

## บรรณานุกรม

หนังสือ

- ไชยยศ เหมะรัชตะ. กฎหมายว่าด้วยสัญญา. พิมพ์ครั้งที่ 2 กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์จรัสสินทองส์, 2527
- เทพ รุ่งธนาภิรมย์. หลักการและวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการให้สินเชื่อ. พิมพ์ครั้งที่ 2 กรุงเทพมหานคร : มาร์เก็ตติ้งมีเดีย
- ธานินทร์ กรัยวิเชียร., วิชา มหาคุณ. การตีความกฎหมาย. พิมพ์ครั้งที่ 2 กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์ชวนพิมพ์, 2523
- พวงนภา บุญโสภากย์. คำอธิบายกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วย นิติกรรมและสัญญา. กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2520
- บัญญัติ สุชีวะ. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยทรัพย์. พิมพ์ครั้งที่ 5 กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์การศึกษาบริการ, 2515.
- ประมุข สุวรรณศรี. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 1 ว่าด้วยทรัพย์. พิมพ์ครั้งที่ 3 กรุงเทพมหานคร
- ปรีชา สุมาวงศ์. คำอธิบายว่าด้วยลักษณะวิชากฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้. พิมพ์ครั้งที่ 3 กรุงเทพมหานคร : โรงพิมพ์ไทยเกษม, 2522
- วสันต์ ชีรานุกษ์. ร.ต.อ. รวมกฎหมายงานก่อสร้าง. ฉบับปรับปรุงใหม่, กรุงเทพมหานคร : ชีรานุกษ์การพิมพ์, 2526
- วิชา มหาคุณ. การใช้เหตุผลในทางกฎหมาย. พิมพ์ครั้งที่ 2 : โรงพิมพ์รุ่งเรืองธรรม, 2525.
- สมจิตร ทองประคับ. คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดิน ฉบับแก้ไขปรับปรุง. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์นิติบรรณาการ, 2526

เสนีย์ ปราโมช. ม.ร.ว. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วย  
นิติกรรมและหนี้. เล่ม 1 (ภาค 1-2) 2478 แก้ไขเพิ่มเติม 2505,  
กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์ไทยวัฒนาพานิชย์, 2527.

\_\_\_\_\_. คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 2  
ว่าด้วยค่าประกัน จำน่า จำนอง. แก้ไขเพิ่มเติมปี พ.ศ.2516

### บทความ

แลนค์แอนก์เฮาส์ (นามแฝง). "ปัญหาการจัดสรรที่ดินและอุตสาหกรรมที่อยู่อาศัย"  
ไทยแลนค์ธุรกิจ. ปีที่ 1 ฉบับที่ 14 (18-24 สิงหาคม 2526), 4-5

วาสนา รูปสมุทร. "คำแนะนำว่าด้วยการขออนุญาตค่าที่ดินตามประมวลกฎหมาย  
ที่ดิน" วารสารที่ดิน. ปีที่ 27 ฉบับที่ 5 (กันยายน-ตุลาคม 2525), 24-89

วัชระ โนนคู่เขตโขง. "คำแนะนำว่าด้วยสัญญาซื้อขายและจดทะเบียนเกี่ยวกับ  
ที่ดินจัดสรร" วารสารที่ดิน. ปีที่ 30 ฉบับที่ 6 (พฤศจิกายน-ธันวาคม  
2527).

\_\_\_\_\_. "คำแนะนำว่าด้วยการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน." วารสารที่ดิน.  
ปีที่ 30 ฉบับที่ 1 (มกราคม-กุมภาพันธ์ 2527), 12-35

\_\_\_\_\_. "ข้อจำกัดด้านกฎหมายในการจัดสรรที่ดินและบ้าน." วารสารที่ดิน  
ปีที่ 32 ฉบับที่ 1 (มกราคม-กุมภาพันธ์ 2529), 16-30.

สนิท ศรีพนมวัน. "การจัดสรรที่ดินของเอกชน." วารสารที่ดิน. ปีที่ 22 ฉบับที่ 2  
(มีนาคม-เมษายน 2519), 29-39

โสภณ ชัยสุวรรณ. "การค่าที่ดิน." วารสารที่ดิน. ปีที่ 28 ฉบับที่ 1 (มกราคม-  
กุมภาพันธ์ 2525).

อนุชา กุลวิสุทธิ์. "บ้านจัดสรร-เตาเฮาส์-คอนโดมิเนียมวิวัฒนาการและแนวโน้ม  
อันมั่นคง." สรุปข่าวธุรกิจ. ปีที่ 15 ฉบับที่ 20 (16-31 ตุลาคม 2527).



. วิเคราะห์ร่างแก้ไขประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ความคุม  
การจักรวรรจะเปลี่ยนแปลงอะไรบ้าง." รวมประชาชาติธุรกิจ. ปีที่ 9  
ฉบับที่ 280 (21-30 กรกฎาคม 2528), 33-48

### วิทยานิพนธ์

กรองกาญจน์ รุจิพันธ์. "การลงทุนกานเคหะสงเคราะห์ของธนาคารออมสิน."

วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ แผนกวิชาการบัญชี บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2517

จามจุรี สิทธิวรรณรักษ์. "กฎหมายเกี่ยวกับภาษีจากการขายอสังหาริมทรัพย์."

วิทยานิพนธ์ปริญญาโทศึกษาศาสตร์มหาบัณฑิต คณะศึกษาศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์, 2524

ชมเพลิน จันทร์เรืองเพ็ญ. "โครงสร้างภาษีของไทยและผลที่มีต่อการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ." รายงานผลการวิจัย ศูนย์ศึกษาพิเศษสมโภช, 2424

ไพรินทร์ สุริยกันตานนท์. "การศึกษาเปรียบเทียบการกิจการของหมู่บ้านจัดสรรเอกชน." วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาควิชาการจัดการทั่วไป บัณฑิตวิทยาลัย จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2524.

รวงพร อิมฉล. "วิเคราะห์การดำเนินงานปัญหาและอุปสรรคของสหกรณ์เคหสถานกรุงเทพฯ วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ ภาควิชาสหกรณ์ สาขาเศรษฐศาสตร์สหกรณ์ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์, 2524

### เอกสาร

คณะอนุกรรมการที่อยู่อาศัย. "นโยบายการพัฒนาที่อยู่อาศัย" สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ. ตุลาคม, 2526

คณะทำงานพิจารณาแนวทางการพัฒนาระบบสหกรณ์เคหะการ. "แนวทางการพัฒนาระบบสหกรณ์เคหะการ."

จุลสารสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย. ปีที่ 1 ฉบับที่ 1 มีนาคม 2529  
สมาคมการค้าที่ดินเคหะและก่อสร้าง. "การขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามประกาศ  
คณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515)." 2525

สมาคมการค้าอาคารชุด. "รวมบทความที่น่าสนใจเกี่ยวกับอาคารชุด" เอกสารประ  
กอบการสัมมนาเรื่องอนาคตคอนโดมิเนียมในประเทศไทย วันพุธที่ 22 พฤษภาคม  
ค.ศ. 2528, การเคหะแห่งชาติ.

สำนักผังเมือง กระทรวงมหาดไทย. "รวมกฎหมายที่สำคัญเกี่ยวกับการผังเมือง"

สุชุม ภิระวัฒน์. "ความสำคัญ ของเคหะสงเคราะห์และบทบาทของภาคเอกชน" ศูนย์  
วิชาการที่อยู่อาศัย การเคหะแห่งชาติ

คณะอนุกรรมการนโยบายที่อยู่อาศัย สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่ง  
ชาติ. เอกสารการสัมมนาเชิงปฏิบัติการธุรกิจที่อยู่อาศัยเพื่อกระตุ้นการพัฒนา  
เศรษฐกิจ. เมื่อวันที่ 24 - 25 พฤษภาคม 2529 ณ โรงแรมรอยัล คลิฟ  
บีช เมืองพัทยา ชลบุรี

#### Books

Ellickson, Robert C. Land-Use controls : cares and materials.  
Boston Little, Brown and Co., 1981.

Kratovie, Robert. Real estate. 6 th ed. Englewood Cliffs, N.J.,  
Prentice-Hall (C 1974).

ภาคผนวก

(สำเนา)

ประกาศของคณะปฏิวัติ

ฉบับที่ 286

โดยที่ในปัจจุบันนี้ได้มีผู้ดำเนินการ จักสรรที่ดินเป็นจำนวนมาก แต่ยังไม่มีความหมายเพื่อใช้ควบคุมการ จักสรรที่ดินโดยเฉพาะ เป็นเหตุให้มีการพิพาทกัน อีกทั้งการวางแผนผัง โครงการ หรือวิธีการในการ จักสรรที่ดิน ก็ไม่ต้องปฏิบัติตามหลักวิชาการผังเมือง จำเป็นจะต้องมีกฎหมายเพื่อควบคุมการ จักสรรที่ดินของเอกชน ให้เป็นไปด้วยความเรียบร้อย เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดิน จักสรร และเพื่อผลในทางเศรษฐกิจ สังคม และการผังเมือง หัวหน้าคณะปฏิวัติจึงมีคำสั่งดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ในประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้

"การจักสรรที่ดิน" หมายความว่า การจักจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อย มีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปไม่ว่าด้วยวิธีใด โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ไม่ว่าทางตรง หรือทางอ้อมเป็นค่าตอบแทน (และมีการให้คำมั่น หรือการแสดงออกโดยปริยายว่าจะจักให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงให้ที่ดินนั้นเป็นที่อยู่ ที่ประกอบการพาณิชย์หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม

"ใบอนุญาต" หมายความว่า ใบอนุญาตให้ทำการจักสรรที่ดิน

"ผู้จักสรรที่ดิน" หมายความว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจักสรรที่ดิน

"ผู้ซื้อที่ดินจักสรร" หมายความว่า ผู้ทำสัญญากับผู้จักสรรที่ดินเพื่อให้ได้มา

ซึ่งที่ดินจักสรร

"คณะกรรมการ" หมายความว่า คณะกรรมการควบคุมการจักสรรที่ดิน

"ประธานคณะกรรมการ" หมายความว่า ประธานคณะกรรมการควบคุมการจักสรรที่ดิน

"รัฐมนตรี" หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามประกาศของคณะปฏิวัติ

ฉบับนี้

ข้อ 2. ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ไม่ใช้บังคับแก่การจักสรรที่ดินของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ตามกฎหมายว่าด้วยธนาคารอาคารสงเคราะห์ ของสำนักงาน

อาคารสงเคราะห์ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งสำนักงานอาคารสงเคราะห์ และของทางราชการหรือขององค์การของรัฐบาล ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย

ข้อ 3. ให้มีคณะกรรมการคณะหนึ่งเรียกว่า "คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน" ประกอบด้วยปลัดกระทรวงมหาดไทยเป็นประธาน อธิบดีกรมที่ดิน เป็นรองประธาน ผู้แทนกรมการปกครอง ผู้แทนสำนักผังเมือง เป็นกรรมการ ผู้แทนกรมที่ดิน เป็นกรรมการและเลขาธิการ และกรรมการอื่นอีกไม่เกินห้าคน ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

ข้อ 4. กรรมการซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งอยู่ในตำแหน่งคราวละสองปี แต่เมื่อพ้นจากตำแหน่งแล้วอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้

ข้อ 5. นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระตามข้อ 4 กรรมการซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งพ้นจากตำแหน่ง เมื่อ

(1) ลาออก

(2) รัฐมนตรีให้ออก

เมื่อตำแหน่งกรรมการว่างลงระหว่างวาระ รัฐมนตรีอาจแต่งตั้งผู้อื่นแทนได้ กรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งตามวาระสอง อยู่ในตำแหน่งตามวาระของผู้ซึ่งตนแทน

ข้อ 6. การประชุมคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุมไม่ต่ำกว่ากึ่งจำนวนของกรรมการทั้งหมด จึงเป็นองค์ประชุม ถ้าในการประชุมคราวใดประธานและรองประธานไม่อยู่ให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการด้วยกันคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

มติของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งมีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

ข้อ 7. คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ควบคุมการจัดสรรที่ดินให้เป็นไปตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ อำนาจหน้าที่เช่นว่านี้ให้รวมถึง

- (1) การวางข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน
- (2) การพิจารณาคำขออนุญาตและการออกหรือโอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน
- (3) การตรวจสอบการจัดสรรที่ดินเพื่อให้การไต่ถามไปตามที่ได้ออกใบอนุญาต
- (4) การเรียกผู้จัดสรรที่ดินหรือบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือสั่งให้บุคคลดังกล่าวส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องตามความจำเป็น ทั้งนี้ ภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการกำหนด

ข้อ 8. คณะกรรมการมีอำนาจแต่งตั้งคณะอนุกรรมการหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใด เพื่อพิจารณาหรือปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดตามที่คณะกรรมการมอบหมาย รวมทั้งการพิจารณาและปฏิบัติการตามข้อ 7 (3) หรือ (4)

คณะอนุกรรมการและบุคคลซึ่งคณะกรรมการแต่งตั้งมีอำนาจเช่นเดียวกับคณะกรรมการในกิจการที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการ

การประชุมคณะอนุกรรมการให้นำความในข้อ 6 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ข้อ 9. ในการวางข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ให้คณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการจัดทำแผนผัง โครกการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน เพื่อประโยชน์ในการอนามัย การคมนาคม ความปลอดภัย และการผังเมือง รวมทั้งเงื่อนไขในสิ่งต่อไปนี้ทุกประการหรือบางประการ คือ

- (1) ขนาดความกว้างและความยาวต่ำสุดหรือเนื้อที่จำนวนน้อยที่สุดของที่ดินแปลงย่อยที่จัดสรรได้
- (2) ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่าง ๆ ทางเดินและทางเท้าในที่ดินจัดสรรทั้งหมด รวมทั้งการเชื่อมกับถนนหรือทางสายนอกที่ดินจัดสรร
- (3) ระบบการระบายน้ำ
- (4) ระบบและมาตรฐานของสิ่งอื่นเป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะตามที่จำเป็น

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินให้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา

ข้อ 10. ห้ามมิให้ผู้ใดทำการจกัสรที่กิน เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการ

การขอและการออกใบอนุญาต ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง และให้เสียค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ข้อ 11. ผู้ขอทำการจกัสรที่กินต้องแสดงหลักฐานและรายละเอียดต่อไปนี้  
กัวย คือ

- (1) ถ้าผู้ขอมีกรรมสิทธิในที่กินที่ขอจกัสร ให้แสดงโฉนดที่ดินนั้น ถ้ายังไม่มีกรรมสิทธินั้น ให้แสดงหลักฐานการจะไ้มาซึ่งกรรมสิทธิในที่กินนั้น
- (2) แผนผังแสดงจำนวนแปลงย่อยที่ขอจกัสรและเนื้อที่โดยประมาณของแต่ละแปลง
- (3) โครงการปรับปรุงที่กินที่ขอจกัสร การจกัให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่าง ๆ รวมทั้งการปรับปรุงอื่น ๆ ตามควรแก่สภาพของท้องถิ่น โดยแสดงแผนผังรายละเอียดและรายการก่อสร้าง ประมาณการค่าก่อสร้าง และกำหนดเวลาที่จะจกัทำให้แล้วเสร็จกัวย
- (4) วิธีการจำหน่ายที่ดินและการชำระค่าตอบแทน
- (5) การผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่กินที่ขอจกัสรนั้น
- (6) ที่ตั้งสำนักงานของผู้ขอ
- (7) หลักฐานและรายละเอียดอื่น ๆ ที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควรตามความจำเป็น

ในกรณีที่ผู้ขอจกัสรที่กินเป็นนิติบุคคล ให้แสดงหลักฐานการเป็นนิติบุคคลกัวย

ข้อ 12. ในกรณีที่ผู้ขอทำการจกัสรที่กินยังไม่มีกรรมสิทธิในที่กินที่ขอจกัสร หรือมีกรรมสิทธิแต่มีการผูกพันอยู่ เมื่อคณะกรรมการเห็นสมควรจะอนุญาตความคำขอ คณะกรรมการต้องให้ผู้ขอจกักรให้ที่กินที่ขอจกัสรนั้นมีชื่อผู้ขอเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ โดยปราศจากการผูกพันใด ๆ เสียก่อนออกใบอนุญาต



ถ้าผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินไม่จัดการตามวรรคหนึ่งภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสองเดือน คณะกรรมการอาจสั่งยกเลิกคำขอนั้นเสียได้

