

ด่วนมาก

ที่ มท 0730.2/ว 18767



กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. 10200

25 มิถุนายน 2545

เรื่อง ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีการพิจารณา
แผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน และการขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดขั้นตอน หลักเกณฑ์ และ
วิธีการพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน และการขอแก้ไข
เปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ

ด้วยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 8 (6) มาตรา 25 วรรคสอง
และมาตรา 32 ให้อำนาจคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีการในการ
พิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน และการขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ
หรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต เพื่อให้คณะกรรมการใช้เป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาคำขออนุญาตทำการ
จัดสรรที่ดิน และคำขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต และเพื่อให้พนักงาน
เจ้าหน้าที่ใช้เป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณารับคำขอดังกล่าวตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

บัดนี้ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้จัดทำประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีการพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน
และการขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ เพื่อให้การพิจารณาอนุญาตของคณะกรรมการเป็นไปตาม
บทบัญญัติในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และใช้เป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณารับคำขอของ
พนักงานเจ้าหน้าที่ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องทราบและใช้เป็นแนวทางปฏิบัติ

ขอแสดงความนับถือ

๑๙ มิถุนายน ๒๕๔๕
(นายประวิทย์ สหไสยกุล)
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. 0-2622-3479

โทรสาร 0-2222-0518



ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง
เรื่อง กำหนดขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีการพิจารณา
แผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน
และการขอแก้ไข เปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 8 (6) มาตรา 25 วรรคสอง และมาตรา 32 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางจึงกำหนดขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีการพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน รวมทั้งการขอแก้ไข เปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ได้รับอนุญาตไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน และได้นำคำขอลงบัญชีคุมเรื่องการจัดสรรที่ดินตามแบบ จ.ส.ก. 4 ท้ายประกาศนี้แล้ว ให้ดำเนินการดังนี้

(1) กรณีเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เป็นผู้ส่งรับคำขอ ให้ส่งคำขอ แผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ตลอดจนเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ให้ผู้อำนวยการสำนักงานส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ภายในสองวันทำการนับแต่วันที่ส่งรับคำขอ และให้ผู้อำนวยการสำนักงานส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เสนอเรื่องดังกล่าวให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวัน นับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครส่งรับคำขอ

(2) กรณีเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครสาขา เป็นผู้ส่งรับคำขอ ให้ส่งคำขอ แผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ตลอดจนเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ให้เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครภายในสองวันทำการนับแต่วันที่ส่งรับคำขอ และให้เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครรับส่งเรื่องดังกล่าวให้ผู้อำนวยการสำนักงานส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ภายในวันนั้นหรือวันทำการถัดไป เพื่อเสนอให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวัน นับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา ส่งรับคำขอ

(3) กรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นผู้ส่งรับคำขอ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเสนอเรื่องดังกล่าวให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดส่งรับคำขอ

(4) กรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเป็นผู้ส่งรับคำขอ ให้ส่งคำขอ แผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ตลอดจนเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดภายในสองวันทำการนับแต่วันที่ส่งรับคำขอ และให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเสนอเรื่องดังกล่าวให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาส่งรับคำขอ

ข้อ 2 ให้ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดส่งคำขอ แผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ตลอดจนเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือคณะกรรมการหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดที่คณะกรรมการแต่งตั้ง เพื่อพิจารณาตรวจสอบความถูกต้อง

เมื่อได้ตรวจสอบความถูกต้องตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้รายงานผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดทราบ ตามแบบบันทึกรายงานผลการพิจารณาตรวจสอบการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินตามข้อบังคับที่ดินกำหนด ก่อนเสนอเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณาตามข้อ 1

ข้อ 3 ในกรณีที่ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจะต้องดำเนินการทำสัญญาค้ำประกันตามมาตรา 24 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือคณะกรรมการหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดที่คณะกรรมการแต่งตั้ง ประเมินการค้ำก่อสร้าง เพื่อกำหนดจำนวนเงินในการทำสัญญาค้ำประกันด้วย ทั้งนี้ การประเมินการค้ำก่อสร้างดังกล่าวจะต้องคำนวณตามราคากลางของทางราชการรวมกับราคาค้ำก่อสร้างที่อาจเพิ่มขึ้น ในอนาคตอีกร้อยละสิบห้า โดยให้ปฏิบัติดังนี้

(1) กรณีผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินยังมิได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน จะต้องดำเนินการทำสัญญาค้ำประกันทั้ง โครงการ

(2) กรณีผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินแล้วเสร็จบางส่วน จะต้องดำเนินการทำสัญญาค้ำประกันเฉพาะส่วนที่ยังมิได้จัดทำ

สัญญาค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน ให้ทำตามแบบข้อบังคับที่ดินกำหนด

ข้อ 4 การดำเนินการทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา 43 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ให้กำหนดอัตราร้อยละเจ็ดของราคาค้ำก่อสร้างกลางของทางราชการ ในขณะที่ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(1) กรณีที่การจัดทำสาธารณูปโภคทั้ง โครงการแล้วเสร็จ ให้ดำเนินการทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคทั้ง โครงการ

(2) กรณีที่การจัดทำสาธารณูปโภคแล้วเสร็จเพียงบางส่วน ให้ดำเนินการทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค เฉพาะส่วนที่จัดทำแล้วเสร็จ แต่เมื่อได้จัดทำสาธารณูปโภคแล้วเสร็จทั้ง โครงการ จะต้องดำเนินการทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาใหม่ทั้ง โครงการ

สัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ให้ทำตามแบบข้อบังคับที่ดินกำหนด

ข้อ 5 ในการพิจารณาตรวจสอบแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน และการประมาณการค้ำก่อสร้าง เพื่อกำหนดจำนวนเงินในการทำสัญญาค้ำประกัน พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือคณะกรรมการหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดที่คณะกรรมการแต่งตั้ง จะออกไปตรวจสอบสภาพที่ดินด้วยก็ได้

ข้อ 6 ก่อนออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ให้ผู้อำนวยการสำนักงานส่งเสริมธุรกิจ
อสังหาริมทรัพย์หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดแจ้งผลการประมาณการค่าก่อสร้าง ตามข้อ 3 และค่าบำรุง
รักษาสาธารณูปโภค ตามข้อ 4 เพื่อกำหนดจำนวนเงินในการทำสัญญาค้ำประกัน ให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการ
จัดสรรที่ดินทราบ เพื่อดำเนินการจัดให้มีการค้ำประกันให้แล้วเสร็จ

ข้อ 7 ในกรณีที่คณะกรรมการไม่อาจพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรร
ที่ดิน ให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา
ส่งรับคำขอ โดยมีเหตุผลอันสมควร ให้ผู้อำนวยการสำนักงานส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือเจ้าพนักงานที่ดิน
จังหวัดแจ้ง เหตุผลที่ไม่อาจพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในเวลาดังกล่าว ให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน
ทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ครบกำหนด

ข้อ 8 เมื่อคณะกรรมการให้ความเห็นชอบหรือถือว่าได้ให้ความเห็นชอบแผนผัง โครงการ
และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ให้ผู้อำนวยการสำนักงานส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด
เสนอใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินให้ประธานกรรมการพิจารณาลงนามให้แล้วเสร็จภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่
คณะกรรมการให้ความเห็นชอบหรือถือว่าได้ให้ความเห็นชอบแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

ข้อ 9 ในกรณีที่คณะกรรมการไม่เห็นชอบ หรือมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน
ในกรุงเทพมหานคร ให้ผู้อำนวยการสำนักงานส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์แจ้งผลการ
พิจารณาดังกล่าว ให้เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครและผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินทราบ
ในจังหวัดอื่น ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดแจ้งผลการพิจารณาดังกล่าว ให้ผู้ขออนุญาต
ทำการจัดสรรที่ดินทราบ

การแจ้งดังกล่าวให้ดำเนินการภายในเจ็ดวัน นับแต่วันที่คณะกรรมการมีมติ พร้อมทั้ง
แจ้งด้วยว่าผู้นั้นมีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ทราบคำสั่ง

