



\_\_\_\_\_ , เอสโครว์ที่แท้จริง, เร็ล เอสเตท ไพรส์. (อัครสำเนา)

เศรษฐกิจไทย '38 : สรุปลักษณะเศรษฐกิจครึ่งหลังปี '38 และคาดการณ์แนวโน้มเศรษฐกิจ  
ปี '39, รายงานสถานการณ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปี '38 และคาดการณ์แนวโน้ม  
ปี '39

สคบ. ข้อผิดพลาดสิ่งเชือด 6 จัดสรร, ฐานเศรษฐกิจ, ปีที่ 16 ฉบับที่ 966 (27-30  
มกราคม 2539).

สุชาติ มงคลเลิศพล. ปัญหาอุปสรรค และการใช้บังคับประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่  
286 (พ.ศ.2515), เอกสารประกอบประชานิยามร่างพ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน,  
วันเสาร์ที่ 29 เมษายน 2538 ณ ห้องบางกอกคอนเวนชันเซ็นเตอร์ ชั้น 5  
ศูนย์การค้าเซ็นทรัล ลาดพร้าว, 59 หน้า

สุขุม ศุภนิษฐ์, คำอธิบายกฎหมายคุ้มครองผู้บริโภค, โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,  
กรุงเทพมหานคร : 2534.

ฝ่ายนโยบาย และวิชาการเงิน, สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง.  
(อัครสำเนา)

หยุด แสงอุทัย. ความรู้เบื้องต้นเกี่ยวกับกฎหมายทั่วไป, พิมพ์ครั้งที่ 11. กรุงเทพ  
มหานคร : สำนักพิมพ์ประกายพรึก, 2535.

อัมพร ชื่นชมชาติ. "กฎหมายเกี่ยวกับการบริหารและการจัดการชุมชนบ้านจัดสรร."  
วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชานิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537.

อานันท์ ไม้พุ่ม. "แนวความคิดระบบของค้กรกลางในเรื่องการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์,"  
วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชาเคหะการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2537.

ภาษาต่างประเทศBooks

American Jurisprudence Volume 28, The Lawyers co-operative publishing Company, Rochester, N.Y 1996

John E. Cribbet, Principles of the Law of Property, 2<sup>nd</sup> edition, Mineola, NY, The Foundation Press, Inc. 1975

Lois Kadosh, Gary Beckner, California Real Estate Escrow, (USA: Real Estate Education Company 1998

Roger A. Cumingham, William B. Stocbuck, Dak A. Whitman, The Law of Property, ST. Paul West Publishing Co., 1984

Steven H. Gifis, Law Dictionary, 3<sup>rd</sup> Edition, Barron's Educational Series, Inc., 1991

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาคผนวก

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## ประกาศของคณะปฏิวัติ

ฉบับที่ 286

โดยที่ในปัจจุบันนี้ ได้มีผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดินเป็นจำนวนมาก แต่ยังไม่มีความหมาย เพื่อใช้ควบคุมการจัดสรรที่ดินโดยเฉพาะ เป็นเหตุให้มีการพิพาทกัน อีกทั้งการวางแผนผัง โครงการหรือวิธีการในการจัดสรรที่ดินก็ไม่ถูกต้องตามหลักวิชาการผังเมือง จำเป็นต้องมีกฎหมายเพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชน ให้เป็นไปด้วยความเรียบร้อยเพื่อประโยชน์ ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และเพื่อผลในทางเศรษฐกิจ สังคม และการผังเมือง หัวหน้าคณะ ปฏิวัติจึงมีคำสั่งดังต่อไปนี้

### ข้อ 1 ในประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้

"การจัดสรรที่ดิน" หมายความว่า การจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อย มี จำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปไม่ว่าด้วยวิธีใด โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ไม่ว่าทางตรง หรือทางอ้อมเป็นค่าตอบแทน และมีการให้คำมั่น หรือการแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มี สาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงให้ที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการ พาณิชยกรรมหรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม

"ใบอนุญาต" หมายความว่า ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

"ผู้จัดสรรที่ดิน" หมายความว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

"ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร" หมายความว่า ผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดินเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดิน

จัดสรร

"คณะกรรมการ" หมายความว่า คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

"ประธานคณะกรรมการ" หมายความว่า ประธานคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

"รัฐมนตรี" หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้

ข้อ 2 ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ไม่ใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ตามกฎหมายว่าด้วยธนาคารอาคารสงเคราะห์ ของสำนักงานอาคารสงเคราะห์ ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งสำนักงานอาคารสงเคราะห์ และของทางราชการ หรือขององค์การของรัฐบาล ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย

ข้อ 3 ให้มีคณะกรรมการคณะหนึ่งเรียกว่า "คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน" ประกอบด้วยปลัดกระทรวงมหาดไทยเป็นประธาน อธิบดีกรมที่ดินเป็นรองประธาน ผู้แทนกรมการปกครอง ผู้แทนสำนักผังเมือง เป็นกรรมการ ผู้แทนกรมที่ดิน เป็นกรรมการ และเลขาธิการ และกรรมการอื่นอีกไม่เกินห้าคนซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้ง โดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

ข้อ 4 กรรมการซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งอยู่ในตำแหน่งคราวละสองปี แต่เมื่อพ้นจากตำแหน่งแล้วอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้

ข้อ 5 นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระตามข้อ 4 กรรมการซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งพ้นจากตำแหน่ง เมื่อ

- (1) ลาออก
- (2) รัฐมนตรีให้ออก

เมื่อตำแหน่งกรรมการว่างลงระหว่างวาระ รัฐมนตรีอาจแต่งตั้งผู้อื่นแทนได้ กรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งตามวรรคสอง อยู่ในตำแหน่งตามวาระของผู้ซึ่งตนแทน

ข้อ 6 การประชุมคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุมไม่ต่ำกว่ากึ่งจำนวนของกรรมการทั้งหมด จึงเป็นองค์ประชุม ถ้าในการประชุมคราวใดประธานและรองประธานไม่อยู่ ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการด้วยกันคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

มติของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งมีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

ข้อ 7 คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ควบคุมการจัดสรรที่ดินให้เป็นไปตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ อำนาจหน้าที่เช่นว่านี้ให้รวมถึง

- (1) การวางข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน
- (2) การพิจารณาคำขออนุญาตและการออกหรือโอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน
- (3) การตรวจสอบการจัดสรรที่ดินเพื่อให้การได้ดำเนินไปตามที่ได้ออกใบอนุญาต
- (4) การเรียกผู้จัดสรรที่ดินหรือบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือสั่งให้บุคคลดังกล่าวส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องตามความจำเป็น ทั้งนี้ภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการกำหนด

ข้อ 8 คณะกรรมการมีอำนาจแต่งตั้งคณะอนุกรรมการ หรือบุคคลหนึ่งบุคคลใด เพื่อพิจารณาหรือปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดตามที่คณะกรรมการมอบหมาย รวมทั้งการพิจารณาและปฏิบัติตามข้อ 7 (3) และ (4)

คณะอนุกรรมการและบุคคลซึ่งคณะกรรมการแต่งตั้ง มีอำนาจเช่นเดียวกับคณะกรรมการในกิจการที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการ

การประชุมคณะอนุกรรมการให้นำความในข้อ 6 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ข้อ 9 ในการวางข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ให้คณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการจัดทำแผนผังโครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน เพื่อประโยชน์ในการอนามัย การคมนาคม ความปลอดภัย และการผังเมือง รวมทั้งเงื่อนไขในสิ่งต่อไปนี้ทุกประการหรือบางประการ คือ

- (1) ขนาดความกว้างและความยาวต่ำสุด หรือเนื้อที่จำนวนน้อยที่สุดของที่ดินแปลงย่อยที่จะจัดสรรได้
- (2) ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่าง ๆ ทางเดิน และทางเท้าในที่ดินจัดสรรทั้งหมด รวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนนหรือทางสายนอกที่ดินจัดสรร

- (3) ระบบการระบายน้ำ
- (4) ระบบและมาตรฐานของสิ่งอื่นเป็นสาธารณูปโภค และบริการ  
สาธารณะตามที่จำเป็น

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินให้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา

ข้อ 10 ห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจาก  
คณะกรรมการ

การขอและการออกใบอนุญาต ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการที่  
กำหนดในกฎกระทรวง และให้เสียค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ข้อ 11 ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินต้องแสดงหลักฐานและรายละเอียดดังต่อไปนี้  
ด้วย คือ

- (1) ถ้าผู้ขอมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ขอจัดสรร ให้แสดงโฉนดที่ดินนั้น ถ้า  
ยังไม่มีกรรมสิทธิ์ให้แสดงหลักฐานการจะได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ใน  
ที่ดินนั้น
- (2) แผนผังแสดงจำนวนแปลงย่อยที่ขอจัดสรรและเนื้อที่โดยประมาณ  
ของแต่ละแปลง
- (3) โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภค  
และบริการสาธารณะต่าง ๆ รวมทั้งการปรับปรุงอื่น ๆ ตามควร  
แก่สภาพของท้องถิ่น โดยแสดงแผนผังรายละเอียดและรายการ  
ก่อสร้าง ประมาณการค่าก่อสร้าง และกำหนดเวลาที่ จะจัดทำ  
ให้แล้วเสร็จด้วย
- (4) วิธีการจำหน่ายที่ดินและการชำระค่าตอบแทน
- (5) ภาวะผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอ  
จัดสรรนั้น
- (6) ที่ตั้งสำนักงานของผู้ขอ



(7) หลักฐานและรายละเอียดอื่น ๆ ที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควรตามความจำเป็น

ในกรณีที่ผู้ขอจัดสรรที่ดินเป็นนิติบุคคล ให้แสดงหลักฐานการเป็นนิติบุคคลด้วย

ข้อ 12 ในกรณีที่ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ขอจัดสรรหรือมีกรรมสิทธิ์แต่มีภาระผูกพันอยู่ เมื่อคณะกรรมการเห็นสมควรจะอนุญาตตามคำขอ คณะกรรมการต้องให้ผู้จัดการที่ดินที่ขอจัดสรรนั้นมีชื่อผู้ขอเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ โดยปราศจากภาระผูกพันใด ๆ เสียก่อนออกใบอนุญาต

ถ้าผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินไม่จัดการตามวรรคหนึ่งภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสองเดือน คณะกรรมการอาจสั่งยกเลิกคำขอนั้นเสียได้

ข้อ 13 เมื่อคณะกรรมการเห็นสมควรจะอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินได้ตามคำขอก่อนออกใบอนุญาต ให้ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินใดที่คณะกรรมการเห็นชอบมาทำสัญญาค้ำประกันกับคณะกรรมการว่า ถ้าผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงที่ดินนั้นตามแผนผัง โครงการ และกำหนดเวลาที่ได้รับอนุญาตไว้ คณะกรรมการจะเข้าดำเนินการให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงที่ดินนั้นตามโครงการ แผนผังที่ได้รับอนุญาตเอง โดยธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันต้องรับผิดชอบใช้เงินที่คณะกรรมการใช้จ่ายไปในการดำเนินการดังกล่าวทั้งสิ้น เว้นแต่ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันจะรับดำเนินการเองภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนด

ในกรณีที่ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันผิดสัญญาค้ำประกัน ให้ประธานคณะกรรมการมีอำนาจฟ้องหรือต่อสู้คดีดังกล่าวในนามคณะกรรมการ

ข้อ 14 ในกรณีที่คณะกรรมการมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินมีสิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ทราบคำสั่ง คำวินิจฉัยของรัฐมนตรีให้เป็นที่สิ้นสุด

ข้อ 15 เมื่อได้ออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้คณะกรรมการรับส่งใบอนุญาตพร้อมทั้งแผนผัง โครงการ และวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ณ ที่ซึ่งที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่ เพื่อให้จดแจ้งในโฉนดที่ดินภายในสิบห้าวัน นับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน และเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้จดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกด้วยทุกแปลง

ข้อ 16 ให้ผู้จัดสรรที่ดินแสดงใบอนุญาต และแสดงแผนผัง โครงการ และวิธีการ ซึ่งตรงตามที่คณะกรรมการอนุญาตไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานที่ทำการจัดสรรที่ดิน

ถ้าใบอนุญาตสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอรับใบแทนตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดต่อคณะกรรมการภายในสิบห้าวัน นับแต่วันที่ทราบการสูญหายหรือชำรุด

ข้อ 17 เมื่อได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการแล้ว ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตให้ยื่นคำขอตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนด พร้อมทั้งแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงพร้อมกับหนังสือยินยอมของผู้ค้าประกันที่จะผูกพันคำประกันต่อตามที่คณะกรรมการจะอนุญาตต่อคณะกรรมการเพื่อพิจารณาอนุญาต

ในกรณีที่คณะกรรมการอนุญาตให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ได้ยื่นไว้ ให้คณะกรรมการส่งแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่แก้ไขเปลี่ยนแปลงไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ณ ที่ซึ่งที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่ และให้นำความในข้อ 15 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ข้อ 18 เมื่อได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการแล้ว ห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมกับบุคคลใดอันก่อให้เกิดภาระแก่ที่ดินนั้น เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการ

ข้อ 19 สัญญาระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรร ต้องทำเป็นหนังสือสัญญาซื้อขาย และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

เมื่อได้จดทะเบียนตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ตกลงกัน ตามสัญญาซื้อขายเฉพาะส่วนตามแผนผัง หรือโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยนั้น โอนไปยังผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยให้ผู้จัดสรรที่ดินมีบริมสิทธิ์ในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับราคาที่ดินเท่าที่ยังค้างชำระอยู่ และให้ถือว่าเป็นบริมสิทธิ์ที่ได้รับจดทะเบียนไว้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว

ข้อ 20 เพื่อประโยชน์แห่งข้อ 21 ข้อ 25 และข้อ 26 ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินจัดให้มีสมุดจดทะเบียนจัดสรรที่ดิน

ข้อ 21 ในกรณีที่ยังไม่ได้ออกโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินจดทะเบียนการซื้อขายที่ดินตามข้อ 19 ไว้ในสมุดจดทะเบียนจัดสรรที่ดินเป็นหลักฐาน แทนการจดทะเบียนซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ในโฉนดที่ดินตามมาตรา 75 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวแจ้งการจดทะเบียนซื้อขายลงในโฉนดที่ดินนั้นให้ตรงกับสมุดจดทะเบียนจัดสรรที่ดินด้วย

