บทที่ 2

ความเป็นมาและความหมายของการจัดสรรที่ดิน

1. ความเป็นมาของการจัดสรรที่ดินในประเทศสหรัฐอเมริกา

เป็นเวลากว่าร้อยปีแล้วก่อนยุคของการมีกฎหมายว่าด้วยทรัพย์สินของชุมชน การโอน
กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์เป็นกระบวนการที่ง่าย โดยบุคคล 2 ฝ่ายที่เรียกกันว่าผู้ซื้อและผู้ขายหรือผู้ประกอบการ จะทำการส่งมอบเงินหรือสิ่งอื่นที่มีมูลค่าซึ่งก็คือผลตอบแทนเพื่อแลกเปลี่ยนกับโฉนดที่ดิน (หรือเอกสารซึ่งแสดงกรรมสิทธิ์) ของที่ดินที่ทำการซื้อขายกันแต่กระบวนการ ดังกล่าวจะได้ผลดีตราบเท่าที่ผู้ขายมีความมั่นใจในสิ่งตอบแทนของผู้ซื้อและผู้ซื้อมีความมั่นใจว่าโฉนดที่ดินของผู้ขายหรือผู้ประกอบการมีความสมบูรณ์ในชุมชนเล็กๆซึ่งมีประชากรไม่มากนักและผู้คนส่วนใหญ่รู้จักและเชื่อใจกัน แต่ปัญหาเกิดขึ้นเมื่อชุมชนขยายตัว และมีคนแปลกหน้าเข้ามาอาศัยอยู่ในชุมชนเพิ่มมากขึ้นเช่นปัจจุบัน แน่นอนว่าการทำธุรกรรมเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินส่วนใหญ่ซึ่งจะมีผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินหรือผู้ขายเปิดให้มีการจองซื้อโครงการที่อยู่อาศัยก่อนที่ผู้ขายจะมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงที่จะดำเนินการก่อสร้างหรือก่อนที่จะมีการลงมือก่อสร้าง จึงก่อให้เกิดปัญหากับผู้ซื้อ นอกจากนี้ ลักษณะของวิธีการซื้อขายที่กำหนดให้ผู้ซื้อผ่อนชำระเงินครบถ้วนและผู้ขายได้ทำการก่อสร้างเสร็จแล้ว จึงมีการพัฒนารูปแบบหรือกระบวนการขึ้นระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย ซึ่งกระบวนการดังกล่าวนี้คือ “เอสโครว์” โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ความคุ้มครองผู้ซื้อในการได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตามสัญญาหรือหากไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อได้ ผู้ซื้อก็จะได้รับเงินที่จ่ายชำระไปแล้วคืน นอกจากนี้ก็เพื่อทำให้เกิดความมั่นใจในการปฏิบัติการชำระหนี้ระหว่างกัน

คำว่า "เอสโครว์" นั้นมาจากภาษาฝรั่งเศส คือคำว่า Escroue[1] ซึ่งหมายถึงม้วนกระดาษ

หรือแผ่นหนังที่สมัยก่อนใช้แทนหนังสือเล่ม ในอดีตเจ้าของอสังหาริมทรัพย์จะทำการใช้เครื่องมือในรูปแบบของโฉนดที่ดินในการโอนทรัพย์สินไปให้บุคคลอื่นเมื่อมีการปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆให้เป็นที่เรียบร้อย เครื่องมือที่เรียกว่า Escroue นี้จะถูกมอบให้แก่บุคคลที่สามพร้อมกับคำสั่งต่างๆ จะมีผลกลายเป็นโฉนดที่ดินเมื่อการปฏิบัติได้บรรลุผล เช่นมีการชำระเงินตามที่ได้กำหนดไว้ ต่อมาจึงเรียกเป็นภาษาอังกฤษว่า Escrow แปลว่า โฉนดที่ดิน หรือตราสาร ข้อผูกมัด หรือพันธกรรม หรือพันธบัตร ใบกู้ยืม เงินตราหรืออสังหาริมทรัพย์แปลงหนึ่งที่มอบไว้ให้บุคคลที่สามเป็นผู้พิทักษ์รักษาไว้ และทำการมอบหมายให้กับผู้รับ เมื่อได้รับการปฏิบัติตามเงื่อนไขเป็นที่เรียบร้อย [2]

แนวความคิดของเอสโครว์นั้น ได้ถูกกำหนดขึ้นเพื่ออำนวยความสะดวกในการซื้อขาย

อสังหาริมทรัพย์ โดยอาจกล่าวได้ว่า เอสโครว์เป็นวิธีการในการจัดหาผู้เก็บรักษาทรัพย์สินไว้ ซึ่งหากปราศจากบุคคลผู้ทำหน้าที่ดังกล่าว ผู้ซื้อซึ่งมีหน้าที่ส่งมอบเงินให้แก่ผู้ขาย และผู้ขายซึ่งมีหน้าที่ส่งมอบโฉนดให้แก่ผู้ซื้อ อาจไม่มีความมั่นใจในเรื่องความสุจริตของแต่ละฝ่าย แต่หากมีตัวแทน เอสโครว์ทำหน้าที่ดังกล่าว ผู้ซื้อก็จะได้รับความมั่นใจในเรื่องของความสมบูรณ์ของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ผู้ซื้อเป็นผู้รับโอน ส่วนผู้ขายก็มั่นใจว่าผู้ซื้อมีเงินเพียงพอที่จะชำระหนี้ให้แก่ตน สิ่งเหล่านี้จึงเป็นสิ่งที่อธิบายว่าเหตุใด ในปัจจุบันจึงมีการนำระบบเอสโครว์มาใช้ในการทำการซื้อขายบ้านจัดสรรเพื่อช่วยประกันความเสี่ยงในการซื้อขาย ทั้งนี้ เนื่องจากเหตุผลที่ว่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างนั้น เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีราคาหรือมีมูลค่าสูงในการซื้อขาย เพราะเหตุที่ว่าระบบเอสโครว์จะทำให้เกิดความมั่นใจในเรื่องการโอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างนั้นว่าจะมีผลสมบูรณ์ เพราะธุรกรรมเอสโครว์จะสร้างความมั่นใจแก่ตัวการว่า เงินและเอกสารสำคัญของตัวการจะอยู่ในความครอบครองของบุคคลที่สามที่มีความน่าเชื่อถือ และมีหน้าที่ตามกฎหมายที่จะรักษาเงินและเอกสารไว้อย่างปลอดภัย เอสโครว์จะเป็นเสมือนองค์กรที่ทำหน้าที่ในการแลกเปลี่ยน

---

[1] มัลลิกา คมน์อนันต์. (2544). **เอสโครว์ : รูปแบบกฎหมายที่เหมาะสมสำหรับประเทศไทย.** (วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.) หน้า 6.

[2] ไพศาล บัณฑิตยานนท์. **การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์โดยใช้ระบบเอสโครว์ (Escrow) ในสหรัฐอเมริกา.** เอกสารสมาคมตัวแทนและนายหน้าอสังหาริมทรัพย์. (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่).

เงินและเอกสาร และจะดำเนินการให้เงื่อนไขทั้งหมดในธุรกรรมสำเร็จก่อนที่ทรัพย์สินจะมีการเปลี่ยนมือ คู่สัญญาทุกฝ่ายใน เอสโครว์จะได้รับความคุ้มครองโดยกฎหมายในระหว่างดำเนินการเอสโครว์ ทุกสิ่งทุกอย่างจะได้รับการจัดการโดยตัวแทนเอสโครว์ที่มีความเป็นกลาง อันเป็นการลดโอกาสของคู่สัญญาในการฉ้อโกงหรือการละเมิดข้อตกลงในสัญญา

การซื้อขายอสังหาริมทรัพย์เกือบทุกประเภทในประเทศสหรัฐอเมริกา ส่วนใหญ่ผู้ซื้อและ

ผู้ขายจะทำการซื้อขายโดยผ่านนายหน้า ซึ่งต้องเป็นผู้ได้รับอนุญาตให้ประกอบอาชีพนี้โดยเฉพาะ

แล้วเท่านั้น เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องการจะขายทรัพย์ของตนตามปกติจะเรียกให้นายหน้าตาม

