



ที่ มท 0517.2/ว 29982

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ ถนน 10200

31 ตุลาคม 2551

เรื่อง การเช่าที่ดินที่อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

- สิ่งที่ส่งมาด้วย 1. สำเนาหนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร 0901/1112 ลงวันที่ 30 กันยายน 2551
2. สำเนาบันทกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง อำนาจของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางในการออกประกาศกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาวะผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

ด้วยมีผู้หารือกรณีผู้จัดสรรที่ดินจะนำที่ดินอื่นนอกจากที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะมาของจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทเช่าว่า จะเป็นการขัดกับ “การจัดสรรที่ดิน” ตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 และจะสามารถดำเนินการได้หรือไม่ ประการใด ถ้าสามารถดำเนินการได้ มีแนวทางการดำเนินการอย่างไร

กรมที่ดินได้นำเรื่องนี้เสนอให้คณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณาแล้ว ซึ่งคณะกรรมการกฤษฎีกามีความเห็นว่าการก่อให้เกิดภาวะผูกพันแก่ที่ดินอื่นนอกจากที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะโดยการให้เช่า เป็นการผิดวัตถุประสงค์ของการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 คือ การจำหน่ายที่ดินโดยการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อย การที่จะกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินสามารถนำที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายออกให้เช่าได้ จึงเป็นการขัดต่อเจตนารมณ์ของกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินที่ประสงค์ให้มีการจำหน่ายที่ดิน และมีผลทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ได้รับการคุ้มครองให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการจัดสรรที่ดิน ซึ่งอาจทำให้เกิดความเสียหายและไม่ได้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรม

/ ดังนั้น...

ดังนั้น การก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอื่นนอกจากที่ดินอันเป็นสาธารณประโยชน์และที่ดินที่ใช้เพื่อบริการ
สาธารณะ โดยการให้เช่า จึงไม่อาจกระทำได้ รายละเอียดปรากฏตามสำเนาบันทึกความเห็นของคณะกรรมการ
กฤษฎีกาที่ส่งมาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายวิชา นิลเพชรชอลอบ)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. 0-2222-3271, 0-2222-6824

โทรสาร 0-2222-0518

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
รับที่ 04032(1761) เลขที่ 52653
วันที่ - 6 ต.ค. 2551 วันที่ 6 ต.ค. 2551
เวลา 11.50 น. เวลา 11.50 น. (ค.ร.)

ที่ นร ๐๙๐๑/ ๑๑๑

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
๑ ถนนพระอาทิตย์ เขตพระนคร
กรุงเทพฯ ๑๐๒๐๐

๓๐ กันยายน ๒๕๕๑

เรื่อง ทारीหรือข้อกฎหมาย

เรียน อธิบดีกรมที่ดิน

อ้างถึง หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร ๐๙๐๖/ป ๕๕๖ ลงวันที่ ๑๑ กันยายน ๒๕๕๑

สิ่งที่ส่งมาด้วย บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง อำนาจของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางในการออกประกาศกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

ตามที่กรมที่ดินขอหารือปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับอำนาจของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางในการออกประกาศกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน และสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้ขอให้กระทรวงมหาดไทย (สำนักงานปลัดกระทรวง และกรมที่ดิน) แต่งตั้งผู้แทนไปชี้แจงข้อเท็จจริง นั้น

บัดนี้ คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) ได้พิจารณาข้อหารือดังกล่าว และมีความเห็นปรากฏตามบันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตามสิ่งที่ส่งมาด้วยนี้ อนึ่ง สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้แจ้งผลการพิจารณาไปยังสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีเพื่อทราบตามระเบียบด้วยแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

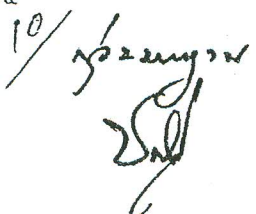


(คุณพรทิพย์ จาละ)