ข้อ 22 ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไป ทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินจัดสรร ซึ่งยังไม่ได้ออกโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยกับบุคคลภายนอก ซึ่งนิติกรรมนั้น กฎหมายบังคับว่าต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้นำความในข้อ 21 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ข้อ 23 ในระหว่างที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยังชำระราคาที่ดินไม่ครบถ้วนตามสัญญาซื้อขาย ถ้าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไป ทำนิติกรรมกับบุคคลอื่นก่อให้เกิดภาระแก่ที่ดินนั้น โดยผู้จัดสรรที่ดินมิได้ยินยอมด้วยแล้ว หากเป็นที่เสื่อมเสียแก่บุริมสิทธิของผู้จัดสรรที่ดินในขณะที่อาจบังคับสิทธิเรียกร้องได้ ผู้จัดสรรที่ดินอาจร้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมนั้นเสียได้

ข้อ 24 สัญญาซื้อขายที่ดินจัดสรรที่ได้ตกลงแบ่งชำระราคาที่ดินเป็นคราว ๆ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรผิดนัดไม่ชำระราคาตั้งแต่สองคราวติดต่อกัน ผู้จัดสรรที่ดินจะใช้สิทธิเรียกร้องเอาราคาที่ค้างชำระทั้งหมดก็ได้

ข้อ 25 ในกรณีที่มีการชำระราคาที่ดินบางส่วนไม่ว่าครั้งใด ให้ผู้จัดสรรที่ดินทำบัญชีตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดส่งไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ภายในวันทีสิบของเดือนถัดไป ถ้ามีความจำเป็นไม่อาจส่งบัญชีทันตามกำหนดในเดือนใด พนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวจะขยายเวลาให้ตามที่ได้รับสมควรก็ได้ เมื่อรับบัญชีแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนการชำระราคาที่ดินนั้นไว้ในสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดิน

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินเพิกเฉยไม่ปฏิบัติตามวรรคหนึ่ง เมื่อมีคำขอของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไป และพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินได้พิจารณาหลักฐานเป็นที่พอใจแล้ว ให้จัดแจ้งการชำระราคาที่ดินตามคำขอของผู้ยื่นไว้ในสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดิน

ข้อ 26 เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนแล้ว ให้ผู้จัดสรรที่ดินทำหลักฐานเป็นหนังสือให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไป เพื่อนำไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวได้พิจารณาหลักฐานเป็นที่พอใจแล้ว ให้จัดบันทึกข้อความว่า ที่ดินนั้นได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนแล้วไว้ในสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดิน และถ้าได้ออกโฉนดที่ดินแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ก็ให้จดทะเบียนลงในโฉนดที่ดินฉบับที่แบ่งแยกด้วย

ข้อ 27 ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะโอนใบอนุญาต ให้ยื่นคำขอตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดต่อคณะกรรมการ

เมื่อคณะกรรมการเห็นว่าผู้รับโอนมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินจัดสรรแล้ว หรือจะได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินจัดสรร และการโอนนั้นไม่เป็นที่เสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และธนาคารหรือสถาบันการเงิน แล้วแต่กรณี ซึ่งเป็นคู่สัญญากับคณะกรรมการได้ยินยอมด้วยแล้ว ให้คณะกรรมการอนุญาตให้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอน และผู้รับโอนต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ข้อ 28 ภายใต้บังคับแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อได้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอนแล้ว ให้บรรดาสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตกไปยังผู้รับโอน

ข้อ 29 ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย ให้ผู้จัดการมรดกหรือทายาทยื่นคำขอตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดต่อคณะกรรมการ เพื่อรับโอนใบอนุญาตภายในหกสิบวัน นับแต่วันที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย หรือภายในกำหนดเวลาที่คณะกรรมการเห็นสมควรขยายให้ เมื่อคณะกรรมการสอบสวนเห็นว่าผู้ยื่นคำขอมีสิทธิในที่ดินจัดสรร ให้คณะกรรมการโอนใบอนุญาตให้แก่ผู้ยื่นคำขอรับโอน และให้คณะกรรมการประกาศให้ธนาคารหรือสถาบันการเงินแล้วแต่กรณี และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบ ถ้าปรากฏในภายหลังว่าผู้จัดการมรดกหรือทายาทนั้นไม่มีสิทธิในที่ดินจัดสรร ให้คณะกรรมการเพิกถอนการโอนใบอนุญาตนั้นเสีย

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย และไม่ว่าจะมีผู้จัดการมรดกหรือทายาทผู้รับโอนใบอนุญาตต่อไปหรือไม่ก็ตาม ให้ถือว่าธนาคารหรือสถาบันการเงิน แล้วแต่กรณี ผู้เป็นคู่สัญญา กับคณะกรรมการมาแต่เดิมยังคงผูกพันอยู่ตามสัญญา

ถ้าผู้จัดสรรที่ดินตายไม่มีผู้จัดการมรดกหรือทายาท หรือมี แต่ผู้จัดการมรดกหรือทายาทมิได้ยื่นคำขอต่อคณะกรรมการภายในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง และผู้จัดสรรที่ดินยังมีได้ดำเนินการตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตไว้เลย หรือดำเนินการยังไม่ครบถ้วน ให้ถือว่าผู้จัดสรรที่ดินไม่ปฏิบัติตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตไว้ ในกรณีเช่นว่านี้ ให้นำความในข้อ 13 มาใช้บังคับโดยอนุโลม และเมื่อได้ปฏิบัติตามแผนผังและโครงการ ทั้งได้ออกโฉนดที่ดินแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว คณะกรรมการจะประกาศยกเลิกการจัดสรรที่ดินนั้นก็ได้

ข้อ 30 สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น เพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าว ให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไป และจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลบลบไป หรือเสื่อมความสะดวกมิได้

หน้าที่ในการบำรุงรักษาตามวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับในกรณีผู้จัดสรรที่ดิน หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปได้อุทิศทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ หรือได้โอนให้แก่เทศบาล สุขาภิบาล หรือองค์การบริหารส่วนจังหวัดแห่งท้องที่ที่ดินจะจัดสรรอยู่ในเขต

ข้อ 31 ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะขอลยกเลิกการจัดสรรที่ดินที่ยังมิได้จำหน่ายทั้งหมดหรือบางส่วน ให้ยื่นคำขอตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดต่อคณะกรรมการ

ในการพิจารณาคำขอลตามวรรคหนึ่ง ถ้าปรากฏว่าการยกเลิกนั้นจะไม่เป็นการเสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้คณะกรรมการสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดินนั้นทั้งหมด หรือบางส่วน แล้วแต่กรณี

เมื่อคณะกรรมการสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินบันทึกการยกเลิกนั้นลงในโฉนดที่ดินแปลงหรือส่วนที่ยกเลิกทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกัน

ข้อ 32 ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ ประกาศในราชกิจจานุเบกษาและได้จำหน่ายที่ดินจัดสรรไปแล้วบางส่วน หรือได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือได้ปรับปรุงที่ดินจัดสรรให้เป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรมไปแล้วบางส่วน เมื่อผู้นั้นได้ยื่นรายการและแสดงหลักฐานตามแบบและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวงต่อคณะกรรมการภายในหกสิบวัน นับแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับก็ให้ทำการจัดสรรที่ดินนั้นต่อไปได้ โดยไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ เว้นแต่กิจการอันเป็นสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน ให้อยู่ภายใต้บังคับแห่งข้อ 30 ด้วย