บริษัทต่างๆหรือนายหน้าที่คุ้นเคยมาปรึกษาหารือในการซื้อขาย แล้วมอบหมายให้บริษัทนายหน้าหรือนายหน้าคนใดคนหนึ่งที่ตนไว้ใจเป็นผู้จัดการนำทรัพย์สินลงสู่ตลาดโดยมีสัญญามอบให้บริษัทนายหน้าหรือนายหน้าผู้นั้นจัดการขายแต่เพียงผู้เดียว พร้อมทั้งสัญญาว่าจะจ่ายค่านายหน้าเป็นจำนวนเงินตามที่ตกลงกันหากขายได้สำเร็จ และโดยทั่วไปก็จะให้สิทธิแก่นายหน้าผู้ขาย ในการแบ่งค่านายหน้าแก่นายหน้าอื่นที่ร่วมกันขายได้สำเร็จด้วยในการขายนั้นนายหน้าผู้ขายจะนำทรัพย์สินที่จะขายลงสู่ตลาดผ่านทางสื่อที่เรียกว่า Multiple Listing Service (MLS) เป็นเครื่องมือสำคัญในการซื้อขายของนายหน้าทั้งหลายในประเทศสหรัฐอเมริกา เมื่อผู้จะซื้อพบอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องการจะซื้อ ซึ่งโดยมากจะมีนายหน้าติดต่อหาข้อมูลให้ ผู้จะซื้อก็จะให้นายหน้าของตนเขียนข้อเสนอซื้อและทำการเจรจากับนายหน้าเจ้าของทรัพย์ หรือเจ้าของทรัพย์ในกรณีที่นายหน้าเป็นเจ้าของ Listing เอง

ความหมายของคำว่า “เอสโครว์” ในประเทศสหรัฐอเมริกา [3]

1) ประมวลกฎหมายเอสโครว์ของรัฐแคลิฟอร์เนีย

เอสโครว์ หมายถึง การกระทำใด ๆ ที่บุคคลหนึ่งบุคคลใดหรือคณะบุคคลได้กระทำเพื่อมุ่งหวังในการซื้อขาย การแลกเปลี่ยน การโอนกรรมสิทธิ์ การก่อภาระผูกพัน หรือการเช่าซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ ไปยังบุคคลอื่นใด โดยมีการส่งมอบซึ่งเอกสารลายลักษณ์อักษร ค่าตอบแทนในรูปเงินตราสิ่งมีค่าตลอดจนเอกสารหลักฐานความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ อาทิ

---

[3] พัลลภ กฤตยานวัช. **เอสโครว์ กับการคุ้มครองผู้บริโภคในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์.** (เอกสารไม่ตีพิมพ์เผยแพร่).

เช่น โฉนดที่ดินให้บุคคลที่สามเป็นผู้ถือครองไว้ชั่วขณะในเวลาเฉพาะเจาะจงและในเงื่อนไขเฉพาะเจาะจงที่มีการกำหนดข้อตกลงบรรยายไว้แจ้งชัดว่า จะต้องมีการประพฤติปฏิบัติดังว่าให้ครบถ้วนตามเงื่อนไขที่ได้แจ้งต่อกันไว้เสียก่อน บุคคลที่สามจึงจะส่งมอบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์เพื่อแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน สิ่งมีค่า เงินตราให้แก่กัน จึงจะมีการส่งมอบโดยบุคคลที่สามนั้นแก่ผู้รับโอน ผู้โอน ผู้รับคำมั่น ผู้ให้คำมั่น ลูกหนี้ เจ้าหนี้ ผู้ต้องประกัน หรือตัวแทนหรือพนักงานของบุคคลใดนั้น (จาก The Escrow Law is contained in Division 6 of the California Financial Code , commencing with Section 1700. The regulations are contained in Subchapter 9, Title 10 of california commencing with Section 1700 , by Arrow Consulting Co , Ltd.)

2) ประมวลกฎหมายแพ่งของมลรัฐแคลิฟอร์เนีย (California Civil Code) [4]

มีการให้ความหมายของเอสโครว์ไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งมาตรา 1057 ดังนี้ ทรัพย์สินใด ๆที่ผู้โอนสิทธิต้องการโอนกรรมสิทธิ์ไปยังบุคคลอื่น ผู้โอนสิทธิ์ อาจนำสิ่งที่จะมอบโอนไปฝาก ไว้กับบุคคลที่สามเพื่อให้เก็บรักษาไว้เพื่อให้บุคคลที่สามนั้นทำการส่งมอบต่อไปให้แก่ผู้รับโอน เมื่อได้มีการดำเนินการตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้แล้วการมอบโอนจึงจะมีผล สิ่งที่มอบโอนเมื่อยังอยู่ในความครอบครองของบุคคลที่สามเพื่อให้ทำการโอนต่อไปภายในเงื่อนไขที่กำหนดนั้น เรียกว่า เอสโครว์

ยกตัวอย่าง ในโครงการจัดสรรที่ดิน ผู้ซื้อไม่ประสงค์จะส่งมอบเงินที่ซื้อให้แก่ผู้ขายจนกว่าผู้ซื้อจะได้รับโอนกรรมสิทธิ์บ้านและที่ดินที่ซื้อมาเป็นของผู้ซื้อเรียบร้อยแล้ว และเช่นกันผู้ขายไม่ประสงค์จะโอนกรรมสิทธิ์บ้านและที่ดินให้แก่ผู้ซื้อจนกว่าจะได้รับเงินค่าบ้านและที่ดินดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว วิธีการที่จะทำให้ทั้งสองฝ่ายสามารถส่งมอบเงินและโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่กันตามความต้องการของทั้งสองฝ่ายได้คือ จะมีการกำหนดบุคคลที่สามที่ทั้งสองฝ่ายวางใจ ทำหน้าที่ถือ

---

[4] กฎหมายเอสโครว์ของรัฐแคลิฟอร์เนีย [Online] . Available Url : http : //www.corp.ca.gov/ pub/ escrow fsd.htm , 2006.

ครองเงินที่ต้องชำระเป็นค่าบ้านและที่ดินของผู้ซื้อไว้ในเอสโครว์จนกว่าผู้ขายจะทำการโอนกรรมสิทธิ์บ้านและ ที่ดินที่ซื้อเป็นของผู้ซื้อ จึงจะให้ตัวแทนส่งมอบเงินให้แก่ผู้ขายและเช่นกันผู้ขายจะไม่ทำการโอนกรรมสิทธิ์และส่งมอบโฉนดแปลงดังกล่าวให้แก่ผู้ซื้อจนกว่าจะได้รับการแจ้งว่าเงินค่าบ้านและที่ดิน ผู้ซื้อได้ส่งมอบให้ไว้ในเอสโครว์ครบถ้วนแล้ว วิธีนี้ทำให้ผู้ซื้อรู้สึกปลอดภัยที่จะจ่ายเงินค่าบ้านและที่ดินได้รับการโอนมาเป็นของผู้ซื้อ

2. ความเป็นมาของการจัดสรรที่ดินในประเทศไทย

การจัดสรรที่ดิน เริ่มต้นจากการที่ประชาชนมีความต้องการที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน
มากจึงทำให้เกิดผู้ประกอบการธุรกิจด้านการจัดสรรที่ดินขึ้น ประกอบกับภาครัฐไม่สามารถจัดหาที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนได้ภาคเอกชนจึงเริ่มเข้ามามีบทบาทในการจัดหาที่อยู่อาศัยให้กับประชาชนโดยถือเป็นลักษณะของการค้าที่อยู่อาศัย ในยุคเริ่มแรกของการจัดสรรที่ดินก่อน พ.ศ. 2510 จะเป็นจุดของการค้าที่ดินในเขตชานเมืองและเขตต่อเนื่องรอบนอกเมืองต่าง ๆ ที่มีที่ว่างเป็นจำนวนมากและราคาค่อนข้างต่ำ ซึ่งผู้ที่ซื้อไว้นั้นจะเก็งกำไรด้วยการขายยกแปลงหรือแบ่งเป็นแปลงย่อยเมื่อที่ดินมีราคาสูงขึ้น ต่อมาธุรกิจที่ดินจัดสรรได้เติบโตขึ้นเรื่อยๆจนมาถึงยุคการแบ่งที่ดินขายเป็นแปลงย่อยพร้อมจัดทำสาธารณูปโภค เช่น ไฟฟ้า ประปา และถนนให้ตามสมควร ต่อมาในช่วงต้นปี พ.ศ. 2510 ธุรกิจที่ดินจัดสรรเริ่มฝืดตัวลง ทำให้บริษัทหรือผู้ประกอบการรายเล็กรายน้อยต้องเลิกรากิจการไปเป็นจำนวนมาก ผู้ประกอบการบางรายได้หาทางออกด้วยการลงทุนแบบใหม่ที่มากกว่าการขายที่ดินอย่างเดียว นั้นคือ การทำโครงการบ้านจัดสรรอันเป็นยุคเริ่มต้นบ้านจัดสรรในประเทศไทย โดยเริ่มแรกได้มีบริษัทข้ามชาติจากสหรัฐอเมริกาสองรายเข้ามาร่วมทุนกับบริษัทในประเทศไทยเพื่อดำเนินธุรกิจบ้านจัดสรรตามแนวนโยบายของรัฐที่ต้องการส่งเสริมให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง ซึ่งจะทำให้เกิดความรู้สึกร่วมในการเป็นเจ้าของประเทศชาติ ทั้งนี้เพื่อให้เป็นปราการที่จะต่อต้านการแผ่ขยายอิทธิพลของลัทธิคอมมิวนิสต์ในช่วงสงครามอินโดจีนในขณะนั้น รัฐบาลสหรัฐอเมริกาได้มีนโยบายให้กู้เงินเพื่อการดังกล่าวเพื่อช่วยให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยในราคาที่ไม่สูงมากนัก โดยมีเงื่อนไขการผ่อนชำระที่เอื้ออำนวยต่อผู้ซื้อบ้านจัดสรรจนอาจกล่าวได้ว่าเป็นราคา “มิตรภาพ” สอดคล้องกับชื่อของหมู่บ้านแห่งนั้นที่ชื่อว่า หมู่บ้านมิตรภาพ [5]

---

[5] อัมพร ชื่นชมชาติ. (2537). **กฎหมายเกี่ยวกับการบริหารและการจัดการชุมชนบ้านจัดสรร.**

จากความสำเร็จในการดำเนินธุรกิจจัดสรรที่ดินของภาคเอกชน ซึ่งไม่ได้มีกฎหมายควบ
คุมไว้โดยเฉพาะ และจากการขยายตัวอย่างรวดเร็วของธุรกิจดังกล่าว ทำให้เกิดความขัดแย้งและข้อพิพาทระหว่างผู้ประกอบการและผู้ซื้ออยู่ตลอดเวลา อาทิเช่น ผู้ซื้อผ่อนชำระเงินดาวน์จนครบถ้วนแล้วแต่ไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ หรือสาธารณูปโภคของโครงการยังไม่ได้จัดทำตามที่ได้โฆษณาไว้ในตอนแรก หรือแม้แต่การละทิ้งโครงการไปในขณะที่โครงการยังไม่แล้วเสร็จ ผู้ซื้อจึงต้องอาศัยบทบัญญัติทั่วไปของกฎหมายฟ้องร้อง คือ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หรือ
ประมวลกฎหมายอาญา แล้วแต่กรณี สร้างความเสียหายให้กับประชาชนที่เป็นผู้ซื้อโครงการเป็นอย่างมาก อีกทั้งผู้ประกอบการบางรายได้หนีหายไปโดยไม่สามารถติดตามให้มาชดใช้ค่าเสียหายได้ กระทั่งในปี พ.ศ. 2515 ได้มีเหตุการณ์ที่เป็นจุดเริ่มต้นของการออกกฎหมายมาควบคุมการจัดสรร ที่ดินโดยเฉพาะ คือ การจัดสรรที่ดินของรายนายเติม ทับทิมทอง ที่ดินจังหวัดนนทบุรี และของราย

นายสุทิน กลับเจริญ ที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งเหตุการณ์ดังกล่าวผู้ซื้อได้ผ่อนชำระค่าที่ดินจนครบถ้วนแล้ว แต่ผู้ประกอบการไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้กับผู้ซื้อและประกอบกับในขณะนั้นการหลอกลวง เอาเปรียบประชาชนในธุรกิจจัดสรรที่ดินมีมากขึ้น รวมทั้งการขาดมาตรการทางกฎหมายในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรอย่างเป็นรูปธรรม ทางรัฐจึงคิดหาวิธีป้องกันการฉ้อโกงและการเอารัดเอาเปรียบจากผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินด้วยการออกประกาศ คณะปฏิวัติฉบับที่ 286 บังคับใช้เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 มาใช้บังคับควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อมุ่งคุ้มครองผลประโยชน์ของประชาชนที่ซื้อที่ดินจัดสรรมิให้ถูกหลอกลวงและเอารัด
เอาเปรียบจากผู้ประกอบการในสมัยนั้น ซึ่งเจตนารมณ์ของกฎหมายฉบับนี้มีหลักใหญ่ ๆ สำคัญคือ เพื่อให้การจัดสรรที่ดินถูกต้องตามหลักวิชาผังเมือง เพื่อให้เป็นการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและเพื่อในทางเศรษฐกิจ สังคม สาระสำคัญของกฎหมายฉบับนี้ได้กำหนดถึงลักษณะว่าการกระทำใดที่ถือว่าเป็นการจัดสรรที่ดินไม่ว่าผู้จัดสรรจะได้รับค่าตอบแทนทางตรงหรือทางอ้อมก็ตามและมีการให้คำมั่นหรือการแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือ

วิทยานิพนธ์นิติศาสตรบัณฑิต , จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.หน้า 6.

ปรับปรุงให้ที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม การจัดสรรที่ดินประเภทใดบ้างที่ไม่อยู่ในบังคับของกฎหมายฉบับนี้

การควบคุมอยู่ในรูปแบบของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ซึ่งมีหน้าที่ในการ
กำหนดวัตถุประสงค์และข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน เช่น การวางผังโครงการขนาดแปลงที่ดิน ขนาดถนนภายในโครงการ ระบบระบายน้ำ การเชื่อมทางของโครงการกับทางสาธารณะ บริการสาธารณะและสาธารณูปโภคต่าง ๆ อีกทั้งข้อกำหนดเกี่ยวกับการค้ำประกันสาธารณูปโภคในโครงการ รวมทั้งบทกำหนดโทษของผู้จัดสรรที่ดินที่ไม่ได้ปฏิบัติให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด
ไว้ ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 จึงถือเป็นกฎหมายฉบับแรกที่ออกมาเพื่อใช้ควบคุมธุรกิจจัดสรรที่ดิน

ในการประกอบธุรกิจจัดสรรที่ดินนั้น แม้จะมีกฎหมายควบคุมการจัดสรรที่ดิน อันได้แก่
ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 ออกมาใช้บังคับตลอดจนมีการแก้ไขข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเป็นครั้งคราว แต่ในทางปฏิบัติกลับปรากฏว่าผู้ประกอบการบางรายในธุรกิจ
ประเภทนี้ได้พยายามพลิกแพลงดัดแปลงรูปแบบและเงื่อนไขการซื้อขายที่ดินและบ้านจัดสรรในรูปแบบต่าง ๆ เป็นอันมากจนกระทั่งยากที่จะพิจารณาได้ว่าเป็นการดำเนินการเพื่อให้ผู้บริโภคมีทางเลือกและได้รับบริการที่ดีขึ้นหรือว่าเป็นการผลักภาระของผู้ประกอบการ เพื่อให้ต้นทุนของตนลดลงเนื่องจากการหลีกเลี่ยงที่จะปฏิบัติตามกฎหมาย ในแง่ของภาครัฐแล้วน่าจะเป็นประชาชนผู้อยู่อาศัยในภาคทางการหรือภาคไม่เป็นทางการก็ตามรัฐมีภาระหน้าที่ที่จะต้องดูแลให้เกิดความเป็นธรรมในสังคมอยู่แล้วโดยหาแนวทางบัญญัติกฎหมายที่เหมาะสม เพื่อมารองรับให้ทันต่อความเจริญก้าวหน้าทางด้านเศรษฐกิจและสังคม เพื่อช่วยให้ประชาชนมีคุณภาพที่ดีและอาศัยอยู่ร่วมกันอย่างมีความสุข อีกทั้งกฎหมายฉบับดังกล่าวได้ถูกใช้บังคับมาเป็นเวลานาน มีความไม่เหมาะสมกับสถานการณ์ในปัจจุบันที่มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างรวดเร็ว ไม่ว่าจะเป็นในแง่ของการควบคุมดูแลของภาครัฐ ความล่าช้าและขั้นตอนของการขออนุญาตที่ซ้ำซ้อนของกฎหมายที่เกี่ยวข้องที่ผู้ประกอบการต้องปฏิบัติมากมายการคุ้มครองผู้บริโภคที่ยังไม่ชัดเจนและมีผลในภาคปฏิบัติที่ชัดเจน รวมทั้งกฎระเบียบข้อกำหนด และขั้นตอนในการขออนุญาตให้มีความรวดเร็วทันต่อระบบธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไปอย่างมาก หน่วยงานของรัฐโดยเฉพาะกรมที่ดินและภาคเอกชนก็ยังมีความ

พยายามที่จะขอให้มีการแก้ไขประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 เพื่อให้กฎหมายจัดสรรที่ดินมีความทันสมัยและคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมากขึ้น รวดเร็ว โดยมีการทำประชาพิจารณ์จากหลายฝ่ายที่เกี่ยวข้องไม่ว่าจะเป็นหน่วยงานราชการ ภาคเอกชน ประชาชนสาขาอาชีพต่าง ๆ ได้มีการกำหนดในเรื่องการคุ้มครองผู้บริโภคที่ถูกเอารัดเอาเปรียบของผู้ประกอบการจึงได้มีการปรับปรุงแก้ไขกฎหมายจัดสรรที่ดินตามประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 เป็นพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ประกาศใช้เมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม พ.ศ. 2543 สาระสำคัญของกฎหมายฉบับนี้ คือ ขั้นตอนการขออนุญาตจัดสรรที่ดินที่ได้กระจายอำนาจการพิจารณาผังจัดสรรที่ดินและการออกใบอนุญาต จัดสรรที่ดินไปสู่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินของแต่ละจังหวัดแทน ส่วนข้อกำหนดในการจัดสรร ที่ดินของแต่ละจังหวัดให้คณะกรรมการของแต่ละจังหวัดเสนอมา เพื่อก่อให้เกิดความคล่องตัวและลดขั้นตอนในการขออนุญาตจัดสรรที่ดินการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการ ไม่ว่าจะเป็นผู้ประกอบการจัดสรร นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือยกให้เป็นสาธารณประโยชน์ รวมทั้งมาตรการคุ้มครองผู้บริโภคตั้งแต่เริ่มต้น

3. ความหมายของการจัดสรรที่ดินและการค้าที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

3.1 ความหมายของการจัดสรรที่ดิน

เนื่องจากความต้องการที่อยู่อาศัยได้เพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ ถึงแม้ภาครัฐจะเป็นผู้ให้ความช่วยเหลือในการจัดหาที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนก็ตาม แต่ก็ไม่เพียงพอกับความต้องการจึงเกิดภาคเอกชนเข้ามาทำธุรกิจในด้านนี้ในรูปของการจัดสรรบ้านและที่ดิน ซึ่งรัฐจำต้องมีมาตรการในการควบคุมในการใช้ที่ดิน และเพื่อคุ้มครองประโยชน์ของประชาชน ด้วยเหตุที่การจัดหาที่อยู่อาศัยของรัฐนั้นได้มีมาตรการกำหนดไว้อยู่แล้ว จึงได้ออกกฎหมายบัญญัติควบคุมทางภาคเอกชนในด้านการจัดหาที่อยู่อาศัยให้แก่ประชาชนด้วย ซึ่งในการทำธุรกิจการจัดสรรที่ดินนั้นรัฐได้ตราพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ขึ้นมาควบคุม โดยได้ให้ความหมายของการจัดสรรที่ดินว่า

(1) การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะ

เป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน

(2) โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และ

(3) ให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลงและต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปี เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย

จากความหมายนี้การจัดสรรที่ดินต้องหมายถึง องค์ประกอบดังต่อไปนี้

<u>การจำหน่ายที่ดิน</u> ตามพระราชบัญญัติฉบับนี้ และประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มิได้บัญญัติไว้ว่า อย่างไรเป็นการจำหน่าย แต่ถ้าเป็นการจำหน่าย ไม่ว่าจะโดยวิธีการใด ก็ตาม โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทนซึ่งไม่ขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีแล้วกฎหมายย่อมรับบังคับให้ ซึ่งการจำหน่ายนั้น ตามพระราชบัญญัติฉบับนี้กำหนดให้ทำเป็นสัญญาซื้อขาย ดังนั้น การแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยเพื่อให้เช่า เพื่อนำไปใช้ประกันตัวผู้ต้องหาในคดีอาญา หรือการแบ่งปันให้แก่บุคคลในครอบครัวเดียวกัน ไม่เข้าลักษณะของการจัดสรรที่ดินเพราะว่าไม่มีองค์ประกอบในเรื่องการจำหน่ายที่ดินนั้น

<u>ที่ดินได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป</u> หมายถึงลักษณะของที่ดินซึ่งนำมาจำหน่ายอันเข้าลักษณะการจัดสรรนั้น ต้องเป็นการจำหน่ายในลักษณะที่เป็นแปลงย่อย คือกระทำการแบ่งซอยหรือเป็นที่ดินผืนใหญ่จัดทำการวางผังแบ่งแปลงเป็นแปลงย่อย โดยแปลงที่แบ่งซอยแต่ละแปลงนั้นต้องมีจำนวนเกินกว่าสิบแปลงขึ้นไป และมีลักษณะเป็นพื้นที่ติดต่อกัน โดยพิจารณาถึงลักษณะของพื้นที่ดินแต่เดิมว่าเป็นแปลงเดียวกันก่อนแบ่งเป็นแปลงย่อยหรือไม่ เช่น กรมที่ดินเคยพิจารณาว่าแม้ที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงของบุตรแต่ละคนจะไม่มีอาณาเขตติดต่อเป็นผืนเดียวกัน และเป็นที่ดินที่มารดาเป็นผู้แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยไว้เดิม บุตรไม่ได้แบ่งย่อยเพิ่มเติมต่อไปอีก แต่ที่ดินแปลงย่อยเหล่านี้เดิมเป็นที่ดินแปลงเดียวกันที่มารดาได้แบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อยในลักษณะเป็นที่อยู่อาศัยโดยจัดให้มีถนนตัดผ่านเพื่อใช้เป็นทางผ่านเข้าออกที่ดินแปลงย่อยทุกแปลงแล้วยกให้บุตร ซึ่งตามพฤติการณ์น่าเชื่อว่าเหตุที่ยกให้ก็เพื่อให้บุตรจำหน่ายที่ดินแปลงย่อยแทนมารดา ลักษณะเป็นการร่วมกันดำเนินการจัดสรรที่ดิน ดังนั้น นิยามการจัดสรรที่ดินนี้จึงคำนึงถึงจำนวนแปลงที่ดินเป็นประการสำคัญ ส่วนเนื้อที่ของแปลงที่ดินจะมีจำนวนมากน้อยเท่าใด

ก็ตาม ถ้ามีจำนวนแปลงย่อยตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปก็จะเข้าอยู่ในนิยามการจัดสรรที่ดินนี้แล้ว โดยผลของคำนิยามการจัดสรรที่ดินนี้ การจัดสรรที่ดินในลักษณะของสวนเกษตรที่เดิมไม่อยู่ในความควบคุมของกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินก็จะต้องขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามกฎหมายด้วย

สำหรับเรื่องวัตถุประสงค์ในการจำหน่ายที่ดิน ไม่ว่าจะได้แบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยเพื่อ
จำหน่ายในลักษณะเป็นที่อยู่อาศัย ที่ดินใช้เพื่อประกอบพาณิชยกรรม ที่ดินใช้เพื่อประกอบอุตสาห
กรรม หรือเพื่อเกษตรกรรมก็ตาม ถ้าได้ทำเพื่อการค้าตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปก็จะอยู่ในลักษณะของคำนิยามการจัดสรรที่ดินนี้ทั้งสิ้น

การจำหน่ายนั้นจะกระทำได้โดยวิธีใด หมายถึงผู้ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินจะ
จำหน่ายโดยวิธีใดก็ตาม เช่น ขายเงินสด หรือผ่อนชำระโดยในการจำหน่ายนั้น จะเป็นการจำหน่าย
โดยจะทำการรังวัดแบ่งแยกแล้วหรือไม่ก็ตาม ซึ่งหมายความว่าอาจทำความตกลงกันตามสัญญาซื้อขายเฉพาะส่วนตามแผนผัง หรือโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อย

<u>การจำหน่ายนั้นต้องได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์</u> คำว่า "ทรัพย์สิน" นั้นตามประมวล
กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ หมายความรวมทั้งทรัพย์ทั้งวัตถุไม่มีรูปร่าง ซึ่งอาจมีราคาได้ และถือเอาได้ซึ่งความหมายของคำว่า "ทรัพย์สิน" จึงหมายถึงวัตถุมีรูปร่าง ซึ่งอาจมีราคาและถือเอาได้ประการหนึ่ง ซึ่งอาจจะเป็นเงินตราหรือสิทธิทั้งหลายที่ก่อตั้งขึ้นด้วยอำนาจของกฎหมาย และมีกฎหมายรับรองอยู่โดยตรงหรือโดยปริยาย เช่น ลิขสิทธิ์ สิทธิในเครื่องหมายการค้า เพราะฉะนั้นในการจัดจำหน่ายที่ดินจัดสรรนั้น ผู้จัดจำหน่ายอาจได้รับผลประโยชน์ตอบแทนในทางอื่นนอกจากเงินตราก็ได้ การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป และได้ดำเนินการภายในกำหนดเวลาสามปี ดังนั้น การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อย แต่เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนไม่ถึงสิบแปลง หรือ มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยมีจำนวนรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป แต่มิได้มีการจำหน่ายที่ดินดังกล่าว ก็ไม่เข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดินที่ต้องขออนุญาตจัดสรรที่ดิน กำหนดเวลาสามปี ตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 จะนำมาพิจารณาต่อเมื่อ มีการจำหน่ายที่ดินและที่ดินนั้นได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบ

แปลงขึ้นไป โดยได้กระทำภายในสามปี ก็เข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดินที่ต้องขออนุญาตจัดสรร หากเป็นการดำเนินการเกินกำหนดเวลาสามปีก็ไม่เข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดิน

<u>การกำหนดระยะเวลาในการแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยภายในกำหนดระยะเวลา 3 ปี</u>

เป็นการกำหนดเวลาไว้ตามบทบัญญัติเกี่ยวกับการขออนุญาตค้าที่ดินตามมาตรา 102 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อป้องกันมิให้มีการแบ่งที่ดินแปลงย่อยครั้งละ 9 แปลง หลายครั้งเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย การใส่ชื่อบุคคลหลายคนเป็นเจ้าของร่วมในที่ดินแปลงเดียวกันแล้วแบ่งเป็นแปลงย่อยเกินกว่าสิบแปลงเพื่อแยกกรรมสิทธิ์กัน ถ้าพิสูจน์ได้ว่าเป็นการจำหน่ายที่ดินก็เข้าข่ายการจัดสรรที่ดินทั้งสิ้น

การกระทำที่จะถือเป็นการจัดสรรที่ดิน จึงต้องประกอบด้วยหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ คือ

(1) ได้มีการจำหน่ายที่ดินเป็นแปลงย่อย มีจำนวนตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็น การจำหน่ายด้วยวิธีใด ๆ โดยจะทำการรังวัดแบ่งแยกแล้วหรือไม่ก็ตาม

(2) การจำหน่ายนั้น ผู้จัดสรรที่ดินได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน

(3) การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกัน ตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ได้ดำเนินการภายในกำหนดเวลาสามปี

3.2ความหมายของการค้าที่ดิน

ตามมาตรา 1 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 ได้ให้คำจำกัดความของการค้าที่ดิน หมายความว่า การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งที่ดินเพื่อประโยชน์ในกิจการค้าหากำไร โดยวิธีขายแลกเปลี่ยนหรือให้เช่าซื้อที่ดิน

การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งที่ดินเพื่อประโยชน์ในกิจการค้าหากำไรนั้น คำว่า “การค้าหากำไร” นั้นหมายถึงการประกอบอาชีพเพื่อหากำไร กล่าวคือชั้นต้นผู้ขายจะต้องประกอบกิจการขายที่ดินอยู่เป็นปกติธุระและเมื่อประกอบอาชีพมีวัตถุประสงค์เพื่อหากำไรแล้วแม้ข้อเท็จจริงจะ

ปรากฏว่าขาดทุนก็ยังอยู่ในความหมายของคำว่าการค้าหากำไรและยังหมายรวมถึงผู้ขายมิได้มีอาชีพค้าขาย แต่มีความประสงค์ที่จะหาหรือทำให้ได้กำไรหรือผลประโยชน์ เพิ่มขึ้นให้มากกว่าที่เคยลงทุน

ในเรื่องการค้าที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินนี้ ควรตีความโดยเคร่งครัดตามตัวอักษรว่าต้องเป็นการได้มาซึ่งที่ดินเมื่อใช้ประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว และต้องได้มาในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดกำไรด้วย ถ้าได้มาโดยทางมรดก รับให้ ซึ่งไม่มีการลงทุนแล้ว ไม่ถือว่าเป็นกิจการค้าหากำไร และจากแนวคำพิพากษาศาลฎีกา คือ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1800/2506 ศาลวินิจฉัยว่าการที่โจทก์รับมรดกที่ดิน 16 ไร่เศษ ราคาไม่เกินไร่ละ 800 บาท จากสามีผู้วายชนม์ตั้งแต่ พ.ศ. 2458 ต่อมาระหว่างปี พ.ศ. 2499-2501 โจทก์จัดทำถนนผ่ากลางที่ดินแล้วแบ่งเป็นแปลงเล็ก ๆ 27 แปลง ขายได้ไร่ละ 80,000 บาท ถึง 100,000 บาท การขายให้แก่เพื่อนฝูง ญาติมิตร และการตัดถนนนั้นผู้ซื้อแต่ละรายต้องเสียค่าตัดถนนตามส่วนที่ผ่าน ศาลฎีกาเห็นว่าที่ดินที่โจทก์ได้มาเป็นมรดกมิใช่สินค้าของสามีเจ้าของมรดกแต่อย่างใด จนพ.ศ. 2499 – 2501โจทก์จึงจัดการต่าง ๆ เพื่อขายที่ดินและขายได้ราคาสูงถึงไร่ละ 100,000 บาท นั้นจึงเพียงแต่แสดงว่าโจทก์ขายโดยมุ่งให้ได้ราคาสูงสุดเท่านั้น มิใช่ขายเป็นการค้าหากำไร

ถ้าเป็นที่ดินที่ก่นสร้างมาเองก็ดี ซื้อมาก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ หรือซื้อเมื่อ
ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับแล้ว แต่มีเจตนาหรือเพื่อประโยชน์อย่างอื่นอันมิได้มุ่งค้ากำไรก็ดี แม้ภายหลังจะนำมาขายก็ไม่เข้าข่ายเป็นการค้าที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน เช่น คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 273/2520 วินิจฉัยว่าการที่โจทก์ซื้อที่ดิน เพื่อใช้เป็นที่ตั้งโรงงานของบริษัท ซึ่งโจทก์เป็นผู้ถือหุ้นอยู่ โดยได้รับมอบอำนาจจากที่ประชุม ผู้ถือหุ้น ต้องถือว่าบริษัทไม่ใช่โจทก์ซื้อที่ดินไว้เพื่อขายแก่บริษัท และการที่โจทก์ขายที่ดินให้แก่บุคคลภายนอกไป เพราะที่ดินไม่เหมาะสมที่จะใช้ตั้งโรงงานโดยมิได้ปรับปรุงหรือจัดสรรที่ดินเพื่อหากำไรแม้การที่โจทก์ขายที่ดินดังกล่าวได้กำไรมากก็เนื่องจากที่ดินมีราคาสูงขึ้นตามกาลเวลา อันเป็นเรื่องปกติ ไม่ใช่เป็นการขายที่ดินเพื่อการค้าหากำไร

การขอให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อกิจการค้าหากำไรนั้นให้พิจารณาถึงเจตนาในการขอได้มาเป็นสำคัญ ถ้าเป็นนิติบุคคลย่อมพิจารณาได้จากวัตถุประสงค์ที่จดทะเบียนไว้ประกอบกับเจตนาในการใช้ประโยชน์ในที่ดิน ส่วนบุคคลธรรมดาก็ให้พิจารณาโดยนัยเดียวกัน เช่น คำพิพากษาฎีกาที่ 1540,1541/2520 วินิจฉัยว่า การที่หุ้นส่วนได้เอาที่ดินมาลงหุ้นเพื่อให้หุ้นส่วนขายกำไรกันที่ดินจึงเป็นของห้างหุ้นส่วน ผู้เป็นหุ้นส่วนที่มีชื่อเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินถึงแก่ความตาย ทายาท

ย่อมมีสิทธิ์เพียงรับมรดกในหุ้นที่มีอยู่ในห้างฯ เท่านั้น ไม่ทำให้ที่ดินกลับเป็นของกองมรดกและตกแก่ทายาทอีก เมื่อมีการขายที่ดินของห้างไปตามวัตถุประสงค์ของห้างฯ ห้างฯ จะอ้างว่าเป็นการขายที่มรดกหาได้ไม่

3.3 ความสัมพันธ์ระหว่างการจัดสรรที่ดินและการค้าที่ดิน

การค้าที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินตามมาตรา 101,102 นั้น เป็นการควบคุมการได้มา
และจำหน่ายที่ดินเพื่อกิจการค้าหากำไร ส่วนการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เป็นการควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชนป้องกันการหลอกลวง คดโกง ประชาชน ผู้ซื้อ และเพื่อประโยชน์ด้านการผังเมือง

การจัดสรรที่ดินนั้น ถ้าเป็นการได้มาซึ่งที่ดินโดยมีเจตนาจะจำหน่ายหากำไร เช่น ซื้อมา
แบ่งขาย และเข้าหลักเกณฑ์เป็นการจัดสรรที่ดินดังกล่าวข้างต้น ก็เป็นการค้าที่ดินเช่นกัน ซึ่งในกรณีนี้จะเป็นทั้งการค้าที่ดินและจัดสรรที่ดินแต่ถ้าเป็นกรณีที่ผู้จัดสรรได้ที่ดินมาโดยไม่มีการลงทุน เช่นได้ที่ดินมาโดยทางมรดกหรือได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์ หรือเป็นที่ดินที่มีอยู่เดิม เช่น ที่ดินที่ใช้ในการทำนาอยู่แล้ว ต่อมาไม่เหมาะแก่การทำนาก็เอามาทำการจัดสรร กรณีดังกล่าวนี้ถือเป็นการจัดสรรที่ดินเพียงกรณีเดียว

ฉะนั้น การจัดสรรที่ดินบางกรณีอาจเข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดินอย่างเดียว บางกรณีอาจ
เป็นทั้งการจัดสรรที่ดินและการค้าที่ดินด้วย แต่บางกรณีก็เป็นการค้าที่ดินอย่างเดียวไม่เป็นการจัดสรรที่ดินก็ได้ เช่น ซื้อมาทั้งแปลงแล้วขายไปทั้งแปลง โดยไม่มีการจัดแบ่งขายเป็นแปลงย่อย

สำหรับในการขออนุญาตประกอบการกรณีที่เข้าข่ายเป็นทั้งการจัดสรรที่ดินและการค้าที่ดินด้วยกัน โดยที่ประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 101 วรรค 2 บัญญัติไว้ว่า “ในการอนุญาตนั้นรัฐมนตรีจะกำหนดเงื่อนไขอย่างใดก็ได้” เพราะฉะนั้น ถ้าเป็นการค้าที่ดินเข้าข่ายการจัดสรรที่ดิน เมื่อขออนุญาตค้าที่ดินต่อรัฐมนตรีแล้ว ในการอนุญาตให้ค้าที่ดินนั้น จะกำหนดเงื่อนไขให้ต้องไปขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินด้วยและในเรื่องนี้คณะกรรมการกฤษฎีกาก็ได้

ตีความว่า"ถ้าข้อเท็จจริงในการดำเนินการค้าที่ดินมีลักษณะเป็น "การจัดสรรที่ดิน" [6] ตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 บทบัญญัติดังกล่าวก็ไม่ยกเว้นบทบัญญัติว่าด้วยการค้าที่ดินตามมาตรา 101 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแต่อย่างใด" จึงปรากฏว่าการอนุญาตทำการค้าที่ดินรายใดที่มีลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 การขออนุญาตขายนั้น จะได้รับอนุญาตโดยมีเงื่อนไขให้ต้องไปขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินให้ถูกต้องตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 อีกส่วนหนึ่งด้วย การฝ่าฝืนเงื่อนไขที่รัฐมนตรีกำหนด ผลที่ฝ่าฝืนเงื่อนไขนั้น มาตรา 102 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินได้ให้อำนาจอธิบดีนำที่ดินนั้นไปจำหน่ายได้ นอกจากนี้ผู้ขออนุญาตจะมีความผิดตามมาตรา 111 ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 50,000 บาท ตามมาตรา 112 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

4. หน่วยงานราชการและกฎหมายที่สำคัญซึ่งเกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน ในการกำกับควบคุม ดูแล ตรวจสอบให้เป็นไปตามกฎหมาย

ในการดำเนินการประกอบธุรกิจจัดสรรที่ดิน ผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินและผู้ซื้อที่ดิน
จัดสรรจะต้องมีความเกี่ยวข้องกับหน่วยงานราชการต่าง ๆ เพื่อปฏิบัติตามกฎหมาย ซึ่งให้อำนาจหน่วยงานนั้น ๆ กำกับ ควบคุม ดูแล ตรวจสอบ ในกรณีต่าง ๆ ซึ่งจะได้กล่าว ดังต่อไปนี้

4.1 สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เป็นหน่วยงานหนึ่งในกรมที่ดิน สังกัดกระทรวงมหาดไทย เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินของเอกชนโดยเฉพาะ มีอำนาจหน้าที่ดังนี้

4.1.1 ดำเนินการเกี่ยวกับการขออนุญาตทำการค้าที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน

---

[6] คณะนิติศาสตร์ กองวิชาการ กรมที่ดิน. (2531).**ขั้นตอนการขออนุญาตค้าและจัดสรรที่ดิน.** กรุงเทพ
: กรมที่ดิน . หน้า 1-5.

4.1.2 ดำเนินการตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และ
พระราชบัญญัติ
การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

4.1.3 ดำเนินการเกี่ยวกับงานเลขานุการคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

4.1.4 ให้บริการข้อมูลและข้อสนเทศเกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

4.1.5 ปฏิบัติงานร่วมกันหรือสนับสนุนการปฏิบัติงานของหน่วยงานอื่นที่
เกี่ยวข้อง
หรือที่ได้รับมอบหมาย

4.2 สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือ สำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่
เป็นหน่วยงานส่วนภูมิภาคของกรมที่ดิน สังกัดกระทรวงมหาดไทย เกี่ยวข้องกับการควบคุมการ
จัดสรรที่ดิน คือการรับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินและดำเนินการตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และขออนุญาตทำการค้าที่ดิน ตามประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 101 จนเสร็จการ

4.3 กรมโยธาธิการและผังเมือง เป็นหน่วยงานของรัฐ สังกัดกระทรวงมหาดไทย มี
ประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ได้แก่

4.3.1 การตรวจสอบการใช้ประโยชน์ที่ดินในเขตผังเมืองรวม กรณีที่ดินที่ขออนุญาต
จัดสรรที่ดินอยู่ในเขตผังเมืองรวมต้องไม่อยู่ในข้อห้ามการใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518

4.3.2 การตรวจสอบและประมาณการค่าก่อสร้างสาธารณูปโภค เพื่อกำหนดวงเงิน

ค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค ในกรณีที่ผู้ขอจัดสรรที่ดิน ยังมิได้จัดทำสาธารณูปโภค และในกรณีที่ผู้ขออ้างว่าได้จัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ หรือได้ปรับปรุงที่ดิน นั้น ตามแผนผัง และโครงการที่ขออนุญาตเสร็จแล้วทั้งหมด หรือเพียงบางส่วน เพื่อไม่ต้องให้ธนาคารหรือสถาบันการเงินค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค หรือลดวงเงินค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคแล้วแต่กรณี ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 24

4.3.3 การตรวจสอบ การขุดดิน และถมดิน ในโครงการจัดสรรที่ดินที่ขออนุญาตให้
เป็นไปตามพระราชบัญญัติการขุดดินและถมดิน พ.ศ. 2543

4.4 กรมทางหลวง เป็นหน่วยงานของรัฐ สังกัดกระทรวงคมนาคม เกี่ยวข้องกับการ
ควบคุมการจัดสรรที่ดิน คือ การตรวจสอบว่าที่ดินที่ขอจัดสรรอยู่ในเขตแนวเวนคืนที่ดิน หรือไม่
ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2530 และการอนุญาตให้เชื่อมถนนในโครงการจัดสรรที่ดินกับทางหลวง ตามพระราชบัญญัติทางหลวง พ.ศ. 2535

4.5 องค์กรปกครองพิเศษ ได้แก่ กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา หรือ
องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ได้แก่ เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล ฯลฯ แล้วแต่กรณี มีเกี่ยวข้องกับการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ดังนี้

4.5.1 การขออนุญาตก่อสร้างอาคาร และก่อสร้างอาคาร ให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

4.5.2 การขออนุญาตระบายน้ำจากโครงการจัดสรรที่ดินลงสู่ทางน้ำหรือแหล่งน้ำสาธารณะ ตามพระราชบัญญัติลักษณะปกครองท้องที่ พ.ศ. 2457

4.5.3 การขออนุญาตเชื่อมถนนในโครงการจัดสรรที่ดิน กับทางสาธารณะซึ่งอยู่ใน
ความดูแลขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือ องค์กรปกครองพิเศษ แล้วแต่กรณี

4.5.4 การขอให้บริการจัดเก็บขยะในโครงการจัดสรรที่ดิน ตามพระราชบัญญัติรักษา

ความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง พ.ศ. 2535

4.5.5 การขอให้บริการประปาแก่โครงการจัดสรรที่ดิน ในกรณีเป็นระบบประปา
หมู่บ้าน ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

4.5.6 การขอเลขบ้านในหมู่บ้านจัดสรรที่ดิน ตามพระราชบัญญัติทะเบียนราษฎร
พ.ศ. 2534

4.6 กรมการขนส่งทางน้ำและพาณิชย์นาวี เป็นหน่วยงานของรัฐ สังกัดกระทรวง
คมนาคม เกี่ยวข้องกับการควบคุมการจัดสรรที่ดินในกรณีการขออนุญาตระบายน้ำจากโครงการจัดสรรที่ดินลงสู่แม่น้ำ ลำคลอง และก่อสร้างสิ่งล่วงล้ำลำน้ำ ซึ่งอยู่ในอำนาจหน้าที่ของกรมการขนส่งทางน้ำ และพาณิชย์นาวี ตามพระราชบัญญัติการเดินเรือในน่านน้ำไทย พ.ศ. 2456

4.7กรมชลประทาน เป็นหน่วยงานของรัฐ สังกัดกระทรวงเกษตรและสหกรณ์การเกษตรเกี่ยวข้องกับการควบคุมการจัดสรรที่ดินในกรณีการขออนุญาตระบายน้ำจากโครงการจัดสรรที่ดินลงสู่คลองชลประทาน ซึ่งอยู่ในความดูแลของกรมชลประทาน ตามพระราชบัญญัติการ ชลประทานหลวง พ.ศ. 2485

4.8 สำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เป็นหน่วยงานของ
รัฐ สังกัดกระทรวงทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม เกี่ยวข้องกับการควบคุมการจัดสรรที่ดินในกรณีการขออนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย หรือเพื่อประกอบการพาณิชย์ ซึ่งมีจำนวนที่ดินแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่ ผู้ขอจะต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535

4.9 การไฟฟ้านครหลวง หรือ การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค แล้วแต่กรณี เป็นหน่วยงาน
รัฐวิสาหกิจเกี่ยวข้องกับการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ในกรณีการออกแบบประมาณการค่าติดตั้งและดำเนินการติดตั้งระบบไฟฟ้า ในโครงการจัดสรรที่ดิน ให้เป็นไปตามมาตรฐานของการไฟฟ้าตามพระราชบัญญัติการไฟฟ้านครหลวง พ.ศ. 2501 และ พระราชบัญญัติการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค พ.ศ. 2503

4.10 การประปานครหลวง หรือการประปาส่วนภูมิภาค แล้วแต่กรณี เป็นหน่วยงาน
รัฐวิสาหกิจ เกี่ยวข้องกับการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ในกรณีการออกแบบ ประมาณการค่าติดตั้ง
และดำเนินการติดตั้งระบบประปา ในโครงการจัดสรรที่ดินให้เป็นไปตามมาตรฐานของการประปาตามพระราชบัญญัติการประปานครหลวง พ.ศ. 2510 และพระราชบัญญัติการประปาส่วนภูมิภาค พ.ศ. 2522

4.11 กรมทรัพยากรธรณี เป็นหน่วยงานของรัฐ สังกัดกระทรวงอุตสาหกรรม เกี่ยวข้อง
กับการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ในกรณีผู้ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ขออนุญาตขุดเจาะน้ำบาดาล และขออนุญาตใช้น้ำบาดาลสำหรับการขอใช้น้ำในที่ดินจัดสรรหรือหมู่บ้านจัดสรรซึ่งยังไม่มีระบบประปา ผ่านหน้าหมู่บ้าน ตามพระราชบัญญตินํ้าบาดาล พ.ศ. 2520

4.12 กรมการปกครอง เป็นหน่วยงานของรัฐ สังกัดกระทรวงมหาดไทย เกี่ยวข้องกับ
การควบคุมการจัดสรรที่ดิน ในกรณีการขอเลขที่บ้านให้แก่โครงการจัดสรรที่ดิน ตามพระราชบัญญัติทะเบียนราษฎร พ.ศ. 2534

4.13 กรมสรรพากร เป็นหน่วยงานของรัฐ สังกัดกระทรวงการคลัง เกี่ยวข้องกับการ
ควบคุมการจัดสรรที่ดิน ในกรณีการจัดเก็บภาษี อากร ตามประมวลรัษฎากร ซึ่งได้แก่ ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีธุรกิจเฉพาะ และอากรแสตมป์

4.14 สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค เป็นหน่วยงานของรัฐ สังกัด สำนัก
เลขาธิการนายกรัฐมนตรี เกี่ยวข้องกับการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ในกรณีการโฆษณา และการจำหน่ายที่ดินจัดสรรต้องเป็นไปตามที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายและดูแลรักษาผลประโยชน์ของประชาชน กรณี ผู้บริโภคได้รับความเดือดร้อนหรือเสียหายอันเนื่องมาจากการกระทำของผู้ประกอบธุรกิจ ตลอดจนดำเนินคดีเกี่ยวกับการละเมิดสิทธิของผู้บริโภค ตามที่คณะกรรมการเห็นสมควร หรือมีผู้ร้องขอ ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 มาตรา 10 และมาตรา 39 ตามลำดับ

5. คำแนะนำในการซื้อที่ดินและบ้านจัดสรร

ความปรารถนาของบุคคลผู้ซื้อที่ดินและบ้านจัดสรรก็คือ ซื้อแล้วไม่ถูกฉ้อโกง และซื้อ
แล้วได้บ้านที่ดินอยู่อาศัย ไม่มีปัญหาตามมาในภายหลัง ดังนั้น ในการซื้อที่ดินและบ้านจัดสรรจึง
ต้องตรวจสอบระมัดระวังในเรื่องดังต่อไปนี้ [7]

5.1 ผู้ดำเนินการ

หลักการของการซื้อที่ดินและบ้านจัดสรรอยู่ที่การตรวจสอบเกี่ยวกับตัวผู้ดำเนินกิจการเป็นอันดับแรก โดยจะต้องตรวจสอบให้ทราบว่า ผู้ใดเป็นผู้ดำเนินกิจการในหมู่บ้านที่กำลังจะติดต่อขอซื้อนี้ ซึ่งผู้ดำเนินกิจการมีฐานะความมั่นคงทางการเงินเพียงใดหรือไม่ และมีผลงานทางด้านการจัดสรรที่ดินและบ้านมาก่อนหรือไม่ ถ้าขาดองค์ประกอบทั้ง 2 ประการนี้แล้วไม่ควรซื้อ หรือถ้าจะซื้อก็ต้องระมัดระวังให้มากเป็นพิเศษ หากผู้ประกอบกิจการได้เคยดำเนินการมาแล้วก็จะต้องพิจารณาดูว่าโครงการที่เขาดำเนินการไปแล้วนั้นมีสภาพเป็นอย่างไร ทำตามโครงการหรือสัญญาครบถ้วนหรือไม่ มีการส่งมอบงานหรือโอนบ้านตามกำหนดหรือไม่ หรือมีพฤติการณ์เคย

---

[7] สุรัตน์ สืบเหล่ารบ และพงษ์ศักดิ์ พลายเวช. (2536). **วิชาการที่ดิน.** กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์
นิติธรรม. . หน้า. 87-91.

ถูกร้องเรียนมาแล้วหรือไม่ ซึ่งถ้ามีประวัติอย่างนี้มาก่อน ควรให้ความสำคัญและตัดสิทธิ์ในการเลือกซื้อของโครงการนั้น ๆ ทั้งนี้ อาจสอบถามได้จากผู้ซื้อรายก่อน ๆ

เราสามารถรู้ได้อย่างไรว่าเขาเป็นผู้ประกอบการที่ดีหรือไม่ ก็โดยการสอบถามจากผู้ที่เคยซื้อโครงการของเขา หรือไม่ก็ไปดูในโครงการผ่านมาว่าดีแค่ไหนและยังสามารถตรวจสอบในเรื่องพฤติกรรมได้จากสำนักงานคณะกรรมการผู้บริโภคได้อีกด้วย

5.2 ที่ตั้งโครงการ

ต้องตรวจสอบที่ตั้งโครงการเรื่องความสะดวกของการเดินทางในทำเลนั้นและมองว่าในอนาคตทำเลนั้น ๆ จะเพิ่มค่าได้อย่างไรบ้าง เช่นมีถนนที่จะตัดผ่านใกล้ๆหรือโครงการลงทุนอื่นๆที่สำคัญ รวมทั้งต้องดูว่าทำเลนั้นๆจะอยู่ในแนวเขตที่ต้องโดนเวนคืนหรือไม่ น้ำท่วมหรือไม่ ชุมชนใกล้เคียงเป็นอย่างไร เหล่านี้ เป็นต้น

5.3 การขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินและการโฆษณาแผนผัง

5.3.1 หลักการที่สำคัญในการซื้อที่ดินและบ้านจัดสรรอีกเรื่องหนึ่งที่จะละเว้นเสียมิ
ได้ก็คือ การตรวจดูว่าผู้ดำเนินกิจการได้ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน และขออนุญาตโฆษณาถูกต้องเพียงใดหรือไม่ การขออนุญาตนี้เป็นเรื่องสำคัญมากหากผู้ดำเนินกิจการไม่ทำให้ถูกต้องตามกฎหมายในเบื้องต้นแล้วก็ยากที่จะดำเนินการตามที่ให้สัญญาไว้กับลูกค้าได้ เพราะเรื่องที่กฎหมายบังคับให้ทำแล้วยังไม่ทำ ก็ยากที่เขาจะทำในสิ่งที่กฎหมายไม่บังคับให้ทำ

5.3.2 การที่ต้องตรวจสอบว่าหมู่บ้านดังกล่าวเป็นหมู่บ้านที่ผู้ประกอบกิจการได้รับ
อนุญาตจากทางราชการให้จัดสรรที่ดินหรือไม่ ก็เพราะหมู่บ้านที่ได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดินนั้นได้ผ่านการตรวจสอบพิจารณาจากเจ้าหน้าที่และคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินมาแล้วในเบื้องต้นก่อนที่จะมีการออกใบอนุญาตให้ และจากใบอนุญาตนี้เองจะช่วยเป็นเครื่องมือให้ผู้ซื้อ (ผู้บริโภค) สามารถใช้เป็นหลักฐานอ้างอิงประกอบการร้องเรียนต่อเจ้าหน้าที่และคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินหรือคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคต่อไปได้ ในกรณีที่ผู้ประกอบกิจการผิดสัญญาที่ได้ทำไว้

5.4 การตรวจดูใบอนุญาต ควรตรวจดูให้ทราบว่า

5.4.1 โฉนดที่ดินที่ขออนุญาต เลขที่.......ตำบล......อำเภอ.....จังหวัดใดมีเนื้อที่ ...เท่าใด

ใครเป็นเจ้าของโฉนดที่ดินและรวมไปถึงการตรวจสอบว่าได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดินหรือยัง

5.4.2 โฉนดที่ดินมีการจดทะเบียนภาระผูกพันไว้อย่างไร หรือไม่ เช่น จำนอง ภารจำยอมเรื่องทางเดิน หรือสิทธิเหนือพื้นดิน เป็นต้น

โดยสามารถตรวจดูข้อมูลได้จากกรมที่ดินหรือสำนักงานที่ดินในเขตที่โครงการตั้งอยู่แล้วแต่กรณี

5.5 ต้องตรวจสอบแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ดังนี้

5.5.1 จัดสรรที่ดินเป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม

5.5.2 การจัดทำสาธารณูปโภคเป็นอย่างไร ได้มาตรฐานและตรงตามที่ได้รับอนุญาตหรือไม่ เช่น

การสร้างถนนมีขนาดความกว้าง ความยาวตลอดจนผิวจราจรเป็นอย่างไร

ระบบการระบายน้ำ ใช้ท่อขนาดไหน ระบายน้ำลงสู่อะไร ระยะทางกี่เมตร

ระบบไฟฟ้า ผู้ใดเป็นผู้ดำเนินการ

ระบบประปา ผู้ใดเป็นผู้ดำเนินการและดำเนินการอย่างไร

ระบบโทรศัพท์มีหรือไม่

5.5.3 การบริการเรื่องสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกตามที่ได้โฆษณา

ไว้มีอะไรบ้าง เช่น สนามเด็กเล่น ที่ตั้งโรงเรียนอนุบาล ที่ตั้งร้านค้าย่อย มีหรือไม่มี หากมีได้กันพื้นที่ไว้อย่างไร ต้องสอบถามว่าจะดำเนินการเมื่อไหร่ แล้วเสร็จเมื่อใดและที่สำคัญต้องดูว่าได้ระบุเรื่องต่าง ๆ เหล่านี้ไว้เป็นลายลักษณ์อักษรหรือไม่

5.5.4 การค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค มีหรือไม่

5.5.5 เรื่องอื่น ๆ เช่น

เรื่องการจัดจำหน่าย ดูว่าจำหน่ายในระบบเงินสด หรือเงินผ่อนในอัตราอย่างไร ผู้ประกอบกิจการช่วยบริการจัดหาแหล่งเงินทุนให้ด้วยหรือไม่

วิธีการก่อสร้าง จะทำการก่อสร้างเป็นบ้านแถว บ้านแฝด หรือบ้านเดี่ยว ใช้วัสดุมี

คุณภาพขนาดไหน ประมาณการค่าก่อสร้างถูกหรือแพงอย่างไร ทั้งนี้ โดยเปรียบเทียบกับการ จัดสรรที่ดินรายอื่นดูว่ามีผลประโยชน์อะไรบ้างที่ผู้ซื้อจะได้รับ

5.6 เรื่องการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน และบ้านจัดสรร

ผู้ซื้อ (ผู้บริโภค) จะต้องไม่เกรงใจผู้ขายในการตรวจสอบหนังสือสัญญา การทำหนังสือสัญญาแต่ละครั้งผู้ซื้อจะต้องอ่านให้เข้าใจความหมายทุกตัวอักษรก่อนที่จะลงลายมือชื่อของตนลงไปในหนังสือสัญญาฉบับนั้น ถ้าอ่านแล้วยังไม่เข้าใจก็ต้องจัดการหาผู้รู้มาให้คำแนะนำ หรือถ้าสงสัยในเรื่องใดก็ต้องสอบถามผู้ขายให้เป็นที่ตกลงกันโดยแน่นอนเสียก่อน มิฉะนั้นจะตกเป็นผู้เสียเปรียบในการทำสัญญาได้ เช่น

5.6.1 แบบบ้านที่ทำสัญญาถูกต้องตามตัวอย่างที่โฆษณาหรือไม่ จะต้องตรวจใน

รายละเอียดด้วย เพราะมีผู้ดำเนินกิจการบางรายอาจทำแบบบ้านอย่างหนึ่ง แต่เวลาทำสัญญาได้มีการเปลี่ยนแปลงรายการในรายละเอียดบางประการซ่อนไว้ หากไม่ตรวจสอบจะไม่ทราบ

5.6.2 โฆษณาว่าขายที่ดินพร้อมบ้านจัดสรร แต่เวลาทำสัญญากับผู้ซื้อทำสัญญาขาย

เฉพาะที่ดินเท่านั้น ส่วนบ้านแยกทำสัญญาอีกฉบับหนึ่งต่างหากโดยให้ผู้ซื้อทำสัญญาจ้างผู้อื่นเป็นผู้ก่อสร้าง หรือผู้ซื้อเป็นผู้ก่อสร้างด้วยตนเอง ซึ่งไม่ตรงตามที่โฆษณาไว้กรณีเช่นนี้มักมีปัญหาในการโอนกรรมสิทธิ์บ้านให้แก่ผู้ซื้อ บางครั้งผู้ซื้อไม่อาจจดทะเบียนจำนองหรือขายบ้านต่อไปได้ เพราะไม่มีหลักฐานแสดงการได้กรรมสิทธิ์บ้านหลังนั้นมาเป็นของผู้ซื้อ เป็นเหตุให้ผู้รับจำนองก็ดี หรือผู้จะซื้อบ้านคนต่อไปก็ดีไม่กล้าทำสัญญาด้วยการกระทำเช่นนั้นเป็นการหลีกเลี่ยงค่าธรรมเนียมและค่าภาษีในการโอนกรรมสิทธิ์บ้าน ย่อมมีความผิดต้องรับโทษในทางอาญา

5.6.3 ที่ดินและบ้านที่ตกลงทำสัญญาซื้อนั้นถูกต้องตรงตามแปลงที่ผู้ซื้อจองตามผัง

จัดสรรหรือไม่

5.6.4 ระยะเวลาการสร้างบ้านแล้วเสร็จส่งมอบให้ผู้ซื้อได้เมื่อใด ควรต้องมีกำหนด
ไว้ในสัญญาด้วย

5.6.5 หากในสัญญามีการกำหนดเบี้ยปรับไว้กรณีผู้ซื้อผิดนัดเช่นนี้ ก็ควรกำหนดเบี้ยปรับไว้ในสัญญาด้วยกรณีที่ผู้ขายผิดนัด

5.6.6 นอกจากนั้น ควรมีกำหนดเวลาการประกันกรณีบ้านชำรุดบกพร่องไว้ด้วยว่า
ผู้ขายจะปฏิบัติอย่างไร

5.7 ตรวจสอบว่าทางราชการมีโครงการที่จะดำเนินการใดในบริเวณที่ดินนั้น

เมื่อคิดว่าจะซื้อที่ดินบริเวณใดแน่นอนแล้ว ควรตรวจสอบข้อจำกัดการใช้ที่ดินว่า บริเวณนั้นได้มีผังเมืองกำหนดการใช้ที่ดินไว้บ้างหรือไม่ เช่น มีข้อห้ามมิให้ดำเนินการก่อสร้างอาคารสูง ๆ เป็นต้น หรือบริเวณดังกล่าวรัฐกำลังจะดำเนินการเวนคืนหรือไม่