ข้อ 10 เมื่อคณะกรรมการได้รับทราบคำวินิจฉัยของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง กรณีที่
คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเห็นควรอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน หรือนับแต่วันที่ถือว่าผู้ขออุทธรณ์ได้รับอนุญาต
ให้ทำการจัดสรรที่ดิน ให้ผู้อำนวยการสำนักงานส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด
ดำเนินการตาม ข้อ 8

ข้อ 11 เมื่อคณะกรรมการออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว
ในกรุงเทพมหานคร ให้ผู้อำนวยการสำนักงานส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ แจ้งให้
เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร และผู้ทำการจัดสรรที่ดินทราบ
ในจังหวัดอื่น ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดแจ้งให้ผู้ทำการจัดสรรที่ดินทราบ
การแจ้งดังกล่าวให้ดำเนินการภายในเจ็ดวัน นับแต่วันที่ออกใบอนุญาต พร้อมทั้ง
แจ้งให้ข้าราชการเนียบต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ข้อ 12 ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการให้ผู้ขอรับ ใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินลงลายมือชื่อ
ไว้เป็นหลักฐาน ในบัญชีคุม เรื่องการจัดสรรที่ดินก่อนรับ ใบอนุญาต

ข้อ 13 เมื่อผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต ให้ยื่นคำขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ตามแบบ จ.ส.ก.5 ท้ายประกาศนี้ ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา

ข้อ 14 การพิจารณาแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ตามข้อ 13 ให้นำความตามข้อ 1 ถึงข้อ 12 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ข้อ 15 ขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีการพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินที่ขัดหรือแย้งกับประกาศนี้ ให้ใช้ประกาศนี้แทน

ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 13 มิถุนายน พ.ศ. 2545



(นายยงยุทธ วิชัยดิษฐ)

รองปลัดกระทรวง รักษาราชการแทน
ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

DLE1

บัญชีคู่มือเรื่องการจัดสรรที่ดิน อสังหาริมทรัพย์.....

[illegible]

หลักฐานและ

รายละเอียด

- ☐ โฉนดที่ดิน รวม.....ฉบับ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ รวม.....ฉบับ
- ☐ บันทึกความยินยอมให้ทำการแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการในการจัดสรรที่ดินของผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจ้าง ซึ่งระบุจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจ้างจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง
- ☐ แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่ขอแก้ไขเปลี่ยนแปลง และเนื้อที่โดยประมาณของที่ดินแต่ละแปลง
- ☐ โครงการ หรือวิธีการที่ขอแก้ไขเปลี่ยนแปลง
- ☐ หนังสือยินยอมของธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกัน
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

ผู้ขอ ขอขึ้นคำขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการในการจัดสรรที่ดินพร้อมด้วยหลักฐานและรายละเอียดที่กล่าวข้างบนนี้ต่อ

- ☐ เจ้าหน้าที่ที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....
- ☐ เจ้าหน้าที่ที่ดินจังหวัด.....สาขา.....

ลงชื่อ.....ผู้ขอ

(.....)

วันที่.....



จ.ส.ก.5

คำขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการ
หรือวิธีการในการจัดสรรที่ดิน

เลขรับที่.....

วันที่.....

เจ้าหน้าที่

ผู้จัดสรรที่ดิน

ชื่อ.....อายุ.....ปี สัญชาติ.....ที่อยู่ที่ตั้ง
สำนักงานเลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....
หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....
ชื่อสำนักงานจัดสรรที่ดิน.....โครงการ.....
ที่ตั้งเลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....โทรศัพท์.....

ใบอนุญาต

ใบอนุญาตเลขที่.....ออกให้เมื่อวันที่.....
และได้รับอนุญาตให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการ และวิธีการในการ
จัดสรรที่ดินมาแล้ว.....ครั้ง ดังนี้

๑.
๒.
๓.

รายละเอียด
การขอแก้ไข
เปลี่ยนแปลง
แผนผัง
โครงการ
หรือวิธีการ
ในการ
จัดสรรที่ดิน

ผู้ขอจัดสรรที่ดินมีความประสงค์จะขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ
หรือวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ดังนี้

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