



การจัดสรรที่ดิน และอาคารชุด



นายทวี เบ็นพะชัน

ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
กรมที่ดิน

ผู้สนับสนุน



SC ASSET



LAND & HOUSES



Q House



FRASERS
PROPERTY



SUCHAWALAI
GROUP

MEKHA
REAL ESTATE

ขอขอบคุณในความอนุเคราะห์สนับสนุนจัดพิมพ์หนังสือ
"การจัดสรรที่ดินและอาคารชุด"



การจัดสรรที่ดินและอาคารชุด



นายทวี เบ็นพะชัน

ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
กรมที่ดิน

คำปรารภ

หนังสือเล่มนี้จัดทำขึ้น เนื่องจากกระผมนายทวี เป็นหะชั้น ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน ได้เข้ามารับตำแหน่งผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เมื่อวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๖๗ และได้สัมผัสกับประสบการณ์การทำงานในสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มาระยะหนึ่ง ประกอบกับอาศัยประสบการณ์ในการทำงานสมัยดำรงตำแหน่งเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด จึงเล็งเห็นถึงความสำคัญของการทำงานที่เกี่ยวข้องกับกฎหมายการจัดสรรที่ดินและกฎหมายอาคารชุด ซึ่งเป็นกฎหมายเฉพาะ จึงได้เสนอแนะให้คณะทำงานจัดทำหนังสือ “การจัดสรรที่ดินและอาคารชุด” ขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นแนวทางในการทำงานของทั้งภาครัฐและเอกชน อาทิ พนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร นิติบุคคลอาคารชุด ให้สามารถขับเคลื่อนการทำงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งจะช่วยแก้ปัญหาและลดข้อพิพาทจากการทำงานอีกด้วย

ต้องขอขอบคุณนายวัชรินทร์ เจตนาวนิชย์ อดีตเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร และข้าราชการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องที่ได้สละเวลาอันมีค่า ทูมเทกำลังกาย และกำลังใจ ในการจัดทำหนังสือเล่มนี้ เพื่อเป็นวิทยาทานแก่ผู้ปฏิบัติงานทั้งภาครัฐและเอกชน และขอขอบคุณบริษัทในการสนับสนุนค่าจัดพิมพ์ในครั้งนี้



นายทวี เป็นหะชั้น

ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

๙ มกราคม ๒๕๖๘

คำนำ

เนื่องด้วยผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน (นายทวี เบ็นหะชัน) เข้ามารับตำแหน่งผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เมื่อวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๖๗ ได้อาศัยประสบการณ์ในการทำงาน ณ สำนักงานที่ดิน จนกระทั่งเข้ามาดำรงตำแหน่งดังกล่าวได้เล็งเห็นถึงความสำคัญของกฎหมายการจัดสรรที่ดินและกฎหมายอาคารชุด จึงมีดำริให้จัดทำหนังสือ “การจัดสรรที่ดินและอาคารชุด” ขึ้นเพื่อใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่สำนักงานที่ดิน สังกัดกรมที่ดิน และเป็นการเสริมทักษะเจ้าหน้าที่ให้มีความพร้อมและมีขีดความสามารถในการปฏิบัติงาน เพื่อให้บริการประชาชน รวดเร็ว โปร่งใส มีมาตรฐาน ได้เรียนรู้ศึกษาเพื่อพัฒนาศักยภาพการปฏิบัติงานด้านการบริการประชาชน การรวบรวมในครั้งนี้เป็นการนำ “คู่มือการปฏิบัติงาน ฝ่ายทะเบียน สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร และสาขา” ที่จัดทำขึ้นเนื่องในโอกาสเกษียณอายุราชการนายวัชรินทร์ เจตนาวิชัย เจ้าหน้าที่ที่ดินกรุงเทพมหานคร มาปรับปรุงแก้ไขเพิ่มเติมเนื้อหาที่สามารถนำไปปรับใช้และปรับปรุงแก้ไขให้เหมาะสมกับการปฏิบัติงาน และสอดคล้องกับระเบียบกฎหมายที่บังคับใช้ในปัจจุบัน ซึ่งนับเป็นความรู้ที่ทรงคุณค่าแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร นิติบุคคลอาคารชุด จะได้ศึกษาและเชื่อมโยงความรู้ให้แกกัน อันจะช่วยให้ทุกภาคส่วนทั้งภาครัฐและเอกชนสามารถปฏิบัติงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ ซึ่งจะช่วยแก้ปัญหาและลดข้อพิพาทจากการทำงาน

คณะผู้จัดทำหวังเป็นอย่างยิ่งว่าหนังสือเล่มนี้ จะเป็นประโยชน์แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ของกรมที่ดินและบุคคลทั่วไปที่ได้รับ อีกทั้งสามารถใช้เป็นแนวทางในการปฏิบัติงานของสำนักงานที่ดิน อันจะเกิดประโยชน์ต่อทางราชการสืบไป

คณะผู้จัดทำ

มกราคม ๒๕๖๘

สารบัญ

เรื่อง

หน้า

การจัดสรรที่ดิน

- ✕ การขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ตามพระราชบัญญัติ
การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ๓
- ✕ การขออนุญาตแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดิน ๒๒
- ✕ การจดทะเบียนแบ่งจัดสรรและการจดทะเบียนแปลงที่ดิน
ที่อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน ๒๖
- ✕ การโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ๓๕
- ✕ การขอลดวงเงินตามสัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค
หรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดิน ๓๘
- ✕ การขอยกเลิกค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ
หรือการปรับปรุงที่ดิน ๔๒
- ✕ การขอตรวจสอบระบบสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน
เพื่อพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ๕๒
- ✕ การขอยกเลิกสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ๗๐
- ✕ การยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ๘๗
- ✕ การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ๙๑
- ✕ การจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ๑๐๓
- ✕ การจดทะเบียนรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร
ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ๑๐๖
- ✕ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขอระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ๑๑๑
- ✕ การขออนุมัติแผนงานโครงการเพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ๑๒๐
- ✕ การดำเนินการโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ ๑๒๒
- ✕ สารบัญเกี่ยวกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร..... ๑๒๔

สารบัญ (ต่อ)

เรื่อง

หน้า

อาคารชุด

๙ การจดทะเบียนอาคารชุด	๑๓๕
๙ การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด	๑๔๕
๙ การจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด	๑๕๕
๙ การจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด	๑๖๔
๙ การจดทะเบียนคณะกรรมการ / เปลี่ยนแปลงคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด	๑๗๔
๙ การจดทะเบียนการดำเนินงานที่ผู้จัดการของกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด	๑๙๒
๙ การรับแจ้งหนี้บริษัทรักษาหนี้ที่เกิดจากค่าใช้จ่ายในการจัดการ ดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด	๑๙๘
๙ คำสั่งกระทรวงมหาดไทยที่ ๓๒๒๓/๒๕๖๖ เรื่อง แต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๖๒	๒๐๒
๙ สารบัญเกี่ยวกับอาคารชุด	๒๐๔



การจัดสรรที่ดิน



๐ การขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

กฎหมายและระเบียบปฏิบัติ

๑. มาตรา ๔ และมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓
๒. กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขออนุญาตและการออกใบอนุญาตตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๔ ฉบับลงวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๔๔
๓. กฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๔ ฉบับลงวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๔๔
๔. ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรลงวันที่ ๔ เมษายน ๒๕๔๕
๕. ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๖ ลงวันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๔๖
๖. ข้อกำหนด เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๐
๗. ข้อกำหนด เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพมหานคร (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๗
๘. ข้อกำหนด เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพมหานคร (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๖๐
๙. ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม (ฉบับที่ ๙) พ.ศ. ๒๕๕๙
๑๐. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๒๔๑๓๘ ลงวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๕๗

เอกสารที่ใช้ในการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน (จำนวน ๑๓ ชุด) มีดังนี้

๑. แผนผังจัดสรร (จัดทำบนกระดาษขนาดมาตรฐาน A๑)
๒. โครงการและวิธีการจัดสรร
๓. รายการคำนวณระบบระบายน้ำ พร้อมบัตรประจำตัววิศวกร
๔. สัญญาจะซื้อจะขาย
๕. หนังสือรับรองพื้นที่จ่ายกระแสไฟฟ้า
๖. หนังสือรับรองพื้นที่จ่ายน้ำประปา
๗. หนังสือรับรองพื้นที่ผังเมือง
๘. หนังสืออนุญาตระบายน้ำ
๙. หนังสืออนุญาตเชื่อมทาง
๑๐. หนังสือยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดิน และเฉลี่ยหนี้ของผู้รับจ้าง (กรณีโฉนดที่ดินมีภาระจำนอง)
๑๑. สำเนาสัญญาจำนองที่ดิน
๑๒. สำเนาโฉนดที่ดินแปลงที่ขออนุญาตจัดสรร (ถ่ายเอกสารทุกหน้าเท่าต้นฉบับจริง)

-/๑๓. สำเนา...



๑๓. สำเนาโฉนดที่ดินแปลงภาระจำยอมทุกแปลง พร้อมบันทึกข้อตกลง (ถ้ามี)
๑๔. สัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค (นำมายื่นก่อนออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน)
๑๕. หนังสือรับรองวงเงินค้ำประกัน
๑๖. หนังสือรับรองบริษัท (กรณีผู้ขอเป็นนิติบุคคล)
๑๗. รายงานการประชุมของบริษัท (กรณีผู้ขอเป็นนิติบุคคล)
๑๘. สำเนาบัตรประจำตัวประชาชน และทะเบียนบ้าน (กรณีผู้ขอเป็นบุคคลธรรมดา)
๑๙. หลักฐานแสดงการอนุญาตหรือยินยอมของหน่วยงานอื่น ๆ (ถ้ามี)
๒๐. รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (กรณีที่ดินแปลงจำหน่ายตั้งแต่ ๕๐๐ แปลงขึ้นไป หรือที่ดินที่ขอจัดสรรเกิน ๑๐๐ ไร่ขึ้นไป)

ขั้นตอนการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมหลักฐานและรายละเอียดดังต่อไปนี้ (มาตรา ๒๓)

๑. โฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีชื่อผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเป็นผู้มีสิทธิ ในที่ดิน โดยที่ดินนั้นต้องปลอดจากบุริมสิทธิใดๆ เว้นแต่บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์
๒. ในกรณีที่ดินที่ขอทำการจัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือภาระการจำนอง ให้แสดงบันทึกความยินยอม ให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้ทรงบุริมสิทธิ หรือผู้รับจำนอง และจำนวนเงินที่ผู้ทรง บุริมสิทธิ หรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง และต้องระบุด้วยว่า ที่ดินที่เป็น สาธารณูปโภค หรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะไม่ต้องรับภาระหนี้บุริมสิทธิหรือจำนองดังกล่าว
๓. แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จะขอจัดสรร และเนื้อที่โดยประมาณของที่ดินแต่ละแปลง
๔. โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ รวมทั้งการ ปรับปรุงอื่นตามควรแก่สภาพของท้องถิ่น โดยแสดงแผนผังรายละเอียด และรายการก่อสร้าง ประมาณการ ค่าก่อสร้าง และกำหนดเวลาที่จะทำให้แล้วเสร็จในกรณีที่ได้มีการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรรหรือได้จัดทำ สาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ แล้วเสร็จทั้งหมดหรือบางส่วน ก่อนขอทำการจัดสรรที่ดินให้แสดงแผนผัง รายละเอียด และรายการก่อสร้างที่ได้จัดทำแล้วเสร็จนั้นด้วย
๕. แผนผังโครงการ และระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
๖. วิธีการจำหน่ายที่ดินจัดสรร และการชำระราคาหรือค่าตอบแทน
๗. ภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น
๘. แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร
๙. ที่ตั้งสำนักงานของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน
๑๐. ชื่อธนาคาร หรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ซึ่งจะเป็นผู้ค้ำประกัน การจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดิน และค้ำประกันการบำรุงรักษา สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

-/๑๑. การพิจารณา...



๑๑. การพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ให้คณะกรรมการกระทำไปแล้วเสร็จ ภายในสี่สิบห้าวัน นับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอ ถ้าคณะกรรมการไม่อาจพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ให้ถือว่า คณะกรรมการได้ให้ความเห็นชอบแผนผัง โครงการ และวิธีการจัดสรรที่ดินนั้นแล้ว

๑๒. ในกรณีที่คณะกรรมการไม่เห็นชอบ หรือมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอมีสิทธิ อุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ทราบคำสั่ง (มาตรา ๒๖)

ให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางวินิจฉัยอุทธรณ์ให้แล้วเสร็จ ภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับ อุทธรณ์ หากวินิจฉัยไม่แล้วเสร็จในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าผู้อุทธรณ์ได้รับความเห็นชอบ หรือได้รับ อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

๑๓. การออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ให้คณะกรรมการออกใบอนุญาตภายในกำหนด ๗ วัน นับแต่วันที่ คณะกรรมการให้ความเห็นชอบให้ทำการจัดสรรที่ดิน ตามมาตรา ๒๕ หรือนับแต่

(๑) วันที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางให้ความเห็นชอบหรือถือว่าได้ให้ความเห็นชอบ แผนผัง โครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๒๕ หรือ

(๒) วันที่ได้รับทราบคำวินิจฉัยของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง กรณีที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน กลางเห็นควรอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน หรือนับแต่วันที่ถือว่าผู้อุทธรณ์ได้รับอนุญาต ให้ทำการจัดสรรที่ดิน ตามมาตรา ๒๖

๑๔. ในกรณีที่ที่ดินจัดสรรมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือการจำนองติดอยู่ เมื่อได้ออก โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดแจ้ง บุริมสิทธิหรือการจำนองนั้นในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยทุกฉบับ พร้อมทั้งระบุจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิ หรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงใน สารบัญสำหรับจดทะเบียนด้วย และให้ถือว่าที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงเป็นประกันหนี้บุริมสิทธิหรือหนี้จำนอง ตามจำนวนเงินที่ได้ระบุไว้

ให้ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค และที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์ และภาระจำนอง (มาตรา ๓๐)

๑๕. อัตราค่าธรรมเนียม ตามกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๔ กำหนดให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียม ดังนี้

๑๕.๑ ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

ก. จัดสรรที่ดินเป็นที่ประกอบเกษตรกรรม ไร่ละ ๑๐๐ บาท

ข. จัดสรรประเภทอื่น ไร่ละ ๒๕๐ บาท

เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่

๑๕.๒ การโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ไร่ละ ๓,๐๐๐ บาท



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาหนองแขม โทร. ๐๒-๔๒๐-๒๔๖๓

ที่ มท ๐๕๑๐.๙/ วันที่ พฤศจิกายน ๒๕๖๐

เรื่อง บริษัท ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

เรื่องเดิม

บริษัท ได้ยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน โฉนดเลขที่ ๑๔๖๒๙๕ ตำบลบางหว้า อำเภอกาญจนาภิเษย์ กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ ๑๓-๐-๔๓.๕ ไร่ ทำการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแถว จำนวน ๑๓๙ แปลง เนื้อที่จำหน่าย ประมาณ ๓,๒๗๓.๕๐ ตารางวา แปลงเนื้อที่น้อยสุดประมาณ ๑๘.๕ ตารางวา แปลงเนื้อที่มากที่สุดประมาณ ๕๓.๗ ตารางวา สวนสาธารณะ ๑ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๑๗๕.๒ ตารางวา นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ๑ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๒๖ ตารางวา (ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง) สวนหย่อมและที่พักขยะออกโฉนดรวมกับถนน ต่อสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาหนองแขม ตามคำขอฉบับที่ ๔/๒๕๖๑ ลงวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ โดยใช้ชื่อโครงการ “.....” โดยมีภาระจำนองกับธนาคารทิสโก้ จำกัด (มหาชน)

ข้อเท็จจริง

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาหนองแขม ได้ตรวจสอบเอกสารหลักฐานแล้ว ปรากฏ ดังนี้

๑. บริษัท ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายว่าด้วย บริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ ๒๒ พฤศจิกายน ๒๕๓๘ ทะเบียนเลขที่ ๐๑๐๗๕๓๘๐๐๐๖๖๕ (เดิมเลขที่ บมจ.๕๘๙) กรรมการผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อแทนบริษัทฯ คือ สองในสามคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัทฯ

๒. ที่ดินที่ทำการจัดสรรที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๔๖๒๙๕ ตำบลบางหว้า อำเภอกาญจนาภิเษย์ กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ ๑๓-๐-๔๓.๕ ไร่ ทำการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแถว จำนวน ๑๓๙ แปลง เนื้อที่จำหน่าย ๓,๒๗๓.๕๐ ตารางวา แปลงเนื้อที่น้อยสุดประมาณ ๑๘.๕ ตารางวา แปลงเนื้อที่มากที่สุด ประมาณ ๕๓.๗ ตารางวา สวนสาธารณะ ๑ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๑๗๕.๒ ตารางวา นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ๑ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๒๖ ตารางวา สวนหย่อมและที่พักขยะออกโฉนดรวมกับถนน โดยโฉนดที่ดินที่ขอจัดสรรมีภาระการจำนองกับธนาคารทิสโก้ จำกัด (มหาชน) และธนาคารฯ มีหนังสือฉบับลงวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดินและเฉลี่ยภาระหนี้จำนองในที่ดินแปลงจำหน่าย

๓. การปรับปรุงพื้นที่ดิน บริษัทฯ จะทำการปรับปรุงที่ดิน โดยการถมดินบดอัดด้วยรถแทรกเตอร์ให้พื้นที่ดินในบริเวณที่จัดสรรเรียบเสมอกัน และมีระดับไม่ต่ำกว่าถนนสาธารณะประโยชน์ด้านหน้าโครงการ

๔. การจัดให้มีสาธารณูปโภค บริษัทฯ จะจัดให้มีสาธารณูปโภค ดังต่อไปนี้

๔.๑ ถนนในโครงการและทางเท้า

- ถนน ค.ส.ล. เขตทางกว้าง ๙.๐๐ เมตร ความยาวประมาณ ๖๘.๙๕ เมตร แบ่งเป็นผิวจราจรกว้าง ๖.๐๐ เมตร ทางเท้ากว้าง ๒ ข้าง กว้างข้างละ ๑.๕๐ เมตร (ดูแบบขยาย A)

-/ ถนน ค.ส.ล....



- ถนน ค.ส.ล. เขตทางกว้าง ๙.๐๐ เมตร ความยาวประมาณ ๓๘๐.๘๖ เมตร แบ่งเป็นผิวจราจรกว้าง ๖.๐๐ เมตร ทางเท้ารางวี ๑ ข้าง กว้าง ๑.๕๐ เมตร ทางเท้ายกระดับ ๑ ข้าง กว้าง ๑.๕๐ เมตร (ดูแบบขยาย B)

- ถนน ค.ส.ล. เขตทางกว้าง ๙.๐๐ เมตร ความยาวประมาณ ๔๑.๑๘ เมตร แบ่งเป็นผิวจราจรกว้าง ๖.๐๐ เมตร ทางเท้ายกระดับสองข้าง กว้างข้างละ ๑.๕๐ เมตร (ดูแบบขยาย C)

- ถนน ค.ส.ล. เขตทางกว้าง ๑๒.๐๐ เมตร ความยาวประมาณ ๗๔.๔๔ เมตร แบ่งเป็นผิวจราจรกว้าง ๙.๐๐ เมตร ทางเท้ารางวี ๑ ข้าง กว้าง ๑.๕๐ เมตร ทางเท้ายกระดับหนึ่งข้าง กว้าง ๑.๕๐ เมตร (ดูแบบขยาย D)

- ถนน ค.ส.ล. เขตทางกว้าง ๑๔.๕๐ เมตร ความยาวประมาณ ๒๙.๐๒ เมตร แบ่งเป็นผิวจราจรสองช่องจราจร กว้างช่องละ ๔.๕๐ เมตร เกาะกลางถนนและพื้นที่ตั้งบ่อมยาม กว้าง ๒.๕๐ เมตร ทางเท้ายกระดับสองข้าง กว้าง ๑.๕๐ เมตร (ดูแบบขยาย E)

๔.๒ รั้วป้องกันอุบัติเหตุ ยาวประมาณ ๕๕.๓๑ เมตร จัดทำเป็นรั้วไม้พุ่มตลอดแนวริมเขตด้านสวนสาธารณะที่ติดกับถนนในโครงการ

๔.๓ รั้วโครงการ ยาวประมาณ ๗๐๖.๐๐ เมตร จัดทำเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กบริเวณที่ดินแปลงสาธารณูปโภคที่ติดกับที่ดินบุคคลอื่น

๔.๔ ระบบระบายน้ำ ใช้ท่อคอนกรีตอัดแรงขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางภายในกว้าง ๐.๔๐ เมตร ๐.๖๐ เมตร และ ๐.๘๐ เมตร ผังใต้ดินเรียงขนานกันไปกับแนวนถนนทุกสายเพื่อใช้เป็นทางระบายน้ำฝนและน้ำใช้ทุกกิจกรรมจากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงซึ่งได้ผ่านการบำบัดแล้วโดยใช้ระบบบำบัดน้ำเสียในครัวเรือน และจัดให้มีบ่อพักตรวจการระบายน้ำทุกระยะไม่เกิน ๑๕.๐๐ เมตร และทุกจุดที่มีการเปลี่ยนขนาดของท่อ และจุดบรรจบของท่อเพื่อความสะดวกในการทำความสะอาด โดยน้ำทั้งหมดไหลลงสู่บ่อตรวจคุณภาพน้ำ แล้วระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะประโยชน์

๔.๕ ระบบบำบัดน้ำเสียในครัวเรือนใช้ถังบำบัดน้ำเสียในครัวเรือนสำเร็จรูปขนาดบำบัดได้ไม่น้อยกว่า ๑,๘๐๐ ลิตร หรือเทียบเท่ามาตรฐานที่คณะกรรมการกำหนด

๔.๖ บ่อตรวจคุณภาพน้ำ ๑ แห่ง

๔.๗ สวนสาธารณะ ใต้กันพื้นที่เพื่อจัดทำสวนสาธารณะ ๑ แปลง เนื้อที่รวมประมาณ ๑๗๕.๒ ตารางวา (๕% ของเนื้อที่จัดจำหน่าย เท่ากับ ๓,๒๗๓.๕๐ X ๕ เท่ากับ ๑๖๓.๗ ตารางวา)

๔.๘ สวนหย่อม ๙ แห่ง เนื้อที่รวมประมาณ ๙๐.๖ ตารางวา (ออกโฉนดรวมกับถนน)

๔.๙ พื้นที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้าน ๑ แปลง (พร้อมสิ่งปลูกสร้าง) เนื้อที่ประมาณ ๒๖.๐๐ ตารางวา

๔.๑๐ พื้นพัชชะ ๑ แห่ง เนื้อที่ประมาณ ๘.๐๐ ตารางวา (ออกโฉนดรวมกับถนน)

๔.๑๑ ระบบไฟฟ้า จัดให้มีไฟฟ้าในที่ดินจัดสรร โดยทำการปักเสาพาดสายผ่านที่ดินจัดสรรทุกแปลงในโครงการ พร้อมระบบไฟฟ้าส่องสว่าง โดยให้การไฟฟ้านครหลวง เขตบางขุนเทียนเป็นผู้ดำเนินการ

๔.๑๒ ระบบประปา จัดให้มีน้ำประปาในที่ดินจัดสรร โดยจัดให้มีท่อจ่ายน้ำผ่านที่ดินจัดสรรทุกแปลง พร้อมต่อกับตัวบ้านได้ทันที โดยให้การประปานครหลวง สาขาภาษีเจริญ เป็นผู้ดำเนินการ

๔.๑๓ การกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล จัดให้มีการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล โดยให้สำนักงานเขตภาษีเจริญเป็นผู้ดำเนินการ



๕. ประมาณราคาการจัดทำสาธารณูปโภค รายละเอียดปรากฏ ดังนี้

- ค่าจัดทำถนนและทางเท้า	๔๕๐,๐๐๐	บาท
- ค่าจัดทำระบบระบายน้ำ	๑,๔๐๐,๐๐๐	บาท
- ค่าจัดทำรั้วป้องกันอุบัติเหตุ	๓๐๐,๐๐๐	บาท
- ค่าจัดทำรั้วโครงการ	๑๒,๐๐๐,๐๐๐	บาท
- ค่าจัดทำสวนสาธารณะ	๑,๐๐๐,๐๐๐	บาท
- ค่าจัดทำสวนหย่อม	๕๐๐,๐๐๐	บาท
- ค่าจัดทำที่ตั้งนิติบุคคล	๕๐๐,๐๐๐	บาท
- ระบบไฟฟ้า	๒,๐๐๐,๐๐๐	บาท
- ระบบประปา	๘๐๐,๐๐๐	บาท
รวมราคาค่าจัดทำทั้งสิ้น	๑๘,๙๕๐,๐๐๐	บาท

๖. การจัดทำมีบริการสาธารณะแผนงานโครงการและระยะเวลาในการบำรุงรักษาบริการสาธารณะ และการจัดเก็บค่าบริการบำรุงรักษาบริการสาธารณะ

๖.๑ การจัดทำมีบริการสาธารณะ เพื่อประโยชน์ต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ดังนี้

- การรักษาความปลอดภัย จัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัยซึ่งมีหน้าที่ดูแลตรวจตราทางเข้า - ออก ของโครงการ และจุดต่างๆ ตามความเหมาะสมเพื่อรักษาความปลอดภัยภายในโครงการตลอด ๒๔ ชั่วโมง

- การรักษาความสะอาด จัดให้มีพนักงานกวาดถนนและรักษาความสะอาดภายในโครงการ

- การจ่ายค่ากระแสไฟฟ้า จัดให้มีค่ากระแสไฟฟ้าที่ใช้กับระบบไฟฟ้าที่ส่องสว่างตามจุดต่างๆ ภายในโครงการ เช่น ถนน สวนสาธารณะ และพื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ ตามความเหมาะสม

- จัดให้มีน้ำประปาสำหรับอุปโภค บริโภค สำหรับพนักงาน

- การบริหารจัดการ จัดให้มีการบริหารจัดการบริการสาธารณะที่บริษัทฯ จัดให้มีขึ้นเพื่อความเป็นระเบียบของโครงการบริษัทฯ จะจัดเก็บเงินเพื่อใช้ในการบริหารจัดการและบำรุงรักษาบริการสาธารณะในโครงการจากผู้ซื้อที่ดิน ในอัตราตารางวาละ ๗๖ บาทต่อเดือน โดยจัดเก็บล่วงหน้าเป็นระยะเวลา ๑ ปี และเมื่อบริษัทฯ พ้นหน้าที่ดูแลตามกฎหมาย ค่าบริการสาธารณะที่เหลือจากการใช้จ่าย บริษัทฯ จะสรุปบัญชีและคืนให้กับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละราย

๗. แผนงานโครงการและระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

- การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค บริษัทฯ จะจัดให้มีการบำรุงรักษาซ่อมแซมความเสียหายของถนน ทางเท้า ระบบระบายน้ำ บ่อตรวจคุณภาพน้ำ สวนสาธารณะ รั้วป้องกันอุบัติเหตุและรั้วโครงการโดยวิศวกรและผู้ชำนาญการสม่ำเสมอเพื่อคงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น

- ระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค บริษัทฯ จะดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้อยู่ในสภาพที่ได้จัดทำขึ้นเป็นระยะเวลา ๑ ปี นับแต่วันที่ได้จัดทำสาธารณูปโภคเสร็จเรียบร้อยแล้วทั้งโครงการ ตามมาตรา ๒๓ (๕) หลังจากนั้นบริษัทฯ จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้อยู่ในสภาพที่ได้จัดทำขึ้นจนกว่าบริษัทฯ จะพ้นหน้าที่ดูแลตามกฎหมาย

๘. วิธีการจัดจำหน่าย บริษัทฯ จะจัดจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการด้วยระบบเงินสดและเงินผ่อนในราคาแปลงละประมาณ ๓,๖๕๐,๐๐๐- บาท ราคาที่ดินส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงคิดราคาประมาณตารางวาละ ๑๙๗,๒๙๗.๒๙ บาท ทั้งนี้ ราคาดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงขึ้น - ลด ได้ตามสภาวะเศรษฐกิจและการตลาด



๙. กำหนดระยะเวลาเริ่มดำเนินการและกำหนดเวลาแล้วเสร็จ บริษัทฯ จะดำเนินการตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินเมื่อได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร และจะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาประมาณ ๒ ปี นับจากได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

๑๐. การค้าประกันการจัดทำสาธารณูปโภค และการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค บริษัทฯ จะให้ธนาคารทิสโก้ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ทำสัญญาค้าประกันการจัดทำสาธารณูปโภค และการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

๑๑. สัญญาจะซื้อจะขายบริษัทฯ จะใช้สัญญาจะซื้อจะขายตามแบบมาตรฐานของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

ข้อกำหนด

๓.๑ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓

๓.๒ กฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขออนุญาตและการออกใบอนุญาต ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๔

๓.๓ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร พ.ศ.๒๕๕๐

ความเห็น

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาหนองแขม พิจารณาแล้วอยู่ในหลักเกณฑ์ที่สามารถอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินได้และได้รับคำขอไว้ดำเนินการแล้ว จึงขอส่งเรื่องราวขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินดังกล่าวมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาหนองแขม



บันทึกถ้อยคำ

ที่ดิน

ระหว่าง ๕๐๓๖ II ๕๔๑๔-๗,๖
เลขที่ดิน ๑๕๑ หน้าสำรวจ ๑๖๐๓๙
โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๖๒๙

ตำบล บางหว้า
อำเภอ ภาษีเจริญ
จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ที่ว่าการ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาหนองแขม
วันที่ ๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๖๐

บริษัท..... สัญชาติ ไทย สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ ๔๗๕ อาคารสิริปัญญา ถนนศรีอยุธยา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายว่าด้วย บริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ ๒๒ พฤศจิกายน ๒๕๓๘ ทะเบียนเลขที่ ๐๑๐๗๕๓๘๐๐๐๖๖๕ (เดิมเลขที่ บมจ. ๕๘๙) ขอปฏิญาณตนและขอให้ถ้อยคำต่อเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาหนองแขมด้วยความสัตย์จริงดังนี้

๑. ที่ดินที่ทำการจัดสรรที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๔๖๒๙๕ ตำบลบางหว้า อำเภอภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ ๑๓-๐-๔๓.๕ ไร่ ทำการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแถว จำนวน ๑๓๙ แปลง เนื้อที่จำหน่วย ๓,๒๗๓.๕๐ ตารางวา แปลงเนื้อที่น้อยสุดประมาณ ๑๘.๕ ตารางวา แปลงเนื้อที่มากที่สุดประมาณ ๕๓.๗ ตารางวา สวนสาธารณะ ๑ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๑๗๕.๒ ตารางวา นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ๑ แปลง (พร้อมสิ่งปลูกสร้าง) เนื้อที่ประมาณ ๒๖ ตารางวา สวนหย่อมและที่พักขยะออกโฉนดรวมกับถนน โดยโฉนดที่ดินที่ขอจัดสรรมีภาระการจำนองกับธนาคารทิสโก้ จำกัด (มหาชน) และธนาคารฯ มีหนังสือฉบับ ลงวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ยินยอมให้ทำการจัดสรรและเฉลี่ยภาระหนี้จำนองในที่ดินแปลงจำหน่วย

๒. ที่ดินที่ทำการจัดสรรที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๔๖๒๙๕ ตำบลบางหว้า อำเภอภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ ๑๓-๐-๔๓.๕ ไร่ ทำการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านแถว จำนวน ๑๓๙ แปลง เนื้อที่จำหน่วย ๓,๒๗๓.๕๐ ตารางวา แปลงเนื้อที่น้อยสุดประมาณ ๑๘.๕ ตารางวา แปลงเนื้อที่มากที่สุดประมาณ ๕๓.๗ ตารางวา สวนสาธารณะ ๑ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๑๗๕.๒ ตารางวา นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ๑ แปลง เนื้อที่ประมาณ ๒๖ ตารางวา สวนหย่อมและที่พักขยะออกโฉนดรวมกับถนน โดยโฉนดที่ดินที่ขอจัดสรรมีภาระการจำนองกับธนาคารทิสโก้ จำกัด (มหาชน) และธนาคารฯ มีหนังสือฉบับ ลงวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๖๐ ยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดินและเฉลี่ยภาระหนี้จำนองในที่ดินแปลงจำหน่วย

๓. การปรับปรุงพื้นที่ดิน บริษัทฯ จะทำการปรับปรุงที่ดิน โดยการถมดินบดอัดด้วยรถแทรกเตอร์ ให้พื้นที่ดินในบริเวณที่จัดสรรเรียบเสมอกัน และมีระดับไม่ต่ำกว่าถนนสาธารณะประโยชน์ด้านหน้าโครงการ

-/๔. การจัด...



๔. การจัดให้มีสาธารณูปโภค บริษัทฯ จะจัดให้มีสาธารณูปโภค ดังต่อไปนี้

๔.๑ ถนนในโครงการและทางเท้า

- ถนน ค.ส.ล. เขตทางกว้าง ๙.๐๐ เมตร ความยาวประมาณ ๖๘.๙๕ เมตร แบ่งเป็นผิวจราจรกว้าง ๖.๐๐ เมตร ทางเท้ารางวี ๒ ข้าง กว้างข้างละ ๑.๕๐ เมตร (ดูแบบขยาย A)

- ถนน ค.ส.ล. เขตทางกว้าง ๙.๐๐ เมตร ความยาวประมาณ ๓๘๐.๘๖ เมตร แบ่งเป็นผิวจราจรกว้าง ๖.๐๐ เมตร ทางเท้ารางวี ๑ ข้าง กว้าง ๑.๕๐ เมตร ทางเท้ายกระดับ ๑ ข้าง กว้าง ๑.๕๐ เมตร (ดูแบบขยาย B)

- ถนน ค.ส.ล. เขตทางกว้าง ๙.๐๐ เมตร ความยาวประมาณ ๔๑.๑๘ เมตร แบ่งเป็นผิวจราจรกว้าง ๖.๐๐ เมตร ทางเท้ายกระดับสองข้าง กว้างข้างละ ๑.๕๐ เมตร (ดูแบบขยาย C)

- ถนน ค.ส.ล. เขตทางกว้าง ๑๒.๐๐ เมตร ความยาวประมาณ ๗๔.๔๔ เมตร แบ่งเป็นผิวจราจรกว้าง ๙.๐๐ เมตร ทางเท้ารางวี ๑ ข้าง กว้าง ๑.๕๐ เมตร ทางเท้ายกระดับหนึ่งข้าง กว้าง ๑.๕๐ เมตร (ดูแบบขยาย D)

- ถนน ค.ส.ล. เขตทางกว้าง ๑๔.๕๐ เมตร ความยาวประมาณ ๒๙.๐๒ เมตร แบ่งเป็นผิวจราจรสองช่องจราจร กว้างช่องละ ๔.๕๐ เมตร เกาะกลางถนนและพื้นที่ตั้งป้อมยาม กว้าง ๒.๕๐ เมตร ทางเท้ายกระดับสองข้าง กว้าง ๑.๕๐ เมตร (ดูแบบขยาย E)

๔.๒ รั้วป้องกันอุบัติเหตุ ยาวประมาณ ๕๕.๓๑ เมตร จัดทำเป็นรั้วไม้พุ่มตลอดแนวริมเขตด้านสวนสาธารณะที่ติดกับถนนในโครงการ

๔.๓ รั้วโครงการ ยาวประมาณ ๗๐๖.๐๐ เมตร จัดทำเป็นคอนกรีตเสริมเหล็กบริเวณที่ดินแปลงสาธารณูปโภคที่ติดกับที่ดินบุคคลอื่น

๔.๔ ระบบระบายน้ำ ใช้ท่อคอนกรีตอัดแรงขนาดเส้นผ่าศูนย์กลางภายในกว้าง ๐.๔๐ เมตร ๐.๖๐ เมตร และ ๐.๘๐ เมตร ฝังใต้ดินเรียงขนานกันไปกับแนวถนนทุกสายเพื่อใช้เป็นทางระบายน้ำฝนและน้ำใช้ทุกกิจกรรมจากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงซึ่งได้ผ่านการบำบัดแล้วโดยใช้ระบบบำบัดน้ำเสียในครัวเรือน และจัดให้มีบ่อพักตรวจการระบายน้ำทุกระยะไม่เกิน ๑๕.๐๐ เมตร และทุกจุดที่มีการเปลี่ยนขนาดของท่อ และจุดบรรจบของท่อเพื่อความสะดวกในการทำความสะอาด โดยน้ำทั้งหมดไหลลงสู่บ่อตรวจคุณภาพน้ำ แล้วระบายออกสู่ท่อระบายน้ำสาธารณะประโยชน์

๔.๕ ระบบบำบัดน้ำเสียในครัวเรือนใช้ถังบำบัดน้ำเสียในครัวเรือนสำเร็จรูปขนาดบำบัดได้ไม่น้อยกว่า ๑,๘๐๐ ลิตร หรือเทียบเท่ามาตรฐานที่คณะกรรมการกำหนด

๔.๖ บ่อตรวจคุณภาพน้ำ ๑ แห่ง

๔.๗ สวนสาธารณะ ได้กันพื้นที่เพื่อจัดทำสวนสาธารณะ ๑ แปลง เนื้อที่รวมประมาณ ๑๗๕.๒ ตารางวา (๕% ของเนื้อที่จัดจำหน่ายเท่ากับ ๓,๒๗๓.๕๐ X ๕ เท่ากับ ๑๖๓.๗ ตารางวา)

๔.๘ สวนหย่อม ๙ แห่ง เนื้อที่รวมประมาณ ๙๐.๖ ตารางวา (ออกโฉนดรวมกับถนน)

๔.๙ พื้นที่ ตั้งสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้าน ๑ แปลง (พร้อมสิ่งปลูกสร้าง) เนื้อที่ประมาณ ๒๖.๐๐ ตารางวา

๔.๑๐ พื้นพักขยะ ๑ แห่ง เนื้อที่ประมาณ ๘.๐๐ ตารางวา (ออกโฉนดรวมกับถนน)

๔.๑๑ ระบบไฟฟ้า จัดให้มีไฟฟ้าในที่ดินจัดสรร โดยทำการปักเสาพาดสายผ่านที่ดินจัดสรรทุกแปลงในโครงการ พร้อมระบบไฟฟ้าส่องสว่าง โดยให้การไฟฟ้านครหลวง เขตบางขุนเทียน เป็นผู้ดำเนินการ

-/ ๔.๑๒...



๔.๑๒ ระบบประปา จัดให้มีน้ำประปาในที่ดินจัดสรร โดยจัดให้มีท่อจ่ายน้ำผ่านที่ดินจัดสรรทุกแปลง พร้อมต่อกับตัวบ้านได้ทันที โดยให้การประปานครหลวง สาขาภาษีเจริญ เป็นผู้ดำเนินการ

๔.๑๓ การกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล จัดให้มีการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล โดยให้สำนักงานเขตภาษีเจริญเป็นผู้ดำเนินการ

๕. ประมาณราคาการจัดทำสาธารณูปโภค รายละเอียดปรากฏ ดังนี้

- ค่าจัดทำถนนและทางเท้า	๔๕๐,๐๐๐	บาท
- ค่าจัดทำระบบระบายน้ำ	๑,๔๐๐,๐๐๐	บาท
- ค่าจัดทำรั้วป้องกันอุบัติเหตุ	๓๐๐,๐๐๐	บาท
- ค่าจัดทำรั้วโครงการ	๑๒,๐๐๐,๐๐๐	บาท
- ค่าจัดทำสวนสาธารณะ	๑,๐๐๐,๐๐๐	บาท
- ค่าจัดทำสวนหย่อม	๕๐๐,๐๐๐	บาท
- ค่าจัดทำที่ตั้งนิติบุคคล	๕๐๐,๐๐๐	บาท
- ระบบไฟฟ้า	๒,๐๐๐,๐๐๐	บาท
- ระบบประปา	๘๐๐,๐๐๐	บาท
รวมราคาค่าจัดทำทั้งสิ้น	๑๘,๙๕๐,๐๐๐	บาท

๖. การจัดให้มีบริการสาธารณะแผนงานโครงการและระยะเวลาในการบำรุงรักษาบริการสาธารณะ และการจัดเก็บค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ

๖.๑ การจัดให้มีบริการสาธารณะ เพื่อประโยชน์ต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ดังนี้

- การรักษาความปลอดภัย จัดให้มีพนักงานรักษาความปลอดภัยซึ่งมีหน้าที่ดูแลตรวจตราทางเข้า – ออก ของโครงการ และจุดต่างๆ ตามความเหมาะสมเพื่อรักษาความปลอดภัยภายในโครงการตลอด ๒๔ ชั่วโมง

- การรักษาความสะอาด จัดให้มีพนักงานกวาดถนนและรักษาความสะอาดภายในโครงการ

- การจ่ายค่ากระแสไฟฟ้า จัดให้มีค่ากระแสไฟฟ้าที่ใช้กับระบบไฟฟ้าที่ส่องสว่างตามจุดต่างๆ ภายในโครงการ เช่น ถนน สวนสาธารณะ และพื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ ตามความเหมาะสม

- จัดให้มีน้ำประปาสำหรับอุปโภค บริโภค สำหรับพนักงาน

- การบริหารจัดการ จัดให้มีการบริหารจัดการบริการสาธารณะที่บริษัทฯ จัดให้มีขึ้นเพื่อความเป็นระเบียบของโครงการ

๖.๒ บริษัทฯ จะจัดเก็บเงินเพื่อใช้ในการบริหารจัดการและบำรุงรักษาบริการสาธารณะในโครงการจากผู้ซื้อที่ดิน ในอัตราตารางวงละ ๗๖ บาทต่อเดือน โดยจัดเก็บล่วงหน้าเป็นระยะเวลา ๑ ปี และเมื่อบริษัทฯ พ้นหน้าที่ดูแลตามกฎหมาย ค่าบริการสาธารณะที่เหลือจากการใช้จ่าย บริษัทฯ จะสรุปบัญชีและคืนให้กับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละราย

๗. แผนงานโครงการและระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

- การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค บริษัทฯ จะจัดให้มีการบำรุงรักษาซ่อมแซมความเสียหายของถนน ทางเท้า ระบบระบายน้ำ บ่อตรวจคุณภาพน้ำ สวนสาธารณะ รั้วป้องกันอุบัติเหตุและรั้วโครงการ โดยวิศวกรและผู้ชำนาญการสม่ำเสมอเพื่อคงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น

-/ ระยะ...



- ระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค บริษัทฯ จะดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้อยู่ในสภาพที่ได้จัดทำขึ้นเป็นระยะเวลา ๑ ปี นับแต่วันที่ได้จัดทำสาธารณูปโภคเสร็จเรียบร้อยแล้วทั้งโครงการ ตามมาตรา ๒๓ (๕) หลังจากนั้นบริษัทฯ จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้อยู่ในสภาพที่ได้จัดทำขึ้นจนกว่าบริษัทฯ จะพ้นหน้าที่ดูแลตามกฎหมาย

๘. วิธีการจัดจำหน่าย บริษัทฯ จะจัดจำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการด้วยระบบเงินสดและเงินผ่อนในราคาแปลงละประมาณ ๓,๖๕๐,๐๐๐- บาท ราคาที่ดินส่วนที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงคิดราคาประมาณตารางวาละ ๑๙๗,๒๙๗.๒๙ บาท ทั้งนี้ ราคาดังกล่าวอาจเปลี่ยนแปลงขึ้น - ลด ได้ตามสภาวะเศรษฐกิจและการตลาด

๙. กำหนดระยะเวลาเริ่มดำเนินการและกำหนดเวลาแล้วเสร็จ บริษัทฯ จะดำเนินการตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินเมื่อได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร และจะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาประมาณ ๒ ปี นับจากได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

๑๐. การค้าประกันการจัดทำสาธารณูปโภค และการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค บริษัทฯ จะให้ธนาคารทีเอสบี จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ทำสัญญาค้าประกันการจัดทำสาธารณูปโภค และการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

๑๑. สัญญาจะซื้อจะขาย บริษัทฯ จะใช้สัญญาจะซื้อจะขายตามแบบมาตรฐานของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

ข้าพเจ้าในนามบริษัท ฯ ได้อ่านข้อความข้างต้นแล้วขอรับรองว่าเป็นความจริงทุกประการ หากภายหลังเกิดความเสียหายขึ้น ข้าพเจ้าขอรับผิดชอบเองทั้งสิ้น

(ลงชื่อ) ผู้ให้ถ้อยคำ
(.....) (แทนตามมอบ ลว.๒๐ พย. ๒๕๖๐)
(ลงชื่อ).....บันทึก/พยาน

(ลงชื่อ).....พยาน

(ลงชื่อ).....เจ้าพนักงานที่ดิน



จ.ส.๑

เลขรับที่...../๒๕๖๑
วันที่.....

เจ้าหน้าที่.....

คำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

ผู้ขอทำการ
จัดสรรที่ดิน

ชื่อ.....บริษัท..... ผู้รับมอบอำนาจ อายุ ๒๙ ปี สัญชาติ.....ไทย ที่ตั้งสำนักงานเลขที่ ๔๗๕ อาคาร
สิริปัญญา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร
ชื่อสำนักงานจัดสรรที่ดิน บริษัท..... ที่ตั้งสำนักงานเลขที่ ๔๗๕ อาคารสิริปัญญา แขวงถนน
พญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร
ชื่อโครงการ “สิริเพลส กัลปพฤกษ์-สาทร”

ที่ดินที่ทำการ
จัดสรร

จำนวน.....๑.....แปลง รวมเนื้อที่ทั้งสิ้น.....๑๓.....ไร่.....๐.....งาน.....๔๓.๕.....ตารางวา
๑. โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๖๒๙๕ ระวาง ๕๐๓๖|| ๕๔๑๔-๗,๖ เลขที่ดิน ๑๕๑
หน้าสำรวจ ๑๖๐๓๙ ตำบลบางหัว อำเภอกาฬสินธุ์ จังหวัดกาฬสินธุ์
๒. หนังสือรับรองการทำประโยชน์เลขที่.....-.....เล่ม.....-.....หน้า
เลขที่ดิน.....-.....สารบบเล่ม.....-.....หน้า
ระวางรูปถ่ายทางอากาศชื่อ.....-.....หมายเลข.....-.....แผ่นที่.....-
หมู่ที่.....-.....ตำบล/แขวง.....-.....อำเภอ/เขต.....-
จังหวัด.....-.....เนื้อที่.....-.....ไร่.....-.....งาน.....ตารางวา

ที่ดินที่มีภาระ
ผูกพัน

จำนวน.....๑.....แปลง รวมเนื้อที่ทั้งสิ้น.....๑๓.....ไร่.....๐.....งาน.....๔๓.๕.....ตารางวา
๑. โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๖๒๙๕ ระวาง ๕๐๓๖|| ๕๔๑๔-๗,๖ เลขที่ดิน ๑๕๑ หน้าสำรวจ ๑๖๐๓๙
ตำบลบางหัว อำเภอกาฬสินธุ์ จังหวัดกาฬสินธุ์ โดยมีภาระการจำนองกับ ธนาคารทีเอสบี
จำกัด (มหาชน)
๒. หนังสือรับรองการทำประโยชน์เลขที่.....-.....เล่ม.....-.....หน้า
.....เลขที่ดิน.....-.....สารบบเล่ม.....-.....
หน้า.....ระวางรูปถ่ายทางอากาศชื่อ.....-.....หมายเลข.....-.....
แผ่นที่.....-
หมู่ที่.....-.....ตำบล/แขวง.....-.....อำเภอ/เขต.....
.....จังหวัด.....-.....เนื้อที่.....-.....ไร่.....-.....งาน.....ตารางวา
(ถ้าที่ดินมีภาระผูกพันมากกว่า ๑ แปลง ให้ทำเป็นบัญชีต่อท้าย)



หลักฐานและ
รายละเอียด

- ☐ โฉนดที่ดิน รวม.....ฉบับ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ รวม.....ฉบับ
- ☐ บันทึกความยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้ทรงบุริมสิทธิ์หรือผู้รับจ้างเอง ซึ่งระบุจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิ์หรือผู้รับจ้างเองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง ส่วนที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะไม่ต้องรับภาระหนี้บุริมสิทธิ์หรือผู้รับจ้างเอง
- ☐ แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่ขอจัดสรร และเนื้อที่โดยประมาณของที่ดินแต่ละแปลง
- ☐ โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ การปรับปรุงอื่นๆ รวมทั้งวิธีการจำหน่ายและการชำระราคาและค่าตอบแทน
- ☐ แผนผัง รายละเอียด และรายการก่อสร้าง ประมาณการค่าก่อสร้าง และกำหนดเวลาที่จะทำให้แล้วเสร็จ
- ☐ แผนงาน โครงการ และระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
- ☐ แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร
- ☐ ชื่อธนาคาร หรือสถาบันการเงินซึ่งจะเป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน
- ☐ ชื่อธนาคาร หรือสถาบันการเงินซึ่งจะเป็นผู้ค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
- ☐

ผู้ขอ ขอยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินพร้อมด้วยหลักฐานและรายละเอียดที่กล่าวข้างบนนี้ต่อ

- ☐ เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาหนองแขม.....
- ☐ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด.....สาขา.....

ลงชื่อ.....ผู้ขอ
(.....) แทนตามมอบ ลว. ๒๐ พ.ย. ๖๐

เรียน เจ้าพนักงานที่ดิน

- ผู้ขอเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินมีความประสงค์จะยื่น คำขอ

อนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

- ได้ตรวจสอบหลักฐานเอกสารแล้วครบถ้วนถูกต้อง
ตามนัยมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรร
พ.ศ.๒๕๔๓

- เห็นควรรับคำขอและส่งเรื่องให้สำนักงานที่ดิน

กรุงเทพมหานคร เพื่อพิจารณาดำเนินการต่อไป



บัญชีโฉนดที่ดินแนบท้ายคำขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

ลำดับ	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ	ระวาง	ตำบล	อำเภอ	เนื้อที่
๑.	๗๐๒๑	๑๐๒	๖๕๘	๕๐๓๖//๕๔๑๖-๔	บางด้วน	ภาษีเจริญ	๐-๑-๒๒
๒.	๑๓๑๖๐๓	๒๔๐	๒๖๐	๕๐๓๖//๕๔๑๖-๑	บางด้วน	ภาษีเจริญ	๐-๑-๒๒
๓.	๑๓๑๖๐๔	๒๔๑	๒๖๑	๕๐๓๖//๕๔๑๖-๑	บางด้วน	ภาษีเจริญ	๐-๑-๒๒
๔.	๑๓๑๖๐๕	๒๐๐	๒๖๒	๕๐๓๖//๕๔๑๖-๔	บางด้วน	ภาษีเจริญ	๐-๑-๒๒
๕.	๑๓๑๖๐๖	๒๐๑	๒๖๓	๕๐๓๖//๕๔๑๖-๔	บางด้วน	ภาษีเจริญ	๐-๑-๒๓
๖.	๑๓๑๖๐๗	๒๐๒	๒๖๔	๕๐๓๖//๕๔๑๖-๔	บางด้วน	ภาษีเจริญ	๐-๑-๒๒
๗.	๑๓๑๖๐๘	๒๔๒	๒๖๕	๕๐๓๖//๕๔๑๖-๔	บางด้วน	ภาษีเจริญ	๐-๑-๒๒
						รวม	๒-๐-๕๕

(ลงชื่อ).....ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน



ขั้นตอนดำเนินการ (ถือปฏิบัติตามกฎหมายกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการขออนุญาต และการออกใบอนุญาต ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๔ ฉบับลงวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๔๔)

๑. การยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ให้ยื่นคำขอตามแบบ จส. ๑ ทำตามกฎหมายกระทรวง ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด สาขา แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ (กรณีพื้นที่คาบเกี่ยว สองพื้นที่ ให้ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด สาขา ทั้งสองพื้นที่) พร้อมหลักฐานและรายละเอียดตามมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ จำนวน ๑๓ ชุด หรือตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

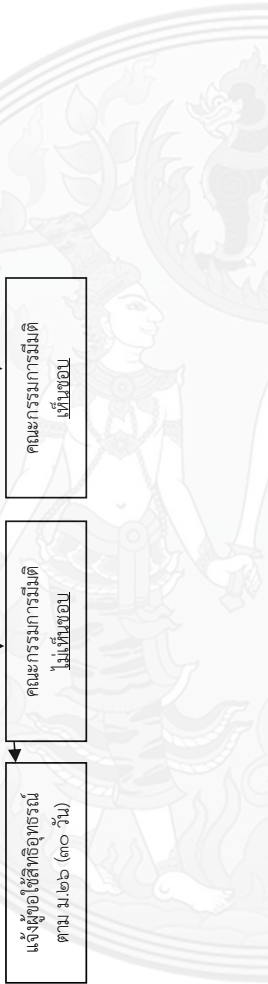
๒. การพิจารณารับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเอกสาร หลักฐานโดยมีรายละเอียดที่ครบถ้วนถูกต้อง (ตามข้อ ๑ - ๕) ถือปฏิบัติตามมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ หากหลักฐานและรายละเอียดตามข้อ ๑ - ๕ ถูกต้องครบถ้วน ให้เสนอเจ้าพนักงานที่ดิน จังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด สาขา พิจารณาสั่งรับคำขอ

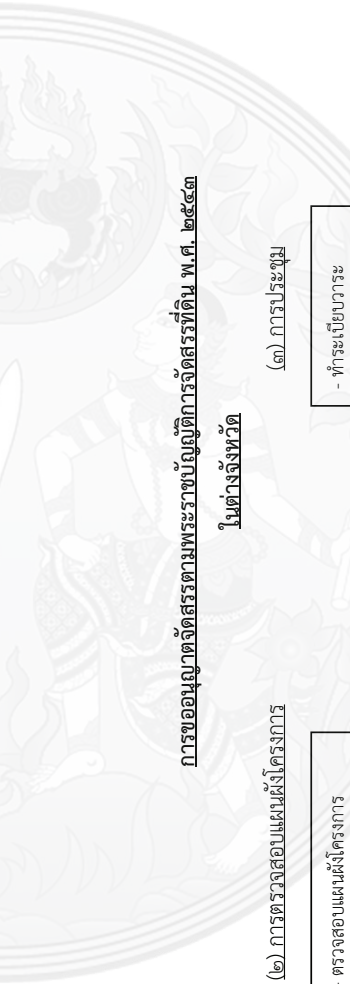
๒.๑ กรณีหากตรวจสอบแล้วปรากฏว่า เอกสารหลักฐานและรายละเอียดตามข้อ ๑ - ๕ ไม่ถูกต้องครบถ้วน ให้แจ้งผู้ขอไปดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมให้ถูกต้องครบถ้วน ภายในสิบห้าวัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง หากผู้ขอแก้ไขมาภายในกำหนดเวลาให้นำเสนอเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา สั่งรับคำขอ

๒.๒ กรณีผู้ขอไม่แก้ไขเพิ่มเติมหลักฐานและรายละเอียดตามข้อ ๑ - ๕ ภายในกำหนดเวลา สิบห้าวัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง หรือดำเนินการแก้ไขแล้ว แต่รายละเอียดยังไม่ครบถ้วนถูกต้องให้นำเสนอ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด สาขา สั่งไม่รับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน พร้อมแจ้ง คำสั่งทางปกครองและส่งหลักฐานและรายละเอียดที่เกี่ยวข้องคืนให้แก่ผู้ขอต่อไป

๒.๓ สำหรับเอกสารหลักฐานตามข้อ ๖ เป็นกรณีที่ที่ดินที่ขอจัดสรรมีภาระผูกพันอื่นๆ กับบุคคลภายนอกผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินจัดสรร

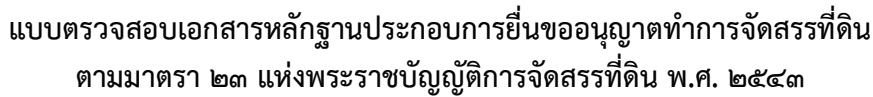
๒.๔ เอกสารหลักฐานตามข้อ ๗ เป็นเอกสารหลักฐานประกอบจากหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง กับการอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ซึ่งเป็นเอกสารประกอบเพื่อขออนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน





ในต่างจังหวัด



๒๐ สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์



๔.	โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ขอจัดสรร โดยมีรายละเอียด ดังนี้ ๔.๑ วิธีการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร ๔.๒ รายละเอียดการจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ และรายละเอียดแปลงจำหน่าย ๔.๓ วิธีการจัดจำหน่ายที่ดินจัดสรร และการชำระราคา หรือค่าตอบแทน ๔.๔ รายละเอียดประมาณการค่าจัดทำสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ๔.๕ แผนงานโครงการและระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ พร้อมรายละเอียดการให้บริการและอัตราการจัดเก็บ ๔.๖ ที่ตั้งสำนักงานของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ๔.๗ กำหนดเวลาดำเนินการและกำหนดเวลาแล้วเสร็จ ๔.๘ ชื่อธนาคาร หรือสถาบันการเงินซึ่งเป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดินและค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ (ชื่อธนาคารหรือสถาบันการเงินดังกล่าวต้องเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดสถาบันการเงินซึ่งเป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดินและค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ฉบับลงวันที่ ๒๕ มกราคม ๒๕๔๔ และฉบับที่ ๒ ลงวันที่ ๕ กรกฎาคม ๒๕๕๙)	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
๕.	สัญญาจะซื้อขายที่ดิน ๕.๑ แบบมาตรฐาน สัญญาจะซื้อขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ๕.๒ แบบมาตรฐาน สัญญาจะซื้อขายที่ดิน (ตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อขายที่ดินจัดสรร ฉบับลงวันที่ ๔ เมษายน ๒๕๔๕ และฉบับที่ ๒ ลงวันที่ ๑๔ พฤษภาคม ๒๕๕๖)	☐ ☐	☐ ☐
๖.	กรณีที่ดินที่ขอจัดสรรมีภาระผูกพันต่างๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรร อาทิเช่น ที่ดินที่ขอจัดสรรเป็นที่ดินแปลงการยทรัพย์ให้กับที่ดินบุคคลอื่น ให้แสดงหลักฐานพร้อมรายละเอียดไว้ในแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรให้ชัดเจน <u>หมายเหตุ</u> กรณีนี้มีบทลงโทษตามมาตรา ๖๐ แห่ง พ.ร.บ. การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓)	☐	☐
๗.	หลักฐานการอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (ถ้ามี) ๗.๑ หนังสือรับรองการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง ๗.๒ หนังสืออนุญาตให้เชื่อมทางสาธารณประโยชน์ ๗.๓ หนังสืออนุญาตให้เชื่อมต่อสาธารณประโยชน์ หรือหนังสืออนุญาตให้ระบายน้ำทิ้งลงแหล่งน้ำสาธารณะ ๗.๔ หนังสือรับรองพื้นที่จ่ายระบบประปา และระบบไฟฟ้า ๗.๕ หนังสือการเข้าดำเนินการจัดเก็บขยะ ๗.๖ รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (กรณีมีแปลงจำหน่ายตั้งแต่ ๕๐๐ แปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่ดินจัดสรรตั้งแต่ ๑๐๐ ไร่ขึ้นไป)	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐



● การขออนุญาตแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดิน

๑. กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

- พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๓๒
- ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีการพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการจัดสรรที่ดิน และการขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการ
- ข้อกำหนด เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๐

๒. หลักเกณฑ์

ผู้จัดสรรที่ดินที่ประสงค์จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการหรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต ผู้จัดสรรที่ดินต้องยื่นคำขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดิน ต่อเจ้าพนักงานที่ดิน จังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ตามแบบ จ.ส.ก. ๕ พร้อมทั้งแผนผัง โครงการหรือวิธีการที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลง พร้อมกับหนังสือยินยอมให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการของ ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกัน ซึ่งเป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือเป็นผู้ค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในระหว่างที่ยังคงผูกพันตามสัญญาค้ำประกันอยู่เท่านั้น เพื่อเปิดโอกาสให้ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันได้พิจารณาด้วยว่าการแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการจะมีผลเป็นการเพิ่มภาระในการค้ำประกันที่ผู้ค้ำประกันจะต้องรับผิดชอบมากขึ้นกว่าเดิมหรือไม่ ถ้าธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันไม่ให้ความยินยอมแล้วก็ไม่อาจแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินได้

ในกรณีที่ดินแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือการจำนอง ติดอยู่ หากมีการขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง ก็ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองด้วย (บุริมสิทธิ)

๓. ขั้นตอนการขออนุญาตทำการแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน

ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดิน จังหวัดสาขา แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมหลักฐาน และรายละเอียดดังต่อไปนี้ (มาตรา ๓๒)

๑. โฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีชื่อผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน เป็นผู้มสิทธิในที่ดิน โดยที่ดินนั้นต้องปลอดจากบุริมสิทธิใดๆ เว้นแต่บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

๒. แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จะขอแก้ไขแผนผังฯ และเนื้อที่โดยประมาณของที่ดิน แต่ละแปลง

๓. โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอแก้ไขแผนผังฯ การจัดให้มีสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ รวมทั้งการปรับปรุงอื่นตามควรแก่สภาพของท้องถิ่น โดยแสดงแผนผังรายละเอียด และรายการก่อสร้าง ประมาณการค่าก่อสร้าง และกำหนดเวลาที่จะทำให้แล้วเสร็จในกรณีที่ได้มีการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร หรือ ได้จัดทำสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะแล้วเสร็จทั้งหมดหรือบางส่วนก่อนขอทำการจัดสรรที่ดิน ให้แสดง แผนผังรายละเอียด และรายการก่อสร้างที่ได้จัดทำแล้วเสร็จนั้นด้วย

๔. แผนผัง โครงการ ที่ขอแก้ไข

๕. กรณีโฉนดที่ดินที่ขอแก้ไขแผนผังฯ มีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายหรือภาระจำนอง ให้ผู้ทรงบุริมสิทธิ หรือผู้รับจำนองบันทึกให้ความยินยอม และหากการขอแก้ไขแผนผังฯ เป็นการเปลี่ยนแปลงจำนวนแปลงหรือขนาด แปลงจำหน่ายหรือกระทบต่อแปลงสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะที่ได้แบ่งแยกโฉนดที่ดินไปแล้ว ให้ผู้ทรง บุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองบันทึกหนังสือที่จะได้รับชำระจากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง และต้องระบุด้วยว่าที่ดินที่เป็น สาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะไม่ต้องรับภาระหนี้บุริมสิทธิหรือภาระจำนอง



๖. หนังสือยินยอมของธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกัน เพื่อเสนอคณะกรรมการพิจารณา

๗. หนังสือรับรองว่าที่ดินแปลงที่ขอแก้ไขยังมีได้จำหน่ายหรือทำสัญญาจะซื้อจะขาย

๘. การพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการการจัดสรรที่ดิน ให้คณะกรรมการกระทำแล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวัน นับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอ ถ้าคณะกรรมการไม่อาจพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว โดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ให้ถือว่าคณะกรรมการได้ให้ความเห็นชอบแผนผังโครงการ และวิธีการจัดสรรที่ดินนั้นแล้ว

๙. ในกรณีที่คณะกรรมการไม่เห็นชอบ หรือมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอมีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ทราบคำสั่ง (มาตรา ๒๖)

ให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางวินิจฉัยอุทธรณ์ให้แล้วเสร็จ ภายในหกสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ หากวินิจฉัยไม่แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าผู้อุทธรณ์ได้รับความเห็นชอบ หรือได้รับอนุญาตให้ทำการแก้ไขแผนผังฯ

๑๐. ให้คณะกรรมการออกหนังสืออนุญาตภายในกำหนด ๗ วัน นับแต่วันที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบหรือถือว่าได้ให้ความเห็นชอบ หรือวันที่ได้รับทราบคำวินิจฉัยของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง หรือถือว่าผู้อุทธรณ์ได้รับอนุญาต (มาตรา ๒๗)



- ตัวอย่าง -
บันทึกขอแก้ไขแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน
และวิธีการจัดสรรที่ดิน ครั้งที่.....

บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....

ที่ วันที่

เรื่อง ขอแก้ไขแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินและวิธีการจัดสรรที่ดิน ครั้งที่.....

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร

๑. เรื่องเดิม

บริษัท.....จำกัด ได้รับการอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่.....
ตำบล.....อำเภอ.....กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ.....ไร่
ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่.....ลงวันที่.....

๒. ข้อเท็จจริง

บริษัท.....มีความประสงค์ที่จะขอแก้ไขแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน
ครั้งที่..... เนื่องจากเดิมได้รับอนุญาตให้
จึงขอแก้ไขเปลี่ยนแปลง.....

บริษัทฯ มีภาระผูกพันจำนองต่อธนาคาร..... โดยมีหนังสือ
ยินยอมให้แก้ไขแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน ตามหนังสือ ที่.....ลงวันที่.....
พร้อมกับหนังสือยินยอมของธนาคาร.....ผู้ค้ำประกัน ตามหนังสือที่ลงวันที่

๓. ขอกฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง

- พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๓๒
- ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่องกำหนดขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีการพิจารณาแผนผังโครงการ และวิธีการจัดสรรที่ดิน และการขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการ

๔. ข้อพิจารณา

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา..... ได้ตรวจสอบเอกสารแล้วถูกต้องครบถ้วนตามมาตรา ๓๒
แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ จึงได้รับคำขอแก้ไขแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินครั้งที่.....
เมื่อวันที่.....จึงขอส่งเรื่องบริษัท..... ขอแก้ไขแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินและ
วิธีการจัดสรรที่ดิน ครั้งที่..... โดยขอแก้ไข..... พร้อม
แฟ้มเอกสาร จำนวน.....แฟ้ม มาเพื่อโปรดส่งให้สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ พิจารณาดำเนินการต่อไป

ลงชื่อ.....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....



**แบบตรวจสอบเอกสารประกอบการขออนุญาตแก้ไขเปลี่ยนแปลง
แผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน**

ลำดับ	เอกสาร	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
๑	หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน - โฉนดที่ดิน.....แปลง - หนังสือรับรองการทำประโยชน์.....แปลง	☐ ☐	☐ ☐
๒	โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ขอทำการจัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์หรือภาระการจำนอง(กรณีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมีภาระจำนอง) - หนังสือยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนอง - หนังสือยินยอมดังกล่าวแสดงจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง (เฉลี่ยหนี้) - หนังสือยินยอมดังกล่าวระบุให้ที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ไม่ต้องรับภาระหนี้บุริมสิทธิหรือจำนอง	☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐
๓	แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่ขอแก้ไขและเนื้อที่โดยประมาณของที่ดินแต่ละแปลง ได้มาตรฐานตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรร	☐	☐
๔	โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ขอแก้ไข เช่น วิธีการปรับปรุงที่ดิน, การจัดให้มีสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ, รายการประมาณค่าก่อสร้าง ฯลฯ	☐	☐
๕	แผนผังโครงการ ที่ขอแก้ไข	☐	☐
๖	หนังสือยินยอมของธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันให้แก่ขอแก้ไขแผนผังโครงการ หรือวิธีการจัดสรร	☐	☐
๗	หนังสือรับรองของผู้จัดสรรว่าที่ดินแปลงที่ขอแก้ไขยังมีได้จำหน่ายหรือทำสัญญาจะซื้อขาย	☐	☐
๘	หนังสือรับรองบริษัท (กรณีผู้ขอเป็นนิติบุคคลและประสงค์ให้รวมเรื่อง) เจ้าหน้าที่ตรวจสอบข้อมูล จาก Doing Business	☐	☐
๙	รายงานการประชุมของบริษัท (กรณีผู้ขอเป็นนิติบุคคล)	☐	☐
๑๐	สำเนาบัตรประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านจัดทำขึ้นโดยเจ้าหน้าที่ (กรณีผู้ขอเป็นบุคคลธรรมดา)	☐	☐
๑๑	หลักฐานแสดงการอนุญาตหรือยินยอมของหน่วยงานอื่นๆ กรณีการขอแก้ไขแผนผังโครงการ กระทบหรือเปลี่ยนแปลงไปจากหลักฐานที่ได้รับอนุญาตหรือรับรองไว้แต่เดิม (ถ้ามี) - หนังสือรับรองการใช้ประโยชน์ที่ดิน ตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง - หนังสืออนุญาตให้เชื่อมทางสาธารณประโยชน์ - หลักฐานการขออนุญาตระบายน้ำ กรณี การระบายน้ำลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น ลำราง, คูน้ำ, คลองสาธารณะ - หนังสือรับรองพื้นที่จ่ายระบบประปา และระบบไฟฟ้า - หนังสือการเข้าดำเนินการจัดเก็บขยะ - -	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐	☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐

.....เจ้าหน้าที่
.....หัวหน้างาน
.....หัวหน้าฝ่าย



● การจดทะเบียนแบ่งจัดสรรและการจดทะเบียนในโฉนดที่ดินแบ่งแยก ที่อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน

กฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียนที่เกี่ยวข้อง

๑. มาตรา ๖๙ ทวิ มาตรา ๗๐ และมาตรา ๗๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
๒. กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๑ (พ.ศ. ๒๕๒๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗
๓. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๗, (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๐, (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๔, (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๓๔ และ (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๔
๔. มาตรา ๒๘ มาตรา ๓๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓
๕. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนในโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์และการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินจัดสรร พ.ศ. ๒๕๖๒
๖. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๓๐/ว.๑๕๙๒๗ ลงวันที่ ๒ กรกฎาคม ๒๕๔๔ เรื่อง การผ่อนผันให้ดำเนินการรังวัดแบ่งแยกที่ดิน ก่อนได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ
๗. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว.๒๑๔๓๙ ลงวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๕๗ เรื่อง ขอฟ่อนผันการดำเนินการรังวัดแบ่งแยกที่ดินก่อนได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ

ที่มา

การจดทะเบียนแบ่งจัดสรรเป็นประเภทการจดทะเบียนที่ได้กำหนดขึ้นมาใหม่ภายใต้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แต่เดิมการจดทะเบียนประเภทนี้ใช้ประเภทการจดทะเบียน "แบ่งแยกในนามเดิม (แบ่งจัดสรร)" โดยมีระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนในโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์และการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๖ กำหนดประเภทการจดทะเบียนและวิธีการจดทะเบียนการจัดสรรที่ดินในกรณีต่างๆ ต่อมาพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ แก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มีการเพิ่มเติมการห้ามโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค เว้นแต่เป็นการโอนตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินหรือกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ ทำให้วิธีการจดทะเบียนซื้อขายความในที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม จึงเป็นส่วนหนึ่งของที่มาในการยกเลิก ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนในโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์และการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๖ และใช้ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนในโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์และการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินจัดสรร พ.ศ. ๒๕๖๒ ซึ่งบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๖๒ เป็นต้นมา โดยขั้นตอนการยื่นคำขอแบ่งจัดสรร จดทะเบียนแบ่งจัดสรร และวิธีการจดทะเบียนโฉนดที่ดินและโฉนดแบ่งแยก ที่อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน ดังนี้

ขั้นตอนในการปฏิบัติงาน

๑. การยื่นคำขอและการจดทะเบียนแบ่งแยก การยื่นคำขอให้ใช้ประเภทในคำขอว่า "แบ่งจัดสรร" เมื่อจดทะเบียนให้ใช้ชื่อประเภทว่า "แบ่งจัดสรร"

/๑.๑ กรณี...



๑.๑ กรณียังไม่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน เมื่อผู้ขอประสงค์จะขอรังวัดแบ่งจัดสรรหรือรวมโฉนดที่ดิน และแบ่งจัดสรร ให้ยื่นคำขอตามแบบ ท.ด. ๙ พร้อมทั้งทำหนังสือรับรองต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ผู้รับคำขอว่า จะไม่จดทะเบียนแบ่งจัดสรรจนกว่าจะได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน (ตัวอย่างหมายเลข ๑) พร้อมด้วยแนบหลักฐานดังต่อไปนี้

- สำเนาโฉนดที่ดิน ซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร มีมติเห็นชอบให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้ว แต่ยังไม่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

- แผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร มีมติเห็นชอบแล้ว แต่ยังไม่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

- หลักฐาน บัตรประชาชน ทะเบียนบ้าน (ต้นฉบับ) กรณีบุคคลธรรมดา

- เลขทะเบียนนิติบุคคล บัตรประชาชน ทะเบียนบ้าน (ต้นฉบับ) ของกรรมการผู้มีอำนาจ/หุ้นส่วนผู้จัดการ รายงานการประชุมบริษัท (กรณีบริษัท/ห้างหุ้นส่วน) หนังสือมอบอำนาจ(กรณีกรรมการ/หุ้นส่วนผู้จัดการมอบอำนาจให้บุคคลอื่นดำเนินการแทน)

- สำเนารายงานการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ซึ่งคณะกรรมการพิจารณาเห็นชอบแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน

- หนังสือยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดินและการกำหนดภาระหนี้ที่จะได้รับจากที่ดินแปลงย่อยจากผู้ทรงบุริมสิทธิ หรือผู้รับจำนอง (กรณีมีบุริมสิทธิหรือจำนอง) (ใช้สำเนาที่ยื่นไว้ในแฟ้มขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน)

๑.๒ กรณีได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้ว เมื่อผู้ขอประสงค์จะขอรังวัดแบ่งจัดสรรหรือรวมโฉนดที่ดิน และแบ่งจัดสรร ให้ยื่นคำขอตามแบบ ท.ด. ๙ (ตัวอย่างหมายเลข ๒) พร้อมด้วยแนบหลักฐานดังต่อไปนี้

- สำเนาโฉนดที่ดิน ที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

- แผนผังการแบ่งแปลง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินซึ่งจัดแจ้งว่าได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

- หลักฐาน บัตรประชาชน ทะเบียนบ้าน (ต้นฉบับ) กรณีบุคคลธรรมดา

- เลขทะเบียนนิติบุคคล บัตรประชาชน ทะเบียนบ้าน (ต้นฉบับ) ของกรรมการผู้มีอำนาจ/หุ้นส่วนผู้จัดการ รายงานการประชุมบริษัท (กรณีบริษัท/ห้างหุ้นส่วน) หนังสือมอบอำนาจ(กรณีกรรมการ/หุ้นส่วนผู้จัดการมอบอำนาจให้บุคคลอื่นดำเนินการแทน)

- สำเนาใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน และรายงานการประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ซึ่งคณะกรรมการพิจารณาเห็นชอบแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน

- หนังสือยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดินและการกำหนดภาระหนี้ที่จะได้รับจากที่ดินแปลงย่อยจากผู้ทรงบุริมสิทธิ หรือผู้รับจำนอง (กรณีมีบุริมสิทธิหรือจำนอง) (ใช้สำเนายื่นไว้ในแฟ้มขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน)

ข้อสังเกต ตามระเบียบนี้หากแผนผังการแบ่งแปลงที่ดินจัดสรร มีที่ดินที่แบ่งหักเป็นที่สาธารณประโยชน์ ให้ใช้ชื่อประเภทการจดทะเบียนว่า "แบ่งจัดสรร" ทั้งสิ้น

/ข้อปฏิบัติ...



ข้อปฏิบัติตามหนังสือสั่งการของกรมที่ดิน

-การขอรังวัดแบ่งจัดสรร กรณีที่ยังไม่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ให้ผู้ขอยื่นคำขอ รังวัดแบ่งจัดสรรตามแผนผังโครงการ ได้แต่ห้ามมิให้จดทะเบียนแบ่งแยกเป็นแปลงย่อย จนกว่าจะได้รับ ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

๒. การจดทะเบียนแบ่งจัดสรร

๒.๑ เมื่อผู้ขอได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและรังวัดแบ่งจัดสรรแล้ว จึงจะดำเนินการ จดทะเบียนแบ่งจัดสรรได้ โดยในการบันทึกเสนอเรื่องราวเพื่อจดทะเบียนแบ่งจัดสรรให้เสนอรายละเอียดเกี่ยวกับ ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรร เลขที่ใบอนุญาต วัน เดือน ปี ที่อนุญาต พร้อมทั้งรายละเอียดเกี่ยวกับ จำนวนแปลง จำหน่าย จำนวนแปลงสาธารณูปโภค และภาระผูกพัน เพื่อประกอบการพิจารณาด้วย (ตัวอย่างหมายเลข ๓)

๒.๒ ในการทำคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการสอบสวนสิทธิในที่ดินประเภท แบ่งจัดสรร (ท.ด. ๑) ในแปลงจำหน่าย ข้อ ๕. ควรเพิ่มรายการว่า ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่เท่าใด จำหน่าย ประเภทใด ราคาเท่าใด ชื่อโครงการอะไร กรณีบุคคลธรรมดาขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินให้ระบุการได้มาไว้ด้วย (ตัวอย่างหมายเลข ๔) ทั้งนี้ เพื่อใช้เป็นข้อมูลในการตรวจสอบในขั้นตอนการจดทะเบียนขาย โดยไม่ต้องเบิก สารบบแปลงแม่หรือแฟ้มขออนุญาตจัดสรรมาตรวจสอบอีก เป็นการลดขั้นตอนและลดระยะเวลาในการ ปฏิบัติงาน

๒.๓ ในการทำคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมและการสอบสวนสิทธิในที่ดินประเภท แบ่งจัดสรร (ท.ด.๑) ในแปลงสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ข้อ ๕. ควรเพิ่มรายการว่า ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรร ที่ดินเลขที่เท่าใด เป็นสาธารณูปโภคประเภทใด ชื่อโครงการอะไร (ตัวอย่างหมายเลข ๕) ทั้งนี้ เพื่อใช้เป็นข้อมูล ในการตรวจสอบในขั้นตอนการจดทะเบียนให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ใน วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอน สาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการ เพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณูปโภค หรือดำเนินการ จดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๙ ข้อ ๑๒ วรรคสอง)

การจดทะเบียนในโฉนดที่ดินแปลงแยกที่อยู่ภายใต้การจัดสรร

๑) การจดทะเบียนในโฉนดที่ดินที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนใน สิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินลงในสารบัญจดทะเบียนบรรทัดแรกหรือได้รายการ จดทะเบียนรายการสุดท้ายด้วยตัวอักษรสีแดงทั้งฉบับสำนักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกันว่า

"ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน"

.....
พนักงานเจ้าหน้าที่
วัน เดือน ปี

/๒) การจดทะเบียน...



๒) การจดทะเบียนที่ดินแปลงจำหน่าย

ก. ที่ดินแปลงจำหน่ายที่ไม่มีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือการจำนองติดอยู่
จดทะเบียนข้อความด้วยตัวอักษรสีแดงว่า

"ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน"

.....

พนักงานเจ้าหน้าที่

วัน เดือน ปี

ข. ที่ดินแปลงจำหน่ายที่มีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือการจำนองติดอยู่
จดทะเบียนข้อความด้วยตัวอักษรสีแดงว่า

"ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินและรับภาระหนี้ตามสัญญาจำนอง (หรือบันทึกข้อตกลง
บุริมสิทธิ) ฉบับลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....เป็นจำนวนเงิน.....บาท (.....)"

.....

พนักงานเจ้าหน้าที่

วัน เดือน ปี

จำนวนเงินระบุตามและผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองระบุไว้ซึ่งผู้จัดสรรแสดงไว้ในขั้นตอนการยื่นคำขออนุญาต
จัดสรร

ค. ที่ดินแปลงที่เป็นสาธารณูปโภค กรณีจดทะเบียนไว้ตาม ๑) แล้วต่อด้วยข้อความด้วยตัวอักษร
สีแดงว่า

"ที่ดินแปลงนี้เป็นส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคประเภท.....ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน
เลขที่.....ออกให้ ณ วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ห้ามโอนตามมาตรา ๔๓/๑ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรร
ที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘"

.....

พนักงานเจ้าหน้าที่

วัน เดือน ปี

กรณีเป็นแปลงสาธารณูปโภคตามที่จดทะเบียนแบ่งจัดสรร จดแจ้งข้อความด้วยตัวอักษร
สีแดงว่า "ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินและเป็นส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคประเภท.....
ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่.....ออกให้ ณ วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....ห้ามโอนตามมาตรา
๔๓/๑ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน
(ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๕๘"

.....

พนักงานเจ้าหน้าที่

วัน เดือน ปี

/ง.ที่ดิน...



ง. ที่ดินแปลงที่เป็นบริการสาธารณะ กรณีจดทะเบียนแล้วตาม ๑) แล้วต่อด้วยข้อความด้วยตัวอักษรสีแดงว่า "ที่ดินแปลงนี้เป็นส่วนที่กันไว้เป็นบริการสาธารณะประเภท.....ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่.....ออกให้ ณ วันที่....เดือน.....พ.ศ..... "

.....
พนักงานเจ้าหน้าที่

วัน เดือน ปี

กรณีเป็นแปลงบริการสาธารณะตามที่จดทะเบียนแบ่งจัดสรร จดแจ้งข้อความด้วยตัวอักษรสีแดงว่า "ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินและเป็นส่วนที่กันไว้เป็นบริการสาธารณะประเภท.....ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่.....ออกให้ ณ วันที่.....เดือน.....พ.ศ..... "

.....
พนักงานเจ้าหน้าที่

วัน เดือน ปี

ข้อสังเกต ที่ดินแปลงใดเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ ตรวจสอบจากโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน และแผนผังการแบ่งแปลงที่ดิน ที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ที่ยื่นมาพร้อมคำขอรังวัดแบ่งจัดสรร

๔. การยื่นคำขอรังวัดแบ่งจัดสรร การจดทะเบียนแบ่งจัดสรร และการจดทะเบียนในโฉนดที่ดินแปลงแยกที่อยู่ภายใต้การจัดสรรในโครงการจัดสรรขนาดเล็กพิเศษ ดำเนินการในทำนองเดียวกับโครงการจัดสรรที่ดินขนาดเล็ก ขนาดกลาง และขนาดใหญ่ เพียงแต่การจัดสรรที่ดินประเภทนี้ไม่บังคับว่าต้องมีสวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕ ของพื้นที่จัดจำหน่าย และไม่บังคับว่าต้องจัดให้มีที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

* *



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ ฝ่ายทะเบียน สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....

ที่ วันที่

เรื่อง จดทะเบียนแบ่งจัดสรร.....

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....

๑. เรื่องเดิม

ด้วย บริษัท/นาย/นาง/นางสาว.....ยื่นคำขอรังวัดแบ่งจัดสรร (☐ มีภาระ
จำนอง/บุริมสิทธิในมรดกซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ ☐ ไม่มีภาระผูกพันใดๆ) ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่.....ระวาง
.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....ตำบล.....อำเภอ.....กรุงเทพมหานคร
ตามคำขอที่.....ลงวันที่.....

๒. ข้อเท็จจริง

ฝ่ายทะเบียน ได้ตรวจสอบเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องแล้วปรากฏรายละเอียดดังนี้

๒.๑ แผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินได้นำเสนอคณะกรรมการจัดสรรที่ดินพิจารณา
เห็นชอบแล้ว ตามมติคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ในการประชุมครั้งที่.../.....ลงวันที่.....

๒.๒ ผู้ขอได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่
...../..... ออกให้ ณ วันที่.....

๒.๓ แผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยจำนวน.....
แปลง แบ่งเป็นแปลงจำหน่าย.....แปลง แบ่งเป็นแปลงสาธารณูปโภค.....แปลง แบ่งเป็นแปลงบริการสาธารณะ.....แปลง
ถูกต้องตรงตามแผนผังการแบ่งแปลงที่ได้รับอนุญาต โดยมีพื้นที่ สวน/สนามเด็กเล่น/สนามกีฬา ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕
ของพื้นที่จัดจำหน่าย

๒.๔ การรังวัด ☐ ตรงตามคำขอ ☐ ไม่ตรงตามคำขอ ขอแก้คำขอแล้วตามคำขอที่.....ลง.....

๒.๕ ช่างรังวัดได้ออกไปทำการรังวัดลงหลักปักเขตแล้ว รายงานผลการรังวัดโดยสรุปไว้ดังนี้

๒.๕.๑ เจ้าของที่ดินแปลงข้างเคียงมารับรองแนวเขต ☐ ครบทุกด้าน ☐ ไม่ครบทุกด้าน
ช่างรังวัดได้ปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับที่ ๓๑ ข้อ ๑ และ ข้อ ๒ แล้ว ตั้งแต่วันที่.....

๒.๕.๒ ผลการรังวัดได้เนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา ☐ เท่าเดิม ☐ น้อยกว่าเดิม.....
☐ มากกว่าเดิม..... อยู่ในหลักเกณฑ์ ☐ ดำเนินการให้ผู้ขอตามผลการรังวัด ☐ แก้เนื้อที่/รูปแบบพื้นที่
ตามมาตรา ๖๙ ทวิแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๒.๕.๓ การลงที่หมายในระวางแผนที่ถูกต้อง ไม่ทับที่ดินแปลงข้างเคียงหรือที่สาธารณ-
ประโยชน์ เขตการปกครอง ☐ คงเดิม ☐ เปลี่ยนแปลง ตำบลเป็น.....อำเภอเป็น.....ขอเปลี่ยนแปลง
หน้าสำรวจเป็นเลขที่.....ขอเปลี่ยนแปลงเลขที่โฉนดที่ดินเป็นเลขที่.....

๒.๖ ตรวจสอบข้อมูลทะเบียนที่ดินแล้วเลขที่ดิน หน้าสำรวจ และเลขที่โฉนดที่ดิน ☐ ไม่ซ้ำกับ
แปลงอื่น ☐ ซ้ำกับแปลงอื่นได้แก้ไขถูกต้องแล้ว

๒.๗ แบ่งแยกเป็นโฉนดที่ดินเลขที่.....ถึงเลขที่.....โดยใช้หมายเลข
แบบพิมพ์โฉนดที่ดินหมายเลข.....ถึงหมายเลข.....

๒.๘ ที่ดินที่ขออนุญาตทำการจัดสรรมีภาระผูกพัน ☐ ไม่มีภาระจำนองหรือหนี้บุริมสิทธิ
☐ มีภาระจำนองเป็นประกัน/หนี้บุริมสิทธิ กับ.....โดยผู้รับจำนอง/เจ้าหนี้บุริมสิทธิ

-/ มีหนังสือ...



มีหนังสือยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดินได้โดยกำหนดภาระหนี้ในที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงโดยให้ที่ดินแปลงที่เป็น
สาธารณูปโภคปลอดจากการจำนองหรือหนี้บูริมสิทธิตามหนังสือที่.....ลงวันที่.....ตรวจสอบ
การกำหนดภาระหนี้ที่จะได้รับจากที่ดินแปลงย่อยแล้ว ☐ ถูกต้อง ☐ ไม่ถูกต้อง (ระบุสาเหตุ.....)

๒.๙ ตรวจสอบการอายัดแล้ว ☐ ไม่มีรายการอายัด (กรณีมีการอายัดให้บันทึกเสนอเพื่อพิจารณา
ก่อนเสนอจดทะเบียนแบ่งจัดสรร)

๓. ข้อกำหนดรายละเอียดคำสั่ง

๓.๑ มาตรา ๖๙ ทวิ มาตรา ๗๐ และมาตรา ๗๙ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๓.๒ กฎกระทรวงฉบับที่ ๓๑ (พ.ศ. ๒๕๒๑) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมาย
ที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗

๓.๓ ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการรังวัดสอบเขต แบ่งแยก และรวมโฉนดที่ดิน พ.ศ. ๒๕๒๗,
(ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๐, (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๓๔, (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๓๔ และ (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๔

๓.๔ มาตรา ๒๘ มาตรา ๓๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

๓.๕ ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์และการ
จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินจัดสรร พ.ศ. ๒๕๖๒

๓.๖ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๓๐/ว.๑๕๔๒๗ ลงวันที่ ๒ กรกฎาคม ๒๕๔๔ เรื่อง การผ่อนผันให้
ดำเนินการรังวัดแบ่งแยกที่ดิน ก่อนได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ

๓.๗ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว.๒๑๔๓๔ ลงวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๕๗ เรื่อง ขออนุญาต
ดำเนินการรังวัดแบ่งแยกที่ดินก่อนได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ

๔. ข้อพิจารณา ข้อเสนอ ความเห็น

ฝ่ายทะเบียน ได้ตรวจสอบข้อเท็จจริงและเอกสารหลักฐานแล้ว เห็นว่าการขอรังวัดแบ่งจัดสรร
ที่ดินรายนี้ ได้ดำเนินการถูกต้องครบถ้วนตามระเบียบกฎหมายที่เกี่ยวข้องและแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน
ที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ตรวจสอบแล้ว ☐ ไม่มีภาระผูกพันหรือบูริมสิทธิใดๆ
☐ มีภาระผูกพัน ได้ยกรายการจำนอง/บูริมสิทธิ จดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินแปลงจำหน่ายแล้ว และ ☐ จดแจ้งข้อความที่ดิน
อยู่ภายใต้การจัดสรร(ไม่มีภาระผูกพันหรือบูริมสิทธิ) ☐ จดแจ้งข้อความที่ดินอยู่ภายใต้การจัดสรรและกำหนดภาระหนี้
ไว้ในที่ดินแปลงจำหน่ายครบถ้วนและได้จดทะเบียนที่ดินจัดสรรแปลงที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ
ตามระเบียบแล้ว เห็นควรออกโฉนดที่ดินแปลงแบ่งจัดสรรให้ผู้ขอต่อไปได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาลงนามในโฉนดที่ดินแปลงแยกพร้อมทั้งประทับตราประจำตำแหน่ง
เพื่อแจกให้ผู้ขอต่อไป

ลงชื่อ.....เจ้าหน้าที่
(.....)

ลงชื่อ.....หัวหน้างาน
(.....)

ลงชื่อ.....หัวหน้าฝ่าย
(.....)



แบบตรวจสอบเอกสารในการยื่นคำขอรังวัดแบ่งจัดสรร

ชื่อผู้ขอรังวัด.....ชื่อโครงการจัดสรรที่ดิน.....

ที่ดินที่ขออนุญาตทำการจัดสรรโฉนดที่ดินเลขที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ

.....ตำบล.....อำเภอ..... กรุงเทพมหานคร

รายการเอกสาร	ตรวจสอบความสมบูรณ์ถูกต้องครบถ้วน	
๑.โฉนดที่ดินมีชื่อผู้ขอจัดสรรที่ดินเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์และตรงกับหลักฐานที่ผู้ขอนำมาแสดง	☐ ถูกต้อง	☐ ไม่ถูกต้อง
๒.โฉนดที่ดินมีการผูกพันอื่นนอกเหนือจากจำนองเป็นประกันและบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์	☐ มี	☐ ไม่มี
๓. ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน	☐ มี (ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่...../.....ออกให้เมื่อวันที่.....)	☐ ไม่มี (ตรวจสอบรายการต่อไปตามข้อ ๔)
๔.มติคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร	☐ มี (มติคณะกรรมการจัดสรรที่ดินในการประชุมครั้งที่.../.....ลงวันที่.....)	☐ ไม่มี
๕.ภาระผูกพันประเภทจำนองเป็นประกันและ/หรือบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์	☐ มี (ตรวจสอบรายการต่อไปตามข้อ ๖)	☐ ไม่มี
๖.หนังสือยินยอมของผู้รับจำนองหรือผู้ทรงบุริมสิทธิให้ทำการรังวัดแบ่งจัดสรร ☐ มีภาระจำนอง/บุริมสิทธิ ☐ ไม่มีภาระจำนอง/บุริมสิทธิ	☐ มี	☐ ไม่มี
๗.แผนผังการแบ่งแปลงย่อยที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน	☐ มี	☐ ไม่มี
๘.การแบ่งแปลงย่อย ☐ แปลงจำหน่าย.....แปลง ☐ สวน.....แปลง ☐ สำนักงานนิติบุคคลฯ ๑ แปลง ☐ สวนหย่อม.....แปลง ☐ อื่นๆ.....แปลง ☐ แปลงคงเหลือเป็นถนนในโครงการจัดสรรที่ดิน รวมจำนวนแปลงแยก.....แปลง		
บันทึกเพิ่มเติม.....		

.....ผู้ตรวจสอบ

.....หัวหน้างาน



แบบตรวจสอบเอกสารประกอบการจดทะเบียนแบ่งจัดสรร

ชื่อผู้ขอรังวัด.....ชื่อโครงการจัดสรรที่ดิน.....
ที่ดินที่ขออนุญาตทำการจัดสรรโฉนดที่ดินเลขที่.....เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ
.....ตำบล.....อำเภอ..... กรุงเทพมหานคร

รายการเอกสาร	ตรวจสอบความสมบูรณ์ถูกต้องครบถ้วน	
๑. ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน	☐ มี (ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่...../.....ออกให้เมื่อวันที่.....)	☐ ไม่มี (ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์การจดทะเบียนแบ่งจัดสรร ทำบันทึกเสนอไม่รับจดทะเบียน แจ้งผู้ขอทราบและแจ้งสิทธิอุทธรณ์ตามพรบ.วิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ.๒๕๓๙)
๒. การรังวัดแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยถูกต้องตรงตามแผนผังการแบ่งแปลงที่ดินได้รับอนุญาต	☐ ถูกต้อง	☐ ไม่ถูกต้อง
๓. สวน สนามเด็กเล่น สนามกีฬา มีพื้นที่ไม่น้อยกว่าร้อยละ ๕ ของพื้นที่จัดจำหน่าย	☐ ถูกต้อง	☐ ไม่ถูกต้อง
๔. ที่ดินที่ตั้งสำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มีระยะและขนาดตามแผนผังการแบ่งแปลงหรือตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน	☐ ถูกต้อง	☐ ไม่ถูกต้อง
๕. รายการอายุัด	☐ มี (มีการอายุัดตามหนังสือ.....ที่...../.....ลงวันที่.....)	☐ ไม่มี
๖. รายการกำหนดภาระหนี้ที่จะได้รับจากที่ดินแปลงย่อย (กรณีมีภาระจำนองหรือบุริมสิทธิ)	☐ ถูกต้อง	☐ ไม่ถูกต้อง
บันทึกเพิ่มเติม..... ความเห็นเบื้องต้นของผู้ตรวจสอบ ☐ อยู่ในหลักเกณฑ์การจดทะเบียน ☐ ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์การจดทะเบียน ระบุเหตุผล.....		

.....ผู้ตรวจสอบ

.....หัวหน้างาน



● การโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

กฎหมายและระเบียบปฏิบัติ

๑. มาตรา ๓๘ และมาตรา ๓๙ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓
๓. กฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๔ ฉบับลงวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๔๔

ขั้นตอนการโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

๑. ผู้ขอ ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ ตามแบบ จ.ส.ก.๒ พร้อมหลักฐานและรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ๑.๑ แผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินของผู้โอน
- ๑.๒ ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้โอน
- ๑.๓ โฉนดที่ดินแปลงย่อยที่จะขอโอนมีภาระการจำนองหรือไม่
- ๑.๔ หนังสือยินยอมจากสถาบันการเงิน (ในฐานะเป็นผู้ค้ำประกัน และ/หรือ ผู้รับจำนอง) ตาม มาตรา ๒๔ หรือ มาตรา ๔๓ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓
- ๑.๕ รายงานการประชุมของผู้โอนและผู้รับโอนที่มีมติที่ประชุมโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน/ รับโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน
- ๑.๖ หนังสือสัญญาจะซื้อขายระหว่างผู้โอนและผู้รับโอน
- ๑.๗ หนังสือรับรองนิติบุคคลของผู้โอนและผู้รับโอน

๒. พนักงานเจ้าหน้าที่

- ๒.๑ พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งรับคำขอตามแบบ จ.ส.ก.๒ ตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด
- ๒.๒ พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำผู้โอนว่าที่ดินแปลงย่อยได้จำหน่ายไปแล้วทั้งสิ้นก็แปลงคงเหลือในการโอนก็แปลง พร้อมทั้งแสดงเหตุผลและความจำเป็นในการขอโอนใบอนุญาต
- ๒.๓ พนักงานเจ้าหน้าที่บันทึกถ้อยคำผู้รับโอน เพื่อแสดงให้เห็นว่าผู้รับโอนต้องรับไปทั้งบรรดาสินสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตกไปยังผู้รับโอน
- ๒.๔ พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งรับคำขอโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน
- ๒.๕ เสนอเรื่องราวดังกล่าวให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณา
- ๒.๖ เมื่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดให้ความเห็นชอบให้โอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินให้สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด ดำเนินการแจ้งผลการพิจารณาดังกล่าวให้เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เพื่อแจ้งผู้โอนดำเนินการโอนที่ดินแปลงจำหน่ายและแปลงสาธารณูปโภคให้กับผู้รับโอนให้แล้วเสร็จก่อนดำเนินการออกหนังสืออนุญาตให้โอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

๓. อัตราค่าธรรมเนียม ตามกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๔ กำหนดให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียม การโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน รายละเอียด ๓,๐๐๐ บาท



เลขรับที่...../๒๕๖๑
วันที่.....
เจ้าหน้าที่.....

คำขอโอนใบอนุญาต

ผู้ขอทำการ
จัดสรรที่ดิน

ชื่อ.....บริษัท..... ผู้รับมอบอำนาจ อายุ ๒๙ ปี สัญชาติ.....ไทย ที่ตั้งสำนักงานเลขที่ ๔๗๕ อาคาร
สิริปัญญา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร
ชื่อสำนักงานจัดสรรที่ดิน.....บริษัท..... โครงการ.....
ที่ตั้งสำนักงานเลขที่ ๔๗๕ อาคารสิริปัญญา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร
ชื่อโครงการ “สิริ เฟส กลปพฤกษ์-สาทร”

ใบอนุญาต

ใบอนุญาตเลขที่.....๒๓๒/๒๕๔๘ ออกให้เมื่อวันที่.....๑๔ ธันวาคม ๒๕๕๓
โดยคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร/จังหวัด.....สาขา.....ประเภท.....

ผู้รับโอน
ใบอนุญาต

ชื่อ.....บริษัท..... ผู้รับมอบอำนาจ อายุ ๒๙ ปี สัญชาติ.....ไทย ที่ตั้งสำนักงานเลขที่ ๔๗๕ อาคาร
สิริปัญญา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร
ชื่อสำนักงานจัดสรรที่ดิน.....บริษัท..... โครงการ.....
ที่ตั้งสำนักงานเลขที่ ๔๗๕ อาคารสิริปัญญา แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร
ชื่อโครงการ “สิริ เฟส กลปพฤกษ์-สาทร”

หลักฐานและ
รายละเอียด

- ☐ สำเนาใบอนุญาต
- ☐ แผนผัง โครงการ และวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต
- ☐ บันทึกความยินยอมให้โอนใบอนุญาตของธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกัน
- ☐
- ☐
- ☐



กรณีบุคคลธรรมดา

รายละเอียด

☐

บัตรประจำตัวประชาชน

เอกสาร

☐

สำเนาทะเบียนบ้าน

ประกอบคำขอ

☐

.....

☐

.....

☐

.....

☐

.....

กรณีนิติบุคคล

รายละเอียด

☐

หนังสือรับรองนิติบุคคล (มีอายุไม่เกิน 1 เดือน)

เอกสาร

☐

รายงานการประชุม

ประกอบคำขอ

☐

หนังสือมอบอำนาจของผู้มีอำนาจลงนาม

☐

บัตรประจำตัวประชาชน, สำเนาทะเบียนบ้าน ผู้มอบอำนาจ

☐

บัตรประจำตัวประชาชน, สำเนาทะเบียนบ้าน ผู้รับมอบอำนาจ

☐

.....

ผู้จัดสรรที่ดิน ขอยื่นคำขอรับโอนใบอนุญาตพร้อมหลักฐานที่กล่าวข้างบนนี้ต่อคณะกรรมการ

ลงชื่อ.....ผู้ขอ

(.....) แทนตามมอบ ลว. ๒๐ พ.ย. ๖๐

เรียน เจ้าพนักงานที่ดิน

- ได้ตรวจสอบหลักฐานเอกสารแล้วครบถ้วนถูกต้อง
ตามนัยมาตรา 38 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรร
พ.ศ.๒๕๔๓

- เห็นควรรับคำขอและส่งเรื่องให้สำนักงานที่ดิน

กรุงเทพมหานคร เพื่อพิจารณาดำเนินการต่อไป



● การขอลดวงเงินตามสัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดิน (กรณีโครงการจัดสรรที่ดินอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร)

๑. กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

๑.๑ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๒๔ และมาตรา ๔๓

๑.๒ ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีการพิจารณาแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินและการขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการ ฉบับลงวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๔๕

๑.๓ ประกาศกรมที่ดิน เรื่อง กำหนดแบบบันทึกรายงานผลการพิจารณาตรวจสอบการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินแบบสัญญาค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน และแบบสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ฉบับลงวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๔๕

๑.๔ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๖๕

๑.๕ มติคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ครั้งที่ ๓/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๔ มีนาคม ๒๕๖๔ แก้ไขเพิ่มเติม มติคณะกรรมการจัดสรรที่ดินฯ ครั้งที่ ๑/๒๕๔๓ เมื่อวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๔๓, ครั้งที่ ๓/๒๕๔๖ เมื่อวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๖ และครั้งที่ ๖/๒๕๔๖ เมื่อวันที่ ๒ เมษายน ๒๕๔๖ มอบหมายให้ประธานกรรมการจัดสรรที่ดิน กรุงเทพมหานครหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดซึ่งประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครมอบหมายพิจารณาสั่งการอนุญาต กรณีการขอลดวงเงินตามสัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน

๑.๖ คำสั่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ที่ ๑/๒๕๖๔ เรื่อง แต่งตั้งคณะอนุกรรมการตรวจสอบการจัดให้มีสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และการปรับปรุงที่ดินกรุงเทพมหานครลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๖๔

๒. ขั้นตอนการขอลดวงเงินตามสัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ

๒.๑ ผู้จัดสรรที่ดินมีหนังสือแจ้งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครขอนัดตรวจสอบสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อขอลดวงเงินตามสัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน เนื่องจากผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินแล้วเสร็จเป็นบางส่วน หรือแล้วเสร็จเป็นส่วนใหญ่

๒.๒ เลขาธิการคณะอนุกรรมการตรวจสอบการจัดให้มีสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และการปรับปรุงที่ดินกรุงเทพมหานคร เบิกแฟ้มโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อตรวจสอบแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน และเตรียมความพร้อมในการเข้าตรวจสอบการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินของโครงการจัดสรรที่ดินที่ผู้จัดสรรที่ดินได้แจ้งความประสงค์ไว้



๒.๓ เลขานุการฯ ประธานคณะกรรมการฯ เพื่อกำหนดวันที่คณะกรรมการฯ จะเข้าตรวจสอบการจัดให้มีสาธารณูปโภคบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน และมีหนังสือแจ้งคณะกรรมการฯ เพื่อเข้าตรวจสอบตามวันและเวลาที่กำหนด

๒.๔ เลขานุการฯ มีหนังสือแจ้งผู้จัดสรรที่ดินทราบกำหนดวันเวลา ในการเข้าตรวจสอบสาธารณูปโภคบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน

๒.๕ คณะกรรมการฯ ตรวจสอบสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินของโครงการจัดสรรที่ดิน บันทึกผลการตรวจสอบพร้อมทั้งประมาณการราคาค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคที่ยังจัดทำไม่แล้วเสร็จ เพื่อประมาณการราคาค่าจัดทำสาธารณูปโภค ที่ต้องจัดทำสัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน และประมาณการราคาค่าจัดสาธารณูปโภคที่จัดทำแล้วเสร็จ เพื่อคำนวณเงินค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ในอัตราร้อยละ ๗ จากยอดค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคที่ดำเนินการแล้วเสร็จ ตามนัยประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีการพิจารณาแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินและการขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ

๒.๖ เลขานุการฯ คณะกรรมการฯ มีหนังสือแจ้งผู้จัดสรรที่ดินให้ทราบจำนวนเงินค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน จำนวนเงินค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินที่กำหนดไว้ในโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินและได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร มาทำสัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน และสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินไว้กับคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ตามวงเงินที่คณะกรรมการฯ ได้ประมาณการไว้ ตามนัยมาตรา ๒๔ และมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

๒.๗ ผู้จัดสรรที่ดินมีหนังสือแจ้งขอคืนสัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินฉบับเดิมซึ่งได้ค้ำประกันไว้กับคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ตามนัยมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และนำส่งสัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน และสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของธนาคารหรือสถาบันการเงินที่กำหนดไว้ในโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ตามนัยมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

๒.๘ เลขานุการฯ คณะกรรมการฯ ตรวจสอบเอกสารหลักฐานอันประกอบด้วย สัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน และสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ให้เป็นไปตามประกาศกรมที่ดิน เรื่อง กำหนดแบบบันทึกรายงานผลการพิจารณาตรวจสอบการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน แบบสัญญาค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน และแบบสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และหนังสือมอบอำนาจของผู้มีอำนาจลงนามในสัญญาค้ำประกันฯ เมื่อถูกต้องครบถ้วนจึงจัดทำบันทึกเสนอประธานคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน กรุงเทพมหานคร เพื่อพิจารณาอนุญาตให้ยกเลิกสัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินฉบับเดิม อนุญาตให้คืนสัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคฯ ฉบับเดิม ใช้สัญญา



คำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินฉบับใหม่ และอนุญาตให้ใช้สัญญาคำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ในการคำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรที่ดิน ตามนัยมติคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ครั้งที่ ๓/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๔ มีนาคม ๒๕๖๔

๒.๙ เลขานุการฯ ดำเนินการคืนสัญญาคำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะฉบับเดิม และนำสัญญาคำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน และสัญญาคำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจัดเก็บเข้าแฟ้มซึ่งเรียงตามเลขที่ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน บันทึกบัญชีคุมการจัดเก็บสัญญาคำประกันฯ และบันทึกข้อมูลการจัดเก็บสัญญาคำประกันฯ ไว้ในระบบฐานข้อมูลคอมพิวเตอร์





การตรวจสอบเอกสารเพื่อดำเนินการ
เรื่อง การขอลดวงเงินตามสัญญาค่าประกันการจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ
หรือการปรับปรุงที่ดิน

เอกสาร	มี	ไม่มี
๑. หนังสือขอผู้จัดสรรที่ดินเพื่อขออนุญาตตรวจสอบสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน เพื่อขอลดวงเงินตามสัญญาค่าประกันการจัดทำสาธารณูปโภคฯ เนื่องจากผู้จัดสรรที่ดินได้จัดทำสาธารณูปโภคฯ เสร็จเรียบร้อยแล้วบางส่วน		
๒. หนังสือแจ้งคณะกรรมการตรวจสอบการจัดให้มีสาธารณูปโภคฯ เพื่อทราบกำหนดวัน เวลา ในการเข้าตรวจสอบการจัดทำสาธารณูปโภคฯ ในโครงการจัดสรรที่ดิน		
๓. หนังสือแจ้งผู้จัดสรรที่ดินเพื่อทราบกำหนดวัน เวลา ในการเข้าตรวจสอบสาธารณูปโภคฯ ในโครงการจัดสรรที่ดิน		
๔. บันทึกของคณะกรรมการฯ รายงานผลการตรวจสอบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ในโครงการ พร้อมประมาณการราคาค่าจัดทำสาธารณูปโภคฯ ในส่วนที่ยังจัดทำไม่แล้วเสร็จ และค่าประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคฯ ในส่วนที่จัดทำเสร็จแล้ว		
๕. หนังสือแจ้งผู้จัดสรรที่ดินให้ทราบจำนวนเงินค่าประกันค่าจัดทำสาธารณูปโภค และค่าประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค เพื่อจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาจัดทำสัญญาค้ำประกันฯ ไว้กับคณะกรรมการจัดสรรที่ดินฯ		
๖. หนังสือของผู้จัดสรรที่ดินแจ้งขอคืนสัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดิน (ฉบับเดิม) และนำส่งสัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคฯ และสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค		
๗. สัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคฯ (ฉบับใหม่) และสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค		
๘. หนังสือมอบอำนาจของผู้ลงนามในสัญญาค้ำประกันฯ		



๑ การขอยกเลิกคำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดิน (กรณีโครงการจัดสรรที่ดินอยู่ในเขตกรุงเทพมหานคร)

๑. กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

- ๑.๑ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๒๔ และมาตรา ๔๓
- ๑.๒ ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีการพิจารณาแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินและการขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการ ฉบับลงวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๕๕
- ๑.๓ ประกาศกรมที่ดิน เรื่อง กำหนดแบบบันทึกรายงานผลการพิจารณาตรวจสอบการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินแบบสัญญาคำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน และแบบสัญญาคำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ฉบับลงวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๕๕
- ๑.๔ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๖๕
- ๑.๕ มติคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ครั้งที่ ๓/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๔ มีนาคม ๒๕๖๔ แก้ไขเพิ่มเติม มติคณะกรรมการจัดสรรที่ดินฯ ครั้งที่ ๑/๒๕๕๓ เมื่อวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๕๓, ครั้งที่ ๓/๒๕๕๖ เมื่อวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๖ และครั้งที่ ๖/๒๕๕๖ เมื่อวันที่ ๒ เมษายน ๒๕๕๖ มอบหมายให้ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดซึ่งประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครมอบหมายพิจารณาสั่งการอนุญาต กรณีการยกเลิกสัญญาคำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน
- ๑.๖ คำสั่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ที่ ๑/๒๕๖๔ เรื่อง แต่งตั้งคณะอนุกรรมการตรวจสอบการจัดให้มีสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และการปรับปรุงที่ดินกรุงเทพมหานครลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๖๔

๒. ขั้นตอนการขอยกเลิกคำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

๒.๑ ผู้จัดสรรที่ดินมีหนังสือแจ้งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครขอตัดตรวจสอบสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อขอยกเลิกคำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินเนื่องจากผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินเสร็จเรียบร้อยแล้วทั้งโครงการ

๒.๒ เลขาธิการคณะอนุกรรมการตรวจสอบการจัดให้มีสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และการปรับปรุงที่ดินกรุงเทพมหานคร เบิกแฟ้มโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อตรวจสอบแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินเพื่อเตรียมความพร้อมในการเข้าตรวจสอบการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินของโครงการจัดสรรที่ดินที่ผู้จัดสรรที่ดินได้แจ้งความประสงค์ไว้

๒.๓ เลขาธิการฯ ประธานคณะอนุกรรมการฯ เพื่อกำหนดวันที่คณะอนุกรรมการฯ จะตรวจสอบการจัดให้มีสาธารณูปโภคบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน และมีหนังสือแจ้งคณะอนุกรรมการฯ เพื่อเข้าตรวจสอบตามวันและเวลาที่กำหนด



๒.๔ เลขานุการฯ มีหนังสือแจ้งผู้จัดสรรที่ดินทราบกำหนดวันเวลา ในการเข้าตรวจสอบสาธารณูปโภคบริการ สาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน

๒.๕ คณะอนุกรรมการฯ ตรวจสอบสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินของโครงการ จัดสรรที่ดิน บันทึกผลการตรวจสอบพร้อมทั้งประมาณการราคาค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคที่จัดทำแล้วเสร็จ เพื่อ คำนวณเงินค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ในอัตราร้อยละ ๗ จากยอดค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค ที่ดำเนินการแล้วเสร็จ ตามนัยประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเรื่อง กำหนดขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีการพิจารณาแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินและการขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ

๒.๖ เลขานุการฯ มีหนังสือแจ้งผู้จัดสรรที่ดินให้ทราบจำนวนเงินค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และ จัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินที่กำหนดไว้ในโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน และได้รับอนุญาตจาก คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร มาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการ จัดสรรที่ดินไว้กับคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ตามวงเงินที่คณะอนุกรรมการฯ ได้ประมาณการไว้ ตามนัยมาตรา ๔๓ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

๒.๗ ผู้จัดสรรที่ดินมีหนังสือแจ้งขอคืนสัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดิน ซึ่งได้ค้ำประกันไว้กับคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ตามนัยมาตรา ๒๔ แห่ง พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และนำส่งสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ของธนาคารหรือสถาบันการเงินที่กำหนดไว้ในโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ จัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

๒.๘ เลขานุการฯ ตรวจสอบเอกสารหลักฐานอันประกอบด้วย สัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค (ตามแบบที่กรมที่ดินกำหนดไว้) หนังสือมอบอำนาจของผู้มีอำนาจลงนามในสัญญาค้ำประกันฯ ตลอดจน รายละเอียดในสัญญาค้ำประกัน เมื่อถูกต้องครบถ้วนจึงจัดทำบันทึกเสนอประธานกรรมการจัดสรรที่ดิน กรุงเทพมหานคร เพื่อพิจารณาอนุญาตให้ยกเลิกสัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดิน อนุญาตให้คืนสัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคฯ และอนุญาตให้ใช้สัญญา ค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในการค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรที่ดิน ตามนัยมติคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ครั้งที่ ๓/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๔ มีนาคม ๒๕๖๔

๒.๙ เลขานุการฯ ดำเนินการคืนสัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการ ปรับปรุงที่ดิน และนำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจัดเก็บเข้าแฟ้มซึ่งเรียงตามเลขที่ใบอนุญาต ให้ทำการจัดสรรที่ดิน บันทึกบัญชีคุมการจัดเก็บสัญญาค้ำประกันฯ และบันทึกข้อมูลการจัดเก็บสัญญาค้ำประกันฯ ไว้ในระบบฐานข้อมูลคอมพิวเตอร์



การตรวจสอบเอกสารเพื่อดำเนินการ

เรื่อง การขอยกเลิกสัญญาค่าประกันการจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน

เอกสาร	มี	ไม่มี
๑. หนังสือของผู้จัดสรรที่ดิน เพื่อขออนุญาตตรวจสอบสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน เพื่อขอยกเลิกสัญญาค่าประกันการจัดทำสาธารณูปโภคฯ เนื่องจากผู้จัดสรรที่ดินได้จัดทำสาธารณูปโภคฯ เสร็จเรียบร้อยแล้ว ทั้งโครงการ		
๒. หนังสือแจ้งคณะกรรมการตรวจสอบการจัดให้มีสาธารณูปโภคฯ เพื่อทราบกำหนดวัน เวลา ในการเข้าตรวจสอบการจัดทำสาธารณูปโภคฯ ในโครงการจัดสรรที่ดิน		
๓. หนังสือแจ้งผู้จัดสรรที่ดินเพื่อทราบกำหนดวัน เวลา ในการเข้าตรวจสอบสาธารณูปโภคฯ ในโครงการจัดสรรที่ดิน		
๔. บันทึกของคณะกรรมการฯ รายงานผลการตรวจสอบสาธารณูปโภคต่าง ๆ ในโครงการพร้อมประมาณการ ราคาค่าจัดทำสาธารณูปโภคฯ เพื่อคำนวณเงินค่าประกันการบำรุงรักษาสารณูปโภคฯ		
๕. หนังสือแจ้งผู้จัดสรรที่ดินให้ทราบจำนวนเงินค่าประกันการบำรุงรักษาสารณูปโภค เพื่อจัดหาธนาคารหรือ สถาบันการเงินมาจัดทำสัญญาค่าประกันการบำรุงรักษาสารณูปโภคไว้กับคณะกรรมการจัดสรรที่ดินฯ		
๖. หนังสือของผู้จัดสรรที่ดินแจ้งขอคืนสัญญาค่าประกันการจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการ ปรับปรุงที่ดิน และนำส่งสัญญาค่าประกันการบำรุงรักษาสารณูปโภค		
๗. สัญญาค่าประกันการบำรุงรักษาสารณูปโภค		
๘. หนังสือมอบอำนาจของผู้ลงนามในสัญญาค่าประกันฯ		



สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
 รับที่ (65) ๑๓๙
 วันที่ ๑๐ มี.ค. ๒๕๖๗

ที่ ปลร.032/2567

วันที่ 10 มกราคม 2567

เรื่อง ขอนัดตรวจระบบสาธารณูปโภค โครงการ "Grande Pleno วัชรพล - สุขาภิบาล 5" ถนนสุขาภิบาล 5 ซ.68
 เพื่อขอได้ออมนวงเงินค้ำประกันการจัดทำระบบสาธารณูปโภค
 เรียน คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร
 อ้างถึง 1.หนังสือสัญญาค้ำประกันของ ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

ตามที่ บริษัท เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้ยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดินโฉนด
 เลขที่ 1839 4ฯ รวม 16 โฉนด ตำบลสายไหม อำเภอสายไหม จังหวัดกรุงเทพมหานคร และได้รับอนุญาตให้ทำการ
 จัดสรรที่ดินเรียบร้อยแล้ว ตามใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเลขที่ 85/2562 ลงวันที่ 18 กรกฎาคม 2562 ซึ่งได้ค้ำประกันการ
 จัดทำระบบสาธารณูปโภคตามหนังสือสัญญาค้ำประกัน ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด(มหาชน) รายละเอียด ปรากฏตาม
 โฉนดที่ดินอ้างอิง นั้น

บัดนี้ บริษัทฯ ได้จัดทำระบบสาธารณูปโภคเสร็จเรียบร้อยแล้วทั้งโครงการ ดังนั้นจึงมีความประสงค์
 ขอนัดตรวจระบบสาธารณูปโภค เพื่อขอได้ออมนวงเงินค้ำประกันการจัดทำระบบสาธารณูปโภคดังกล่าวข้างต้น โดย
 นางสาวลลิตา ลิ้ม ไชยพานิชศิริ เป็นผู้นำตรวจ และรับหนังสือสัญญาค้ำประกันฉบับเดิมคืน

เรียน ผู้อำนวยการสำนักฯ
 - เพื่อโปรดทราบ
 - เห็นควรให้...
 ดำเนินการ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการให้กับ บริษัทฯ ด้วย จักเป็นพระคุณยิ่ง

(นางสาวเพ็ญแข เข็มปัญญา)
 เจ้าหน้าที่งานธุรการชำนาญงาน

๑๐ มี.ค. ๒๕๖๗

ค.ร. ๒.
 ค.ร. ๓.

(นายสุวัชร สิ้นบังเกิด)

ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

๑๐ มี.ค. ๒๕๖๗

ลลิตา ลิ้ม ไชยพานิชศิริ โทร. 065-517-8488

คุณประวิทย์

VALUE

ขอแสดงความนับถือ

โกวิท

(นายโกวิท โกกลืนบุตร)

ผู้มีอำนาจลงนาม

กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

อ.ณพน

ค.ร. ๒.

(นางสาวดวงรัตน์ รุ่งแสง)

นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ

11 มี.ค. 2567

- อ.ณพน
 อ.ณพน

๑๖

(นางสาวโณทัย โยธินไทย)

นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ

๑๒ มี.ค. ๒๕๖๗



สำเนาฉบับ บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๘๑๕ โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๕๓

ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ ๙๙๖๕ วันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๖๖

เรื่อง บริษัท เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ขอตรวจสอบสาธารณูปโภคเพื่อยกเลิกสัญญา

คำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางเขน

ตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ได้มีคำสั่งที่ ๑/๒๕๖๔ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๖๔ แต่งตั้งคณะอนุกรรมการตรวจสอบการจัดให้มีสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และการปรับปรุงที่ดิน กรุงเทพมหานคร นั้น

บัดนี้ บริษัท เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๘๓๙ ฯลฯ ตำบลสายไหม อำเภอสายไหม กรุงเทพมหานคร ตามใบอนุญาตเลขที่ ๘๕/๒๕๖๒ ออกให้ ณ วันที่ ๑๘ กรกฎาคม ๒๕๖๒ มีความประสงค์ขอให้ตรวจสอบสาธารณูปโภคเพื่อยกเลิกสัญญาคำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค ฝ่ายเลขานุการฯ จึงขออนุญาตตรวจสอบการจัดให้มีสาธารณูปโภค ในวันที่ ๒๑ มีนาคม ๒๕๖๖ เวลา ๑๐.๓๐ น.

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายปารินทร์ บุญกอบแก้ว)

นายช่างรังวัดชำนาญงาน

อนุกรรมการและเลขานุการคณะอนุกรรมการตรวจสอบการจัดทำสาธารณูปโภค

ส่วนมาตรฐานการจัดสรรที่ดิน

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๘๐๕-๐๘ (ปารินทร์)

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๕๓





- ๑ -

บันทึกตรวจสอบสาธารณูปโภคในบริเวณที่ดินจัดสรร
เพื่อประกอบการพิจารณาขออนุญาตเงินค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค

วันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๖๗

คณะกรรมการตรวจสอบการจัดทำสาธารณูปโภคในที่ดินจัดสรรของ บริษัท เดอะวอลล์ พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ชื่อโครงการ Grande PLENO รัชพล-สุชาภิบาล๕ ตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๘๓๙ ฯ ตำบลสายไหม อำเภอสายไหม กรุงเทพมหานคร
โดยมี.....นางสาวลลลลิน โชคพานิชศิริ.....ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดิน / ผู้แทน เป็นผู้นำตรวจ และผู้ควบคุมงานเป็นผู้นำตรวจ
การจัดทำสาธารณูปโภค ผลการตรวจสอบปรากฏว่า

๑. ถนน (ผิวจราจร)/วงเวียน/สันชะลอความเร็ว	เสร็จเรียบร้อยแล้ว
๒. ทางเท้า	เสร็จเรียบร้อยแล้ว
๓. ท่อระบายน้ำ	เสร็จเรียบร้อยแล้ว
๔. บ่อพักของท่อระบายน้ำ	เสร็จเรียบร้อยแล้ว
๕. ที่กักเก็บรถ	เสร็จเรียบร้อยแล้ว
๖. ช่องว่างระหว่างแปลง	เสร็จเรียบร้อยแล้ว
๗. บ่อตรวจคุณภาพน้ำ	เสร็จเรียบร้อยแล้ว
๘. ระบบบำบัดน้ำเสียรวม	เสร็จเรียบร้อยแล้ว
๙. เชื้อนกมันดินพื้ง	เสร็จเรียบร้อยแล้ว
๑๐. รั้วป้องกันอุบัติเหตุ	เสร็จเรียบร้อยแล้ว
๑๑. รั้วโครงการ	เสร็จเรียบร้อยแล้ว
๑๒. ที่พักขยะและคัดแยก	เสร็จเรียบร้อยแล้ว
๑๓. ที่ตั้งนิติบุคคล(ที่ดินเปล่า)	เสร็จเรียบร้อยแล้ว
๑๔. ป้อมยาม/จุดโครงการ/ที่ตั้งป้าย	เสร็จเรียบร้อยแล้ว
๑๕. สวนหย่อม/พท.จัดภูมิทัศน์	เสร็จเรียบร้อยแล้ว
๑๖. สวนสาธารณะ	เสร็จเรียบร้อยแล้ว
๑๗. สโมสรและสระว่ายน้ำ	เสร็จเรียบร้อยแล้ว
๑๘. ระบบไฟฟ้า	เสร็จเรียบร้อยแล้ว
๑๙. ระบบประปา	เสร็จเรียบร้อยแล้ว

การจัดทำสาธารณูปโภคในที่ดินจัดสรรดังกล่าวแล้วเสร็จตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต เห็นควรอนุญาตให้
ยกเลิวงเงินสัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค

รายละเอียดประมาณการราคาจัดทำสาธารณูปโภคที่ดำเนินการเสร็จเรียบร้อยแล้ว

๑. ถนน (ผิวจราจร)/วงเวียน	๑๓,๒๑๒,๙๕๔.๕๐ บาท
๒. ทางเท้า	๕,๒๘๘,๓๘๗.๕๐ บาท
๓. ท่อระบายน้ำ	๕,๖๔๘,๗๕๐ บาท
๔. บ่อพักของ ค.ส.ล.	๒,๓๕๗,๔๕๐ บาท
๕. ที่กักเก็บรถ	๓๒๓,๐๐๐ บาท
๖. ช่องว่างระหว่างแปลง	๓๙๐,๐๘๐ บาท
๗. บ่อตรวจคุณภาพน้ำ	๒๑,๕๐๐ บาท
๘. ระบบบำบัดน้ำเสีย	๑,๐๗๖,๐๐๐ บาท
๙. เชื้อนกมันดินพื้ง	๓,๒๘๒,๕๐๐ บาท



คำบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการ ๓% เป็นเงิน ๒,๘๖๙,๙๖๘ บาท

(.....)

(.....นายวิระพงษ์ แซ่จึ้ง.....)

(.....นายธนกร (ธนกร) เศรษฐ.....)

(.....นายปารินทร์ บุญกอบแก้ว.....)

(.....นางสาวลลันลลิน โชคพานิชศิริ.....)

หมายเหตุ ข้อความใดที่ไม่ใช่ให้ขีดฆ่าแล้วให้ประธานฯ ลงลายมือชื่อกำกับ

นายร้อยเอก
จันท
นายร้อยเอก
เรณู เรณู

ที่ มท ๐๕๑๗.๒



สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
กรมที่ดิน ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
๓๒ แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ
๑๐๒๑๐

๒๕ พฤษภาคม ๒๕๖๓

เรื่อง การตรวจสอบการจัดทำสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อลดวงเงินค้ำประกันสาธารณูปโภค
เรียน กรรมการผู้จัดการบริษัท เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ตามที่คณะอนุกรรมการตรวจสอบการจัดทำสาธารณูปโภคกรุงเทพมหานคร คณะที่ ๘ ได้ออกไป
ตรวจสอบการจัดทำสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน บริษัท เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
โครงการ แกรนด์ฟลิโน วัชรพล-สายไหม เมื่อวันที่ ๒๑ พฤษภาคม ๒๕๖๓ นั้น

บัดนี้ คณะอนุกรรมการตรวจสอบการจัดทำสาธารณูปโภคกรุงเทพมหานคร คณะที่ ๘ ได้
ประมาณราคา การจัดทำสาธารณูปโภคในส่วนที่ยังจัดทำไม่แล้วเสร็จ ปรากฏว่า บริษัทฯ ได้จัดทำสาธารณูปโภคใน
โครงการเสร็จแล้วบางส่วน โดยบริษัทฯ จะต้องทำสัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค เป็นจำนวนเงิน
๒,๐๕๗,๕๓๗ บาท และสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค เป็นจำนวนเงิน ๓,๑๒๐,๒๒๘ บาท เพื่อ
ใช้ค้ำประกันฯ ต่อคณะกรรมการคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายธนัญญ์ ธนัทเศรษฐ์)

นายช่างรังวัดชำนาญงาน

อนุกรรมการและเลขานุการคณะอนุกรรมการตรวจการจัดทำสาธารณูปโภค

ส่วนมาตรฐานการจัดสรรที่ดิน

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๘๐๕ - ๑๖ (ธณัญญ์)

โทรสาร. ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๕๓



ปสร.199/2567

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
รับ (508) 520
วันที่ ๒๙ ก.พ. ๒๕๖๗

เวลา.....

วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567



เรื่อง ขอนำส่งหนังสือสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

เรียน คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

สิ่งที่ส่งมาด้วย หนังสือสัญญาค้ำประกันของธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 1 ฉบับ

1. เลขที่ ก.47690409777000 ลงวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2567

ตามที่ บริษัท เดอะแวลู พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ผู้ดำเนินโครงการจัดสรรที่ดิน บนโฉนดที่ดิน เลขที่ 1839 ครอบคลุม 16 โฉนด ตำบล สายไหม อำเภอ สายไหม จังหวัด กรุงเทพมหานคร ได้นำคณะอนุกรรมการจัดสรรที่ดิน กรุงเทพมหานคร ตรวจสอบการจัดทำสาธารณูปโภคในที่ดินจัดสรร เพื่อขอยกเลิกสัญญาค้ำประกันจัดทำสาธารณูปโภคไปแล้วนั้น

บัดนี้ บริษัทฯ ขอนำส่งหนังสือสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ซึ่งออกให้โดยธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) จำนวน 1 ฉบับ เลขที่ ก.47690409777000 ลงวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2567 รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1. โดยทั้งนี้เป็นไปตามมาตรา 43 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งกำหนดอัตราร้อยละ 7 ของราคาก่อสร้างกลางของทางราชการ

บริษัทฯ ขอรับรองว่าหากจำนวนเงินที่ธนาคารฯ ค้ำประกันไว้ ไม่เพียงพอต่อการจัดทำสาธารณูปโภคที่ค้ำประกันไว้ หรือธนาคารฯ ไม่จ่ายเงินตามที่ค้ำประกันไว้ทั้งหมดหรือบางส่วนก็ดี บริษัทฯ ยินยอมจะเป็นผู้จ่ายเงินตามจำนวนที่ขาดให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร เพื่อดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จต่อไป และในการนี้ได้มอบให้นางสาวลลันลลิน โชคพานิชศิริ หรือ นางสาวปิยธิดา ศรีจุ้ยชัย เป็นผู้ดำเนินการรับหนังสือสัญญาค้ำประกันดังกล่าวคืน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการให้กับทางบริษัทฯ ด้วย จักเป็นพระคุณยิ่ง

เรียน ผู้อำนวยการสำนักฯ

- เพื่อโปรดทราบ

- เห็นควรให้ *คสอ. 2*

ดำเนินการ

(นางสาวเพ็ญแข เข็มปัญญา)

เจ้าหน้าที่งานธุรการชำนาญงาน

๒๙ ก.พ. ๒๕๖๗

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวลลันลลิน โชคพานิชศิริ)

ตัวแทนตามมอบ

- *กฤษณะ*
ดำเนินพร

(นางสาวไฉนัย โยสินไทย)

นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ

- ๕ มี.ค. ๒๕๖๗

(นายสุวิชัย สันบังเกิด)

ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

๒๙ ก.พ. ๒๕๖๗

กลุ่มจัดสรรฯ *คสอ. 2*

(นางสาวณิชา กุลสวัสดิ์)

ผู้อำนวยการส่วนมาตรฐานการจัดสรรที่ดิน

- ๑ มี.ค. ๒๕๖๗

ฝ่ายธุรกิจสัมพันธ์

ติดต่อ 065-517-8488 ลลันลลิน



ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

65/2562

สัญญาประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

22260124646000

เลขที่ ก.47690409777000

วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2567

ข้าพเจ้า ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่ สำนักงานตั้งอยู่ที่ 9 ถนนรัชดาภิเษก ตำบลคลองเตย เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร โดย นายภักย์ ออบาย และ นางสาวพัชรี วิจิตรณพวง ขอทำสัญญาประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค มีข้อความดังนี้

ข้อ 1. ตามที่ บริษัท เดอะแวง หรือพอร์ทัลดีเวลล็อปเม้นท์ จำกัด ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “ผู้จัดสรรที่ดิน” ได้ยื่นคำขอจัดสรรที่ดิน โฉนดที่ดิน เลขที่ 1839, 9348, 10692-10699, 13608, 16069, 34012-34014 และ 156528 หน้าสำรวจ เลขที่ดิน ตำบลสายไหม (อ.เงินใหญ่), อ.เงิน, อ.เงินใหญ่ อำเภอบางเขน, สายไหม จังหวัดกรุงเทพมหานคร ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “คณะกรรมการ” โดยผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ลงสภาพผัง เช่นที่ได้จัดทำขึ้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แก่การซ่อมแซมไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้นั้น

ข้าพเจ้าขอผูกพันตนเป็นผู้รับประกันผู้จัดสรรที่ดินต่อคณะกรรมการในหน้าที่ที่จะต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดทำขึ้น และยังคงอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามความในวรรคหนึ่ง

ข้อ 2. หากผู้จัดสรรที่ดินไม่จัดให้มีการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตไว้ ข้าพเจ้ายินยอมชำระเงินให้แก่คณะกรรมการ เป็นจำนวน -2,869,968.00-บาท (-สองล้านแปดแสนหกหมื่นเก้าพันเก้าร้อยหกสิบแปดบาทถ้วน-) ภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนด เพื่อกดคณะกรรมการจะได้ใช้เงินจำนวนดังกล่าวในการดำเนินการจัดให้มีการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต

ข้อ 3. หากคณะกรรมการมอบหมายให้ข้าพเจ้าเป็นผู้ดำเนินการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค แทนการเรียกให้ชำระเงิน ข้าพเจ้ายินยอมที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนด และหากข้าพเจ้าไม่ดำเนินการดังกล่าว ให้คณะกรรมการมีอำนาจเรียกให้ข้าพเจ้าชำระเงินตามจำนวนในข้อ 2 ได้

ข้อ 4. ถ้าคณะกรรมการก่อนเวลาในการปฏิบัติหน้าที่ที่ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องทำตามข้อ 1 โดยจะได้แจ้งหรือมิได้แจ้งให้ข้าพเจ้าทราบก็ตาม ข้าพเจ้ายอมให้ถือว่าได้ตกลงในการผ่อนเวลานั้นด้วยทุกคราวไป

ข้อ 5. ข้าพเจ้าจะไม่ทักท้วงการรับประกันหรือทำให้เสื่อมประโยชน์ หรือถือว่าได้ปฏิบัติข้อผูกพันเสร็จสิ้นแล้วในระหว่างเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินยังคงรับผิดชอบตามข้อ 1 อยู่ไม่ว่ากรณีใด ๆ ทั้งสิ้น

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย ไม่ว่าจะมิใช่ผู้จัดสรรที่ดินหรือทายาทผู้รับ โอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินต่อไปหรือไม่ก็ตาม ข้าพเจ้ายังคงเป็นผู้รับประกันตามสัญญานี้ตลอดไป

ข้อ 6. สัญญานี้ให้เหตุผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ได้อนุญาตให้แก่ผู้จัดสรรที่ดินยกเลิกการจัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการหรือบางส่วนเป็นต้นไป

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ

ภักย์ ออบาย

(นายภักย์ ออบาย) (นางสาวพัชรี วิจิตรณพวง)

แทนกรรมการผู้จัดการใหญ่

ผู้รับประกัน

ลงชื่อ

วิจิตรณพวง พงษ์เจริญ

พยาน

(นางสาววิจิตรณพวง พงษ์เจริญ)

ลงชื่อ

อ.ต.ท.

พยาน

(นางสาววิจิตรณพวง เจริญกุล)

BB 0222 App

CPSLG240203533

CASE163855597, DEAL102930913

A/C



Item





● การขอตรวจสอบระบบสาธารณสุขปศุสัตว์ในโครงการจัดสรรที่ดิน เพื่อพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณสุขปศุสัตว์

๑. กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

- พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ มาตรา ๔๔
- ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอนสาธารณสุขปศุสัตว์ให้แก่นิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณสุขปศุสัตว์ หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๙ ข้อ ๖
- คำสั่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ที่ ๑/๒๕๖๔ เรื่อง แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบการจัดให้มีสาธารณสุขปศุสัตว์ บริการสาธารณะ และการปรับปรุงที่ดินกรุงเทพมหานครลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๖๔

๒. ขั้นตอนการขอตรวจสอบระบบสาธารณสุขปศุสัตว์ในโครงการจัดสรรที่ดิน เพื่อพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณสุขปศุสัตว์

๒.๑ ผู้จัดสรรที่ดิน มีหนังสือแจ้งความประสงค์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครขอให้ตรวจสอบสาธารณสุขปศุสัตว์ในโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร/จดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์

๒.๒ พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินว่าพ้นกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินสามารถจะขอพ้นจากการบำรุงรักษาสาธารณสุขปศุสัตว์ตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินอนุญาตแล้วหรือไม่ โดยตรวจสอบหากพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวแล้ว ให้ทำหนังสือกำหนดนัดคณะกรรมการตรวจสอบการจัดให้มีสาธารณสุขปศุสัตว์ บริการสาธารณะ และการปรับปรุงที่ดิน เพื่อออกไปตรวจสอบสาธารณสุขปศุสัตว์ในโครงการจัดสรรที่ดิน

๒.๓ คณะกรรมการตรวจสอบการจัดให้มีสาธารณสุขปศุสัตว์ บริการสาธารณะ และการปรับปรุงที่ดิน ออกไปตรวจสอบสาธารณสุขปศุสัตว์ในโครงการจัดสรรที่ดิน ว่าสาธารณสุขปศุสัตว์ถูกต้องครบถ้วนตามแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน และสามารถใช้งานได้ตามปกติหรือไม่ และจัดทำบันทึกรายงานการตรวจสอบระบบสาธารณสุขปศุสัตว์ในโครงการจัดสรรที่ดิน โดยคณะกรรมการฯ รับรองยืนยันผลการตรวจและทำความเข้าใจ หากเห็นว่าสาธารณสุขปศุสัตว์ยังไม่ถูกต้องครบถ้วนให้แจ้งผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการแก้ไขและหมายเหตุลงในบันทึกรายงานการตรวจสอบระบบสาธารณสุขปศุสัตว์ในโครงการจัดสรรที่ดิน โดยหากเห็นว่าผลการตรวจสอบครบถ้วนถูกต้องแล้วให้ทำบันทึกเสนอประธานคณะกรรมการตรวจสอบการจัดให้มีสาธารณสุขปศุสัตว์ บริการสาธารณะ และการปรับปรุงที่ดิน ลงนามในหนังสือรับรองการตรวจสอบสภาพสาธารณสุขปศุสัตว์ในโครงการจัดสรรที่ดิน

๒.๔ พนักงานเจ้าหน้าที่ทำหนังสือนำส่งหนังสือรับรองการตรวจสอบสภาพสาธารณสุขปศุสัตว์ในโครงการจัดสรรที่ดิน ให้แก่ผู้จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร/จดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์

๒.๕ หนังสือหลักฐานรับรองการตรวจสอบ มีอายุหนึ่งปีนับแต่วันออกหนังสือหลักฐาน



การตรวจสอบระบบสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน เพื่อพ้นจากหน้าที่ บำรุงรักษาสาธารณูปโภค

การตรวจสอบระบบสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน เพื่อเป็นหลักฐานประกอบการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร	มี	ไม่มี
ตรวจสอบเอกสารตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ มาตรา ๔๔ และระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการ บำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สิน ให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๙ ข้อ ๖		
๑. บันทึกออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน/บันทึกขออนุญาตแก้ไขเปลี่ยนแปลง แผนผังโครงการ ครั้งที่ ๑, ๒, ๓...		
๒. บันทึกขอยกเลิกสัญญาค่าประกันการจัดทำสาธารณูปโภค		
๓. โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน		
๔. หนังสือแจ้งความประสงค์ตรวจสอบสาธารณูปโภคในโครงการ จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร		
๕. หนังสือกำหนดนัดคณะกรรมการตรวจสอบการจัดให้มี สาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และการปรับปรุงที่ดิน		
๖. บันทึกรายงานการตรวจสอบระบบสาธารณูปโภคในโครงการ จัดสรรที่ดิน		
๗. หนังสือรับรองการตรวจสอบสภาพสาธารณูปโภคในโครงการ จัดสรรที่ดิน		



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ...สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โทร. ๐ ๒๑๕๑ ๕๘๑๕

ที่...มท.๑๕๑๗/๒/.....วันที่.....มกราคม ๒๕๖๘

เรื่อง บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ขอตรวจสอบระบบสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน เพื่อเป็นหลักฐานประกอบการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เรียน ผู้อำนวยการส่วนมาตรฐานการจัดสรรที่ดิน

๑. เรื่องเดิม

๑.๑ บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ ๓๙๕๖๘ ตำบลหนองค้างพลู อำเภอหนองแขม กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ ๑๖ - ๓ - ๘๔.๘ ไร่ ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่ ๑๓๗/๒๕๖๒ ออกให้เมื่อวันที่ ๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๖๒ และได้รับอนุญาตให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน ครั้งที่ ๑ ตามหนังสืออนุญาตให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน (ตามแผนผังฉบับแก้ไข ครั้งที่ ๑) เลขที่ ๔๔/๒๕๖๔ ออกให้เมื่อวันที่ ๕ พฤษภาคม ๒๕๖๔ (เอกสารหมายเลข ๑ - ๒)

๑.๒ บริษัทฯ มีหนังสือฉบับลงวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๖๗ แจ้งความประสงค์ขอตรวจสอบ สาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (เอกสารหมายเลข ๓)

๒. ข้อเท็จจริง

๒.๑ คณะอนุกรรมการตรวจสอบการจัดให้มีสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และการปรับปรุงที่ดินกรุงเทพมหานคร ได้รับมอบหมายให้ออกไปตรวจสอบสาธารณูปโภคในที่ดินจัดสรรรายนี้ ร่วมกับตัวแทนผู้จัดสรรที่ดินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้ว เมื่อวันที่ ๑๖ ธันวาคม ๒๕๖๗ ปรากฏว่า บริษัทฯ ได้จัดทำ สาธารณูปโภคเสร็จเรียบร้อยแล้วทั้งโครงการ และระบบสาธารณูปโภคดังกล่าวยังคงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น (เอกสารหมายเลข ๔)

๒.๒ ประธานคณะอนุกรรมการฯ ได้ลงนามในหนังสือรับรองการตรวจสอบสภาพ สาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน เลขที่ ๑๑๓/๒๕๖๗ เมื่อวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๖๗ (เอกสารหมายเลข ๕)

๓. ข้อกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๔ (เอกสารหมายเลข ๖)

หมวด ๑

การพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน

ข้อ ๖ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตาม มาตรา ๔๔ ให้อยื่นความประสงค์ต่อคณะกรรมการ เพื่อตรวจสอบสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดทำขึ้น ตามแผนผังและโครงการว่ายังคงมีสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น



๓.๒ คำสั่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ที่ ๑/๒๕๖๔ เรื่อง แต่งตั้ง คณะอนุกรรมการตรวจสอบการจัดให้มีสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และการปรับปรุงที่ดินกรุงเทพมหานคร ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๖๔ (เอกสารหมายเลข ๗)

๔. ความเห็น

คณะอนุกรรมการตรวจสอบการจัดให้มีสาธารณูปโภคกรุงเทพมหานคร พิจารณาแล้วเห็นว่า เมื่อคณะอนุกรรมการฯ ได้ออกไปตรวจสอบการจัดให้มีสาธารณูปโภคในที่ดินจัดสรรรายนี้แล้ว เมื่อวันที่ ๑๖ ธันวาคม ๒๕๖๗ ปรากฏว่าสาธารณูปโภคภายในโครงการยังคงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น ตามข้อ ๒.๑ และได้ออกหนังสือรับรองการตรวจสอบสภาพสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินให้บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) แล้ว ตามข้อ ๒.๒ เห็นควรแจ้งบริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ทราบต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อพิจารณา หากเห็นชอบ ขอให้โปรดลงนามในหนังสือแจ้งบริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ที่เสนอมาพร้อมนี้

ลงชื่อ.....อนุกรมการและเลขานุการ
(นายสุรพันธุ์ สุขเจริญ)

เรียน ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นางสารินี กุลสวัสดิ์)

ผู้อำนวยการส่วนมาตรฐานการจัดสรรที่ดิน

(นายทวี เป็นทะขันธ์)

ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

- ๙ ม.ค. ๒๕๖๘



ที่ มท ๐๕๑๗.๒/๖๔๖

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
กรมที่ดิน ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติฯ
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๙ มกราคม ๒๕๖๘

เรื่อง บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ขอนัดคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครตรวจสอบ
สาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน

เรียน กรรมการผู้จัดการบริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

อ้างถึง หนังสือของบริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน ๒๕๖๗

สิ่งที่ส่งมาด้วย หนังสือรับรองการตรวจสอบสภาพสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน เลขที่ ๑๑๓/๒๕๖๗
ลงวันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๖๗

ตามหนังสือที่อ้างถึง บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) แจ้งความประสงค์
จะพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๙๕๖๘ ตำบลหนองคางพลู
อำเภอหนองแขม กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ ๑๖ - ๓ - ๘๔.๘ ไร่ ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน
เลขที่ ๑๓๗/๒๕๖๒ ออกให้เมื่อวันที่ ๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๖๒ และได้รับอนุญาตให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง
โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน ครั้งที่ ๑ ตามหนังสืออนุญาตให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ
และวิธีการจัดสรรที่ดิน (ตามแผนผังฉบับแก้ไข ครั้งที่ ๑) เลขที่ ๔๔/๒๕๖๔ ออกให้เมื่อวันที่ ๕ พฤษภาคม ๒๕๖๒
จึงขอให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครออกไปตรวจสอบสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรที่ดิน
ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคฯ พ.ศ. ๒๕๕๙ ข้อ ๖ นั้น

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ได้มอบหมายให้คณะอนุกรรมการตรวจสอบ
การจัดให้มีสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และการปรับปรุงที่ดินกรุงเทพมหานคร ออกไปตรวจสอบสาธารณูปโภค
ในโครงการจัดสรรที่ดินรายนี้ร่วมกับตัวแทนผู้จัดสรรที่ดินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เมื่อวันที่ ๑๖ ธันวาคม ๒๕๖๗
ปรากฏว่า บริษัทฯ ได้ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพต่งเช่นที่ได้จัดทำขึ้นตามแผนผัง โครงการ
และวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร และได้ออกหนังสือ
รับรองการตรวจสอบสภาพสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินให้ บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด
(มหาชน) แล้ว รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสารินี กุลสวัสดิ์)

ผู้อำนวยการส่วนมาตรฐานการจัดสรรที่ดิน ปฏิบัติราชการแทน
ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ส่วนมาตรฐานการจัดสรรที่ดิน



เลขที่ ๑๑๗/๒๕๖๗

หนังสือรับรองการตรวจสอบสภาพสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน

หนังสือรับรองฉบับนี้ ให้ไว้เพื่อรับรองว่า บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามใบอนุญาตเลขที่ ๑๓๗/๒๕๖๒ ออกให้ ณ วันที่ ๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๖๒ หนังสืออนุญาตแก้ไขครั้งที่ ๑ เลขที่ ๔๔/๒๕๖๔ ออกให้ เมื่อวันที่ ๕ พฤษภาคม ๒๕๖๔ ตามหลักฐานโฉนดเลขที่ ๓๔๕๖๘ ตำบล.....หนองคว้งพลู.....อำเภอ.....หนองแขม.....จังหวัด.....กรุงเทพมหานคร ได้ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นตามแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน

หนังสือรับรองฉบับนี้ มีกำหนดหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้ออกหนังสือนี้เป็นต้นไป

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๖๗

(นายสุพจน์ เพ็งประพันธ์)

เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาหนองแขม
ประธานอนุกรรมการตรวจสอบการจัดให้มีสาธารณูปโภค
บริการสาธารณะ และการปรับปรุงที่ดินกรุงเทพมหานคร



รายงานการตรวจสอบระบบสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน

วันที่ 16 เดือน ธันวาคม พ.ศ. 2564

ชื่อผู้จัดสรรที่ดิน: บริษัท 60 ปี แอโรส ดอโรบิลิตี้ จำกัด โครงการ: 60 ปี พหลโยธิน

ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน เลขที่ 137/2562 ออกให้ ณ วันที่ 15 พฤษภาคม 2562 หลักฐานสำหรับที่ดิน

(โฉนดที่ดิน/ น.ส.๓ ก) เลขที่ 39568

ตำบล: แอโรส อำเภอ: แอโรส จังหวัด: กรุงเทพมหานคร

คณะกรรมการตรวจสอบการจัดให้มีสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และการปรับปรุงที่ดินกรุงเทพมหานคร / บุคคลที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินแต่งตั้ง ได้ตรวจสอบแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน เพื่อประกอบเป็น หลักฐานในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ปรากฏดังนี้

รายการ	จำนวน	สภาพการใช้ประโยชน์	ผลการตรวจ	
			ไม่ต้องแก้ไข ซ่อมแซม	ต้องแก้ไข ซ่อมแซม
ถนน ค.ส.ล. (ผิวจราจร)	/	ผิวจราจรผิวเรียบ	/	
ที่กั้นรถ	/	กั้น	/	
ทางเท้า ค.ส.ล.	/	กั้น	/	
ท่อระบายน้ำ ค.ส.ล.	/	กั้น	/	
บ่อพักท่อระบายน้ำ ค.ส.ล.	/	กั้น	/	
บ่อตรวจคุณภาพน้ำ	/	กั้น	/	
ระบบบำบัดน้ำเสียรวม	/	กั้น	/	
สะพาน	-	กั้น	X	
สะพานท่อ	-	กั้น	X	
กำแพงกันดิน	-	กั้น	/	
รั้วป้องกันอุบัติเหตุ	/	รั้วคอนกรีต	/	
รั้วโครงการ	/	กั้น	/	
สโมสรคลับเฮาส์	/	กั้น	/	
สระว่ายน้ำ	/	กั้น	/	
ที่ตั้งนิติบุคคล (ที่ดิน 1 ไร่)	/	กั้น	/	
ป้อมยาม	/	กั้น	/	
ชุมโครงการ	/	กั้น	/	
พื้นที่จัดสวนภูมิทัศน์	/	กั้น	/	
สวนหย่อม	/	สวนหย่อม	/	
สวนสาธารณะ	/	กั้น	/	
ระบบไฟฟ้า	/	กั้น	/	



รายการ	จำนวน	สภาพการใช้ประโยชน์	ผลการตรวจ	
			ไม่ต้องแก้ไข ซ่อมแซม	ต้องแก้ไข ซ่อมแซม
ระบบประปา	1	ดี	1	
ที่ตั้งระบบสื่อสาร	1		1	
เกาะกลางถนน (ที่ตั้งป้อมยาม)	1	ดี	1	

ความเห็นผู้ตรวจสอบ สภาพแวดล้อมทางกายภาพและสิ่งปลูกสร้างของโครงการ
เป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ และไม่มีข้อบกพร่องใดๆ
นอกจากนี้ยังพบว่า มีสิ่งปลูกสร้างใหม่

ลงชื่อ..... (นาย วิชาญ คุ้มภัย)

บ้านเลขที่..... 356/156

ลงชื่อ..... (นาย วิชาญ คุ้มภัย)

บ้านเลขที่..... 356/156

ลงชื่อ.....

บ้านเลขที่.....

ลงชื่อ.....

(นายสุพจน์ เพ็งประพันธ์)

เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาหนองแขม
ตำแหน่ง ประธาน

ลงชื่อ.....

(นายวิชาญ คุ้มภัย)

ตำแหน่ง อนุกรรมการ

ลงชื่อ.....

(นายวิชาญ คุ้มภัย)

ตำแหน่ง อนุกรรมการและเลขานุการ

ข้าพเจ้า: นายวิชาญ คุ้มภัย

ได้รับทราบผลการตรวจสอบสภาพของสาธารณูปโภค

ในโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว

ลงชื่อ..... ผู้นำตรวจ/หรือ

(นายวิชาญ คุ้มภัย) ผู้จัดสรรที่ดิน

2/102

2/102 ก. จันดี

หมายเหตุ ข้อใดที่ไม่ใช่ให้ขีดฆ่าแล้วให้ประธานฯ ลงลายมือชื่อกำกับไว้

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์



สำเนาฉบับ บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๘๐๕ - ๑๖
ที่ มท.๐๕๑๗.๒/ ๕๗๖๖ วันที่ ๒๗ พฤศจิกายน ๒๕๖๗
เรื่อง ตรวจสอบการจัดให้มีสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และการปรับปรุงที่ดินกรุงเทพมหานคร
เรียน เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาหนองแขม

ตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ได้มีคำสั่งที่ ๑/๒๕๖๔ ลงวันที่ ๒๓ มีนาคม ๒๕๖๔ แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจสอบการจัดให้มีสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และการปรับปรุงที่ดินกรุงเทพมหานคร

บัดนี้ บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ผู้ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๙๕๖๘ ตำบลหนองค้างพลู อำเภอหนองแขม กรุงเทพมหานคร ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน เลขที่ ๑๓๗/๒๕๖๒ ออกให้ ณ วันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๖๒ มีความประสงค์ขอให้ตรวจสอบสภาพสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน เพื่อพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

ฝ่ายเลขานุการฯ จึงขออนุญาตตรวจสอบการจัดให้มีสาธารณูปโภค ในวันที่ ๑๖ ธันวาคม ๒๕๖๗ เวลา ๑๐.๓๐ น.

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

(นายสุรพันธุ์ สุขเจริญ)

อนุกรรมการและเลขานุการ

คณะกรรมการตรวจสอบการจัดให้มีสาธารณูปโภค
บริการสาธารณะ และการปรับปรุงที่ดินกรุงเทพมหานคร

ได้ส่งหนังสือไปยังผู้รับทราบ

12/12/67

10.04 น.

SC ASSET

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

วันที่ ๕ ธ.ค. ๒๕๖๕

วันที่ ๒๕ พ.ย. ๒๕๖๕

เวลา ๑๐.๐๐ น.

1010 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจตุจักร

เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร

25 พฤศจิกายน 2567

เรื่อง ขอนัดตรวจการจัดทำสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน ตามกำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่
บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน
เรียน คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

ตามที่บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) เจ้าของโครงการวิทีฟ เพชรเกษม ได้ขออนุญาตทำ
การจัดสรรที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 39568 ตำบลหนองค้างพลู อำเภอหนองแขม กรุงเทพมหานคร โดยคณะกรรมการ
จัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ได้พิจารณาอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามใบอนุญาตจัดสรรที่ดินเลขที่ 137/2562 ออก
ให้ ณ วันที่ 15 พฤศจิกายน 2562 หนังสืออนุญาตให้แก้ไขและเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน ครั้งที่
ที่ 1 เลขที่ 44/2564 ออกให้ ณ วันที่ 5 พฤษภาคม 2564 นั้น

บัดนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการดูแลรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่างๆ ตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน
จนครบกำหนดระยะเวลาแล้ว ตามบันทึกการตรวจสอบสาธารณูปโภคเพื่อขอยกเลิกสัญญาค่าธรรมเนียมการจัดทำ
สาธารณูปโภค เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2566 ดังนั้นจึงมีความประสงค์ขอให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร
เข้าตรวจสอบการดูแล และบำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่างๆ ในโครงการ ตามกำหนดหลักเกณฑ์การพ้นจากหน้าที่
บำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และเพื่อให้บริษัทฯ ดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สิน ให้กับนิติบุคคล
หมู่บ้านจัดสรรต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการ กำหนดนัดวัน และเวลา เพื่อให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน
กรุงเทพมหานคร ตรวจสอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน

ขอแสดงความนับถือ

SC ASSET

SC ASSET CORPORATION PUBLIC COMPANY LIMITED



(นางสาวบุญยาพร เนืองอนันต์)

ผู้รับมอบอำนาจ

บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

นางบุญยาพร
ดำเนินคดี

(นางสาวอินทิยา โยอินไทย)
นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ

๒๖ พ.ย. ๒๕๖๕

ฝ่าย : ธุรกิจสัมพันธ์
โทร : 02-949 2239, 083-733 1932

กลุ่มจัดสรรฯ ดำเนินการ

(นางสาวปวีณา กลลักษ์)

ผู้อำนวยการสำนักงานจัดการที่ดิน
๒๕ พ.ย. ๒๕๖๕

เรียน ผู้แทนคณะกรรมการ
- เพื่อโปรดทราบ
- เห็นควรให้
- ดำเนินการ

(นางจุฑามาศ คล้ายนิธิกุล)

เจ้าหน้าที่งานธุรการชำนาญงาน
๒๕ พ.ย. ๒๕๖๕

- ทราบ
- ดำเนินการตามแผนก

(นายทวิ เบ็นพะชัน)

ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

๒๕ พ.ย. ๒๕๖๕



บันทึกข้อความ

รองอธิบดี

เลขรับที่.....
วันที่ ๑๘ ก.ย. ๒๕๖๖
เวลา ๑๑.๐๐ น.

ส่วนราชการ สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๕๑๕

ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ ๔๕๕ วันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๖๖

เรื่อง บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ขอยกเลิกสัญญาค่าประกันการจัดทำสาธารณูปโภค และเปลี่ยนวงเงินค่าประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

เรียน ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

๑. เรื่องเดิม

บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ ๓๙๕๖๘ ตำบลหนองค้างพลู อำเภอหนองแขม กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ ๑๖ - ๓ - ๘๔.๘ ไร่ ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน เลขที่ ๑๓๗/๒๕๖๒ ออกให้เมื่อวันที่ ๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๖๒ และได้รับอนุญาตให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน ครั้งที่ ๑ ตามหนังสืออนุญาตฯ เลขที่ ๔๔/๒๕๖๔ ออกให้ ณ วันที่ ๕ พฤษภาคม ๒๕๖๔ แบ่งขายที่ดินเป็นแปลงย่อยประเภทบ้านแถวทั้งโครงการ จำนวน ๑๖๔ แปลง และได้รับอนุญาตให้ลดวงเงินค่าประกันแล้วบางส่วน ปัจจุบันมีธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค ค่าประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และค่าประกันการบำรุงรักษา ถนนการะจ่ายอม จำนวน ๓ ฉบับ ดังนี้ (เอกสารหมายเลข ๑ - ๖)

๑.๑ สัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค เลขที่ LG๖๐๑๘๒๒๐๐๐๒๐๒๙ ลงวันที่ ๙ พฤษภาคม ๒๕๖๕ จำนวนเงิน ๙,๙๙๗,๙๙๔ บาท

๑.๒ สัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค เลขที่ LG๖๐๑๘๒๒๐๐๐๒๓๔๑ ลงวันที่ ๑๗ พฤษภาคม ๒๕๖๕ จำนวนเงิน ๖๕๗,๘๑๐ บาท

๑.๓ สัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาถนนการะจ่ายอม เลขที่ LG๖๐๑๘๒๒๐๐๐๒๐๓๒ ลงวันที่ ๙ พฤษภาคม ๒๕๖๕ จำนวนเงิน ๒๐๑,๔๐๗ บาท

๒. ข้อเท็จจริง

๒.๑ คณะอนุกรรมการตรวจสอบการจัดให้มีสาธารณูปโภคกรุงเทพมหานคร ได้ออกไปตรวจสอบสาธารณูปโภคในที่ดินจัดสรรรายนี้แล้ว เมื่อวันที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๖๖ ปรากฏว่าบริษัทฯ ได้จัดทำสาธารณูปโภคต่าง ๆ ในโครงการเสร็จเรียบร้อยแล้วทั้งโครงการ และถูกต้องตรงกับแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต โดยได้ประมาณการค่าจัดทำสาธารณูปโภคและค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ดังนี้ (เอกสารหมายเลข ๗)

๒.๑.๑ เป็นเงิน ๒๖,๙๔๓,๖๑๐ บาท (รวมค่าจัดทำทาสโมสร สระว่ายน้ำ ระบบไฟฟ้า และระบบประปา)

๒.๑.๒ เป็นเงิน ๑๕,๓๗๓,๐๑๐ บาท (ไม่รวมค่าจัดทำทาสโมสร สระว่ายน้ำ ระบบไฟฟ้า และระบบประปา) และประมาณการราคาค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ร้อยละ ๗ เป็นเงิน ๑,๐๗๖,๑๑๑ บาท

๒.๒ บริษัทฯ มีหนังสือฉบับลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๖๖ ขอคืนสัญญาค้ำประกันฯ ตามข้อ ๑.๑ และ ๑.๒ จำนวน ๒ ฉบับ ส่วนสัญญาค้ำประกันฯ ตามข้อ ๑.๓ คงค้ำประกันต่อไป และนำเสนอสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ตามสัญญาค้ำประกันฯ เลขที่ LG๖๐๑๘๒๓๐๐๐๕๙๙๕ ลงวันที่ ๖ กันยายน ๒๕๖๖ จำนวนเงิน ๑,๐๗๖,๑๑๑ บาท ตามจำนวนเงินที่ คณะอนุกรรมการฯ ได้ประมาณการไว้ (เอกสารหมายเลข ๘, ๙)



๒.๓ บริษัทฯ ได้แสดงหนังสือรับรองของวิศวกรผู้ควบคุมงานในการจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดินให้เป็นไปตามแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการฯ โดยได้ลงนามรับรองพร้อมทั้งสำเนาใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมแล้วลงวันที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๖๖ (เอกสารหมายเลข ๑๐)

๓. ข้อกฎหมายและระเบียบ

๓.๑ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๖๕ ข้อ ๗ การจัดทำสาธารณูปโภคในโครงการและจัดสรรที่ดิน หรือบริการสาธารณะต้องมีวิศวกรผู้ควบคุมงานให้เป็นไปตามแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ

๓.๒ มติคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ครั้งที่ ๑/๒๕๕๓ เมื่อวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๕๓ "...มอบหมายให้อธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีกรมที่ดิน ซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายเป็นผู้พิจารณาสั่งการอนุญาตเรื่องต่าง ๆ ดังนี้

๑. พิจารณาสั่งการอนุญาตให้ยกเลิกสัญญาค่าประกันการจัดทำสาธารณูปโภคในที่ดินจัดสรรแทนคณะกรรมการฯ ได้เฉพาะรายที่คณะกรรมการตรวจสอบสาธารณูปโภคกรุงเทพมหานครได้ตรวจสอบและรับรองว่าได้จัดทำสาธารณูปโภคในที่ดินจัดสรรเสร็จเรียบร้อยแล้ว และถูกต้องตรงกับแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต..."

๓.๓ มติคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ครั้งที่ ๓/๒๕๕๖ เมื่อวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๖ ให้แก้ไขมติคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ครั้งที่ ๑/๒๕๕๓ เมื่อวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๕๓ จาก "มอบหมายให้อธิบดีกรมที่ดิน หรือรองอธิบดีกรมที่ดิน ซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายพิจารณาสั่งการอนุญาตเรื่องต่าง ๆ" เป็น "มอบหมายให้ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครพิจารณาสั่งการอนุญาตเรื่องต่าง ๆ"

๓.๔ มติคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ครั้งที่ ๖/๒๕๕๖ เมื่อวันที่ ๒ เมษายน ๒๕๕๖ "...มอบหมายให้ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร มีอำนาจพิจารณาสั่งการอนุญาตกรณี ดังนี้

ฯลฯ

๒. กรณีผู้จัดสรรที่ดินขอเปลี่ยนวงเงินค่าประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค..."

๓.๕ มติคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ครั้งที่ ๓/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๔ มีนาคม ๒๕๖๔ ให้แก้ไขมติคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ครั้งที่ ๓/๒๕๕๖ เมื่อวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๖ จาก "มอบหมายให้ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครพิจารณาสั่งการอนุญาตเรื่องต่าง ๆ" เป็น "มอบหมายให้ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดซึ่งประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครมอบหมายพิจารณาสั่งการอนุญาต"

๓.๖ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ได้มีคำสั่ง ที่ ๒/๒๕๖๖ ลงวันที่ ๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๖ เรื่อง "...มอบหมายให้นายวสันต์ สุภาภา รองอธิบดีกรมที่ดิน ปฏิบัติราชการแทนประธานกรรมการจัดสรรที่ดิน กรุงเทพมหานคร พิจารณาสั่งการอนุญาตตามนัยมติคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ครั้งที่ ๓/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๔ มีนาคม ๒๕๖๔"

๔. ความเห็น

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์พิจารณาแล้ว เพื่อให้เป็นไปตามมติคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ตามข้อ ๓ เห็นควรอนุญาตให้บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ดำเนินการ ดังนี้

๔.๑ ยกเลิก...



๔.๑ ยกเลิกสัญญาค่าประกันการจัดทำสาธารณูปโภคและสัญญาค่าประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ตามข้อ ๑.๑ และ ๑.๒ จำนวน ๒ ฉบับ และรับคืนสัญญาค่าประกันดังกล่าวได้

๔.๒ ใช้สัญญาค่าประกันการบำรุงรักษาดนภาระจำยอมและสัญญาค่าประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ตามข้อ ๑.๓ และ ๒.๒ จำนวน ๒ ฉบับ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา หากเห็นชอบ สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการต่อไป

(นายยุทธนา โพธิ์สุ)

ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
กรรมการและเลขานุการ
คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

- เห็นชอบ
- ดำเนินการ

(นายวิสันต์ สุภาภา)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน
๑๔ ก.ย. ๒๕๖๖

ได้รับส่งสัญญาประกันฉบับใหม่ ๑ ฉบับ ๒๗ และ ๒๓ ก.ค. ๖๖ และ ๒ ฉบับ

ยุทธนา
๒๑/๙/๖๖



เลขที่ ๔๔ / ๒๕๖๔

หนังสืออนุญาตให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน
(ตามแผนผังฉบับแก้ไข ครั้งที่ ๑)

ตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ได้อนุญาตให้บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ทำการจัดสรรที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๔๕๖๘ ตำบลหนองค้างพลู อำเภอหนองแขม กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ ๑๖-๓-๘๔.๘ ไร่ แบ่งขายที่ดินเป็นแปลงย่อย เพื่อจำหน่าย จำนวน ๑๓๖ แปลง โดยเป็นประเภทบ้านแถวทั้งหมด ตามใบอนุญาตฯ เลขที่ ๑๓๗/๒๕๖๒ ออกให้เมื่อวันที่ ๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๖๒ นั้น

บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ได้ขออนุญาตแก้ไขเปลี่ยนแปลง แผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน ครั้งที่ ๑ โดยมีรายละเอียดดังนี้

(๑) ขอนำที่ดินแปลงจำหน่ายประเภทบ้านแถว หมายเลขแปลง ๑๑๑-๑๓๖ จำนวน ๖๖ แปลง มาจัดรูปแปลงใหม่เป็นที่ดินแปลงจำหน่ายประเภทบ้านแถว หมายเลขแปลง ๑๑๑-๑๖๔ จำนวน ๕๕ แปลง (ลดลง ๑๒ แปลง)

(๒) ขอแก้ไขหมายเลขแปลงจำหน่าย จากเดิม ๑-๑๓๖ แก้ไขเป็น ๑-๑๖๔

(๓) ขอแก้ไขข้อพักการระบายน้ำหน้าแปลงจำหน่ายหมายเลขแปลง ๑๑๑-๑๓๖ โดยเพิ่มเติมและปรับตำแหน่งใหม่ให้เหมาะสมกับที่ดินแปลงที่ขอแก้ไขฯ

เมื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน ครั้งที่ ๑ แล้ว ทำให้มีที่ดินแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายประเภทบ้านแถว จำนวน ๑๖๔ แปลง (ลดลง ๑๒ แปลง) รวมทั้งเพิ่มเติมและปรับตำแหน่งข้อพักการระบายน้ำเพื่อให้เหมาะสมกับที่ดินแปลงที่ขอแก้ไขฯ โดยที่ดินแปลงจำหน่ายที่นำมาขอแก้ไขครั้งนี้ยังคงมีขนาดและรูปแปลงเป็นไปตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๐ ส่วนสาธารณูปโภคอื่น ๆ คงเดิมไม่เปลี่ยนแปลง

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร มีมติในการประชุมฯ ครั้งที่ ๓/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๔ มีนาคม ๒๕๖๔ เห็นชอบให้บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน ครั้งที่ ๑ ได้

ฉะนั้น...



ฉะนั้น อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร จึงออกหนังสืออนุญาตให้แก้ไขเปลี่ยนแปลง แผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินฉบับนี้ ให้ไว้เพื่อเป็นหลักฐาน (ตามแผนผัง โครงการและวิธีการ แบบท้ายหนังสืออนุญาตนี้)

ออกให้ ณ วันที่ ๕ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๖๔

(นายนิสิต จันทรสมวงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

.- ๕ พ.ค. ๒๕๖๔





บันทึกข้อความ

ที่
เลขที่... ๑๓๐๖...
วันที่... ๕.๑๖.๖๕๖๔...
ลง... ๕.๑๖.๖๕๖๔...

ห้องรองอธิบดี
วันที่... ๕.๑๖.๖๕๖๔...
เวลา... ๑๕.๐๐



ส่วนราชการ ...สำนักงานส่งเสริมธุรกิจการท่องเที่ยว โทร. ๐-๒๑๔๑-๕๘๑๐ (๑๕๘๑๐)
ที่ ...มท ๐๕๑๗.๒/๒๓๓๔... วันที่ ...๕ พฤษภาคม ๒๕๖๔...
เรื่อง ...บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ขออนุญาตแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ
และวิธีการจัดสรรที่ดิน (ตามแผนผังฉบับแก้ไข ครั้งที่ ๑) 44/๖๕64
เรียน ...ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ๕ ก.ค. ๖4

๑. เรื่องเดิม

๑.๑ บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน
โฉนดที่ดินเลขที่ ๓๙๕๖๘ ตำบลหนองค้างพลู อำเภอหนองแขม กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ ๑๖-๓-๘๔.๘ ไร่
แบ่งขายที่ดินเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่าย จำนวน ๑๓๖ แปลง โดยเป็นประเภทบ้านแถวทั้งหมด ตามใบอนุญาตฯ
เลขที่ ๑๓๗/๒๕๖๒ ออกให้เมื่อวันที่ ๑๕ พฤศจิกายน ๒๕๖๒ (เอกสารหมายเลข ๑)

๑.๒ บริษัทฯ ได้ให้ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ทำสัญญาค้ำประกัน
การจัดทำสาธารณูปโภคในโครงการ จำนวน ๓ ฉบับ ดังนี้ (เอกสารหมายเลข ๒-๔)

(๑) สัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค เลขที่ LG ๖๐๑๘๑๔๐๐๐๔๑๑๔
ลงวันที่ ๒๘ ตุลาคม ๒๕๖๒ จำนวนเงิน ๓,๒๙๒,๓๙๓.๐๐ บาท

(๒) สัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค เลขที่ LG ๖๐๑๘๑๔๐๐๐๔๑๓๕
ลงวันที่ ๒๘ ตุลาคม ๒๕๖๒ จำนวนเงิน ๒๒,๐๔๐,๖๘๒.๐๐ บาท

(๓) สัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค เลขที่ LG ๖๐๑๘๑๔๐๐๐๔๒๒๔
ลงวันที่ ๕ พฤศจิกายน ๒๕๖๒ จำนวนเงิน ๘,๙๔๔,๔๗๐.๐๐ บาท

๑.๓ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร มีบันทึก ที่ มท ๐๕๑๐/๓๓๒๗ ลงวันที่ ๒๕ กุมภาพันธ์
๒๕๖๔ ส่งเรื่องบริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการและ
วิธีการจัดสรรที่ดิน ครั้งที่ ๑ ตามคำขอเลขรับที่ ๗๐๑๑/๒๕๖๔ ลงวันที่ ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๔ โดยมีรายละเอียด
ดังนี้

(๑) ขอนำที่ดินแปลงจำหน่ายประเภทบ้านแถว หมายเลขแปลง ๑๑๑-๑๗๖ จำนวน
๖๖ แปลง มาจัดรูปแปลงใหม่เป็นที่ดินแปลงจำหน่ายประเภทบ้านแถว หมายเลขแปลง ๑๑๑-๑๖๔ จำนวน
๕๔ แปลง (ลดลง ๑๒ แปลง) เพื่อปรับขนาดรูปแปลงตามความต้องการของตลาด

(๒) ขอแก้ไขหมายเลขแปลงจำหน่าย จากเดิม ๑-๑๗๖ แก้ไขเป็น ๑-๑๖๔

(๓) ขอแก้ไขบ่อพักการระบายน้ำหน้าแปลงจำหน่ายหมายเลขแปลง ๑๑๑-๑๗๖
โดยเพิ่มเติมและปรับตำแหน่งใหม่ให้เหมาะสมกับที่ดินแปลงที่ขอแก้ไข

เมื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน ครั้งที่ ๑ แล้ว ทำให้มีที่ดิน
แปลงย่อยเพื่อจำหน่ายประเภทบ้านแถว จำนวน ๑๖๔ แปลง (ลดลง ๑๒ แปลง) รวมทั้งเพิ่มเติมและปรับ
ตำแหน่งบ่อพักการระบายน้ำเพื่อให้เหมาะสมกับที่ดินแปลงที่ขอแก้ไข โดยที่ดินแปลงจำหน่ายที่นำมาขอแก้ไข
ครั้งนี้ยังคงมีขนาดและรูปแปลงเป็นไปตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชย์กรรม
กรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๐ ส่วนสาธารณูปโภคอื่น ๆ คงเดิมไม่เปลี่ยนแปลง (เอกสารหมายเลข ๕-๖)

๑.๔ บริษัทฯ...

๑.๔ บริษัทฯ แสดงหนังสือรับรองของวิศวกรฯ ลงวันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๔ พร้อมสำเนาใบอนุญาตเป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม ให้คำรับรองว่าการแก้ไขแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินครั้งนี้ระบบระบายน้ำมีประสิทธิภาพไม่ด้อยกว่าการจัดทำตามแผนผังโครงการเดิมแต่อย่างใด (เอกสารหมายเลข ๗)

๑.๕ ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคในโครงการ มีหนังสือ ที่ ธลย. (๖๑๑)๐๑๑/๒๕๖๔ ลงวันที่ ๒๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๔ ให้ความยินยอมและไม่ขัดข้องให้บริษัทฯ แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน ครั้งที่ ๑ (เอกสารหมายเลข ๘)

๑.๖ บริษัทฯ มีหนังสือลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๔ รับรองว่าที่ดินแปลงจำหน่ายที่นำมาขอแก้ไข ยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ และยังไม่มีการจำหน่ายหรือทำสัญญาซื้อขายให้กับบุคคลอื่นแต่อย่างใด (เอกสารหมายเลข ๙)

๑.๗ บริษัทฯ มีหนังสือลงวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๖๔ ยืนยันว่าในการขอแก้ไขแผนผังฯ ครั้งนี้ ไม่ทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการเสียประโยชน์แต่อย่างใด และหากเกิดความเสียหายใด ๆ บริษัทฯ ยินดีรับผิดชอบเองทั้งสิ้น (เอกสารหมายเลข ๑๐)

๒. ข้อเท็จจริง

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร มีมติในการประชุมฯ ครั้งที่ ๓/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๔ มีนาคม ๒๕๖๔ เห็นชอบให้บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน ครั้งที่ ๑ ได้ (เอกสารหมายเลข ๑๑)

๓. ข้อพิจารณาและข้อเสนอ

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์พิจารณาแล้วเห็นว่า การขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินของบริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ในครั้งนี้ เป็นการนำที่ดินแปลงจำหน่ายบางแปลงในโครงการมาจัดรูปแปลงใหม่ ทำให้ที่ดินบางแปลงมีขนาดใหญ่ขึ้นและจำนวนแปลงลดลงจากเดิม ๑๒ แปลง รวมทั้งเพิ่มเติมและปรับตำแหน่งบ่อพักการระบายน้ำเพื่อให้เหมาะสมกับที่ดินแปลงที่ขอแก้ไขฯ โดยขนาดและรูปแปลงของที่ดินแปลงจำหน่ายยังคงเป็นไปตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๕๐ ประกอบกับธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคในโครงการ ได้ยินยอมให้บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินแล้ว จึงถือว่าบริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ มาตรา ๓๒ ครบถ้วนถูกต้อง และคณะกรรมการฯ ได้พิจารณาในการประชุมฯ ครั้งที่ ๓/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๔ มีนาคม ๒๕๖๔ เห็นชอบให้บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน ครั้งที่ ๑ แล้ว จึงเห็นควรออกหนังสืออนุญาตให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน (ตามแผนผังฉบับแก้ไข ครั้งที่ ๑) ให้บริษัทฯ ได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา หากเห็นชอบ ขอได้โปรดลงนามในหนังสืออนุญาตให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน (ตามแผนผังฉบับแก้ไข ครั้งที่ ๑) ที่เสนอมาพร้อมนี้

- เห็นชอบ *นายธนกร / กบ / มค / กษ / กษ*
- ลงนามแล้ว *นายรุ่งโรจน์ ธรรมเวช*

(นายนิสิต จันทร์สมวงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

- ๕ มี.ก. ๒๕๖๕

ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

กรรมการและเลขานุการ

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

(นายชัยยศ เหลืองภัทรเชวง)

รองอธิบดีกรมที่ดิน

- ๕ มี.ก. ๒๕๖๕



(จ.ส. ๒)

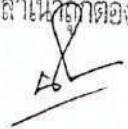
เลขที่ ๑๓๓ / ๒๕๖๒

ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๒๑ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓
คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน กรุงเทพมหานคร ออกใบอนุญาตฉบับนี้เพื่อแสดงว่า
บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ที่อยู่/ที่ตั้งสำนักงานเลขที่ ๑๐๑๐
ตรอก/ซอย ถนน วิทยาทินรังสิต หมู่ที่ ตำบล/แขวง จตุจักร อำเภอ/เขต จตุจักร จังหวัด กรุงเทพมหานคร
ชื่อสำนักงานจัดสรรที่ดิน บริษัท เอสซี แอสเสท คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
โครงการ เวิร์ฟ เพชรเกษม ที่ตั้งเลขที่ ตรอก/ซอย ถนน หมู่ที่ ตำบล/แขวง หนองค้างพลู
อำเภอ/เขต หนองแขม จังหวัด กรุงเทพมหานคร
เป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๓๙๕๖๘
ตำบล/แขวง หนองค้างพลู อำเภอ/เขต หนองแขม จังหวัด กรุงเทพมหานคร
ตามแผนผัง โครงการ และวิธีการแนบท้ายใบอนุญาตนี้

ออกให้ ณ วันที่ ๑๕ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๖๒


(นายนิสิต จันทรสมวงศ์)
อธิบดีกรมที่ดิน

รับรองสำเนาถูกต้อง


ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

คำเตือน "ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ต้องแสดงใบอนุญาต แผนผัง โครงการและวิธีการตามที่คณะกรรมการอนุญาตไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานที่ทำการจัดสรรที่ดิน รวมทั้งโฆษณาให้ตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในคำขออนุญาตด้วย หากฝ่าฝืนจะมีความผิดตามมาตรา ๖๑ และ ๖๒ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓"



● การขอยกเลิกสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

๑. กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

- พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ มาตรา ๔๔

- ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๙ ข้อ ๑๒ และ ๑๘

- มติคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ครั้งที่ ๓/๒๕๖๔ เมื่อวันที่ ๒๔ มีนาคม ๒๕๖๔ แก้ไขเพิ่มเติมมติคณะกรรมการฯ ครั้งที่ ๖/๒๕๕๗ เมื่อวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๕๗ มอบหมายให้ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดซึ่งประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครมอบหมายพิจารณาสั่งการอนุญาต กรณีการขอยกเลิกสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

๒. ขั้นตอนการขอยกเลิกสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

๒.๑ กรณีจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามมาตรา ๔๔ (๑)

๒.๑.๑ ผู้จัดสรรที่ดินฯ มีหนังสือถึงคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน แจ้งความประสงค์ขอรับคืนสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พร้อมเอกสารหลักฐาน ดังต่อไปนี้

(๑) หนังสือรับรองการตรวจสภาพสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน

(๒) สำเนาหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (จ.ส.ก. ๑๐)

(๓) สำเนาโฉนดที่ดินแปลงสาธารณูปโภคและแปลงบริการสาธารณะที่โอนให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(๔) หลักฐานการส่งมอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(๕) หลักฐานการได้รับเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

๒.๑.๒ พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบความครบถ้วนของเอกสารหลักฐาน

๒.๑.๓ พนักงานเจ้าหน้าที่สรุปข้อเท็จจริงพร้อมเสนอความเห็น เพื่อเสนอประธานคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครพิจารณาอนุญาต เมื่อประธานฯ พิจารณาสั่งการอนุญาตแล้วให้คืนสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้กับผู้จัดสรรที่ดินได้

๒.๒ กรณีโอนสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ ตามมาตรา ๔๔ (๒)

๒.๒.๑ ผู้จัดสรรที่ดินฯ มีหนังสือถึงคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน แจ้งความประสงค์ขอรับคืนสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พร้อมเอกสารหลักฐาน ดังต่อไปนี้

(๑) หนังสือรับรองการตรวจสภาพสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน

(๒) สำเนาโฉนดที่ดินแปลงสาธารณูปโภคที่ได้จดทะเบียนโอนเป็นสาธารณประโยชน์

(๓) หลักฐานการรับทราบจากหน่วยงานที่รับโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์

(๔) หลักฐานการส่งมอบและรับเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบในการดำเนินการ

๒.๒.๒ พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบความครบถ้วนของเอกสารหลักฐาน

๒.๒.๓ พนักงานเจ้าหน้าที่สรุปข้อเท็จจริงพร้อมเสนอความเห็น เพื่อเสนอประธานคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครพิจารณาอนุญาต เมื่อประธานฯ พิจารณาสั่งการอนุญาตแล้วให้คืนสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้กับผู้จัดสรรที่ดินได้



**แบบตรวจสอบการขอยกเลิกสัญญาค่าประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
กรณีจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามมาตรา ๔๔ (๑)**

การขอยกเลิกสัญญาค่าประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค	มี	ไม่มี
ตรวจสอบเอกสารตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ มาตรา ๔๔ (๑) และระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๙ ข้อ ๑๒		
๑. บันทึกออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน/บันทึกขออนุญาตแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการ ครั้งที่ ๑, ๒, ๓...		
๒. บันทึกขอยกเลิกสัญญาค่าประกันการจัดทำสาธารณูปโภค		
๓. สัญญาค่าประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค		
๔. โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน		
๕. หนังสือขอรับคืนสัญญาค่าประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค		
๖. สำเนาหนังสือรับรองการตรวจสภาพสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน		
๗. สำเนาหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (จ.ส.ก. ๑๐)		
๘. สำเนาโฉนดที่ดินแปลงสาธารณูปโภคและแปลงบริการสาธารณะที่โอนให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร		
๙. หลักฐานการส่งมอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร		
๑๐. หลักฐานการได้รับเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร		



**แบบตรวจสอบการขอยกเลิกสัญญาค่าประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
กรณีจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามมาตรา ๔๔ (๒)**

การขอยกเลิกสัญญาค่าประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค	มี	ไม่มี
ตรวจสอบเอกสารตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ มาตรา ๔๔ (๒) และระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๙ ข้อ ๑๘		
๑. บันทึกออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน/บันทึกขออนุญาตแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการ ครั้งที่ ๑, ๒, ๓...		
๒. บันทึกขอยกเลิกสัญญาค่าประกันการจัดทำสาธารณูปโภค		
๓. สัญญาค่าประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค		
๔. โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน		
๕. หนังสือขอรับคืนสัญญาค่าประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค		
๖. สำเนาหนังสือรับรองการตรวจสอบสภาพสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน		
๗. สำเนาโฉนดที่ดินแปลงสาธารณูปโภคที่ได้จดทะเบียนโอนเป็นสาธารณประโยชน์		
๘. หลักฐานการรับทราบจากหน่วยงานที่รับโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์		
๙. หลักฐานการส่งมอบและรับเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบในการดำเนินการ		



บันทึกข้อความ

เลขที่...
วันที่...
เวลา...

รองอธิบดี

เลขที่รับที่ ๖๐
วันที่ ๖ ม.ค. ๒๕๖๘
เวลา...

ส่วนราชการ สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โทร. ๐-๒๑๔๑-๕๕๑๐ (๑๕๕๑๐)

ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ ๗

วันที่ ๖ มกราคม ๒๕๖๘

เรื่อง บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ขอยกเลิกสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

เรียน ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

๑. เรื่องเดิม

๑.๑ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน กรุงเทพมหานคร ให้ทำการจัดสรรที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๒๔๘๖, ๑๒๔๘๗, ๑๗๓๑๑, ๑๗๓๑๒, ๑๗๓๑๓, ๑๗๓๑๔, ๑๗๖๐๐, ๑๗๖๐๑, ๑๗๖๐๒, ๑๗๖๐๓, ๑๗๖๐๔, ๑๗๖๐๕, ๑๗๖๐๖, ๑๗๖๐๗, ๑๗๖๐๘, ๑๗๖๐๙, ๑๗๖๑๐ และ ๑๗๖๑๑ ตำบลบางบอน อำเภอบางบอน กรุงเทพมหานคร รวม ๒๐ โฉนด เนื้อที่ ประมาณ ๓๑ - ๒ - ๗๐.๐ ไร่ ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน เลขที่ ๖/๒๕๕๕ ออกให้เมื่อวันที่ ๒๑ มกราคม ๒๕๕๕ และได้รับอนุญาตให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน ครั้งที่ ๑ ตามหนังสืออนุญาตฯ เลขที่ ๖๔/๒๕๕๕ ออกให้เมื่อวันที่ ๑๗ พฤษภาคม ๒๕๕๕ ปัจจุบันมีที่ดินแปลงย่อย เพื่อจำหน่าย จำนวน ๙๓ แปลง โดยเป็นประเภทบ้านเดี่ยวทั้งโครงการ (เอกสารหมายเลข ๑, ๒)

๑.๒ คณะอนุกรรมการตรวจสอบการจัดให้มีสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และการปรับปรุงที่ดินกรุงเทพมหานคร ได้ตรวจสอบสาธารณูปโภคในโครงการ เมื่อวันที่ ๕ ตุลาคม ๒๕๖๓ ปรากฏว่าบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) จัดทำสาธารณูปโภคต่าง ๆ เสร็จแล้วทั้งโครงการ ปัจจุบันมีธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามสัญญา ค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค เลขที่ ค.๔๗๖๙๐๓๑๐๕๑๒๐๐๐ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๖๓ จำนวนเงิน ๑,๓๓๒,๕๐๓ บาท (เอกสารหมายเลข ๓, ๔)

๑.๓ บริษัทฯ กำหนดระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามแผนผัง โครงการ และวิธีการจัดสรรที่ดินไว้เป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๑ ปี นับแต่วันที่บริษัทฯ ได้จัดทำสาธารณูปโภคในโครงการ เสร็จเรียบร้อยแล้วทั้งโครงการ (เอกสารหมายเลข ๕)

๒. ข้อเท็จจริง

๒.๑ บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) มีหนังสือ ที่ LG.๐๗๕/๐๙/๒๕๖๗ ลงวันที่ ๑๙ กันยายน ๒๕๖๗ แจ้งความประสงค์ขอยกเลิกสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค (เอกสารหมายเลข ๖)

๒.๒ สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้ตรวจสอบแล้วปรากฏ ดังนี้

๒.๒.๑ ภายหลังครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบการบำรุงรักษา สาธารณูปโภค บริษัทฯ ได้รับหนังสือรับรองการตรวจสอบสภาพสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการ

จดทะเบียน...

จดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๙ ข้อ ๖ ตามหนังสือรับรองการตรวจสอบสภาพ
สาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน เลขที่ ๘๕/๒๕๖๖ ออกให้เมื่อวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๖๖ (เอกสารหมายเลข ๗)

๒.๒.๒ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใช้ชื่อว่า “ชวนชื่น
บางบอน ๔ - เอกชัย” ตามหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทะเบียนเลขที่
๓/๒๕๖๗ ออกให้เมื่อวันที่ ๒๘ พฤษภาคม ๒๕๖๗ (เอกสารหมายเลข ๘)

๒.๒.๓ เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางขุนเทียน ได้จดทะเบียนโอนที่ดิน
อันเป็นสาธารณูปโภคในโครงการ จำนวน ๕ แปลง ได้แก่ ถนนในโครงการ จำนวน ๑ แปลง (โฉนดที่ดินเลขที่
๑๒๙๘๖) สวนหย่อม จำนวน ๑ แปลง (โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๙๕๙๗) ที่ตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จำนวน ๑ แปลง
(โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๙๕๙๘) สวนสาธารณะ จำนวน ๑ แปลง (โฉนดที่ดินเลขที่ ๒๐๐๘๕) สโมสรและสระว่ายน้ำ
จำนวน ๑ แปลง (โฉนดที่ดินเลขที่ ๒๐๐๘๖) ให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ เรียบร้อยแล้ว เมื่อวันที่
๒๘ สิงหาคม ๒๕๖๗ (เอกสารหมายเลข ๙)

๒.๒.๔ บริษัทฯ ได้ส่งมอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคเป็นเช็คบริษัท ธนาคาร
กลีกรไทย จำกัด (มหาชน) เลขที่ ๒๒๐๓๑๓๕๖ ลงวันที่ ๒๗ สิงหาคม ๒๕๖๗ จำนวนเงิน ๑,๓๓๒,๕๐๓ บาท
และนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ ได้รับเงินจำนวนดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว ปรากฏตามหลักฐานสำเนาสมุดบัญชี
เงินฝากออมทรัพย์ของบริษัท ธนาคารกลีกรไทย จำกัด (มหาชน) ชื่อบัญชี นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ชวนชื่น
บางบอน ๔ - เอกชัย เลขที่บัญชี ๑๙๒-๘-๔๕๗๗๗-๖ เมื่อวันที่ ๖ กันยายน ๒๕๖๗ จำนวนเงิน ๑,๓๓๒,๕๐๓ บาท
(เอกสารหมายเลข ๑๐, ๑๑)

๓. ข้อกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

๓.๑ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ
การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ มาตรา ๔๔ วรรคหนึ่ง (๑)

๓.๒ ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคล
หมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๙ ข้อ ๖ และข้อ ๑๒ วรรคสอง

๓.๓ มติคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ครั้งที่ ๓/๒๕๖๔ เมื่อวันที่
๒๔ มีนาคม ๒๕๖๔ แก้ไขเพิ่มเติมมติคณะกรรมการฯ ครั้งที่ ๖/๒๕๔๗ เมื่อวันที่ ๓๑ มีนาคม ๒๕๔๗
มอบหมายให้ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดซึ่งประธานกรรมการ
จัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครมอบหมายพิจารณาสั่งการอนุญาต กรณีการขอยกเลิกสัญญาค่าประกัน
การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

๔. ความเห็น

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์พิจารณาแล้วเห็นว่า บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน)
ได้ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน

(ฉบับที่ ๒)...



(ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ มาตรา ๔๔ วรรคหนึ่ง (๑) และระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางๆ ครบถ้วนแล้ว จึงพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน เห็นควรยกเลิกสัญญาค้ำประกัน การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามข้อ ๑.๒ และคืนสัญญาค้ำประกันฯ ฉบับดังกล่าวให้แก่บริษัทฯ ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา หากเห็นชอบ สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะได้ ดำเนินการต่อไป

(นายทวี เป็นหะชั้น)

ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

กรรมการและเลขานุการ

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

(นายวรวิทย์ หลายพูนสวัสดิ์)

รองอธิบดีกรมที่ดิน

- เห็นชอบ / ดำเนินการ

(นายพรพจน์ เพ็ญพาส)

อธิบดีกรมที่ดิน

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร



วิสัยทัศน์และนโยบายในการให้บริการลูกค้า 是華豐存款戶的條款與條件 Terms and Conditions of Savings Day

1. บัญชีออมทรัพย์เป็นบัญชีที่บันทึกยอดเงินฝากและถอนเท่านั้น This passbook is required when conducting our business with you. It is not a receipt book. It is only an account book. The balance shown here will not be deemed correct unless verified by the corresponding balance shown in the account kept by and at our bank.
2. บัญชีออมทรัพย์เป็นบัญชีที่บันทึกยอดเงินฝากและถอนเท่านั้น This passbook is only an account book. The balance shown here will not be deemed correct unless verified by the corresponding balance shown in the account kept by and at our bank.
3. เงินฝากในบัญชีออมทรัพย์เป็นเงินฝากประจำบัญชีเท่านั้น The funds in this deposit accountbook are not transferable, nor can it be used as security for a third party unless written consent is given by the Bank. The depositor may not make any changes on or tear any pages off of the book.
4. เงินฝากในบัญชีออมทรัพย์เป็นเงินฝากประจำบัญชีเท่านั้น The funds in this deposit accountbook are not transferable, nor can it be used as security for a third party unless written consent is given by the Bank. The depositor may not make any changes on or tear any pages off of the book.
5. เงินฝากในบัญชีออมทรัพย์เป็นเงินฝากประจำบัญชีเท่านั้น The funds in this deposit accountbook are not transferable, nor can it be used as security for a third party unless written consent is given by the Bank. The depositor may not make any changes on or tear any pages off of the book.
6. เงินฝากในบัญชีออมทรัพย์เป็นเงินฝากประจำบัญชีเท่านั้น The funds in this deposit accountbook are not transferable, nor can it be used as security for a third party unless written consent is given by the Bank. The depositor may not make any changes on or tear any pages off of the book.
7. เงินฝากในบัญชีออมทรัพย์เป็นเงินฝากประจำบัญชีเท่านั้น The funds in this deposit accountbook are not transferable, nor can it be used as security for a third party unless written consent is given by the Bank. The depositor may not make any changes on or tear any pages off of the book.
8. เงินฝากในบัญชีออมทรัพย์เป็นเงินฝากประจำบัญชีเท่านั้น The funds in this deposit accountbook are not transferable, nor can it be used as security for a third party unless written consent is given by the Bank. The depositor may not make any changes on or tear any pages off of the book.
9. เงินฝากในบัญชีออมทรัพย์เป็นเงินฝากประจำบัญชีเท่านั้น The funds in this deposit accountbook are not transferable, nor can it be used as security for a third party unless written consent is given by the Bank. The depositor may not make any changes on or tear any pages off of the book.
10. เงินฝากในบัญชีออมทรัพย์เป็นเงินฝากประจำบัญชีเท่านั้น The funds in this deposit accountbook are not transferable, nor can it be used as security for a third party unless written consent is given by the Bank. The depositor may not make any changes on or tear any pages off of the book.
11. เงินฝากในบัญชีออมทรัพย์เป็นเงินฝากประจำบัญชีเท่านั้น The funds in this deposit accountbook are not transferable, nor can it be used as security for a third party unless written consent is given by the Bank. The depositor may not make any changes on or tear any pages off of the book.

9951004-02-24 (120) ๑. ติดต่อศูนย์บริการลูกค้า K-Contact Center 02-8888888 หรือ www.kasikornbank.com

สำนักงาน 办事处 OFFICE	สาขานนเอกชัย-บางบอน KASIKORNNAK	ธนาคารกสิกรไทย KASIKORNBANK
เลขที่บัญชี 账户号码 A/C NO.	192-8-45777-6	
ชื่อ 账户名称 NAME		
นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ขานนเอกชัย-บางบอน 4-เอกชัย		
เงินฝากนี้ได้รับความคุ้มครองจากสถาบันคุ้มครองเงินฝากตามจำนวนที่กำหนดไว้ในกฎหมาย This deposit shall be protected by the Deposit Protection Agency in the amount specified in the relevant laws.		
สาขาผู้ให้บริการ 0978 บัญชีเงินฝากออมทรัพย์	K0502303	08401599
ธนาคารไม่รับผิดชอบหากสมุดบัญชีสูญหายหากไม่แจ้งการสูญหาย The Bank will not hold customer responsible if the passbook is lost without reporting.		

วันที่ DATE	คำขอ CODE	ถอน WITHDRAWAL	ฝาก DEPOSIT	คงเหลือ BALANCE	หมายเลข TELLER NO.
*****B/F				0.00	
06/09/24TRN		2,667,497.00		2,667,497.00	CCS00041
06/09/24TRN	LG 7%	1,332,503.00		4,000,000.00	CCS00041
09/09/24TRW		1,000,000.00		3,000,000.00	K0502303
09/09/24TRW		1,000,000.00		2,000,000.00	K0502303
09/09/24CS		10,000.00		1,990,000.00	K0751762

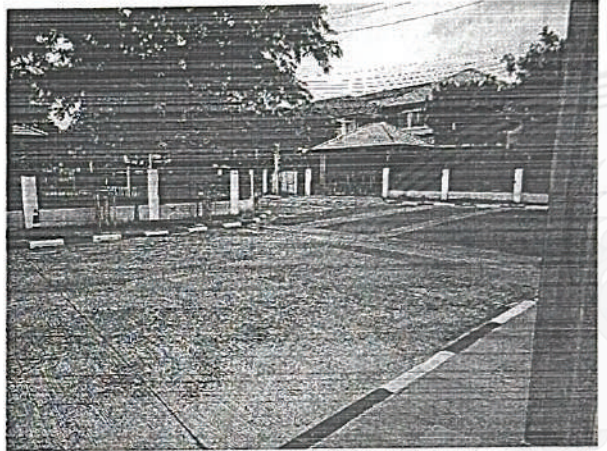
ธนบัตร 100 บาท



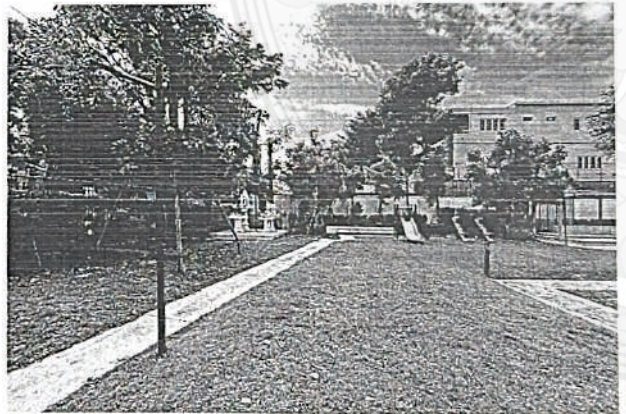
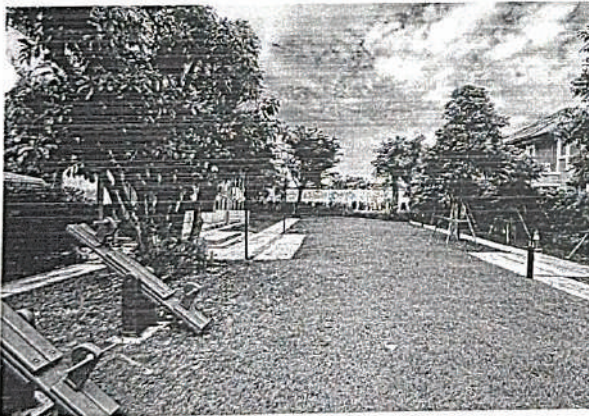


สาธารณูปโภคโครงการชวนชนขึ้นบางบอน ๔ - เอกชัย

1.ถนนที่กั้บรถ โฉนดที่ดิน 12986



2.สวนสาธารณะ โฉนดที่ดิน 20085



อนงค์ เพ็ชรนา



สำรับจดทะเบียน

โฉนดที่ดินเลขที่

๐๑๕๙๙

อำเภอ

บางม่อน

(นางสาววรรณวิทย์ ศรีบุญญานนท์)

ประเภท โฉนด	ประเภท การ จดทะเบียน	ผู้ให้สัญญา	ผู้รับสัญญา	เนื้อที่ดิน ตามสัญญา			เนื้อที่ดิน คงเหลือ			วาง เลขที่ดิน โฉนดที่ดิน ใหม่	เจ้าพนักงาน ลงลายมือชื่อ ประ
				ไร่	งาน	ตาราง วา	ไร่	งาน	ตาราง วา		
		ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินและเป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณะประโยชน์ หรือบริการสาธารณะประเภท สวนหย่อม ถนนในอนุญาตให้ทำการ จัดสรรที่ดินเลขที่ ๒/๒๕๕๔ ออกให้ ณ วันที่ ๒๑ มกราคม ๒๕๕๔									
		(นางสาววรรณวิทย์ ศรีบุญญานนท์)									
		เนื้อที่ภายในพื้นที่									
๑	โฉนดที่ดิน	บริษัท มั่นคงเกษตรกรรม	ได้รับโฉนดที่ดินจากเจ้ากรรมนายสุพรรณ	-	-	12 ไร่ 10 งาน	-	-	-		(นางสาววรรณวิทย์ ศรีบุญญานนท์)
๒	โฉนดที่ดิน	จำกั (นายสม)	สวนใน บางม่อน 4 - เล็กน้อย								
๓	โฉนดที่ดิน	ผู้รับโฉนด									
		สวนสาธารณะ									
		ถนนสาธารณะ									
		โฉนดที่ดิน (ร.ร. ๒๕๔๓)									

ออกให้โดย

เจ้าพนักงาน



จ.ส.ก. ๑๐

ทะเบียนเลขที่ ๓ / ๒๕๖๗

หนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางขุนเทียน

หนังสือสำคัญฉบับนี้ออกให้เพื่อแสดงว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แล้ว โดยมีรายการดังนี้

๑. ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....“ชวนชื่น บางบอน ๔ - เอกชัย”.....
๒. ที่ตั้งสำนักงานเลขที่ ๙/๙๗ ถนนบางบอน ๔ แขวงบางบอน เขตบางบอน กรุงเทพมหานคร

๓. มีวัตถุประสงค์ เพื่อรับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน ตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาให้คงสภาพตึกตั้งเช่นที่ได้จัดทำขึ้น เพื่อประโยชน์ร่วมกันของสมาชิกหมู่บ้านจัดสรร และให้มีอำนาจและหน้าที่ดำเนินการตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ ตามข้อบังคับ หมวดที่ ๒ ฯลฯ

ให้ไว้ ณ วันที่..... 28 พ.ค. 2567

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่

(นายโชติ เกิดชุมทอง)

ตำแหน่ง เจ้าหน้าที่ที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางขุนเทียน

อนุสรณ์ พันธ์



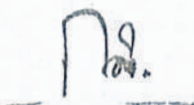
เลขที่ ๙๔/๒๕๖๖

หนังสือรับรองการตรวจสอบสภาพสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน

หนังสือรับรองฉบับนี้ ให้ไว้เพื่อรับรองว่าบริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน).....
ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามใบอนุญาตเลขที่๖/๒๕๕๘..... ออกให้ ณ วันที่ ๒๑ มกราคม ๒๕๕๘.....
และหนังสืออนุญาตให้แก้ไข ครั้งที่ ๑ เลขที่๖๔/๒๕๕๘..... ออกให้ ณ วันที่๑๗ พฤษภาคม ๒๕๕๘.....
ตามหลักฐานโฉนดเลขที่๑๒๙๘๖, ๑๒๙๘๗, ๑๗๓๑๑, ๑๗๓๑๒, ๑๗๓๑๓, ๑๗๓๑๔, ๑๗๖๒๐, ๑๗๖๒๑,
.....๑๘๔๓๑, ๑๘๔๓๒, ๑๘๕๖๑, ๑๘๕๖๒, ๑๘๕๖๔, ๑๘๕๖๕, ๑๘๕๖๖, ๑๘๕๖๗, ๑๘๕๖๘, ๑๘๕๖๙,
.....๑๘๕๗๐ และ ๑๘๕๗๑ (รวม ๒๐ โฉนด)ตำบลบางบอนอำเภอบางบอน
จังหวัดกรุงเทพมหานคร..... ได้ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นตามแผนผัง
โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน

หนังสือรับรองฉบับนี้ มีกำหนดหนึ่งปีนับแต่วันที่ได้ออกหนังสือนี้เป็นต้นไป

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๖๖


นายไฉติ เกิดทอง

เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางขุนเทียน
ประธานอนุกรรมการตรวจสอบการจัดให้มีสาธารณูปโภค
บริการสาธารณะ และการปรับปรุงที่ดินกรุงเทพมหานคร



ที่ LG.075/09/2567

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

รับ (2487) 909

วันที่ ๒๕ ก.ย. ๒๕๖๗

เวลา.....

MK

มั่นคง

วันที่ 19 กันยายน 2567

เรื่อง ขอยกเลิกและรับคืนสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค โครงการชวนชื่น บางบอน ๔ -เอกชัย

เรียน คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. สำเนาหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
 2. สำเนาเอกสารแสดงการรับเงินบำรุงรักษาสาธารณูปโภค 7%
 3. สำเนาโฉนดที่ดินแปลงสาธารณูปโภครวม 5 โฉนด

ตามที่บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด(มหาชน) ได้ดำเนินการจัดสรรที่ดินโครงการชวนชื่น บางบอน ๔ -เอกชัย ตามใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน เลขที่ 6/2558 ลงวันที่ 21 มกราคม 2558 โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ชวนชื่น บางบอน ๔ -เอกชัย และได้ส่งมอบสาธารณูปโภคในโครงการพร้อมทั้งเงินบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการ (7%) เป็นจำนวนเงิน 1,332,503 บาท (หนึ่งล้านสามแสนสามหมื่นสองพันห้าร้อยสามบาทถ้วน) ให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเรียบร้อยแล้ว รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1-3 นั้น

บริษัทฯ จึงมีความประสงค์ขอยกเลิกและรับคืนสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค เลขที่ ค.47690310512000 ลงวันที่ 16 ตุลาคม 2563 ของธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด(มหาชน) จำนวนเงิน 1,332,503 บาท (หนึ่งล้านสามแสนสามหมื่นสองพันห้าร้อยสามบาทถ้วน) ที่วางไว้กับคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครกลับคืน

อนึ่งโดยหนังสือฉบับนี้ขอมอบหมายให้บุคคลซึ่งรายชื่อต่อไปนี้บุคคลใดบุคคลหนึ่งเป็นผู้ดำเนินการขอยกเลิก และรับคืนสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ค้ำประกันไว้กับคณะกรรมการจัดสรรที่ดินฯ และให้อำนาจรับ-ส่ง เอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการนี้จนแล้วเสร็จ

- | | | |
|----------------------------|--------------------|-------------------|
| 1.นายเอกชัย มาตระกูล | เลขประจำตัวประชาชน | 3-5009-00931-82-5 |
| 2.นายสุกฤษ พิลาปุณณะ | เลขประจำตัวประชาชน | 1-4499-00161-67-4 |
| 3.นางสาวอมรรัตน์ เทียนนาวา | เลขประจำตัวประชาชน | 1-6299-00261-48-1 |

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาและดำเนินการให้บริษัทฯ ด้วย จักขอบพระคุณมา ณ ที่นี้

ผู้แทนกรรมการสำนักฯ
- เพื่อโปรดทราบ
- เห็นควรให้...
ดำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ

นางสาวเพ็ญแข เจริญปัญญา
ภานักงานธุรการชำนาญงาน
๒๕ ก.ย. ๒๕๖๗

มั่นคง

[Signature]

[Signature]

[Signature]
(นายสุวิชัย สิมะบังเกิด)

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) (นายวรสิทธิ์ โกค้ายพัฒน์, นางสาวสิริพรรณ สิวานนท์)

กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม
มอบให้ค้ำประกันสัญญา
ดำเนินคดี

กลุ่มจัดสรรฯ ดำเนินการรับ
ดำเนินคดี

30 ก.ย. 67

(นางสาววิณี กุลดวันดี)

ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
๕ ก.ย. ๒๕๖๗ นายสุกฤษ พิลาปุณณะ : 084-4987903
นางสาวอมรรัตน์ เทียนนาวา : 093-2529780

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่ เลขที่ 345 อาคาร 3 (M.K. Real Estate Development Plc. 6* - 8* Floor, 345 Surawong Road, Bangkok 10500) Tel : +66 (0) 2 234 8888 Fax : +66 (0) 2 234 8880

M.K. Real Estate Development Plc. 6* - 8* Floor, 345 Surawong Road, Bangkok 10500 Tel : +66 (0) 2 234 8888 Fax : +66 (0) 2 234 8880

การจดทะเบียนนิติบุคคลตามกฎหมาย
เลขที่ 0107535001567 Public Company Registration No. 0107535001567 www.mk.co.th



6/2558



ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

สัญญาประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

22260115867000

เลขที่ ก.47690310512000

วันที่ 16 ตุลาคม 2563

ข้าพเจ้า ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) สำนักงานใหญ่ สำนักงานตั้งอยู่ที่ 9 ถนนรัชดาภิเษก ตำบล/แขวง จตุจักร อำเภอ/เขต จตุจักร จังหวัด กรุงเทพมหานคร โดย นายพิชิต เชื้อชิง และ นายวิฑูรย์ วัฒนโอหาร ขอทำสัญญาประกันฉบับนี้ให้ไว้ต่อ คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน กรุงเทพมหานคร มีข้อความดังนี้

ข้อ 1. คานที่ บริษัท มั่นคงเอชการ จำกัด (มหาชน) ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “ผู้จัดสรรที่ดิน” ได้ยื่นคำขอจัดสรรที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 12986-12987, 17311-17314, 17620-17621, 18431-18432, 18561-18562 และ 18564-18571 รวม 20 โฉนด หน้าสำรวจ เลขที่ดิน โครงการชวนชื่นบางบอน 4 - เอกชัย ตำบลบางบอน อำเภอบางบอน กรุงเทพมหานคร ต่อ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “คณะกรรมการ” โดยผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตให้ลงสภาพผัง เช่นที่ได้จัดทำขึ้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจะจำหน่ายไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้นั้น

ข้าพเจ้าออกผูกพันตนเป็นผู้รับประกันผู้จัดสรรที่ดินต่อคณะกรรมการในหน้าที่ที่จะต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดทำไว้ มีขึ้น และยังคงอยู่ในการรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามความในวรรคหนึ่ง

ข้อ 2. หากผู้จัดสรรที่ดินไม่จัดทำบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตไว้ ข้าพเจ้ายินยอมชำระเงินให้แก่คณะกรรมการ เป็นจำนวน -1,332,503.00-บาท (-หนึ่งล้านสามแสนสามหมื่นสองพันห้าร้อยสามบาทถ้วน) ภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนด เพื่อคณะกรรมการจะได้ใช้เงินจำนวนดังกล่าวในการดำเนินการจัดให้มีการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต

ข้อ 3. หากคณะกรรมการมอบหมายให้ข้าพเจ้าเป็นผู้ดำเนินการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค แผนการเรียกให้ชำระเงิน ข้าพเจ้ายินยอมที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนด และหากข้าพเจ้าไม่ดำเนินการดังกล่าว ให้คณะกรรมการมีอำนาจเรียกให้ข้าพเจ้าชำระเงินตามจำนวนในข้อ 2 ได้

ข้อ 4. ถ้าคณะกรรมการผ่อนเวลาในการปฏิบัติหน้าที่ที่ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องทำตามข้อ 1. โดยจะได้แจ้งหรือมิได้แจ้งให้ข้าพเจ้าทราบก็ตาม ข้าพเจ้ายินยอมไว้ถือว่าได้ตกลงในการผ่อนเวลานั้นด้วยทุกครั้งไป

ข้อ 5. ข้าพเจ้าจะไม่เพิกถอนการรับประกันหรือทำให้เสื่อมประโยชน์ หรือถือว่าได้ปฏิบัติผูกพันเสร็จสิ้นแล้วในระหว่างเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินยังต้องรับผิดชอบตามข้อ 1 อยู่ไม่ว่ากรณีใด ๆ ทั้งสิ้น

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย ไม่ว่าจะมิใช่กิจการมรดกหรือทายาทผู้รับโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินต่อไปหรือไม่ก็ตาม ข้าพเจ้ายังคงเป็นผู้รับประกันตามสัญญานี้ตลอดไป

ข้อ 6. สัญญานี้ให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ให้อนุญาตให้แก่ผู้จัดสรรที่ดินยกเลิกการจัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการหรือบางส่วนเป็นต้นไป



ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

ลงชื่อ

นายพิชิต เชื้อชิง (นายวิฑูรย์ วัฒนโอหาร)

ผู้รับประกัน

(นายพิชิต เชื้อชิง) (นายวิฑูรย์ วัฒนโอหาร)

แทนกรรมการผู้จัดการใหญ่

ลงชื่อ

(นางสาวกวีวรรณ เดิมวุฒิ)

พยาน

ลงชื่อ

(นางสาวบังอร สมสวย)

พยาน

BB 0222

App

OCG32822-1

DEAL102187221, OPHO-2020-10-002753



A/C



Item





บันทึกข้อความ

ห้องอธิบดี
เลขรับที่.....
วันที่.....
.....

ห้องรองอธิบดี
วันที่.....
เวลา.....

ส่วนราชการ..... สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๕๑๕

ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ ๑๑..... วันที่ ๖ มกราคม ๒๕๖๔

เรื่อง บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ขอยกเลิกสัญญาค่าประกันการจัดทำสาธารณูปโภคและเปลี่ยน
วงเงินค่าประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

เรียน ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

๑. เรื่องเดิม

บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน โฉนดที่ดิน
เลขที่ ๑๒๔๘๖, ๑๒๔๘๗, ๑๗๓๑๑, ๑๗๓๑๒, ๑๗๓๑๓, ๑๗๓๑๔, ๑๗๖๒๐, ๑๗๖๒๑, ๑๘๔๓๑, ๑๘๔๓๒,
๑๘๕๖๑, ๑๘๕๖๒, ๑๘๕๖๔, ๑๘๕๖๕, ๑๘๕๖๖, ๑๘๕๖๗, ๑๘๕๖๘, ๑๘๕๖๙, ๑๘๕๗๐ และ ๑๘๕๗๑
ตำบลบางบอน อำเภอบางบอน กรุงเทพมหานคร รวม ๒๐ โฉนด เนื้อที่ประมาณ ๓๑ - ๒ - ๗๐ ไร่ ตามใบอนุญาต
ให้ทำการจัดสรรที่ดิน เลขที่ ๖/๒๕๕๘ ออกให้เมื่อวันที่ ๒๑ มกราคม ๒๕๕๘ โดยบริษัทฯ ได้รับอนุญาตให้แก้ไข
เปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน ครั้งที่ ๑ ตามหนังสืออนุญาตฯ เลขที่ ๖๔/๒๕๕๙ ออกให้เมื่อวันที่
๑๗ พฤษภาคม ๒๕๕๙ แบ่งขายที่ดินเป็นแปลงย่อยประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน ๙๓ แปลง และได้รับอนุญาตให้
ลดวงเงินค่าประกันไปแล้วบางส่วน ปัจจุบันมีธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ค้ำประกันการจัดทำ
สาธารณูปโภคและค่าประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการ จำนวน ๒ ฉบับ ดังนี้ (เอกสารหมายเลข ๑ - ๓)

๑.๑ สัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค เลขที่ ค.๔๗๖๙๐๒๕๗๗๖๐๐๐ ลงวันที่
๑๖ มกราคม ๒๕๖๒ จำนวนเงิน ๕,๙๔๔,๖๒๕ บาท

๑.๒ สัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค เลขที่ ค.๔๗๖๙๐๒๕๗๗๖๐๐๐๐ ลงวันที่
๑๖ มกราคม ๒๕๖๒ จำนวนเงิน ๖๔๓,๓๒๕ บาท

๒. ข้อเท็จจริง

๒.๑ คณะอนุกรรมการตรวจสอบการจัดให้มีสาธารณูปโภคกรุงเทพมหานคร คณะที่ ๘
ได้ออกไปตรวจสอบสาธารณูปโภคในที่ดินจัดสรรรายนี้แล้ว เมื่อวันที่ ๕ ตุลาคม ๒๕๖๓ ปรากฏว่าบริษัทฯ
ได้จัดทำสาธารณูปโภคต่าง ๆ ในโครงการเสร็จเรียบร้อยแล้วทั้งโครงการ และถูกต้องตรงกับแผนผังโครงการ
ที่ได้รับอนุญาต โดยได้ประมาณการค่าจัดทำสาธารณูปโภคและค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคโครงการ ดังนี้
(เอกสารหมายเลข ๔)

๒.๑.๑ เป็นเงิน ๒๖,๙๔๕,๓๕๒ บาท (รวมค่าจัดทำสโมสร สระว่ายน้ำ ระบบไฟฟ้า
และระบบประปา)

๒.๑.๒ เป็นเงิน ๑๙,๐๓๕,๗๕๒ บาท (ไม่รวมค่าจัดทำสโมสร สระว่ายน้ำ ระบบไฟฟ้า
และระบบประปา) และประมาณการราคาค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนที่จัดทำเสร็จแล้ว ร้อยละ ๗ เป็นเงิน
๑,๓๓๒,๕๐๓ บาท

๒.๒ บริษัทฯ มีหนังสือฉบับลงวันที่ ๒๐ ตุลาคม ๒๕๖๓ ขอคืนสัญญาค้ำประกันฯ ตามข้อ ๑.
จำนวน ๒ ฉบับ และนำส่งสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ตามสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค เลขที่ ค.๔๗๖๙๐๓๑๐๕๑๒๐๐๐ ลงวันที่ ๑๖ ตุลาคม ๒๕๖๓
จำนวนเงิน ๑,๓๓๒,๕๐๓ บาท ตามจำนวนเงินที่คณะอนุกรรมการฯ ได้ประมาณการไว้ (เอกสารหมายเลข ๕)

๓. ข้อกฎหมาย...



๓. ข้อกฎหมายและระเบียบ

๓.๑ มติคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ครั้งที่ ๑/๒๕๔๓ เมื่อวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๔๓ "...มอบหมายให้อธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีกรมที่ดิน ซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายเป็นผู้พิจารณาสั่งการอนุญาตเรื่องต่าง ๆ ดังนี้

๑. พิจารณาสั่งการอนุญาตให้ยกเลิกสัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคในที่ดินจัดสรรแทนคณะกรรมการฯ ได้เฉพาะรายที่คณะกรรมการตรวจสอบสาธารณูปโภคกรุงเทพมหานครได้ตรวจสอบและรับรองว่าได้จัดทำสาธารณูปโภคในที่ดินจัดสรรเสร็จเรียบร้อยแล้ว และถูกต้องตรงกับแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต..."

๓.๒ มติคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ครั้งที่ ๗/๒๕๔๖ เมื่อวันที่ ๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๖ ให้แก่มติคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ครั้งที่ ๑/๒๕๔๓ เมื่อวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๔๓ จาก "มอบหมายให้อธิบดีกรมที่ดิน หรือรองอธิบดีกรมที่ดิน ซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมายพิจารณาสั่งการอนุญาตเรื่องต่าง ๆ" เป็น "มอบหมายให้ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครพิจารณาสั่งการอนุญาตเรื่องต่าง ๆ"

๓.๓ มติคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ครั้งที่ ๖/๒๕๔๖ เมื่อวันที่ ๒ เมษายน ๒๕๔๖ "...มอบหมายให้ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร มีอำนาจพิจารณาสั่งอนุญาตกรณี ดังนี้

อาทิ

๒. กรณีผู้จัดสรรที่ดินขอเปลี่ยนวงเงินค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค..."

๔. ความเห็น

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์พิจารณาแล้ว เพื่อให้เป็นไปตามมติคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ตามข้อ ๓. เห็นควรอนุญาตให้บริษัท มั่นคงเคหะการ จำกัด (มหาชน) ดำเนินการดังนี้

(๑) ยกเลิกสัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคและสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ตามข้อ ๑. จำนวน ๒ ฉบับ และรับคืนสัญญาค้ำประกันดังกล่าว

(๒) เปลี่ยนวงเงินค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและใช้สัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) ตามข้อ ๒.๒ จำนวน ๑ ฉบับ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา หากเห็นชอบสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะได้ดำเนินการต่อไป

- นายบรรณรักษ์ โลกาภิบาล เป็นไป
- เห็นชอบ นายระพีภัฏ วัฒนวิเศษ
- ดำเนินการ

(นายรุ่งโรจน์ วรรณเวช)

ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

กรรมการและเลขานุการ

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

(นายนิสิต จันทน์สมวงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

ประธานกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

- ๗ มี.ค. ๒๕๖๕

(นายชัยยศ เหลืองภัทรเชวง)

รองอธิบดีกรมที่ดิน

- ๖ มี.ค. ๒๕๖๕



การยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

กฎหมายและระเบียบปฏิบัติ

๑. มาตรา ๕๔ ถึง มาตรา ๕๗ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓
๓. กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการยกเลิกการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๐

เอกสารหลักฐานประกอบคำขอ

๑. ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน
๒. แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยและเนื้อที่ของแต่ละแปลง
๓. แผนผังแสดงที่ดินแปลงบริการสาธารณะและแผนผังแสดงส่วนของสาธารณูปโภค
๔. หนังสือแสดงเหตุผลความจำเป็นในการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน และเจตนาจะดำเนินการอย่างใดกับที่ดินจัดสรรเมื่อยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว
๕. ภาระผู้พันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียในที่ดินจัดสรรนั้น เช่น บุริมสิทธิในมูลซื้อขาย อสังหาริมทรัพย์ หรือภาระการจำนอง

พนักงานเจ้าหน้าที่

๑. บันทึกคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน (จ.ส.๓)
๒. บันทึกการตรวจสอบรายละเอียดที่ดินที่ขอจัดสรรไว้ เช่น ในโครงการมีที่ดินแปลงย่อยเพื่อจำหน่าย ทั้งสิ้นกี่แปลง มีการจำหน่ายไปแล้วหรือไม่ อย่างไร
๓. ที่ดินมีภาระผู้พันหรือไม่ หากมีต้องมีหลักฐานบันทึกการรับทราบและยินยอมให้ยกเลิกการจัดสรรที่ดินไว้ด้วย
๔. ปิดประกาศคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน พร้อมระบุวิธีการและระยะเวลาในการยื่นคำคัดค้าน ตาม มาตรา ๕๖ วรรคหนึ่ง (ภายใน ๓๐ วัน) นับแต่วันครบกำหนดปิดประกาศตามมาตรา ๕๔ (มีกำหนด ๖๐ วัน) ไว้ในที่เปิดเผยให้เห็นได้ชัด ที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา สาขาของผู้อยู่จัดสรรที่ดิน บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรรไม่น้อยกว่า ๓ แห่ง, สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอ หรือที่ว่าการกิ่งอำเภอ และที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินที่ทำการ จัดสรรที่ดินตั้งอยู่
๕. ให้ผู้อยู่จัดสรรที่ดินประกาศการยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ในหนังสือพิมพ์รายวันฯ ไม่น้อยกว่า ๗ วัน และแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้มีส่วนได้เสีย (ผู้ทรงบุริมสิทธิ หรือ ผู้รับจำนอง) ทราบ โดย ระบุเหตุผลและความจำเป็นในการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน พร้อมทั้งวิธีการและระยะเวลาการยื่นคำ คัดค้าน ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาหรือตามที่อยู่ปรากฏในสารบบของที่ดินแปลง นั้น และให้นำหลักฐานการประกาศและการแจ้งเป็นหนังสือดังกล่าวยื่นต่อเจ้าพนักงานที่ดินภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันยื่นคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน หากไม่ดำเนินการภายในกำหนดระยะเวลาโดยไม่ มีเหตุอันสมควร ให้เจ้าพนักงานที่ดินสั่งยกเลิกเรื่องการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินนั้นเสีย
๖. เมื่อครบกำหนดระยะเวลายื่นคำคัดค้านฯ หากไม่มีการยื่นคำคัดค้านให้ เจ้าพนักงานที่ดินเสนอเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณาสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดิน หากมีการยื่นคำ คัดค้านให้ส่งคำคัดค้านให้คณะกรรมการฯ พิจารณาวินิจฉัยด้วย



๗. หากเป็นการยกเลิกการจัดสรรที่ดินในกรณีที่มีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรแล้ว ให้แนบหลักฐานบัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และผู้จัดสรรที่ดินต้องแจ้งประกาศการยกเลิกการจัดสรรที่ดินให้ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายทราบ โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียน หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ยื่นคำคัดค้านให้เจ้าพนักงานที่ดินส่งยกเลิกเรื่องการยกเลิกการจัดสรรที่ดิน กรณีผู้ยื่นคำคัดค้าน ไม่ใช่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้เจ้าพนักงานที่ดินเสนอคำขอยกเลิกและคำคัดค้านให้คณะกรรมการฯ พิจารณาวินิจฉัย





จ.ส.๓



เลขรับที่. /๒๕๖๑
วันที่
.....
เจ้าหน้าที่

คำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

ผู้จัดสรรที่ดิน

ชื่อ.....บริษัท..... ผู้รับมอบอำนาจ อายุ ๒๙ ปี สัญชาติ.....ไทย ที่ตั้งสำนักงานเลขที่ ๔๗๕ อาคาร
สิริภิญโญ แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร
ชื่อสำนักงานจัดสรรที่ดิน.....บริษัท..... โครงการ.....
ที่ตั้งสำนักงานเลขที่ ๔๗๕ อาคารสิริภิญโญ แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร
ชื่อโครงการ “สิริ เฟส กัลปพฤกษ์-สาทร”

ใบอนุญาต

ใบอนุญาตเลขที่.....๒๓๒/๒๕๔๘.....ออกให้เมื่อวันที่.....๑๔ ธันวาคม ๒๕๕๓.....
โดยคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร/จังหวัด.....สาขา.....ประเภท.....

ผู้รับโอน
ใบอนุญาต

ชื่อ.....บริษัท..... ผู้รับมอบอำนาจ อายุ ๒๙ ปี สัญชาติ.....ไทย ที่ตั้งสำนักงานเลขที่ ๔๗๕ อาคาร
สิริภิญโญ แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร
ชื่อสำนักงานจัดสรรที่ดิน.....บริษัท..... โครงการ.....
ที่ตั้งสำนักงานเลขที่ ๔๗๕ อาคารสิริภิญโญ แขวงถนนพญาไท เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร
ชื่อโครงการ “สิริ เฟส กัลปพฤกษ์-สาทร”

หลักฐานและ
รายละเอียด

- ☐ สำเนาใบอนุญาต
- ☐ แผนผัง โครงการ และวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต
- ☐ บันทึกความยินยอมให้โอนใบอนุญาตของธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกัน
- ☐
- ☐
- ☐



กรณีบุคคลธรรมดา

รายละเอียด

☐

บัตรประจำตัวประชาชน

เอกสาร

☐

สำเนาทะเบียนบ้าน

ประกอบคำขอ

☐

.....

☐

.....

☐

.....

☐

.....

กรณีนิติบุคคล

รายละเอียด

☐

หนังสือรับรองนิติบุคคล (มีอายุไม่เกิน 1 เดือน)

เอกสาร

☐

รายงานการประชุม

ประกอบคำขอ

☐

หนังสือมอบอำนาจของผู้มีอำนาจลงนาม

☐

บัตรประจำตัวประชาชน, สำเนาทะเบียนบ้าน ผู้มอบอำนาจ

☐

บัตรประจำตัวประชาชน, สำเนาทะเบียนบ้าน ผู้รับมอบอำนาจ

☐

.....

ผู้จัดสรรที่ดิน ขอยื่นคำขอรับโอนใบอนุญาตพร้อมหลักฐานที่กล่าวข้างบนนี้ต่อคณะกรรมการ

ลงชื่อ.....ผู้ขอ

(.....) แทนตามมอบ ลว. ๒๐ พ.ย. ๖๐

เรียน เจ้าพนักงานที่ดิน

- ได้ตรวจสอบหลักฐานเอกสารแล้วครบถ้วนถูกต้อง
ตามนัยมาตรา 38 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรร
พ.ศ.๒๕๔๓

- เห็นควรรับคำขอและส่งเรื่องให้สำนักงานที่ดิน

กรุงเทพมหานคร เพื่อพิจารณาดำเนินการต่อไป



๐ การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

๑. กฎหมายและระเบียบปฏิบัติ

๑.๑ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๔๔, ๔๕, ๔๖, ๔๗, ๔๘, ๔๙, ๕๐, ๕๑, ๕๒ และมาตรา ๕๓

๑.๒ กฎกระทรวง ว่าด้วยการขออนุญาตจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุมและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕

๑.๓ ระเบียบคณะกรรมการการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๙

๑.๔ ประกาศคณะกรรมการการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดขั้นตอน หลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณาแผนผังโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน และการขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการ

๑.๕ ประกาศคณะกรรมการการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร พ.ศ. ๒๕๕๙

๑.๖ ประกาศคณะกรรมการการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง การกำหนดระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

๑.๗ ประกาศคณะกรรมการการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดแบบคำขออนุญาตจดทะเบียน แบบหนังสือสำคัญและแบบทะเบียนเกี่ยวกับการจัดตั้ง การควบคุม และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

๑.๘ ระเบียบคณะกรรมการการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยการกำหนดอัตราค่าปรับกรณีชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด พ.ศ. ๒๕๕๙

๒. ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

๒.๑ การดำเนินการของผู้จัดสรรที่ดิน

๑) **ผู้จัดสรรที่ดิน** ที่มีความประสงค์จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้ขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการการจัดสรรที่ดิน ให้ยื่นความประสงค์ต่อคณะกรรมการการจัดสรรที่ดินเพื่อให้ออกไปตรวจสอบระบบสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นตามแผนผังและโครงการว่ายังคงมีสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น (ตามระเบียบคณะกรรมการการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๕๙ ข้อ ๖)

เมื่อคณะกรรมการได้ตรวจสอบแล้ว เห็นว่าระบบสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นตามแผนผังและโครงการยังคงมีสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น ให้ประธานคณะกรรมการฯ ออกหนังสือรับรองผลการตรวจสอบฯ ไว้เพื่อเป็นหลักฐานมีกำหนดหนึ่งปี นับแต่วันที่ออกหลักฐาน

/ผู้จัดสรร...



ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรพร้อมกับส่งบัญชีทรัพย์สินที่จะโอนให้ทราบ ดังนี้

๒) ผู้จัดสรรที่ดินจัดทำบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคที่จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ดินที่ได้รับอนุญาต พร้อมหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้อง

- ให้ระบุจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบไว้ด้วย ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าที่ระบุไว้ในสัญญาค่าประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค (ร้อยละเจ็ดของประมาณการค่าจัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการตามราคาค่าก่อสร้างกลางของทางราชการในขณะทำสัญญาค่าประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งไม่รวมค่าจัดทำระบบไฟฟ้าและประปา)

- กรณีโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตได้จัดให้มีบริการสาธารณะ ให้แสดงบัญชีทรัพย์สินที่เป็นบริการสาธารณะทั้งหมดและที่ประสงค์จะโอนไว้ด้วย

๓) ผู้จัดสรรที่ดินทำหนังสือแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายทางไปรษณีย์ลงทะเบียนพร้อมแนบบัญชีทรัพย์สินเพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการประชุมเพื่อมีมติเห็นชอบจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นเพื่อรับโอนทรัพย์สินไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาต่อไป

การส่งหนังสือแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ต้องทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือกรณีที่ให้บุคคลนำหนังสือแจ้งไปส่งแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จะต้องหลักฐานการรับหนังสือของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือบุคคลที่บรรลุนิติภาวะที่อยู่หรือทำงานในถิ่นนั้นได้รับหนังสือไว้

๔) ผู้จัดสรรที่ดินต้องปิดประกาศสำเนาหนังสือแจ้ง และบัญชีทรัพย์สินไว้ในที่เปิดเผย ณ บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร ไว้ตามกำหนดระยะเวลาที่ระบุในหนังสือแจ้งด้วย ทั้งนี้ผู้จัดสรรที่ดินต้องกำหนดระยะเวลาสำหรับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้มีเวลารวมกันเพื่อตัดสินใจว่าจะมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือไม่ ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า ๑๘๐ วัน นับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับทราบ และปิดประกาศครบถ้วนแล้ว

๒.๒ การดำเนินการของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ที่มีความประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเมื่อได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินดังกล่าวข้างต้น เพื่อรับโอนทรัพย์สินไปจัดการดูแลและบำรุงรักษาจะต้องดำเนินการดังนี้

๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร รวมตัวกันจัดประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เพื่อมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เห็นชอบข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มติดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตและในการลงคะแนนเสียง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละแปลงมีเสียงเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียง ถ้าหากผู้ซื้อได้แบ่งที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตออกไปอีกให้ถือว่าผู้ซื้อที่ดินแปลงคงเหลือและผู้ซื้อที่ดินแปลงที่ได้แยกออกไปมีเสียงรวมกันเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียงเช่นเดียวกับเจ้าของรวม

๒) การจัดทำข้อบังคับที่มีรายการตามที่กำหนดในกฎกระทรวงว่าด้วยการจัดตั้งการบริหารการควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕ ข้อ ๓ ซึ่งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีมติให้ความเห็นชอบในที่ประชุมโดยข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีรายการดังนี้

- ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- วัตถุประสงค์
- ที่ตั้งสำนักงาน
- ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการ การเลือกตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง การเริ่มดำรงตำแหน่งการพ้นจากตำแหน่ง และการประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรซึ่งต้องประชุมอย่างน้อยปีละสองครั้ง
- ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชี และการเงิน
- ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิก
- ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่
- ข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ
- ข้อกำหนดเกี่ยวกับการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร



๓) ตัวแทนผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ต้องจัดทำรายงานการประชุมแต่งตั้งตัวแทน ยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ผู้จัดสรรที่ดินมีมติ พร้อมด้วยเอกสารหลักฐาน ดังนี้

- หนังสือรับรองการตรวจสอบสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการ
- รายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร
- ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้าน
- หลักฐานการรับแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- บัญชีทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ
- หลักฐานการปิดประกาศสำเนาหนังสือแจ้ง ณ บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร
- หลักฐานการส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน (ถ้ามี)

๒.๓ การดำเนินการของเจ้าหน้าที่

๑) เมื่อเจ้าหน้าที่ได้รับคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พร้อมเอกสารตามข้อ ๒.๒ แล้วให้ตรวจสอบความถูกต้องครบถ้วนและชอบด้วยกฎหมายของเอกสารและรายการดังต่อไปนี้

- คำขอและเอกสารหลักฐาน มติของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร
- สำเนาข้อบังคับ
- วัตถุประสงค์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- หนังสือรับรองการตรวจสอบสภาพสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน (อยู่ในระยะเวลา ๑ ปี นับแต่วันออกหนังสือรับรอง)

๒) กรณีที่ตรวจสอบแล้วเห็นว่าคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ตามที่กฎหมายกำหนด ให้ทำบันทึกเสนอเจ้าพนักงานที่ดิน มีคำสั่งไม่รับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และแจ้งสิทธิในการอุทธรณ์คำสั่ง ตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙

๓) กรณีที่ตรวจสอบแล้วเห็นว่าเอกสารและรายการตามข้อ ๒.๒ ไม่ถูกต้องครบถ้วน ให้แจ้งผู้ขอแก้ไข เพิ่มเติม ให้ถูกต้องครบถ้วนภายในเวลาที่กำหนด แต่ต้องไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง เมื่อผู้ขอแก้ไขเพิ่มเติม แล้วดำเนินการตามข้อ ๔) กรณีผู้ขอไม่แก้ไข เพิ่มเติม เอกสาร ให้ถูกต้องและส่งเพิ่มเติมภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้ทำบันทึกเสนอเจ้าพนักงานที่ดิน มีคำสั่งไม่รับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และแจ้งสิทธิในการอุทธรณ์คำสั่ง ตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙

๔) เมื่อพิจารณาคำขอแล้วเห็นว่าเอกสารตามข้อ ๒.๒ ถูกต้องครบถ้วน หรือผู้ขอแก้ไขเพิ่มเติม ถูกต้องครบถ้วนแล้ว บันทึกเสนอเจ้าพนักงานที่ดิน มีคำสั่งรับคำขอ และปิดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขา สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนัน ที่ทำการองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่ และบริเวณที่ทำการจัดสรรแห่งหนึ่งฉบับ **มีกำหนดสามสิบวัน**

๕) กรณีมีการคัดค้านโดยอ้างเหตุว่าการขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมิได้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎหมายกำหนดตรวจสอบและสรุปข้อเท็จจริงเสนอคณะกรรมการจัดสรรที่ดินพิจารณาโดยเร็ว เมื่อคณะกรรมการพิจารณาประการใดให้แจ้งผู้คัดค้าน และแจ้งสำนักงานที่ดินที่รับคำขอทราบภายในสิบห้าวัน กรณีที่คณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่า การคัดค้านเป็นเหตุให้การจดทะเบียนจัดสรรไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินมีคำสั่งยกเลิกคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีการคัดค้านไม่เป็นเหตุให้การจดทะเบียนไม่ชอบด้วยกฎหมายให้เจ้าพนักงานที่ดินมีคำสั่งรับจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร



๖) กรณีไม่มีการคัดค้าน หรือกรณีการคัดค้านไม่เป็นเหตุให้การจดทะเบียนไม่ชอบด้วยกฎหมายให้สรุปข้อเท็จจริงบันทึกเสนอเจ้าพนักงานที่ดินให้มีคำสั่งรับจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และดำเนินการดังนี้

- ออกหนังสือรับรองการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (จ.ส.ก. ๑๐) จำนวน ๒ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับและให้ผู้ขอหนึ่งฉบับ

- บันทึกสาระสำคัญของทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (จ.ส.ก. ๑๑)

- บันทึกการจดทะเบียนไว้ในข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จำนวน ๒ ฉบับ เก็บไว้ ณ สำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับและให้ผู้ขอหนึ่งฉบับ

๗) การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้งแต่วันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๕๘ เป็นต้นมา ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามมาตรา ๔๔ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ ผู้จัดสรรที่ดินและนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฝ่ายเดียวประสงค์จะให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งให้ปรากฏชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงที่เป็นสาธารณูปโภค ให้จดแจ้งโดยจดทะเบียนเป็นประเภท "โอนตามกฎหมาย (โอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภค ตามมาตรา ๔๔ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓) กรณีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ได้โฉนดที่ดินมาจดแจ้งให้ถือว่าสูญหาย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ออกใบแทนเพื่อดำเนินการต่อไปจนแล้วเสร็จ

.....



● การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ในโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามประกาศของ
คณะปฏิวัติ
ฉบับที่ ๒๘๖

ตามมาตรา ๗๐ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

๑. กฎหมายและระเบียบปฏิบัติ

- พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๗๐
- พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ มาตรา ๑๐
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

และการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินจัดสรร พ.ศ. ๒๕๖๒ ข้อ ๑๖

๒. ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

๒.๑ หลักเกณฑ์ในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ผู้ที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน หรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค มิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรร

๒.๒ ขั้นตอนวิธีการและกระบวนการในการจดทะเบียน

ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรอาจยื่นคำขอเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยดำเนินการ ดังนี้

๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาท้องที่ซึ่งที่ดินทำการจัดสรรตั้งอยู่ ในการยื่นคำขออาจกระทำโดยมีการจัดประชุมเพื่อมีมติ หรือการลงชื่อร่วมกันในคำขอจัดตั้ง (จำนวนคะแนนเสียงของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละแปลงมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียง หากได้แบ่งแยกที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตออกไปอีก ให้ถือว่าผู้ซื้อที่ดินแปลงคงเหลือและผู้ซื้อที่ดินแปลงที่ได้แบ่งแยกออกไป มีเสียงรวมกันเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียงเช่นเดียวกับเจ้าของร่วม)

๒) หลักฐานที่ใช้ประกอบในการยื่นคำขอ ได้แก่

- รายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือหลักฐานการเข้าชื่อร่วมกันจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายมี มติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เห็นชอบข้อบังคับ และแต่งตั้งตัวแทนในการยื่นคำขอจดทะเบียน

- ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จำนวน ๒ ชุด
- บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค, สำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

/๒.๓ ขั้นตอนการพิจารณา...



๒.๓ ขั้นตอนการพิจารณาของพนักงานเจ้าหน้าที่

๑) เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ได้พิจารณาความถูกต้องครบถ้วนของคำขอและเอกสารหลักฐาน ข้อบังคับ และวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร รวมทั้งบัญชีทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภค สำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินแล้ว ให้รับคำขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและให้ปิดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดิน สำนักงานเขต ที่ทำการแขวงแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ และบริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร มีกำหนดสามสิบวัน

๒) มีหนังสือแจ้งให้ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาต หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคทราบ ตามที่อยู่ที่ได้ไว้กับพนักงานเจ้าหน้าที่

- กรณีที่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาต หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคไม่คัดค้าน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา จดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป

- กรณีที่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาต หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคคัดค้านการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ต้องส่งเรื่องให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดพิจารณาต่อไป

๓) กรณีผู้จัดสรรที่ดินคัดค้านการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เมื่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด พิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจริง ให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคกับคณะกรรมการฯ เมื่อผู้จัดสรรที่ดินนำส่งสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ยกเลิกคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น แต่หากผู้จัดสรรที่ดินไม่ปฏิบัติตามมติของคณะกรรมการฯ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป

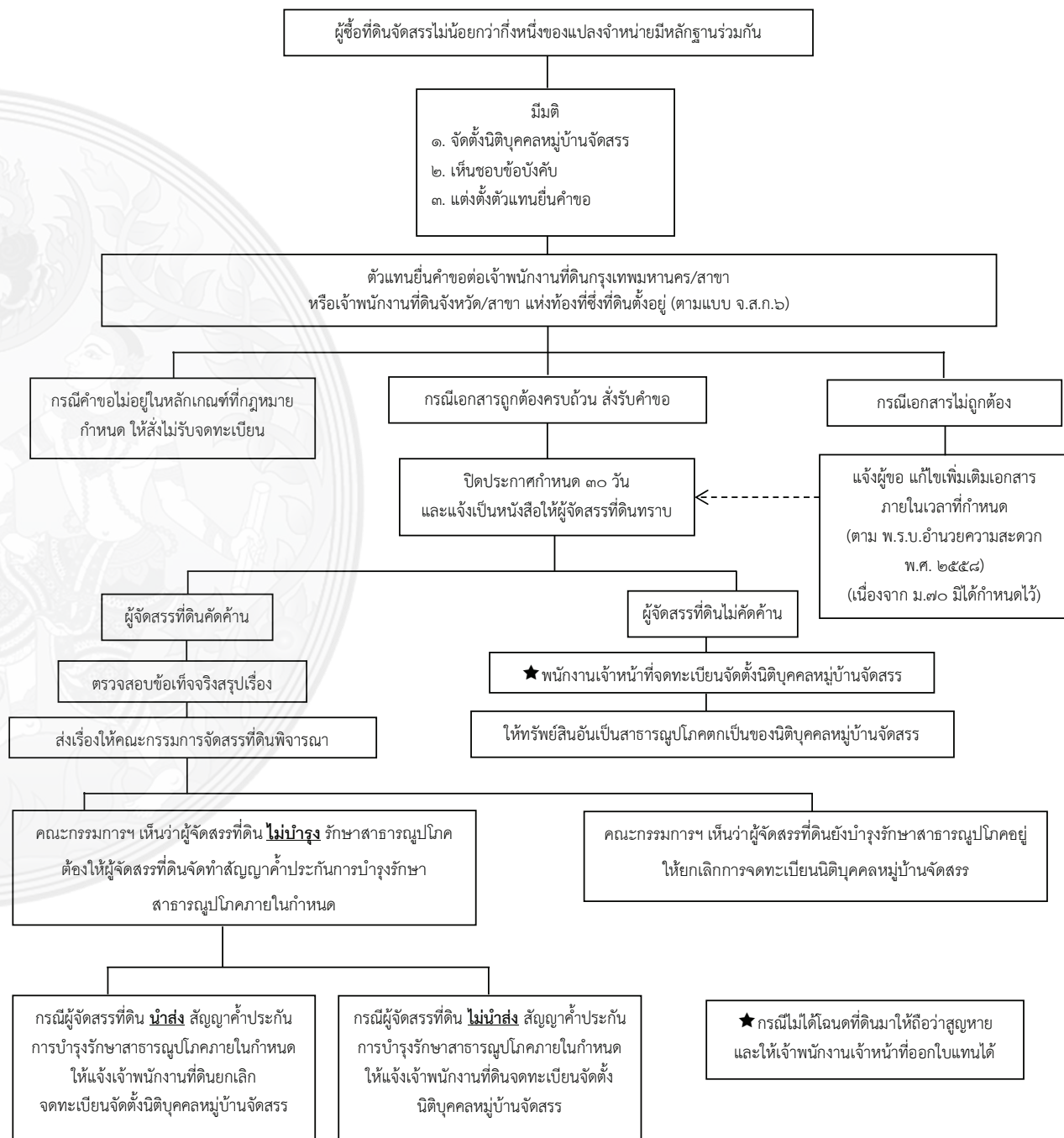
๔) เมื่อมีการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยอาศัยบทบัญญัติตามมาตรา ๗๐ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ แล้ว พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจจดทะเบียนโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ได้จัดตั้งขึ้นต่อไป และตามมาตรา ๑๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๕๕ กำหนดว่า หากได้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ตามมาตรา ๗๐ แล้ว ให้ถือว่าทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยผลของกฎหมายไว้แล้ว หากไม่ได้เินดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์มาจดทะเบียนโอน พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถออกใบแทนเินดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เพื่อดำเนินการจดทะเบียนโอนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

ข้อสังเกต การดำเนินการตามมาตรา ๗๐ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ใช้เฉพาะการดำเนินการเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเท่านั้นไม่บังคับใช้กับการจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น



แผนภูมิแสดงขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
ตามมาตรา ๗๐ วรรคสี่ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

เงื่อนไข ผู้จัดสรรที่ดิน หรือผู้รับโอนใบอนุญาต หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค
ตามโครงการจัดสรรที่ดินได้รับอนุญาตตาม ป.ว. ๒๘๖ ไม่ทำหน้าที่ยังบำรุงรักษาสาธารณูปโภค





แผนภูมิแสดงขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ผู้จัดสรรที่ดินมีความประสงค์จะพัฒนาจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

ให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นความประสงค์ต่อคณะกรรมการ เพื่อตรวจสอบสาธารณูปโภคว่ายังมีสภาพเช่นที่ได้จัดทำขึ้นใหม่ กรณีตรวจสอบแล้วมีสภาพ
ดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น ให้คณะกรรมการออกหนังสือรับรองให้แก่ผู้จัดสรรที่ดิน (หนังสือรับรองมีกำหนดหนึ่งปี นับแต่วันที่ได้ออกหลักฐาน)

ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการ ดังนี้

1. จัดทำบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ
2. แจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายทราบพร้อมบัญชีทรัพย์สิน เพื่อดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและรับโอนทรัพย์สิน
ให้แล้วเสร็จแต่ต้องไม่น้อยกว่า ๑๘๐ วัน นับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน
3. ปิดประกาศสำเนาหนังสือแจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไว้ในที่เปิดเผย
บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร

ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดการประชุม

คะแนนเสียงผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของแปลงย่อยที่จัดจำหน่าย

มติ

๑. จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
๒. เห็นชอบข้อบังคับ
๓. แต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอ

ตัวแทนยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร/สาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา
แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่ (ตามแบบ จ.ส.ก. ๖) ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีมติ

กรณีคำขอไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่กฎหมาย
กำหนด ให้ส่งไม่รับจดทะเบียน

กรณีเอกสารถูกต้องครบถ้วน ส่งรับคำขอ

กรณีเอกสารไม่ถูกต้อง

แจ้งผู้ซื้อ แก้ไขเพิ่มเติมเอกสาร
ภายในเวลาที่กำหนด
ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน
นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง

ปิดประกาศ
กำหนด ๓๐ วัน

ไม่มีคัดค้าน

จดทะเบียนจัดตั้ง
นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

★★ ให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภค
ตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
(ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษา
สาธารณูปโภคเมื่อได้ส่งเงินค่าบำรุงรักษา
สาธารณูปโภคให้นิติบุคคลแล้ว)

มีการคัดค้าน

ตรวจสอบข้อเท็จจริง สรุปรื่อง

ส่งเรื่องให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินพิจารณา

มีมติว่าการคัดค้าน
เป็นเหตุให้การจดทะเบียน
จัดตั้งนิติฯ ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

แจ้งสำนักงานที่ดิน
ส่งยกเลิกคำขอ
ภายใน ๑๕ วันนับแต่วันที่มามีมติ

มีมติว่าการคัดค้าน
ไม่เป็นเหตุทำให้การจดทะเบียน
จัดตั้งนิติฯ ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

แจ้งสำนักงานที่ดิน
ส่งรับจดทะเบียน
ภายใน ๑๕ วันนับแต่วันที่มามีมติ

★★ กรณีทรัพย์สินอันเป็นบริการสาธารณะ ต้องดำเนินการจดทะเบียนโอนให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร



แบบตรวจสอบพิจารณาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(ให้ทำเครื่องหมาย / ในช่องที่ดำเนินการแล้ว)

เอกสารหลักฐานประกอบการยื่นคำขอ

- ☐ คำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- ☐ ถูกต้องครบถ้วน
 - ☐ ไม่ถูกต้องครบถ้วน
- ☐ หนังสือรับรองการตรวจสอบสาธารณูปโภค
- ☐ มี (ระยะเวลาการรับรอง 1 ปี นับแต่วันออกหลักฐาน)
 - ☐ ไม่มี
- ☐ การแจ้งของผู้จัดสรรที่ดินและการรับแจ้งของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร (180 วันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับทราบ)
- ☐ หลักฐานไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือ
 - ☐ ถูกต้องครบถ้วน
 - ☐ ไม่ถูกต้องครบถ้วน
 - ☐ หลักฐานการรับหนังสือของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือบุคคลที่บรรลุนิติภาวะ (กรณีที่ให้บุคคลนำหนังสือแจ้งส่งไปให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร)
 - ☐ ถูกต้องครบถ้วน
 - ☐ ไม่ถูกต้องครบถ้วน
- ☐ การปิดประกาศสำเนาหนังสือแจ้ง ณ บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร
- ☐ มีหลักฐานการปิดประกาศ
 - ☐ ครบประกาศไม่มีการคัดค้าน
 - ☐ ครบประกาศมีการคัดค้าน
 - ☐ ไม่มีหลักฐานการปิดประกาศ
- ☐ รายงานการประชุมจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- ☐ มีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
 - ☐ มีมติเห็นชอบกับข้อบังคับ
 - ☐ แต่งตั้งตัวแทนในการยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
 - ☐ การลงมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายตามแผนผัง



☐ บัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ตามแผนผังโครงการการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต

☐ ถูกต้องครบถ้วน

☐ ระบุเงินค่าบำรุงสาธารณูปโภค ไม่น้อยกว่าเงินที่ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค (ร้อยละเจ็ดของประมาณการค่าจัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการ)

☐ ระบุให้ทราบว่าการบริการสาธารณะใดประสงค์จะโอนให้

☐ ไม่ถูกต้องครบถ้วน

☐ ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

☐ ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

☐ วัตถุประสงค์

☐ ที่ตั้งสำนักงาน

☐ ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการ การเลือกตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง การเริ่มดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่ง และการประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรซึ่งต้องประชุมอย่างน้อยปีละสองครั้ง

☐ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชีและการเงิน

☐ ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิก

☐ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่

☐ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ

☐ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

☐ หนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน (แปลงสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ)

☐ ถูกต้องครบถ้วน

☐ ไม่ถูกต้องครบถ้วน

☐ หลักฐานการส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค (ถ้ามี)

ความเห็น

.....
.....

ลงชื่อ.....เจ้าหน้าที่

(.....)

ลงชื่อ.....หัวหน้างาน

(.....)

ลงชื่อ.....หัวหน้าฝ่าย

(.....)



แบบตรวจสอบพิจารณาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ได้รับอนุญาต
ของประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖
ตามมาตรา ๗๐ วรณคดี แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

(ให้ทำเครื่องหมาย / ในช่องที่ดำเนินการแล้ว)

เอกสารหลักฐานประกอบการยื่นคำขอ

☐ คำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

☐ ถูกต้องครบถ้วน

☐ ไม่ถูกต้องครบถ้วน

☐ รายงานการประชุมจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

☐ หลักฐานการเข้าชื่อร่วมกันจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อย

☐ มีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

☐ มีมติเห็นชอบกับข้อบังคับ

☐ แต่งตั้งตัวแทนในการยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

☐ การลงมติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผัง

☐ ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

☐ ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

☐ วัตถุประสงค์

☐ ที่ตั้งสำนักงาน

☐ ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการ การเลือกตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง การเริ่มดำรงตำแหน่ง
การพ้นจากตำแหน่ง และการประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรซึ่งต้องประชุมอย่างน้อยปีละสองครั้ง

☐ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชีและการเงิน

☐ ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิก

☐ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่

☐ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ

☐ ข้อกำหนดเกี่ยวกับการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

☐ บัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค

☐ ถูกต้องครบถ้วน

☐ ไม่ถูกต้องครบถ้วน



☐ สำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน (แปลงสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ)

☐ ถูกต้องครบถ้วน

☐ ไม่ถูกต้องครบถ้วน

☐ ปิดประกาศมีกำหนด ๓๐ วัน ณ สำนักงานที่ดิน/สำนักงานเขต/ที่ทำการแขวงและบริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร

☐ มีหลักฐานการปิดประกาศถูกต้องครบถ้วน

☐ ไม่มีหลักฐานการปิดประกาศ/หรือไม่ถูกต้องครบถ้วน

☐ มีหนังสือแจ้งให้ผู้ได้รับอนุญาตจัดสรรหรือผู้รับโอนทราบ

☐ มีหลักฐานการแจ้ง

☐ มีการคัดค้าน

☐ ไม่มีการคัดค้าน

☐ ไม่มีหลักฐานการแจ้ง

ความเห็น

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

ลงชื่อ.....เจ้าหน้าที่

(.....)

ลงชื่อ.....หัวหน้างาน

(.....)

ลงชื่อ.....หัวหน้าฝ่าย

(.....)



● การจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ข้อบังคับ หมายความว่า ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(กฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕ ข้อ ๑)

สาระในข้อบังคับ

ข้อบังคับอย่างน้อย ต้องมีรายการดังต่อไปนี้

๑. ชื่อนิติบุคคลฯ
 ๒. วัตถุประสงค์
 ๓. ที่ตั้งสำนักงาน
 ๔. ข้อกำหนดเกี่ยวกับกรรมการ การเลือกตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง การเริ่มดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่ง การประชุม คณะกรรมการอย่างน้อยปีละสองครั้ง
 ๕. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชี และการเงิน
 ๖. ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิก
 ๗. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่
 ๘. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ
 ๙. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- (กฎกระทรวง ว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕ ข้อ ๓)

เอกสารที่ยื่นประกอบ (CHECKLIST)

- ☐ หนังสือเชิญประชุม (เป็นไปตามข้อบังคับ เช่น ส่งหนังสือล่วงหน้า ๑๕ วัน)
- ☐ รายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกที่มีมติให้แก้ไขข้อบังคับ
- ☐ สำเนาข้อบังคับที่มีการเปลี่ยนแปลงใหม่
- ☐ รายชื่อผู้เข้าร่วมลงคะแนนเสียง (เป็นไปตามข้อบังคับ เช่น สามในสี่ของคะแนนเสียงทั้งหมด)
- ☐ หนังสือมอบอำนาจกระทำการแทน พร้อมพยานลงนาม
- ☐ สำเนาบัตรประชาชน พร้อมลงนามรับรอง

วิธีการยื่นคำขอแก้ไขข้อบังคับ และเอกสารที่เกี่ยวข้อง

คณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ยื่นคำขอตามแบบ จสก. ๗ โดยมีเอกสารที่เกี่ยวข้อง ได้แก่

๑. รายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกที่มีมติให้แก้ไขข้อบังคับ
 ๒. สำเนาข้อบังคับที่มีการเปลี่ยนแปลงใหม่
- (กฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕ ข้อ ๙)



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา

ที่ /- วันที่

เรื่อง นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับหมู่บ้านจัดสรรฯ

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....

๑. เรื่องเดิม

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดย.....ประธานกรรมการ / ผู้รับมอบอำนาจจากประธานกรรมการฯ ได้ยื่นคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ ตามมติที่ประชุมใหญ่สามัญประจำปี...../วิสามัญ ครั้งที่...../..... เมื่อวันที่.....ตามคำขอฉบับที่ ลงวันที่..... (เอกสารที่แนบ ๑)

๒. ข้อเท็จจริง

งานทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ฝ่ายทะเบียน ได้ตรวจสอบแล้วปรากฏข้อเท็จจริง ดังนี้

๒.๑ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....ได้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามหลักฐานหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (จ.ส.ก.๑๐) ทะเบียนเลขที่ .../..... เมื่อวันที่.....

๒.๒ นาย/นาง/นางสาว..... ประธานกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้มีหนังสือฉบับลงวันที่ เรื่อง ประชุมใหญ่สามัญประจำปี /วิสามัญ ส่งให้แก่สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เพื่อนัดประชุมในวันที่ ซึ่งได้จัดส่งหนังสือนัดประชุมและเอกสารที่เกี่ยวข้องไปยังสมาชิกทุกคนก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า วัน โดยได้ระบุวัน เวลาสถานที่ และระเบียบวาระการประชุม

ตามกฎหมายกระทรวงฯ ข้อ ๑๒ และข้อบังคับนิติบุคคลฯ ข้อ (เอกสารที่แนบ ๒)

๒.๓ การประชุมในวันที่.....มีผู้เข้าร่วมประชุมใหญ่สามัญประจำปี /วิสามัญ นับคะแนนเสียงได้ คะแนนเสียง จากจำนวนคะแนนเสียงของสมาชิกทั้งหมดจำนวน คะแนนเสียง ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่ได้ทำการตรวจสอบบัญชีลงลายมือชื่อผู้เข้าร่วมประชุมแล้ว ปรากฏว่ามีสมาชิกที่มาลงลายมือชื่อและมอบอำนาจให้บุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมแทนนับคะแนนเสียงได้จำนวน.....คะแนนเสียง คลาดเคลื่อนจากจำนวนผู้เข้าร่วมประชุมตามรายงานการประชุมของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเนื่องจาก..... ดังนั้น จึงมีผู้เข้าร่วมประชุมนับจำนวนคะแนนเสียงได้.....คะแนนเสียง จากจำนวนคะแนนเสียงของสมาชิกทั้งหมดจำนวน คะแนนเสียง ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด การประชุมจึงครบองค์ประชุมตามกฎหมายกระทรวงฯ ข้อ ๑๓ และข้อบังคับนิติบุคคลฯ ข้อ (เอกสารที่แนบ ๓)

-/ ๒.๔ ในวาระ...

๒.๔ ในวาระที่ ผู้ดำเนินการประชุมได้แจ้งให้สมาชิกในที่ประชุมตรวจสอบและลงมติเพื่อแก้ไขข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ ในข้อที่.....(รายละเอียดปรากฏตามใบแนบคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ) โดยสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ลงมติด้วยคะแนนเสียงเป็นเอกฉันท์ลงมติด้วยคะแนนเสียง.....ต่อ.....คะแนนเสียง ซึ่งเป็นคะแนนเสียงข้างมากของผู้เข้าร่วมประชุมที่ครบองค์ประชุม ให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้



๓. ข้อกฎหมาย

๓.๑ มาตรา ๔๖ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

๓.๒ กฎกระทรวง ว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิก
นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕ ข้อ ๙

๓.๓ ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

๔. ข้อพิจารณาและข้อเสนอ

งานทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ฝ่ายทะเบียน พิจารณาจากข้อเท็จจริงดังกล่าวข้างต้นแล้ว
เห็นว่า นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มีฐานะเป็นนิติบุคคลโดยมีคณะกรรมการ
หมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามมาตรา ๔๖ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน
พ.ศ. ๒๕๔๓ โดยประธานกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้มีอำนาจลงนามและผูกพันนิติบุคคลหมู่บ้าน
จัดสรรในเรื่องทั่วไป โดยจากรายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่สามัญประจำปี /วิสามัญ เมื่อวันที่
.....สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ได้มีความประสงค์
จะขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลฯ และประธานคณะกรรมการฯ/ผู้รับมอบอำนาจ ได้ยื่นคำขอ
ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามคำขอฉบับที่ ลงวันที่ พร้อมทั้งได้แนบรายงาน
การประชุมใหญ่เจ้าของร่วมและข้อบังคับที่มีการเปลี่ยนแปลงจำนวน ๒ ชุด ตรวจสอบแล้วถูกต้อง
ตามกฎหมายกระทรวงฯ ข้อ ๙ และข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แล้ว ซึ่งจากรายงานการประชุม สมาชิกในที่ประชุม
ได้มีการลงมติด้วยคะแนนเสียงจำนวน.....คะแนนเสียง ซึ่งเป็นจำนวนคะแนนเสียงข้างมากของจำนวนคะแนนเสียง
ของสมาชิกที่เข้าร่วมประชุมจำนวน.....คะแนนเสียง ให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับฯ ได้

จึงเห็นควรจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....
ในทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วบันทึกการจดทะเบียนไว้ในข้อบังคับฉบับที่เปลี่ยนแปลงให้แก่ผู้ขอต่อไป

ลงชื่อ.....เจ้าหน้าที่

(.....)

คำสั่งเจ้าพนักงานที่ดิน

ลงชื่อ.....หัวหน้างาน

(.....)

ลงชื่อ.....หัวหน้าฝ่าย

(.....)



๐ การจดแจ้งรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

๑. กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

- ๑.๑ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๔๖
- ๑.๒ กฎกระทรวง ว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุมและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕
- ๑.๓ ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดแจ้งรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๕๒
- ๑.๔ ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

๒. หลักเกณฑ์

เมื่อได้รับแจ้งจากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นหนังสือให้จดแจ้งรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร มีข้อที่ต้องพิจารณา ดังนี้

๒.๑ หลักฐานรายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ ตามกฎกระทรวงฯ ข้อ ๑๒ กำหนดว่าการเรียกประชุมใหญ่วิสามัญ คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรต้องส่งหนังสือนัดประชุมและเอกสารที่เกี่ยวข้องไปยังสมาชิกทุกคนก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน โดยหนังสือนัดประชุมต้องระบุวัน เวลา สถานที่ และระเบียบวาระการประชุม

๒.๒ จำนวนผู้เข้าร่วมประชุม (องค์ประชุม) ตามกฎกระทรวงฯ ข้อ ๑๓ กำหนดว่าการประชุมใหญ่ต้องมีสมาชิกมาประชุมมีคะแนนเสียงรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม เว้นแต่ข้อบังคับจะกำหนดองค์ประชุมไว้เป็นอย่างอื่น

๒.๓ มติที่ประชุม ตามกฎกระทรวงฯ ข้อ ๑๔ กำหนดว่าให้ถือเอาเสียงข้างมาก เว้นแต่ข้อบังคับจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น (ให้สมาชิกคนหนึ่งมีเสียงเท่ากับอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค)

๒.๔ วิธีการจดแจ้งรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรฯ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรลงใน “ทะเบียนรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร” และหมายเหตุมติที่ประชุมใหญ่ ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดแจ้งรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๕๒

๓. ข้อสังเกต

๓.๑ ผู้ที่ได้รับเลือกตั้งเป็นกรรมการมีจำนวนและคุณสมบัติเป็นไปตามข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือไม่ เพียงใด ซึ่งจะต้องพิจารณาด้วยความละเอียดรอบคอบ

๓.๒ การมอบอำนาจของสมาชิกที่เข้าร่วมประชุม ถูกต้องตามข้อบังคับหรือไม่ เช่น ข้อบังคับอาจจำกัดจำนวนให้ผู้รับมอบอำนาจคนหนึ่งรับมอบอำนาจได้ไม่เกิน ๓ ราย เป็นต้น

๓.๓ หลักฐานการเข้าร่วมประชุม ต้องมีการลงลายมือชื่อผู้เข้าร่วมประชุม หรือผู้ที่รับมอบอำนาจให้เข้าร่วมประชุมจากสมาชิกพร้อมสำเนาเอกสารที่เกี่ยวข้อง

๓.๔ หากมีการโต้แย้งหรือคัดค้านว่าการประชุมใหญ่หรือการลงมติไม่เป็นไปตามหรือฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อบังคับ สมาชิกอาจร้องขอให้ศาลสั่งเพิกถอนมติในการประชุมครั้งนั้นได้ แต่ต้องร้องขอต่อศาลภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ลงมติ

๓.๕/การแต่งตั้ง...



๓.๕ การแต่งตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรมีผลนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่มีมติแต่งตั้ง และให้นิติบุคคลฯ แจ้งรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรที่ได้รับแต่งตั้งพร้อมรายงานการประชุมใหญ่ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา แห่งท้องที่ซึ่งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นตั้งอยู่ เพื่อจดแจ้งรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเพื่อประโยชน์ในการอ้างอิงในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก

๓.๖ คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก และเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก แม้คณะกรรมการฯ จะครบวาระแล้วก็ตาม แต่หากยังไม่มีคณะกรรมการฯ ชุดใหม่เข้ามาบริหารดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และดำเนินการเกี่ยวกับบุคคลภายนอก คณะกรรมการชุดที่ครบวาระจึงยังคงมีอำนาจดำเนินการต่อไปได้ เพราะหากถือว่าคณะกรรมการฯ ที่ครบวาระไม่มีอำนาจบริหารกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรย่อมทำให้เกิดปัญหาขัดข้องในการดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ (ฎีกาที่ ๕๘๔๗/๒๕๕๙)

.....



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ งานทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ๒ ฝ่ายทะเบียน โทเร.....

ที่ มท / วันที่

เรื่อง การจดทะเบียนซื้อขายคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....

๑. เรื่องเดิม

นาย/นางประธานกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร..... มีความประสงค์ขอจดทะเบียนซื้อขายคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ได้รับแต่งตั้งตามมติที่ประชุมใหญ่สามัญประจำปี เมื่อวันที่ พร้อมเอกสารประกอบการพิจารณา ตามหนังสือฉบับลงวันที่

๒. ข้อเท็จจริง

ฝ่ายทะเบียน ได้ตรวจสอบเอกสารหลักฐานต่างๆ แล้ว ปรากฏข้อเท็จจริงดังนี้

๒.๑ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร..... ได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลฯ ทะเบียนเลขที่ เมื่อวันที่

๒.๒ ประธานคณะกรรมการนิติบุคคลฯ ได้มีหนังสือเชิญประชุมสามัญประจำปี เมื่อวันที่ เพื่อพิจารณาแต่งตั้งกรรมการชุดใหม่ โดยนัดประชุมในวันที่ ซึ่งเป็นการส่งหนังสือเชิญประชุมไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน ก่อนวันประชุมตามกฎหมายกำหนดว่าด้วยการจดทะเบียน จัดตั้ง การบริหาร การควบคุม และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕ ข้อ ๑๒ ในวันประชุมมีสมาชิกเข้าร่วมประชุมจำนวน แปลง คิดเป็นคะแนนเสียงคะแนนเสียง (ตรวจนับได้.....แปลง) คิดเป็นคะแนนเสียงคะแนนเสียง จากสมาชิกทั้งหมดแปลง (.....คะแนนเสียง) ซึ่งเกิน.....ของคะแนนเสียงทั้งหมด ครบองค์ประชุมตามข้อ ของข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....และที่ประชุมได้มีมติ.....ตามข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ ข้อ..... แต่งตั้งคณะกรรมการจำนวน.....คน ดังนี้

- ๑.....
- ๒.....
- ๓.....
- ๔.....
- ๕.....

ฯลฯ

๒.๓ ตรวจสอบรายงานประชุม จำนวน และคุณสมบัติของคณะกรรมการฯ แล้ว เป็นไปตามข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....ข้อ.....

๓. ระเบียบกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

๓.๑ กฎกระทรวง ว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕

๓.๒ ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยการจดทะเบียนซื้อขายคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๕๒

๓.๓ ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....

-/๔. ความเห็น...



๔. ความเห็น

ฝ่ายทะเบียนพิจารณาแล้วเห็นว่า การประชุมใหญ่ของสมาชิก ตลอดจนมติที่ประชุมใหญ่ในการพิจารณาแต่งตั้งกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร คุณสมบัติ และจำนวนของคณะกรรมการฯ ถูกต้องเป็นไปตามข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร..... จึงเห็นควรจดทะเบียนรายการชื่อกรรมการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้แก่ผู้ขอตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนรายการชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๕๒ ต่อไป

ลงชื่อ.....เจ้าหน้าที่
(.....)

วันที่.....

- ขอบ
- ลงนามแล้ว

ลงชื่อ.....หัวหน้างาน
(.....)

วันที่.....

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....

ลงชื่อ.....หัวหน้าฝ่ายทะเบียน
(.....)

วันที่.....



แบบตรวจสอบการขอจดทะเบียนรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....

การจดทะเบียนรายชื่อคณะกรรมการ	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
๑. หนังสือเรียกประชุม (สามัญ/วิสามัญ)		
๑.๑ วันที่ออกหนังสือเรียก-วันประชุมไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน	☐	☐
๑.๒ ผู้ลงนามเรียกประชุม คือ.....	☐	☐
๑.๓ มีการระบุ วัน เวลา สถานที่ ประชุม	☐	☐
๑.๔ มีวาระการแต่งตั้งกรรมการหมู่บ้านจัดสรร	☐	☐
๒. รายงานการประชุม	☐	☐
๓. หลักฐานการเข้าร่วมประชุม		
๓.๑ ตรวจสอบชื่อผู้เข้าร่วมประชุมแล้ว เป็นสมาชิก	☐	☐
๓.๒ กรณีมอบอำนาจ ได้ตรวจสอบหลักฐานแล้ว	☐	☐
๔. องค์ประชุม เป็นไปตามข้อบังคับฯ	☐	☐
๕. มติที่ประชุมเป็นไปตามข้อบังคับฯ	☐	☐
๖. จำนวนและคุณสมบัติของกรรมการฯ เป็นไปตามข้อบังคับฯ	☐	☐
๗. สำเนาบัตรประชาชนและทะเบียนบ้านของกรรมการ	☐	☐

.....ผู้ตรวจสอบ

.....หัวหน้างาน



**○ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขอระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
(ตามมาตรา ๕๐ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓
แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติ
การจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘)**

๑. กฎหมาย ระเบียบ คำสั่ง หนังสือเวียนที่เกี่ยวข้อง

- ๑.๑ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ มาตรา ๕๐ วรรคสองแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒ พ.ศ. ๒๕๕๘
- ๑.๒ พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ มาตรา ๔๔ มาตรา ๔๕
- ๑.๓ พระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒ มาตรา ๔๙
- ๑.๔ ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๕๙

๒. หลักการและเหตุผล

แม้ในสถานะที่เศรษฐกิจของประเทศยังไม่คึกคักเหมือนก่อน แต่ปัจจัยหลักอย่างหนึ่งของการดำรงชีวิตคือที่อยู่อาศัย ความต้องการไม่เคยหยุดนิ่ง ผู้จัดสรรที่ดินทั้งรายใหญ่ รายเล็กยังมีความเคลื่อนไหวและเติบโตอย่างเจียวจากเมืองใหญ่สู่ชนเมือง ซึ่งผลพวงจากการจัดสรรที่ดินเพื่อสนองความต้องการของผู้คนได้นำพาปัญหาหลากหลายให้ผู้มีหน้าที่ต้องแก้ไข ซึ่งกรมที่ดินเป็นหน่วยงานหลักในการดำเนินการตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ ได้วางกฎระเบียบ และแนวทางปฏิบัติไว้แล้ว แต่เพื่อความสะดวก ง่ายในการปฏิบัติงาน ในที่นี้จะขอหยิบยกเอาปัญหา “กรณีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขอระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม” เพียงประเด็นเดียวมาเป็นกรอบแนวทางในการปฏิบัติงาน เพื่อให้เกิดความครบถ้วนของสาระสำคัญ สะดวก รวดเร็ว ทั้งต่อผู้เสนอ และผู้พิจารณา และเพื่อให้ผู้สนใจทั่วไปได้ศึกษาหาความรู้

๓. ขั้นตอนดำเนินการ

๓.๑ ตรวจสอบเอกสารหลักฐานตามหนังสือแจ้งของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ ที่ขอระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม อาทิ หลักฐานการค้างชำระ หนังสือที่แจ้งให้ผู้ค้างให้ชำระได้ทราบ ซึ่งต้องมีเวลาให้ชำระเงินล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้ง โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้ค้างชำระ หลักฐานแสดงว่าเป็นผู้มีอำนาจทำการแทนบุคคลดังกล่าว หรือหนังสือมอบอำนาจ หรือหลักฐานอื่น ๆ

๓.๒ ฝ่ายทะเบียนบันทึกเสนอเจ้าพนักงานที่ดิน เพื่อพิจารณาสั่งการ

๓.๒.๑ กรณีเอกสารหลักฐาน ครบถ้วนตามหลักเกณฑ์ และมีคำสั่ง รั้งระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบดำเนินการ

การดำเนินการอายัด

- ลงบัญชีอายัด (บ.ท.ด.๒๗) โดยระบุว่า “ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามมาตรา ๕๐ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๕๘ ตามหนังสือ(ชื่อบุคคล/นิติบุคคล..... ลงวันที่.....” แล้วลงลายมือชื่อ พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้



- เขียนคำสั่งห้ามโอน (ท.ด.๓๗) กลัดติดไว้ตรงด้านหน้าของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินฉบับสำนักงานที่ดินและสารบบที่ดิน สำหรับที่ดินแปลงที่ถูกระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
- กรณีสำนักงานที่ดิน ที่ใช้ระบบคอมพิวเตอร์เพื่อการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้มีการบันทึกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในระบบคอมพิวเตอร์ไว้ด้วย (ให้นำความในหมวด ๖ ของคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๖๓๕/๒๕๔๗ เรื่อง การอายัดที่ดิน มาใช้บังคับโดยอนุโลม)
- ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา มีหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินทราบ พร้อมแจ้งสิทธิอุทธรณ์คำสั่งทางปกครอง เรื่อง การระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ ภายในวันที่ลงบัญชีอายัดหรือวันทำการถัดไปเป็นอย่างช้า และแจ้งผู้ขอระงับการจดทะเบียนทราบ

การดำเนินการถอนอายัด

- เมื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ มีหนังสือแจ้งเพื่อยกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือเมื่อเจ้าของที่ดินได้นำหลักฐานการชำระเงินดังกล่าวมาแสดงแก่พนักงานเจ้าหน้าที่แล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ดำเนินการสอบสวนพยานหลักฐานเท่าที่จำเป็น เมื่อเป็นที่เชื่อได้ว่าชำระเงินครบถ้วนถูกต้องแล้ว จึงส่งยกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้
- กรณีเจ้าของที่ดินนำหลักฐานการชำระเงินมาแสดง ให้ทำหนังสือแจ้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ ให้ทราบเรื่องยกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับภายในวันที่ยกเลิกบัญชีอายัดหรือวันทำการถัดไปเป็นอย่างช้า
- เมื่อยกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ขีดฆ่ารายการในบัญชีอายัดด้วยหมึกสีแดง และบันทึกไว้ในช่อง ๖ (จัดการเสร็จ) โดยระบุว่า “ยกเลิกคำสั่งระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามหนังสือ.....(ชื่อบุคคลหรือนิติบุคคล).....ลงวันที่.....” หรือ “ยกเลิกคำสั่งระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามหลักฐานการชำระเงินเลขที่..... ลงวันที่.....” แล้วลงลายมือชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้และปลดคำสั่งห้ามโอน (ท.ด.๓๗) ออก

๓.๒.๒ กรณีเอกสาร หลักฐาน ไม่ครบ ไม่ถูกต้องตามหลักเกณฑ์ประกาศของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๕๙ เสนอความเห็นไม่รับระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้มีหนังสือลงทะเบียนตอบรับแจ้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทราบ พร้อมแจ้งสิทธิอุทธรณ์คำสั่งทางปกครอง

.....



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ งานทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ๒ ฝ่ายทะเบียน โท.

ที่ มท / วันที่

เรื่อง นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขอรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....

ด้วยนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....ได้มีหนังสือ ที่ลงวันที่ พร้อมทั้งแนบเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องแจ้งให้เจ้าพนักงานที่ดิน รับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โฉนดที่ดินเลขที่.....หน้าสำรวจ.....ตำบล.....อำเภอ..... กรุงเทพมหานคร โดยอ้างว่าเจ้าของที่ดินค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค เป็นระยะเวลาเกินกว่า ๖ เดือนแล้ว รายละเอียดปรากฏตามเอกสารที่แนบมาพร้อมนี้

ฝ่ายทะเบียนตรวจสอบเอกสารหลักฐานแล้ว ปรากฏดังนี้

๑. โฉนดที่ดินดังกล่าวมีชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ จำนวน.....คน ได้แก่

๑.๑..... ๑.๒.....
๑.๓..... ๑.๔.....

๒. หลักฐานที่แสดงว่าเจ้าของที่ดินค้างชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค เกินกว่า ๖ เดือน

๒.๑ ☐ มีหลักฐาน

๒.๒ ☐ ไม่มีหลักฐานฯ

๓. การแจ้งให้เจ้าของที่ดินที่ค้างชำระได้ทราบมีเวลาให้ชำระเงินล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้ง โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับไปยังผู้ค้างชำระ

๓.๑ ☐ มีหนังสือแจ้งพร้อมดำเนินการดังนี้

☐ ส่งให้เจ้าของที่ดินครบทุกคน

☐ ไม่ครบทุกคน

☐ แจ้งไปยังภูมิสำเนาปัจจุบัน

☐ ไม่ได้แจ้งไปยังภูมิสำเนาปัจจุบัน

☐ ได้รับหนังสือแจ้งทุกคน

☐ ได้รับแจ้งบางคน ☐ ไม่ได้รับแจ้ง

☐ อื่นๆ.....

๓.๒ ☐ ไม่มีหนังสือแจ้งเจ้าของที่ดินดังกล่าวแต่อย่างใด

๔. ผู้มีอำนาจลงนามในหนังสือแจ้งตามข้อ ๓

☐ กรรมการผู้มีอำนาจเป็นผู้ลงนาม

☐ บุคคลอื่นลงนามและมีหลักฐานแสดงว่าเป็นผู้มีอำนาจทำการแทนฯ ได้แก่

☐ บุคคลอื่นลงนามและไม่มีหลักฐานแสดงว่าเป็นผู้มีอำนาจฯ

/จากข้อเท็จจริง...



จากข้อเท็จจริงดังกล่าวข้างต้น พิจารณาแล้วเห็นว่า ☐ ต้อง ☐ ไม่ต้อง ด้วยหลักเกณฑ์
ตามมาตรา ๕๐ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และประกาศของคณะกรรมการจัดสรร
ที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร ลงวันที่
๒๗ พฤษภาคม ๒๕๕๙ เห็นควรมีคำสั่ง

- ☐ ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมทั้งแปลง
- ☐ ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเฉพาะส่วน
- ☐ ไม่ระงับ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

และแจ้ง

- ☐ ผู้ขอระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ทราบ
- ☐ เจ้าของที่ดิน ทราบ

และอยู่ในหลักเกณฑ์ ☐ บันทึกบุริมสิทธิในมูลรักษาสงหาริมทรัพย์เหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระตามนัยมาตรา ๕๐
วรรคท้าย แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

☐ ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์การบันทึกบุริมสิทธิฯ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาพร้อมนี้ได้เสนอหนังสือ ☐ แจ้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
☐ แจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรร มาด้วยแล้ว

ลงชื่อ.....เจ้าหน้าที่

ลงชื่อ.....หัวหน้างาน

ลงชื่อ.....หัวหน้าฝ่าย



ตัวอย่างหนังสือแจ้งผู้ถือกรรมสิทธิ์ กรณีรับระงับการทำนิติกรรมฯ ตามที่นิติบุคคลฯ ร้องขอ



ที่ มท/

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....

.....
.....

วันที่.....

เรื่อง ขอรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร

เรียน

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ที่.....วันที่.....

ด้วยนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....ได้มีหนังสือ ที่ ลงวันที่ ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร โฉนดที่ดินเลขที่ หน้าสำรวจ ตำบล.....อำเภอ..... กรุงเทพมหานคร ซึ่งท่านเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ โดยอ้างว่าท่านได้ค้างชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเกินหกเดือน รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา..... ได้ตรวจสอบเอกสารหลักฐานที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ นำมาแสดงแล้วปรากฏว่า นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ได้มีหนังสือ ฉบับลงวันที่ แจ้งให้ท่านไปชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคที่ค้างชำระเกิน ๖ เดือน และท่านได้รับหนังสือเมื่อวันที่ ฉะนั้น เจ้าพนักงานที่ดินจึงมีคำสั่งระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ดังกล่าวของท่าน ตามมาตรา ๕๐ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๘ และประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร ลงวันที่ ๒๗ พฤษภาคม ๒๕๕๙ ตั้งแต่วันที่ จนกว่าท่านจะนำหลักฐานการชำระเงินที่ครบถ้วนหรือมีหนังสือแจ้งขอให้ยกเลิกการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ ไปแสดงต่อเจ้าพนักงานที่ดิน

อนึ่ง โดยที่คำสั่งนี้เป็นคำสั่งทางปกครองอันอาจอุทธรณ์ได้ หากท่านประสงค์จะอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่งนี้ให้ยื่นอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่งต่อเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา..... ภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำสั่งนี้ ตามนัยมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ในกรณีมีการอุทธรณ์ หากครบกำหนดระยะเวลาในการพิจารณาของผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์ตามนัยมาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ประกอบกับกฎกระทรวงฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความในพระราชบัญญัติดังกล่าวแล้ว

-/ไม่ว่า...



ไม่ว่าจะมีคำวินิจฉัยของผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์หรือไม่ก็ตามท่านสามารถยื่นคำฟ้องเป็นหนังสือต่อศาลปกครอง หรือส่งคำฟ้องทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครอง ภายในกำหนด ๙๐ วัน นับแต่วันที่อยู่หรือรู้ถึงเหตุแห่งการฟ้องคดี ตามมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๕๒

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....

ฝ่ายทะเบียน

โทร.

โทรสาร

หัวหน้าฝ่าย.....วันที่.....

หัวหน้างาน.....วันที่.....

พิมพ์/ทาน.....วันที่.....



ตัวอย่างหนังสือแจ้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ กรณีไม่ระงับการจดทะเบียน



ที่ มท/.....

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....

วันที่.....

เรื่อง ขอร้องรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินจัดสรร

เรียน ประธานกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

อ้างถึง หนังสือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ที่ลงวันที่

สิ่งที่ส่งมาด้วย ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินจัดสรร พ.ศ. ๒๕๕๙ จำนวน ๑ ฉบับ

ตามหนังสือที่อ้างถึง ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา..... ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินในโฉนดที่ดินเลขที่ หน้าสำรวจ ตำบล..... อำเภอ..... กรุงเทพมหานคร มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ตามนัยมาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ และประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในที่ดินจัดสรร พ.ศ. ๒๕๕๙ เนื่องจาก ได้ค้างชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเกินหกเดือน ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา..... พิจารณาจากเอกสารหลักฐานที่นำมาแสดงแล้ว เห็นว่าหนังสือที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ แจ้งไปยังผู้ค้างชำระมีเวลาให้ชำระเงินล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน (กรณีตัวอย่างที่อาจเปลี่ยนแปลงตามข้อเท็จจริง) **โดยแจ้งไปยังภูมิสำเนาปัจจุบันของเจ้าของที่ดินทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับแล้ว แต่ไม่มีผู้รับหนังสือแจ้งดังกล่าว จึงไม่ถือว่าเจ้าของที่ดินได้รับแจ้งให้ชำระเงินล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง** ไม่เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร พ.ศ. ๒๕๕๙ ฉะนั้น จึงไม่สามารถระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินแปลงดังกล่าวตามนัยมาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ ได้

อนึ่ง โดยที่คำสั่งนี้เป็นคำสั่งทางปกครองอันอาจอุทธรณ์ได้ หากท่านประสงค์จะอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่งนี้ ให้ยื่นอุทธรณ์หรือโต้แย้งคำสั่งต่อเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา..... ภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ ได้รับแจ้งคำสั่งนี้ ตามนัยมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ในกรณีมีการอุทธรณ์ หากครบกำหนดระยะเวลาในการพิจารณาของผู้มีอำนาจพิจารณาอุทธรณ์ตามนัย มาตรา ๔๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ ประกอบกับกฎกระทรวงฉบับที่ ๔ (พ.ศ. ๒๕๔๐) ออกตามความ

/ในพระราช...



ในพระราชบัญญัติดังกล่าวแล้ว ไม่ว่าจะมีความวินิจฉัยของผู้มีอำนาจ พิจารณาอุทธรณ์หรือไม่ก็ตาม ท่านสามารถยื่นคำฟ้องเป็นหนังสือต่อศาลปกครองหรือส่งคำฟ้องทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังศาลปกครอง ภายในกำหนด ๙๐ วัน นับแต่วันที่อยู่หรือควรรู้ถึงเหตุแห่งการฟ้องคดี ตามมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๕๒

ทั้งนี้ เนื่องจากหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลรักษาอสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระตามนัยมาตรา ๕๐ วรรคท้าย แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา..... ได้ทำการหมายเหตุหนี้บุริมสิทธิดังกล่าวไว้แล้ว เพื่อแจ้งให้ผู้ที่ทำนิติกรรมใดๆ เกี่ยวกับที่ดินแปลงดังกล่าวทราบ

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

ฝ่ายทะเบียน

โทร.

โทรสาร

หัวหน้าฝ่าย.....วันที่.....

หัวหน้างาน.....วันที่.....

พิมพ์/ทาน.....วันที่.....



ตัวอย่างหนังสือแจ้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ กรณีสั่งระงับการจดทะเบียน



ที่ มท/.....

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....

วันที่.....

เรื่อง ขอระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร

เรียน ประธานกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

อ้างถึง หนังสือนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ที่ ลงวันที่

สิ่งที่ส่งมาด้วย ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่องกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร พ.ศ.๒๕๕๙ จำนวน ๑ ฉบับ

ตามหนังสือที่อ้างถึง ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา..... ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินในโฉนดที่ดินเลขที่ หน้าสำรวจ ตำบล..... อำเภอ..... กรุงเทพมหานคร มีชื่อ เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ตามนัยมาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ และประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในที่ดินจัดสรร พ.ศ. ๒๕๕๙ เนื่องจากได้ค้างชำระค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเกินหกเดือนความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา..... พิจารณาจากเอกสารหลักฐานที่นำมาแสดงแล้ว เห็นว่าหนังสือที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ แจ้งไปยังผู้ค้างชำระมีเวลาให้ชำระเงินล่วงหน้าไม่น้อยกว่า สิบห้าวัน โดยแจ้งไปยังผู้มีอำนาจปัจจุบันของเจ้าของที่ดินทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับแล้ว ผู้รับได้รับหนังสือแจ้งดังกล่าวครบกำหนดสิบห้าวันแล้ว ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินไม่ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค การดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ เป็นไปตามหลักเกณฑ์แห่งประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรร พ.ศ. ๒๕๕๙ เจ้าพนักงานที่ดินจึงได้ดำเนินการบันทึกการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินแปลงดังกล่าวตามนัยมาตรา ๕๐ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ ไว้แล้วแต่วันที่.....

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

ฝ่ายทะเบียน

โทร.

โทรสาร



● การขออนุมัติแผนงานโครงการเพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

กฎหมายและระเบียบปฏิบัติ

๑. พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ มาตรา ๔๔

๒. ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์พ.ศ. ๒๕๕๙

ขั้นตอนการดำเนินการ

๑. เอกสารที่ใช้ในการขออนุมัติแผนงานโครงการเพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภค มีดังนี้

๑.๑ หลักฐานการตรวจสอบตามข้อ ๖ ของระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางฯ พ.ศ. ๒๕๕๙

๑.๒ หลักฐานแสดงว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่อาจดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด

๑.๓ แผนงานโครงการเพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

๑.๔ อื่น ๆ

๒. การดำเนินการของผู้จัดสรรที่ดิน

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค หลังจากได้แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนสาธารณูปโภคจากผู้จัดสรรที่ดินจัด ให้ มีขึ้นไปดูแลบำรุงรักษาแล้ว แต่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในระยะเวลาที่กำหนด หรือ พ้นจากระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรร่วมกันจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว และผู้จัดสรรที่ดิน เลือกที่จะขออนุมัติดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการ เพื่อจะพ้นจากหน้าที่ บำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่อไป ให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดทำแผนงานโครงการ เพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภคโดยกำหนด รายละเอียดอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ที่จัดเก็บเป็นรายเดือน และจำนวนเงินค่าบำรุงรักษา สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบในการดำเนินการ ทั้งนี้ ตามจำนวนเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง กำหนด

๓. การดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเอกสารหลักฐานแล้ว ปรากฏว่าผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการตาม มาตรา ๔๔ แก้ไขเพิ่มเติมตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ ครบถ้วนถูกต้อง ให้ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งผู้ซื้อที่ดิน จัดสรรทุกราย พร้อมแผนงานโครงการฯ โดยทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียน ไปยังภูมิลำเนาของ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือ โดยวิธีให้บุคคลนำไปส่งโดยมีหลักฐานของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือ บุคคล ที่บรรลุนิติภาวะที่อยู่หรือทำงานในถิ่นนั้นได้รับหนังสือไว้ และปิดประกาศสำเนาคำขอพร้อมเอกสาร หลักฐาน ที่เกี่ยวข้องทั้งหมดไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนัก ที่ดินจังหวัดสาขาท้องที่หนึ่งชุด และบริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรรอย่างน้อยสามแห่ง แห่งละหนึ่งชุด มีกำหนดสามสิบวัน เมื่อพ้น สามสิบวันนับแต่ วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน ให้ผู้จัดสรรที่ดินรวบรวมหลักฐานส่งเจ้า พนักงานที่ดิน และเมื่อประกาศครบกำหนดให้เจ้าพนักงานที่ดินรวบรวมหลักฐานเพื่อเสนอคำขอและข้อโต้แย้งหรือข้อเสนอแนะ ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร (ถ้ามี) ให้คณะกรรมการพิจารณาโดยเร็ว



ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะพัฒนาที่ดินที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค

ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินออกไปตรวจสอบระบบสาธารณูปโภค
และออกหนังสือรับรองการตรวจฯ

ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการ 1 แจ้งผู้ซื้อที่ดิน 2 ปีประกาศสำเนาหนังสือแจ้งผู้ซื้อ
(ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ พ.ศ.
2559)

ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ ภายในระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด
(ต้องไม่น้อยกว่า 180 วัน นับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน)

ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะเสนอขออนุมัติดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด เพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

จัดทำแผนงานโครงการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการ

ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขออนุมัติแผนงานโครงการฯ ต่อเจ้าพนักงานที่ดิน
พร้อมหลักฐาน ข้อ 16 แห่งระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางฯ พ.ศ.2559

เจ้าพนักงานที่ดินเสนอคำขอ และข้อโต้แย้งของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร (ถ้ามี)
ให้คณะกรรมการฯ เพื่อพิจารณาการขออนุมัติของผู้จัดสรรที่ดิน

คณะกรรมการฯ พิจารณา

กรณีอนุมัติแผนงานฯ
ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการตาม
แผนงานโครงการที่ได้รับอนุมัติ

กรณีไม่อนุมัติแผนงานฯ ไม่ตัดสิทธิ์ผู้
จัดสรรที่ดินที่จะเลือก
ดำเนินการโอนทรัพย์สินให้เป็น
สาธารณประโยชน์



● การดำเนินการโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์

กฎหมายและระเบียบปฏิบัติ

๑. พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ มาตรา ๔๔
๒. ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ พ.ศ. ๒๕๕๙

ขั้นตอนการดำเนินการ

๑. เอกสารที่ใช้ในการยื่นขอจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ มีดังนี้
 - ๑.๑ หลักฐานการตรวจสอบตามข้อ ๖ ของระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางฯ พ.ศ. ๒๕๕๙
 - ๑.๒ หลักฐานแสดงว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่อาจดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด
 - ๑.๓ หลักฐานการส่งเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบในการดำเนินการ ทั้งนี้ ตามจำนวนเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด
 - ๑.๔ หลักฐานการรับทราบจากหน่วยงานที่จะรับโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์
 - ๑.๕ หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่เป็นแปลงสาธารณูปโภค
๒. การดำเนินการของผู้จัดสรรที่ดิน

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค หลังจากได้ แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอน สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นไปดูแลบำรุงรักษาแล้ว แต่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถจัดตั้งนิติ บุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายในระยะเวลาที่กำหนด หรือ พ้นจากระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดิน จัดสรรร่วมกันจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินสามารถจดทะเบียนโอนทรัพย์สินอันเป็น สาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ต่อไป ทั้งนี้ ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องดำเนินการ ดังนี้

 - (๑) แจ้งเป็นหนังสือให้หน่วยงานที่ผู้รับโอนทรัพย์สินนั้นได้ทราบ (กรุงเทพมหานครหรือองค์กรปกครอง ส่วนท้องถิ่นอื่น)
 - (๒) ส่งมอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบแก่หน่วยงานท้องถิ่น (ขอหลักฐานใบเสร็จรับเงินหรือหลักฐานการรับเงิน ไว้เพื่อประกอบการจดทะเบียนโอนทรัพย์สิน)

๓. การดำเนินการของพนักงานเจ้าหน้าที่

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเอกสารหลักฐานแล้ว ปรากฏว่าผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการ ตาม มาตรา ๔๔ แก้ไขเพิ่มเติมตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๕๘ ครบถ้วนถูกต้องให้ จดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ และให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษา สาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต



ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะพินหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค

ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินออกไปตรวจสอบระบบสาธารณูปโภค
และออกหนังสือรับรองการตรวจฯ

ผู้จัดสรรที่ดินดำเนินการ 1 แจ้งผู้ซื้อที่ดิน 2 ปิดประกาศสำเนาหนังสือแจ้งผู้ซื้อ
(ตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินที่ดินกลาง ว่าด้วยการโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ พ.ศ.
2559)

ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้
ภายในระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด
(ต้องไม่น้อยกว่า 180 วัน นับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน)

ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะจดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์

ให้แจ้งเป็นหนังสือถึงหน่วยงานผู้รับโอนทรัพย์สิน (กทม. , อปท ฯลฯ)

ให้ส่งมอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบ
ให้หน่วยงานผู้รับโอนสาธารณประโยชน์

ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ต่อเจ้าพนักงานที่ดิน
พร้อมหลักฐาน ข้อ 19 แห่งระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางฯ พ.ศ.2559

พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์

ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค



● สารบัญเรื่องเกี่ยวกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

๑. ผลของการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

☐ ผู้จัดสรรที่ดิน

● พันจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนจัดตั้ง นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ย่อมทำให้ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยผลของ กฎหมาย และเมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้ส่งมอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ต้องรับผิดชอบแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินย่อม พันหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามกฎหมาย

● เมื่อมีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วในส่วนที่ดินที่ยังไม่จำหน่าย ผู้จัดสรรที่ดินต้องเป็นสมาชิกนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรร

☐ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ทุกแปลงทั้งที่ลงคะแนนเสียงเห็นชอบและไม่เห็นชอบให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เป็นสมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(สมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หมายถึง ผู้มีชื่อถือกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงย่อย และหมายรวมถึงเจ้าของ ที่ดินแปลงที่แบ่งแยกจากที่ดินแปลงจำหน่ายในโครงการจัดสรรนั้นด้วย ดังนั้น ผู้ที่ไม่ได้เป็นคู่สัญญากับผู้จัดสรรที่ดิน เช่น ผู้เช่าที่ดินหรือผู้อาศัยในที่ดินจัดสรร ไม่ถูกบังคับให้เป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรด้วย)

☐ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

● นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จดทะเบียนแล้ว มีฐานะเป็น “นิติบุคคล

● เพื่อรับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาให้คงไว้ซึ่งประโยชน์ร่วมกันของสมาชิกภายในหมู่บ้านจัดสรรและมีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ตามมติที่ประชุมใหญ่ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

● มีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมาย และข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่สมาชิก

● เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

● สมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่สามารถลาออกจากการเป็นสมาชิกได้

● นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะต้องแสดงหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ไว้ในที่ เปิดเผย ณ สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

☐ อำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

● กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค การบำรุงดูแลรักษาทรัพย์สินสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะที่รับโอนมาจากผู้จัดสรรที่ดิน

● กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัยและการจราจรภายในที่ดินจัดสรร

● เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคในส่วนที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรฯ มีหน้าที่บำรุงรักษาจากสมาชิกตามอัตราที่นิติบุคคลกำหนด

● ยื่นคำร้องทุกข์ หรือเป็นโจทก์ฟ้องคดีแทนสมาชิก เกี่ยวกับกรณีที่กระทบบสิทธิหรือประโยชน์ของสมาชิกจำนวนตั้งแต่ ๑๐ คนขึ้นไป



- จัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อสวัสดิการของสมาชิก หรือจัดสรรเงินหรือทรัพย์สินเพื่อสาธารณูปโภค
- ดำเนินการอื่นใด ให้เป็นไปตามกฎกระทรวงระเบียบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง หรือข้อบังคับของคณะกรรมการที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัตินี้ (เช่น จัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง, จัดทำรายงานกิจการ งบดุล บัญชีรายรับรายจ่ายประจำปี โดยมีผู้สอบบัญชีรับรองแล้ว เสนอต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดภายในสามเดือนนับแต่วันสิ้นงวดบัญชี)

□ การแต่งตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

สมาชิกลงมติแต่งตั้งในที่ประชุมใหญ่สมาชิก ซึ่งมีผลนับตั้งแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่มีมติแต่งตั้ง แต่เพื่อประโยชน์ในการนำไปอ้างอิงในกิจการที่เกี่ยวกับบุคคลภายนอก นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องแจ้งรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรที่ได้รับแต่งตั้ง พร้อมหลักฐานรายงานการประชุมใหญ่ ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา แห่งท้องที่ซึ่งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นตั้งอยู่ เพื่อจดแจ้งรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ลงในทะเบียนรายชื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

□ หน้าที่ของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

- ① ดำเนินกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อบังคับ ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก
- ② ทำหน้าที่เป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก
- ③ ต้องจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการอย่างน้อยปีละ ๒ ครั้ง
- ④ จัดประชุมใหญ่สามัญของสมาชิกให้เป็นไปตามที่กำหนดในข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอย่างน้อยปีละ ๑ ครั้ง
- ⑤ เรียกประชุมใหญ่วิสามัญ ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอจากสมาชิกตามจำนวนที่กฎหมายหรือข้อบังคับฯ กำหนด
- ⑥ กำหนดอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค และเสนอให้ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมีมติเห็นชอบ กำหนดวันเริ่มจัดเก็บค่าใช้จ่าย กำหนดวิธีการและสถานที่ในการชำระ รวมทั้งแจ้งค่าปรับหรือมาตรการบังคับในกรณีที่สมาชิกได้ชำระเงินล่าช้า และออกหลักฐานการจัดเก็บค่าใช้จ่าย
- ⑦ จัดทำบัญชีแต่ละเดือนตามข้อบังคับ โดยแสดงรายรับ รายจ่าย ตามมาตรฐานหลักการบัญชีและงบดุลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สิน และในกรณีมีผู้มีหน้าที่ชำระเงินมีความประสงค์จะขอตรวจหรือสำเนาเอกสารบัญชีหรือรายงานต่าง ๆ คณะกรรมการหมู่บ้านต้องดำเนินการให้ โดยมีสิทธิเรียกเก็บค่าใช้จ่ายได้เท่าที่จำเป็น
- ⑧ รายงานกิจการ งบดุล บัญชีรายรับรายจ่าย ซึ่งผู้สอบบัญชีได้รับรองแล้ว ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ภายในสามเดือนนับแต่วันสิ้นงวดการบัญชี
- ⑨ แก้ไขข้อบกพร่องตามวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดกำหนด ในกรณีที่คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรกระทำไม่ถูกต้องในการปฏิบัติหน้าที่เกี่ยวกับการเงินหรือบัญชี จนทำให้เกิดข้อบกพร่อง ให้แล้วเสร็จภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ถ้าไม่แก้ไขให้เสร็จโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดอาจมีคำสั่งให้ระงับการปฏิบัติ หรือให้หยุดดำเนินการชั่วคราวได้



๒. สิทธิพิเศษเกี่ยวกับค่าธรรมเนียม ภาษี และอากรแสตมป์

๒.๑ ค่าใช้จ่ายในการรับโอนที่ดินเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม ภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่ายภาษีธุรกิจเฉพาะ อากรแสตมป์

๒.๒ กรณีเงินที่นิติบุคคลได้รับจากสมาชิก เพื่อนำไปใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค ได้รับ ยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่มอากร

๒.๓ การยกเว้นตาม ๒.๑ และ ๒.๒ ต้องเป็นไปตาม

- พระราชกฤษฎีกาว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่๓๗๘) พ.ศ. ๒๕๔๔
- ประกาศอธิบดีกรมสรรพากร เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขการยกเว้น ภาษีเงินได้ ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะและอากรแสตมป์ สำหรับการโอนและการรับโอนทรัพย์สินที่ เป็นสาธารณูปโภค ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ลงวันที่ ๒๓ ธันวาคม ๒๕๔๕
- หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๓๗๘๓ ลงวันที่ ๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๖ เรื่อง การจดทะเบียน โอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและ/หรือบริการสาธารณะ

๓. สิทธิและหน้าที่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

☐ สิทธิของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

- ① ได้รับการให้บริการส่วนกลางจากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- ② ออกเสียงลงคะแนนเสียงเลือกตั้ง หรือถอดถอนคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร
- ③ ให้ข้อเสนอแนะหรือทักท้วงในที่ประชุมสมาชิก เกี่ยวกับการบริหารงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- ④ ร่วมกับสมาชิกอื่นเพื่อเรียกประชุมใหญ่วิสามัญ ในกรณีที่คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรไม่เรียกประชุมใหญ่วิสามัญนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- ⑤ สิทธิอื่น ๆ ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

☐ หน้าที่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

- ① ชำระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค
 - ② ชำระค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ตามที่ที่ประชุมใหญ่สมาชิกมีมติ
 - ③ หน้าที่อื่น ๆ ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ
- ☐ บทกำหนดโทษสำหรับสมาชิกที่ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค
- ① กรณีค้างชำระค่าใช้จ่ายรายเดือน ต้องชำระค่าปรับตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด กำหนด
 - ② กรณีค้างชำระค่าใช้จ่ายตั้งแต่สามเดือนขึ้นไปอาจถูกกระทำการให้บริการหรือการใช้สิทธิใน สาธารณูปโภค
 - ③ กรณีค้างชำระค่าใช้จ่ายตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะแจ้งให้พนักงาน เจ้าหน้าที่ ระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ
 - ④ ให้ถือว่าหนี้ที่ค้างชำระเป็นหนี้บุริมสิทธิในมรดกของเจ้าของที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน



๔. การจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใดประสงค์จะจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรยื่นคำขอ (แบบ จ.ส.ก.๗) ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยหลักฐานดังต่อไปนี้

- ① รายงานการประชุมใหญ่ของสมาชิกที่มีมติให้เปลี่ยนแปลงข้อบังคับ
- ② สำเนาข้อบังคับที่มีการเปลี่ยนแปลงใหม่

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา พิจารณาแล้วเห็นว่าถูกต้อง ให้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับไว้ในทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แล้วบันทึกการจดทะเบียนไว้ในข้อบังคับฉบับที่เปลี่ยนแปลงด้วย

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับแล้ว ให้ข้อบังคับที่เปลี่ยนแปลงมีผลใช้บังคับทันที

๕. การประชุมใหญ่สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

กฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕ กำหนดให้มีการประชุมนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ ๒ ประเภท คือ การประชุมใหญ่สามัญ และการประชุมใหญ่วิสามัญ ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

ประเภท	การประชุมใหญ่สามัญ	การประชุมใหญ่วิสามัญ
วิธีการเรียกประชุม	● กฎหมายบังคับให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญอย่างน้อยปีละครั้ง	● นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะเรียกประชุมเมื่อใดก็ได้แล้วแต่จะเห็นสมควร ● สมาชิกจำนวนไม่น้อยกว่า ๑ ใน ๕ ของจำนวนสมาชิกทั้งหมด หรือสมาชิกจำนวนไม่น้อยกว่าที่กำหนดในข้อบังคับ จะทำหนังสือร้องขอต่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรให้เรียกประชุมใหญ่สามัญ ก็ได้ โดยคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรต้องจัดให้มีการประชุมขึ้นภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับคำร้อง ⇨ ถ้าคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรไม่เรียกประชุมตามระยะเวลาดังกล่าว สมาชิกผู้ร้องขอ ให้เรียกประชุม หรือสมาชิกอื่นจำนวนไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้ในข้อบังคับจะเรียกประชุมเองก็ได้



ขั้นตอนในการเรียกประชุม	■ คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรต้องส่งหนังสือนัดประชุมและเอกสารที่เกี่ยวข้องไปยังสมาชิกทุกคน ก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่าสิบห้าวัน ■ หนังสือเชิญประชุม ต้องระบุวัน เวลา สถานที่ และระเบียบวาระการประชุม
องค์ประชุม	◆ การประชุมใหญ่ต้องมีสมาชิกมาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสามของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม - เว้นแต่ ข้อบังคับจะกำหนดองค์ประชุมไว้เป็นอย่างอื่น ◆ ในการประชุมใหญ่ครั้งใด ถ้าไม่ได้องค์ประชุมตามที่กำหนดไว้และการประชุมใหญ่นั้นได้เรียกตามคำร้องขอของสมาชิก ก็ให้งดการประชุม แต่ถ้าเป็นการประชุมใหญ่ที่สมาชิกมิได้เป็นผู้ร้องขอ ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเรียกประชุมใหญ่อีกครั้งหนึ่ง โดยจัดให้มีการประชุมขึ้นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ยื่นคำร้องขอประชุมใหญ่ครั้งแรก การประชุมครั้งหลังนี้ต้องมีสมาชิกมาประชุมซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่าหนึ่งในสิบของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด และมีจำนวนสมาชิกเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่าสิบคน จึงจะเป็นองค์ประชุม
มติที่ประชุม	● มติของที่ประชุมใหญ่ให้ถือเอาเสียงข้างมาก เว้นแต่ข้อบังคับจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
การลงคะแนนเสียง	■ ให้สมาชิกคนหนึ่งมีเสียงเท่ากับอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค ■ ถ้าสมาชิกคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ให้ลดคะแนนเสียงของผู้ที่ลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของสมาชิกอื่นรวมกัน ■ ในกรณีที่คะแนนเสียงเท่ากัน ให้นับจำนวนสมาชิกที่ออกเสียงลงคะแนนเป็นเกณฑ์ในการลงคะแนนเสียง
การเพิกถอนมติการประชุม	◆ ในการประชุมใหญ่ครั้งใด ถ้าได้มีการประชุมหรือการลงมติโดยไม่ปฏิบัติตามหรือฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อบังคับ สมาชิกอาจร้องขอให้ศาลสั่งเพิกถอนมติในการประชุมครั้งนั้นได้ แต่ต้องร้องขอต่อศาลภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ลงมติ



๖. การควบนิตินุคคลหมู่บ้านจัดสรร

นิตินุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้งแต่สองนิตินุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นไป ซึ่งมีพื้นที่ติดต่อกันหรือ ใกล้เคียงกัน อาจจะนำมาควบเป็นนิตินุคคลหมู่บ้านจัดสรรเดียวกันได้ โดยที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก นิตินุคคลหมู่บ้านจัดสรร แต่ละแห่งต้องมีมติเป็นเอกฉันท์ให้ควบนิตินุคคลหมู่บ้านจัดสรร เว้นแต่ ข้อบังคับนิตินุคคลหมู่บ้านจัดสรร จะ กำหนดมติไว้เป็นอย่างอื่น และดำเนินการดังนี้

๗.๑ คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรของนิตินุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่งร่วมกันยื่นคำขอ จดทะเบียน ควบนิตินุคคลหมู่บ้านจัดสรร (แบบ จ.ส.ก. ๔) ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้า พนักงานที่ดินจังหวัดสาขา แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยหลักฐานดังต่อไปนี้

- (๑) หนังสือสำคัญการจดทะเบียนการจัดตั้งนิตินุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่ง
- (๒) รายงานการประชุมของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกแต่ละแห่งที่มีมติให้ควบนิตินุคคล หมู่บ้าน จัดสรร และเห็นชอบข้อบังคับของนิตินุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดจากการควบ
- (๓) ข้อบังคับของนิตินุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เกิดจากการควบ
- (๔) บัญชีหนี้หรือภาระผูกพันของนิตินุคคลหมู่บ้านจัดสรรแต่ละแห่ง และหนังสือ ยินยอมของ เจ้าหนี้ในการควบนิตินุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ถ้ามี)
- (๕) บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และทรัพย์สินอื่นของนิตินุคคลหมู่บ้าน จัดสรรแต่ละแห่ง ทั้งนี้ ให้หมายเหตุ การควบนิตินุคคลหมู่บ้านจัดสรรในทะเบียนนิตินุคคลหมู่บ้านจัดสรร และหนังสือ สำคัญการ จดทะเบียนจัดตั้งนิตินุคคลหมู่บ้านจัดสรรทั้งสองฉบับให้ตรงกัน

๗.๒ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนควบนิตินุคคลหมู่บ้าน จัดสรรแล้ว ให้นิตินุคคลหมู่บ้านจัดสรรใหม่ที่เกิดจากการควบได้ไปทั้งสิทธิ หน้าที่ และ ความรับผิดชอบที่มีอยู่แก่นิตินุคคล หมู่บ้านจัดสรรเดิมอันได้มาควบเข้ากันนั้นทั้งสิ้น

๘. การยกเลิกนิตินุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เมื่อนิตินุคคลหมู่บ้านจัดสรรจดทะเบียนจัดตั้งแล้ว ต่อมาอาจขอยกเลิกนิตินุคคลหมู่บ้าน จัดสรรได้โดยที่ ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิตินุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีมติเป็นเอกฉันท์ให้ยกเลิกนิตินุคคล หมู่บ้านจัดสรร หรือมีกรณี ให้ยกเลิกนิตินุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามที่กำหนดในข้อบังคับนิตินุคคล หมู่บ้านจัดสรรและดำเนินการดังนี้

๘.๑ คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรยื่นคำขอจดทะเบียนยกเลิกนิตินุคคลหมู่บ้านจัดสรร (แบบ จ.ส.ก. ๕) ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยหลักฐาน ดังต่อไปนี้

- (๑) หนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิตินุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- (๒) รายงานการประชุมที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกที่มีมติให้ยกเลิกนิตินุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- (๓) บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และทรัพย์สินอื่นของนิตินุคคลหมู่บ้าน จัดสรร
- (๔) บัญชีหนี้หรือภาระผูกพันของนิตินุคคลหมู่บ้านจัดสรร และหนังสือยินยอมของเจ้าหนี้ให้ ยกเลิกนิตินุคคลหมู่บ้านจัดสรร (ถ้ามี)
- (๕) หลักฐานการจัดตั้งนิตินุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค บริการ สาธารณะ และทรัพย์สินอื่นตาม (๓) ไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา (ถ้ามี)



๘.๒ เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา จดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นอันยกเลิกและให้หมายเหตุ การยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทั้งสองฉบับให้ตรงกัน

๘.๓ ให้ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้งผู้ชำระบัญชีภายในสิบวันนับแต่วันที่จดทะเบียนยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ ว่าด้วยการชำระบัญชี ห้างหุ้นส่วนจดทะเบียน ห้างหุ้นส่วนจำกัดและบริษัทจำกัดมาใช้ บังคับแก่การชำระบัญชีของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยอนุโลม ทั้งนี้ ห้ามมิให้ผู้ชำระบัญชีจำหน่าย ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและ บริการสาธารณะ เว้นแต่ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้าน จัดสรรจะมีมติเป็นอย่างอื่น และได้รับอนุญาตจาก คณะกรรมการ

ผู้ชำระบัญชีต้องจัดการชำระบัญชีของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้แล้วเสร็จภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้ง เว้นแต่คณะกรรมการจะกำหนดเวลาไว้เป็นอย่างอื่น

๘.๔ ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ รวมทั้งทรัพย์สินของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ เหลือจากการชำระหนี้ ให้ผู้ชำระบัญชีโอนที่ดินและทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นที่จัดตั้งขึ้น ตามข้อ ๘.๑ (๕)

● ในกรณีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมิได้จัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนที่ดิน และทรัพย์สิน ดังกล่าวตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ชำระบัญชีดำเนินการดังต่อไปนี้

(๑) จดทะเบียนโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์ หรือให้แก่องค์กร ปกครองส่วนท้องถิ่น

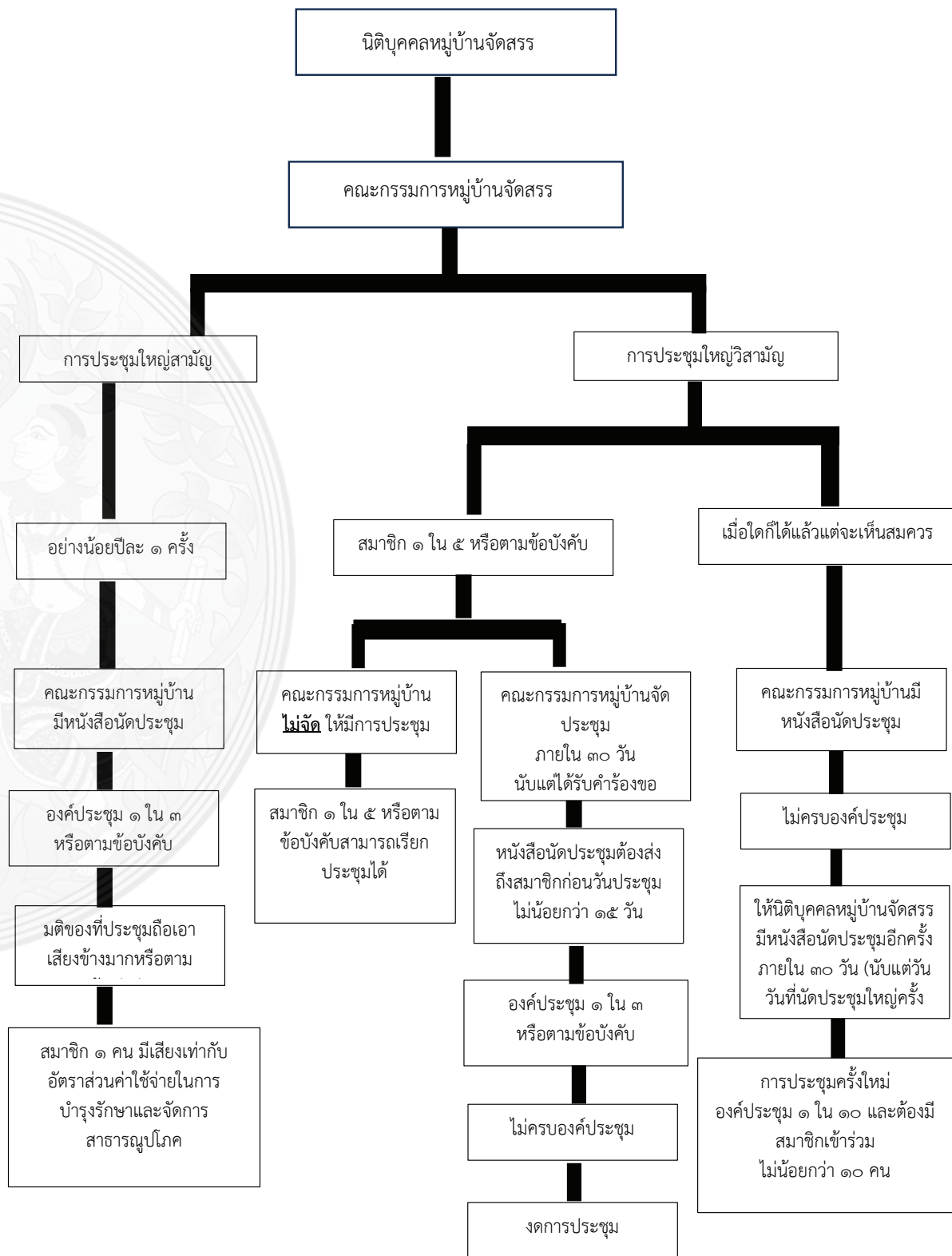
(๒) จดทะเบียนโอนที่ดินอันเป็นบริการสาธารณะให้แก่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ทั้งนี้ องค์กร ปกครองส่วนท้องถิ่นผู้รับโอนต้องไม่ดำเนินการใด ๆ อันเป็นการเปลี่ยนแปลงหรือส่งผล กระทบต่อการได้รับ บริการหรือใช้ประโยชน์ในสิ่งอำนวยความสะดวกเดิมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

(๓) ทรัพย์สินอื่นให้จัดแบ่งแก่สมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามอัตราส่วน ค่าใช้จ่าย ในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค



ขั้นตอนการเรียกประชุมใหญ่

ตามกฎหมายว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบ และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.๒๕๔๕





ขั้นตอนการจัดทำรายการกิจการ งบดุล บัญชีรายรับรายจ่ายประจำปี

ตามกฎหมายว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ.๒๕๔๕

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่ต้องรายงานกิจการ งบดุล บัญชีรายรับรายจ่าย
ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน

- เงื่อนไข
1. ต้องมีผู้สอบบัญชีรับรอง
 2. ภายในระยะเวลา 3 เดือน นับแต่วันสิ้นงวดบัญชี
 3. ประกาศรายงานดังกล่าวโดยเปิดเผยให้สมาชิกทราบ

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินแต่งตั้งคณะอนุกรรมการการตรวจสอบ
(กรณีในจังหวัดอื่น แต่งตั้งจากผู้แทนกรมตรวจบัญชีสหกรณ์ คลังจังหวัด สรรพากรจังหวัด เข้าร่วมเป็นคณะอนุกรรมการฯ)

กรณีตรวจสอบแล้ว **ถูกต้อง** ให้มี
หนังสือแจ้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทราบ

กรณีพบว่ามีข้อบกพร่องเกี่ยวกับการเงินบัญชี
หรือ นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกระทำการไม่ถูกต้อง
ในการปฏิบัติหน้าที่

คณะกรรมการจัดสรรที่ดินต้องมีหนังสือแจ้งให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
แก้ไขข้อบกพร่อง

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องแก้ไขข้อบกพร่องภายใน 30 วัน

กรณีแก้ไขแล้วให้มีหนังสือ
แจ้งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินทราบ

กรณีไม่แก้ไขให้แล้วเสร็จภายในกำหนด
คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน
อาจมีคำสั่งระงับการปฏิบัติหน้าที่
เฉพาะส่วนที่เป็นเหตุของข้อบกพร่อง
หรือสั่งหยุดดำเนินการชั่วคราว



อาคารชุด



□ การจดทะเบียนอาคารชุด

๑. กฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง

- พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๖
- กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓
- กฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๔
- คำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๙๘/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑ เรื่องแต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

๒. หลักเกณฑ์

ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใดมีความประสงค์ขอจดทะเบียนอาคารชุด ให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินแห่งท้องที่ที่ดินและอาคารนั้นตั้งอยู่ตามแบบ อ.ช. ๑ พร้อมด้วยหลักฐานและเอกสารที่เกี่ยวข้อง

๓. ขั้นตอนการขอจดทะเบียนอาคารชุด

๓. ๑ ผู้ขอยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินแห่งท้องที่ที่ดินและอาคารนั้นตั้งอยู่ พร้อมเอกสารหลักฐาน ดังต่อไปนี้

- (๑) โฉนดที่ดิน
- (๒) แผนผังแสดงเขตที่ดินและที่ตั้งอาคารชุดแต่ละอาคารชุดและสิ่งปลูกสร้างมาตราส่วน ๑ : ๕๐๐ หรือ ๑ : ๑๐๐๐ หรือตามความเหมาะสม และเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะตามสภาพความเป็นจริง
- (๓) แผนผังแสดงรายละเอียดของอาคารชุดแต่ละชั้นโดยระบุความกว้างความยาวความสูงและเนื้อที่รวมทั้งหมายเลขประจำของห้องชุดแต่ละห้องชุด (แผนผังต้องตรงกับที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น)
- (๔) แผนผังและรายการแสดงรายละเอียดของห้องชุดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด
- (๕) บัญชีแสดงรายการเกี่ยวกับอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามแบบ อ.ช. ๕
- (๖) คำรับรองเป็นหนังสือของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้น ปราศจากภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน
- (๗) หนังสือยินยอมให้จดทะเบียนอาคารชุดจากผู้รับจำนอง (กรณีที่ดินที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดมีการจำนอง)

-/ (๘) ร่างข้อบังคับ...



- (๘) ร่างข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด
- (๙) ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร (กรณีใช้อาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตั้งอยู่ในท้องที่ที่กฎหมายควบคุมอาคารใช้บังคับ)
- (๑๐) หนังสืออนุญาตให้ก่อสร้างอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการเดินอากาศหรือตามกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร (กรณีใช้อาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดตั้งอยู่ภายในเขตดังกล่าว)
- (๑๑) หลักฐานความเห็นชอบรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมจากสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม (กรณีโครงการซึ่งเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่มีจำนวนห้องพักอาศัยตั้งแต่ ๘๐ ห้องขึ้นไป หรือพื้นที่ใช้สอยเกิน ๔,๐๐๐ ตารางเมตร)
๓. ๒ หากตรวจสอบแล้วเอกสารครบถ้วนให้รับคำขอและเสนอเรื่องราวต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด/สาขา เพื่อพิจารณาอนุญาตให้พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นคณะกรรมการจำนวนไม่น้อยกว่า ๓ คน ร่วมกันไปตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคารชุด
๓. ๓ กรณีที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดติดการจ้างหรือตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งบุริมสิทธิอื่นได้จดทะเบียนไว้ในโฉนดที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ปิดประกาศคำขอมีกำหนด ๓๐ วันตามแบบ อ.ข. ๙ และมีหนังสือแจ้งเจ้าพนักงานจ้างหรือเจ้าพนักงานบุริมสิทธิมาแจ้งพร้อมทั้งแสดงหลักฐานแห่งหนี้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน ๓๐ วัน ตามแบบ อ.ข. ๘
๓. ๔ ในกรณีที่พนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่าการขอจดทะเบียนอาคารชุดดังกล่าวไม่ถูกต้องให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีคำสั่งไม่รับจดทะเบียนอาคารชุดและมีหนังสือแจ้งไปยังผู้ยื่นคำขอพร้อมด้วยเหตุผลโดยไม่ชักช้า
๓. ๕ หากพิจารณาเห็นว่าที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดอยู่ในหลักเกณฑ์ที่สมควรรับจดทะเบียนอาคารชุดได้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนอาคารชุด และจัดทำประกาศส่งไปยังสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี เพื่อประกาศในราชกิจจานุเบกษา
-



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ.....ฝ่ายทะเบียน สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....
ที่.....มท ๐๕๑๐.๐๐/-.....วันที่.....
เรื่อง.....ขอจดทะเบียนอาคารชุด.....
เรียน.....เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....

๑. เรื่องเดิม

ตามที่บริษัท.....จำกัด ได้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดชื่อโครงการ “.....” เป็นตึก.....
ชั้น จำนวน.....หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารชุดอยู่อาศัย (..... ห้อง) เพื่อใช้เป็นที่จอดรถยนต์.....คัน ตั้งบนโฉนดที่ดินเลขที่.....
ตำบล.....อำเภอ.....กรุงเทพมหานคร ต่อเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร
สาขา.....เมื่อวันที่.....

๒. ข้อเท็จจริง

ฝ่ายทะเบียนตรวจสอบแล้ว ปรากฏดังนี้

๑. โฉนดที่ดินเลขที่.....ตำบล.....อำเภอ.....
กรุงเทพมหานคร มีชื่อ บริษัท.....จำกัด เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ บริษัทฯ จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล ตามประมวลกฎหมายแพ่ง
และพาณิชย์ เมื่อวันที่..... มีทุนจดทะเบียน ๑,๐๐๐,๐๐๐.- บาท (หนึ่งล้านบาทถ้วน) โฉนดที่ดินมีภาระผูกพันดังนี้

๑.๑ โฉนดที่ดินเลขที่.....ตำบล.....อำเภอ.....
กรุงเทพมหานคร ตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่.....

๑.๒ โฉนดที่ดินเลขที่.....ตำบล.....อำเภอ.....
กรุงเทพมหานคร ตามสัญญาจำนอง ฉบับลงวันที่.....

๒. ผู้ขอได้รับอนุญาตก่อสร้างอาคาร เป็นตึก.....ชั้น จำนวน.....หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารชุดอยู่อาศัย
(..... ห้อง) เพื่อใช้เป็นที่จอดรถยนต์.....คัน ตามใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคารหรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.๖)
เลขที่.....ลงวันที่.....และหลักฐานการขอยกเลิกเลขประจำบ้านจากสำนักงานทะเบียนเขตพัฒนา

๓. บริษัท.....จำกัด ขอจดทะเบียนอาคารชุดชื่อ โครงการ “.....” โดยขอ
ออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด เพื่อใช้เป็นอาคารชุดอยู่อาศัย จำนวน.....ห้องเพื่อใช้เป็นที่จอดรถยนต์.....คัน

๔. คณะกรรมการฯ ตามคำสั่งสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....ที่.....ลงวันที่.....
ได้ตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคารแล้ว ผลปรากฏว่าอาคารชุด “.....” ตั้งบนโฉนดที่ดินเลขที่.....ตำบล.....
อำเภอ.....กรุงเทพมหานคร จริง อาคารดังกล่าวสามารถ แยกทรัพย์สินส่วนกลางและทรัพย์สินส่วนบุคคล
ได้ ห้องชุดมีขนาด หมายเลขประจำห้อง ตรงตามเอกสารที่ยื่นคำขอและคณะกรรมการฯ เห็นว่าที่ดินและอาคารสามารถรับจด
ทะเบียนเป็นอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.
๒๕๕๑ ได้

/ ๓. ความเห็น...



๓. ความเห็น

ฝ่ายทะเบียนพิจารณาแล้ว บริษัท จำกัด ได้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดชื่อโครงการ “.....” โดยแสดงหลักฐานถูกต้อง ประกอบกับความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคารจึงเห็นว่าสามารถรับจดทะเบียนเป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา หากเห็นชอบขอได้โปรดลงนามในเอกสารที่น่าเรียนมาพร้อมนี้ ดังนี้

๑. คำขอจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.๑)
๒. หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช. ๒) จำนวน คูณับ
หมายเลขแบบพิมพ์ ๖๓ - ๐๐๐๐๐๑ ถึง ๖๓ - ๐๐๐๐๘๐
๓. หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.๑๐)
๔. ประกาศจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.๑๑)
๕. หนังสือถึงเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร
๖. โฉนดที่ดินเลขที่ ตำบล..... อำเภอ..... กรุงเทพมหานคร

(.....)

นักวิชาการที่ดินชำนาญการ

(.....)

หัวหน้างานทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

(.....)

หัวหน้าฝ่ายทะเบียน

ลงนามแล้ว

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....



อ.ช. ๑



เลขรับที่.....
วันที่
(สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้กรอก)

คำขอจดทะเบียนอาคารชุด

เขียนที่ สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา

วันที่ เดือน พ.ศ.

๑. ข้าพเจ้า

☐ บุคคลธรรมดา ชื่อ นาย/นาง/นางสาว.....ชื่อสกุล..... เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ อายุ.....ปี สัญชาติ..... อยู่เลขที่.....ต.รอกซอย..... ถนน..... หมู่ที่..... ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์..... หมายเลขโทรศัพท์.....

☐ นิติบุคคล ชื่อ.....ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล เมื่อวันที่..... สถานที่จดทะเบียน สำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนกรุงเทพมหานครทะเบียนเลขที่..... โดยมีผู้ทำการแทนนิติบุคคล ชื่อ นาย/นาง/นางสาว.....ชื่อสกุล.....เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ นิติบุคคลนี้มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่.....ต.รอกซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....หมายเลขโทรศัพท์.....

๒. ข้าพเจ้าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่..... ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต..... จังหวัด.....

๓. ที่ดินตาม ๒. มีเนื้อที่.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

๔. ในที่ดินดังกล่าวใน ๒. และ ๓. มีอาคารซึ่งข้าพเจ้าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ปลูกอยู่จำนวน.....หลัง

๕. ข้าพเจ้ามีความประสงค์จะขอจดทะเบียนที่ดิน และอาคารดังกล่าวข้างต้นให้เป็นอาคารชุดโดยใช้ชื่อของอาคารชุดว่า.....

หมายเหตุ : ให้ทำเครื่องหมาย ✓ ใน ☐ หน้าข้อความที่ต้องการ



๖. พร้อมนี้ข้าพเจ้าได้แนบหลักฐานและเอกสารต่าง ๆ มาเพื่อประกอบการพิจารณาด้วยแล้ว คือ

☐ (๑) โฉนดที่ดิน จำนวน.....ฉบับ

☐ (๒) แผนผังแสดงเขตที่ดินและที่ตั้งของอาคารชุดแต่ละอาคารชุดและสิ่งปลูกสร้าง รวมทั้งเส้นทางเข้าออกสู่

ทางสาธารณะตามสภาพความเป็นจริง โดยมีมาตราส่วน

☐ ๑ : ๑๐๐๐

☐ ๑ : ๕๐๐

☐ ๑ :

☐ (๓) แผนผังแสดงรายละเอียดของอาคารชุดแต่ละชั้นโดยระบุความกว้าง ความยาว ความสูง และเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้องชุด รวมทั้งเลขหมายประจำบ้านของแต่ละห้องชุด

☐ (๔) แผนผังและรายการแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินกลางในอาคารชุดนี้

☐ (๕) บัญชีแสดงรายการเกี่ยวกับอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง (อ.ข.๕)

☐ (๖) ร่างข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

☐ (๗) ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

☐ (๘) ในกรณีที่อาคารตั้งอยู่ในเขตปลอดภัยในการเดินอากาศหรือเขตปลอดภัยในราชการทหาร

☐ หนังสืออนุญาตให้ก่อสร้างอาคารหรือแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการเดินอากาศ หรือ

☐ หนังสืออนุญาตให้ก่อสร้างอาคารตามกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร

☐ (๙) ใบอนุญาตหรือหลักฐานอื่นที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกให้เพื่อแสดงว่าอาคารนั้นได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร

๗. ข้าพเจ้าขอรับรองว่า

☐ อาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนี้ เป็นกรรมสิทธิ์ของข้าพเจ้าโดยปราศจากภาระผูกพันใด ๆ หรือ

☐ ทั้งที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนี้ติดการจำนองแต่ผู้รับจำนองได้ยินยอมให้

จด

ทะเบียนเป็นอาคารชุดโดยยินยอมที่จะรับชำระหนี้จากห้องชุดแต่ละห้องชุดตามจำนวนเงินที่ได้ตกลงกันแล้ว

ลงชื่อ.....ผู้ยื่นคำขอ

()



คำสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่

☐ ๑. รับจดทะเบียนเป็นอาคารชุด ทะเบียนเลขที่.....

เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

☐ ๒. ไม่รับจดทะเบียน เนื่องจาก.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่

(.....)

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....



แบบตรวจสอบการขอจดทะเบียนอาคารชุด
ชื่ออาคารชุด.....

การจดทะเบียนอาคารชุด	มี	ไม่มี
ตรวจสอบเอกสารตามมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ (แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑)		
๑. โฉนดที่ดิน (มาตรา ๖ (๑))	☐	☐
๒. แผนผังแสดงเขตที่ดินและที่ตั้งอาคารชุดแต่ละอาคารชุดและสิ่งปลูกสร้าง มาตราส่วน ๑:๕๐๐ หรือ ๑:๑๐๐๐ หรือตามความเหมาะสม และเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะตามสภาพความเป็นจริง (มาตรา ๖ (๒))	☐	☐
๓. แผนผังแสดงรายละเอียดของอาคารชุดแต่ละชั้นโดยระบุ ความกว้าง ความยาว ความสูงและเนื้อที่ รวมทั้งหมายเลขประจำของห้องชุดแต่ละห้องชุด (แผนผังต้องตรงกับที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น) (มาตรา ๖ (๓))	☐	☐
๔. แผนผังและรายการแสดงรายละเอียดของห้องชุดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนบุคคล และทรัพย์สินกลางของอาคารชุด (มาตรา ๖ (๓))	☐	☐
๕. บัญชีแสดงรายการเกี่ยวกับอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุด มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลาง ตามแบบ อ.ช. ๕ (มาตรา ๖ (๔))	☐	☐
๖. คำรับรองเป็นหนังสือของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดนั้น ปราศจากการผูกพันใดๆ เว้นแต่การจำนองอาคารรวมกับที่ดิน (มาตรา ๖ (๕))	☐	☐
๗. หนังสือยินยอมให้จดทะเบียนอาคารชุดจากผู้รับจำนอง (กรณีที่ดินที่ขอจดทะเบียนอาคารชุดมีการจำนอง) (มาตรา ๖ (๕))	☐	☐
๘. ร่างข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด (มาตรา ๖ (๖))	☐	☐
๙. ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือ ใบอนุญาตเปลี่ยนการใช้อาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร (กรณี ที่อาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด ตั้งอยู่ในท้องที่ที่กฎหมายควบคุมอาคาร ใช้บังคับ) (มาตรา ๖ (๗))	☐	☐
๑๐. หนังสืออนุญาตให้ก่อสร้างอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการเดินอากาศหรือ ตามกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร (กรณีที่อาคารที่ขอ จดทะเบียนอาคารชุดตั้งอยู่ภายในเขตดังกล่าว) (มาตรา ๖ (๗))	☐	☐
๑๑. หลักฐานความเห็นชอบรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมจากสำนักงาน นโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม (กรณีโครงการซึ่งเป็นอาคารอยู่อาศัยรวม ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารที่มีจำนวนห้องพักอาศัยตั้งแต่ ๘๐ ห้องขึ้นไป หรือพื้นที่ใช้สอยเกิน ๔,๐๐๐ ตารางเมตร (มาตรา ๖ (๗))	☐	☐



การจดทะเบียนอาคารชุด	ถูกต้อง	ไม่ถูกต้อง
ขั้นตอนการดำเนินการ		
ตรวจสอบสภาพที่ดินและอาคารที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด ตามข้อ ๗ ของระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๔ โดยคณะกรรมการ	☐	☐
๑. อาคารนั้นได้ปลูกสร้างในที่ดินตามโฉนดที่ดินที่ผู้ยื่นคำขอยื่น และมีเส้นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะตรงตามสภาพความเป็นจริง ซึ่งระบุไว้ในแผนผัง	☐	☐
๒. ทรัพย์สินส่วนบุคคลและทรัพย์สินกลางตรงกับเอกสารหลักฐานที่ยื่นคำขอ	☐	☐
๓. ห้องชุดมีความกว้าง ความยาว ความสูง เนื้อที่ และเลขที่ ตรงกับหลักฐานที่ยื่น	☐	☐
๔. อาคารนั้นสามารถแยกทรัพย์สินกลางและทรัพย์สินส่วนบุคคลถูกต้อง	☐	☐
๕. กรณีที่มีห้องชุดเพื่อประกอบการค้า ได้มีการจัดระบบการเข้าออกในพื้นที่ดังกล่าวเป็นการเฉพาะไม่รบกวนความเป็นอยู่โดยปกติสุขของเจ้าของร่วม	☐	☐
กรณีที่ดินและอาคารติดการจำนองหรือตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งนิติกรรมอันได้จดทะเบียนไว้ในโฉนดที่ดิน ตามข้อ ๘ ของระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๔		
๑. ได้ปิดประกาศคำขอจดทะเบียนอาคารชุดตามแบบ อ.ช. ๗	☐	☐
๒. มีหนังสือแจ้งเจ้าหนี้ตามแบบ อ.ช. ๘ พร้อมส่งสำเนาประกาศให้เจ้าหนี้มาแจ้งพร้อมทั้งแสดงหลักฐานแห่งหนี้ภายใน ๓๐ วันนับแต่วันได้รับแจ้ง	☐	☐
ชำระค่าธรรมเนียมจดทะเบียนอาคารชุดในกรณีพิจารณาแล้วเห็นว่า อยู่ในหลักเกณฑ์ที่สมควรจดทะเบียนอาคารชุดได้ ตามข้อ ๑(๑) ของกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓	☐	☐



การจดทะเบียนอาคารชุด	ได้ตามกำหนด ระยะเวลา	ไม่ได้ตาม กำหนด ระยะเวลา
ตรวจสอบระยะเวลาในคู่มือตามพระราชบัญญัติการอำนวยความสะดวก ในการพิจารณาอนุญาตของทางราชการ พ.ศ. ๒๕๕๘		
กรณีที่ดินรวมกับอาคารไม่มีการผูกพัน ใช้เวลาในการตรวจสอบเอกสาร พิจารณา ลงนามในหนังสือสำคัญการ จดทะเบียนอาคารชุด และสร้างหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดและลงนาม ภายใน ๒๖ วัน	☐	☐
กรณีที่ดินรวมกับอาคารมีการผูกพัน (จำนอง) ใช้เวลาในการตรวจสอบเอกสาร พิจารณา ลงนามในหนังสือสำคัญการ จดทะเบียนอาคารชุด และสร้างหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดและลงนาม ภายใน ๕๕ วัน	☐	☐



□ การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

● กฎหมาย ระเบียบที่เกี่ยวข้อง

๑. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๑ มาตรา ๓๓
๒. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๔
๓. กฎกระทรวง กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓
๔. กฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓

● หลักการ

การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดต้องทำพร้อมกับการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใด โดยผู้ขอโอนและผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าวยื่นคำขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด พร้อมกับคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด รวมทั้งสำเนาข้อบังคับและหลักฐานในการจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้ผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด และจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดพร้อมกันไป แล้วประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดในราชกิจจานุเบกษา

๑. วัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด

นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนตามมาตรา ๓๑ ให้มีฐานะเป็นนิติบุคคล

นิติบุคคลอาคารชุด มีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ดังนี้

- (๑) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด ได้แก่ ที่ดินที่ปลูกสร้างอาคารชุดนั้น รวมถึงบริเวณติดต่อกันด้วย เช่น ที่ดินที่มีสนามหญ้า หรือที่ปลูกต้นไม้อยู่ในบริเวณเดียวกันก็ถือว่าเป็นที่ดินที่ตั้งอาคารชุด
 - (๒) ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ที่ดินที่เป็นลานจอดรถร่วมกันหรือที่ดินที่จัดไว้เป็นสวนไม้ดอกเพื่อความสวยงามของอาคารชุดนั้น
 - (๓) โครงสร้างและสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคง และเพื่อป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด ได้แก่ เสา เสาเข็ม หลังคา ดาดฟ้า ฝาด้านนอกโดยรอบ เป็นต้น
 - (๔) อาคารหรือส่วนของอาคาร และเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น อาคารที่เป็นโรงเก็บรถร่วมกัน ระเบียง ราวลูกกรง บันได ทางเดินระหว่างห้องชุด เป็นต้น
 - (๕) เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น เครื่องตัดหญ้า เครื่องสูบน้ำ เครื่องดูดฝุ่น เป็นต้น
 - (๖) สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด เช่น สระว่ายน้ำ สนามกีฬา สนามเด็กเล่น ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น ลิฟท์ ถังขยะ
- โดยนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจกระทำการใด ๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้ข้อบังคับและกฎหมายกำหนด



๒. สารสำคัญของข้อบังคับ

ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

- (๑) ชื่อนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งต้องมีคำว่า “นิติบุคคลอาคารชุด” ไว้ด้วย
- (๒) วัตถุประสงค์ตามมาตรา ๓๓
- (๓) ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งจะต้องตั้งอยู่ในอาคารชุด
- (๔) จำนวนเงินค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของร่วมต้องชำระล่วงหน้า
- (๕) การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง
- (๖) การใช้ทรัพย์สินบุคคลและทรัพย์สินส่วนกลาง
- (๗) อัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ตามที่ขอจดทะเบียนอาคารชุด
- (๘) อัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันของเจ้าของร่วมตามมาตรา ๑๘
- (๙) ข้อความอื่นที่กำหนดในกฎกระทรวง

● ขั้นตอนการดำเนินการ

๑. ยื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พร้อมหลักฐานดังนี้
 - (๑) หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช. ๑๐)
 - (๒) สำเนาข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดที่ขอจดทะเบียน
๒. เจ้าหน้าที่รับคำขอ ชำระค่าคำขอ
๓. ลงบัญชีรับทำการ (บ.ท.ด. ๒)
๔. เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่า คำขอดังกล่าวมีหลักฐานครบถ้วน ถูกต้อง อยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดได้ ก็แจ้งให้ผู้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียมจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด
๕. บันทึกสาระสำคัญลงไว้ในสมุดแสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด (อ.ช. ๒๔)
๖. บันทึกการจดทะเบียนในบัญชีคู่มือเรื่องการจดทะเบียนอาคารชุดและนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช. ๖)
๗. บันทึกในสำเนาข้อบังคับว่า “ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่ง พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้
๘. ออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดให้ผู้ยื่นคำขอหนึ่งฉบับ เก็บคู่ฉบับไว้ ณ สำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ
๙. จัดทำประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด แบบ อ.ช. ๑๔ ส่งไปยังสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีเพื่อประกาศในราชกิจจานุเบกษา
๑๐. จัดแจ้งในสารบัญจดทะเบียนโฉนดที่ดินฉบับเจ้าของที่ดิน และฉบับสำนักงานที่ดินด้วยหมึกสีแดงว่า “อาคารชุดนี้ ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ชื่อ.....เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....” และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่ง พร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้
๑๑. นำเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไปเก็บรวมไว้ในแฟ้มเรื่องราวการจดทะเบียนอาคารชุด

หมายเหตุ การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดต้องดำเนินการพร้อมจดทะเบียนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด



หลักฐานประกอบการพิจารณา การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (ทำเครื่องหมาย ☒ ในช่องที่ดำเนินการแล้ว)

- ☐ ๑. หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช. ๑๐)
- ☐ ๒. สำเนาข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด
- ☐ ๓. ชื่อและที่อยู่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ให้ระบุชื่อและที่อยู่ของบุคคลธรรมดา ซึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคล
- ☐ ๔. หลักฐานการแต่งตั้งให้มีอำนาจทำการแทนในฐานะผู้จัดการ และหลักฐานแสดงการก่อตั้งนิติบุคคล
- ☐ ๕. หลักฐานของผู้ยื่นคำขอ
 - ๕.๑ บุคคลธรรมดา ได้แก่ บัตรประชาชน หากเป็นกรณีมอบอำนาจให้แก่บุคคลอื่นกระทำการแทน ให้แสดงใบมอบอำนาจ รวมทั้งสำเนาบัตรประชาชนของผู้รับมอบด้วย
 - ๕.๒ นิติบุคคล
 - หนังสือรับรองการจดทะเบียนของสำนักทะเบียนหุ้นส่วนบริษัท
 - หนังสือบริคณห์สนธิ
 - บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น โดยแสดงสัญชาติ และจำนวนหุ้นของผู้ถือหุ้นทุกคน ที่นายทะเบียนพาณิชย์รับรองแล้วในปัจจุบัน
 - รายงานการประชุมกรรมการบริษัท
 - ใบทะเบียนการค้า
 - การจดทะเบียนการค้ากับกรมสรรพากร
 - สำเนาบัตรประชาชน และทะเบียนบ้านของกรรมการบริษัท

หมายเหตุ ค่าจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ฉบับละ ๒,๐๐๐ บาท



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ ฝ่ายทะเบียน สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....

ที่ มท ๐๕๑๐..... วันที่.....

เรื่อง ขอดจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด “.....”

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....

เรื่องเดิม

บริษัท จำกัด ได้นำโฉนดที่ดินเลขที่ ตำบล..... อำเภอ..... กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ ไร่ พร้อมด้วยอาคารสูง..... ชั้น จำนวน..... อาคาร ยื่นขอดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช ๑๐) ชื่อ “.....” ทะเบียนเลขที่..... เมื่อวันที่.....

ข้อเท็จจริง

๑. นาย/นาง/นางสาว ยื่นคำขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเลขที่ ชั้น..... ชื่ออาคารชุด “.....” ทะเบียนอาคารชุดเลขที่ โดยไม่เป็นการรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดจากผู้อน

๒. บริษัท จำกัด ยื่นคำขอดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด ตั้งอยู่ ชั้น เลขที่.....แขวง..... เขต..... กรุงเทพมหานคร มี นาย.....เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

๓. หลักฐานการขอดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

๓.๑ หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.๑๐) ลงวันที่

๓.๒ สำเนาข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

๓.๓ รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ลงวันที่

๓.๔ หนังสือแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ลงวันที่.....

๓.๕ หนังสือรับรองของสำนักทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทกรุงเทพมหานคร กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ที่ ลงวันที่

๓.๖ หนังสือมอบอำนาจในการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ลงวันที่.....

๔. ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดพร้อมเรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ แล้ว เมื่อวันที่.....

ข้อกฎหมาย

๑. พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

มาตรา ๓๑ การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใด โดยไม่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดให้แก่บุคคลคนเดียวหรือหลายคนโดยถือกรรมสิทธิ์รวมจะกระทำได้อต่อเมื่อผู้ขอโอนและผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าวยื่นคำขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดพร้อมกับคำขอดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีสำเนาข้อบังคับและหลักฐานในการจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่



เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้อง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดและจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามวรรคหนึ่งพร้อมกันไปและให้ประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดในราชกิจจานุเบกษา

การขอและการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับแก่การโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดภายหลังที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว

๒. กฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓

ความเห็น

พิจารณาแล้วเห็นว่า บริษัทจำกัด ขอโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดห้องแรกให้กับ นาย/นาง/นางสาว..... โดยไม่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด ตรวจสอบหลักฐานแล้วครบถ้วนถูกต้องและอยู่ในหลักเกณฑ์ที่จะจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้ ดังนั้น จึงเห็นควรจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดให้ตามประสงค์ พร้อมนี้ได้เสนอหนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช. ๑๓) ประกาศเรื่องการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช. ๑๔) และบันทึกแจ้งสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานครมาเพื่อโปรดพิจารณาลงนามด้วยแล้ว

ลงนาม

(.....)

เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....

(.....)

นักวิชาการที่ดินชำนาญการ

(.....)

หัวหน้างานนิติกรรม ๒

(.....)

หัวหน้าฝ่ายทะเบียน



อ.ช.๓

เลขรับที่.....

วันที่.....

(สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้กรอก)

คำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

เขียนที่.....

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

๑. ข้าพเจ้า

☐ บุคคลธรรมดา ชื่อ นาย/นาง/นางสาว..... ชื่อสกุล..... เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ อายุ..... ปี สัญชาติ..... อยู่เลขที่..... ตรอก..... ซอย..... ถนน..... หมู่ที่..... ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์..... หมายเลขโทรศัพท์.....

☐ นิติบุคคล ชื่อ..... ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล..... เมื่อวันที่..... เดือน..... พ.ศ..... สถานที่จดทะเบียน สำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนกรุงเทพมหานครทะเบียนเลขที่..... โดยมีผู้ทำการแทนนิติบุคคล ชื่อ นาย/นาง/นางสาว..... ชื่อสกุล..... เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ นิติบุคคลนี้มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่..... ตรอก..... ซอย..... ถนน..... หมู่ที่..... ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ข้าพเจ้าประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด โดยไม่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดให้แก่ผู้ขอรับโอนใน ๒. โดยขณะที่ยื่นคำขอนี้ ข้าพเจ้าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดชื่อ..... ซึ่งได้จดทะเบียนเป็นอาคารชุดทะเบียนเลขที่..... เมื่อวันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

๒. ข้าพเจ้า

☐ บุคคลธรรมดา ชื่อ นาย/นาง/นางสาว..... ชื่อสกุล..... เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ นิติบุคคลนี้มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่..... ตรอก..... ซอย..... ถนน..... หมู่ที่..... ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์..... หมายเลขโทรศัพท์.....

หมายเหตุ : ให้ทำเครื่องหมาย ✓ ใน ☐ หน้าข้อความที่ต้องการ



☐ นิติบุคคล ชื่อ..... ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล..... เมื่อวันที่..... เดือน
พ.ศ..... สถานที่จดทะเบียน..... ทะเบียนเลขที่..... โดยมีผู้ทำการแทนนิติบุคคล ชื่อ
นาย/นาง/นางสาว..... ชื่อ ส กุล.....
เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐ ☐ ☐ นิติบุคคลนี้มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่
ตรอก..... ซอย..... ถนน..... หมู่ที่..... ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด
รหัสไปรษณีย์..... หมายเลขโทรศัพท์..... ประสงค์จะขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้
ชุด โดยไม่เป็นการรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้ชุดทั้งหมดจากผู้ขอโอนใน ๑.

(ในกรณีที่ไม้อาจรอกชื่อผู้รับโอนทั้งหมดลงในช่องว่างที่ให้ไว้ได้ ให้กรอกรายชื่อผู้ขอรับโอนที่เหลือพร้อมม
ลายมือชื่อไว้ในใบแนบคำขอนี้)

๓. ข้าพเจ้าผู้ขอโอนตาม ๑. และผู้ขอรับโอนตาม ๒. มีความประสงค์ขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด
โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้ คือ

๓.๑ นิติบุคคลอาคารชุด ชื่อ.....

๓.๒ ที่ตั้งสำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด อยู่เลขที่..... ตรอก..... ซอย..... ถนน.....
หมู่ที่..... ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์..... หมายเลขโทรศัพท์.....

๓.๓ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนี้เป็น

☐ บุคคลธรรมดา ชื่อ นาย/นาง/นางสาว..... ชื่อสกุล..... เลข
ประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐ ☐ ☐ นิติบุคคลนี้มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่..... ตรอก
ซอย..... ถนน..... หมู่ที่..... ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต.....
จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์..... หมายเลขโทรศัพท์.....

☐ นิติบุคคล ชื่อ..... ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคล..... เมื่อวันที่..... เดือน
พ.ศ..... สถานที่จดทะเบียน..... ทะเบียนเลขที่..... โดยมีผู้ทำการแทนนิติบุคคล ชื่อ
นาย/นาง/นางสาว..... ชื่อ ส กุล.....
เลขประจำตัวประชาชน ☐ ☐☐☐☐ ☐☐☐☐ ☐ ☐ นิติบุคคลนี้มีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่เลขที่
ตรอก..... ซอย..... ถนน..... หมู่ที่..... ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด
รหัสไปรษณีย์..... หมายเลขโทรศัพท์.....



๔. ข้าพเจ้าได้แนบหลักฐานต่าง ๆ มาเพื่อประกอบการพิจารณาด้วยแล้ว คือ

๔.๑ หนังสือสำคัญการจดทะเบียนอาคารชุด (อ.ช.๑๐)

๔.๒ สำเนาข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

๔.๓ ชื่อและที่อยู่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ให้ระบุชื่อและที่อยู่ของบุคคล
ธรรมดา ซึ่งเป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคล

๔.๔ หลักฐานการแต่งตั้งตามมาตรา ๓๕ และหลักฐานแสดงการก่อตั้งนิติบุคคล

๔.๕

ลงชื่อ.....ผู้ขอโอน
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้ขอรับโอน
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้ขอรับโอน
(.....)

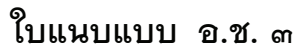
ลงชื่อ.....ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด
(.....)



คำสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่

- ☐ ๑. รับจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุด ทะเบียนเลขที่.....
เมื่อวันที่..... เดือน..... พ.ศ.....
- ☐ ๒. ไม่รับจดทะเบียน เนื่องจาก.....
.....
.....
.....
.....

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่
(.....)
วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....



ลงชื่อ ผู้ขอรับโอน
(.....)



□ การจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

๑. ความหมาย

หมายถึง จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งได้จดทะเบียนข้อบังคับไว้เดิม

๒. กฎหมายและระเบียบ

๒.๑ มาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

๒.๒ ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๔

๓. การประชุม

มาตรา ๓๒ วรรคสอง กำหนด การแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้ กระทำได้ก็แต่โดยมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม และผู้จัดการต้องนำไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายใน ๓๐ วันนับแต่วันในที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

๔. มติที่ประชุม

การจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ สามารถแยกได้ ๒ กรณี

กรณี ๑. เปลี่ยนแปลงข้อบังคับทั่วไป ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของผู้เข้าร่วมประชุม (มาตรา ๔๔)

กรณี ๒. เปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับเรื่องเฉพาะดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด (มาตรา ๔๘)

๔.๑ การซื้ออสังหาริมทรัพย์หรือรับการให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่าภาระติดพันเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง

๔.๒ การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

๔.๓ การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุดโดยค่าใช้จ่ายของผู้นั้นเอง

๔.๔ การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

๔.๕ การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับตามมาตรา ๓๒ (๘)

๔.๖ การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง

๔.๗ การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

๕. วิธีกรดำเนินการ (ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๔)

ข้อ ๒๘ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับที่ได้จดทะเบียนไว้แล้ว ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดยื่นคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามแบบ อ.ช. ๔ ทำระเบียบนี้

ข้อ ๒๙ ในการยื่นคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ ให้ผู้ขอยื่นหลักฐาน ดังต่อไปนี้

(๑) สำเนาข้อบังคับที่มีการเปลี่ยนแปลงใหม่

(๒) สำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการจัดประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ประกอบด้วย

- หนังสือนัดประชุม
- ระเบียบวาระการประชุม
- รายงานการประชุมซึ่งมีมติเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ
- ลายมือชื่อของผู้เข้าร่วมประชุม
- หนังสือมอบฉันทะของเจ้าของร่วมที่ให้ผู้อื่นออกเสียงแทน (ถ้ามี)



ข้อ ๓๐ การรับคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับให้ปฏิบัติดังนี้

ตรวจสอบหลักฐานที่ยื่นพร้อมคำขอว่ามีเอกสารครบถ้วน ตามข้อ ๒๙ หรือไม่

(๑) ถ้าครบให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด. ๒) แล้วให้ผู้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียมเป็นค่าคำขอตามข้อ ๑ (๘) (ก) ของกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ แล้วนำไปเสร็จรับเงินคู่บันทึกไว้ที่หลังคำขอ

(๒) ถ้าไม่ครบให้แนะนำให้ผู้ยื่นคำขอไปนำมาให้ครบ หากผู้ยื่นคำขอยืนยันให้รับคำขอ ก็ให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด. ๒) แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งไม่รับคำขอ เพื่อให้ผู้ขอไปใช้สิทธิอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ เสร็จแล้วให้หมายเหตุการไม่รับคำขอในบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด. ๒)

ข้อ ๓๑ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่าคำขอดังกล่าวมีหลักฐานครบถ้วน ข้อบังคับที่เปลี่ยนแปลงใหม่ไม่ขัดต่อกฎหมาย การเรียกประชุมและวิธีการประชุม ตลอดจนมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเป็นไปตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ให้ผู้ขอยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียมค่าจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ ตามข้อ ๑ (๕) ของกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ แล้วจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับในทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช. ๑๒) ในรายการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อและประทับตราประจำตำแหน่ง พร้อมทั้งบันทึกไว้ในใบประกอบคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ (ท้าย อ.ช. ๔) ได้ข้อความในข้อบังคับที่เปลี่ยนแปลงใหม่รายการสุดท้ายด้วยว่า “ข้อบังคับที่เปลี่ยนแปลงนี้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ☐ สามัญ ☐ วิสามัญ ครั้งที่หนึ่ง เมื่อวันที่.....เดือน..... พ.ศ. ครั้งที่สอง เมื่อวันที่.....เดือน..... พ.ศ. ด้วยคะแนนเสียงจำนวน.....ใน.....เป็นไปตามมาตรา..... แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ได้จดทะเบียน เมื่อวันที่.....เดือน..... พ.ศ.” แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อพร้อมวัน เดือน ปี กำกับไว้

กรณีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนำมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับมาจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่หลังจากพ้นกำหนดระยะเวลาสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่มีมติ ให้พิจารณาถึงความจำเป็นคดีกับพนักงานสอบสวน ตามนัยมาตรา ๖๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ด้วย



๑๖ แบบตรวจสอบการขอจดทะเบียนเกี่ยวกับนิติบุคคลอาคารชุด **๑๗**

ชื่ออาคารชุด “ _____ ”

● จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด	ครั้งที่ ๑	ครั้งที่ ๒
๑. หนังสือเรียกประชุม (ประชุมใหญ่สามัญ)		
๑.๑ วันที่ออกหนังสือเรียก – วันประชุมไม่น้อยกว่า ๗ วัน (มาตรา ๔๒/๓)	☐ ถูกต้อง	☐ ถูกต้อง
๑.๒ ผู้ลงนามเรียกประชุมคือ ประธานกรรมการ (มาตรา ๔๒/๑)	☐ ถูกต้อง	☐ ถูกต้อง
๑.๓ มีการระบุสถานที่ประชุม วัน เวลา (มาตรา ๔๒/๓)	☐ ถูกต้อง	☐ ถูกต้อง
๑.๔ วาระแก้ไขข้อบังคับ (มาตรา ๔๒/๓)	☐ มี	☐ มี
๒. วันที่ประชุมครั้งที่ ๑ ถึงครั้งที่ ๒ ห่างกันไม่เกิน ๑๕ วัน (มาตรา ๔๓)	☐ ถูกต้อง	☐ ถูกต้อง
๓. สำเนาลายมือชื่อผู้เข้าประชุม (มาตรา ๔๓)		
๓.๑ ตรวจสอบชื่อผู้เข้าประชุมแล้วเป็นเจ้าของร่วม	☐ ถูกต้อง	☐ ถูกต้อง
๓.๒ ตรวจสอบอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางแล้ว	☐ ถูกต้อง	☐ ถูกต้อง
๔. จำนวนผู้เข้าร่วมประชุม (มาตรา ๔๓) (อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด)	☐	☐
๕. อัตราส่วนกรรมสิทธิ์คิดเป็นร้อยละ (มาตรา ๔๓)	☐	☐
๖. นบองค์ประชุม มาตรา ๔๓	☐ ครบ	☐
๗. ประธานที่ประชุมต้องไม่ใช่ผู้จัดการหรือคู่สมรส มาตรา ๔๓	☐ ถูกต้อง	☐
๘. สำเนาบันทนาการประชุม		
๘.๑ มติแก้ไขข้อบังคับอาคารชุดด้วยคะแนนเสียง (มาตรา ๔๔ หรือ มาตรา ๔๘ หรือ มาตรา ๔๔ หรือ มาตรา ๔๘)	☐	☐
๘.๒ ตรวจสอบข้อบังคับที่ขอแก้ไขแล้วไม่ขัดต่อกฎหมาย	☐ ถูกต้อง	☐ ถูกต้อง

.....ผู้ตรวจสอบ

.....หัวหน้างาน



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ.....ฝ่ายทะเบียน สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....
ที่ มท.๐๕๑๐.๐๐/-.....วันที่.....
เรื่อง.....ขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด.....
เรียน เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....

๑. เรื่องเดิม

ด้วยนาย/นาง/นางสาว..... ในฐานะผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด
มีหนังสือ ที่ ลงวันที่ ขอจด ทะเบียนเปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อบังคับนิติบุคคลอาคาร
ชุด ตามมติที่ประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมประจำปี เมื่อวันที่ ต่อเจ้าพนักงานที่ดิน
กรุงเทพมหานคร สาขาห้วยขวาง และสำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร สาขา.....ได้ลงรับไว้แล้วเมื่อวันที่

๒. ข้อเท็จจริง

๒.๑ นิติบุคคลอาคารชุด ได้มีหนังสือ ที่ ลงวันที่.....
เชิญประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมประจำปี ในวันที่ โดยมี ระเบียบวาระที่เพื่อ
พิจารณาแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

๒.๒ ตามรายงานการประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วม ประจำปี ในวันที่
นับคะแนนเสียงเจ้าของร่วมและผู้รับมอบฉันทะจากเจ้าของร่วมเข้าประชุมได้ อัตราส่วน กรรมสิทธิ์ จาก
คะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด อัตราส่วนกรรมสิทธิ์คิดเป็นร้อยละ (เกิน หนึ่งในสี่ของ
คะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด) ถือว่าครบองค์ประชุม

๒.๓ ในวาระที่ พิจารณาแก้ไขข้อบังคับหมวดที่ ว่าด้วย..... ข้อ
..... เรื่อง โดยในที่ประชุมมีมติเป็นเอกฉันท์ (เสียงข้างมาก) จำนวน คะแนน
เสียงของคะแนนเสียงผู้เข้าร่วมประชุมทั้งหมดจำนวนอัตราส่วนกรรมสิทธิ์

๒.๔ ในวาระที่ พิจารณาแก้ไขข้อบังคับหมวดที่ ว่าด้วย..... ข้อ
..... เรื่อง โดยในที่ประชุมมีมติเป็นเอกฉันท์ (เสียงข้างมาก) จำนวน คะแนน
เสียงของคะแนนเสียงผู้เข้าร่วมประชุมทั้งหมดจำนวนอัตราส่วนกรรมสิทธิ์

๒.๕ ในวาระที่ พิจารณาแก้ไขข้อบังคับหมวดที่ ว่าด้วย..... ข้อ
..... เรื่อง โดยในที่ประชุมมีมติเป็นเอกฉันท์ (เสียงข้างมาก) จำนวน คะแนน
เสียงของคะแนนเสียงผู้เข้าร่วมประชุมทั้งหมดจำนวนอัตราส่วนกรรมสิทธิ์

๓. ข้อกฎหมาย

๓.๑ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔)
พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๒ วรรคสอง, ๓๘, ๔๒/๓, ๔๒/๓, ๔๓, ๔๔, ๕
๓.๒ ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๔ ข้อ ๒๘ และ๒๙

๔. ความเห็น

ฝ่ายทะเบียนได้ตรวจสอบข้อเท็จจริงแล้ว ดังนี้
๔.๑ ตรวจสอบแล้วผู้ขอยื่นเอกสารการขอจดทะเบียนภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่
มีมติเมื่อวันที่ เป็นไปตามนัยมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดย
พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

/ ๔.๒ การเรียก...



๔.๒ การเรียกประชุม มีหนังสือนัดประชุมล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๗ วัน ระบุสถานที่ วัน เวลา ระเบียบวาระการประชุม และลงนามโดยประธานกรรมการนิติฯ เป็นไปตามมาตรา ๔๒/๑ และ๔๒/๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

๔.๓ ตรวจสอบรายชื่อเจ้าของร่วมผู้เข้าร่วมประชุม ขณะยื่นคำขอปรากฏว่ามีชื่อเป็น เจ้าของกรรมสิทธิ์ในห้องชุดจริง เจ้าของร่วมและผู้รับมอบฉันทะจากเจ้าของร่วมเข้าร่วมประชุมนับคะแนนเสียงได้ อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ จากคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด อัตราส่วนกรรมสิทธิ์คิดเป็น ร้อยละ เกินหนึ่งในสี่ของคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด) เป็นไปตามมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ และการประชุมครั้งนี้ มีใบมอบฉันทะ จำนวนฉบับ

๔.๔ มติที่ประชุมใหญ่ให้แก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับ ด้วยคะแนนเสียงข้างมาก ดังนี้

๔.๔.๑ ในวาระที่ พิจารณาแก้ไขข้อบังคับ หมวดที่ ว่าด้วย..... ข้อเรื่อง..... ที่ประชุมมีมติเป็นเอกฉันท์ (เสียงข้างมาก) จำนวน คะแนนเสียงของคะแนนเสียงผู้เข้าร่วมประชุมทั้งหมดจำนวน อัตราส่วนกรรมสิทธิ์

๔.๔.๒ ในวาระที่ พิจารณาแก้ไขข้อบังคับ หมวดที่ ว่าด้วย..... ข้อเรื่อง..... ที่ประชุมมีมติเป็นเอกฉันท์ (เสียงข้างมาก) จำนวน คะแนนเสียงของคะแนนเสียงผู้เข้าร่วมประชุมทั้งหมดจำนวน อัตราส่วนกรรมสิทธิ์

๔.๔.๓ ในวาระที่ พิจารณาแก้ไขข้อบังคับ หมวดที่ ว่าด้วย..... ข้อเรื่อง..... ที่ประชุมมีมติเป็นเอกฉันท์ (เสียงข้างมาก) จำนวน คะแนนเสียงของคะแนนเสียงผู้เข้าร่วมประชุมทั้งหมดจำนวน อัตราส่วนกรรมสิทธิ์

๔.๕ ผู้ขอยื่นยันว่าการจัดประชุมใหญ่ดังกล่าวเป็นการจัดประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วม ตามมาตรา ๔๒/๑ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ บรรดาเอกสารหลักฐานประกอบการยื่นขอจดทะเบียน ลายมือชื่อผู้เข้าร่วมประชุมเป็นลายมือชื่อของเจ้าของร่วมและผู้รับมอบฉันทะจริง และยืนยันว่าการเรียกประชุม วิธีการประชุม มติของที่ประชุมใหญ่ เป็นไปตามข้อบังคับและพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ แล้ว หากเกิดความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความผิดพลาดของเอกสารและการขอจดทะเบียนในครั้งนี้ ผู้ขอขอรับผิดชอบเองทั้งสิ้นไม่เกี่ยวกับพนักงานเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด

๔.๖ เจ้าหน้าที่ได้ตรวจสอบเอกสารแล้วครบถ้วน อยู่ในหลักเกณฑ์ที่รับจดทะเบียนแก้ไขหรือเพิ่มเติมข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ.๒๕๕๔ ได้ เห็นควรดำเนินการรับคำขอไว้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา



อ.ช.๔

เลขรับที่.....
วันที่.....
(สำหรับพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นผู้กรอก)

คำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด

เขียนที่สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาห้วยขวาง

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

๑. ข้าพเจ้านิติบุคคลอาคารชุดชื่อ ริ้ม พหลฯ - อารี (โดย นางสาวมัทนา เล็กอุทัย แทน)
สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ ๑๓๗๗ ตรอก - ซอย -
ถนน พหลโยธิน หมู่ที่ - ตำบล/แขวง - แขวงสามเสนใน
อำเภอ/เขต พญาไท จังหวัด กรุงเทพมหานคร รหัสไปรษณีย์ - หมายเลขโทรศัพท์ -
๒. ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุด ทะเบียนเลขที่ ๑๔ / ๒๕๕๖
เมื่อวันที่ ๒๘ เดือน พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๕๖
๓. ข้าพเจ้ามีความประสงค์จะขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดใหม่ดังรายการ
ตามใบประกอบคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด
๔. ข้าพเจ้าได้ยื่นสำเนาเอกสารดังต่อไปนี้ มาเพื่อประกอบการพิจารณา
๔.๑ ข้อบังคับที่เปลี่ยนแปลงใหม่
๔.๒ หลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ประกอบด้วย หนังสือนัดประชุม ระเบียบวาระ
การประชุม ลายมือชื่อผู้เข้าประชุม พร้อมด้วยรายงานการประชุมซึ่งมีมติเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลง
ข้อบังคับ

ลงลายมือชื่อ.....ผู้ยื่นคำขอ
(.....)
ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

คำสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่

ได้รับจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ลงชื่อ.....พนักงานเจ้าหน้าที่
(.....)
วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....



เรียน เจ้าพนักงานที่ดิน ฯ

- ด้วยนิติบุคคลอาคารชุด “ริธึม พหลฯ-อารีย์” (โดย นางสาวมัทนา เล็กอุทัย แทน) ได้ยื่นคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ต่อเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาห้วยขวาง โดยนิติบุคคลอาคารชุด “ริธึม พหลฯ-อารีย์” ได้จัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วม ประจำปี ๒๕๖๑ เมื่อวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๖๑ มีผู้เข้าร่วมประชุม จำนวน ๑๑,๙๗๔.๕๕ อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ จากทั้งหมด ๓๘,๑๘๕.๕๐ อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ คิดเป็นร้อยละ ๓๑.๓๖ โดยในวาระที่ ๓ พิจารณาเห็นชอบข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด โดยที่ประชุมมีมติให้แก้ไขและเพิ่มเติมข้อบังคับ ด้วยคะแนนเสียง ๘,๙๖๓.๐๕ อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ (ด้วยคะแนนเสียงข้างมาก ตาม มาตรา ๔๔) ดังนี้

- เพิ่มเติมข้อบังคับในหมวดที่ ๕ การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง ข้อ ๙ โดย (๑) - (๖) คงเดิม เพิ่มเติม (๗)) หากเจ้าของร่วม หรือบริวารหรือบุคคลใดๆ นำห้องชุดไปปล่อยเช่ารายวัน นิติบุคคลอาคารชุดกำหนดค่าปรับเจ้าของร่วม โดยให้ ฝ่ายบริหารอาคารออกใบแจ้งหนี้เรียกเก็บวันละ ๒๐,๐๐๐ บาท (สองหมื่นบาทถ้วน)/วัน

รายละเอียดปรากฏตาม ใบแนบ อ.ช. ๔ ท้ายคำขอนี้

- ฝ่ายทะเบียนได้พิจารณาแล้ว เห็นควรดำเนินการ จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด ให้ปรากฏใน อ.ช. ๑๒ ตามความประสงค์ของผู้ขอต่อไป

- ข้าพเจ้าขอให้ถ้อยคำรับรองว่า ในการยื่นคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด “ริธึม พหลฯ - อารีย์” นั้น

๑. ผู้ที่ลงลายมือชื่อในใบลงทะเบียน , ใบลงคะแนน และมอบฉันทะให้เข้าร่วมประชุมทั้งหมดที่ปรากฏตามรายงานการประชุมเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ ตามที่ ปรากฏในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช. ๒) จริง และมีสิทธิลงคะแนนเสียงในการเข้าประชุม

๒. มติการลงคะแนนเสียงจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดฯ เป็นมติจากเจ้าของห้องชุด ตามมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ หากเกิดการเสียหายใด ๆ ขึ้นจากคำขอแก้ไขข้อบังคับในครั้งนี้ ข้าฯ ขอรับผิดชอบเองทั้งสิ้น ไม่เกี่ยวกับพนักงานเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด และให้ใช้ถ้อยคำนี้เป็นหลักฐานได้ทั้งทางแพ่งและอาญา อ่านเข้าใจข้อความแล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน

ลงชื่อ..... ผู้ขอ

ลงชื่อ..... พยาน/บันทึก

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....เจ้าพนักงานที่ดิน

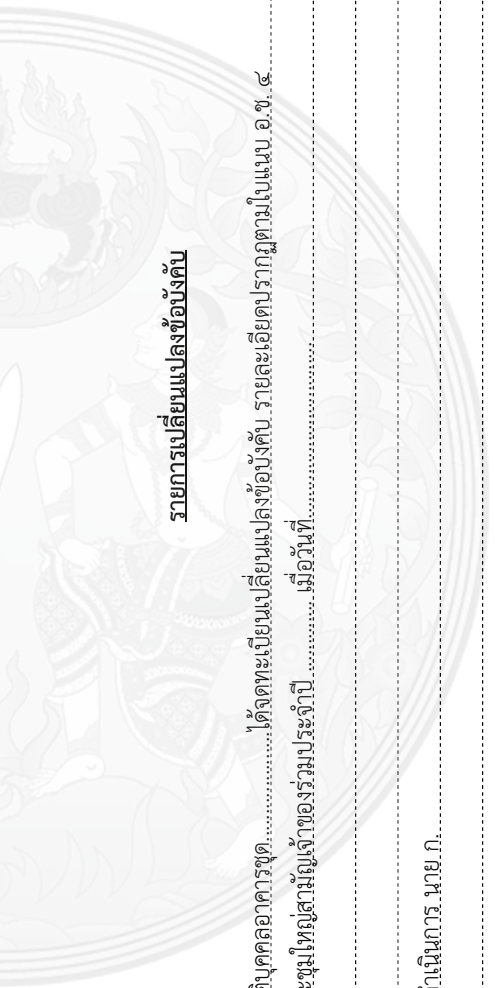


ใบแนบแบบ อ.ช. ๔

นิติบุคคลอาคารชุด “ริธีม พหลฯ - อารีย์”

ข้อความในข้อบังคับเดิม	ข้อความที่ประสงค์จะเปลี่ยนแปลงใหม่
หมวดที่ ๕ การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง ให้เจ้าของร่วมปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ ดังนี้ (๑) - (๖) คงเดิม	หมวดที่ ๕ การใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง ให้เจ้าของร่วมปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ ดังนี้ (๑) - (๖) คงเดิม (๗) หากเจ้าของร่วมหรือบริวารหรือบุคคลใดๆ นำห้องชุดไปปล่อยเช่ารายวัน นิติบุคคลอาคารชุด กำหนดค่าปรับเจ้าของร่วม โดยให้ฝ่ายบริหารอาคาร ออกใบแจ้งหนี้ เรียกเก็บวันละ ๒๐,๐๐๐ บาท (สองหมื่นบาทถ้วน) / วัน

(ลงชื่อ.....ผู้ยื่นคำขอ
นิติบุคคลอาคารชุด ริธีม พหลฯ - อารีย์
(โดย นางสาวมัทนา เล็กอุทัย แทน)



นิตិบุคคลอาคารุท.....ได้จดทะเบียนแปลงข้อบังคับ รายละเอียดครบถ้วนแบบแนบ.อ.ช.๔
ตามมติที่ประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมประจำปี.....เมื่อวันที่.....

(นาย)

เจ้าพนักงานที่ดิน

หน้า ๒



□ การจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

“ ผู้จัดการ ” หมายความว่า ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

การแต่งตั้ง อำนาจหน้าที่ วาระการดำรงตำแหน่ง และการพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ กำหนดให้เป็นไปตามข้อบังคับของแต่ละนิติบุคคลอาคารชุด เนื่องจากพฤติกรรมของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดในอดีตที่ผ่านมา เป็นปัญหาอุปสรรคต่อการบังคับใช้พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ โดยมีปริมาณข้อร้องเรียนมากเป็นลำดับต้นๆ จนนำไปสู่การแก้ไขเพิ่มเติมพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ โดยได้บัญญัติเกี่ยวกับการแต่งตั้งอำนาจหน้าที่ วาระการดำรงตำแหน่ง และการพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการไว้ในพระราชบัญญัติ ดังนี้

๑. พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔)

พ.ศ. ๒๕๕๑

มาตรา ๓๕ ให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่ง ซึ่งจะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้
ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นผู้จัดการ ให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาเป็นผู้ดำเนินการแทน
นิติบุคคลในฐานะผู้จัดการ

มาตรา ๓๕/๑ ผู้จัดการต้องมีอายุไม่ต่ำกว่ายี่สิบห้าปีบริบูรณ์ และต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้

(๑) เป็นบุคคลล้มละลาย

(๒) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

(๓) เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์กร หรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน
ฐานทุจริตต่อหน้าที่

(๔) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิด
ที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

(๕) เคยถูกถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการเพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสียหรือ
บกพร่องในศีลธรรมอันดี

(๖) มีหนี้ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘

ในกรณีที่ผู้จัดการเป็นนิติบุคคล ผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลนั้นในฐานะผู้จัดการ ต้องมี
คุณสมบัติและไม่มีลักษณะต้องห้ามตามวรรคหนึ่งด้วย

มาตรา ๓๕/๒ การแต่งตั้งผู้จัดการ ให้เป็นไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ตามมาตรา ๔๙
และให้ผู้จัดการซึ่งได้รับแต่งตั้งนำหลักฐาน หรือสัญญาจ้างไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ภายในสามสิบวัน
นับแต่วันທີ່ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ

มาตรา ๓๕/๓ ผู้จัดการพ้นจากตำแหน่ง เมื่อ

(๑) ตายหรือสิ้นสภาพการเป็นนิติบุคคล

(๒) ลาออก

(๓) สิ้นสุดระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้าง

(๔) ขาดคุณสมบัติหรือมีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา ๓๕/๑

(๕) ไม่ปฏิบัติตามบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัตินี้หรือกฎกระทรวงที่ออกตามความ
ในพระราชบัญญัตินี้ หรือไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจ้างและที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ
ให้ถอดถอนตามมาตรา ๔๙

(๖) ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติให้ถอดถอน

มาตรา ๓๖ ผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้



(๑) ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ ตามมาตรา ๓๓ ตามข้อบังคับหรือตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมหรือคณะกรรมการ ทั้งนี้ โดยไม่ขัดต่อกฎหมาย

(๒) ในกรณีจำเป็นและรีบด่วน ให้ผู้จัดการมีอำนาจโดยความริเริ่มของตนเองสั่งหรือกระทำการใด ๆ เกี่ยวกับความปลอดภัยของอาคารดังเช่นวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง

(๓) จัดให้มีการดูแลความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด

(๔) เป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุด

(๕) จัดให้มีการทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน และติดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายในสิบห้าวัน นับแต่วันสิ้นเดือนและต้องติดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสิบห้าวันต่อเนื่องกัน

(๖) พ้องบังคับชำระหนี้จากเจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ เกินหกเดือนขึ้นไป

(๗) หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ผู้จัดการต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยตนเอง เว้นแต่กิจการซึ่งตามข้อบังคับหรือมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ตามมาตรา ๔๙ (๒) กำหนดให้มอบหมายให้ผู้อื่นทำแทนได้ และต้องอยู่ปฏิบัติหน้าที่ตามเวลาที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ

๒. ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๔

ข้อ ๓๒. การขอจดทะเบียนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เนื่องจากมีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ให้ผู้จัดการซึ่งได้รับการแต่งตั้งยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามแบบ อ.ช. ๑๗ ทำระเบียบนี้ พร้อมด้วยสำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมประกอบด้วย

- หนังสือนัดประชุม
- ระเบียบวาระการประชุม
- ลายมือชื่อผู้เข้าร่วมประชุม
- รายงานการประชุมที่มีมติเกี่ยวกับการแต่งตั้งผู้จัดการ
- หนังสือมอบฉันทะของเจ้าร่วมที่ให้ผู้อื่นออกเสียงแทน (ถ้ามี)
- สัญญาจ้างเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (ถ้ามี)

ข้อ ๓๓. การรับคำขอจดทะเบียนผู้จัดการให้ปฏิบัติ ดังนี้

ตรวจสอบหลักฐานที่ยื่นพร้อมคำขอว่ามีเอกสารครบถ้วน ตามข้อ ๓๒ หรือไม่

(๑) ถ้าครบให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการ (บ.ท.ด. ๒) แล้วให้ผู้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียมเป็นค่าคำขอตามข้อ ๑ (๘) (ก) ของกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ แล้วนำใบเสร็จรับเงินคู่ฉบับติดไว้ที่หลังคำขอ

(๒) ถ้าไม่ครบให้แนะนำให้ผู้ยื่นคำขอไปนำมาให้ครบ หากผู้ยื่นคำขอยืนยันให้รับคำขอให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด. ๒) แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งไม่รับคำขอ เพื่อให้ผู้ขอไปใช้สิทธิอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ เสร็จแล้วให้หมายเหตุการไม่รับคำขอในบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด. ๒)

ข้อ ๓๔. เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่า คำขอดังกล่าวมีหลักฐานครบถ้วน ผู้ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการมีคุณสมบัติถูกต้อง ไม่มีลักษณะต้องห้าม การเรียกประชุม วิธีการประชุมและมติของที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมเป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ให้ผู้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียมค่าจดทะเบียนผู้จัดการ ตามข้อ ๑(๔) ของกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ แล้วให้จดทะเบียนผู้จัดการในรายการจดทะเบียนแต่งตั้ง/เปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช. ๑๒/๑) ทำระเบียบนี้ ประเภท “เปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด” โดยให้บันทึกชื่อผู้จัดการที่พ้นจากตำแหน่งและผู้จัดการที่ได้รับการแต่งตั้ง



ใหม่ให้ปรากฏในรายการจดทะเบียน แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อ พร้อมด้วยวัน เดือน ปี กำกับไว้เสร็จแล้วให้นำรายการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการดังกล่าวไปบันทึกลงในสมุดแสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด (อ.ช. ๒๔) ของทะเบียนอาคารชุดนั้นด้วย

กรณีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งได้รับการแต่งตั้งนำหลักฐานหรือสัญญาจ้าง มาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ภายหลังจากพ้นระยะเวลาสามสิบวัน นับแต่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติแต่งตั้งให้พิจารณาแจ้งความดำเนินคดีกับพนักงานสอบสวน ตามนัยมาตรา ๖๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ด้วย

อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

การบริหารงานทั่วไป

๑. เป็นตัวแทนของนิติบุคคลอาคารชุดในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง
๒. ดูแลให้เจ้าของร่วมปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับ
๓. จัดให้มีการดูแลความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด
๔. อยู่ปฏิบัติหน้าที่ที่สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดตามระยะเวลาที่กำหนดในข้อบังคับ
๕. ยื่นจดทะเบียนภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมมีมติ กรณีเจ้าของร่วมมีมติที่จะต้อง

จดทะเบียนตามพระราชบัญญัติอาคารชุด

การจัดประชุม

๑. จัดประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกภายใน ๖ เดือนนับแต่วันที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด หากไม่ดำเนินการมีโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

๒. จัดประชุมใหญ่สามัญเมื่อเห็นว่ามีเหตุจำเป็นที่ควรต้องขอความเห็นจากเจ้าของร่วม

การดำเนินการเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘

๑. ออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้แก่เจ้าของร่วมที่ไม่มีหนี้ค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ ค้างชำระ ภายใน ๑๕ วันนับแต่วันที่รับคำร้องขอ

๒. พ้องบังคับชำระหนี้เจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ ตั้งแต่ ๖ เดือนขึ้นไป

๓. ส่งรายการหนี้ ค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ ต่อเจ้าพนักงานที่ดิน เพื่อให้มีสิทธิริบชำระหนี้ก่อนหน้าจำนอง

การจัดทำบัญชีรายรับ-รายจ่าย

๑. จัดทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือน ภายใน ๑๕ วันนับแต่วันสิ้นเดือน และปิดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบต่อเนื่องเป็นเวลา ๑๕ วัน หากไม่ดำเนินการมีโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าร้อยบาท ตลอดเวลาที่ยังไม่ปฏิบัติให้ถูกต้อง

๒. จัดทำงบดุลซึ่งแสดงจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินของนิติบุคคลอาคารชุด พร้อมทั้งบัญชีรายรับรายจ่ายซึ่งจะต้องมีผู้สอบบัญชีตรวจสอบเพื่อนำเสนอที่ประชุมใหญ่สามัญ

๓. จัดทำรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินการต่อที่ประชุมใหญ่ พร้อมเสนองบดุลและจัดทำสำเนาเอกสารดังกล่าวให้เจ้าของร่วมก่อนวันนัดประชุมใหญ่ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๗ วัน

๔. เก็บรักษารายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินการและงบดุล พร้อมทั้งข้อบังคับไว้สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าของร่วมตรวจดูได้

นอกจากนี้ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ได้กำหนดโทษไว้สำหรับผู้จัดการดังต่อไปนี้

๑. กรณีไม่ออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้แก่เจ้าของร่วมภายในสิบห้าวันนับแต่ได้รับคำร้องและเจ้าของร่วมได้ชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ ครบถ้วน ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าร้อยบาท ตลอดเวลาที่ยังไม่ปฏิบัติให้ถูกต้อง (มาตรา ๖๘) กรณีไม่จัดทำบัญชีรายรับ



รายจ่ายประจำเดือนและติดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบ ภายในสิบห้าวันนับแต่วันสิ้นเดือน และต้องติดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสิบห้าวันต่อเนื่องกัน ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าร้อยบาท ตลอดเวลาที่ยังไม่ปฏิบัติให้ถูกต้อง (มาตรา ๖๘)

๒. กรณีไม่นำมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเรื่องการแก้ไขเพิ่มเติมข้อบังคับไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท (มาตรา ๖๙)

๓. กรณีไม่นำมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเรื่องแต่งตั้งผู้จัดการไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท (มาตรา ๖๙)

๔. กรณีไม่นำมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเรื่องการแต่งตั้งกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท (มาตรา ๖๙)

๕. กรณีไม่จัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกภายในหกเดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อแต่งตั้งคณะกรรมการและพิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับ และผู้จัดการที่จดทะเบียนตามที่ไต่ถามขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดไว้แล้วต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท (มาตรา ๖๙)

๖. อาจต้องถูกลงโทษตามมาตรา ๗๑ ซึ่งเป็นบทกำหนดโทษสำหรับนิติบุคคลอาคารชุดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๓๘/๑ มาตรา ๓๘/๒ และมาตรา ๓๘/๓ ซึ่งหากไม่สามารถพิสูจน์ได้ว่ามิได้มีส่วนในการกระทำความผิดนั้น ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท (มาตรา ๗๑ วรรคสอง)



ขั้นตอนการจดทะเบียนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

กรณีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดคนใหม่มาขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา ๓๕/๒ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๖๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณา เรื่องดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

๑. ก่อนรับคำขอ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบหลักฐานที่ผู้ขอได้ยื่น ประกอบด้วย

- คำขอจดทะเบียนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ให้ใช้ตามแบบ อ.ช. ๑๗
- ผู้ยื่นคำขอกฎหมายกำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้ที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยต้องยื่นเรื่องราวจดทะเบียนภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติโดยเอกสารหลักฐานที่ต้องใช้ได้แก่ สำเนาหนังสือนัดประชุม ระเบียบวาระการประชุม บัญชีรายชื่อผู้เข้าร่วมประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุม พร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควรและต้องส่งให้เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนการประชุม (ตามมาตรา ๔๒/๓) และสำเนาบันทนาการการประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ซึ่งมีมติเกี่ยวกับการแต่งตั้งผู้จัดการด้วย

๒. ขั้นตอนการพิจารณา

- ก่อนดำเนินการจดทะเบียนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเอกสารหลักฐานตามข้อ ๑ เมื่อพิจารณาแล้วเห็นว่าถูกต้อง ขั้นตอนต่อไปให้พิจารณาองค์ประชุมตามมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง หากองค์ประชุมเป็นไปตามมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง ตรวจสอบผู้ทำหน้าที่ประธานในที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมไม่ใช่ผู้จัดการหรือคู่สมรสของผู้จัดการตามมาตรา ๔๓ วรรคท้าย และผู้ได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการได้รับมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมนับคะแนนเสียงได้ ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมดตามมาตรา ๔๙ (๑) บุคคลผู้ได้รับการแต่งตั้ง ถือได้ว่าเป็นผู้จัดการฯ นับแต่ที่ประชุมมีมติ แต่เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่อยู่ระหว่างการพิจารณารับจดทะเบียน มติดังกล่าวยังไม่สามารถใช้อย่างบุคคลภายนอก ซึ่งอาจเป็นผลเสียต่อนิติบุคคลอาคารชุด และเจ้าของร่วม เป็นต้นว่า การออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้เพื่อจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ดังนั้น การรับจดทะเบียนผู้จัดการนิติบุคคลเมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับคำขอ ให้รับพิจารณาเรื่องเป็นการด่วน

- กรณีผู้จัดการยื่นคำขอจดทะเบียนเกินกำหนดระยะเวลาสามสิบวัน ซึ่งมีโทษตามมาตรา ๖๙ (ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท) กรณีนี้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ไปดำเนินการแจ้งความต่อพนักงานสอบสวนต่อจากนั้นจึงดำเนินการจดทะเบียนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดให้ผู้ขอต่อไป

๓. ขั้นตอนการจดทะเบียน

- เมื่อมีการชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดถูกต้องแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ จดทะเบียนในรายการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับของทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช. ๑๒) รายงานว่า “ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนี้ได้เปลี่ยนจาก..... เป็น..... โดยได้รับการแต่งตั้งตามมติที่ประชุมเจ้าของร่วมเมื่อวันที่ เดือน.....พ.ศ.”

- กรณีเปลี่ยนผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลอาคารชุด เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ดำเนินการแทนคนใหม่ โดยมีหลักฐานการแต่งตั้งจากนิติบุคคลซึ่งเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่หมายเหตุในรายการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับของทะเบียนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช. ๑๒) รายงานว่า “ ผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลในฐานะผู้จัดการอาคารชุดนี้ได้เปลี่ยนจาก..... เป็น..... ตั้งแต่วันที่.....เดือน.....พ.ศ.”

- ให้นำรายการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ดังกล่าวไปบันทึกลงในสมุดแสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด (อ.ช. ๒๔) ของทะเบียนอาคารชุดนั้นด้วย



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ.....ฝ่ายทะเบียน สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....
ที่.....มท. ๐๕๑๐.๐๐/-.....วันที่.....
เรื่อง.....ขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด.....
เรียน.....เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....

๑. เรื่องเดิม

นิติบุคคลอาคารชุด.....ได้มีหนังสือที่.....ฉบับลงวันที่.....
ยื่นคำขอจดทะเบียนแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด.....ตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมสามัญประจำปี.....เมื่อวันที่.....ต่อเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....

๒. ข้อเท็จจริง

๒.๑ นิติบุคคลอาคารชุด.....ได้มีหนังสือฉบับลงวันที่.....เชิญประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมประจำปี.....ในวันที่.....โดยมีวาระเพื่อพิจารณาแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด
๒.๒ จากการตรวจสอบรายงานการประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมประจำปี.....เมื่อวันที่.....นับคะแนนเสียงเจ้าของร่วม และผู้รับมอบฉันทะจากเจ้าของร่วมเข้าประชุมได้.....อัตราส่วนกรรมสิทธิ์จากอัตราส่วนกรรมสิทธิ์เจ้าของร่วมทั้งหมด.....อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ คิดเป็นร้อยละ.....ครบองค์ประชุม
๒.๓ ในวาระที่ พิจารณาแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เนื่องจากผู้จัดการคนปัจจุบันได้มีหนังสือลาออก/ครบวาระการดำรงตำแหน่ง เมื่อวันที่.....โดยในที่ประชุมมีมติด้วยคะแนนเสียง.....อัตราส่วนกรรมสิทธิ์คิดเป็นร้อยละ.....ไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด แต่งตั้งนาย/นาง/นางสาว.....เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยมีวาระดำรงตำแหน่งปี

๓. ขอกฎหมาย

๓.๑ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๕, ๓๕/๑, ๓๕/๒, ๔๙
๓.๒ ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๔ ข้อ ๓๒

๔. ความเห็น

ฝ่ายทะเบียนได้ตรวจสอบข้อเท็จจริงและพิจารณาแล้วเห็นว่า
๔.๑ การเรียกประชุม มีหนังสือนัดประชุมล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๗ วัน และลงนามโดยประธานคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด เป็นไปตามมาตรา ๔๒/๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑
๔.๒ ตรวจสอบรายชื่อเจ้าของร่วมผู้เข้าร่วมประชุมแล้ว ปรากฏว่าเป็นรายชื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ในห้องชุดจริง เจ้าของร่วมและผู้รับมอบฉันทะจากเจ้าของร่วมเข้าร่วมประชุมนับคะแนนเสียงได้.....อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ จากอัตราส่วนกรรมสิทธิ์เจ้าของร่วมทั้งหมด.....อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ คิดเป็นร้อยละ.....ครบองค์ประชุม เป็นไปตามมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่งแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มีใบมอบฉันทะจำนวน ๓ ฉบับ (๓ ห้องชุด)

/๔.๓ มติที่ประชุม....



๔.๓ มติที่ประชุมใหญ่เลือกผู้จัดการมีคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด เป็นตามมาตรา ๔๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

๔.๔ ผู้ขอยืนยันว่าลายมือชื่อผู้เข้าร่วมประชุมเป็นลายมือชื่อของเจ้าของร่วมและผู้รับมอบฉันทะจริง และยืนยันว่าผู้ที่ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้จัดการมีคุณสมบัติถูกต้อง ไม่มีลักษณะต้องห้าม การเรียกประชุม วิธีการประชุม และมติของที่ประชุมใหญ่ เป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ แล้ว หากเกิดความผิดพลาดเสียหายใดๆ อันเกิดจากเอกสารและการขอ จดทะเบียนในครั้งนี้ ผู้ขอขอรับผิดชอบเองทั้งสิ้น ไม่เกี่ยวกับพนักงานเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด

๔.๕ เจ้าหน้าที่ได้ตรวจสอบเอกสารตามที่ผู้ขอนำมายื่นแล้วครบถ้วน อยู่ในหลักเกณฑ์ที่รับจดทะเบียนแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดให้ได้ เห็นควรดำเนินการให้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา





คำขอ จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ฉบับที่.....

ที่ตั้งห้องชุด

ตำบล..... ชื่ออาคารชุด.....

อำเภอ..... ทะเบียนอาคารชุดเลขที่.....

จังหวัด.....เนื้อที่ประมาณ.....ตารางเมตร

สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

အသံကွဲ.....

เลขประจำตัวประชาชน □ □□□ □□□□ □□ □ อายุ.....ปี เชื้อชาติ..... สัญชาติ.....

.....บิดา/มารดา ชื่อ.....อยู่ที่บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....

.....

โทรออก/ชอຍ.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....

อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....รหัสไปรษณีย์.....

หมายเลขโทรศัพท์.....ขอยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ด้วยความสัตย์จริงว่า

ข้อ ๑. ด้วยนิติบุคคลอาคารชุด ได้มีการประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมประจำปี

ครั้งที่.....เมื่อวันที่นับคะแนนเสียงเจ้าของร่วมและผู้รับมอบฉันทะจากเจ้าของร่วมเข้าประชุมได้

อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ จากคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ คิดเป็น

ร้อยละ ครอบงำประชาม ในวาระที่ พิจารณาแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยในที่ประชามมีมติ

ด้วยคะแนนเสียง อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ เกินหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด

แต่งตั้งให้นาย/นาง/นางสาว..... เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด มีวาระการดำรงตำแหน่ง ปี รายละเอียด

ปรากฏตามรายงานการประชุมฯ ที่แนบมาพร้อมนี้

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าขอให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคล อาคารชุด

.....ให้แก่ข้าพเจ้าตามความประสงค์ด้วย โดยยอมชำระค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ และขอให้เจ้าหน้าที่เป็นพยานในคำ

ขอด้วย.....

(ลงชื่อ)..... ผชอ

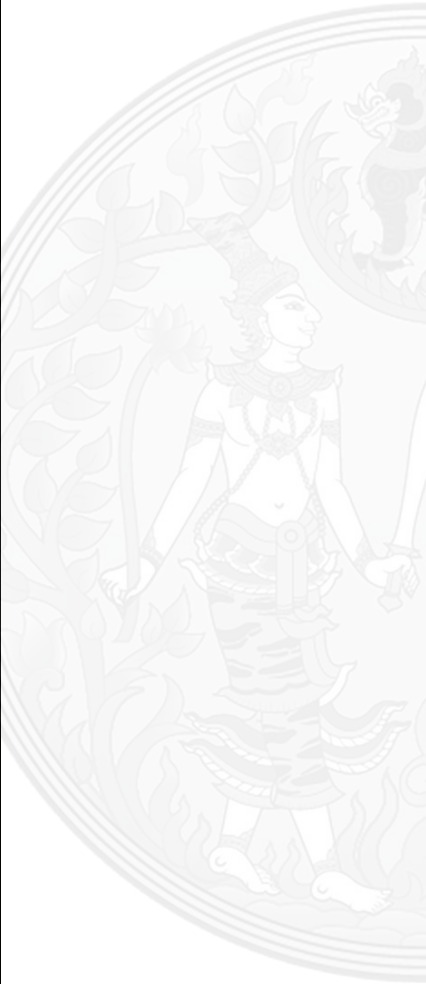
(ลงชื่อ).....พยาน

(ลงชื่อ).....พยาน



รายชื่อผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๒๔)

ลำดับที่	รายชื่อผู้ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้จัดการ/ เลขประจำตัวประชาชน	ผ่านการอบรมหลักสูตร มาตรฐานวิชาชีพผู้จัดการ นิติบุคคลอาคารชุด วัน เดือน ปี	ตามมติที่ประชุมใหญ่ เจ้าของร่วม		วัน เดือน ปี ที่จดทะเบียน	วัน เดือน ปี ที่พ้นจาก ตำแหน่ง	หมายเหตุ
			ครั้งที่	เมื่อ วัน เดือน ปี			
	นาย จงดี ไญบุญ ๑ ๒๓๔๕ ๐๐๐๖๗ ๘๙ ๐	-	๑/๒๕๖๗	๑๐ ม.ค. ๖๗	๑๕ ม.ค. ๖๗	๙ ม.ค. ๖๙	ลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่



รายการจดทะเบียนแต่งตั้ง / เปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช.๑๒/๑)

ลำดับ ที่	ประเภท	อาคารชุด		นิติบุคคลอาคารชุด		ชื่อผู้พ้นจากตำแหน่ง	ชื่อผู้ได้รับแต่งตั้งใหม่	พนักงานเจ้าหน้าที่ จดทะเบียน วัน เดือน ปี (.....) ว/ด/ป
		ชื่อ	ทะเบียน เลขที่	ชื่อ	ทะเบียน เลขที่			
	แต่งตั้งผู้จัดการ นิติ บุคคล	บ้านสวน คอนโดมิเนียม	๑๒/๒๕๕๘	บ้านสวน คอนโดมิเนียม			นายจตุร ใจบุญ	





หลักฐานประกอบการพิจารณาจดทะเบียนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

๑. หนังสือนัดประชุม

- ☐ สถานที่ / วัน เวลา / ระเบียบวาระการประชุมและเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมฯ
- ☐ ระยะเวลาจัดส่งให้เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าเจ็ดวันก่อนวันจัดประชุม
- ☐ หนังสือนัดประชุม ลงนามโดยประธานกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด/ผู้จัดการนิติบุคคล

อาคารชุด/ตัวแทนเจ้าของร่วมร้อยละสิบ

๒. ระเบียบวาระการประชุม

- ☐ องค์ประชุมไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด
- ☐ ผู้ทำหน้าที่ประธานในที่ประชุมใหญ่ คือ.....
- ☐ มติแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด

๓. บัญชีรายชื่อผู้เข้าร่วมประชุม

- ☐ มี ☐ ไม่มี
- ☐ คำรับรองผู้ยื่นคำขอว่าเป็นลายมือชื่อของเจ้าของร่วม และผู้แทนหรือผู้รับมอบอำนาจเป็นผู้เข้าร่วมประชุมด้วยตนเองจริง

๔. ระยะเวลายื่นคำขอ

- ☐ ไม่เกิน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติ
- ☐ เกิน ๓๐ วัน และมีหลักฐานการดำเนินการ การแจ้งความต่อเจ้าพนักงานสอบสวน
- ☐ หนังสือสัญญาจ้างเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

๕. กรณีนิติบุคคลได้รับการแต่งตั้งเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

- ☐ รายงานการประชุมบริษัท
- ☐ หนังสือสัญญาจ้างเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด
- ☐ หนังสือมอบอำนาจดำเนินการแทน
- ☐ หนังสือแต่งตั้งดำเนินการแทนนิติบุคคล
- ☐ หนังสือรับรองของนิติบุคคล
- ☐ หนังสือมอบอำนาจ

๖. หลักฐานอื่นๆ

.....
.....



ตัวอย่างรายงานการประชุมแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดและผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

รายงานการประชุมใหญ่สามัญประจำปี พ.ศ. ๒๕๕๒

ของ

เจ้าของห้องชุด ในอาคารชุดชื่อ.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.เวลา.....

ณ

อาคารชุดชื่อ.....ทะเบียนอาคารชุดที่/..... มีกรรมสิทธิ์
ในทรัพย์สินส่วนกลางรวมกันได้ จำนวน.....ส่วน โดยเจ้าของร่วมผู้มาร่วมประชุมด้วยตนเอง และมอบฉันทะ
มาประชุมแทน มีอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางรวมกันได้ จำนวน.....ส่วน คิดเป็น.....%
ของคะแนนเสียงทั้งหมด (เกินหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมดของเจ้าของร่วมทุกคน จึงจะครบองค์ประชุม)
ปรากฏรายละเอียดเกี่ยวกับผู้มาประชุม ตามบัญชีรายชื่อแนบท้าย

เริ่มประชุม เวลา.....น.

ระเบียบวาระที่ ๑ เลือกประธานในการประชุม

เนื่องจากอาคารชุดนี้ ยังไม่เคยมีการแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดมาก่อนหรือ
คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดคณะเดิม ไม่สามารถดำเนินการประชุมได้ หรือเหตุอื่นๆ (โปรดระบุ) และโดยที่
มาตรา ๔๓ ห้ามผู้จัดการและผู้จัดการและคู่สมรสเป็นประธานในการประชุมใหญ่ จึงขอให้ที่ประชุมเลือกเจ้าของ
ห้องชุด มาทำหน้าที่ประธานในการประชุมด้วย

มติที่ประชุม ที่ประชุมได้พิจารณาแล้ว มีมติให้.....เจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุด
เลขที่ทำหน้าที่ประธานในการประชุม

ระเบียบวาระที่ ๒ เรื่องการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ประธาน เนื่องจาก.....ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ได้ลาออกจากตำแหน่ง หรือ
.....เหตุอื่นๆ (โปรดระบุ)..... เป็นเหตุให้ไม่มีผู้ปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ฉะนั้น
เพื่อให้อาคารชุดนี้มีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด.....ทำหน้าที่จัดการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง
และปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามมาตรา ๓๓ มาตรา ๓๖ ฯลฯ จึงขอให้ที่ประชุมพิจารณาแต่งตั้งผู้จัดการ โดยผู้จัดการ
ต้องมีอายุไม่ต่ำกว่า ๒๕ ปีบริบูรณ์ และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามมาตรา ๓๕/๑

จึงแจ้งที่ประชุมเพื่อโปรดทราบและขอให้ร่วมกันดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคล
อาคารชุดและกำหนดระยะเวลาการดำรงตำแหน่งหรือกำหนดระยะเวลาจ้างด้วย

มติที่ประชุม ที่ประชุมจึงได้พิจารณาแล้ว คัดเลือกบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมกับตำแหน่งและไม่มีลักษณะ
ต้องห้ามในการเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว จึงมีมติแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ได้แก่
.....หมายเลขประจำตัวประชาชน (๑๓ หลัก).....

โดยได้คะแนนเสียง.....ส่วน คิดเป็น.....% ของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด โดยให้ทำ
สัญญาจ้างเป็นผู้จัดการ ตั้งแต่วันที่.....ถึงวันที่.....เป็นระยะเวลา.....ปี
และให้ผู้จัดการนำไปจดทะเบียนต่อสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขานบุรี ภายใน ๓๐ วัน นับจากวันนี้

-/ระเบียบ...



ระเบียบวาระที่ ๓ เรื่องอื่นๆ

.....

.....

.....

เลิกประชุม เวลา.....น.

ลงชื่อ.....ผู้จัดรายการประชุม

นาย/นาง/นางสาว.....

ลงชื่อ.....ประธานที่ประชุม

นาย/นาง/นางสาว.....





(ตัวอย่าง)

ลายมือชื่อผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด.....
(ระยะเวลาการดำรงตำแหน่ง ตั้งแต่วันที่ถึงวันที่.....)

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด	ลายมือชื่อ
๑. กรณีผู้จัดการเป็นนิติบุคคล บริษัท..... (โดย นาย/นาง/นางสาว..... เป็นผู้ดำเนินการแทน..... เลขประจำตัวประชาชน ๑๓ หลัก.....	
๒. กรณีผู้จัดการเป็นบุคคลธรรมดา นาย/นาง/นางสาว..... เลขประจำตัวประชาชน ๑๓ หลัก.....	

ข้าพเจ้า ขอรับรองว่าเป็นลายมือชื่อผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลหรือลายมือชื่อ ผู้จัดการนิติบุคคล
อาคารชุด.....ที่ได้รับแต่งตั้งโดยมติที่ประชุมใหญ่ ประจำปี.....
เมื่อวันที่จริง

ลงชื่อ.....ผู้รับรอง
(.....)
ประธานกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด



(ตัวอย่าง)

นิติบุคคลอาคารชุด.....

ที่อยู่.....

โทรศัพท์.....โทรสาร.....

ที่...../.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

เรื่อง หนังสือรับรองการปลอดหนี้

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....

ด้วยพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๒๙ วรรคสอง กำหนดไว้ในกรณีที่ผู้ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่จะรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้เมื่อห้องชุดดังกล่าวปลอดหนี้จากหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ โดยต้องมีหนังสือรับรองการปลอดหนี้คร่าวที่สุดจากนิติบุคคลอาคารชุดมาแสดง

นิติบุคคลอาคารชุด.....โดย.....
ซึ่งได้รับการแต่งตั้งให้เป็นผู้จัดการ/ผู้จัดการชั่วคราว จึงขอรับรองว่า นาย/นาง/นางสาว/บริษัท
.....ผู้ถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุด เลขที่อาคาร.....
ไม่มีหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ ค้างชำระต่อนิติบุคคลอาคารชุด.....
แต่อย่างใด และหนังสือรับรองฉบับนี้ มีผลใช้รับรองการปลอดหนี้ ถึงวันที่.....

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ลงชื่อ.....
(.....)
ผู้จัดการ/ผู้จัดการชั่วคราว ของ
นิติบุคคลอาคารชุด.....

หรือ

ลงชื่อ.....
นาย/นาง/นางสาว.....ผู้ดำเนินการแทน
บริษัท/ห้างหุ้นส่วนจำกัด.....
ผู้จัดการ/ผู้จัดการชั่วคราว



□ การจดทะเบียนคณะกรรมการ / เปลี่ยนแปลงคณะกรรมการ นิติบุคคลอาคารชุด

๑. ความหมาย

หมายถึง คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด จะเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลก็ได้ ประกอบด้วย กรรมการจำนวนไม่น้อยกว่า ๓ คนแต่ไม่เกิน ๙ คน

กรรมการมีวาระคราวละ ๒ ปี ในกรณีกรรมการพ้นก่อนครบวาระหรือมีการแต่งตั้งเพิ่มขึ้น ในระหว่างที่กรรมการซึ่งแต่งตั้งไว้แล้วยังมีวาระผู้ได้รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่งแทนหรือเป็นกรรมการ เพิ่มขึ้นอยู่ในวาระเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้ง

กรรมการครบวาระ หากยังมิได้มีการแต่งตั้งกรรมการขึ้นใหม่ ให้กรรมการพ้นตำแหน่งตามวาระ ปฏิบัติหน้าที่ต่อไปจนกว่ากรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งเข้ารับหน้าที่

กรรมการจะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระติดต่อกันไม่ได้ เว้นแต่ไม่อาจหาบุคคลอื่นมาดำรงตำแหน่งได้

๒. กฎหมายและระเบียบ

๒.๑ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

๒.๒ ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๔

๓. บุคคลมีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ

๓.๑ เจ้าของร่วมหรือคู่สมรสเจ้าของร่วม

๓.๒ ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาล หรือผู้พิทักษ์ ในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ แล้วแต่กรณี

๓.๓ ตัวแทนของนิติบุคคลจำนวนหนึ่งคน ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม

ในกรณีห้องชุดมีผู้ถือกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของร่วมหลายคน ให้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการจำนวนหนึ่งคน

๔. ผู้แต่งตั้งกรรมการ

กรรมการแต่งตั้งโดยมติที่ประชุมใหญ่ ตามมาตรา ๔๔ กล่าวคือ ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม โดยมีองค์ประชุมคือ หนึ่งในสี่ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด

ในกรณีไม่ครบองค์ประชุม คือ มีผู้มาประชุมคะแนนเสียงรวมกันไม่ถึงหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ให้เรียกประชุมใหม่ภายใน ๑๕ วันนับแต่วันเรียกประชุมครั้งก่อน และการประชุมใหญ่ ครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าต้องครบองค์ประชุม

๕. คุณสมบัติคณะกรรมการ

บุคคลได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการต้องไม่มีลักษณะต้องห้าม ดังต่อไปนี้

๕.๑ เป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

๕.๒ เคยถูกที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมให้พ้นจากตำแหน่งกรรมการ หรือถอดถอนจากการเป็นผู้จัดการ เพราะเหตุทุจริต หรือมีความประพฤติเสื่อมเสีย หรือบกพร่องในศีลธรรมอันดี

๕.๓ เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากราชการ องค์การหรือหน่วยงานของรัฐหรือเอกชน ฐานทุจริตต่อหน้าที่

๕.๔ เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นเป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำ โดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

-/๖. ขึ้นตอน...



๖. ขั้นตอนการจดทะเบียน (ตามระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๔)

๖.๑ การจดทะเบียนกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ ๓๕ การขอจดทะเบียนกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ให้ผู้จัดการยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามแบบ อ.ช. ๑๗ ทำนองระเบียบนี้ พร้อมด้วยหลักฐานและเอกสาร ดังต่อไปนี้

(๑) หลักฐานที่แสดงว่าเป็นผู้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการตามมาตรา ๓๗/๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

(๒) สำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมประกอบด้วย

- หนังสือนัดประชุม
- ระเบียบวาระการประชุม
- ลายมือชื่อผู้เข้าร่วมประชุม
- รายงานการประชุมที่มีมติเกี่ยวกับการแต่งตั้งกรรมการ
- หนังสือมอบฉันทะของเจ้าของร่วมที่ให้ผู้อื่นออกเสียงแทน (ถ้ามี)

ข้อ ๓๖ การรับคำขอจดทะเบียนกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดให้ปฏิบัติ ดังนี้

ตรวจสอบหลักฐานที่ยื่นพร้อมคำขอว่ามีเอกสารครบถ้วน ตามข้อ ๓๕ หรือไม่

(๑) ถ้าครบให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด. ๒) แล้วให้ผู้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียมเป็นค่าคำขอตามข้อ ๑ (๘) (ก) ของกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ แล้วนำใบเสร็จรับเงินคู่ฉบับติดไว้ที่หลังคำขอ

(๒) ถ้าไม่ครบให้แนะนำให้ผู้ยื่นคำขอไปนำมาให้ครบ หากผู้ยื่นคำขอยืนยันให้รับคำขอ ก็ให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด. ๒) แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งไม่รับคำขอ เพื่อให้ผู้ขอไปใช้สิทธิอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ แล้วให้หมายเหตุการไม่รับคำขอในบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด. ๒)

ข้อ ๓๗ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่า คำขอดังกล่าวมีหลักฐานครบถ้วน ผู้ได้รับแต่งตั้งไม่มีลักษณะต้องห้าม และเป็นผู้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ การเรียกประชุม วิธีการประชุม และมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ แล้ว ให้จดทะเบียนกรรมการในรายการจดทะเบียนแต่งตั้งกรรมการ/เปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช. ๑๒/๑) ทำนองระเบียบนี้ ประเภท “แต่งตั้งกรรมการ” โดยให้บันทึกรายชื่อกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งให้ปรากฏในรายการจดทะเบียนแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อ พร้อมด้วย วัน เดือน ปี กำกับไว้ แล้วให้นำรายชื่อกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งไปบันทึกลงในสมุดแสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด (อ.ช. ๒๔) ด้วย

กรณีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนามติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเกี่ยวกับการแต่งตั้งกรรมการมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่หลังพ้นกำหนดระยะเวลาสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติแต่งตั้ง ให้พิจารณาแจ้งความดำเนินคดีกับพนักงานสอบสวน ตามนัยมาตรา ๖๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ ด้วย

๖.๒ การจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

ข้อ ๓๘ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้แล้วทั้งหมดหรือบางคน ให้ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดยื่นคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงกรรมการต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามแบบ อ.ช. ๑๗ ทำนองระเบียบนี้

-/ ข้อ ๓๙ ในการ...



ข้อ ๓๙ ในการยื่นคำขอเปลี่ยนแปลงกรรมการให้ผู้ยื่นคำขอพร้อมหลักฐาน ดังต่อไปนี้

(๑) หลักฐานที่แสดงว่าเป็นผู้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการตามมาตรา ๓๗/๑ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

(๒) สำเนาเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมประกอบด้วย

- หนังสือนัดประชุม
- ระเบียบวาระการประชุม
- ลายมือชื่อผู้เข้าร่วมประชุม
- บันทึกgrayงานการประชุมที่มีมติเกี่ยวกับการแต่งตั้งกรรมการ
- หนังสือมอบฉันทะของเจ้าของร่วมที่ให้อื่นออกเสียงแทน (ถ้ามี)

ข้อ ๔๐ การรับคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดให้ปฏิบัติ ดังนี้

ตรวจสอบหลักฐานที่ยื่นพร้อมคำขอว่ามีเอกสารครบถ้วน ตามข้อ ๓๙ หรือไม่

(๑) ถ้าครบให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด. ๒) แล้วให้ผู้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียมเป็นค่าคำขอตามข้อ ๑ (๘) (ก) แห่งกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ แล้วนำไปเสร็จรับเงินคู่ฉบับติดไว้ที่หลังคำขอ

(๒) ถ้าไม่ครบให้แนะนำให้ผู้ยื่นคำขอไปนำมาให้ครบ หากผู้ยื่นคำขอยืนยันให้รับคำขอให้นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด. ๒) แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งไม่รับคำขอ เพื่อให้ผู้ขอไปใช้สิทธิอุทธรณ์ตามพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ เสร็จแล้วให้หมายเหตุการไม่รับคำขอในบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด. ๒)

ข้อ ๔๑ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้มีสิทธิเป็นกรรมการ และไม่มีลักษณะต้องห้าม การเรียกประชุม วิธีการประชุม และมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเป็นไปตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ แล้วให้จดทะเบียนกรรมการในรายการจดทะเบียนของทะเบียนแต่งตั้ง/เปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช. ๑๒/๑) ประเภท “เปลี่ยนแปลงกรรมการ” โดยให้บันทึกชื่อกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งและกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งใหม่ให้ปรากฏในรายการจดทะเบียน แล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงลายมือชื่อพร้อม วัน เดือน ปีกำกับไว้ เสร็จแล้วให้นำรายการเปลี่ยนแปลงกรรมการดังกล่าวไปบันทึกลงในสมุดแสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด (อ.ช. ๒๔) ของทะเบียนอาคารชุดนั้น แล้วให้ขีดฆ่าชื่อกรรมการที่พ้นจากตำแหน่งด้วยหมึกสีแดง พร้อมทั้งบันทึกในช่องหมายเหตุให้ทราบถึงสาเหตุของการพ้นจากตำแหน่ง สำหรับรายชื่อกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งใหม่ให้บันทึกในช่องหมายเหตุว่า แทนลำดับที่.....

กรณีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดนำมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมเกี่ยวกับการแต่งตั้งกรรมการมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่หลังพ้นกำหนดระยะเวลาสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมมีมติแต่งตั้ง ให้พิจารณาถึงความความดีต่อพนักงานสอบสวน ตามนัยมาตรา ๖๙ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑



แบบตรวจสอบการขอจดทะเบียนเกี่ยวกับนิติบุคคลอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด “ _____ ”

● จดทะเบียนแต่งตั้งกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด	ครั้งที่ ๑	ครั้งที่ ๒
๑.หนังสือเรียกประชุม (ประชุม สามัญ / วิสามัญ)		
๑.๑ วันที่ออกหนังสือเรียก – วันประชุมไม่น้อยกว่า ๗ วัน (ม. ๔๒/๓)	☐ ถูกต้อง	☐ ถูกต้อง
๑.๒ ผู้ลงนามเรียกประชุมคือ..... (ม. ๔๒/๑, ๔๒/๒)	☐ ถูกต้อง	☐ ถูกต้อง
๑.๓ มีการระบุสถานที่ประชุม วัน เวลา (ม. ๔๒/๓)	☐ ถูกต้อง	☐ ถูกต้อง
๑.๔ วาระแต่งตั้งกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด (ม. ๔๒/๓)	☐ มี	☐ มี
๒.วันที่ประชุมครั้งที่ ๑ ถึงครั้งที่ ๒ ห่างกันไม่เกิน ๑๕ วัน (ม. ๔๓)	☐ ถูกต้อง	☐ ถูกต้อง
๓.สำเนาลายมือชื่อผู้เข้าประชุม (ม. ๔๓)		
๓.๑ ตรวจสอบชื่อผู้เข้าประชุมแล้วเป็นเจ้าของร่วม	☐ ถูกต้อง	☐ ถูกต้อง
๓.๒ ตรวจสอบอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางแล้ว	☐ ถูกต้อง	☐ ถูกต้อง
๔.จำนวนผู้เข้าร่วมประชุม (ม. ๔๓) (อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด.....)	☐	☐
๕.อัตราส่วนกรรมสิทธิ์คิดเป็นร้อยละ (ม. ๔๓)	☐	☐
๖.นบองค์ประชุม (ม. ๔๓)	☐ ครบ	☐ ครบ
๗.ประธานที่ประชุมต้องไม่ใช่ผู้จัดการหรือคู่สมรส (ม. ๔๓)	☐ ถูกต้อง	☐ ถูกต้อง
๘.สำเนาทะเบียนที่กรรมการประชุม		
๘.๑ มติแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดด้วยคะแนนเสียง (ม. ๔๔)	☐ ข้างมาก	☐ ข้างมาก
๘.๒ กรรมการดำรงตำแหน่งไม่เกินสองวาระ	☐ ถูกต้อง	☐ ถูกต้อง
๘.๓ หนังสือแต่งตั้งให้เป็นตัวแทนของนิติบุคคล (กรณีกรรมการเป็นนิติบุคคล)	☐ มี	☐ มี
๘.๔ เอกสารการจดทะเบียนบริษัท ที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ	☐ ครบ	☐ ครบ
๘.๕ บัตรประชาชนและทะเบียนบ้านของกรรมการ (กรณีบุคคลธรรมดาเป็นกรรมการ)	☐ มี	☐ มี
๘.๖ กรรมการทุกคนเป็นเจ้าของร่วม (ม. ๓๗/๑)	☐ ถูกต้อง	☐ ถูกต้อง

.....ผู้ตรวจสอบ

.....หัวหน้างาน



แบบตรวจสอบการขอจดทะเบียนเกี่ยวกับนิติบุคคลอาคารชุด

ชื่ออาคารชุด “_____”

● จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด	ครั้งที่ ๑	ครั้งที่ ๒
๑.หนังสือเรียกประชุม (ประชุมสามัญ / วิสามัญ)		
๑.๑ วันที่ออกหนังสือเรียก – วันประชุมไม่น้อยกว่า ๗ วัน (ม. ๔๒/๓)	☐ ถูกต้อง	☐ ถูกต้อง
๑.๒ ผู้ลงนามเรียกประชุมคือ..... (ม. ๔๒/๑, ๔๒/๒)	☐ ถูกต้อง	☐ ถูกต้อง
๑.๓ มีการระบุสถานที่ประชุม วัน เวลา (ม. ๔๒/๓)	☐ ถูกต้อง	☐ ถูกต้อง
๑.๔ วาระแต่งตั้งกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด (ม. ๔๒/๓)	☐ มี	☐ มี
๒.วันที่ประชุมครั้งที่ ๑ ถึงครั้งที่ ๒ ห่างกันไม่เกิน ๑๕ วัน (ม. ๔๓)	☐ ถูกต้อง	☐ ถูกต้อง
๓.สำเนาลายมือชื่อผู้เข้าประชุม (ม. ๔๓)		
๓.๑ ตรวจสอบชื่อผู้เข้าประชุมแล้วเป็นเจ้าของร่วม	☐ ถูกต้อง	☐ ถูกต้อง
๓.๒ ตรวจสอบอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางแล้ว	☐ ถูกต้อง	☐ ถูกต้อง
๔.จำนวนผู้เข้าร่วมประชุม (ม. ๔๓) (อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ทั้งหมด.....)	☐	☐
๕.อัตราส่วนกรรมสิทธิ์คิดเป็นร้อยละ (ม. ๔๓)	☐	☐
๖.นับองค์ประชุม (ม. ๔๓)	☐ ครบ	☐ ครบ
๗.ประธานที่ประชุมต้องไม่ใช่ผู้จัดการหรือคู่สมรส (ม. ๔๓)	☐ ถูกต้อง	☐ ถูกต้อง
๘.สำเนาบันทนาการประชุม		
๘.๑ มติแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดด้วยคะแนนเสียง (ม. ๔๔)	☐ ข้างมาก	☐ ข้างมาก
๘.๒ กรรมการดำรงตำแหน่งไม่เกินสองวาระ	☐ ถูกต้อง	☐ ถูกต้อง
๘.๓ มติคณะกรรมการเดิมพ้นวาระ	☐ มี	☐ มี
๘.๔ หนังสือแต่งตั้งให้เป็นตัวแทนของนิติบุคคล (กรณีนิติบุคคลเป็นกรรมการ)	☐ มี	☐ มี
๘.๕ เอกสารการจดทะเบียนบริษัท ที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการ	☐ ครบ	☐ ครบ
๘.๖ บัตรประชาชนและทะเบียนบ้านของกรรมการ (กรณีบุคคลธรรมดาเป็นกรรมการ)	☐ มี	☐ มี
๘.๗ กรรมการทุกคนเป็นเจ้าของร่วม (ม. ๓๗/๑)	☐ ถูกต้อง	☐ ถูกต้อง

.....ผู้ตรวจสอบ

.....หัวหน้างาน



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ.....ฝ่ายทะเบียน สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....

ที่.....มท. ๐๕๑๐.๐๐/-.....วันที่.....

เรื่อง.....ขอจดทะเบียนแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด.....

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....

๑. เรื่องเดิม

ด้วยนาย/นาง/นางสาว.....ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด..... ได้มีหนังสือที่..... ฉบับลงวันที่..... ยื่นคำขอจดทะเบียนแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมสามัญประจำปี ครั้งที่ เมื่อวันที่ ต่อเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา.....

๒. ข้อเท็จจริง

๒.๑ นิติบุคคลอาคารชุด ได้มีหนังสือฉบับลงวันที่..... เชิญประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมประจำปี ในวันที่ โดยมีวาระเพื่อพิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

๒.๒ จากการตรวจสอบรายงานการประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมประจำปี เมื่อวันที่ นับคะแนนเสียงเจ้าของร่วม และผู้รับมอบฉันทะจากเจ้าของร่วมเข้าประชุมได้ อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ จากอัตราส่วนกรรมสิทธิ์เจ้าของร่วมทั้งหมด อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ คิดเป็นร้อยละ ครบองค์ประชุม

๒.๓ ในวาระที่ พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด เนื่องจากคณะกรรมการชุดเดิมครบวาระการดำรงตำแหน่ง เมื่อวันที่ โดยในที่ประชุมมีมติด้วยคะแนนเสียงข้างมาก แต่งตั้งเจ้าของร่วม จำนวน ๕ คน ดังนี้

(๑) นาย ก. เจ้าของห้องชุดเลขที่.....

(๒) นาย ข. เจ้าของห้องชุดเลขที่.....

(๓) นาย ค. เจ้าของห้องชุดเลขที่.....

(๔) นาย ง. เจ้าของห้องชุดเลขที่.....

(๕) นาย จ. เจ้าของห้องชุดเลขที่.....

โดยกรรมการลำดับที่ ๑, ๒, ๓, และ ๕ ได้ดำรงตำแหน่งเกิน ๒ วาระติดต่อกัน แต่เนื่องจากในที่ประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมประจำปี กำหนดว่าหากที่ประชุมไม่สามารถสรรหาเจ้าของร่วมบุคคลอื่น มาดำรงตำแหน่งกรรมการทดแทนได้ สามารถเสนอรายชื่อกรรมการท่านเดิมดำรงตำแหน่งได้อีก ๑ วาระ ผู้เข้าร่วมประชุมจึงมีมติให้คณะกรรมการท่านเดิม จำนวน ๔ ท่าน ดำรงตำแหน่งต่อไปอีก ๑ วาระ

๓. ข้อกฎหมาย

๓.๑ พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๗, ๓๗/๑, ๓๗/๒, ๔๒/๑, ๔๒/๓, ๔๓, ๔๔

๓.๒ ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๔ ข้อ ๓๒

/ ๔. ความเห็น...



๔. ความเห็น

ฝ่ายทะเบียนได้ตรวจสอบข้อเท็จจริงและพิจารณาแล้วเห็นว่า

๔.๑ การเรียกประชุม มีหนังสือนัดประชุมล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๗ วัน และลงนามโดยประธานคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด เป็นไปตามมาตรา ๔๒/๓ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

๔.๒ ตรวจสอบรายชื่อเจ้าของร่วมผู้เข้าร่วมประชุมแล้ว ปรากฏว่าเป็นรายชื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ในห้องชุดจริง เจ้าของร่วมและผู้รับมอบฉันทะจากเจ้าของร่วมเข้าร่วมประชุมครบถ้วนเสียได้ อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ จากคะแนนเสียงเจ้าของร่วมทั้งหมด อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ คิดเป็นร้อยละ ครบองค์ประชุม เป็นไปตามมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่งแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มีใบมอบฉันทะจำนวน ฉบับ (..... ห้องชุด)

๔.๓ มติที่ประชุมใหญ่เลือกกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดมีคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วม เป็นไปตามนัยมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ และได้ตรวจสอบแล้วพบว่ามีการการที่รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่งเกิน ๒ วาระติดต่อกัน จำนวน ๔ ท่าน คือ ๑. นาย ก., ๒. นาย ข., ๓. นาย ค. และ ๔. นาย จ. แต่เนื่องจากในที่ประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมประจำปี..... กำหนดว่าหากที่ประชุมไม่สามารถสรรหาเจ้าของร่วมบุคคลอื่นมาดำรงตำแหน่งกรรมการทดแทนได้ สามารถเสนอรายชื่อกรรมการท่านเดิมจำนวน ๔ ท่าน ดำรงตำแหน่งได้อีก ๑ วาระ ที่ประชุมจึงมีมติให้ดำรงตำแหน่งไปอีก ๑ วาระ

๔.๔ ผู้ขอยืนยันว่าลายมือชื่อผู้เข้าร่วมประชุมเป็นลายมือชื่อของเจ้าของร่วมและผู้รับมอบฉันทะจริง และยืนยันว่าผู้ที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการมีคุณสมบัติถูกต้อง ไม่มีลักษณะต้องห้าม การเรียกประชุม วิธีการประชุม และมติของที่ประชุมใหญ่ เป็นไปตามข้อบังคับและพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ แล้ว หากเกิดความผิดพลาดเสียหายใดๆ อันเกิดจากเอกสารและการขอจดทะเบียนในครั้งนี้ ผู้ขอ ขอรับผิดชอบเองทั้งสิ้น ไม่เกี่ยวกับพนักงานเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด

๔.๕ เจ้าหน้าที่ได้ตรวจสอบเอกสารตามที่ผู้ขอนำมายื่นแล้วครบถ้วน อยู่ในหลักเกณฑ์ที่รับจดทะเบียนแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดให้ได้ เห็นควรดำเนินการให้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา



(อ.ช.๑๗)

คำขอ.....จดทะเบียนแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด “บ้านพหลโยธิน เฟลส”

ฉบับที่.....

ที่ดิน

ที่ตั้งห้องชุด

โฉนดที่ดินเลขที่..... ห้องชุดเลขที่..... ชั้นที่..... อาคารเลขที่.....

