเรียนอนุบาล เพื่อแสดงต่อคณะกรรมการฯ

#### 4.2.3 ระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการโครงการ

ตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน เพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2550 เกี่ยวกับหลักเกณฑ์เพื่อใช้ประกอบการพิจารณา ระบบสาธารณูปโภคในโครงการ ต่อไปนี้

- ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
- ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการคมนาคม การจราจร และความปลอดภัย
- ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณูปโภค
- ข้อกำหนดเกี่ยวกับการอื่นที่จำเป็นต่อการรักษาสภาพแวดล้อม การส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่และการบริหารชุมชน

จากข้อกำหนดข้างต้น จึงได้แบ่งการแสดงเอกสารของระบบสาธารณูปโภค ในแต่ละโครงการได้ คือ

##### (1) เอกสารเกี่ยวกับข้อกำหนดเรื่องการคมนาคม การจราจร

ตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการคมนาคม การจราจร และความปลอดภัย คณะกรรมการฯ จะได้เนิ่นการตรวจสอบเอกสารของโครงการ

เนื่องจากในโครงการแต่ละโครงการจะมี ที่ตั้งโครงการแตกต่างกัน ถนนสำหรับใช้ประโยชน์ในการจราจรย่อมแตกต่างกันในหน่วยงานที่รับผิดชอบในถนนดังกล่าว จากการศึกษในพื้นที่กรุงเทพมหานคร พบว่าหน่วยงานที่เป็นผู้รับผิดชอบถนน หรือผู้ถือกรรมสิทธิ์ในถนน ที่ผู้ยื่นฯ ต้องแสดงเอกสารรับรองจากหน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบ ประกอบด้วย

- 1) เอกสารรับรองการเชื่อมทางจากกรุงเทพมหานคร
- 2) เอกสารรับรองการเชื่อมทางจากกรมทางหลวง
- 3) เอกสารรับรองการเชื่อมทางจากกรมทางหลวงชนบท
- 4) โฉนดที่ดินภาระจำยอม
- 5) เอกสารรับรองทางสาธารณะ
- 6) เอกสารรับรองการปรับปรุงถนนสาธารณะ
- 7) เอกสารอนุญาตก่อสร้างสะพาน

#### 4.2.3.1 เอกสารรับรองการเชื่อมทางจากกรุงเทพมหานคร

เอกสารรับรองการเชื่อมทางของกรุงเทพมหานคร จะอาศัยอำนาจตามข้อกำหนด กรุงเทพมหานคร ประกอบระเบียบกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยการอนุญาตตัดทางเท้า ลดระดับทางเท้า และทำทางเชื่อม พ.ศ. 2531 ในการอนุญาตให้ผู้ร้องขอสามารถกระทำการดังกล่าวได้

ในกรณีที่เส้นทางที่จะใช้ประโยชน์เพื่อการจราจร เป็นเส้นทางที่อยู่ในความรับผิดชอบของกรุงเทพมหานคร ให้แสดงหนังสือรับรองการเชื่อมทางจากกรุงเทพมหานคร<sup>58</sup> โดยในเอกสารรับรองการขออนุญาตเชื่อมทางจะออกให้หน่วยงานที่รับผิดชอบตามที่โครงการตั้งอยู่ นั่นก็คือสำนักงานเขตที่โครงการตั้งอยู่ ซึ่งรายละเอียดของเอกสารจะประกอบไปด้วยที่ตั้งของสำนักงานเขตที่ออกเอกสาร ลงวันที่ออกเอกสาร ถึงผู้ร้องขอ และระบุชนิดที่ดินที่ร้องขอ ที่ตั้ง และผลการพิจารณาขออนุญาต และผู้มีอำนาจลงนามเอกสารดังกล่าว

---

<sup>58</sup> สัมภาษณ์ วัลลภ ทิพยมนตรี, อ่างแล้ว

ภาพที่ 4-34 แสดงเอกสารรับรองการอนุญาตเชื่อมทางจากกรุงเทพมหานคร<sup>59</sup>

---

<sup>59</sup> สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 22 กันยายน 2553. รายงานการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพ ครั้งที่

ที่ กท 7303/ 7680



สำนักงานเขตประเวศ  
33 ซอยเฉลิมพระเกียรติ ร.9 ซอย 81  
แขวงประเวศ กรุงเทพฯ 10250

เรื่อง ขออนุญาตเชื่อมทางเข้า-ออกโครงการ

เรียน กรรมการผู้จัดการบริษัท กัลปพฤกษ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท กัลปพฤกษ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ที่ อ.ท.2-08/2552 ลงวันที่ 17 สิงหาคม 2552

ตามหนังสือที่อ้างถึงบริษัท กัลปพฤกษ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มีความประสงค์ขออนุญาตทำทางเชื่อม เพื่อเป็นทางเข้า-ออกในโฉนดที่ดินเลขที่ 1289 เลขที่ดิน 31 และที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 24485 เลขที่ดิน 388 ตำบลคลองไม้ อำเภอบางพลี กรุงเทพมหานคร เพื่อเป็นเอกสารประกอบการขออนุญาตจัดสรรที่ดินรายละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักงานเขตประเวศ ได้พิจารณารายละเอียดตามผังจัดสรรที่ดินแล้วไม่ขัดระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยการขออนุญาตตัดถนนหนทางเท้า ลดระดับถนนหนทางเท้าและทำทางเชื่อมในที่สาธารณะ พ.ศ.2531 อยู่ในเกณฑ์อนุญาตได้ จึงอนุญาตให้ทำทางเชื่อมในที่สาธารณะได้เป็นการชั่วคราวเมื่อบริษัท กัลปพฤกษ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้วให้บริษัท กัลปพฤกษ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ให้ยื่นขออนุญาตเชื่อมทางในที่สาธารณะเป็นการถาวรตามผังจัดสรรที่ดินต่อไป (ห้ามตัดถนนหนทางเท้า ลดระดับถนนหนทางเท้าและทำทางเชื่อมทางในที่สาธารณะจนกว่าจะได้อนุญาตให้ตัดถนนหนทางเท้า ลดระดับถนนหนทางเท้าเชื่อมทางในที่สาธารณะเป็นการถาวรจากกรุงเทพมหานคร)

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

ผู้อำนวยการเขตประเวศ

ฝ่ายโยธา

โทร.0 2328 7110 ต่อ 6365

โทรสาร. 0 2328 8983

ที่มา: บริษัท กัลปพฤกษ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด, 2553

**ปัญหาที่พบของเอกสารรับรองอนุญาตเชื่อมทาง มีดังนี้**

1) พบ 5 โครงการที่: ผู้ยื่นฯไม่แสดงเอกสารรับรองอนุญาตให้เชื่อมทางจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ

แนวทางการแก้ไขปัญหา ผู้ยื่นฯขาดการแสดงผลเอกสารรับรองอนุญาตเชื่อมทาง คณะ

กรรมการฯจึงพิจารณาว่า เพื่อเป็นการรับรองความถูกต้องในการจัดทำโครงการจึงสมควรให้ผู้ยื่นฯ แสดงเอกสารดังกล่าวแก่คณะกรรมการฯ

2) พบ 2 โครงการที่: ผู้ยื่นฯ แสดงเอกสารอนุญาตเชื่อมทางไม่ถูกต้อง

แนวทางการแก้ไขปัญหา โครงการเหล่านี้ไม่ได้แสดงเอกสารรับรองการอนุญาตเชื่อมทาง ให้แก่คณะกรรมการฯ ปรากฏต่อมาว่าเอกสารที่แสดงเป็นเอกสาร คำร้องขออนุญาตเชื่อมทางกับ ทางกรุงเทพมหานคร ซึ่งคณะกรรมการฯ พิจารณาว่าเอกสารดังกล่าวไม่ใช่เอกสารอนุญาตจึงให้ผู้ ยื่นฯ แสดงเอกสารที่ได้รับอนุญาตใหม่

3) พบ 2 โครงการที่: ผู้ยื่นฯ ระบุเลขโฉนดที่ขออนุญาตเชื่อมทางไม่ถูกต้อง

แนวทางการแก้ไขปัญหา เอกสารรับรองการอนุญาตที่ผู้ยื่นฯแสดงนั้น หมายเลขโฉนด ที่ดินที่ได้รับอนุญาต ไม่ตรงกับในแผนผังโครงการที่ระบุการเชื่อมทางกับทางหลวงหรือทาง สาธารณะประโยชน์ จึงพิจารณาให้ผู้ยื่นฯ ดำเนินการขอเอกสารใหม่

4) พบ 1 โครงการที่: ผู้ยื่นฯ ไม่แสดงเอกสารอนุญาตเชื่อมทางในเส้นทางอื่นเพิ่มเติม

แนวทางการแก้ไขปัญหา ในโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน และแผนผังโครงการระบุ ทางเชื่อมกับทางหลวงและทางสาธารณะประโยชน์มากกว่า 1 จุด กลับพบว่าเอกสารที่รับอนุญาต มีเพียงจุดเดียว จึงพิจารณาให้ผู้ยื่นฯ แสดงเอกสารอนุญาตเส้นทางอื่นเพิ่มเติม

5) พบ 1 โครงการที่: ผู้ยื่นฯ ไม่ได้ระบุข้อความอนุญาตเชื่อมทาง

แนวทางการแก้ไขปัญหา โครงการดังกล่าวแสดงเอกสารที่ไม่ได้มีข้อความระบุว่า อนุญาตเชื่อมทาง คณะกรรมการฯจึงพิจารณาให้ผู้ยื่นฯแสดงเอกสารที่มีข้อความระบุว่า อนุญาต เชื่อมทางได้

6) พบ 1 โครงการที่: ผู้ยื่นฯ แสดงเลขโฉนดอนุญาตเชื่อมทางไม่ครบถ้วน

แนวทางการแก้ไขปัญหา โครงการดังกล่าวแสดงเลขโฉนดที่ดินในแผนผังโครงการระบุ เชื่อมทาง ไม่ตรงกับเลขโฉนดที่ได้รับอนุญาตให้เชื่อมทาง จึงพิจารณาให้ผู้ยื่นฯ ดำเนินการแก้ไข เอกสารดังกล่าว

#### 4.2.3.2 เอกสารรับรองการเชื่อมทางจากกรมทางหลวง

ตามพระราชบัญญัติทางหลวง<sup>60</sup> (ฉบับที่ 2 ) พ.ศ. 2549 มาตรา 47 กำหนด สาระสำคัญเกี่ยวกับการกระทำการใดที่เกี่ยวกับกับทางหลวง ต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าหน้าที่ที่มี

<sup>60</sup> ประกาศในราชกิจจานุเบกษา เล่มที่ 123 ตอนที่ 63 ก เมื่อวันที่ 8 กันยายน 2549

อำนาจ ดังนั้นผู้ยื่นขออนุญาตเชื่อมทางหลวงตามที่กฎหมายกำหนด

เอกสารรับรองการอนุญาตเชื่อมทางหลวง ทางหลวงแบบพิเศษ ที่เจ้าหน้าที่ทางหลวงออกให้ นั้นจะมีรายละเอียดที่ประกอบไปด้วย<sup>61</sup> หน่วยงานภายใต้การดูแลของกรมทางหลวงที่ตั้ง วันที่ที่ออกเอกสาร โดยระบุข้อความเกี่ยวกับ ผู้ร้องขออนุญาต เลขโฉนดที่ดิน กม.ที่ จะทำทางเชื่อม ผลการพิจารณาให้ทำทางเข้า – ออก ขนาดเขตทาง มีไหล่ทางกว้าง รัศมีทาง และระบุข้อปฏิบัติเพื่อความปลอดภัย ลงท้ายผู้มีอำนาจลงนาม

ภาพที่ 4-35 แสดงเอกสารรับรองการอนุญาตเชื่อมทางจากกรมทางหลวง<sup>62</sup>

---

<sup>61</sup> สัมภาษณ์ ณรงค์ศักดิ์ นันทคำภีรา, หัวหน้าหมวดการทางตลิ่งชัน, 20 มีนาคม 2555.

<sup>62</sup> สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 22 กันยายน 2553. รายงานการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพฯ ครั้งที่

ที่รท/ ใบอนุญาตทางหลวง  
ทรงเจ้า-๒๕๓



ที่ กก 0637/2/บ.4/ 10๘4

สำนักงานบำรุงทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง กรมทางหลวง  
1002 ถนนหลวงพ่วง แขวงทับยาว เขตจตุจักร  
กรุงเทพมหานคร 10520

๒๑ เมษายน ๒๕๕๒

เรื่อง ขออนุญาตทำทางเชื่อม (แบบพิเศษ) กับทางหลวงพิเศษหมายเลข 9  
เวียน นายวีรวิน กสิณฤกษ์ โดย นางสาววรรณพร กิตติภูมิไกร ผู้รับมอบอำนาจ  
อ้างอิง หนังสือขออนุญาต ลงวันที่ 27 พฤศจิกายน 2551

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. แบบก่อสร้าง จำนวน 1 ชุด  
2. สำเนาหนังสือสำนักอำนาจความปลอดภัย ที่ สป.1/อ.233/1774 ลงวันที่ 21 เมษายน 2552  
คณหนังสือที่ยังถึง นายวีรวิน กสิณฤกษ์ โดย นางสาววรรณพร กิตติภูมิไกร ผู้รับมอบอำนาจ  
ขออนุญาตทำทางเชื่อม (แบบพิเศษ) ในเขตทางอุโมงค์ทางหลวงพิเศษหมายเลข 9 ตอน ลำลูกกา (ต่อเขตแขวง ปทุมธานี) - ประเวศ  
(ต่อเขตแขวง สมุทรปราการ) ที่ กม.40+520 ด้านซ้ายทาง ตามรายละเอียดแนบ นั้น

สำนักงานบำรุงทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง กรมทางหลวง ได้รับอนุญาตจากผู้อำนวยการทางหลวงพิเศษ  
และให้แจ้งผู้ขออนุญาตให้ดำเนินการทำทางเชื่อมกับทางอุโมงค์ได้ที่ กม.40+520 ด้านซ้ายทาง โดยให้ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุ  
ไว้ในหนังสือขออนุญาต, แบบก่อสร้าง และเงื่อนไขเพิ่มเติม ให้ติดตั้งบ่อพักสำหรับท่อระบายน้ำขนาด Ø 1.20 เมตร  
ให้แล้วเสร็จภายใน 120 วัน นับจากรับหนังสือขออนุญาตฉบับนี้ และแจ้งให้ นายมานิต ไทสาลี นายช่างโยธาชำนาญงาน  
หัวหน้าหมวดการทางถนนชาว โทร. (02) 379-9241, (081) 802-8742 เป็นผู้ควบคุมดูแลการก่อสร้างให้เป็นไปตามแบบที่  
ได้รับอนุญาต โดยเคร่งครัด และก่อนเข้าดำเนินการก่อสร้าง ผู้ขอฯ จะต้องแจ้งให้ผู้ควบคุมทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน  
ที่มีผู้ขอฯ จะต้องดำเนินการทำทางเชื่อมให้แล้วเสร็จภายในเวลาที่ได้รับอนุญาต หากต่อไปมีการเปลี่ยนแปลงการทำทางเชื่อม  
ให้ทำเรื่องขออนุญาตใหม่ โดยหลักฉบับเดิม

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

  
(นายสุชาติ ชาติประเสริฐ)  
รองผู้อำนวยการรักษาการในตำแหน่ง  
ผู้อำนวยการสำนักงานบำรุงทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง,

หน่วยงานสถิติ  
โทร. 0-2360-7955 ต่อ 18  
โทรสาร 0-2360-7956

ที่มา: บริษัท กัลปพฤกษ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด, 2553

### ปัญหาที่พบของเอกสารรับรองอนุญาตเชื่อมทางจากกรมทางหลวง มีดังนี้

1) พบ 3 โครงการที่: ผู้ยื่นฯ ไม่ได้ขออนุญาตเชื่อมทางกับกรมทางหลวง

แนวทางการแก้ไขปัญหา ผู้ยื่นฯ แสดงแผนผังโครงการ ที่จะทำทางเชื่อมกับทางหลวง  
แผ่นดิน แต่ผู้ยื่นฯ ไม่ได้แสดงเอกสารรับรองการอนุญาตเชื่อมทางหลวงจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง  
คณะกรรมการจึงพิจารณาให้ผู้ยื่นฯ แสดงเอกสารหลักฐานดังกล่าว

#### 4.2.3.3 เอกสารรับรองการเชื่อมทางจากกรมทางหลวงชนบท

ตามพระราชบัญญัติทางหลวง พ.ศ. 2535 มาตรา 37 บัญญัติไว้ว่า 37 “ห้ามมิ  
ให้ผู้ใดสร้างทาง ถนน หรือสิ่งอื่นใดในเขตทางหลวงเพื่อเป็นทางเข้าออกทางหลวงเว้นแต่ได้รับ  
อนุญาตเป็นหนังสือจากผู้อำนวยการทางหลวงหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากผู้อำนวยการทางหลวง

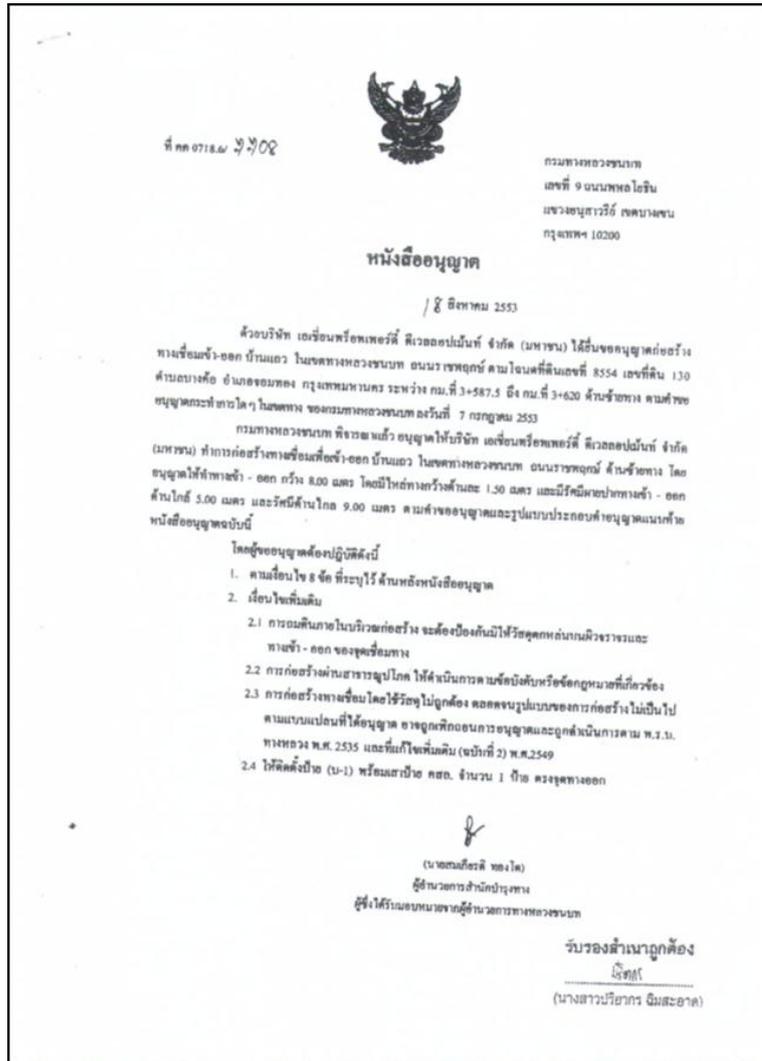
ในการอนุญาตผู้อำนวยการทางหลวงหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากผู้อำนวยการทางหลวงจะกำหนดเงื่อนไขอย่างใดก็ได้ รวมทั้งมีอำนาจกำหนดมาตรการในการจัดการเพื่อรักษาสิ่งแวดล้อม การป้องกันอุบัติเหตุ และการติดขัดของการจราจร”

เอกสารรับรองการอนุญาตเชื่อม ทางหลวงชนบท ที่เจ้าหน้าที่ทางหลวงออกให้ นั้นจะมีรายละเอียดที่ประกอบไปด้วย หน่วยงานภายใต้การดูแลของกรมทางหลวง ที่ตั้ง วันที่ที่ออก เอกสาร โดยระบุข้อความเกี่ยวกับ ผู้ร้องขออนุญาต เลขโฉนดที่ดิน กม.ที่ จะทำทางเชื่อม ผลการพิจารณาให้ทำทางเข้า – ออก ขนาดเขตทาง มีไหล่ทางกว้าง รัศมีทาง และระบุข้อปฏิบัติเพื่อความปลอดภัย ลงท้ายผู้มีอำนาจลงนาม

ภาพที่ 4-36 แสดงเอกสารรับรองการอนุญาตเชื่อมทางจากกรมทางหลวงชนบท<sup>63</sup>

---

<sup>63</sup> สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 24 สิงหาคม 2553. รายงานการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพ ครั้งที่



ที่มา: บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน), 2553

### ปัญหาที่พบของเอกสารรับรองอนุญาตเชื่อมทางจากกรมทางหลวงชนบท มีดังนี้

1) พบ 1 โครงการที่: ผู้ยื่นฯ ไม่ได้ขออนุญาตเชื่อมทางกับกรมทางหลวงชนบท

แนวทางการแก้ไขปัญหา ผู้ยื่นฯ แสดงแผนผังโครงการ ที่จะทำทางเชื่อมกับทางหลวงชนบทแต่ผู้ยื่นฯ ไม่ได้แสดงเอกสารรับรองการอนุญาตเชื่อมทางหลวงชนบทจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง คณะกรรมการจึงพิจารณาให้ผู้ยื่นฯ แสดงเอกสารหลักฐานดังกล่าวเพิ่มเติม

#### 4.2.3.4 โฉนดที่ดินภาระจำยอม

ในกรณีที่ดินโครงการต้องการใช้เส้นทางเพื่อการเข้า - ออก โครงการโดยการผ่านที่ดินของผู้อื่นโดยใช้ภาระจำยอม หรือเพื่อการอื่นก็ตาม ผู้ยื่นฯ ต้องแสดงโฉนดที่ดินภาระจำยอมนั้น โดยคณะกรรมการจึงให้ผู้ยื่นฯ แสดงเอกสารหลักฐานการเป็นภาระจำยอม โดยอาศัยอำนาจตามข้อ

7.11 ของข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2550 ทั้งนี้เอกสารแสดงการเป็นภาระจำยอมคณะกรรมการ<sup>64</sup> ถือว่าโฉนดที่ดินภาระจำยอมเป็นเอกสารแสดงการรับรองภาระจำยอมได้ โดยทำโฉนด (ด้านหลัง) ต้องระบุรายละเอียดการเป็นภาระจำยอมของเลขโฉนดบันทึกสิทธิในการใช้ และวันที่ในการตกลง

ภาพที่ 4-37 แสดงโฉนดที่ดินภาระจำยอม<sup>65</sup>

โฉนดที่ ๓	โฉนดจำยอม	ที่ดินโฉนดเลขที่ ๖๖๖๖๖๖	ตำบล ๑๑๑๑๑	อำเภอ บางกะปิ	กรุงเทพมหานคร	โฉนดจำยอม
โฉนดที่ ๓	(โฉนดจำยอม)	เดิมตั้งแปลงร่องทางเดิน ทางระบายน้ำ ประปา ไฟฟ้า โทรทัศน์ และสาธารณูปโภคอื่น ๆ ทุกชนิด				
พ.ช. ๒๕๓๖	พ.ช. ๒๕๓๖	โฉนดที่ดินเลขที่ ๖๖๖๖๖๖, ๖๖๖๖๖๖, ๖๖๖๖๖๖, ๖๖๖๖๖๖, ๖๖๖๖๖๖, ๖๖๖๖๖๖, ๖๖๖๖๖๖, ๖๖๖๖๖๖				
		ตำบลและอำเภอเดียวกัน ตามบันทึกข้อตกลง ฉบับลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๓๖				
โฉนดที่ ๖	โฉนดจำยอม	ที่ดินโฉนดเลขที่ ๖๖๖๖๖๖	ตำบล ๑๑๑๑๑	อำเภอ บางกะปิ	กรุงเทพมหานคร	โฉนดจำยอม
โฉนดที่ ๖	(โฉนดจำยอม)	เดิมตั้งแปลงร่องทางเดิน ทางระบายน้ำ ประปา ไฟฟ้า โทรทัศน์ และสาธารณูปโภคอื่น ๆ ทุกชนิด				
พ.ช. ๒๕๓๖	พ.ช. ๒๕๓๖	โฉนดที่ดินเลขที่ ๖๖๖๖๖๖				
		ตำบลและอำเภอเดียวกัน ตามบันทึกข้อตกลง ฉบับลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๓๖				
โฉนดที่ ๖	โฉนดจำยอม	ที่ดินโฉนดเลขที่ ๖๖๖๖๖๖	ตำบล ๑๑๑๑๑	อำเภอ บางกะปิ	กรุงเทพมหานคร	โฉนดจำยอม
โฉนดที่ ๖	(โฉนดจำยอม)	เดิมตั้งแปลงร่องทางเดิน ทางระบายน้ำ ประปา ไฟฟ้า โทรทัศน์ และสาธารณูปโภคอื่น ๆ ทุกชนิด				
พ.ช. ๒๕๓๖	พ.ช. ๒๕๓๖	โฉนดที่ดินเลขที่ ๖๖๖๖๖๖				
		ตำบลและอำเภอเดียวกัน ตามบันทึกข้อตกลง ฉบับลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๓๖				

ที่มา: บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน), 2553

**ปัญหาที่พบของเอกสารโฉนดที่ดินภาระจำยอม มีดังนี้**

- 1) พบ 3 โครงการที่: ผู้ยื่นแสดงโฉนดที่ดินที่จดทะเบียนภาระจำยอมไม่ครบถ้วน  
 แนวทางการแก้ไขปัญหา ตามแผนผังโครงการผู้ยื่นแสดงสิทธิในภาระจำยอม ไม่ตรงกับ  
 โฉนดที่ดินภาระจำยอมที่ผู้ยื่นแสดง คณะกรรมการจึงพิจารณาให้ผู้ยื่นแสดงโฉนดภาระจำยอมให้  
 ครบถ้วน
- 2) พบ 1 โครงการที่: ผู้ยื่นไม่แสดงการจดทะเบียนภาระจำยอมของโฉนดบางโฉนด

<sup>64</sup> สัมภาษณ์ ธีรพล ทิพยมนตรี, อ่างแล้ว

<sup>65</sup> สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 24 สิงหาคม 2553. รายงานการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพ ครั้งที่

แนวทางการแก้ไขปัญหา โฉนดที่ผู้ยื่นแสดงบางโฉนดนั้น ผู้ยื่นไม่ได้แสดงด้านหลังโฉนดที่  
ระบุงการจดทะเบียนการะจำยอม คณะกรรมการจึงพิจารณาให้ผู้ยื่นแสดงรายการจดทะเบียนการะ  
จำยอมเพิ่มเติม

3) พบ 1 โครงการที่: ผู้ยื่นแสดงโฉนดที่ดินการะจำยอมที่ไม่ได้ระบุเลขโฉนดการะจำยอม  
แนวทางการแก้ไขปัญหา รายการจดทะเบียนการะจำยอมของผู้ยื่นขาดเลขโฉนดการะจำ  
ยอม อันเนื่องมาจากข้อผิดพลาดทางการทำสำเนา คณะกรรมการจึงพิจารณาให้ผู้ยื่นแก้ไข

4) พบ 1 โครงการที่: ผู้ยื่น ไม่ได้แสดงโฉนดที่ดินที่จดทะเบียนการะจำยอม  
แนวทางการแก้ไขปัญหา ผู้ยื่นไม่ได้แสดงโฉนดที่ดินที่จดทะเบียนการะจำยอม ตามที่ได้ระบุ  
ในแผนผังโครงการ คณะกรรมการจึงพิจารณาให้ผู้ยื่นแสดงเอกสารเพิ่มเติม

#### 4.2.3.5 เอกสารรับรองทางสาธารณะ

ในกรณีที่ที่ตั้งโครงการที่ปรากฏในแผนผังโครงการ แผนที่โฉนด ไม่ได้ระบุว่า  
เส้นทางที่จะใช้ประโยชน์เพื่อการจราจรเป็นทางสาธารณะ คณะกรรมการจะใช้ไปตาม ข้อกำหนด  
กรุงเทพฯ พ.ศ. 2550 ข้อ 7.11 ให้ผู้ยื่นแสดงเอกสารรับรองการเป็นทางสาธารณะ ที่โครงการใช้เป็น  
เส้นทางจราจรเข้า - ออกโครงการ ตลอดเส้นทางที่ใช้ประโยชน์ เพื่อเป็นการรับรองความถูกต้อง  
ของการดำเนินโครงการ

เอกสารรับรองการเป็นทางสาธารณะ<sup>66</sup> เป็นเอกสารที่หน่วยงานที่มีหน้าที่  
รับผิดชอบในเส้นทางดังกล่าว จะออกให้แก่ผู้ร้องขอ กรณีที่เป็นเส้นทางอยู่ภายใต้การดูแลของ  
กรุงเทพมหานคร สามารถร้องขอได้ที่สำนักงานเขต กรณีที่อยู่ภายใต้การดูแลของกรมทางหลวง  
หรือการทางพิเศษก็สามารถขอเอกสารรับรองได้ที่หน่วยงานที่รับผิดชอบ โดยเอกสารที่ออกให้จะมี  
รายละเอียดของหน่วยงานและที่ตั้งของผู้ออกเอกสาร วันที่ออกเอกสาร ถนนหน้าเลขโฉนด ที่ตั้ง  
ที่ดิน และผลการตรวจสอบ พร้อมลงนามจากผู้มีอำนาจ

ภาพที่ 4-38 แสดงเอกสารรับรองทางสาธารณะ<sup>67</sup>

<sup>66</sup> สัมภาษณ์ อนุรักษ์ ทรัพย์มนตรี, อ่างแล้ว

<sup>67</sup> สำนักงานส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 16 มิถุนายน 2553. รายงานการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพ ครั้งที่



(1.2)

ที่ กท 6103/1702

สำนักงานเขตหนองแขม  
555 ถนนเพชรเกษม  
เขตหนองแขม กทม.10160

29 มีนาคม 2553

เรื่อง ขอสอบถามทางสาธารณประโยชน์

เรียน กรรมการผู้จัดการ บริษัท พญาเรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน)

อ้างถึง หนังสือ ที่ LD 451/2553 ลงวันที่ 17 มีนาคม 2553

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท พญาเรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน) ขอสอบถามความเป็น  
สาธารณประโยชน์ของถนนหน้าโครงการพญาวิลลี่ 29 (เพชรเกษม 69) จนบรรจบถนนเพชรเกษม นั้น

สำนักงานเขตหนองแขมได้ตรวจสอบแล้วปรากฏว่า บริเวณดังกล่าวตั้งแต่วันที่โครงการ  
ออกสู่อุตสาหกรรมเป็นทางสาธารณประโยชน์

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

  
(นายพงษ์ศักดิ์ ทัฬหีสวัสดิ์)  
ผู้อำนวยการเขตหนองแขม

  
นายอนรรค สุวัณห์

ฝ่ายโยธา  
โทร. 0 2444 2413 ต่อ 7315 - 16  
โทรสาร 0 2421 1411

ที่มา: บริษัท พญาเรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน), 2553

ปัญหาที่พบของเอกสารรับรองทางสาธารณะ มีดังนี้

- 1) พบ 20 โครงการที่: ผู้ยื่นไม่ได้แสดงเอกสารรับรองการเป็นทางสาธารณะ  
แนวทางการแก้ไขปัญหา แผนผังโครงการของผู้ยื่นไม่ได้ระบุความเป็นสาธารณะของถนน

คณะกรรมการจึงพิจารณาให้ผู้ยื่นดำเนินการตรวจสอบความเป็นสาธารณะของถนนเส้นนั้น โดยให้แสดงเอกสารเพิ่มเติม

2) พบ 1 โครงการที่: ผู้ยื่นไม่ได้แสดงเอกสารรับรองทางซอยว่าเป็นทางสาธารณะ

แนวทางการแก้ไขปัญหา โครงการดังกล่าวมีที่ตั้งอยู่ติดถนนที่จะใช้เป็นเส้นทางสัญจรทั้งสองเส้นทาง แต่เนื่องจากเส้นทางหนึ่งต้องผ่านซอย แต่ไม่ปรากฏเป็นหลักฐานว่าซอยดังกล่าวเป็นซอยสาธารณะหรือไม่ คณะกรรมการจึงพิจารณาให้แสดงเอกสารหลักฐานว่าซอยดังกล่าวเป็นซอยสาธารณะ

3) พบ 1 โครงการที่: ผู้ยื่นแสดงเอกสารไม่ถูกต้อง

แนวทางการแก้ไขปัญหา ผู้ยื่นแสดงเอกสารคำร้องขอตรวจสอบเส้นทาง ไม่ได้เป็นเอกสารรับรองการเป็นเส้นทางสาธารณะตามที่คณะกรรมการต้องการให้แสดง คณะกรรมการจึงให้ผู้ยื่นแสดงเอกสารดังกล่าว

#### 4.2.3.6 เอกสารรับรองการปรับปรุงถนนสาธารณะ

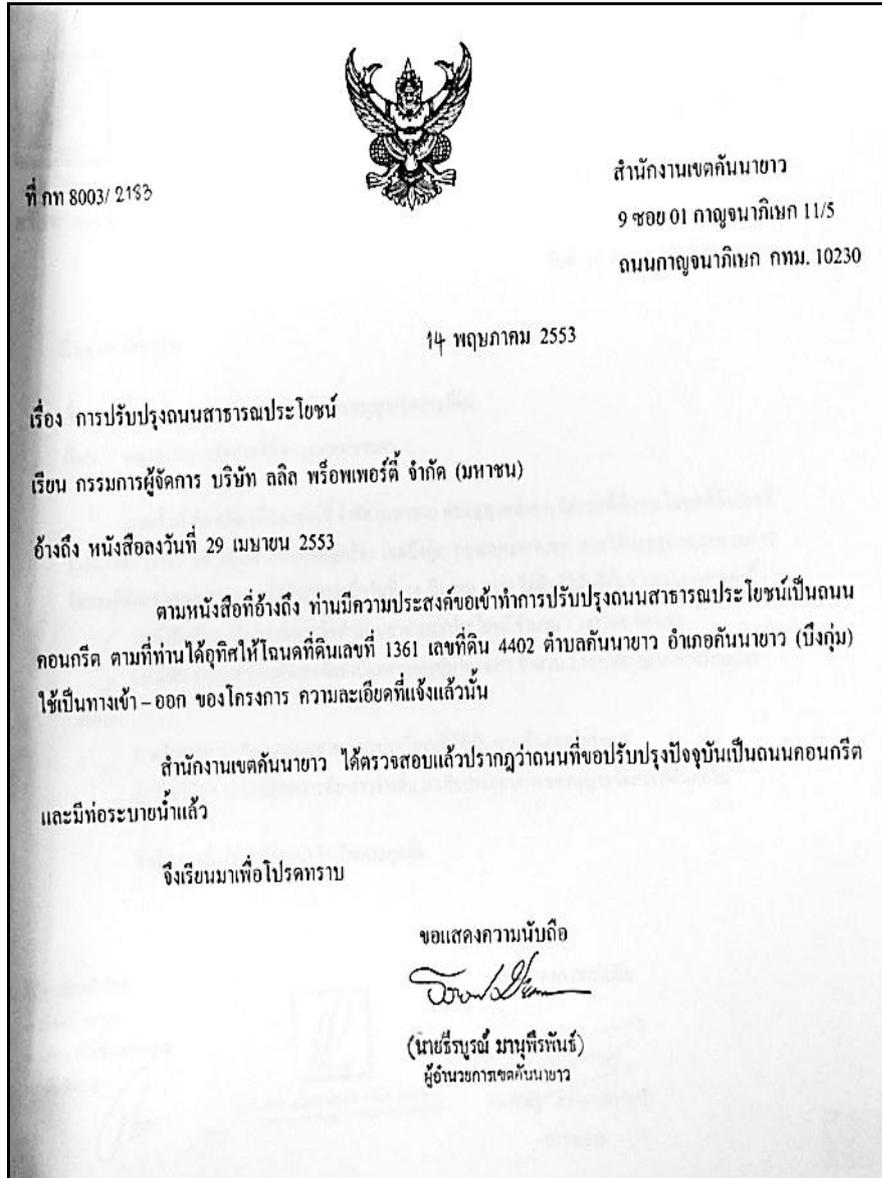
ในกรณีที่โครงการประสงค์ดำเนินการปรับปรุงถนนสาธารณะหน้าโครงการผู้ยื่นฯ ต้องแสดงหลักฐานการปรับปรุงถนนสาธารณะนั้น แต่เนื่องจากถือว่าเป็นสัญญาตามที่ผู้จัดทำโครงการได้ให้สัญญาแก่ผู้ซื้อว่ามีการปรับปรุงเส้นทางที่จะใช้เป็นเส้นทางสัญจรแก่โครงการ คณะกรรมการจึงเห็นสมควรให้ผู้ยื่นแสดงเอกสารรับรองการปรับปรุงเส้นทางดังกล่าว โดยอาศัยอำนาจตามข้อกำหนดจัดสรรที่ดินกรุงเทพฯ พ.ศ. 2550 ข้อ 7.11

สำหรับเอกสารรับรองการปรับปรุงถนนสาธารณะ<sup>68</sup> หน่วยงานที่เป็นผู้รับผิดชอบเส้นทางจะเป็นผู้ออกให้ โดยรายละเอียดของเอกสารจะระบุหน่วยงานและที่ตั้งที่ออกเอกสาร วันที่ออกเอกสาร เลขโฉนด ที่ตั้งโครงการ (กรณีอุทิศเป็นถนนสาธารณะ) ชื่อถนน (กรณีที่ปรับปรุงถนนสาธารณะประโยชน์) ผลการตรวจสอบ และลงชื่อผู้มีอำนาจลงนาม

ภาพที่ 4-39 แสดงเอกสารการปรับปรุงถนนสาธารณะ<sup>69</sup>

<sup>68</sup> สัมภาษณ์ ธีรพล ทิพยมนตรี, อ่างแล้ว

<sup>69</sup> สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 16 มิถุนายน 2553. รายงานการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพฯ ครั้งที่



ที่มา: บริษัท ลลิต พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน), 2553

ปัญหาที่พบของเอกสารเอกสารหลักฐานการปรับปรุงถนนสาธารณะ มีดังนี้

1) ไม่พบโครงการที่มีปัญหา:

#### 4.2.3.7 เอกสารอนุญาตก่อสร้างสะพาน

การขอเอกสารอนุญาตก่อสร้างสะพานของโครงการจัดสรรที่ดิน ในกรณีที่ดินโครงการประสงค์จะสร้างสะพาน เพื่อใช้ประโยชน์ในการเป็นเส้นทางจราจรของโครงการ ต้องดำเนินการขออนุญาตจากหน่วยงานท้องถิ่นที่โครงการตั้งอยู่ สำหรับพื้นที่กรุงเทพมหานครสามารถ

ขออนุญาตได้ที่กรุงเทพมหานคร โดยเจ้าหน้าที่จะอาศัยอำนาจของ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ประกอบกฎกระทรวง ที่ออกโดยพระราชบัญญัติฉบับดังกล่าว และข้อบัญญัติท้องถิ่น ของกรุงเทพมหานคร มาตรา 8(11) มาตรา 9 หรือ มาตรา 10 ของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

สำหรับเอกสารรับรองการอนุญาตก่อสร้างสะพาน<sup>70</sup> จะใช้แบบ อ.1 หรือ ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคารของกรุงเทพมหานคร จะระบุผู้ได้รับ อนุญาต ที่อยู่ รายการที่ได้รับอนุญาต และข้อปฏิบัติแนบท้ายเพื่อความปลอดภัย พร้อมผู้มีอำนาจ ลงนาม

ภาพที่ 4-40 แสดงเอกสารรับรองการอนุญาตก่อสร้างสะพาน<sup>71</sup>

---

<sup>70</sup> สัมภาษณ์ อนุรักษ์ ทรัพย์มนตรี, อ่างแล้ว

<sup>71</sup> สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 22 กันยายน 2553.รายงานการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพ ครั้งที่

แบบ อ. ๑  
000032



**ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ตัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร**

เลขที่ 144/2553

อนุญาตให้ บริษัท แอสทอนเฮาส์ จำกัด (มหาชน) โยน นวนเจติเม เกษมสินสมุทร เจ้าของอาคาร  
 อยู่บ้านเลขที่ อาคารวิเศษมณี ชั้น 37 ถนน ชาตรี หมู่ที่ .....  
 ซอย ..... แขวง ห้วยขวาง เขต ปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

ชื่อ ..... ที่ทำการ ก่อสร้างสะพาน  
 ที่บ้านเลขที่ ..... ซอย ..... ถนน ..... หมู่ที่ .....  
 แขวง บางซื่อ เขต ปทุมวัน กรุงเทพมหานคร

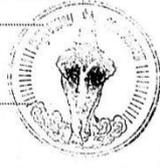
ที่ดินโฉนดที่ดิน ..... เลขที่ 5870 7376 4701 4702 26989 26990 26991 51174  
 เป็นที่ดินของ บริษัท แอสทอนเฮาส์ จำกัด (มหาชน) 2736 2737 2738 18318 18319 18320 18321 18322  
 18323 17-17-18

ข้อ ๒ เป็นอาคาร  
 (๑) ชนิด สะพาน ค.ส.อ. จำนวน 1 สะพาน เพื่อใช้เป็น ทางสัญจร  
 พื้นที่ ..... ตารางเมตร ที่จอดรถ ..... และทางเข้าออกของรถ จำนวน ..... คัน  
 พื้นที่ ..... ตารางเมตร  
 (๒) ชนิด กำแพงกันดิน จำนวน ..... เพื่อใช้เป็น .....  
 พื้นที่/ความยาว 55x00 ม. ที่จอดรถ ..... และทางเข้าออกของรถ จำนวน ..... คัน  
 พื้นที่ ..... ตารางเมตร  
 (๓) ชนิด ..... จำนวน ..... เพื่อใช้เป็น .....  
 พื้นที่/ความยาว ..... ที่จอดรถ ..... และทางเข้าออกของรถ จำนวน ..... คัน  
 พื้นที่ ..... ตารางเมตร

ตามแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการประเมิน  
 ค่าธรรมเนียมใบอนุญาตก่อสร้าง ..... บาท  
 รวม 1,131.00 บาท

เลขที่ ..... ที่แนบท้ายใบอนุญาตนี้

ข้อ ๓ โดยมี นายไพรัตน์ ธรรมนิมิต (ธ. 4633) เป็นผู้ควบคุมงาน  
 ข้อ ๔ ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขต่อไปนี้  
 (๑) ผู้ได้รับใบอนุญาตต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขตามที่กำหนดในกฎ  
 กระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ซึ่งออกตามความในมาตรา ๔ (๑๑) มาตรา ๔ หรือมาตรา ๑๐ แห่ง  
 พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒  
 (๒) ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขเฉพาะใบอนุญาตนี้จำนวน ๓๕ ข้อ  
 ใบอนุญาตฉบับนี้ให้ใช้ได้จนถึงวันที่ ..... เดือน 1 ปี พ.ศ. 2554 พ.ศ.  
 ออกให้ ณ วันที่ ..... เดือน 1 ปี พ.ศ. 2553 พ.ศ.  
 (ลายมือชื่อ) .....  
 (นายชุมพล สัมภาต)  
 ตำแหน่ง .....  
 เจ้าพนักงานท้องถิ่นผู้อนุญาต



ที่มา: บริษัท พวกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน), 2553

**ปัญหาที่พบของเอกสารรับรองการอนุญาตก่อสร้างสะพาน มีดังนี้**

1) พบ 13 โครงการที่: ผู้ยื่นไม่ได้แสดงเอกสารรับรองอนุญาตให้ก่อสร้างสะพาน  
 แนวทางการแก้ไขปัญหา ในโครงการที่มีการก่อสร้างสะพานภายในและหน้าโครงการไม่ได้  
 แสดงเอกสารรับรองอนุญาตก่อสร้าง คณะกรรมการจึงพิจารณาให้ผู้ยื่นแสดงเอกสารเพิ่มเติม

**(2) เอกสารเกี่ยวกับข้อกำหนดเรื่องสาธารณูปโภค**

ตามข้อกำหนดเกี่ยวกับสาธารณูปโภค ของข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน  
 เพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2550 คณะกรรมการฯ จะได้เนิการ  
 ตรวจสอบเอกสารของโครงการ ดังนี้

#### 4.2.3.8 เอกสารรับรองการให้บริการจ่ายกระแสไฟฟ้า

เอกสารรับรองการให้บริการจ่ายกระแสไฟฟ้า<sup>72</sup> หน่วยงานบริการไฟฟ้าทั้งการไฟฟ้านครหลวง การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค จะเป็นหน่วยงานที่ออกเอกสารให้แก่ผู้ร้องขอ โดยอาศัยระเบียบของการไฟฟ้า โดยรายละเอียดของเอกสารจะประกอบไปด้วยหน่วยงานและที่ตั้งที่ออกเอกสารรับรอง วันที่ออกเอกสาร รายละเอียดของผู้ที่ได้รับการรับรอง เลขโหนด ที่ตั้ง และจะมีข้อความระบุว่าสามารถดำเนินการจ่ายกระแสไฟฟ้าให้ได้ พร้อมกับผู้มีอำนาจลงนามรับรอง

ภาพที่ 4-41 แสดงเอกสารรับรองการให้บริการจ่ายกระแสไฟฟ้า<sup>73</sup>

---

<sup>72</sup> สัมภาษณ์ อนุรักษ์ ทิพยมนตรี, อ้างแล้ว

<sup>73</sup> สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 22 กันยายน 2553. รายงานการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพ ครั้งที่

โทรเลขย่อ : METELEC BANGKOK

โทรภาพ (FAX) หมายเลข 2531424



การไฟฟ้านครหลวง

30 ถนนเพลินจิต กรุงเทพฯ 10330

โทร 2549550

ที่มท 5279/22.023/52

16 ธันวาคม 2552

เรื่อง ยื่นขออนุญาตจ่ายกระแสไฟฟ้าให้โครงการจัดสรรที่ดิน  
เรียน กรรมการผู้จัดการ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)  
อ้างถึง หนังสือ ที่ อ.ก.01/2552 ก.7 ลงวันที่ 8 ธันวาคม 2552

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด(มหาชน) เป็นผู้ดำเนินการโครงการ  
บนโฉนดที่ดินเลขที่ 5870, 4701, 4702, 26989, 26990, 26991, 51174, 2736, 18318, 18319, 18320,  
18321, 18322, 18323, 2737, 2738, 2739, 527, 5178, 1345, 20604, 20605, 2740, 2741 และ 1838  
ตามแผนผังโครงการตั้งอยู่ที่ ถนนสุขุมวิท แขวงบางซื่อ เขตคลองสามวา กรุงเทพมหานคร และ  
บริษัทฯ มีความประสงค์ขอกำหนดขออนุญาตจ่ายกระแสไฟฟ้าให้กับโครงการดังกล่าวได้นั้น

การไฟฟ้านครหลวงเขตมีนบุรี ขอเรียนให้ทราบว่า โครงการดังกล่าวอยู่ในพื้นที่การจ่าย  
กระแสไฟฟ้าของการไฟฟ้านครหลวงและสามารถจ่ายกระแสไฟฟ้าให้กับโครงการฯได้ โดยไม่มี  
ปัญหาหากได้รับอนุญาตให้ปักเสาไฟฟ้าได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายวิไลวัลย์ เจริญพันธ์)

ผู้อำนวยการเขตการไฟฟ้านครหลวงมีนบุรี กรุงเทพมหานคร

ผู้อำนวยการไฟฟ้านครหลวงมีนบุรี

การไฟฟ้านครหลวง เขตมีนบุรี

24 ถนนสุขุมวิท เขตมีนบุรี กทม.10510

แผนกออกใบบิลและประมาณราคา ฟชม.

โทร.0-2907-5228

7503-001-00100

ที่มา: บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน), 2553

**ปัญหาที่พบของเอกสารรับรองการให้บริการจ่ายกระแสไฟฟ้า มีดังนี้**

1) พบ 7 โครงการที่: ผู้ยื่นไม่แสดงเอกสารรับรองการให้บริการจ่ายกระแสไฟฟ้า

แนวทางการแก้ไขปัญหา ผู้ยื่นไม่ได้แสดงเอกสารรับรองการจ่ายกระแสไฟฟ้าให้กับ

คณะกรรมการ คณะกรรมการจึงพิจารณาให้ผู้ยื่นแสดงเอกสารเพิ่มเติม

2) พบ 2 โครงการที่: ผู้ยื่น ยื่นเอกสารไม่ถูกต้อง

แนวทางการแก้ไขปัญหา ผู้ยื่นแสดงเอกสารคำร้องขอให้จ่ายกระแสไฟฟ้า ไม่ได้แสดงเอกสารรับรองจ่ายกระแสไฟฟ้า คณะกรรมการจึงพิจารณาให้แสดงเอกสารรับรองการจ่ายกระแสไฟฟ้าจากหน่วยงานที่ถูกต้อง

#### 4.2.3.9 เอกสารรับรองการให้บริการน้ำประปา

แต่สำหรับกรณีของการรับรองการให้บริการ มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินฯ กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2550 ข้อ 7.3 ที่กำหนดให้ต้องแนบหลักฐานการรับรองจากหน่วยงานสามารถให้บริการได้ หากมีการจัดระบบประปามสัมพันธ์ให้แสดงหลักฐานการได้รับสัมปทานประกอบกิจการน้ำประปาตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 58

เอกสารรับรองการให้บริการน้ำประปา<sup>74</sup> จะออกให้โดยการประสานครหลวง หรือการประปาส่วนภูมิภาค หรือหน่วยงานท้องถิ่น ตามระเบียบของหน่วยงานนั้น ซึ่งรายละเอียดของเอกสารจะประกอบไปด้วยหน่วยงานและที่ตั้ง วันที่ออกเอกสาร รายละเอียดเกี่ยวกับผู้ร้องขอ เลขไฉนด ที่ตั้ง และระบุข้อความว่า สามารถให้บริการจ่ายน้ำประปาได้อย่างเพียงพอ พร้อมลงนามรับรองของผู้มีอำนาจลงนาม

ภาพที่ 4-42 แสดงเอกสารรับรองการให้บริการน้ำประปา<sup>75</sup>

---

<sup>74</sup> สัมภาษณ์ อนุรักษ์ ทิพยมนตรี, อ่างแล้ว

<sup>75</sup> สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 22 กันยายน 2553. รายงานการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพ ครั้งที่

ที่ มท 5440-3-4.2/ 486



สำนักงานประปาสาขาฉะเชิงเทรา  
133 ถนนรามคำแหง แขวงแสนแสบ  
เขตฉะเชิงเทรา กรุงเทพมหานคร 10510

12 มกราคม 2553

เรื่อง การให้บริการน้ำประปา

เรียน กรรมการผู้จัดการ บริษัท แลนด์แอนด์เฮาส์ จำกัด (มหาชน)

อ้างถึง หนังสือ บริษัท แลนด์แอนด์เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 8 ธันวาคม 2552

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัทฯ ขอหนังสือรับรองการให้บริการจ่ายน้ำประปาให้กับโครงการจัดสรรที่ดิน(หมู่บ้านชัยพฤกษ์ (คูบอน)) ที่ตั้ง ณ โฉนดเลขที่ 5870 , 4701 , 4702 , 26989 , 26990 , 26991 , 51174 , 2736 , 18318 , 18319 , 18320 , 18321 , 18322 , 18323 , 2737 , 2738 , 2739 , 527 , 5178 , 1345 , 20604 , 20605 , 2740 , 2741 , 1838 ถนนคูบอน แขวงบางชัน เขตคลองสามวา กรุงเทพมหานคร เนื้อที่รวม 133-2-49 ไร่ เพื่อนำไปประกอบการยื่นอนุญาตจัดสรรที่ดิน ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักงานประปาสาขาฉะเชิงเทรา ได้ตรวจสอบเบื้องต้นแล้วขอเรียนว่า บริเวณโครงการจัดสรรดังกล่าวมีท่อจ่ายน้ำประปา ๒ 300 มม. AC ผ่านหน้าโครงการ ซึ่งอยู่ในพื้นที่ที่สามารถให้บริการน้ำประปาได้อย่างเพียงพอ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายวิทยา อินทชิต)

ผู้จัดการสำนักงานประปาสาขาฉะเชิงเทรา

ส่วนสำรวจและออกแบบ

โทรศัพท์ 0 2543 6500 ต่อ 207

โทรสาร 0 2543 6630

"ดำรงธรรมนำไทยให้เจริญ"

ที่มา: บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน), 2553

ปัญหาที่พบของเอกสารรับรองการให้บริการน้ำประปา มีดังนี้

1) พบ 12 โครงการที่: ผู้ยื่นไม่แสดงเอกสารรับรองการให้บริการน้ำประปา

แนวทางการแก้ไขปัญหา ผู้ยื่นไม่ยื่นเอกสารรับรองการให้บริการ คณะกรรมการจึง

พิจารณาให้ผู้ยื่น ยื่นเอกสารแก่คณะกรรมการเพิ่มเติม

2) พบ 2 โครงการที่: ผู้ยื่น ยื่นเอกสารไม่ถูกต้อง

แนวทางการแก้ไขปัญหา ผู้ยื่นยื่นเอกสารคำร้องให้บริการน้ำประปา ซึ่งไม่ใช่เอกสารรับรอง การให้บริการน้ำประปา คณะกรรมการจึงพิจารณาให้ผู้ยื่นดำเนินการ และยื่นเอกสารใหม่

#### 4.2.3.10 เอกสารรับรองการโอนเป็นที่สาธารณะประโยชน์

ในกรณีที่โครงการได้ดำเนินการโอนที่ดินเป็นที่สาธารณะ ผู้ยื่นต้องแสดงหลักฐาน การโอนที่ดินเป็นที่สาธารณะ<sup>76</sup> โดยที่เอกสารหลักฐานที่แสดงต้องเป็นที่น่าเชื่อถือได้ว่า ได้มีการ โอนเป็นที่สาธารณะแล้ว ตัวอย่างเอกสารที่สามารถใช้เป็นหลักฐานได้คือโฉนดที่ดิน โดยแสดง โฉนดที่ดิน และรายการจดทะเบียนด้านหลังโฉนดว่าเป็นที่สาธารณะแล้ว

ภาพที่ 4-43 แสดงเอกสารรับรองการโอนเป็นที่สาธารณะประโยชน์<sup>77</sup>

---

<sup>76</sup> สัมภาษณ์ วัลลภ ทิพยมนตรี, อ้างแล้ว

<sup>77</sup> สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 22 กันยายน 2553. รายงานการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพ ครั้งที่

วันที่ 16	โอนเป็นที่	นางสาวฉัฐพร อมฤตวาริน	ทางสาธารณประโยชน์	พ.ศ. 2548	ไม่มีค่าตอบแทน	พ.ศ. 2553	30	10
วันวาเลนไทน์	สาธารณ							
พ.ศ. 2548	ประโยชน์							
	(ไม่มีค่าตอบแทน)							

ที่มา: ฉัฐพร อมฤตวาริน, 2553

### ปัญหาที่พบของเอกสารรับรองการโอนเป็นที่ดินสาธารณะประโยชน์ มีดังนี้

1) พบ 1 โครงการที่: ผู้ยื่นไม่ได้แสดงเอกสารที่จะรับรองว่าที่ดินโอนเป็นที่ดินสาธารณะประโยชน์

แนวทางการแก้ไขปัญหา ผู้ยื่นแสดงรายละเอียดในโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน และแผนผังโครงการ แต่ไม่ได้แสดงเอกสารว่าได้โอนที่ดินดังกล่าวเป็นทางสาธารณะ

#### (3) เอกสารที่เกี่ยวข้องกับข้อกำหนดเรื่องการรักษาสภาพแวดล้อม

ตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการอื่นที่จำเป็นต่อการรักษาสภาพแวดล้อม การส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่และการบริหารชุมชน ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน เพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2550 คณะกรรมการฯ จะได้ดำเนินการตรวจสอบเอกสารของโครงการ ดังนี้

#### 4.2.3.11 เอกสารรับรองการอนุญาตเชื่อมต่อระบายน้ำของกรุงเทพมหานคร

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2550 ข้อ 7.1 กำหนดให้ต้องแสดงหลักฐานการอนุญาตยินยอมจากหน่วยงานผู้ดูแลรับผิดชอบแหล่งรับน้ำทิ้ง

ซึ่งกรณีนี้ที่ผู้จัดทำโครงการประสงค์จะเชื่อมต่อระบายน้ำทิ้งกับที่ระบายน้ำของกรุงเทพมหานคร ให้ดำเนินการร้องขอกับหน่วยงานของกรุงเทพมหานคร โดยตามข้อบัญญัติของกรุงเทพมหานคร ซึ่งกรุงเทพมหานครจะออกเอกสารรับรอง<sup>78</sup>โดยมีรายละเอียดระบุ หน่วยงานและ

<sup>78</sup> สัมภาษณ์ อนุรักษ์ ทิพยมนตรี, อ้างแล้ว

ที่ตั้งของผู้ออก วันที่ออกเอกสาร รายละเอียดของผู้รับอนุญาต เลขโฉนด ที่ตั้ง และมีข้อความระบุ  
อนุญาตระบายน้ำได้ พร้อมมีผู้มีอำนาจลงนามรับรอง

ภาพที่ 4-44 แสดงเอกสารรับรองการอนุญาตเชื่อมท่อระบายน้ำกรุงเทพมหานคร<sup>79</sup>

ที่ กท 7303/ ๗๖๘1

สำนักงานเขตประเวศ  
33 ซอยเฉลิมพระเกียรติ ร.9 ซอย 81  
แขวงประเวศ กรุงเทพฯ 10250

เรื่อง ขออนุญาตเชื่อมท่อระบายน้ำลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะ

เรียน กรรมการผู้จัดการบริษัท กัลปพฤกษ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท กัลปพฤกษ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ที่ อ.ท.2-08/2552 ลงวันที่ 17 สิงหาคม 2552

ตามหนังสือที่อ้างถึงบริษัท กัลปพฤกษ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด แจ้งความประสงค์ขออนุญาต  
ระบายน้ำของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 1289 เลขที่ดิน 31 และที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 24485 เลขที่ดิน 388  
ตำบลออกไม้ อำเภอประเวศ กรุงเทพมหานคร ลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะเพื่อเป็นเอกสารประกอบการ  
ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักงานเขตประเวศ ได้พิจารณาแล้วไม่ขัดข้องอนุญาตให้บริษัท กัลปพฤกษ์ ดีเวลลอปเม้นท์  
จำกัด ระบายน้ำลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะได้ตามรูปแบบรายการที่ขอมานี้ บริษัท กัลปพฤกษ์ ดีเวลลอป  
เม้นท์ จำกัด จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและเมื่อบริษัทฯ ดำเนินการก่อสร้างอาคารเสร็จเรียบร้อยแล้วจะต้อง  
ควบคุมคุณภาพน้ำทิ้งเป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงฉบับที่ 51 (พ.ศ.2541) ออกตามความใน  
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2552 ก่อนที่จะระบายน้ำลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายชัชชาติ สิทธิพันธุ์)  
ผู้อำนวยการเขตประเวศ

ฝ่ายโยธา  
โทร 0 2328 7110 ต่อ 6365  
โทรสาร 0 2328 8983

ที่มา: บริษัท กัลปพฤกษ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด, 2553

ปัญหาที่พบของเอกสารรับรองอนุญาตเชื่อมท่อระบายน้ำของกรุงเทพมหานคร มี  
ดังนี้

1) พบ 2 โครงการที่: ผู้ยื่นแสดงเอกสารที่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องที่ระบุเลข  
โฉนดไม่ถูกต้อง

<sup>79</sup> สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 22 กันยายน 2553. รายงานการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพ ครั้งที่

แนวทางการแก้ไขปัญหา ผู้ยื่นแสดงเอกสารที่เลขโฉนดที่ได้รับอนุญาตไม่ตรงกับที่ขอ  
อนุญาต คณะกรรมการจึงพิจารณาเห็นว่าให้ผู้ยื่นดำเนินการแก้ไขเอกสารให้เลขโฉนดถูกต้อง

2) พบ 1 โครงการที่: ผู้ยื่นแสดงเอกสารที่ได้รับอนุญาตไม่ตรงกับแผนผังระบายน้ำ

แนวทางการแก้ไขปัญหา ผู้ยื่นแสดงเอกสารที่ได้รับอนุญาตที่ไม่ตรงกับแผนผังที่ระบุไว้  
เพื่อเป็นการป้องกันความผิดพลาด คณะกรรมการจึงพิจารณาให้ผู้ยื่นดำเนินการแก้ไขเอกสารหรือ  
แผนผังอย่างใดอย่างหนึ่ง

3) พบ 1 โครงการที่: ผู้ยื่นแสดงเอกสารที่ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องที่ระบุ  
ขนาดท่อระบายน้ำไม่ตรงกับแผนผัง

แนวทางการแก้ไขปัญหา ผู้ยื่นแสดงเอกสารที่ได้รับอนุญาตของขนาดท่อน้ำที่ไม่ตรงกับ  
แผนผัง อาจเกิดความผิดพลาด คณะกรรมการจึงพิจารณาให้ดำเนินการแก้ไขเอกสารที่ได้รับ  
อนุญาต หรือแก้ไขแผนผังอย่างหนึ่งอย่างใด

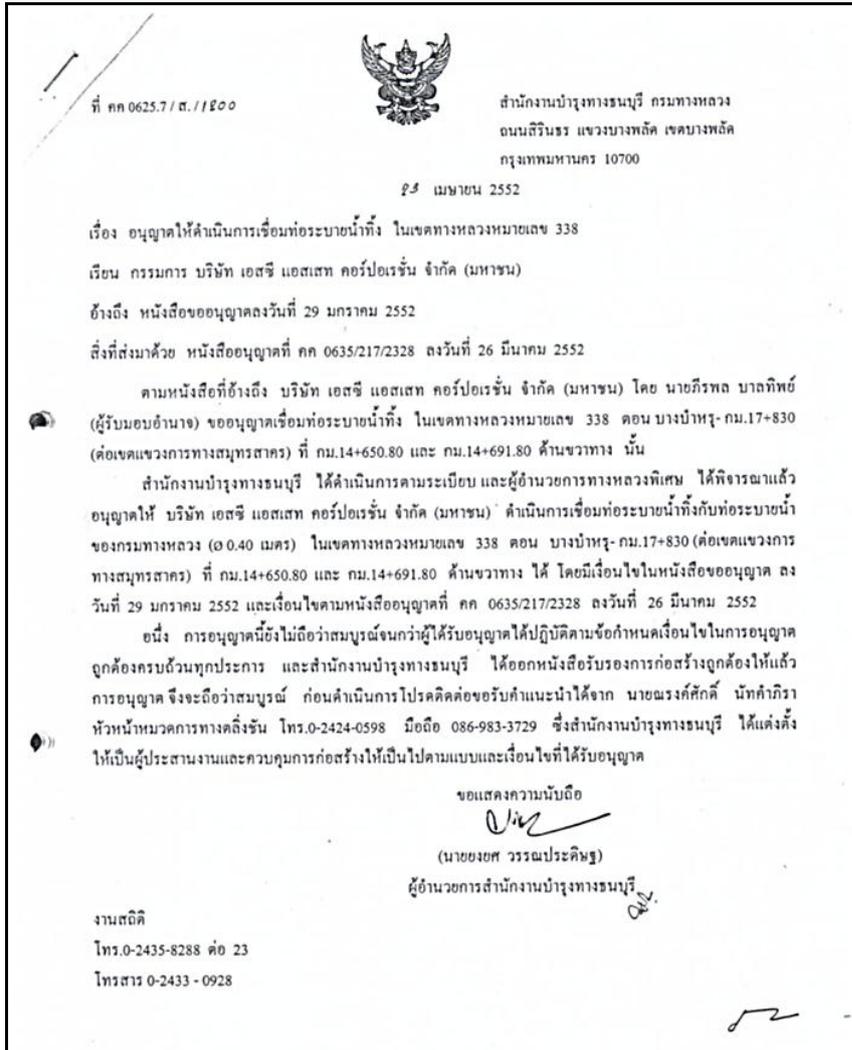
#### 4.2.3.12 เอกสารรับรองการอนุญาตเชื่อมต่อระบายน้ำของกรมทางหลวง

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินฯ กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2550 ข้อ 7.1  
กำหนดให้ต้องแสดงหลักฐานการอนุญาตยินยอมจากหน่วยงานผู้ดูแลรับผิดชอบแหล่งรองรับน้ำ  
ทิ้ง

ซึ่งกรณีนี้ผู้จัดทำโครงการประสงค์จะเชื่อมต่อระบายน้ำทิ้งกับท่อระบายน้ำของ  
กรมทางหลวง ให้ดำเนินการร้องขอกับหน่วยงานของกรมทางหลวง ตามพระราชบัญญัติทางหลวง  
พ.ศ. 2549 มาตรา 48 ที่บัญญัติว่า ผู้ใดมีความจำเป็นต้องปักเสา พาดสาย วางท่อ หรือกระทำการ  
ใด ๆ ในเขตทางหลวงจะต้องได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากผู้อำนวยการทางหลวงหรือผู้ซึ่งได้รับ  
มอบหมายจากผู้อำนวยการทางหลวงเสียก่อน

ซึ่งกรมทางหลวงจะออกเอกสารรับรอง โดยมีรายละเอียดระบุ หน่วยงานและที่ตั้ง  
ของผู้ออก วันที่ออกเอกสาร รายละเอียดของผู้รับอนุญาต เลขโฉนด ที่ตั้งจุดเชื่อมต่อทางหลวง  
หมายเลข และมีข้อความระบุอนุญาตระบายน้ำได้ พร้อมมีผู้มีอำนาจลงนามรับรอง  
ภาพที่ 4-45 แสดงเอกสารรับรองการอนุญาตเชื่อมต่อระบายน้ำของกรมทางหลวง<sup>80</sup>

<sup>80</sup> สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 22 กันยายน 2553. รายงานการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพฯ ครั้งที่



ที่มา: บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน), 2553

### ปัญหาที่พบของเอกสารรับรองอนุญาตเชื่อมท่อระบายน้ำของกรมทางหลวง มีดังนี้

1) พบ 1 โครงการที่: ผู้ยื่นแสดงเอกสารที่ได้รับอนุญาตไม่ตรงกับแผนผังโครงการ  
แนวทางการแก้ไขปัญหา ผู้ยื่นแสดงเอกสารที่ได้รับการอนุญาตที่มีเลขโฉนดไม่ตรงตามที่ได้ระบุในแผนผังโครงการ คณะกรรมการจึงพิจารณาให้ผู้ยื่นแสดงเอกสารใหม่

#### 4.2.3.13 เอกสารรับรองการอนุญาตระบายน้ำลงคลองสาธารณะ

เช่นเดียวกันกรณีและผู้จัดทำโครงการประสงค์ระบายน้ำทิ้งกับคลองสาธารณะ<sup>81</sup> ให้ดำเนินการร้องขอกับหน่วยงานที่รับผิดชอบดูแลท้องถิ่นที่โครงการตั้งอยู่ โดยตามข้อบัญญัติท้องถิ่นนั้นๆ ซึ่งท้องถิ่นจะออกเอกสารรับรอง โดยมีรายละเอียดระบุ หน่วยงานและที่ตั้งของผู้ออก

<sup>81</sup> สัมภาษณ์ ธีรพล ทิพยมนตรี, อ้างแล้ว

วันที่ออกเอกสาร รายละเอียดของผู้รับอนุญาต เลขโหนด ที่ตั้ง และมีข้อความระบุอนุญาตระบาย  
น้ำได้ พร้อมมีผู้มีอำนาจลงนามรับรอง ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับในแต่ละท้องถิ่น

ภาพที่ 4-46 แสดงเอกสารรับรองการอนุญาตระบายน้ำลงคลองสาธารณะ<sup>82</sup>

---

<sup>82</sup> สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 22 กันยายน 2553. รายงานการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพฯ ครั้งที่



ที่ กท 7303/ 7681

17 10 2552

สำนักงานเขตประเวศ  
33 ซอยเฉลิมพระเกียรติ ร.9 ซอย 81  
แขวงประเวศ กรุงเทพฯ 10250

เรื่อง ขออนุญาตเชื่อมท่อระบายน้ำลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะ

เรียน กรรมการผู้จัดการบริษัท กัลปพฤกษ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

อ้างถึง หนังสือบริษัท กัลปพฤกษ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ที่ อ.ท.2-08/2552 ลงวันที่ 17 สิงหาคม 2552

ตามหนังสือที่อ้างถึงบริษัท กัลปพฤกษ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด แจ้งความประสงค์ขออนุญาตระบายน้ำของที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 1289 เลขที่ดิน 31 และที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 24485 เลขที่ดิน 388 ตำบลคอกไม้ อำเภอประเวศ กรุงเทพมหานคร ลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะเพื่อเป็นเอกสารประกอบการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ดังความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักงานเขตประเวศ ได้พิจารณาแล้วไม่ขัดข้องอนุญาตให้บริษัท กัลปพฤกษ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ระบายน้ำลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะได้ตามรูปแบบรายการที่ขอมาแต่ทั้งนี้ บริษัท กัลปพฤกษ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขและเมื่อบริษัทฯ ดำเนินการก่อสร้างอาคารเสร็จเรียบร้อยแล้วจะต้องควบคุมคุณภาพน้ำทิ้งเป็นไปตามมาตรฐานที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงฉบับที่ 51 (พ.ศ.2541) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2552 ก่อนที่จะระบายน้ำลงสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสมชาย นัครสกุลใหญ่)  
ผู้อำนวยการเขตประเวศ

ฝ่ายโยธา

โทร 0 2328 7110 ต่อ 6365

โทรสาร 0 2328 8983

ที่มา: บริษัท กัลปพฤกษ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด, 2553

ปัญหาที่พบของเอกสารรับรองอนุญาตระบายน้ำลงคลองสาธารณะ มีดังนี้

- 1) พบ 5 โครงการที่: ผู้ยื่นไม่แสดงเอกสารรับรองอนุญาตจากหน่วยงานที่รับผิดชอบแนวทางการแก้ไขปัญหา ผู้ยื่นไม่ได้แสดงเอกสารหลักฐานการยินยอมระบายน้ำลงคลอง

สาธารณะ คณะกรรมการจึงพิจารณาให้ผู้ยื่นดำเนินการขออนุญาต และแสดงเอกสารหลักฐานเพิ่มเติม

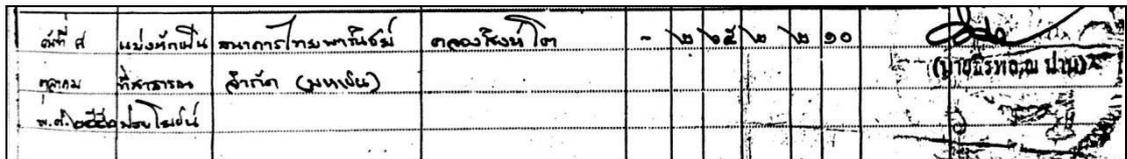
2) พบ 1 โครงการที่: ผู้ยื่นแสดงเอกสารไม่ถูกต้อง

แนวทางการแก้ไขปัญหา ผู้ยื่นแสดงเอกสารร้องขออนุญาตระบายน้ำลงคลองกับทางกรุงเทพมหานคร แต่ไม่ได้แสดงเอกสารอนุญาตให้ระบายน้ำลงคลองสาธารณะได้ คณะกรรมการจึงพิจารณาให้ผู้ยื่นแสดงเอกสารเพิ่มเติมใหม่

#### 4.2.3.14 เอกสารรับรองการเป็นคลองสาธารณะ

ในกรณีที่โครงการใช้แหล่งน้ำที่ไม่ได้ระบุว่าเป็นคลอง หรือแหล่งน้ำสาธารณะตามที่ปรากฏในโฉนดหรือแผนผัง ให้ผู้ยื่นฯแสดงเอกสารหรือหลักฐานใดๆว่าเป็นคลองสาธารณะ<sup>83</sup> เช่น แผนที่โฉนด หรือเอกสารรับรองการหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

ภาพที่ 4-47 แสดงเอกสารรับรองการเป็นคลองสาธารณะ<sup>84</sup>



เลขที่ ๘	แหล่งน้ำ	ขนาด/ประเภทน้ำ	คลอง/พื้นที่	๒๕๕๖/๒๕๕๗
กรม	ที่ดิน	สำนัก (นทส.)		
๒๕๕๖/๒๕๕๗				

ที่มา: บริษัท กัลปพฤกษ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด, 2553

**ปัญหาที่พบของเอกสารรับรองการเป็นคลองสาธารณะ มีดังนี้**

1) ไม่พบโครงการที่มีปัญหา

#### 4.2.3.15 เอกสารรับรองการให้บริการเก็บขยะมูลฝอย และสิ่งปฏิกูล

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินฯกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2550 หมวด 3 ข้อกำหนดเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับสาธารณสุข ข้อ 33 ที่กำหนดให้การกำจัดขยะเป็นไปตามข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร โดยที่กรุงเทพฯมีข้อบังคับกรุงเทพมหานครว่าด้วยหลักเกณฑ์การ

<sup>83</sup> สัมภาษณ์ ธีรพล ทิพยมนตรี, อ่างแล้ว

<sup>84</sup> สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 22 กันยายน 2553.รายงานการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพ ครั้งที่

กำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล พ.ศ. 2545 โดยเอกสารที่ออกให้จะระบุหน่วยงานและที่ตั้งที่ออก เอกสาร วันที่ออกเอกสาร ชื่อผู้ร้องขอ เลขโฉนด ที่ตั้ง และระบุข้อความจะดำเนินการเก็บขยะมูล ฝอยและสิ่งปฏิกูลให้ พร้อมทั้งผู้มีอำนาจลงนามรับรอง

ภาพที่ 4-48 แสดงเอกสารรับรองการให้บริการเก็บขยะมูลฝอย และสิ่งปฏิกูล<sup>85</sup>

---

<sup>85</sup> สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 22 กันยายน 2553. รายงานการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพฯ ครั้งที่ 9/2553.



ที่ กท 7306 / 7.5.53

สำนักงานเขตประเวศ  
33 ถนนเฉลิมพระเกียรติ ร.9 ซอย 81  
เขตประเวศ กรุงเทพฯ 10250

10 กันยายน 2552

เรื่อง คอปรบการจัดเก็บขยะมูลฝอย

เรียน ผู้จัดการ บริษัท กัลปพฤกษ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

อ้างอิง ตามหนังสือ บริษัท กัลปพฤกษ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ที่ อ.ท.2-07/2552 ลงวันที่ 29 กรกฎาคม 2552

ตามหนังสืออ้างอิง บริษัท กัลปพฤกษ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มีความประสงค์ให้สำนักงานเขตประเวศเข้าจัดเก็บขยะมูลฝอยภายในโครงการ "THE ENTER CLICK" (ดีเอ็นเทอร์คลิก) เพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อย ความเป็นอยู่ที่ดีสุขลักษณะของชุมชน และเพื่อเป็นเอกสารประกอบการยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน โดยให้สำนักงานเขตออกหนังสือยืนยันให้บริการจัดเก็บขยะมูลฝอยของบริษัทฯ นั้น

สำนักงานเขตประเวศ ขอยืนยันว่าจะดำเนินการจัดเก็บขยะมูลฝอยให้ได้ โดยทางบริษัทฯ ต้องเสียค่าธรรมเนียมเก็บขนมูลฝอยให้กับกรุงเทพมหานครตามระเบียบของทางราชการ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายระชัย กานทิยะ)  
ผู้อำนวยการเขต ปฏิบัติราชการแทน  
ผู้อำนวยการเขตประเวศ

ฝ่ายรักษาความสะอาดและสวนสาธารณะ

โทร. 02-328-7954 ต่อ 6374 - 5

โทรสาร 02-328-7429

ที่มา: บริษัท กัลปพฤกษ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด, 2553

**ปัญหาที่พบของเอกสารรับรองการให้บริการเก็บขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล มีดังนี้**

1) พบ 7 โครงการที่: ผู้ยื่นไม่แสดงเอกสารรับรองการให้บริการจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง  
แนวทางการแก้ไขปัญหา ผู้ยื่นไม่ได้แสดงเอกสารรับรองการให้บริการจากกรุงเทพมหานคร  
คณะกรรมการจึงพิจารณาให้ผู้ยื่นแสดงเอกสารเพิ่มเติม

#### 4.2.4 ภาวะผูกพันของโครงการ

ตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์ และวิธีการ  
ก่อให้เกิดภาวะผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง  
จึงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาวะผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน  
ไว้ คณะกรรมการจึงอาจเรียกเอกสารที่เกี่ยวข้องกับ ภาวะผูกพันของโครงการ ดังนี้

#### 4.2.4.1 เอกสารสัญญาจำนองที่ดิน

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2550 ข้อ 7.9 กำหนดให้ต้องแสดงหลักฐานภาระผูกพันต่างๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่ขอจัดสรร

คณะกรรมการจึงจะอาศัยข้อกำหนดดังกล่าวในการเรียกเอกสารสัญญาจำนองของผู้จัดทำโครงการ เพื่อตรวจสอบภาระหนี้ และข้อผูกพันที่อื่นอาจส่งผลกระทบต่อผู้ซื้อในอนาคต สำหรับรูปแบบสัญญาจำนองจะใช้แบบ ท.ด. 15 ของกรมที่ดิน ซึ่งแบบเอกสารจะระบุรายละเอียดเลขโฉนด ที่ตั้งที่ดิน คู่สัญญา จำนวนเงินที่ทำสัญญา ดอกเบี้ยตกลงที่นำส่ง และลายมือชื่อคู่สัญญา และพยาน พร้อมลงนามรับรองความถูกต้องของนิติกรรมโดยเจ้าพนักงานที่ดิน

ภาพที่ 4-49 แสดงสัญญาจำนองที่ดิน<sup>86</sup>

---

<sup>86</sup> สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 22 กันยายน 2553. รายงานการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพ ครั้งที่



(ท.ค.๑๕)

หนังสือสัญญาจ้างงานที่ดิน เป็นประกัน รวมสองโฉนด

โฉนดเลขที่ 24458,1289 เลขที่ดิน 388,31 หน้าสำรวจ 6874,206 ตำบล ดอกไม้ อำเภอ ประเวศ จังหวัด กรุงเทพมหานคร

หนังสือสัญญาได้ทำเมื่อวันที่ 16 เดือน กรกฎาคม พุทธศักราช 2553 ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด กรุงเทพมหานคร สาขาประเวศ

ระหว่าง บริษัท กัลปพฤกษ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (โดยนายศรัทธา วัฒนศิริคุณ แทน) อายุ ปี ผู้จ้าง สัญชาติ ไทย บุตร อยู่ที่บ้าน เลขที่ 58 หมู่ที่ 5

ตำบล ราชเทวีระ อำเภอ บางพลี จังหวัด สมุทรปราการ

กับ บริษัท ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) อายุ ปี ผู้รับจ้าง สัญชาติ ไทย (โดย นางสาวกิตติยา ภูพศิ แทน) บุตร อยู่ที่บ้าน ซอยราษฎร์บูรณะ 27/1 เลขที่ 1 หมู่ที่ - ตำบล ราษฎร์บูรณะ อำเภอ ราษฎร์บูรณะ จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้คือ

- ข้อ ๑ ผู้จ้างขอเช่าที่ดินของที่ดินและสัญญาจ้างงานนี้เพื่อเป็นประกัน... หนังสือสัญญาฉบับนี้... ข้อ ๒ ผู้จ้างขอเช่าที่ดินของที่ดินและสัญญาจ้างงานนี้... ข้อ ๓ ผู้จ้างขอเช่าที่ดินของที่ดินและสัญญาจ้างงานนี้... ข้อ ๔ การคิดดอกเบี้ยให้คิดดอกเบี้ยตามวิธีการของธนาคาร

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจหนังสือสัญญาจ้างงานและเข้าใจข้อความตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อหรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน

เจ้าพนักงานที่ดิน (ลงลายมือชื่อผู้จ้าง) แทนตามใบมอบ ลว. 16 ก.ค. 53 (ลงลายมือชื่อผู้รับจ้าง) (แทนตามใบมอบ ลว. 15 กค. 2553) (นางพวงรัตน์ กัลยพันธ์) (นางวิภา ปรีชญาศรี)

หนังสือสัญญาฉบับนี้ได้ทำต่อหน้า เจ้าพนักงานที่ดิน ผู้เขียน ผู้ตรวจ

ธนาคารกสิกรไทย (มหาชน) เป็นนิติบุคคลที่มีทุน 200,000 ล้านบาท... กรมการที่ดิน โทร 0710/15211

ที่มา: บริษัท กัลปพฤกษ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด, 2553

ปัญหาที่พบของเอกสารสัญญาจ้างงานที่ดิน มีดังนี้

- 1) พบ 7 ข้อบกพร่องที่: ผู้ยื่นไม่ได้แสดงหนังสือสัญญาจ้างงานที่ดิน แนวทางการแก้ไขปัญหา ผู้ยื่นไม่ได้แสดงสัญญาจ้างงานที่ดินที่ขออนุญาตจัดสรร คณะกรรมการจึงพิจารณาให้ผู้ยื่นแสดงสัญญาจ้างงานที่ดินเพิ่มเติม

2) พบ 1 โครงการที่: ผู้ยื่นไม่ได้แสดงเอกสารสัญญาที่มีโฉนดจำนองที่เป็นปัจจุบัน  
แนวทางการแก้ไขปัญหา ผู้ยื่นไม่แสดงสัญญาจำนองที่ดิน ที่มีโฉนดที่ดินที่ขออนุญาต  
จัดสรรมาครบถ้วน ตามที่ได้ระบุในโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน คณะกรรมการจึงพิจารณาให้  
แสดงสัญญาจำนองโฉนดที่ยังไม่ครบถ้วนเพิ่มเติม

#### 4.2.4.2 เอกสารรับรองวงเงินค้ำประกัน

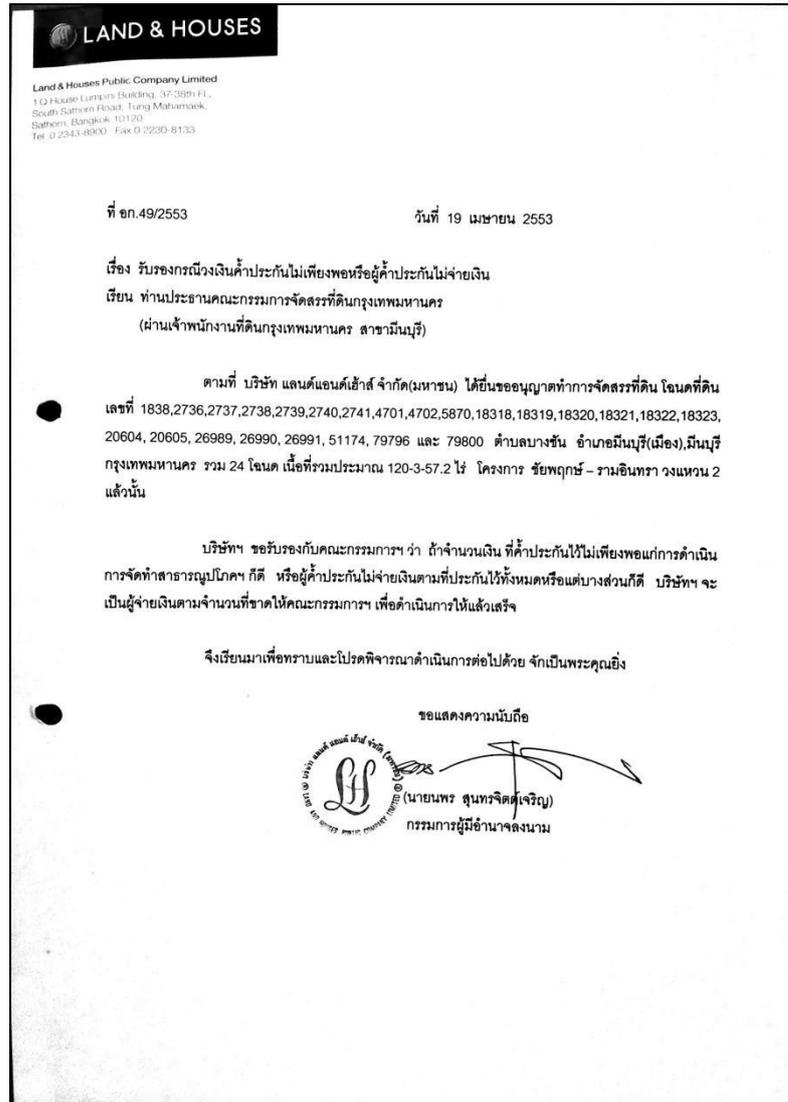
คณะกรรมการพิจารณาเห็นว่า<sup>87</sup> การแสดงสัญญาค้ำประกันสาธารณูปโภคจาก  
สถาบันทางการเงินอาจไม่เพียงพอที่จะเชื่อมั่นได้ว่า เงินในสัญญานั้นจะเพียงพอการจัดทำ  
สาธารณูปโภค ซึ่งอาจเกิดจากการเพิ่มขึ้นของราคาค่าก่อสร้าง ดังนั้นเพื่อเป็นการป้องกันปัญหาที่  
อาจเกิดขึ้น คณะกรรมการจึงจะให้ผู้ยื่นจัดทำและแสดงเอกสารรับรองค้ำประกันสาธารณูปโภค  
โดยให้ระบุว่า หากจำนวนเงินที่ผู้ค้ำประกันไว้ไม่เพียงพอต่อการดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภค  
บริการสาธารณะ การปรับปรุงที่ดิน หรือผู้ค้ำประกันไม่จ่ายเงินตามที่ได้ค้ำประกัน ผู้จัดทำโครงการ  
ยินยอมจะเป็นผู้จ่ายเงินที่ขาดให้แก่คณะกรรมการเพื่อดำเนินการให้แล้วเสร็จ

ภาพที่ 4-50 แสดงเอกสารรับรองวงเงินค้ำประกัน<sup>88</sup>

---

<sup>87</sup> สัมภาษณ์ ธีรพล ทิพยมนตรี, อ้างแล้ว

<sup>88</sup> สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 22 กันยายน 2553. รายงานการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพ ครั้งที่



ที่มา: บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน), 2553

### ปัญหาที่พบของเอกสารรับรองวงเงินค้ำประกันสาธารณูปโภค มีดังนี้

1) พบ 15 โครงการที่: ผู้ยื่นไม่แสดงเอกสารการรับรองวงเงินค้ำประกันสาธารณูปโภค  
แนวทางการแก้ไขปัญหา ผู้ยื่นไม่ได้แสดงเอกสารรับรองวงเงินค้ำประกัน คณะกรรมการจึง  
พิจารณาให้ผู้ยื่นแสดงเอกสารเพิ่มเติม

### 4.2.4.3 เอกสารยินยอมให้ทำการแก้ไข แผนผังโครงการ และรายการเฉลี่ย หนี้ใหม่

ในกรณีที่โครงการประสงค์จะดำเนินการแก้ไข แผนผังโครงการ ส่งผลให้เกิดการ  
เปลี่ยนแปลงทั้งจำนวนแปลงจำหน่าย และราคาจำหน่ายในแปลงที่มีการเปลี่ยนแปลง ประกอบกับ  
โครงการที่ขออนุญาตมีภาระผูกพัน ให้แสดงเอกสารยินยอมให้ทำการแก้ไข แผนผังโครงการ และ

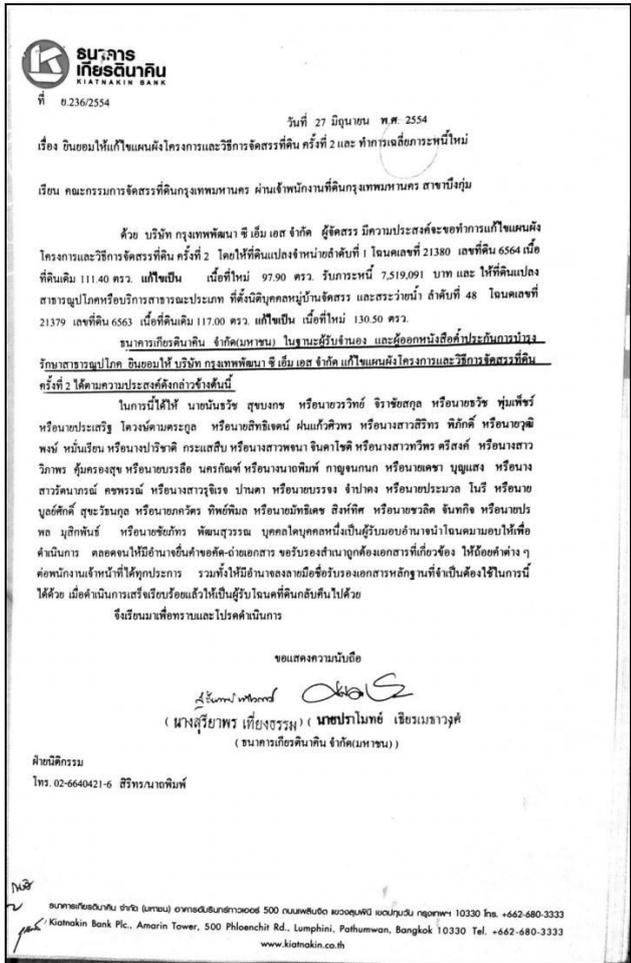
รายการเฉลี่ยหนี้ใหม่ โดยมีรายละเอียดเช่นเดียวกับเอกสารยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดิน และรายการเฉลี่ยรายแปลง<sup>89</sup>

ภาพที่ 4-51 แสดงเอกสารยินยอมให้ทำการแก้ไขแผนผังโครงการ และรายการเฉลี่ยหนี้ใหม่<sup>90</sup>

---

<sup>89</sup> สัมภาษณ์ อนุรักษ์ ทิพยมนตรี, อ้างแล้ว

<sup>90</sup> สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์, 24 สิงหาคม 2553. รายงานการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพ ครั้งที่



ที่มา: (บริษัท กรุงเทพพัฒนา ซี เอ็ม เอส จำกัด, 2553)

### ปัญหาที่พบของเอกสารยินยอมให้ทำการแก้ไขแผนผังโครงการและรายการเฉลี่ยหนี้ใหม่ มีดังนี้

1) พบ 2 โครงการที่: ผู้ยื่นไม่ได้แสดงเอกสารยินยอมให้ทำการแก้ไขแผนผังโครงการและรายการเฉลี่ยหนี้ใหม่

แนวทางการแก้ไขปัญหา โครงการที่มีการเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการ ไม่ได้แสดงเอกสารคณะกรรมการจึงพิจารณาว่าอาจเกิดปัญหาขึ้นในอนาคตจึงให้ผู้ยื่นแสดงเอกสารยินยอมให้ทำการแก้ไขแผนผังโครงการ และรายการเฉลี่ยหนี้ใหม่จากสถาบันการเงิน

### 4.3 รูปแบบเอกสารตามมาตรา 23 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน ที่คณะกรรมการใช้ในพิจารณาอนุญาตจัดสรรที่ดิน

วัตถุประสงค์ของการวิจัยในครั้งนี้ขอหนึ่งเพื่อ เสนอแนะเอกสารที่ใช้ในการขออนุญาตจัดสรรที่ดินในกรุงเทพมหานคร จากการศึกษาสัมภาษณ์ตัวแทนคณะกรรมการ เพื่อศึกษารูปแบบ

ข้อพิจารณาในรายละเอียดของเอกสารแต่ละรายการ ที่ใช้ในการพิจารณาอนุญาตโครงการ จาก การศึกษาจึงพบว่า รูปแบบของเอกสารแต่ละรายการมีดังนี้

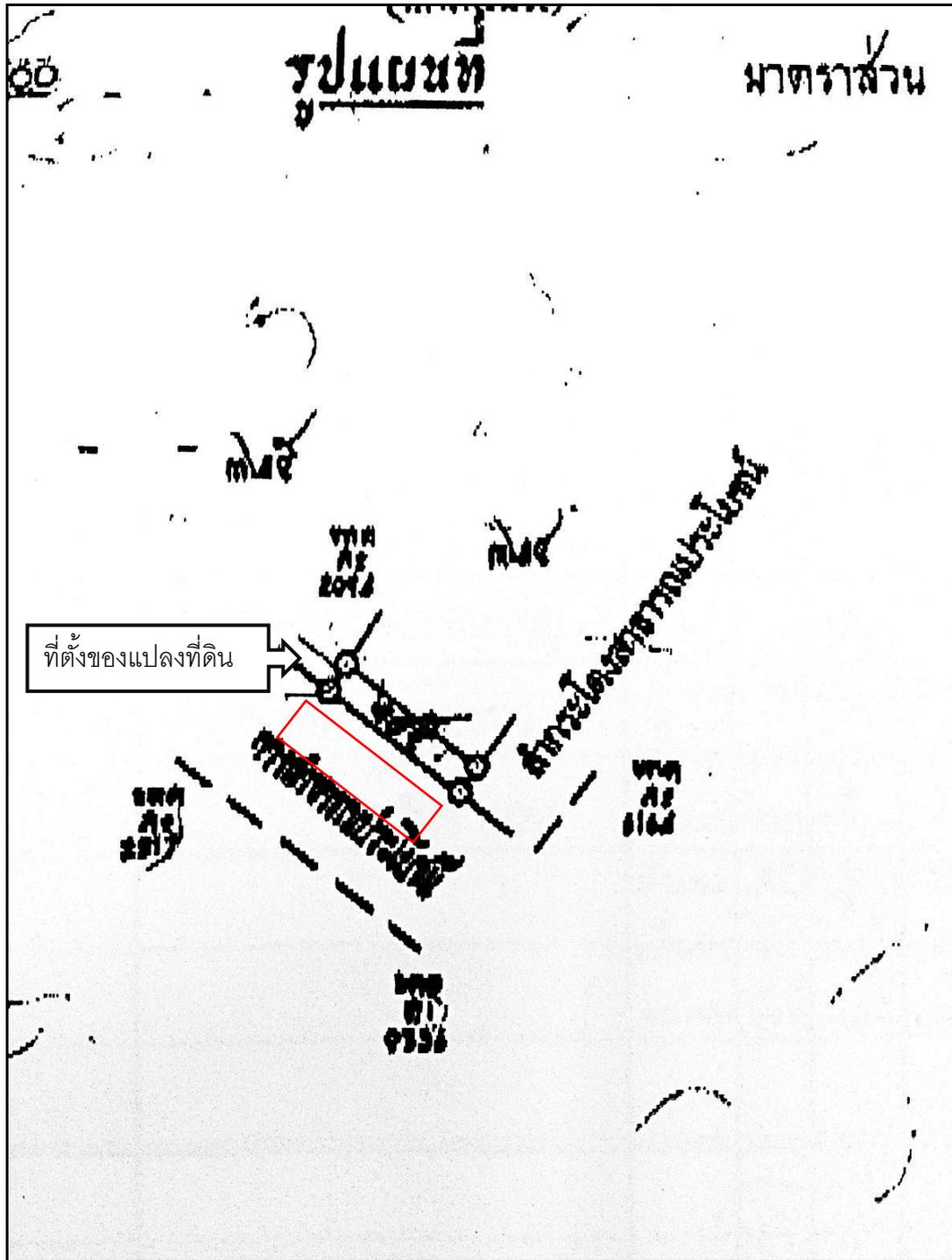
#### 4.3.1 โฉนดที่ดิน

ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 57 โฉนดที่ดินและหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้ มี ข้อความสำคัญดังต่อไปนี้ ชื่อตัว ชื่อสกุล ที่อยู่ของผู้มีสิทธิในที่ดิน ตำแหน่งที่ดิน จำนวนเนื้อที่ รูป แฉนที่ของที่ดินแปลงนั้นซึ่งแสดงเขต ข้างเคียงทั้งสี่ทิศ

โฉนดที่ดิน ตามมาตรา 23 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน จึงต้องแสดงรายละเอียดของ โฉนดตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 57 เช่นเดียวกัน

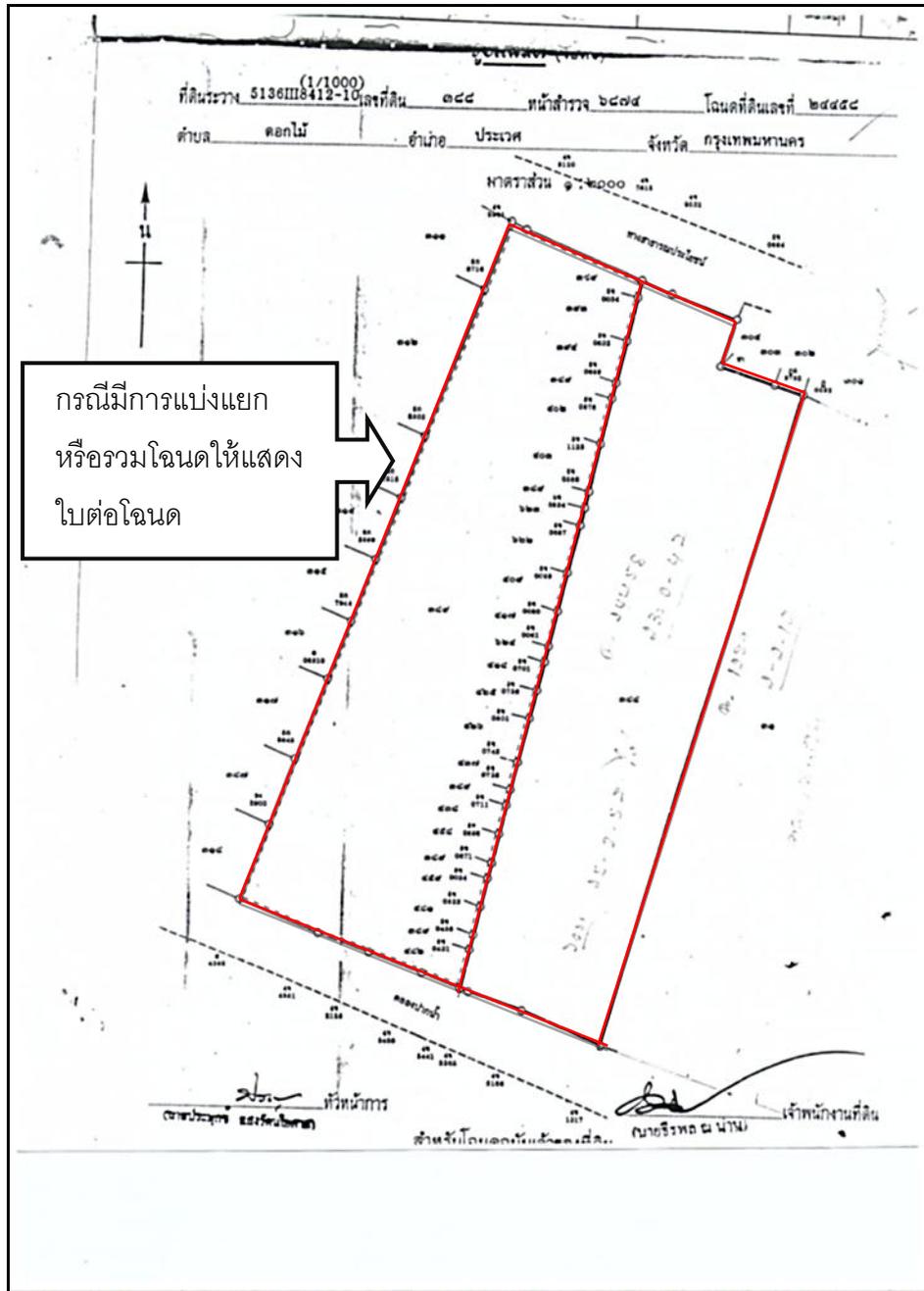


ภาพที่ 4-53 แสดงรูปแบบรูปแผนที่ดิน



ที่มา: บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด, 2553

ภาพที่ 4-54 แสดงรูปแบบรูปไปต่อโฉนด



ที่มา: (บริษัท เจ้าพระยามหานคร จำกัด, 2553)

ภาพที่ 4-55 แสดงรูปแบบผู้ถือกรรมสิทธิ์ และเนื้อที่ที่ดิน ( ด้านหลัง )

สารบัญจดทะเบียน

ประเภท	เลขที่	เนื้อที่	เลขที่	เนื้อที่	เลขที่	เนื้อที่	เลขที่	เนื้อที่
ผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นผู้เดียวกับผู้จัดทำโครงการ และมีภาระผูกพันหรือไม่								
บริษัท พุกษา เรียบลเอสเตท จำกัด (มหาชน)			บริษัท พุกษา เรียบลเอสเตท จำกัด (มหาชน)					
เนื้อที่	๑	๙๐	๑	๙๐	๑๐๖			
ขนาดเนื้อที่								

ที่มา: บริษัท พุกษา เรียบลเอสเตท จำกัด (มหาชน), 2553

**รูปแบบของโฉนดที่ดิน** ที่คณะกรรมการใช้พิจารณา<sup>91</sup> ประกอบด้วย

1. เลขโฉนด เป็นโฉนดเดียวกับที่ขออนุญาตจัดสรร
2. ผู้ถือกรรมสิทธิ์ เป็นผู้เดียวกับผู้ขอจัดทำโครงการ
3. ขนาดและ เนื้อที่ ของโครงการตามโฉนดที่ดิน ตรงกับรายละเอียดที่ยื่นขอพิจารณา  
รายงานฯ
4. กรณีมีการแบ่งแยกแปลงที่ดิน หรือรวมโฉนด ต้องแสดงโฉนดที่ดินให้ครบทุกแปลง  
และถูกต้องตรงกับรายละเอียดที่ยื่นขอพิจารณารายงานฯ
5. ภาระผูกพันของโฉนดแปลงดังกล่าว

<sup>91</sup> สัมภาษณ์ ธนู ทิมพรรณ , ผู้อำนวยการสำนักงานส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน, 24 กุมภาพันธ์ 2554.

#### 4.3.2 หนังสือให้ความยินยอมอนุญาต ให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้รับจ้าง และรายการเฉลี่ยหนี้รายแปลงแต่ละแปลง (ถ้ามี)

นอกเหนือจากที่ มาตรา 23 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน ระบุให้ผู้ยื่นฯ ต้องยื่นเอกสารนี้แล้ว ตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ได้กำหนดหลักเกณฑ์ของหนังสือให้ความยินยอมอนุญาต ให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้รับจ้าง และรายการเฉลี่ยหนี้รายแปลงแต่ละแปลง ได้กำหนดรายละเอียดของเอกสารนี้ ไว้ใน

ข้อ 2 การก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอื่น นอกจากที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค และที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังนี้

(4) การก่อให้เกิดภาระผูกพันในที่ดินหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโดยการจ้าง

ข. ผู้รับจ้างต้องยินยอมเฉลี่ยหนี้และรับชำระหนี้ เป็นรายโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงย่อย โดยถือว่าที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงเป็นประกันหนี้จ้างเฉพาะส่วน ตามวงเงินที่ระบุไว้ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงย่อย และผู้รับจ้างต้องยินยอมให้ผู้จ้างโอนจ้างเป็นรายโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงย่อยได้

ดังนั้นในโครงการใดที่ผู้ยื่นฯ ยื่นขออนุญาตโครงการที่มีภาระหนี้จ้าง ผู้ยื่นจึงต้องยื่นเอกสารดังกล่าว ตามที่กฎหมายกำหนด

ภาพที่ 4-56 แสดงรูปแบบเอกสารยินยอมอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้รับจำนอง

	<b>ธนาคารกสิกรไทย</b> KASIKORNBANK 泰华农民银行
ที่ ปค.น. 4588 / 2553	วันที่ 19 กรกฎาคม 2553
เรียน เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาประเวศ	
<b>เรื่อง ยินยอมให้ทำการรังวัดรวมโฉนด และจดทะเบียนแบ่งจัดสรรที่ดินในระหว่างจำนอง</b>	
ตามที่ บริษัท กัลปพฤกษ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มีความประสงค์จะขอที่ดินโฉนดเลขที่ 24458, 1289 ตำบลคอกไม้ อำเภอประเวศ จังหวัดกรุงเทพฯ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด(มหาชน) ตามสัญญาจำนองฉบับลงวันที่ 19 กรกฎาคม 2553 มีข้อความยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดินในระหว่างจำนอง นั้น	<b>มีข้อความยินยอมให้ทำการจัดสรร</b>
<b>โดยหนังสือฉบับนี้ ข้าพเจ้า บริษัท ธนาคารกสิกรไทย จำกัด(มหาชน) ในฐานะผู้รับจำนองได้รับทราบและให้ความยินยอมให้ บริษัท กัลปพฤกษ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ทำการรังวัดรวมโฉนด และจดทะเบียนแบ่งจัดสรรที่ดิน (ปลอดและครอบจำนอง) โดยให้ที่ดินแปลงที่เป็นสาธารณูปโภค และแปลงที่ใช้เพื่อเป็นบริการสาธารณะปลอดจำนองออกไป ส่วนโฉนดที่ดินแปลงที่มีไว้เพื่อจำหน่ายยังคงมีการจำนองครอบติดอยู่ตามเดิม ในการนี้ธนาคารขอมอบอำนาจให้ นางสาว กิตติยา ภู่งศ์ เป็นผู้ดำเนินการแทนธนาคารจนเสร็จการ และรับโฉนดที่ดินทุกแปลงซึ่งได้จากการจดทะเบียนรวมโฉนด, จดทะเบียนแบ่งแยกในนามเดิม และรังวัดแบ่งจัดสรรที่ดินในครั้งนี้ด้วย</b>	
ขอแสดงความนับถือ	
<b>Sihevo Siadyc</b> นายสายชล สดมัย ผู้นำทีมงานนิติกรรมเครดิต ฝ่ายปฏิบัติการเครดิต	
<b>ผู้มีอำนาจลงนามถูกต้อง</b>	
ส่วนงานสัญญาและนิติกรรมเครดิต(งานนิติกรรมเครดิต) ฝ่ายปฏิบัติการเครดิต	
ทะเบียนเลขที่ 0107536000315 www.kasikornbankgroup.com	

ที่มา: บริษัท กัลปพฤกษ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด, 2553



ภาพที่ 4-58 แสดงรูปแบบเอกสารรายการเฉลี่ยหนี้รายแปลง (หน้า 2)

แปลงสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะต้องระบุว่าปลดภาระ

170	20.00	593,100	218	19.37	574,400	6,744.28
171	20.00	593,100	219	19.37	574,400	
172	20.00	593,100	220	19.37	574,400	
173	20.00	593,100	221	19.37	574,400	
174	33.62	997,000	222	19.37	574,400	

ถนน	3,077.35	ไม่มีการหนี
ถังขยะ	26.06	ไม่มีการหนี
ระบบสาธารณูปโภค	344.02	ไม่มีการหนี
ระบบไฟฟ้า	74.36	ไม่มีการหนี ระบุตามขอ
รวมเฉลี่ยต่อไร่แปลง	10,191.72	

ที่มา: บริษัท กัลปพฤกษ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด, 2553

รูปแบบของหนังสือยินยอมอนุญาต ให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้รับจำนอง และรายการเฉลี่ยหนี้รายแปลงแต่ละแปลง ที่คณะกรรมการฯ ใช้พิจารณา<sup>92</sup> มีรายละเอียดดังนี้

1. เอกสารออกโดยผู้รับจำนอง มีลายมือชื่อผู้รับจำนองหรือตัวแทนผู้มีอำนาจ
2. มีข้อความระบุว่าให้ความยินยอมทำการจัดสรรที่ดินได้
3. รายการเฉลี่ยหนี้รายแปลง มีระบุรายละเอียดเกี่ยวกับขนาดเนื้อที่ จำนวนแปลง ตรงตามที่ได้แจ้งในโครงการ และวิธีการจัดสรรที่ดิน และมูลหนี้รวมต้องเท่ากับหนี้จำนอง
4. แปลงสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต้องระบุว่า ปลดจากภาระจำนอง

#### 4.3.3 โครงการ และวิธีการจัดสรรที่ดิน

ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน มาตรา 23 กำหนดรายละเอียดของโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ต้องแสดง ไว้ใน (5) แผนงาน โครงการ และระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค (6) วิธีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรและการชำระราคาหรือค่าตอบแทน (7) ภาระผูกพันต่างๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น และ (9) ที่ตั้งสำนักงานของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

<sup>92</sup> สัมภาษณ์ ธนู พิมพรรณ, อ่างแก้ว

ภาพที่ 4-59 แสดงรูปแบบเอกสารโครงการ และวิธีการจัดสรรที่ดิน



Land & Houses Public Company Limited  
Land & Houses Public Co., Ltd. (37-28th Fl.)

\*

ระบุชื่อผู้จัดทำโครงการ และที่ตั้งสำนักงาน

**โครงการจัดสรรที่ดิน**  
 (โครงการ ชัยพฤกษ์ - รามอินทรา)

สำนักงานส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์  
 24 ก.ย. 2553  
 หน้า 1 จาก 1 หน้า  
 วันที่ 24 ก.ย. 2553

ดำเนินการจัดสรรโดย บริษัท แลนด์แอนด์เฮ้าส์ จำกัด(มหาชน) โดย นายพร สุนทรจิตต์เจริญ  
 กรรมกรฯ จดทะเบียนเป็น บริษัทมหาชนจำกัด ทะเบียนเลขที่ 0107535000249 (เดิม บมจ.57) เมื่อวันที่ 12  
 พฤศจิกายน 2535 สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 1 อาคารคิวเฮ้าส์ ลุมพินี ชั้น 37-38 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ  
 เขตสาทร กรุงเทพมหานคร

**1. ที่ดินที่ทำการจัดสรร**  
 ดำเนินการจัดสรรที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 1838,2736,2737,2738,2739,2740,2741,4701,4702,  
 5870, 18318, 18319, 18320, 18321, 18322, 18323,20604,20605,26989,26990,26991,51174,79796 และ  
 79800 ตำบลบางชัน อำเภอมีนบุรี(เมือง),มีนบุรี กรุงเทพมหานคร รวม 24 โฉนด เนื้อที่รวมประมาณ 120-3-57.2  
 ไร่ จะทำการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย โดยจะทำการรังวัดรวมโฉนดแล้วแบ่งแปลงย่อยดังนี้

1. แปลงที่ดินจำหน่ายพร้อมบ้านเดี่ยวพักอาศัย จำนวน 535 แปลง เนื้อที่ประมาณ 30,621.00 ตารางวา แปลงเลขที่ 1 - 535
  - แปลงเนื้อที่มากที่สุด 128.00 ตารางวา ขนาด 13.20 X 38.80 แปลงหมายเลข 357
  - แปลงเนื้อที่น้อยสุด 50.00 ตารางวา ขนาด 12.50 X 16.00 แปลงหมายเลข 71
2. แปลงที่ดินสาธารณูปโภค จำนวน 13 แปลง
  - 2.1 แปลงที่ดินสวนสาธารณะ จำนวน 2 แปลง เนื้อที่ 440 และ 1,170 ตารางวา
  - 2.2 แปลงที่ดินโรงเรียนอนุบาล จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 200 ตารางวา
  - 2.3 แปลงที่ดินบ่อน้ำ จำนวน 2 แปลง เนื้อที่ 630 ตารางวา
  - 2.4 แปลงที่ดินที่ตั้งอาคารนิทรรศการ จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 55 ตารางวา
  - 2.5 แปลงที่ดินถนนในโครงการและแปลงปลูกหญ้าออกโฉนดรวมกับถนน จำนวน 3 แปลง
  - 2.6 แปลงที่ดินที่ตั้งอาคารที่พักขยะ จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 17 ตารางวา
  - 2.6 แปลงที่ดินระบบบำบัดน้ำเสียรวม จำนวน 3 แปลง เนื้อที่ 53 ตารางวา
3. แปลงที่ดินบริการสาธารณะ จำนวน 2 แปลง
  - 3.1 แปลงที่ดินสโมสรและสระว่ายน้ำ จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 290 ตารางวา
  - 3.2 แปลงที่ดินสำหรับใช้ติดตั้งระบบสื่อสารและโทรศัพท์ให้กับโครงการ จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 10 ตารางวา

ระบุที่ดินที่จะทำจัดสรร ระบุเลขโฉนด ที่ตั้ง รายละเอียดทั้งหมดเกี่ยวกับที่ดิน

ที่มา: บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน), 2553



ภาพที่ 4-61 แสดงรูปแบบเอกสารโครงการ และวิธีการจัดสรรที่ดิน (หน้า 3)

3.7 ระบบประปา  
 ใต้ดินที่ประปาในที่ดินจัดสรร โดยจะจัดให้มีถังเก็บน้ำ  
 โดยให้การประปานครหลวงเป็นผู้ดำเนินการ

3.8 ระบบไฟฟ้า  
 จะจัดให้มีไฟฟ้าในที่ดินจัดสรร โดยจะทำการปักเสา  
 ภายในโครงการ โดยจะให้การไฟฟ้าเพื่อผลิตพลังงานเป็นผู้ดำเนินการ

3.9 สวนสาธารณะ  
 ได้กินพื้นที่ไว้เพื่อจัดทำสวน เนื้อที่ประมาณ 344.02 ตารางวา  
 6.22.16 ตารางวา (เรื่องระเบียบที่ดินที่จัดจำหน่าย 336.11 ตารางวา)

3.10 สวนหย่อม 10 แห่ง เนื้อที่ 74.36 ตารางวา

3.11 ที่ตั้งมีนิตยบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ได้กินพื้นที่ไว้เป็นพื้นที่ดินเปล่า เนื้อที่ประมาณ 26.06 ตารางวา

3.12 บึงธรรมชาติ ขนาด 2.00 x 11.79 เมตร

3.13 รั้วคอนกรีตเสริมเหล็ก ความยาว 1,027 เมตร

3.14 บ่อตรวจคุณภาพน้ำ จำนวน 1 บ่อ

3.15 กั้นพรมดิน

3.16 ซ่อมรั้วจริง

อธิบายรายละเอียดการจ่ายน้ำประปา

อธิบายรายละเอียดการจ่ายกระแสไฟฟ้า

อธิบายรายละเอียดสวนสาธารณะ

ระบุประมาณการราคาจัดทำสาธารณูปโภค

4.1 ค่าจ้างสำรวจและวางแนวท่อประปาและท่อระบายน้ำ	เป็นเงิน	7,500,000 บาท
4.2 ค่าระบบไฟฟ้า	เป็นเงิน	900,000 บาท
4.3 ค่าระบบประปา	เป็นเงิน	1,500,000 บาท
4.4 ค่าจัดทำสวนสาธารณะ, สวนหย่อม, กั้นพรมดิน, รั้วโครงการ	เป็นเงิน	900,000 บาท
รวมเป็นเงิน		10,800,000 บาท

5. การให้บริการทางชุมชน  
 ดำเนินการโดยคณะกรรมการโครงการ โดยสำนักงานเขตปทุมวัน

6. การมีให้บริการสาธารณะ

6.1 บริษัท จัดให้มีการบริการสาธารณะเพื่อประโยชน์ต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ดังนี้

- การรับประกันความปลอดภัย โดยให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัยเป็นหน้าที่ดูแลตรวจสอบทางเข้า - ออกของโครงการทุกจุดต่างๆ ตามความเหมาะสม เพื่อรักษาความปลอดภัยภายในโครงการตลอด 24 ชั่วโมง
- การรักษาความสะอาดโดยให้มีพนักงานทำความสะอาดบริเวณส่วนกลาง
- การให้บริการ โดยกับจะจัดให้มีการจัดออกของ โดยสำนักงานเขตปทุมวัน
- การให้บริการน้ำประปาสำหรับพนักงานดูแลโครงการ
- การจ่ายกระแสไฟฟ้าเพื่อใช้กับระบบไฟฟ้าส่องสว่างตามจุดต่างๆ ในโครงการ เช่น ถนน สวน และพื้นที่ส่วนกลางอื่น ๆ ตามความเหมาะสม
- การบริหารจัดการ โดยให้มีการบริการสาธารณะที่หลายบริษัทฯ จัดให้มีขึ้นเพื่อความเป็นระเบียบของโครงการ โดยให้เป็นค่าใช้จ่ายโครงการและเจ้าหน้าที่โครงการ / บริษัท

สำนักงานเสริมคุณภาพก่อสร้างที่ปรึกษา  
 28 พ.ย. 2553  
 8 พ.ย. 2553

ที่มา: บริษัท กัลปพฤกษ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด, 2553

ภาพที่ 4-62 แสดงรูปแบบเอกสารโครงการ และวิธีการจัดสรรที่ดิน (หน้า 4)

**3.7 ระบบประปา**  
**จัดให้มีน้ำประปาในที่ดินจัดสรร โดยจะจัดให้มีท่อจ่ายน้ำผ่านที่ดินจัดสรรทุกแปลงพร้อมต่อกับตัวบ้านได้ทันที โดยให้การประปานครหลวงเป็นผู้ดำเนินการ**

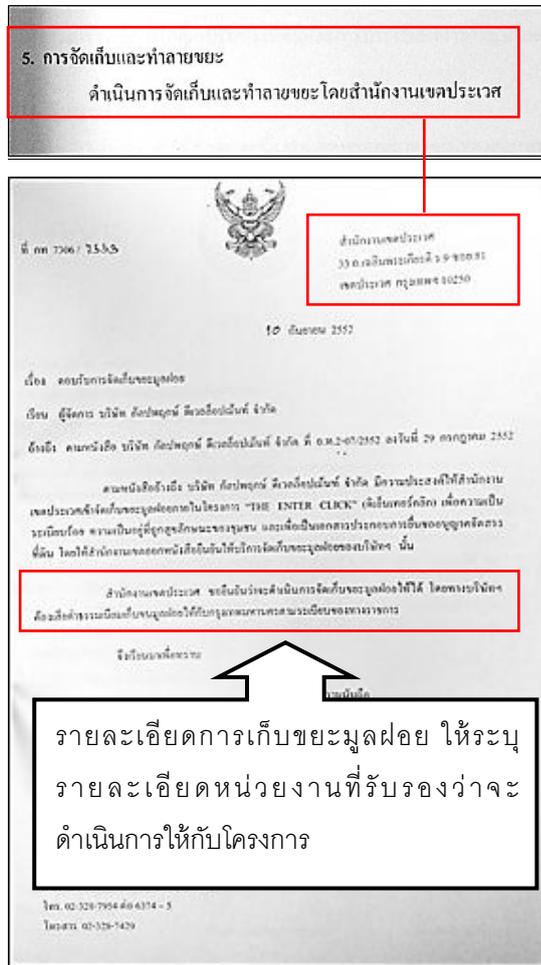
<p>METELEC BANGKOK                  โทร (FAX) หมายเลข 0-2253-1424                  ที่ มท 5265/21.1(ค)1/2552</p> <p>๑๐ กันยายน 2552</p> <p>เรื่อง รับรองการให้บริการจ่ายกระแสไฟฟ้า</p> <p>เรียน กรรมการผู้จัดการบริษัท กัลปพฤกษ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด 58 หมู่ที่ 5 ถนนกิ่งแก้ว ตำบลราชาพระ อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ 10540</p> <p>อ้างถึง 1. หนังสือรับทราบ ที่ กป.035/2552 ลงวันที่ 24 สิงหาคม 2552                  2. เลขรับที่ 65-52-1-60195 ลงวันที่ 16 กรกฎาคม 2552</p> <p>ตามที่หนังสือที่อ้างถึงขอให้การไฟฟ้านครหลวงรับรองการให้บริการจ่ายกระแสไฟฟ้าที่โครงการจัดสรร บริเวณ โฉงที่ดัดเดิมที่ 1289 และ 24458 ซึ่งตั้งอยู่ที่ แขวงตอกไม้ เขตประเวศ กรุงเทพมหานคร นั้น การไฟฟ้านครหลวง ไฟฟ้าจึงมีหน้าที่ไปตรวจสอบรายละเอียดแล้ว ขอเรียนว่าสามารถจ่ายกระแสไฟฟ้าบริเวณโครงการดังกล่าวได้</p> <p>จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ</p> <p>ขอแสดงความนับถือ</p> <p>การไฟฟ้านครหลวงเขตประเวศ                  แผนกบริการ                  โทร 0-2769-3220                  โทรสาร 0-2769-3292</p>	<p>การไฟฟ้านครหลวง                  30 ถนนพหลโยธิน อรุณฯ 10330                  โทร. 0-2254-8560</p> <p>ที่ มท 5440-1-2/195216</p> <p>สำนักงานประปาเขตประเวศ                  1564/1 ถนนสุขุมวิท แขวงพระโขนง เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10260</p> <p>19 ตุลาคม 2552</p> <p>เรื่อง การให้บริการน้ำประปา</p> <p>เรียน กรรมการบริษัท กัลปพฤกษ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด                  อ้างถึง หนังสือที่ กป.058/2552 ลงวันที่ 8 ตุลาคม 2552</p> <p>ตามที่หนังสือที่อ้างถึง บริษัท กัลปพฤกษ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด มีความประสงค์ขอหนังสือรับรองการให้บริการน้ำประปา บริเวณโครงการ ENTER CLCK ประเภททาวน์เฮาส์ 2 ถึง 4 ชั้น จำนวน 265 หลัง ตั้งอยู่เลขที่ 39 ถนนกาญจนาภิเษก แขวงตอกไม้ เขตประเวศ จังหวัดกรุงเทพมหานคร ความละเอียดเห็นแล้ว นั้น</p> <p>สำนักงานประปาเขตประเวศ การประปานครหลวง ได้ตรวจสอบแล้ว ขอเรียนว่า โครงการฯ ดังกล่าวอยู่ในพื้นที่ที่กำหนดน้ำประปาของสำนักงานประปาเขตประเวศฯ สามารถให้บริการน้ำประปาได้ โดยจะต้องวางท่อประปาภายในโครงการฯ ออกมาบรรจบท่อประปามดดิน ซึ่งค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ บริษัทฯ เป็นผู้รับภาระ ทั้งนี้ จะต้องก่อสร้างถนน, ท่อระบายน้ำ, ปีกเสไฟฟ้า ไฟแล้วเสร็จก่อนการวางท่อประปาในโครงการฯ โดยได้ขอหมายให้ นายสุพล ศิริประคัลญ์ หัวหน้าส่วนสำรวจและออกแบบ สำนักงานประปาเขตประเวศฯ เป็นผู้รับประสานงานด้วยแล้ว</p> <p>จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ</p> <p>ขอแสดงความนับถือ</p> <p>(นางวิริย ประสาทเขตต์การ)                  ผู้จัดการสำนักงานประปาเขตประเวศฯ</p> <p>ส่วนสำรวจและออกแบบ                  โทรศัพท์ 0 2331 0675                  โทรสาร 0 2331 5740</p> <p>"ดำรงธรรมนำไทยใสสะอาด"</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**3.8 ระบบไฟฟ้า**  
**จะจัดให้มีไฟฟ้าในที่ดินจัดสรร โดยจะทำการปักเสาพาดสายที่ดินจัดสรรทุกแปลง หรือระบบไฟฟ้าสองเสาภายในโครงการ โดยจะให้การไฟฟ้านครหลวงเป็นผู้ดำเนินการ**

ระบบประปา และระบบไฟฟ้า ที่อธิบายในโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน มีรายละเอียดหน่วยงานที่ให้บริการตามที่ได้รับเอกสารรับรองการให้บริการจากหน่วยงาน (ศึกษารูปแบบเอกสารรับรองการให้บริการจ่ายกระแสไฟฟ้า และเอกสารการให้บริการน้ำประปาได้ต่อไป)

ที่มา: บริษัท กัลปพฤกษ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด, 2553

ภาพที่ 4-63 แสดงรูปแบบเอกสารโครงการ และวิธีการจัดสรรที่ดิน (หน้า 5)



ที่มา: บริษัท กัลปพฤกษ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด, 2553

ภาพที่ 4-64 แสดงรูปแบบเอกสารโครงการ และวิธีการจัดสรรที่ดิน (หน้า 6)

ให้ระบุว่าจะดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะให้  
อยู่ในสภาพเดิมเป็นเวลา 1 ปี นับตั้งแต่ได้จัดทำเสร็จ

วันที่ 24.08.2553  
วันที่ 24.08.2553

**8. การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค**  
บริษัทฯ จะดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามที่ได้จัดทำขึ้น ให้ใช้งานได้ตาม  
ปกติเป็นเวลา 1 ปี นับแต่วันที่ได้จัดทำสาธารณูปโภคเสร็จเรียบร้อยแล้วทั้งโครงการ ตามมาตรา 23(5) แห่งพระราช  
บัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 หลังจากนั้นบริษัทฯ จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามที่  
ได้จัดทำขึ้น ให้ใช้งานได้ตามปกติ จนกว่าผู้ซื้อดินจัดสรร จะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

**9. ราคาขายและเงื่อนไขการผ่อนชำระ**  
บริษัทฯ จะจำหน่ายที่ดินพร้อมไป **อธิบายรายละเอียดการจำหน่ายและชำระราคา**  
ขึ้นไป โดยทำสัญญาจองขั้นต่ำ 50,000.00 บาท ต่อแปลง ทั้งนี้ราคาดังกล่าวอาจเพิ่มขึ้นหรือลดลงได้ตามความ  
เหมาะสมกับสภาพสภาวะเศรษฐกิจ

**10. กำหนดเวลาดำเนินการ**  
บริษัทฯ จะเริ่มดำเนินการ **ให้ระบุว่า จะดำเนินการตามโครงการ เมื่อได้รับ  
อนุญาตให้แล้วเสร็จภายใน 4 ปี นับจากได้รับอนุญาต**  
โครงการแล้วเสร็จในระยะเวลาประมาณ 4 ปี นับจากวันที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน

**11. สัญญาจะซื้อจะขาย**  
บริษัทฯ จะ **ระบุว่าจะใช้สัญญาจะซื้อจะขายแบบมาตรฐาน  
ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง**

ผู้ซื้อ.....ผู้ขออนุญาตฯ  
(นายพร สุนทรจิตต์เจริญ)  
กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม

แนบผังโครงการจัดสรรที่ดินฉบับนี้ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร  
พิจารณาในการประชุมครั้งที่ 9 / 2553 เมื่อวันที่ 16 กันยายน 2553  
มีมติเห็นชอบให้ทำการจัดสรรที่ดินได้ และได้ออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรร  
ที่ดินแล้ว เลขที่ 142 / 2553 ออกให้ ณ วันที่ 1 ตุลาคม 2553

(นายธนุ ทิมพกรณ์)  
ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์  
กรรมการและเลขานุการ  
คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

ที่มา: บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน), 2553



ที่มา: บริษัท กัลปพฤกษ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด, 2553

ภาพที่ 4-66 แสดงรูปแบบเอกสารโครงการ และวิธีการจัดสรรที่ดิน (หน้า 8)

**LAND & HOUSES**  
 Land & Houses Public Company Limited  
 112 House Lumpini Building, 31-38th Fl.,  
 South Sathorn Road, Sathorn, Bangkok 10120  
 Tel. 0 2346 8800 Fax 0 2330 4133

**ประมาณค่าใช้จ่ายในการให้บริการสาธารณะ โครงการ ซีทพาร์ค - รามอินทรา วงแหวน 2**

รายละเอียดค่าบริการสาธารณะ	ราคาต่อหน่วย (บาท)	จำนวน	หน่วย	จำนวนเงิน ทั้งสิ้น (บาท)
1. ค่าบริการรักษาความปลอดภัย (2 ชุด 24 ชั่วโมง) - ค่ายรักษา ปรก. คนละ 16,000 บาท - ค่ายรักษา ปรก. คนละ 13,500 บาท - ค่าบำรุงรักษา TV วงจรปิด ภายในโครงการ - ค่าบำรุงรักษา TV วงจรปิด ภายในโครงการ	16,000.00 13,500.00 5,500.00	2 24 1	คน คน ชุด	32,000.00 324,000.00 5,500.00
2. พนักงานยามกวาดถนน คนละ	8,700.00	12	คน	104,400.00
3. ค่าไฟฟ้า			มิเตอร์	99,800.00
4. ค่าจัดเก็บขยะ - ค่าเก็บขยะครัวเรือน 20 ลิตร	40.00	535	ถัง	21,400.00
5. ค่าบริการจัดการ - ผู้จัดการดูแลงานบริการสาธารณะ - เจ้าหน้าที่ดูแลงานบริการสาธารณะ - ค่าโทรศัพท์, เครื่องเขียน, อุปกรณ์ คนง. นำไปรวม	20,000.00 15,000.00 10,000.00	1 2 1	คน คน สำนักงาน	20,000.00 30,000.00 10,000.00
รวมรายจ่ายทั้งสิ้น (บาท)				647,100.00
ที่ดินที่จัดจำหน่าย (ตารางวา)				30,621.00
เฉลี่ยค่าบริการสาธารณะต่อที่ดินที่จัดจำหน่าย ตารางวาละ (บาท)				21.13
จัดเก็บค่าบริการสาธารณะ คิดเป็นไปจนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ตารางวาละ (บาท)				22.00

ค่าให้บริการโยธาและสะพานที่ จัดเก็บจากผู้ซื้อบริการ ในอัตราไร่ละ 100 บาท คิด คน

หมายเหตุ	ที่ดินที่จัดจำหน่ายทั้งหมด	30,621.00 ตารางวา
	จัดเก็บ ค่าสาธารณูปโภค	22.00 บาท
	รวมเงินค่าบริการสาธารณะ ที่จัดเก็บได้	673,662.00 บาท
	รายจ่ายทั้งสิ้นที่ประมาณการ	647,100.00 บาท
	เงินที่คืนจากการประมาณการ	26,562.00 บาท (เฉลี่ยต่อแปลง 49.65 บาท)

ให้แสดงประมาณค่าใช้จ่ายในการให้บริการสาธารณะ ให้ครบถ้วน

ที่มา: บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน), 2553

รูปแบบของโครงการ และวิธีการจัดสรรที่ดิน ที่คณะกรรมการฯ ใช้พิจารณา<sup>93</sup> มีรายละเอียดดังนี้

1. เป็นเอกสารที่ผู้ยื่นฯ จัดทำขึ้น อธิบายการโครงการ และวิธีการจัดสรรครบถ้วน ทั้ง 11 หัวข้อ ได้แก่ 1) ที่ดินขออนุญาตจัดสรร 2) รายละเอียดพื้นที่จัดสรร 3) การปรับปรุงที่ดิน 4) การจัดทำมีสาธารณูปโภค 5) วิธีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรและชำระราคา 6) ประมาณค่าใช้จ่ายในการจัดทำสาธารณูปโภค 7) ระยะเวลาดำเนินการ 8) การจัดทำให้มีบริการสาธารณะ 9) การค้าประกันสาธารณูปโภค 10) สัญญาจะซื้อจะขาย และ 12) แผนงานโครงการและระยะเวลาการจัดเก็บค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

2. ข้อความ รายละเอียดตรงตามเอกสาร หรือหลักฐานอื่นที่ยื่นประกอบ

3. มีการลงนาม และประทับตรา โดยผู้มีอำนาจลงนามถูกต้อง

<sup>93</sup> สัมภาษณ์ ธนู ทิมพรรณ, อ้างแล้ว

4.มีชื่อ และที่ตั้งของผู้จัดทำโครงการ

5.มีชื่อ และที่ตั้ง ของผู้รับภาระงานที่ดินของโครงการ (ถ้ามี)

#### 4.3.4 แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร

ในประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ได้กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรไว้ได้โดยกำหนดแบบของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรไว้ โดยมีมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินที่จัดสรรไว้คือ

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (เฉพาะที่ดิน) ให้ใช้ตามแบบ ก

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (มีสิ่งปลูกสร้าง) ให้ใช้ตามแบบ ข

ภาพที่ 4-67 แสดงรูปแบบแบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรแบบ ก

เป็นแบบตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดเท่านั้น

สัญญาเลขที่.....

**สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (เฉพาะที่ดิน)**

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น ณ.....

วันที่.....พ.ศ.....ระหว่าง.....อายุ.....ปี

สัญญาที่.....ที่อยู่ที่ตั้งสำนักงาน เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....

หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

โทรศัพท์.....โดย.....ผู้อำนวยการกระทำการแทน ปราบกฏตามเอกสารผนวก 1

ชื่อสำนักงานจัดสรรที่ดิน.....โครงการ.....

ที่ตั้งเลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้จะขาย" ฝ่ายหนึ่ง กับ.....อายุ.....ปี

สัญญาที่.....ที่อยู่ที่ตั้งสำนักงาน เลขที่.....ตรอก/ซอย.....อำเภอ/เขต.....

ถนน.....หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....

จังหวัด.....โทรศัพท์..... ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้จะซื้อ" อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1 คำรับรองของผู้จะขาย

ผู้จะขายรับรองว่าผู้จะขายเป็นผู้จัดสรรที่ดิน โครงการ.....

ตั้งอยู่ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

โดยได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ตามใบอนุญาตเลขที่.....

ลงวันที่.....เอกสารผนวก 2

รายละเอียดแผนผังและที่ตั้งโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน เอกสารผนวก 3

ข้อ 2 ข้อตกลงจะซื้อจะขาย

ผู้จะขายตกลงจะขายและผู้จะซื้อตกลงจะซื้อที่ดินในบริเวณโครงการจัดสรรที่ดิน ตามสัญญา

จำนวน.....แปลง เป็นที่ดินแปลง.....

.....งาน.....

จัดสรรที่ดิน เอกสารผนวก 3

**ลงนามรับรองความถูกต้องของเอกสาร**



ที่มา: บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน), 2553

ภาพที่ 4-68 แสดงรูปแบบแบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรแบบ ข

เป็นแบบตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

สัญญาเลขที่..... แบบ ข

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (มีสิ่งปลูกสร้าง)

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้น ณ.....

วันที่..... พ.ศ..... ระหว่าง..... อายุ..... ปี

สัญชาติ..... ที่อยู่ที่ตั้งสำนักงาน เลขที่..... ต.รอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด.....

โทรศัพท์..... โดย..... ผู้มีอำนาจกระทำการแทน ปรากฏตามเอกสารผนวก 1

ชื่อสำนักงานจัดสรรที่ดิน..... โครงการ.....

ที่ตั้งเลขที่..... ต.รอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... โทรศัพท์.....

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้จะขาย" ฝ่ายหนึ่ง กับ..... อายุ..... ปี

สัญชาติ..... ที่อยู่ที่ตั้งสำนักงาน เลขที่..... ต.รอก/ซอย.....

ถนน..... หมู่ที่..... ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต.....

จังหวัด..... โทรศัพท์..... ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้จะซื้อ" อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันโดยมีข้อความดังต่อไปนี้

ข้อ 1 คำรับรองของผู้จะขาย

ผู้จะขายรับรองว่าผู้จะขาย เป็นผู้จัดสรรที่ดินโครงการ.....

ตั้งอยู่ต.รอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด.....

โดยได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ตามใบอนุญาตเลขที่.....

ลงวันที่..... เอกสารผนวก 2

รายละเอียดแผนผังและที่ตั้งโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน เอกสารผนวก 3

ข้อ 2 ข้อตกลงจะซื้อจะขาย

ผู้จะขายตกลงจะขาย และผู้จะซื้อ.....

ที่ดินตามสัญญานี้ จำนวน..... แปลง.....

..... งาน..... ตารางวา.....

ที่ดิน เอกสารผนวก 3 และสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารแบบ..... จำนวน..... รายละเอียดความ.....

แผนผังบริเวณแบบแปลนการก่อสร้าง และรายการวัสดุประกอบแบบแปลนการก่อสร้าง เอกสารผนวก 4

ลงนามรับรองความถูกต้องของเอกสาร



ที่มา: บริษัท พกษา เรียลเอสเตท จำกัด (มหาชน), 2553

รูปแบบของแบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร ที่คณะกรรมการฯ

ใช้พิจารณา<sup>94</sup> มีรายละเอียดดังนี้

1.เป็นแบบสัญญามาตรฐานที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เป็นผู้กำหนดเท่านั้น

<sup>94</sup> สัมภาษณ์ ธนู พิมพรรณ, อ้างแล้ว

2. ให้รับรองสำเนาในแบบสัญญามาตรฐานของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางทุกหน้า

#### 4.3.5 หนังสือคำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ และคำประกันการดูแลรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ

ในมาตรา 23 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน กำหนดเอกสารที่ผู้จัดทำโครงการได้ทำการคำประกันกับสถาบันการเงิน โดยหนังสือคำประกันแบ่งออกเป็นสองกรณี คือ กรณีที่โครงการยังไม่ได้จัดทำสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะให้ทำหนังสือคำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะจากสถาบันทางการเงิน สำหรับกรณีที่จัดทำเสร็จแล้วให้ทำหนังสือคำประกันการดูแลรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ

ภาพที่ 4-69 แสดงรูปแบบเอกสารคำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ

**CIMB THAI**  
ซีไอเอ็มบี ไทย

หนังสือสัญญาคำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน  
หนังสือคำประกันเลขที่ 343/2554/950/950 วันที่ 4 เดือน กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2554

เป็นธนาคาร หรือสถาบันการเงินที่ได้รับอนุญาตแล้ว

ข้าพเจ้า นายสมชาย ใจดี (นามสกุล ใจดี) ซึ่งต่อไปจะเรียกว่า "ผู้จัดสรรที่ดิน" ได้ยื่นคำขอจัดสรรที่ดินโครงการ "ชัยพฤกษ์-รามอินทรา วังเหนือ 2" ตามโฉนดที่ดินเลขที่ 1838, 454, หน้าสำรวจ 337, 454 เลขที่ที่ดิน 425, 454 ตำบลบางชัน อำเภอมีนบุรี (เมือง) จังหวัดกรุงเทพมหานคร ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปจะเรียกว่า "คณะกรรมการ" โดยผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ต้องจัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดินในที่ดินจัดสรรดังกล่าว ตามแผนผังโครงการและกำหนดเวลาที่ได้รับอนุญาตนี้

ข้าพเจ้ายินยอมผูกพันตนเป็นผู้ประกันผู้จัดสรรที่ดินต่อคณะกรรมการในหน้าที่ที่จะต้องจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดินจัดสรรตามแผนผังโครงการนี้

ข้อ 1 หากผู้จัดสรรที่ดินไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดินในแล้วเสร็จตามแผนผังโครงการ และกำหนดเวลาที่ได้รับอนุญาตไว้ หรือมีกรณีอื่นใดที่จะไม่แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาที่ได้รับอนุญาต ข้าพเจ้ายินยอมชำระเงินในกำหนดกรรมการ เป็นจำนวน 60,218,500.-บาท (หกสิบห้าแสนแปดหมื่นหนึ่งแปดพันห้าร้อยบาทถ้วน) ภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนดเพื่อคณะกรรมการจะได้ใช้เงินจำนวนดังกล่าว ในการดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดินในแล้วเสร็จตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต

ข้อ 2 หากคณะกรรมการอนุญาตให้ข้าพเจ้าเป็นผู้ดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงที่ดินแทนการเรียกให้ชำระเงิน ข้าพเจ้ายินยอมรับผิดชอบในการจัดทำแล้วเสร็จภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนด และหากข้าพเจ้าไม่เริ่มทำการภายในเวลาที่กำหนดหรือไม่ทำให้แล้วเสร็จภายในกำหนด ให้นำคณะกรรมการมีอำนาจเรียกให้ข้าพเจ้าชำระเงินตามจำนวนในข้อ 2 ได้

ข้อ 3 คณะกรรมการก่อนเวลาในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินจะตั้งข้อกำหนดข้อ 1 โดยจะได้แจ้งหรือมีได้แจ้งให้ข้าพเจ้าทราบตาม ข้าพเจ้ายินยอมให้ถือว่าได้ตกลงในกำหนดเวลานี้ด้วยทุกประการ

ข้อ 4 ข้าพเจ้าจะไม่ฟ้องกรรมการที่ประกันหรือทำให้เสื่อมประโยชน์หรือทำให้ได้ปฏิบัติหน้าที่แล้วเสร็จแล้วในระหว่างเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามข้อ 1 อยู่นี้

ในกรณีผู้จัดสรรที่ดินตาย ไม่ว่าจะผู้จัดสรรที่ดินหรือทายาทผู้รับโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินต่อไปหรือไม่ก็ตาม ข้าพเจ้ายังคงเป็นผู้ประกันตามสัญญาต่อไป

ข้อ 5 สัญญาฉบับนี้ใช้ได้ตั้งแต่วันที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ได้ออกใบอนุญาตให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นต้นไป

เพื่อ ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)  
(ลงชื่อ) \_\_\_\_\_ ผู้ประกัน  
(นามสกุล ใจดี) (นามสกุล ใจดี)  
(ประทับ) \_\_\_\_\_  
(ลงชื่อ) \_\_\_\_\_ พยาน  
(นางสาวดวงใจ สุขอารมณ์)

ผู้มีอำนาจลงนามถูกต้อง

No. 0051166

SUPPIS ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) 44 ถนนสีลม แขวงสุริยวงษ์ เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทร. 0-2638-8000, 0-2624-7000 โทรสาร 0-2633-9026  
CIMB THAI BANK PUBLIC COMPANY LIMITED 44 LANGSUAN ROAD, LUMPINI, PATUMWAN, BANGKOK 10330 TEL. 0-2638-8000, 0-2624-7000 FAX: 0-2633-9026  
พ.ร.บ.ธนาคารแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2511 (ฉบับแก้ไขเพิ่มเติม) 1/17537/02/28

มีรูปแบบของข้อความตามประกาศกรมที่ดิน

ที่มา: บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน), 2553

ภาพที่ 4-70 แสดงรูปแบบเอกสารคำประกันการบำรุงสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ

เป็นธนาคาร หรือสถาบันการเงินที่ได้รับอนุญาต

**CIMB THAI**  
ซีไอเอ็มบี ไทย  
หนังสือสัญญาคำประกันการบำรุงสาธารณูปโภค

เลขที่สัญญา 344/2554/950950 วันที่ 4 เดือน กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2554

ข้าพเจ้า ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) สำนักงานตั้งอยู่ที่ 44 ถนนสีลม แขวงสุริยวงค์ เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร โดยนางสาววราณี สุชาธรรม และนายณรงค์ เจริญแพทย์ ขอทำสัญญากับท่านนี้เพื่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร มีข้อความดังนี้

ข้อ 1 ตามที่บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "ผู้จัดสรรที่ดิน" ได้ยื่นคำขอจัดสรรที่ดินโครงการ "ชัยพฤกษ์-รามอินทรา รวมหมด 2" ตำบลในเขตที่ดินเลขที่ 1838, 489 ทน.รังสิตราว 337, 489 เลขที่ดิน 426, 489 ตำบลบางชัน, อำเภออินทบุรี (เมือง) จังหวัดกรุงเทพมหานคร จุดคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า "คณะกรรมการ" โดยผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตให้โครงการดังกล่าวได้จัดทำขึ้น และจะกระทำโดยเป็นเหตุไปปะโยชน์แห่งการจ่ายผลตอบแทนหรือเสียมความเสียหายมิได้

ข้าพเจ้าขอผูกพันและเป็นผู้รับประกันผู้จัดสรรที่ดินต่อคณะกรรมการในหน้าที่ที่จะต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดทำขึ้น และอยู่ภายใต้ความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามความในวรรคหนึ่ง

ข้อ 2 หากผู้จัดสรรที่ดินไม่ปฏิบัติตามการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตไว้ ข้าพเจ้ายินยอมชำระเงินให้แก่คณะกรรมการ เป็นจำนวน 2,076,500- บาท (สองล้านเจ็ดหมื่นหกพันห้าร้อยบาทถ้วน) ภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนดเพื่อคณะกรรมการจะได้ใช้เงินจำนวนดังกล่าวในการดำเนินการจัดให้มีการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต

ข้อ 3 หากคณะกรรมการมอบหมายให้ข้าพเจ้าเป็นผู้ดำเนินการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค แทนการเรียกให้ชำระเงิน ข้าพเจ้ายินยอมที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนด และหากข้าพเจ้าไม่ดำเนินการดังกล่าวให้คณะกรรมการมีอำนาจเรียกให้ข้าพเจ้าชำระเงินตามจำนวนข้อ 2 ได้

ข้อ 4 หากคณะกรรมการอนุญาตในการปฏิบัติหน้าที่ที่ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องทำตามข้อ 1 โดยจะแจ้งหรือมิได้แจ้งให้ข้าพเจ้าทราบก็ตาม ข้าพเจ้ายินยอมให้ถือว่าได้ตกลงในการมอบอำนาจดังกล่าวไป

ข้อ 5 ข้าพเจ้าจะไม่คัดค้านการที่บริษัทหรือทำไปเสียผลประโยชน์ หรือถือว่าได้ปฏิบัติหน้าที่เสร็จสิ้นแล้วในระหว่างเวลา

ผู้จัดสรรที่ดินมีชื่ออยู่ในกรณีผู้จัดสรรที่ดินตาม

ข้าพเจ้ายินยอมเป็นผู้รับประกันความผิด

ข้อ 6 สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันขึ้นชื่อ

ผู้มีอำนาจลงนามถูกต้อง

เพื่อ ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)  
(ลงชื่อ) *[Signature]* ผู้รับประกัน  
(นางสาววราณี สุชาธรรม) (นายณรงค์ เจริญแพทย์)  
(ลงชื่อ) *[Signature]* พยาน  
(นางสาวปัทมา สุชาธรรม) พยาน  
(ลงชื่อ) *[Signature]* พยาน  
(นายสารพิม ชูสีภักดิ์)

No. 0051168

SIAMTHAI CIMB THAI BANK PUBLIC COMPANY LIMITED 44 LANGSUKAN ROAD, LUMPUR, THAILAND 10330 TEL: 0-2628-8000, 0-2626-7000 FAX: 0-2623-9026

มีรูปแบบของข้อความตามประกาศกรมที่ดิน

ที่มา: (บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน), 2553)

รูปแบบของหนังสือคำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ และหนังสือคำประกันการดูแลรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ ที่คณะกรรมการใช้พิจารณา<sup>95</sup> มีรายละเอียดดังนี้

1. ใช้ข้อความตามที่ประกาศกรมที่ดิน ณ วันที่ 9 สิงหาคม 2546 และมีชื่อผู้จัดสรรถูกต้อง
2. เป็นธนาคาร หรือสถาบันการเงินผู้รับประกัน ที่ได้รับอนุญาตตามประกาศของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางแล้วเท่านั้น

<sup>95</sup> สัมภาษณ์ ธนู พิมพรรณ, อ้างแล้ว

3.จำนวนเงินที่ค้ำประกันไม่น้อยกว่าที่กฎหมายกำหนด

4.ลงนามโดยผู้มีอำนาจถูกต้อง

#### 4.4 รูปแบบเอกสารอื่น ที่คณะกรรมการใช้ในการอนุญาตจัดสรรที่ดิน

นอกเหนือจากรูปแบบของเอกสารที่จำเป็นที่จะต้องจัดเตรียม ในมาตรา 23 แล้วผู้ยื่นฯ ยังมีความเป็นที่จะต้องจัดเตรียมเอกสารอื่นอีก 16 รายการ ซึ่งมีความจำเป็นจะต้องใช้ยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน เนื่องจากเอกสารเหล่านี้ มีกฎหมายกำหนดให้ผู้ยื่นฯ ต้องแสดงเพื่อรับรอง หรือยืนยันความถูกต้องก่อนที่จะได้รับอนุญาตให้สามารถทำการจัดสรรที่ดินได้ เอกสารเหล่านี้สามารถแบ่งออกได้เป็น 9 รายการเป็นเอกสารเพิ่มเติมตามข้อกำหนดเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การจัดทำโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน อันได้แก่ เอกสารตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดิน รายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม เอกสารรับรองการจัดตั้งโรงเรียนอนุบาล เอกสารรับรองการอนุญาตเพื่อถมทาง เอกสารรับรองการอนุญาตระบายน้ำ เอกสารรับรองการเก็บขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล เอกสารรับรองทางสาธารณะ เอกสารรับรองการปรับปรุงทาง และเอกสารอนุญาตก่อสร้างสะพาน

และนอกจากนี้ยังมีเอกสารอื่นอีก 7 รายการ เป็นเอกสารที่คณะกรรมการมีอำนาจเรียกหนังสือหรือเอกสารเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ประกอบไปด้วย เอกสารรับรองการจ่ายกระแสไฟฟ้า เอกสารรับรองการให้บริการน้ำประปา เอกสารหลักฐานการโอนที่ดินเป็นที่สาธารณะประโยชน์ โฉนดที่ดินภาระจำยอม สัญญาจำนองที่ดิน เอกสารรับรองวงเงินค้ำประกันไม่เพียงพอ และเอกสารยินยอมอนุญาตแก้ไขแผนผังโครงการและรายการเฉลี่ยหนี้ใหม่

##### 4.4.1 เอกสารตรวจสอบผังเมืองถือเป็นที่ดิน

เอกสารตรวจสอบผังเมืองถือเป็นที่ดินเป็นเอกสารแรกที่จะแสดงความสามารถในการจัดทำโครงการ เพื่อกำหนดขอบเขต แต่ละประเภทในการก่อสร้างโครงการ โดยรูปแบบของเอกสารที่คณะกรรมการใช้พิจารณามีดังนี้

ภาพที่ 4-71 แสดงรูปแบบเอกสารรับรองการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดิน

ออกโดยสำนักผังเมือง

ที่ กท ๑๖๖/๓๓๒

สำนักผังเมือง  
๔๔ ถนนวิภาวดีรังสิต เขตจตุจักร กทม. ๑๐๑๐๐

๑๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓

เรื่อง ตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดิน

เรียน กรรมการบริษัท แลนด์  
อ้างถึง หนังสือบริษัท ที่ ออก

มีเลขโฉนด ที่ตั้งตรงตามที่ขออนุญาต

ที่ ส่งมาด้วย สำนักกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร ๒๕๕๕

ตามที่ส่งมาด้วย สำนักผังเมืองขอเรียนว่า

๑. ที่ดินบริเวณดังกล่าว ตามกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๕ อยู่ในที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยหนาแน่นน้อย ที่ดินประเภท ๒.๓-๓๒ (สีเหลือง) ให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว ห้องแถว หรือตึกแถว ฯลฯ สำหรับการให้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอื่น ให้ใช้ได้ไม่เกินร้อยละสิบของที่ดินประเภทนี้ในแต่ละบริเวณ และห้ามใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์ที่กำหนด ๒๑ ประเภท ทั้งนี้การใช้ประโยชน์ที่ดินที่ไม่ใช่เพื่อการอยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ให้มีอัตราส่วนพื้นที่อาคารรวมต่อพื้นที่ดินไม่เกิน ๒.๕:๑ และมีอัตราส่วนพื้นที่ว่างต่อพื้นที่อาคารรวมไม่น้อยกว่าร้อยละสิบสองจุดห้า รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

๒. การใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการพาณิชย์ที่ดินในบริเวณดังกล่าว ถือเป็นกิจการอื่นที่ตามมาตรา ๒๑๖ แห่งพระราชบัญญัติผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๕ ซึ่งต้องปฏิบัติตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องด้วย โดยการใช้ประโยชน์ที่ดินประเภทนี้ริมแหล่งน้ำสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า ๑๐ เมตร ให้มีที่ว่างเพื่อปลูกต้นไม้ตามแนวขนานกับเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า ๓ เมตร แต่สำหรับแหล่งน้ำสาธารณะที่มีความกว้างตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป ให้มีที่ว่างเพื่อปลูกต้นไม้ตามแนวขนานกับเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า ๖ เมตร เว้นแต่เป็นการก่อสร้างเพื่อการคมนาคมขนส่งทางน้ำ การสาธารณูปโภค เช่น รั้วหรือกำแพงและป้ายชุมชน ที่ดินบริเวณ ๒.๓-๓๒ มีพื้นที่เพื่อการบริการอื่นเหลือ จำนวน ๒๕๕.๕๕๕.๕๐ ตารางเมตร