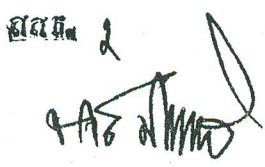
เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักอำนวยการ
โทร. ๐๒๒๒๒ ๐๒๐๖-๙ ต่อ ๑๐๗, ๒๕๑
สำนักหลักนิติบัญญัติ
โทร. ๐ ๒๒๘๐ ๘๕๒๐-๓ ต่อ ๓๔๐๐
โทรสาร ๐ ๒๒๘๐ ๘๕๒๕
www.krisdika.go.th
www.lawreform.go.th

เรียน ผู้อำนวยการสำนัก
- เพื่อโปรดทราบ
- เก็บควมไว้ส่งมากระทรวง
ดำเนินการ
- 6 ต.ค. 2551



(นายชูศักดิ์ ศรีอนุชิต)
17 ต.ค 2551



(นายสุรสิทธิ์ สหธรรมพงษ์)
ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

เรื่อง อำนาจของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางในการออกประกาศกำหนดหลักเกณฑ์
และวิธีการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

กรมที่ดินได้มีหนังสือ ที่ มท ๐๕๑๗.๒/๓๔๒๔ ลงวันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑ ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ความว่า ในการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ครั้งที่ ๙/๒๕๕๐ เมื่อวันที่ ๒๐ กันยายน ๒๕๕๐ ที่ประชุมมีมติเห็นชอบร่างประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. และได้มีร่างประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางดังกล่าวเสนอประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเพื่อพิจารณาลงนาม

รองปลัดกระทรวงมหาดไทย หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านกิจการความมั่นคงภายใน ในฐานะประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกลางมีปัญหาให้นำร่างประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเสนอคณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทยตรวจพิจารณาก่อน ปรากฏว่า คณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทยได้พิจารณาในการประชุม ครั้งที่ ๔๖/๒๕๕๐ เมื่อวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๕๐ แล้วเห็นว่า เมื่อการอนุญาตให้จัดสรรที่ดินมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อการขายที่ดินจัดสรร แต่ไม่ได้มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ผู้ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินนำที่ดินที่จัดสรรไปให้เช่า แต่อย่างไรก็ดี ถ้าหากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางมีความเห็นว่าการกำหนดหลักเกณฑ์ในเรื่องการเช่าที่ดินเป็นเรื่องการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินตามมาตรา ๓๓ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ สมควรที่จะออกประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเพียงเพื่อเป็นการบรรเทาภาระของผู้ที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรในยามเศรษฐกิจไม่ดี หรือมีที่ดินจัดสรรขายไม่ได้ ก็อาจกำหนดหลักเกณฑ์เช่นนี้ได้ แต่จะต้องไม่ขัดกับเจตนารมณ์ของกฎหมาย เช่น ได้มีการประกาศขายมาแล้วในช่วงระยะเวลาที่พอสมควรแต่อาจขายไม่ได้หมดทั้งโครงการ ก็อาจกำหนดจำนวนที่ดินที่จะให้เช่าเพียงเล็กน้อยเพื่อบรรเทาค่าใช้จ่ายของผู้ได้รับใบอนุญาตจัดสรรและการเช่าดังกล่าวจะต้องมีระยะเวลาสั้น ๆ ไม่เกิน ๓ ปี และในขณะเดียวกันต้องประกาศขายที่ดินในโครงการไปด้วยเพื่อให้มีการขายตามวัตถุประสงค์ของการจัดสรร เป็นต้น แต่จะกำหนดระยะเวลาจนถึง ๓๐ ปี ตามที่จังหวัดประจวบคีรีขันธ์เสนอมานั้นเป็นระยะเวลาที่นานเกินไปน่าจะขัดกับหลักการตามเจตนารมณ์ของกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ดังนั้น หากกรมที่ดินเห็นว่ามีความจำเป็นที่จะต้องออกประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางในเรื่องนี้ คณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทยเห็นควรให้กรมที่ดินหารือคณะกรรมการกฤษฎีกาว่า คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางมีอำนาจออกประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางในเรื่องนี้ได้หรือไม่ เพื่อจะได้เป็นไปตามมติของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

ส่งพร้อมหนังสือ ที่ นร ๐๙๐๑/๑๑๑๑ ลงวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๕๑ ซึ่งสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกามีถึงสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี

ในการประชุมครั้งที่ ๒/๒๕๔๓ เมื่อวันที่ ๒๐ ธันวาคม ๒๕๔๓ ที่ประชุมจึงมีมติให้กรมที่ดิน รับความเห็นของคณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทยไปพิจารณา ดำเนินการต่อไป

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้พิจารณาในการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๕๑ เมื่อวันที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๕๑ แล้ว มีมติเห็นชอบให้กรมที่ดินหรือคณะกรรมการกฤษฎีกาว่า คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางจะมีอำนาจออกประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางในเรื่อง ดังกล่าว ได้หรือไม่

คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) ได้พิจารณาข้อหารือของกรมที่ดิน รวมทั้ง ได้รับฟังคำชี้แจงข้อเท็จจริงจากผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) แล้ว เห็นว่า พระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มีวัตถุประสงค์เพื่อกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยเฉพาะการได้สิทธิในที่ดินจัดสรร และการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ เป็นสำคัญ โดยมาตรา ๕^{*} แห่งพระราชบัญญัตินี้ได้กล่าวไว้ว่า “การจัดสรรที่ดิน” ไว้ว่า หมายถึง การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลง ขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าว ที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลงและต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติม ภายในสามปีเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย จากคำนิยามของกฎหมาย ย่อมเห็นได้ว่า เจตนารมณ์ของการจัดสรรที่ดิน คือ การจำหน่ายที่ดินโดยการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อย ซึ่งลักษณะสำคัญประการหนึ่งก็คือ ประสงค์จะให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินนั้น ดังจะเห็นได้จากมาตรา ๓๖^๒ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ ที่กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดิน จะต้องโอนที่ดินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และ

* มาตรา ๕ ในพระราชบัญญัตินี้

“การจัดสรรที่ดิน” หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่ สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดย ได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่ง ที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลงและต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปีเมื่อรวมกันแล้ว มีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย

ฯลฯ

ฯลฯ

^๒ มาตรา ๓๖ ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนที่ดินที่ทำการจัดสรรให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร ผู้จัดสรรที่ดินต้องโอนที่ดินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยปลอดจากบุริมสิทธิ ในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และภาระการจำนองในที่ดินนั้น

ถ้าผู้จัดสรรที่ดินไม่ปฏิบัติตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีสิทธิชำระหนี้บุริมสิทธิใน มูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือหนี้จำนองต่อผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองได้ โดยให้ถือว่าเป็นการชำระราคา ที่ดินแก่ผู้จัดสรรที่ดินส่วนหนึ่งด้วย

ภาระการจ้างงานในที่ดินนั้น หรือในมาตรา ๓๗^๓ ที่กำหนดว่า เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ให้ถือว่าที่ดินนั้นพ้นจากการยึดหรืออายัดทั้งปวง และให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรนำหลักฐานพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามสัญญาจะซื้อจะขายต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ เป็นต้น

นอกจากนั้นแล้ว ในการจัดสรรที่ดิน ผู้ที่ประสงค์จะจัดสรรที่ดินต้องยื่นคำขอพร้อมหลักฐานและรายละเอียดเกี่ยวกับแผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จะขอจัดสรรและเนื้อที่โดยประมาณของแต่ละแปลง โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ แผนงาน โครงการ และระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และวิธีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรและการชำระราคาหรือค่าตอบแทน ตามที่มาตรา ๒๓^๔ แห่งพระราชบัญญัติ

^๓ มาตรา ๓๗ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ให้ถือว่าที่ดินนั้นพ้นจากการยึดหรืออายัดทั้งปวง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรนำหลักฐานเป็นหนังสือที่แสดงว่าได้ชำระราคาดังกล่าวพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อได้รับเอกสารและหลักฐานดังกล่าวแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต่อไป

ถ้าที่ดินจัดสรรตามวรรคหนึ่งมีการจดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือการจ้างงานและมีหลักฐานการชำระหนี้บุริมสิทธิหรือจ้างงานครบถ้วนแล้ว ให้ที่ดินนั้นปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือภาระการจ้างงาน และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

