

คำนำ

ที่ มท 0517.2/ว

31749



กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. 10200

20 ตุลาคม 2547

เรื่อง การจดทะเบียนช่องว่างระหว่างแปลงที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท 0703/ว 24596 ลงวันที่ 28 กันยายน 2544

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้แจ้งให้จังหวัดตรวจสอบโครงการที่ได้รับอนุญาตให้
ทำการจัดสรรที่ดินทุกโครงการว่า มีโฉนดที่ดินที่อยู่ในโครงการจัดสรรที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภค หรือ
บริการสาธารณะแปลงใดที่ยังไม่มีการจดทะเบียนเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ ก็ให้พนักงาน
เจ้าหน้าที่จดทะเบียนการเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะในโฉนดที่ดินทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและ
ฉบับเจ้าของที่ดิน นั้น

โดยที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่า มีบุคคลบางรายดำเนินการเข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดิน
โดยไม่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ นำที่ดินที่เป็นที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถว ตึกแถว
หรือบ้านแถว หรือที่เรียกกันโดยทั่วไปว่า “ช่องว่างระหว่างอาคาร” มาสร้างบ้านแถวและจำหน่าย
ซึ่งตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 และกฎกระทรวงฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543)
ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 กำหนดว่า จะสร้างอาคาร รั้ว กำแพง
หรือสิ่งก่อสร้างอื่นใดไม่ได้ หากฝ่าฝืนถือเป็นการผิดตามพระราชบัญญัติฉบับดังกล่าว เป็นเหตุให้
เจ้าพนักงานท้องถิ่นสั่งรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินแปลงนั้น ก่อให้เกิดความเดือดร้อนเสียหาย
แก่ราชการและประชาชนผู้ซื้อที่ดินและอาคารที่ไม่ทราบข้อเท็จจริงดังกล่าว

ดังนั้น เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาการนำที่ดินที่เป็นช่องว่างระหว่างแถวด้านข้างของ
ห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถวมาสร้างสิ่งปลูกสร้างหรือนำที่ดินที่เป็นช่องว่างดังกล่าวมาจำหน่าย
และเพื่อป้องกันความเดือดร้อนเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นแก่ประชาชนซึ่งเป็นผู้ซื้อที่ดินโดยสุจริต ขอให้
พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ ดังนี้

1. เมื่อมีผู้มีสิทธิในที่ดินได้นำที่ดินอันมีเนื้อที่หรือขนาดที่สามารถก่อสร้างเป็นห้องแถว
ตึกแถว หรือบ้านแถว หรือนำที่ดินลักษณะดังกล่าวมายื่นขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้ตรวจสอบ
ว่าที่ดินแปลงนั้นเป็นที่ดินที่อยู่ในโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินหรือไม่
หากที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นที่ดินที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน และเป็นที่ดินที่เว้นไว้เป็นช่องว่าง
ระหว่างแปลง และยังไม่มีการจดทะเบียนการเป็นสาธารณูปโภคไว้ ก็ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนข้อความ
ลงในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดิน ในสารบัญการจดทะเบียน

/ด้วยอักษรสีแดง....

ด้วยอักษรสีแดงว่า “ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน และเป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภค ประเภทช่องว่างระหว่างแปลงที่ดิน ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่

ออกให้ ณ วันที่” เสร็จแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อพร้อมวัน เดือน ปีกำกับไว้

2. หากที่ดินของผู้ขอเป็นที่ดินที่ไม่ได้อยู่ในโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ให้ตรวจสอบว่าที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินที่ต้องเว้นไว้เป็นที่ว่างระหว่างแถว ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 55 (พ.ศ. 2543) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 หรือไม่ โดยสามารถตรวจสอบจากระวางแผนที่ หรือประสานงานจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หากเป็นที่ว่างระหว่างแถว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งผู้มีชื่อในหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและคู่กรณีทราบ หากคู่กรณียืนยันที่จะให้จดทะเบียน ก็ให้บันทึกความรับผิดชอบของทั้งสองฝ่ายไว้ก่อน แล้วดำเนินการให้ผู้ขอต่อไปได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

ว่าที่ ร.ต. เนติคุณ

(ชื่อนี้เขียนไว้)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. 0-2622-3480

โทรสาร. 0-2222-0518