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับ

ระบุให้ใช้ประโยชน์เพื่อกิจการอื่น

กองควบคุมทางผังเมือง  
โทร. ๐ ๒๓๕๔ ๑๒๘๖  
โทรสาร ๐ ๒๓๕๔ ๑๒๘๕

รองผู้อำนวยการสำนักผังเมือง  
ปฏิบัติราชการแทนผู้อำนวยการสำนักผังเมือง

ที่มา: บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน), 2553

รูปแบบของเอกสารรับรองการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดิน ที่คณะกรรมการใช้พิจารณา<sup>96</sup> มีรายละเอียดดังนี้

1. เอกสารออกโดยสำนักผังเมือง (สำหรับโครงการที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร)

<sup>96</sup> สัมภาษณ์ ธนู พิมพรรณ, อ้างแล้ว

2.มีเลขโฉนดที่ดิน ที่ตั้งโครงการที่ขออนุญาตจัดสรร

3.มีข้อความระบุแจ้งที่ตั้งโครงการอยู่ที่ดินประเภทใด สีใด ใช้ประโยชน์เพื่อการใดได้บ้าง และระบุข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน

4.อธิบายการใช้ประโยชน์เพื่อกิจการอื่น

#### 4.4.2 เอกสารรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการจัดสรรที่ดิน

ในพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม ได้กำหนดประเภท และขนาดโครงการ ที่ต้องเสนอรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมของโครงการขนาดใหญ่ ผู้จัดทำโครงการจึงต้องแสดงรายงานผลกระทบต่อคณะกรรมการ

ภาพที่ 4-72 แสดงรูปแบบเอกสารรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการจัดสรรที่ดิน

ออกให้โดยสำนักนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม



ที่ ทล 1009.5/ 6484

สำนักนโยบายและแผน  
ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม  
60/1 ซอยพิบูลวัฒนา 7 ถนนพระรามที่ 6  
กรุงเทพฯ 10400

13 กันยายน 2553

เรื่อง รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการจัดสรรที่ดิน ชัยพฤกษ์-รามอินทรา วงแหวน 2

เรียน กรรมการผู้จัดการบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน)

- อ้างถึง
1. หนังสือ บริษัท ซีเอ็มเอส เอ็นจิเนียริ่ง แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ที่ CMS-EIA-114-NPS-002/2553 ลงวันที่ 10 มิถุนายน 2553
  2. หนังสือ บริษัท ซีเอ็มเอส เอ็นจิเนียริ่ง แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ที่ CMS-EIA-114-NPS-006/2553 ลงวันที่ 10 สิงหาคม 2553
  3. หนังสือ บริษัท ซีเอ็มเอส เอ็นจิเนียริ่ง แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ที่ CMS-EIA-114-NPS-008/2553 ลงวันที่ 20 สิงหาคม 2553

สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม และมาตรการติดตามตรวจสอบคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่โครงการจัดสรรที่ดิน ชัยพฤกษ์-รามอินทรา วงแหวน 2 ของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด

มีระบุชื่อโครงการ ที่ตั้ง ขนาดเนื้อที่โครงการ และแปลงจำหน่าย

สิ่งแวดล้อม  
บริการชุมชน

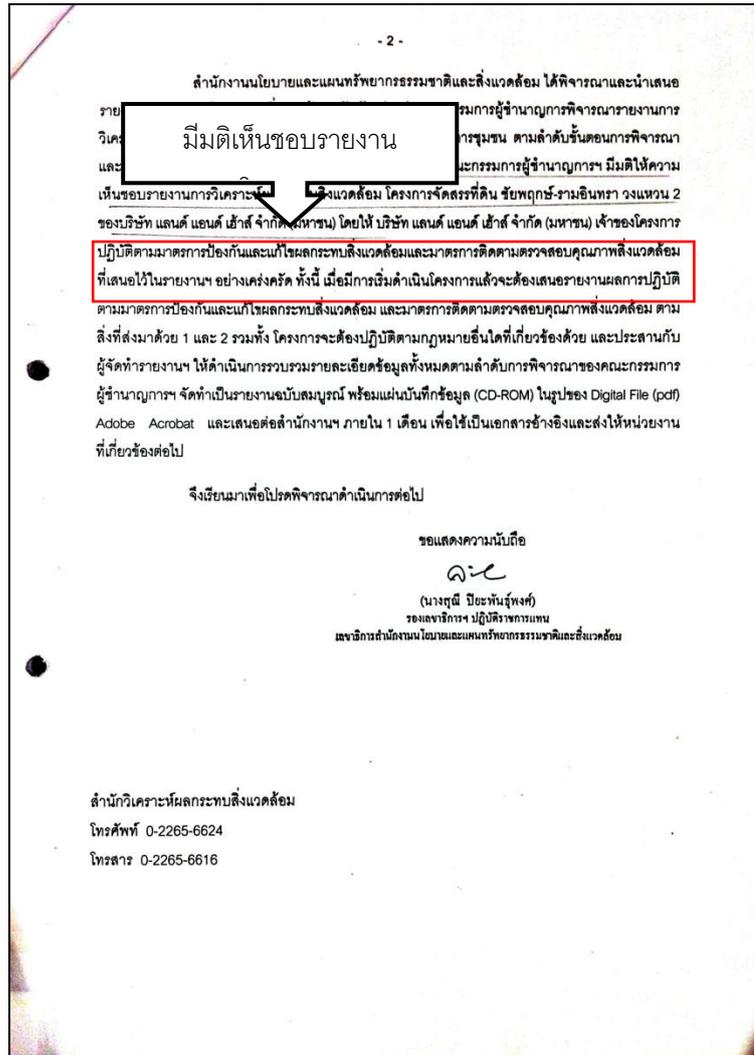
และสถานที่พักตากอากาศ

ตามหนังสือที่อ้างถึง 1 ถึง 3 บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) ได้มอบหมายให้บริษัท ซีเอ็มเอส เอ็นจิเนียริ่ง แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด จัดทำและมอบอำนาจให้เสนอรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการ จัดสรรที่ดิน ชัยพฤกษ์-รามอินทรา วงแหวน 2 ตั้งอยู่ที่ถนนคู่บอน แขวงบางชัน เขตคลองสามวา กรุงเทพมหานคร มีแปลงที่ดิน จำนวน 550 แปลง เนื้อที่ 120-3-57.2 ไร่ ให้สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมดำเนินการตามขั้นตอนการพิจารณารายงาน

สำนักงาน...

ที่มา: บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน), 2553

ภาพที่ 4-73 แสดงรูปแบบรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม (หน้า 2)



ที่มา: บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน), 2553

รูปแบบของเอกสารรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการจัดสรรที่ดิน  
ที่คณะกรรมการใช้พิจารณา<sup>97</sup> มีรายละเอียดดังนี้

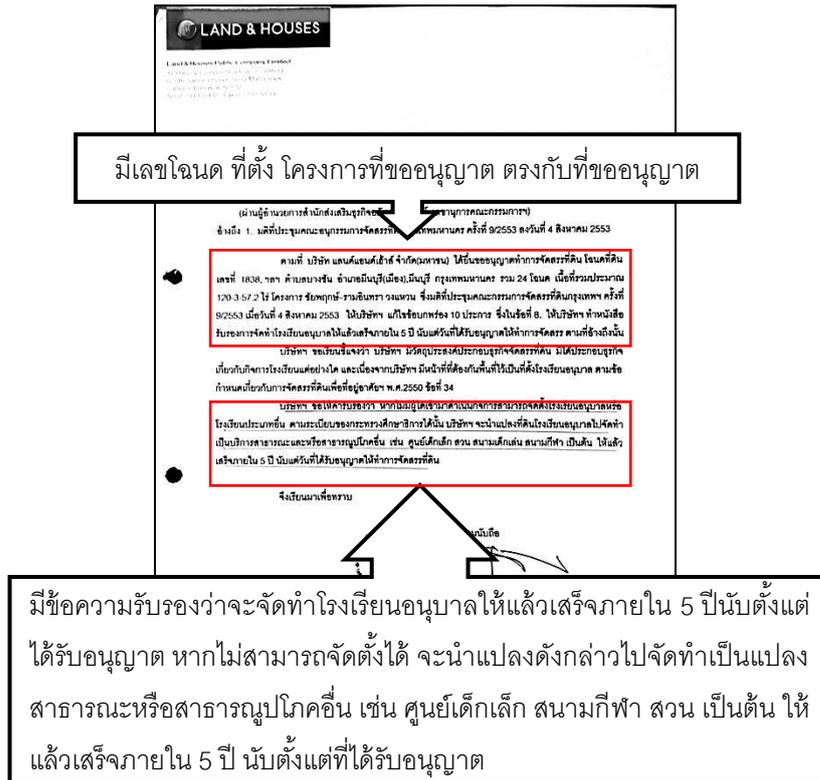
1. เอกสารออกโดยหน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบ
2. มีข้อความระบุว่า เห็นชอบรายงานฯของโครงการ
3. เป็นโครงการเดียวกัน และมีเนื้อที่โครงการ จำนวนแปลงจำหน่ายที่ได้รับเห็นชอบ ตรงตามที่ยื่นขอจัดสรรที่ดิน

<sup>97</sup> สัมภาษณ์ ธนู พิมพรรณ, อ้างแล้ว

### 4.4.3 เอกสารรับรองการจัดตั้งโรงเรียนอนุบาล

กรณีเป็นการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดทำเอกสารรับรองว่าจะตั้งโรงเรียนอนุบาลขึ้นให้แล้วเสร็จภายใน 5 ปีนับตั้งแต่ได้รับอนุญาต

ภาพที่ 4-74 แสดงรูปแบบเอกสารรับรองการจัดตั้งโรงเรียนอนุบาล



ที่มา: บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน), 2553

### รูปแบบเอกสารรับรองการจัดตั้งโรงเรียนอนุบาล ที่คณะกรรมการ

ใช้พิจารณา<sup>98</sup> มีรายละเอียดดังนี้

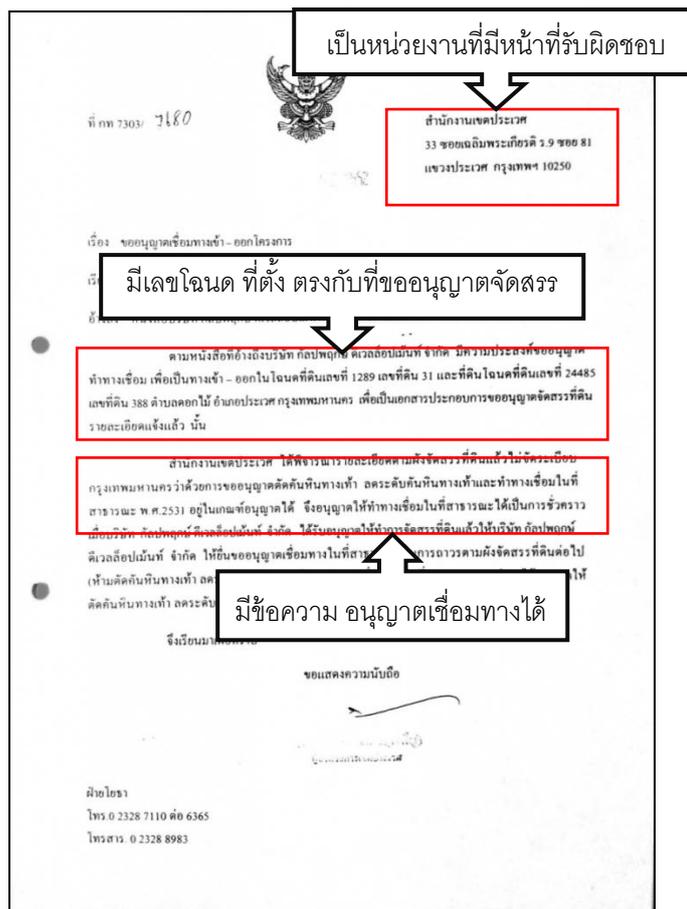
1. ชื่อโครงการ เลขโฉนด ที่ตั้ง ตรงกับโครงการที่ขออนุญาตฯจัดสรรที่ดิน
2. มีข้อความระบุว่า ขอรับรองว่าได้กันพื้นที่เพื่อจัดตั้งเป็นโรงเรียนอนุบาลให้แล้วเสร็จภายใน 5 ปี นับตั้งแต่วันที่ได้รับอนุญาต และระบุเพิ่มว่า หากไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนอนุบาลได้ จะจัดทำสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะอื่น เช่น ศูนย์เด็กเล็ก สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา เป็นต้น แล้วเสร็จภายใน 5 ปี นับตั้งแต่วันที่ได้รับอนุญาต

<sup>98</sup> สัมภาษณ์ ธนู ทิมพรรณ, อ่างแล้ว

#### 4.4.4 เอกสารรับรองการเชื่อมทางจากกรุงเทพมหานคร

ในกรณีที่เส้นทางที่จะใช้ประโยชน์เพื่อการจราจร เป็นเส้นทางที่อยู่ในความรับผิดชอบของกรุงเทพมหานคร ให้แสดงหนังสือรับรองการเชื่อมทางจากกรุงเทพมหานคร

ภาพที่ 4-75 แสดงรูปแบบเอกสารรับรองการอนุญาตเชื่อมทางจากกรุงเทพมหานคร



ที่มา: บริษัท กัลปพฤกษ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด, 2553

รูปแบบของเอกสารรับรองการอนุญาตเชื่อมทางจากกรุงเทพมหานคร ที่คณะกรรมการใช้พิจารณา<sup>99</sup> มีรายละเอียดดังนี้

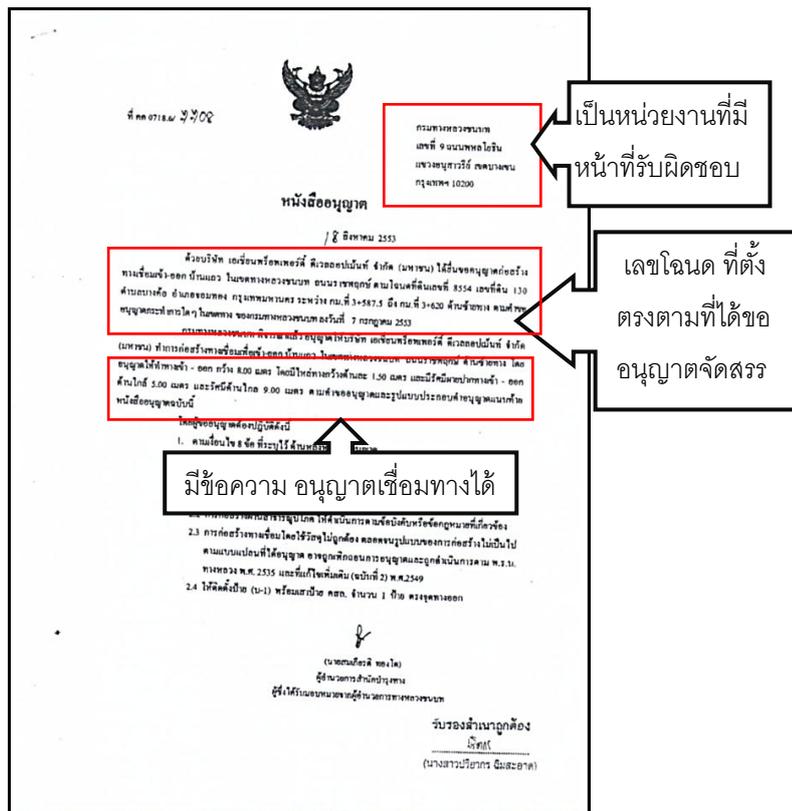
1. เป็นเอกสารที่ออกโดยหน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบดูแลเส้นทางของกรุงเทพมหานคร
2. เลขไอนด์ ที่ตั้ง ตรงกับที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน
3. มีข้อความระบุ อนุญาตทำการเชื่อมต่อได้

<sup>99</sup> สัมภาษณ์ ธนู พิมพรรณ, อ้างแล้ว

#### 4.4.5 เอกสารรับรองการเชื่อมทางจากทางหลวงชนบท

ในกรณีที่ใช้เส้นทางที่จะใช้ประโยชน์เพื่อการจราจร เป็นเส้นทางที่อยู่ในความรับผิดชอบของกรมทางหลวงชนบท ให้แสดงหนังสือรับรองการเชื่อมทางจากกรมทางหลวงชนบท หรือหน่วยงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของกรมทางหลวงชนบท เพื่อยืนยันการได้รับอนุญาตเชื่อมทางหลวงชนบท

ภาพที่ 4-76 แสดงรูปแบบเอกสารรับรองการอนุญาตเชื่อมทางจากกรมทางหลวงชนบท



ที่มา: บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน), 2553

รูปแบบของเอกสารรับรองการอนุญาตเชื่อมทางจากกรมทางหลวงชนบท ที่คณะกรรมการใช้พิจารณา<sup>100</sup> มีรายละเอียดดังนี้

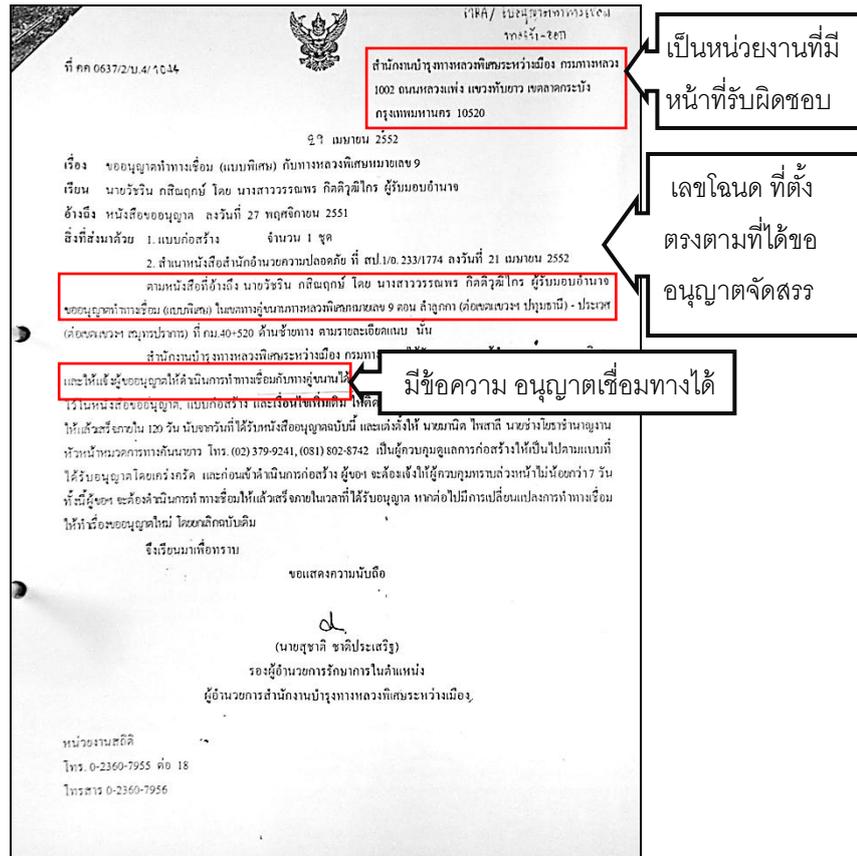
1. เอกสารออกโดยหน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบดูแลเส้นทางของกรมทางหลวงชนบท
2. เลขใบอนุญาต ที่ตั้ง ตรงกับที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน
3. มีข้อความระบุ อนุญาตทำการเชื่อมต่อได้

#### 4.4.6 เอกสารรับรองการเชื่อมทางจากกรมทางหลวง

<sup>100</sup> สัมภาษณ์ ธนู พิมพรรณ, อ้างแล้ว

ในกรณีนี้ที่เส้นทางที่จะใช้ประโยชน์เพื่อการจราจร เป็นเส้นทางที่อยู่ในความรับผิดชอบของกรมทางหลวง ให้แสดงหนังสือรับรองการเชื่อมทางจากกรมทางหลวง หรือหน่วยงานที่อยู่ในความรับผิดชอบของกรมทางหลวง เพื่อยืนยันการได้รับอนุญาตเชื่อมทางหลวง

ภาพที่ 4-77 แสดงรูปแบบเอกสารรับรองการอนุญาตเชื่อมทางจากกรมทางหลวง



ที่มา: บริษัท กัลปพฤกษ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด, 2553

รูปแบบของเอกสารรับรองการอนุญาตเชื่อมทางจากกรมทางหลวง ที่คณะกรรมการใช้พิจารณา<sup>101</sup> มีรายละเอียดดังนี้

1. เป็นเอกสารที่ออกโดยหน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบดูแลเส้นทางของกรมทางหลวง
2. เลขไฉนด ที่ตั้ง ตรงกับที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน
3. มีข้อความระบุ อนุญาตทำการเชื่อมต่อได้

#### 4.4.7 ไฉนดที่ดินภาระจำยอม

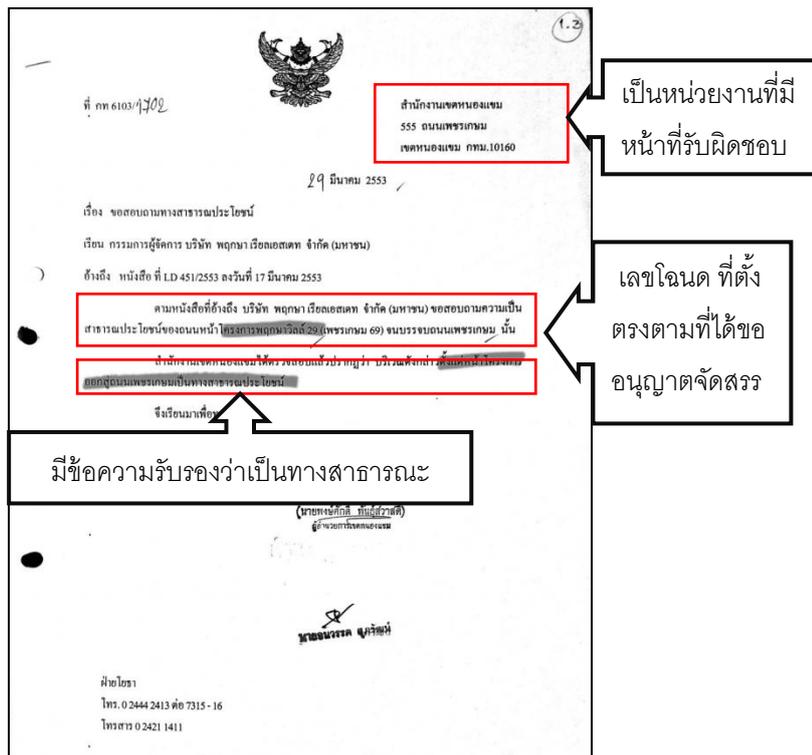
<sup>101</sup> สัมภาษณ์ ธนู พิมพ์ภรณ์, อ้างแล้ว



#### 4.4.8 เอกสารรับรองทางสาธารณะ

ในกรณีที่ผู้ตั้งโครงการที่ปรากฏในผัง แผนที่โฉนด ไม่ได้ระบุว่าเส้นทางที่จะใช้ประโยชน์ เพื่อการจราจรเป็นทางสาธารณะ ให้ผู้ยื่นแสดง เอกสารรับรองการเป็นทางสาธารณะ ที่โครงการใช้เป็นเส้นทางจราจรเข้า - ออกโครงการ ตลอดเส้นทางที่ใช้ประโยชน์

ภาพที่ 4-79 แสดงรูปแบบเอกสารรับรองทางสาธารณะ



ที่มา: บริษัท พุกาษา เรีลเอสเตท จำกัด (มหาชน), 2553

รูปแบบของเอกสารรับรองทางสาธารณะ ที่คณะกรรมการใช้พิจารณา<sup>103</sup> มีรายละเอียดดังนี้

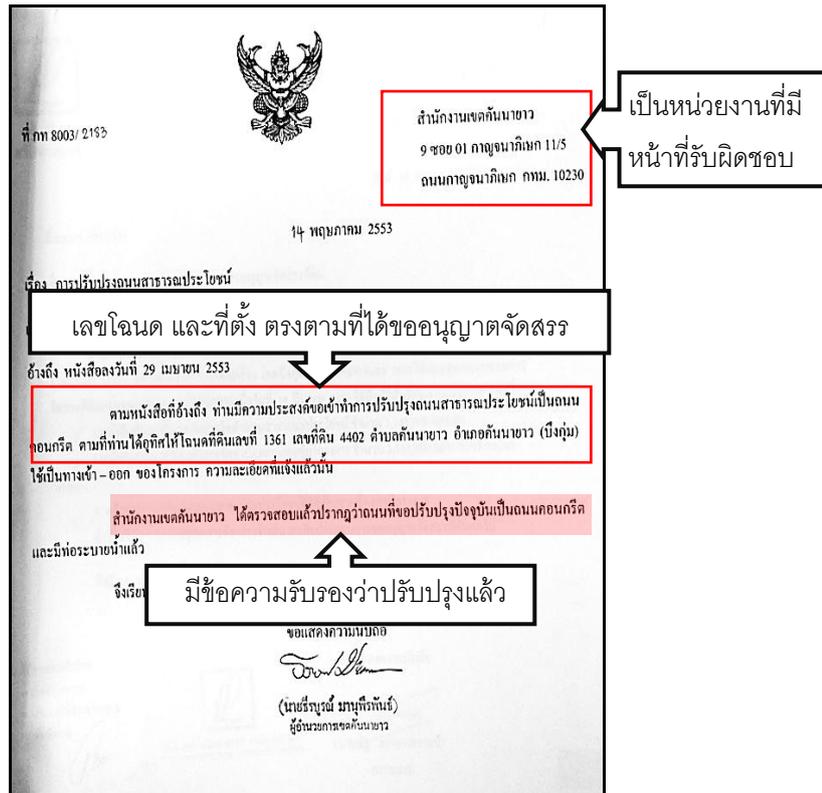
1. เอกสารออกให้โดยหน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบดูแล ในเส้นทางที่โครงการจะใช้เป็นเส้นทางสัญจรเข้า-ออกโครงการ
2. มีข้อความระบุว่า เส้นทางดังกล่าวเป็นเส้นทางสาธารณะ
3. มีข้อความระบุ ความกว้างของเขตทาง

<sup>103</sup> สัมภาษณ์ ธนู พิมพรรณ, อ่างแล้ว

#### 4.4.9 เอกสารรับรองการปรับปรุงถนนสาธารณะ

ในกรณีที่โครงการประสงค์การดำเนินการปรับปรุงถนนสาธารณะหน้าโครงการผู้ยื่นฯ ต้องแสดงหลักฐานการปรับปรุงถนนสาธารณะนั้น

ภาพที่ 4-80 แสดงรูปแบบเอกสารการปรับปรุงถนนสาธารณะ



ที่มา: บริษัท ลลิล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน), 2553

รูปแบบของเอกสารหลักฐานการปรับปรุงถนนสาธารณะ ที่คณะกรรมการ ใช้พิจารณา<sup>104</sup> มีรายละเอียดดังนี้

1. เอกสารออกให้โดยหน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบดูแลถนนสาธารณะเส้นนั้น
2. เลขโฉนด ที่ตั้ง เป็นที่ดินที่ดินที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน
3. รายละเอียดของเอกสาร มีข้อความระบุว่า ได้ทำการตรวจสอบแล้วปรากฏว่าสภาพปัจจุบันเป็นไปตามที่ขอปรับปรุงแล้ว

<sup>104</sup> สัมภาษณ์ ธนู พิมพรรณ, อ้างแล้ว

#### 4.4.10 เอกสารอนุญาตก่อสร้างสะพาน

ในกรณีที่โครงการประสงค์จะสร้างสะพาน เพื่อใช้ประโยชน์ในการเป็นเส้นทางจราจรของโครงการ ต้องแสดงเอกสารรับรองการอนุญาตก่อสร้างสะพานจากหน่วยงานที่รับผิดชอบ

ภาพที่ 4-81 แสดงรูปแบบเอกสารรับรองการอนุญาตก่อสร้างสะพาน

ที่มา: บริษัท พกฤษา เรีลเอสเตท จำกัด (มหาชน), 2553

รูปแบบเอกสารรับรองการอนุญาตก่อสร้างสะพาน ที่คณะกรรมการ ใช้พิจารณา<sup>105</sup> มีรายละเอียดดังนี้

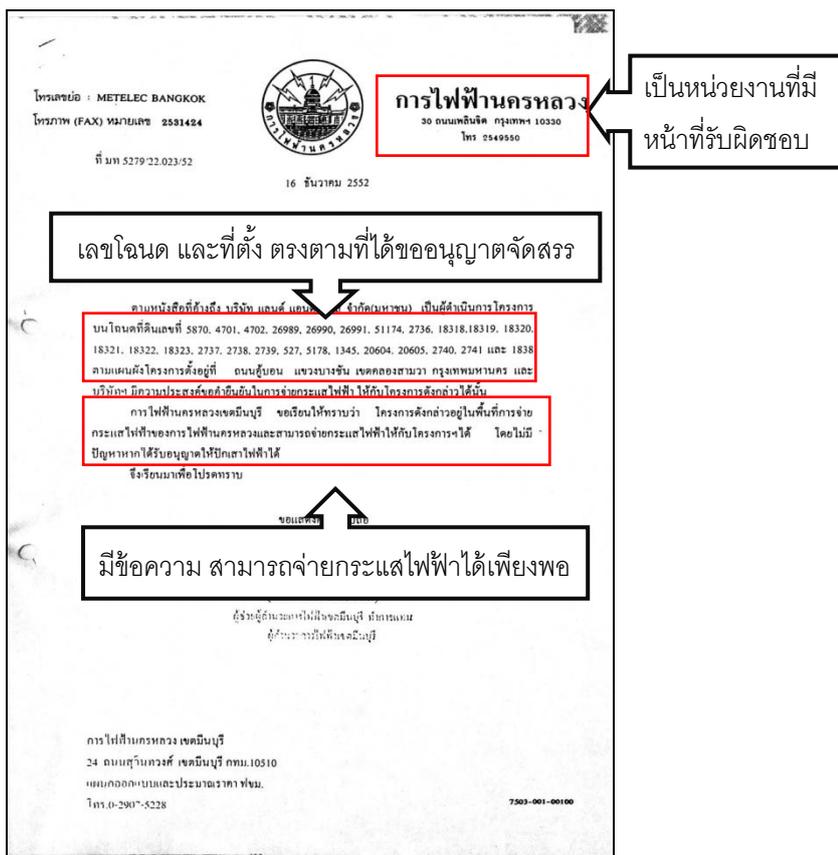
1. เป็นเอกสารที่ออกให้จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
2. รายละเอียดของเอกสาร มีชื่อผู้ได้รับอนุญาต สิ่งที่ได้รับอนุญาตก่อสร้าง ตรงกับผู้ขออนุญาตฯจัดสรรที่ดินแสดงในโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน

<sup>105</sup> สัมภาษณ์ ธนู พิมพกรณ์, อ้างแล้ว

#### 4.4.11 เอกสารรับรองการให้บริการจ่ายกระแสไฟฟ้า

เป็นเอกสารที่หน่วยงานที่ให้บริการจำหน่าย จ่ายกระแสไฟฟ้าให้การรับรองว่าจะสามารถดำเนินการจ่ายกระแสไฟฟ้าให้กับทางโครงการได้อย่างเพียงพอ

ภาพที่ 4-82 แสดงรูปแบบเอกสารรับรองการให้บริการจ่ายกระแสไฟฟ้า



ที่มา: บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน), 2553

รูปแบบของเอกสารรับรองการให้บริการจ่ายกระแสไฟฟ้า ที่คณะกรรมการ ใช้พิจารณา<sup>106</sup> มีรายละเอียดดังนี้

1. เอกสารออกโดยหน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบในพื้นที่ที่โครงการตั้งอยู่
2. เลขโฉนด ที่ตั้ง เป็นที่ดินที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

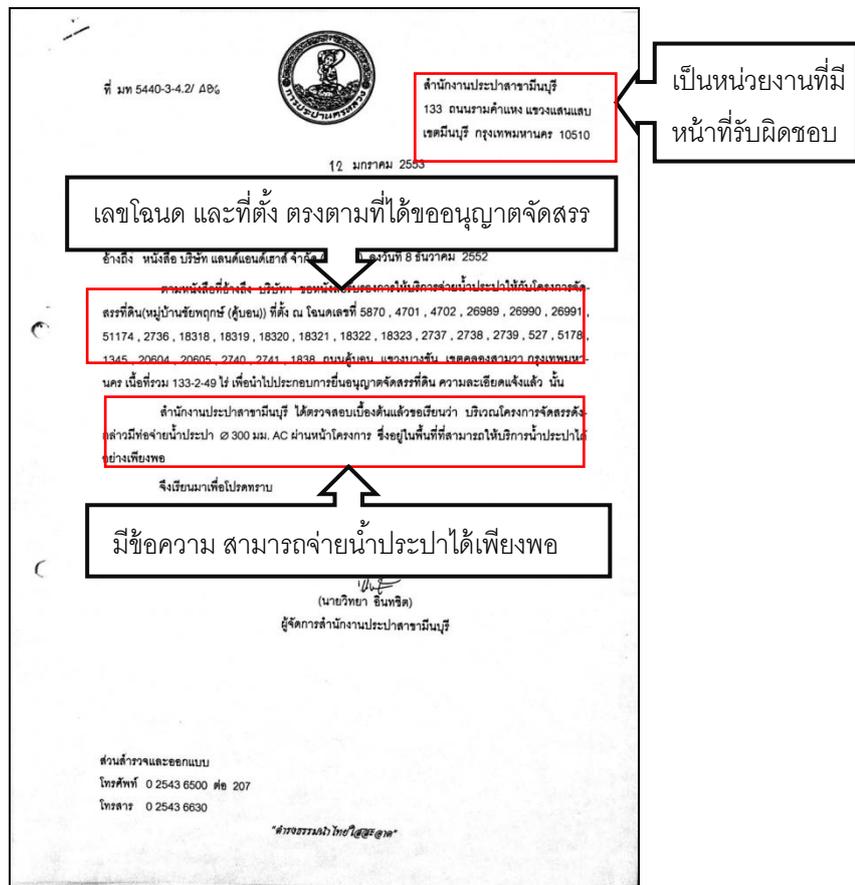
<sup>106</sup> สัมภาษณ์ ธนู พิมพรรณ, อ้างแล้ว

3.มีข้อความระบุว่า สามารถให้บริการจ่ายกระแสไฟฟ้าได้เพียงพอ

#### 4.4.12 เอกสารรับรองการให้บริการน้ำประปา

เป็นเอกสารที่หน่วยงานที่ให้บริการน้ำประปา ให้การรับรองว่าจะสามารถให้บริการน้ำประปาแก่โครงการได้อย่างเพียงพอ

ภาพที่ 4-83 แสดงรูปแบบเอกสารรับรองการให้บริการน้ำประปา



ที่มา: บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน), 2553

รูปแบบของเอกสารรับรองการให้บริการน้ำประปา ที่คณะกรรมการ ใช้พิจารณา<sup>107</sup> มีรายละเอียดดังนี้

- 1.เอกสารออกโดยหน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบในพื้นที่ที่โครงการตั้งอยู่

<sup>107</sup> สัมภาษณ์ ธนู พิมพกรณ์, อ้างแล้ว

2. เลขโฉนด ที่ตั้ง เป็นที่ดินที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน
3. มีข้อความระบุว่า สามารถให้บริการจ่ายน้ำประปาได้เพียงพอ

#### 4.4.13 เอกสารรับรองการโอนเป็นที่สาธารณะประโยชน์

ในกรณีที่โครงการได้ดำเนินการโอนที่ดินเป็นที่สาธารณะ ผู้ยื่นต้องแสดงหลักฐานการโอนที่ดินเป็นที่สาธารณะ

ภาพที่ 4-84 แสดงรูปแบบเอกสารรับรองการโอนเป็นที่สาธารณะประโยชน์

วันที่ 16	โอนเป็นที่	นางสาวชญพร อมฤตวาริน	ทางสาธารณะประโยชน์	เลขที่โฉนดที่ดิน	เลขที่โฉนดที่ดิน	เลขที่โฉนดที่ดิน	เลขที่โฉนดที่ดิน
ธันวาคม	สาธารณ			-	-	30	10
พ.ศ. 2548	ประโยชน์						
		(สำนักงานเขต)					
ระบุโอนเป็นที่สาธารณะประโยชน์							

ที่มา: (ชญพร อมฤตวาริน, 2553)

รูปแบบของเอกสารรับรองการโอนเป็นที่สาธารณะประโยชน์ ที่คณะกรรมการ ใช้พิจารณา<sup>108</sup> มีรายละเอียดดังนี้

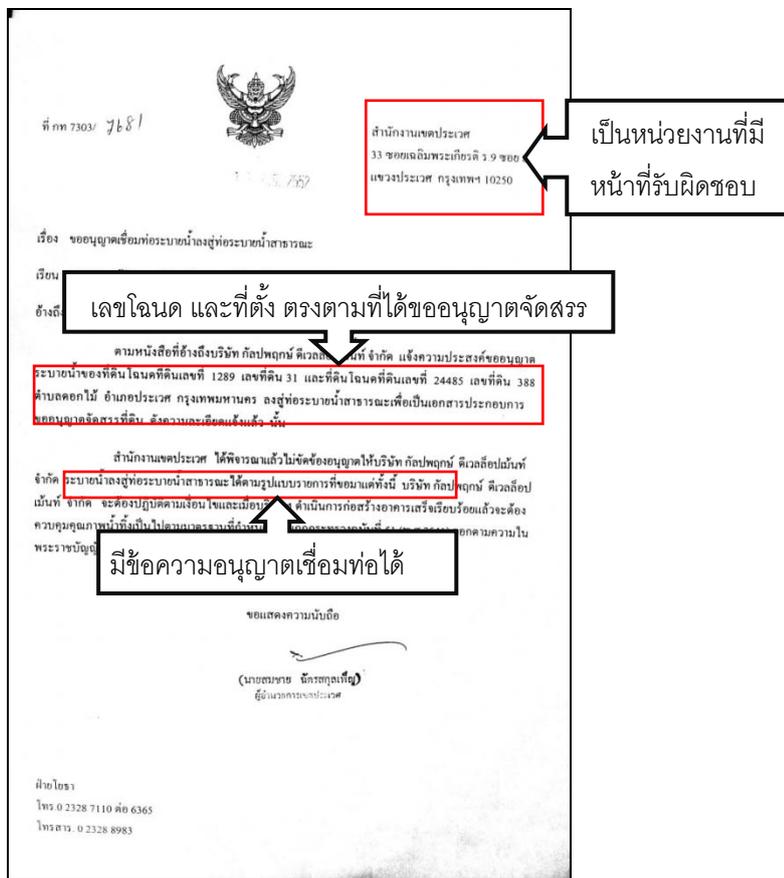
1. เป็นโฉนดที่ดิน
2. มีข้อความระบุที่ดังกล่าวว่า เป็นที่สาธารณะประโยชน์ ที่ด้านหลังโฉนด