ฯลฯ

ฯลฯ

^๔ มาตรา ๒๓ ผู้ใดประสงค์จะทำการจัดสรรที่ดินให้ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมหลักฐานและรายละเอียดดังต่อไปนี้

(๑) โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีชื่อผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน โดยที่ดินนั้นต้องปลอดจากบุริมสิทธิใดๆ เว้นแต่บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

(๒) ในกรณีที่ที่ดินที่ขอทำการจัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือภาระการจ้างงาน ให้แสดงบันทึกความยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจ้างงานและจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจ้างงานจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง และต้องระบุด้วยว่าที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะไม่ต้องรับภาระหนี้บุริมสิทธิหรือจ้างงานดังกล่าว

(๓) แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จะขอจัดสรรและเนื้อที่โดยประมาณของแต่ละแปลง

(๔) โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ รวมทั้งการปรับปรุงอื่นตามควรแก่สภาพของท้องถิ่น โดยแสดงแผนผัง รายละเอียด และรายการก่อสร้างประมาณการค่าก่อสร้าง และกำหนดเวลาที่จะจัดทำให้แล้วเสร็จ ในกรณีที่ได้มีการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรรหรือได้จัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะแล้วเสร็จทั้งหมดหรือบางส่วนก่อนขอทำการจัดสรรที่ดิน ให้แสดงแผนผังรายละเอียดและรายการก่อสร้างที่ได้จัดทำแล้วเสร็จนั้นด้วย

(๕) แผนงาน โครงการ และระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(๖) วิธีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรและการชำระราคาหรือค่าตอบแทน

(๗) ภาระผูกพันต่างๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น

(๘) แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร

(๙) ที่ตั้งสำนักงานของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

(๑๐) ชื่อธนาคาร หรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ซึ่งจะเป็นผู้ค้าประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน และค้าประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

การจัดสรรที่ดินฯ กำหนดไว้ และการจะอนุญาตให้มีการจัดสรรที่ดินได้ก็ต้องพิจารณาให้ความเห็นชอบแผนผังโครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินดังกล่าวมา ทั้งนี้ แม้ว่าคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางจะมีอำนาจกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการเกี่ยวกับการก่อให้เกิดภาวะผูกพันแก่ที่ดินตามมาตรา ๘ (๑)^๔ ประกอบกับมาตรา ๓๓^๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ ได้ก็ตาม แต่การก่อให้เกิดภาวะผูกพันแก่ที่ดินอื่นนอกจากที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดินต้องไม่ขัดต่อเจตนารมณ์ของการจัดสรรที่ดินดังกล่าวแล้วข้างต้น

กรณีตามประเด็นที่หารือปรากฏว่า คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้ร่างประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาวะผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. โดยเพิ่มหลักเกณฑ์และวิธีการในการก่อให้เกิดภาวะผูกพันแก่ที่ดินอื่นนอกจากที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ โดยการให้เช่า ซึ่งผิดวัตถุประสงค์ของการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ คือ การจำหน่ายที่ดินโดยการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อย ฉะนั้น การที่จะกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินสามารถนำที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายออกให้เช่าได้ จึงเป็นการขัดต่อเจตนารมณ์ของกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินที่ประสงค์ให้มีการจำหน่ายที่ดิน และมีผลทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ได้รับการคุ้มครองให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการจัดสรรที่ดิน ซึ่งอาจทำให้เกิดความเสียหายและไม่ได้รับประโยชน์อย่างเป็นธรรม ด้วยเหตุผลดังกล่าวมา การที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางจะออกประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาวะผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. โดยกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาวะผูกพันแก่ที่ดินอื่นนอกจากที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ โดยการให้เช่า จึงไม่อาจกระทำได้



(คุณพรทิพย์ จาละ)

เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

กันยายน ๒๕๕๑

^๔ มาตรา ๘ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินโดยทั่วไป รวมทั้งให้มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

(๑) กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดิน

ฯลฯ

ฯลฯ

^๕ มาตรา ๓๓ เมื่อได้รับใบอนุญาตแล้วห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมกับบุคคลใดอันก่อให้เกิดภาวะผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

การก่อให้เกิดภาวะผูกพันแก่ที่ดินอื่นนอกจากที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด