



ที่ มท 0730.2/ว 16013

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. 10200

29 พฤษภาคม 2545

เรื่อง ทบพทวนแนวทางการพิจารณาแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน ตามพระราชบัญญัติ
การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 23 (2)

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

ตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 8 (1) และ
มาตรา 33 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้มีประกาศเรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์
และวิธีการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน
2544 โดยระบุไว้ในข้อ 2 (4) ว่า "การก่อให้เกิดภาระผูกพันในที่ดินหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโดย
การจำนอง จะต้องมียังเงินอย่างสูงไม่เกินสองในสามของราคาประเมินที่ดินหรือราคาของที่ดินแล้วแต่
กรณี" ซึ่งกรณีดังกล่าวกรมที่ดินได้มีหนังสือที่ มท 0730/ว 17338 ลงวันที่ 19 กรกฎาคม 2544
เวียนแจ้งให้ทราบว่าการจำนองตามมาตรา 23 (2) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543
ก็ควรใช้หลักเกณฑ์และวิธีการเดียวกันกับประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางดังกล่าว

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินในหลายจังหวัดได้กำหนดแนวทางในการพิจารณาเรื่อง
การเฉลี่ยภาระหนี้จำนองตามมาตรา 23 (2) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 โดย
นำหลักเกณฑ์เรื่องการเฉลี่ยภาระหนี้จำนองได้ไม่เกินสองในสามของราคาประเมินหรือราคาที่ดิน
แล้วแต่กรณี ตามที่ระบุไว้ในประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่องกำหนดหลักเกณฑ์และ
วิธีการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ซึ่งหลักเกณฑ์ดังกล่าว
วงเงินที่นำมาเฉลี่ยภาระหนี้จำนองมีราคาต่ำกว่าวงเงินที่ได้ทำสัญญาจำนองไว้ เป็นเหตุให้สถาบัน
การเงินไม่ยินยอมเฉลี่ยภาระหนี้ในที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงตามวงเงินจำนองสองในสามที่ระบุไว้แล้ว
ข้างต้น

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครในคราวประชุมครั้งที่ 7/2545 เมื่อวันที่
10 เมษายน 2545 มีมติเห็นชอบให้ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองเฉลี่ยภาระหนี้ลงในที่ดินแปลง
จัดจำหน่ายแต่ละแปลงตามวงเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองได้ทำสัญญาไว้กับผู้จัดสรรที่ดิน
ส่วนในกรณีเมื่อได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้ว การก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินแปลง
จำหน่ายให้ปฏิบัติตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการ
ก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

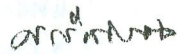
/ กรมที่ดิน..

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 23 (2) และตามมติที่ประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ครั้งที่ 7/2545 เมื่อวันที่ 10 เมษายน 2545 ในกรณีมีการยื่นคำขอทำการจัดสรรที่ดินเพื่อให้คณะกรรมการพิจารณาอนุญาตและที่ดินที่ขอทำการจัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือภาระจำนอง ให้แสดงบันทึกความยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองและจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง และต้องระบุด้วยว่าที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะไม่ต้องรับภาระหนี้บุริมสิทธิหรือจำนอง

ส่วนในกรณีที่คณะกรรมการพิจารณาอนุญาตและได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 33 กล่าวคือ การก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินแปลงแบ่งแยกเพื่อจัดจำหน่าย ให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทราบและถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายประวิทย์ สัตย์สกลธ)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
โทร.0-2222-3271,0-2222-6824
โทรสาร 0-2222-0518