

บทที่ 3

กฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมการจัดสรรที่ดินในประเทศไทย

ในบทนี้ศึกษาถึงกฎหมายที่เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินในต่างประเทศ ได้แก่ กฎหมายสหพันธรัฐมาเลเซีย HOUSING DEVELOPMENT (CONTROL AND LICENSING) ACT 1966 กฎหมายสาธารณรัฐสิงคโปร์ HOUSING DEVELOPERS (CONTROL AND LICENSING) ACT 1965 และเครือรัฐออสเตรเลีย Community Land Management ACT 2021 และประเทศไทยในส่วนของ การจัดสรรที่ดิน การจัดทำสาธารณูปโภคและการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค เพื่อศึกษาเป็นแนวทางในการแก้ไขพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ต่อไป โดยมีรายละเอียดดังนี้

3.1 กฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมการจัดสรรที่ดินในประเทศไทย

3.1.1 การจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

การจัดสรรที่ดินในประเทศไทย มีพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เป็นกฎหมายที่ใช้ควบคุมการจัดสรรที่ดินโดยตรง และได้กำหนดหลักเกณฑ์ขั้นตอนและวิธีการในการดำเนินการจัดสรรที่ดินของเอกชน ไว้ดังนี้

1) หลักเกณฑ์การจัดสรรที่ดินภายใต้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 4 ได้ให้คำนิยามของการจัดสรรที่ดิน หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือ แบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึง 10 แปลง แล้วต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปี เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไปด้วย¹ จากนิยามดังกล่าวสามารถพิจารณาองค์ประกอบของการจัดสรรที่ดินได้ดังนี้

¹ สุดารัตน์ บุญสร้าง. (2552). ปัญหาการบังคับใช้กฎหมายตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 : กรณีศึกษาว่าด้วยการหลีกเลี่ยงไม่ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน. วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต สาขานิติศาสตร์, บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์. หน้า 36.

(1) มีการจำหน่ายที่ดินโดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทนจากการจำหน่ายที่ดินตามกฎหมาย ไม่ได้จำกัดว่าต้องเป็นการจำหน่ายด้วยวิธีการซื้อขายเท่านั้น แต่มีความหมายกว้างครอบคลุมไปถึงการจำหน่ายที่ดินไม่ว่าด้วยวิธีการใด ๆ ก็ตาม กฎหมายเพียงข้อจำกัดว่าการจำหน่ายที่ดินนั้นต้องเป็นการจำหน่ายที่ดินที่ได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน ดังนั้นการจำหน่ายที่ดินโดยการไม่ได้รับผลประโยชน์ตอบแทนใด ๆ จึงไม่ถือว่าเป็นการจำหน่ายที่ดินตามกฎหมายฉบับนี้ ส่วนการจำหน่ายที่ดินโดยวิธีการซื้อขายหรือด้วยวิธีการแลกเปลี่ยน มีการชำระค่าตอบแทนเพียงครั้งเดียวหรือผ่อนชำระเป็นรายงวด โดยค่าตอบแทนไม่จำกัดว่าต้องเป็นเงินสดหรือทรัพย์สินก็ตาม อาจเป็นผลประโยชน์ใด ๆ ก็ได้ไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อม ที่ผู้จำหน่ายที่ดินจะได้รับอีกทั้งการจำหน่ายที่ดินต้องมีลักษณะเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือมีลักษณะเป็นการโอนสิทธิครอบครองในที่ดิน จึงจะเข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดิน หากเป็นแต่เพียงการส่งมอบการครอบครองกรณีเช่นนี้ก็ไม่ได้ถือว่าเป็นการจำหน่ายที่ดินอันเข้าข่ายต้องขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และการจำหน่ายที่ดินดังกล่าวไม่ว่าจะมีวัตถุประสงค์เป็นการจำหน่ายเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย ประกอบพาณิชยกรรม ประกอบอุตสาหกรรม หรือเพื่อการเกษตรกรรม ต้องตกอยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของกฎหมายฉบับนี้ หากเปรียบเทียบกันแล้วการให้คำนิยามของการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 จะครอบคลุมมากกว่าการจัดสรรที่ดินตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 โดยตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าวจำกัดวัตถุประสงค์ของการจำหน่ายที่ดินซึ่งต้องขออนุญาตจัดสรรที่ดินเฉพาะการจัดสรรที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย เพื่อใช้ประกอบการพาณิชย์และเพื่อใช้ประกอบการอุตสาหกรรมเท่านั้น ดังนั้นประกาศคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าวหากเป็นการจำหน่ายที่ดินเพื่อเกษตรกรรมก็ไม่ต้องขออนุญาตจัดสรรที่ดินและไม่ถูกควบคุมการจัดสรรที่ดินแต่ปัจจุบันพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กำหนดให้การจำหน่ายที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเช่น การทำสวนการเกษตร ต้องขออนุญาตจัดสรรที่ดินและต้องถูกควบคุมการจัดสรรที่ดินด้วย

เมื่อมีการจัดสรรที่ดินเกิดขึ้นผู้จัดสรรที่ดินจะต้องมีหน้าที่จัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะภายในโครงการจัดสรร และสาธารณูปโภคในที่ดินจัดสรรย่อมตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินจัดสรรทุกแปลง สาธารณูปโภคต่าง ๆ เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นตามที่ระบุไว้ในแผนผัง และโครงการที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินให้ถือว่าเป็นภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรทุกแปลง โดยไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนเป็นภาระจำยอม เมื่อตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินจัดสรรทุกแปลงแล้ว ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกแปลงย่อมมีสิทธิที่จะใช้สาธารณูปโภคต่าง ๆ ดังกล่าวได้ และผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ต้องบำรุงรักษา

สาธารณสุขปกปิดให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น และก็จะกระทำการอย่างใดอย่างหนึ่งเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการระงับยอนั้นลดลงไป หรือเสื่อมความสะดวกลงไปไม่ได้ จนกว่าผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณสุขปกปิด

ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ต้องบำรุงรักษาสาธารณสุขปกปิด จึงมีภาระหน้าที่ต้องจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันกับคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน ว่าผู้จัดสรรที่ดินจะทำการบำรุงรักษาสาธารณสุขปกปิดตลอดไปจนกว่าจะพ้นจากหน้าที่ หากผู้จัดสรรที่ดินไม่บำรุงรักษาสาธารณสุขปกปิดให้อยู่ในสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นผู้ค้ำประกันคือธนาคารหรือสถาบันการเงินก็ต้องรับผิดชอบแทน มิฉะนั้นประธานคณะกรรมการจัดสรรที่ดินเป็นผู้มีหน้าที่จักต้องฟ้องเรียกค่าเสียหายจากผู้ค้ำประกันและว่าจ้างให้บุคคลอื่นมาบำรุงรักษาสาธารณสุขปกปิดต่อไป²

(2) พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 22 มีข้อกำหนดให้กรรมการแบ่งแยกที่ดินแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป โดยไม่คำนึงถึงจำนวนเนื้อที่ของที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงว่าจะมีจำนวนเท่าใด โดยในการแบ่งแยกที่ดินกรณีใดซึ่งมิได้เป็นการจัดสรรที่ดินผู้ขอแบ่งแยกที่ดินต้องแสดงหลักฐานให้เชื่อได้ว่ามิได้เป็นการแบ่งแยกที่ดินเพื่อการจัดสรรที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่โดยอาจแสดงหลักฐานในขณะที่ยื่นคำขอแบ่งแยกที่ดินหรืออาจยื่นคำขอแบ่งแยกที่ดินไปก่อน แล้วรอให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีคำสั่งจึงค่อยแสดงหลักฐานว่ามีใช่เป็นการแบ่งแยกที่ดินเพื่อการจัดสรรที่ดินก็ได้ หากพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่า เป็นการจัดสรรที่ดินผู้ขอแบ่งแยกที่ดินต้องยื่นคำขอทำการจัดสรรที่ดินประกอบกับการขอแบ่งแยกที่ดินดังกล่าวด้วย และหากผู้ขอแบ่งแยกที่ดินไม่เห็นด้วยต่อคำวินิจฉัยที่ให้ยื่นคำขอทำการจัดสรรที่ดินประกอบกับการขอแบ่งแยกที่ดินของพนักงานเจ้าหน้าที่ ผู้ขอแบ่งแยกที่ดินมีสิทธิอุทธรณ์โต้แย้งคำสั่งคำวินิจฉัยของพนักงานเจ้าหน้าที่ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ภายในกำหนดระยะเวลา 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัยของพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งการมีบทบัญญัติมาตรา 22 เป็นการคุ้มครองประโยชน์ของประชาชน กรณีมีการจัดสรรที่ดิน 10 แปลงขึ้นไป โดยจะไม่ยื่นคำขออนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อลดต้นทุนของผู้ประกอบการ โดยไม่ต้องเสียเวลาเสียค่าใช้จ่ายในการขออนุญาตจัดสรรที่ดินและผู้ประกอบการอาจหลีกเลี่ยงไม่จัดทำสาธารณสุขปกปิดให้เป็นไปตามกฎหมายจัดสรรที่ดิน และยังเป็นการสนับสนุนการจัดระเบียบที่ดินของรัฐในด้านการผังเมืองและลดภาระของรัฐในการจัดทำสาธารณสุขปกปิดและการจัดทำถนนหนทางและการแก้ปัญหาจราจรด้วย³

² สุดารัตน์ บุญสร้าง. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 1. หน้า 37.

³ สุดารัตน์ บุญสร้าง. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 1. หน้า 38.

(3) การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยแต่รวมกันมีจำนวนไม่ถึง 10 แปลง ก็ไม่เข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดินที่ต้องขออนุญาตจัดสรรที่ดินและเช่นเดียวกันหากมีการแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยมีจำนวนรวมกันตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป แต่ไม่ได้มีการจำหน่ายที่ดินดังกล่าวก็ไม่เข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดินที่ต้องขออนุญาตการจัดสรรที่ดินเช่นกัน โดยกำหนดเวลาสามปีตามมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 จะนำมาพิจารณาต่อเมื่อมีองค์ประกอบ 2 ประการคือ มีการจำหน่ายที่ดินและที่ดินนั้นได้แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ซึ่งองค์ประกอบทั้งสองประการนี้ได้กระทำภายในสามปี ก็เข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดินที่ต้องขออนุญาตจัดสรรที่ดินแต่ แม้ครบองค์ประกอบทั้งสองประการแต่หากเป็นการดำเนินการเกินกำหนดระยะเวลาสามปี ก็ไม่เข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดินที่ต้องขออนุญาตจัดสรรที่ดิน อย่างไรก็ตามกรณีแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยรวมตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป เพื่อจำหน่ายที่ดินแต่ภายในเวลาสามปีแรกจำหน่ายที่ดินได้เพียง 9 แปลง พอพ้นปีที่สามจึงจำหน่ายที่ดินอีกแปลง กรณีนี้จึงอาจถือได้ว่าเข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดินเช่นกัน การกำหนดระยะเวลาดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อป้องกันการหลีกเลี่ยงกฎหมายโดยใช้วิธีการแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยครั้งละ 9 แปลง แต่กระทำการแบ่งแยกหลายครั้งหรือการหลีกเลี่ยงโดยวิธีการใส่ชื่อบุคคลหลายคนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ร่วมกัน ในที่ดินแปลงเดียวกันแล้วต่อมามีการแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยเพื่อแบ่งกรรมสิทธิ์รวม จากนั้นจึงนำที่ดินมาจำหน่าย⁴

ในการควบคุมดูแลการจัดสรรที่ดินพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กำหนดให้เป็นอำนาจหน้าที่โดยตรงของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด

อำนาจหน้าที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ตามมาตรา 8 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กำหนดให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง มีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินโดยทั่วไป รวมทั้งให้มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

- 1) กำหนดนโยบายจัดสรรที่ดิน
- 2) วางระเบียบเกี่ยวกับการจัดสรรจัดสรร
- 3) ให้ความเห็นชอบข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ที่คณะกรรมการเสนอตามมาตรา 14 (1)
- 4) กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร เพื่อให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินใช้ในการประกอบกิจการตามพระราชบัญญัตินี้

⁴ สุดารัตน์ บุญสร้าง. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 1. หน้า 40.

5) วินิจฉัยชี้ขาดปัญหาเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามคำร้องหรือคำอุทธรณ์ของผู้ขอใบอนุญาตจัดสรรที่ดินหรือผู้จัดสรรที่ดิน

6) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่น

จะเห็นได้ว่าคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางมีขอบเขตอำนาจหน้าที่ควบคุม ดูแลการจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ โดยควบคุมดูแลในระดับนโยบายของการจัดสรรที่ดิน ส่วนรายละเอียดการควบคุมดูแลการจัดสรรที่ดินในระดับจังหวัด เป็นกระจายอำนาจให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเป็นผู้ดำเนินการ⁵

นอกจากอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน ตามมาตรา 8 แล้วคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ยังมีอำนาจหน้าที่ตามมาตรา 15 กล่าวคือ

1) มีอำนาจเรียกเป็นหนังสือให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งมาให้ข้อเท็จจริง ให้คำอธิบายให้ความเห็นและให้คำแนะนำทางวิชาการเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน

2) มีอำนาจสั่งให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งส่งเอกสารหรือข้อมูลเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินหรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน และกฎหมายให้ถือว่าคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา ทั้งนี้ตามมาตรา 20 ผู้ที่ฝ่าฝืนคำสั่งตามมาตรา 15 จะต้องมี ความผิดตามมาตรา 58 ซึ่งมีโทษปรับไม่เกิน 10,000 บาท⁶

2) หลักเกณฑ์ในการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

(1) การจัดสรรที่ดินต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ กล่าวคือ ผู้ใดดำเนินการจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน ภายในกำหนดเวลาสามปี อันเข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดิน ต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ หากผู้ใดฝ่าฝืนดำเนินการจัดสรรที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาต ต้องระวางโทษ ตามมาตรา 59 คือ จำคุกไม่เกินสองปี และปรับตั้งแต่ 40,000 บาทถึง 100,000 บาท

(2) ในการยื่นคำขออนุญาตจัดสรรที่ดินผู้จัดสรรที่ดิน ต้องยื่นคำขออนุญาตพร้อมหลักฐานและรายละเอียดตามที่ระบุไว้ตามมาตรา 23 ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เมื่อตรวจสอบคำขอพร้อมหลักฐานและรายละเอียดต่าง ๆ ว่าถูกต้องครบถ้วนตามที่ระบุไว้ตามมาตรา 23 หรือไม่ หากไม่ถูกต้องครบถ้วนจะต้องแจ้งให้ผู้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินดำเนินการส่งหลักฐานและรายละเอียดเพิ่มเติมให้ครบถ้วนภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้ง หากผู้ขออนุญาตยื่นหลักฐานและรายละเอียดเพิ่มเติมครบถ้วนภายในเวลา

⁵ สุดารัตน์ บุญสร้าง. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 1. หน้า 42.

⁶ สุดารัตน์ บุญสร้าง. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 1. หน้า 44.

กำหนดดังกล่าว ให้เจ้าพนักงานที่ดินสั่งรับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินและรีบเสนอคำขออนุญาตพร้อมหลักฐานและรายละเอียดต่าง ๆ ประกอบคำขอให้แก่คณะกรรมการพิจารณาอนุญาตต่อไป การพิจารณาแผนผังโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดินตามมาตรา 25 กำหนดให้คณะกรรมการจะทำให้แล้วเสร็จภายใน 45 วันนับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินได้รับคำขออนุญาตพร้อมหลักฐานและรายละเอียดต่าง ๆ ประกอบคำขออนุญาตถูกต้องครบถ้วน หากคณะกรรมการไม่พิจารณาให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ให้ถือว่าคณะกรรมการได้ให้ความเห็นชอบในการจัดสรรที่ดินนั้นแล้ว⁷

เมื่อผู้ขออนุญาตจัดสรรที่ดินได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินแล้วผู้ขอจะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามแผนผังโครงการหรือวิธีการที่ได้รับอนุญาตและจะต้องดำเนินการดังนี้

- 1) ผู้จัดสรรที่ดินต้องแสดงใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแผนผังโครงการและวิธีการตามที่คณะกรรมการอนุญาตไว้ ในที่ที่เปิดเผย หน้าสำนักงานที่ดินที่ทำการจัดสรรที่ดิน
- 2) เมื่อได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมกับบุคคลใดอันเป็นลักษณะของการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันที่เป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เป็นบริการสาธารณะ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตให้เป็นหนังสือจากคณะกรรมการ ทั้งนี้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 43 บัญญัติว่าสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน ตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรและให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดิน ที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพอย่างเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไปและจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ให้ผู้จัดสรรที่ดิน จัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นดังกล่าว และยังอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดินกับคณะกรรมการและให้นำมาตรา 24 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

เรื่องการให้สาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินตกเป็นภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่การจัดสรรที่ดินตามมาตรา 43 วรรคหนึ่ง เป็นหลักการตามกฎหมายแต่ไม่มีบทบัญญัติบังคับไปถึงผู้รับโอนสิทธิในที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคดังเช่นที่ได้กำหนดไว้ เนื่องจากพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 นี้ไม่ได้ประสงค์จะให้มีการโอนที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคไปยังบุคคลอื่นเว้นแต่จะเป็นการโอนตามที่กฎหมายฉบับนี้กำหนดเท่านั้น เช่นการโอนใบอนุญาตให้ทำการ

⁷ สุดารัตน์ บุญสร้าง. อ่างแล้วเชิงอรรถที่ 1. หน้า 48.

จัดสรรที่ดิน เป็นการโอนตามมาตรา 44 เป็นต้น กรณีที่กำหนดให้สาธารณูปโภคยังอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดินก็เพื่อให้มีความชัดเจนว่าภาระในการจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคคงมีอยู่เฉพาะในช่วงที่สาธารณูปโภคนั้นยังอยู่ในความดูแลรักษาของผู้จัดสรรที่ดินเพื่อเป็นหลักประกันว่าจะต้องมีผู้รับผิดชอบดูแลรักษาสาธารณูปโภคให้อยู่ในสภาพที่ดีเท่าที่ยังอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดสรรที่ดิน

บทกำหนดโทษ

1) ผู้จัดสรรที่ดินหรือบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องกับผู้ใด ไม่มาให้ถ้อยคำหรือไม่ส่งเอกสารตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง หรือคณะกรรมการเรียก หรือสั่งต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 10,000 บาท⁸

2) ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินโดยไม่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี และปรับตั้งแต่ 40,000 บาทถึง 100,000 บาท⁹

3) ผู้ใดแจ้งข้อความหรือแสดงหลักฐานหรือรายละเอียดเกี่ยวกับภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรอันเป็นเท็จ หรือปกปิดข้อความจริงซึ่งควรจะบอกให้แจ้งต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกิน 10,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ¹⁰

4) ผู้ใดโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินไม่ตรงตามที่ได้รับอนุญาต ต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ 50,000 บาทถึง 100,000 บาท¹¹

5) ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดไม่แสดงใบอนุญาตจัดสรรแผนผังโครงการและวิธีการตามที่คณะกรรมการอนุญาตไว้ในที่เปิดเผย เห็นได้ง่าย ณ สำนักงานที่ทำการจัดสรรที่ดิน ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 10,000 บาท¹²

6) ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดไม่ทำสัญญาจะซื้อจะขายตามแบบมาตรฐาน ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 5,000 บาท¹³

7) ผู้รับเงินผู้ใดที่ไม่ออกใบเสร็จรับเงินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 5,000 บาท¹⁴

⁸ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543. มาตรา 58.

⁹ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543. มาตรา 59.

¹⁰ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543. มาตรา 60.

¹¹ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543. มาตรา 61.

¹² พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543. มาตรา 62.

¹³ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543. มาตรา 63.

¹⁴ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543. มาตรา 64.

8) ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก หรือกระทำการอย่างอื่นอย่างใดให้ผิดไปจากแผนผังโครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตและคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งกรรมการมอบหมายสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินระงับการกระทำนั้นและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นต้องระวางโทษปรับ อีกวันละ 1,000 บาท ตลอดระยะเวลาที่ฝ่าฝืน¹⁵

9) ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดซึ่งจะต้องรับโทษตามพระราชบัญญัตินี้เป็นนิติบุคคล กรรมการ ผู้จัดการของนิติบุคคล และบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น ต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้นด้วย เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าตนมิได้มีส่วนในการกระทำความผิดนั้น¹⁶

และแม้ว่าพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 14 จะได้ให้อำนาจแก่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ในการออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินโดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ก็เป็นเพียงการออกข้อกำหนดรายละเอียดปลีกย่อยต่าง ๆ ในการดำเนินการจัดทำสาธารณูปโภคที่จำเป็นภายในโครงการจัดสรรที่ได้ขออนุญาตไว้ เช่น ข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินจังหวัดลพบุรี พ.ศ. 2547 เป็นต้น

3.1.2 ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286

ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 ที่ออกมาใช้เป็นกฎหมายควบคุมการจัดสรรที่ดินโดยมีเจตนารมณ์หรือวัตถุประสงค์ของการประกาศใช้บังคับเพื่อควบคุมการจัดสรรที่ดิน มุ่งคุ้มครองผลประโยชน์ของประชาชนที่ซื้อที่ดินจัดสรร มิให้ถูกเอารัดเอาเปรียบหรือหลอกลวงจากผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดิน โดยในประกาศฉบับดังกล่าวมีสาระสำคัญ ดังนี้

ข้อ 1 ในการประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้

การจัดสรรที่ดิน หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ไม่ว่าด้วยวิธีใด โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเป็นค่าตอบแทนและมีการให้คำมั่นหรือการแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงให้ที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัยที่ประกอบการพาณิชย์หรือประกอบอุตสาหกรรม

ใบอนุญาต หมายความว่า ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

ผู้จัดสรรที่ดิน หมายความว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

¹⁵ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543. มาตรา 65.

¹⁶ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543. มาตรา 66.

ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หมายความว่า ผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดินเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรร

ประธานคณะกรรมการ หมายความว่า ประธานคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน¹⁷

ข้อ 2 ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ไม่ใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ตามกฎหมายว่าด้วยธนาคารอาคารสงเคราะห์ของสำนักงานอาคารสงเคราะห์และของทางราชการหรือขององค์กรของรัฐบาลซึ่งมีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย¹⁸

ข้อ 3 ให้มีคณะกรรมการคณะหนึ่งเรียกว่าคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ประกอบด้วยปลัดกระทรวงมหาดไทยเป็นประธาน อธิบดีกรมที่ดินเป็นรองประธาน ผู้แทนกรมการปกครอง ผู้แทนสำนักผังเมืองเป็นกรรมการ ผู้แทนกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ และกรรมการอื่นอีกไม่เกินห้าคนซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา¹⁹

ข้อ 4 กรรมการซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งอยู่ในตำแหน่งคราวละ 2 ปี แต่เมื่อผลจากตำแหน่งแล้วอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้²⁰

ข้อ 5 นอกจากผลจากตำแหน่งตามวาระตามข้อ 4 กรรมการซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งอาจพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

- (1) ลาออก
- (2) รัฐมนตรีให้ออก

เมื่อตำแหน่งกรรมการว่างลงระหว่างวาระรัฐมนตรีอาจแต่งตั้งผู้อื่นแทนได้ กรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้ง ตามวรรคสองอยู่ในตำแหน่งตามวาระของผู้ซึ่งตนแทน²¹

ข้อ 6 การประชุมคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุมไม่ต่ำกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนคณะกรรมการทั้งหมดจึงเป็นองค์ประชุม ถ้าในการประชุมคราวใดประธานและรองประธานไม่อยู่ให้คณะกรรมการซึ่งมาประชุม ออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด²²

ข้อ 7 คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ควบคุมการจัดสรรที่ดินให้เป็นไปตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ อำนาจหน้าที่เช่นว่านี้ให้รวมถึง

¹⁷ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 1.

¹⁸ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 2.

¹⁹ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 3.

²⁰ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 4.

²¹ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 5.

²² ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 6.

- (1) การวางข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน
- (2) การพิจารณาคำขออนุญาตและการออกหรือโอนใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน
- (3) การตรวจสอบการจัดสรรที่ดินเพื่อให้การดำเนินการเป็นไปตามที่ได้ออกใบอนุญาต

(4) การเรียกผู้จัดสรรที่ดินหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำหรือสั่งให้บุคคลดังกล่าวส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องตามความจำเป็นทั้งนี้ภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการกำหนด²³

ข้อ 8 คณะกรรมการมีอำนาจแต่งตั้งคณะกรรมการหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดเพื่อพิจารณาหรือปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใด ตามที่คณะกรรมการมอบหมายรวมทั้งการพิจารณาและปฏิบัติตามข้อ 7 (3) และ (4)

คณะกรรมการและบุคคลซึ่งคณะกรรมการแต่งตั้งมีอำนาจเช่นเดียวกันคณะกรรมการในกิจการที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการการประชุมคณะอนุกรรมการให้นำความตามข้อ 6 มาใช้บังคับโดยอนุโลม²⁴

ข้อ 9 ในการวางข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินให้คณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการจัดทำแผนผังโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดินเพื่อประโยชน์ในการอนามัย การคมนาคม ความปลอดภัย และผังเมือง รวมทั้งเงื่อนไขในสิ่งต่อไปนี้ทุกประการหรือบางประการคือ

(1) ขนาดความกว้างและความยาวต่ำสุดหรือเนื้อที่ จำนวนน้อยที่สุดของที่ดินแปลงย่อยที่จะจัดสรรได้

(2) ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่าง ๆ ทางเดิน ทางเท้าในที่ดินจัดสรรทั้งหมด รวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนนหรือทางสายนอกที่ดินจัดสรร

(3) ระบบการระบายน้ำ

(4) ระบบและมาตรฐานของสิ่งอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการ สาธารณะตามที่จำเป็นข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินให้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา²⁵

ข้อ 10 ห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินเว้นแต่จะได้รับ ใบอนุญาตจากคณะกรรมการขอและการออกใบอนุญาตให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวงและให้เสียค่าทำเนียมตามที่กำหนดในกฎกระทรวง²⁶

²³ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 7.

²⁴ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 8.

²⁵ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 9.

²⁶ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 10.

ข้อ 11 ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินต้องแสดงหลักฐานและรายละเอียดดังต่อไปนี้ด้วยคือ

- (1) ถ้าผู้ขอมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ขอจัดสรรไว้แสดงโฉนดที่ดินนั้นถ้ายังไม่มีกรรมสิทธิ์ให้แสดงหลักฐานการจะได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้น
- (2) แผนผังแสดงจำนวนแปลงย่อยที่ขอจัดสรรและเนื้อที่โดยประมาณของแต่ละแปลง
- (3) โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรรการจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่าง ๆ
- (4) รวมทั้งการปรับปรุงอื่น ๆ ตามควรแก่สภาพของท้องถิ่นโดยแสดงแผนผังรายละเอียดและรายการก่อสร้างประมาณการค่าก่อสร้างและ กำหนดเวลาที่จะจัดทำให้แล้วเสร็จด้วย
- (5) วิธีการจำหน่ายที่ดินและการชำระค่าตอบแทน
- (6) ภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น
- (7) ที่ตั้งสำนักงานของผู้ขอ
- (8) หลักฐานและรายละเอียดอื่น ๆ ที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควรตามความจำเป็นในกรณีและผู้ขอจัดสรรที่ดินเป็นนิติบุคคลให้แสดงหลักฐานการเป็นนิติบุคคลด้วย²⁷

ข้อ 12 ในกรณีที่ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ขอจัดสรร หรือมีกรรมสิทธิ์แต่มีภาระผูกพันอยู่เมื่อคณะกรรมการเห็นสมควรจะอนุญาตตามคำขอคณะกรรมการต้องให้ผู้ขอจัดการให้ที่ดินที่ขอจัดสรรนั้นมีชื่อผู้ขอเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์โดยปราศจากภาระผูกพันใด ๆ ก่อนออกใบอนุญาต

ถ้าผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินไม่จัดการตามวรรคหนึ่งภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการกำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสองเดือนคณะกรรมการอาจสั่งยกเลิกคำขออนุญาต²⁸

ข้อ 13 เมื่อคณะกรรมการเห็นสมควรจะอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินได้ตามคำขอก่อนออกใบอนุญาตให้ผู้ขอทำการจัดสรร ที่ดินจัดหาธนาคาร หรือ สถาบันการเงินใดที่คณะกรรมการเห็นชอบมาทำสัญญาค้ำประกันกับคณะกรรมการว่าถ้าผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดิน นั้นตามแผนผังโครงการและสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินนั้น โครงการต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่คณะกรรมการใช้จ่ายไปในการดำเนินการ ดังกล่าวทั้งสิ้นเว้นแต่ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันจะดำเนินการเองภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการกำหนด

²⁷ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 11.

²⁸ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 12.

ในกรณีที่ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้าประกันผิดสัญญาผู้ค้าประกันให้ประธานคณะกรรมการมีอำนาจฟ้องหรือต่อสู้คดีดังกล่าวในนามของคณะกรรมการ²⁹

ข้อ 14 ในกรณีที่คณะกรรมการมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินมีสิทธิอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีภายใน 30 วันนับแต่วันที่ทราบคำสั่ง คำวินิจฉัยของรัฐมนตรีให้เป็นที่สุด³⁰

ข้อ 15 เมื่อได้ออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้วให้คณะกรรมการรับส่งใบอนุญาตพร้อมแผนผังโครงการและวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ณ ที่้องที่ที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่ เพื่อให้จดทะเบียนในโฉนดที่ดินภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินและเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้วให้จดทะเบียนโฉนดที่ดินแบ่งแยกด้วยทุกแปลง³¹

ข้อ 16 ให้ผู้จัดสรรที่ดินแสดง ใบอนุญาตและแสดงแผนผังโครงการและวิธีการซึ่งตรงตามคณะกรรมการอนุญาตไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานที่ทำการจัดสรรที่ดินถ้าใบอนุญาตสูญหายหรือชำรุดในเนื้อหาที่สำคัญ ให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นขอรับใบแทนตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนด ต่อคณะกรรมการภายใน 15 วันนับแต่วันที่ทราบการสูญหายหรือชำรุด³²

ข้อ 17 เมื่อได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการแล้วถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการหรือวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตให้ยื่นคำขอตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดพร้อมทั้งแผนผังโครงการหรือวิธีการที่แก้ไขเปลี่ยนแปลงพร้อม กับหนังสือยินยอมของผู้ค้าประกันที่จะผูกพันผู้ค้าประกันต่อตามที่ กรรมการจะอนุญาตต่อคณะกรรมการเพื่อพิจารณาอนุญาต³³

ในกรณีที่คณะกรรมการอนุญาตให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการหรือวิธีการที่ได้ยื่นไว้ให้คณะกรรมการส่งแผนผังโครงการหรือวิธีการที่แก้ไขเปลี่ยนแปลงไปอย่างพนักงานจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ณ ที่้องที่ที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่และให้นำความในข้อ 15 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

²⁹ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 13.

³⁰ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 14.

³¹ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 15.

³² ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 16.

³³ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 17.

ข้อ 18 เมื่อได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการแล้ว ห้ามให้ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมกับบุคคลใดก่อให้เกิดภาระแก่ที่ดินนั้น วันแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการ³⁴

ข้อ 19 สัญญาระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรร ต้องทำเป็นหนังสือสัญญาซื้อขายและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน เมื่อได้จดทะเบียนตามวรรคหนึ่งแล้วให้ กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ตกลงกันตามสัญญาซื้อขาย เฉพาะส่วนตามแผนผังหรือโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยนั้นโอนไปยังผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยให้ผู้จัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับราคาที่ดินแถวที่ยังค้างชำระอยู่และให้ถือเป็นบุริมสิทธิที่ได้จดทะเบียนไว้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์แล้ว³⁵

ข้อ 20 เพื่อประโยชน์แห่งข้อ 21 ข้อ 25 และข้อ 26 ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินจัดให้มีสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดิน³⁶

ข้อ 21 ในกรณีที่ยังไม่ได้ออกโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินจดทะเบียนการซื้อขายที่ดินตามข้อ 19 ไว้ในสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดินเป็นหลักฐานแทนการจดทะเบียนที่กระทรวงสำคัญลงในโฉนดที่ดินตามมาตรา 75 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินและเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวจดทะเบียนซื้อขายลงในโฉนดที่ดินนั้นให้ตรงกับสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดินด้วย³⁷

ข้อ 22 ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินจัดสรรซึ่งยังไม่ได้ออกโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยกับบุคคลภายนอก ซึ่งนิติกรรมนั้นกฎหมายบังคับว่าต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ให้นำความในข้อ 21 มาใช้บังคับโดยอนุโลม³⁸

ข้อ 23 ในระหว่างที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยังชำระราคาที่ดินไม่ครบถ้วนตามสัญญาซื้อขายถ้าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปทำนิติกรรมกับบุคคลอื่นก่อให้เกิดภาระ

³⁴ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 18.

³⁵ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 19.

³⁶ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 20.

³⁷ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 21.

³⁸ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 22.

แก่ที่ดินนั้น โดยผู้จัดสรรที่ดินมิได้ยินยอมด้วยแล้วอาจเป็นที่เสื่อมเสียแก่บุริมสิทธิของผู้จัดสรรที่ดิน ในขณะที่อาจบังคับสิทธิเรียกร้องให้ผู้จัดสรรที่ดินร้องขอให้เพิกถอนนิติกรรมนั้นเสียได้³⁹

ข้อ 24 สัญญาซื้อขายที่ดินจัดสรรที่ได้ตกลงแบ่งชำระราคาที่ดินเป็นคราวเมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรผิดนัดไม่ชำระราคาตั้งแต่สองคราวติดต่อกันผู้จัดสรรที่ดินจะใช้สิทธิเรียกร้องเอาราคาที่ค้างชำระทั้งหมด⁴⁰

ข้อ 25 ในกรณีที่มีการชำระราคาที่ดินบางส่วนไม่ว่าครั้งใดให้ผู้จัดสรรที่ดินทำบัญชีตามแบบที่กระทรวงมหาดไทย ส่งไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินภายในวันที่ 12 ของเดือนถัดไป ถ้ามีความจำเป็นไม่อาจส่งบัญชีทันตามกำหนดในเดือนใดพนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวจะขยายเวลาให้ตามที่เหมาะสมก็ได้ เมื่อได้รับบัญชีแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่รีบจัดแจ้งการชำระราคาที่ดินนั้นไว้ในสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดินในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินเพิกเฉยไม่ปฏิบัติตามวรรคหนึ่งเมื่อมีคำขอของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปและพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินได้พิจารณาหลักฐานเป็นที่พอใจแล้วให้จัดแจ้งการชำระราคาที่ดินตามคำขอของผู้นั้นไว้ในสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดิน⁴¹

ข้อ 26 เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนแล้วให้ผู้จัดสรรที่ดินทำหลักฐานเป็นหนังสือให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปเป็นหลักฐานเป็นที่พอใจแล้วให้จัดบันทึกข้อความว่าที่ดินนั้นได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนแล้วไว้ในสมุดทะเบียนจัดสรรที่ดินและถ้าได้ออกโฉนดที่ดินแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้วก็ให้จัดบันทึกลงในโฉนดที่ดินฉบับที่แบ่งแยกด้วย⁴²

ข้อ 27 ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะโอนใบอนุญาตให้ยื่นคำขอตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดต่อคณะกรรมการ เมื่อคณะกรรมการเห็นว่าผู้รับโอนมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินจัดสรรแล้วหรือจะได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินจัดสรรและการโอนนั้นไม่เป็นที่เสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและธนาคารหรือสถาบันการเงินแล้วแต่กรณีซึ่งเป็นคู่สัญญากับคณะกรรมการได้ยินยอมด้วยแล้วให้คณะกรรมการอนุญาตให้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอนและผู้รับโอนต้องเสียค่าทำเนียมการโอนตามที่กำหนดในกฎกระทรวง⁴³

³⁹ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 23.

⁴⁰ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 24.

⁴¹ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 25.

⁴² ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 26.

⁴³ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 27.

ข้อ 28 ภายใต้บังคับแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เมื่อได้รับโอนใบอนุญาติให้ผู้รับโอนแล้วให้บรรดาสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตกไปยังผู้รับโอน⁴⁴

ข้อ 29 ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตายให้ผู้จัดการมรดกหรือทายาทยื่นคำขอตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนดต่อคณะกรรมการเพื่อรับโอนใบอนุญาติภายใน 60 วัน นับแต่วันที่ผู้จัดสรรที่ดินตายหรือภายในกำหนดเวลาที่คณะกรรมการเห็นสมควรขยายให้เมื่อคณะกรรมการสอบสวนเห็นว่าผู้ยื่นคำขอมีสติธิ์ในที่ดินจัดสรรให้คณะกรรมการโอนใบอนุญาติให้แก่ผู้ยื่นคำขอรับโอนและให้คณะกรรมการประกาศให้ธนาคารหรือสถาบันการเงินแล้วแต่กรณีและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบถ้าปรากฏในภายหลังว่าผู้จัดการมรดกหรือทายาทนั้นไม่มีสิทธิในที่ดินจัดสรรให้คณะกรรมการเพิกถอนการโอนใบอนุญาตินั้นเสีย

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตายและไม่ว่าจะมีผู้จัดการมรดกหรือทายาทผู้รับโอนใบอนุญาติต่อไปหรือไม่ก็ตาม ให้ถือว่าธนาคารหรือสถาบันการเงินแล้วแต่กรณีผู้เป็นคู่สัญญากับคณะกรรมการมาแต่เดิมยังคงผูกพันอยู่ตามสัญญานั้นถ้าผู้จัดสรรที่ดินตายไม่มีผู้จัดการมรดกหรือทายาทหรือมีแต่ผู้จัดการมรดกหรือทายาทมิได้ยื่นคำขอต่อคณะกรรมการภายในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่งและผู้จัดสรรที่ดินยังมีได้ดำเนินการตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตไว้เลยหรือดำเนินการยังไม่ครบให้ถือว่าผู้จัดสรรที่ดินไม่ปฏิบัติตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตไว้ในกรณีที่ทว่านี้ให้นำความในข้อ 13 มาใช้บังคับโดยอนุโลมและเมื่อได้ปฏิบัติตามแผนผังและโครงการทางได้ออกโฉนดที่ดินแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้วคณะกรรมการจะประกาศยกเลิกการจัดสรรที่ดินนั้นก็ได้⁴⁵

ข้อ 30 สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดิน ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่นให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรและให้เป็น หน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไปและจากการทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมรลไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ หน้าที่ในการบำรุงรักษาตามวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปได้อุทิศทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณะประโยชน์หรือได้โอนให้แก่เทศบาลสุขาภิบาลหรือองค์การบริหารส่วนจังหวัดแห่งท้องที่ที่ดินจัดสรรอยู่ในเขต⁴⁶

⁴⁴ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 28.

⁴⁵ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 29.

⁴⁶ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 30.

ข้อ 31 ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินที่ยังมิได้จำหน่ายทั้งหมดหรือบางส่วนให้ยื่นคำขอตามแบบที่กระทรวงมหาดไทยกำหนด ต่อคณะกรรมการในการพิจารณาคำขอตามวรรคหนึ่งถ้าปรากฏว่าการยกเลิกนั้นจะไม่เป็นการเสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้คณะกรรมการสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดินทั้งหมดหรือบางส่วนแล้วแต่กรณี

เมื่อคณะกรรมการสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้วให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมาย บันทึกการยกเลิกนั้นลงในโฉนดที่ดินแปลงหรือส่วนที่ยกเลิกทั้งฉบับสำ นักงานที่ดินและฉบับเจ้าของที่ดินให้ตรงกัน⁴⁷

ข้อ 32 ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประกาศคณะปฏิวัติฉบับนี้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาและได้จำหน่ายที่ดินจัดสรรบางส่วนหรือได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือได้ปรับปรุงที่ดินจัดสรรให้เป็นที่อยู่ ที่ประกอบการพาณิชย์หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรมไปแล้วบางส่วน เมื่อผู้นั้นได้ยื่นรายการและแสดงหลักฐานตามแบบและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวงต่อคณะกรรมการภายใน 60 วันนับแต่วันที่ประกาศคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับก็ให้ทำการจัดสรรที่ดินนั้นต่อไปได้โดยไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งประกาศคณะปฏิวัติฉบับนี้ เว้นแต่กิจการอันเป็นสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดิน ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินให้อยู่ภายใต้บังคับแห่งข้อ 30 ด้วย⁴⁸

ข้อ 33 ในการตรวจสอบการจัดสรรที่ดินของคณะกรรมการตามข้อ 7 (3) ผู้จัดสรรที่ดินและผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรต้องให้ความสะดวกตามสมควร⁴⁹

ข้อ 34 ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรผู้ใดไม่ให้ความสะดวกแก่กรรมการ หรืออนุกรรมการ หรือบุคคลที่กรรมการแต่งตั้งในการปฏิบัติงานตามข้อ 7(3) หรือผู้จัดสรรที่ดินหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องผู้ใดไม่มาให้ถ้อยคำหรือส่งเอกสารตามที่คณะกรรมการเรียกหรือสั่งตามข้อ 7(4) ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 1,000 บาท⁵⁰

ข้อ 35 ผู้ใดฝ่าฝืนข้อ 10 วรรคหนึ่งต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปีและปรับไม่เกิน 10,000 บาท⁵¹

⁴⁷ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 31.

⁴⁸ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 32.

⁴⁹ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 33.

⁵⁰ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 34.

⁵¹ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 35.

ข้อ 36 ผู้ใดแจ้งข้อความหรือแสดงหลักฐานหรือรายละเอียดตามข้อ 11(5) หรือ (7) อันเป็นที่ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกิน 5,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ⁵²

ข้อ 37 ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดไม่ปฏิบัติตามข้อ 16 ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 1,000 บาท⁵³

ข้อ 38 ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดไม่ปฏิบัติตามข้อ 25 วรรคหนึ่งต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 5,000 บาท⁵⁴

ข้อ 39 ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดโฆษณาแผนผังโครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินให้ผิดไปจากที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือนหรือปรับไม่เกิน 5,000 บาทหรือทั้งจำทั้งปรับ⁵⁵

ข้อ 40 ผู้ใดโฆษณาแผนผังโครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินในที่ดินซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินยังไม่ได้ออกใบอนุญาตให้จัดสรรต้องระวางโทษ ไม่เกินหกเดือนหรือปรับไม่เกิน 5,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ⁵⁶

ข้อ 41 ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามประกาศคณะปฏิวัติฉบับนี้ และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมไม่เกินอัตราค่าธรรมเนียมท้ายประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้กลับกำหนดกิจการอื่นเพื่อปฏิบัติตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้⁵⁷

3.2 กฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมการจัดสรรที่ดินของต่างประเทศ

3.2.1 หลักเกณฑ์การจัดสรรที่ดินตามกฎหมายสหพันธรัฐมาเลเซีย

พระราชบัญญัติการพัฒนาที่อยู่อาศัย (ควบคุมและออกใบอนุญาต) พ.ศ. 2509 หรือ HOUSING DEVELOPMENT (CONTROL AND LICENSING) ACT 1966 กฎหมายฉบับนี้สามารถบังคับใช้ได้เฉพาะในคาบสมุทรมลายูเท่านั้น โดยที่พักอาศัยหมายถึง อาคาร หรือตึกแถว หรือประเภทอย่างอื่นที่สร้างขึ้นหรือดัดแปลง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการอยู่อาศัยของมนุษย์ทั้งหมดหรือบางส่วน และบางส่วนสำหรับการประกอบธุรกิจ และที่พักประเภทอื่น ๆ ตามที่กฎหมายกำหนด และไม่รวมถึงการพัฒนาที่ดินเพื่อธุรกิจการค้าเชิงพาณิชย์ เช่น โรงแรมการใช้ที่ดิน

⁵² ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 36.

⁵³ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 37.

⁵⁴ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 38.

⁵⁵ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 39.

⁵⁶ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 40.

⁵⁷ ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515. ข้อ 41.

และสิ่งปลูกสร้างเพื่อประกอบธุรกิจ⁵⁸ และผู้จัดสรร หมายถึง บุคคล คณะบุคคล บริษัทไม่ว่าจะเรียกชื่ออย่างไรซึ่งเป็นผู้เกี่ยวข้อง หรือดำเนินการ หรือก่อให้เกิดการพัฒนาที่อยู่อาศัย และรวมถึงผู้พัฒนาที่อยู่อาศัยที่อยู่ระหว่างการชำระบัญชี รวมทั้งบุคคลหรือหน่วยงานที่ได้รับการแต่งตั้งจากศาลที่มีเขตอำนาจให้เป็นผู้ชำระบัญชีชั่วคราวหรือผู้ชำระบัญชีสำหรับผู้พัฒนาที่อยู่อาศัย⁵⁹ ซึ่งแต่เดิมการตีความใช้กฎหมายนักพัฒนาที่ดินต้องอยู่ภายใต้กฎหมายฉบับนี้ซึ่งจะไม่ครอบคลุมถึงกลุ่มสมาคม และตัวแทนหรือคณะบุคคลใด ๆ ก็ ตามที่ถูกก่อตั้งขึ้นโดยชอบด้วยกฎหมายและอยู่ภายใต้การควบคุมของรัฐบาล แต่ภายหลังมีการแก้กฎหมายให้มีผลใช้บังคับกับกลุ่มคณะบุคคล สหกรณ์ หรือบริษัทนิติบุคคลที่จดทะเบียนโดยชอบด้วยกฎหมายทั้งหลายที่เข้ามาดำเนินธุรกิจพัฒนาจะสร้างโครงการที่อยู่อาศัยต้องถูกควบคุมตามข้อบังคับของกฎหมายใหม่ที่ได้รับการแก้ไขทั้งสิ้น โดยผู้ดำเนินการกิจการมีหน้าที่ต้องยื่นคำขอ ใบอนุญาตประกอบการและขออนุญาตเพื่อโฆษณา และขายตามที่กำหนดไว้ในระเบียบข้อบังคับก่อนที่จะนำที่อยู่อาศัยภายในโครงการออกขายสู่สาธารณะชน การแก้ไขกฎหมายได้เสนอแนะให้มีการเปลี่ยนแปลงระเบียบข้อบังคับในอุตสาหกรรมบ้านจัดสรรเนื่องจากมีการ สนับสนุนแนวคิดสร้างเสร็จแล้วขายซึ่งตามแนวความคิดนี้ผู้ซื้อจะจ่ายเงินเพียง 10% ของราคาที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขาย ส่วนเงินที่เหลือกำหนดจ่ายหลังจากก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จจึงทำให้ผู้ประกอบการถูกระตุ้นให้นำแนวความคิดนี้มาใช้มากกว่าการขายก่อนแล้วค่อยสร้าง ทั้งนี้เพื่อหลีกเลี่ยงการอยู่ภายใต้บทบัญญัติที่เคร่งครัดของกฎหมายฉบับนี้⁶⁰

กฎหมายฉบับนี้ได้ให้ความคุ้มครองแก่ผู้บริโภคที่ซื้อบ้านซึ่งดำเนินการพัฒนาโดยผู้ประกอบการเหล่านี้เพิ่มมากขึ้นและผู้ซื้อไม่จำเป็นต้องกังวลเกี่ยวกับระยะเวลาและเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายเนื่องจากได้มีการกำหนดรูปแบบมาตรฐานของสัญญาหรือข้อตกลงซื้อขายไว้ในบัญชีท้ายกฎหมาย ซึ่งออกโดยอาศัยอำนาจของพระราชบัญญัตินี้

⁵⁸ "housing accommodation" includes any building, tenement or message which is wholly or principally constructed, adapted or intended for human habitation or partly for human habitation and partly for business premises and such other type of accommodation as may be prescribed by the Minister from time to time to be a housing accommodation pursuant to section 3A

⁵⁹ "housing developer" means any person, body of persons, company, firm or society (by whatever name described), who or which engages in or carries on or undertakes or causes to be undertaken a housing development, and in a case where the housing developer is under liquidation, includes a person or body appointed by a court of competent jurisdiction to be the provisional liquidator or liquidator for the housing developer

⁶⁰ รุสตา ซิน วุฒิวรณ. (2564). *ปัญหาการควบคุมการจัดทำสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรร*. สารนิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต กลุ่มวิชากฎหมายมหาชน, คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีปทุม. หน้า 77.

สาระสำคัญของพระราชบัญญัติการพัฒนาที่อยู่อาศัยควบคุมและออกใบอนุญาต เป็นกฎหมายที่ออกโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อควบคุมและออกใบอนุญาตให้การประกอบธุรกิจเกี่ยวกับสร้างที่อยู่อาศัยในคาบสมุทรมาเลเซีย กลุ่มครองประโยชน์ของผู้ซื้อและใช้กับเรื่องอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง กฎหมายฉบับนี้บัญญัติห้ามมิให้มีการพัฒนาก่อสร้างที่อยู่อาศัยซึ่งมีการเข้าร่วมทำธุรกิจบริหารควบคุมหรือเป็นเหตุให้มีการควบคุมดำเนินกิจการ โดยผู้ประกอบการที่ไม่ได้รับใบอนุญาต ตามพระราชบัญญัตินี้วันแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ควบคุม ดังนั้น ผู้ประกอบการธุรกิจบ้านจัดสรรรายใดมีความประสงค์ที่จะเข้าร่วมบริหารดำเนินการหรือควบคุมธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยจะต้องยื่นคำขอต่อผู้ควบคุมเพื่อขอใบอนุญาตตามที่บัญญัติไว้ในกฎหมาย มาตรา 5 (3)⁶¹ โดยผู้ยื่นคำขอจะต้องกรอกรายละเอียดลงในแบบฟอร์มคำขอพร้อมแนบเอกสารต่าง ๆ ตามรายละเอียดที่บัญชีท้ายกฎหมายระบุไว้ซึ่งจะขึ้นอยู่กับดุลพินิจและการพิจารณาเห็นชอบของผู้ควบคุมในแต่ละครั้ง⁶²

ในสหพันธรัฐมาเลเซียได้ให้นิยามความหมายเกี่ยวกับการพัฒนาที่อยู่อาศัยไว้ในพระราชบัญญัติการพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยมีความหมายว่าบ้านจัดสรร หมายถึงอาคารบ้านเช่าหรือบ้านที่มีบริเวณซึ่งทั้งหมดหรือส่วนใหญ่ที่สร้างขึ้นดัดแปลงหรือมุ่งหมายให้เป็นที่อยู่อาศัยของมนุษย์หรือบางส่วนใช้เป็นที่อยู่อาศัยของมนุษย์และบางส่วนใช้สำหรับเป็นสถานที่ประกอบธุรกิจและรวมทั้งที่อยู่อาศัยประเภทอื่น ๆ ที่รัฐธรรมมนตรีกำหนดเป็นครั้งคราวว่าให้เป็นบ้านจัดสรรตามที่ บัญญัติไว้ในมาตรา 3 ก⁶³

การพัฒนาที่อยู่อาศัยหมายถึงการพัฒนาหรือก่อสร้างหรือกระทำในลักษณะ สร้างบ้านจัดสรรจำนวนมากและรวมถึงการระดมเงินทุนหรือการดำเนินงานก่อสร้างอาคารเพื่อสร้างบ้านจัดสรรในหรือบนหรือเหนือหรือใต้ดินที่ใดหรือการขายที่ดินหรืออาคารชุดมากกว่าสี่แปลงหรืออาคารชุดที่มองเห็นได้กำลังก่อสร้างบ้านจัดสรรมากกว่า 4 ยูนิต⁶⁴

รัฐมนตรีมีอำนาจในการกำหนดเรื่องบ้านจัดสรรรัฐมนตรีอาจกำหนดเป็นครั้ง ๆ ค่าปรับของประเภทที่อยู่อาศัยที่พิจารณาว่าเป็นบ้านจัดสรร โดยประกาศในราชกิจจานุเบกษาในกรณีที่มีเหตุสงสัยว่าเป็นบ้านจัดสรรนั้น ตรงกับความหมายภายใต้พระราชบัญญัตินี้หรือไม่ให้เป็นคำวินิจฉัยของรัฐมนตรีถือว่าเป็นที่สุด⁶⁵ และมีการกำหนดไว้ในกฎหมายว่าภายในวันที่ 21 มกราคมและ

⁶¹ Housing Development (Control and Licensing) Act 1966 (Act 118). Section 5(3).

⁶² รุศดา ชินวุฒิวรณน. อ้างแล้วเชิงบรรณที่ 60. หน้า 78.

⁶³ Housing Development (Control and licensing) (Amendment) Act 2007. Section 3(b).

⁶⁴ Housing Development (Control and licensing) (Amendment) Act 2007. Section 3(c).

⁶⁵ Housing Development (Control and licensing) (Amendment) Act 2007 New. Section 3A.

วันที่ 21 กรกฎาคมของทุกปี ผู้ประกอบการบ้านจัดสรรต้องส่งรายงานแสดงความถูกต้องและความบริบูรณ์เป็นไว้รกรักษารเกี่ยวกับความคืบหน้าของการพัฒนาที่อยู่อาศัยซึ่งผู้ประกอบการนั้นเข้าไปมีส่วนร่วมหรือกำลังดำเนินการหรือรับผิดชอบจนกว่าจะได้รับใบรับรองการเสร็จสมบูรณ์และการปฏิบัติตามสำหรับบ้านจัดสรรที่ตั้งอยู่ภายในโครงการการพัฒนาที่อยู่อาศัยนั้น⁶⁶

การโอนกรรมสิทธิ์แก่ผู้ซื้อกำหนดโดยเริ่มต้นจากวันส่งมอบการครอบครองเพื่อเข้าใช้ประโยชน์ในบ้านจัดสรรที่ตั้งอยู่ในโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้ซื้อรายแรกจนกว่าจะมีการแบ่งแยกการถือครองกรรมสิทธิ์ในบ้านจัดสรรออกจากกัน⁶⁷

กรณีที่ผู้พัฒนาที่อยู่อาศัยฝ่าฝืนกฎระเบียบผู้ควบคุมตรวจสอบสามารถลงโทษได้กล่าวคือ

1) ผู้ควบคุมตรวจสอบมีเหตุผลที่เชื่อได้ว่าผู้ประกอบการบ้านจัดสรรที่ได้รับใบอนุญาตดำเนินธุรกิจผ่านทางซึ่งอาจก่อให้เกิดอันตรายหรือความเสียหายต่อผลประโยชน์ของผู้ซื้อหรือขัดกับบทบัญญัติใดแห่งพระราชบัญญัตินี้ผู้ควบคุมตรวจสอบอาจออกคำสั่งอายัดบัญชีการพัฒนาที่อยู่อาศัยเป็นลายลักษณ์อักษรและกำกับไม่ให้ธนาคารหรือบริษัทการเงินแล้วแต่กรณีให้หรือตกลงหรือประการอื่น เพื่อยุติการเบิกถอนเงินจากบัญชีดังกล่าวจนกว่าจะมีการเพิกถอนหรือเปลี่ยนแปลงคำสั่งหรือเป็นไปตามเงื่อนไขใดใดที่ผู้ควบคุมตรวจสอบได้ใช้ดุลพินิจเด็ดขาดกำหนดไว้เป็นครั้งคราวในระหว่างการใช้คำสั่งนั้น⁶⁸

2) ธนาคารหรือบริษัทการเงินแล้วแต่กรณีไม่ต้องอยู่ภายใต้ข้ออ้างสิทธิการเรียกร้องหรือความรับผิดชอบต่อบุคคลใดอันเกี่ยวกับสิ่งที่กระทำ หรือละเว้นกระทำโดยสุจริตเพื่อเป็นไปตามหรือการปฏิบัติตาม หรือเตรียมจะปฏิบัติตามหรือเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามคำสั่งของผู้ควบคุมตรวจสอบ⁶⁹

3) บุคคลใดไม่ปฏิบัติตามคำสั่งของผู้ควบคุมตรวจสอบที่บัญญัติไว้ในอนุมาตรา 1 บุคคลนั้นกระทำความผิดตามกฎหมาย และต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 100,000 ริงกิต⁷⁰

จะเห็นได้ว่าพระราชบัญญัติการพัฒนาที่อยู่อาศัยของสหพันธ์รัฐมาเลเซียมีการควบคุมการพัฒนาที่อยู่อาศัยมีการกำหนดระเบียบหรือแนวทางปฏิบัติและบทลงโทษต่าง ๆ ถ้าผู้พัฒนาที่อยู่อาศัยไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขแต่ไม่ได้มีการควบคุมการส่งมอบสาธารณูปโภคหรือการดูแลทรัพย์สิน

⁶⁶ Housing Development (Control and licensing) (Amendment) Act 2007 New. Section 7f.

⁶⁷ Housing Development (Control and licensing) (Amendment) Act 2007 New. Section 7k.

⁶⁸ Housing Development (Control and licensing) (Amendment) Act 2007 New. Section 7c (1).

⁶⁹ Housing Development (Control and licensing) (Amendment) Act 2007 New. Section 7c (2).

⁷⁰ Housing Development (Control and licensing) (Amendment) Act 2007 New. Section 7c (3).

ส่วนกลางแต่เป็นการให้ความสำคัญเกี่ยวกับทรัพย์สินที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลมากกว่า⁷¹ มาตรา 18 กฎหมายได้บัญญัติว่าผู้พัฒนาที่อยู่อาศัยรายใดกระทำการ

(ก) ผ่าฝืนมาตรา 5 (1) ประกอบดำเนินการหรือดำเนินการพัฒนาที่อยู่อาศัย โดยไม่ได้รับอนุญาต⁷²

(ข) ผ่าฝืนมาตรา 5 (2) ถือว่าหรือใช้คำที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของ ธุรกิจของตน ว่า “ผู้พัฒนาที่อยู่อาศัย” หรือ “อนุพันธ์ใด ๆ” หรือ คำอื่น ๆ ที่ระบุถึงการดำเนินการธุรกิจ หมู่บ้านจัดสรรหรือ⁷³

(ค) ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขข้อใดข้อหนึ่งที่กำหนดไว้ในใบอนุญาตที่ได้รับอนุญาต ตามมาตรา 5⁷⁴

มีความคิดและต้องระวางโทษปรับไม่น้อยกว่า 250,000 ริงกิต แต่ไม่เกิน 500,000 ริงกิต หรือจำคุกไม่เกินห้าปี หรือปรับ หรือทั้งจำทั้งปรับ⁷⁵

มาตรา 18 ก (1) ผู้ได้รับใบอนุญาตบ้านจัดสรรผู้ใดละทิ้งหรือทำให้หมู่บ้านจัดสรรหรือ ระยะเวลาใด ๆ ของหมู่บ้านจัดสรรที่ผู้ได้รับใบอนุญาตประกอบการดำเนินการ หรือเป็นเหตุให้ ต้องดำเนินการ มีความคิดและต้องระวางโทษปรับไม่น้อยกว่า 250,000 ริงกิต หรือจำคุกไม่เกินสาม ปีหรือทั้งจำทั้งปรับ⁷⁶

โดยวัตถุประสงค์ของมาตรานี้คือการละทิ้ง หมายถึงการปฏิเสธที่จะดำเนินการหรือ ชะลอ หรือระงับ หรือยุติการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องเป็นระยะเวลาที่เสร็จสิ้นตามที่ตกลงกันได้ ภายใต้อัตราสัญญาซื้อขาย⁷⁷

3.2.2 หลักเกณฑ์การจัดสรรที่ดินตามกฎหมายประเทศสาธารณรัฐสิงคโปร์

พระราชบัญญัติผู้พัฒนาที่อยู่อาศัย (ควบคุมและออกใบอนุญาต) พ.ศ. 2508 หรือ HOUSING DEVELOPERS (CONTROL AND LICENSING) ACT 1965 เป็นพระราชบัญญัติ เกี่ยวกับการอนุญาตและควบคุมผู้ประกอบการบ้านจัดสรร โดยกำหนดให้การพัฒนาที่อยู่อาศัยต้อง ดำเนินการโดยผู้พัฒนาที่อยู่อาศัยที่ได้รับใบอนุญาตเท่านั้น แล้วจำกัดการออกใบอนุญาตในบาง

⁷¹ รุศดา ชินวุฒิวรนน. อ่างแล้วเชิงจรรยาที่ 60, หน้า 80.

⁷² Housing Development (Control and Licensing) Act 1966 (Act 118). Section 18(a).

⁷³ Housing Development (Control and Licensing) Act 1966 (Act 118). Section 18(b).

⁷⁴ Housing Development (Control and Licensing) Act 1966 (Act 118). Section 18(c).

⁷⁵ Housing Development (Control and Licensing) Act 1966 (Act 118). Section 18.

⁷⁶ Housing Development (Control and Licensing) Act 1966 (Act 118). Section 18A(1).

⁷⁷ Housing Development (Control and Licensing) Act 1966 (Act 118). Section 18A(2).

กรณีตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ การพัฒนา หมายความว่า การสร้างหรือทำให้มีที่พักอาศัย รวมทั้งการประกอบอาคารในที่ดิน บนดิน เหนือพื้นดิน หรือใต้ที่ดินเพื่อประโยชน์ในการสร้างที่อยู่อาศัย และการขายโดยผู้จัดสรรที่ดินเพื่อใช้ประกอบการเคหะสถาน⁷⁸ ที่พักอาศัย หมายความว่า รวมถึงอาคารตึกแถว ที่สร้างขึ้นหรือดัดแปลง เพื่อวัตถุประสงค์เพื่อการอยู่อาศัยของบุคคล หรือเพื่อการอยู่อาศัยและเป็นสถานประกอบธุรกิจของบุคคลด้วย⁷⁹ ผู้พัฒนาที่อยู่อาศัย หมายถึง บุคคลใดๆ กลุ่มบุคคลไม่ว่าจะเป็นหุ้นส่วนหรืออย่างอื่น สหกรณ์หรืออื่นๆ บริษัท ห้างหุ้นส่วนจำกัด ความรับผิดชอบหรือบุคคลใดที่มีส่วนร่วมในการดำเนินการพัฒนาที่อยู่อาศัย แต่ไม่รวมถึงธนาคารที่ได้รับใบอนุญาตที่ถูกต้องภายใต้พระราชบัญญัติการธนาคาร และผู้รับประกันภัยที่ได้รับอนุญาต トラบเท่าที่ธนาคารหรือผู้รับประกันภัยดังกล่าวยังคงดำเนินกิจการ ให้กู้ยืมหรือให้เงินเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยเท่านั้น⁸⁰ และพระราชบัญญัตินี้ได้ควบคุมรวมถึงห้องชุดด้วย โดยให้ความหมายของห้องชุด หมายความว่า ห้องในแนวนอนของอาคาร หรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารนั้น ไม่ว่าห้องนั้นจะอยู่ในชั้นใดชั้นหนึ่งหรือหลายชั้น และมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ตามบทบัญญัติของกฎหมายลายลักษณ์อักษรใด ๆ โดยเป็นหน่วยที่สมบูรณ์และแยกจากกันสำหรับที่อยู่อาศัยหรือเพื่อการพาณิชย์⁸¹

⁷⁸ "develop" means to construct or cause to construct housing accommodation, including any building operations in, on, over or under the land for the purpose of erecting housing accommodation and the sale by a housing developer of land which would be appurtenant to the housing accommodation

⁷⁹ "housing accommodation" includes a building or tenement wholly or principally constructed, adapted or intended for human habitation or for human habitation and as business premises

⁸⁰ "housing developer" means any -

- (a) person;
- (b) group of persons, whether in partnership or otherwise;
- (c) society, whether a cooperative society or otherwise;
- (d) company; or
- (e) limited liability partnership,

who or which engages in or undertakes housing development, but does not include any

"housing developer" means any -

(f) bank which is in possession of a valid licence granted by the Monetary Authority of Singapore under the Banking Act 1970; or

(g) insurer licensed under section 11 of the Insurance Act 1966,

⁸¹ "unit" means a horizontal stratum of any building or part thereof, whether such stratum is on one or more levels, and which is intended for use in accordance with the provisions of any written law as a complete and separate unit for residential or commercial purpose.

การพัฒนาที่อยู่อาศัยจะต้องดำเนินการ โดยผู้พัฒนาที่อยู่อาศัยที่ได้รับใบอนุญาตเท่านั้น กล่าวคือ ห้ามดำเนินการหรือดำเนินการพัฒนาที่อยู่อาศัยในสิงคโปร์ เว้นแต่โดยผู้พัฒนาที่อยู่อาศัย ซึ่งได้รับใบอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ควบคุมที่อยู่อาศัยให้ดำเนินการได้เท่านั้น⁸² ดังนั้น ผู้พัฒนาที่อยู่อาศัยที่ต้องการดำเนินการพัฒนาที่อยู่อาศัยอาจยื่นคำร้องต่อผู้ควบคุมในรูปแบบและ ลักษณะที่ผู้ควบคุมกำหนดเพื่อขออนุญาต⁸³ เมื่อผู้ควบคุมได้รับคำขอแล้วให้พิจารณา ออกใบอนุญาตโดยไม่มีเงื่อนไขหรือกำหนดเงื่อนไขใดใดที่ผู้ควบคุมเห็นว่าเหมาะสมสำหรับการดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของพระราชบัญญัตินี้ หรือพิจารณาไม่ออกใบอนุญาตให้⁸⁴ และ ผู้ควบคุมอาจเปลี่ยนแปลงหรือเพิกถอนเงื่อนไขที่มีอยู่ของใบอนุญาต หรือกำหนดเงื่อนไขอื่น เพิ่มเติมได้ตลอดเวลา โดยมีเงื่อนไขว่าผู้ควบคุมจะต้องแจ้งความจำเป็นในการดำเนินการดังกล่าวต่อ ผู้พัฒนาที่อยู่อาศัยที่เกี่ยวข้องก่อนดำเนินการใด ๆ และต้องให้ผู้พัฒนาที่อยู่อาศัยเข้าใจเหตุผลหรือ คำอธิบายเป็นลายลักษณ์อักษรว่าเหตุใดจึงไม่ควรแก้ไขใบอนุญาต และการแก้ไขเปลี่ยนแปลง เงื่อนไขหรือการเพิ่มเติมเงื่อนไขใด ๆ ที่กำหนดขึ้นในการใช้อำนาจตามอนุมาตรานี้ไม่มีผล ย้อนหลัง⁸⁵ และใบอนุญาตแบบมีเงื่อนไขผู้ประกอบการบ้านจัดสรรจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขใน ใบอนุญาต⁸⁶

ผู้พัฒนาที่อยู่อาศัยในใดที่ฝ่าฝืนพัฒนาที่อยู่อาศัยโดยไม่ได้รับใบตามมาตรา 4(1) มีความผิด ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 100,000 ดอลลาร์ และต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินห้าปี⁸⁷ และผู้พัฒนาที่อยู่อาศัยใดที่ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขใด ๆ ของใบอนุญาตมีความผิด และต้องระวาง โทษปรับไม่เกิน 100,000 ดอลลาร์ หรือจำคุกไม่เกินสามปี หรือทั้งจำทั้งปรับ⁸⁸

ผู้ควบคุมพิจารณาไม่ออกใบอนุญาตให้แก่ผู้พัฒนาที่อยู่อาศัยในบางกรณี กฎหมาย กำหนดให้ผู้ควบคุมต้องพิจารณาไม่ออกใบอนุญาตให้แก่ผู้พัฒนาที่อยู่อาศัยที่เป็นบริษัท เว้นแต่ ผู้พัฒนาที่อยู่อาศัยมีทุนที่ออกและชำระแล้วตามจำนวนที่รัฐมนตรีอาจกำหนด หรือได้ยื่นต่อ ผู้ควบคุมในรูปแบบและลักษณะและข้อกำหนดใด ๆ ที่ผู้ควบคุมอาจกำหนดเงินมัดจำหรือ หลักประกันจำนวนเงินที่รัฐมนตรีอาจกำหนด⁸⁹ และกรณีและผู้พัฒนาที่อยู่อาศัยที่เป็นบุคคล กลุ่ม

⁸² Housing Developers (Control and Licensing) Act 1965. Section 4(1).

⁸³ Housing Developers (Control and Licensing) Act 1965. Section 4(2).

⁸⁴ Housing Developers (Control and Licensing) Act 1965. Section 4(5).

⁸⁵ Housing Developers (Control and Licensing) Act 1965. Section 4(6).

⁸⁶ Housing Developers (Control and Licensing) Act 1965. Section 4(7).

⁸⁷ Housing Developers (Control and Licensing) Act 1965. Section 4(8).

⁸⁸ Housing Developers (Control and Licensing) Act 1965. Section 4(9).

⁸⁹ Housing Developers (Control and Licensing) Act 1965. Section 5(1)(a)(i)(ii).

บุคคล ห้างหุ้นส่วนสมาคม หรือห้างหุ้นส่วนจำกัดความรับผิดชอบ เว้นแต่ผู้พัฒนาที่อยู่อาศัยได้ยื่นต่อผู้ควบคุมในรูปแบบและลักษณะและข้อความใด ๆ ที่ผู้ควบคุมอาจกำหนดเงินมัดจำหรือหลักประกันจำนวนเงินที่รัฐมนตรีอาจกำหนด⁹⁰ และผู้ควบคุมต้องพิจารณาไม่ออกใบอนุญาตให้แก่ผู้ดำรงตำแหน่งที่มีหน้าที่รับผิดชอบ ณ เวลาใด ๆ ภายในระยะเวลาห้าปี ก่อนวันที่ผู้พัฒนาที่อยู่อาศัยยื่นคำขอรับใบอนุญาต ตามมาตรา 4(2) กรณีถูกตัดสินไม่ว่าจะในสาธารณรัฐสิงคโปร์หรือที่อื่น ๆ ในความผิดที่เกี่ยวข้องกับการฉ้อโกงหรือความผิดอื่นใดที่มีลักษณะเดียวกัน หรือได้รับโทษจำคุกใดๆไม่ว่าจะในสาธารณรัฐสิงคโปร์หรือที่อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับความผิดเกี่ยวกับการฉ้อโกงหรือความผิดอื่นใดที่มีลักษณะเดียวกัน⁹¹ รวมถึงผู้ควบคุมต้องพิจารณาไม่ออกใบอนุญาตให้แก่บุคคลล้มละลายที่ยังไม่ปลดจากการล้มละลายไม่ว่าจะในสาธารณรัฐสิงคโปร์หรือที่อื่น ๆ หรือเป็นบุคคลล้มละลายที่ยังไม่ปลดจากการล้มละลายไม่ว่าจะในสาธารณรัฐสิงคโปร์หรือที่อื่น ๆ ซึ่งดำรงตำแหน่งที่ต้องรับผิดชอบในนั้น และบุคคลที่เคยถูกตัดสินว่ามีความผิดไม่ว่าจะก่อน ใน หรือหลังวันที่เริ่มใช้มาตรา 3 ของการฟอกเงินหรือการสนับสนุนทางการเงินแก่การก่อการร้าย⁹² และเพื่อความมุ่งประสงค์ของมาตรา 5 (1)(a)(b) รัฐมนตรีอาจกำหนดให้ผู้พัฒนาที่อยู่อาศัยหรือประเภทของผู้พัฒนาที่อยู่อาศัยที่แตกต่างกันโดยจำนวนทุนที่ออกและชำระแล้วที่แตกต่างกันหรือจำนวนเงินฝากหรือหลักประกันที่แตกต่างกัน⁹³

พระราชบัญญัติผู้พัฒนาที่อยู่อาศัยได้บัญญัติเกี่ยวกับการใช้คำว่า ผู้พัฒนาที่อยู่อาศัยและการใช้คำอื่นที่มีความหมายเดียวกันไว้ว่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ควบคุม บุคคลหรือคณะบุคคลไม่ว่าจะจัดตั้งขึ้นเป็นบริษัทหรือไม่ได้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลซึ่งไม่ได้เป็นผู้พัฒนาที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุญาต ไม่สามารถใช้คำว่าผู้พัฒนาที่อยู่อาศัย หรือคำอื่นใดที่มีความหมายเดียวกันที่ระบุถึงการดำเนินการพัฒนาที่อยู่อาศัย⁹⁴ และหากบุคคลหรือคณะบุคคลใดที่ไม่ได้เป็นผู้พัฒนาที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุญาต กระทำการฝ่าฝืนอนุมาตรา (1) มีความผิดและต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 100,000 ดอลลาร์ หรือจำคุกไม่เกินสามปี หรือทั้งจำและปรับ⁹⁵

พระราชบัญญัติผู้พัฒนาที่อยู่อาศัยได้บัญญัติเกี่ยวกับการเพิกถอนและพักใช้ใบอนุญาตโดยบัญญัติว่าหากผู้พัฒนาที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุญาตรายใดดำเนินการธุรกิจตามความเห็นของ

⁹⁰ Housing Developers (Control and Licensing) Act 1965. Section 5(1)(b).

⁹¹ Housing Developers (Control and Licensing) Act 1965. Section 5(1)(c)(i)(ii).

⁹² Housing Developers (Control and Licensing) Act 1965. Section 5(1)(d)(e).

⁹³ Housing Developers (Control and Licensing) Act 1965. Section 5(2).

⁹⁴ Housing Developers (Control and Licensing) Act 1965. Section 6(1).

⁹⁵ Housing Developers (Control and Licensing) Act 1965. Section 6(2).

ผู้ควบคุมในลักษณะที่เป็นอันตรายต่อผลประโยชน์ของผู้ซื้อ หรือต่อสาธารณะ มีทรัพย์สินไม่เพียงพอต่อหนี้สิน เมื่อผู้ควบคุมพิจารณาแล้วเห็นว่ากระทำการฝ่าฝืนบทบัญญัติใด ๆ ของพระราชบัญญัตินี้ หรือกฎใด ๆ ที่กำหนดขึ้นภายใต้พระราชบัญญัตินี้ กระทำการยุติการดำเนินการพัฒนาที่อยู่อาศัยในสาธารณรัฐสิงคโปร์ ถูกตัดสินว่ามีความผิดไม่ว่าจะก่อนในหรือหลังวันที่เริ่มใช้มาตราสี่ของผู้พัฒนา ตามพระราชบัญญัติต่อต้านการฟอกเงินและการสนับสนุนทางการเงินแก่การก่อการร้าย พ.ศ. 2561 ในความผิดฐานฟอกเงินหรือสนับสนุนทางการเงินแก่การก่อการร้าย ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขใด ๆ ที่แนบมากับใบอนุญาตไม่ปฏิบัติตามคำสั่งใด ๆ ที่ออกโดยผู้ควบคุมตามพระราชบัญญัตินี้ และรายละเอียดใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับขอใบอนุญาตภายใต้มาตรา 4 (2) ซึ่งเป็นเท็จและทำให้เข้าใจผิดในสาระสำคัญ ผู้ควบคุมอาจเพิกถอนหรือระงับใบอนุญาตเป็นระยะเวลาไม่เกิน 12 เดือน สำหรับใบอนุญาตใด ๆ ที่มอบให้กับผู้พัฒนาที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุญาต⁹⁶ และอย่างไรก็ตามก่อนการเพิกถอนหรือระงับใบอนุญาตผู้ควบคุมจะต้องแจ้งความประสงค์ที่จะดำเนินการดังกล่าวต่อผู้พัฒนาที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุญาตที่เกี่ยวข้องและต้องให้โอกาสแก่ผู้พัฒนาที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุญาตเข้ายื่นเหตุผลหรือคำอธิบายว่าเหตุใดจึงไม่ควรเพิกถอนหรือพักใช้ใบอนุญาตแล้วแต่กรณี และในกรณีที่ใบอนุญาตของผู้ประกอบการ หมู่บ้านจัดสรรถูกเพิกถอนหรือถูกระงับผู้ได้รับใบอนุญาตพัฒนาที่อยู่อาศัยอาจอุทธรณ์คำสั่งเพิกถอนหรือระงับได้ภายในระยะเวลา 30 วันนับแต่ได้รับแจ้งการเพิกถอนหรือระงับแล้วแต่กรณีต่อรัฐมนตรีและคำวินิจฉัยของรัฐมนตรีให้ถือว่าถึงที่สุด⁹⁷

3.2.3 หลักเกณฑ์การจัดสรรที่ดินตามกฎหมายเคารีรัฐออสเตรีย

การจัดสรรที่ดินของเคารีรัฐออสเตรียเป็นระบบการจัดสรรกรรมสิทธิ์ซึ่งเกิดจากความพยายามแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยที่ไม่เพียงพอรวมไปถึงแนวโน้มจากการขยายตัวของประชากรที่เพิ่มขึ้นโดยระบบการจัดสรรกรรมสิทธิ์นั้นเกิดขึ้นได้ทั้งในอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นตึกอาคาร หรือในที่ดินระบบการจัดสรรกรรมสิทธิ์จึงเป็นการถือครองที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ที่แบ่งกรรมสิทธิ์ในการถือครองออกเป็นส่วน ๆ ทั้งกรรมสิทธิ์ในส่วนของตนเอง และส่วนที่ทุกคนในชุมชนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นพื้นที่สาธารณะ โดยบุคคลที่ถือกรรมสิทธิ์ในส่วนของตนนั้นเป็นอิสระจากกัน ในขณะที่พื้นที่ที่เป็นสาธารณะหรือพื้นที่ที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางจะมีหน่วยงานที่เกิดจากการเลือกของบุคคลในชุมชนนั้น เข้ามาบริหารจัดการ⁹⁸ พระราชบัญญัติการจัด

⁹⁶ Housing Developers (Control and Licensing) Act 1965. Section 7(1).

⁹⁷ Housing Developers (Control and Licensing) Act 1965. Section 7(2)(3).

⁹⁸ ฉันทนันท บัญญา. (2563). *ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการจัดทำสาธารณูปโภคในโครงการสรรที่ดิน*. สารนิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต กลุ่มวิชากฎหมายธุรกิจ, คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยศรีปทุม. หน้า 47.

ที่ดินชุมชน พ.ศ. 2564 หรือ Community Land Development ACT 2021 วัตถุประสงค์แห่งพระราชบัญญัตินี้ก็เพื่อควบคุมการแบ่งแยกที่ดินในรัฐนิวเซาท์เวลส์ เครือรัฐออสเตรเลีย ซึ่งมีลักษณะเป็นกฎหมายควบคุมการแบ่งแยกที่ดินโดยมีทรัพย์สินส่วนกลางและมีนิติบุคคลดูแลรักษาซ่อมแซม บริหารทรัพย์สินส่วนกลาง หากต้องการให้มีทรัพย์สินส่วนกลางจะต้องดำเนินการไปตามกฎหมายดังกล่าวจะมีบทบัญญัติในเรื่องของการจัดตั้งทรัพย์สินส่วนกลาง⁹⁹ โดยได้แบ่งชนิดของโครงการที่อยู่อาศัยออกเป็น 2 ประเภทคือ

1) ระบบโครงการที่พักอาศัยที่อยู่ในรูปของตึก หรือตึกหลาย ๆ หลังรวมกันที่บุคคลสามารถถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ถูกแบ่งเป็นส่วน ๆ ได้ และในขณะที่เดียวกันก็มีกรรมสิทธิ์รวมในพื้นที่ที่เป็นที่สาธารณะหรือทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น ทางเดิน บันได ผัง สนามหญ้า ซึ่งในส่วนนี้จะอยู่ในความรับผิดชอบของนิติบุคคล

2) การจัดสรรที่ดินแบ่งออกเป็น ส่วน ๆ โดยกำหนดให้มีพื้นที่สาธารณะหรือพื้นที่ส่วนกลาง เช่น ถนน ร้านค้า ศูนย์กีฬา สวนสาธารณะ โดยกำหนดให้มีนิติบุคคลในการดูแลพื้นที่ดังกล่าวโดยที่ทรัพย์สินส่วนกลางนี้เจ้าของที่ดินแปลงย่อยจะเป็นเจ้าของรวมอยู่ด้วยซึ่ง¹⁰⁰

ไม่ว่าจะเป็นโครงการจัดสรรประเภทใดก็ตามกฎหมายก็กำหนดให้มีนิติบุคคลจัดสรรที่เข้ามาบริหารจัดการพื้นที่สาธารณะ พื้นที่ส่วนกลางเสมอโดยที่สมาชิกของโครงการนั้น ๆ จะต้องเป็นสมาชิกในนิติบุคคลจัดสรรเสมอ และจะต้องมีการจัดทำแผนที่เป็นเอกสารกำหนดขอบเขตการใช้งานของนิติบุคคลจัดสรรในการกระทำการต่าง ๆ และเป็นเอกสารที่แสดงรายละเอียดของโครงการนั้นๆ

การจัดการทรัพย์สินส่วนกลาง

1) ขั้นตอนการจัดสรรที่ดินโดยมีทรัพย์สินส่วนกลางผู้จัดสรรที่ดินจะต้องทำตามระเบียบที่กฎหมายได้กำหนดไว้ดังนี้

1.1) เจ้าของโครงการยื่นผังโครงการและแบบฟอร์มแผนการพัฒนาที่ดินเพื่อการจัดสรรที่ดิน

1.2) เจ้าของโครงการยื่นแบบฟอร์มขอจดทะเบียนผังการจัดสรรที่ดินโดยมีทรัพย์สินส่วนกลางพร้อมแบบฟอร์ม แผนการพัฒนาที่ดินเพื่อการจัดสรรที่ดิน โดยยื่นพร้อมกันและถือเป็นส่วนหนึ่งของผังการจัดสรรที่ดินของโครงการทั้งหมด ทั้งนี้ให้ยื่นต่อหน่วยงานของทางราชการส่วนท้องถิ่นเพื่อการอนุมัติ¹⁰¹

⁹⁹ Community Land Development ACT 2021. Section 3(a)(b).

¹⁰⁰ ธรรมนูญ บัญญา มา. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 98. หน้า 48.

¹⁰¹ Community Land Development ACT 2021. Section 12(4).

ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องวางเป้าหมายหรือจุดมุ่งหมายว่าโครงการจัดสรรที่ดินของตนจะมีลักษณะอย่างไร เช่น เป็นหมู่บ้านเพื่อการพักผ่อนหย่อนใจ หรือเพื่อทำการเกษตร เป้าหมายดังกล่าวมีความสำคัญอย่างยิ่งในการดำเนินการของโครงการจัดสรรและมีผลต่อการบริหารของนิติบุคคลบ้านจัดสรรในทรัพย์สินส่วนกลางต่อไป โดยนิติบุคคลบ้านจัดสรรจะเป็นผู้บริหารได้ดูแลรักษาวัตถุประสงค์ของโครงการให้เป็นที่ไปตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว

1.3) รูปแบบของการทำแผนพัฒนาที่ดินกฎหมายได้กำหนดรูปแบบของการทำแผนพัฒนาที่ดินที่เจ้าของโครงการจัดสรรต้องจัดทำเอาไว้ห้าส่วนกล่าวคือ

1.3.1) การจัดทำข้อบังคับเพื่อระบุนรายละเอียดในเรื่องที่จะทำการพัฒนาที่ดินตามแผนที่วางไว้ต่อไป

1.3.2) กำหนดข้อบังคับหรือเงื่อนไข ข้อจำกัดเกี่ยวกับการใช้ทรัพย์สินบางประเภทของโครงการสำหรับ สมาชิก เช่น สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส เมื่อสมาชิกใช้บริการต้องเสียค่าบริการต่างหาก

1.3.3) ข้อกำหนดที่เป็นส่วนบังคับของกฎหมายให้ต้องมีทุกโครงการ

1.3.4) รายละเอียดเพิ่มเติมบางกรณีที่เจ้าของโครงการกำหนดให้มี

1.3.5) ข้อกำหนดที่พนักงานเจ้าหน้าที่ ที่มีอำนาจตามกฎหมายกำหนดให้มีขึ้น ซึ่งเมื่อระบุไว้แล้วจะขอเปลี่ยนแปลงภายหลังจะต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่มีอำนาจหน้าที่นั้น ๆ¹⁰²

1.4) สภาพบังคับของข้อบังคับตามแผนพัฒนาที่ดินที่ได้กำหนดไว้ตามบทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยการบริหารชุมชนบ้านจัดสรรและที่ดิน ได้บัญญัติว่าข้อบังคับในการบริหารชุมชนบ้านจัดสรรที่ได้จัดทำขึ้นตามแผนพัฒนาที่ดิน ให้มีผลบังคับใช้กับนิติบุคคลจัดสรรและสมาชิกทุกคนที่เป็นเจ้าของที่ดินในโครงการ

1.5) ข้อสัญญาผูกมัดของผู้จัดสรรที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ ถ้าผู้จัดสรรที่ดินได้ทำสัญญาผูกมัดข้อตกลงกับผู้ซื้อหรือเจ้าของที่ดินแปลงย่อยในเรื่องเกี่ยวกับการปรับปรุงพัฒนาโครงการในอนาคต เช่น สัญญาว่าจะสร้างสโมสร สระว่ายน้ำ หรือสิ่งอำนวยความสะดวก หรือสาธารณูปโภคต่าง ๆ ในที่ดินซึ่งเป็นส่วนกลางของนิติบุคคลจัดสรรผู้จัดสรรก็ต้องปฏิบัติตามข้อสัญญาที่ได้เสนอไว้และผู้จัดสรรสามารถเข้าไปในที่ดินอันเป็นทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อทำการพัฒนาต่อไปได้แต่อย่างไรก็ตามการพัฒนาที่ดินทรัพย์สินส่วนกลางเพื่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ นั้นกฎหมายไม่ได้บังคับให้ผู้จัดสรรต้องก่อสร้างตั้งแต่เริ่มเปิดโครงการ ตัวผู้จัดสรรสามารถเลื่อนกำหนดเวลาก่อสร้างออกไปจนกว่าจะพร้อมทางด้านการเงิน และรูปแบบด้านวิศวกรรมได้

¹⁰² รุศคา ชินวุฒิวรณ. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 60. หน้า 72.

ด้วยถ้าผู้จัดสรรไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงดังกล่าวผู้ซื้อหรือเจ้าของที่ดินแปลงย่อยในสัญญาสามารถฟ้องร้องต่อศาลเพื่อให้บังคับกับผู้จัดสรรให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญาได้¹⁰³

2) ทรัพย์ส่วนกลาง

ในกฎหมายยอมให้มีการจัดสรรที่ดินโดยมีทรัพย์ส่วนกลางซึ่งทรัพย์ส่วนกลางที่เจ้าของที่ดินแปลงย่อยในโครงการเป็นเจ้าของรวมอยู่ด้วยในตัว ทรัพย์ส่วนกลางอยู่ในการดำเนินการและดูแลรักษาโดยนิติบุคคลจัดสรร โดยก่อตั้งขึ้นเมื่อมีการเสนอขอทำการจัดสรรที่ดินตัวนิติบุคคลจัดสรรนั้น บรรดาเจ้าของที่ดินทุกแปลงในหมู่บ้านจัดสรรจะเป็นสมาชิกทันทีที่ซื้อที่ดินในโครงการจัดสรรที่ดินนั้น

การใช้ทรัพย์ส่วนกลางกฎหมายไม่ได้ระบุรายละเอียดเรื่องการใช้สอยทรัพย์ส่วนกลางของผู้จัดสรรที่ดินและนิติบุคคลจัดสรรมีอิสระในการกำหนดเรื่องการใช้ทรัพย์ส่วนกลาง แต่ถ้าการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลางใดที่ต้องขออนุญาตต่อส่วนราชการ ก็ต้องขออนุญาตจากหน่วยงานราชการนั้น ๆ ก่อน โดยปกติทรัพย์ส่วนกลางจะใช้สำหรับกรณีดังต่อไปนี้ เช่น ถนน สวน สนามกีฬา สระว่ายน้ำ สโมสร

การดูแลรักษาทรัพย์ส่วนกลางกฎหมายได้กำหนดให้ทรัพย์ส่วนกลางอยู่ในความดูแลและรักษาโดยนิติบุคคลจัดสรรซึ่งทรัพย์ส่วนกลางจะตกเป็นของนิติบุคคลจัดสรร เมื่อมีการแบ่งแยกที่ดินตามโครงการ

3) ข้อกำหนดการจัด การนิติบุคคลจัดสรร

แผนงานโครงการของผู้จัดสรรเป็นเอกสารที่กำหนดกฎข้อบังคับในการบริหารและการจัดการนิติบุคคลจัดสรรรวมทั้งการกำหนดหน้าที่ สิทธิประโยชน์ของสมาชิก ที่จะได้รับเป็นการตอบแทนจากนิติบุคคลจัดสรรด้วย เป็นเครื่องมือในการที่ผู้จัดสรรที่ดินจะใช้ในการทำตามแนวความคิดในการพัฒนาที่ดิน แผนงานโครงการนี้จะต้องยื่นให้จดทะเบียนในเวลาเดียวกับการจดทะเบียนแผนผังและถือเป็นส่วนหนึ่งของผังด้วย เมื่อผู้ใดยื่นขอสำเนาผังโครงการจากสำนักงานที่ดินผู้จัดสรรก็จะได้รับแผนผังโครงการติดไปด้วย

4) นิติบุคคลบ้านจัดสรร

เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้จดทะเบียนผังโครงการแล้วพร้อมกับเอกสารแผนงานโครงการผู้จัดสรรต้องมีการจัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรรทันทีและมีทรัพย์ส่วนกลางของโครงการ โอนไปเป็นของนิติบุคคลบ้านจัดสรรต่อไป ทั้งนี้นิติบุคคลบ้านจัดสรรจะเป็นผู้ดูแลรักษาและดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์ส่วนกลาง นิติบุคคลบ้านจัดสรรประกอบไปด้วยบุคคลที่ได้รับเลือกตั้งเข้ามาจากสมาชิกที่เป็นเจ้าของที่ดินในโครงการเรียกว่า คณะกรรมการบริหารซึ่งหน้าที่ของนิติบุคคลบ้าน

¹⁰³ รุศคา ชินวุฒิวรณน. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 60. หน้า 72.

จัดสรรแตกต่างกันไปตามลักษณะของโครงการ โดยแล้วแต่ความมุ่งหมายของการทำโครงการและตามแต่สมาชิกจะเห็นควร¹⁰⁴

อำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลบ้านจัดสรร

1) ควบคุมบริหารจัดการทางสาธารณะ รวมถึงสาธารณูปโภคพื้นที่ส่วนกลาง พื้นที่สาธารณะในโครงการเพื่อประโยชน์แก่ผู้อยู่อาศัยทุกคนและต้องบำรุงรักษาให้อยู่ในสภาพที่ดี และหากจะนำพื้นที่ดังกล่าวมาหาประโยชน์จะต้องได้รับความยินยอมจากผู้อยู่อาศัย

2) จัดเก็บ จัดทำบัญชีงบประมาณรายรับรายจ่ายประจำปี และจัดให้มีเงินทุนสำรองของนิติบุคคลบ้านจัดสรรเพื่อชำระหนี้สาธารณะและค่าธรรมเนียมต่าง ๆ

3) บังคับใช้กฎเกณฑ์ที่กำหนดขึ้นแก่ลูกบ้านผู้อยู่อาศัยทุกคน รวมไปถึงหากมีผู้ใดกระทำความผิดกฎเกณฑ์ดังกล่าวก็สามารถลงโทษโดยทำเป็นหนังสือเตือน หรือลงโทษปรับ หรือตามที่มีการกำหนดให้อำนาจไว้

4) จัดทำรายงานการประชุมและจัดเก็บรายงานการประชุมรวมถึงเอกสารที่เกี่ยวข้องอย่างน้อยห้าปี

5) จัดเก็บค่าส่วนกลาง ค่าบำรุงรักษาดูแลสาธารณูปโภค ค่าบำรุงพื้นที่ส่วนกลาง รวมถึงไปถึงรับเงินบริจาคจากผู้อยู่อาศัย¹⁰⁵

การระงับข้อพิพาทจะมีลักษณะเป็นการเจรจาภายในก่อน หากข้อพิพาทดังกล่าวไม่ได้รับการแก้ไขหน่วยงานของรัฐจึงจะเข้ามาแก้ไขปัญหาข้อพิพาทที่เกิดขึ้น และหากยังไม่เพียงพอเกิดความไม่พอใจของคู่กรณี จึงสามารถนำเรื่องเข้าสู่กระบวนการของศาลได้ต่อไป

1) การพูดคุยเจรจาภายในเป็นการระงับข้อพิพาทที่เกิดขึ้นเบื้องต้น จะเป็นการไกล่เกลี่ยกันเองระหว่างคู่กรณี โดยอาจจะมีนิติบุคคลบ้านจัดสรรเป็นคนกลาง หรือคณะกรรมการ หรือผู้จัดการของโครงการ ทั้งนี้หากไม่สามารถแก้ไขปัญหาได้จึงจะเข้าสู่กระบวนการไกล่เกลี่ยโดยคนกลางจากหน่วยงานของรัฐ

2) การเจรจาไกล่เกลี่ยโดยคนกลางจากหน่วยงานของรัฐ คือการให้มีบุคคลที่สามเป็นคนกลางในการพิจารณาระงับข้อพิพาท ซึ่งบุคคลดังกล่าวมาจาก The office of Fair Trading ซึ่งเป็นหน่วยงานของรัฐมาช่วยชี้ประเด็นปัญหา รวมถึงให้คำแนะนำถึงสิทธิและหน้าที่ของแต่ละฝ่ายและให้ความเห็นเพื่อแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้น แต่หากว่ายังคงไม่ประสบผลสำเร็จหรือข้อพิพาทไม่สามารถระงับได้ด้วยวิธีการดังกล่าวนี้ จึงจะนำเรื่องเข้าสู่กระบวนการศาลต่อไป

¹⁰⁴ รุศดา ชินวุฒิวรณน. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 60. หน้า 74.

¹⁰⁵ ฉวีรณนัท บุญมา. อ้างแล้วเชิงอรรถที่ 98. หน้า 51.

3) กฎหมายกำหนดให้อำนาจในการที่จะสั่งให้นิติบุคคลบ้านจัดสรรที่เข้ามาบริหารจัดการและผู้อยู่อาศัยให้กระทำหรือไม่กระทำใด ๆ ได้โดยให้อำนาจศาลในการระงับข้อพิพาทไว้โดยเฉพาะก็ได้ แต่โดยทั่วไปกฎหมายกำหนดให้ปัญหาต่อไปนี้อยู่ในอำนาจของศาล เช่น ปัญหาในการปฏิบัติหน้าที่ ของนิติบุคคลบ้านจัดสรร ปัญหาการบังคับใช้กฎหมายในพื้นที่ ส่วนสาธารณะหรือพื้นที่ส่วนกลาง ปัญหาในเรื่องการจอดรถในที่ที่ไม่ได้รับอนุญาต ปัญหาการเปลี่ยนแปลงแก้ไขทรัพย์สินที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง เป็นต้น¹⁰⁶

¹⁰⁶ Fair Trading for consumers & traders. *Living in a community scheme*. (Online). Available: https://www.fairtrading.nsw.gov.au/__data/assets/pdf_file/0009/397557/ft191.pdf. [2023, July 23].