



บทที่ 2

เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

ความรู้ทั่วไปเกี่ยวกับที่ดิน

1. ความสำคัญของที่ดิน

ที่ดินเป็นปัจจัยพื้นฐานการผลิตที่สำคัญทางเศรษฐกิจ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในประเทศที่กำลังพัฒนา หรือด้อยพัฒนาอย่างประเทศไทย เกษตรกรรมเป็นอาชีพที่สำคัญของประชาชน และสามารถทำรายได้ส่วนใหญ่ให้แก่ประเทศอันมีส่วนสำคัญในการพัฒนาประเทศให้เจริญก้าวหน้า และยกระดับมาตรฐานการครองชีพของประเทศให้สูงขึ้น ประกอบกับในปัจจุบันความเจริญก้าวหน้าทางวิชาการ มีส่วนทำให้จำนวนประชากรเพิ่มมากขึ้นและความต้องการก็เพิ่มมากขึ้น ฉะนั้นการใช้ประโยชน์ในที่ดินอย่างมีประสิทธิภาพ และการจัดระบบการถือครองที่ดินได้อย่างถูกต้องเหมาะสมมีส่วนสำคัญในการเพิ่มพูนผลิตผลให้ทันความต้องการของประชากรที่เพิ่มขึ้น ที่ดินจึงมีความสำคัญต่อชีวิตความเป็นอยู่ของประชาชนและประเทศชาติ ซึ่งพอสรุปความสำคัญได้ดังนี้

ก. ในด้านเศรษฐกิจ

ที่ดินเป็นปัจจัยพื้นฐานการผลิตที่สำคัญและเป็นบ่อเกิดปัจจัยสี่อันมี อาหาร เครื่องนุ่งห่ม ยารักษาโรค และที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นสิ่งสำคัญในการดำรงชีพของมนุษย์ สามารถเสริมสร้างให้มีความสุขและทำรายได้ให้แก่ประชาชนให้มีรายได้ให้แก่ประชาชนให้มีรายได้เพียงพอที่จะจับจ่ายใช้สอย ทำให้มาตรฐานการครองชีพสูงขึ้น อันส่งผลถึงรายได้ของประเทศสูงขึ้นตามไปด้วย โดยเฉพาะประเทศที่ประชาชนส่วนใหญ่มีอาชีพเกษตรกรรม รายได้ส่วนใหญ่ของประเทศขึ้นอยู่กับผลิตผลทางเกษตรที่ดินจะมีความสำคัญต่อการผลิตอย่างยิ่ง ที่ดินที่มีความอุดมสมบูรณ์ จะทำให้ผลิตผลสูงเป็นผลให้ประชาชนมีรายได้เพิ่มมากขึ้นเศรษฐกิจของประเทศชาติก็จะมั่นคง นอกจากนี้ โดยเหตุที่ดินเป็นทรัพย์สินที่มั่นคงถาวรจึงเป็นหลักทรัพย์สินที่สำคัญในการใช้เป็นหลักประกันสำหรับการลงทุน

ข. ในด้านสังคม

การที่ผู้ทำประโยชน์ในที่ดิน โดยเฉพาะเกษตรกรได้เป็นเจ้าของที่ดิน หรือเป็นผู้เช่าที่ดินทำกินโดยได้รับความเป็นธรรมในการเสียดำเช่า และมีความมั่นคงในการเช่าจะทำให้เจ้าของที่ดินหรือผู้เช่ามีความกระตือรือร้นและเต็มใจที่จะทำที่ดินมีผลประโยชน์สูงสุดซึ่งจะส่งผลให้ประชาชนมีความเป็นอยู่ดีขึ้น ทำให้ความแตกต่างด้านรายได้ลดน้อยลง ก่อให้เกิดความเป็นธรรมในสังคม สังคมจะมีความสงบ ข้อพิพาทหรือข้อขัดแย้งต่าง ๆ จะลดน้อยลงในด้านตรงข้ามหากประชาชนไม่มีที่ดินทำกินหรือการเช่าที่ดินไม่ได้รับความเป็นธรรม จะส่งผลให้มีการอพยพเข้ามาหางานทำในเมืองก่อให้เกิดปัญหาต่าง ๆ ตามมา เช่น ปัญหาคนว่างงาน ปัญหาที่อยู่

อาศัย ปัญหาการศึกษา ปัญหาอาชญากรรม ตลอดจนผลผลิตต่าง ๆ จะตกต่ำลง ความแตกต่างในสังคมจะเพิ่มมากขึ้น

ค. ในด้านการเมือง

โดยที่ดินเป็นปัจจัยการผลิตที่สำคัญสามารถเสริมสร้างรายได้และความสุขได้ เจ้าของที่ดินจึงมีความหวงแหนในที่ดินของตน ในขณะที่ด้วยกันผู้ที่ไม่มีที่ดินเป็นของตนเองก็ต้องการที่ดินเพื่อใช้เป็นที่ทำมาหากิน ก่อให้เกิดปัญหาการแย่งชิงที่ดิน ปัญหาข้อพิพาทเรื่องกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ตลอดจนปัญหาการบุกรุกที่สาธารณประโยชน์การที่มีปัญหาดังกล่าวนี้จะส่งผลถึงเสถียรภาพการปกครองและทางการเมืองของประเทศ

ดังนั้น เพื่อจัดปัญหาข้อพิพาทการแย่งชิงที่ดิน การบุกรุกที่สาธารณประโยชน์ รัฐจึงมีความจำเป็นที่จะต้องหามาตรการ หรือจัดระบบการถือครองที่ดินให้เหมาะสมและสอดคล้องกับสถานการณ์ของประเทศ ทั้งนี้เพื่อผลในการปกครองและการเมือง เช่น มาตรการในการควบคุมการเช่าที่ดิน มาตรการในการจัดที่ดินให้ประชาชนใช้เป็นที่อยู่อาศัยและที่ทำมาหากิน การจัดที่ดินเพื่อการครองชีพการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตลอดจนการกำหนดสิทธิในที่ดินซึ่งมาตรการดังกล่าวจะก่อให้เกิดความเป็นธรรมในการถือครองที่ดินส่งผลให้มีการกระจายสิทธิการถือครองที่ดินไปสู่ประชาชนซึ่งไม่มีที่ดินทำกิน อันจะลดปัญหาข้อพิพาท หรือข้อขัดแย้งของประชาชนในประเทศ ทำให้รัฐมีเสถียรภาพทางการเมือง

2. ความหมายของที่ดิน

ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 1 ได้บัญญัติความหมายของที่ดินไว้ว่า หมายความว่าพื้นที่ดินทั่วไป และให้หมายความรวมถึง ภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บางลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะ และที่ชายทะเล ด้วยสำหรับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มิได้ให้ความหมายของคำว่าที่ดินไว้ โดยเฉพาะแต่รวมอยู่ในความหมายของอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา 139 ซึ่งหมายถึงที่ดินทรัพย์อันติดอยู่กับที่ดินทรัพย์ที่ประกอบเป็นเดียวกับที่ดิน และสิทธิอันเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในที่ดิน

คำว่าที่ดิน ตามความหมายในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นี้ ท่านศาสตราจารย์ ม.ร.ว.เสนีย์ ปราโมช ได้ให้ความหมายว่าหมายถึงพื้นที่ดินปราศจากสิ่งปลูกสร้าง และท่านศาสตราจารย์บัญญัติ สุชีวะ ให้ความหมายว่า หมายถึงพื้นที่ดินทั่วไป ๆ ส่วนแม่น้ำ ลำคลอง แร่ธาตุ ทราย ซึ่งมีอยู่ตามธรรมชาติ หรือซึ่งมนุษย์นำมารวมไว้กับที่ดิน จนกลายเป็นส่วนของพื้นดินตามธรรมชาติถือว่าเป็นทรัพย์ที่ประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดิน มิใช่ที่ดินตามความหมายแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ดังนั้น ความหมายของที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน จึงมีความหมายกว้างกว่าความหมายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งมีความหมายเฉพาะพื้นผิวดินโดยทั่ว ๆ ไป อย่างไรก็ตาม ที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินนี้ไม่รวมถึงส่วนที่อยู่ใต้พื้นผิวดิน หรือลึกลงไปจากพื้นผิวดินซึ่งถือว่าเป็นแดนกรรมสิทธิ์ที่ดิน ตามมาตรา 1335 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ นอกจากนี้คณะกรรมการกฤษฎีกาได้ให้ความเห็นว่า “ที่ในทะเลสาบฝั่งที่อยู่ใต้น้ำ” ไม่มีสภาพเป็น “ที่ดิน” ตามประมวลกฎหมายที่ดิน อย่างไรก็ตามต่อมาคณะกรรมการกฤษฎีกา (ที่ประชุมใหญ่กรรมการร่างกฎหมาย) ได้พิจารณาทบทวนความเห็นดังกล่าวแล้ว เห็นว่าที่ดินใต้ทะเลที่ประเทศไต้หวันมีอำนาจอธิปไตยเป็นที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน

3. ประเภทของที่ดิน

โดยที่ ที่ดินเป็นอสังหาริมทรัพย์ ตามมาตรา 139 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ด้วยเหตุนี้ที่ดินจึงไม่ตกเป็นทรัพย์สินไม่มีเจ้าของ แม้ที่ดินรกร้างว่างเปล่า ที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้งหรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นตามกฎหมายที่ดิน ก็เป็นสาธารณะสมบัติของแผ่นดิน ตามมาตรา 1304(1) (1) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์โดยเฉพาะที่ดินมาตรา 2 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้บัญญัติไว้ว่าถ้ามิได้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลหนึ่งบุคคลใดก็เป็นของรัฐ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ก็ได้บัญญัติให้ที่ดินเป็นทรัพย์สินไม่มีเจ้าของที่บุคคลอาจได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยเข้าถือเอาตามมาตรา 1318 แห่ง ป.พ.พ.ได้ โดยมาตราดังกล่าวบัญญัติไว้แต่เพียงสังหาริมทรัพย์เท่านั้น เป็นทรัพย์สินไม่มีเจ้าของที่บุคคลอาจได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์โดยเข้าถือเอาได้ ดังนั้น หากพิจารณาถึงความเป็นเจ้าของทรัพย์สินแล้วที่ดินจึงแบ่งได้ 2 ประเภท คือ

- ที่ดินของรัฐ และ
- ที่ดินของเอกชน

ก. ที่ดินของรัฐ

หมายถึง ที่ดินที่มีได้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเอกชนคนใดคนหนึ่ง แต่เดิมก่อนที่จะมีประกาศออกโฉนดที่ดิน ร.ศ. 120 ที่ดินในพระราชอาณาจักรถือว่าเป็นของพระเจ้าแผ่นดินทั้งสิ้นหาใช่ของราษฎรผู้ครอบครองทำประโยชน์แต่อย่างใดไม่หากแต่ท่านได้ราษฎรผู้เป็นเจ้าของแผ่นดินได้อยู่อาศัยเท่านั้น ทั้งนี้ ก็เพื่อมิให้ทั้งที่ดินให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่า และเพื่อประโยชน์ในการเก็บภาษีอากรของแผ่นดินเอง ดังจะเห็นได้จากกฎหมายลักษณะใบเสร็จบทที่ 42 และ 43 ต่อมาภายหลังรัฐจึงยินยอมให้ราษฎรมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ดังเช่นที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ที่ดินของรัฐสามารถแบ่งได้ 2 ประเภทดังนี้

1) ที่ดินอันเป็นสาธารณะสมบัติของแผ่นดิน

หมายถึง ที่ดินอันเป็นทรัพย์สินของแผ่นดิน ซึ่งใช้เพื่อสาธารณประโยชน์หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันของประชาชน ตามบทบัญญัติในมาตรา 1304 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ได้แก่

- ที่ดินรกร้างว่างเปล่า และที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้ง หรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นตามกฎหมายที่ดิน

- ที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันเป็นคันว่า ที่ชายตลิ่ง ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ พุ่งหญ้า เลี้ยงสัตว์ สาธารณะ หนองน้ำสาธารณะ

- ที่ดินซึ่งใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ เช่นที่ดินอันเป็นที่ตั้งสถานที่ราชการต่าง ๆ

2) ที่ดินอันเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินธรรมดา

หมายถึง ที่ดินที่รัฐถือกรรมสิทธิ์ได้เช่นเดียวกับเอกชนซึ่งโดยทั่ว ๆ ไป หมายถึงที่ราชพัสดุ รวมถึงอสังหาริมทรัพย์อันเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินทุกชนิด และยังรวมถึงสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะด้วย สำหรับที่ราชพัสดุนั้นมีอยู่ดังต่อไปนี้ คือ

- ที่ดินอันทรัพย์สินของแผ่นดินธรรมดา เช่น ที่ดินกรมการโยธาธิการให้เอกชนเช่า

- ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินเพื่อใช้ประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ เช่น ที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทางราชการต่าง ๆ ซึ่งในข้อนี้รวมถึงที่ราชการสงวนหวงห้ามไว้ เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะด้วย
- ที่ดินซึ่งได้มาจากการเวนคืนตามกฎหมายเฉพาะ ที่ดินในประเภทนี้ไม่ว่ากระทรวงฯ ทบวงกรมใดจะเป็นผู้ดำเนินการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการเวนคืนก็ตาม กระทรวงการคลังก็เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น แต่ถ้าการเป็นการเวนคืนเพื่อประโยชน์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมที่ดินซึ่งได้มาจากการเวนคืนนี้สำนักงานปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์
- ที่ดินซึ่งกระทรวงทบวงกรมได้มาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เช่น โดยการรับซื้อ ปล่อยให้แลกเปลี่ยน หรือโดยประการอื่น ซึ่งเดิมนั้นกระทรวงทบวงกรมต่างมีสิทธิที่จะเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ได้ในนามตนเองต่อมาภายหลังจากการมีการประกาศใช้พระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2518 แล้ว มีผลให้กระทรวงการคลังเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ราชพัสดุ กระทรวงทบวงกรมต่าง ๆ ไม่สามารถจะเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ได้อย่างเดิมอีกต่อไป อย่างไรก็ตาม มาตรา 36 ทวิแห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2518 แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2532 ได้บัญญัติยกเว้นไว้ว่าที่ดินที่ ส.ป.ก ได้มาเพื่อประโยชน์ในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ไม่ให้ถือว่าเป็นที่ราชพัสดุ และให้ ส.ป.ก. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์

ที่ราชพัสดุนี้ไม่รวมถึงสาธารณสมบัติของแผ่นดินดังต่อไปนี้

- ที่ดินรกร้างเปล่า และที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้ง หรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นตามกฎหมายที่ดิน

- ที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ของพลเมืองใช้ร่วมกัน เป็นต้นว่าที่ชายดลิ่ง ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ

พระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2518 มาตรา 5 “ให้กระทรวงการคลังเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุ บรรดาที่ราชพัสดุที่กระทรวง ทบวง กรม ใดได้มาโดยการเวนคืนหรือการแลกเปลี่ยน หรือโดยประการอื่นให้กระทรวงการคลังเข้าถือกรรมสิทธิ์ในที่ราชพัสดุนั้น ทั้งนี้ยกเว้นที่ดินที่ได้มาโดยการเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม”

- ที่ดินของรัฐวิสาหกิจที่เป็นนิติบุคคลและขององค์การปกครองท้องถิ่น

ที่ราชพัสดุนั้นเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินนี้จะอยู่ในฐานะสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือไม่นั้น สุดแล้วแต่ว่าที่ราชพัสดุนั้น ได้ใช้เพื่อสาธารณประโยชน์หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันหรือไม่

ข. ที่ดินเอกชน

หมายถึง ที่ดินที่บุคคลมีกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองที่ดินที่บุคคลมีกรรมสิทธิ์ ก็คือ ที่ดินที่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินเป็น โฉนดที่ดิน โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า

“ได้ทำประโยชน์แล้ว” ส่วนที่ดินที่บุคคลมีสิทธิครอบครอง ก็คือที่ดินมือเปล่าที่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินเป็นหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 , น.ส. 3 ก) แบบหมายเลข 3 ใบเทียบย่ำตราจอง รวมตลอดถึงที่ดินที่มีหลักฐานการแจ้งการครอบครองที่

สำหรับการได้มา ซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดิน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ นั้น บุคคลอาจได้มาโดยผลแห่งกฎหมาย เช่น การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ตามมาตรา 107 มาตรา 1308 และมาตรา

1382 การได้มาซึ่งสิทธิครอบครองตามมาตรา 1367 การได้มาทางมรดก ตามมาตรา 1599 และมาตรา 1703 และบุคคลอาจได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินโดยทางนิติกรรมตามที่กฎหมายบัญญัติไว้อีก เช่น การซื้อขายแลกเปลี่ยน ให้นอกจากนี้มาตรา 1334 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ยังบัญญัติไว้อีกว่า ที่ดินรกร้างว่างเปล่า และที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืน หรือทอดทิ้งหรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นตามกฎหมายที่ดินอันเป็นสาระณะสมบัติของแผ่นดินตามมาตรา 1304(1) นั้น บุคคลอาจได้มาตามกฎหมายที่ดินได้

นอกจากการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองที่ดินดังกล่าวแล้ว มาตรา 3 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินยังได้บัญญัติรับรองถึงการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ที่ดินของบุคคล ในกรณีได้มาตามบทกฎหมายก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินบังคับ หรือได้มาซึ่งโฉนดที่ดินตามบทแห่งกฎหมายที่ดิน และได้มาตามกฎหมายว่าด้วยการจัดที่ดินเพื่อการครองชีพ หรือกฎหมายอื่นไว้อีกด้วย

การแบ่งประเภทที่ดินโดยถือความเป็นเจ้าของทรัพย์สินเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาที่จะแบ่งได้ 2 ประเภท คือ

- ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
- ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม
- ที่ดินเพื่อพาณิชย์ และ
- ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัย

ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม หมายถึง ที่ดินที่ใช้หรือมีไว้เพื่อประโยชน์ในการทำนา ทำสวน ทำไร่ ทำนาเกลือ เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ

ที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม และหมายความรวมถึงที่ดินที่ใช้ หรือมีไว้เพื่อประโยชน์ในกิจการดังต่อไปนี้ เช่นการทำหัตถกรรม การอุตสาหกรรมท่องเที่ยว การทำเหมืองแร่ เหมืองหิน หรือกิจการอื่นใดที่เกี่ยวกับการขุดค้นแร่ธาตุ หรือทรัพยากรธรรมชาติอย่าง การทำ ผลิต ประกอบ บรรจุ ซ่อม ซ่อมบำรุง ปรับปรุง แปรสภาพ หรือทำลาย ซึ่งวัตถุหรือทรัพย์สินและรวมถึงการต่อเรือการให้กำเนิด แปลง และจ่ายไฟฟ้า หรือ พลังงานอย่างอื่น

ที่ดินเพื่อพาณิชยกรรม หมายถึง ที่ดินที่ใช้หรือมีไว้เพื่อประโยชน์ในกิจการซื้อขาย แลกเปลี่ยน ให้เช่าทรัพย์สิน ให้เช่าซื้อ รับจ้าง ทำของที่มีโรงงานอุตสาหกรรม ให้กู้ยืม รับฝากทรัพย์สิน รับจำนอง รับจำนำ เก็บของในคลังสินค้า รับประกันภัย รับโอนหรือจัดส่งเงินหรือการธนาคารหรือบริการที่เรียกเก็บค่าตอบแทนกิจการที่มีลักษณะผสมระหว่างงานอุตสาหกรรมและงานพาณิชยกรรมซึ่งมีงานพาณิชยกรรมเป็นธุรกิจส่วนใหญ่

ที่ดินเพื่ออยู่อาศัย หมายถึง ที่ดินที่ใช้หรือมีไว้เพื่อประโยชน์ในการปลูกสร้างอาคารบ้านเรือน หรืออาคารสำนักงาน ซึ่งบุคคลอาจเช่าอยู่หรือใช้สอยได้ และหมายความรวมถึงบริเวณที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้สอยตามความจำเป็น เช่น สนามหญ้า สวนหย่อม สระน้ำ สนามกีฬา เป็นต้น

นอกจากที่ดินดังกล่าวแล้วยังมีที่ดินที่ใช้หรือมีไว้เพื่อประโยชน์อย่างอื่นอีก เช่น ที่ดินเพื่อการศาสนา ที่ดินเพื่อการกุศลสาธารณะ และที่ดินเพื่อสุสาน เป็นต้น

4. ประเภทของหนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน

ในปัจจุบันการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน มี 5 ประเภท คือ

ก. ใบจอง หมายถึงหนังสือแสดงการยอมให้เข้าครอบครองที่ดินชั่วคราว (ใบจองมี 2 แบบ ได้แก่ น.ส.2 และ น.ส. 2 ก) พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้มีอำนาจหน้าที่ออกใบจอง คือ นายอำเภอท้องที่ หรือปลัดอำเภอผู้ เป็นหัวหน้างานประจำกิ่งอำเภอท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ (ถ้าเป็นท้องที่ซึ่งรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย ประกาศยกเลิกอำนาจหน้าที่นายอำเภอ ตามมาตรา 19 แห่ง พ.ร.บ. แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน ฉบับที่ 4 พ.ศ. 2518 พนักงานเจ้าหน้าที่คือ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด) โดยออกให้แก่บุคคลที่ได้รับการจัดให้เข้าครอบ ครองที่ดินของรัฐ ซึ่งมีได้มีบุคคลใดมีสิทธิการครอบครองเพื่อให้อาศัยและทำมาหาเลี้ยงชีพ การจัดที่ ดินให้ประชาชนใช้เป็นที่อยู่อาศัยและทำมาหาเลี้ยงชีพในกรณีเป็นอำนาจของอธิบดีกรมที่ดินตามมาตรา 27 แห่ง ประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งต้องเป็นไปตามระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนด และเงื่อนไขที่คณะกรรมการจัดที่ดิน แห่งชาติกำหนดไว้ด้วย นอกจากการออกใบจองในกรณีดังกล่าวแล้วยังมีใบจองให้แก่บุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ จ้างจองที่ดินอีกด้วย ทั้งนี้ เป็นไปตามมาตรา 33 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินกล่าวคือ ในกรณีที่สภาพที่ดินเป็น แปลงเล็กแปลงน้อย ราษฎรจะขออนุญาตจ้างจองที่ดินก็ได้ ทั้งนี้ต้องปฏิบัติตามระเบียบ ข้อบังคับ ข้อกำหนดและ เงื่อนไขที่คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติกำหนดไว้เช่นเดียวกับการจัดที่ดินตามมาตรา 27 แห่งประมวลกฎหมาย ที่ดินดังกล่าว

บุคคลที่ได้รับการจัดที่ดินให้เป็นที่อยู่อาศัย หรือทำมาหาเลี้ยงชีพ และบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้จ้างจอง ที่ดินทั้ง 2 กรณี จะต้องเริ่มทำประโยชน์ในที่ดินนั้นภายใน 6 เดือน นับตั้งแต่วันที่ได้รับใบจอง และจะต้องทำ ประโยชน์ให้แล้วภายในสามปี การทำประโยชน์ให้แล้วเสร็จหมายถึงการทำประโยชน์ประมาณ 3 ใน 4 ส่วน ของที่ดิน เมื่อบุคคลดังกล่าวได้ทำประโยชน์ในที่ดินนั้นแล้วสามารถนำใบจองมาขอออกหนังสือรับรองการทำ ประโยชน์ (น.ส. 3 , น.ส. 3 ก หรือ น.ส. 3ข) หรือโฉนดที่ดินต่อไปนี้ แต่ภายในห้าปีหรือสิบปีนับแต่วันได้ รับโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการประโยชน์อันออกสืบเนื่องมาจากใบจองนี้ ห้ามมิให้ผู้ใดมาซึ่งมีสิทธิใน ที่ดินดังกล่าว โอนที่ดินนั้นให้แก่ผู้อื่น เว้นแต่เป็นการตกทอดทางมรดก หรือโอนให้แก่ทบวงการเมือง หรือ องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาลรัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งโดยพระราชบัญญัติ หรือ โอนให้แก่สหกรณ์เพื่อชำระหนี้ โดยได้รับอนุมัติจากนายทะเบียนสหกรณ์แล้ว นอกจากนี้ภายในกำหนดระยะเวลา ดังกล่าว ที่ดินนี้ไม่อยู่ในข่ายแห่งการบังคับคดี

