

ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๕๖๕๖



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๕ มีนาคม ๒๕๖๑

เรื่อง การเรียกเงินตามสัญญาค่าประกันการจัดทำสาธารณูปโภค ตามมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด (ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด)

ด้วยปรากฏว่า ในการดำเนินการและบังคับใช้กฎหมายตามมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ ในกรณีที่ผู้ขอรับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินได้จัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด มาทำสัญญาค่าประกันกับคณะกรรมการว่าถ้าผู้ขอใบอนุญาตไม่จัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะให้แล้วเสร็จตามกำหนดเวลาที่ได้รับอนุญาต ผู้ค้ำประกันต้องชำระเงินให้แก่คณะกรรมการภายในเวลาที่กำหนด โดยมีประเด็นปัญหาในทางปฏิบัติที่ต้องพิจารณาว่า ในกรณีที่มีการผิดสัญญาที่ได้ทำไว้ต่อคณะกรรมการ หากจะต้องดำเนินการฟ้องคดีต่อศาลเพื่อบังคับให้เป็นไปตามความในมาตราดังกล่าวแล้ว ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินจะต้องฟ้องคดีต่อศาลใด และจะต้องฟ้องคดีภายในอายุความอย่างไร

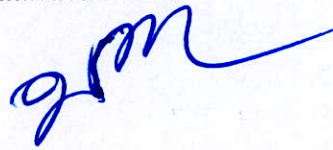
เนื่องจากประเด็นปัญหาข้างต้นศาลปกครองสูงสุดได้มีคำวินิจฉัยแล้วปรากฏตามคำสั่งที่ ๖๘๖/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๑๒ กันยายน ๒๕๖๐ สรุปความได้ว่า เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการให้ทำการจัดสรรที่ดิน ผู้จัดสรรที่ดินจึงมีหน้าที่ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ มาตรา ๒๓ และมาตรา ๒๔ ที่จะต้องจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน โดยจะต้องจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดมาทำสัญญาค่าประกันหนี้การจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินเป็นหนี้ที่เกิดขึ้นโดยกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินซึ่งเป็นกฎหมายปกครอง ดังนั้น การที่ธนาคารเข้าทำสัญญาค่าประกันหนี้การจัดให้มีสาธารณูปโภคในที่ดินจัดสรรไว้กับคณะกรรมการตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน สัญญาค่าประกันดังกล่าวจึงถือว่าเป็นสัญญาทางปกครองซึ่งค้ำประกันหนี้ตามกฎหมายที่ผู้จัดสรรที่ดินมีอยู่กับคณะกรรมการ เมื่อผู้จัดสรรที่ดินและธนาคารผู้ค้ำประกันไม่ยอมชำระหนี้ดังกล่าวซึ่งถือเป็นการผิดสัญญา ประธานกรรมการจึงมีอำนาจฟ้องและต่อสู้คดีในนามของคณะกรรมการต่อศาลปกครอง โดยมีอายุความการฟ้องคดีภายในกำหนด ๕ ปี นับตั้งแต่วันที่หรือควรรู้ถึงเหตุแห่งการฟ้องคดี ตามนัยมาตรา ๕๑ แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๕๒ ซึ่งเหตุแห่งการฟ้องคดีนี้คือการที่ธนาคารผู้ค้ำประกันปฏิเสธการชำระหนี้ตามที่คณะกรรมการใช้สิทธิเรียกร้อง ดังนั้น อายุความการฟ้องคดีนี้จึงมีกำหนด ๕ ปี นับตั้งแต่วันที่

- /คณะกรรมการ...

คณะกรรมการได้รู้หรือควรรู้ ว่าธนาคารผู้ค้าประกันปฏิเสธการชำระเงินตามสัญญาค้าประกันการจัดทำสาธารณูปโภค
ที่คณะกรรมการแจ้งให้ธนาคารชำระเงินดังกล่าว (รายละเอียดสามารถตรวจสอบได้จาก QR Code ที่แสดง
มาพร้อมนี้แล้ว)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบ. เพื่อดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้อง
ต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายประทีป กิริติเรขา)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๘๐๖

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๕๓



คำสั่งศาลปกครองสูงสุด
ที่ ๖๘๖/๒๕๖๐