ตำบล..... ชื่ออาคารชุด..... บ้านพหลโยธิน เฟลส

อำเภอ..... ทะเบียนอาคารชุดเลขที่..... ๘/๒๕๓๘ (ทะเบียนนิติ ๙/๒๕๓๘)

จังหวัดกรุงเทพมหานคร..... เนื้อที่ประมาณ..... ตารางเมตร

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

ข้าพเจ้า..... นิติบุคคลอาคารชุด บ้านพหลโยธิน เฟลส (โดย นายสมชาย บิตตรงค้อปลัมภ์ ผู้จัดการนิติฯ)

เชื้อชาติ..... สัญชาติ..... ไทย..... บุตรนาย..... นาง.....

อยู่ที่บ้าน ถนน..... ขอย..... พหลโยธิน..... เลขที่..... ๔๑๒..... หมู่ที่..... ตำบล..... แขวงสามเสนใน.....

อำเภอ..... เขตพญาไท..... จังหวัด..... กรุงเทพมหานคร..... ขอยื่นคำขอต่อ

เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาห้วยขวาง ด้วยความสัตย์จริงว่า :

ข้อ ๑. ด้วยนิติบุคคลอาคารชุด “บ้านพหลโยธิน เฟลส” ได้มีการประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วมประจำปี ๒๕๖๑ ครั้งที่ ๒๓/๒๕๖๑ เมื่อวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๖๑ นับอัตราส่วนกรรมสิทธิ์เจ้าของร่วมผู้เข้าร่วมประชุมได้ ๔๗,๒๘๙.๖๙ อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ จากทั้งหมด ๑๐๐,๐๐๐ อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ คิดเป็น ๔๗.๒๙ % เกินหนึ่งในสี่ ถือว่าครบองค์ประชุม ในวาระที่ ๗ พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด โดยที่ประชุมมีมติด้วยคะแนนเสียงข้างมาก แต่งตั้งคณะกรรมการจำนวน ๕ ท่าน ดังต่อไปนี้

๑. นายธนิต ปุลิเวคินทร์ (ห้องชุดเลขที่ ๔๑๒/๑๘๐)

๒. นายพิเชฐ วานิชเจริญธรรม (ห้องชุดเลขที่ ๔๑๒/๑๗๓)

๓. นางพัชรา ลิ้มพัฒนนะ (ห้องชุดเลขที่ ๔๑๒/๑๘๕)

๔. นางสาววัลลภา คล่องประทีปผล ตัวแทนบริษัท พหล ๘ จำกัด (ห้องชุดเลขที่ ๔๑๒/๑,๒)

๕. นางสาววัชรียา เอกเจริญ ตัวแทนบริษัท สยามเคหะพัฒนา จำกัด (ห้องชุดเลขที่ ๔๑๒/๑๒๐)

เป็นคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด “บ้านพหลโยธิน เฟลส” และให้มีวาระการดำรงตำแหน่ง ๒ ปี รายละเอียดปรากฏตามรายงานการประชุมฯ ที่แนบมาพร้อมนี้

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าขอให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการจดทะเบียนแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด “บ้านพหลโยธิน เฟลส” ให้แก่ข้าพเจ้าตามความประสงค์ด้วย โดยยอมชำระค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบและขอให้เจ้าหน้าที่เป็นพยานในคำขอนี้ด้วย

ผู้ขอ

พยาน

พยาน



เรียน เจ้าพนักงานที่ดิน

- นิติบุคคลอาคารชุด “บ้านพหลโยธิน เฟลส” ได้มีการประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วม ประจำปี ๒๕๖๑ ครั้งที่ ๒๓/๒๕๖๑ เมื่อวันที่ ๒๑ เมษายน ๒๕๖๑ นับอัตราส่วนกรรมสิทธิ์เจ้าของร่วมผู้เข้าร่วมประชุมได้ ๔๗,๒๘๙.๖๙ อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ จากทั้งหมด ๑๐๐,๐๐๐ อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ คิดเป็น ๔๗.๒๙ % เกินหนึ่งในสี่ถือว่าครบองค์ประชุม ในวาระที่ ๗ พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด โดยที่ประชุมมีมติด้วยคะแนนเสียงข้างมาก แต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด จำนวน ๕ ท่าน ดังต่อไปนี้

๑. นายธนิต บุลิเวคินทร์ (ห้องชุดเลขที่ ๔๑๒/๑๘๐)
๒. นายพิเชฐ วานิชเจริญธรรม (ห้องชุดเลขที่ ๔๑๒/๑๗๓)
๓. นางพัชรา ลิ้มพัฒนา (ห้องชุดเลขที่ ๔๑๒/๑๘๕)
๔. นางสาววัลลภา คล่องประทีปผล ตัวแทนบริษัท พหล ๘ จำกัด (ห้องชุดเลขที่ ๔๑๒/๑,๒)
๕. นางสาววัชรีย์ เอกเจริญ ตัวแทนบริษัท สยามเคหะพัฒนา จำกัด (ห้องชุดเลขที่ ๔๑๒/๑๒๐)

เป็นคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด “บ้านพหลโยธิน เฟลส” และให้มีวาระการดำรงตำแหน่ง ๒ ปี รายละเอียดปรากฏตามรายงานการประชุมฯ ที่แนบมาพร้อมนี้

- พิจารณาแล้วเห็นว่ากรรมการที่ได้รับแต่งตั้งในที่ประชุมเป็นผู้มีสิทธิได้รับแต่งตั้ง ไม่มีลักษณะต้องห้ามได้รับเลือกด้วยคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่ประชุมตามนัยมาตรา ๓๗/๑ มาตรา ๓๗/๒ และมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด และผู้ขอได้บันทึกรับรองแล้วว่าลายมือชื่อผู้เข้าร่วมประชุมที่นำมาแสดงประกอบการขอแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลเป็นลายมือชื่อของเจ้าของร่วมจริงและผู้รับมอบฉันทะให้ออกเสียงไม่ได้เป็นบุคคลต้องห้ามตามมาตรา ๔๗ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ แต่อย่างใด

- เห็นควรจดทะเบียนแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ให้ปรากฏใน อ.ช. ๒๔ และ อ.ช. ๑๒/๑ ต่อไป

- จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา หากเห็นชอบขอได้โปรดอนุมัติและลงนามใน อ.ช. ๑๒/๑ ที่นำเรียนมาพร้อมนี้

ข้าพเจ้า ขอให้ถ้อยคำรับรองว่าในการยื่นคำขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดในครั้งนี้ การจัดประชุมกรรมการบริษัทฯ การลงมติในที่ประชุมฯ ตลอดจนบรรดาเอกสารหลักฐานต่างๆที่ยื่นประกอบคำขอครั้งนี้ เป็นความจริงทุกประการ หากข้าพเจ้าให้ถ้อยคำหรือนำเอกสารอื่นใดอันเป็นเท็จมาประกอบการยื่นขอจดทะเบียนฯ ในครั้งนี้ และเกิดความเสียหายใดขึ้นในภายหลัง ข้าพเจ้าขอรับผิดชอบเองทั้งสิ้น และให้ใช้ถ้อยคำนี้เป็นหลักฐานในการดำเนินคดีข้าพเจ้าทั้งในทางแพ่งและทางอาญา

ข้าพเจ้าได้อ่านแล้วรับรองว่าถูกต้องจึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่

ลงชื่อ.....ผู้ให้ถ้อยคำ

ลงชื่อ.....พยาน/บันทึก

ลงชื่อ.....พยาน

ต่อหน้า.....พนักงานเจ้าหน้าที่



(อ.ช.๑๗)

คำขอ.....จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด “เซ็นทริก ซีน”

ฉบับที่

ที่ดิน

ที่ตั้งห้องชุด

โฉนดที่ดินเลขที่ ห้องชุดเลขที่..... ชั้นที่..... อาคารเลขที่

ตำบล..... ชื่ออาคารชุด..... เซ็นทริก ซีน

อำเภอ..... ทะเบียนอาคารชุดเลขที่..... ๖/๒๕๕๐ (ทะเบียนนิติ ๘/๒๕๕๐)

จังหวัดกรุงเทพมหานคร..... เนื้อที่ประมาณ..... ตารางเมตร

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....นิติบุคคลอาคารชุด เซ็นทริก ซีน (โดย นายอนุเทพ ภูวสุนทร แพน)

เชื้อชาติ..... สัญชาติ.....ไทย.....บุตรนาย.....นาง.....

อยู่ที่บ้าน ถนน,ซอย.....พหลโยธิน ๙.....เลขที่.....๙.....หมู่ที่.....ตำบล.....แขวงสามเสนใน

อำเภอ.....เขตพญาไท.....จังหวัด.....กรุงเทพมหานคร.....ขอยื่นคำขอต่อ

เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาห้วยขวาง ด้วยความสัตย์จริงว่า :

ข้อ ๑. ด้วยนิติบุคคลอาคารชุด “เซ็นทริก ซีน” ได้มีการประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วม ประจำปี ๒๕๖๑ (เรียกครั้งที่ ๑) เมื่อวันที่ ๒๑ มีนาคม ๒๕๖๑ นับอัตราส่วนกรรมสิทธิ์เจ้าของร่วมผู้เข้าร่วมประชุมได้ ๑,๗๑๑.๒๗ อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ จากทั้งหมด ๑๐,๐๐๐ อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ คิดเป็น ๑๗.๑๑ % ไม่ครบองค์ประชุม จึงได้จัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญ ประจำปี ๒๕๖๑ (เรียกครั้งที่ ๒) เมื่อวันที่ ๓ เมษายน ๒๕๖๑ นับอัตราส่วนกรรมสิทธิ์เจ้าของร่วมผู้เข้าร่วมประชุมได้ จำนวน ๑,๕๕๗.๑๔ อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ คิดเป็น ๑๕.๕๗ % สามารถเปิดประชุมได้ ในวาระที่ ๘ พิจารณาแต่งตั้งกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดทดแทนกรรมการคนเดิมที่ลาออก โดยที่ประชุมมีมติด้วยคะแนนเสียงข้างมาก แต่งตั้งคณะกรรมการเพิ่มเติม จำนวน ๒ ท่าน ดังต่อไปนี้

๑. นายศุภเสก ดวงสร้อยทอง (ห้องชุดเลขที่ ๙/๙๙)

๒. นายชัยพร สิวณะ (ห้องชุดเลขที่ ๙/๓๒)

เป็นคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด “เซ็นทริก ซีน” และให้มีวาระการดำรงตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งไว้แล้ว รายละเอียดปรากฏตามรายงานการประชุมฯ ที่แนบมาพร้อมนี้

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

ข้อ ๒. ข้าพเจ้าขอให้เจ้าพนักงานที่ดินดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด “เซ็นทริก ซีน” ให้แก่ข้าพเจ้าตามความประสงค์ด้วย โดยยอมชำระค่าธรรมเนียมให้ตามระเบียบ และขอให้เจ้าหน้าที่เป็นพยานในคำขอนี้ด้วย

.....ผู้ขอ

.....พยาน

.....พยาน



เรียน เจ้าพนักงานที่ดิน

- นิติบุคคลอาคารชุด “เซ็นทริค ซีน” ได้มีการประชุมใหญ่สามัญเจ้าของร่วม ประจำปี ๒๕๖๑ (เรียกครั้งที่ ๑) เมื่อวันที่ ๒๑ มีนาคม ๒๕๖๑ นับอัตราส่วนกรรมสิทธิ์เจ้าของร่วมผู้เข้าร่วมประชุมได้ ๑,๗๑๑.๒๗ อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ จากทั้งหมด ๑๐,๐๐๐ อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ คิดเป็น ๑๗.๑๑ % ไม่ครบองค์ประชุม จึงได้จัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญ ประจำปี ๒๕๖๑ (เรียกครั้งที่ ๒) เมื่อวันที่ ๓ เมษายน ๒๕๖๑ นับอัตราส่วนกรรมสิทธิ์เจ้าของร่วมผู้เข้าร่วมประชุมได้ จำนวน ๑,๕๕๗.๑๔ อัตราส่วนกรรมสิทธิ์ คิดเป็น ๑๕.๕๗ % สามารถเปิดประชุมได้ ในวาระที่ ๘ พิจารณาแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดทดแทนกรรมการคนเดิมที่ลาออก โดยที่ประชุมมีมติด้วยคะแนนเสียงข้างมาก แต่งตั้งคณะกรรมการเพิ่มเติม จำนวน ๒ ท่าน ดังต่อไปนี้

๑. นายศุภเสก ดวงสร้อยทอง (ห้องชุดเลขที่ ๙/๙๙)

๒. นายชัยพร ลิวิธนะ (ห้องชุดเลขที่ ๙/๓๒)

เป็นคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด “เซ็นทริค ซีน” และให้มีวาระการดำรงตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งไว้แล้ว รายละเอียดปรากฏตามรายงานการประชุมที่แนบมาพร้อมนี้

- พิจารณาแล้วเห็นว่ากรรมการที่ได้รับแต่งตั้งในที่ประชุมเป็นผู้มีสิทธิได้รับแต่งตั้ง ไม่มีลักษณะต้องห้ามได้รับเลือกตั้งด้วยคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่ประชุมตามนัยมาตรา ๓๗/๑ มาตรา ๓๗/๒ และมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด และผู้ขอได้บันทึกรับรองแล้วว่าลายมือชื่อผู้เข้าร่วมประชุมที่นำมาแสดงประกอบการขอแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลเป็นลายมือชื่อของเจ้าของร่วมจริงและผู้รับมอบฉันทะให้ออกเสียงไม่ได้เป็นบุคคลต้องห้ามตามมาตรา ๔๗ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๑ แต่อย่างใด

- เห็นควรจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ให้ปรากฏใน อ.ช. ๒๔ และ อ.ช. ๑๒/๑ ต่อไป

- จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา หากเห็นชอบขอได้โปรดอนุมัติและลงนามใน อ.ช. ๑๒/๑ ที่นำเรียนมาพร้อมนี้

ข้าพเจ้า ขอให้ถ้อยคำรับรองว่าในการยื่นคำขอจดทะเบียนแต่งตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดในครั้งนี้ การจัดประชุมกรรมการบริหารฯ การลงมติในที่ประชุมฯ ตลอดจนบรรดาเอกสารหลักฐานต่างๆที่ยื่นประกอบคำขอครั้งนี้ เป็นความจริงทุกประการ หากข้าพเจ้าให้ถ้อยคำหรือนำเอกสารอื่นใดอันเป็นเท็จมาประกอบการยื่นขอจดทะเบียนฯ ในครั้งนี้ และเกิดความเสียหายใดขึ้นในภายหน้า ข้าพเจ้าขอรับผิดชอบทั้งสิ้น และให้ใช้ถ้อยคำนี้เป็นหลักฐานในการดำเนินคดีข้าพเจ้าทั้งในทางแพ่งและทางอาญา

ข้าพเจ้าได้อ่านแล้วรับรองว่าถูกต้องจึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐานต่อหน้าพนักงานเจ้าหน้าที่

ลงชื่อ.....ผู้ให้ถ้อยคำ

ลงชื่อ.....พยาน/บันทึก

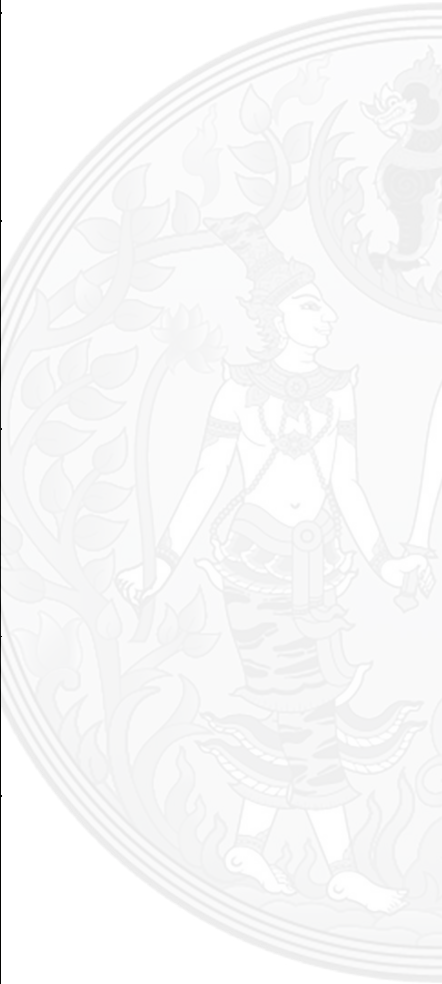
ลงชื่อ.....พยาน

ต่อหน้า.....พนักงานเจ้าหน้าที่



รายชื่อกรรมการนิเทศคลอการชุด (อ.ช.๒๔)

ลำดับที่	รายชื่อผู้ได้รับแต่งตั้งเป็นผู้จัดการ/ เลขประจำตัวประชาชน	ตามมติที่ประชุมใหญ่ เจ้าของรวม		วัน เดือน ปี ที่จดทะเบียน	วัน เดือน ปี ที่พ้นจากตำแหน่ง	หมายเหตุ
		ครั้งที่	เมื่อ วัน เดือน ปี			
๑.	นาย ก. ๑ ๒๓๔๕ ๐๐๐๖๗ ๘๙ ๐	๑/๒๕๖๗	๑๐ ม.ค. ๖๗	๑๕ ม.ค. ๖๗	๙ ม.ค. ๖๙	ลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่
๒.	นาย ข. ๑ ๒๓๔๕ ๐๐๐๖๗ ๘๙ ๑		" "	" "	" "	
๓.	นาย ค. ๑ ๒๓๔๕ ๐๐๐๖๗ ๘๙ ๒		" "	" "	" "	
๔.	นาย ง. ๑ ๒๓๔๕ ๐๐๐๖๗ ๘๙ ๓		" "	" "	" "	
๕.	นาย จ. ๑ ๒๓๔๕ ๐๐๐๖๗ ๘๙ ๔		" "	" "	" "	



รายการจดทะเบียนแต่งตั้ง / เปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช. ๑๒/๑)

ลำดับ ที่	ประเภท	อาคารชุด		นิติบุคคลอาคารชุด		ชื่อผู้พ้นจากตำแหน่ง	ชื่อผู้ได้รับแต่งตั้งใหม่	พนักงานเจ้าหน้าที่ จดทะเบียน วัน เดือน ปี
		ชื่อ	ทะเบียน เลขที่	ชื่อ	ทะเบียน เลขที่			
๑.	แต่งตั้งผู้จัดการ นิติบุคคล	บ้านสวน คอนโดมิเนียม	๑๒/๒๕๕๘	บ้านสวน คอนโดมิเนียม			นายจตุต ใจบุญ	(.....) ว/ด/ป
๒.	แต่งตั้งกรรมการนิติบุคคล	บ้านสวน คอนโดมิเนียม	๑๒/๒๕๕๘	บ้านสวน คอนโดมิเนียม			๑. นาย ก. ๒. นาย ข. ๓. นาย ค. ๔. นาย ง. ๕. นาย จ.	(.....) ว/ด/ป





การจัดแจ้งการทำหน้าที่ผู้จัดการของกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

๑. กฎหมาย ระเบียบที่เกี่ยวข้อง และกรณีศึกษาที่กรมที่ดินพิจารณาเป็นที่ยุติแล้ว

- พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๘
- กฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ ข้อ ๑ (๘) (ก)
- ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๕
- ความเห็นของกรมที่ดิน ข้อหารือ เรื่องการจดทะเบียนแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดได้แต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการหรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้เกิน ๗ วัน ตามมาตรา ๓๘ (๒)

สรุปว่า กรณีที่คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดได้แต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการหรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกิน ๗ วัน ตามมาตรา ๓๘ (๒) เมื่อกรณีดังกล่าวไม่มีบทบัญญัติมาตราใดกำหนดให้ผู้จัดการที่ได้รับแต่งตั้งต้องนำหลักฐานการแต่งตั้งจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ดังนั้น การที่พนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับคำขอแต่งตั้งกรรมการเพื่อทำหน้าที่ผู้จัดการและหมายเหตุในรายการจดทะเบียนแต่งตั้ง/เปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดและเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช. ๑๒/๑) จึงเป็นเพียงการหมายเหตุเพื่อจดแจ้งไว้เป็นหลักฐานเท่านั้น ไม่ถือว่าเป็นการจดทะเบียนอันมีลักษณะเป็นคำสั่งทางปกครองตามนัยมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙ แต่อย่างใด และหากผู้จัดการที่ได้รับแต่งตั้งตามมติคณะกรรมการตามนัยมาตรา ๓๘ (๒) พ้นจากตำแหน่งกรรมการย่อมพ้นจากหน้าที่เป็นผู้จัดการตามนัยมาตรา ๓๘ (๒) ด้วย

๒. หลักเกณฑ์

ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด หรือ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกิน ๗ วัน เช่น ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ลาป่วย ลาพักร้อน หรือขาดงานเกินกว่า ๗ วัน รวมทั้งในกรณีที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดพ้นจากตำแหน่งตามมาตรา ๓๕/๓ และยังไม่มีการแต่งตั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา ๓๕/๒ ขึ้นใหม่ เพื่อให้มีผู้ทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด มาตรา ๓๘ (๒) จึงให้เป็นอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดที่จะแต่งตั้งกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดคนใดคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นการชั่วคราว

๓. ขั้นตอนการดำเนินการ

๓.๑ กรรมการนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งได้รับแต่งตั้งจากคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดให้ทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามแบบ อช. ๑๗ พร้อมด้วยหลักฐานการได้รับแต่งตั้งจากคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

๓.๒ พนักงานเจ้าหน้าที่นำคำขอลงบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด. ๒)

๓.๓ ผู้ขอชำระค่าธรรมเนียมเป็นค่าคำขอ จำนวน ๒๐ บาท ตามกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๓ ข้อ ๑ (๘) (ก)

๓.๔ พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้องให้ได้ว่าความว่า กรรมการนิติบุคคลอาคารชุดไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดได้ประชุมและมีมติด้วยคะแนนเสียงข้างมากแต่งตั้งกรรมการคนใดคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่ผู้จัดการในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการหรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ตามปกติเกินเจ็ดวัน

๓.๕ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องนำรายชื่อกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งไปบันทึกลงในสมุดแสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด (อ.ช. ๒๔) พร้อมทั้งนำไปหมายเหตุในรายการจดทะเบียนแต่งตั้ง/เปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดและเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช. ๑๒/๑)

๓.๖ หากภายหลังได้รับแจ้งการพ้นจากหน้าที่ผู้จัดการของกรรมการที่ทำหน้าที่ผู้จัดการ ให้ขีดฆ่าชื่อกรรมการพร้อมหมายเหตุการพ้นจากหน้าที่ของกรรมการดังกล่าวในสมุดแสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด (อ.ช. ๒๔) และในรายการจดทะเบียนแต่งตั้ง/เปลี่ยนแปลงกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด และเปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช. ๑๒/๑)



ตัวอย่างหรือแนวทางการเขียนคำขอ



คำขอแต่งตั้งการทำหน้าที่ผู้จัดการของกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

ฉบับที่.....

ตำแหน่งที่ดิน

ที่ตั้งห้องชุด

โฉนดที่ดินเลขที่..... ห้องชุดเลขที่..... ชั้นที่..... อาคารเลขที่.....

ตำบล..... ชื่ออาคารชุด.....

อำเภอ..... ทะเบียนอาคารชุดเลขที่.....

จังหวัด..... เนื้อที่ประมาณ..... ตารางเมตร

สำนักงานที่ดิน.....

วันที่..... เดือน..... พ.ศ.....

ข้าพเจ้า..... เลขประจำตัวประชาชน..... อายุ..... ปี

สัญชาติไทย..... เชื้อชาติ..... บิดา/มารดาชื่อ.....

อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน..... เลขที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน..... หมู่ที่.....

ตำบล/แขวง..... อำเภอ..... จังหวัด..... หมายเลขโทรศัพท์.....

ขอยื่นคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า

ข้อ ๑. ด้วยข้าพเจ้า..... กรรมการนิติบุคคลอาคารชุด.....
ที่ได้รับแต่งตั้งจากคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดให้ทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามมติที่ประชุม
คณะกรรมการ ครั้งที่/..... เมื่อวันที่ เนื่องจากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด
ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ตามปกติเกิน ๗ วัน หรือ ไม่มีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เพราะเหตุ.....
และข้าพเจ้าขอรับรองว่า ปัจจุบันข้าพเจ้ายังเป็นกรรมการและเป็นผู้มีคุณสมบัติครบถ้วน ไม่เป็นบุคคลต้องห้าม
ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่แก้ไขเพิ่มเติม แต่อย่างใด

ข้อ ๒. ฉะนั้น จึงขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดแจ้งการทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดของกรรมการ
นิติบุคคลให้กับข้าพเจ้าตามความประสงค์ และขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ลงชื่อเป็นพยานในคำขอนี้ด้วย
ส่วนค่าธรรมเนียมยอมเสียตามระเบียบ

ลงชื่อ

(

ลงชื่อ

(

ลงชื่อ

(

ผู้ขอ

)

พยาน/บันทึก

)

พยาน

)



ตัวอย่างหรือแนวทางการทำบันทึกเสนอ



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ.....สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาลาดพร้าว โทร. ๐-๒๕๐๙-๑๓๑๓.....

ที่.....มท. ๐๕๑๐.๑๐/.....วันที่.....

เรื่อง การจดแจ้งการทำหน้าที่ผู้จัดการของกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด สมาร์ท คอนโด วัชรพล.....

เรียน เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาลาดพร้าว

๑. เรื่องเดิม

ด้วย นายจิราวัฒน์ อภิรมย์ กรรมการนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งได้รับแต่งตั้งจากคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดให้ทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด “สมาร์ท คอนโด วัชรพล” ได้ยื่นคำขอแต่งตั้งคณะกรรมการให้ทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เมื่อวันที่ ๓๐ มกราคม ๒๕๖๑ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๘ (๒)

๒. ข้อเท็จจริง

คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด “สมาร์ท คอนโด วัชรพล” ได้ประชุมกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด สมาร์ท คอนโด วัชรพล ครั้งที่ ๑๐/๒๕๖๐ เมื่อวันที่ ๑๗ ธันวาคม ๒๕๖๐ เพื่อแต่งตั้งกรรมการทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด นางสาวไกล่รุ่ง จินตวรกุลชัย ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ลาออก ตามหนังสือลาออก ลงวันที่ ๔ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๐ ที่ประชุมมติเป็นเอกฉันท์แต่งตั้งนายจิราวัฒน์ อภิรมย์ เป็นกรรมการทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด สมาร์ท คอนโด วัชรพล

๓. ขอกฎหมาย

- พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ มาตรา ๓๕/๓ มาตรา ๓๗/๑ มาตรา ๓๗/๒ มาตรา ๓๗/๓ และมาตรา ๓๘ (๒)
- ระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๕

๔. ข้อเสนอ

ฝ่ายทะเบียนได้ตรวจสอบแล้ว ผู้ขอเป็นกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด “สมาร์ท คอนโด วัชรพล” มีคุณสมบัติการเป็นกรรมการถูกต้อง ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ และได้รับแต่งตั้งจากคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด “สมาร์ท คอนโด วัชรพล” ให้ทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด โดยได้แสดงหลักฐานถูกต้องครบถ้วนตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๔๔ ข้อ ๕๕ แล้ว เห็นควรบันทึกลงในสมุดแสดงรายละเอียดประจำอาคารชุด (อ.ช. ๒๔) และหมายเหตุในรายการจดทะเบียนกรรมการทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช. ๑๒/๑)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ลงชื่อ

(

ลงชื่อ

(

ลงชื่อ

(

เจ้าหน้าที่

)

หัวหน้างาน

)

หัวหน้าฝ่ายทะเบียน

)



ตัวอย่างหรือแนวทางการเขียนบันทึกถ้อยคำ



บันทึกถ้อยคำ

ตำแหน่งที่ดิน

ที่ตั้งห้องชุด

โฉนดที่ดินเลขที่.....ห้องชุดเลขที่.....ชั้นที่.....อาคารเลขที่.....
ตำบล.....ชื่ออาคารชุด.....
อำเภอ.....ทะเบียนอาคารชุดเลขที่.....
จังหวัด.....

สำนักงานที่ดิน.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....เลขประจำตัวประชาชน.....อายุ.....ปี
สัญชาติไทย.....เชื้อชาติ.....บิดา/มารดาชื่อ.....
อยู่ที่บ้าน/หมู่บ้าน.....เลขที่.....ตรอก/ซอย.....ถนน.....หมู่ที่.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์.....
ขอยื่นคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ว่า

ข้าพเจ้า.....กรรมการนิติบุคคลอาคารชุด.....ที่ได้รับแต่งตั้ง
จากคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดให้ทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดตามมติที่ประชุมคณะกรรมการ
ครั้งที่...../.....เมื่อวันที่.....ข้าพเจ้าขอรับรองว่า รายงานการประชุมและ
หลักฐานที่ข้าพเจ้านำมาแสดงเป็นเอกสารที่ถูกต้องแท้จริง ตามมติของที่ประชุม และปัจจุบันข้าพเจ้ายังเป็น
กรรมการที่คุณสมบัติครบถ้วน และไม่เป็นบุคคลต้องห้าม ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และที่
แก้ไขเพิ่มเติม แต่อย่างใด ขอยืนยันให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งการทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด
ของกรรมการนิติบุคคลให้กับข้าพเจ้าตามความประสงค์ หากเกิดความเสียหายใดๆ ขึ้น ข้าพเจ้าขอรับผิดชอบ
ทั้งสิ้น

ลงชื่อ

(

ลงชื่อ

(

ลงชื่อ

(

ผู้ขอ

)

พยาน/บันทึก

)

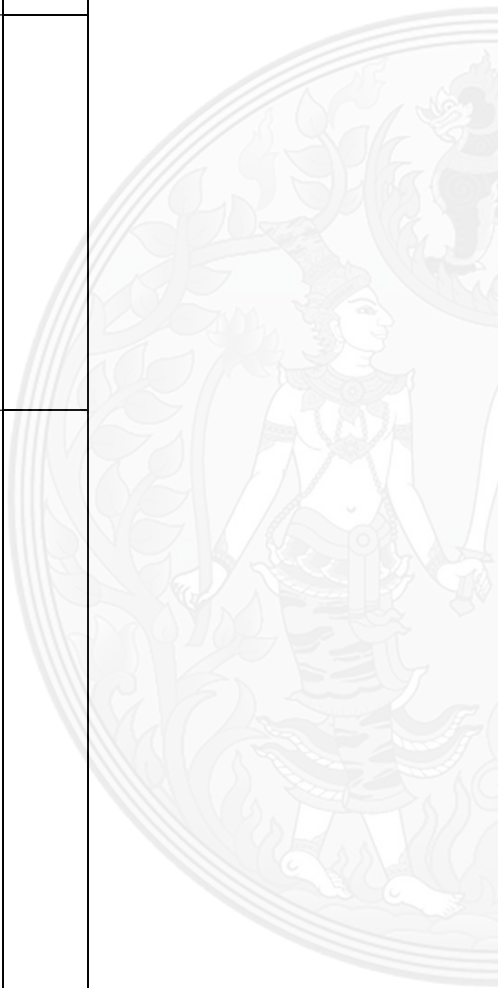
พยาน

)



รายชื่อกรรมการนิเทศคลอการชุดที่ทำหน้าที่ผู้จัดการนิเทศคลอการชุด

ลำดับที่	ชื่อกรรมการที่ทำหน้าที่ผู้จัดการนิเทศคลอการชุด	ลงชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ วัน เดือน ปี ที่รับแจ้ง	หมายเหตุ
	นาย มีดี ใจกล้า	(.....) จ/ด/ป	





แบบตรวจสอบเอกสารการขอจดทะเบียนกรรมการทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด
ชื่ออาคารชุด “.....”

๑.	ต้องไม่มีผู้จัดการ หรือ ผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้เกิน ๗ วัน โดยแสดงหลักฐาน ดังนี้		
	๑.๑ หลักฐานการพ้นจากตำแหน่งของผู้จัดการ ๑.๒ หรือ หลักฐานการไม่อยู่ปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการเกิน ๗ วัน	☐ ถูกต้อง ☐ ถูกต้อง	☐ ไม่ถูกต้อง ☐ ไม่ถูกต้อง
๒.	ต้องได้รับแต่งตั้งจากคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด โดยแสดงหลักฐาน ดังนี้		
	๒.๑ รายงานการประชุมของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ที่มีมติด้วยคะแนนเสียงข้างมาก ๒.๒ องค์ประชุมของคณะกรรมการเกินกึ่งหนึ่ง	☐ ถูกต้อง ☐ ถูกต้อง	☐ ไม่ถูกต้อง ☐ ไม่ถูกต้อง
๓	ผู้รับแต่งตั้งต้องเป็นกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด โดยให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการดังนี้		
	๓.๑ ตรวจสอบรายการจดทะเบียนแต่งตั้งกรรมการ (อ.ช. ๑๒/๑) ๓.๒ ตรวจสอบเอกสารสิทธิว่ายังเป็นของผู้รับแต่งตั้งหรือคู่สมรส ๓.๓ ทำบันทึกถ้อยให้ผู้ยื่นคำขอรับรองว่ายังมีคุณสมบัติเป็นกรรมการครบถ้วนและไม่เป็นบุคคลต้องห้ามตามกฎหมาย	☐ ถูกต้อง ☐ ถูกต้อง ☐ ถูกต้อง	☐ ไม่ถูกต้อง ☐ ไม่ถูกต้อง ☐ ไม่ถูกต้อง

ลงชื่อ
(

เจ้าหน้าที่
)



**□ การรับแจ้งหนี้บุริมสิทธิอันเกิดจากค่าใช้จ่ายในการจัดการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง
ตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดย
พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๑**

๑. กฎหมายและระเบียบ

- (๑) มาตรา ๔๑ (๒) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒
- (๒) มาตรา ๑๘ วรรคสอง และมาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดย
พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑
- (๓) มาตรา ๒๓๗ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
- (๔) ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๕๔ หมวด ๔ ข้อ ๕๑ และข้อ ๕๒

๒. หลักการและเหตุผล

ด้วยเจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง ที่เกิดจากการใช้บริการส่วนรวม และที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้ เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษา และการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมี ตามกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๑๔ และหากเจ้าของร่วมค้างชำระก็มีบทลงโทษ กล่าวคือ ถ้าค้างชำระไม่ถึง ๖ เดือน ต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละ ๑๒ ต่อปี ถ้าหากเกิน ๖ เดือน ต้องเสียเงินเพิ่มในอัตราไม่เกินร้อยละ ๒๐ ต่อปี หรืออาจถูกกระงับการให้บริการส่วนรวมการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง และไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่ตามมาตรา ๑๘/๑

ทั้งนี้ การค้างชำระค่าใช้จ่ายดังกล่าว มาตรา ๔๑(๒) กำหนดให้นิติบุคคลอาคารชุดเป็นเจ้าหนี้ ในลำดับเดียวกับผู้ทรงบุริมสิทธิตามมาตรา ๒๓๗ (๑) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ คือ นิติบุคคลอาคารชุดมีสิทธิฟ้องร้องบังคับคดีขอให้ยึดทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของห้องชุดดังกล่าว เพื่อขายทอดตลาดแล้วนำเงินมาชำระหนี้ค่าใช้จ่ายที่ค้างชำระตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง โดยนิติบุคคลอาคารชุดมีสิทธิได้รับชำระหนี้ในลำดับที่ ๑ เช่นเดียวกับเจ้าหนี้ค้ำรักษาอสังหาริมทรัพย์ตามมาตรา ๒๓๗ หนี้ค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง นิติบุคคลอาคารชุดอาจเป็นผู้ทรงบุริมสิทธิพิเศษเหนือเจ้าหนี้จำนองได้ เมื่อได้ดำเนินการส่งรายการหนี้ไปให้เจ้าพนักงานที่ดินทราบแล้วหมายความว่า เมื่อมีการฟ้องร้องบังคับการยึดทรัพย์สินของลูกหนี้เจ้าของห้องชุดขายทอดตลาดชำระหนี้นิติบุคคลอาคารชุดมีสิทธิได้รับชำระหนี้ก่อนเจ้าหนี้อื่นๆ รวมทั้งเจ้าหนี้จำนองด้วย

๓. ขั้นตอนการดำเนินการ

- ๓.๑ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดยื่นคำขอ (อ.ข. ๑๗) พร้อมหลักฐาน
 - (๑) สำเนาหนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ข. ๑๓)
 - (๒) สำเนารายการจดทะเบียนแต่งตั้ง เปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ข. ๑๒/๑)
 - (๓) สำเนาข้อบังคับ (ส่วนที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง)
 - (๔) สำเนารายละเอียดรายการหนี้ค่าใช้จ่ายในการจัดการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง
 - (๕) หนังสือมอบอำนาจ (ถ้ามี) พร้อมสำเนาบัตรประชาชนผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจ
- ๓.๒ เจ้าหนี้ที่ตรวจสอบและลงรับคำขอในบัญชีรับทำการประจำวัน (บ.ท.ด. ๒)
- ๓.๓ ชำระเงินค่าธรรมเนียม
- ๓.๔ บันทึกรายการหนี้ ลงบัญชีรับแจ้งหนี้ ตามแบบ อ.ข.๓๐ พนักงานเจ้าหนี้ที่ลงลายมือชื่อกำกับ



แบบตรวจสอบการรับแจ้งหนี้บริมสิทธิอันเกิดจากค่าใช้จ่ายในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง
ตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดย
พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ.๒๕๕๑

ชื่ออาคารชุด.....ห้องชุดเลขที่.....

๑	สำเนาหนังสือสำคัญการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช. ๑๓)	☐ ถูกต้อง ☐ ไม่ถูกต้อง
๒	สำเนารายการจดทะเบียนแต่งตั้ง เปลี่ยนแปลงผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด (อ.ช. ๑๒/๑)	☐ ถูกต้อง ☐ ไม่ถูกต้อง
๓	สำเนาข้อบังคับ (ส่วนที่เกี่ยวกับค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง)	☐ ถูกต้อง ☐ ไม่ถูกต้อง
๔	สำเนารายละเอียดรายการหนี้ค่าใช้จ่ายในการจัดการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา ๑๘ วรรคสอง	☐ ถูกต้อง ☐ ไม่ถูกต้อง
๕	หนังสือมอบอำนาจ (ถ้ามี) พร้อมสำเนาบัตรประชาชนผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจ	☐ ถูกต้อง ☐ ไม่ถูกต้อง

(ลงชื่อ).....เจ้าหน้าที่ผู้ตรวจสอบ



อ.ช.๑๗

คำขอรับแจ้งหนี้บุริมสิทธิ
อันเกิดจากค่าใช้จ่ายในการจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง
ฉบับที่.....

ตำแหน่งที่ดิน

โฉนดที่ดิน
ตำบล
อำเภอ
จังหวัด กรุงเทพมหานคร

ที่ตั้งห้องชุด

ห้องชุดเลขที่.....ชั้นที่.....
อาคารเลขที่.....
ชื่ออาคารชุด.....
ทะเบียนอาคารชุดเลขที่.....

สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาจตุจักร
วันที่.....เดือน.....พุทธศักราช.....

ข้าพเจ้า ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด..... สัญชาติไทย
อยู่ที่สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด เลขที่..... หมู่ที่..... ถนน
..... ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต..... กรุงเทพมหานคร
โทรศัพท์:-.....

ขอยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ว่า

ข้อ ๑ ด้วย..... ผู้ถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดเลขที่.....
ชั้นที่.....อาคารเลขที่.....อาคารชุด.....ทะเบียนอาคารชุดเลขที่.....
มีหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษา และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ตามมาตรา ๑๘ วรรค ๒
แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑
ต่อนิติบุคคลอาคารชุด.....

.....ยอดหนี้ค้างชำระ ณ วันที่.....เดือน..... พ.ศ.

เป็นจำนวนเงิน.....บาท (เงิน.....บาทถ้วน) จึงมีความ
ประสงค์ขอยื่นคำขอแจ้งหนี้บุริมสิทธิอันเกิดจากค่าใช้จ่ายในการจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ทั้งนี้ ข้า
ขอให้ถ้อยคำรับรองว่าหลักฐานเอกสารที่นำมายื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ที่ให้ไว้นี้ เป็นความจริงทุกประการ
หากเกิดความเสียหายใดๆ ขึ้นในภายหน้า ข้า ขอรับผิดชอบเองทั้งสิ้น และให้ใช้ถ้อยคำนี้ยืนยันข้า ในทางศาลได้

ข้อ ๒ ฉะนั้น ขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่ขอได้โปรดดำเนินการรับแจ้งหนี้บุริมสิทธิอันเกิดจากค่าใช้จ่าย
ในการจัดการ และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ให้ข้า ตามความประสงค์ด้วย ค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ยอมเสียให้
ตามระเบียบ และขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่เป็นพยานในคำขอของข้าพเจ้าด้วย

เรียน เจ้าพนักงานที่ดิน ฯ

- ตรวจสอบแล้ว ปรากฏว่ารายการหนี้ที่ผู้ขอแจ้ง
เป็นรายการหนี้ที่เกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ วรรค ๒
แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติม
โดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑
- เห็นควรรับคำขอ และบันทึกรายการหนี้
เป็นหลักฐานในบัญชีรับแจ้งหนี้บุริมสิทธิฯ แบบ อ.ช.๓๐
ตามระเบียบต่อไป

ลงชื่อ.....ผู้ขอ

ลงชื่อ.....พยาน

ลงชื่อ.....พยาน

บัญชีรับแจ้งหนี้บุริมสิทธิอันเกิดจากค่าใช้จ่ายในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ตามมาตรา ๑๘ วรยศอง
แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

ลำดับที่	คำขอ เลขที่	ชื่อ อาคารชุด	ชื่อ นิติบุคคลอาคารชุด	ทะเบียน อาคารชุด เลขที่	ห้องชุด เลขที่	วัน เดือน ปี ที่รับ แจ้ง	รายการหนี้	พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับ แจ้ง
๑	๒๐๐๑	อาคารชุด A	นิติบุคคลอาคารชุด A	๑/๒๕๖๒	๑/๒๓๔	๒ ม.ค. ๒๕๖๒	๑,๒๓๔,๕๖๗.๐๐ บาท	(ลงชื่อ) นาย ก.
๒								
๓								
๔								
๕								
๖								





คำสั่งกระทรวงมหาดไทย

ที่ ๓๒๓ /๒๕๖๖

เรื่อง แต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๙๘/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑ เรื่อง แต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ เพื่อให้สอดคล้องกับหลักเกณฑ์การเทียบการดำรงตำแหน่งตามพระราชบัญญัติระเบียบข้าราชการพลเรือน พ.ศ. ๒๕๓๕ เท่ากับการดำรงตำแหน่งตามพระราชบัญญัติระเบียบข้าราชการพลเรือน พ.ศ. ๒๕๕๑ ที่ ก.พ. กำหนดและรองรับการนำเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในการปฏิบัติราชการ

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยจึงออกคำสั่งไว้ ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ให้ยกเลิกคำสั่งกระทรวงมหาดไทย ที่ ๑๙๘/๒๕๕๑ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๕๑

ข้อ ๒ แต่งตั้งให้ผู้ดำรงตำแหน่งดังต่อไปนี้เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

๒.๑ อธิบดีกรมที่ดิน หรือรองอธิบดีกรมที่ดินที่อธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ ในเขตกรุงเทพมหานคร สำหรับการเพิกถอนและแก้ไขหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การเพิกถอนและแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด การเพิกถอนและแก้ไขการจดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียนที่ตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตามมาตรา ๒๔ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

๒.๒ ผู้ว่าราชการจังหวัด หรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดที่ผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมาย เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ ในเขตจังหวัด สำหรับการเพิกถอนและแก้ไขหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด การเพิกถอนและแก้ไขการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด การเพิกถอนและแก้ไขการจดทะเบียนรายการในสารบัญสำหรับจดทะเบียนที่ตลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมาย ตามมาตรา ๒๔ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒

๒.๓ เจ้าพนักงานที่ดินตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๗ เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ สำหรับการรับคำขอและการจดทะเบียนอาคารชุด การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด และใบแทน รวมทั้งการจัดทำหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้นใหม่ในกรณีที่หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดฉบับที่เก็บไว้ที่สำนักงานที่ดินสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญ การรับคำขอและการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด การรับคำขอและการจดทะเบียนข้อบังคับรวมทั้งการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ การรับคำขอและจดทะเบียนแต่งตั้งและเปลี่ยนแปลงผู้จัดการ การรับคำขอและจดทะเบียนแต่งตั้งและเปลี่ยนแปลงคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุด การเพิกถอนหรือแก้ไขในกรณีที่ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่งถึงที่สุดให้เพิกถอนหรือแก้ไขตามมาตรา ๒๔ วรรคท้าย แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ และการรับคำขอและจดทะเบียนเลิกอาคารชุด

ให้เจ้าพนักงาน...



ให้เจ้าพนักงานที่ดินตามวรรคหนึ่ง เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่สำหรับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดในเขตท้องที่สำนักงานที่ดินอื่นได้ด้วยเมื่อกรมที่ดินได้นำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และได้ประกาศกำหนดให้สำนักงานที่ดินนั้นเป็นสำนักงานที่ดินอิเล็กทรอนิกส์ต่างสำนักงานแบบออนไลน์แล้ว

๒.๔ กรณีอาคารชุดตั้งอยู่ในพื้นที่ที่คาบเกี่ยวตั้งแต่สองจังหวัดขึ้นไป ให้พนักงานเจ้าหน้าที่อาคารชุดมีพื้นที่มากกว่ามีอำนาจตามข้อ ๒.๓

๒.๕ ให้ข้าราชการพลเรือนสามัญ สังกัดกรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย ดังต่อไปนี้ เป็นพนักงานเจ้าหน้าที่ ที่มีอำนาจตามมาตรา ๖๐/๑ (๑) (๒) และ (๓) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

(๑) ในเขตพื้นที่กรุงเทพมหานคร

(ก) ผู้อำนวยการสำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

(ข) เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดิน หัวหน้าส่วนแยก

(ค) เจ้าพนักงานที่ดิน ตั้งแต่ระดับชำนาญงานขึ้นไป ในฝ่ายทะเบียน

(ง) นายช่างรังวัด ตั้งแต่ระดับชำนาญงานขึ้นไป ในฝ่ายรังวัด

(จ) นักวิชาการที่ดิน ตั้งแต่ระดับชำนาญการขึ้นไป

(๒) ในเขตท้องที่จังหวัดอื่นนอกจากกรุงเทพมหานคร

(ก) เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด สาขา หรือเจ้าพนักงานที่ดิน

หัวหน้าส่วนแยก

(ข) เจ้าพนักงานที่ดิน ตั้งแต่ระดับชำนาญงานขึ้นไป ในฝ่ายทะเบียน

(ค) นายช่างรังวัด ตั้งแต่ระดับชำนาญงานขึ้นไป ในฝ่ายรังวัด

(ง) นักวิชาการที่ดิน ตั้งแต่ระดับชำนาญการขึ้นไป

ข้อ ๓ ในกรณีที่มีปัญหาในการปฏิบัติตามคำสั่งนี้ให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้มีอำนาจวินิจฉัยชี้ขาด ทั้งนี้ ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

สั่ง ณ วันที่ ๒๐ ตุลาคม พ.ศ. ๒๕๖๖

(นายชาดา ไทยเศรษฐ์)

รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงมหาดไทย ปฏิบัติราชการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย



☐ สารความรู้เกี่ยวกับอาคารชุด

หน้าที่ของผู้ประกอบการ

๑. การโฆษณา

- ต้องเก็บสำเนาข้อความหรือภาพที่โฆษณาหรือหนังสือชักชวนที่นำออกโฆษณาแก่บุคคลทั่วไปไว้ในสถานที่ทำการจนกว่าจะมีการขายห้องชุดหมด และต้องส่งสำเนาเอกสารดังกล่าวให้นิติบุคคลอาคารชุดจัดเก็บไว้อย่างน้อยหนึ่งชุด

- ข้อความหรือภาพที่โฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่ยื่นพร้อมคำขอจดทะเบียน และต้องระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง นอกจากที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๓๕ ให้ชัดเจน

- ให้ถือว่าข้อความหรือภาพที่โฆษณา หรือหนังสือชักชวนเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาจะซื้อขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด แล้วแต่กรณี หากข้อความหรือภาพใดมีความหมายขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญาจะซื้อขายหรือสัญญาซื้อขายห้องชุด ให้ตีความไปในทางที่เป็นคุณ แก่ผู้จะซื้อหรือผู้ซื้อห้องชุด

๒. แบบสัญญาจะซื้อขาย

- ต้องทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด (แบบ อ.ช. ๒๒)
- ถ้าสัญญาส่วนใดไม่ได้ทำตามแบบสัญญาที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดและไม่เป็นคุณต่อผู้จะซื้อห้องชุด สัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ

๓. การชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

- ให้ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารตามมาตรา ๖ เป็นเจ้าของร่วมในห้องชุดที่ยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลใดบุคคลหนึ่ง และต้องร่วมออกค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ วรรคหนึ่งและวรรคสอง สำหรับห้องชุดดังกล่าวด้วย

๔. ความรับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง

- กรณีที่เป็นโครงสร้างและอุปกรณ์อันเป็นส่วนประกอบอาคาร ที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ในระยะเวลาไม่น้อยกว่าห้าปีนับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด

- กรณีส่วนควบอื่นในระยะเวลาไม่น้อยกว่าสองปีนับแต่วันจดทะเบียนอาคารชุด

- ผู้จะขายต้องแก้ไขความชำรุดบกพร่องของอาคารชุดที่เกิดขึ้นภายใน ๓๐ วันนับแต่วันที่ผู้จะซื้อหรือ นิติบุคคลอาคารชุด แล้วแต่กรณี ได้แจ้งเป็นหนังสือให้ทราบถึงความชำรุดบกพร่องนั้น เว้นแต่ในกรณีที่ความชำรุดบกพร่องนั้นเป็นเรื่องที่จำเป็นต้องดำเนินการแก้ไขโดยเร่งด่วน ผู้จะขายต้องดำเนินการแก้ไขในทันทีที่ได้รับแจ้ง หากผู้จะขายไม่ดำเนินการแก้ไขความชำรุดบกพร่องดังกล่าว ผู้จะซื้อหรือนิติบุคคลอาคารชุด แล้วแต่กรณี มีสิทธิดำเนินการแก้ไขเอง หรือจะให้บุคคลภายนอกแก้ไขให้ก็ได้โดยผู้จะขายยินยอมชดเชยค่าเสียหายและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการแก้ไขความชำรุดบกพร่องดังกล่าว



หน้าที่ของเจ้าของห้องชุด

- เจ้าของห้องชุดจะกระทำการใด ๆ ต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนอันอาจจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้างความมั่นคง การป้องกันความเสียหาย ต่อตัวอาคารหรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับนี้ได้
- เจ้าของร่วมผู้ใดดำเนินการก่อสร้างตกแต่ง ปรับปรุงเปลี่ยนแปลง หรือต่อเติมห้องชุดของตนโดยไม่ได้รับมติเห็นชอบจากเจ้าของร่วม ด้วยคะแนนเสียงตามมาตรา ๔๘ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท
- เข้าร่วมการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามที่นิติบุคคลอาคารชุดเรียกประชุมทุกครั้ง เพื่อเป็นการควบคุมและตรวจสอบการบริหารจัดการ ของนิติบุคคลอาคารชุดให้เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ
- หน้าที่ในการชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางตามมาตรา ๑๘

๑. ค่าภาษีอากรตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางตามมาตรา ๑๔

๒. ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการให้บริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ตลอดจนสิ่งอำนวยความสะดวกที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน - ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษาและการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินกลาง โดยชำระตามอัตราส่วนที่เจ้าของร่วมแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินกลางตามมาตรา ๑๔ หรือตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีต่อห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดในข้อบังคับ

๓. ในกรณีที่เจ้าของร่วมไม่ชำระเงินค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ ต้องเสียเงินเพิ่ม ดังนี้

- กรณีค้างชำระไม่เกิน ๖ เดือน ต้องเสียเงินเพิ่มไม่เกินร้อยละ ๑๒ ต่อปี ของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น (อัตราเงินเพิ่มตามที่กำหนดในข้อบังคับ)
- กรณีค้างชำระตั้งแต่ ๖ เดือนขึ้นไป ต้องเสียเงินเพิ่มไม่เกินร้อยละ ๒๐ ต่อปีของจำนวนเงินที่ค้างชำระโดยไม่คิดทบต้น (อัตราเงินเพิ่มเป็นไปตามที่กำหนด ในข้อบังคับ) และไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมใหญ่ และอาจถูกระงับการให้บริการส่วนรวมหรือการใช้ทรัพย์สินกลางตามที่กำหนดในข้อบังคับ

สิทธิของเจ้าของห้องชุด

- เจ้าของห้องชุดมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เป็นของตนและมีกรรมสิทธิ์รวมในทรัพย์สินส่วนกลาง
- พื้นห้อง ผนังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดใดให้ถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์รวมของเจ้าของร่วมระหว่างห้องชุดนั้น และการใช้สิทธิเกี่ยวกับทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นไปตามข้อบังคับ
- เจ้าของห้องชุดต้องใช้ห้องชุดให้ถูกต้องตรงตามแผนผังที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น
- ห้ามประกอบการค้าในอาคารชุด เว้นแต่เป็นการประกอบการค้าในพื้นที่ของอาคารชุดที่จัดไว้ให้เป็น ที่ประกอบการค้า หากฝ่าฝืนต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าพันบาท ตลอดเวลาที่ฝ่าฝืน
- บุคคลใดถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดในฐานะเป็นเจ้าของแทนคนต่างด้าว หรือนิติบุคคล ซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าว ไม่ว่าคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลดังกล่าวจะมีสิทธิถือกรรมสิทธิ์ ในห้องชุดตามกฎหมายอาคารชุดหรือไม่ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสองหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

อำนาจหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

- เป็นตัวแทนของนิติบุคคลอาคารชุดในการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง
- ดูแลให้เจ้าของร่วมปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับ
- จัดให้มีการดูแลความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุด
- ปฏิบัติหน้าที่ที่สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดตามระยะเวลาที่กำหนดในข้อบังคับ



● จัดประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกภายใน ๖ เดือน นับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด (หากไม่ดำเนินการมีโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท) และจัดประชุมใหญ่สามัญเมื่อเห็นว่า มีเหตุจำเป็นที่ต้องขอความเห็นจากเจ้าของร่วม

● ออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้เจ้าของร่วมที่ไม่มีหนี้ค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ ค้างชำระภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอ (หากไม่ดำเนินการมีโทษปรับไม่เกินห้าพันบาทและปรับอีกไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ยังไม่ปฏิบัติให้ถูกต้อง)

■ ฟ้องบังคับชำระหนี้เจ้าของร่วมที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ ตั้งแต่ ๖ เดือนขึ้นไป

■ ส่งรายการหนี้ค่าใช้จ่ายตามมาตรา ๑๘ ต่อเจ้าพนักงานที่ดินเพื่อให้เป็นหนี้บุริมสิทธิที่จะได้รับชำระหนี้ก่อนหนี้จำนอง

● จัดทำบัญชีรายรับรายจ่ายประจำเดือนภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันสิ้นเดือน และปิดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบต่อเนื่องเป็นเวลา ๑๕ วัน (หากไม่ดำเนินการมีโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ยังไม่ปฏิบัติให้ถูกต้อง)

■ จัดทำงบดุล ซึ่งแสดงจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินของนิติบุคคลอาคารชุด พร้อมทั้งบัญชีรายรับรายจ่าย ซึ่งจะต้องมีผู้สอบบัญชีตรวจสอบเพื่อนำเสนอที่ประชุมใหญ่สามัญ

■ จัดทำรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานต่อที่ประชุมใหญ่ พร้อมเสนองบดุล และจัดทำสำเนาเอกสารดังกล่าวให้เจ้าของร่วมก่อนวันนัดประชุมใหญ่ ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๗ วัน

■ เก็บรักษารายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและงบดุล พร้อมทั้งข้อบังคับไว้ที่สำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือเจ้าของร่วมตรวจสอบได้

หมายเหตุ ○ ในกรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดไม่ดำเนินการ มีโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท และผู้จัดการ ต้องรับโทษด้วย (เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าไม่ได้มีส่วนในการกระทำความผิดนั้น)

○ นามมติที่ประชุมใหญ่ (เฉพาะที่กฎหมายกำหนดให้ต้องจดทะเบียน) ไปยื่นจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมมีมติ (หากไม่ดำเนินการภายในกำหนด มีโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท)

กรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

● บุคคลธรรมดา หรือ นิติบุคคลก็ได้ มีจำนวนไม่น้อยกว่า ๓ คน แต่ไม่เกิน ๙ คน แต่งตั้งโดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

● มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ ๒ ปี

● จะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระติดต่อกันไม่ได้ เว้นแต่ไม่อาจหาบุคคลอื่นมาดำรงตำแหน่งได้

● คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่

■ ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

■ จัดประชุมคณะกรรมการหนึ่งครั้งในทุกๆ หกเดือน

■ เรียกประชุมใหญ่สามัญประจำปี

■ แต่งตั้งกรรมการคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการ หรือผู้จัดการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกินเจ็ดวัน

■ หน้าที่อื่นตามที่กำหนดในกฎกระทรวง



กรรมการทำหน้าที่ผู้จัดการ

- **หลักเกณฑ์** ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด หรือผู้จัดการฯ ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ตามปกติได้เกิน ๗ วัน รวมถึงกรณีผู้จัดการฯ พ้นจากตำแหน่งและยังไม่มีแต่งตั้งขึ้นใหม่

- **ประชุม** เป็นหน้าที่ของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดที่จะประชุมเพื่อแต่งตั้งกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด คนใดคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นการชั่วคราว

- **องค์ประชุม** การประชุมของคณะกรรมการ ต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

- **มติ** ถือเสียงข้างมาก

- **จดแจ้ง** กรรมการนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งได้รับแต่งตั้งจากคณะกรรมการให้ทำหน้าที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เพื่อหมายเหตุในรายการจดทะเบียนแต่งตั้ง/เปลี่ยนแปลง

การประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

การประชุมใหญ่เจ้าของร่วมของนิติบุคคลอาคารชุดมี ๓ กรณี		
การประชุม	ผู้มีอำนาจเรียกประชุม	วันเวลาที่กฎหมายกำหนด
① การประชุมใหญ่สามัญครั้งแรก (มาตรา ๔๒)	ผู้จัดการ นิติบุคคลอาคารชุด	ภายในระยะเวลา ๖ เดือน นับแต่วันที่จดทะเบียน นิติบุคคลอาคารชุด
② การประชุมใหญ่สามัญประจำปี (มาตรา ๔๒/๑)	คณะกรรมการ นิติบุคคลอาคารชุด	ภายใน ๑๒๐ วัน นับแต่วันสิ้นปีทางบัญชี
③ การประชุมใหญ่วิสามัญ (มาตรา ๔๒/๒)	๑. ผู้จัดการ ๒. คณะกรรมการโดยมติเกินกว่ากึ่งหนึ่งของการประชุมคณะกรรมการ ๓. เจ้าของร่วมไม่น้อยกว่าร้อยละ ๒๐ ลงลายมือชื่อทำหนังสือขอให้เปิดประชุมต่อคณะกรรมการ	เมื่อมีเหตุจำเป็นเมื่อใดก็ได้



มติที่ประชุม

● มติของที่ประชุมใหญ่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากของเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม เว้นแต่พระราชบัญญัตินี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น (มาตรา ๔๔)

● มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด (มาตรา ๔๘)

๑. การซื้อสังหาริมทรัพย์หรือรับการให้อสังหาริมทรัพย์ที่มีค่าภาระติดพันเป็นทรัพย์สินกลาง

๒. การจำหน่ายทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นอสังหาริมทรัพย์

๓. การอนุญาตให้เจ้าของร่วมทำการก่อสร้าง ตกแต่ง ปรับปรุง เปลี่ยนแปลงหรือต่อเติมห้องชุดของตนเองที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินส่วนกลางหรือลักษณะภายนอกของอาคารชุดโดยค่าใช้จ่ายของผู้นั้นเอง

๔. การแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเกี่ยวกับการใช้หรือการจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

๕. การแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราส่วนค่าใช้จ่ายร่วมกันในข้อบังคับตามมาตรา ๓๒ (๘)

๖. การก่อสร้างอันเป็นการเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม หรือปรับปรุงทรัพย์สินส่วนกลาง

๗. การจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

● มติเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้ ต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าหนึ่งในสี่ของจำนวนคะแนนเสียงของเจ้าของร่วมทั้งหมด (มาตรา ๔๙)

■ การแต่งตั้งหรือถอดถอนผู้จัดการ

■ การกำหนดกิจการที่ผู้จัดการมีอำนาจมอบหมายให้ผู้อื่นทำแทน



สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย

Real Estate Business Promotion Bureau
Department of Lands Ministry of interior