ทั้งนี้ เป็นไปตามมาตรา 31 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (แก้ไขเพิ่มเติมโดย พ.ร.บ. แก้ไขเพิ่มเติม ประมวลกฎหมายที่ดิน ฉบับที่ 4 พ.ศ. 2528)

อนึ่งการห้ามโอนที่ดินที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินซึ่งออกสืบเนื่องจากใบจองนั้นเดิมองค์การของ รัฐบาลหรือรัฐวิสาหกิจ เช่น การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยไม่อาจรับโอนที่ดินที่อยู่ในลักษณะดังกล่าวได้ ทั้งนี้ เนื่องจากมิได้เป็นทบวงการเมืองตามประมวลกฎหมายที่ดิน จึงได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมข้อยกเว้นในการห้าม โอน โดยให้องค์การของรัฐบาลตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งองค์การของรัฐบาล และรัฐวิสาหกิจที่จัดตั้งขึ้นโดยพระ ราชบัญญัติรับโอนที่ดินที่ห้ามโอนได้ด้วย อย่างไรก็ตามที่ดินที่ราษฎรได้รับอนุญาตให้จ้างจองโดยทางราชการ ให้ออกใบจอง (น.ส. 2) ให้แล้วครบไค้ที่ผู้จ้างจองยังมีได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ ดินนั้นยังถือว่าเป็นที่ดินของรัฐ ดังนั้น หากมีการโอนที่ดินตามใบจองผู้รับโอนจึงใช้อย่างกับรัฐไม่ได้ และหาก เข้ายึดถือครอบครองโดยไม่ได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ย่อมมีความผิดตามมาตรา 9 มาตรา 108 ทวิ

วรรค 1 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 96 ลงวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2515

ข. หนังสือรับรองการทำประโยชน์ หมายถึงหนังสือคำรับรองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้ว หนังสือรับรองการทำประโยชน์นี้มีใช้หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ อย่างเช่นโฉนดที่ดินแต่อย่างใด ผู้ถือครองที่ดินมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์มีเพียงสิทธิการครอบครอง หรือ เป็นผู้ถือครองที่ดินมือเปล่าเท่านั้น สำหรับแบบหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในปัจจุบัน มี 2 แบบ คือ น.ส.3 น.ส.3 ก และ น.ส.3 ข มีการออกให้เมื่อเป็นการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยวิธีกำหนดตำแหน่งที่ดินในระวางรูปถ่ายทางอากาศ นอกจากแบบดังกล่าวแล้วหนังสือรับรองการทำประโยชน์ อาจทำตามแบบหมายเลข 3 ท้ายกฎกระทรวงเกษตรธิการออกตามความในพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ 6) พ.ศ. 2479 ตามข้อ 3 แห่งกฎกระทรวงฉบับที่ 5 (พ.ศ.2497) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ได้อีกด้วย กล่าวคือผู้ที่ได้รับอนุญาตให้จับจองที่ดินและมาขอคำรับรองการทำประโยชน์ ตามมาตรา 7 แห่งพระราชบัญญัติ ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน หรือผู้ที่ได้ดำเนินการขอจับจองที่ดินไว้แต่ยังไม่ได้รับอนุญาตตามมาตรา 14 แห่งพระราชบัญญัติ ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน หากได้มีการครอบครองและทำประโยชน์ตามสมควรแก่สภาพของที่ดินในท้องถิ่น ตลอดจนสภาพของกิจการที่ได้ทำประโยชน์ พนักงานเจ้าหน้าที่ก็สามารถออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามแบบหมายเลข 3 ให้ได้สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจหน้าที่ในการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ คือ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด สาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย ทั้งนี้เป็นไปตามมาตรา 57 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (แก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน ฉบับที่ 4 พ.ศ.2528) ซึ่งแต่เดิมอำนาจหน้าที่ในการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เป็นอำนาจหน้าที่ของนายอำเภอ หรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ การแก้ไขอำนาจหน้าที่ดังกล่าวก็เพื่อให้การดำเนินงานเกี่ยวกับที่ดินมีความคล่องตัวยิ่งขึ้น เป็นการลดขั้นตอนการปฏิบัติให้น้อยลง และสะดวกแก่ประชาชนมากขึ้น

ค. ใบไต่สวน หมายถึงหนังสือแสดงการสอบสวนเพื่อการออกโฉนดที่ดินและให้หมายความรวมถึงใบนำด้วย ใบไต่สวนเป็นหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินที่แสดงว่าที่ดินแปลงนั้น พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ทำการรังวัดสอบสวนเพื่อจะออกโฉนดที่ดินให้แก่เจ้าของ หรือผู้ครอบครองที่ดินแล้วในการสอบสวนเพื่อออกโฉนดที่ดินนี้ พนักงานเจ้าหน้าที่จะสอบสวนให้ปรากฏสาระสำคัญดังนี้ เช่น อาณาเขตติดต่อ หรือที่ดินข้างเคียง หนังสือสำคัญสำหรับที่ดินที่มีอยู่เดิม การครอบครองการทำประโยชน์การได้มาซึ่งที่ดิน การนำทำการรังวัดมีผู้ใดคัดค้านหรือไม่ ที่ดินนั้นมีการติดพันอย่างใดหรือไม่ เป็นต้น นอกจากนี้พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนเจ้าพนักงานผู้ปกครองท้องที่ไว้เป็นหลักฐานด้วยเช่นเดียวกับใบไต่สวนนี้ไม่ถือว่าเป็นหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ เป็นเพียงหนังสือสำคัญที่ทำขึ้นเพื่อการออกโฉนดที่ดินต่อไป (แบบใบไต่สวน คือ น.ส. 5)

คำพิพากษาฎีกาที่ 1331/2508 ทรายโคที่ผู้ถือที่ดินยังไม่ได้มาซึ่งโฉนด หรือ ยังไม่ได้รับโฉนดไปจากพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้ยึดถือไว้ก็จะถือว่าตนได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินอันแท้จริง ถูกต้องตามกฎหมายแล้วไม่ได้

การที่บุคคลจะได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 นั้นจะมีได้แต่เฉพาะในที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้อื่นแล้ว ซึ่งหมายความว่าที่ดินนั้นได้ออกโฉนดแผนที่แล้วด้วยถ้าหากเป็นที่ดินที่ยังไม่มีการกรรมสิทธิ์ของใครเลย เช่น ที่ดินรกร้างว่างเปล่า หรือที่ดินซึ่งมีผู้ทอดทิ้ง หรือ เวนกิน หรือ กลับมา

เป็นของแผ่นดินโดยประการอื่น ผู้ครอบครองที่ดินชนิดนี้หามีโอกาสได้กรรมสิทธิ์อย่างใดไม่ จำนำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1382 มาใช้ไม่ได้

ที่ดินซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ทำการสอบสวนและรังวัดหมายเขตไว้แล้ว แต่ยังไม่ได้ออกโฉนดที่ดิน เช่นนี้ การขอกจดทะเบียนกรรมสิทธิ์และนิติกรรมจะต้องไปขอกจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามความมาตรา 71 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน (แก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 4 พ.ศ.2528) ทั้งนี้ เป็นไปตามมาตรา 76 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

สำหรับโบราณนั้นเป็นเอกสารหลักฐานที่มีแต่เดิม ก่อนมีการประกาศออกโฉนดที่ดิน ร.ศ.120 ในสมัยนั้น แต่ละปีจะมีการรังวัดนา โดยนายแขวงเป็นพนักงานสำรวจรังวัดเพื่อให้ทราบว่ามีเจ้าของนา มีอาณาเขต กว้างยาวเท่าใด ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ในการเรียกเก็บเงินอากรค่าที่ดิน (ข้อบังคับการเก็บเงินอากรค่าที่ดินมณฑล ตะวันตกเฉียงเหนือ ร.ศ. 119) โดยพนักงานเจ้าหน้าที่จะออกใบนำให้ราษฎรไว้เป็นหลักฐาน แต่ใบนำดังกล่าว ไม่อยู่ในความหมายของใบนำตามประมวลกฎหมาย ซึ่งหมายถึงหนังสือแสดงการสอบสวนเพื่อออกโฉนดที่ดิน โดยมีที่มาสืบเนื่องจากการเดินสำรวจหมายเลขเขตที่ดินเพื่อออกโฉนดในซี ร.ศ.120 ได้ผลดีสมพระบรมราชประสงค์ของพระบาทสมเด็จพระเจ้าอยู่หัว ซึ่งเริ่มเดินสำรวจหมายเขตที่ดินเพื่อออกโฉนดในตำบลบ้านปลับ ตำบลบ้านเป็ง ตำบลบ้านเกาะติด อำเภอบางปะอิน จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ได้โฉนดจำนวน 4,023 โฉนด เป็นเนื้อที่ประมาณ 68,062 ไร่ และทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ พระราชทานพระบรมราชานุญาตให้เป็นเสนาบดีกระทรวงเกษตรธิการประกาศจัดตั้งหอทะเบียนที่ดิน เมืองกรุงเก่าขึ้นที่หอสภาการราชประยูร พระราชวังบางปะอิน

ต่อมาพระยาประชาชีพวิบาล ไปดำรงตำแหน่งปลัดทูลฉลองกระทรวงเกษตรธิการได้มีการปรับปรุงเกี่ยวกับใบไต่สวน โดยยกเลิกใบไต่สวนตอนที่ 2 ฉบับที่แจกให้เจ้าของที่ดินยึดถือเปลี่ยนเป็น "ใบนำ" ซึ่งแสดงว่าเจ้าของได้นำพนักงานเกษตรสำรวจรังวัดและพิสูจน์แล้ว ให้ยึดถือไว้เพื่อเป็นหลักฐานมาขอรับโฉนด ดังนั้น เมื่อมีการประกาศใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน 2497 จึงยังคงรับรองให้ใบนำมีฐานะเช่นเดียวกับใบไต่สวน เพราะเป็นหลักฐานแสดงว่าที่ดินนั้นได้มีการนำรังวัดเพื่อออกโฉนดที่ดินไว้แล้วเช่นใบไต่สวน

ง.โฉนดที่ดิน หมายถึงหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน และหมายความรวมถึง โฉนดแผนที่โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" โฉนดแผนที่เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน ที่ออกตามพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ร.ศ.127 โฉนดตราจองเป็นหนังสือสำคัญ แสดงกรรมสิทธิ์ที่ออกตามพระราชบัญญัติออกตราจองที่ดินชั่วคราว ร.ศ.121 ซึ่งต่อมาได้เปลี่ยนชื่อเป็นพระราชบัญญัติออกโฉนดตราจอง เมื่อ ร.ศ.124 ส่วนตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" เป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ออกตามพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ 6) พ.ศ.2497 และพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ 7) พ.ศ. 2486แต่เดิม กฎกระทรวงฉบับที่ 5 (พ.ศ.2497) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ข้อ 7 กำหนดแบบโฉนดที่ดินไว้ 3 แบบ คือ น.ส.4 ก. น.ส.4 ข. น.ส.4 ค. แบบโฉนดที่ดินดังกล่าวได้ถูกยกเลิกโดยกฎกระทรวงฉบับที่ 15 (พ.ศ.2510) และกำหนดแบบโฉนดที่ดินเป็นแบบ น.ส.4 ต่อมากฎกระทรวงฉบับที่ 17 (พ.ศ.2514) ได้กำหนดให้มีแบบโฉนดที่ดินขึ้นอีกแบบคือ น.ส.4 ง.สำหรับในปัจจุบันพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2528 ได้แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา 57 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินโดย

บัญญัติให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสงขลา หรือเจ้าพนักงานที่ดินซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายให้เป็นผู้ลงลายมือชื่อ และประทับตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดินในโฉนดที่ดินแต่เพียงผู้เดียว จึงต้องมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงแบบโฉนดที่ดินเสียใหม่ ให้เป็นไปตามบทบัญญัติมาตรา 57 ดังกล่าว โดยโฉนดที่ดินให้เป็นไปตามแบบ น.ส.4จ. ตามกฎกระทรวงฉบับที่ 34 (พ.ศ.2528)

อนึ่งผู้มีอำนาจออกโฉนดที่ดิน คือ เจ้าพนักงานที่ดิน และผู้ว่าราชการจังหวัดหรือผู้ซึ่งเป็นรัฐมนตรีมอบหมายให้ลงลายมือชื่อแทนผู้ว่าราชการจังหวัด โดยจะต้องลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่งร่วมกันทั้ง 2 คน แต่เพื่อลดให้ลดขั้นตอนการปฏิบัติงานให้เสร็จสิ้นในระดับสำนักงานที่ดินจังหวัด อันจะทำให้การออกโฉนดที่ดินเป็นไปโดยรวดเร็ว และสะดวกต่อประชาชนมากขึ้น จึงได้มีการแก้ไขให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาหรือเจ้าพนักงานที่ดินซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายให้เป็นผู้ลงลายมือชื่อ และประทับตราประจำตำแหน่งในการออกโฉนดที่ดินแต่เพียงผู้เดียว

จ. หนังสือสำคัญสำหรับที่หลวง หมายถึงหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินที่ออกให้แก่ทบวงการเมืองที่มีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่ดินตามมาตรา 1304 (2) (3) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ คือที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของทางราชการโดยเฉพาะ เพื่อเป็นหลักฐานแสดงเขตของที่ดินนั้นและป้องกันการบุกรุกของราษฎร

หนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงมิใช่หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ หรือหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินแต่อย่างใดเป็นเพียงหนังสือแสดงให้ทราบถึงสาระสำคัญดังนี้ คือ ประเภทของที่ดิน เขต ที่ตั้ง เนื้อที่ ผู้มีหน้าที่ดูแลรักษา อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่ออกหนังสือสำคัญที่หลวงตามความประสงค์ของทบวงการเมืองผู้มีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ตามมาตรา 8 ตรี แห่งประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 334 ลงวันที่ 13 ธันวาคม พ.ศ.2515 สำหรับแบบ หลักเกณฑ์ และวิธีการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่หลวงนี้เป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 26 (พ.ศ.2516) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497

นอกจากหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินดังกล่าวแล้ว ยังมีเอกสารที่เกี่ยวกับที่ดินอีกประเภทหนึ่ง คือ แบบแจ้งการครอบครองที่ดิน คือ ส.ค.1 นี้มีที่มาสืบเนื่องจากมาตรา 5 แห่งพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ซึ่งบัญญัติให้ผู้ที่ได้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ (ก่อนวันที่ 1 ธันวาคม 2497) โดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน กล่าวคือ ไม่มีโฉนดที่ดิน โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง หรือตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" หรือผู้ที่ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินมือเป่านั้นเองมีหน้าที่ต้องแจ้งการครอบครองที่ดินต่อนายอำเภอท้องที่ภายใน 180 วัน นับตั้งแต่วันที่พระราชบัญญัติให้ใช้กฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ใช้บังคับ การแจ้งนี้ผู้ครอบครองและทำประโยชน์จะเป็นผู้แจ้งด้วยตนเอง หรือมอบให้ผู้อื่นมาแจ้งแทนก็ได้ โดยใช้ใบแจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) เป็นแบบแจ้ง แบบแจ้งนี้เป็นแบบพิมพ์ของทางราชการ 2 ตอน แต่ละตอนมีข้อความเช่นเดียวกัน เมื่อผู้ครอบครองได้กรอกข้อความตามแบบพิมพ์ดังกล่าวทั้ง 2 ตอนแล้วเจ้าหน้าที่ก็จะลงทะเบียนการครอบครองที่ดิน เสร็จแล้วจะฉีกออกตอนหนึ่งมอบคืนให้แก่ผู้มาแจ้ง ส่วนอีกตอนหนึ่งทางราชการก็จะเก็บไว้การที่กำหนดให้มีการแจ้งการครอบครองนี้ก็เพื่อสำรวจการครอบครองที่ดินที่ยังไม่มีโฉนดที่ดิน เพราะขณะนั้น ปรากฏว่ามีผู้ครอบครองดินทั่ว ๆ ไปไว้เป็นอันมาก ทั้งโดยถูกต้องและไม่ถูกต้องตามกฎหมาย ทางราชการก็ไม่มีหลักฐานที่จะตรวจสอบได้ว่า ใครครอบครอง

ถูกต้องหรือไม่ถูกต้องทำให้ที่ดินของรัฐและป่าไม้ถูกบุกรุกอยู่เรื่อยไป หากปล่อยให้สถานการณ์เป็นอยู่เช่นนั้น
 ดินของรัฐและป่าจะถูกบุกรุกทำลายไปไม่สิ้นสุด โดยไม่มีหลักฐานที่จะพิสูจน์ได้ อาจส่งผลกระทบต่อด้าน
 เศรษฐกิจและสังคมของประเทศ ดังนั้น เพื่อที่จะทราบว่าผู้ใดมีสิทธิครอบครองที่ดินนั้นหรือไม่ จึงกำหนดให้
 บุคคลดังกล่าวมีหน้าที่มาแจ้งการครอบครองที่ดิน แต่อย่างไรก็ตาม มาตรา 5 วรรค 2 บัญญัติว่า การแจ้งการ
 ครอบครองที่ดินดังกล่าวนี้ไม่ก่อให้เกิดสิทธิขึ้นใหม่แก่ผู้แจ้งแต่ประการใด ซึ่งหมายความว่าสิทธิของผู้แจ้งก่อนนี้
 มีอยู่อย่างใดหรือไม่อยู่อย่างใดก็เป็นไปตามนั้น

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1518/2503 การแจ้งการครอบครองที่ดินตามแบบ ส.ค.1 นั้น ไม่ก่อให้เกิดสิทธิแก่ผู้
 แจ้งประการใด เว้นแต่ผู้แจ้งจะได้สิทธิการครอบครองอยู่แล้วโดยชอบด้วยกฎหมาย

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 914/2523 โจทก์เข้าไปครอบครองที่ดินพิพาทโดยมิได้อนุญาตตามกฎหมายแม้ได้
 แจ้งการครอบครองที่ดินไว้แล้ว ก็ไม่ก่อให้เกิดสิทธิขึ้นใหม่แก่ผู้แจ้งแต่ประการใด จึงต้องถือว่าที่ดินพิพาทยังคง
 เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินอยู่เช่นเดิม โจทก์จึงไม่มีสิทธิที่จะเรียกร้องเอาเงินค่าชดเชยที่ดินพิพาทจากจำเลย
 ซึ่งได้ครอบครองที่ดินพิพาทตามอำนาจและหน้าที่ที่กำหนดไว้ในพระราชกฤษฎีกาจัดตั้งนิคมสร้างตนเองฯ อัน
 ถือว่าเป็นการกระทำของรัฐ

หากมีการนำเอาที่ป่าหรือที่สงวนหวงห้ามมาแจ้งการครอบครองแล้ว ผู้แจ้งก็ไม่ได้สิทธิแต่อย่างใด แบบ
 แจ้งการครอบครองที่ดิน (ส.ค.1) นี้จึงไม่ถือว่าเป็นหนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน เพราะเป็นเพียงใบแจ้งการครอบ
 ครองอันเป็นเอกสารที่ผู้ครอบครองเขียนขึ้นแล้วนำมาแจ้งต่อนายอำเภอท้องที่อันเป็นหน้าที่ของตนตามกฎหมาย
 เท่านั้น ประกอบกับการแจ้งการครอบครองดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดสิทธิขึ้นใหม่แก่ผู้แจ้งแต่ประการใดดังกล่าวแล้ว

อนึ่ง มาตรา 5 วรรค 2 เดิมบัญญัติว่า ถ้าผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินซึ่งมีหน้าที่แจ้งการ
 ครอบครองที่ดินไม่แจ้งภายในระยะเวลา 180 วัน ตามที่วรรคแรกระบุไว้ถือว่าบุคคลนั้นเจตนาสละสิทธิครอบ
 ครองที่ดิน รัฐมีอำนาจนำที่ดินนั้นไปจัดตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ เว้นแต่ผู้ว่าราชการจังหวัด
 จะได้มีคำสั่งผ่อนผันการแจ้งการครอบครองให้เป็นการเฉพาะราย ซึ่งการผ่อนผันนี้เป็นเรื่องอยู่ในดุลยพินิจของผู้
 ว่าราชการจังหวัด ในชั้นแรกมีการผ่อนผันกันอยู่เสมอเพราะเห็นว่ากฎหมายออกไปเวลากระทันหัน ประชาชนไม่
 ทราบเรื่องทั้งหมดเมื่อเวลาล่วงเลยมาพอสมควรการผ่อนผันก็มีการพิจารณากันเข้มงวดขึ้น เพราะเหตุว่าได้ผ่อน
 ผันมาเป็นระยะเวลาพอสมควรแล้ว และในที่สุดประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 96 ลงวันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2515 จึง
 ได้ยกเลิกความในมาตรา 5 วรรค 2 ดังกล่าวตั้งแต่บัดนั้นผู้ครอบครองและทำประโยชน์ในที่ดินโดยไม่มีหนังสือ
 สำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ หรือ ผู้ครอบครองที่ดินมือเปล่าจึงไม่สามารถแจ้งการครอบครอง (ส.ค.1) ได้อีก อย่่างไร
 ก็ตาม กฎหมายก็ยังให้สิทธิแก่บุคคลดังกล่าวในการขอออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้
 โดยปฏิบัติตามมาตรา 27 ทวิ และสำหรับผู้ที่ได้ยื่นคำร้องขอผ่อนผันแจ้งการครอบครองไว้ต่อผู้ว่าราชการจังหวัด
 แล้ว มาตรา 27 ทวิ ซึ่งบัญญัติขึ้นใหม่โดยประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 96ก็บัญญัติให้ผู้ว่าราชการจังหวัด
 พิจารณาสั่งการให้เสร็จสิ้นโดยไม่ชักช้า ทั้งนี้ก็เพื่อเป็นการช่วยเหลือผู้ที่มีใจแจ้งการครอบครองที่ดินภายใน
 กำหนดระยะเวลาดังกล่าวให้ได้สิทธิในที่ดินนั้น

โฉนดแผนที่ ออกตามประกาศออกโฉนดที่ดิน ร.ศ.120 และตามพระราชบัญญัติออกโฉนดที่
 ดิน ร.ศ.127

โฉนดตราจอง ออกตามพระราชบัญญัติออกโฉนดตราจอง ร.ศ. 124 (พระราชบัญญัตินี้เปลี่ยนชื่อมาจากพระราชบัญญัติออกตราจองชั่วคราว ร.ศ. 121) มีชื่ออยู่ในท้องที่ 5 จังหวัด คือ พิชณุโลก พิษณุโลก อุตรดิตถ์ สุโขทัย และบางส่วนของนครสวรรค์ ลักษณะของโฉนดตราจองนั้นเป็นแผนที่รูปลอย มีระวางเป็นแท่ง ๆ ไม่ติดต่อกัน ไม่มีการโยงยึดจากหมวดหลักฐานแผนที่เหมือนอย่างโฉนดที่ดิน หลักฐานทางแผนที่จึงไม่แน่นอนเหมือนกับรูปแผนที่หลังโฉนดที่ดินบางครั้งเป็นเหตุให้ออกทับกันได้

ตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" ออกตามพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน (ฉบับที่ 6) พ.ศ. 2479 คือเมื่อได้รับใบเหยียบย่ำหรือตราจอง ได้ทำประโยชน์ในที่ดินครบถ้วนแล้ว ก็มีสิทธิที่จะขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" เมื่อได้และตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" นี้ถือว่าเป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์เช่นกัน ลักษณะของตราจองประเภทนี้ก็เป็นแผนที่รูปลอย เช่นเดียวกับโฉนดตราจอง โดยใช้ออกในท้องที่จังหวัดต่าง ๆ ซึ่งยังไม่มีแผนที่ระวางไปถึง วิธีการออกทำนองเดียวกับการออกโฉนดที่ดินเว้นแต่ว่าแผนที่หลังตราจองเป็นแผนที่รูปลอย เพราะไม่ได้มีการโยงยึดหมวดหลักฐานแผนที่ในระวางเช่นโฉนดที่ดิน และปัจจุบันกรมที่ดินได้สั่งเลิกออกโดยเด็ดขาดแล้ว หนังสือสำคัญดังกล่าวนี้ ต่อไปจะเปลี่ยนเป็นโฉนดที่ดินหมดและไม่มีการออกใหม่อีก

โฉนดที่ดิน หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินและให้หมายความรวมถึงโฉนดแผนที่โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" โฉนดที่ดินนี้ออกตามประมวลกฎหมายที่ดิน แบบโฉนดที่ดินดังกล่าวขณะนี้ มีทั้งหมด 6 แบบ คือ

1. โฉนดที่ดิน (แบบ น.ส.. 4 ก.) ออกตามกฎกระทรวงฉบับที่ 5 พ.ศ. 2497
ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497
2. โฉนดที่ดิน (แบบ น.ส.. 4 ข.) ออกตามกฎกระทรวงฉบับที่ 5 พ.ศ. 2497
3. โฉนดที่ดิน (แบบ น.ส.. 4 ค.) ออกตามกฎกระทรวงฉบับที่ 5 พ.ศ. 2497
4. โฉนดที่ดิน (แบบ น.ส. 4) ออกตามกฎกระทรวงฉบับที่ 15 พ.ศ. 2510
ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497
5. โฉนดที่ดิน (แบบ น.ส. 4 ง.) ออกตามกฎกระทรวงฉบับที่ 17 พ.ศ. 2514
ออกตามความในพระราชบัญญัติให้กฎหมายประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497
6. โฉนดที่ดิน (แบบ น.ส. 4 จ.) ออกตามกฎกระทรวงฉบับที่ 24 พ.ศ. 2529
ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497

หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส.3) ออกตามกฎกระทรวงฉบับที่ 5 ส่วน น.ส.3 ก.

ออกตามกฎกระทรวงฉบับที่ 18 พ.ศ. 2515 แบบ น.ส.3 ก. ให้ใช้เมื่อมีการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์โดยวิธีกำหนดตำแหน่งที่ดินในระวางรูปถ่ายทางอากาศ

หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

1. ใบจอง น.ส.2 . น.ส.2 ก.
2. หนังสือรับรองการทำประโยชน์ น.ส.3 หรือ น.ส.3 ก. หรือน.ส.3 ข.
3. ใบไต่สวน น.ส.5

4. โฉนดที่ดิน

น.ส.4 จ.

การจัดสรรที่ดินตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515)

ข้อ 1. การกระทำในลักษณะใดที่ถือว่าเป็นการจัดสรรที่ดิน

การกระทำในลักษณะเช่นใดจึงจะเข้าข่ายและถือว่าเป็นการจัดสรรที่ดินซึ่งจะต้องขออนุญาตจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ต่อความหมายที่ว่ามีประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515) ข้อ 1. ได้ให้คำนิยามไว้ดังนี้ “ข้อ 1 การจัดสรรที่ดิน หมายความว่า การจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปไม่ว่าด้วยวิธีใด โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเป็นค่าตอบแทน และมีการให้คำมั่นหรือการแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัยที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม”

จากคำนิยามดังกล่าว จึงพอสรุปลักษณะและหลักเกณฑ์อันเป็นองค์ประกอบความหมายของการจัดสรรที่ดินได้ ดังนี้

1) ได้มีการจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อย มีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการจำหน่ายด้วยวิธีใด ๆ โดยจะทำการรังวัดแบ่งแยกแล้วหรือไม่ก็ตาม

2) การจัดจำหน่ายนั้นผู้จัดสรรได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเป็นค่าตอบแทน และ

3) ผู้จัดสรรได้มีการให้คำมั่นหรือการแสดงออกโดยปริยายว่า จะจัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงให้ที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม กล่าวคือ

(1) ผู้จัดสรรได้มีการให้คำมั่นว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ เช่น มีการโฆษณา หรือทำสัญญาว่าจะจัดให้มีถนน ไฟฟ้า หรือน้ำประปา เป็นต้น หรือ

(2) ผู้จัดสรรได้มีการแสดงออกโดยปริยายว่า จะจัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ เช่น ได้มีการวางผัง แบ่งแปลง อันมีลักษณะเป็นทางหรือถนน หรือได้มีการปักเสาไฟฟ้า หรือได้มีการขุดหลุมเพื่อวางท่อประปา หรือท่อระบายน้ำ เป็นต้น หรือ

(3) ผู้จัดสรรได้มีการให้คำมั่นว่า จะปรับปรุงให้ที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม เช่น มีคำมั่นว่าจะจัดให้มีสนามเด็กเล่น สวนสาธารณะ สระว่ายน้ำ สนามกีฬา โรงเรียนอนุบาล หรือจะจัดให้มีหน่วยรักษาความปลอดภัย หรือจะจัดให้มีตลาดสดหรือศูนย์การค้า เป็นต้น หรือ

(4) ผู้จัดสรรที่ดินได้มีการแสดงออกโดยปริยายว่า จะปรับปรุงที่ดินนั้นให้เป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม เช่น ได้มีการวางผังแบ่งแปลงที่ดิน หรือขอรังวัดแบ่งแยกที่ดินมีขนาดที่จะใช้เป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม ดังนี้ เป็นต้น

การกระทำใดที่อยู่ในลักษณะอันประกอบด้วยหลักเกณฑ์ดังกล่าว ถือได้ว่าเป็นการจัดสรรที่ดิน ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ.2515)

ข้อ 2. วัตถุประสงค์ของประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515)

สำหรับเหตุผลและวัตถุประสงค์ของประกาศของคณะปฏิวัติเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินดังกล่าว ก็เพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชนให้เป็นไปด้วยความเรียบร้อยเพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และเพื่อผลในทางเศรษฐกิจ สังคม และการผังเมือง หรืออีกนัยหนึ่ง คือ เพื่อป้องกันการโกงที่ดิน และโกงสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรได้ให้คำมั่นไว้กับผู้ซื้อ เหตุผลที่กำหนดให้ควบคุมการจัดสรรที่ดิน จำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ก็เพื่อสนองนโยบายในข้อที่ว่า เดิมการจัดสรรในลักษณะดังกล่าวไม่มีความผิดอาญา แต่เป็นเรื่องระหว่างเอกชนกับเอกชนในทางแพ่ง การกำหนดให้เป็นความผิดทางอาญา จึงควรเป็นไปในพฤติการณ์ที่ว่า มีประชาชนจำนวนมากได้รับความเดือดร้อน หากไม่กำหนดจำนวนไว้จะกลายเป็นว่าการจัดสรรที่ดินเพียงแปลงสองแปลง ก็จะต้องขออนุญาตด้วย จะเป็นเรื่องยุ่งเหยิงไป ทั้งจะเป็นการไม่สมควรที่จะหมุนความรับผิดชอบให้เป็นทางอาญา

ส่วนเหตุผลของการควบคุมการจัดสรรเฉพาะรายที่มีการให้คำมั่นในอนาคตว่า จะปรับปรุงที่ดิน หรือจัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ ก็เพื่อสนองนโยบายในอันที่จะป้องกันการโกงประชาชนสำหรับการจัดสรรที่ดินรายใดที่ได้กระทำสำเร็จครบถ้วนตามแผนผังและโครงการแล้ว การโกงย่อมเกิดขึ้นไม่ได้ เป็นเรื่องของประชาชนผู้ซื้อจะตัดสินใจได้เอง โดยไม่มีการเสี่ยงอย่างใดในอนาคต

ข้อ 3. ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515) มีผลบังคับใช้เมื่อใด

ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับนี้ มีผลบังคับใช้เมื่อพ้นกำหนดหกสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป (ประกาศในราชกิจจานุเบกษา วันที่ 29 พฤศจิกายน 2515) จึงมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 29 มกราคม 2516 เป็นต้นไป (ปว. ข้อ 42)

ข้อ 4. ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับนี้มีผลใช้บังคับในกรณีที่มีการจัดสรรที่ดินอยู่ก่อนหรือไม่

ไม่มี เว้นแต่กิจการอันเป็นสาธารณูปโภค ซึ่งผู้จัดสรรได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินให้อยู่ภายใต้บังคับแห่งข้อ 30 ด้วย กล่าวคือ สาธารณูปโภค ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ให้อื้อว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดิน หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไป และจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลบลไป หรือเสื่อมความสะดวกมิได้

หน้าที่ในการบำรุงรักษาที่ว่านั้น มิให้ใช้บังคับในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปได้อุทิศทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์หรือได้โอนให้แก่เทศบาล สุขาภิบาล หรือองค์การราชการส่วนจังหวัดแห่งท้องที่ที่ดินจัดสรรอยู่ในเขต (ป.ว. ข้อ 30)

ข้อ 5. ผู้ที่ทำการจัดสรรที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ ประกาศในราชกิจจานุเบกษา มีหน้าที่จะต้องปฏิบัติอย่างไร

สำหรับผู้ที่ทำการจัดสรรที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ ประกาศในราชกิจจานุเบกษา คือ ก่อนวันที่ 29 พฤศจิกายน 2515 และได้จำหน่ายที่ดินจัดสรรไปแล้วบางส่วน หรือได้จัดให้มี

สาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือได้ปรับปรุงที่ดินจัดสรรให้เป็นที่อยู่อาศัยที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรมไปแล้วบางส่วนเมื่อผู้นั้นได้ยื่นรายการและแสดงหลักฐานคาแบบและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง ต่อคณะกรรมการภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับ (คือกำหนดเวลาให้ยื่นรายการได้ตั้งแต่วันที่ 29 มกราคม 2516 ถึงวันที่ 29 มีนาคม 2516 เป็นหมดเขต) ก็ให้ทำการจัดสรรที่ดินนั้นต่อไปได้ โดยไม่ต้องอยู่ภายใต้บังคับแห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ เว้นแต่กิจการอันเป็นสาธารณูปโภค ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินให้อยู่ภายใต้บังคับแห่งข้อ 30 ด้วย ดังที่ได้กล่าวมาแล้วในข้อ 4. (ปว. ข้อ 32)

ข้อ 6. ผลประโยชน์สำหรับผู้ปฏิบัติตามข้อ 5. มีอย่างไร

เมื่อผู้จัดสรรได้ยื่นรายการและแสดงหลักฐานต่อคณะกรรมการภายในวันที่ 29 มีนาคม 2516 แล้ว ผู้นั้นก็สามารถที่จะดำเนินการจัดสรรที่ดินนั้นต่อไปได้ตามปกติดังที่เคยทำมาแล้ว โดยไม่ต้องขออนุญาตต่อคณะกรรมการ โดยไม่ต้องจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินค้ำประกันแต่ประการใด ตรงข้ามหากผู้ทำการจัดสรรที่ดินอยู่ก่อนรายใดไม่ปฏิบัติ คือไม่ได้ยื่นรายการและแสดงหลักฐานภายในเวลาที่กำหนดดังกล่าว ก็ไม่อาจจะทำการจัดสรรที่ดินนั้นต่อไปได้ หากจะทำการจัดสรรต่อไปก็จะต้องขอและได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินเป็นเรื่องใหม่ โดยปฏิบัติตามขั้นตอนของกฎหมายและระเบียบที่กำหนด

ข้อ 7. การจัดสรรที่ดินใดอยู่ในบังคับ ปว. 286 (พ.ศ. 2515)

ตามปกติผู้ใดประสงค์จะทำการจัดสรรที่ดินจะต้องขอและต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการก่อน จึงจะดำเนินการได้ เว้นแต่

- (1) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ตามกฎหมายว่าด้วยธนาคารอาคารสงเคราะห์
- (2) สำนักงานอาคารสงเคราะห์ ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งสำนักงานอาคารสงเคราะห์
- (3) ของทางราชการหรือองค์การของรัฐบาล ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย

(ปว.ข้อ 2)

ปัจจุบันได้มีการจัดตั้งการเคหะแห่งชาติขึ้น โดยประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 316 (พ.ศ. 2515) ได้โอนอำนาจหน้าที่ตลอดจนกิจการของธนาคารอาคารสงเคราะห์และสำนักงานอาคารสงเคราะห์ไปสังกัดการเคหะแห่งชาติ ตั้งแต่วันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2516 เป็นต้นไป เวลานี้ผู้ที่ได้รับยกเว้นโดยไม่ต้องอยู่ภายใต้บังคับของคณะปฏิวัติ ฉบับนี้ คือ บุคคลตาม (3) และการเคหะแห่งชาติ

ข้อ 8. คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ประกอบด้วยผู้ใดบ้าง

คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ประกอบด้วยบุคคลดังต่อไปนี้

- | | |
|-------------------------|-------------------------|
| (1) ปลัดกระทรวงมหาดไทย | เป็นประธาน |
| (2) อธิบดีกรมที่ดิน | เป็นรองประธาน |
| (3) ผู้แทนกรมการปกครอง | เป็นกรรมการ |
| (4) ผู้แทนสำนักผังเมือง | เป็นกรรมการ |
| (5) ผู้แทนกรมที่ดิน | เป็นกรรมการและเลขานุการ |

(6) กรรมการอื่นอีกไม่เกินห้าคน ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้ง โดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา
(ปว. ข้อ 3)

ข้อ 9. คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินมีอำนาจหน้าที่ประการใด

คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ควบคุมการจัดสรรที่ดินให้เป็นไปตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้
อำนาจหน้าที่เช่นว่านี้ให้รวมถึง

- (1) การวางข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน
- (2) การพิจารณาคำขออนุญาตและการออกหรือโอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน
- (3) การตรวจสอบการจัดสรรที่ดินเพื่อให้การได้ดำเนินไปตามที่ออกใบอนุญาต
- (4) การเรียกผู้จัดสรรที่ดินหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำหรือสั่งให้บุคคลดังกล่าวส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องตามความจำเป็น ทั้งนี้ ภายในกำหนดระยะเวลาที่คณะกรรมการกำหนด (ปว. ข้อ 7)

ข้อ 10. จะทำการจัดสรรที่ดินโดยไม่ได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการจะได้หรือไม่

ไม่ได้เพราะตามข้อ 10 แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515) ห้ามมิให้ผู้ใดทำการ
จัดสรรที่ดิน เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการ ถ้าผู้ใดฝ่าฝืนอาจได้รับโทษ คือ จำคุกไม่เกินหนึ่งปี
และปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท (ปว. ข้อ 35)

ข้อ 11. การขออนุญาตการจัดสรรที่ดินจะต้องปฏิบัติอย่างไร

ผู้ประสงค์จะขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจะต้องปฏิบัติ ดังนี้

1. ต้องยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินท้องที่ ซึ่งที่ดินตั้งอยู่
2. ส่งหลักฐานและรายละเอียดตามที่ระบุไว้ในข้อ 11. แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515) จำนวน 10 ชุด พร้อมกับคำขอหลักฐานและรายละเอียดดังกล่าวจะใช้สำเนาหรือภาพถ่ายก็ได้ (กฎกระทรวงฉบับที่ 1 (พ.ศ. 2516))

ส่วนหลักฐานและรายละเอียดที่ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดิน จะต้องแสดงพร้อมกับคำขอ คือ

- (1) ถ้าผู้ขอมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ขอจัดสรรให้แสดงโฉนดที่ดินนั้น ถ้ายังไม่มีกรรมสิทธิ์ให้แสดงหลักฐานการจะได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น
- (2) แผนผังแสดงจำนวนแปลงย่อยที่ขอจัดสรร และเนื้อที่โดยประมาณของแต่ละแปลง
- (3) โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่าง ๆ รวมทั้งการปรับปรุงอื่น ๆ ตามควรแก่สภาพของท้องถิ่น โดยแสดงแผนผัง รายละเอียดและรายการก่อสร้าง ประมาณการค่าก่อสร้าง และกำหนดเวลาที่จะจัดทำให้แล้วเสร็จด้วย
- (4) วิธีการจำหน่ายที่ดินและการชำระค่าตอบแทน
- (5) ภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น
- (6) ที่ตั้งสำนักงานของผู้ขอ
- (7) หลักฐานและรายละเอียดอื่น ๆ ที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควรตามความจำเป็น

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินเป็นนิติบุคคล ให้แสดงหลักฐานการเป็นนิติบุคคลด้วย (ปว. ข้อ 11)

ข้อ 12. เมื่อเจ้าหน้าที่ใดรับเรื่องราวขอจัดสรรที่ดินจากผู้ขอแล้ว มีขั้นตอนในการพิจารณาอย่างไร
ต่อปัญหานี้ ขอแยกพิจารณาเป็น 2 ส่วนคือ

(1) คำขอจัดสรรที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร

(2) คำขอจัดสรรที่ดินในต่างจังหวัด

สำหรับคำขอจัดสรรตาม (1) เมื่อกองควบคุมธุรกิจที่ดินได้รับเรื่องราวคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจากสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร และได้ตรวจพิจารณาคำขอหลักฐานและรายละเอียดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องเป็นการถูกต้องแล้ว ก็จะสรุปเรื่องเสนอคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครพิจารณา เมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการแล้ว ก็จะได้นำเรื่องเสนอคณะกรรมการเพื่อพิจารณาอนุญาตตามอำนาจหน้าที่ต่อไป เมื่อคณะกรรมการฯ ได้พิจารณาและมีมติอนุญาตแล้ว กองควบคุมธุรกิจที่ดินจะแจ้งให้สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครทราบ เพื่อแจ้งให้ผู้ขอจัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินใดที่คณะกรรมการเห็นชอบมาทำสัญญาค้ำประกันกับคณะกรรมการว่า ถ้าผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงที่ดินนั้นตามแผนผัง โครงการ และกำหนดเวลาที่ได้รับอนุญาตไว้ คณะกรรมการจะเข้าดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงที่ดินนั้นตาม โครงการ แผนผัง ที่ได้รับอนุญาตเอง โดยธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันต้องรับผิดชอบใช้เงินที่คณะกรรมการใช้จ่ายไปในการดำเนินการดังกล่าวทั้งสิ้น เว้นแต่ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันจะรับดำเนินการเองภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนด

ในกรณีที่ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันผิดสัญญาค้ำประกันให้ประธานคณะกรรมการมีอำนาจฟ้องหรือต่อสู้คดีดังกล่าวในนามคณะกรรมการ

หรือในกรณีที่ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ขอจัดสรรหรือมีกรรมสิทธิ์แต่มีภาระผูกพันอยู่ ผู้ขอจะต้องจัดการให้ที่ดินที่ขอจัดสรรนั้นมีชื่อผู้ขอเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ โดยปราศจากภาระผูกพันใด ๆ เสียก่อน เมื่อผู้ขอได้จัดการในส่วนที่เกี่ยวกับหลักฐานการค้ำประกันการจัดให้มีชื่อผู้ขอเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ หรือดำเนินการปลดภาระผูกพันแล้วแต่กรณี เสร็จแล้วกองควบคุมธุรกิจที่ดินก็จะได้ทำเรื่องเสนอกรมที่ดิน เพื่อนำเสนอปลัดกระทรวงมหาดไทยในฐานะประธานคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินลงนามในใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเพื่อนำส่งให้แก่ผู้ขอต่อไป

สำหรับคำขออนุญาตจัดสรรที่ดินในต่างจังหวัด เมื่อได้รับคำขอแล้วให้เจ้าหน้าที่รับดำเนินการตรวจสอบเรื่องราวการขออนุญาตให้ถูกต้องครบถ้วนตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการรับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน และการออกใบอนุญาต ฉบับที่ 1 (พ.ศ. 2516) และให้สรุปเรื่องราวการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน โดยใช้แบบพิมพ์ (จ.ส. 9) ใ้หน้าคำขอทุกชุด แล้วนำเสนอคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเพื่อพิจารณาต่อไป

เมื่อคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัดได้พิจารณาแล้ว มีความเห็นว่าควรอนุญาตหรือไม่ควรอนุญาต ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดในฐานะเลขานุการคณะกรรมการฯ บันทึกความเห็นลงไว้ใน (จ.ส.9) พร้อมทั้งลงนามให้ครบทั้ง 12 ชุด ก่อนที่จะส่งคำขอไปยังกรมที่ดินเพื่อนำเสนอคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินพิจารณาต่อไป

ในกรณีที่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณาแล้วเห็นว่าควรให้ผู้ขออนุญาตดำเนินการแก้ไขให้บันทึกความเห็นนั้นไว้ในบันทึกการประชุมคณะกรรมการฯ โดยยังไม่ต้องบันทึกความเห็นลงใน (จ.ส.9) และให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดในฐานะเลขานุการคณะกรรมการฯ แจ้งความเห็นให้ผู้ขออนุญาต

ทราบ เมื่อผู้ขออนุญาตดำเนินการแก้ไขเสร็จแล้ว หรือรายใดไม่ประสงค์จะแก้ไขและยืนยันให้คงไว้ตามคำขอเดิม ให้บันทึกด้วยคำของผู้ขออนุญาตที่ยืนยันยอมแก้ไข หรือไม่ประสงค์จะแก้ไขไว้เป็นหลักฐานเสร็จแล้วนำเสนอคณะกรรมการฯ พิจารณาอีกครั้งหนึ่ง เมื่อคณะกรรมการฯ พิจารณาแล้วมีความเห็นควรอนุญาตหรือไม่ควรอนุญาต หรือมีความเห็นยืนยันให้ผู้ขออนุญาตดำเนินการแก้ไขตามความเห็นเดิมแล้วแต่กรณีให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดในฐานะเลขานุการคณะกรรมการฯ บันทึกความเห็นนั้นไว้ใน (จ.ส. 9) พร้อมทั้งลงนามให้ครบถ้วนทั้ง 12 ชุด เพื่อส่งกรมที่ดินดำเนินการต่อไป

ในการส่งคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินไปยังกรมที่ดินนั้น ให้จังหวัดรายงานด้วยว่า เป็นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินที่ได้ยื่นคำขอรับจัดแบ่งแยกที่ดินไว้ก่อนหรือหลังวันที่จังหวัดสั่งการให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดิน คำนวนมากที่ มท 0608/ว.17314 ลงวันที่ 17 สิงหาคม พ.ศ. 2524 พร้อมกับส่งบันทึกการประชุมของคณะกรรมการควบคุมภาคจัดสรรที่ดินจังหวัด ซึ่งได้ประชุมพิจารณาเกี่ยวกับคำขอนั้นๆ ไปประกอบการพิจารณา จำนวน 1 ชุด ด้วย เมื่อคณะกรรมการพิจารณากลับกรองเรื่องขออนุญาตเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินต่างจังหวัด พิจารณากลับกรองให้ความเห็นแล้ว กองควบคุมธุรกิจที่ดินก็จะนำเสนอคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินพิจารณาต่อไป ในกรณีที่คณะกรรมการควบคุมภาคจัดสรรที่ดินได้พิจารณาว่ามีใบอนุญาต กรมที่ดินก็จะแจ้งให้จังหวัด เพื่อดำเนินการทำนองเดียวกับเรื่องขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินในเขตกรุงเทพมหานคร เสร็จแล้วจึงจะเสนอเรื่องให้ปลัดกระทรวงมหาดไทยในฐานะประธานกรรมการลงนามในใบอนุญาตต่อจากนั้นกรมที่ดินก็จะจัดส่งใบอนุญาตไปยังจังหวัด เพื่อดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้อง และ มอบใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแก่ผู้ขอต่อไป (หนังสือกรมที่ดิน คำนวนที่สุด ที่ มท 0615/2/ว.7253 ลงวันที่ 23 มีนาคม 2525)

ข้อ 13. หลักเกณฑ์การพิจารณาอนุญาตให้ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดิน

ในการพิจารณาคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินว่า จะควรอนุญาตหรือไม่นั้น คณะกรรมการจะต้องพิจารณาโดยอาศัยประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515) ซึ่งเป็นหลักเกณฑ์ทั่ว ๆ ไปเช่น

- (1) ผู้ขอจัดสรรที่ดินจะต้องเป็นเจ้าของที่ดิน คือ เป็นผู้มีชื่อในโฉนดที่ดินแปลงที่ขอจัดสรรนั้น
- (2) ที่ดินนั้นต้องปราศจากภาระผูกพันใด ๆ ทั้งสิ้น คือ ไม่ติดการจำนองหรือมีนริมสิทธิในที่ดินนั้น
- (3) ที่ดินนั้นต้องเป็นที่ดินที่มีโฉนดที่ดินแล้ว
- (4) จะต้องมิชานาคารหรือสถาบันการเงิน ซึ่งคณะกรรมการเห็นชอบเป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้มี

สาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงที่ดินนั้นตามแผนผัง โครงการ ภายในเวลาที่กำหนด (ปว. ข้อ 12,13)

นอกจากคณะกรรมการจะต้องพิจารณาและคำนึงถึงหลักเกณฑ์ 4 ประการตาม (1) - (4) ดังกล่าวแล้ว จะต้องคำนึงถึงหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง รวมทั้งข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินอันเป็นหลักเกณฑ์โดยเฉพาะ อาทิ เช่น การจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ความกว้างยาวต่ำสุด หรือเนื้อที่จำนวนน้อยที่สุดของที่ดินแปลงย่อยที่ทำการจัดสรร การบริการสาธารณะ เช่นระบบมาตรฐานของถนน ทางเดินและทางเท้า ระบบการระบายน้ำ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ และบริการสาธารณะที่จำเป็น

ข้อ 14. ในกรณีที่คณะกรรมการมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามที่ขอ ผู้ขอจัดสรรมีสิทธิจะร้องขอความเป็นธรรมได้อย่างไร หรือไม่

มีสิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ทราบคำสั่งคำวินิจฉัยของรัฐมนตรีให้เป็นที่สุด (ปว.ข้อ 14)

ข้อ 15. การอุทธรณ์คำสั่งไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินมีขั้นตอนและวิธีปฏิบัติอย่างไร

ในกรณีที่ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินประสงค์จะยื่นอุทธรณ์คำสั่งไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน จะต้องดำเนินการ ดังนี้

- (1) ให้ยื่นคำอุทธรณ์เป็นลายลักษณ์อักษรต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่
- (2) ให้เจ้าพนักงานที่ดินตรวจพิจารณาคำอุทธรณ์นั้นโดยด่วน แล้วบันทึกความเห็นพร้อมทั้งเสนอเรื่องราวเกี่ยวกับการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินรายนั้นต่อผู้ว่าราชการจังหวัดภายในสามวัน นับแต่วันได้รับคำอุทธรณ์เพื่อให้ผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณา
- (3) เมื่อผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาแล้ว ให้ส่งคำอุทธรณ์พร้อมทั้งความเห็น และเรื่องราวทั้งหมดไปยังกรมที่ดินโดยมิชักช้า
- (4) การจัดส่งเอกสารต่าง ๆ ตาม (3) ให้จัดส่งโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียน (ระเบียบกรมที่ดิน ฉบับที่ 1) พ.ศ. 2517)

ข้อ 16. หน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินต้องปฏิบัติเมื่อได้รับใบอนุญาตแล้ว

เมื่อผู้ขอจัดสรรที่ดินได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินไปจากคณะกรรมการแล้ว มีหน้าที่ที่จะต้องปฏิบัติ ดังต่อไปนี้

(1) ให้ผู้จัดสรรที่ดินแสดงใบอนุญาต และแสดงแผนผัง โครงการ และวิธีการซึ่งตรงตามที่คณะกรรมการอนุญาตไว้ในที่เปิดเผย เห็นได้ง่าย ณ สำนักงานที่ทำการจัดสรรที่ดิน หากฝ่าฝืนอาจถูกกลงโทษปรับไม่เกินหนึ่งพันบาท

ถ้าใบอนุญาตสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องยื่นคำขอรับใบแทนตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดต่อคณะกรรมการภายในกำหนดสิบห้าวันนับแต่วันทราบการสูญหายหรือชำรุด (ปว. ข้อ 16)

(2) ผู้จัดสรรจะแก้ไข เปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการ ให้ผิดไปจากที่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินอนุญาตไว้ไม่ได้ (ปว. ข้อ 17)

(3) เมื่อได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการแล้ว ห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมกับบุคคลใดอันก่อให้เกิดภาระแก่ที่ดินนั้น เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการ (ปว. ข้อ 18)

(4) ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามแผนผัง โครงการ และวิธีการ ตามที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ (ปว. ข้อ 17)

(5) ผู้จัดสรรที่ดินต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่าง ๆ ที่ได้จัดให้มีขึ้น เพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผัง โครงการ ที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ฯลฯ ให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น โดยตลอดไป และจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจำหน่ายลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ ทั้งนี้เนื่องจากสาธารณูปโภคต่าง ๆ ที่ผู้จัดสรรได้จัดให้มีขึ้นนั้นตกอยู่ในภาวะจำยอม โดยผลแห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับนี้ทั้งสิ้น เว้นแต่ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินเกี่ยวกับสาธารณูปโภคคนต่อไป

ได้อุทิศทรัพย์สินดังกล่าว ให้เป็นสาธารณประโยชน์ หรือได้โอนให้แก่ เทศบาล สุขาภิบาล หรือองค์การบริหารส่วนจังหวัดแห่งท้องที่ที่ดินจะจัดสรรอยู่ในเขต (ปว. ข้อ 30)

(6) ผู้จัดสรรที่ดินต้องให้ความสะดวกแก่กรรมการ อนุกรรมการหรือบุคคลซึ่งคณะกรรมการแต่งตั้ง ในการตรวจสอบการจัดสรรที่ดินตามข้อ 7(3) หากฝ่าฝืนอาจได้รับโทษปรับไม่เกินหนึ่งพันบาท (ปว. ข้อ 33-34)

(7) ผู้จัดสรรที่ดินจะโฆษณาแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินให้ผิดไปจากที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการไม่ได้ ถ้าฝ่าฝืนอาจได้รับโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินห้าพันบาทหรือทั้งจำทั้งปรับ (ปว. ข้อ 39)

ข้อ 17. การขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการหรือวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาต

เนื่องจากแผนผัง โครงการ หรือวิธีการ เป็นเรื่องสำคัญเกี่ยวกับส่วนได้เสียของผู้ซื้อ ฉะนั้น เมื่อผู้จัดสรรได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการแล้ว ก็จะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามแผนผัง โครงการ หรือวิธีการ ตามที่ได้รับอนุญาต แต่ในกรณีที่มีความจำเป็นต้องแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการ เช่น เมื่อทางราชการมีการตัดถนนสายใหม่ หรือมีการปรับปรุงผังเมืองในที่ดินบริเวณใกล้เคียงกับที่ดินจัดสรร เป็นต้น ในกรณีเช่นนี้ ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะแก้ไขเปลี่ยนแปลง แผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาต ก็ให้ยื่นคำขอตามแบบที่กระทรวงกำหนดพร้อมทั้งแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลง พร้อมกับหนังสือยินยอมของผู้ค้าประกันที่จะผูกพันคำประกันตามที่คณะกรรมการจะอนุญาตต่อคณะกรรมการเพื่อพิจารณาอนุญาตตามขั้นตอนและวิธีการ ดังนี้

(1) การยื่นคำขอ ให้ยื่นต่อเจ้าพนักงานที่ดินท้องที่ตามแบบ ท.ด.9 จำนวน 1 คำขอ พร้อมทั้งแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงรวม 12 ชุด และหนังสือยินยอมของผู้ค้าประกัน รวม 3 ฉบับ

(2) เมื่อได้รับคำขอแล้ว ให้นำลงบัญชีแยกประเภทคุมเรื่อง (บ.ท.ค. 27) พร้อมกับออกไปรับ (ท.ค. 53) ให้ผู้ขอเข้าไปยึดถือไว้เป็นหลักฐาน

(3) ให้เจ้าพนักงานที่ดินตรวจสอบหลักฐานและพิจารณาว่า สมควรจะให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงได้ตามที่ขอเพียงใด หรือไม่ เสร็จแล้วชี้แจงความเห็นและส่งเรื่องไปยังกรมที่ดินเพื่อนำเสนอคณะกรรมการพิจารณาอนุญาตต่อไป (ระเบียบกระทรวงมหาดไทย พ.ศ. 2518)

ข้อ 18. การโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะโอนใบอนุญาต ให้ยื่นคำขอตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดต่อคณะกรรมการ โดยยื่นผ่านเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ และคณะกรรมการจะอนุญาตในเมื่อได้พิจารณาเห็นว่า

(1) ผู้รับโอนมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินจัดสรรแล้ว หรือจะได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินจัดสรร

(2) การโอนนั้นไม่เป็นที่เสียหายแก่ผู้ที่ซื้อที่ดินจัดสรร และ

(3) ธนาคารหรือสถาบันการเงินแล้วแต่กรณี ซึ่งเป็นคู่สัญญาเกี่ยวกับคณะกรรมการ ได้ยินยอมในการโอนด้วยแล้ว

(4) ผู้รับโอนยินยอมเสียค่าธรรมเนียมการโอนตามที่กำหนดในกฎกระทรวง คือ การโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ไร่ละ 300 บาท

อนึ่ง เมื่อได้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอนแล้ว บรรดาสิทธิและหน้าที่ของผู้โอน ซึ่งมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ย่อมตกไปยังผู้รับโอนทั้งสิ้น (ปว. ข้อ 27)

ข้อ 19. ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย จะต้องดำเนินการอย่างไร

(1) ให้ผู้จัดการมรดกหรือทายาทยื่นคำขอตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดต่อคณะกรรมการเพื่อรับโอนใบอนุญาตภายในกำหนดหกสิบวันนับแต่วันที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย หรือภายในกำหนดเวลาที่คณะกรรมการเห็นสมควรขยายให้

(2) ถ้าเป็นกรณีผู้จัดสรรที่ดินตาย ไม่มีผู้จัดการมรดกหรือทายาท หรือมี แต่ผู้จัดการมรดกหรือทายาทมิได้ยื่นคำขอต่อคณะกรรมการภายในกำหนดเวลาตาม (1) และ

(3) ผู้จัดสรรที่ดินยังมีได้ดำเนินการตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตไว้เลย หรือ

(4) ดำเนินการยังไม่ครบถ้วน ให้ถือว่าผู้จัดสรรที่ดินไม่ปฏิบัติตามแผนผัง และโครงการที่ได้รับอนุญาตไว้ ในกรณีเช่นว่านี้ให้นำความในข้อ 13 มาใช้บังคับโดยอนุโลม กล่าวคือ คณะกรรมการจะเข้าดำเนินการเองโดยผู้ค้าประกันจะต้องชดใช้ค่าใช้จ่ายที่คณะกรรมการได้ใช้จ่ายไปในการจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดินตามแผนผังและโครงการจัดสรรที่ดินรายนั้นทั้งสิ้น เว้นแต่ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้าประกันจะรับดำเนินการเองภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนด

(5) ในกรณีตาม (1) เมื่อคณะกรรมการสอบสวนเห็นว่า ผู้ยื่นคำขอสิทธิในที่ดินจัดสรร ให้คณะกรรมการโอนใบอนุญาตให้แก่ผู้ยื่นคำขอรับโอน และให้คณะกรรมการประกาศให้ธนาคารหรือสถาบันการเงินแล้วแต่กรณี และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบ

(6) ถ้าปรากฏในภายหลังว่าผู้จัดการมรดกหรือทายาทนั้น ไม่มีสิทธิในที่ดินจัดสรรให้คณะกรรมการเพิกถอนการโอนใบอนุญาตนั้นเสีย

(7) ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย และไม่ว่าจะมีผู้จัดการมรดกหรือทายาท ผู้รับโอนใบอนุญาตต่อไปหรือไม่ก็ตาม ให้ถือว่าธนาคารหรือสถาบันการเงินแล้วแต่กรณี ผู้เป็นคู่สัญญา กับคณะกรรมการมาแต่เดิมยังคงผูกพันอยู่ตามสัญญานั้น (ปว. ข้อ 29)

ข้อ 20. การขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ

(1) การขอยกเลิก ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องยื่นคำขอต่อคณะกรรมการ โดยยื่นผ่านเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดท้องที่และในการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน จะขอยกเลิกทั้งหมด หรือเพียงบางส่วนก็ได้

(2) หลักเกณฑ์การพิจารณาของคณะกรรมการ จะต้องปรากฏว่าการยกเลิกนั้น จะไม่เป็นการเสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ถ้าให้ยกเลิกแล้วจะเป็นการเสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร คณะกรรมการก็จะไม่อนุญาต

(3) การอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ต้องให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจดทะเบียนในโฉนดที่ดินภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน และเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้จดทะเบียนไว้ในโฉนดที่ดินแบ่งแยกด้วยทุกแปลง ฉะนั้น ในกรณีที่คณะกรรมการสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดิน จึงต้องให้พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกการยกเลิกนั้นลงในโฉนดที่ดินแปลงหรือส่วนที่ยกเลิกทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกัน (ปว. ข้อ 31)

ข้อ 21. ผู้ซื้อจัดสรรแต่ยังไม่ได้รับใบอนุญาตจะโฆษณาได้หรือไม่

ผู้ขอจัดสรรที่ดินคณะกรรมการยังไม่ได้ออกใบอนุญาตให้จัดสรร จะโฆษณาแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินในที่ดินที่ขอมิได้ ถ้าฝ่าฝืนอาจได้รับโทษจำคุกไม่เกินหกเดือนหรือปรับไม่เกินห้าพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ (ปว. ข้อ 40)

ข้อ 22. ค่าธรรมเนียมอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินจะต้องเสียค่าธรรมเนียมดังนี้

- (1) ค่าใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ไร่ละ 25 บาท เศษของไร่คิดเป็นหนึ่งไร่
- (2) ค่าโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ไร่ละ 300 บาท (กฎกระทรวง ฉบับที่ 2 พ.ศ. 2516)

ข้อ 23. สรุปสาระสำคัญประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515) ดังนี้

- (1) กำหนดลักษณะการกระทำใดที่ถือว่าเป็นการจัดสรรที่ดินไว้โดยแจ้งชัด
- (2) ไม่ใช่บังคับแก่การจัดสรรที่ดินของการเคหะแห่งชาติ และของทางราชการ หรือขององค์การของรัฐบาล ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดที่ดินตามกฎหมาย
- (3) มีการควบคุมในรูปคณะกรรมการ เรียกว่า “คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน” โดยมีปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นประธาน
- (4) กำหนดวัตถุประสงค์ในการวางข้อกำหนดเกี่ยวกับหลักเกณฑ์ในการจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์ในการอนามัย การคมนาคม ความปลอดภัย และการผังเมือง
- (5) ผู้ใดจะทำการจัดสรรที่ดินมิได้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ
- (6) ในกรณีที่ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินจัดสรรหรือมีกรรมสิทธิ์แต่มีภาระผูกพันอยู่ คณะกรรมการจะออกใบอนุญาตให้ไม่ได้ เว้นแต่ผู้ขอจะได้จัดการให้ที่ดินที่ขอจัดสรรนั้นมีชื่อผู้ขอเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์โดยปราศจากภาระผูกพันใด ๆ เสียก่อน
- (7) ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินจะต้องจัดหาธนาคาร หรือสถาบันการเงินใด ที่คณะกรรมการเห็นชอบมาทำสัญญาค้ำประกันก่อน จึงจะออกใบอนุญาตให้ผู้ขอได้
- (8) ผู้จัดสรรที่ดินจะแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่คณะกรรมการอนุมัติได้ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ
- (9) ถ้ามิได้รับใบอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการ ผู้ได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการจะดำเนินการกับบุคคลใดอันก่อให้เกิดภาระแก่ที่ดินนั้นมิได้
- (10) สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผัง และโครงการที่ได้รับใบอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอม เพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไป และจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจำยอมลดยไป หรือเสื่อมความสะดวกมิได้
- (11) ไม่บังคับผู้ทำการจัดสรรที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา และได้จำหน่ายที่ดินจัดสรรไปแล้วบางส่วน หรือได้จัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ หรือ

ได้ปรับปรุงที่ดินจัดสรรให้เป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรมไปแล้วบางส่วน แต่ทั้งนี้ผู้นั้นจะต้องยื่นรายการและแสดงหลักฐานต่อคณะกรรมการไว้แล้วตาม ข้อ 32

(12) การจัดสรรที่ดินเพื่อการเกษตร กรมที่ดินได้มีหนังสือที่ มท 0716/ว 1753 ลงวันที่ 29 มกราคม 2533 เวียนแจ้งให้เจ้าหน้าที่ถือเป็นแนวทางปฏิบัติว่า ไม่เข้าลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดินที่ต้องขออนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515) แต่ต้องสอบสวนพยานหลักฐานให้แจ้งชัดว่าเป็นการดำเนินการจัดสรรที่ดินเพื่อการเกษตรอย่างแท้จริง โดยเฉพาะเนื้อที่ของที่ดินแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายแต่ละแปลงไม่ควรน้อยกว่า 2 ไร่

(13) สำหรับการจัดสรรที่ดินที่ไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์เป็น น.ส. ก็ไม่เข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดินที่ต้องขออนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ด้วย ซึ่งกรมที่ดินได้มีหนังสือที่ มท 0716/ว. 1753 ลงวันที่ 29 มกราคม 2533 เวียนแจ้งให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติเช่นเดียวกัน แต่อย่างไรก็ตาม กรณีที่มีการนำ น.ส. 3 มาขอออกโฉนดที่ดิน แล้วแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป โดยมีค่าตอบแทนและมีค้ำประกันหรือการแสดงออกโดยปริยายเกี่ยวกับการจัดทำสาธารณูปโภค ฯลฯ ตามบทนิยามของการจัดสรรที่ดิน ข้อ 1 แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 (พ.ศ. 2515) ก็เข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดินที่ต้องขออนุญาตด้วย ซึ่งกรมที่ดินได้มีหนังสือที่ มท 0605/ว. 31311 ลงวันที่ 25 สิงหาคม 2535 เวียนแจ้งให้เจ้าหน้าที่ทราบแล้ว

แนวทางการพิจารณาเรื่องการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

หมวด 1

หลักเกณฑ์ในการจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

ข้อ 5 ในการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินผู้ขอต้องจัดให้มีแผนผังการจัดสรรที่ดิน ดังนี้

5.1 แผนผังพอสังเขป ได้แก่ แผนผังแสดงที่ตั้งบริเวณการจัดสรรที่ดินและลักษณะบริเวณที่ดิน โดยรอบ รวมทั้งเส้นทางที่เข้าออกสู่บริเวณที่ดินจัดสรร จากทางหลวงหรือทางสาธารณะภายนอกตามสภาพความเป็นจริงในพื้นที่

เจตนารมณ์ของข้อกำหนด: ต้องการให้คณะกรรมการ หรือ เจ้าหน้าที่คณะกรรมการมอบหมาย สามารถเดินทางไปตรวจสอบสภาพที่ตั้งโครงการได้ถูกต้อง ดังนั้นผู้ประกอบการจัดสรรที่ดิน จึงควรระบุที่หมายลงในแผนผังให้ชัดเจน เช่น

1) จุดสังเกตที่เห็นได้ง่ายของบริเวณใกล้กับโครงการอาจจะเป็นหลักกิโลเมตร หรือ ป้ายน้ำมัน และชื่อซอยใกล้เคียง

2) ระยะทางจากจุดสังเกตถึงบริเวณที่ดินทำการจัดสรร

5.2 แผนผังบริเวณรวม ได้แก่แผนผังแสดงรูปต่อของเอกสารสิทธิในที่ดินทุกแปลงที่นำมาทำการจัดสรรที่ดิน และรายละเอียดของที่สาธารณะประโยชน์ต่างๆที่อยู่ภายในบริเวณ และบริเวณที่ติดต่อกัน รวมทั้งเงื่อนไขเกี่ยวกับที่ดินของทางราชการ และของทางส่วนบุคคล ให้แสดงการแบ่งส่วน โครงการย่อยของการจัดสรรที่ดิน(ถ้ามี)ในแผนผังบริเวณรวมและในกรณีที่มีโครงการต่อเนื่องเป็นหลายโครงการให้แสดงการเชื่อมต่อของโครงการทั้งหมดไว้ ในแผนผังบริเวณรวมด้วย

เจตนารมณ์ของข้อกำหนด ต้องการทราบ ดังนี้

1) สภาพและลักษณะการต่อเนื่องของที่ดินที่ทำการจัดสรร ว่าเป็นที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงเดียว หรือมีพื้นที่ต่อเนื่องกันหรือไม่รวมทั้งสภาพบริเวณใกล้เคียงของที่ดินที่ทำการจัดสรร

2) ต้องการทราบลักษณะของที่สาธารณะประโยชน์ ที่อยู่ติดกับที่ดินที่ทำการจัดสรรรวมทั้งทางสาธารณประโยชน์ ที่ใช้เป็นทางเข้า-ออกสู่ที่ดินที่ทำการจัดสรร

3) ต้องการทราบลักษณะการแบ่งส่วนของโครงการที่จะนำมาขออนุญาตให้ทำการจัดสรร

4) ต้องการทราบโครงการที่จะต่อเนื่องกับที่ดินจัดสรรในภายหลัง

ดังนั้น ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินจะต้องมีรูปแผนที่แสดงรายละเอียดดังนี้

(1) รูปต่อโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ของที่ดินที่ทำการจัดสรรทั้งหมด เพื่อแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับอาณาเขตของที่ดินที่ทำการจัดสรรทั้งหมด เพื่อแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับอาณาเขตของที่ดินที่ทำการจัดสรรและสภาพที่ดินโดยรอบที่ดินทำการจัดสรรเป็นอย่างไร

(2) ไม่เป็นทางสาธารณประโยชน์ ให้แสดงหลักฐานภาระจำยอมและควรมีรายละเอียดเกี่ยวกับความกว้าง ความยาว และ สาธารณูปโภคของสายนั้น เช่น ผิวจราจรทางเท้า ระบบระบายน้ำ ระบบประปา และ ระบบไฟฟ้า เป็นต้น เพื่อทราบว่าสาธารณูปโภคในที่ดินจัดสรรจะต่อเชื่อมสาธารณูปโภคในทางเข้า-ออกที่ดินจัดสรรนั้นอย่างไร

(3) แสดงให้เห็นลักษณะการแบ่งส่วนโครงการเพื่อออกใบอนุญาตให้ชัดเจน

(4) ถ้าผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินมีโครงการที่จะขยายโครงการเดิม หรือ ขอแก้ไขแผนผัง ถ้าโครงการเดิมและโครงการใหม่ ใช้สาธารณูปโภคร่วมกันจะต้องแสดงรูปแผนที่ให้เห็นทางต่อเนื่องของโครงการให้ชัดเจน

5.3 แผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน ได้แก่แผนผังแสดงการแบ่งที่ดินออกเป็นแปลงย่อยเพื่อการจัดจำหน่ายแยกประเภทและแปลงที่ดินเพื่อจัดทำสาธารณูปโภค บริการสาธารณะและเส้นทางถนน

เจตนารมณ์ของข้อกำหนด ต้องการทราบรายละเอียดเกี่ยวกับขนาดความกว้าง ความยาว และ เนื้อที่ของที่ดินจัดสรรที่แบ่งขายเป็นแปลงย่อยประเภทต่าง ๆ เช่น ที่อยู่อาศัยที่ประกอบการพาณิชย์ และที่ประกอบการอุตสาหกรรม สาธารณูปโภคในที่ดินจัดสรร เช่น ถนน ระบบการระบายน้ำ ระบบประปา และระบบไฟฟ้า ตลอดจนบริการสาธารณะหรือบริการอื่น เช่น สนามเด็กเล่น โรงเรียนอนุบาล บ่อน้ำบาดาล บ่อน้ำคาล บ่อน้ำบาดน้ำโสโครก ป้อมยามรักษา ความปลอดภัย และสระว่ายน้ำ เป็นต้น ซึ่งจะต้องมีสาระสำคัญโดยสรุป ดังนี้

1) แผนผังต้องจัดทำให้มีมาตราส่วนความเหมาะสมเพื่อให้เห็นได้ชัดเจน เช่น มาตราส่วน 1/500

2) ชื่อผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินและชื่อโครงการ (ถ้ามี) หมายเลขหนังสือแสดงสิทธิ์ใน ที่ดิน ตำบล อำเภอ จังหวัด และเนื้อที่รวมของที่ดินที่ขอทำการจัดสรร

3) อาณาเขตที่ดินที่ขอทำการจัดสรรให้เป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือ ที่ประกอบการอุตสาหกรรม รวมทั้งสาธารณูปโภค และ บริการสาธารณะอื่น ๆ

4) ขนาดความกว้าง ความยาว เนื้อที่ และหมายเลขแปลงย่อยทุกแปลง เรียงตามลำดับ ยกเว้นที่ดินที่จัดไว้เพื่อสาธารณูปโภค และ บริการสาธารณะโดยไม่แยกประเภทที่ดินแปลงย่อยนั้น เช่น แบ่งขายที่ดินเป็นแปลงย่อย ประเภทที่ประกอบ การพาณิชย์ 20 แปลง และบ้านแถว 50 แปลง เมื่อให้หมายเลขประจำแปลงที่ประกอบการพาณิชย์ เรียงตามลำดับตั้งแต่หมายเลข 1 จนถึงหมายเลข 20 แล้ว ต้องให้หมายเลขประจำแปลงบ้านแถวต่อท้ายที่ประกอบการพาณิชย์ โดยเริ่มตั้งแต่หมายเลข 21 จนถึงหมายเลข 70

5) ขนาดความกว้าง ความยาว และรูปตัดของถนนและทางต่าง ๆ โดยแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับการจัดทำสาธารณูปโภคในถนนและทางทุกสาย เช่น ผิวจราจร ทางเท้า ระบบการระบายน้ำ ประปา และไฟฟ้า เป็นต้น ดังนั้นผู้ประกอบการจัดสรรที่ดิน จะต้องแสดงรายละเอียดดังกล่าวให้ชัดเจน

5.4 แผนผังระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ได้แก่ แผนผังแสดงรายละเอียดของระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จะจัดให้มีขึ้นในบริเวณการจัดสรรที่ดิน ตามในข้อ 30 แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 ซึ่งประกอบไปด้วยแผนผังต่าง ๆ ได้แก่

- ก. แผนผังระบบการระบายน้ำ
- ข. แผนผังระบบการประปา
- ค. แผนผังระบบการบำบัดน้ำเสีย
- ง. แผนผังระบบถนนและทางเท้า
- จ. แผนผังอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

เจตนารมณ์ของข้อกำหนด ต้องการทราบรายละเอียดที่เกี่ยวกับระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินจะได้จัดให้มีขึ้นในบริเวณที่ทำการจัดสรร ซึ่งได้แก่

1) แผนผังระบบการระบายน้ำผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินจะต้องแสดงขนาดของท่อระบายน้ำ และความลาดเอียงของท่อระบายน้ำลงในแผนผัง ซึ่งจะต้องตรงตามรายการคำนวณที่วิศวกรคำนวณและลงนามรับรองตามข้อ 33

2) แผนผังระบบการประปา ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดิน ได้จัดให้มีระบบประปาโดยใช้บริการของประปาส่วนภูมิภาค การประปานครหลวง และการประปาของท้องถิ่น ไม่ต้องจัดทำแผนผังระบบประปา ถ้าหากผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินดำเนินการจัดทำระบบประปาและจำหน่ายประปาภายในโครงการด้วยตนเอง จะต้องแสดงรายละเอียดของระบบประปาให้ครบถ้วน ตามข้อ 43.2 ของข้อกำหนด ปี 2535

3) แผนผังระบบการบำบัดน้ำเสีย ผู้ประกอบการจะต้องแสดงรายละเอียดของแบบก่อสร้างบ่อบำบัดน้ำเสียให้ตรงตามหมวด 6 ของข้อกำหนดปี 2535

4) แผนผังระบบถนนและทางเท้าผู้ประกอบการจะต้องแสดงรายละเอียดขนาดความกว้างของถนน แผนผัง รูปตัดถนน และแบบก่อสร้างถนน ทุกสายที่มีขนาดความกว้าง หรือ การจัดทำสาธารณูปโภคแตกต่างกัน

ถ้าทางเข้าออกที่ดินจัดสรรเป็นภาระจำยอม จะต้องแสดงรายละเอียด ขนาดความกว้างของถนน และแผนผังรูปตัดของถนน ทั้งก่อนปรับปรุงและหลังปรับปรุงให้ชัดเจน

5) แผนผังอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง คือ แผนผังแสดงแบบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน ที่ไม่ได้กำหนดไว้ ตามข้อ ก-ง เช่น

(1) แบบก่อสร้างสะพานข้ามคลอง หรือลำรางสาธารณประโยชน์ซึ่งปกติจะก่อสร้างเป็นสะพานท่อ (BOX CULVERT) แต่ถ้าลำคลอง หรือลำรางสาธารณประโยชน์ มีความกว้างเกินกว่า 3 เมตร จะต้องก่อสร้างเป็นสะพานคอนกรีตเสริมเหล็ก

(2) การแสดงจุดเชื่อมต่อหรือจุดบรรจบของท่อน้ำทิ้งกับแหล่งน้ำสาธารณประโยชน์

(3) แผนผังแสดงการเชื่อมทางหลวง จะต้องแสดงจุดเชื่อมต่อให้ถูกต้องตรงตามแบบก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตให้ถูกต้องและระบุหลักกิโลเมตรให้ถูกต้องตามแบบก่อสร้างที่ได้รับอนุญาตด้วย

(4) ถ้าโครงการจัดสรรใดมีการขุดทะเลสาบขึ้นในโครงการ จะต้องแสดงแผนผัง ความลาดเอียง ความลึก ความกว้าง และรูปตัดของทะเลสาบตลอดจนความละเอียดต่าง ๆ ให้ครบถ้วน

ข้อ 6 แผนผังทุกรายการ จะต้องแสดงรายละเอียดของสิ่งที่ปรากฏอยู่ในสภาพความปัจจุบัน และสภาพหลังการปรับปรุงพัฒนาแล้ว รายละเอียดของสิ่งที่ต้องแสดงในแผนผังแต่ละรายการให้เป็นไปตามประกาศของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

เจตนารมณ์ของข้อกำหนด จะเน้นให้ผู้ประกอบการทราบว่าแผนผังตามข้อกำหนดข้อ 5.4

ให้ผู้ประกอบการแสดงสภาพที่เป็นจริงในปัจจุบันหากผู้ประกอบการมีนโยบายที่จะปรับปรุงสิ่งนั้นอย่างไรให้แสดงให้ชัดเจน เช่น ถนนทางเข้าที่โครงการเดิมเป็นถนนลูกรัง หากผู้ประกอบการจะปรับปรุงให้เป็นถนนคอนกรีตหรืออื่น ๆ ให้แสดงรายละเอียดเกี่ยวกับสภาพที่ปรับปรุงให้ด้วย โดยมีการแสดงรูปตัดของถนนก่อนปรับปรุง และหลังปรับปรุง

ข้อ 7 แผนผังแต่ละรายการจะต้องจัดสรรที่ดินทำบนกระดานขนาดมาตรฐาน A 1 ของทางราชการ โดยจะต้องจัดให้มุม ด้านล่างข้างขวา แสดงดัชนีแผนผังที่ต่อกัน (ในกรณีที่มีบริเวณการจัดสรรที่ดินมีขนาดใหญ่) ชื่อโครงการ ชื่อและที่ตั้งของสำนักงาน ชื่อและลายมือชื่อของผู้ออกแบบ และวิศวกรที่คำนวณระบบต่าง ๆ พร้อมทั้งเลขทะเบียนใบอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรม และสถาปัตยกรรมด้วย

เจตนารมณ์ของข้อกำหนด ต้องการระบุว่า แผนผังทุกรายการคือแผนผังตามข้อกำหนดปี 2535 ข้อ 5 ผู้ประกอบการจะต้องจัดทำบนกระดานมาตรฐาน A1 ของทางราชการ ถ้าหากบริเวณที่จัดสรรที่ดินเป็นโครงการใหญ่ขนาดกระดาน A1 ไม่สามารถเขียนรายละเอียดได้ครบ ให้ผู้ขอแสดงเครื่องหมายให้เห็นชัดเจนระหว่างแผนผังที่ต่อกัน ชื่อโครงการ ชื่อและที่ตั้งของสำนักงานจัดสรรที่ดินและลายมือชื่อของผู้ออกแบบ และวิศวกรผู้คำนวณระบบต่าง ๆ พร้อมทั้งเลขทะเบียนใบอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพ ตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรมหรือสถาปัตยกรรมด้วย

หมวด 2

โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

ข้อ 8 ในการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอต้องแสดงหลักฐานและรายละเอียดตามความในข้อ 11 แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 ดังต่อไปนี้

8.1 ชื่อของผู้ทำการจัดสรรที่ดินพร้อมทั้งที่อยู่และที่ตั้งของสำนักงานจัดสรรที่ดิน

8.2 ที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการจัดสรรที่ดิน

8.3 หมายเลขเอกสารสิทธิที่ดินที่ทำการจัดสรร เนื้อที่ดินรายละเอียดและเนื้อที่ดินรวม รายการนี้จะต้องแสดงไว้ในแผนผังบริเวณรวมของหมวด 1 ด้วย

8.4 บัญชีแสดงหมายเลขของที่ดินแปลงย่อย และเนื้อที่ดินแต่ละแปลงที่ดินย่อย ที่จะจัดจำหน่ายทั้งหมดโดยเรียงลำดับต่อเนื่องกันไปทุกประเภทที่จะทำการจัดสรรเป็นบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว อาคารพาณิชย์ อุตสาหกรรม ที่ดินแปลงย่อยที่ใช้เพื่อสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ให้แสดงเนื้อที่ดินเป็นรายละเอียด

8.5 ประเภทของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จะจัดให้มีมากขึ้นในบริเวณการจัดสรรที่ดิน ให้มีรายละเอียดแสดงขนาด ความกว้าง ความยาว เนื้อที่และจำนวนของแต่ละประเภท โดยกำหนดวันที่เริ่มก่อสร้าง และวันที่จะจัดทำให้แล้วเสร็จ และในกรณีที่เป็นโครงการใหญ่ ให้แบ่งเป็นส่วนหรือโครงการย่อย พร้อมทั้งราคาค่าก่อสร้างจัดทำโดยประมาณแยกเป็นส่วน ๆ เพื่อประโยชน์ในการจัดสร้างและการกำหนดมูลค่าการค้าประกันสาธารณูปโภค การจัดแบ่งเป็นส่วนโครงการย่อย ต้องแสดงแต่ละส่วนให้ชัดเจนในแผนผังบริเวณรวม ให้เห็นความเชื่อมโยงระหว่างโครงการย่อยด้วยกัน

8.6 ประเภทของการใช้ประโยชน์ที่ดินแต่ละที่ดินแปลงย่อยที่จะทำการจำหน่ายโดยแบ่งเป็นประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด บ้านแถว อาคารพาณิชย์ อุตสาหกรรม สาธารณูปโภค บริการสาธารณะ ที่ดินแปลงอื่นในโครงการจัดสรรที่ดินที่จะเก็บไว้ภายหลังจะต้องแจ้งประเภทของอาคารที่สร้างขึ้นในอนาคตเพื่อเป็นเกณฑ์กำหนดความต้องการระบบสาธารณูปโภค

ข้อ 9 ผู้ขอต้องแสดงโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน เพื่อเป็นหลักฐานการดำเนินงานในเรื่องต่าง ๆ ดังมีรายการดังต่อไปนี้

9.1 วิธีการในการปรับปรุงพื้นที่โดยการรวมการปรับแต่งให้พื้นที่ดินเกิดความเหมาะสมในการปลูกสร้างอาคารทั้งนี้จะต้องกำหนดระดับความสูงต่ำของพื้นที่ดินและวัสดุที่นำมาใช้ในการถมปรับที่ดินทั้งส่วนจำหน่ายและส่วนสาธารณูปโภค

9.2 วิธีการในการจำหน่ายที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างอาคาร รวมทั้งระบบวิธีการชำระค่าที่ดิน อาคาร และสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวทั้งประเภทเงินสด และเงินผ่อนส่งเป็นงวดตามระยะเวลาที่ผู้ซื้อสามารถเลือกได้ ทั้งนี้ให้แจ้งเป็นบัญชีรายละเอียดทั้งค่าที่ดินค่าอาคาร สิ่งปลูกสร้างหรือราคาเหมารวมทั้งที่ดินและอาคาร

9.3 วิธีการในการบำรุงรักษาและบริการสิ่งสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ

9.4 วิธีการบริการและการจัดเก็บเงินค่าบริการ ตลอดจนค่าใช้จ่ายในการดำเนินการในข้อ 9.3 จากผู้ซื้อ

9.5 สิทธิของผู้ซื้อในการใช้หรือได้รับบริการจากบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรให้มีในบริเวณจัดสรรที่

ดิน

9.6 ภาวะผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น

9.7 สัญญาหรือเงื่อนไขในการใช้ประโยชน์ ที่ดินในที่ดินแปลงย่อยผู้ซื้อจะต้องปฏิบัติเพื่อ ประโยชน์ ต่อชุมชนทางด้านความสงบสุข ความปลอดภัย ความสวยงาม ความเป็นระเบียบเรียบร้อย ความเพิ่มพูนมูลค่าใน ทรัพย์สิน และขนบธรรมเนียมประเพณี

หมวด 3

ขนาดและเนื้อที่ของที่ดินที่ทำการจัดสรร

ข้อ 10 ขนาดของที่ดินจัดสรร แบ่งเป็น 3 ขนาด คือ

10.1 ขนาดใหญ่ ได้แก่ ที่ดินที่ทำการรังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายตั้งแต่ 500 แปลง หรือเนื้อ ที่เกินกว่า 100 ไร่

10.2 ขนาดกลาง ได้แก่ ที่ดินที่ทำการรังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายตั้งแต่ 100 -499 แปลง หรือเนื้อที่ 19 - 100 ไร่

10.3 ขนาดเล็ก ได้แก่ ที่ดินที่ทำการรังวัดแบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายตั้งแต่ 10 - 99 แปลง หรือ เนื้อที่ต่ำกว่า 19 ไร่

ข้อ 11 ในการจัดสรรที่ดินเพื่อการจำหน่ายเฉพาะที่ดิน ที่ดินแปลงย่อยจะต้องมีขนาดความกว้างของหน้า แปลงที่ดินถนนไม่ต่ำกว่า 12 เมตร และมีความกว้างยาวไม่ต่ำกว่า 20.00 เมตร หากรูปที่ดินแปลงย่อยไม่ได้ขนาด ดังกล่าวต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 80 ตารางวา

ข้อ 12 ในการจัดสรรที่ดิน เพื่อการจำหน่ายพร้อมอาคาร ที่ดินแปลงย่อยต้องมีขนาดและเนื้อที่ของที่ดิน แยกประเภทดังนี้

12.1 บ้านเดี่ยว ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้าง และความยาวไม่ต่ำกว่า 10.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ ต่ำกว่า 50 ตารางวา หากความกว้างหรือความยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าว ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 60 ตารางวา ตัว อาคารต้องห่างจากเขตที่ดินทุกด้านไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร

12.2 บ้านแฝด ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 35 ตารางวา ตัวอาคารด้านที่ไม่ติดกันต้องห่างจากเขตที่ดินด้านละไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร

12.3 บ้านแถว ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 16 ตารางวา ตัวอาคารด้านหน้าและด้านหลังต้องห่างจากเขตที่ดินไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร

12.4 อาคารพาณิชย์ ที่ดินแต่ละแปลงต้องมีความกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร และ มีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 16 ตารางวา ตัวอาคารต้องห่างจากเขตที่ดินด้านหลังไม่ต่ำกว่า 2.00 เมตร

การเว้นช่องว่างระหว่างแปลงที่ดินให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคารและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ช่องว่างระหว่างแปลงที่ดินตามข้อ 12.3 และ 12.4 ต้องจัดให้มีเพิ่มขึ้นระหว่างที่ดินแปลงย่อยประเภทนี้ที่ต่อเนื่อง กับที่ดินแปลงย่อยประเภทอื่นช่องว่างนี้ถือเป็นส่วนสาธารณูปโภคของโครงการ ที่ต้องปรับปรุงและอนุญาตให้ ใช้เป็นที่กลับรถหรือใช้การอื่น ๆ ได้

ข้อ 13 ในการจัดสรรที่ดินเป็นประเภทที่ประกอบการอุตสาหกรรมขนาดเนื้อที่ดินแปลงย่อย ให้อยู่ในดุล ยพินิจของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ที่จะพิจารณาตามความเหมาะสมกับหลักเกณฑ์ด้านการอนามัย

การคมนาคม ความปลอดภัย การผังเมือง และ สิ่งแวดล้อม และอย่างน้อยต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์กำหนดในข้อ 11 และต้องแยกห่างจากที่ดินประเภทที่อยู่อาศัยไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร

เจตนารมณ์ของข้อกำหนด ต้องการเน้นการจัดสรรที่ดินที่แบ่งแปลง เพื่อทำกิจกรรมอุตสาหกรรม จะต้องแยกส่วนออกจากที่ดินที่จัดให้เป็นที่อยู่อาศัย และระยะห่างดังกล่าวต้องไม่ต่ำกว่า 12 เมตร แต่ขนาดและเนื้อที่ของที่ดินจะอยู่ในดุลพินิจของคณะกรรมการฯ แต่จะต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์กำหนดคือ ความกว้างของหน้าแปลงไม่ต่ำกว่า 12 เมตร และยาวไม่ต่ำกว่า 20 เมตร แต่ทั้งนี้ ผู้ประกอบการจะต้องศึกษาระเบียบของกรมโรงงานอุตสาหกรรม กระทรวงอุตสาหกรรมด้วย

ข้อ 14 เพื่อประโยชน์ในการจัดขนาดและจำนวนของระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้เพียงพอต่อการใช้ประโยชน์ในอนาคต ที่ดินแปลงอื่นในโครงการจัดสรรที่ดินตั้งแต่ 200 ตารางวา ขึ้นไป จะต้องมารวมเพื่อคำนวณจำนวนแปลงที่ดินใหม่ โดยใช้เกณฑ์เฉลี่ยเนื้อที่ 75 ตารางวา (300 ตารางเมตร) ต่อ 1 แปลง จำนวนแปลงที่ดินที่คำนวณได้จากเกณฑ์เฉลี่ยนี้จะถูกนำไปรวมกับจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จัดขนาดตามเกณฑ์ที่กำหนด เพื่อใช้ในการกำหนดขนาดและจำนวนระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ตามหมวดอื่นๆ ต่อไป

หากลักษณะทั่วไปของการจัดสรรที่ดินเป็นการแบ่งที่ดินแปลงย่อยเป็นประเภทบ้านแฝด บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์เกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ทั้งโครงการ คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจะใช้เกณฑ์เฉลี่ยเนื้อที่ที่นำไปคำนวณตามวรรคต้น จากผลการเฉลี่ยของขนาดแปลงที่ดินที่แสดงมาในแผนผังการแบ่งแปลงที่ดินมาเป็นตัวคำนวณแทนก็ได้

เจตนารมณ์ของข้อกำหนด เพื่อป้องกันมิให้ผู้ประกอบการเลี่ยงการจัดสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ดังนั้น จึงกำหนดว่า ถ้าผู้ประกอบการจัดจำหน่ายแปลงใดที่เป็นแปลงใหญ่ซึ่งมีเนื้อที่เกินกว่า 200 ตารางวา ให้นำเนื้อที่ 75 ตารางวา มาคำนวณเฉลี่ยเนื้อที่และให้นำจำนวนแปลงที่คำนวณได้ไปรวมกับจำนวนแปลงย่อยของโครงการ และให้จัดสาธารณูปโภคตามจำนวนที่คำนวณได้ เช่น นาย ก ดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยจำหน่ายที่ดินแปลงย่อย 98 แปลง และมีที่ดินแปลงใหญ่เนื้อที่ 300 ตารางวา อยู่ 1 แปลง ดังนั้นที่ดินแปลงใหญ่จะต้องทำเนื้อที่ 75 ตารางวามาคิดคำนวณเฉลี่ย จะได้ที่ดินแปลงย่อยเพิ่ม 4 แปลง ให้นำที่ดินแปลงที่คำนวณได้ไปคิดรวมกับแปลงเดิมจะได้ 102 แปลง ดังนั้นในการจัดสาธารณูปโภคในหมวด 4 ข้อ 17 จะต้องดำเนินการตามข้อ 17.2 มิใช่ข้อ 17.1 แต่ถ้าโครงการจัดสรรที่ดินโครงการใด จัดจำหน่ายที่ดินเป็นประเภทบ้านแฝด บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์ เกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่ทั้งโครงการ คณะกรรมการฯจะใช้เนื้อที่เฉลี่ยของที่ดินประเภทดังกล่าว มาคิดคำนวณเฉลี่ยแทนก็ได้ เช่น นาย ก ดำเนินการจัดสรรที่ดิน และจำหน่ายที่ดินบ้านแถว 98 แปลงเนื้อที่แปลงละ 16 ตารางวา เป็นอาคารพาณิชย์ 102 แปลง 16 ตารางวา บ้านเดี่ยว 40 แปลง เนื้อที่ 60 ตารางวา และมีที่ดินแปลงใหญ่ เนื้อที่ 300 ตารางวา จำนวน 3 แปลง แสดงให้เห็นว่าโครงการจัดสรรที่ดินดังกล่าว จัดจำหน่ายเป็นบ้านแถวและอาคารพาณิชย์ ซึ่งมีเนื้อที่ 16 ตารางวา เกินกว่าร้อยละ 50 ดังนั้น คณะกรรมการฯจะนำเนื้อที่ 16 ตารางวา มาดำเนินการคิดเฉลี่ยเนื้อที่หาจำนวนแปลงจากที่ดินแปลงใหญ่ก็ได้

ข้อ 15 การแบ่งแปลงที่ดินเป็นแนวตะเข็บจะกระทำมิได้ การแบ่งแปลงที่ดิน ไม่ควรให้มีเศษเป็นเสี้ยว หรือมีรูปร่างที่ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินมีสิทธิที่จะสั่งการปรับ ขนาด และรูปร่างที่ดินแปลงย่อยเพื่อมิให้เกิดเศษเหลือที่ดินได้

เจตนารมณ์ของข้อกำหนด เป็นการป้องกันมิให้ผู้ประกอบการแบ่งที่ดินเป็นตะเข็บรอบโครงการ และรูปแปลงที่ดินบางแปลงเป็นเศษเสี้ยว ซึ่งไม่สามารถจะใช้ประโยชน์ได้

หมายเหตุ : คณะทำงานพิจารณาแล้วเห็นว่า การแบ่งแปลงที่ดินถูกบังคับโดยข้อกำหนดจัดสรรปี 2535 ข้อ 10 และ ข้อ 11 แล้ว ซึ่งผู้ประกอบการจะต้องปฏิบัติตามดังนั้น หากมีการแก้ไขข้อกำหนดครั้งต่อไป ขอให้ยกเลิกข้อนี้

ปัญหาข้อสงสัยในการปฏิบัติ

1. การจัดที่ดินเปล่าขนาด 150 ตารางวา และ 250 ตารางวา ต้องปฏิบัติตามข้อ 14 แตกต่างกันหรือไม่อย่างไร

ตามข้อ 14 ซึ่งระบุไว้ว่าที่ดินแปลงอื่นในโครงการตั้งแต่ 200 ตารางวาขึ้นไป จะต้องนำมารวมเพื่อคำนวณแปลงที่ดินใหม่ โดยใช้เกณฑ์เนื้อที่ 75 ตารางวา/ 1 แปลง ทั้งนี้ เนื่องจากกรรมการมองเห็นว่า การที่เหลือที่ดินแปลงอื่นไว้ในโครงการนั้น ผู้ประกอบการสามารถที่จะนำมาจัดแบ่งแปลงที่ดินอีกได้ในภายหลังจึงกำหนดเกณฑ์คำนวณดังกล่าวขึ้น ฉะนั้น หากเป็นที่ดินเปล่าก็จำเป็นต้องใช้สูตรเกณฑ์เฉลี่ยดังกล่าว เพื่อใช้ในการกำหนดขนาดและจำนวนระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณชนตามหมวดอื่นต่อไป

หมวด 4

ระบบและมาตรฐานของถนนและทางเท้า

ข้อ 16 ในการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการ ที่ดินแปลงย่อย แต่ละแปลงต้องมีความกว้างของหน้าดินที่ติดถนนสำหรับใช้เป็นทางเข้าออกสู่อาคารไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร ความกว้างของเขตทางวัดตามแนวตั้งฉากจากความกว้างของหน้าที่ดินแปลงย่อยต้องไม่ต่ำกว่าเกณฑ์ที่กำหนดในข้อถัดไป

ข้อ 17 ขนาดของถนนที่ต้องจัดให้มีในโครงการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการให้มีความกว้างของเขตทาง (ผิวจราจรและทางเท้า) เป็นสัดส่วนกับจำนวนที่ดินแปลงย่อยดังนี้

17.1 ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อย ไม่เกิน 100 แปลง หรือไม่เกิน 20 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 8 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจร 6.00 เมตร และจัดทำทางเท้ายกระดับด้านที่ปักเสาไฟฟ้าให้มีความกว้างไม่ต่ำกว่า 1.15 เมตร

17.2 ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อย ไม่เกิน 300 แปลง หรือไม่เกิน 50 ไร่ ขึ้นไป ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจร 9.00 เมตร และทางเท้าข้างละ 1.50 เมตร

17.3 ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 300 แปลง ขึ้นไป หรือมากกว่า 50 ไร่ ขึ้นไป ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 16.00 เมตร โดยมีความกว้างของผิวจราจร 12.00 เมตร และทางเท้าข้างละ 2.00 เมตร

17.4 ถนนที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยประเภทที่ประกอบการอุตสาหกรรมทุกขนาดต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 16.00 เมตรโดยมีความกว้างของผิวจราจร 12.00 เมตร และทางเท้าข้างละ 2.00 เมตรและมีรัศมีการเลี้ยวโค้งที่ทางเลี้ยว หรือทางแยกไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร

เจตนารมณ์ของข้อกำหนดต้องการ เน้นขนาดของถนนในโครงการที่รับภาระเป็นทางเข้าออกของที่ดินที่ทำการจัดสรร และเมื่อวันที่ 14 ธันวาคม 2537 คณะกรรมการฯ ได้มีมติพิเศษพิจารณาเกี่ยวกับ ขนาดของเนื้อที่ของที่ดินจัดสรร ที่ระบุไว้ใน 17.1 - 17.3 เป็นเนื้อที่ที่คิดจากที่ดินแปลงย่อยในโครงการ ไม่ใช่เนื้อที่ของโฉนดที่ดินที่นำมาขออนุญาตทำการจัดสรร

มติพิเศษ ได้พิจารณาความนัยในข้อ 17 แห่งข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2535 เกี่ยวกับขนาดของเนื้อที่ของที่ดินจัดสรรที่ระบุไว้ในข้อ 17.1 กับ 17.3 เป็นเนื้อที่ที่คิดจากที่ดินแปลงย่อยในโครงการ ไม่ใช่เนื้อที่ของโฉนดที่ดินที่นำมาขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

ข้อ 18 ถนนที่เป็นปากทางเข้าออกของโครงการจัดสรรที่ดินที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดิน หรือทางสาธารณประโยชน์ต้องมีความกว้างของผิวจราจรและทางเท้าไม่น้อยกว่าเกณฑ์กำหนดข้อ 17 นอกจากนี้มีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น (ถนนที่เป็นปากทางเข้าออกของโครงการที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดิน ผู้ประกอบการจะต้องศึกษาและปฏิบัติตามพระราชบัญญัติทางหลวงด้วย)

ข้อ 19 ในกรณีที่ดินแปลงย่อยมีหน้าแปลงที่ดินติดต่อกับเขตห้ามปลูกสร้างอาคารริมทางหลวงแผ่นดิน หรือทางหลวงท้องถิ่น ให้ปรับปรุงเขตทางนั้นเป็นผิวจราจรโดยให้เชื่อมเป็นส่วนเดียวกับผิวจราจรของทางหลวง นอกจากนี้จะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

ข้อ 20 ถนนแต่ละสายให้มีความยาวจากทางแยกหนึ่งถึงอีกทางแยกหนึ่งไม่เกิน 300 เมตร และไม่ควรถูกให้เป็นแนวตรงยาวเกินกว่า 600 เมตร ถนนที่เป็นถนนปลายตัน ต้องจัดให้มีที่กัลดรถทุกระยะ 100 เมตร และที่ปลายตันที่กัลดรถต้องมีมาตรฐานแบบใดแบบหนึ่งตามข้อ 27

เจตนารมณ์ของข้อกำหนด ต้องการป้องกันไม่ให้มีการขับรถเร็วและป้องกันอุบัติเหตุเท่านั้น

ข้อ 21 ให้จัดให้มีที่จอดรถระหว่างผิวจราจรกับทางเท้า กว้าง 2.50 เมตร ในบริเวณต่อไปนี้

21.1 ตลอดความยาวด้านหน้าที่ดินแปลงย่อยประเภทอาคารพาณิชย์ เว้นแต่กรณีที่ดินกับเขตห้ามปลูกสร้างอาคารริมทางหลวงให้ใช้เขตห้ามปลูกสร้างอาคารเป็นที่จอดรถได้

21.2 ตลอดความยาวทุกด้านที่ดินแปลงใหญ่

21.3 ตลอดความยาว 2 ฝั่งถนน เป็นระยะทางข้างละ 50.00 เมตร นับจากปากทางเข้าออกของโครงการที่บรรจบทางหลวงแผ่นดินหรือทางหลวงท้องถิ่นที่มีความกว้างของเขตทาง ตั้งแต่ 30.00 เมตร ขึ้นไป เว้นแต่ถนน ตามข้อ 17.3 และข้อ 17.4

ข้อ 22 ถนนด้านที่ใช้เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยประเภทที่อยู่อาศัยและอาคารพาณิชย์ต้องจัดให้มีทางเท้าสำหรับคนเดินตามขนาดที่กำหนดไว้ในข้อ 17 โดยจะต้องยกระดับให้สูงกว่าผิวจราจรระหว่าง 12 ถึง 15 เซนติเมตร สม่่าเสมอกันไปตลอดความยาวถนน วัสดุปูทางเท้า ต้องเป็นคอนกรีตและต้องมีความกว้างทางเดินเท้าสุทธินับจากเขตแปลงที่ดินไม่ต่ำกว่า 60 เซนติเมตร ตลอดความยาวของถนนโดยไม่มีสิ่งกีดขวาง ขอบทางเท้าต้องเป็นคันทันสูงระหว่าง 12 ถึง 15 เซนติเมตร

จุดที่เป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงย่อยให้ลดคันหินลงโดยทำเป็นทางลาดให้รถเข้าออกได้ แต่ต้องรักษา ระดับทางเท้าให้สูงเท่าเดิม ทางเท้าส่วนที่เป็นทางเข้าออกนี้ให้ทำเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก

การปลูกต้นไม้ หรือติดตั้งอุปกรณ์ประดับถนน ต้องไม่ล้ำลงมาในส่วนที่ทางเดินเท้า ต้นไม้ที่มีขนาดใหญ่ ควรกันเขตนอกทางเท้าเป็นพิเศษขนาดอย่างน้อย 1.00 x 1.00 เมตร

ข้อ 23 ระดับความสูงของหลังถนนต้องให้สอดคล้องกับระบบการระบายน้ำในบริเวณการจัดสรรที่ดิน และต้องจัดทำให้ได้ระดับและมาตรฐานที่สอดคล้องกับถนนหรือทางสาธารณะที่ต่อเนื่อง ผิวจราจรจะต้องเป็น คอนกรีตเสริมเหล็กแอสฟัลต์คิกคอนกรีตหรือลาดยางแอสฟัลต์รองด้วยชั้นวัสดุพื้นทางที่มีความหนา และบดอัด จนมีความจมนิ่งตามที่กำหนด

ข้อ 24 ถนนสายประธานหรือสายหลักที่รับปริมาณการจราจรมากต้องมีความลาดชันและทางเดียวของผิว จราจรที่สะดวกต่อการขับขี่รถยนต์อย่างปลอดภัย โดยความลาดชันของผิวจราจรทุกจุดต้องไม่เกิน 7 ส่วน ต่อ ทางราบ 100 ส่วน ทางเดียวหรือทางบรรจบกันต้องไม่เป็นมุมแหลมเล็กกว่า 60 องศา และในกรณีทางเดียวที่ห่าง กันน้อยกว่า 37 เมตร ต้องเป็นมุมป้านไม่เล็กกว่า 120 องศา

ข้อ 25 ปากทางของถนนที่มีเขตทางต่ำกว่า 12.00 เมตร จะต้องปาดมุมถนนให้กว้างขึ้นอีกไม่ต่ำกว่าด้าน ละ 1.00 เมตร ถ้าปากทางของถนนดังกล่าวเป็นมุมเล็กกว่า 90 องศา จะต้องปาดมุมให้กว้างขึ้นอีกตามความ เหมาะสม

ข้อ 26 ถนนที่ตัดผ่านลำรางสาธารณะประโยชน์ ซึ่งกว้างเกินกว่า 3.00 เมตร จะต้องทำเป็นสะพาน ถ้าลำ รางสาธารณะประโยชน์กว้างต่ำกว่า 3.00 เมตร จะจัดทำเป็นสะพานหรือสะพานท่อ หรือใช้ท่อลอดโดยมีขนาด เส้นผ่านศูนย์กลางไม่ต่ำกว่า 100 เซนติเมตร และหลังท่อลิกจากพื้นผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 80 เซนติเมตร

ข้อ 27 ที่กัลบรถตามข้อ 20 ต้องจัดให้เป็นไปตามมาตรฐานต่อไปนี้

27.1 กรณีที่เป็นวงเวียน ต้องมีรัศมีความโค้งวัดถึงกึ่งกลางถนนไม่ต่ำกว่า 6.00 เมตร และผิวจราจร กว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร

27.2 กรณีข้อมูลเป็นรูปตัวที (T) ต้องมีความยาวสุทธิของไหล่ตัวที ด้านละไม่ต่ำกว่า 5.00 เมตร ทั้ง 2 ด้าน และผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร

27.3 กรณีที่เป็นรูปตัวแอล (L) ต้องมีความยาวสุทธิของ ขาแต่ละด้านไม่ต่ำกว่า 5.00 เมตร และผิว จราจรกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร

27.4 กรณีเป็นรูปตัววาย (Y) ต้องมีความยาวสุทธิของแขนตัววาย ด้านละไม่ต่ำกว่า 5.00 เมตร ผิวจราจรกว้างไม่ต่ำกว่า 4.00 เมตร มุมตัววายต้องไม่เล็กกว่า 120 องศา

ข้อ 28 ถนนที่ใช้เป็นถนนเดินรถทางเดียวในบริเวณการจัดสรรที่ดิน หรือใช้สำหรับเป็นทางเข้าออกสู่ โครงการ จะทำได้ก็ต่อเมื่อมีการแสดงหลักฐานความจำเป็นที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ ต่อคณะกรรมการควบคุม การจัดสรรที่ดินและได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินแล้ว เท่านั้น

ข้อ 29 ให้ติดตั้งป้ายสัญญาณจราจรและอุปกรณ์สะท้อนแสงไฟฟ้าให้เห็นได้ชัดเจนจุดที่เป็นเกาะกลาง ถนน วงเวียนทางแยก ร่อง หรือสันนูนขวางถนน ทุกแห่ง

ข้อ 30 เพื่อประโยชน์ในด้านความสะดวกต่อการคมนาคม ความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย ความสวย งาม ความเป็นระเบียบ และการผังเมือง คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินมีสิทธิที่จะสั่งการให้ปรับเปลี่ยน

ขนาดเขตทางทิศทางเดินรถ ระดับและความลาดชัน ทางเลี้ยว ที่จอดรถ ที่กัณฑ์รถ และ ส่วนประกอบของถนนได้

ปัญหาข้อสงสัยในการปฏิบัติ

1) โครงการที่มีจำนวนที่ดินแปลงย่อยมากกว่า 300 แปลง และเนื้อที่รวมประมาณ 52 ไร่ มีถนนหลักเข้า-ออก 2 ทาง จำเป็นหรือไม่ที่ดินจะต้องกว้าง 16 เมตร ตามข้อ 17.3 ทั้ง 2 ทาง เนื่องจากมีหลักเกณฑ์กำหนดว่าทางเข้า-ออกสู่ที่ดินแปลงย่อยที่มีจำนวนที่ดินแปลงย่อยเกินกว่า 300 แปลง ถนนต้องกว้างไม่น้อยกว่า 16 เมตร และใช้หลักเกณฑ์อย่างไรในการพิจารณาความกว้างของถนนที่มีมากกว่า 1 ทาง

ไม่จำเป็นต้องทำทางเข้า-ออก กว้าง 16 เมตร ทั้ง 2 ทาง แต่ให้มีด้านใดด้านหนึ่งกว้าง 16 เมตรพอแล้ว ส่วนที่มีทางเข้า-ออกมากกว่า 2 ทางนั้น จะนำมาถือเป็นการลดหย่อนไม่ได้เพราะถือว่าโครงการจะจัดบริการได้สะดวกขึ้นอันเป็นช่องทางเลือกชื่อของผู้บริโภค

2) ถ้าโครงการเดิมมีถนนเข้า-ออกอยู่ที่ที่ดินแปลงย่อยขนาดโครงการประมาณ 40 ไร่หมายความว่า จะทำโครงการในเฟสต่อไปเพิ่มอีกเกิน 10 ไร่ไม่ได้ใช่หรือไม่เนื่องจากข้อกำหนดระบุไว้ว่าหากเกินกว่า 50 ไร่ จะต้องก่อสร้างถนนที่มีทางเข้า-ออกไม่น้อยกว่า 16 เมตร

หากเจ้าของโครงการแรกยกให้ถนนเป็นสาธารณประโยชน์โครงการต่อไปก็สามารถใช้เป็นทางเข้า-ออกได้

3) กรณีที่มีที่ดินอยู่ในซอย ซึ่งจัดสรรได้ 800 แปลง แต่ซอยกว้างแค่ 8 เมตร และ 2 ข้างทางเป็นที่อยู่อาศัย ไม่ทราบว่า จะแก้ไขให้เป็นไปตามข้อ 17.3. ได้อย่างไร

ข้อ 17.3 ระบุถึงขนาดทางเข้า-ออกของโครงการนั้น ๆ ที่กำหนดให้ถนนในโครงการที่ใช้เป็นทางเข้า-ออกจะต้องกว้างไม่น้อยกว่า 16 เมตร ฉะนั้นในส่วนที่เป็นถนนในโครงการที่ใช้เป็นทางเข้า-ออก ก็จำเป็นต้องกว้าง 16 เมตร แต่ในกรณีที่ซอยด้านหน้ากว้าง 8 เมตร นั้น กรมการไม่สามารถบังคับได้ เนื่องจากเป็นซอยด้านนอกโครงการ ไม่ใช่ที่ดินในโครงการ ฉะนั้น ถึงซอยจะกว้าง 8 เมตร ก็จะสามารถนำมาขออนุญาตจัดสรรที่ดินได้

หมวด 5

ระบบการระบายน้ำ

ข้อ 31 น้ำเสียที่ผ่านใช้มาแล้วจากอาคารบ้านเรือน ร้านค้าหรือสถานประกอบการทุกหลัง หรือทุกแหล่ง และน้ำ ฝนที่เกิดจากฝนตกบนบริเวณที่ดินจัดสรรจะต้องมีการระบายออกจากบริเวณโดยระบบท่อระบายน้ำหรือรางระบายน้ำที่ออกแบบเป็นระบบอย่างถูกต้องตามหลักวิชาการ ให้สามารถระบายน้ำทั้งหมด โดยไม่ให้เกิดการท่วมล้นหรือขังอยู่ในบริเวณที่จัดสรรได้ นอกจากนี้ในระบบบำบัดน้ำเสียหรือแหล่งน้ำที่จัดไว้โดยเฉพาะ

น้ำทิ้งที่ออกจากระบบระบายน้ำ และระบบบำบัดน้ำเสียจะต้องไปสู่ระบบน้ำทิ้งที่เป็นคูคลอง หรืออ่างน้ำสาธารณะอื่นใดได้อย่างพอเพียงโดยไม่ให้เกิดเสียหายแก่ทรัพย์สินข้างเคียง ในกรณีที่มีการระบายน้ำทิ้งลงสู่ระบบท่อน้ำสาธารณะหรือคูน้ำริมทางสาธารณะจะต้องได้รับการอนุญาตยินยอมจากผู้ดูแลรับผิดชอบแล้วเท่านั้น

ผู้จัดสรรต้องแสดงแหล่งที่น้ำสาธารณะให้ชัดเจนในแผนผัง หากเป็นลำรางสาธารณะในโฉนดที่ดิน ให้แสดงภาพ ความกว้าง ความลึก ของลำรางจากบริเวณที่จัดสรรไปจนถึงแหล่งน้ำที่สาธารณะ นั้น

ข้อ 32 ระบบการระบายน้ำ ต้องสามารถรองรับปริมาณน้ำที่เกิดขึ้นในบริเวณการจัดสรรที่ดินตามเกณฑ์กำหนดต่อไปนี้

32.1 ปริมาณน้ำฝน ใช้เกณฑ์ปริมาณฝนตกในรอบ 5 ปี หรือนานกว่าของท้องที่นั้น และสัมประสิทธิ์การไหลนองของน้ำฝนเฉลี่ยของที่ดินแปลงย่อยต้องมีค่าไม่ต่ำกว่า 0.6

32.2 ปริมาณน้ำเสีย ใช้เกณฑ์ปริมาณ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 95 ของน้ำใช้แต่ต้องไม่ต่ำกว่า 1 ลูกบาศก์เมตร ต่อครัวเรือน

32.3 ปริมาณน้ำไหลซึมเข้าสู่ระบบท่อระบายน้ำต่อวันต้องไม่ต่ำกว่า 1 ลูกบาศก์เมตร ต่อความยาวท่อระบายน้ำ 1 กิโลเมตร

ให้มีรายการคำนวณปริมาณน้ำที่จะเข้าสู่ระบบการระบายน้ำต่อวินาที ขนาดท่อระบายน้ำแต่ละบริเวณระดับความลาดเอียงของท่อระบายน้ำ ความลึกของท้องท่อระบายน้ำ ความเร็วของการไหล ของน้ำ ในท่อระบายน้ำ และประเภทของวัสดุที่ใช้ทำท่อระบายน้ำ ประกอบกับแผนผังระบบการระบายน้ำ

ข้อ 33 ระบบการระบายน้ำต้องประกอบด้วย ท่อระบายน้ำที่รับปริมาณน้ำสูงสุดได้ รางระบายน้ำ บ่อพักท่อระบายน้ำ ที่รับน้ำฝนจากถนน และรับน้ำเสียจากที่ดินแปลงย่อย (กรณีที่เป็นระบบการระบายน้ำรวม) บ่อตรวจการระบายน้ำบ่อพักน้ำที่รับน้ำเสียและระบบเครื่องสูบน้ำ (ถ้ามี) บ่อตรวจน้ำทิ้งประจำที่ดินแปลงย่อย และบ่อตรวจน้ำทิ้ง รวมของโครงการ ระบบการผันน้ำฝนส่วนเกิน (กรณีที่เป็นระบบการระบายน้ำรวม) บริเวณรับน้ำทิ้งจากระบบน้ำและจากระบบการบำบัดน้ำเสีย รายการทั้งหมดนี้ต้องแสดงให้เห็นปรากฏในแผนผังการระบายน้ำที่จัดทำขึ้นตามมาตรฐานทางวิศวกรรม สอดคล้องรายการคำนวณทางวิชาการที่สามารถตรวจสอบความเพียงพอและความมั่นคงแข็งแรงของอุปกรณ์ของระบบได้โดยต้องมีการตรวจสอบรับรองจากวิศวกรที่ได้รับใบอนุญาตการประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม

ข้อ 34 การจัดทำแผนผัง ระบบการระบายน้ำ และจัดทำรายการคำนวณทางวิชาการ ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังต่อไปนี้

34.1 ท่อระบายน้ำขนาดเล็กที่สุดที่อนุญาตให้ใช้ได้ต้องมีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางภายในไม่ต่ำกว่าขนาด 40 เซนติเมตร ในกรณีระบบการระบายน้ำเสียแยกจากระบบระบายน้ำฝน อนุญาตให้ใช้ท่อระบายน้ำที่มีขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางภายในต่ำกว่า 40 เซนติเมตร ได้ และท่อระบายน้ำทั้งหมดต้องเป็นวัสดุที่ทนทานต่อความเน่าเสียได้ โดยไม่ผุกร่อนหรือสลายตัวและต้องรับน้ำหนักกดจากพื้นที่ด้านบนได้ โดยไม่เสียหาย

34.2 ระดับความเอียงลาดของท่อระบายน้ำ ขนาดเส้นผ่าศูนย์กลาง 40 เซนติเมตร ต้องไม่ต่ำกว่า 1:100 ระดับความเอียงลาดนี้ ต้องต่อเนื่องกันไปตลอดทั้งระบบการระบายน้ำ

34.3 เครื่องสูบน้ำจะเป็นแบบจุ่มแช่ไว้ในบ่อพักน้ำเสียหรือนอกบ่อพักน้ำเสียก็ได้ การสูบน้ำต้องให้ระดับหยุดสูบน้ำอยู่ต่ำกว่าระดับท้องท่อระบายน้ำเข้า และให้ระดับเริ่มสูบน้ำอยู่สูงกว่าระดับหยุดสูบน้ำไม่ต่ำกว่า 1.00 เมตร ปริมาณน้ำเสียระหว่างระดับสูบน้ำในบ่อพักน้ำเสียต้องไม่น้อยกว่า 1 ใน 4 ส่วน ของปริมาณน้ำเสียรวมทั้งโครงการ

34.4 แนวท่อระบบการระบายน้ำต้องไม่พาดผ่านทางน้ำหรือแหล่งน้ำสาธารณะประโยชน์ นอกจากนี้จะมีระบบพิเศษเพื่อการส่งน้ำไปได้ โดยไม่ปนกับน้ำธรรมชาติ

34.5 บ่อพักท่อระบายน้ำต้องจัดให้มีทุกที่ดินแปลงย่อยประเภทบ้านเดี่ยว และให้ใช้บ่อหนึ่งต่อสองแปลงได้ เฉพาะที่ดินแปลงย่อยที่เป็นประเภทบ้านแฝด บ้านแถว หรืออาคารพาณิชย์ แต่ทั้งนี้ต้องแยกท่อระบายน้ำเข้าบ่อพักออกจากกัน

34.6 ให้มีบ่อตรวจการระบายน้ำที่มีขนาดใหญ่เพียงพอ ให้สามารถลงไปขุดลอกหรือทำความสะอาดท่อระบายน้ำที่สำคัญตามความเหมาะสม

34.7 กรณีพื้นที่ที่ทำการจัดสรรที่ดินมีระดับความสูงต่ำต่างกันให้แสดงเส้นระดับความสูงต่ำของพื้นที่ลงในแผนผังแสดงแนวเส้นท่อระบายน้ำ โดยมีช่วงห่างกันทุกระดับความสูง 1.00 เมตร หรือน้อยกว่า พร้อมทั้งระดับของพื้นที่ที่จะปรับแต่ง โดยการขุดลอกหรือถมสูงขึ้นจากระดับเดิมด้วย

ข้อ 35 ในกรณีที่แยกระบบระบายน้ำเสียออกจากระบบระบายน้ำฝนให้แสดงแบบรายละเอียดของทั้งสองระบบแยกจากกัน โดยต้องมีรายละเอียดต่าง ๆ ตามข้อต้นทั้งหมดรวมทั้งรายละเอียดของทุกจุดที่มีการตัดผ่านหรือบรรจบกันของระบบทั้งสองด้วย

เจตนารมณ์ของข้อกำหนด ระบบระบายน้ำ ต้องการระบายน้ำออกจากที่ดินที่ขออนุญาตทำการจัดสรรเพื่อเป็นการป้องกันน้ำท่วมซึ่งในหมวดนี้ ผู้ประกอบการจะต้องหาแหล่งน้ำสาธารณะประโยชน์ เพื่อเป็นแหล่งระบายน้ำทิ้งและผู้ประกอบการจะต้องแสดงหนังสือยินยอมอนุญาตให้ระบายน้ำลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะประโยชน์จากหน่วยงานราชการที่มีหน้าที่ดูแลแหล่งน้ำสาธารณะประโยชน์ และจะต้องแสดงแหล่งระบายน้ำทิ้งให้ชัดเจนในแผนผัง ถ้าหากการระบายน้ำจากที่ดินที่ทำการจัดสรรไปสู่แหล่งน้ำสาธารณะประโยชน์ต้องผ่านที่ดินของบุคคลอื่น ผู้ประกอบการจะต้องจัดการระงับยอมให้ทางระบายน้ำนั้นผ่านด้วย

ถ้าหากที่ดินที่ทำการจัดสรรไม่สามารถหาแหล่งระบายน้ำทิ้งได้ ผู้ประกอบการจะขุดที่ดินที่ทำการจัดสรรเป็นแหล่งระบายน้ำทิ้งได้ แต่ทั้งนี้ผู้ประกอบการจะต้องแสดงควมลึก ความลาดชัน ความสามารถในการระเหยของน้ำ การซึมของน้ำในเวลาปกติ ปริมาณการรับน้ำเวลาฝนตกหนักภายในเวลา 1 ชั่วโมง และต้องมีวิศวกรรับรองแบบ

หมวด 6

ระบบการบำบัดน้ำเสีย

ข้อ 36 น้ำที่ผ่านการใช้มาแล้วจากอาคารบ้านเรือน ร้านค้า หรือสถานประกอบการทุกหลังทุกแห่งในบริเวณการจัดสรรที่ดิน ไม่ว่าจะเป็น้ำจากอ่างน้ำ ที่ซักล้าง ห้องน้ำ คริว หรือส้วม จะถือเป็นน้ำเสียที่จะต้องได้รับการบำบัดให้มีคุณสมบัติไม่ต่ำกว่ามาตรฐานน้ำทิ้งของสำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติหรือกฎหมายอื่นที่ใช้บังคับในท้องถิ่นนั้นเสียก่อนจึงจะระบายสู่แหล่งน้ำรับน้ำทิ้งได้

ข้อ 37 ระบบการบำบัดน้ำเสีย จะเป็นประเภทระบบบำบัดอิสระเฉพาะแต่ละที่ดินแปลงย่อย หรือประเภทระบบบำบัดกลาง ที่รวมน้ำเสียมาบำบัดเป็นจุดเดียว หรือหลายจุดก็ได้ แต่ละระบบเหล่านั้นจะให้วิธีหรือขบวนการ

การบำบัดแบบใดวิธีใดให้แสดงให้เห็นในแผนผังและรายการคำนวณทางวิชาการที่ตรวจรับรองจากวิศวกรที่ได้รับการอนุญาตการประกอบวิชาชีพ

ข้อ 38 เงื่อนไขต่อไปนี้ เป็นข้อกำหนดให้ถือปฏิบัติในการจัดทำแผนผังระบบการบำบัดน้ำเสีย และการจัดทำรายการคำนวณทางวิชาการ

38.1 ปริมาณน้ำเสียจากแต่ละหน่วยอาคารให้เกณฑ์ร้อยละ 95 ของน้ำใช้ แต่ต้องไม่น้อยกว่า 1,000 ลิตร ต่อครัวเรือนต่อวัน

38.2 ปริมาณความสกปรกเป็นค่า BOD ไม่น้อยกว่า 150 มิลลิกรัม

38.3 ระบบบำบัดน้ำเสียทุกประเภท ต้องมีปริมาตรของระบบเพียงพอที่จะรองรับน้ำเสียจากทุกหน่วยรวมกันได้ ในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 1 วัน

38.4 ระดับท้องที่ระบายน้ำที่ออกจากระบบบำบัดน้ำเสีย ต้องอยู่ต่ำกว่าระดับท้องที่ระบบน้ำเข้าสู่ระบบบำบัดน้ำเสียไม่เกิน 10 เซนติเมตร

ข้อ 39 ระบบบำบัดน้ำเสียประเภทอิสระให้ใช้สำหรับบำบัดน้ำเสียประจำแต่ละหน่วยอาคารเท่านั้น ปริมาตรของระบบต้องเป็นไปตามเกณฑ์กำหนด ในข้อ 38.1 และให้มีสัดส่วนโดยประมาณของระบบ ดังนี้

39.1 ระบบชนิดเติมอากาศ จะต้องมีความลึกของส่วนที่เติมอากาศไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของปริมาตรรวมของระบบ และอัตราการเติมอากาศต้องไม่น้อยกว่า 200 ลิตร

39.2 ระบบชนิดไม่เติมอากาศ จะต้องมีความลึกของส่วนที่บรรจุวัสดุกรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของปริมาตรรวมของระบบ ส่วนปริมาตรรวมของระบบเฉลี่ย ต้องไม่น้อยกว่า 300 ลิตรต่อคน

ข้อ 40 ระบบการบำบัดน้ำเสียประเภทระบบกลางที่รองรับน้ำเสียมาบำบัดจากที่ดินแปลง ย่อยตั้งแต่ 2 แปลงขึ้นไปจะต้องจัดไว้ในพื้นที่เฉพาะแยกต่างหาก โดยมีเนื้อที่เพียงพอที่จะตั้งบ่อกักน้ำเสีย และบ่อเครื่องสูบน้ำ (ถ้ามี) บ่อบำบัดน้ำเสียและบ่อบำบัดน้ำทิ้งต้องให้มีสัดส่วนโดยประมาณของระบบ ดังนี้

40.1 ระบบชนิดบ่อกัก จะต้องมีความลึกของระดับน้ำเสียในส่วนบ่อบำบัดน้ำเสียระหว่าง 2 เมตร ถึง 1.50 เมตร ได้ระดับท้องที่ระบายน้ำเข้าหรือระดับสันฝายแบ่งน้ำกับบ่อกักน้ำทิ้ง บ่อกักน้ำทิ้งจะต้องมีสัดส่วนไม่น้อยเกินกว่า 1 ใน 3 ส่วนของบ่อบำบัดน้ำเสีย และ ทั้งสองส่วนต้องรับปริมาณน้ำรวมกันได้ไม่น้อยกว่าเกณฑ์กำหนดในข้อ 38.3 ระบบบำบัดชนิดบ่อกักต้องมีการเติมอากาศในส่วนบ่อบำบัดน้ำเสียด้วยเครื่องเติมอากาศซึ่งมีกำลังรวมกันไม่น้อยกว่า 5 แรงม้า และติดตั้งอยู่ในจุดที่สามารถกระจายการเติมอากาศได้ทั่วทั้งบ่อบำบัด

40.2 ระบบชนิดถังปิด จะต้องเป็นระบบชนิดผสมระหว่างชนิดไม่เติมอากาศและชนิดไม่เติมอากาศ และชนิดเติมอากาศอยู่ด้วยกันโดยน้ำเสียจะผ่านวัสดุกรองในส่วนไม่เติมอากาศไปสู่ส่วนเติมอากาศ หรือส่วนดักกลั่นก่อนกลายเป็นน้ำทิ้งส่วนบำบัดที่บรรจุวัสดุกรองต้องมีความลึกไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 % และ ส่วนเติมอากาศต้องมีความลึกร้อยละ 15% ของปริมาตรรวมของระบบ

40.3 ระบบชนิดอื่น เช่น ระบบแบบหมุนรอบตัวทั้งทางราบและทางตั้ง ระบบแผ่นหมุน ระบบตะกอนเร่ง และอื่น ๆ ให้วิศวกรผู้ออกแบบระบบนำเสนอรายละเอียดทางวิชาการของระบบที่دينพิจารณาอนุมัติเป็นราย ๆ ไป

ข้อ 41 ระบบบำบัดน้ำเสียทุกประเภทจะต้องมีบ่อตรวจคุณภาพน้ำทิ้งที่สามารถเข้าไปตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้งได้ตลอดเวลา สำหรับประเภทระบบกลางต้องตั้งอยู่ในพื้นที่ยานพาหนะเข้าถึงได้ โดยเป็นทางเฉพาะกว้างไม่น้อยกว่า 4 เมตร เพื่อประโยชน์ในการบำรุงรักษาอุปกรณ์ที่ใช้ในการบำบัดน้ำเสีย และการตรวจสอบคุณภาพน้ำทิ้ง

เจตนารมณ์ของข้อกำหนด หมวด 6 ระบบบำบัดน้ำเสียได้กำหนดให้ผู้ประกอบการจัดทำระบบบำบัดน้ำเสียรวมหรือ ระบบบำบัดน้ำเสียในครัวเรือน ก่อให้เกิดภาระในการบำรุงรักษาบ่อตลอดจนค่าใช้จ่ายในด้านกระแสไฟฟ้า ผู้ประกอบการบางรายไม่ดำเนินการบำรุงรักษาจึงทำให้เป็นแหล่งน้ำเสียและก่อปัญหามลพิษมากขึ้น คณะกรรมการฯ จึงมีนโยบายที่เน้นให้ผู้ประกอบการจัดทำระบบบำบัดน้ำเสียในครัวเรือน ในขณะที่สำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ เน้นในระบบบำบัดน้ำเสียรวม ดังนั้น จึงควรกำหนดนโยบายให้ชัดเจนว่าผู้ประกอบการจะจัดทำระบบบำบัดน้ำเสียแบบใดก็ได้ แต่ต้องมีโซ่บำบัดน้ำเสียแบบธรรมชาติ ซึ่งในการจัดทำระบบบำบัดน้ำเสีย วิศวกรจะต้องแสดงแบบและรายการคำนวณค่า BOD ค่า BOD ที่ได้จะต้องเป็นค่าตามที่กฎหมายกำหนดซึ่งวิศวกรนั้นจะต้องเป็นวิศวกรสาขาภิบาลและเป็นวิศวกรสามัญ

ปัญหาข้อสงสัยในการปฏิบัติ

1) โครงการที่มีการออกแบบเป็นทะเลสาบ จะสามารถใช้ทะเลสาบเป็นส่วนหนึ่งของระบบระบายน้ำได้หรือไม่

ได้ แต่น้ำที่ผ่านออกมาสู่ทะเลสาบนั้นจะต้องได้รับการบำบัดแล้ว

2) ในกรณีที่จัดทำระบบบำบัดน้ำเสียให้อยู่ใต้ถนนหรือสนามเด็กเล่นได้หรือไม่

ไม่ได้ เนื่องจากคณะกรรมการไม่สามารถตรวจสอบการทำงานของระบบดังกล่าวได้

3) บ่อบำบัดน้ำเสียที่ทำในบ้านทุกหลัง ต้องทำทั้งที่ชายที่ดินเปล่าด้วยใช่หรือไม่ ถ้าใช่กรณีเป็นที่ดินเปล่าจะต้องค้ำประกันสาธารณูปโภคอย่างไร

หากเป็นระบบน้ำเสียแบบแยกอิสระแล้ว โครงการดังกล่าวมีที่ดินแบ่งขายด้วย ก็จำเป็นต้องมีการค้ำประกันระบบสาธารณูปโภคตามที่กฎหมายกำหนด เพราะที่ดินเปล่านั้นก็คงจะมีการนำมาจัดสร้างสิ่งปลูกสร้างในภายหลัง ซึ่งหากเป็นที่ดินในโครงการจัดสรรแล้ว ก็จะต้องนำมาค้ำประกันไว้เช่นเดียวกับที่ดินแปลงใหญ่ที่เว้นไว้ที่จำเป็นต้องมีการคิดคำนวณระบบสาธารณูปโภคด้วยเช่นกัน ทั้งนี้ เนื่องจากตามข้อกำหนดใหม่นั้นคณะกรรมการพยายามที่จะให้มีการเว้นที่ดินเปล่าไว้วันน้อยที่สุด เนื่องจากได้สังเกตเห็นว่า ความต้องการที่พักอาศัยในขณะนี้ก็มีเพิ่มขึ้น การจะปล่อยที่ดินเปล่าไว้โดยเปล่าประโยชน์นั้นเป็นการใช้ทรัพยากรที่สิ้นเปลือง ดังจะเห็นได้ว่าที่ดินเปล่าที่ดี ที่ดินแปลงใหญ่ที่ดี เมื่อมีการนำมาคำนวณระบบสาธารณูปโภคแล้ว กรรมการจะคำนวณเต็มพื้นที่ แต่หากเป็นโครงการที่นำมาจัดสรร การคิดคำนวณนั้นก็จะมีการตัดทอนในส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคออกก่อน จึงจะมาคิดพื้นที่ร้อยละ 5 แต่หากเว้นไว้เลย ๆ จะถูกคิดเต็มพื้นที่

4. หากพื้นที่โครงการแบ่งเป็น 3 เฟส ขออนุญาตพร้อมกัน ภายหลังเฟส2และเฟส3 มีการขอเปลี่ยนแปลงครั้งนี้ เฟส 2 พื้นที่แบ่งเป็นแปลงเล็กลงเท่ากับสาธารณูปโภคเพิ่มขึ้น ขณะที่เฟส 3 แบ่งเป็นแปลงใหญ่ขึ้นเท่ากับสาธารณูปโภคลดลง ทั้ง 2 กรณีดังกล่าวนี้ กรณีใดทำได้และกรณีใดที่ทำไม่ได้ เนื่องจากมีการนับจำนวนแปลงแล้ว แปลงที่ดินยังคงเดิม

ในเฟส 2 ทำไม่ได้ เนื่องจากต้องจัดสาธารณูปโภคเข้าไปเพิ่ม แต่เฟส 3 ทำได้

5. ถ้าเป็นแปลงที่ดินเปล่าแล้วจะสร้างอาคารภายหลัง และระบบบ่อน้ำบาดน้ำเสียเป็นแบบแยกย่อยเฉพาะครัวเรือนจะต้องก่อสร้างบ่อน้ำบาดในเวลาใด

สามารถก่อสร้างบ่อน้ำบาดได้พร้อมกับอาคารที่จะสร้างขึ้นภายหลังนั้น แต่ในระหว่างที่ยังไม่มีการก่อสร้างจำเป็นจะต้องมีการค้าประกันระบบสาธารณูปโภคไว้ก่อน

หมวด 7

ระบบไฟฟ้า

ข้อ 42 ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีระบบไฟฟ้าและดำเนินการจัดทำตามแบบแปลนแผนผังที่ได้รับความเห็นชอบจากหน่วยราชการหรือองค์การของรัฐซึ่งมีหน้าที่ควบคุมเรื่องไฟฟ้า

หมวด 8

ระบบประปา

ข้อ 43 ระบบประปาในบริเวณที่ดินจัดสรร มีดังนี้

43.1 ในกรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ในบริเวณที่การประปานครหลวงการประปาส่วนภูมิภาค หรือการประปาส่วนท้องถิ่นแล้วแต่กรณี สามารถให้บริการได้ต้องใช้บริการของหน่วยงานนี้

43.2 ในกรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่นอกบริเวณ 43.1 ให้จัดทำระบบประปา หรือ ระบบน้ำสะอาดให้เพียงพอแก่การอุปโภคและจะต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

(1) เสนอแบบก่อสร้างระบบการผลิตน้ำประปาและแบบการก่อสร้างระบบกระจายน้ำ พร้อมทั้งรายละเอียดประกอบแบบ รายการคำนวณ โดยมีวิศวกรเป็นผู้ลงนามรับรองแบบและรายการคำนวณดังกล่าวเพื่อขอรับความเห็นชอบจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

(2) ถ้าใช้น้ำบาดาลในการผลิตน้ำประปาจะต้องขออนุญาตกรมทรัพยากรธรณีตามกฎหมายว่าด้วยน้ำบาดาล ถ้าใช้น้ำผิวดินเพื่อการผลิตน้ำประปาหรือน้ำสะอาดจะต้องแสดงคุณภาพของน้ำดิบ และน้ำที่ผ่านการผลิตให้คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินเห็นชอบเสียก่อน

(3) ต้องขอรับสัมปทานการจัดจำหน่ายน้ำประปาจากหน่วยราชการที่รับผิดชอบ ตามกฎหมายว่าด้วยการสัมปทานให้เรียบร้อย ก่อนออกใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

เจตนารมณ์ของข้อกำหนดจัดสรร หมวด 8 ระบบประปา คณะกรรมการมีข้อเสนอแนะสำหรับผู้ประกอบการ ที่จะดำเนินการจัดทำระบบประปาด้วยตนเอง ควรจะตรวจสอบพื้นที่ที่จะทำการจัดสรรที่ดินกับกรมทรัพยากรธรณีก่อนว่า พื้นที่บริเวณนั้น สามารถขุดเจาะน้ำบาดาลได้หรือไม่ และเมื่อกรมทรัพยากรธรณีอนุญาตให้ทำการขุดเจาะน้ำบาดาลได้ ให้แสดงหลักฐานการขออนุญาตและควรศึกษาระเบียบของกรมโยธาธิการเกี่ยวกับมาตรฐานการสูบน้ำและจำนวนบ่อน้ำบาดาลต่อครัวเรือนและต้องแสดงหลักฐานว่าได้ยื่นคำขอรับสัมปทานจำหน่ายน้ำประปาดมระเบียบของกรมโยธาธิการแล้ว

หากพื้นที่ที่ทำการจัดสรรเป็นพื้นที่อันตรายที่ต้องห้ามการขุดเจาะน้ำบาดาล ให้ผู้ประกอบการจัดหาแหล่งน้ำดิบ ต้องดำเนินการจัดซื้อน้ำดิบและดำเนินการให้เป็นน้ำสะอาด พร้อมกับแสดงหนังสือรับรองจากแหล่งน้ำ

ดิบดีว่าสามารถจะดำเนินการผลิตน้ำดิบให้กับผู้ประกอบการได้ และต้องแสดงหลักฐานว่า ได้ยื่นคำรับสัมปทานจำหน่ายน้ำตามระเบียบของกรมโยธาธิการแล้ว

มติพิเศษ ที่ประชุมได้พิจารณาเห็นว่า ในการเสนอโครงการจัดสรรที่ดินผู้ประกอบการส่วนมากจะใช้บริการของการประปานครหลวง เพื่อเป็นสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน แต่การประปานครหลวงมีข้อจำกัดในการให้บริการกล่าวคือ เขตบริการยังไม่ครอบคลุมพื้นที่ 3 จังหวัดที่รับผิดชอบทั้งหมด บางแห่งท่อประปามีขนาดใหญ่ มีขนาดเล็กเกินไปไม่อาจให้บริการโครงการจัดสรรที่ดินที่มีขนาดใหญ่ได้ ดังนั้น เพื่อให้โครงการจัดสรรที่ดินมีความแน่ชัดและการประปานครหลวงจะได้เตรียมท่อเมนประปามีขนาดถูกต้องเพื่อรองรับการพัฒนาที่ดินตามโครงการจัดสรรที่ดินของผู้ประกอบการได้อย่างเหมาะสมยิ่งขึ้นจึงมีมติให้ผู้ประกอบการแสดงหลักฐานการรับรองว่าที่ตั้งโครงการจัดสรรที่ดินของผู้ขออยู่ในเขตบริการจ่ายน้ำประปาของการประปานครหลวง เพื่อประกอบการพิจารณาเรื่องราວการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

หมวด 9

ระบบโทรศัพท์

ข้อ 44 ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดิน จะจัดให้มีโทรศัพท์ในบริเวณที่ดินจัดสรรด้วย ผู้จัดสรรที่ดินต้องดำเนินการตามที่ได้รับอนุญาตจากองค์การโทรศัพท์แห่งประเทศไทย

หมวด 10

สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามที่จำเป็น

ข้อ 45 ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดและปรับปรุงพื้นที่บริเวณโครงการจัดสรรที่ดิน เพื่อให้เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามที่จำเป็น ดังนี้

45.1 ผู้จัดสรรต้องกันพื้นที่และจัดทำสนามกีฬาและสวนสาธารณะสำหรับพักผ่อนหย่อนใจ จำนวน 1 แห่ง โดยคำนวณจากร้อยละ 5 ของพื้นที่จัดจำหน่าย

45.2 การกันพื้นที่และจัดทำสนามกีฬาและสวนสาธารณะตามข้อที่ 45.1 จะต้องอยู่ในพื้นที่อันเป็นจุดศูนย์กลางของที่ดินจัดสรร ทั้งจะต้องมีขนาดและรูปร่างแปลงที่เหมาะสมและสะดวกสบายแก่การใช้สอย และไม่อนุญาตให้แบ่งแปลงแยกออกเป็นแปลงย่อยหลายแห่ง เว้นแต่เป็นการกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้เกินกว่า 3 ไร่

เจตนารมณ์ของข้อกำหนด ต้องการกำหนดพื้นที่จัดให้เป็นสนามกีฬาหรือสวนสาธารณะให้อยู่บริเวณจุดศูนย์กลางหรือที่ที่เหมาะสมของที่ดินจัดสรร เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสะดวกและสามารถใช้ประโยชน์ร่วมกันได้ และกรณีนี้ คณะกรรมการได้มีมติพิเศษในการประชุมครั้งที่ 8/2538 เมื่อวันที่ 1 มีนาคม 2538 ว่า ในการทำแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน หากจะให้สวนสาธารณะเป็นประโยชน์ต่อโครงการจริง ก็ควรจะให้พื้นที่ของสวนสาธารณะอยู่จุดศูนย์กลางของที่ดินแปลงย่อยและจัดถนนเข้าออกให้สะดวกต่อการใช้สอย และหากพื้นที่โครงการไม่อำนวยให้เพราะที่ดินแปลงย่อยอยู่กระจัดกระจายออกไปเป็นกลุ่ม ๆ แต่ละกลุ่มก็ควรที่จะมีสวน

สาธารณชนเป็นของกลุ่มตนเอง ตามขนาดเนื้อที่ที่เหมาะสมโดยไม่จำเป็นต้องให้ขนาดเนื้อที่เกินกว่า 3 ไร่จึงแยกออกจากกันได้ และหากโครงการจำเป็นต้องจัดให้มีที่ตั้งโรงเรียนอนุบาลก็ควรที่จะให้โรงเรียนอนุบาลอยู่ใกล้เคียงกับที่ตั้งสวนสาธารณะ ก็จะเป็นการวางแผนผังเพื่อการใช้ประโยชน์ที่ดินได้มีประสิทธิภาพยิ่งขึ้น และขณะทำงานมีความเห็นว่า การมีสวนสาธารณะมีปัญหาในขณะนี้ เนื่องจากเป็นแหล่งชองสุขของวัยรุ่น และเป็นแหล่งเสื่อมโทรมสำหรับทิ้งขยะ การมีสวนสาธารณะมีความจำเป็นเฉพาะกรณีการจัดสรรที่ดินประเภทบ้านแถว , อาคารพาณิชย์ และบ้านเดี่ยวที่มีเนื้อที่ต่ำกว่า 100 ตารางวา แต่ไม่จำเป็นสำหรับบ้านเดี่ยวซึ่งมีเนื้อที่เกินกว่า 100 ตารางวา เนื่องจากบ้านเดี่ยวดังกล่าวมีบริเวณพอเพียงสำหรับการพักผ่อน และกรณีที่คณะกรรมการฯ ได้กำหนดขนาดความกว้างของสวนสาธารณะไว้ไม่ต่ำกว่า 10 เมตร ถ้าหากสวนสาธารณะนั้นอยู่ติดกับคูคลองให้ทำรั้วป้องกันอุบัติเหตุ

45.3 กรณีเป็นการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่จำนวนที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่ ผู้จัดสรรจะต้องกันพื้นที่ไว้เป็นที่ตั้งโรงเรียนอนุบาล จำนวน 1 แห่ง เนื้อที่ไม่น้อยกว่า 200 ตารางวา และต้องจัดให้มีพื้นที่ดังกล่าวเพิ่มขึ้นทุก ๆ 500 แปลง หรือ ทุกๆ 100 ไร่ ในกรณีที่ไม่สามารถจัดตั้งโรงเรียนอนุบาลเอกชนได้ ให้ใช้พื้นที่ดังกล่าวจัดทำบริการสาธารณะประจำหมู่บ้านจัดสรรแทน(มีข้อเสนอแนะเพิ่มเติม ว่า เป็นการเปิดโอกาสให้ผู้ประกอบการที่ไม่สามารถจะสร้างโรงเรียนอนุบาลได้ สามารถจะนำที่บริเวณนี้ไปจัดทำบริการสาธารณะอื่น ๆ ได้ เช่น การทำหอประชุมสถานีสุนัขศาลา ฯลฯ

ข้อ 46 ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดการให้พื้นที่บริเวณโครงการจัดสรรที่ดินปราศจากขยะมูลฝอย โดยแสดงรายละเอียดการดำเนินการจัดเก็บและทำลายขยะ เสนอคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน พิจารณาตามความเหมาะสม (ข้อเสนอแนะเพิ่มเติม ผู้ประกอบการควรติดต่อขอให้หน่วยงานราชการเข้ามาดำเนินการจัดเก็บขยะ และต้องแสดงหลักฐานการตอบรับจากหน่วยงานราชการนั้นด้วย ถ้าหน่วยงานราชการไม่สามารถดำเนินการจัดเก็บขยะได้ ผู้ประกอบการจะต้องจัดหาเอกชนเข้ามาดำเนินการจัดเก็บโดยให้เอกชนขอสัมปทานการจัดเก็บขยะจากหน่วยราชการท้องถิ่น

ปัญหาข้อสงสัยการปฏิบัติ

1. โครงการที่มีสนามกอล์ฟภายในโครงการจะต้องกันเป็นพื้นที่ 5 % ไร่อีกหรือไม่ เนื่องจากสนามกอล์ฟดังกล่าวถือเป็นบริการสาธารณะประเภทเรียกเก็บค่าบริการเจ้าของโครงการไม่ได้นำไปจัดจำหน่ายเป็นที่ดินแปลงใหญ่

ถ้าเป็นสนามกอล์ฟให้บริการฟรี ไม่มีการเรียกเก็บค่าบริการหรือค่าผ่านประตูเข้าไปใช้ สามารถนำมาคิดเป็นพื้นที่ 5 % ได้แต่เนื่องจากสนามกอล์ฟส่วนใหญ่มีการเรียกเก็บค่าบริการ และค่าสมาชิก หากเป็นเช่นนี้แล้วจะไม่ถือเป็นส่วนรวมในพื้นที่ 5 % ทั้งนี้เนื่องจากในหมวด 10 การบริการสาธารณะตามที่จำเป็นนั้นเป็นเรื่องที่เจ้าของโครงการจะต้องจัดให้มี ซึ่งส่วนนี้ถือเป็นบริการที่ผู้ซื้อบ้านจัดสรรพึงจะได้ หากเป็นการเรียกเก็บค่าสมาชิสดังกล่าว ก็ไม่ถือว่าสนามกอล์ฟจัดอยู่ในพื้นที่ 5 % ยกตัวอย่างสนามเด็กเล่น ซึ่งใคร ๆ ก็สามารถเข้าไปใช้ประโยชน์ได้หากอยู่ในหมู่บ้าน กรณีของสโมสรสระว่ายน้ำภายในโครงการไม่ถือเป็นพื้นที่ 5 % เพราะมีการเก็บค่าบริการ คำนวณเช่นเดียวกับสนามกอล์ฟ

2. ในกรณีที่จัดพื้นที่ไว้สำหรับเป็นโรงเรียนอนุบาล แต่ไม่มีการจัดสร้าง จะทำสิ่งปลูกสร้างอื่นที่เกี่ยวข้องกับสาธารณประโยชน์ได้หรือไม่

ไม่ได้ เพราะที่ที่จัดไว้เป็นโรงเรียนอนุบาลก็ต้องสร้างเป็นโรงเรียนอนุบาลตามที่กฎหมายกำหนด ยกเว้นเป็นคำสั่งจากกระทรวงศึกษาธิการว่าไม่อนุญาตจัดสร้างก็สามารถจะนำมาจัดทำเป็นสาธารณประโยชน์อื่นได้

3. ถ้าโครงการมี คลอง ระหว่างปากทางเข้า-ออกของโครงการกว้าง 12 เมตร แต่ทางเข้า-ออกดังกล่าวจะต้องกว้าง 16 เมตร ถามว่าแนวลาดทั้ง 2 ฝั่งจะต้องกว้าง 16 เมตรด้วยหรือไม่

แนวลาดทั้ง 2 ฝั่งจะต้องกว้าง 16 เมตรตามที่กฎหมายกำหนดเพราะอาจจะมีโอกาสที่จะสามารถขยายสะพานให้กว้างเป็น 16 เมตร เท่ากับถนนดังกล่าว

4. ช่องว่างระหว่างแปลงเป็นสวนหย่อมหรือสาธารณูปโภคอื่น เช่นเป็นที่ก่อสร้างบ่อน้ำบาดาลได้หรือไม่ ได้แต่จะต้องระบุไว้ในแผนผังให้ชัดเจนว่าพื้นที่ดังกล่าวจะใช้เป็นสวนหย่อมหรือที่กัลบรถได้

5. แนวตะเข็บสามารถทำเป็นเขื่อนป้องกันน้ำท่วมได้หรือไม่

ได้ แต่จะต้องทำให้ปรากฏชัดในแผนผังที่ยื่นขออนุญาตเข้ามา

6. การแบ่งที่ดินเป็นแนวตะเข็บไม่ได้ จะได้กรณีเดียวคือ สร้างเป็นคันกั้นน้ำตลอดโครงการนั้น ขนาดความกว้างและความสูงของคันกั้นน้ำดังกล่าวมีข้อกำหนดหรือไม่ อย่างไร

ไม่มีข้อกำหนด แต่จำเป็นต้องเสนอแบบให้ปรากฏและการก่อสร้างเป็นไปตามนั้น หลังจากนั้นแล้วคณะกรรมการตรวจสอบสาธารณูปโภคจะเป็นผู้ดำเนินการตรวจสอบเอง

7. กรณีที่ได้รับอนุญาตไปแล้วแต่ขอแก้ไขผังในภายหลัง จะใช้ข้อกำหนดเก่าตามที่ได้รับอนุญาตไปแล้วหรือเป็นไปตามข้อกำหนดใหม่

ตามหลักการแล้วจะต้องนำมาพิจารณาตามข้อกำหนดใหม่แต่ต้องขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงว่ามีการแก้ไขอย่างไร ซึ่งจะต้องมีการพิจารณาเป็นราย ๆ ไป คณะกรรมการจะต้องดูว่าการแก้ไขผังกั้นไปกระทบกระเทือนระบบสาธารณูปโภคหรือไม่ซึ่งเรื่องดังกล่าวต้องขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริง อยู่ในอำนาจของคณะกรรมการจะพิจารณาดำเนินการได้

8. การกำหนดขนาดของที่ดินทั้ง 3 ขนาด จะใช้อะไรเป็นตัวกำหนดโครงการ เช่น แบ่งที่ดินจัดสรรเป็นแปลงย่อย 120 แปลง ในเนื้อที่ 15 ไร่ จะจัดในโครงการขนาดอย่างไรและขนาดที่ดิน 80 แปลง ในที่ดิน 21 ไร่ จะจัดอยู่ในขนาดใด

การกำหนดขนาดและเนื้อที่ของที่ดินจัดสรรนั้น ต้องดูควบกันทั้งจำนวนแปลงและเนื้อที่ดิน ขึ้นอยู่กับข้อเท็จจริงว่าจำนวนแปลงที่แบ่งไปนั้น หากเป็นที่ดินแปลงใหญ่ สามารถนำมาแบ่งอีกในภายหลังได้หรือไม่ ฉะนั้นจะนับเพียงจำนวนแปลงหรือที่ดินเพียงอย่างเดียวไม่ได้ จึงต้องเสนอให้คณะกรรมการพิจารณาว่าหากจะให้ยึดเป็นจำนวนแปลง แต่เนื้อที่น้อยกว่ากำหนด ก็ขอให้แจ้งข้อเท็จจริงประกอบการพิจารณาเข้ามาด้วย

แนวทางการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

1. เอกสารที่นำมาเป็นหลักฐานในการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน
2. เรื่องวิธีการนำเสนอและรูปแบบของการนำเสนอ

1. เรื่องเอกสารที่นำมาเป็นหลักฐานในการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน
 - 1.1 ภาพถ่ายโฉนดที่ดินทุกแปลงที่ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน
 - 1.2 หนังสือรับรองบริษัทในกรณีที่เป็นิติบุคคลหรือหนังสือรับรองห้างหุ้นส่วน
 - 1.3 สำเนาทะเบียนบ้านและบัตรประชาชนของกรรมการผู้มีอำนาจลงนามในการดำเนินการ
 - 1.4 เอกสารหลักฐานที่แสดงทางเข้า-ออกของโครงการจัดสรรที่ดิน
 - 1.4.1 ในกรณีที่ทางเข้าออกโครงการเป็นถนนภาระจำยอมให้แสดงการต่อเชื่อมของ
โฉนดที่ดินที่จัดทะเบียนภาระจำยอมที่เป็นทางเข้า-ออกของโครงการจนถึงถนนสายหลัก
 - 1.4.2 ในกรณีที่ทางเข้า-ออกของโครงการติดทางหลวงให้แสดงหลักฐานการขออนุญาตให้เชื่อม
ทางจากกรมทางหลวงพร้อมแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต
 - 1.4.3 ในกรณีที่ทางเข้า-ออกของโครงการมีคลองกั้นขวางและจะต้องสร้างสะพานเพื่อเชื่อมทางเข้า-
ออกของโครงการ จะต้องแสดงหลักฐานการอนุญาตให้สร้างสะพานพร้อมแบบแปลนการสร้างสะพาน
 - 1.4.4 ในกรณีที่ทางเข้า-ออกของโครงการเป็นทางสาธารณประโยชน์ซึ่งกรมชลประทานเป็นผู้ดูแล
จะมีการปรับปรุงทางสาธารณประโยชน์หรือไม่ จะต้องแสดงใบอนุญาตเชื่อมทางจากหน่วยราชการที่มีหน้าที่ดู
แล
 - 1.4.5 ถ้าที่ดินที่ขอทำการจัดสรรติดถนนสาธารณประโยชน์ (ยกเว้นข้อ1.4.2) โดยมีหลักฐานแสดง
ให้เห็นชัดเจนในรูปแผนที่โฉนดที่ดินผู้ประกอบการแสดงคำขออนุญาตตัดคันหิน
- 1.5 ระบบประปา
 - 1.5.1 ถ้าที่ดินที่ขออนุญาตอยู่ในเขตจำหน่ายน้ำประปาของท้องถิ่นจะต้องแสดงหนังสือรับรองว่า
ระบบประปานั้นอยู่ในเขตจำหน่ายประปาของส่วนราชการท้องถิ่น
 - 1.5.2 ในกรณีที่ขุดเจาะบ่อน้ำบาดาลเพื่อจำหน่ายน้ำประปาด้วยตนเองจะต้องแสดงใบอนุญาตขุดเจาะ
น้ำบาดาลจากกรมทรัพยากรธรณี และก่อนออกใบอนุญาตจะต้องได้รับใบอนุญาตสัมปทานการจำหน่ายน้ำ
ประปาจากกรมโยธาธิการ
 - 1.5.3 ในกรณีที่ผลิตน้ำประปาโดยวิธีอื่น ให้แสดงหลักฐานการรับรองการจัดหาแหล่งน้ำดิบ พร้อม
ใบอนุญาตสัมปทานการจำหน่ายน้ำประปาจากกรมโยธาธิการ
- 1.6 ระบบระบายน้ำ

ให้แสดงใบอนุญาตให้ระบายน้ำลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะประโยชน์ จากหน่วยราชการที่มีหน้าที่ดูแลรักษา
ถ้าในกรณีที่มีการเชื่อมต่อสาธารณะจะต้องแสดงใบอนุญาตเชื่อมต่อจากกรุงเทพมหานคร และ ถ้าระบายน้ำลงสู่
แหล่งน้ำสาธารณะของราชการส่วนท้องถิ่น ให้แสดงใบอนุญาตจากหน่วยราชการส่วนท้องถิ่นที่มีหน้าที่ดูแล
รักษา
- 1.7 ชยะ คณะกรรมการมีนโยบายที่จะพิจารณาทบทวนเรื่องนี้
- 1.8 สำนักผังเมือง

จะต้องมีหนังสือรับรองจากกรมการผังเมือง หรือ สำนักผังเมืองจังหวัดหรือหน่วยราชการที่มีหน้าที่รับ
รองว่าไม่อยู่ในเขตผังเมือง และถ้าอยู่ในเขตผังเมืองจะต้องระบุว่าสามารถทำการจัดสรรที่ดินได้หรือไม่ และขอ

ให้ผู้ขอแสดงโครงการที่ขอทำการจัดสรรลงในแผนที่ผังเมืองของกรมการผังเมืองด้วย เพื่อคณะกรรมการจะได้พิจารณา

1.9 เอกสารประกอบวิชาชีพ

ผู้ประกอบการจะต้องแสดงใบประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมและลงนามรับรองรายการคำนวณของระบบบำบัดน้ำเสีย , ระบบระบายน้ำ และ รายการโครงสร้างอื่น ๆ ที่

เสนออยู่ในโครงการ

1.10 ถ้าที่ดินที่ขออนุญาตจัดสรรมีเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่ หรือแบ่งแยกเกิน 500 แปลง ผู้ประกอบการจะต้องแสดงหลักฐานการยื่นรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมต่อสำนักนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม **ข้อแนะนำ** ถ้าผู้ประกอบการขาดหลักฐานเอกสารข้อใด ขอให้ขออนุมัติผ่อนผันต่อคณะกรรมการฯ ยกเว้นข้อ 1.5

ข้อบกพร่องที่มักพบในการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

1. ข้อบกพร่องที่เกี่ยวกับแผนผังสังเขป

1.1 ไม่แสดงระยะทางและจุดสังเกตที่ชัดเจนเพื่อไปยังที่ตั้งโครงการได้สะดวก

1.2 แสดงไว้เพียงระยะสั้น ๆ ไม่สามารถจะเดินทางไปได้ถูก

1.3 แสดงทิศไว้ไม่ชัดเจนและถูกต้องกับข้อเท็จจริง

2. ข้อบกพร่องที่เกี่ยวกับแผนผังบริเวณรวม

2.1 แสดงรูปตัวแผนที่ไม่ชัดเจน (หรือไม่ได้แสดงไว้)

2.2 รูปแผนที่ตัวโน้ตและแผนผังเฉพาะไม่สัมพันธ์กัน (ไม่เหมือนกัน)

2.3 ไม่แสดงแผนผังโครงการต่อเชื่อมจากโครงการเดิม (กรณีมีการจัดสรรต่อเนื่อง)

2.4 แสดงทิศเหนือไม่เป็นไปในทิศทางเดียวกัน

2.5 ทางเข้า-ออกโครงการในแผนที่ระบุไม่ชัดเจนว่าเป็นสาธารณประโยชน์หรือภาระจำยอม

2.6 แสดงรายละเอียดเกี่ยวกับเงื่อนไขของทางราชการที่เกี่ยวข้องไม่ครบถ้วน(เช่น รูปแบบทาง เชื่อมทาง , หรือ การระบายน้ำ)

3. ข้อบกพร่องที่เกี่ยวกับแผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน

3.1 ขนาดของรูปแปลงการจัดจำหน่ายแต่ละประเภทไม่ได้ตามข้อกำหนด

3.2 กรณีจัดจำหน่ายเช่นบ้านแฝดการแบ่งแปลงไม่เป็นคู่

3.3 ขนาดของรูปแปลงไม่เหมาะสม (กรณีจัดทำสวนสาธารณะ)

3.4 ขนาดของทางเข้าหน้าแปลงย่อยไม่ได้ลักษณะที่ถูกต้อง

3.5 ระบุระยะรอบแปลงของแปลงย่อยไม่ครบ

3.6 กรณีใช้ช่องว่างระหว่างแปลงในที่กลับรถไม่ระบุไว้ชัดเจน

3.7 แสดงลักษณะของแปลงย่อยแต่ละประเภทของการจัดจำหน่ายไม่ชัดเจน(เช่น ให้ซ้ำกัน)

3.8 ระบุเนื้อที่แปลงย่อยไม่ครบทุกแปลง

3.9 แสดงหมายเลขประจำแปลงไม่เรียงตามลำดับ

3.10 สาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะมีการให้หมายเลขประจำแปลงด้วย

3.11 ไม่มีการปิดกั้นแปลงย่อยตรงบริเวณมุมถนนที่มีความกว้างน้อยกว่า 10.00 เมตร

3.12 มีการแบ่งส่วน โครงการแล้วไม่มีหมายสิทธิ์การแบ่งส่วนและให้หมายเลขประจำส่วนแต่ละส่วน

ให้ชัดเจน

3.13 การหมายสิทธิ์แบ่งส่วนของโครงการ ๑ เฉพาะส่วนที่ 1 ไม่ครอบคลุมส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคที่จำเป็น (เช่นสวนสาธารณะ ๑ บ่อน้ำบาดน้ำเสีย , บ่อน้ำบาดาล)

4. ข้อบกพร่องเกี่ยวกับแผนผังระบบสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

ซึ่งจะต้องเกี่ยวกับแผนผังต่าง ๆ คือ

ก. แผนผังระบบการระบายน้ำ

ข. แผนผังระบบการบำบัดน้ำเสีย

ค. แผนผังระบบการประปา

ง. แผนผังระบบถนน และทางเท้า

ก. ข้อบกพร่องที่เกี่ยวกับแผนผังระบบการระบายน้ำ

1. ไม่ระบุขนาดของท่อระบายน้ำ, ทิศทางการไหลของน้ำตลอดจนค่าความลาดเอียงของเส้นท่อ

2. ท่อระบายน้ำที่รอดผ่านได้ผิวการจราจรของระบบไม่ระบุเป็นคอนกรีตเสริมเหล็ก

3. เมื่อระบายน้ำออกจากโครงการแล้วไม่ระบุว่าจะไปลงแหล่งน้ำสาธารณะแห่งใด

4. ใช้ท่อระบายน้ำภายในโครงการต่ำกว่า 40 เซนติเมตร

5. ใช้ค่าความลาดเอียงไม่เป็นไปตามข้อกำหนด (หากกว้าง 40 เซนติเมตร ต้องใช้ 1:500)

6. วิศวกร ๑ มิได้ลงนามรับรองในแผนผัง

7. แสดงแผนผังระบบการระบายน้ำไว้ แต่ไม่ได้แสดงแผนผังระบบค่าความลาดเอียงของเส้นท่อ

8. ไม่แสดงค่าระดับจุดทิ้งน้ำกับค่าระดับน้ำในแหล่งน้ำสาธารณะ

9. ออกแบบวางท่อระบายน้ำหลังท่อระบายน้ำอยู่ต่ำกว่าระดับผิวจราจรน้อยกว่า 30 เซนติเมตร

ข. ข้อบกพร่องที่เกี่ยวกับแผนผังระบบบำบัดน้ำเสีย

1. ไม่ระบุชื่อหรือรุ่นของบ่อน้ำบำบัดน้ำเสียในครัวเรือน

2. ไม่มีรายการคำนวณระบบบ่อน้ำบำบัดน้ำเสีย

3. กรณีเป็นบ่อน้ำบำบัดน้ำเสียรวมกำหนดความลึกของบ่อไม่สัมพันธ์กับระดับท่อระบายน้ำ ท้องท่อระบายน้ำออกต้องอยู่ที่ระดับต่ำกว่าสันฝาย 10 เซนติเมตร

4. ขนาดพื้นที่สำหรับการก่อสร้างบ่อน้ำบำบัดน้ำเสียไม่สัมพันธ์กับแบบก่อสร้าง

ค. ข้อบกพร่องที่เกี่ยวกับระบบประปา

1. การกำหนดพื้นที่ตั้งบ่อน้ำบาดาลไม่สัมพันธ์กับตัวถังสูง

2. การคำนวณของเครื่องสูบน้ำไม่สัมพันธ์กับบ่อน้ำบาดาล

3. ไม่แสดงแบบการก่อสร้างและวางท่อระบบประปา

4. ไม่กำหนดคุณภาพของท่อประปาให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของแต่ละท้องถิ่น
5. ขนาดของท่อประปาไม่สัมพันธ์กับขนาดของหัวดับเพลิง
- จ. ขอบกพร่องที่เกี่ยวกับแผนผังระบบถนนและทางเท้า
 1. ขนาดของถนนในโครงการไม่เป็นไปตามข้อกำหนด
 2. ไม่กำหนดการบดอัดแน่นของชั้นวัสดุตามมาตรฐานของข้อกำหนด
 3. ไม่ระบุว่ามาตรฐานของถนนเป็นประเภทใด (ค.ส.ล. หรือ แอสฟัลท์)
 4. ถนนด้านหน้าอาคารพาณิชย์และที่ดินแปลงใหญ่ไปจัดทำให้มีที่รถกว้าง 2.50 เมตร
 5. กรณีทางเข้า-ออกโครงการติดเขตทางหลวงมีเขตทางกว้างตั้งแต่ 30.00 เมตร ไม่ได้จัดทำที่จอดรถ 2.50 เมตร สองข้างทางระยะ 50.00 เมตร
6. ลักษณะของทางเท้าไม่เป็นไปตามข้อกำหนดแต่ไม่ได้ขออนุญาตขออนุญาตกรมการ ฯ
7. การแสดงรูปตัดถนนกว้างเกินกว่า 8.00 เมตร ไม่มีการปักเสาไฟฟ้า 2 ข้าง
8. การจัดทำที่กลับรถไม่สอดคล้องกับข้อกำหนด
9. ถนนที่ตัดผ่านลำรางกว้างเกินกว่า 3.00 เมตร ไม่ก่อสร้างเป็นสะพาน
5. ขอบกพร่องอื่น ๆ
 - 5.1 ไม่ได้แสดงหนังสือรับรองจากส่วนราชการเกี่ยวกับผังเมืองรวม
 - 5.2 ไม่ได้แสดงหนังสือรับรองจากส่วนราชการเกี่ยวกับการจัดเก็บและทำสาธารณะ
 - 5.3 ไม่ได้แสดงหนังสือรับรองความเห็นชอบจากสำนักนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อมหรือสำเนาการยื่นเอกสารเกี่ยวกับการทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมในกรณีที่ทำการจัดสรรที่ดินตั้งแต่ 500 แปลง หรือ 100 ไร่ขึ้นไป
 - 5.4 ไม่ได้แสดงหนังสืออนุญาตหรือสำเนาคำขอ พร้อมแบบก่อสร้างเชื่อมทางเข้า-ออกของโครงการกับทางสาธารณประโยชน์
 - 5.5 ไม่ได้แสดงหนังสืออนุญาตหรือสำเนาคำขอ พร้อมแบบก่อสร้างการระบายน้ำทิ้งลงแหล่งน้ำสาธารณประโยชน์ หรือ ร่องน้ำในเขตทางหลวง
 - 5.6 ไม่ได้แสดงหนังสืออนุญาตหรือสำเนาคำขอพร้อมแบบก่อสร้างสะพานข้ามแหล่งน้ำสาธารณประโยชน์
 - 5.7 แสดงแบบก่อสร้างการเชื่อมทาง และ การระบายน้ำลงแหล่งน้ำสาธารณะในแผนผังไม่ถูกต้องตรงกันกับแบบก่อสร้างที่ขออนุญาตจากส่วนราชการ
 - 5.8 ถนนปลายตันที่มีปลายถนนติดแหล่งน้ำสาธารณะ หรือถนนที่เลียบบไปตามแหล่งน้ำ สาธารณะจะต้องจัดให้มีรั้วป้องกันอุบัติเหตุและเขื่อนกันดินพังลงน้ำ
 - 5.9 ในกรณีที่ระบุว่าโครงการจัดสรรที่ดินติดทางสาธารณประโยชน์ แต่ในรูปแผนที่โฉนดที่ดิน ระบุว่าไม่ติดทางสาธารณประโยชน์ นั้น จะต้องแสดงหนังสือรับรองจากส่วนราชการ ว่าที่ดินที่ขอจัดสรรติดทางสาธารณประโยชน์จริง

5.10 ในกรณีที่ขออนุญาตก่อสร้างสะพานข้ามแหล่งน้ำสาธารณะประโยชน์เพื่อเชื่อมต่อกับถนน
ภายในโครงการ ศิวراجรของสะพานและศิวراجรของถนนที่เชื่อมจะต้องมีความกว้างเท่ากัน