



## บรรณานุกรม

### ภาษาไทย

กรมที่ดินไม่เห็นด้วยนิติบุคคลบ้านจัดสรร แนะเป็นค้ำประกันดูแลสาธารณูปโภคแทน. ประชาชาติธุรกิจ (27-29 มกราคม 2537).

กรมการปรับปรุงกฎหมายตัดนิติบุคคลโครงการจัดสรรทิ้ง. ประชาชาติธุรกิจ (28 เมษายน - 2 พฤษภาคม 2534): 21.

กัศักดิ์ โกมลฤทธิ. ปัญหาอุปสรรคในการบำบัดน้ำเสียสำหรับชุมชนและวิถีแก้ไข. กรุงเทพมหานคร: 2536. (อัดสำเนา).

ขีดเส้นตายนิติบุคคลบ้านจัดสรร รอสภา ชี้ขาด. ฐานเศรษฐกิจ (13-16 ธันวาคม 2536). คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค, สำนักงาน. แบบสัญญามาตรฐาน. กรุงเทพมหานคร: สำนักเลขาธิการนายกรัฐมนตรี. (อัดสำเนา).

คาทอลิกแห่งประเทศไทยเพื่อการพัฒนาและองค์กรเซโบโม ประเทศเนเธอร์แลนด์, สภา.

การดำรงอยู่ของชุมชนกระบวนการต่อสู้ และการพัฒนา. กรุงเทพมหานคร: 2533.

ค่านิติบุคคลบ้านจัดสรร ชี้มีปัญหาด้านกฎหมาย/บริหาร. ฐานเศรษฐกิจ (25-28 กรกฎาคม 2536).

จุไรพร กุ่มเผือก. การจัดสรรที่ดินของเอกชน. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทบริหารธุรกิจ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย, 2529.

ชวนะ ภวานันท์. ข้อจำกัดทางกฎหมายของการใช้ข้อความโฆษณาอสังหาริมทรัพย์.

กรุงเทพมหานคร: 2536. (อัดสำเนา).

ไชยยศ เหมะรัชตะ. มาตรการทางกฎหมายในการกระจายสิทธิการถือครองที่ดิน.

กรุงเทพมหานคร: 2530.

ซื้อบ้าน-คอนโดฯ อย่างไรไม่ให้ถูกหลอก. ใน มหกรรมบ้านและคอนโด 3, หน้า 27-35.

กรุงเทพมหานคร: 2537.

ถนน อังคณาวัฒนา. ประธานกรรมการบริษัท โมเตอร์ไฮม์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด.

สัมภาษณ์, 1 มีนาคม 2537.

ถวัลย์ ทิมามสาร. หัวหน้าฝ่ายคุ้มครองและพัฒนาธุรกิจที่ดินและอาคารชุด กรมที่ดิน. สัมภาษณ์,  
10 สิงหาคม 2536.

ถึงเวลาของ Escrow Law หรือยัง. ผู้จัดการ (11-12 กันยายน 2536): 3.

เถาว์วัลย์ นันทากวีวัฒน์. หลักการจัดการ. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,  
2520.

ธนพล อินทนนท์. เจ้าของร่วมอาคารชุด. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์  
มหาวิทยาลัย, 2534.

ธนู พิมพ์กรรม. หัวหน้างานตรวจสอบและพัฒนาธุรกิจที่ดิน กรมที่ดิน. สัมภาษณ์, 10 สิงหาคม  
2536.

นคร มุศศรี. นิติบุคคลบ้านจัดสรร : กฎเกณฑ์ที่ควรมี ดีกว่ารอนจนสายเกินแก้. ใน คู่มือนิติ  
บุคคลอาคารชุดและบ้านจัดสรร. หน้า 106-107. กรุงเทพมหานคร: บริษัท  
วิญจักร จำกัด, 2536.

\_\_\_\_\_. แนวทางการบริหารการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด และนิติบุคคลบ้านจัดสรร. ใน  
คู่มือนิติบุคคลอาคารชุดและบ้านจัดสรร. กรุงเทพมหานคร: บริษัท วิญจักร จำกัด,  
2536.

\_\_\_\_\_. ปัญหาและแนวทางการแก้ไขการบริหาร (หลังการขาย) ของบ้านจัดสรร.  
กรุงเทพมหานคร: 2536. (อัดสำเนา).

นิกิต เวชภูติ. รองอธิบดีกรมที่ดิน. สัมภาษณ์, 3 กันยายน 2536.

นิติบุคคลโครงการจัดสรร ถึงเวลาแล้วหรือยัง. วารสารชายคา 4 (มีนาคม-เมษายน 2535)  
2535.

"นิติบุคคลบ้านจัดสรร" จะต้องร้องเพลงรออีกกี่สมัย. คู่แข่ง (20-26 กันยายน 2536).

นิติบุคคลบ้านจัดสรร วิต...อีกครั้ง. ผู้จัดการรายเดือน 11 (พฤศจิกายน 2536): 35-37.

นิติบุคคลบ้านฯ พื้นฐานสนธิ. ฐานเศรษฐกิจ (27-29 มกราคม 2537).

บริษัทรับบริหารถึงยุครุ่ง คนไทย 95% เห็นห้องนิติบุคคลบ้านจัดสรร. ฐานเศรษฐกิจ (9-11  
กันยายน 2536).

บริษัท กาสินพิลา. ผ่าธุรกิจบ้านจัดสรรและคอนโดมิเนียม. พิมพ์ครั้งที่ 2. (กรุงเทพ  
มหานคร: สำนักพิมพ์สมิต, 2533.

บ้านจัดสรร. ธุรกิจที่ดิน 7 (ตุลาคม 2533): 16-23.



ประพันธ์ ทรัพย์แสง. นิติบุคคลบ้านจัดสรรจะก่อหรือแก้ปัญหาค่าเช่า. กรุงเทพมหานคร: 2536.

(อัตสำเนา).

ประสิทธิ์ โฉววิไลกุล. ผลกระทบจากกฎหมายใหม่ที่มีต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์. ใน ทำเนียบธุรกิจบ้านจัดสรร '93. หน้า 49-50. กรุงเทพมหานคร: 2536.

ประเมษฐ์ บรรจงจิตต์. ผู้จัดการส่วน ฝ่ายพัฒนาโครงการ บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน). สัมภาษณ์, 1 มีนาคม 2537.

เผยโฉมร่าง พ.ร.บ.ใหม่คุมเข้มธุรกิจจัดสรรที่ดิน. ฐานเศรษฐกิจ (29 เมษายน-5 พฤษภาคม 2534): 1.

เผยรายละเอียดนิติบุคคลบ้านจัดสรรและผังโครงสร้างกรรมการจัดสรรใหม่. ประชาชาติธุรกิจ (15-17 เมษายน 2536): 22.

เผยรายละเอียดนิติบุคคลบ้านจัดสรรและผังโครงสร้างกรรมการจัดสรรใหม่. ประชาชาติธุรกิจ (18-21 เมษายน 2536): 22.

พงษ์ศักดิ์ สัมภาคุปต์. การบริหารงานอาคารชุด. ใน คู่มือนิติบุคคลอาคารชุดและบ้านจัดสรร. หน้า 41-44. กรุงเทพมหานคร: บริษัท วัฏจักร จำกัด, 2536.

พรหม ฤทธิ์. กรรมการผู้จัดการบริษัท ธนธारा จำกัด. สัมภาษณ์, 5 มีนาคม 2537.

พลิกคัมภีร์ที่ดิน ซิคอน 3 ชั่วอายุคน. ประชาชาติธุรกิจ (28-30 มกราคม 2536): 43.

พลิกแผ่นดินวงการธุรกิจจัดสรรที่ดิน. ฐานเศรษฐกิจ (25-27 เมษายน 2534): 1.

พิภพ รอดภัย และ โสภณ พรโชคชัย. อ่าวก่อนซื้อบ้าน. พิมพ์ครั้งที่ 1. กรุงเทพมหานคร: ด้านสหภาพการพิมพ์, 2536.

มานพ พงศทัต. ชีวิตของคนกรุงเทพฯ ในศตวรรษที่ 21. ใน คู่มือนิติบุคคลอาคารชุดและบ้านจัดสรร. หน้า 35-36. กรุงเทพมหานคร: บริษัท วัฏจักร จำกัด, 2536.

\_\_\_\_\_ . ที่ดิน : ปัจจัยต้นทุนการผลิตและทรัพยากรอันจำกัด แนวทางการมุ่งสร้างนโยบายเชิงรุก-เชิงอนุรักษ์พัฒนา. จุฬาลงกรณ์วารสาร 4 (มกราคม-มีนาคม 2535).

\_\_\_\_\_ . นิติบุคคลบ้านจัดสรร. ฐานเศรษฐกิจ (8-10 ตุลาคม 2535).

\_\_\_\_\_ . รวมเรื่องอาคารชุดของประเทศไทย. กรุงเทพมหานคร: 2527.

\_\_\_\_\_ . หัวหน้าภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

สัมภาษณ์, 16 กันยายน 2536.

ยุทธวิธีหลังลูกบ้านต้านโครงการเบี้ยว. ผู้จัดการรายวัน (19 สิงหาคม 2536): 29-30.

ระวัง โฆษณาชายบ้านจัดสรร คอนโดมิเนียม. วัฏจักร อาคาร-ที่ดิน (3-9 กันยายน 2536):

69-71.

ร่าง พ.ร.บ.ควบคุมการจัดสรรที่ดิน ข้อคิดเห็นเรื่อง พ.ร.บ.ควบคุมการจัดสรรที่ดิน. ธุรกิจ  
ที่ดิน 9 (กันยายน 2535): 167-170.

รื้อกฎหมายควบคุมการจัดสรรที่ดินใหม่ แยกนิติฯ บ้านจัดสรรอีกฉบับ. ฐานเศรษฐกิจ (3-6  
ธันวาคม 2536): 1.

เรวัตี ฉ่ำเฉลิม. คอนโดมิเนียมกับความมั่นคงในทางเศรษฐกิจ. วารสารกฎหมาย 13  
(มีนาคม 2534).

วานิช ชุตินวงศ์. ประวัติความเป็นมาและความรับผิดชอบในการออกกฎหมายแต่ละฉบับเพื่อควบคุม  
ธุรกิจเกี่ยวกับที่ดิน. วารสารกฎหมาย 11 (กรกฎาคม-กันยายน 2530): 101-106.

วิกรม รัชชบัวชน. กรรมสิทธิ์ในอาคารชุด. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัย  
ธรรมศาสตร์, 2528.

วิเคราะห์สมรภูมิบ้าน. ฐานเศรษฐกิจ (14-16 ตุลาคม 2536): 30.

วีรชัย จางวิบูลย์. นิตยบุคคลบ้านจัดสรร : นิยามการอยู่ร่วมกันของลูกบ้าน. ใน ทำเนียบ  
นักพัฒนาที่อยู่อาศัย 35. หน้า 43. กรุงเทพมหานคร: 2535.

สถานการณ์ธุรกิจบ้านจัดสรรและแนวโน้ม. ใน ทำเนียบธุรกิจบ้านจัดสรร'93. หน้า 30-36.  
กรุงเทพมหานคร: 2536.

สถาบันพัฒนาข้าราชการฝ่ายตุลาการ. ความรู้เกี่ยวกับกฎหมายจัดสรรที่ดิน. กรุงเทพมหานคร:  
สำนักงานส่งเสริมงานตุลาการ กระทรวงยุติธรรม.

สมเกียรติ วุฒินิรนาท. คุณภาพชีวิตที่ดีในหมู่บ้านจัดสรร. วารสารชายคา 6 (มีนาคม 2537):  
64-64.

สมพร พรหมพิลาธ. ซื้อบ้านอย่างไร ไม่ให้ถูกโกง พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพมหานคร: สำนัก  
พิมพ์นิติธรรม, 2532.

สัญญามาตรฐาน บ้าน-ที่ดิน-อาคารชุด (1). วารสารการบริโภค 1 (สิงหาคม 2536):  
107-117.

สุชาติ มงคลเลิศหล. ผู้ชำนาญการพิเศษด้านนิติกรทั่วไป. สัมภาษณ์, 3 กันยายน 2536.

สุกชัย มั่นสไพบูลย์. รวมบทความและทัศนะเกี่ยวกับงานสหกรณ์. กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์  
สมาคมสังคมศาสตร์แห่งประเทศไทย, 2515.



สุริย์ เนียมจันทร์. นโยบายที่อยู่อาศัยกับความจริงใจของรัฐ. ธุรกิจที่ดิน (ตุลาคม 2533) 30.  
หลักการเบื้องต้นเมื่อจะต่อสู้กับเจ้าของโครงการ. ผู้จัดการรายวัน (19 สิงหาคม 2536):

29-30.

อนันต์ อนันตกุล. นิติบุคคลบ้านจัดสรร. กรุงเทพมหานคร: 2536. (อัดสำเนา).

อำนาจ วงศ์บัณฑิต. กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดการน้ำเสียของ กทม. และปริมณฑล.

วารสารนิติศาสตร์ 20 (กันยายน 2533).

อิทธิธรรม อารัมภ์วิโรจน์. มาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองประชาชนเกี่ยวกับการ  
จัดสรรที่ดินของเอกชน. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,  
2534.

อุบลวรรณ รุ่งเจริญกิจกุล. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ : มิติด้านการวางแผนและบริหารการ  
เงิน. จุฬาลงกรณ์วารสาร 4 (มกราคม-มีนาคม 2535).

"เอสโครว์" เมืองไทยคาดมีดมน. ประชาชาติธุรกิจ (9-11 ธันวาคม 2536): 24.

#### ภาษาอังกฤษ

Fishman, P. Richard. Housing for all under Law. Cambridge: Ballinger  
Publishing, 1978.

Hughes David. Public Sector Housing Law. 2nd ed. London:  
Butterworths 1987.

Kratovil Robert. Real Estate Law. 6th ed. New Jersey: Practice-Hall,  
1974.

Tokyo Metropolitan, Government. Tokyo's Housing Problem. Tokyo:  
Gaitame Printing, 1972.

Wright, R. Robert, and Wright Susan Webber. Land Use. 2nd ed.  
Minnesota: West Publishing, 1985.



ภาคผนวก

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



บันทึกหลักการและเหตุผล  
ประกอบร่างพระราชบัญญัติควบคุมการจัดสรรที่ดิน  
พ.ศ.....

.....

หลักการ  
ปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

เหตุผล

เนื่องจากประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ.2515 ซึ่งเป็นกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้ประกาศใช้บังคับมาเป็นเวลานานแล้ว และมีรายละเอียดไม่เหมาะสมหลายประการ สมควรแก้ไขให้สมบูรณ์และมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ร่าง  
พระราชบัญญัติควบคุมการจัดสรรที่ดิน

พ.ศ. ....

.....

โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

มาตรา 1 พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า "พระราชบัญญัติควบคุมการจัดสรรที่ดิน  
พ.ศ. ...."

มาตรา 2 พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศใน  
ราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา 3 ให้ยกเลิกประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน  
พ.ศ. 2515

บรรดาบทกฎหมาย กฎ และข้อบังคับอื่นในส่วนที่มีบัญญัติไว้แล้วในพระราชบัญญัตินี้หรือ  
ซึ่งขัดหรือแย้งกับบทแห่งพระราชบัญญัตินี้ ให้ใช้พระราชบัญญัตินี้แทน

มาตรา 4 ในพระราชบัญญัตินี้

"การจัดสรรที่ดิน" หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินซึ่งได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกัน  
ตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือหลายแปลงซึ่งมีพื้นที่ติดต่อกัน  
โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และได้จัดให้มีหรือให้ค้ำประกันหรือแสดงออกโดย  
ปริยายว่า จะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินนั้น เป็นที่อยู่อาศัย  
ที่ประกอบการพาณิชย์หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการ  
ดังกล่าวซึ่งได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลง ต่อมาได้แบ่งเพิ่มเติมภายในสามปี  
เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย ทั้งนี้ ไม่หมายความรวมถึงการแบ่งแยกที่ดิน



เป็นแปลงย่อยเพื่อเกษตรกรรม เนื้อที่แปลงละไม่ต่ำกว่าสองไร่

"สิทธิในที่ดิน" หมายความว่ากรรมสิทธิ์และให้หมายความรวมถึงสิทธิครอบครองด้วย

"ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร" หมายความว่าผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดินเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรร

"คณะกรรมการ" หมายความว่า คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัด และ  
หมายความรวมถึงคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครด้วย

"รัฐมนตรี" หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา 5 พระราชบัญญัตินี้มิให้ใช้บังคับแก่

(1) การจัดสรรที่ดินของการเคหะแห่งชาติตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งการ  
เคหะแห่งชาติ

(2) การจัดสรรที่ดินของทางราชการหรือขององค์การบริหารซึ่งมีอำนาจหน้าที่  
ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย

มาตรา 6 ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้  
และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียม กับกำหนดกิจการอื่นเพื่อปฏิบัติตาม  
พระราชบัญญัตินี้

กฎกระทรวงนั้นเมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

#### หมวด 1

##### คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

มาตรา 7 ให้มีคณะกรรมการคณะหนึ่งเรียกว่า "คณะกรรมการควบคุมการจัดสรร  
ที่ดินกลาง" ประกอบด้วยปลัดกระทรวงมหาดไทยเป็นประธาน อธิบดีกรมที่ดินเป็นรองประธาน  
ผู้แทนกรมการปกครอง ผู้แทนสำนักอัยการสูงสุด ผู้แทนสำนักผังเมืองเป็นกรรมการ ผู้แทนกรม  
ที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ และกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิอื่นอีกไม่เกินห้าคนซึ่งรัฐมนตรี  
แต่งตั้งโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

มาตรา 8 ในจังหวัดหนึ่ง ๆ ให้มีคณะกรรมการ ซึ่งประกอบด้วยบุคคลดังต่อไปนี้

(1) ในกรุงเทพมหานคร คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

ประกอบด้วยอธิบดีกรมที่ดินเป็นประธาน ผู้แทนกรุงเทพมหานคร ผู้แทนสำนักผังเมือง ผู้แทนกรมโยธาธิการ ผู้แทนสำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ เป็นกรรมการ ผู้แทนกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ และกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิอื่นอีกไม่เกินห้าคนซึ่งอธิบดีแต่งตั้ง

(2) ในจังหวัดอื่นนอกจากกรุงเทพมหานคร คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ประกอบด้วยผู้ว่าราชการจังหวัด เป็นประธาน หัวหน้าสำนักงานจังหวัด โยธาธิการจังหวัด นายอำเภอท้องที่ที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ นายกเทศมนตรีท้องที่ที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ เป็นกรรมการ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ และกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิอื่นอีกไม่เกินห้าคนซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดแต่งตั้ง

.....

.....

มาตรา 15 การวางระเบียบ หรือข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามมาตรา

13 (1) ให้กำหนดหลักเกณฑ์ในการจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินตาม

มาตรา 12 (2) โดยอนุโลม ทั้งนี้จะกำหนดเงื่อนไขในสิ่งต่อไปนี้ทุกประการหรือบางประการคือ

(1) ขนาดความกว้างและความยาวต่ำสุด หรือเนื้อที่จำนวนน้อยที่สุดของที่ดินแปลงย่อยที่จัดสรรได้

(2) ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่าง ๆ ทางเดินและทางเท้าในที่ดินจัดสรรทั้งหมด รวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนนหรือทางสายนอกที่ดินจัดสรร

(3) ระบบการระบายน้ำ

(4) ระบบและมาตรฐานของสิ่งอื่นเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามที่

จำเป็น

.....

.....

## หมวด 2

### การควบคุมการจัดสรรที่ดิน

มาตรา 17 ห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจาก

คณะกรรมการ



การขอและการออกใบอนุญาตให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการที่กำหนด  
ในกฎกระทรวง

มาตรา 18 ผู้ใดขอแบ่งแยกที่ดินแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าผู้ยื่นประสงค์จะทำการจัดสรรที่ดิน และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดินมีอำนาจรอเรื่องการแบ่งแยกที่ดินไว้จนกว่าผู้ขอจะพิสูจน์ให้เป็นที่ เชื่อได้ว่าไม่ เป็นการจัดสรรที่ดิน

ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่รอเรื่องไว้ตามวรรคหนึ่ง และผู้ขอไม่อาจพิสูจน์ให้เป็นที่ เชื่อได้ว่าไม่ เป็นการจัดสรรที่ดิน ให้แจ้งผู้ขอทราบเพื่อดำเนินการยื่นคำขอทำการจัดสรรที่ดิน หากผู้ขอไม่พอใจให้มีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินกลาง โดยเสนอผ่านพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง

การพิจารณาวินิจฉัยอุทธรณ์ ให้คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินกลางกระทำ ให้แล้วเสร็จภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินกลาง ได้รับอุทธรณ์ ถ้าคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินกลางมิได้มีคำวินิจฉัยภายในกำหนดดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเรื่อง การแบ่งแยกที่ดินนั้นต่อไป

เมื่อคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินกลางมีคำวินิจฉัยอุทธรณ์เป็นประการใดแล้ว ให้แจ้งผู้ขอทราบ คำวินิจฉัยของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินกลางเป็นที่สุด

มาตรา 19 ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินต้องแสดงหลักฐานและรายละเอียดดังต่อไปนี้คือ

- (1) โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ถ้าผู้ขอ ยังไม่มีสิทธิในที่ดินให้แสดงหลักฐานถาวรจะได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินนั้น
- (2) แผนผังแสดงจำนวนแปลงย่อยที่ขอจัดสรรและเนื้อที่โดยประมาณของแต่ละแปลง
- (3) โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดทำมีสาธารณูปโภคและบริการ สาธารณะต่าง ๆ รวมทั้งการปรับปรุงอื่น ๆ ตามควรแก่สภาพของท้องถิ่น โดยแสดงแผนผัง รายละเอียดและรายการก่อสร้าง ประมาณการค่าก่อสร้าง และกำหนดเวลาที่จะจัดทำให้แล้วเสร็จ ในกรณีที่ได้มีการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร หรือได้จัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการ สาธารณะแล้วเสร็จทั้งหมดหรือบางส่วนก่อนขอทำการจัดสรรที่ดินให้แสดงแผนผัง รายละเอียด และรายการก่อสร้างที่ได้จัดทำแล้วเสร็จนั้นด้วย
- (4) วิธีการจำหน่ายที่ดินและการชำระค่าตอบแทน

- (5) ภาวะผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินซึ่งขอจัดสรรนั้น
- (6) ที่ตั้งของสำนักงานของผู้ขอ
- (7) หลักฐานและรายละเอียดอื่น ๆ ที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควรตาม

ความจำเป็น

ในกรณีที่ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินเป็นนิติบุคคล ให้แสดงหลักฐานการเป็นนิติบุคคลด้วย

.....

.....

มาตรา 23 ในกรณีที่คณะกรรมการเห็นสมควรอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินและผู้นั้นยังมีได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดิน หรือดำเนินการยังไม่แล้วเสร็จตามแผนผังและโครงการ คณะกรรมการต้องให้ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการเห็นชอบ มาทำสัญญาประกันกับคณะกรรมการว่าถ้าผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินไม่จัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดินให้แล้วเสร็จตามแผนผัง โครงการและกำหนดเวลาที่ได้รับอนุญาตไว้ ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ประกันต้องชำระเงินให้แก่คณะกรรมการตามจำนวนที่คณะกรรมการกำหนดไว้ในสัญญาประกันภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน เพื่อคณะกรรมการจะได้ใช้เงินนั้นในการดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงที่ดินนั้นให้แล้วเสร็จตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เมื่อคณะกรรมการดำเนินการแล้วเสร็จถ้ามีเงินเหลือให้คืนแก่ผู้ประกันโดยไม่ชักช้า เว้นแต่คณะกรรมการจะมอบหมายให้ผู้ประกันรับไปดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนด ถ้าผู้ประกันไม่เริ่มทำการในเวลาอันควร หรือไม่ทำให้แล้วเสร็จภายในกำหนด คณะกรรมการมีอำนาจเรียกให้ผู้ประกันชำระเงินที่กล่าวมาข้างต้นนั้นได้

ในกรณีที่คณะกรรมการให้ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาประกันตามวรรคหนึ่ง คณะกรรมการต้องให้ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินทำหนังสือรับรองกับคณะกรรมการด้วยว่า ถ้าจำนวนเงินที่ผู้ประกันได้ประกันไว้ไม่เพียงพอแก่การดำเนินการตามวรรคหนึ่งก็ดี หรือผู้ประกันไม่จ่ายเงินตามที่ประกันไว้ทั้งหมดหรือบางส่วนก็ดี ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินจะเป็นผู้จ่ายเงินตามจำนวนที่ขาดให้คณะกรรมการเพื่อดำเนินการให้แล้วเสร็จ

ในกรณีที่มีการผิดสัญญาที่ทำกับคณะกรรมการ ให้ประธานคณะกรรมการมีอำนาจฟ้อง



และต่อผู้คดีในนามคณะกรรมการ

การเก็บรักษาเงิน การนำส่งเงิน และการเบิกจ่ายเงิน ให้เป็นไปตามระเบียบที่  
คณะกรรมการกำหนด

มาตรา 24 ในกรณีที่คณะกรรมการมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอ  
ทำการจัดสรรที่ดินมีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินกลาง ภายในสามสิบวัน  
นับแต่วันที่ทราบคำสั่ง คำวินิจฉัยของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินกลางให้ เป็นที่สุด

มาตรา 25 เมื่อได้ออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้คณะกรรมการ  
รับส่งใบอนุญาตพร้อมทั้งแผนผัง โครงการและวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาต ไปยังพนักงาน  
เจ้าหน้าที่ที่จัดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ณ ที่ตั้งที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่  
เพื่อให้จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับ  
ใบอนุญาตจากคณะกรรมการว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน และเมื่อได้รับใบอนุญาตจาก  
คณะกรรมการว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน และเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรอง  
การทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้จดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการ  
ทำประโยชน์ที่แบ่งแยกด้วยทุกแปลง

มาตรา 26 ให้ผู้จัดสรรที่ดินแสดงใบอนุญาตและแสดงแผนผัง โครงการและวิธีการ  
ซึ่งตรงตามที่คณะกรรมการอนุญาตไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานที่ทำการจัดสรรที่ดิน

ถ้าใบอนุญาตสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอรับใบแทนตามแบบ  
ที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดต่อคณะกรรมการภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ทราบการสูญหายหรือชำรุด  
การโฆษณา เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินต้องแสดงภาระผูกพันของที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้  
ทำการจัดสรรที่ดินด้วย

มาตรา 27 เมื่อได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการแล้ว ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะ  
แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการหรือวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาต ให้ยื่นคำขอตามแบบที่  
กระทรวงมหาดไทยกำหนด พร้อมทั้งแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลง  
พร้อมกับหนังสือยินยอมของผู้ค้าประกันที่จะผูกพันคำประกันตามที่คณะกรรมการจะอนุญาตต่อคณะ



กรรมการเพื่อพิจารณาอนุญาต

ในกรณีที่คณะกรรมการอนุญาตให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ได้ยื่นไว้ ให้คณะกรรมการส่งแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่แก้ไขเปลี่ยนแปลงไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ๗ ห้องที่ที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่ และให้นำความในมาตรา 25 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา 28 เมื่อได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการแล้ว ห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมกับบุคคลอื่นก่อนให้ เกิดการผูกพันแก่ที่ดินนั้น เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการ

มาตรา 29 สัญญาระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรรต้องทำเป็นหนังสือสัญญาซื้อขายและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

เมื่อได้จดทะเบียนตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้สิทธิในที่ดินที่ตกลงกันตามสัญญาซื้อขาย เฉพาะส่วนตามแผนผัง โฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยนั้นโอนไปยังผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยให้ผู้จัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลค่าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับราคาที่ดินเท่าที่ค้างชำระอยู่ และให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิที่ได้จดทะเบียนไว้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว

มาตรา 35 ในระหว่างที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยังชำระราคาที่ดินไม่ครบถ้วนตามสัญญาซื้อขาย ถ้าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไปทำนิติกรรมกับบุคคลอื่นก่อนให้ เกิดการผูกพันแก่ที่ดินนั้นโดยผู้จัดสรรที่ดินมิได้ยินยอมด้วยแล้ว หากเป็นที่เสื่อมเสียแก่บุริมสิทธิของผู้จัดสรรที่ดินในขณะที่อาจบังคับสิทธิเรียกร้องได้ ผู้จัดสรรที่ดินอาจร้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมนั้นเสียได้

.....

.....

มาตรา 40 สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตาม

แผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ให้ถือว่าตกอยู่ใน การจำยอม เพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนสิทธิใน ที่ดินต่อไปที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดัง เช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไป และจะ กระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้

การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดทำขึ้นตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้จัดสรร ที่ดินหรือผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไป จัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาประกันกับ คณะกรรมการ และให้นำบทบัญญัติในมาตรา 23 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

หน้าที่ในการบำรุงรักษาตามวรรคหนึ่ง มิให้ใช้บังคับในกรณีซึ่งผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับ โอนสิทธิในที่ดินคนต่อไป ได้อุทิศทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณะประโยชน์หรือได้โอนให้แก่ เทศบาล สภากิจบาล องค์การบริหารส่วนจังหวัด หรือราชการบริหารส่วนท้องถิ่นที่มีกฎหมาย ตั้งขึ้นโดยเฉพาะแห่งท้องถิ่นที่ดินจัดสรรอยู่ในเขต

มาตรา 41 ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไปกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจำยอมตามมาตรา 40 ลดไปหรือเสื่อมความสะดวกหรือกระทำ การอย่างหนึ่งอย่างใดให้ผิดไปจากแผนผังโครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจาก คณะกรรมการ ให้คณะกรรมการหรือคณะอนุกรรมการ หรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดที่คณะกรรมการ มอบหมายมีอำนาจสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไปประจักษ์การกระทำนั้น และ บำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดัง เช่นที่ได้จัดทำขึ้นหรือดำเนินการตามแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการภายในระยะเวลาที่กำหนด

.....

.....

มาตรา 43 ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ประกาศในราชกิจจานุเบกษา และได้จำหน่ายที่ดินจัดสรร ไปแล้วบางส่วน หรือได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือได้ปรับปรุงที่ดินจัดสรร ให้เป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรมไปแล้วบางส่วน เมื่อ ผู้นั้นได้ยื่นรายการและแสดงหลักฐานไว้ตามข้อ 32 แห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าว ก็ให้ทำการจัดสรรที่ดินนั้นต่อไปได้โดยไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติฉบับนี้ เว้นแต่

กิจการอันเป็นสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อเป็นการจัดสรรที่ดินให้อยู่ภายใต้  
บังคับแห่งมาตรา 40 ด้วย

มาตรา 44 ในการตรวจสอบการจัดสรรที่ดินของคณะกรรมการตามมาตรา 13  
ผู้จัดสรรที่ดินและผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรต้องให้ความสะดวกตามสมควร

หมวด 3

บทกำหนดโทษ

มาตรา 45 .....

.....

.....

หมวด 4

ค่าธรรมเนียม

มาตรา 54 .....

หมวด 5

บทเฉพาะกาล

มาตรา 55 .....

.....

.....

ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



สาระสำคัญของแก้ไขเพิ่มเติมร่างพระราชบัญญัติ

ควบคุมการจัดสรรที่ดิน พ.ศ....

(เฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้องกับการบริหารและการจัดการชุมชนบ้านจัดสรร)

1. เพิ่มบทนิยามในมาตรา 4 ดังนี้

"นิติบุคคลโครงการจัดสรรที่ดิน" หมายความว่านิติบุคคลที่ได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัตินี้

2. แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 28 เป็นดังนี้

"มาตรา 28 เมื่อได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการแล้ว ห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมกับบุคคลใดอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินนั้น เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการ หรือเป็นการทำนิติกรรมโอนสิทธิในที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคให้แก่โครงการจัดสรรที่ดินตามมาตรา 41 อัญญา"

3. เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 29 ทวิ

"มาตรา 29 ทวิ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต ตลอดจนค่าใช้จ่ายในการจัดบริการสาธารณะ เช่น แสงสว่าง การรักษาความสะอาด การกำจัดขยะ การรักษาความปลอดภัย และที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ทั้งนี้ตามอัตราที่กำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลโครงการจัดสรรที่ดิน หรือตามอัตราที่ผู้รับการอุทิศหรือผู้รับโอนกำหนด โดยความเห็นชอบของคณะกรรมการ ในกรณีที่มีการอุทิศสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ หรือโอนให้แก่เทศบาล สุขาภิบาล องค์การบริหารส่วนจังหวัด หรือราชการบริหารส่วนท้องถิ่นตามมาตรา 41 เอกวิสติ (3) แล้วแต่กรณี"

ในการกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามวรรคหนึ่ง ให้คำนวณตามสัดส่วนของราคาที่ดินที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเป็นเจ้าของ

หน้าที่ในการออกค่าใช้จ่ายตามวรรคหนึ่งให้ เริ่มตั้งแต่วันถัดจากวันครบกำหนดสองปี นับแต่วันที่ผู้จัดสรรที่ดินโอนสิทธิในที่ดินแปลงสุดท้าย หรือจำนวนที่เหลืออยู่ทั้งหมดให้แก่ผู้ซื้อที่ดิน

จัดสรรเป็นต้นไป

4. เพิ่ม "หมวด 2 ทวิ การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค" (มาตรา 40 และมาตรา 41) และแก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 40 เป็นดังนี้

#### หมวด 2 ทวิ

#### การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

มาตรา 40 สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไปที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไปจนกว่าจะได้ส่งมอบหน้าที่การบำรุงรักษากิจการดังกล่าว ให้แก่นิติบุคคลโครงการจัดสรรที่ดิน ตามมาตรา 41 ทศ และจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้

การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นตามวรรคหนึ่งให้ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไป จัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาประกันกับคณะกรรมการ และให้นำบทบัญญัติในมาตรา 23 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

5. เพิ่ม "หมวด 2 ตริ นิติบุคคลโครงการจัดสรรที่ดิน" (มาตรา 41 ทวิ ถึงมาตรา 41 จตุรัสติ) เป็นดังนี้

#### หมวด 2 ตริ

#### นิติบุคคลโครงการจัดสรรที่ดิน

มาตรา 41 ทวิ เมื่อผู้จัดสรรที่ดินโอนสิทธิในที่ดินแปลงสุดท้ายหรือจำนวนที่เหลืออยู่ทั้งหมดให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้ว ให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีการประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทั้งหมดเพื่อเลือกตัวแทนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรอย่างน้อยเจ็ดคน แต่ไม่เกินเก้าคน จัดทำข้อบังคับของนิติบุคคลโครงการจัดสรรที่ดินร่วมกับผู้จัดสรรที่ดิน หรือตัวแทนของผู้จัดสรรที่ดินให้แล้วเสร็จ ภายใน



หก เดือนนับแต่วันที่โอนสิทธิในที่ดินแปลงสุดท้ายหรือจำนวนที่เหลืออยู่ทั้งหมดให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร  
 การประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามวรรคหนึ่ง ต้องมีผู้มาประชุมไม่น้อยกว่าหนึ่งในสาม  
 ของจำนวนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทั้งหมด และการลงคะแนนเสียงให้ถือเสียงข้างมากของผู้เข้าร่วม  
 ประชุม โดยให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละคนมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งเสียง  
 ในการจัดทำข้อบังคับ เฉพาะตัวแทนของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเท่านั้นที่มีสิทธิออกเสียง  
 ลงมติ ส่วนผู้จัดสรรที่ดินหรือตัวแทนของผู้จัดสรรที่ดินที่ร่วมจัดทำข้อบังคับไม่มีสิทธิออกเสียงลงมติ

มาตรา 41 ตี ข้อบังคับของนิติบุคคลโครงการจัดสรรที่ดินอย่างน้อยต้องมีสาระ  
 สำคัญดังต่อไปนี้

- (1) ชื่อนิติบุคคลโครงการจัดสรรที่ดิน ซึ่งต้องมีคำว่า "นิติบุคคลโครงการจัดสรร  
 ที่ดิน" ไว้ด้วย
- (2) วัตถุประสงค์ตามมาตรา 41 สัตต
- (3) ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลโครงการจัดสรรที่ดิน
- (4) จำนวนเงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลโครงการจัดสรรที่ดิน
- (5) สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดหรือจะจัดให้มีขึ้น เพื่อการจัดที่ดินตาม  
 แผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต
- (6) การจัดบริการสาธารณะเช่น แสงสว่าง การรักษาความสะอาด การกำจัด  
 ขยะ การรักษาความปลอดภัย เป็นต้น
- (7) วิธีการในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตาม (5) และวิธีการในการบำรุง  
 รักษาเครื่องมือเครื่องใช้สำหรับการจัดบริการสาธารณะตาม (6)
- (8) อัตราค่าจัดบริการสาธารณะตาม (6) ค่าบำรุงรักษาตาม (7) และค่า  
 ใช้จ่ายของนิติบุคคลโครงการจัดสรรที่ดินตาม (4) ตลอดจนค่าใช้จ่ายในการดำเนินการจัดเก็บ  
 เงินดังกล่าวที่จะเรียกเก็บจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละราย
- (9) วิธีการจัดเก็บเงินตาม (8)
- (10) การเรียกประชุมใหญ่และวิธีการประชุมใหญ่ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร
- (11) การแต่งตั้ง อำนาจหน้าที่ วาระการดำรงตำแหน่ง และการพ้นจากตำแหน่ง  
 ของผู้จัดการ
- (12) ชื่อและที่อยู่ของกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลโครงการจัดสรรที่ดิน ถ้ามี



(13) ข้อความอื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

(14) ลายมือชื่อของตัวแทนของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกคนรวมทั้งลายมือชื่อของผู้จัดสรรที่ดินหรือตัวแทนของผู้จัดสรรที่ดินที่ได้ร่วมจัดทำข้อบังคับ หรือลายมือชื่อกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลโครงการจัดสรรที่ดิน ถ้ามี แล้วแต่กรณี

การเปลี่ยนแปลงใด ๆ ซึ่งข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้แล้วต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะมีผลใช้บังคับได้

มาตรา 41 จัตวา การกำหนดอัตราค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลโครงการจัดสรรที่ดินตลอดจนค่าใช้จ่ายในการดำเนินการจัดเก็บเงินดังกล่าวที่จะเรียกเก็บจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละรายตามมาตรา 41 ตี (8) ให้นำมาตรา 29 ทวิ วรรคสองมาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา 41 เบญจ ถ้าตัวแทนของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถจัดทำข้อบังคับของนิติบุคคลโครงการจัดสรรที่ดินให้แล้วเสร็จภายในเวลาที่กำหนดไว้ตามมาตรา 41 ทวิ วรรคหนึ่งได้ ให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้จัดทำข้อบังคับดังกล่าวแต่เพียงฝ่ายเดียว

มาตรา 41 ฉ เมื่อได้จัดทำข้อบังคับของนิติบุคคลโครงการจัดสรรที่ดินเสร็จแล้วให้ตัวแทนของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรคนหนึ่งคนใด ยื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลโครงการจัดสรรที่ดินพร้อมด้วยสำเนาข้อบังคับและหลักฐานในการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้จัดทำข้อบังคับแล้วเสร็จ

ภายในสิบวันวรรคหนึ่ง ในกรณีผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้จัดทำข้อบังคับดังกล่าวแต่เพียงฝ่ายเดียวตามมาตรา 41 เบญจ ให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้ยื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลโครงการจัดสรรที่ดิน

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาคำขอและเอกสารหลักฐานประกอบคำขอแล้วเห็นว่าถูกต้อง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนนิติบุคคลโครงการจัดสรรที่ดินและให้ประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลโครงการจัดสรรในราชกิจจานุเบกษา ทั้งนี้ต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำขอนั้น

การขอและการจดทะเบียนนิติบุคคลโครงการจัดสรรที่ดินให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา 41 สัตต นิติบุคคลโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้จดทะเบียนตามมาตรา 41 ฉ ให้มีฐานะเป็นนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

นิติบุคคลโครงการจัดสรรที่ดินมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดบริการสาธารณะและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น เพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต ให้คงสภาพดัง เช่นที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไป และป้องกันมิให้ผู้ใดกระทำการใด ๆ อันจะเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งสาธารณูปภคนั้นลดไปหรือเสื่อมความสะดวกในการใช้ ตลอดจนจนกระทำการใด ๆ เพื่อจัดหารายได้สำหรับ เป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของนิติบุคคลโครงการจัดสรรที่ดิน ทั้งนี้ ตามมติของที่ประชุมใหญ่ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

มาตรา 41 อัฐ ให้ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไปโอนสิทธิในที่ดินและทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค ตลอดจนเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้แก่นิติบุคคลโครงการจัดสรรที่ดินภายในเวลาก่อนครบกำหนดสองปีนับแต่วันที่ผู้จัดสรรที่ดินโอนสิทธิในที่ดินแปลงสุดท้าย หรือจำนวนที่เหลืออยู่ทั้งหมดให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคที่นิติบุคคลโครงการจัดสรรที่ดินได้รับโอนมานั้น จะโอนแก่กันต่อไปอีกมิได้ เว้นแต่เป็นการอุทิศให้เป็นสาธารณประโยชน์หรือโอนให้แก่เทศบาล สุขาภิบาล องค์การบริหารส่วนจังหวัด หรือราชการบริหารส่วนท้องถิ่นตามมาตรา 41 จตุรัสติ (4)

มาตรา 41 นว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกคนมีกรรมสิทธิ์ร่วมในที่ดินและทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค ตลอดจนเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ซึ่งนิติบุคคลโครงการจัดสรรที่ดินได้รับโอนมาตามมาตรา 41 อัฐ วรรคหนึ่ง

กรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามอัตราส่วนระหว่างราคาที่ดินที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเป็นเจ้าของกับราคารวมของที่ดินทั้งหมดที่ดำเนินการจัดสรรนั้น

มาตรา 41 ทศ เมื่อครบกำหนดสองปีนับแต่วันที่ผู้จัดสรรที่ดินโอนสิทธิในที่ดินแปลงสุดท้ายหรือจำนวนที่เหลืออยู่ทั้งหมดให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไป ส่งมอบหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และการจัดบริการสาธารณะให้แก่นิติบุคคลโครงการจัดสรรที่ดินไปแล้วเสร็จภายในหนึ่ง เดือนนับแต่วันที่ได้มีการโอนสิทธิในที่ดิน



ดังกล่าวนี้

เมื่อได้มีการส่งมอบหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลโครงการจัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้สัญญาประกันระหว่างธนาคารหรือสถาบันการเงินกับคณะกรรมการที่ได้จัดทำขึ้นตามความในมาตรา 40 วรรคสอง เป็นอันเลิกกัน

ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไปจะต้องรับผิดชอบที่สาธารณูปโภคนั้นชำระครบพร้อมอย่างหนึ่งอย่างใดอันเป็นเหตุให้เสื่อมความเหมาะสม

มาตรา 41 เอกาทศ ในกรณีที่ทางราชการมีความจำเป็นต้องใช้ถนนในโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อประโยชน์ในการจราจรสำหรับประชาชนทั่วไป และพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยการจราจรทางบกได้อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 135 แห่งพระราชบัญญัติจราจรทางบก พ.ศ. 2522 ประกาศให้ถนนนั้นเป็นทางตามพระราชบัญญัติดังกล่าว นิติบุคคลโครงการจัดสรรที่ดินต้องให้ความร่วมมือแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ในอันที่จะดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมายดังกล่าวตามที่พนักงานเจ้าหน้าที่ร้องขอ และให้ถือว่าค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายตามมาตรา 41 โสฬส (2)

มาตรา 41 ทวาทศ ผู้จัดการนิติบุคคลโครงการจัดสรรที่ดินจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้

ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ

.....

.....

มาตรา 41 สัตตรส เพื่อประโยชน์ในการบังคับชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 41 โสฬส ให้นิติบุคคลโครงการจัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิดังนี้

(1) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา 41 โสฬส (1) ให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 273 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือทรัพย์สินของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

(2) บุริมสิทธิเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา 41 โสฬส (2) และ (3) ให้ถือว่า



เป็นบุริมสิทธิในลำดับเดียวกับบุริมสิทธิตามมาตรา 259 (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และมีอยู่เหนือสิ่งหาทรัพย์สินที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรนำมาไว้ในที่ดินของตน

บุริมสิทธิตาม (1) ถ้าผู้จัดการนิติบุคคลโครงการจัดสรรที่ดินได้ส่งรายการหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ให้ถือว่าอยู่ในลำดับก่อนจำนอง

มาตรา 41 อัญชารส ให้มีการประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทั้งหมด เรียกว่าประชุมใหญ่ ภายในหกเดือน นับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลโครงการจัดสรรที่ดิน ต่อจากนั้นให้มีการประชุมใหญ่ปีละครั้ง เป็นอย่างน้อย

มาตรา 41 เอกุณวีสติ การประชุมใหญ่ต้องมีผู้มาประชุมไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการนั้นทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในการลงคะแนนเสียงให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละคนมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งเสียง

.....

.....

มาตรา 41 บัญจวีสติ เมื่อมีการอุทิสสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์หรือโอนให้แก่เทศบาล สุขาภิบาล องค์การบริหารส่วนจังหวัด หรือราชการบริหารส่วนท้องถิ่น ตามมาตรา 41 จตุวีสติ (4) ให้นิติบุคคลโครงการจัดสรรที่ดินเป็นอันเลิกกัน และให้ที่ประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตั้งผู้ชำระบัญชีภายในสิบวันนับแต่วันที่มีการอุทิสหรือการโอนดังกล่าว


## 6. เพิ่มความต่อไปนี้เป็นมาตรา 58

"มาตรา 58 บรรดาโครงการจัดสรรที่ดินที่ผู้จัดสรรที่ดินได้โอนสิทธิในที่ดินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรครบตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตแล้วก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีการประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เพื่อเลือกตัวแทนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและจัดทำข้อบังคับของนิติบุคคลโครงการจัดสรรที่ดินตามมาตรา 41 ทวิ ให้แล้วเสร็จภายในหกเดือน นับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ แล้วดำเนินการต่อไปตามบทบัญญัติว่าด้วยนิติบุคคลโครงการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัตินี้"



### ประวัติผู้เขียน

นางสาวอัมพร ชื่นชมชาติ สำเร็จการศึกษาระดับปริญญาตรี และพาณิชยศาสตรบัณฑิต จากคณะพาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เมื่อ พ.ศ. 2522 และ พ.ศ. 2533 ตามลำดับ และสำเร็จการศึกษานิติศาสตรบัณฑิต จากคณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เมื่อ พ.ศ. 2528 เคยทำงานทั้งในภาครัฐและภาคเอกชนหลายแห่ง อาทิ เช่น กรมธนารักษ์ และ กรมสรรพากร กระทรวงการคลัง บริษัท เมโทรดีพาร์ตเมนต์สตรี จำกัด ราชกรีฑาสโมสร เป็นต้น ปัจจุบันประกอบธุรกิจส่วนตัว บริษัท แปซิฟิก แอควาเทค จำกัด



ศูนย์วิทยทรัพยากร  
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย