

ประกาศของคณะปฏิวัติ

ฉบับที่ 286

ประกาศ ณ วันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515

โดยที่ปัจจุบันนี้ได้มีผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดินเป็นจำนวนมาก แต่ยังไม่มีความหมายเพื่อใช้ควบคุมการจัดสรรที่ดิน โดยเฉพาะเป็นเหตุให้มีการพิพาทกัน อีกทั้งการวางแผนผังโครงการหรือวิธีการในการจัดสรรที่ดินก็ไม่ถูกต้องตามหลักวิชาการผังเมือง จำเป็นจะต้องมีกฎหมายเพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชนให้เป็นไปด้วยความเรียบร้อย เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและเพื่อผลในทางเศรษฐกิจ สังคม และการวางแผนผังเมือง หัวหน้าคณะปฏิวัติจึงมีคำสั่งดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ในการประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้

“การจัดสรรที่ดิน” หมายความว่า การจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อย มีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปไม่ว่าด้วยวิธีใด โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเป็นค่าตอบแทนและมีการให้คำมั่น หรือการแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงให้ที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบพาณิชยกรรม หรือประกอบอุตสาหกรรม

“ใบอนุญาต” หมายความว่า ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

“ผู้จัดสรรที่ดิน” หมายความว่า ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

“ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร” หมายความว่า ผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดินเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรร

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

“ประธานคณะกรรมการ” หมายความว่า ประธานคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีรักษาราชการตามประกาศคณะปฏิวัติฉบับนี้

ข้อ 2 ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ไม่ใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินของธนาคารอาคารสงเคราะห์ตามกฎหมายว่าด้วยธนาคารอาคารสงเคราะห์ ของสำนักงานอาคารสงเคราะห์ตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งสำนักงานอาคารสงเคราะห์ และของทางราชการหรือขององค์การของรัฐบาล ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย

ข้อ 3 ให้มีคณะกรรมการคณะหนึ่งเรียกว่า “คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน” ประกอบด้วยปลัดกระทรวงมหาดไทยเป็นประธาน อธิบดีกรมที่ดินเป็นรองประธาน ผู้แทนกรมการปกครอง ผู้แทนสำนักผังเมืองเป็นกรรมการ ผู้แทนกรมที่ดินเป็นกรรมการ และเลขานุการ และกรรมการอื่นอีกไม่เกิน 5 คนซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

ข้อ 4 กรรมการซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งอยู่ในตำแหน่งคราวละ 2 ปี แต่เมื่อพ้นจากตำแหน่งแล้วอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้

ข้อ 5 นอกจากพ้นจากตำแหน่งตามวาระตาม ข้อ 4 กรรมการซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

- (1) ลาออก
- (2) รัฐมนตรีให้ออก

เมื่อตำแหน่งกรรมการว่างลงระหว่างวาระ รัฐมนตรีอาจแต่งตั้งผู้อื่นแทนได้

กรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งตามวรรคสอง อยู่ในตำแหน่งตามวาระของผู้ซึ่งตนแทน

ข้อ 6 การประชุมคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุมไม่ต่ำกว่ากึ่งจำนวนของคณะกรรมการทั้งหมด จึงเป็นองค์ประชุม ถ้าในการประชุมคราวใด ประธานและรองประธานไม่อยู่ในให้กรรมการซึ่งมาประชุมเลือกกรรมการด้วยกันคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

มติที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งมีเสียงหนึ่งเสียงในการลงคะแนนถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

ข้อ 7 คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ควบคุมการจัดสรรที่ดินให้เป็นไปตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ อำนาจหน้าที่เช่นว่านี้ให้รวมถึง

- (1) การวางข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน
- (2) การพิจารณาคำขออนุญาตและการออกหรือโอนใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน
- (3) การตรวจสอบการจัดสรรที่ดินเพื่อให้การได้ดำเนินไปตามที่ได้ออกใบอนุญาต
- (4) การเรียกผู้จัดสรรที่ดินหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำหรือสั่งให้บุคคล