ข้อ 33 ในการตรวจสอบการจัดสรรที่ดินของคณะกรรมการตามข้อ 7 (3) ผู้จัดสรรที่ดินและผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรต้องให้ความสะดวกตามสมควร

ข้อ 34 ผู้จัดสรรที่ดิน หรือผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรผู้ใด ไม่ให้ความสะดวกแก่กรรมการ อนุกรรมการ หรือบุคคลซึ่งคณะกรรมการแต่งตั้ง ในการปฏิบัติงานตามข้อ 7 (3) หรือผู้จัดสรรที่ดิน หรือบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องกับผู้ใดไม่มาให้ถ้อยคำ หรือไม่ส่งเอกสารตามที่คณะกรรมการเรียกหรือสั่งตามข้อ 7 (4) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งพันบาท

ข้อ 35 ผู้ใดฝ่าฝืนข้อ 10 วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี และปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

ข้อ 36 ผู้ใดแจ้งความหรือแสดงหลักฐาน หรือรายละเอียดตามข้อ 11 (5) หรือ (7) อันเป็นเท็จ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินห้าพันบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ

ข้อ 37 ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดไม่ปฏิบัติตามข้อ 16 ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งพันบาท

ข้อ 38 ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดไม่ปฏิบัติตามข้อ 25 วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

ข้อ 39 ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดโฆษณาแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินให้ผิดไปจากที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินห้าพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ข้อ 40 ผู้ใดโฆษณาแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินในที่ดินซึ่งคณะกรรมการยังไม่ได้ออกใบอนุญาตให้จัดสรร ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินห้าพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ข้อ 41 ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามประกาศของคณะ-  
ปฏิวัติฉบับนี้ และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมไม่เกินอัตราค่าธรรมเนียม  
ท้ายประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ กับกำหนดกิจการอื่น เพื่อปฏิบัติการตามประกาศของคณะ-  
ปฏิวัติฉบับนี้

กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

ข้อ 42 ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นหกสิบวัน นับแต่วันประกาศ  
ในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นมา

ประกาศ ณ วันที่ 24 พฤศจิกายน พุทธศักราช 2515

จอมพล ถ. กิตติขจร

หัวหน้าคณะปฏิวัติ

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ร่าง  
พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน

พ.ศ. . . . .

.....  
.....  
โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน  
.....  
.....

มาตรา 1 พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า "พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ...."

มาตรา 2 พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา 3 ให้ยกเลิกประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515

มาตรา 4 ในพระราชบัญญัตินี้  
"การจัดสรรที่ดิน" หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินซึ่งได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือหลายแปลงซึ่งมีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และได้จัดให้มีหรือให้ค้ำประกันหรือแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัยที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าว ซึ่งได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลง และต่อมาได้แบ่งเพิ่มเติมภายในสามปี เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย ทั้งนี้ ไม่หมายความรวมถึงการแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยเพื่อเกษตรกรรม เนื้อที่แปลงจะไม่ต่ำกว่าสองไร่

"สิทธิในที่ดิน" หมายความว่า กรรมสิทธิ์และให้ความหมายความรวมถึงสิทธิครอบครองด้วย

"ใบอนุญาต" หมายความว่า ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

"ผู้จัดสรรที่ดิน" หมายความว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

"ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร" หมายความว่า ผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดิน หรือผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรร

"คณะกรรมการ" หมายความว่า คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดและให้ความรวมถึงคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครด้วย

"รัฐมนตรี" หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา 5 พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับแก่

- (1) การจัดสรรที่ดินของการเคหะแห่งชาติตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งการเคหะแห่งชาติ
- (2) การจัดสรรที่ดินของทางราชการหรือขององค์การของรัฐบาล ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย
- (3) การจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายอื่น

มาตรา 6 ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงเพื่อปฏิบัติการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้

กฎกระทรวงนั้นเมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

## หมวด 1

### คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน

มาตรา 7 ให้มีคณะกรรมการคณะหนึ่งเรียกว่า "คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง" ประกอบด้วย ปลัดกระทรวงมหาดไทยเป็นประธาน อธิบดีกรมที่ดินเป็นรองประธาน ผู้แทนกรมการปกครอง ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด ผู้แทนกรมการผังเมือง ผู้แทนกรมโยธาธิการ ผู้แทนสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ผู้แทนสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม เป็นกรรมการ ผู้แทนกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ และกรรมการอื่นอีกไม่เกินหกคน ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา นี้ จะต้องมาจากภาคเอกชน ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง

มาตรา 8 ในจังหวัดหนึ่ง ๆ ให้มีคณะกรรมการซึ่งประกอบด้วยบุคคล ดังต่อไปนี้

(1) ในกรุงเทพมหานคร คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครประกอบด้วย อธิบดีกรมที่ดินเป็นประธาน ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด ผู้แทนกรุงเทพมหานคร ผู้แทนกรมการผังเมือง ผู้แทนสำนักงานนโยบายและสิ่งแวดล้อม เป็นกรรมการ ผู้แทนกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ และกรรมการอื่นอีกไม่เกินสี่คน

(2) ในจังหวัดอื่นนอกจากกรุงเทพมหานคร คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นประธาน อัยการจังหวัด ปลัดจังหวัด โยธาธิการจังหวัด นายกเทศมนตรีในเขตเทศบาลที่จัดสรรตั้งอยู่เป็นกรรมการ เจ้าพนักงานที่ดิน เป็นกรรมการและเลขานุการ และกรรมการอื่นอีกไม่เกินสี่คน

การแต่งตั้งกรรมการอื่นตาม (1) และ (2) ให้ปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้ง โดยจะต้องมาจากภาคเอกชนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง

มาตรา 9 กรรมการอื่นซึ่งรัฐมนตรี หรือปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งให้อยู่ในตำแหน่งคราวละสองปี เมื่อพ้นจากตำแหน่งแล้วอาจได้รับแต่งตั้งใหม่ได้ เป็นระยะเวลาไม่เกินสองวาระติดต่อกัน

มาตรา 10 นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระตามมาตรา 9 กรรมการอื่น  
ซึ่งรัฐมนตรี หรือปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

- (1) ลาออก
- (2) รัฐมนตรี หรือปลัดกระทรวงมหาดไทยให้ออก แล้วแต่กรณี

เมื่อตำแหน่งกรรมการอื่นว่างลงก่อนครบวาระรัฐมนตรีหรือปลัดกระทรวงมหาดไทย  
อาจแต่งตั้งผู้อื่นแทนได้ และให้กรรมการอื่นซึ่งได้รับแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งแทนอยู่ในตำแหน่ง  
เท่ากับวาระของผู้ที่ตนแทน

มาตรา 11 การประชุมคณะกรรมการการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการ ต้อง  
มีกรรมการมาประชุมไม่ต่ำกว่ากึ่งจำนวนของกรรมการทั้งหมด จึงเป็นองค์ประชุม ถ้าใน  
การประชุมคราวใดประธานและรองประธานไม่อยู่ ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการ  
ด้วยกันคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

มติของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งมีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน  
ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

มาตรา 12 คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรร  
ที่ดินโดยทั่ว ๆ ไป รวมทั้งให้มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดิน
- (2) กำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขาย เพื่อให้  
ให้ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินใช้ในการประกอบกิจการตามพระราชบัญญัตินี้
- (3) กำหนดคุณสมบัติและลักษณะของผู้ขอทำการจัดสรรที่ดิน
- (4) ให้คำแนะนำในการวางระเบียบเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินแก่คณะกรรมการ
- (5) ให้ความเห็นชอบต่อข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่คณะกรรมการเสนอ

ตามมาตรา 13 (2)

- (6) ให้ความเห็นชอบแบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินจัดทำขึ้นเพื่อ  
ใช้ในการประกอบกิจการตามพระราชบัญญัตินี้

(7) วินิจฉัยชี้ขาดปัญหาเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามคำร้องหรือคำอุทธรณ์ของผู้ขอทำการจัดสรรที่ดิน หรือผู้จัดสรรที่ดิน

(8) เชิญบุคคลใดมาให้ข้อเท็จจริง คำอธิบาย ความเห็น คำแนะนำทางวิชาการ หรือส่งเอกสารหรือข้อมูลเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน หรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินตามที่เห็นสมควร

(9) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่น

มาตรา 13 คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินภายในจังหวัดให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ รวมทั้งให้มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) วางระเบียบเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามคำแนะนำของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
- (2) ออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินโดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
- (3) พิจารณาคำขออนุญาตและการออกใบอนุญาตหรือโอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน
- (4) ตรวจสอบการจัดสรรที่ดินเพื่อให้การดำเนินงานเป็นไปตามที่ได้ออกใบอนุญาต
- (5) เรียกผู้จัดสรรที่ดินหรือบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำหรือส่งให้บุคคลดังกล่าวส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องตามความจำเป็น
- (6) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่น

มาตรา 14 ในการตรวจสอบการจัดสรรที่ดินของคณะกรรมการตามมาตรา 13 ผู้จัดสรรที่ดินและผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรต้องให้ความสะดวกตามสมควร

มาตรา 15 คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการมีอำนาจแต่งตั้งคณะอนุกรรมการ หรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดเพื่อพิจารณาหรือปฏิบัติการอย่างใดตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการมอบหมาย เว้นแต่การดำเนินการตามมาตรา 13 (1) (2) และ (3)

คณะกรรมการและบุคคลซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง หรือคณะกรรมการ  
แต่งตั้งมีอำนาจหน้าที่เช่นเดียวกับคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการในกิจการ  
ที่ได้รับมอบหมาย

การประชุมคณะกรรมการให้นำความในมาตรา 11 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา 16 การออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามมาตรา 13 (2) ให้  
คณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์การจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน  
เพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การคมนาคม การ  
จราจร ความปลอดภัย การสาธารณสุขโรค และการผังเมือง ตลอดจนการอื่นที่จำเป็นใน  
การจัดสรรที่ดินให้เหมาะสมกับสภาพท้องถิ่นของจังหวัดนั้น ทั้งนี้จะกำหนดเงื่อนไขในสิ่งต่อไปนี้  
ทุกประการหรือบางประการคือ

(1) ขนาดความกว้างและความยาวต่ำสุดหรือเนื้อที่จำนวนน้อยที่สุดของที่ดินแปลง  
ย่อยจะจัดสรรได้

(2) ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่าง ๆ ทางเดิน และทางเท้าในที่ดิน  
จัดสรรทั้งหมด รวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนนหรือทางสายนอกที่ดินจัดสรร

(3) ระบบการระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย และการกำจัดขยะสิ่งปฏิกูล

(4) ระบบและมาตรฐานของสิ่งอื่นเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามที่  
จำเป็นเกี่ยวกับการรักษาสุขภาพแวดล้อม การส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่ การบริหารชุมชน  
และความเป็นระเบียบงดงาม

มาตรา 17 ให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ  
หรือบุคคลที่ได้รับแต่งตั้ง และพนักงานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติตามความในพระราชบัญญัตินี้ เป็น  
เจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา

## หมวด 2 การจัดสรรที่ดิน

มาตรา 18 ห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการ

ในกรณีที่ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินประสงค์จะทำการจัดสรรที่ดินแยกเป็นส่วน ๆ จากแผนผัง โครงการ และวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้ขออนุญาตไว้ คณะกรรมการอาจออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเป็นส่วน ๆ ได้

การขอและการออกใบอนุญาตให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา 19 ผู้ใดขอแบ่งแยกที่ดินแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่า ผู้นั้นประสงค์จะทำการจัดสรรที่ดิน และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินมีอำนาจขอเรื่องการแบ่งแยกที่ดินไว้ จนกว่าผู้ขอจะพิสูจน์ให้เป็นที่เชื่อได้ว่าไม่เป็นการจัดสรรที่ดิน

ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่ขอเรื่องไว้ตามวรรคหนึ่ง และผู้ขอไม่อาจพิสูจน์ให้เป็นที่เชื่อได้ว่าไม่เป็นการจัดสรรที่ดิน ให้แจ้งผู้ขอทราบเพื่อดำเนินการยื่นคำขอทำการจัดสรรที่ดิน หากผู้ขอไม่พอใจให้มีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง

การพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกระทำให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเก้าสิบวัน นับแต่วันที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้รับอุทธรณ์ ถ้าคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางมิได้มีคำวินิจฉัยภายในกำหนดดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเรื่องการแบ่งแยกที่ดินนั้นต่อไป

เมื่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางมีคำวินิจฉัยอุทธรณ์เป็นประการใดแล้ว ให้แจ้งผู้ขอทราบ คำวินิจฉัยของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเป็นสิ้นสุด

มาตรา 20 ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินต้องแสดงหลักฐานและรายละเอียดดังต่อไปนี้คือ

- (1) โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถ้าผู้ขอ尚无มีสิทธิในที่ดินให้แสดงหลักฐานการได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินนั้น
- (2) แผนผังแสดงจำนวนแปลงย่อยที่จะขอจัดสรรและเนื้อที่โดยประมาณของแต่ละแปลง
- (3) โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดทำมีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่าง ๆ รวมทั้งการปรับปรุงอื่น ๆ ตามควรแก่สภาพของท้องถิ่น โดยแสดงแผนผังรายละเอียดและรายการก่อสร้างประมาณการค่าก่อสร้าง และกำหนดเวลาที่จะจัดทำให้แล้วเสร็จ ในกรณีที่ได้มีการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรรหรือได้จัดทำสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะแล้วเสร็จทั้งหมดหรือบางส่วนก่อนขอทำการจัดสรรที่ดินให้แสดงแผนผัง รายละเอียดและรายการก่อสร้างที่ได้จัดทำแล้วเสร็จนั้นด้วย
- (4) วิธีการจำหน่ายที่ดินและการชำระราคาหรือค่าตอบแทน
- (5) ภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น
- (6) แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร
- (7) ที่ตั้งสำนักงานของผู้ขอทำการจัดสรรที่ดิน
- (8) สถาบันการเงินหรือองค์กรที่ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินกำหนดให้เป็นผู้รับชำระค่าที่ดินหรือค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแทน
- (9) หลักฐานและรายละเอียดอื่น ๆ ที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควรตามความจำเป็น