ข้อ 13. เมื่อคณะกรรมการเห็นสมควรจะอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดิน ได้ตามคำขอก่อนออกใบอนุญาต ให้ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินใดที่คณะกรรมการเห็นชอบมาทำสัญญาค้ำประกันกับคณะกรรมการว่า ถ้าผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงที่ดินนั้นตามแผนผังโครงการ และกำหนดเวลาที่ได้รับอนุญาตไว้ คณะกรรมการจะเข้าดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงที่ดินนั้นตามโครงการแผนผังที่ได้รับอนุญาตเอง โดยธนาคารหรือสถาบันการเงิน ผู้ค้ำประกันต้องรับผิดชอบใช้เงินที่คณะกรรมการใช้จ่ายไปในการดำเนินการดังกล่าวทั้งสิ้น เว้นแต่ธนาคารหรือสถาบันการเงิน ผู้ค้ำประกันจะรับดำเนินการเองภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนด

ในกรณีที่ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันผิดสัญญาค้ำประกัน ให้ประธานคณะกรรมการมีอำนาจฟ้องหรือต่อสู้อย่างใดก็ตามในนามของคณะกรรมการ

ข้อ 14. ในกรณีที่คณะกรรมการมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินมีสิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ทราบคำสั่ง คำวินิจฉัยของรัฐมนตรีให้เป็นที่สุด

ข้อ 15. เมื่อได้ออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้คณะกรรมการรับส่งใบอนุญาตพร้อมทั้งแผนผัง โครงการ และวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ณ ห้องที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่ เพื่อให้จดทะเบียนในโฉนดที่ดินภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน และเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้จดทะเบียนโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกด้วยทุกแปลง

ข้อ 16. ให้ผู้จัดสรรที่ดินแสดงใบอนุญาต และแสดงแผนผัง โครงการ และวิธีการซึ่งตรงตามที่คณะกรรมการอนุญาตไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานที่ทำการจัดสรรที่ดิน



ถ้าใบอนุญาตสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญ ให้ผู้จกสรรที่ดินยื่นคำขอรับใบแทนตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดต่อคณะกรรมการภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ทราบการสูญหายหรือชำรุด

ข้อ 17. เมื่อได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการแล้ว ถ้าผู้จกสรรที่ดินประสงค์จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตให้ยื่นคำขอตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดพร้อมทั้งแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงพร้อมกับหนังสือยินยอมของผู้ค้าประกันที่จะผูกพันคำประกันต่อความที่คณะกรรมการจะอนุญาตต่อคณะกรรมการ เพื่อพิจารณาอนุญาต

ในกรณีที่คณะกรรมการอนุญาตให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ได้ยื่นไว้ ให้คณะกรรมการส่งแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่แก้ไขเปลี่ยนแปลงไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ๗ ห้องที่ที่ดินจกสรรนั้นตั้งอยู่ และให้นำความในข้อ 15 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ข้อ 18. เมื่อได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการแล้ว ห้ามมิให้ผู้จกสรรที่ดินทำนิติกรรมกับบุคคลใดอันก่อให้เกิดภาระแก่ที่ดินนั้น เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการ

ข้อ 19. สัญญาระหว่างผู้จกสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจกสรร เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจกสรร ต้องทำ เป็นหนังสือสัญญาซื้อขายและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

เมื่อได้จดทะเบียนตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้กรรมสิทธิในที่ดินที่ตกลงกันตามสัญญาซื้อขายเฉพาะส่วนตามแผนผังหรือโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยนั้น โอนไปยังผู้ซื้อที่ดินจกสรร โดยผู้จกสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับราคาที่ดินเท่าที่ยังค้างชำระอยู่และให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิที่ได้จดทะเบียนไว้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว

ข้อ 20. เพื่อประโยชน์แห่งข้อ 21 ข้อ 25 และข้อ 26 ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินจก ให้มีสมุดทะเบียนจกสรรที่ดิน

ข้อ 21. ในกรณีที่ยังไม่ได้ออกโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินจกทะเบียนการซื้อขาย

ที่ดินตามข้อ 19 ไว้ในสมุดทะเบียนจกัสนรที่ดินเป็นหลักฐานแทนการจกัสนรที่ดินที่สำคัญลงในโฉนดที่ดินตามมาตรา 75 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และเมื่อไ้ค้อออกโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถึงกล่าวจกัสนรทะเบียนซื้อขายลงในโฉนดที่ดินนั้นให้ตรงกับสมุดทะเบียนจกัสนรที่ดินด้วย

ข้อ 22. ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจกัสนรหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินจกัสนร ซึ่งยังไม่ไ้ค้อออกโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยกับบุคคลภายนอกซึ่งนิติกรรมนั้นกฎหมายบังคับว่าต้องทำเป็นหนังสือและจกัสนรทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้นำความในข้อ 21 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ข้อ 23. ในระหว่างที่ผู้ซื้อที่ดินจกัสนรยังชำระราคาที่ดินไม่ครบถ้วนตามสัญญาซื้อขาย ถ้าผู้ซื้อที่ดินจกัสนรหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไป ทำนิติกรรมกับบุคคลอื่นก่อให้เกิดภาระแก่ที่ดินนั้น โดยผู้จกัสนรที่ดินมิได้ยินยอมกัวยแล้ว หากเป็นที่เสื่อมเสียแก่บุริมสิทธิของผู้จกัสนรที่ดินในขณะที่ยังคงมีสิทธิเรียกร้องไ้ ผู้จกัสนรที่ดินอาจร้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมนั้นเสียไ้

ข้อ 24. สัญญาซื้อขายที่ดินจกัสนรที่ไ้ค้อกลงแบ่งชำระราคาที่ดินเป็นคราว ๆ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจกัสนรผิดนัดไม่ชำระราคาตั้งแต่สองคราวติดต่อกัน ผู้จกัสนรที่ดินจะใช้สิทธิเรียกร้องเอาราคาที่ค้างชำระทั้งหมดก็ไ้

ข้อ 25. ในกรณีที่มีการชำระราคาที่ดินบางส่วนไม่ว่าครั้งไ้ ให้ผู้จกัสนรที่ดินทำบัญชีตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดส่งไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่จกัสนรทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ภายในวันที่สิบของเดือนถัดไปถ้ามีความจำเป็นไม่อาจส่งบัญชีทันตามกำหนดในเดือนไ้ พนักงานเจ้าหน้าที่ถึงกล่าวจะขยายเวลาให้ตามที่เห็นสมควรก็ไ้ เมื่อไ้รับบัญชีแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจกัสนรชำระราคาที่ดินนั้นไว้ในสมุดทะเบียนจกัสนรที่ดิน

ในกรณีที่ผู้จกัสนรที่ดินเพิกเฉยไม่ปฏิบัติตามวรรคหนึ่ง เมื่อมีคำขอของผู้ซื้อที่ดินจกัสนรหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไป และพนักงานเจ้าหน้าที่จกัสนรทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินไ้พิจารณาหลักฐานเป็นที่พอใจแล้วให้จกัสนรชำระราคาที่ดินตามคำขอของผู้นั้นไว้ในสมุดทะเบียนจกัสนรที่ดิน

ข้อ 26. เมื่อผู้ซื้อที่ดินจกสรรหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนแล้ว ให้ผู้จกสรรที่ดินทำหลักฐานเป็นหนังสือให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจกสรรหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไป เพื่อนำไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวได้พิจารณาหลักฐานเป็นที่พอใจแล้ว ให้จกบันทึกรายชื่อที่ดินนั้นได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนแล้วในสมุดทะเบียนจกสรรที่ดิน และถ้าได้ออกโฉนดที่ดินแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้วก็ให้จกบันทึกลงในโฉนดที่ดินฉบับที่แบ่งแยกด้วย

ข้อ 27. ถ้าผู้จกสรรที่ดินประสงค์จะโอนใบอนุญาต ให้ยื่นคำขอตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดต่อคณะกรรมการ

เมื่อคณะกรรมการเห็นว่าผู้รับโอนมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินจกสรรแล้ว หรือจะได้อำนาจกรรมสิทธิ์ในที่ดินจกสรร และการโอนนั้นไม่เป็นที่เสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินจกสรรและธนาคารหรือสถาบันการเงิน แล้วแต่กรณี ซึ่งเป็นคู่สัญญากับคณะกรรมการได้ยินยอมแล้ว ให้คณะกรรมการอนุญาตให้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอน และผู้รับโอนต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ข้อ 28. ภายใต้มงคัมแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อได้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอนแล้ว ให้บรรดาสีทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้ซื้อที่ดินที่จกสรรตกไปยังผู้รับโอน

ข้อ 29. ในกรณีที่ผู้จกสรรที่ดินตาย ให้ผู้จัดการมรดกหรือทายาทยื่นคำขอตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดต่อคณะกรรมการเพื่อรับโอนใบอนุญาตภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ผู้จกสรรที่ดินตาย หรือภายในกำหนดเวลาที่คณะกรรมการเห็นสมควรขยายให้ เมื่อคณะกรรมการสอบสวนเห็นว่าผู้ยื่นคำขอมีสีทธิในที่ดินจกสรร ให้คณะกรรมการโอนใบอนุญาตให้แก่ผู้ยื่นคำขอรับโอน และให้คณะกรรมการประกาศให้ธนาคารหรือสถาบันการเงิน แล้วแต่กรณี และผู้ซื้อที่ดินจกสรรทราบ ถ้าปรากฏในภายหลังว่าผู้จัดการมรดกหรือทายาทนั้นไม่มีสิทธิในที่ดินจกสรร ให้คณะกรรมการเพิกถอนการโอนใบอนุญาตนั้นเสีย

ในกรณีที่ผู้จกสรรที่ดินตาย และไม่ว่าจะมีผู้จัดการมรดกหรือทายาทผู้รับโอนใบอนุญาตต่อไปหรือไม่ก็ตาม ให้ถือว่าธนาคารหรือสถาบันการเงิน แล้วแต่กรณีผู้เป็นคู่สัญญากับคณะกรรมการมาแต่เดิมยังคงผูกพันอยู่ตามสัญญา

ถ้าผู้จัดสรรที่ดินขายไม่มีผู้จัดการมรดกหรือทายาท หรือมีแต่ผู้จัดการมรดก หรือทายาทมิได้ยื่นคำขอตอคณะกรรมการภายในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่งและผู้จัดสรรที่ดินยังมีได้ดำเนินการตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตไว้เลยหรือดำเนินการยังไม่ครบถ้วน ให้ถือว่าผู้จัดสรรที่ดินไม่ปฏิบัติตามแผนผังและตามโครงการที่ได้รับอนุญาตไว้ในกรณีเช่นนี้ให้นำความในข้อ 13 มาใช้บังคับกับอนุโลมและเมื่อได้ปฏิบัติตามแผนผังและโครงการทั้งได้ออกโฉนดที่ดินแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว คณะกรรมการจะประกาศยกเลิกการจัดสรรที่ดินนั้นก็ได้

ข้อ 30. สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่นให้ถือว่าตกอยู่ในการจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่จะบำรุงรักษาจัดการดังกล่าวให้คงสภาพคง เช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไป และจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจำยอมลบกไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้

หน้าที่ในการบำรุงรักษาตามวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปได้อุทิศทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์หรือได้โอนให้แก่เทศบาล สุขาภิบาล หรือองค์การบริหารส่วนจังหวัดแห่งท้องที่ที่ดินจะจัดสรรอยู่ในเขต

ข้อ 31. ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินที่ยังมิได้จำหน่ายทั้งหมดหรือบางส่วน ให้ยื่นคำขอตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดต่อคณะกรรมการ

ในการพิจารณาคำขอตอตามวรรคหนึ่งถ้าปรากฏว่าการยกเลิกนั้นจะไม่เป็นการเสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้คณะกรรมการสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดินนั้นทั้งหมดหรือบางส่วน แล้วแต่กรณี

เมื่อคณะกรรมการสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินบันทึกการยกเลิกนั้นลงในโฉนดที่ดินแปลงหรือส่วนที่ยกเลิกทั้งหมดนับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินให้ทรงกัน

ข้อ 32. ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประกาศของคณะกรรมการฉบับนี้ ประกาศในราชกิจจานุเบกษา และได้จำหน่ายที่ดินจัดสรรไปแล้วบางส่วนหรือได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือได้ปรับปรุงที่ดินจัดสรรให้เป็นที่อยู่อาศัยที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรมไปแล้วบางส่วนเมื่อผู้นั้นได้ยื่นรายการและแสดงหลักฐานตามแบบและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวงของคณะกรรมการภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ประกาศของคณะกรรมการฉบับนี้ ไซ้บังคับก็ให้ทำการจัดสรรที่ดินนั้นต่อไปได้โดยไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งประกาศของคณะกรรมการฉบับนี้ เว้นแต่กิจการอันเป็นสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินให้อยู่ภายใต้บังคับแห่งข้อ 30 กว

ข้อ 33. ในการตรวจสอบการจัดสรรที่ดินของคณะกรรมการตามข้อ 7 (3) ผู้จัดสรรที่ดินและผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรต้องให้ความสะดวกตามสมควร

ข้อ 34. ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรผู้ใดไม่ให้ความสะดวกแก่กรรมการ อุตสาหกรรม หรือบุคคลซึ่งคณะกรรมการแต่งตั้ง ในการปฏิบัติงานตามข้อ 7 (3) หรือผู้จัดสรรที่ดิน หรือบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องกับผู้นั้นไม่มาให้ถ้อยคำ หรือไม่ส่งเอกสารตามที่คณะกรรมการเรียกหรือสั่งตามข้อ 7 (4) ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งพันบาท

ข้อ 35. ผู้ใดฝ่าฝืนข้อ 10 วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี และปรับไม่เกินหนึ่งพันบาท

ข้อ 36. ผู้ใดแจ้งข้อความ หรือแสดงหลักฐาน หรือรายละเอียดตามข้อ 11 (5) หรือ (7) อันเป็นเท็จ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินห้าพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ข้อ 37. ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดไม่ปฏิบัติตามข้อ 16 ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งพันบาท

ข้อ 38. ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดไม่ปฏิบัติตามข้อ 25 วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

ข้อ 39. ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดโฆษณาแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินให้ผิดไปจากที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือนหรือ



ปรับไม่เกินห้าพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ข้อ 40. ผู้ใดโฆษณาแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินในที่ดินซึ่งคณะกรรมการยังไม่ได้ออกใบอนุญาตให้จัดสรร ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือนหรือปรับไม่เกินห้าพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ข้อ 41. ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมไม่เกินอัตราค่าธรรมเนียมท้ายประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ กับกำหนดกิจการอื่นเพื่อปฏิบัติตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้

กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว ให้ใช้บังคับได้

ข้อ 42. ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหกสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป.

ประกาศ ณ วันที่ 24 พฤศจิกายน พุทธศักราช 2515

(ลงชื่อ) จอมพล ถ. กิตติขจร

(จอมพล ถนอม กิตติขจร)

หัวหน้าคณะปฏิวัติ

(คัดมาจากราชกิจจานุเบกษาฉบับพิเศษ เล่ม 89 ตอนที่ 182 วันที่ 29 พฤศจิกายน 2515)

(สำเนา)

ระเบียบกระทรวงมหาดไทย

ว่าด้วยการรับคำขออนุญาตทำการ จักสรรที่ดินและการออกใบอนุญาต

ฉบับที่ 1 (พ.ศ. 2516)

เนื่องจากได้มีกฎกระทรวง ฉบับที่ 1 (พ.ศ. 2516) ออกตามความในประกาศ  
คณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการ  
ในการขอและการออกใบอนุญาตให้ทำการจักสรรที่ดิน

ฉะนั้น เพื่อให้การปฏิบัติเป็นไปโดยเรียบร้อย จึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

การรับคำขอ

ข้อ 1. คำขออนุญาตทำการจักสรรที่ดิน ให้ใช้แบบ จ.ส.4 ท้ายระเบียบ  
นี้โดยให้ยื่นรายละเอียด 12 ชุด

ข้อ 2. เนื่องจากผู้ขอจะต้องส่งหลักฐานและรายละเอียดต่าง ๆ ตามที่ระบุ  
ไว้ในข้อ 11 แห่งประกาศของคณะปฏิวัติดังกล่าว ฉะนั้น ก่อนออกใบรับคำขอให้ตรวจ  
สอบดังนี้

(1) ตรวจสอบหลักฐานและรายละเอียดที่นำมายื่นให้ถูกต้องครบ  
ถ้วนทั้ง 12 ชุด

(2) ตรวจสอบตำแหน่งที่ดิน ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ และสารสำคัญต่าง ๆ  
ในโฉนดที่ดินที่ขอจักสรรกับโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินทุกแปลง ถ้ารายการใดในคำขอ  
กรอกไว้ยังไม่ถูกต้อง ก็ให้ผู้ขอแก้ไขเสียให้ถูกต้องตรงกันทุกชุดด้วย

ข้อ 3. ในกรณีที่ผู้ขอเป็นเจ้าของที่ดินเองจะต้องนำโฉนดที่ดินที่ขอจักสรรนั้น  
มาแสดงด้วย เมื่อตรวจสอบแล้วให้บันทึกลงในท้ายคำขอทุกชุดว่า "ได้ตรวจสอบโฉนด  
ที่ดินที่ขอจักสรรทุกฉบับ ปรากฏว่า ตรงตามที่แจ้งไว้ในคำขอแล้ว" และให้เจ้าพนักงาน  
ที่ดินลงลายมือชื่อตำแหน่ง และวัน เดือน ปี ที่บันทึกไว้ แล้วจึงออกใบรับคำขอให้แก่ผู้ขอ  
ไว้เป็นหลักฐาน ส่วนโฉนดที่ดินให้คืนให้แก่ผู้นำนามยื่น

หากผู้ขอยังไม่มีการมสิทธิในที่ดินที่ขอจักสรร ให้ตรวจพิจารณาหลักฐานจะได้นำ  
ซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น แล้วบันทึกการตรวจสอบลงในท้ายคำขอทุกชุด และให้เจ้าพนักงาน

ที่กินลงลายมือชื่อตำแหน่ง และวัน เดือน ปี ที่บันทึกไว้ด้วย

ข้อ 4. เมื่อรับคำขอแล้ว ให้นำลงบัญชีแยกประเภทคุมเรื่อง (บ.พ.ก.27) แล้วกรอกเลขที่รับ วัน เดือน ปี ที่รับในคำขอทุกชุด ลงในช่องสำหรับเจ้าหน้าที่กรอก บัญชีหน้าหนึ่งให้ลงเพียง 5 ราย โดยเว้นช่องบรรทัดให้ห่างแต่ละรายเท่า ๆ กัน

บัญชีเล่มหนึ่ง ๆ ให้ใช้ไปจนหมดเล่ม เมื่อขึ้น พ.ศ.ใหม่ ให้ใช้บัญชีหน้าใหม่ และให้เขียนว่า "พ.ศ....." (ลงเลข พ.ศ.) กว้างตัวแฉงเฉพาะหน้าแรกของ พ.ศ.นั้น ๆ ไว้ที่ช่องว่าง ก้านบนเหนือเส้นบัญชีด้วย ส่วนเลขที่คำขอให้ขึ้นต้นด้วยเลข ที่ 1 แล้วเรียงลำดับไปจนถึงรายสุดท้ายที่ยื่นคำขอใน พ.ศ.นั้น

บัญชีเล่มหนึ่ง ๆ ให้ใช้ไปจนหมดเล่ม เมื่อขึ้น พ.ศ.ใหม่ ให้ใช้บัญชีหน้าใหม่ และให้เขียนว่า "พ.ศ....." (ลงเลข พ.ศ.) กว้างตัวแฉงเฉพาะหน้าแรกของ พ.ศ.นั้น ๆ ไว้ที่ช่องว่าง ก้านบนเหนือเส้นบัญชีด้วย ส่วนเลขที่คำขอให้ขึ้นต้นด้วยเลขที่ 1 แล้วเรียงลำดับไปจนถึงรายสุดท้ายที่ยื่นคำขอใน พ.ศ.นั้น

#### การเสนอคำขอกอคณะกรรมการ

ข้อ 5. เมื่อได้ตรวจสอบหลักฐานถูกต้องครบถ้วนแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่กิน จังหวัดพิจารณาในชั้นต้นเสียก่อน ว่าควรจะอนุญาตเพียงใด หรือไม่ กว้างเหตุผลอย่างไร แล้วทำหนังสือในนามผู้ว่าราชการ จังหวัดส่งคำขอและเอกสารหลักฐานทั้งหมดรวม 12 ชุด ไปยังกรมที่กินเพื่อเสนอคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่กินพิจารณาต่อไป

ข้อ 6. เมื่อคณะกรรมการพิจารณาอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่กินแล้ว จะได้ส่งคำขอและเอกสารหลักฐานนั้นคืนมายังจังหวัด 1 ชุด และใบอนุญาต 2 ชุด เพื่อเก็บไว้ทางสำนักงานที่กินจังหวัด 1 ชุด ส่วนใบอนุญาตอีก 1 ชุด เพื่อมอบให้แก่ ผู้ขอการ เก็บคำขอและเอกสารหลักฐาน รวมทั้งใบอนุญาตดังกล่าวนี้ ให้ยกแถมเก็บ ทางจากสารบบที่กินที่อนุญาตให้ทำการจัดสรร



การ มันที่จกแจ้งในโฉนดที่ดินที่จัดสรร และการ ออกใบอนุญาต

ข้อ 7. ให้เจ้าพนักงานที่ดินจกแจ้งในโฉนดที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับ  
เจ้าของที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรทุกแปลง ให้ปรากฏว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้การ  
จัดสรรตามวิธีการที่กำหนดในระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการจกแจ้งการจัดสรร  
ที่ดินและการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินจัดสรร

ข้อ 8. ก่อนที่จะมอบใบอนุญาตให้ผู้ขอรับไป ให้ผู้ขอรับชำระค่าธรรมเนียม  
ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายกระทรวง แล้วนำส่งคำสั่งตามระเบียบ

ข้อ 9. เมื่อได้ดำเนินการตามข้อ 7 และข้อ 8 เสร็จแล้ว ให้มอบใบอนุญาต  
ให้ผู้ขอรับไป 1 ฉบับ และเก็บรวมเรื่องไว้ที่สำนักงานที่ดิน 1 ฉบับ ตามข้อ 6

การมอบใบอนุญาตให้จัดการให้ผู้ขอลงลายมือชื่อรับ และวัน เดือน ปี ที่รับไว้  
ท้ายใบอนุญาตฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานที่ดินด้วย

ข้อ 10. ให้ใช้ระเบียบนี้ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป.

ให้ไว้ ณ วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2516

(ลงชื่อ) วิฑูร จักกะพาก

(นายวิฑูร จักกะพาก)

ปลัดกระทรวงมหาดไทย

(จ.ส.4)

สำหรับเจ้าหน้าที่กรอก

ตราครุฑ

เลขที่รับ.....

วันที่...../...../.....

คำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

.....

เจ้าพนักงานที่ดิน

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

ที่อยู่เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน.....

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

ขอยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินต่อคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน และขอแสดงหลักฐานพร้อมทั้งรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ที่ดินที่ขอทำการจัดสรรที่ดิน รวม.....แปลง รวมเนื้อที่ทั้งสิ้น ประมาณ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา ตามเลขโฉนดที่ดินที่..... อำเภอ..... จังหวัด.....

(ถ้ามีที่ดินที่ขอทำการจัดสรรมากกว่า 1 แปลง ให้ทำเป็นบัญชีต่อท้าย)

2. ที่ดินที่ขอทำการจัดสรรตามข้อ 1 ขณะนี้มีชื่อ..... เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์

3. ที่ดินดังกล่าว

ไม่มีภาระผูกพันประการใดทั้งสิ้น

มีภาระผูกพันอยู่ คือ

โฉนดที่ดินเลขที่..... ตำบล.....

อำเภอ..... จังหวัด.....

มีภาระผูกพันโดย.....

(ถ้าที่ดินมีภาระผูกพันมากกว่า 1 แปลง ให้ทำเป็นบัญชีต่อท้าย)

4. ข้าพเจ้าจะตั้งสำนักงานจัดสรรที่ดินใช้ชื่อว่า.....

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

หมู่ที่..... ตำบล..... อำเภอ.....

จังหวัด.....

5. พร้อมกับคำขอนี้ ใ้แนบ

โฉนดที่ดินที่ขอจกสรร รวม ..... โฉนด

หลักฐานการจะไ้มาซึ่งกรรมสิทธิในที่ดินที่ขอจกสรร

แผนผังแสดงจำนวนแปลงย่อยที่ขอจกสรร และเนื้อที่โดยประมาณ  
ของแต่ละแปลง

โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจกสรร การจกให้มีสาธารณูปโภคบริการ  
สาธารณะต่าง ๆ การปรับปรุงอื่น ๆ รวมทั้งวิธีการจำหน่ายที่ดิน  
และการชำระคาคอบแทน

แผนผังรายละเอียด รายการก่อสร้าง ประมาณการค่าก่อสร้าง  
และกำหนดเวลาที่จะทำให้แล้วเสร็จ

หลักฐานและรายละเอียดอื่น ๆ ที่แนบมาก้วย คือ

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

ลงชื่อ.....ผู้ขอ

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

หมายเหตุ (ให้กา ✓ ลงในช่อง  ตามกรณีทีแสดง)

(จ.ส.4)

สำหรับเจ้าหน้าที่กรอก  
เลขที่รับ.....  
วันที่...../...../.....  
.....

ครครุท

คำขออนุญาตทำการจักษรรที่กิน เจ้าพนักงานที่กิน

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

ข้าพเจ้า..... อายุ..... ปี สัญชาติ.....

ที่อยู่เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน.....

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

ขอยื่นคำขออนุญาตทำการจักษรรที่กินต่อคณะกรรมการควบคุมการจักษรรที่กิน และขอ  
แสดงหลักฐานพร้อมทั้งรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. ที่กินที่ขอทำการจักษรรที่กิน รวม.....แปลง รวมเนื้อที่ทั้งสิ้น  
ประมาณ.....ไร่.....งาน.....ตารางวา ตามเลขโฉนดที่ดินที่.....  
อำเภอ..... จังหวัด.....

(ถ้ามีที่ดินที่ขอทำการจักษรรมากกว่า 1 แปลง ให้ทำเป็นบัญชีต่อท้าย)

2. ที่กินที่ขอทำการจักษรรตามข้อ 1 ขณะนี้มีชื่อ.....  
.....เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์

3. ที่กินดังกล่าว

ไม่มีภาระผูกพันประการใดทั้งสิ้น

มีภาระผูกพันอยู่ คือ

โฉนดที่ดินเลขที่..... ตำบล.....

อำเภอ..... จังหวัด.....

มีภาระผูกพันโดย.....

(ถ้าที่ดินมีภาระผูกพันมากกว่า 1 แปลง ให้ทำเป็นบัญชีต่อท้าย)

4. ข้าพเจ้าจะตั้งสำนักงานจักษรรที่กินใช้ชื่อว่า.....

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

หมู่ที่..... ตำบล..... อำเภอ.....

จังหวัด.....



## 5. พร้อมกับคำขอนี้ ใดแนบ

- โฉนดที่ดินที่ขอจัดสรร รวม.....โฉนด
- หลักฐานการจะไ้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ขอจัดสรร
- แผนผังแสดงจำนวนแปลงย่อยที่ขอจัดสรร และเนื้อที่โดยประมาณของแต่ละแปลง
- โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจักให้มีสาธารณูปโภคบริการสาธารณณะต่าง ๆ การปรับปรุงอื่น ๆ รวมทั้งวิธีการจำหน่ายที่ดินและการชำระค่าตอบแทน
- แผนผังรายละเอียด รายการก่อสร้าง ประมาณการค่าก่อสร้าง และกำหนดเวลาที่จะให้แล้วเสร็จ
- หลักฐานและรายละเอียดอื่น ๆ ที่แนบมาด้วย คือ

.....

.....

.....

.....

ลงชื่อ.....ผู้ขอ

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

หมายเหตุ (ให้ทวง ✓ ลงในช่อง  ตามกรณีที่แสดง)

## คำชี้แจง

ตัวอย่าง "บัญชีโอนที่ดินแปลงย่อย" นี้ ใช้เฉพาะกรณีที่ไต่ยื่นคำขอรังวัดแบ่งแยกที่ดิน ก่อนวันที่จังหวัดสั่งการให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน ความว่า ที่ มท. 0608/ว.17314 ลงวันที่ 17 สิงหาคม 2524 และได้ดำเนินการออกโฉนดที่ดินแปลงย่อยเสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยใช้ทอท้ายคำขออนุญาต

(ตัวอย่าง)

## บัญชีโอนที่ดินแปลงย่อย

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	ระหว่าง	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	จำนวนเนื้อที่	หมายเหตุ
						เช่น - อยู่ระหว่างจำนอง หรือ - โอนกรรมสิทธิ์ใน ผู้ซื้อแล้ว หรือ - ใช้เป็นแปลงถนน หรือ - ใช้เป็นแปลงตั้งบ่อ บ่อกาล หรือ ฯลฯ

## เอกสารประกอบคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจะต้องจัดทำเอกสารประกอบคำขออนุญาต จำนวน 12 ชุด ดังนี้

1. คำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน (จส.4)
2. โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน
3. สำเนาภาพถ่ายโฉนดที่ดิน
4. ในกรณีที่ผู้ขอยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ขอจัดสรร ให้ยื่นสำเนาดักรฐานการจะได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นด้วย (เช่น สัญญาจะซื้อขาย)
5. แผนผัง ให้จัดทำโดยมีมาตราส่วนความเหมาะสมเพื่อให้เห็นได้ชัดเจน และต้องแสดงรายการ ดังนี้
  - ก. แผนผังรวม ให้แสดงบริเวณที่ดินที่จัดสรรโดยสังเขป และแสดงลักษณะการใจที่ดินต่อโคครอบที่ดินจัดสรรด้วย
  - ข. แผนผังเฉพาะ ให้จัดทำแผนผังเฉพาะ ดังนี้
    - แผนผังเฉพาะแสดงขนาดความกว้าง-ยาว และเนื้อที่ของที่ดินแปลงย่อยทุกแปลง
    - แผนผังเฉพาะแสดงความกว้าง-ยาว ของถนนและทางต่าง ๆ ตลอดจนการเชื่อมกับถนนภายนอกบริเวณที่ดินจัดสรร
    - แผนผังเฉพาะแสดงถึงระบบระบายน้ำ ระบบประปา ระบบไฟฟ้า
    - แผนผังเฉพาะแสดงถึงบริเวณที่จัดไว้เพื่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสียโครกและบริการสาธารณะอื่น ๆ (ถ้ามี) เช่น สระว่ายนน้ำ สวนสาธารณะ ฯลฯ
6. ในกรณีที่ที่ดินที่ขออนุญาตทำการจัดสรรติดการผูกพัน ให้ยื่นสำเนาดักรฐานเกี่ยวกับการผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้นด้วย
7. ในกรณีที่ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเป็นนิติบุคคล ให้ยื่นสำเนาดักรฐานการเป็นนิติบุคคลด้วย

## หมายเหตุ

สำหรับที่ดินจัดสรรที่ไถ่ค่าเป็นการไปแล้ว (คือ ผู้ที่ไถ่ยื่นคำขอรังวัดก่อนวันที่  
จังหวัดสั่งการให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน กว.นท. 0608/ว.17314  
ลงวันที่ 17 สิงหาคม 2524)

1. ถ้าไถ่ค่าเป็นการออกโฉนดที่ดินแปลงย่อยแล้ว ให้ใช้สำเนาโฉนดที่ดินแปลง  
เดิม ส่วนโฉนดที่ดินแปลงย่อยให้จัดทำเป็นบัญชีประกอบ โดยไม่ต้องใช้ภาพถ่ายสำเนาโฉนด  
ที่ดินแปลงย่อย และหากไถ่โอนกรรมสิทธิ์ไปยังผู้อื่นแล้ว ให้หมายเหตุไว้ด้วย
2. ให้ชี้แจงด้วยว่า ได้จัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะตามโครงการ  
จัดสรรที่ดินนั้นไปแล้วเพียงใด และจะแล้วเสร็จเมื่อใด
3. ให้ชี้แจงด้วยว่า โฉนดที่ดินขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินนี้ไถ่ยื่นคำขอรังวัด  
แบ่งแยกที่ดินไว้ตั้งแต่เมื่อใด

---

เอกสารนี้จัดทำขึ้นโดยงานควบคุมการจัดสรรที่ดินเอกชน กองจัดที่ดิน กรมที่ดิน  
โทร. 2226131-40 ต่อ 251, 236



(ตัวอย่าง)

## โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน

ของ

(ชื่อผู้ขอทำการจัดสรรที่ดิน).....

(ที่ตั้งของสำนักงานจัดสรรที่ดิน) เลขที่.....ตรอก/ซอย.....

ถนน.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....

จังหวัด.....โทร.....

## 1. ที่ดินที่ทำการจัดสรร

ดำเนินการจัดสรรที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่.....ตำบล.....

อำเภอ.....จังหวัด.....โดยทำการจัดสรรที่ดินเพื่อ

เป็นที่อยู่อาศัย เนื้อที่ประมาณ.....ไร่ จัดสรรเป็นที่ประกอบการพาณิชย์

เนื้อที่ประมาณ.....ไร่ จัดสรรเป็นที่ประกอบการอุตสาหกรรม เนื้อ

ที่ประมาณ.....ไร่ รวมเป็นเนื้อที่ทั้งสิ้นประมาณ.....ไร่

โดยรวมโฉนดที่ดินทั้งหมด (ถ้ามี) แล้วรังวัดแบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อย จำนวน.....

แปลง แยกเป็น (รายการใดไม่มีให้ตัดออก)

1.1 แปลงที่อยู่อาศัย จำนวน.....แปลง แต่ละแปลงมีเนื้อที่มาก

ที่สุดประมาณ.....ตารางวา และเนื้อที่น้อยที่สุดประมาณ.....

.....ตารางวา มีความกว้างไม่น้อยกว่า.....เมตร และมีความยาวไม่

น้อยกว่า.....เมตร

1.2 แปลงที่ประกอบการพาณิชย์ จำนวน.....แปลง แต่ละแปลง

มีเนื้อที่มากที่สุดประมาณ.....ตารางวา และเนื้อที่น้อยที่สุดประมาณ

.....ตารางวา มีความกว้างไม่น้อยกว่า.....เมตร

และความยาวไม่น้อยกว่า.....เมตร

1.3 แปลงที่ประกอบการอุตสาหกรรม จำนวน.....แปลง

แต่ละแปลงมีเนื้อที่มากที่สุดประมาณ.....ตารางวา และเนื้อที่น้อยที่สุด

ประมาณ.....ตารางวา มีความกว้างไม่น้อยกว่า.....เมตร

และความยาวไม่น้อยกว่า.....เมตร



2. การปรับปรุงที่ดิน

จะทำการปรับปรุงที่ดิน โดย.....

(เช่น จะทำการถมดินบดอัดแน่นด้วยรถแทรกเตอร์ให้พื้นที่ดินในบริเวณที่ดินจัดสรรเรียบเสมอกัน และไถระดับเกี่ยวกับถนนสาธารณะ)

3. การจัดให้มีสาธารณูปโภค

จะจัดให้มีสาธารณูปโภคดังต่อไปนี้ (ให้แสดงแผนผัง รายการก่อสร้าง และแบบก่อสร้างแนบท้ายโครงการด้วย)

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

ถนนสายเมน จำนวน.....สาย แต่ละสายยาว.....เมตร กว้าง.....เมตร โดยแบ่งเป็นผิวจราจรกว้าง.....เมตร และทางเท้า 2 ข้าง กว้างข้างละ.....เมตร

ถนนสายรอง จำนวน.....สาย แต่ละสายยาว.....เมตร กว้าง.....เมตร โดยแบ่งเป็นผิวจราจรกว้าง.....เมตร และทางเท้า 2 ข้าง กว้างข้างละ.....เมตร

ถนนซอย จำนวน.....สาย แต่ละสายยาว.....เมตร กว้าง.....เมตร โดยแบ่งเป็นผิวจราจรกว้าง.....เมตร และทางเท้า 2 ข้าง กว้างข้างละ.....เมตร

3.2 ระบบระบายน้ำ.....

(เช่น จะทำการระบายน้ำ โดยใช้ท่อคอนกรีตอัดแรงขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง.....เมตร ตั้งที่ดินเรียงขนานไปกับแนวถนนทุกสาย เพื่อใช้เป็นทางระบายน้ำฝนและน้ำโสโครกจากที่ดินจัดสรรแต่ละแปลง โดยทุกระยะไม่เกิน.....เมตร และทุกจุดที่แนวท่อเมนหรือมีการเชื่อมต่อขนาดต่างกันมีข้อพิงคขวางระบายตลอดแนวท่อระบายน้ำทั้งหมด สำหรับในที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงได้จัดทำบ่อน้ำโสโครกตามแบบที่ได้รับการรับรองจากกรมส่งเสริมสาธารณสุขเพื่อปล่อยน้ำโสโครกที่ได้รับการบำบัดแล้ว หรือนำฝนลงสู่ท่อระบายน้ำตรงไปยังบ่อเก็บน้ำปลายทาง แล้วใช้เครื่องสูบน้ำทำการสูบน้ำลงคลองสาธารณะซึ่งอยู่ข้างเคียง)

3.3 ระบบไฟฟ้า (ในกรณีที่ผู้จัดสรรจะจัดให้มีไฟฟ้าในบริเวณที่ดินจัดสรรด้วย)

.....(เช่น จะจัดให้มีไฟฟ้าในที่ดินจัดสรร โดยจะทำการปักเสา

พาดสายผ่านที่ดินจักรวรรทุกแปลง รวมทั้งการติดตั้งดวงโคมส่องสว่าง โดยจะให้การไฟฟ้า  
.....นครหลวง/ส่วนภูมิภาค เป็นผู้ดำเนินการ)

3.4 ระบบประปา..... (เช่น จะจัดให้มีน้ำประปา โดยเจาะบ่อน้ำบาดาลซึ่งจะได้น้ำบริโภคนครหลวงและอุปโภคตามมาตรฐานของทางราชการและในการเจาะบ่อน้ำบาดาลนั้นจะมีความลึกและเลือกชั้นทรายที่น้ำได้มาตรฐานสร้างถึงเก็บน้ำให้มีความจุน้ำได้ไม่น้อยกว่า 120 คิวบิกเมตร จำนวน.....ถึงความสูงของถัง สามารถทำให้แรงดันของน้ำที่ปลายเส้นท่อที่ไกลที่สุดได้ไม่ต่ำกว่า 1.5 กิโลกรัมต่อตารางเซนติเมตร และจัดให้มีท่อจ่ายน้ำผ่านที่ดินจักรวรรทุกแปลง พร้อมทั้งจะต่อเข้ากับตัวบ้านไต้พื้นที่ และจะจัดสร้างตามแบบแปลน แนนย้ง รายการคำนวณ และทิศทางเดินของน้ำ ตามรายละเอียดที่ไต้แนบมาพร้อมนี้ด้วยแล้ว) กรณีให้การประปานครหลวงหรือการประปาส่วนภูมิภาคดำเนินการให้ยื่นสำเนาหลักฐานด้วย

4. การจัดให้มีบริการสาธารณะ

(ให้พิจารณาปฏิบัติตามหมวด 8 ของข้อกำหนดเกี่ยวกับการจักรวรรที่ดิน)

4.1 ไต้จัดให้มีพื้นที่ไว้เพื่อเป็นสวนสาธารณะ จำนวน.....แห่ง แต่ละแห่งมีเนื้อที่ประมาณ.....ไร่ (แต่ละแห่งต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 0.5 ไร่)

4.2 ไต้จัดให้มีพื้นที่ไว้เพื่อเป็นที่ตั้งโรงเรียนอนุบาล จำนวน.....แห่ง แต่ละแห่งมีเนื้อที่ประมาณ.....ไร่ (แต่ละแห่งต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 0.5 ไร่)

4.3 ไต้จัดให้มีพื้นที่ไว้เพื่อเป็นที่ตั้งร้านค้าย่อย จำนวน.....แห่ง แต่ละแห่งมีเนื้อที่ประมาณ.....ตารางวา (แต่ละแห่งต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 100 ตารางวา)

5. วิธีการจำหน่าย

ที่ดินทุกแปลงจะจำหน่ายในระบบ..... (เงินสด, เงินผ่อน มีการผ่อนชำระถึงงวด งวดละเท่าใด ระยะเวลาผ่อนชำระแต่ละงวดนานเท่าใด โดยจะจำหน่ายที่ดินอย่างเดี่ยว หรือจำหน่ายที่ดินพร้อมบ้าน) ในอัตราตารางวาละประมาณ.....บาท ทั้งนี้ อัตราดังกล่าวอาจเพิ่มขึ้นหรือลดลงไต้ตามภาวะเศรษฐกิจ

6. วิธีการก่อสร้างบ้าน (ถ้ามี)

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

7. ประมาณการค่าก่อสร้าง (สาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และการปรับปรุงที่ดิน)

โครงการจัดสรรที่ดินนี้จะต้องใช้ค่าใช้จ่ายประมาณ.....บาท

โดยแยกประมาณการ ได้ดังนี้

- 7.1 ค่าก่อสร้างถนน.....บาท
- 7.2 ระบบระบายน้ำ.....บาท
- 7.3 ระบบประปา.....บาท
- 7.4 ระบบไฟฟ้า.....บาท
- 7.5 ค่าใช้จ่ายอื่น ๆ (ถ้ามี).....บาท

8. กำหนดเวลาเริ่มดำเนินการ

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

9. กำหนดเวลาแล้วเสร็จ

โครงการจัดสรรที่ดินนี้จะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในเวลาประมาณ.....  
.....ปี นับแต่วันเริ่มดำเนินการ หรือนับแต่วันที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการควบคุม  
การจัดสรรที่ดิน (แล้วแต่กรณี)

10. อื่น ๆ (ถ้ามี)

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

หมายเหตุ

ตัวอย่างโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินข้างต้นนี้ ได้จัดทำขึ้นโดยยึดข้อกำหนด  
เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเป็นหลัก ฉะนั้น หากรายการกับผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้จัดทำ ควรชี้แจง  
เหตุผลด้วย

บันทึกการตรวจสอบการ ขออนุญาตทำการ จักรวรรที่กิน

การตรวจสอบเรื่องราวขออนุญาตทำการ จักรวรรที่กิน ราย.....  
 .....ที่กินตั้งอยู่..... (ในหรือนอก  
 เขต กทม. เทศบาล หรือสุขาภิบาล) ตำบล.....อำเภอ  
 .....จังหวัด.....

- ลงบัญชีรับเรื่องและเจ้าพนักงานที่กินลงนามใน จ.ส.4 ของ "สำหรับ  
 เจ้าหน้าที่กรอก" แล้ว
- ตรวจสอบแล้ว ผู้ขอได้เขียนรายละเอียดโครงการและวิธีการจักรวรร  
 ที่กินครบถ้วนถูกต้องแล้ว
- กรอกรายการในคำขออนุญาต (จ.ส.4) ครบถ้วนแล้ว
- หลักฐานที่ระบุท้าย จ.ส.4 แนบมาครบถ้วนแล้ว
- หมายเลขโฉนดที่ดินและชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ถูกต้องตรงกับคำขออนุญาต  
 กรรมสิทธิ์ในที่ดิน
- ผู้ขอมีสิทธิ์ในที่ดินแล้ว
- ผู้ขอยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน แต่ได้ยื่นหลักฐานการจะได้มาซึ่ง
- กรรมสิทธิ์ในที่ดิน ดังนี้
- สัญญาจะซื้อจะขาย  อื่น.....

ผู้ขออนุญาต เป็น

- บุคคลธรรมดา
- นิติบุคคล โดยได้ยื่นหลักฐานการ เป็นนิติบุคคลด้วยแล้ว
- จำนวนเนื้อที่ที่ขออนุญาต.....ไร่
- จักรวรรที่กินเป็นแปลงย่อย จำนวน.....แปลง
- ที่กินแปลงย่อย เนื้อที่ค่าสุก.....ไร่ สูงสุด.....ไร่
- ที่กินแปลงย่อย มีขนาดกว้าง ค่าสุก..... เมตร สูงสุด..... เมตร  
 ยาว ค่าสุก..... เมตร สูงสุด..... เมตร

การขอรังวัดแบ่งแยกที่ดิน

- ยังไม่ได้ยื่นคำขอรังวัดแบ่งแยก
- ยื่นคำขอรังวัดแบ่งแยกแล้ว เมื่อ.....

แผนผังครบถ้วนแล้ว ดังนี้

แผนผังรวม แสดงบริเวณที่ดินที่จัดสรรโดยสังเขป และแสดงลักษณะการใช้ที่ดินติดต่อกันโดยรอบที่ดินจัดสรร

แผนผัง แสดงขนาดกว้าง-ยาว และจำนวนเนื้อที่ของที่ดินแปลงย่อย

แผนผัง แสดงขนาดของถนน ท่อระบายน้ำ ประปาหรืออากาศ และไฟฟ้า

แผนผังไม่ครบถ้วน เพราะไม่ได้จัดทำสาธารณูปโภคบางอย่าง ซึ่งได้ชี้แจงเหตุผลไว้ในโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว

เจ้าพนักงานที่ดินได้ลงลายมือชื่อ ตำแหน่ง และวัน เดือน ปี ท้ายคำขออนุญาตทุกชุดแล้ว ตามข้อ 3 แห่งระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการรับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน และการออกใบอนุญาต ฉบับที่ 1 (พ.ศ.2516)

(ลงชื่อ).....ผู้ตรวจ

(.....)

ตำแหน่ง.....

หมายเหตุ 1. ให้กา  ลงในช่อง  พร้อมทั้งเติมข้อความลงในช่องว่าง ตามผลการตรวจสอบ

2. เมื่อตรวจสอบตามบันทึกนี้ถูกต้องครบถ้วนแล้ว ให้แนบบันทึกการตรวจสอบไว้หน้าคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน (จ.ส.4) ทุกราย ส่งกรมที่ดิน

(ท.ก.๑)

ตราครุฑ

คำขอ.....

ฉบับที่.....

ที่ดิน

(ไม่ต่อกรอก)

ระหว่าง..... ตำบล.....

เลขที่..... หน้าสำรวจ..... อำเภอ.....

โฉนดหมายเลขที่..... จังหวัด.....

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

ข้าพเจ้า..... อายุ..... ปี

เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... บุตร.....

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

อำเภอ..... จังหวัด..... ขอยื่นคำขอต่อเจ้า

พนักงานที่ดินจังหวัด..... ด้วยความสัตย์จริงว่า.-

ข้อ 1. ตามที่ข้าพเจ้าได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามใบ

อนุญาต เลขที่..... ออกให้ ณ วันที่.....

นั้น บัดนี้ข้าพเจ้ามีความประสงค์จะขอแก้ไขเปลี่ยนแปลง.....

..... (แผนผังโครงการ หรือวิธีการ แล้วแต่กรณี)

ข้าพเจ้าได้แนบเอกสารหลักฐานมาพร้อมกับคำขอนี้ คือ

(1) ..... 12 ชุด (แผนผัง โครงการหรือ

วิธีการ)

(2) หนังสือยินยอมของผู้ค้าประกัน 3 ฉบับ

.....  
.....

ข้อ 2. ฉะนั้นขอให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการต่อไปด้วย

.....  
.....

.....ผู้ขอ  
.....พยาน  
.....พยาน





ร่าง

พระราชบัญญัติ

แก้ไขเพิ่มเติมประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖

ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕

พ.ศ. ....

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

.....  
 โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖

ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕

.....  
 .....

มาตรา ๑ พระราชบัญญัติเรียกว่า "พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประกาศ  
 ของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ พ.ศ. ...."

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศใน  
 ราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้ยกเลิกบทนิยามคำว่า "การ จักสรรที่ดิน" ในข้อ ๑ แห่ง  
 ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ และให้ใช้  
 ความต่อไปนี้แทน

"การ จักสรรที่ดิน" หมายความว่า การ จักจำหน่ายที่ดินซึ่งได้แบ่งเป็นแปลง  
 ย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือหลายแปลง  
 ซึ่งมีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทนและได้จัดให้มีหรือให้

คำมั่นหรือแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าว ซึ่งได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลง ต่อมาได้แบ่งเพิ่มเติมภายในสามปี เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย"

มาตรา 4 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นบทนิยามระหว่างบทนิยามคำว่า "การจัดสรรที่ดิน" กับคำว่า "ใบอนุญาต" ในข้อ 1 แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515

"หนังสือรับรองการทำประโยชน์" หมายความว่า หนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศ

"สิทธิในที่ดิน" หมายความว่า กรรมสิทธิ์และให้หมายความรวมถึงสิทธิครอบครองด้วย"

มาตรา 5 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ 10 ทวิ ข้อ 10 ทรี ข้อ 10 จัตวา และข้อ 10 เบญจ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515

"ข้อ 10 ทวิ การแบ่งแยกที่ดินในกรณีดังต่อไปนี้ให้ถือว่าไม่เป็นการจัดสรรที่ดิน

(1) การแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อย ซึ่งที่ดินแปลงย่อยทุกแปลงติดเขตทางหลวงตามกฎหมายว่าด้วยทางหลวง

(2) การแบ่งแยกที่ดินระหว่างเจ้าของรวมหรือการแบ่งมรดกให้แก่ทายาทหรือระหว่างทายาท

(3) การแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยเพื่อเกษตรกรรม เนื้อที่แปลงละไม่ต่ำกว่าห้าไร่

ข้อ 10 ทรี ผู้ใดได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแปลงใด ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องขออนุญาตทำการค้าที่ดินแปลงนั้นตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ข้อ 10 จัควา ผู้ใดขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าผู้นั้นประสงค์จะทำการ จักสรรที่ดิน เว้นแต่กรณีตามข้อ 10 ทวิ

ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินมีอำนาจขอเรื่องการรังวัดแบ่งแยกที่ดินตามวรรคหนึ่งไว้จนกว่าคณะกรรมการ จะได้เห็นชอบแผนผังการ จักสรรที่ดินหรือได้ออกใบอนุญาตให้ทำการ จักสรรที่ดินรายนั้นแล้ว

ข้อ 10 เบญจ ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินมีอำนาจขอเรื่องการรังวัดแบ่งแยกไว้ตามข้อ 10 จัควา วรรคสอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตั้งกล่าวแจ้งคำสั่งขอเรื่องการรังวัดแบ่งแยก พร้อมด้วยเหตุผลที่ขอเรื่อง การรังวัดแบ่งแยกเป็นหนังสือให้ผู้ขอรังวัดแบ่งแยกทราบโดยเร็ว ในการนี้ผู้ขอรังวัดแบ่งแยกจะอุทธรณ์คำสั่งของพนักงานเจ้าหน้าที่ต่อคณะกรรมการภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำสั่งก็ได้

เมื่อคณะกรรมการมีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ประการใดแล้วให้แจ้งผู้ขอรังวัดแบ่งแยก ทราบ คำวินิจฉัยของคณะกรรมการให้เป็นที่ยุติ "

มาตรา 6 ให้ยกเลิกความในข้อ 10 และข้อ 12 แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"ข้อ 11 ผู้ขอทำการ จักสรรที่ดินต้องแสดงหลักฐานและรายละเอียดดังต่อไปนี้ คือ

(1) โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถ้าผู้ขอ ยังไม่มีสิทธิในที่ดิน ให้แสดงหลักฐานการ จะได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินนั้น

(2) แผนผังแสดงจำนวนแปลงย่อยที่ขอจักสรร และเนื้อที่โดยประมาณของแต่ละแปลง

(3) โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจักสรร การ จักให้มีสาธารณูปโภคและบริการ สาธารณะต่าง ๆ รวมทั้งการปรับปรุงอื่น ๆ ตามควรแก่สภาพของท้องถิ่นโดยแสดงแผนผัง รายละเอียดและรายการก่อสร้าง ประมาณการค่าก่อสร้างและกำหนดเวลาที่จะ จักทำให้แล้วเสร็จ ในกรณีที่ได้มีการปรับปรุงที่ดินที่ขอจักสรรหรือได้จักทำสาธารณูปโภคหรือบริการ

สาธารณชนแล้วเสร็จทั้งหมดหรือบางส่วนก่อนขอทำการจัดสรรที่ดิน ให้แสดงแผนผัง รายละเอียดและรายการก่อสร้างที่ได้จัดทำแล้วเสร็จนั้นด้วย

- (4) วิธีการจำหน่ายที่ดินและการชำระค่าตอบแทน
- (5) ภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้ส่วนเสียเกี่ยวกับที่ดินขอจัดสรรนั้น
- (6) ที่ตั้งสำนักงานของผู้ขอ
- (7) หลักฐานและรายละเอียดอื่น ๆ ที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควรตาม

ความจำเป็น

ในกรณีที่ยุทธขอทำการจัดสรรที่ดินเป็นนิติบุคคล ให้แสดงหลักฐานการเป็นนิติบุคคลด้วย

ข้อ 12 ภายใต้บังคับข้อ 12 ทวิ ในกรณีที่ยุทธขอทำการจัดสรรที่ดิน ยังไม่มีสิทธิในที่ดินที่ขอจัดสรรหรือมีอยู่แล้วแต่มีภาระผูกพัน เมื่อคณะกรรมการเห็นสมควรจะอนุญาตตามคำขอ คณะกรรมการต้องให้ยุทธจัดการให้ที่ดินที่ขอจัดสรรนั้นมีชื่อยุทธเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินนั้นโดยปราศจากภาระผูกพันใด ๆ เสียก่อนออกใบอนุญาต ภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหกสิบวัน ทั้งนี้ เว้นแต่การระงับยอมเรื่องทางเดิน ถ้ายุทธขอทำการจัดสรรที่ดินไม่จัดการตามวรรคหนึ่ง คณะกรรมการอาจสั่งยกเลิกคำขออนั้นเสียได้"

มาตรา 7 ให้เพิ่มความต่อไปนี้เป็นข้อ 12 ทวิ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515

"ข้อ 12 ทวิ ในกรณีที่ที่ดินที่ขอจัดสรรมีการจดทะเบียนจำนองหรือบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ และผู้รับจำนองหรือผู้ทรงบุริมสิทธิยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดินและยอมรับชำระหนี้จากที่ดินแต่ละแปลงที่จะแบ่งออกเป็นแปลงย่อยตามจำนวนเงินที่ตกลงกันแล้ว ให้ยุทธขอทำการจัดสรรที่ดินและผู้รับจำนองหรือผู้ทรงบุริมสิทธิมาทำบันทึกข้อตกลงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินภายในเก้าสิบวันนับแต่วันเป็นคำขอทำการจัดสรรที่ดิน หากไม่ดำเนินการภายในกำหนดดังกล่าวคณะกรรมการอาจสั่งยกเลิกคำขออนั้นได้"

○ เมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

จกแจ้งการจำนองหรือบุริมสิทธินั้นในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยก เป็นแปลงย่อยทุกฉบับ พร้อมทั้งระบุจำนวนเงินที่ผู้รับจำนองหรือผู้ทรงบุริมสิทธิจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงในสารบัญชีสำหรับจดทะเบียนด้วย และให้ถือว่าที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง เป็นประกันหนี้จำนองหรือบุริมสิทธิตามจำนวนเงินที่ระบุไว้

ในกรณีที่ที่ดินแปลงย่อยมีการจำนองหรือบุริมสิทธิติดอยู่ ผู้จัดสรรที่ดินจะโอนที่ดินนั้นไปยังผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ต่อเมื่อได้จัดการให้ที่ดินนั้นปลอดภาระผูกพันดังกล่าวเสียก่อน"

มาตรา 8 ให้ยกเลิกความในข้อ 13 แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

ข้อ 13 ในกรณีที่คณะกรรมการเห็นสมควรอนุญาตให้ผู้ใดทำการ จัดสรรที่ดิน และผู้นั้นยังมีได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน หรือดำเนินการยังไม่แล้วเสร็จตามแผนผังและโครงการ คณะกรรมการต้องให้ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดิน จักหาธนาคารหรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการเห็นชอบมาทำสัญญาประกันกับคณะกรรมการ ว่า ถ้าผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินไม่จัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินให้แล้วเสร็จตามแผนผัง โครงการและกำหนดเวลาที่ได้รับอนุญาตไว้ ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ประกันต้องชำระเงินให้แก่คณะกรรมการตามจำนวนที่คณะกรรมการกำหนดไว้ในสัญญาประกันภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน เพื่อคณะกรรมการจะได้ใช้เงินนั้นในการดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงที่ดินนั้นให้แล้วเสร็จตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เมื่อคณะกรรมการดำเนินการแล้วเสร็จถ้ามีเงินเหลือให้คืนแก่ผู้ประกันโดยไม่ชักช้า เว้นแต่คณะกรรมการจะมอบหมายให้ผู้ประกันรับไปดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนด ถ้าผู้ประกันไม่เริ่มทำการในเวลาอันควรหรือไม่ทำให้แล้วเสร็จภายในกำหนด คณะกรรมการมีอำนาจเรียกให้ผู้ประกันชำระเงินที่กล่าวมาข้างต้นนั้นได้

ในกรณีที่คณะกรรมการให้ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินจักหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาประกันตามวรรคหนึ่ง คณะกรรมการต้องให้ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินทำหนังสือสัญญารับรองกับคณะกรรมการด้วยว่าถ้าจำนวนเงินที่ผู้ประกันได้ประกันไว้ไม่เพียงพอแก่การดำเนินการตามวรรคหนึ่งก็ดี หรือผู้ประกันไม่จ่ายเงินตามที่ประกันไว้ทั้งหมดหรือบางส่วนก็ดี ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินจะเป็นผู้จ่ายเงินตามจำนวนที่ขาดให้คณะกรรมการเพื่อดำเนินการให้แล้วเสร็จ

ในกรณีที่มีการ ผิดสัญญาที่ทำกับคณะกรรมการ ให้ประธานคณะกรรมการมีอำนาจฟ้องและต่อสู้คดีในนามคณะกรรมการ "

มาตรา 9 ให้ยกเลิกความในข้อ 15 แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ.2515 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"ข้อ 15 เมื่อได้ออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้คณะกรรมการรับส่งใบอนุญาตพร้อมทั้งแผนผัง โครงการและวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ณ ห้องที่ที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่ เพื่อให้จดทะเบียนในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้การ จัดสรรที่ดิน และเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้จดทะเบียนไว้ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกด้วยทุกแปลง"

มาตรา 10 ให้ยกเลิกความในข้อ 19 แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ.2515 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"ข้อ 19 สัญญาระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรรต้องทำเป็นหนังสือซื้อขายและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

เมื่อได้จดทะเบียนตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้สิทธิในที่ดินที่ตกลงกันตามสัญญาซื้อขายเฉพาะส่วนตามแผนผัง หรือโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยนั้นโอนไปยังผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยให้ผู้จัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับราคาที่ดินเท่าที่ยังค้างชำระอยู่ และให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิที่ได้จดทะเบียนไว้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว"

มาตรา 11 ให้ยกเลิกความในข้อ 21 ข้อ 22 และข้อ 23 แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ.2515 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"ข้อ 21 ในกรณีที่ยังไม่ได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวล

กฎหมายที่ดินจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไว้ในสมุดทะเบียนจดทะเบียนที่ดินเป็นหลักฐานแทนการจดทะเบียนที่กรมที่ดินส่งลงในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ และเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตั้งกล่าวรายการจดทะเบียนในสมุดทะเบียนจดทะเบียนที่ดินมาจากแจ้งลงในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ตรงกันด้วย

ข้อ 22 ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจดทะเบียนหรือผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไปทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินจดทะเบียนซึ่งยังไม่ได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยกับบุคคลภายนอก ซึ่งนิติกรรมนั้นกฎหมายบังคับว่าต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้นำความในข้อ 21 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ข้อ 23 ในระหว่างที่ผู้ซื้อที่ดินจดทะเบียนยังชำระราคาที่ดินไม่ครบถ้วนตามสัญญาซื้อขาย ถ้าผู้ซื้อที่ดินจดทะเบียนหรือผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไปทำนิติกรรมกับบุคคลอื่นก่อให้เกิดภาระแก่ที่ดินนั้นโดยผู้จดทะเบียนที่ดินมิได้ยินยอมแล้ว หากเป็นที่เสื่อมเสียแก่กรรมสิทธิของผู้จดทะเบียนที่ดินในขณะที่อาจมีสิทธิเรียกร้องได้ ผู้จดทะเบียนที่ดินอาจร้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมนั้นเสียได้"

มาตรา 12 ให้ยกเลิกความในข้อ 25 ข้อ 26 และข้อ 27 แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"ข้อ 25 ในกรณีที่มีการชำระราคาที่ดินบางส่วนไม่ว่าครั้งใด ให้ผู้จดทะเบียนที่ดินทำบัญชีตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดส่งไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินภายในวันที่สิบของเดือนถัดไป ถ้ามีความจำเป็นไม่อาจส่งบัญชีทันตามกำหนดในเดือนใด พนักงานเจ้าหน้าที่ตั้งกล่าวจะขยายเวลาให้ตามที่เห็นสมควรก็ได้ เมื่อได้รับบัญชีแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนการชำระราคาที่ดินนั้นไว้ในสมุดทะเบียนจดทะเบียนที่ดิน

ในกรณีที่ผู้จดทะเบียนที่ดินเพิกเฉยไม่ปฏิบัติตามวรรคหนึ่ง เมื่อมีคำขอของผู้ซื้อที่ดินจดทะเบียนหรือผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไป และพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินได้พิจารณาหลักฐานเป็นที่พอใจแล้ว ให้จดทะเบียนการชำระราคาที่ดินตามคำขอของผู้ซื้อไว้ในสมุดทะเบียนจดทะเบียนที่ดิน

ข้อ 26. เมื่อผู้ซื้อที่ดินจกสรรหรือผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไป ใ้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนแล้ว ให้ผู้จกสรรที่ดินทำหลักฐานเป็นหนังสือให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจกสรรหรือผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไป เพื่อนำไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวได้พิจารณาหลักฐานเป็นที่พอใจแล้ว ให้จกบันทึกรับข้อความว่าที่ดินนั้นได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนแล้วไว้ในสมุดทะเบียนจกสรรที่ดิน และถ้าได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยก็ให้จกบันทึกลงในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ฉบับที่แบ่งแยกด้วย

ข้อ 27 ถ้าผู้จกสรรที่ดินประสงค์จะโอนใบอนุญาต ให้ยื่นคำขอตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดต่อคณะกรรมการ

เมื่อคณะกรรมการเห็นว่าผู้รับโอนมีสิทธิในที่ดินในที่ดินที่จกสรรแล้วหรือจะได้อะไรซึ่งสิทธิในที่ดินในที่ดินที่จกสรร และการโอนนั้นไม่เป็นที่เสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินจกสรรและธนาคารหรือสถาบันการเงิน แล้วแต่กรณี ซึ่งเป็นคู่สัญญา กับคณะกรรมการ ได้ยินยอมด้วยแล้ว ให้คณะกรรมการอนุญาตให้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอนและผู้รับโอนต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนตามที่กำหนดในกฎกระทรวง"

มาตรา 13 ให้ยกเลิกความในข้อ 29 ข้อ 30 และข้อ 31 แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"ข้อ 29 ในกรณีผู้จกสรรที่ดินตาย ให้ผู้จัดการมรดกหรือทายาทยื่นคำขอตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดต่อคณะกรรมการ เพื่อรับโอนใบอนุญาตภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ผู้จกสรรที่ดินตาย หรือภายในกำหนดเวลาที่คณะกรรมการเห็นสมควรขยายให้ เมื่อคณะกรรมการสอบสวนเห็นว่าผู้ยื่นคำขอมีสหสิทธิในที่ดินในที่ดินที่จกสรร ให้คณะกรรมการโอนใบอนุญาตให้แก่ผู้ยื่นคำขอโอนและให้คณะกรรมการประกาศให้ธนาคารหรือสถาบันการเงินแล้วแต่กรณี และผู้ซื้อที่ดินจกสรรทราบ ถ้าปรากฏในภายหลังว่าผู้จัดการมรดกหรือทายาทนั้นไม่มีสิทธิในที่ดินในที่ดินจกสรรให้คณะกรรมการเพิกถอนการโอนใบอนุญาตนั้นเสีย

ในกรณีผู้จกสรรที่ดินตาย และไม่ว่าจะมีผู้จัดการมรดกหรือทายาท ผู้รับโอนใบอนุญาตต่อไปหรือไม่ก็ตาม ให้ถือว่าธนาคารหรือสถาบันการเงิน แล้วแต่กรณีเป็นผู้เป็นคู่สัญญา กับคณะกรรมการมาแต่เดิมยังคงผูกพันอยู่ตามสัญญานั้น



ถ้าผู้จัดสรรที่ดินตายไม่มีผู้จัดการมรดกหรือทายาท หรือมีแต่ผู้จัดการมรดกหรือทายาทมิได้ยื่นคำขอต่อคณะกรรมการภายในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง และผู้จัดสรรที่ดินยังมีได้ดำเนินการตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตไว้เลย หรือกดำเนินการยังไม่ครบถ้วน ให้ถือว่าผู้จัดสรรที่ดินไม่ปฏิบัติตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตไว้ ในกรณีเช่นนี้ให้นำความในข้อ 13 มาใช้บังคับโดยอนุโลม และเมื่อได้ปฏิบัติตามแผนผังและโครงการทั้งได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว คณะกรรมการจะประกาศยกเลิกการจัดสรรที่ดินนั้นก็ได้

ข้อ 30 สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไปที่จะบำรุงรักษาให้คงสภาพคง เช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไป และจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลบกไปหรือเสื่อมความสะกวมมิได้

หน้าที่ในการบำรุงรักษาตามวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับในกรณีผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไป ใ้คู่พิศทรัพย์สันติกลงว่าเป็นสาธารณูปโภคหรือได้โอนให้แก่เทศบาล สุขาภิบาล องค์การบริหารส่วนจังหวัด หรือราชการบริหารส่วนท้องถิ่นที่มีกฎหมายตั้งขึ้นโดยเฉพาะแห่งท้องที่ที่ที่ดินจัดสรรอยู่ในเขต

ข้อ 31 ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ที่ยังมีได้จำหน่ายทั้งหมดหรือบางส่วน ให้ยื่นคำขอตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดต่อคณะกรรมการ

ในการพิจารณาคำขอตตามวรรคหนึ่ง ถ้าปรากฏว่าการยกเลิกนั้นจะไม่เป็นการเสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้คณะกรรมการสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดินนั้นทั้งหมดหรือบางส่วน แล้วแต่กรณี

เมื่อคณะกรรมการสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินบันทึกการยกเลิกนั้นลงในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงหรือส่วนที่ยกเลิกนั้นทั้งหมดนับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกัน"

มาตรา 14 ให้ยกเลิกความในข้อ 35 แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"ข้อ 35 ผู้โค่น่าเป็นข้อ 10 วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปีและปรับตั้งแต่หนึ่งหมื่นบาทถึงห้าหมื่นบาท"

มาตรา 15 ให้ยกเลิกอัตราค่าธรรมเนียมท้ายประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

"อัตราค่าธรรมเนียม

- |   |       |           |
|---|-------|-----------|
| (1) ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน<br>เศษของไรคึกเป็นหนึ่งไร่ | ไร่ละ | 500 บาท   |
| (2) การโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน                      | รายละ | 5,000 บาท |

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

.....  
นายกรัฐมนตรี

บัญชีเปรียบเทียบข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน

ฉบับเดิมกับฉบับปรับปรุงแก้ไข

ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเดิม ฉบับลงวันที่ 16 ธันวาคม 2519 และฉบับที่ 4 (พ.ศ.2524) ลงวันที่ 20 พฤศจิกายน 2524	ร่างข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ฉบับปรับปรุงแก้ไข	หมายเหตุ
<p>ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ของ คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน</p> <p>-----</p> <p>อาศัยอำนาจตามความในข้อ 7(1) และข้อ 9 แห่งประกาศ ของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ.2515 คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินวางข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรร ที่ดินไว้ดังต่อไปนี้</p> <p>○ ข้อ 1 ข้อกำหนดนี้เรียกว่า "ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรร ที่ดิน"</p>	<p>ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ของ คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ฉบับที่ 5 (พ.ศ.....)</p> <p>-----</p> <p>อาศัยอำนาจตามความในข้อ 7(1) และข้อ 9 แห่งประกาศ ของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ.2515 คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินวางข้อกำหนดเกี่ยวกับการ จัดสรรที่ดินไว้ดังต่อไปนี้</p> <p>ข้อ 1 ข้อกำหนดนี้เรียกว่า "ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรร ที่ดินของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ฉบับที่ 5 (พ.ศ.....)"</p>	

หมายเหตุ ร่างข้อกำหนดฉบับนี้กำลังอยู่ในระหว่างการพิจารณาแก้ไขปรับปรุง

ข้อ 2 ให้ยกเลิกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ฉบับลงวันที่ 20 ธันวาคม 2516 และข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ฉบับที่ 2 (พ.ศ.2517) ลงวันที่ 7 พฤศจิกายน 2517

ข้อ 3 ให้ใช้ข้อกำหนดนี้ตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

หมวด 1

หลักเกณฑ์ในการจัดทำแผนผัง โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

ข้อ 4 การจัดทำแผนผังโครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) แผนผังให้จัดทำโดยมีมาตราส่วนตามความเหมาะสม เพื่อให้เห็นได้ชัดเจนและต้องแสดงรายการดังนี้ด้วยคือ

- ก. แสดงอาณาเขตของที่ดินที่ประสงค์จะจัดสรรให้เป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม แล้วแต่กรณี
- ข. ขนาดความกว้างยาว และเนื้อที่ของที่ดินแปลงย่อยทุกแปลง
- ค. ขนาดความกว้างของถนนและทางต่าง ๆ

ข้อ 2. ให้ยกเลิกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ลงวันที่ 16 ธันวาคม 2519 และข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ฉบับที่ 4 (พ.ศ.2524) ลงวันที่ 20 พฤศจิกายน 2524

ข้อ 3. ให้ใช้ข้อกำหนดนี้ตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

หมวด 1

หลักเกณฑ์ในการจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

ข้อ 4. การจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) แผนผังให้จัดทำเป็น 2 ประเภทคือ ผังบริเวณ และ ผังเฉพาะ

ผังบริเวณ ได้แก่ แผนผัง แสดงที่ตั้งบริเวณที่ดินจัดสรร และลักษณะการใช้ที่ดินคิดต่อโดยรอบที่ดินจัดสรรโดยสังเขป

ผังเฉพาะ ได้แก่ แผนผังแสดงบริเวณที่ดินที่จัดเป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ ที่ประกอบการอุตสาหกรรมและอื่นๆ

สำหรับผังเฉพาะให้จัดทำโดยมีมาตราส่วนตามความเหมาะสม เพื่อให้เห็นได้ชัดเจน และต้องแสดงรายการดังนี้ด้วยคือ

- ง. บริเวณที่จัดไว้เพื่อสร้างระบบบำบัดน้ำเสียโครก  
(ถ้าจำเป็นต้องมี)
- จ. ที่พักผ่อนหย่อนใจ
- ฉ. อื่น ๆ (ถ้ามี)

(2) แผนผังให้จัดทำเป็น 2 ประเภทคือ

- ก. แผนผังรวม ได้แก่แผนที่แสดงบริเวณที่ดินที่จัดสรร  
โดยสังเขป และแสดงลักษณะการใช้ที่ดินที่ติดต่อกันโดย

- ก. ชื่อผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินและชื่อโครงการ (ถ้ามี)
  - ข. หมายเลขหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน ตำบล อำเภอ จังหวัด  
และเนื้อที่รวมของที่ดินที่ขอทำการจัดสรร
  - ค. อาณาเขตของที่ดินที่ขอทำการจัดสรรให้ เป็นที่อยู่อาศัย ที่  
ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม  
รวมทั้งสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะอื่น ๆ
  - ง. ขนาดความกว้าง ยาว เนื้อที่และหมายเลขประจำแปลง  
ย่อยที่จัดจำหน่ายทุกแปลงเรียงตามลำดับ โดยไม่แยก  
ประเภทของที่ดินแปลงย่อยนั้น
  - จ. ขนาดความกว้างยาวและรูปตัดของถนนและทางต่าง ๆ  
โดยแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับการจัดทำสาธารณูปโภคใน  
ถนนและทางทุกสาย เช่น ผิวจราจร ทางเท้า ระบบการ  
ระบายน้ำ ประปา และไฟฟ้า เป็นต้น
  - ฉ. อื่น ๆ (ถ้ามี)
- (2) โครงการและวิธีการให้มีรายการดังนี้
- ก. ชื่อผู้ขอทำการจัดสรรที่ดิน และชื่อโครงการ (ถ้ามี)
  - ข. ที่ตั้งของสำนักงานจัดสรรที่ดิน

รอบกับที่ดินจัดสรรด้วย

- ข. แผนผังเฉพาะบริเวณ ได้แก่ แผนผังที่แสดงบริเวณที่ดินที่จัดเป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม โดยแยกแผนผังแต่ละประเภท

(3) โครงการ และวิธีการ ให้มีรายการดังนี้

ก. ชื่อผู้ขอทำการจัดสรรที่ดิน

ค. ที่ตั้งของที่ดินที่ทำการจัดสรร

ง. เนื้อที่ทั้งหมดที่ทำการจัดสรรและ เนื้อที่ของที่ดินแต่ละประเภทที่ทำการจัดสรร คือ ที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรมแต่ละประเภทมีเนื้อที่เท่าใด

จ. จำนวนแปลงย่อยของที่ดินแต่ละประเภทที่จะทำการจัดสรร และจำนวนแปลงย่อยทั้งหมดทุกประเภทที่จะทำการจัดสรร

ฉ. สาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และการปรับปรุงที่ดิน จะจัดทำสิ่งใดบ้าง ให้แสดงรายละเอียดเกี่ยวกับระบบขนาด วิธีการก่อสร้าง ประมาณการค่าก่อสร้างและจะเริ่มดำเนินการ กับจะจัดทำให้เสร็จเมื่อใด ทั้งนี้ ให้แสดงรายการก่อสร้างและแบบก่อสร้างแนบท้ายโครงการด้วย

ช. การจำหน่ายที่ดินจะจำหน่ายโดยวิธีใด เงินสดหรือเงินผ่อน มีการผ่อนชำระกี่งวด กวดละเท่าใด ระยะเวลาผ่อนชำระแต่ละงวดนานเท่าใด

- ข. ที่ตั้งของสำนักงานจัดสรรที่ดิน
- ค. ที่ตั้งของที่ดินที่ทำการจัดสรร
- ง. เนื้อที่ทั้งหมดที่ทำการจัดสรร และเนื้อที่ของที่ดินแต่ละประเภทที่ทำการจัดสรร คือ ที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม แต่ละประเภทมีเนื้อที่เท่าใด
- จ. จำนวนแปลงย่อยของที่ดินแต่ละประเภทที่จะทำการจัดสรร และจำนวนแปลงย่อยทั้งหมดทุกประเภทที่จะทำการจัดสรร
- ฉ. สาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และการปรับปรุงที่ดิน จะจัดทำสิ่งใดบ้าง ให้แสดงรายละเอียดเกี่ยวกับระบบ ขนาด วิธีการก่อสร้าง ประมาณการค่าก่อสร้าง และจะเริ่มดำเนินการ กับจะจัดทำให้เสร็จเมื่อใด ทั้งนี้ ให้แสดงรายการก่อสร้างและแบบก่อสร้างแนบท้ายโครงการด้วย
- ช. การจำหน่ายที่ดิน จะจำหน่ายโดยวิธีใด เงินสดหรือเงินผ่อน มีการผ่อนชำระกี่งวด งวดละเท่าใด ระยะเวลาผ่อนชำระแต่ละงวดนานเท่าใด

หมวด 2

ความกว้างยาวต่ำสุด หรือเนื้อที่จำนวนน้อยที่สุดของที่ดินแปลงย่อย  
ที่ทำการจัดสรร

ข้อ 5 ขนาดความกว้างและความยาวต่ำสุด หรือเนื้อที่จำนวน  
น้อยที่สุดของที่ดินแปลงย่อยที่จะจัดสรรมีดังนี้

(1) ที่อยู่อาศัย แต่ละแปลงจะต้องมีขนาดความกว้าง  
ต่ำสุดไม่น้อยกว่า 10 เมตร ความยาวต่ำสุดไม่น้อยกว่า 24 เมตร  
หรือจำนวนเนื้อที่น้อยที่สุดจะต้องไม่น้อยกว่า 400 ตารางเมตร  
(100 ตารางวา)

ในกรณีจัดสรรที่ดินพร้อมการก่อสร้างที่อยู่อาศัย แต่ละ  
แปลงจะต้องมีความกว้างยาวต่ำสุดแล้วแต่ละประเภทของอาคารที่จะ  
ปลูกสร้างคือ

บ้านเดี่ยว ที่ดินแต่ละแปลงจะต้องมีขนาดความกว้าง  
ต่ำสุดไม่น้อยกว่า 10 เมตร ความยาวต่ำสุดไม่น้อยกว่า 24 เมตร  
หรือจำนวนเนื้อที่น้อยที่สุดจะต้องไม่น้อยกว่า 400 ตารางเมตร  
(100 ตารางวา)

บ้านแฝด ที่ดินแต่ละแปลงจะต้องมีขนาดความกว้าง

หมวด 2

ขนาดและเนื้อที่ของที่ดินแปลงย่อยที่ทำการจัดสรร

ข้อ 5 ขนาดความกว้าง ความยาว หรือเนื้อที่ต่ำสุดของที่ดินแปลง  
ย่อยมีดังนี้

(1) ที่อยู่อาศัย ในกรณีจำหน่ายเฉพาะที่ดินแต่ละแปลงต้องมี  
ความกว้างไม่ต่ำกว่า 10.00 เมตร ความยาวไม่ต่ำกว่า 20.00  
เมตร หากไม่ได้ขนาดดังกล่าวจะต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 60 ตารางวา

(2) ที่อยู่อาศัย ในกรณีจำหน่ายที่ดินพร้อมบ้าน แต่ละแปลง  
ต้องมีความกว้างยาวและเนื้อที่ต่ำที่สุดแยกเป็นแต่ละประเภทดังนี้คือ  
บ้านเดี่ยว ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีขนาดความยาวไม่ต่ำ  
กว่า 10 เมตร และมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 50 ตารางวา หากไม่ได้ขนาด  
ดังกล่าวต้องมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 60 ตารางวา

บ้านแฝด ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า  
8 เมตร และมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 35 ตารางวา

บ้านแถว ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า  
4.00 เมตร เนื้อที่ไม่น้อยกว่า 16 ตารางวา การปลูกสร้างอาคาร



ต่ำสุดไม่น้อยกว่า 8 เมตร ความยาวต่ำสุดไม่น้อยกว่า 20 เมตร หรือจำนวนเนื้อที่น้อยที่สุดจะต้องไม่น้อยกว่า 200 ตารางเมตร (50 ตารางวา)

บ้านแถว ที่ดินแต่ละแปลงจะต้องมีขนาดความกว้างต่ำสุดไม่น้อยกว่า 5 เมตร ความยาวต่ำสุดไม่น้อยกว่า 16 เมตร หรือจำนวนเนื้อที่น้อยที่สุดจะต้องไม่น้อยกว่า 100 ตารางเมตร (25 ตารางวา)

(2) ที่ประกอบการพาณิชย์ แต่ละแปลงจะต้องมีขนาดความกว้างต่ำสุดไม่น้อยกว่า 3.50 เมตร และความยาวต่ำสุดไม่น้อยกว่า 14 เมตร

(3) ที่ประกอบการอุตสาหกรรม แต่ละแปลงจะให้มีความกว้างและความยาวต่ำสุด หรือเนื้อที่เพียงใดนั้น ให้คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินพิจารณาตามความเหมาะสมโดยคำนึงถึงประโยชน์ในการอนามัย การคมนาคม ความปลอดภัยและการผังเมือง

ประโทณต้องห่างจากแนวเขตที่ดินด้านหน้าที่ติดกับถนนไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร และต้องเว้นที่ดินเป็นช่องว่างระหว่างแปลง ความกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร ทุกระยะความยาวไม่เกิน 60.00 เมตร เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับของท้องถิ่นจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

(3) ที่ประกอบการพาณิชย์ ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 12 ตารางวา และต้องเว้นที่ดินเป็นช่องว่างระหว่างแปลงความกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร ทุกระยะความยาวไม่เกิน 60.00 เมตร เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับของท้องถิ่นจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น

(4) ที่ประกอบการอุตสาหกรรม แต่ละแปลงจะให้มีความกว้าง ความยาว หรือมีเนื้อที่ต่ำที่สุดเพียงใดนั้น ให้คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินพิจารณาตามความเหมาะสม โดยคำนึงถึงประโยชน์ในการอนามัย การคมนาคม ความปลอดภัย การผังเมือง และสิ่งแวดล้อมต่าง ๆ

หมวด 3

ระบบและมาตรฐานของถนน ทางเดิน และทางเท้า

ข้อ 6 ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่าง ๆ ทางเดินและทางเท้าในที่ดินจัดสรรทั้งหมด รวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนน หรือทางสายนอกที่จัดสรรมีดังนี้

(1) ถนนพิเศษ จะต้องมีความกว้างของเขตทางเพียงใดให้อยู่ในดุลพินิจของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินกำหนด

(2) ถนนเอก จะต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่า 17 เมตร โดยเป็นผิวจราจร 12 เมตร และทางเท้า 2 ซ้างกว้างข้างละ 2.50 เมตร

(3) ถนนโท คือ ถนนที่จะเชื่อมกับถนนเอก แบ่งเป็น 3 ลักษณะคือ

ก. ถนนในบริเวณที่อยู่อาศัย จะต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่า 14 เมตร โดยแบ่งเป็นผิวจราจรกว้าง 10 เมตร และทางเท้า 2 ซ้างกว้างข้างละ 2 เมตร

ข. ถนนในบริเวณที่ประกอบการพาณิชย์ จะต้องมี

หมวด 3

ระบบมาตรฐานของถนน และทางเท้า

ข้อ 6 ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่าง ๆ และทางเท้าในที่ดินจัดสรรรวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนน หรือทางสายนอกที่จัดสรรมีดังนี้

(1) ถนนพิเศษ จะต้องมีความกว้างของเขตทางผิวจราจรและทางเท้าเพียงใดนั้น ให้อยู่ในดุลพินิจของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

(2) ถนนเอก ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 15.00 เมตร โดยแบ่งเป็นผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร และทางเท้า 2 ซ้าง กว้างไม่ต่ำกว่าข้างละ 1.50 เมตร

(3) ถนนโท แบ่งเป็น 3 ลักษณะคือ

ก. ถนนในบริเวณที่อยู่อาศัยต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตร โดยแบ่งเป็นผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 6.00 เมตร และทางเท้า 2 ซ้าง กว้างไม่ต่ำกว่าข้างละ 1.00 เมตร

ข. ถนนในบริเวณที่ประกอบการพาณิชย์ ที่ปลูกสร้าง

ความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่า 18 เมตร โดยแบ่งเป็นผิวจราจร กว้าง 12 เมตร ซึ่งประกอบด้วยช่องทางวิ่ง 4 ช่อง กว้างช่องละ 3 เมตร และทางเท้า 2 ซ้าง กว้างข้างละ 3 เมตร

ค. ถนนในบริเวณที่ประกอบการอุตสาหกรรม จะต้อง มีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่า 19 เมตร โดยแบ่งเป็นผิวจราจรกว้าง 12 เมตร ซึ่งประกอบด้วยช่องทางวิ่ง 3 ช่อง กว้างช่องละ 4 เมตร และไหล่ถนน 2 ซ้าง กว้างข้างละ 3.50 เมตร

(4) ถนนย่อย เป็นทางซึ่งผ่านเข้าไปยังที่อยู่อาศัยและ ออกได้โดยไม่ต้องกลับทางเดิม

ก. จะต้องมี ความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่า 9 เมตร โดยแบ่งเป็นผิวจราจร 6 เมตร และทางเท้า 2 ซ้าง กว้างข้างละ 1.50 เมตร

ข. ในกรณีที่ดินย่อยมีความยาวเกินกว่า 200 เมตร จะต้องมี ความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่า 10 เมตร โดยแบ่งเป็นผิวจราจรกว้าง 6 เมตร และทางเท้า 2 ซ้าง กว้างข้างละ 2 เมตร

(5) ถนนปลายตัน เป็นทางเข้าไปยังแปลงที่ดินที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย โดยปิดตันที่ปลายหนึ่ง และมีที่สำหรับกลับรถออกมาได้ซึ่ง อาจเป็นรูปลักษณะต่าง ๆ ตรงปลายตัน โดยมีรัศมีถึงขอบทางไม่

อาคารหันหน้าเข้าหากันจะต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร โดยแบ่งเป็นผิวจราจรกว้าง 9.00 เมตร และทางเท้า 2 ซ้าง กว้างข้างละ 1.50 เมตร

ในกรณีปลูกสร้างอาคารหันหน้าติดถนนด้านเดียวต้องมี ความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตร โดยแบ่งเป็นผิวจราจร กว้างไม่ต่ำกว่า 6 เมตร และทางเท้า 2 ซ้าง กว้างไม่ต่ำกว่าข้าง ละ 1.00 เมตร

ค. ถนนในบริเวณที่ประกอบการอุตสาหกรรม จะต้อง มี ความกว้างของเขตทางผิวจราจรและทางเท้าเพียงใดนั้นให้อยู่ในดุลพินิจของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

(4) ถนนย่อย คือ ถนนที่เชื่อมต่อระหว่างถนนในบริเวณที่ดิน จัดสรร ต้องมีเขตทางไม่ต่ำกว่า 8 เมตร โดยแบ่งเป็นผิวจราจรกว้าง ไม่ต่ำกว่า 6 เมตร และทางเท้า 2 ซ้าง กว้างไม่ต่ำกว่าข้างละ 1 เมตร

(5) ถนนปลายตัน คือ ถนนที่ปิดตันด้านหนึ่ง หากมีความ กว้างของผิวจราจรต่ำกว่า 10 เมตร และมีความยาวเกินกว่า 50 เมตร ต้องมีที่กลับรถตามแบบที่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน เห็นชอบ

ต่ำกว่า 7 เมตร ถนนหลายต้นจะต้องมีความยาวไม่เกิน 120 เมตร จากจุดที่ต่อเชื่อมกับทางผ่านตลอด และต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่า 9 เมตร โดยแบ่งเป็นผิวจราจรกว้าง 6 เมตร และไหล่ทางหรือทางเท้า 2 ซ้าง กว้างข้างละ 1.50 เมตร

(6) ทางเดิน เป็นทางที่ต้องมีสิ่งโอบกั้นยานพาหนะไม่ให้ล่วงล้ำเข้าไปได้ และต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า 3 เมตร

☐ ข้อ 7 ระดับความสูงของหลังถนนหรือทางจะต้องให้สอดคล้องกับระบบการระบายน้ำ ในบริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร หรือให้ได้มาตรฐานสอดคล้องกับถนนหรือทางสาธารณะก็ได้

ข้อ 8 ความมั่นคงแข็งแรง รวมทั้งความลาดเอียงและการหักเลี้ยวของถนนหรือทาง ให้เป็นไปตามมาตรฐานของถนนหรือทางแต่ละประเภทของทางราชการในท้องถิ่นนั้น

ข้อ 9 การพิจารณาว่าถนนสายใดในบริเวณที่ดินจัดสรรจะควรเป็นถนนประเภทใดนั้น ให้ถือตามที่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินกำหนดเป็นที่สุด

อนึ่ง ในบริเวณที่ดินจัดสรรไม่จำเป็นต้องมีถนนหรือทางเดินครบถ้วนทุกประเภทตามที่ระบุไว้ในข้อ 6

ข้อ 7 ระดับความสูงของหลังถนน ต้องให้สอดคล้องกับระบบการระบายน้ำในบริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร หรือให้ได้มาตรฐานสอดคล้องกับถนนหรือทางสาธารณะที่ต่อเนื่องและใกล้เคียงกับที่ดินที่ทำการจัดสรร

ข้อ 8 ความมั่นคงแข็งแรง รวมทั้งความลาดเอียงและการหักเลี้ยวของถนนให้เป็นไปตามมาตรฐานของถนนแต่ละประเภทของทางราชการในท้องถิ่นนั้น ๆ

ข้อ 9 การพิจารณาว่าถนนสายใดในบริเวณที่ดินจัดสรร จะควรเป็นถนนประเภทใดนั้น ให้ถือตามที่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินกำหนด

ในบริเวณที่ดินจัดสรรไม่จำเป็นต้องมีถนนครบถ้วนทุกประเภทตามตามที่ระบุไว้ในข้อ 6 ก็ได้

หมวด 4  
ระบบการระบายน้ำ

ข้อ 10 ระบบการระบายน้ำในบริเวณที่ดินจัดสรรมีดังนี้

(1) น้ำโสโครก คือ น้ำที่มีปฏิกุลปะปนอยู่ เป็นต้นว่า น้ำที่ผ่านการใช้ในที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม หรือน้ำที่ใช้ผ่านเครื่องสุขภัณฑ์แล้ว

(2) น้ำฝน คือ น้ำส่วนเกินจากฝนตกหรือน้ำจากปรากฏการณ์อื่น ๆ ตามธรรมชาติในสภาพปกติ ไม่ว่าจะเกิดขึ้นในบริเวณที่ดินจัดสรร หรือไหลมาจากบริเวณข้างเคียง

ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดให้มีการระบายน้ำโสโครกและน้ำฝนออกจากที่ดินจัดสรรโดยไม่ให้น้ำท่วม โดยจัดทำท่อระบายน้ำดังนี้

ก. การระบายน้ำจากที่ดินแปลงย่อยที่จัดสรรแต่ละแปลงจะต้องใช้ท่อมีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางไม่ต่ำกว่า 30 เซนติเมตร ผึงใต้ดินสำหรับอยู่อาศัยให้มีบ่อตรวจระบายหนึ่งแห่งต่อที่ดินแปลงย่อยหนึ่งแปลง หากเป็นที่ประกอบการพาณิชย์หรือที่ดินที่ใช้ปลูกสร้างอาคารแถวให้มีบ่อตรวจระบาย 1 แห่งต่อที่ดินแปลงย่อย 2 แปลง

หมวด 4  
ระบบการระบายน้ำ

ข้อ 10 ระบบการระบายน้ำในบริเวณที่ดินจัดสรรมีดังนี้

(1) น้ำโสโครก คือน้ำที่มีปฏิกุลปะปนอยู่ เป็นต้นว่า น้ำที่ผ่านการใช้ในที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม

(2) น้ำฝน คือ น้ำส่วนเกินจากฝนตก หรือน้ำจากปรากฏการณ์อื่น ๆ ตามธรรมชาติในสภาพปกติ ไม่ว่าจะเกิดขึ้นในบริเวณที่ดินจัดสรรหรือไหลมาจากที่ดินข้างเคียง

ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีการระบายน้ำโสโครกและน้ำฝนออกจากที่ดินจัดสรรโดยไม่ให้น้ำท่วมโดยจัดให้มีการระบายน้ำดังนี้

ก. การระบายน้ำจากที่ดินจัดสรร จะต้องใช้ท่อระบายน้ำขนาดใด ให้อยู่ในดุลพินิจของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน แต่ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางภายในต้องไม่ต่ำกว่า 30 เซนติเมตร และมีบ่อตรวจระบายน้ำดังนี้

- ที่ดินแปลงย่อยประเภทบ้านเดี่ยว ต้องมีตรวจระบาย

และกำจัดให้มีแนวท่อเมนจากแนวเดิมหรือเชื่อมต่อกับท่อที่มีขนาดต่าง  
กับท่อเดิมให้มีบ่อตรวจระบายไว้ที่นั้นทุกจุดด้วย

ข. ท่อระบายน้ำจะต้องเป็นท่อดินเผา ท่อเคลือบหรือ  
ท่อที่ทำด้วยวัสดุอื่นซึ่งไม่ผุกร่อนเพราะน้ำโสโครก ทั้งนี้ให้เป็นไปตาม  
มาตรฐานของทางราชการสำหรับท้องถิ่น

ท่อระบายน้ำทุกตอนจะต้องระบายน้ำให้ไหลไปด้วย  
ความเร็วไม่ต่ำกว่า 60 เซนติเมตรต่อวินาทีและจะต้องเชื่อมต่อกับท่อ  
ระบายน้ำโสโครกสาธารณะที่ปลายด้านหนึ่ง หรือทั้งสองด้านโดยตรง  
หรือเชื่อมต่อโดยผ่านท่อระบายน้ำส่วนอื่น

ในกรณีที่ท่อระบายน้ำจากบริเวณที่ดินจัดสรรเชื่อม  
ต่อกับท่อระบายน้ำหรือแหล่งน้ำสาธารณะใด ๆ ซึ่งมีให้เป็นทางระบาย  
น้ำโสโครกสาธารณะผู้จัดสรรที่ดินจะต้องสร้างระบบบำบัดน้ำโสโครก  
เพื่อกำจัดสิ่งปฏิกูลก่อน  
ที่จะระบายออก

(3) ระบบบำบัดน้ำโสโครก ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินจะต้อง  
สร้างระบบบำบัดน้ำโสโครกตาม (2) ข. ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องกันที่ดิน

น้ำ 1 บ่อต่อ 1 แปลง

- ที่ดินแปลงย่อยประเภทบ้านแฝด บ้านแถว หรือที่  
ประกอบการพาณิชย์ ต้องมีบ่อตรวจระบายน้ำ 1 บ่อต่อ 2 แปลง  
ข. ท่อระบายน้ำ ต้องเป็นท่อดินเผา ท่อเคลือบ ท่อ  
คอนกรีต รางคอนกรีต หรือรางที่ทำด้วยวัสดุอื่นที่สามารถระบาย  
น้ำได้ในสภาพท้องถิ่นนั้น

(3) ระบบบำบัดน้ำโสโครก ในกรณีขอทำการจัดสรรที่ดิน  
เพื่อจำหน่ายเป็นแปลงย่อยจำนวนตั้งแต่ 50 แปลงขึ้นไป หากท่อ

เป็นผืนเดียวกัน มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของพื้นที่ดิน  
แปลงย่อยที่จัดสรร เพื่อสร้างระบบบำบัดน้ำโสโครกตามแบบที่คณะ  
กรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินเห็นชอบ

หมวด 5  
ระบบไฟฟ้า

ข้อ 11 ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินจะจัดให้มีไฟฟ้าในบริเวณที่จัดสรร  
ด้วยผู้จัดสรรที่ดินจะต้องปักเสาพาดสายไฟฟ้าตามแนวดถนนหรือทางใน  
บริเวณที่ดินจัดสรร ตามระบบดังนี้

(1) บริเวณที่อยู่อาศัย

ก. การปักเสาพาดสายไฟฟ้าตามแนวดถนนย่อยหรือถนน  
ย่อยหรือถนนปลายตันซึ่งจ่ายไฟฟ้าด้วยระบบแรงดันไม่เกิน 750 โวลต์  
ศูนย์กลางเสาต้องอยู่ห่างจากคันหินของถนนไม่น้อยกว่า 30 เซนติเมตร

ระบายน้ำจากบริเวณที่ดินจัดสรรเชื่อมต่อกับท่อระบายน้ำ หรือแหล่งน้ำ  
สาธารณะใด ๆ ซึ่งมีได้เป็นทางระบายน้ำโสโครกสาธารณะ ผู้จัดสรร  
ที่ดินต้องกันที่ดินเพื่อสร้างบ่อบำบัดน้ำโสโครก มีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่าหนึ่ง  
ส่วนในหนึ่งร้อยส่วนของเนื้อที่ดินแปลงย่อยที่จัดสรร เพื่อกำหนดทุก  
แปลงรวมกัน

ระบบและมาตรฐานของบ่อบำบัดน้ำโสโครกต้องได้รับ  
ความเห็นชอบจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

หมวด 5  
ระบบไฟฟ้า

ข้อ 11 ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินจะจัดให้มีไฟฟ้าในบริเวณที่ดินจัดสรร  
ด้วย ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องปักเสาพาดสายไฟฟ้าตามแนวดถนนในบริเวณ  
ที่ดินจัดสรร ตามระบบดังนี้

(1) การปักเสาพาดสายไฟฟ้า ซึ่งจ่ายไฟฟ้าด้วยระบบแรงดัน

ไม่เกิน 750 โวลต์ ศูนย์กลางเสาต้องอยู่ห่างจากหลักเขตที่ดินแปลง  
ย่อยไม่น้อยกว่า 65 เซนติเมตร

(2) การปักเสาพาดสายไฟฟ้าซึ่งจ่ายไฟฟ้าด้วยระบบแรงดัน



และห่างจากหลักเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 65 เซนติเมตร

การปักเสาพาดสายไฟฟ้าตามแนวทางเดิน ศูนย์กลางเสา  
ต้องอยู่ห่างจากหลักเขตที่ดินไม่น้อยกว่า 65 เซนติเมตร

ข. การปักเสาพาดสายไฟฟ้าตามแนวถนนซึ่งจ่ายไฟฟ้า  
ด้วยระบบแรงดัน 12,000 โวลต์ หรือ 24,000 โวลต์

สำหรับถนนเอกหรือถนนโท ศูนย์กลางเสาต้องอยู่  
ห่างจากคันหินของถนนไม่น้อยกว่า 70 เซนติเมตร และห่างจากหลัก  
เขตที่ดินไม่น้อยกว่า 1.65 เมตร

สำหรับถนนย่อย ศูนย์กลางเสาต้องอยู่ห่างจาก  
คันหินของถนนไม่น้อยกว่า 70 เซนติเมตร และห่างจากหลักเขตที่ดิน  
ไม่น้อยกว่า 1.20 เมตร

(2) บริเวณที่ประกอบการพาณิชย์

การปักเสาพาดสายไฟฟ้าตามแนวถนนพิเศษ ถนนเอก  
ถนนโท หรือถนนย่อย ให้นำความในข้อ 11 (1) ข. มาใช้บังคับ  
โดยอนุโลม

(3) บริเวณที่ประกอบการอุตสาหกรรม

ก. การปักเสาพาดสายไฟฟ้าตามแนวถนนพิเศษ  
ถนนเอก หรือถนนโท ซึ่งจ่ายไฟฟ้าด้วยระบบแรงดัน 12,000 โวลต์

12,000 โวลต์ หรือ 24,000 โวลต์ เสาไฟฟ้าต้องอยู่ห่างจากหลัก  
เขตที่ดินไม่ต่ำกว่า 1.50 เมตร

(3) การปักเสาพาดสายไฟฟ้าซึ่งจ่ายไฟฟ้าด้วยระบบแรงดัน  
69,000 โวลต์ หรือ 115,000 โวลต์ ศูนย์กลางเสาต้องอยู่ห่าง  
จากหลักเขตที่ดินแปลงย่อยไม่น้อยกว่า 2.30 เมตร

(4) การปักเสาพาดสายไฟฟ้าตามแนวถนนที่มีเขตทางกว้าง  
ตั้งแต่ 9.00 เมตรขึ้นไป ต้องปักเสาทั้งสองพาดตามแนวถนน

(5) ถ้าผู้จัดสรรที่ดินจะติดตั้งดวงโคมส่องสว่างตามแนวถนน  
ต้องจัดทำให้ให้ความเข้มของแสงไม่ต่ำกว่ามาตรฐานของการไฟฟ้า  
ในท้องถิ่นนั้น

(6) ถ้ามีการพาดสายโทรศัพท์บนเสาไฟฟ้า ระดับสายโทรศัพท์  
ต้องสูงจากทางเท้าไม่ต่ำกว่า 5.70 เมตร หรือจากผิวจราจรไม่ต่ำ  
กว่า 5.50 เมตร

(7) ในกรณีซึ่งเดินสายไฟฟ้าใต้ดิน ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัด  
ทำตามแบบแปลนและแผนผังที่ได้รับความเห็นชอบจากหน่วยราชการ  
หรือองค์การของรัฐซึ่งมีหน้าที่ควบคุมเรื่องไฟฟ้า



หรือ 24,000 โวลต์ ให้นำความในข้อ 11 (1) ข. มาใช้บังคับโดย  
อนุโลม

ข. การปักเสาพาดสายไฟฟ้าซึ่งจ่ายไฟฟ้าด้วยระบบ  
แรงดัน 69,000 โวลต์ หรือ 115,000 โวลต์ ศูนย์กลางเสาต้องอยู่  
ห่างจากคัตหินของถนนไม่น้อยกว่า 70 เซนติเมตร และห่างจากหลักเขต  
ที่ดินไม่น้อยกว่า 2.30 เมตร

(4) การปักเสาพาดสายไฟฟ้าตามแนวถนนหรือทางที่มีเขต  
ทางกว้างตั้งแต่ 9 เมตรขึ้นไป ต้องปักเสาทั้งสองฟากตามแนวถนน  
หรือทาง

(5) ผู้จัดสรรที่ดินต้องติดตั้งดวงโคมส่องสว่างตามแนวถนน  
หรือทางให้ได้ความเข้มของแสงไม่ต่ำกว่ามาตรฐานของการไฟฟ้าท้องถิ่นนั้น

(6) ถ้ามีการพาดสายโทรศัพท์บนเสาไฟฟ้า รัศมีสายโทรศัพท์  
ต้องสูงจากทางเท้าไม่น้อยกว่า 5.70 เมตร หรือจากผิวจราจรไม่น้อย  
กว่า 5.50 เมตร

(7) ในกรณีซึ่งเดินสายไฟฟ้าใต้ดิน ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดทำ  
ตามแบบแปลนและแผนผังที่ได้รับความเห็นชอบจากหน่วยราชการหรือ  
องค์การของรัฐซึ่งมีหน้าที่ควบคุมเรื่องไฟฟ้า

หมวด 6

ระบบประปา

ข้อ 12 ระบบประปาในบริเวณที่คินจัสสร มีดังนี้คือ

(1) ผู้จัสสรที่คินต้องจัดทำน้ำประปาที่มีคุณภาพตามมาตรฐานของทางราชการ เพื่อการบริโภคของผู้ที่อยู่อาศัยในบริเวณที่คินจัสสร

(2) ผู้จัสสรที่คินต้องจัดทำสิ่งต่าง ๆ ดังต่อไปนี้ให้เป็นไปตามมาตรฐานการประปาของทางราชการสำหรับท้องถิ่นนั้นคือ

- ก. ปริมาณน้ำที่จ่ายในบริเวณที่คินจัสสร
- ข. การออกแบบระบบประปา
- ค. การก่อสร้างระบบประปา

(3) วัสดุสิ่งของต่าง ๆ ที่ผู้จัสสรที่คินนำมาใช้ในระบบประปา เช่น ท่อ อุปกรณ์ท่อ ประตุน้ำ มาตรวัดน้ำ หัวดับเพลิง ฯลฯ ต้องมีมาตรฐานการประปาของทางราชการสำหรับท้องถิ่นนั้น

(4) ผู้จัสสรที่คินต้องเสนอข้อมูลดังนี้คือ

- ก. ผลการวิเคราะห์น้ำดิบของสถาบันซึ่งทางราชการรับรองแล้ว

หมวด 6

ระบบประปา

ข้อ 12 ระบบประปาในบริเวณที่คินจัสสร มีดังนี้คือ

(1) ผู้จัสสรที่คินต้องจัดให้มีระบบประปาที่มีคุณภาพตามมาตรฐานของทางราชการ เพื่อการอุปโภคบริโภคของผู้ที่อยู่อาศัยในบริเวณที่คินจัสสร

(2) ผู้จัสสรที่คินต้องจัดทำสิ่งต่าง ๆ ดังต่อไปนี้ให้เป็นไปตามมาตรฐานการประปาของทางราชการสำหรับท้องถิ่นนั้น

- ก. ปริมาณน้ำที่จ่ายในบริเวณที่คินจัสสร
- ข. การออกแบบระบบประปา
- ค. การก่อสร้างระบบประปา

(3) วัสดุสิ่งของต่าง ๆ ที่ผู้จัสสรที่คินนำมาใช้ในระบบประปา เช่น ท่อ อุปกรณ์ท่อ ประตุน้ำ มาตรวัดน้ำ หัวดับเพลิง ฯลฯ ต้องมีคุณภาพตามมาตรฐานการประปาของทางราชการสำหรับท้องถิ่นนั้น

(4) ผู้จัสสรที่คินต้องเสนอข้อมูลดังนี้

- ก. ผลการวิเคราะห์น้ำจากสถาบันซึ่งทางราชการรับรอง

- ข. รายการคำนวณระบบประปา
- ค. แผนผังและแบบแปลนของระบบประปา
- ง. รายละเอียดของระบบประปา

หมวด 7  
ระบบโทรศัพท์

ข้อ 13 ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินจะจัดให้มีโทรศัพท์ในบริเวณที่ดินจัดสรรด้วย ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องติดต่อขออนุญาตจากองค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทยเพื่อตรวจสอบคุณสมบัติของเครื่องโทรศัพท์ และจะต้องมีระบบและมาตรฐานดังนี้

- (1) ระบบเครื่องโทรศัพท์ต้องเป็นไปตามมาตรฐานที่องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทยกำหนดไว้
- (2) ในบริเวณที่ดินจัดสรรที่มีถนนซึ่งมีทางเท้ากว้างต่ำกว่า 3 เมตรลงมา จะทำการปักเสาพาดสายไปตามแนวถนน หรือจะอาศัยพาดสายไปตามเสาไฟฟ้าของการไฟฟ้าในท้องถิ่นนั้นก็ได้

- ข. รายการคำนวณระบบประปา
- ค. แผนผังและแบบแปลนของระบบประปา
- ง. รายละเอียดของระบบประปา

(5) ในกรณีบริเวณที่ดินจัดสรรอยู่นอกเขตประปาผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีระบบน้ำสะอาดสำหรับอุปโภคบริโภคให้เพียงพอแก่ผู้อยู่อาศัยในบริเวณที่ดินจัดสรร

หมวด 7  
ระบบโทรศัพท์

ข้อ 13 ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินจะจัดให้มีโทรศัพท์ในบริเวณที่ดินจัดสรรด้วย ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องติดต่อขออนุญาตจากองค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย เพื่อตรวจสอบคุณสมบัติของเครื่องโทรศัพท์ และต้องมีระบบและมาตรฐานดังนี้

- (1) ระบบเครื่องโทรศัพท์ต้องเป็นไปตามมาตรฐานที่องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทยกำหนดไว้
- (2) ในบริเวณที่ดินจัดสรรที่มีถนนซึ่งมีทางเท้ากว้างต่ำกว่า 3 เมตร จะทำการปักเสาพาดสายไปตามแนวถนน หรือจะอาศัยพาดสายไปตามเสาไฟฟ้าของการไฟฟ้าในท้องถิ่นนั้นก็ได้

ถ้าต้องวางท่อร้อยสายโทรศัพท์ต้องวางตามแนวนอนได้  
พิจารณาตามที่กำหนดไว้ใน (3)

(3) ในบริเวณที่ดินจัดสรรที่มีถนนซึ่งมีทางเท้ากว้างตั้งแต่  
3 เมตรขึ้นไป ต้องวางท่อโทรศัพท์ไปพร้อมกับการสร้างถนนและทาง  
เท้าดังนี้

ก. บริเวณที่อยู่อาศัย แนวท่อกว้าง 50 เซนติเมตร  
และมีช่วงสร้างบ่อพักสายกว้าง 1 เมตร เป็นระยะ ๆ

ข. บริเวณที่ประกอบการพาณิชย์และบริเวณที่ประกอบ  
การอุตสาหกรรม แนวท่อกว้าง 1 เมตร และมีช่วงสร้างบ่อพักสาย  
กว้าง 2 เมตร เป็นระยะ

(4) ศูนย์การค้าหรือโรงงานอุตสาหกรรมที่ต้องการใช้  
โทรศัพท์ภายในและภายนอกเป็นจำนวนมาก ให้ติดต่อกับองค์การโทรศัพท์  
แห่งประเทศไทยเพื่อเตรียมวางท่อเชื่อมกับท่อโทรศัพท์ขององค์การ  
โทรศัพท์แห่งประเทศไทย

ถ้าต้องวางท่อร้อยสายโทรศัพท์ต้องวางตามที่กำหนด  
ไว้ใน (3)

(3) ในบริเวณที่ดินจัดสรรที่มีถนนซึ่งมีทางเท้ากว้างตั้งแต่  
3 เมตรขึ้นไป ต้องวางท่อโทรศัพท์ไปพร้อมกับการสร้างถนนและทาง  
เท้าดังนี้

ก. บริเวณที่อยู่อาศัย แนวท่อกว้าง 50 เซนติเมตรและ  
มีช่วงสร้างบ่อพักสายกว้าง 1 เมตร เป็นระยะ ๆ

ข. บริเวณที่ประกอบการพาณิชย์และบริเวณที่ประกอบ  
การอุตสาหกรรม แนวท่อกว้าง 1 เมตร และมีช่วงสร้างบ่อพักสาย  
กว้าง 2 เมตร เป็นระยะ ๆ

(4) ศูนย์การค้าหรือโรงงานอุตสาหกรรมที่ต้องการใช้  
โทรศัพท์ทั้งภายในและภายนอกเป็นจำนวนมาก ให้ติดต่อกับองค์การ  
โทรศัพท์แห่งประเทศไทยเพื่อเตรียมวางท่อเชื่อมกับท่อโทรศัพท์ของ  
องค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย

หมวด 8

บริการสาธารณะตามที่จำเ็น

ข้อ 14 ผู้ใดจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยประเภทเดียว หรือจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบการพาณิชย์ หรือเพื่อประกอบการอุตสาหกรรม ซึ่งให้เป็นที่อยู่อาศัยรวมอยู่ด้วย จะต้องจัดให้มีพื้นที่ไว้ส่วนหนึ่งเพื่อบริการสาธารณะตามที่จำเ็นดังนี้

(1) ในกรณีจัดแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อย มีจำนวน 100 แปลง ถึง 200 แปลง จะต้องจัดให้มีพื้นที่ไว้เพื่อ

ก. ใช้เป็นสนามเด็กเล่น 1 แห่ง มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 800 ตารางเมตร (0.5 ไร่)

ข. ใช้ตั้งโรงเรียนอนุบาล 1 แห่ง มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 800 ตารางเมตร (0.5 ไร่)

ค. ใช้ตั้งร้านค้าย่อย 1 แห่ง มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 400 ตารางเมตร (100 ตารางวา)

ถ้าเกิน 200 แปลง จะต้องจัดให้มีพื้นที่ไว้เพื่อบริการสาธารณะดังกล่าวเพิ่มขึ้นทุก 200 แปลง ถ้าเกินถึงหนึ่งให้ถือเป็น 200 แปลง

หมวด 8

บริการสาธารณะตามที่จำเ็น

ข้อ 14 ผู้ใดจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยประเภทเดียว หรือจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบการพาณิชย์ หรือเพื่อประกอบการอุตสาหกรรม ซึ่งใช้เป็นที่อยู่อาศัยรวมอยู่ด้วยจะต้องจัดให้มีพื้นที่ไว้ส่วนหนึ่งเพื่อเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามที่จำเ็นดังนี้

(1) ในกรณีจัดแบ่งที่ดินเพื่อจำหน่ายเป็นแปลงย่อย จำนวน ตั้งแต่ 100 ถึง 200 แปลง ต้องจัดให้มีพื้นที่ไว้เพื่อจัดทำเป็นสนามเด็กเล่น 1 แห่ง เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 200 ตารางวา ถ้าเกิน 200 แปลง ต้องจัดให้มีพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มขึ้นทุก 200 แปลง เศษของ 200 แปลง ถ้ามีจำนวนตั้งแต่ 100 แปลงขึ้นไปให้ถือเป็น 200 แปลง

(2) ในกรณีจัดแบ่งที่ดินเพื่อจำหน่ายเป็นแปลงย่อยตาม (1) มีจำนวน 200 แปลง ต้องจัดให้มีพื้นที่ไว้เพื่อใช้ตั้งโรงเรียนอนุบาล 1 แห่ง เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 200 ตารางวา ถ้าเกิน 200 แปลง ต้องจัดให้มีพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มขึ้นทุก 200 แปลง

(3) ในกรณีจัดแบ่งที่ดินเพื่อจำหน่ายเป็นแปลงย่อยตาม (1) มีจำนวน 1,000 แปลง นอกจากจะต้องจัดให้มีพื้นที่ไว้ตาม (1)

(2) ในกรณีที่จัดแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยตาม (1) มีจำนวน 1,000 แปลง นอกจากจะต้องจัดให้มีพื้นที่ไว้เพื่อบริการสาธารณะตามที่จำเป็นดังกล่าวใน (1) ก.ข. และ ค. แล้วจะต้องจัดให้มีพื้นที่ไว้เพื่อบริการสาธารณะดังนี้ด้วยคือ

ก. ใช้สร้างสวนสาธารณะและสนามกีฬาประชาชน 1 แห่ง มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 6,400 ตารางเมตร (4 ไร่)

ข. ใช้ตั้งโรงเรียนประถมและมัธยมชาย 1 แห่ง หญิง 1 แห่ง หรือชายหญิงรวมกัน 2 แห่ง แต่ละแห่งมีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า 11,200 ตารางเมตร (7 ไร่)

ถ้าเกินกว่า 1,000 แปลง จะต้องจัดให้มีพื้นที่ไว้เพื่อบริการสาธารณะดังกล่าวเพิ่มขึ้นทุก 1,000 แปลง เศษของ 1,000 แปลงถ้าเกินกึ่งหนึ่งให้ถือเป็น 1,000 แปลง

"ข้อ 15 ในกรณีที่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินพิจารณาเห็นเป็นความจำเป็นเพื่อประโยชน์ในทางเศรษฐกิจและสังคม โดยคำนึงถึงที่ตั้งของที่ดินจัดสรรและการผังเมือง คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจะผ่อนผันการปฏิบัติตามข้อกำหนดนี้ให้แก่ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเป็นการเฉพาะรายได้"

และ (2) แล้วต้องจัดให้มีพื้นที่ไว้

ก. ใช้สร้างสวนสาธารณะและสนามกีฬาประชาชน 1 แห่ง เนื้อที่ไม่น้อยกว่า 4 ไร่

ข. ใช้ตั้งโรงเรียนประถมและมัธยม 1 แห่ง เนื้อที่ไม่น้อยกว่า 10 ไร่

ถ้าเกิน 1,000 แปลงต้องจัดให้มีพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มขึ้นทุก 1,000 แปลง เศษของ 1,000 แปลง ถ้ามีจำนวนตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป ให้ถือเป็น 1,000 แปลง

ข้อ 15 ในกรณีที่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินพิจารณาเห็นเป็นความจำเป็นเพื่อประโยชน์ในทางเศรษฐกิจและสังคม โดยคำนึงถึงที่ตั้งของที่ดินจัดสรรและการผังเมือง คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจะผ่อนผันการปฏิบัติตามข้อกำหนดนี้ให้แก่ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเป็นการเฉพาะรายได้

## ประวัติผู้เขียน

นางสาวจุไรพร ภูเฝือก เกิดที่กรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2502 สำเร็จปริญญาวิทยาศาสตรบัณฑิต (เกียรตินิยม) จากมหาวิทยาลัยรามคำแหง เมื่อปีการศึกษา 2523 เคยทำงานในกองฝึกอบรม สันนิบาตสหกรณ์แห่งประเทศไทย ปัจจุบันรับราชการตำแหน่ง นักวิชาการที่ดิน ระดับ 3 สำนักงานที่ดินจังหวัดร้อยเอ็ด