<sup>108</sup> สัมภาษณ์ ธนู พิมพกรณ์, อ้างแล้ว

#### 4.4.14 เอกสารรับรองการอนุญาตเชื่อมต่อระบายน้ำของกรุงเทพ

เป็นเอกสารที่หน่วยงานที่เป็นผู้รับผิดชอบ ให้การยินยอมอนุญาตให้ทางโครงการสามารถระบายน้ำลงท่อระบายน้ำสาธารณะได้

ภาพที่ 4-85 แสดงรูปแบบเอกสารรับรองการอนุญาตเชื่อมต่อระบายน้ำกรุงเทพ



ที่มา: บริษัท กัลปพฤกษ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด, 2553

รูปแบบของเอกสารรับรองการอนุญาตเชื่อมต่อระบายน้ำ ที่คณะกรรมการ ใช้พิจารณา<sup>109</sup> มีรายละเอียดดังนี้

- 1.เอกสารออกโดยหน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบดูแล ในพื้นที่ที่โครงการตั้งอยู่

<sup>109</sup> สัมภาษณ์ ธนู พิมพรรณ, อ้างแล้ว

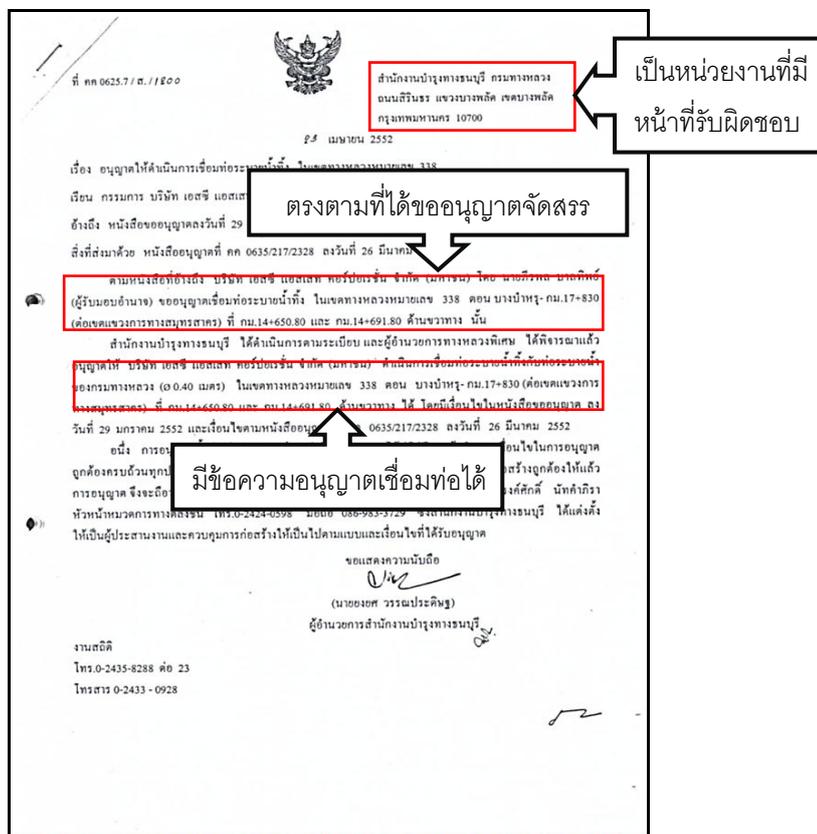
2. เลขโฉนด ที่ตั้ง เป็นที่ดินที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

3. มีข้อความระบุว่า สามารถเชื่อมต่อระบายน้ำได้

#### 4.4.15 เอกสารรับรองการอนุญาตเชื่อมต่อระบายน้ำของกรมทางหลวง

กรณีที่ผู้จัดทำโครงการประสงค์จะเชื่อมต่อระบายน้ำทั้งกับที่ระบายน้ำของกรมทางหลวง ให้ดำเนินการร้องขอกับหน่วยงานของกรมทางหลวง เพื่ออนุญาตให้โครงการเชื่อมต่อระบายน้ำได้

ภาพที่ 4-86 แสดงรูปแบบเอกสารรับรองการอนุญาตเชื่อมต่อระบายน้ำของกรมทางหลวง



ที่มา: บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน), 2553

รูปแบบของเอกสารรับรองการอนุญาตเชื่อมต่อระบายน้ำ<sup>110</sup> ที่คณะกรรมการ ใช้พิจารณา มีรายละเอียดดังนี้

1. ออกสารออกโดยหน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบดูแล ในพื้นที่ที่โครงการตั้งอยู่

<sup>110</sup> สัมภาษณ์ ธนู พิมพกรณ์, อ้างแล้ว

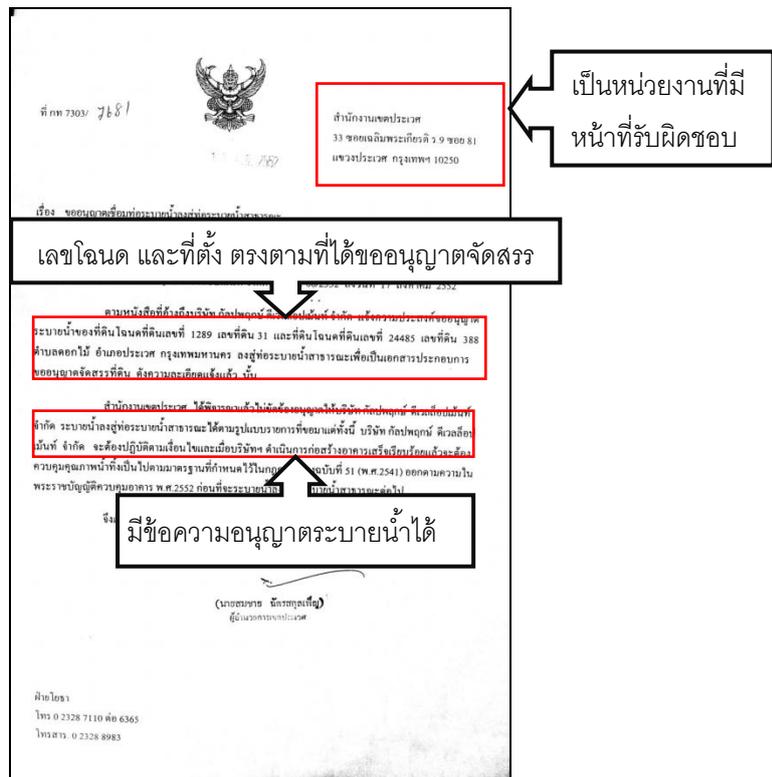
2.เลขโฉนด ที่ตั้ง เป็นที่ดินที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

3.มีข้อความระบุว่า สามารถเชื่อมต่อระบายน้ำได้

#### 4.4.16 เอกสารรับรองการอนุญาตระบายน้ำลงคลองสาธารณะ

เป็นเอกสารที่หน่วยงานที่เป็นผู้รับผิดชอบ ให้การยินยอมอนุญาตให้ทางโครงการสามารถระบายน้ำลงคลองสาธารณะได้

ภาพที่ 4-87 แสดงรูปแบบเอกสารรับรองการอนุญาตระบายน้ำลงคลองสาธารณะ



ที่มา: บริษัท กัลปพฤกษ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด, 2553

### รูปแบบของเอกสารรับรองการอนุญาตระบายน้ำลงคลองสาธารณะ ที่

คณะกรรมการ ใช้พิจารณา<sup>111</sup> มีรายละเอียดดังนี้

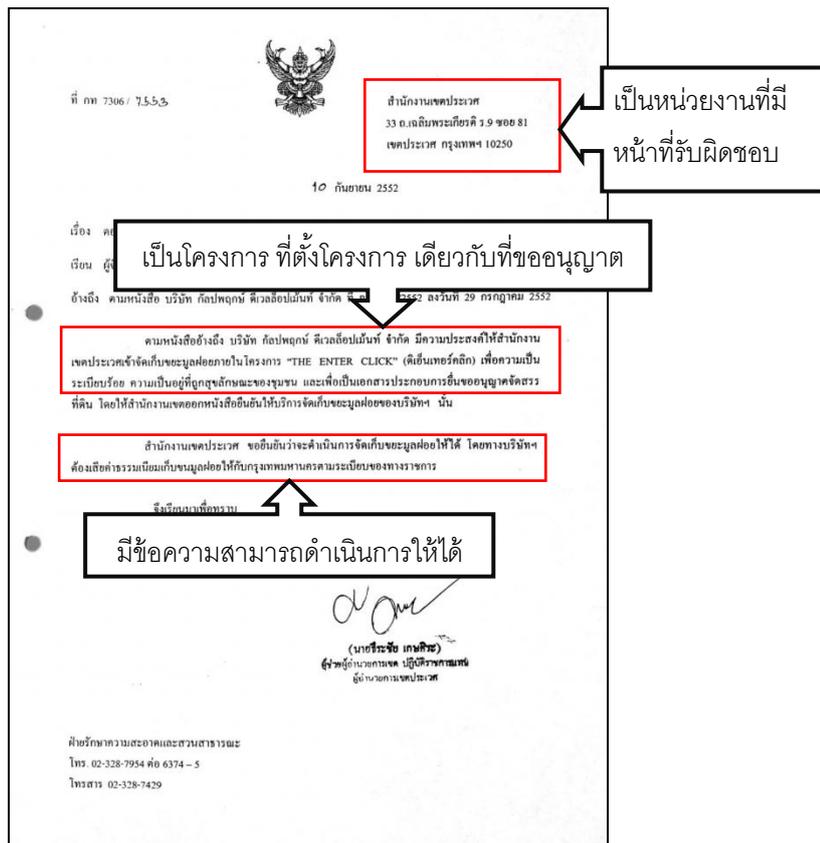
- 1.เอกสารออกโดยหน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบดูแล ในพื้นที่ที่โครงการตั้งอยู่
- 2.เลขโฉนด ที่ตั้ง เป็นที่ดินที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน
- 3.มีข้อความระบุให้ สามารถระบายน้ำได้

<sup>111</sup> สัมภาษณ์ ธนู พิมพรรณ, อ่างแล้ว



4.4.18 เอกสารรับรองการให้บริการการเก็บขยะมูลฝอย และสิ่งปฏิกูล เป็นเอกสารที่หน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบรับรองว่าจะดำเนินการเก็บขยะมูลฝอย และสิ่งปฏิกูล ขึ้นให้กับทางโครงการ

ภาพที่ 4-89 แสดงรูปแบบเอกสารรับรองการให้บริการเก็บขยะมูลฝอย และสิ่งปฏิกูล



ที่มา: บริษัท กัลปพฤกษ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด, 2553

รูปแบบของเอกสารรับรองการให้บริการเก็บขยะมูลฝอย และสิ่งปฏิกูล ที่คณะกรรมการ ใช้พิจารณา<sup>113</sup> มีรายละเอียดดังนี้

1. เอกสารออกโดยหน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบดูแลในพื้นที่ที่โครงการตั้งอยู่
2. มีข้อความระบุว่า สามารถดำเนินการเก็บขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูลได้

<sup>113</sup> สัมภาษณ์ ธนู พิมพรรณ, อ้างแล้ว

#### 4.4.19 เอกสารสัญญาจ้างงานที่ดิน

ในกรณีที่ที่ดินที่ประสงค์จะทำการจัดสรร ติดจ้างงานที่ดินอยู่ให้ยื่นแสดงเอกสารสัญญาจ้างงานที่ดินเพื่อยืนยันความถูกต้อง

ภาพที่ 4-90 แสดงรูปแบบสัญญาจ้างงานที่ดิน

ใช้แบบ ทด. 15

มีเลขโฉนด ที่ตั้ง

คู่สัญญาตรงตามโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน

แสดงผลหน้าจ้างอง ตรงกับมูลหนี้รวมรายการเฉลี่ยหนี้

ที่มา: บริษัท กัลปพฤกษ์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด, 2553

รูปแบบสัญญาจ้างงานที่ดิน ที่คณะกรรมการ ใช้พิจารณา<sup>114</sup> มีรายละเอียดดังนี้

1. เป็นสัญญาที่กรมที่ดินกำหนด (แบบ ทด.15)
2. สัญญามีเลขโฉนดที่ดิน จำนวนโฉนดที่ดิน ชื่อผู้รับจ้างและผู้จ้าง ตรงตามที่อธิบายในโครงการและวิธีการจัดสรรโครงการ
3. มีระบุจำนวนเงินที่ทำการจ้างงาน ตามที่ได้อธิบายในโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน

<sup>114</sup> สัมภาษณ์ ธนู พิมพรรณ, อ้างแล้ว

#### 4.4.20 เอกสารรับรองวงเงินค้ำประกัน

เป็นเอกสารที่ผู้ยื่นจะต้องจัดทำขึ้น เพื่อรับรองว่ากรณีที่เงินค้ำประกันไม่เพียงพอ ผู้ยื่นจะดำเนินการรับผิดชอบเงินส่วนที่เหลือ

ภาพที่ 4-91 แสดงรูปแบบเอกสารรับรองวงเงินค้ำประกัน

ที่มา: บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน), 2553

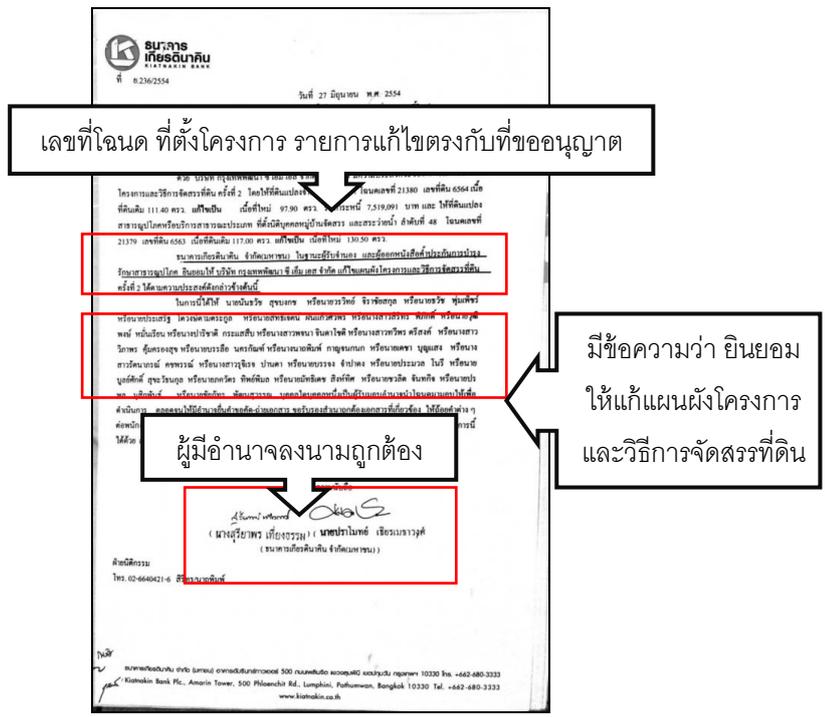
รูปแบบของเอกสารรับรองวงเงินค้ำประกัน ที่คณะกรรมการ ใช้พิจารณา<sup>115</sup> มีรายละเอียดดังนี้

1. เอกสารออกโดยผู้จัดทำโครงการ เลขโฉนด ที่ตั้ง เป็นที่ดินที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน
2. มีข้อความระบุว่า หากจำนวนเงินค้ำประกันไม่เพียงพอ ยินยอมที่จะจ่ายส่วนที่ขาดให้แก่คณะกรรมการฯ เพื่อดำเนินการให้แล้วเสร็จ
3. มีผู้มีอำนาจลงนามถูกต้อง

<sup>115</sup> สัมภาษณ์ ธนู พิมพกรณ์, อ่างแล้ว

4.4.21 เอกสารยินยอมให้ทำการแก้ไข แผนผังโครงการ และรายการเฉลี่ยหนี้ใหม่  
 ในกรณีที่โครงการมีความประสงค์จะทำการแก้ไข แผนผังโครงการใหม่ ผู้ยื่นจะแสดง  
 เอกสารยินยอมให้ทำการแก้ไข แผนผังโครงการ และรายการเฉลี่ยหนี้ใหม่จากสถาบันการเงินผู้รับ  
 จำนวน ซึ่งรูปแบบเอกสารจะคล้ายคลึงกับเอกสารยินยอมที่ต้องจัดทำก่อนหน้า

ภาพที่ 4-92 แสดงรูปแบบเอกสารยินยอมให้ทำการแก้ไข แผนผังโครงการ และรายการเฉลี่ยหนี้ใหม่



ที่มา: บริษัท กรุงเทพพัฒนา ซี เอ็ม เอส จำกัด (มหาชน), 2553

รูปแบบเอกสารยินยอมให้ทำการแก้ไข แผนผังโครงการ และรายการเฉลี่ยหนี้ใหม่  
 ที่คณะกรรมการ ใช้พิจารณา<sup>116</sup> มีรายละเอียดดังนี้

1. เป็นเอกสารเช่นเดียวกับเอกสารยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดิน
2. รายละเอียดข้อความในเอกสาร มีข้อความระบุ รายละเอียดที่แก้ไข และระบุว่า ยินยอม  
 อนุญาตให้ทำการแก้ไข แผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินได้
3. ผู้มีอำนาจลงนามถูกต้อง

**บทที่ 5**

<sup>116</sup> สัมภาษณ์ ธนู พิมพรรณ, อ้างแล้ว

## วิเคราะห์ข้อมูล

ภายหลังจากการที่ผู้วิจัยได้ทำการนำเสนอผลการศึกษามาตามที่ได้เสนอไปในบทที่ 4 แล้วนั้น พบว่าเอกสารที่ใช้ในการยื่นขออนุญาตมีทั้งหมด 26 รายการ แบ่งออกเป็นเอกสารตาม ม. 23 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 จำนวน 10 รายการ และเอกสารอื่นที่คณะกรรมการเรียกเอกสารเพิ่มเติม 16 รายการ จะเห็นได้ว่า เอกสารที่คณะกรรมการเรียกเพิ่มเติม มีจำนวนที่มากกว่าที่กฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินกำหนด

ในบทนี้ ผู้วิจัยจะทำการวิเคราะห์ข้อมูล ให้เห็นถึงความสำคัญของเอกสารแต่ละรายการ รวมทั้งปัญหาและสาเหตุที่ทำให้กระบวนการในการพิจารณามีความล่าช้า ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

- 5.1 ระยะเวลาเอกสารที่ใช้ในการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน
- 5.2 ลักษณะโครงการกับเอกสารที่ใช้ในการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน
- 5.3 เอกสารเพิ่มเติมที่ใช้ในการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

### 5.1 ระยะเวลาเอกสารที่ใช้ในการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

ในการวิเคราะห์ข้อมูลของการศึกษาในครั้งนี้จะทำการแสดงให้เห็นถึงความสัมพันธ์ระหว่างเอกสารกับระยะเวลา เพื่อเป็นการแสดงให้เห็นถึงผลของความล่าช้าที่เกิดขึ้นในการบวนการพิจารณา โดยการวิเคราะห์ที่ได้ดังนี้

#### 5.1.1 วิเคราะห์ระยะเวลาของปัญหาเอกสารที่ใช้ในการขออนุญาตในแต่ละรายการ

ภายหลังจากที่ได้ศึกษาข้อมูลพบว่า ปัญหาของเอกสารในแต่ละรายการที่คณะกรรมการเรียกให้แก้ไขเพิ่มเติม ผู้ยื่นจะใช้ระยะเวลาในการแก้ไขเพิ่มเติมเอกสารรายการนั้นไม่เท่ากัน โดยสามารถอธิบายได้ดังนี้

ตารางที่ 5-1 แสดงระยะเวลาของเอกสารตาม ม.23 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน

รายการเอกสาร	ระยะเวลาดำเนินการ ยื่นขงปกติ (วัน)	ระยะเวลาดำเนินการ แก้ไขเพิ่มเติม (วัน)
เอกสาร ตาม ม.23 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน		
1.โฉนดที่ดิน	ไม่เกิน 45 วัน	25 - 121
2.โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน		14 - 134
3.แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน		7 - 15
4.หนังสือยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดิน และ รายการเฉลี่ยหนี้จําของรายแปลง (ถ้ามี)		14 - 77
5.เอกสารค้ำประกันการจัดทำ และเอกสาร ค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ		8 - 187

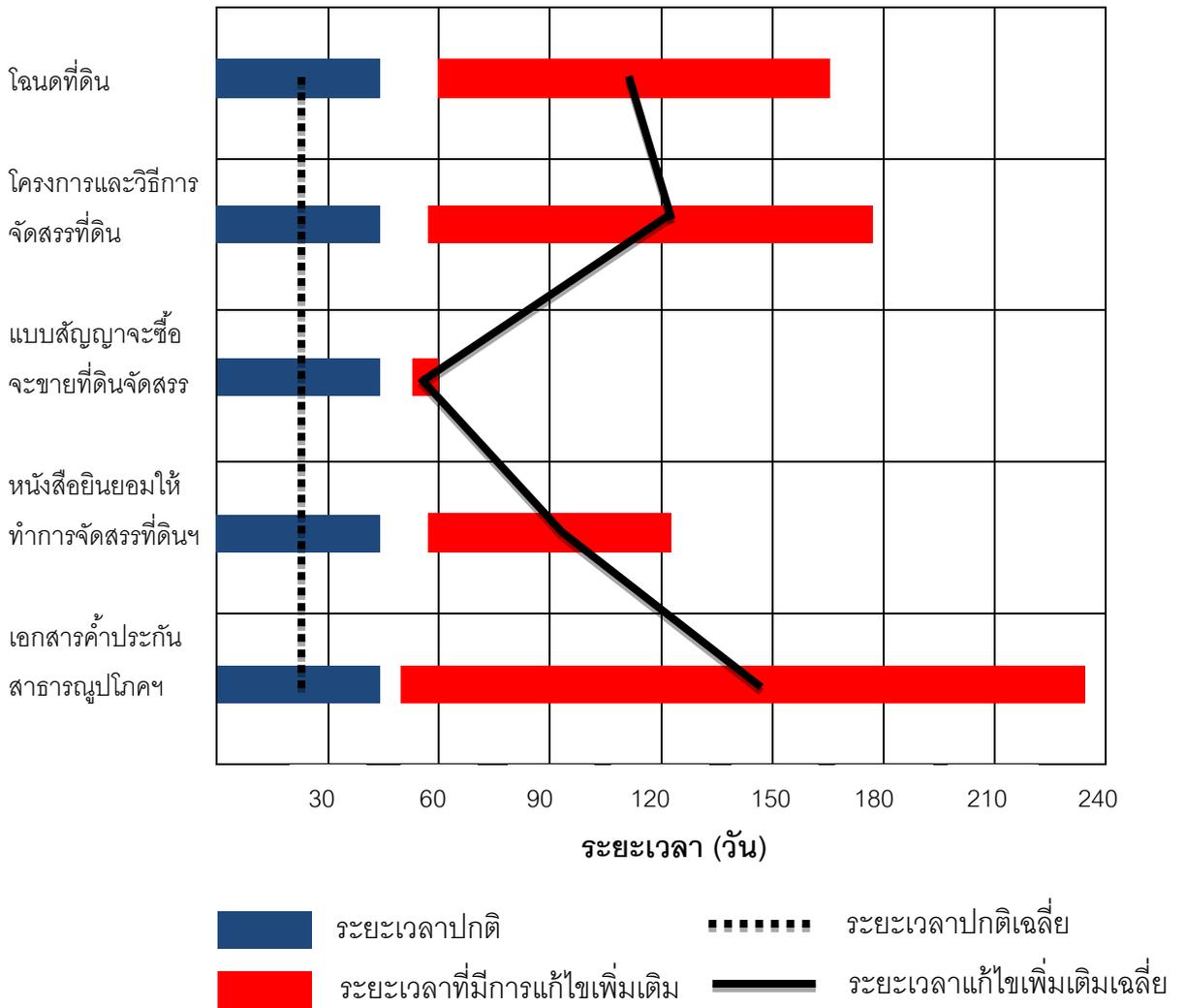
จากตารางข้างต้นจะเห็นได้ว่า เอกสารตาม ม.23 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินที่จะใช้ระยะเวลาในการพิจารณาจนแล้วเสร็จปกติจะไม่เกิน 45 วันตามที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งจะเป็นระยะเวลาที่ถูกต้องครบถ้วนไม่มีการแก้ไขเพิ่มเติม

แต่จากการศึกษาเรื่องระยะเวลาทำให้ทราบว่า เอกสารแต่ละรายการตาม ม.23 ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินมีบางโครงการที่มีการแก้ไข เพิ่มเติมเอกสารซึ่งจะเห็นได้ว่าการแสดงระยะเวลาเป็นช่วง (Period) อันเนื่องมาจากบางโครงการจะสามารถแก้ไข หรือเพิ่มเติมเอกสารได้ระยะเวลารวดเร็วกว่า ขณะที่บางโครงการจะใช้ระยะเวลาในการแก้ไข หรือเพิ่มเติมเอกสารนานกว่า อันอาจมาจากการดำเนินการในแต่ละเอกสารที่ต้องการการติดต่อประสานงานกับหน่วยงานอื่น ที่จะต้องมีขั้นตอนในการดำเนินงานส่งผลต่อระยะเวลาที่จะใช้นานมากขึ้น และบางโครงการอาจต้องดำเนินการแก้ไขเอกสารในส่วนของ ม.23 ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินมากกว่า 1 รายการส่งผลให้ผู้ยื่นรวมเอกสารที่ต้องดำเนินการแก้ไข เพิ่มเติม ส่งให้คณะกรรมการในครั้งเดียว จึงจะใช้ระยะเวลาแก้ไขเอกสารบางรายการนานกว่าที่ควรจะเป็น

จากตารางข้างต้นทำผู้วิจัยจึงต้องการที่จะศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างระยะเวลาที่ใช้ปกติกับระยะเวลาที่มีการแก้ไขว่ามีความสัมพันธ์ อย่างไรจึงทำการวิเคราะห์โดยนำข้อมูลที่ได้จากการศึกษา แสดงเป็นกราฟเพื่อทำการวิเคราะห์ได้ ดังนี้

ภาพที่ 5 – 1 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างระยะเวลาปกติกับระยะเวลาที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมเอกสารตาม ม.23 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน

รายการเอกสาร



จากกราฟที่แสดงความสัมพันธ์ระหว่างระยะเวลาปกติกับระยะเวลาที่มีการแก้ไข จะพบว่าช่วงของการแก้ไขเพิ่มเติมเอกสารสัญญาค้ำประกันการจัดให้มี หรือบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะจะมีช่วงระยะเวลาที่กว้าง เนื่องจากมีโครงการที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมเป็นจำนวนมากและระยะเวลาที่แก้ไขเพิ่มเติมน้อยที่สุดจะใช้เวลา นับตั้งแต่ยื่นครั้งแรกประมาณ 52 วันไปจนกระทั่งนานสุด 232 วัน เอกสารสัญญาค้ำประกันฯ จึงถูกต้องครบถ้วน

ขณะที่แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร ที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมจะใช้เวลานับตั้งแต่นั้น  
ครั้งแรกในการแก้ไข 52 วัน และโครงการที่มีการแก้ไขนานสูงสุด 60 วันนับตั้งแต่นั้นครั้งแรกจะใช้  
ระยะเวลาในการแก้ไขน้อยสุด เนื่องจากสิ่งที่คณะกรรมการต้องการคือแบบสัญญาจะซื้อจะขาย  
ที่ดินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด จึงเป็นการง่ายในการที่ผู้ยื่นจะทำการแก้ไข จึงจะใช้  
ระยะเวลาในการแก้ไขสั้นสุด

และจากเส้นแสดงระยะเวลาแก้ไขเพิ่มเติมเฉลี่ยจะเห็นได้ว่า จำนวนโครงการที่แก้ไข  
เอกสารในแต่ละรายการมีผลให้ระยะเวลาเฉลี่ยในการแก้ไขเอกสารรายการนั้นๆ ใช้เวลายาวนาน  
ขึ้น ดังจะเห็นได้จากเส้นแสดงระยะเวลาแก้ไขเฉลี่ยของเอกสารโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน  
และเอกสารคำประกันการจัดให้มี และการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ จึง  
ส่งผลให้เห็นได้ว่า 2 รายการเอกสารนี้จะใช้ระยะเวลาในการแก้ไขเพิ่มเติมนาน ดังนั้นข้อมูลนี้จึง  
สามารถบ่งชี้ให้เห็นถึงข้อผิดพลาด ของผู้ยื่นที่จะมีปัญหาในเอกสารทั้งสองรายการ และต้องใช้  
ความระมัดระวัง และรอบคอบในการจัดเตรียมเอกสารสองรายการนี้

สรุประยะเวลาของการแก้ไขเพิ่มเติมเอกสารในส่วน ของ ม.23 ของพระราชบัญญัติการ  
จัดสรรที่ดินสรุปได้ว่าจะใช้ระยะเวลาในการแก้ไข 7 -187 วันนับตั้งแต่วันที่ได้รับการแจ้งจาก  
คณะกรรมการให้ทำการแก้ไข และจะใช้เวลาแก้ไขรวม 52 – 232 วัน เอกสารที่ยื่นถึงจะครบถ้วน  
ถูกต้องนับตั้งแต่วันที่ยื่นครั้งแรก เอกสารถึงจะสมบูรณ์

และนอกเหนือจากเอกสารตาม ม.23 ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินแล้วยังจะมี  
เอกสารอื่นที่ใช้ในการยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน และพบว่าเอกสารบางรายการจะใช้ระยะเวลาใน  
การแก้ไขเพิ่มเติมที่แตกต่างกันโดยจากการศึกษาระยะเวลาในการแก้ไขของเอกสารแต่ละรายการ  
นำเสนอในตารางต่อไปนี้

ตารางที่ 5-2 แสดงระยะเวลาของเอกสารอื่นที่คณะกรรมการฯเรียกเพิ่มเติม

รายการเอกสาร เอกสารอื่น ที่คณะกรรมการฯเรียกเพิ่มเติม	ระยะเวลาดำเนินการ ยื่นขাপกติ (วัน)	ระยะเวลาดำเนินการ แก้ไขเพิ่มเติม (วัน)
1.เอกสารตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดิน	ไม่เกิน 45 วัน	12 - 64
2.เอกสารรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการจัดสรรที่ดิน		134 - 324
3.เอกสารรับรองการจัดตั้งโรงเรียนอนุบาล		7 -35
4.เอกสารรับรองอนุญาตเชื่อมทาง จากกรุงเทพฯ		14 - 92
5.เอกสารรับรองการเชื่อมทาง จากกรมทางหลวงชนบท		144
5.เอกสารรับรองอนุญาตเชื่อมทาง จากกรมทางหลวง		62 - 124
6.โฉนดที่ดินภาระจำยอม		8 - 36
7.เอกสารรับรองทางสาธารณะ		17 - 34
8.เอกสารรับรองการปรับปรุงถนน สาธารณะ		ไม่พบการแก้ไข
9.เอกสารอนุญาตก่อสร้างสะพาน		21 - 122
10.เอกสารรับรองการให้บริการจ่าย กระแสไฟฟ้า		14 - 75
11.เอกสารรับรองการให้บริการน้ำประปา		12 - 82
12.เอกสารการโอนเป็นที่สาธารณะ ประโยชน์		32
13.เอกสารรับรองอนุญาตเชื่อมท่อระบาย น้ำของกรุงเทพฯ		14 - 38
14.เอกสารรับรองอนุญาตเชื่อมท่อระบาย น้ำของกรมทางหลวง	18	

รายการเอกสาร เอกสารอื่น ที่คณะกรรมการฯเรียกเพิ่มเติม	ระยะเวลาดำเนินการ ยื่นขงปกติ (วัน)	ระยะเวลาดำเนินการ แก้ไขเพิ่มเติม (วัน)
15.เอกสารรับรองอนุญาตระบายน้ำลง คลองสาธารณะ	ไม่เกิน 45 วัน	16 – 45
16.เอกสารรับรองคลองสาธารณะ		ไม่พบการแก้ไข
17.เอกสารรับรองการให้บริการเก็บขยะมูล ฝอย และสิ่งปฏิกูล		14 - 72
18.สัญญาจ้างงที่ดิน		14 -30
19.เอกสารรับรองวงเงินค้ำประกัน		5 - 42
20.เอกสารยินยอมให้แก้ไขแผนผังโครงการ และรายการเฉลี่ยหนี้ใหม่		125

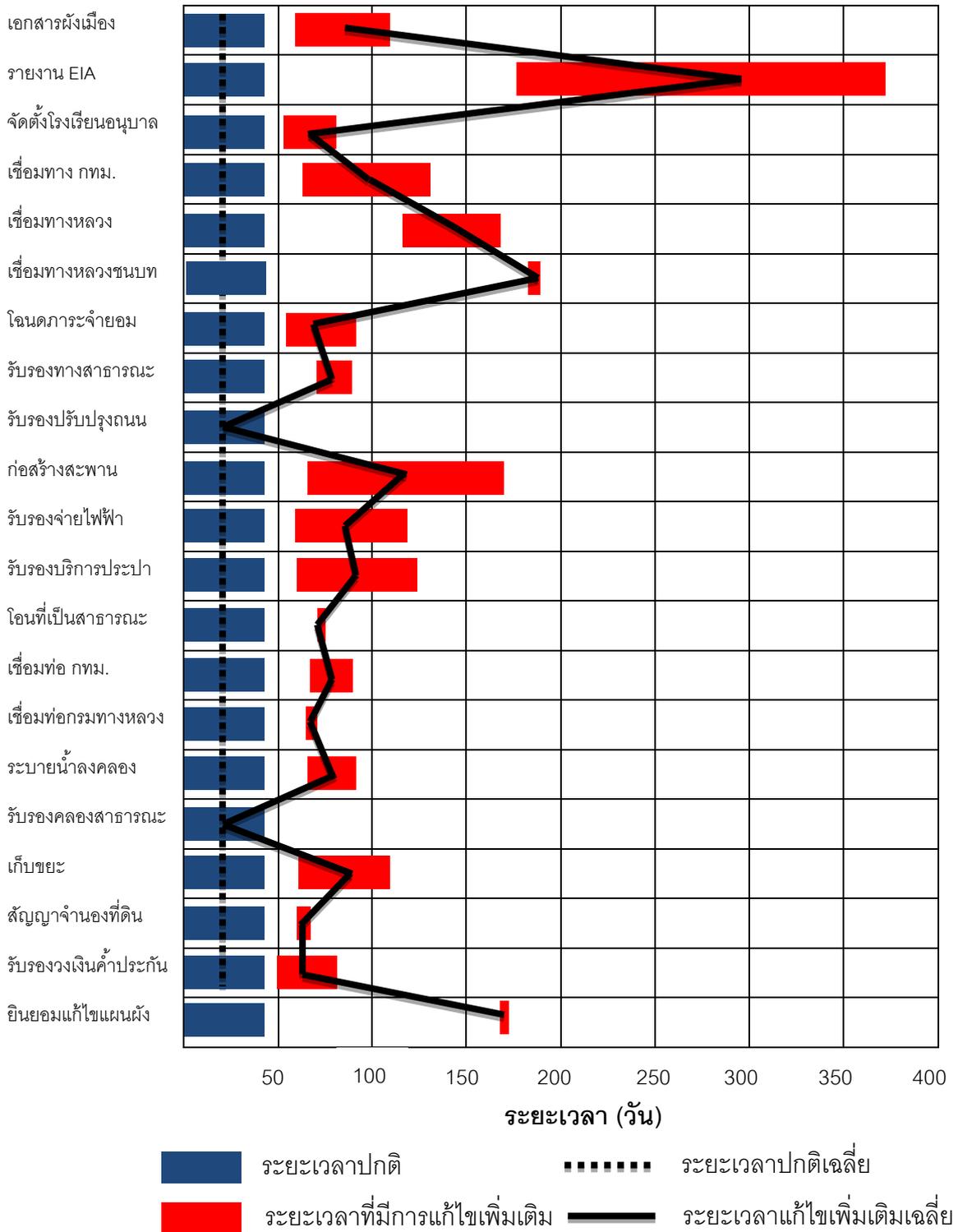
จากตารางข้างต้นพบว่า เช่นเดียวกับเอกสารตาม ม.23 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน ที่เอกสารอื่น ในรายการต่างๆจะใช้ระยะเวลาในการยื่นปกติไม่เกิน 45 วันตามที่กฎหมายกำหนด ในกรณีที่เอกสารมีความครบถ้วน ถูกต้องสมบูรณ์ แต่ในส่วนของเอกสารที่มีการแก้ไขจะใช้ระยะเวลาที่แตกต่างกันในแต่ละรายการ อันเนื่องมาจากขั้นตอนการดำเนินการจัดทำเอกสาร หรือขั้นตอนในการร้องขอเอกสารจากหน่วยงานอื่น

เอกสารบางรายการจากการศึกษาพบว่า ไม่มีการแก้ไขเพิ่มเติมเอกสาร ซึ่งมีอยู่สองรายการคือ เอกสารรับรองการปรับปรุงถนน และเอกสารรับรองคลองสาธารณะ โดยทั้งสองรายการเป็นเอกสารที่ผู้ยื่นแสดงครบถ้วน ถูกต้องทำให้ใช้ระยะเวลาในการพิจารณาอยู่ในระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดคือ ไม่เกิน 45 วัน

นอกเหนือจากนั้นเอกสารอื่น ที่พบว่ามีการแก้ไขเพิ่มเติมเอกสารจะใช้ระยะเวลาที่แตกต่างกัน และเช่นเดียวกับเอกสารตาม ม.23 ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน ที่ผู้วิจัยจะทำการวิเคราะห์ความสัมพันธ์เกี่ยวกับระยะเวลาที่ใช้ในการยื่นปกติและระยะเวลาที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมเอกสาร

ภาพที่ 5 – 2 แสดงความสัมพันธ์ระหว่างระยะเวลาปกติกับระยะเวลาที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมเอกสารอื่น

รายการเอกสาร



จากกราฟแสดงความสัมพันธ์ระหว่างระยะเวลาในการยื่นปกติ กับระยะเวลาที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมจะพบว่า มีเอกสารสองรายการที่ไม่มีการแก้ไขเพิ่มเติมเอกสาร คือ เอกสารรับรองการปรับปรุงถนน และเอกสารรับรองคลองสาธารณะ นอกเหนือจากนั้นมีการแก้ไขเพิ่มเติมเอกสารทั้งหมด

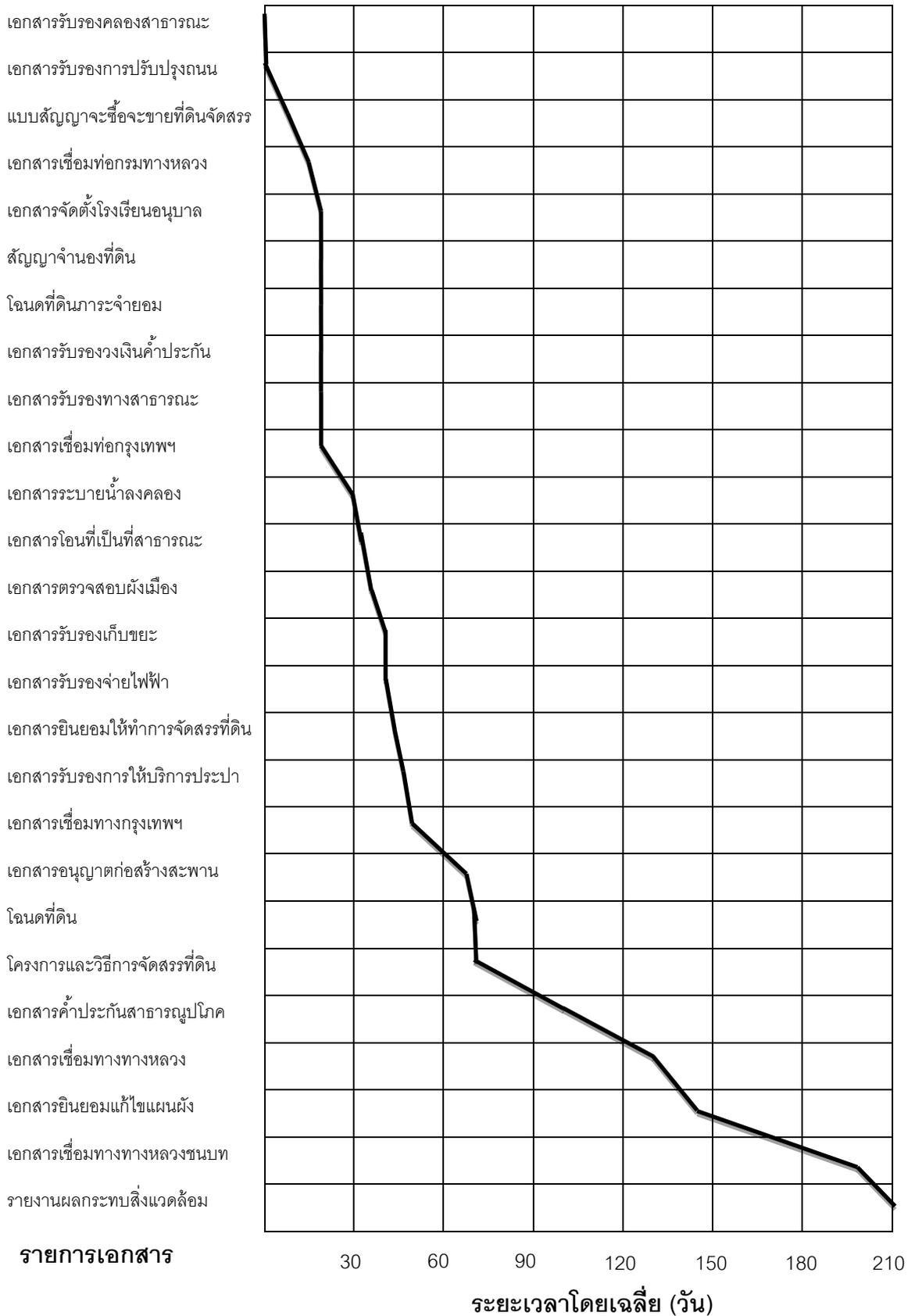
จากกราฟจะสังเกตเห็นได้ชัดเจนอย่างหนึ่งคือ ช่วงระยะเวลาของการแก้ไขเพิ่มเติมเอกสาร (สีแดง) เอกสารที่เป็นเอกสารที่ผู้ยื่นเป็นผู้จัดทำเอกสาร เช่น เอกสารรับรองการจัดตั้งโรงเรียนอนุบาล และเอกสารรับรองวงเงินค้ำประกัน จะใช้ระยะเวลาแก้ไขเพิ่มเติมได้น้อยกว่า อธิบายคือ ผู้ยื่นสามารถแก้ไขได้รวดเร็วกว่าเอกสารส่วนอื่นที่เป็นเอกสารที่ผู้ยื่นต้องจัดหา ยกเว้น เอกสารโฉนดที่ดินภาระจำยอม สัญญาจำนองที่ดินและเอกสารโอนที่เป็นที่สาธารณะ จะใช้ระยะเวลาไม่มากนักเนื่องจากสามารถจัดหาได้ทันที ไม่ต้องผ่านขั้นตอนดำเนินงานจากหน่วยงานอื่น

และที่จะเห็นได้ชัดจากระยะเวลาการแก้ไขเพิ่มเติมเอกสารคือ ระยะเวลาในการยื่นเอกสารรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม ที่จะใช้ระยะเวลาในการจัดทำยาวนานกว่าเอกสารอื่น คือ โครงการที่มีการแก้ไขใช้ระยะเวลาเร็วสุด 134 วัน และอีกโครงการใช้ระยะเวลาแก้ไขเพิ่มเติมยาวนานกว่า 324 วัน ขณะที่เอกสารยินยอมให้แก้ไขแผนผังโครงการ และรายการเฉลี่ยหนี้ใหม่ใช้ระยะเวลาในการแก้ไขเพิ่มเติมกว่า 125 วัน

### 5.1.2 วิเคราะห์ระยะเวลาของเอกสาร

จากผลการศึกษา ผู้วิจัยได้ทำการวิเคราะห์ระยะเวลาของเอกสาร ที่ใช้เวลาในการเตรียมการแต่ละรายการ เพื่อทำการศึกษาถึงระยะเวลาในแต่ละเอกสาร ซึ่งสามารถทำการวิเคราะห์ผลได้ดังนี้

ภาพที่ 5-3 แสดงระยะเวลาของแต่ละเอกสาร



จากกราฟข้างต้น แสดงให้เห็นว่าจากการศึกษาระยะเวลาเฉลี่ยในหารยื่นเอกสารแต่ละรายการพบว่า เมื่อเรียงลำดับจากเอกสารที่ใช้เวลาน้อยที่สุด หรือเร็วสุด ไปเอกสารที่ใช้ระยะเวลาการยื่นนานสุด หรือช้าสุดตามลำดับจะได้ลำดับเอกสารดังนี้

- 1.เอกสารรับรองคลองสาธารณะ จากการศึกษาไม่พบว่ามีกรแก้ไขเพิ่มเติมเอกสาร
- 2.เอกสารรับรองการปรับปรุงถนน จากการศึกษาไม่พบว่ามีกรแก้ไขเพิ่มเติมเอกสาร
- 3.แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร จากการศึกษาพบว่า ระยะเวลาในการแก้ไขเฉลี่ย 11 วัน จากโครงการที่พบปัญหา 3 โครงการ
- 4.เอกสารรับรองอนุญาตเชื่อมท่อระบายน้ำกรมทางหลวง จากการศึกษาพบว่า ระยะเวลาในการแก้ไขเฉลี่ย 18 วัน จากโครงการที่พบปัญหา 1 โครงการ
- 5.เอกสารรับรองการจัดตั้งโรงเรียนอนุบาล จากการศึกษาพบว่า ระยะเวลาในการแก้ไขเฉลี่ย 21 วัน จากโครงการที่พบปัญหา 3 โครงการ
- 6.สัญญาจ้างของที่ดิน จากการศึกษาพบว่า ระยะเวลาในการแก้ไขเฉลี่ย 22 วัน จากโครงการที่พบปัญหา 8 โครงการ
- 7.โฉนดที่ดินภาระจำยอม จากการศึกษาพบว่า ระยะเวลาในการแก้ไขปัญหาเฉลี่ย 22 วัน จากโครงการที่พบปัญหา 6 โครงการ
- 8.เอกสารรับรองวงเงินค้ำประกัน จากการศึกษาพบว่า ระยะเวลาในการแก้ไขปัญหาเฉลี่ย 23 วัน จากโครงการที่พบปัญหา 15 โครงการ
- 9.เอกสารรับรองทางสาธารณะ จากการศึกษาพบว่า ระยะเวลาในการแก้ไขปัญหาเฉลี่ย 25 วัน จากโครงการที่พบปัญหา 22 โครงการ
- 10.เอกสารรับรองอนุญาตเชื่อมท่อระบายน้ำกรุงเทพมหานคร จากการศึกษาพบว่า ระยะเวลาในการแก้ไขปัญหาเฉลี่ย 26 วัน จากโครงการที่พบปัญหา 4 โครงการ
- 11.เอกสารรับรองอนุญาตระบายน้ำลงคลองสาธารณะ จากการศึกษาพบว่า ระยะเวลาในการแก้ไขปัญหาเฉลี่ย 30 วัน จากโครงการที่พบปัญหา 6 โครงการ
- 12.เอกสารโอนที่เป็นที่สาธารณะประโยชน์ จากการศึกษาพบว่า ระยะเวลาในการแก้ไขปัญหาเฉลี่ย 32 วัน จากโครงการที่พบปัญหา 1 โครงการ
- 13.เอกสารตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดิน จากการศึกษาพบว่า ระยะเวลาในการแก้ไขปัญหาเฉลี่ย 38 วัน จากโครงการที่พบปัญหา 11 โครงการ
- 14.เอกสารรับรองการให้บริการเก็บขยะมูลฝอย และสิ่งปฏิกูล จากการศึกษาพบว่า ระยะเวลาในการแก้ไขปัญหาเฉลี่ย 43 วัน จากโครงการที่พบปัญหา 7 โครงการ

15.เอกสารรับรองการให้บริการจ่ายไฟฟ้า จากการศึกษาพบว่าระยะเวลาในการแก้ไข ปัญหาเฉลี่ย 44 วัน จากโครงการที่พบปัญหา 9 โครงการ

16.เอกสารยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดิน และรายการเฉลี่ยหนี้จํานองรายแปลง จาก การศึกษาพบว่า ระยะเวลาในการแก้ไขปัญหเฉลี่ย 45 วัน จากโครงการที่พบปัญหา 33 โครงการ

17.เอกสารรับรองการให้บริการประปา จากการศึกษาพบว่า ระยะเวลาในการแก้ไขปัญห เฉลี่ย 47 วัน จากโครงการที่พบปัญหา 14 โครงการ

18.เอกสารรับรองอนุญาตเชื่อมทางจากกรุงเทพมหานคร จากการศึกษาพบว่า ระยะเวลา ในการแก้ไขปัญหเฉลี่ย 53 วัน จากโครงการที่พบปัญหา 12 โครงการ

19.เอกสารอนุญาตก่อสร้างสะพาน จากการศึกษาพบว่า ระยะเวลาในการแก้ไขปัญห เฉลี่ย 71 วัน จากโครงการที่พบปัญหา 13 โครงการ

20.โฉนดที่ดิน จากการศึกษาพบว่า ระยะเวลาในการแก้ไขปัญหเฉลี่ย 73 วัน จาก โครงการที่พบปัญหา 5 โครงการ

21.โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน จากการศึกษาพบว่า ระยะเวลาในการแก้ไขปัญห เฉลี่ย 74 วัน จากโครงการที่พบปัญหา 30 โครงการ

22.เอกสารค้ำประกันการจัดให้มี และค้ำประกันบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการ สาธารณะ จากการศึกษาพบว่า ระยะเวลาในการแก้ไขปัญหเฉลี่ย 97 วัน จากโครงการที่พบ ปัญหา 135 โครงการ

23.เอกสารรับรองอนุญาตเชื่อมทางจากกรมทางหลวง จากการศึกษาพบว่า ระยะเวลาใน การแก้ไขปัญหเฉลี่ย 124 วัน จากโครงการที่พบปัญหา 1 โครงการ

24.เอกสารยินยอมแก้ไขแผนผังโครงการ และรายการเฉลี่ยหนี้ใหม่ จากการศึกษาพบว่า ระยะเวลาในการแก้ไขปัญหเฉลี่ย 125 วัน จากโครงการที่พบปัญหา 2 โครงการ

25.เอกสารรับรองอนุญาตเชื่อมทางจากกรมทางหลวงชนบท จากการศึกษาพบว่า ระยะเวลาในการแก้ไขปัญหเฉลี่ย 186 วัน จากโครงการที่พบปัญหา 1 โครงการ

26.เอกสารรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการจัดสรรที่ดิน จากการศึกษาพบว่า ระยะเวลาในการแก้ไขปัญหเฉลี่ย 229 วัน จากโครงการที่พบปัญหา 3 โครงการ

## 5.2 ลักษณะโครงการกับเอกสารที่ใช้ในการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

เมื่อผู้วิจัยศึกษาเอกสารในแต่ละโครงการที่ใช้ในการยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน พบว่า ในลักษณะของแต่ละโครงการจะมีความแตกต่างกัน ความแตกต่างที่ว่านี้ส่งผลต่อเอกสารที่แต่ละโครงการจะใช้ในการยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดินด้วยเช่นกัน ผู้วิจัยจึงได้ทำการวิเคราะห์ลักษณะของแต่ละโครงการ กับเอกสารที่ต้องใช้เพื่อทำการจัดประเภท กลุ่มลักษณะของโครงการในการอธิบายกลุ่มเอกสารที่ต้องใช้ประกอบการยื่นขออนุญาตฯ

### 5.2.1 ลักษณะขนาดโครงการ

จากการศึกษาพบว่า ขนาดโครงการมีผลต่อการใช้เอกสารประกอบการพิจารณา ของคณะกรรมการฯ อันเป็นผลมาจากการที่มีกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน ซึ่งสรุปได้คือ

ตารางที่ 5 – 3 แสดงเอกสารเพิ่มเติมในแต่ละขนาดโครงการ

ขนาดโครงการ	ขนาดเล็ก	ขนาดกลาง	ขนาดใหญ่
เอกสารเพิ่มเติมที่คณะกรรมการฯ ใช้ประกอบการพิจารณา	ไม่พบเอกสารเพิ่มเติม	ไม่พบเอกสารเพิ่มเติม	1.เอกสารรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการจัดสรรที่ดิน 2.เอกสารรับรองการจัดตั้งโรงเรียนอนุบาล

จากตารางข้างต้น สรุปได้ว่าโครงการที่มีขนาดโครงการ เป็นโครงการขนาดใหญ่คือมีแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลง หรือมีเนื้อที่โครงการตั้งแต่ 100 ไร่ เป็นต้นไป ผู้ยื่นฯจะต้องยื่นเอกสารเพิ่มเติม 2 รายการประกอบไปด้วย รายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับการเห็นชอบ และเอกสารรับรองการจัดตั้งโรงเรียนอนุบาล

ดังนั้น เมื่อทำการสรุปรายการเอกสารสำหรับโครงการขนาดใหญ่เอกสารอย่างน้อย ที่ต้องเตรียมการ เพื่อแสดงต่อคณะกรรมการจะประกอบไปด้วย

ตารางที่ 5-4 ชุดเอกสารของโครงการขนาดใหญ่

เอกสาร ตาม ม. 23 ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน	เอกสาร เพิ่มเติมโครงการขนาดใหญ่
1. โฉนดที่ดิน	1. เอกสารรายงานผลกระทบ สิ่งแวดล้อมโครงการจัดสรรที่ดิน
2. โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน	
3. แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	
4. หนังสือยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดิน และรายการเฉลี่ย หนี้จำนวนรายแปลง (ถ้ามี)	2. เอกสารรับรองการจัดตั้งโรงเรียน อนุบาล
5. เอกสารคำประกันการจัดทำ และเอกสารคำประกันการ บำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ	

5.2.2 ที่ตั้งโครงการ/สภาพแวดล้อมโครงการ

ลักษณะเฉพาะของโครงการจัดสรรที่ดินประการหนึ่ง คือ มีความเฉพาะด้านที่ตั้งของโครงการ ประเด็นเรื่องที่ตั้งโครงการถือว่ามีสำคัญสูงสุด เนื่องจากตำแหน่งที่ตั้งต้องแสดงให้เห็นว่า ที่ตั้งโครงการนั้นๆ จะมีเอกสารอื่นประกอบจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องที่จะแสดงหลักฐานยืนยันแน่ชัดจากหน่วยงานนั้น ซึ่งจากการศึกษาเป็นที่แน่ชัดว่า ที่ตั้งโครงการถือเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อจำนวนเอกสารที่ใช้ในการยื่นขออนุญาต ซึ่งสรุปได้ว่า

ตารางที่ 5 – 5 แสดงเอกสารเพิ่มเติมในแต่ละที่ตั้งโครงการ /สภาพแวดล้อมโครงการ

ลักษณะเฉพาะด้านที่ตั้ง	เอกสารที่อาจต้องแสดงเพิ่มเติม
การจราจร	1. เอกสารอนุญาตก่อสร้างสะพาน 2. เอกสารรับรองทางสาธารณะ 3. เอกสารรับรองการปรับปรุงถนนสาธารณะ 4. เอกสารรับรองอนุญาตเชื่อมทาง จากกรุงเทพฯ 5. เอกสารรับรองอนุญาตเชื่อมทาง จากกรมทางหลวง 6. เอกสารการโอนเป็นที่สาธารณะประโยชน์

ลักษณะเฉพาะด้านที่ตั้ง	เอกสารที่อาจต้องแสดงเพิ่มเติม
แหล่งรองรับน้ำทิ้ง	1.เอกสารรับรองคลองสาธารณะ 2.เอกสารรับรองอนุญาตเชื่อมท่อระบายน้ำของ กรุงเทพฯ 3.เอกสารรับรองอนุญาตเชื่อมท่อระบายน้ำของ กรมทางหลวง 4.เอกสารรับรองอนุญาตระบายน้ำลงคลอง สาธารณะ

จากการศึกษาสรุปได้ว่า ลักษณะที่ตั้งโครงการอาจจะมีเอกสารที่ต้องแสดงเพิ่มเติมแบ่งออกได้เป็นสองกรณีคือ ข้อพิพาทด้านการจราจร และข้อพิพาทด้านแหล่งรองรับน้ำทิ้ง

ด้านจราจร ผู้ยื่นจำเป็นที่จะต้องแสดงเอกสารการเชื่อมทาง ซึ่งจะต้องดำเนินการขอเอกสารเชื่อมทางประเภทใดจากหน่วยงานใดขึ้นอยู่กับแผนผังโครงการที่จะแสดงการเชื่อมทางตามที่ผู้จัดทำโครงการออกแบบ แล้วทำการศึกษาว่าเส้นทางดังกล่าวอยู่ในความรับผิดชอบของหน่วยงานใด หากไม่สามารถระบุ หรือไม่มีหลักฐานบ่งชี้ ให้ทำการขอเอกสารรับรองการเป็นทางสาธารณะจากหน่วยงานท้องถิ่นที่โครงการตั้งอยู่ หากผู้จัดทำประสงค์จะปรับปรุงเส้นทางให้ขอเอกสารรับรองการปรับปรุงทางสาธารณะ และหากโครงการประสงค์จะให้ที่ดินบางส่วนเพื่อเป็นทางสัญจรสาธารณะ ให้ผู้ยื่นเตรียมเอกสารหรือหลักฐานการเป็นที่สาธารณะด้วย

ด้านแหล่งรองรับน้ำทิ้ง ผู้ยื่นจำเป็นที่ต้องแสดงเอกสารการระบายน้ำทิ้ง โดยศึกษาจากแผนผังโครงการว่าได้กำหนดจุดระบายน้ำที่ตำแหน่งใด และตำแหน่งดังกล่าวเป็นคลอง หรือเป็นแนวท่อระบายน้ำ หากเป็นคลองให้ขอเอกสารจากหน่วยงานท้องถิ่นที่ตั้งโครงการ หากเป็นแนวท่อระบายน้ำ ให้ศึกษาว่าหน่วยงานใดเป็นเจ้าของแนวท่อโดยพิจารณาจากถนนที่แนวท่อฝังอยู่จะเป็นหน่วยงานเดียวกัน หากไม่สามารถระบุได้ว่าเป็นคลองสาธารณะหรือไม่ให้พิสูจน์โดยสอบถามจากหน่วยงานท้องถิ่นที่โครงการตั้งอยู่เช่นเดียวกัน

ดังนั้นจึงสามารถสรุปชุดของเอกสารเกี่ยวกับลักษณะที่ตั้งโครงการ/สภาพแวดล้อมโครงการได้เป็นชุดเอกสารที่ผู้ยื่นจะต้องเตรียมการได้

ตารางที่ 5-6 ชุดเอกสารของโครงการตามลักษณะที่ตั้ง/สภาพแวดล้อม

เอกสาร ตาม ม.23 พรบ.จัดสรรที่ดิน	เอกสารด้านที่ตั้ง เกี่ยวกับการจราจร	เอกสารด้านที่ตั้ง เกี่ยวกับแหล่งรองรับน้ำทิ้ง
1.โฉนดที่ดิน 2.โครงการและวิธีการจัดสรร ที่ดิน 3.แบบสัญญาจะซื้อจะขาย ที่ดิน 4.หนังสือยินยอมให้ทำการ จัดสรรที่ดิน และรายการเฉลี่ย หนี้จำนวนรายแปลง (ถ้ามี) 5.เอกสารค้ำประกันการจัดทำ และเอกสารค้ำประกันการ บำรุงรักษาสาธารณูปโภค และ บริการสาธารณะ	1.เอกสารรับรองการเป็นทาง สาธารณะ 2.เอกสารรับรองการปรับปรุง ทางสาธารณะ 3.เอกสารหลักฐานการโอนเป็น ที่สาธารณะ 4.เอกสารอนุญาตก่อสร้าง สะพาน	1.เอกสารรับรองคลอง สาธารณะ

### 5.2.2 ภาระผูกพัน

ลักษณะเฉพาะของโครงการจัดสรรที่ดินอีกประการหนึ่ง คือ ภาระผูกพันของโครงการแต่  
ละโครงการ ที่มีผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ภาระผูกพันนี้จึงถือเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลต่อ  
จำนวนเอกสารที่ใช้ในการยื่นขออนุญาต ซึ่งสรุปได้ว่า

ตารางที่ 5 – 7 แสดงเอกสารเพิ่มเติมในส่วนภาระผูกพัน

ประเภทภาระผูกพัน	เอกสารที่ต้องแสดงเพิ่มเติม
ภาระจำยอม	1.โฉนดที่ดินภาระจำยอม
ภาระจำนอง	1.สัญญาจำนองที่ดิน 2.เอกสารยินยอมให้แก้ไขแผนผังโครงการ และ รายการเฉลี่ยหนี้ใหม่

จากการศึกษาลักษณะโครงการของโครงการที่มีภาวะผูกพันพบว่า ภาวะผูกพันที่ว่านั้นสามารถแบ่งออกเป็นภาวะจำยอม และภาวะจำนอง ซึ่งในส่วนของโครงการที่มีภาวะจำยอมเพื่อใช้ในการสัญจรหรือประโยชน์อื่น ผู้ยื่นต้องแสดงโฉนดภาวะจำยอมของแปลงที่ดินที่ได้จดทะเบียนภาวะจำยอมแปลงนั้นด้วย สำหรับในโครงการที่ที่ดินติดจำนองนอกเหนือจากหนังสือยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดิน และรายการเฉลี่ยหนี้รายแปลงตาม ม.23 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินแล้วยังจะมีเอกสารอื่นคือ สัญญาจำนองที่ดิน และเอกสารยินยอมให้แก้ไขแผนผังโครงการ และรายการเฉลี่ยหนี้ใหม่(ถ้ามี)

ดังนั้นจึงสามารถสรุปชุดของเอกสารเกี่ยวกับลักษณะโครงการที่มีภาวะผูกพันโครงการได้เป็นชุดเอกสารที่ผู้ยื่นจะต้องเตรียมการได้

ตารางที่ 5-8 ชุดเอกสารของโครงการตามภาวะผูกพัน

เอกสารตาม ม.23 พรบ.จัดสรรที่ดิน	เอกสารภาวะจำยอม	เอกสารจำนอง
1.โฉนดที่ดิน 2.โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน 3.แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน 4.หนังสือยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดิน และรายการเฉลี่ยหนี้จำนองรายแปลง (ถ้ามี) 5.เอกสารค้ำประกันการจัดทำและเอกสารค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ	1.โฉนดที่ดินภาวะจำยอม	1.สัญญาจำนองที่ดิน
<b>อาจมีเอกสารเพิ่มเติม</b>		2.เอกสารยินยอมให้แก้ไขแผนผังโครงการ และรายการเฉลี่ยหนี้ใหม่

### 5.3 เอกสารเพิ่มเติมที่ใช้ในการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

จากการศึกษาพบว่า คณะกรรมการฯ จะทำการเรียกเอกสารเพิ่มเติม ในโครงการส่วนใหญ่ (เป็นโครงการจากการศึกษาที่พบว่ามีมากกว่าร้อยละ 50) เป็นเอกสารที่คณะกรรมการฯ จะใช้ประกอบการพิจารณาเพิ่มเติมโดยผู้วิจัยได้ทำการสรุปเอกสารเพิ่มเติมที่คณะกรรมการฯ จะทำการเรียกเพิ่มเติมในโครงการส่วนใหญ่ เพื่อที่จะสามารถคาดการณ์ และเตรียมการเอกสารล่วงหน้า

1.) เอกสารตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดิน จากการศึกษาพบว่าเป็นเอกสารที่ทุกโครงการต้องแสดงต่อคณะกรรมการฯ เพื่อรับรองความสามารถในการใช้ประโยชน์ที่ดินโครงการว่าสามารถดำเนินการก่อสร้างโครงการได้

2.) เอกสารรับรองการเชื่อมทางจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง จากการศึกษาพบว่าทุกโครงการจำเป็นต้องแสดงเอกสารรับรองการเชื่อมต่อเส้นทางสัญจรจากโครงการสู่เส้นทางสัญจรหลัก ผู้ยื่นขออนุญาตศึกษาว่าโครงการจะทำการเชื่อมต่อเส้นทางที่เส้นทาง และเส้นทางนั้นๆ ผู้ที่มีหน้าที่ดูแลรับผิดชอบเป็นหน่วยงานใดบ้าง จากนั้นให้ดำเนินการขออนุญาตเชื่อมทางกับหน่วยงานนั้นๆ โดยหลักแล้วสำหรับกรุงเทพฯ จะมี 3 หน่วยงานในการดูแลรับผิดชอบ ประกอบไปด้วย กรุงเทพมหานคร กรมทางหลวง และการทางพิเศษแห่งประเทศไทย

3.) เอกสารรับรองการให้บริการจ่ายกระแสไฟฟ้า จากการศึกษาพบว่าทุกโครงการจำเป็นต้องแสดงเอกสารรับรองการให้บริการจ่ายกระแสไฟฟ้าจากการไฟฟ้านครหลวง ซึ่งเป็นหน่วยงานรับผิดชอบในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล

4.) เอกสารรับรองการให้บริการประปา จากการศึกษาพบว่าทุกโครงการจำเป็นต้องแสดงเอกสารรับรองการให้บริการประปาของการประปานครหลวง ซึ่งเป็นหน่วยงานรับผิดชอบในพื้นที่กรุงเทพฯ และปริมณฑล

5.) เอกสารรับรองอนุญาตเชื่อมต่อจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง จากการศึกษาพบว่าโครงการส่วนใหญ่ ที่โครงการต้องการดำเนินการเชื่อมต่อระบายน้ำสาธารณะกับผู้มีหน้าที่ดูแลรับผิดชอบแนวท่อระบายน้ำสาธารณะนั้น ให้ดำเนินการขอเอกสารรับรองอนุญาตเชื่อมต่อระบายน้ำสาธารณะ ซึ่งหน่วยงานมักจะเป็นหน่วยงานเดียวกับที่รับผิดชอบเส้นทางที่แนวท่อระบายน้ำฝังอยู่ใต้ดิน

6.) เอกสารรับรองอนุญาตระบายน้ำลงคลองสาธารณะ จากการศึกษาพบว่าโครงการส่วนใหญ่ ที่มีแหล่งรองรับน้ำทิ้ง เป็นคลองบริเวณข้างโครงการให้ดำเนินการขออนุญาตหน่วยงานท้องถิ่นที่โครงการตั้งอยู่ออกเอกสารรับรองอนุญาตระบายน้ำลงคลองสาธารณะ

7.) เอกสารรับรองการเก็บขยะมูลฝอย และสิ่งปฏิกูล จากการศึกษาพบว่าทุกโครงการต้อง

ดำเนินการขอเอกสารรับรองการดำเนินการเก็บขยะ และสิ่งปฏิกูลจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ที่อยู่ภายใต้การดูแลของหน่วยงานนั้นๆ ซึ่งก็คือสำนักงานเขตที่โครงการตั้งอยู่

8.) สัญญาจ้างที่ดิน (ถ้ามี) กรณีที่โครงการติดจ้างที่ดินที่ตั้งโครงการ ผู้จัดทำโครงการพึงเข้าใจก่อนเลยว่า คณะกรรมการต้องการตรวจสอบการทำนิติกรรมระหว่างคู่สัญญาจ้างง เพื่อยืนยันความถูกต้องในสัญญาจ้างง ทั้งความถูกต้องของชื่อคู่สัญญา เงินกู้ยืม ดอกเบี้ย และโฉนดที่ดินที่ทำสัญญา

9.) เอกสารรับรองวงเงินค้ำประกัน จากการศึกษาพบว่าโครงการส่วนใหญ่ จะต้องแสดงเอกสารรับรองวงเงินค้ำประกันเพื่อรับรองว่ากรณีที่เงินค้ำประกันการจัดทำ หรือค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะไม่เพียงพอ จะยินยอมขอใช้ให้คณะกรรมการนำไปใช้เพื่อการจัดทำ หรือบำรุงรักษาในโครงการจนแล้วเสร็จ

จากรายการเอกสารข้างต้นจึงสามารถสรุปได้ว่า โครงการส่วนใหญ่ หรือเกือบทุกโครงการ ควรเตรียมเอกสารที่ใช้ในการยื่นฯ ต่อคณะกรรมการฯ ดังนี้

ตารางที่ 5-9 แสดงเอกสารเพิ่มเติมที่พบในโครงการส่วนใหญ่

เอกสารเพิ่มเติมที่พบในโครงการส่วนใหญ่
1.เอกสารตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดิน
2.เอกสารรับรองการเชื่อมทางจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งหน่วยงานที่เกี่ยวข้องจากการศึกษาพบ <ul style="list-style-type: none"><li>- เอกสารรับรองการเชื่อมทางจากกรุงเทพมหานคร</li><li>- เอกสารรับรองการเชื่อมทางจากกรมทางหลวง</li><li>- เอกสารรับรองการเชื่อมทางจากกรมทางหลวงชนบท</li></ul>
3.เอกสารรับรองการให้บริการจ่ายกระแสไฟฟ้า
4.เอกสารรับรองการให้บริการประปา
5.เอกสารรับรองอนุญาตเชื่อมต่อจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งหน่วยงานที่เกี่ยวข้องจากการศึกษาพบ <ul style="list-style-type: none"><li>- เอกสารรับรองอนุญาตเชื่อมต่อระบายน้ำจากกรุงเทพมหานคร</li><li>- เอกสารรับรองอนุญาตเชื่อมต่อระบายน้ำจากกรมทางหลวง</li></ul>
6.เอกสารรับรองอนุญาตระบายน้ำลงคลองสาธารณะ
7.เอกสารรับรองการเก็บขยะมูลฝอย และสิ่งปฏิกูล
8.สัญญาจำนองที่ดิน (ถ้ามี)
9.เอกสารรับรองวงเงินค้ำประกัน

## บทที่ 6

### สรุปผลการศึกษาและข้อเสนอแนะ

จากความเป็นมา และความสำคัญของปัญหา ผู้การศึกษาเอกสารที่ใช้ในการยื่นขอ อนุญาตจัดสรรที่ดิน ได้รวบรวมข้อมูล วิเคราะห์ และสรุปได้ดังนี้

- 6.1 ผลการศึกษา
- 6.2 ปัญหาที่เกิดขึ้น และแนวทางแก้ไข
- 6.3 บทสรุป
- 6.4 ข้อเสนอแนะ

#### 6.1 ผลการศึกษา

จากการศึกษาเอกสารที่ใช้ในการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการจัดสรร ที่ดิน พ.ศ. 2543 พบเอกสารตามที่บัญญัติตามพระราชบัญญัตินี้อยู่ 10 รายการประกอบด้วย

- 1) โฉนดที่ดิน
- 2) บันทึกความยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองและจำนวน เงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงและต้องระบุ ด้วยว่าที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะไม่ต้องรับภาระหนี้บุริมสิทธิหรือ จำนองดังกล่าว
- 3) แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จะขอจัดสรรและเนื้อที่โดยประมาณของแต่ละ แปลง
- 4) โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรรการจัดให้มีการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ รวมทั้งการปรับปรุงอื่นตามควรแก่สภาพของท้องถิ่นโดยแสดงแผนผังรายละเอียดและรายการ ก่อสร้างประมาณการค่าก่อสร้างและกำหนดเวลาที่จะจัดทำแล้วเสร็จในกรณีที่ได้มีการปรับปรุง ที่ดินที่ขอที่ดินให้แสดงแผนผังรายละเอียดและรายการก่อสร้างที่ได้จัดทำแล้วเสร็จนั้นด้วย
- 5) แผนงานโครงการและระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
- 6) วิธีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรและการชำระราคาหรือค่าตอบแทน
- 7) ภาระผูกพันต่างๆที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น

8) แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร

9) ที่ตั้งสำนักงานของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

10) ชื่อธนาคารหรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดซึ่งจะเป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินและค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

เอกสารทั้ง 10 รายการข้างต้น เมื่อจากการศึกษาเอกสารที่ผู้ยื่น แสดงต่อคณะกรรมการจากการศึกษาพบว่า มีเอกสารอยู่เพียง 9 รายการประกอบไปด้วย

ตารางที่ 6-1 แสดงเอกสารที่ใช้ในการประกอบการพิจารณาของคณะกรรมการ

เอกสาร ตาม ม.23 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543
1. โฉนดที่ดิน
2. โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน มีส่วนเนื้อหาในเอกสารประกอบไปด้วย <ol style="list-style-type: none"><li>1) ที่ดินที่ขออนุญาตจัดสรร</li><li>2) รายละเอียดพื้นที่จัดสรร</li><li>3) การปรับปรุงที่ดิน</li><li>4) การจัดให้มีสาธารณูปโภค</li><li>5) วิธีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรและการชำระราคาหรือค่าตอบแทน</li><li>6) ประมาณการค่าใช้จ่ายในการจัดทำสาธารณูปโภค</li><li>7) ระยะเวลาการดำเนินการ</li><li>8) การจัดให้มีบริการสาธารณะ</li><li>9) การค้ำประกันสาธารณูปโภค</li><li>10) สัญญาจะซื้อจะขาย</li><li>11) แผนงานโครงการและระยะเวลาการจัดเก็บค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค</li></ol>
3. แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน
4. หนังสือยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดิน และรายการเฉลี่ยหนี้จํานองรายแปลง (ถ้ามี)
5. เอกสารค้ำประกันการจัดทำ และเอกสารค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ

แต่เนื่องจากโครงการแต่ละโครงการมีลักษณะเฉพาะโครงการ เอกสารที่ใช้ในการขออนุญาตมีจำนวนมากกว่าที่กฎหมายจัดสรรกำหนด ทำให้ผู้วิจัยต้องทำการศึกษาและสร้างความเข้าใจในเอกสารแต่ละรายการ ที่ขึ้นอยู่กับแต่ละโครงการ เพื่อที่จะสามารถจัดเตรียมเอกสารเพื่อยื่นขออนุญาตได้อย่างถูกต้องครบถ้วน

และเมื่อทำการศึกษาในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง จากการศึกษาจึงพบว่ามีเอกสารอื่นนอกเหนือจากที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินกำหนดอีก 21 รายการประกอบไปด้วย

ตารางที่ 6-2 แสดงเอกสารอื่นที่ใช้แสดงต่อคณะกรรมการ

เอกสารอื่น นอกเหนือจากที่ ม. 23 พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินกำหนด	
1.เอกสารตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดิน	12.เอกสารรับรองการให้บริการน้ำประปา
2.เอกสารรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการจัดสรรที่ดิน	13.เอกสารการโอนเป็นที่สาธารณะประโยชน์
3.เอกสารรับรองการจัดตั้งโรงเรียนอนุบาล	14.เอกสารรับรองอนุญาตเชื่อมท่อระบายน้ำของกรุงเทพฯ
4.เอกสารรับรองอนุญาตเชื่อมทางจากกรุงเทพฯ	15.เอกสารรับรองอนุญาตเชื่อมท่อระบายน้ำของกรมทางหลวง
5.เอกสารรับรองอนุญาตเชื่อมทางจากกรมทางหลวง	16.เอกสารรับรองอนุญาตระบายน้ำลงคลองสาธารณะ
6.เอกสารรับรองอนุญาตเชื่อมทางจากกรมทางหลวงชนบท	17.เอกสารรับรองการให้บริการเก็บขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล
7.โฉนดที่ดินภาระจำยอม	18.เอกสารรับรองคลองสาธารณะ
8.เอกสารรับรองทางสาธารณะ	19.สัญญาจำนองที่ดิน
9.เอกสารรับรองการปรับปรุงถนนสาธารณะ	20.เอกสารรับรองวงเงินค้ำประกัน
10.เอกสารอนุญาตก่อสร้างสะพาน	21.เอกสารยินยอมให้แก้ไขแผนผังโครงการและรายการเฉลี่ยหนี้ใหม่
11.เอกสารรับรองการให้บริการจ่ายกระแสไฟฟ้า	

ตารางที่ 6-3 แสดงเอกสารที่ใช้ในการพิจารณาของคณะกรรมการทั้งหมด

เอกสารตาม ม.23 พระราชบัญญัติการจัดสรร ที่ดิน	เอกสารอื่นที่คณะกรรมการเรียกเอกสารเพิ่มเติม			
	คณะกรรมการเรียกเพิ่มเติมทุกโครงการ	คณะกรรมการเรียกเพิ่มเติมเฉพาะโครงการ ตามลักษณะของโครงการ		
		เพิ่มเติมกรณี โครงการขนาดใหญ่	เพิ่มเติมกรณี ที่ตั้ง/ สภาพแวดล้อม	เพิ่มเติมกรณี มีภาวะผูกพัน
1. โฉนดที่ดิน	1. เอกสารตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดิน	1. เอกสาร รายงานผลกระทบ สิ่งแวดล้อมโครงการ จัดสรรที่ดิน	1. เอกสารอนุญาต ก่อสร้างสะพาน	1. โฉนดที่ดินภาระจำ ยอม
2. โครงการและวิธีการจัดสรร ที่ดิน	2. เอกสารรับรองอนุญาตเชื่อมทางจากกรุงเทพฯ 3. เอกสารรับรองอนุญาตเชื่อมทางจากกรมทางหลวงชนบท 4. เอกสารรับรองอนุญาตเชื่อมทาง จากกรมทางหลวง		2. เอกสารรับรอง การปรับปรุงถนน สาธารณะ	
3. แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	5. เอกสารรับรองการให้บริการจ่ายกระแสไฟฟ้า	2. เอกสารรับรองการ จัดตั้งโรงเรียนอนุบาล	3. เอกสารรับรอง ทางสาธารณะ (กรณีไม่มีหลักฐาน ที่ยืนยันแน่ชัด)	2. เอกสารยินยอมให้ แก้ไขแผนผังโครงการ และรายการเฉลี่ยหนี้ ใหม่
4. หนังสือยินยอมให้ทำการ จัดสรรที่ดิน และรายการเฉลี่ย หนี้จำนวนรายการแปลง (ถ้ามี)	6. เอกสารรับรองการให้บริการน้ำประปา		4. เอกสารการโอน เป็นที่สาธารณะ	
5. เอกสารคำประกันการจัดทำ และเอกสารคำประกันการ บำรุงรักษาสาธารณูปโภค และ บริการสาธารณะ	7. เอกสารรับรองอนุญาตเชื่อมท่อระบายน้ำกรุงเทพฯ (ถ้ามี)		ประกอบประโยชน์ (กรณีมี การอุทิศที่ดิน)	
	8. เอกสารรับรองอนุญาตเชื่อมท่อระบายน้ำของกรมทางหลวง		5. เอกสารรับรอง คลองสาธารณะ	
	9. เอกสารรับรองอนุญาตระบายน้ำลงคลองสาธารณะ (ถ้ามี)			
	10. เอกสารรับรองการให้บริการเก็บขยะมูลฝอย และสิ่งปฏิกูล			
	11. เอกสารรับรองวงเงินค้ำประกัน			

## 6.2 ปัญหาที่เกิดขึ้น และแนวทางแก้ไข

จากการศึกษาเอกสารของโครงการที่ใช้ในการขออนุญาตจัดสรรที่ดินจำนวน 138 โครงการ ที่ผ่านการพิจารณาอนุญาตจัดสรร พบว่ามี 2 โครงการที่ใช้ระยะเวลาในการยื่นขออนุญาตจัดสรรแล้วเสร็จภายใน 45 วันตามที่กฎหมายกำหนด โดยทั้ง 2 โครงการคือ

1.โครงการ แลนซีโอ (วงแหวนรอบนอก – รามอินทรา) ของบริษัท ลลิต พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จากการศึกษาคำขอโครงการดังกล่าวพบว่า ปัญหาที่คณะกรรมการพิจารณาจัดสรรที่ดินเรียกเอกสารเพิ่มเติมคือสำเนาโฉนดที่ดินที่ยังไม่ครบถ้วน ให้แสดงให้ครบถ้วนตามที่ได้รับไว้ในโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินเท่านั้น ทำให้ผู้ยื่นสามารถแก้ไขปัญหาได้โดยทันที เนื่องจากเป็นเอกสารส่วนที่ผู้ยื่นสามารถดำเนินการส่งเอกสารเพิ่มเติมได้ในทันที ไม่ต้องดำเนินการติดต่อกับหน่วยงานอื่นก่อน

2.โครงการ เดอะเมทโทร สาทร ของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟ็ค จำกัด (มหาชน) จากการศึกษาคำขอโครงการดังกล่าวพบว่า ปัญหาที่คณะกรรมการพิจารณาจัดสรรที่ดินให้แก้ไขเอกสารคือเอกสารโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ไม่ตรงกับเอกสารอนุญาตจากหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้องผู้ยื่นจึงสามารถแก้ไขเอกสารโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินได้โดยทันที เนื่องจากเป็นเอกสารที่ผู้ยื่นเป็นผู้จัดทำ สามารถดำเนินการแก้ไขได้ทันทีเช่นเดียวกับโครงการข้างต้น

เมื่อศึกษาจาก 2 โครงการที่ใช้ระยะเวลาพิจารณาโครงการแล้วเสร็จภายใน 45 วันตามที่กฎหมายกำหนดจะพบว่า ปัญหาที่พบในทั้ง 2 โครงการเป็นปัญหาที่พบเป็นปัญหาที่ต้องเพิ่มเติมและแก้ไขเพียงเล็กน้อยเท่านั้น ซึ่งเป็นปัญหาที่เกิดจากผู้ยื่นเองที่จัดเตรียม และจัดทำเอกสารผิดพลาด ซึ่งต้องแก้ไขและเพิ่มเติมเอกสารเพียงเล็กน้อยเท่านั้น ทำให้สามารถดำเนินการแก้ไขได้ในเวลาอันรวดเร็ว

จึงสรุปได้ว่า เอกสารที่ใช้ในการยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ตามที่กฎหมายจัดสรรที่ดินกำหนดเป็นเพียงส่วนหนึ่งของเอกสารทั้งหมดที่ใช้ในการยื่นขออนุญาตจัดสรรเท่านั้น ส่งผลให้เกิดความเข้าใจผิดของผู้ยื่นฯ ทำให้เกิดปัญหาเอกสารไม่ครบถ้วน และการที่เอกสารที่กำหนดกับเอกสารที่ใช้ยื่นมีความแตกต่างกันในรูปแบบเอกสารส่งผลให้เกิดปัญหาเอกสารที่ไม่ถูกต้อง

นอกจากนี้ผลการศึกษารายงานการประชุมคณะกรรมการพิจารณาจัดสรรที่ดิน พบว่า ปัญหาที่เกิดขึ้นจากการแก้ไขปัญหาเพิ่มเติมเอกสารเกิดจาก

- เอกสารไม่ครบถ้วน เนื่องจากผู้ยื่นฯยังขาดความเข้าใจในโครงการที่ยื่นขออนุญาตฯ ว่าต้องใช้เอกสารอะไรบ้าง

- เอกสารที่ไม่ถูกต้อง เนื่องจากผู้ยื่นฯไม่ทราบถึงรูปแบบ และรายละเอียดใน

เอกสารที่ถูกต้อง ส่งผลให้ต้องแก้ไขเอกสารตามมา

- คณะกรรมการขอเอกสารเพิ่มเติม เนื่องจากปัญหาสำคัญสองประการคือ ขาดเอกสารเพื่อรับรอง และพิสูจน์ความถูกต้อง และความไม่ชัดเจน กำกวมของเอกสารที่ยื่นมาครั้งแรก

จากการศึกษาที่ผ่านมา จึงได้รูปแบบของเอกสารที่ถูกต้องและที่คณะกรรมการใช้เป็นรูปแบบในการพิจารณาในกระบวนการพิจารณาอนุญาตจัดสรรที่ดิน เพื่อเป็นแนวทางในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้น ซึ่งเอกสารแต่ละรายการมีองค์ประกอบ สรุปได้ดังนี้

### โฉนดที่ดิน

1. ผู้ยื่นฯ เป็นผู้มีสิทธิตามโฉนดที่ดิน.
2. รูปผังที่ดิน ผังโฉนด ชัดเจนและถูกต้องตรงกับรายละเอียดที่ยื่นขอฯ
4. ขนาดและพื้นที่รวมของโครงการตามโฉนดที่ดิน ตรงกับรายละเอียดที่ยื่นขอพิจารณารายงานฯ
5. กรณีมีการแบ่งแยกแปลงที่ดิน หรือรวมโฉนด ต้องแสดงโฉนดที่ดินให้ครบทุกแปลง และถูกต้องตรงกับรายละเอียดที่ยื่นขอพิจารณารายงานฯ

### โครงการ และวิธีการจัดสรรที่ดิน

1. เป็นเอกสารที่ผู้ยื่นฯ จัดทำขึ้น อธิบายการโครงการ และวิธีการจัดสรรครบถ้วน ทั้ง 11 หัวข้อ ได้แก่ 1) ที่ดินขออนุญาตจัดสรร 2) รายละเอียดพื้นที่จัดสรร 3) การปรับปรุงที่ดิน 4) การจัดทำมีสาธารณูปโภค 5) วิธีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรและชำระราคา 6) ประมาณค่าใช้จ่ายในการจัดทำสาธารณูปโภค 7) ระยะเวลาดำเนินการ 8) การจัดทำให้มีบริการสาธารณะ 9) การค้าประกันสาธารณูปโภค 10) สัญญาจะซื้อจะขาย และ 12) แผนงานโครงการและระยะเวลาการจัดเก็บค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
2. ข้อความ รายละเอียดตรงตามเอกสาร หรือหลักฐานอื่นที่ยื่นประกอบ
3. มีการลงนาม และประทับตราโดยผู้มีอำนาจลงนามถูกต้อง
4. มีชื่อ และที่ตั้งของผู้จัดทำโครงการ
5. มีชื่อ และที่ตั้ง ของผู้รับภาระจำนองที่ดินของโครงการ (ถ้ามี)

### แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร

1. เป็นแบบสัญญาที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เป็นผู้กำหนดเท่านั้น

## **เอกสารคำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ เอกสารคำ ประกันการดูแลรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ**

1. เป็นธนาคาร หรือสถาบันการเงินผู้รับประกัน ที่ได้รับอนุญาตตามประกาศของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางแล้วเท่านั้น
2. จำนวนเงินที่คำประกันไม่น้อยกว่าที่กฎหมายกำหนด
3. มีที่ตั้งของธนาคารหรือสถาบันการเงิน และลงนามโดยผู้มีอำนาจถูกต้อง

## **เอกสารรับรองการตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดิน**

1. เอกสารออกโดยสำนักผังเมือง (สำหรับโครงการที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร)
2. มีข้อความระบุแจ้งที่ตั้งโครงการอยู่ที่ดินประเภทใด สีใด ใช้ประโยชน์เพื่อการใดได้บ้าง และระบุข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน

## **เอกสารรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการจัดสรรที่ดิน**

1. เอกสารออกโดยหน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบ
2. มีข้อความระบุว่า เห็นชอบรายงานฯของโครงการ
3. เป็นโครงการเดียวกัน และมีเนื้อที่โครงการ จำนวนแปลงจำหน่ายที่ได้รับเห็นชอบ ตรงตามที่ยื่นขอจัดสรรที่ดิน

## **เอกสารรับรองการจัดตั้งโรงเรียนอนุบาล**

1. ชื่อโครงการที่ระบุในเอกสาร ตรงกับโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน
2. มีข้อความระบุว่า ขอรับรองว่าได้กันพื้นที่เพื่อจัดตั้งเป็นโรงเรียนอนุบาลให้แล้วเสร็จภายใน 5 ปี นับตั้งแต่วันที่ได้รับอนุญาต และระบุเพิ่มว่า หากไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนอนุบาลได้ จะจัดทำสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะอื่น เช่น ศูนย์เด็กเล็ก สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา เป็นต้น เสร็จภายใน 5 ปี นับตั้งแต่วันที่ได้รับอนุญาต

## **เอกสารรับรองการอนุญาตเชื่อมทางจากกรุงเทพมหานคร**

1. เป็นเอกสารที่ออกโดยหน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบดูแลเส้นทางของมหานคร
2. มีข้อความระบุ อนุญาตทำการเชื่อมต่อได้

### เอกสารรับรองการอนุญาตเชื่อมทางจากกรมทางหลวง

1. เป็นเอกสารที่ออกโดยหน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบดูแลเส้นทางของกรมทางหลวง สำหรับพื้นที่กรุงเทพมหานครอยู่ในความรับผิดชอบของแขวงทางหลวงกรุงเทพ
2. มีข้อความระบุ อนุญาตทำการเชื่อมต่อได้

### โฉนดที่ดินภาระจำยอม

1. มีรายละเอียดเช่นเดียวกับโฉนดที่ดิน
2. ข้อความท้ายโฉนด(ด้านหลัง) ระบุว่า โฉนดที่ดินแปลงอยู่ในบังคับภาระจำยอมกับโฉนดที่ดินอีกแปลงหนึ่ง ตรงกับที่อธิบายในโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน
3. มีการบันทึกเรื่องภาระจำยอมที่ระบุข้อความชัดเจนว่า ที่ดินแปลงนี้ตกอยู่ในภาระจำยอมเรื่องใดบ้าง เช่น ทางเดิน ทางรถยนต์ ประปา ไฟฟ้า ท่อระบายน้ำ หรือสาธารณูปโภคอื่น เป็นต้น

### เอกสารรับรองทางสาธารณะ

1. เอกสารออกให้โดยหน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบดูแล ในเส้นทางที่โครงการจะใช้เป็นเส้นทางสัญจรเข้า-ออกโครงการ
2. มีข้อความระบุว่า เส้นทางดังกล่าวเป็นเส้นทางสาธารณะ
3. มีข้อความระบุ ความกว้างของเขตทาง

### เอกสารหลักฐานการปรับปรุงถนนสาธารณะ

1. เอกสารออกให้โดยหน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบดูแลถนนสาธารณะเส้นนั้น
2. รายละเอียดของเอกสาร มีข้อความระบุว่า ได้ทำการตรวจสอบแล้วปรากฏว่าสภาพปัจจุบันเป็นไปตามที่ขอปรับปรุงแล้ว

### เอกสารรับรองการอนุญาตก่อสร้างสะพาน

1. เอกสารออกให้โดยหน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบดูแล
2. รายละเอียดของเอกสาร มีชื่อผู้ได้รับอนุญาต สิ่งที่ได้รับอนุญาตก่อสร้าง ตรงกับผู้ขออนุญาตฯจัดสรรที่ดินแสดงในโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน
3. มีผู้ลงนามอนุญาตถูกต้อง

### **เอกสารรับรองการให้บริการจ่ายกระแสไฟฟ้า**

1. เอกสารออกโดยหน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบในพื้นที่ที่โครงการตั้งอยู่
2. มีข้อความระบุว่า สามารถให้บริการจ่ายกระแสไฟฟ้าได้เพียงพอ

### **เอกสารรับรองการให้บริการน้ำประปา**

1. เอกสารออกโดยหน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบในพื้นที่ที่โครงการตั้งอยู่
2. มีข้อความระบุว่า สามารถให้บริการจ่ายน้ำประปาได้อย่างเพียงพอ

### **เอกสารรับรองการโอนเป็นที่สาธารณะประโยชน์**

1. เป็นเอกสารออกให้โดยหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง มีหน้าที่รับผิดชอบดูแล
2. มีรายละเอียดข้อความระบุว่า โอนเป็นที่สาธารณะประโยชน์

### **เอกสารรับรองการอนุญาตเชื่อมต่อระบายน้ำ**

1. เอกสารออกโดยหน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบดูแล ในพื้นที่ที่โครงการตั้งอยู่
2. มีข้อความระบุว่า สามารถเชื่อมต่อระบายน้ำได้

### **เอกสารรับรองการอนุญาตเชื่อมต่อระบายน้ำ**

1. เอกสารออกโดยหน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบดูแล ในพื้นที่ที่โครงการตั้งอยู่
2. มีข้อความระบุว่า สามารถเชื่อมต่อระบายน้ำได้

### **เอกสารรับรองการอนุญาตระบายน้ำลงคลองสาธารณะ**

1. เอกสารออกโดยหน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบดูแล ในพื้นที่ที่โครงการตั้งอยู่
2. มีข้อความระบุให้ สามารถระบายน้ำได้

### **เอกสารรับรองการเป็นคลองสาธารณะ**

1. เอกสารออกโดยหน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบในคลองสาธาณะนั้น
2. มีข้อความระบุว่า เป็นคลองสาธารณะ

### **เอกสารรับรองการให้บริการเก็บขยะมูลฝอย และสิ่งปฏิกูล**

1. เอกสารออกโดยหน่วยงานที่มีหน้าที่รับผิดชอบดูแลในพื้นที่ที่โครงการตั้งอยู่
2. มีข้อความระบุว่า สามารถดำเนินการเก็บขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูลได้

### **สัญญาจ้างงานที่ดิน**

1. สัญญามีเลขโฉนดที่ดิน จำนวนโฉนดที่ดิน ชื่อผู้รับจ้างและผู้จ้าง ตรงตามที่อยู่ภายในโครงการและวิธีการจัดสรรโครงการ
2. มีระบุจำนวนเงินที่ทำการจ้าง ตามที่ได้อธิบายในโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน

### **เอกสารรับรองวงเงินค้ำประกัน**

1. เอกสารออกโดยผู้จัดทำโครงการ มีชื่อและที่ตั้งของผู้จัดทำโครงการ
2. มีข้อความระบุว่า หากจำนวนเงินค้ำประกันไม่เพียงพอ ยินยอมที่จะจ่ายส่วนที่ขาดให้แก่คณะกรรมการฯ เพื่อดำเนินการให้แล้วเสร็จ
3. มีผู้มีอำนาจลงนามถูกต้อง

### **เอกสารยินยอมให้ทำการแก้ไข แผนผังโครงการ และรายการเฉลี่ยหนี้ใหม่**

1. เอกสารออกให้โดยผู้รับจ้างเดียวกับที่ระบุในโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน
2. รายละเอียดข้อความในเอกสาร มีข้อความระบุ รายละเอียดที่แก้ไข และระบุว่า ยินยอมอนุญาตให้ทำการแก้ไข แผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินได้

## **6.3 บทสรุป**

ข้อสรุปของการศึกษาในครั้งนี้คือ การที่กระบวนการพิจารณาการอนุญาตจัดสรรที่ดิน มีความล่าช้าเนื่องจากสาเหตุที่มีการแก้ไขเอกสาร และการเพิ่มเติมเอกสาร ที่ใช้ในการยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน โดยเอกสารที่มีปัญหานี้เกิดจาก **ความไม่เข้าใจในเอกสาร**

เอกสารที่ใช้ในการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ตามที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน มาตรา 23 กำหนดเป็นเพียงเอกสารพื้นฐานที่จำเป็นในการยื่นขออนุญาตฯ เท่านั้น ปัญหาที่เกิดขึ้นในกระบวนการพิจารณาอนุญาตจัดสรรที่ดิน การแก้ไขเพิ่มเติมเอกสาร คือ ผู้ยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ที่ไม่เข้าใจในเอกสาร ในส่วนของรูปแบบ รายละเอียดที่จะระบุลงในเอกสาร หน่วยงานที่

ถูกต้องที่ออกเอกสาร ความเข้าใจในการอธิบายเอกสาร ทำให้เกิดปัญหาการแก้ไขเพิ่มเติมเอกสาร ส่งผลให้เกิดความล่าช้าในกระบวนการพิจารณาการจัดสรรที่ดินขึ้น

วิธีการในการที่จะป้องกันปัญหาเอกสารไม่เกิดปัญหา คือ การเอาใจใส่ และศึกษาแล้วทำความเข้าใจในเอกสารแต่ละรายการว่ามีส่วนสำคัญอย่างไรในกระบวนการพิจารณาอนุญาตจัดสรรที่ดิน เพราะเอกสารที่ใช้เหล่านี้เป็นเอกสารที่รับรองยืนยัน และอธิบายหรือพิสูจน์ความถูกต้องในการดำเนินโครงการในอนาคตว่าจะไม่เกิดปัญหาต่างๆในอนาคต

ส่วนสำคัญอีกประการคือ เข้าใจในโครงการที่จะขออนุญาตฯ ทั้งเรื่องที่ตั้งโครงการ ขนาดโครงการ ภาระผูกพันของที่ดินที่ทำโครงการ ลักษณะการดำเนินโครงการ จะสามารถทำให้เอกสารที่ใช้ในการพิจารณาอนุญาตจัดสรรที่ดินถูกต้องและครบถ้วน

#### 6.4 ข้อเสนอแนะ

จากผลการศึกษา ที่ได้สรุปว่าปัญหาของเอกสารที่ใช้ในการขออนุญาตจัดสรรที่ดินเกิดขึ้นจากความไม่เข้าใจของผู้ยื่น ดังนั้นจึงได้ข้อเสนอแนะในการศึกษาครั้งนี้คือ การที่ผู้ยื่นจะต้องทำความเข้าใจในเอกสาร รูปแบบ และข้อความจำเป็นที่ต้องมีในเอกสาร และต้องใช้ความรอบคอบในการจัดทำเอกสารเพื่อที่จะได้เอกสาร รูปแบบเอกสาร และข้อความตรงตามที่คณะกรรมการพิจารณาการจัดสรรที่ดินต้องการ

## รายการอ้างอิง

- ชูรัช รุ่งทิวุฒิ. กระบวนการพิจารณาเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการประเภทจัดสรรที่ดิน.วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ,ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2548.
- ชูศักดิ์ ศรีอนุชิต. กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย. การขออนุญาตจัดสรรที่ดิน [ออนไลน์]. 2554.  
แหล่งที่มา : <http://www.thaicollectors.com/content/cmnu/5/34/89.html> [26  
กรกฎาคม 2554].
- เชาวรัตน์ มีเดช. นายช่างรังวัดชำนาญงาน.สำนักงานส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์. สัมภาษณ์,28  
กุมภาพันธ์ 2555.
- ฐาปณีย์ พันธุ์เพชร. กระบวนการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการอาคารอยู่อาศัยรวมตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร.วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ, ภาควิชาสถาปัตยกรรมศาสตร์ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,2550.
- ณรงค์ศักดิ์ นัทคำภีรา. หัวหน้าหมวดการทางตลิ่งชัน กรมทางหลวง. สัมภาษณ์,20 มีนาคม 2555.
- ณัฐพล ทิพยมนตรี. นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ.สำนักงานส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์.  
สัมภาษณ์,28 กุมภาพันธ์ 2555.
- นิภาพร วัชานสินธุ์. กฎหมาย ระเบียบ แนวทางในการจัดทำและพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม โครงการโรงแรม อาคารอยู่อาศัยรวม อาคารขนาดใหญ่ จัดสรรที่ดิน และสถานพยาบาล.กรุงเทพมหานคร:สำนักนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม, 2543.
- นันทวัลย์ วุฒินันท์. ขั้นตอนและระยะเวลาเตรียมการเพื่อขออนุญาตจัดสรรที่ดิน : กรณีศึกษาโครงการขนาดใหญ่ในจังหวัดปทุมธานี.วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ,ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2545.
- ธนู พิมพกรณ์.ผู้อำนวยการสำนักงานส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์. สัมภาษณ์,24 กุมภาพันธ์ 2555.
- ธนู บุญเลิศและคณะ. ปัญหาและอุปสรรคในการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543: ศึกษาเฉพาะกรณีเงื่อนไขเกี่ยวกับระยะเวลาในการพิจารณาอนุญาตจัดสรรที่ดิน. เอกสารในการศึกษาอบรมหลักสูตรนักบริหารงานที่ดินระดับสูง โรงเรียนนักบริหารระดับสูง กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย, 2544.

ทรงพล จิตรหาญ. แนวทางการจัดทำรูปแบบรายการประกอบ รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบ  
สิ่งแวดล้อม โครงการประเภทอาคารอยู่อาศัยรวม. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต  
ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2550.

ดิษพงษ์ พงษ์รัตนกุล. เอกสารราชการประกอบในรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม :  
ศึกษากรณีโครงการอาคารอยู่อาศัยรวม. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต  
ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2552.

สุชาติ ดอกไม้เพ็ง, นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ สำนักงานส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์.  
สัมภาษณ์, 24 กุมภาพันธ์ 2554.

สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม. รายงานการประชุมคณะกรรมการ  
ผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม ด้านโครงการที่พัก  
อาศัย ปี 2551. [อัดสำเนา].

สำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม กระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม. การ  
เสริมสร้างสมรรถนะการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม และการปรับปรุงประสิทธิภาพ  
การดำเนินการตามมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมโครงการที่พักอาศัย  
บริการชุมชนสถานที่พักตากอากาศ.

อัมพร ชื่นชมชาติ. กฎหมายเกี่ยวกับการบริหารและการจัดการชุมชนบ้านจัดสรร. วิทยานิพนธ์  
ปริญญาโทศาสตรมหาบัณฑิต. คณะนิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537.

อรประพิมพ์ จันทร์นวล, เจ้าหน้าที่วิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม สำนักงานนโยบายและแผน  
ทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม. สัมภาษณ์, 13 มีนาคม 2555.

อิทธิธรรม อารัมภวีโรจน์. มาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองประชาชนเกี่ยวกับ  
การจัดสรรที่ดินของเอกชน. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทศาสตรมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2534.

## บรรณานุกรม

ไพโรจน์ อัจริยกุล. คำอธิบายกฎหมายการจัดสรรที่ดิน. กรุงเทพฯ : วิญญูชน,2549

วิชัย ตัยติกุลนันท์. คำอธิบายกฎหมายการจัดสรรที่ดิน. กรุงเทพฯ: พิมพ์อักษร,2543

วิเชษฐ สุวิสิทธิ์ และชวัญชัย โจนนกันท์. กฎหมายจัดสรรที่ดินและอาคารชุดที่เกี่ยวข้อง  
อสังหาริมทรัพย์. กรุงเทพฯ: อมรินทร์พริ้นติ้งแอนด์พับลิชชิ่ง,2554

วีระเดช เพาะศิริพงษ์. รวมกฎหมายที่ดิน ฉบับปรับปรุงใหม่ล่าสุด. กรุงเทพฯ: พัฒนาศึกษา,  
2553

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา. พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543. กรุงเทพฯ: บพิธ  
การพิมพ์,2543

ภาคผนวก



จ.ส. ๑

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

คำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

ผู้ขอทำการ  
จัดสรรที่ดิน

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

ที่ดินที่ขอทำ  
การจัดสรร

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



(จ.ส.๒)

เลขที่...../.....

### ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

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

ออกให้ ณ วันที่.....พ.ศ.....



(.....)

ประธานกรรมการ



กฎกระทรวง

กำหนดค่าธรรมเนียมตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน

พ.ศ. ๒๕๔๔

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๖ และมาตรา ๓๘ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียม ดังนี้

(๑) ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

(ก) จัดสรรที่ดินเป็นที่ประกอบเกษตรกรรม ไร่ละ ๑๐๐ บาท

(ข) จัดสรรที่ดินประเภทอื่น ไร่ละ ๒๕๐ บาท

เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่

(๒) การโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ไร่ละ ๓,๐๐๐ บาท

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๓ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๔๔

(ลงชื่อ) สมบัติ อุทัยสง

(นายสมบัติ อุทัยสง)

รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่มที่ ๑๑๘ ตอนที่ ๗๘ ก วันที่ ๑๐ กันยายน ๒๕๔๔

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



ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง  
เรื่อง กำหนดสถาบันการเงินซึ่งเป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภค  
หรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน และ  
ค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

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

๑. บริษัทเงินทุนและบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ ตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์

- ๑.๑ บริษัทเงินทุนกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
- ๑.๒ บริษัทเงินทุนเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน)
- ๑.๓ บริษัทเงินทุนทิสโก้ จำกัด (มหาชน)
- ๑.๔ บริษัทเงินทุนทักษิณธนากิจ จำกัด (มหาชน)
- ๑.๕ บริษัทเงินทุนธนชาติ จำกัด (มหาชน)
- ๑.๖ บริษัทเงินทุนรัตนทุน จำกัด (มหาชน)
- ๑.๗ บริษัทเงินทุนไพรมัส จำกัด
- ๑.๘ บริษัทเงินทุนสินอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน)
- ๑.๙ บริษัทเงินทุนจีอี เอเชียไฟแนนซ์ จำกัด (มหาชน)
- ๑.๑๐ บริษัทเงินทุนบุคคลิภัย จำกัด (มหาชน)
- ๑.๑๑ บริษัทเงินทุนสินเอเชีย จำกัด (มหาชน)
- ๑.๑๒ บริษัทเงินทุนเอกชาติ จำกัด (มหาชน)
- ๑.๑๓ บริษัทเงินทุนกรุงไทยธนกิจ จำกัด (มหาชน)
- ๑.๑๔ บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์กรุงเทพธนอาทร จำกัด (มหาชน)
- ๑.๑๕ บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์โกลบอลไทย จำกัด

- ๑.๑๖ บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ซีทีคอร์ป (ประเทศไทย) จำกัด
- ๑.๑๗ บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ไทยชากรุง จำกัด
- ๑.๑๘ บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์บีทีเอ็ม (ประเทศไทย) จำกัด
- ๑.๑๙ บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์เอ็นเอฟ (ประเทศไทย) จำกัด
- ๑.๒๐ บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์เอสเค จำกัด
- ๑.๒๑ บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์เอไอจีไฟแนนซ์ (ประเทศไทย)

จำกัด (มหาชน)

๒. บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจ  
เงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์

- ๒.๑ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์กรุงเทพเคหะ จำกัด
- ๒.๒ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ไทยเคหะ จำกัด
- ๒.๓ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ธนพัฒน์ จำกัด
- ๒.๔ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ยูนิโก้เฮ้าซิ่ง จำกัด
- ๒.๕ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์แลนด์แอนด์เฮ้าส์ จำกัด
- ๒.๖ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์วานิช จำกัด
- ๒.๗ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ส่งเสริมออมทรัพย์ไทย จำกัด
- ๒.๘ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์สหวิริยา จำกัด
- ๒.๙ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์เอเชีย จำกัด
- ๒.๑๐ บริษัทเครดิตฟองซิเอร์สินเคทหาร จำกัด

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๒๕ มกราคม พ.ศ. ๒๕๔๔



(ลงชื่อ) ชนะศักดิ์ ยูวบูรณ์  
(นายชนะศักดิ์ ยูวบูรณ์)  
ปลัดกระทรวงมหาดไทย  
ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับประกาศทั่วไป เล่มที่ ๑๑๘ ตอนพิเศษ ๖๑ ง  
วันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๔๔



ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง  
เรื่อง กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อขายที่ดินจัดสรร

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

๑. สัญญาจะซื้อขายที่ดินจัดสรร (เฉพาะที่ดิน) ให้ใช้ตามแบบ ก แนบท้ายประกาศนี้

๒. สัญญาจะซื้อขายที่ดินจัดสรร (มีสิ่งปลูกสร้าง) ให้ใช้ตามแบบ ข แนบท้ายประกาศนี้

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๔ เมษายน พ.ศ. ๒๕๔๕

(ลงชื่อ) ยงยุทธ วิชัยดิษฐ

(นายยงยุทธ วิชัยดิษฐ)

รองปลัดกระทรวง รักษาราชการแทน

ปลัดกระทรวงมหาดไทย

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับประกาศทั่วไป เล่มที่ ๑๑๙ ตอนพิเศษ ๕๒ ง  
วันที่ ๑๔ มิถุนายน ๒๕๔๕



ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๑๗๖๐

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม.๑๐๒๐

๒๖ พฤษภาคม ๒๕๔๙

เรื่อง การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

โดยที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่า ยังมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรร้องเรียนเกี่ยวกับกรณี  
ที่ผู้จัดสรรที่ดินไม่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน เช่น  
ไม่บำรุงรักษาดถนนปล่อยให้ชำรุด แตกกร้าว สัญจรไปมาไม่สะดวก วางของขาย  
บนถนน ปิดกั้นถนนเพื่อเรียกเก็บค่าใช้จ่าย เปิดทางให้บุคคลภายนอกเข้ามา  
ใช้ถนน ไม่ขุดลอกท่อระบายน้ำทำให้ท่ออุดตัน บ่อบำบัดน้ำเสียไม่สามารถ  
ใช้การได้ สวน สนามเด็กเล่น ปล่อยให้หญ้ารกรุงรังจนไม่สามารถใช้ประโยชน์  
เป็นสวน สนามเด็กเล่นได้ ไม่เปิดไฟส่องสว่างตามถนน เป็นต้น รวมทั้งไม่บำรุง  
รักษาบริการสาธารณะหรือไม่จัดให้มีบริการสาธารณะตามแผนผังโครงการ หรือ  
วิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตหรือตามที่ได้โฆษณา เช่น ปล่อยให้มีการ  
บุกรุกสร้างสิ่งปลูกสร้างในที่ดินส่วนที่กันพื้นที่ไว้เป็นโรงเรียนอนุบาล ไม่จัด  
สร้างสโมสร สระว่ายน้ำ หรือน้ำที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค หรือบริการ  
สาธารณะไปให้ประโยชน์อย่างอื่น ซึ่งการกระทำดังกล่าวย่อมเป็นเหตุให้ประโยชน์  
แห่งการจ่ายอมลคไปหรือเสื่อมความสะดวก ทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับความ  
เดือดร้อนเสียหาย เนื่องจากผู้จัดสรรที่ดินกระทำการหรือโฆษณาให้ผิดไปจาก  
แผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดิน หรือโฆษณาไม่ตรงกับหลักฐานและ  
รายละเอียดที่กำหนดไว้ในคำขออนุญาต

ดังนั้น เพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาและป้องกันความเดือดร้อนเสียหายที่  
จะเกิดขึ้นและเป็นการคุ้มครองประชาชนซึ่งเป็นผู้บริโภค คณะกรรมการจัดสรร  
ที่ดินกลางจึงประชุมพิจารณาเรื่องนี้ในการประชุมครั้งที่ ๓/๒๕๔๙ เมื่อวันที่ ๒๐  
เมษายน ๒๕๔๙ และมีมติให้คณะกรรมการการจัดสรรที่ดินจังหวัดแต่งตั้ง

คณะกรรมการ หรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดออกไปตรวจสอบโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๕๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) และโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เป็นประจำเพื่อทราบว่ามีผู้จัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าว หรือผู้จัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค ได้ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามแผนผังโครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น บ่อบำบัดน้ำเสีย ฯลฯ ให้คงสภาพการใช้ประโยชน์ดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นหรือดังวัตถุประสงค์ที่ได้รับอนุญาตหรือไม่ มีการกระทำใดๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์ของสาธารณูปโภคลดไปหรือเสื่อมความสะดวกหรือไม่ อย่างไร หรือมีการกระทำอย่างหนึ่งอย่างใดให้ผิดไปจากแผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตหรือไม่ เป็นไปตามที่โฆษณาไว้หรือไม่ อย่างไร โดยให้นำผลการตรวจสอบดังกล่าวรายงานต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด และหากมีผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคไม่ปฏิบัติหน้าที่ในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคกระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์ของสาธารณูปโภคลดไปหรือเสื่อมความสะดวก หรือผู้จัดสรรที่ดินกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดหรือโฆษณาให้ผิดไปจากแผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต หรือโฆษณาไม่ตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในคำขออนุญาต ก็ให้คณะกรรมการหรือบุคคลที่ได้รับแต่งตั้งสอบสวน รวบรวมหลักฐานข้อเท็จจริงเสนอให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณาดำเนินการตามอำนาจที่แล้วแต่กรณี และเมื่อดำเนินการประการใดแล้ว ขอให้แจ้งให้กรมที่ดินทราบด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ และขอได้แจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทราบ และถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ  
(ลงชื่อ) สุรอรุณ ทองนิรมล  
(นายสุรอรุณ ทองนิรมล)  
รองปลัดกระทรวง ปฏิบัติราชการแทน  
ปลัดกระทรวงมหาดไทย

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

## ประวัติผู้เขียนวิทยานิพนธ์

ชื่อ นายบัญญัติ ชะนะยุท  
เกิด 1 มกราคม 2531  
ภูมิลำเนา อ.โพธาราม จ.ราชบุรี

### การศึกษา

- ระดับมัธยมศึกษา โรงเรียนเบญจมราชูทิศ ราชบุรี  
จ.ราชบุรี
- ระดับอุดมศึกษา ปริญญาตรี หลักสูตรรัฐศาสตร์บัณฑิต  
สาขารัฐประศาสนศาสตร์  
คณะรัฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ปัจจุบันเข้าศึกษาต่อใน ปริญญาตรี หลักสูตรนิติศาสตร์บัณฑิต  
สาขากฎหมายธุรกิจ  
คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง  
เข้าศึกษาปี 2554 (ต่อเนื่องหลักสูตร Pre-Degree)  
ปริญญาโท หลักสูตรเคหพัฒน์ศาสตร์มหาบัณฑิต  
สาขาการพัฒนอสังหาริมทรัพย์  
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย  
เข้าศึกษาปี 2553