ดังกล่าวส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องตามความจำเป็นทั้งนี้ภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการกำหนด

ข้อ 8 คณะกรรมการมีอำนาจ แต่งตั้งคณะอนุกรรมการ หรือบุคคลหนึ่งบุคคลใด เพื่อพิจารณาหรือปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใด ตามที่คณะกรรมการมอบหมาย รวมทั้งการพิจารณาและปฏิบัติการตามข้อ 7 (3) และ (4)

คณะอนุกรรมการและบุคคลซึ่งคณะกรรมการแต่งตั้งมีอำนาจเช่นเดียวกับคณะกรรมการ ในกิจการที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการ

การประชุมคณะอนุกรรมการให้นำความตามข้อ 6 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ข้อ 9 ในการวางข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ให้คณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการจัดทำแผนผังโครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน เพื่อประโยชน์ในการอนามัย การคมนาคม ความปลอดภัยและการผังเมืองรวม ทั้งเงื่อนไขในสิ่งต่อไปนี้ทุกประการหรือบางประการคือ

(1) ขนาดความกว้างและความยาวต่ำสุด หรือเนื้อที่จำนวนน้อยที่สุด ของที่ดินแปลงย่อยที่จะจัดสรรได้

(2) ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่างๆ ทางเดินทางเท้าในที่ดินจัดสรร ทั้งหมดรวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนนหรือทางสายนอกที่จัดสรร

(3) ระบบการระบายน้ำ

(4) ระบบและมาตรฐานของสิ่งอันเป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะตามที่ จำเป็น ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินให้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา

ข้อ 10 ห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการ การขอและการออกใบอนุญาตให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์เงื่อนไข และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง และให้เสียค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ข้อ 11 ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินต้องแสดงหลักฐานและรายละเอียดดังต่อไปนี้ด้วย คือ

(1) ถ้าผู้ขอมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ขอจัดสรร ให้แสดงโฉนดที่ดินนั้น ถ้ายังไม่มี กรรมสิทธิ์ให้แสดงหลักฐานการจะได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น

(2) แผนผังแสดงจำนวนแปลงย่อย ที่ขอจัดสรรและเนื้อที่โดยประมาณของแต่ละ แปลง

(3) โครงการปรับปรุงที่ดิน ที่ขอจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการ สาธารณะต่างๆ รวมทั้งการปรับปรุงอื่นๆ ตามควรแก่สภาพของท้องถิ่น โดยแสดงแผนผัง รายละเอียดและรายการก่อสร้าง ประมาณการค่าก่อสร้าง และกำหนดเวลาที่จะจัดทำให้แล้วเสร็จ ด้วย

(4) วิธีการจำหน่ายที่ดินและการชำระค่าตอบแทน

(5) ภาระผูกพันต่างๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น

(6) ที่ตั้งสำนักงานของผู้ขอ

(7) หลักฐานและรายละเอียดอื่นๆ ที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควรตามความ จำเป็น

ในกรณีที่ผู้ขอจัดสรรที่ดินเป็นนิติบุคคล ให้แสดงหลักฐานการเป็นนิติบุคคลด้วย

ข้อ 12 ในกรณีที่ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดิน ยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ที่ขอจัดสรรหรือมี กรรมสิทธิ์ แต่มีภาระผูกพันอยู่ เมื่อคณะกรรมการเห็นสมควรจะอนุญาตตามคำขอ คณะกรรมการ ต้องให้ผู้ขอจัดการให้ที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น มีชื่อผู้ขอเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์โดยปราศจากภาระผูกพัน ใดๆ ก่อนออกใบอนุญาต

ถ้าผู้ขอทำการจัดสรรที่ดิน ไม่จัดการตามวรรคหนึ่ง ภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการ กำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 2 เดือน คณะกรรมการอาจสั่งยกเลิกคำขอนั้นเสียได้

ข้อ 13 เมื่อคณะกรรมการเห็นสมควร จะอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินได้ตามคำขอก่อนออกใบอนุญาต ให้ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดิน จัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินใด ที่คณะกรรมการเห็นชอบมาทำสัญญาค้ำประกันกับคณะกรรมการ ว่าถ้าผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงที่ดินนั้นตามแผนผังโครงการและสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินนั้น ตามโครงการต้องรับผิดชอบใช้เงินที่คณะกรรมการใช้จ่ายไป ในการดำเนินการดังกล่าวทั้งสิ้น เว้นแต่ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกัน จะดำเนินการเองภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการกำหนด

ในกรณีที่ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกัน ผิดสัญญาค้ำประกัน ให้ประธานคณะกรรมการมีอำนาจฟ้องหรือต่อสู้คดีดังกล่าวในนามคณะกรรมการ

ข้อ 14 ในกรณีที่คณะกรรมการ มีคำสั่งไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินมีสิทธิอุทธรณ์ ต่อรัฐมนตรีภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ทราบคำสั่งคำวินิจฉัยของรัฐมนตรีให้เป็นที่สิ้นสุด

ข้อ 15 เมื่อได้ออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้คณะกรรมการรีบส่งใบอนุญาตพร้อมแผนผังโครงการและวิธีการ ที่คณะกรรมการอนุญาตไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่ จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ณ ที่ที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่ เพื่อให้จดทะเบียนในโฉนดที่ดินภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน และเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้จดทะเบียนไว้ในโฉนดที่ดินแบ่งแยกด้วยทุกแปลง

ข้อ 16 ให้ผู้จัดสรรที่ดินแสดงใบอนุญาต และแสดงแผนผังโครงการและวิธีการ ซึ่งตรงตามคณะกรรมการอนุญาตไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานที่ทำการจัดสรรที่ดิน

ถ้าใบอนุญาตสูญหาย หรือชำรุดในเนื้อหาที่สำคัญ ให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นขอรับใบแทนตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนด ต่อคณะกรรมการภายใน 15 วันนับแต่วันที่ทราบการสูญหายหรือชำรุด

ข้อ 17 เมื่อได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการแล้ว ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการ หรือวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาต ให้ยื่นคำขอตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดพร้อมทั้งแผนผังโครงการ หรือวิธีการที่แก้ไขเปลี่ยนแปลง พร้อมกับหนังสือยินยอมของผู้ค้ำประกัน ที่จะผูกพันค้ำประกัน ต่อตามที่กรรมการจะอนุญาต ต่อคณะกรรมการเพื่อพิจารณาอนุญาตในกรณีที่คณะกรรมการอนุญาตให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการ หรือวิธีการที่ได้ยื่นไว้ให้คณะกรรมการส่งแผนผังโครงการหรือวิธีการที่แก้ไข

เปลี่ยนแปลง ไปยังพนักงานจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ณ ท้องที่ ที่ที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่ และให้นำความใน ข้อ 15 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ข้อ 18 เมื่อได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการแล้ว ห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมกับบุคคลใดก่อให้เกิดภาระแก่ที่ดินนั้น เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการ

ข้อ 19 สัญญาระหว่างผู้จัดสรรที่ดิน กับผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรรต้องทำเป็นหนังสือสัญญาซื้อขาย และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

เมื่อได้จดทะเบียนตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ตกลงกันตามสัญญาซื้อขาย เฉพาะส่วนตามแผนผัง หรือ โฉนดที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยนั้น โอนไปยังผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยให้ผู้จัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับราคาที่ดินเท่าที่ยังค้างชำระอยู่ และให้ถือว่าเป็นบุริมสิทธิที่ได้จดทะเบียนไว้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว

ข้อ 20 เพื่อประโยชน์แห่ง ข้อ 21 ข้อ 25 และข้อ 26 ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน จัดให้มีสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดิน

ข้อ 21 ในกรณีที่ยังไม่ได้ออกโฉนดที่ดิน ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อย ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน จดทะเบียนการซื้อขายที่ดินตาม ข้อ 19 ไว้ในสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดิน เป็นหลักฐานแทนการจดบันทึกสาระสำคัญ ลงในโฉนดที่ดินตามมาตรา 75 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน และเมื่อได้ออกโฉนดที่ดิน ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าว จัดแจ้งการจดทะเบียนซื้อขายลงในโฉนดที่ดินนั้น ให้ตรงกับสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดินด้วย

ข้อ 22 ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไป ทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินจัดสรรซึ่งยังไม่ได้ออกโฉนดที่ดิน ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยกับบุคคลภายนอก ซึ่งนิติกรรมนั้นกฎหมายบังคับว่าต้องทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้นำความใน ข้อ 21 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ข้อ 23 ในระหว่างที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ยังชำระราคาที่ดินไม่ครบถ้วน ตามสัญญาซื้อขาย ถ้าผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไป ทำนิติกรรมกับบุคคลอื่น ก่อให้เกิดภาระแก่ที่ดินนั้น โดยผู้จัดสรรที่ดิน มิได้ยินยอมด้วยแล้ว อาจเป็นที่เสื่อมเสียแก่บุริมสิทธิของผู้จัดสรรที่ดิน ในขณะที่อาจบังคับสิทธิเรียกร้องได้ผู้จัดสรรที่ดิน อาจร้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมนั้นเสียได้

ข้อ 24 สัญญาซื้อขายที่ดินจัดสรร ที่ได้ตกลงแบ่งชำระราคาที่ดินเป็นคราวๆ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ผิดนัดไม่ชำระราคาตั้งแต่ 2 คราวติดต่อกัน ผู้จัดสรรที่ดินจะใช้สิทธิเรียกร้อง เอาการาค่าที่ค้างชำระทั้งหมดก็ได้

ข้อ 25 ในกรณีที่มีการชำระราคาที่ดินบางส่วน ไม่ว่าจะครั้งใดให้ผู้จัดสรรที่ดิน ทำบัญชีตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนด ส่งไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่ จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ภายในวันที่ 12 ของเดือนถัดไป ถ้ามีความจำเป็นไม่อาจส่งบัญชีทันตามกำหนด ในเดือนใดพนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าว จะขยายเวลาให้ตามที่เห็นสมควรก็ได้ เมื่อได้รับบัญชีแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่รีบจัดแจ้งการชำระราคาที่ดินนั้น ไว้ในสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดิน

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดิน เพิกเฉยไม่ปฏิบัติตามวรรคหนึ่ง เมื่อมีคำขอของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไป และพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ได้พิจารณาหลักฐานเป็นที่พอใจแล้ว ให้จัดแจ้งการชำระราคาที่ดินตามคำขอของผู้นั้น ไว้ในสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดิน

ข้อ 26 เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไป ได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนแล้ว ให้ผู้จัดสรรที่ดิน ทำหลักฐานเป็นหนังสือให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไป เป็นหลักฐานเป็นที่พอใจแล้ว ให้จัดบันทึกข้อความว่าที่ดินนั้นได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนแล้ว ไว้ในสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดิน และถ้าได้ออกโฉนดที่ดินแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ก็ให้จัดบันทึกลงในโฉนดที่ดินฉบับที่แบ่งแยกด้วย

ข้อ 27 ถ้าผู้จัดสรรที่ดิน ประสงค์จะโอนใบอนุญาต ให้ยื่นคำขอตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดต่อคณะกรรมการ

เมื่อคณะกรรมการเห็นว่าผู้รับโอนมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินจัดสรรแล้ว หรือจะได้อำนาจกรรมสิทธิ์ในที่ดินจัดสรร และการโอนนั้นไม่เป็นที่เสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และธนาคารหรือสถาบันการเงินแล้วแต่กรณี ซึ่งเป็นคู่สัญญาเกี่ยวกับคณะกรรมการ ได้ยินยอมด้วยแล้ว ให้คณะกรรมการอนุญาตให้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอน และผู้รับโอนต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

ข้อ 28 ภายใต้บังคับแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เมื่อได้รับโอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอนแล้ว ให้บรรดาสหสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ตกไปยังผู้รับโอน

ข้อ 29 ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย ให้ผู้จัดการมรดกหรือทายาท ยื่นคำขอตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนด ต่อคณะกรรมการเพื่อรับโอนใบอนุญาตภายใน 60 วัน นับแต่วันผู้จัดสรรที่ดินตาย หรือภายในกำหนดเวลาที่คณะกรรมการเห็นสมควรขยายให้ เมื่อคณะกรรมการสอบสวนเห็นว่าผู้ยื่นคำขอมีสหสิทธิในที่ดินจัดสรร ให้คณะกรรมการโอนใบอนุญาตให้แก่ผู้ยื่นคำขอรับโอน และให้คณะกรรมการประกาศให้ธนาคารหรือสถาบันการเงินแล้วแต่กรณี และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบถ้าปรากฏในภายหลัง ว่าผู้จัดการมรดกหรือทายาทนั้น ไม่มีสิทธิในที่ดินจัดสรร ให้คณะกรรมการเพิกถอนการโอนใบอนุญาตนั้นเสีย

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย และไม่ว่าจะมีผู้จัดการมรดกหรือทายาทผู้รับโอนใบอนุญาตต่อไปหรือไม่ก็ตาม ให้ถือว่าธนาคารหรือสถาบันการเงินแล้วแต่กรณี ผู้เป็นคู่สัญญา กับ คณะกรรมการมาแต่เดิมยังคงผูกพันอยู่ตามสัญญานั้น

ถ้าผู้จัดสรรที่ดินตาย ไม่มีผู้จัดการมรดกหรือทายาท หรือมีแต่ผู้จัดการมรดก หรือทายาท มิได้ยื่นคำขอต่อคณะกรรมการภายในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง และผู้จัดสรรที่ดินยังมิได้ ดำเนินการตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตไว้เลย หรือดำเนินการยังไม่ครบให้ถือว่าผู้ จัดสรรที่ดิน ไม่ปฏิบัติตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตไว้ ในกรณีที่ว่านี้ให้นำความในข้อ 13 มาใช้บังคับ โดยอนุโลม และเมื่อได้ปฏิบัติตามแผนผังและ โครงการทั้งได้ออกโฉนดที่ดิน แบ่งแยก เป็นแปลงย่อยแล้วคณะกรรมการ จะประกาศยกเลิกการจัดสรรที่ดินนั้นก็ได้

ข้อ 30 สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น เพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและ โครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอม เพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดิน หรือผู้รับ โอนกรรมสิทธิ์คน ต่อไป ที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าว ให้คงสภาพดังที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไป และจะกระทำการ ใดๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไป หรือเสื่อมความสะดวกมิได้

หน้าที่ในการบำรุงรักษาตามวรรคหนึ่ง มิให้ใช้บังคับในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดิน หรือผู้รับ โอนกรรมสิทธิ์คนต่อไป ได้อุทิศทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณะประโยชน์ หรือได้โอนให้แก่ เทศบาลสุขาภิบาล หรือองค์การบริหารส่วนจังหวัด แห่งท้องที่ ที่ที่ดินจัดสรรอยู่ในเขต

ข้อ 31 ถ้าผู้จัดสรรที่ดิน ประสงค์จะขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ที่ยังมีได้จำหน่ายทั้งหมด หรือบางส่วน ให้ยื่นคำขอตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนด ต่อคณะกรรมการ

ในการพิจารณาคำขอตามวรรคหนึ่ง ถ้าปรากฏว่าการยกเลิคนั้น จะไม่เป็นการเสียหายแก่ผู้ ซื้อที่ดินจัดสรร ให้คณะกรรมการสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดินทั้งหมด หรือบางส่วนแล้วแต่กรณี

เมื่อคณะกรรมการสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม ตามประมวลกฎหมายที่ดิน บันทึกการยกเลิกลงในโฉนดที่ดิน แปลงหรือส่วนที่ ยกเลิกทั้งฉบับสำนักงานที่ดิน และฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกัน

ข้อ 32 ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดิน อยู่ก่อนวันที่ประกาศคณะปฏิวัติฉบับนี้ ประกาศในราช กิจจานุเบกษา และได้จำหน่ายที่ดินจัดสรรบางส่วน หรือได้จัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการ สาธารณะหรือได้ปรับปรุงที่ดินจัดสรร ให้เป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ ประกอบการอุตสาหกรรมไปแล้วบางส่วน เมื่อผู้นั้น ได้ยื่นรายการและแสดงหลักฐานตามแบบ และ วิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวงต่อคณะกรรมการภายใน 60 วัน นับแต่วันที่ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับนี้ใช้บังคับ ก็ให้ทำการจัดสรรที่ดินนั้นต่อไปได้ โดยไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับ แห่งประกาศคณะ

ปฏิวัติฉบับนี้ เว้นแต่กิจการอันเป็นสาธารณูปโภค ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินให้อยู่ภายใต้บังคับแห่ง ข้อ 30 ด้วย

ข้อ 33 ในการตรวจสอบการจัดสรรที่ดิน ของคณะกรรมการตาม ข้อ 7 (3) ผู้จัดสรรที่ดิน และผู้ครอบครองที่ดินจัดสรร ต้องให้ความสะดวกตามสมควร

ข้อ 34 ผู้จัดสรรที่ดิน หรือผู้ครอบครองที่ดินจัดสรร ผู้ใดไม่ให้ความสะดวกแก่กรรมการ หรืออนุกรรมการ หรือบุคคลที่กรรมการแต่งตั้งในการปฏิบัติงานตาม ข้อ 7 (3) หรือผู้จัดสรรที่ดิน หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องผู้ใด ไม่มาให้ถ้อยคำหรือไม่ส่งเอกสารตามที่คณะกรรมการเรียกหรือส่งตาม ข้อ 7 (4) ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 1,000 บาท

ข้อ 35 ผู้ใดฝ่าฝืน ข้อ 10 วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 1 ปี และปรับไม่เกิน 10,000 บาท

ข้อ 36 ผู้ใดแจ้งข้อความ หรือแสดงหลักฐาน หรือรายละเอียดตาม ข้อ 11 (5) หรือ (7) อันเป็นเท็จต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือปรับไม่เกิน 5,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ข้อ 37 ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใด ไม่ปฏิบัติตาม ข้อ 16 ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 1,000 บาท

ข้อ 38 ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใด ไม่ปฏิบัติตาม ข้อ 25 วรรคหนึ่ง ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 5,000 บาท

ข้อ 39 ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใด โฆษณาแผนผังโครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดิน ให้ผิดไปจากที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน 6 เดือน หรือปรับไม่เกิน 5,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ข้อ 40 ผู้ใดโฆษณาแผนผังโครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดิน ในที่ดินซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินยังไม่ได้ออกใบอนุญาตให้จัดสรร ต้องระวางโทษไม่เกิน 6 เดือน หรือปรับไม่เกิน 5,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ข้อ 41 ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย รักษาการตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวง กำหนดค่าธรรมเนียมไม่เกินอัตราค่าธรรมเนียม ท้ายประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ กับกำหนดกิจการอื่นเพื่อปฏิบัติตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

ข้อ 42 ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนด 60 วัน นับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515

จอมพล ถ.กิตติขจร

(หัวหน้าคณะปฏิวัติ)

(คัดมาจากราชกิจจานุเบกษา ฉบับพิเศษ เล่ม 89 ตอนที่ 182 วันที่ 29 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515)