ในกรณีที่ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินเป็นนิติบุคคลให้แสดงหลักฐานการเป็นนิติบุคคลด้วย

มาตรา 21 ในกรณีที่ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินยังไม่มีสิทธิในที่ดินที่ขอจัดสรร หรือมีอยู่แล้วแต่มีภาระผูกพัน คณะกรรมการต้องให้ผู้ขอจัดการให้ที่ดินที่ขอจัดสรรนั้นมีชื่อผู้ขอเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินนั้น โดยปราศจากภาระผูกพันใด ๆ เสียก่อนออกใบอนุญาตภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหกสิบวัน เว้นแต่ภาระจำยอมเรื่องทางเดิน หรือภาระการจ้างเอง หรือบุริมสิทธิที่ได้ดำเนินการตามมาตรา 22 แล้ว



ถ้าผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินไม่จัดการตามวรรคหนึ่งคณะกรรมการอาจสั่งยกเลิกคำขอนั้นเสียได้

มาตรา 22 ในกรณีที่ดินที่ขอจัดสรรมีการจดทะเบียนจำนองหรือบุริมสิทธิในมูลชื่อขายอสังหาริมทรัพย์ และผู้รับจำนองหรือผู้ทรงบุริมสิทธิยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดิน และยอมรับชำระหนี้จากที่ดินแต่ละแปลงที่จะแบ่งออกเป็นแปลงย่อยตามจำนวนเงินที่ตกลงกันแล้ว ให้ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินและผู้รับจำนอง หรือผู้ทรงบุริมสิทธิมาทำบันทึกข้อตกลงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินภายในเก้าสิบวันนับแต่วันยื่นคำขอทำการจัดสรรที่ดิน หากไม่ดำเนินการภายในกำหนดดังกล่าว คณะกรรมการอาจสั่งยกเลิกคำขอนั้นได้

เมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินจดทะเบียนการจำนองหรือบุริมสิทธินั้นในโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยทุกฉบับ พร้อมทั้งระบุจำนวนเงินที่ผู้รับจำนองหรือผู้ทรงบุริมสิทธิ จะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงในสารบัญญัตินี้สำหรับจดทะเบียนด้วย และให้ถือว่าที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงเป็นประกันหนี้จำนองหรือบุริมสิทธิตามจำนวนเงินที่ระบุไว้

ในกรณีที่ดินแปลงย่อยมีการจำนองหรือบุริมสิทธิติดอยู่ ผู้จัดสรรที่ดินจะโอนที่ดินนั้นไปยังผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ต่อเมื่อได้จัดการให้ที่ดินนั้นปลอดภาระผูกพัน

มาตรา 23 ในการชำระราคาที่ดินที่ได้มีการจดทะเบียนการจำนองหรือบุริมสิทธิตามมาตรา 22 ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีสิทธิที่จะชำระหนี้จำนองหรือบุริมสิทธิดังกล่าว และให้ถือว่าเป็นการชำระราคาที่ดินแก่ผู้จัดสรรที่ดินส่วนหนึ่งด้วย

มาตรา 24 ในกรณีที่คณะกรรมการเห็นสมควรอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดิน และผู้นั้นยังมิได้จัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดิน หรือดำเนินการยังไม่แล้วเสร็จตามผังและโครงการ คณะกรรมการต้องให้ผู้ขอทำการจัดสรร

ที่ดินจัดหาธนาคาร หรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการเห็นชอบมาทำสัญญาประกันกับคณะกรรมการว่า ถ้าผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดินให้แล้วเสร็จตามแผนผัง โครงการ และกำหนดเวลาที่ได้รับอนุญาตไว้ ธนาคาร หรือสถาบันการเงินผู้ประกันต้องชำระเงินให้แก่คณะกรรมการตามจำนวนที่คณะกรรมการกำหนดไว้ในสัญญาประกันภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน เพื่อคณะกรรมการจะได้ใช้เงินนั้นในการดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงที่ดินนั้นให้แล้วเสร็จตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตเมื่อคณะกรรมการดำเนินการแล้วเสร็จ ถ้ามีเงินเหลือให้คืนแก่ผู้ประกันโดยไม่มีอีกซ้ำ เว้นแต่คณะกรรมการจะมอบหมายให้ผู้รับประกันรับไปดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนด ถ้าผู้ประกันไม่เริ่มทำการในเวลาอันควร หรือไม่ทำให้แล้วเสร็จภายในกำหนด คณะกรรมการมีอำนาจเรียกให้ผู้ประกันชำระเงินที่กล่าวมาข้างต้นนั้นได้

ในกรณีที่คณะกรรมการให้ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาประกันตามวรรคหนึ่ง คณะกรรมการต้องให้ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินทำหนังสือรับรองคณะกรรมการด้วยว่า ถ้าจำนวนเงินที่ผู้ประกันได้ประกันไว้ไม่เพียงพอแก่การดำเนินการตามวรรคหนึ่งก็ดี หรือผู้ประกันไม่จ่ายเงินตามที่ประกันไว้ทั้งหมด หรือบางส่วนก็ดี ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินจะเป็นผู้จ่ายเงินตามจำนวนที่ขาดให้คณะกรรมการเพื่อดำเนินการให้แล้วเสร็จ

ในกรณีที่มีการผิดสัญญาที่ทำกับคณะกรรมการ ให้ประธานกรรมการมีอำนาจฟ้องและต่อสู้คดีในนามคณะกรรมการ

การเก็บรักษาเงิน การนำส่งเงิน และการเบิกจ่ายเงินให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการกำหนด

มาตรา 25 ในกรณีที่คณะกรรมการมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินมีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางภายในหกสิบวัน นับแต่วันที่ทราบคำสั่ง คำวินิจฉัยของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางให้เป็นที่สุด

มาตรา 26 เมื่อได้ออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้คณะกรรมการรับส่งใบอนุญาต พร้อมทั้งแผนผัง โครงการ และวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ณ ที่ซึ่งที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่ เพื่อให้จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน และเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้จดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกด้วยทุกแปลง

มาตรา 27 ให้ผู้จัดสรรที่ดินแสดงใบอนุญาต และแสดงแผนผัง โครงการ และวิธีการ ซึ่งตรงตามที่คณะกรรมการอนุญาตไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานที่ทำการจัดสรรที่ดิน

ถ้าใบอนุญาตสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอรับใบแทนตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อคณะกรรมการภายในสิบห้าวัน นับแต่วันที่ทราบการสูญหายหรือชำรุด

มาตรา 28 เมื่อได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการแล้ว ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตให้ยื่นจำขอตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด พร้อมทั้งแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลง พร้อมกับหนังสือยินยอมของผู้ค้าประกันที่จะผูกพันค้ำประกันต่อ ตามที่คณะกรรมการจะอนุญาตต่อคณะกรรมการเพื่อพิจารณาอนุญาต

ในกรณีที่คณะกรรมการอนุญาตให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ได้ยื่นไว้ให้คณะกรรมการส่งแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่แก้ไขเปลี่ยนแปลงไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ณ ที่ซึ่งที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่ และให้นำความในมาตรา 26 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา 29 เมื่อได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการแล้ว ห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมกับบุคคลใดอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดิน อันเป็นสาธารณูปโภค เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการ

การก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอื่น นอกจากที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคให้ เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

มาตรา 30 เมื่อคณะกรรมการได้พิจารณาให้ความเห็นชอบแผนผัง โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดินแล้ว ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินจะจำหน่ายที่ดินตามแผนผังโครงการ และวิธีการนั้นก่อนได้รับใบอนุญาตก็ได้

การพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินตามความในวรรคหนึ่ง ให้คณะกรรมการกระทำแล้วเสร็จภายในกำหนดสามสิบวัน นับแต่วันที่คณะกรรมการได้รับแผนผังโครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ถ้าคณะกรรมการไม่อาจพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว คณะกรรมการต้องแจ้งเหตุขัดข้องให้ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินทราบเป็นหนังสือ แล้วพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในกำหนดสิบห้าวันนับแต่วันสิ้นสุดแห่งกำหนดเวลาสามสิบวันดังกล่าว หากคณะกรรมการพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินไม่เสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าคณะกรรมการได้ให้ความเห็นชอบแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินนั้นแล้ว

มาตรา 31 ในกรณีที่ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินทำการจำหน่ายที่ดินตามความในมาตรา 30 วรรคหนึ่ง สัญญาจะซื้อจะขายระหว่างผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จะต้องจัดทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดหรือให้ความเห็นชอบ

ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามวรรคหนึ่งมีสิทธิชำระค่าที่ดิน หรือค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาจะซื้อจะขายแก่สถาบันการเงิน หรือองค์กรที่ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินกำหนดให้เป็นผู้ชำระค่าที่ดิน หรือค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแทน และผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินจะมีสิทธิได้รับเงินจำนวนดังกล่าวจากสถาบันการเงิน หรือองค์กรที่ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินกำหนดต่อเมื่อผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้ว

ในกรณีที่ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินจะรับเงินค่าที่ดิน หรือค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ตามความในวรรคสอง ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินจะต้องจัดหาสถาบันการเงินที่คณะกรรมการ เห็นชอบมาทำสัญญาประกันกับคณะกรรมการก่อนว่า หากจะต้องคืนเงินจำนวนดังกล่าวให้แก่ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสถาบันการเงินจะเป็นผู้ชำระเงินดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการเกี่ยวกับการชำระเงินค่าที่ดินหรือค่าที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้างให้กำหนดในกฎกระทรวง

ให้นำความในมาตรา 29 มาใช้บังคับกรณีกับผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินจะทำการ จำหน่ายที่ดินตามแผนผัง โครงการ และวิธีการจัดสรรที่ดินก่อนได้รับใบอนุญาตโดยอนุโลม

มาตรา 32 ในกรณีที่ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินมีคุณสมบัติและลักษณะตามที่คณะกรรมการ จัดสรรที่ดินกลางกำหนดประสงค์จะทำการจำหน่ายที่ดินตามแผนผัง โครงการ และวิธี การในการจัดสรรที่ดินก่อนได้รับใบอนุญาตให้นำความในมาตรา 31 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา 33 ข้อตกลงในสัญญาที่ทำระหว่างผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ขอทำการจัดสรรที่ ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรซึ่งจะมีผลทำให้ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินได้เปรียบผู้ซื้อที่ ดินจัดสรร หรือ เป็นข้อตกลงยกเว้นหรือจำกัดความรับผิดชอบของผู้จัดสรรที่ดิน หรือผู้ขอทำการ จัดสรรที่ดิน หรือเป็นข้อตกลงให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องรับผิดชอบ หรือรับภาระมากเกินไปกว่าที่ กฎหมายกำหนดหรือข้อตกลงอื่นใดในทำนองเดียวกัน ให้มีผลบังคับได้เพียงเท่าที่เป็นธรรม และพอสมควรแก่กรณีเท่านั้น

มาตรา 34 บรรดาข้อพิพาททางแพ่งที่เกิดขึ้นระหว่างผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ขอทำการ จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรร คู่กรณีจะตกลงกันเสนอข้อพิพาทให้อนุญาตตุลาการตาม พระราชบัญญัติอนุญาตตุลาการ พ.ศ. 2530 เป็นผู้ชี้ขาดก็ได้ หากคู่กรณีฝ่ายใดไม่พอใจ คำชี้ขาดของอนุญาตตุลาการให้ไปดำเนินการฟ้องต่อศาลภายในกำหนดสามสิบวัน นับแต่วัน ทราบคำชี้ขาด ถ้าไม่มีการฟ้องภายในกำหนดดังกล่าวให้คู่กรณีปฏิบัติตามคำชี้ขาดของอนุญาต- ตุลาการ

มาตรา 35 ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะโอนใบอนุญาต ให้ยื่นคำขอตามแบบที่คณะกรรมการจัดการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อคณะกรรมการ

เมื่อคณะกรรมการเห็นว่าผู้รับโอนมีสิทธิในที่ดินที่จัดสรรแล้ว หรือจะได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินที่จัดสรรและการโอนนั้นไม่เป็นที่เสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และธนาคารหรือสถาบันการเงินแล้วแต่กรณี ซึ่งเป็นคู่สัญญากับคณะกรรมการ ได้ยินยอมด้วยแล้ว ให้คณะกรรมการอนุญาตให้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอน

มาตรา 36 ภายใต้งบับแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อได้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอนแล้ว ให้บรรดาสักขีและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตกไปยังผู้รับโอน

มาตรา 37 ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย ให้ผู้จัดการมรดกหรือทายาทยื่นคำขอตามแบบที่คณะกรรมการจัดการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อคณะกรรมการ เพื่อรับโอนใบอนุญาตภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย หรือภายในกำหนดเวลาที่คณะกรรมการเห็นสมควรขยายให้ เมื่อคณะกรรมการสอบสวนเห็นว่าผู้ยื่นคำขอมมีสิทธิในที่ดินที่จัดสรรให้คณะกรรมการโอนใบอนุญาตให้แก่ผู้ยื่นคำขอรับโอน และให้คณะกรรมการประกาศให้ธนาคารหรือสถาบันการเงินแล้วแต่กรณี และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบ ถ้าปรากฏในภายหลังว่าผู้จัดการมรดกหรือทายาทนั้นไม่มีสิทธิในที่ดินจัดสรรให้คณะกรรมการเพิกถอนโอนใบอนุญาตนั้นเสีย

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย และไม่ว่าจะมีผู้จัดการมรดกหรือทายาทผู้รับโอนใบอนุญาตต่อไปหรือไม่ก็ตาม ให้ถือว่าธนาคารหรือสถาบันการเงินแล้วแต่กรณี ผู้เป็นคู่สัญญากับคณะกรรมการมาแต่เดิมยังคงผูกพันอยู่ตามสัญญา

ถ้าผู้จัดสรรที่ดินตายไม่มีผู้จัดการมรดกหรือทายาท หรือมีแต่ผู้จัดการมรดกหรือทายาทมิได้ยื่นคำขอต่อคณะกรรมการภายในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่งและผู้จัดสรรที่ดินยังมีได้ดำเนินการตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตไว้เลขหรือดำเนินการยังไม่ครบถ้วน ให้ถือว่าผู้จัดสรรที่ดินไม่ปฏิบัติตามแผนผังและโครงการทั้งได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว คณะกรรมการจะประกาศยกเลิกการจัดสรรที่ดินนั้นก็ได้

มาตรา 38 สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น เพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไปที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าว ให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไปและจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกรมิได้

การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นตามวรรคหนึ่งให้ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไปจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาประกันกับคณะกรรมการ และให้นำบทบัญญัติในมาตรา 24 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

หน้าที่ในการบำรุงรักษาตามวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับในกรณีผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไปได้อุทิศทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ หรือได้โอนให้แก่เทศบาล สุขาภิบาล องค์การบริหารส่วนจังหวัดหรือราชการบริหารส่วนท้องถิ่นที่มีกฎหมายตั้งขึ้นโดยเฉพาะแห่งท้องที่ที่ดินจัดสรรอยู่ในเขต

มาตรา 39 ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดิน หรือผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไป กระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมตามมาตรา 38 ลดไปหรือเสื่อมความสะดวกรหรือกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดให้ผิดไปจากแผนผังโครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดิน ที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ หรือคณะกรรมการ หรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดที่คณะกรรมการมอบหมาย มีอำนาจสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไประงับการกระทำนั้น และบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น หรือดำเนินการตามแผนผังโครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการภายในระยะเวลาที่กำหนด

มาตรา 40 ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินที่ยังมิได้จำหน่ายทั้งหมดหรือบางส่วนให้ยื่นคำขอตามแบบที่คณะกรรมการที่ดินกลางกำหนดต่อคณะกรรมการ

ในการพิจารณาคำขอมตามวรรคหนึ่ง ถ้าปรากฏว่าการยกเลิกนั้นจะไม่เป็นการเสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้คณะกรรมการสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดินนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนแล้วแต่กรณี

เมื่อคณะกรรมการสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินบันทึกการยกเลิกนั้นลงในโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงหรือส่วนที่ยกเลิกนั้นทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกัน

มาตรา 41 ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ประกาศในราชกิจจานุเบกษาและได้จำหน่ายที่ดินจัดสรรไปแล้วบางส่วน หรือได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือได้ปรับปรุงที่ดินจัดสรรให้เป็นที่อยู่อาศัยที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรมไปแล้วบางส่วน เมื่อผู้นั้นได้ยื่นรายการและแสดงหลักฐานไว้ตามข้อ 32 แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับดังกล่าวก็ให้ทำการจัดสรรที่ดินนั้นต่อไปได้ โดยไม่ต้องอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติฉบับนี้ เว้นแต่กิจการอื่นเป็นสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินให้อยู่ภายใต้บังคับแห่งมาตรา 38 ด้วย

### หมวด 3

#### ค่าธรรมเนียม

มาตรา 42 ในการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน การโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดในกฎกระทรวงแต่ต้องไม่เกินอัตราตามบัญชีท้ายพระราชบัญญัตินี้



## หมวด 4 บทกำหนดโทษ

มาตรา 43 ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรผู้ใดไม่ให้ความสะดวกแก่กรรมกร อนุกรรมกร หรือบุคคลซึ่งคณะกรรมการแต่งตั้งในหารปฏิบัติงานตามมาตรา 13 (4) หรือผู้จัดสรรที่ดินหรือบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องกับผู้ใดไม่ให้ยอค่าหรือไม่ส่งเอกสารตามที่คณะกรรมการเรียกหรือส่งตามมาตรา 13 (5) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

มาตรา 44 ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา 18 วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี และปรับตั้งแต่สองหมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท

มาตรา 45 ผู้ใดแจ้งข้อความหรือแสดงหลักฐานหรือรายละเอียดตามมาตรา 20 (5) หรือ (9) อันเป็นเท็จต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินห้าพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

มาตรา 46 ผู้จัดการที่ดินผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา 27 ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

มาตรา 47 ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา 31 วรรคหนึ่งต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท

มาตรา 48 ผู้ใดฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการ หรือคณะอนุกรรมกร หรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดที่คณะกรรมการมอบหมายตามมาตรา 39 นอกจากต้องปฏิบัติตามมาตราดังกล่าวแล้วต้องระวางโทษปรับอีกวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน

มาตรา 49 ในกรณีผู้กระทำความผิดซึ่งจะต้องรับโทษตามพระราชบัญญัตินี้ เป็นนิติบุคคล กรรมการ หรือผู้จัดการของนิติบุคคลนั้น หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น ต้องระวางโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วยเว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าตนมิได้มีส่วนในการกระทำผิดนั้น

มาตรา 50 ผู้ใดกระทำความผิดซึ่งจะต้องรับโทษตามพระราชบัญญัตินี้ ให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการที่ได้รับมอบหมายมีอำนาจเปรียบเทียบได้ถ้าเห็นว่าผู้ต้องหาไม่ควรถูกฟ้องร้อง หรือได้รับโทษถึงจำคุกให้กำหนดค่าปรับซึ่งผู้ต้องหาจะพึงชำระ ถ้าผู้ต้องหาและผู้เสียหาย (ถ้ามี) ยินยอมตามนั้น เมื่อผู้ต้องหาได้เสียค่าปรับตามที่เปรียบเทียบภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่มีการเปรียบเทียบให้ถือว่าคดีเลิกกันตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาญา

ในกรณีที่พนักงานสอบสวนพบว่าผู้ใดกระทำความผิดตามพระราชบัญญัตินี้ และผู้นั้นยินยอมให้เปรียบเทียบ ให้พนักงานสอบสวนส่งเรื่องให้แก่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการตามวรรคหนึ่งภายในเจ็ดวัน นับแต่วันที่ผู้นั้นแสดงความยินยอมให้เปรียบเทียบ

## หมวด 5

### บทเฉพาะกาล

มาตรา 51 ใบอนุญาตที่ได้ออกหรือโอนตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ให้ถือว่าเป็นใบอนุญาตที่ได้ออกหรือโอนตามพระราชบัญญัติ

มาตรา 52 บรรดาคำขออนุญาต การออกหรือโอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน และการอุทธรณ์ที่อยู่ระหว่างการพิจารณาคำเนิการของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือรัฐมนตรีก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับให้ดำเนินการตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา 53 บรรดากฎกระทรวง ระเบียบ ข้อกำหนด และประกาศ ซึ่งได้ออกตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ให้คงมีผลใช้บังคับได้ต่อไปเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับบทแห่งพระราชบัญญัตินี้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

-----  
นายกรัฐมนตรี

อัตราค่าธรรมเนียม

- ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- (1) ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ไร่ละ 500 บาท  
เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่
  - (2) การโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ไร่ละ 5,000 บาท

### ประวัติผู้เขียน

นายยุทธนา สุทธิพงษ์ เกิดเมื่อวันที่ 2 สิงหาคม 2509 สำเร็จการศึกษาชั้นปริญญานิติศาสตร์บัณฑิต จากจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัยเมื่อปี พ.ศ.2531 และเข้าศึกษาต่อในระดับชั้นปริญญานิติศาสตร์มหาบัณฑิต เมื่อปี พ.ศ.2534 ปัจจุบันผู้เขียนปฏิบัติงานในตำแหน่งนิติกร ประจำ บริษัท สำนักงานกฎหมายสยามนิติ จำกัด



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย