



กฎหมายกับการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์



ภีรพล บาลทิพย์
รองผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
ฝ่ายกฎหมาย

ข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับ
การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

1

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

2

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

3

การจัดสรรที่พระราชบัญญัติอาคารชุด

4

การจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

5

พระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ. 2518

การวิเคราะห์ และคัดเลือกที่ดิน

01

ผังเมือง

02

ข้อกำหนด และข้อห้าม

03

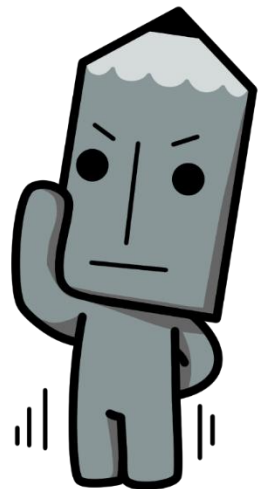
สาธารณูปโภคพื้นฐาน

04

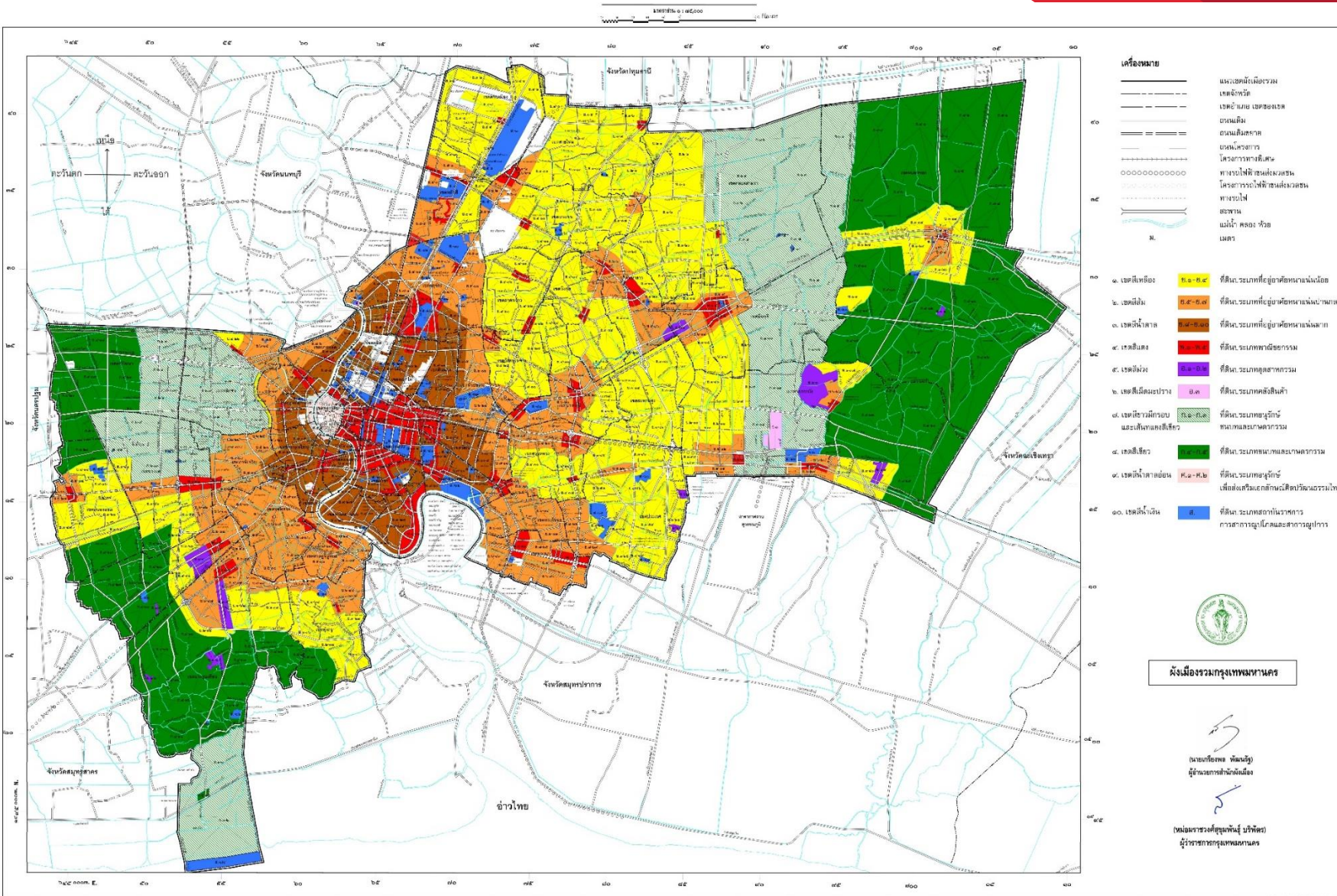
ขนาดที่ดิน

05

การระบายน้ำ



ผังเมืองกรุงเทพมหานคร



แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน
ตามที่ได้จำแนกประเภททำย
กฎกระทรวงให้บังคับผังเมืองรวม
กรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556

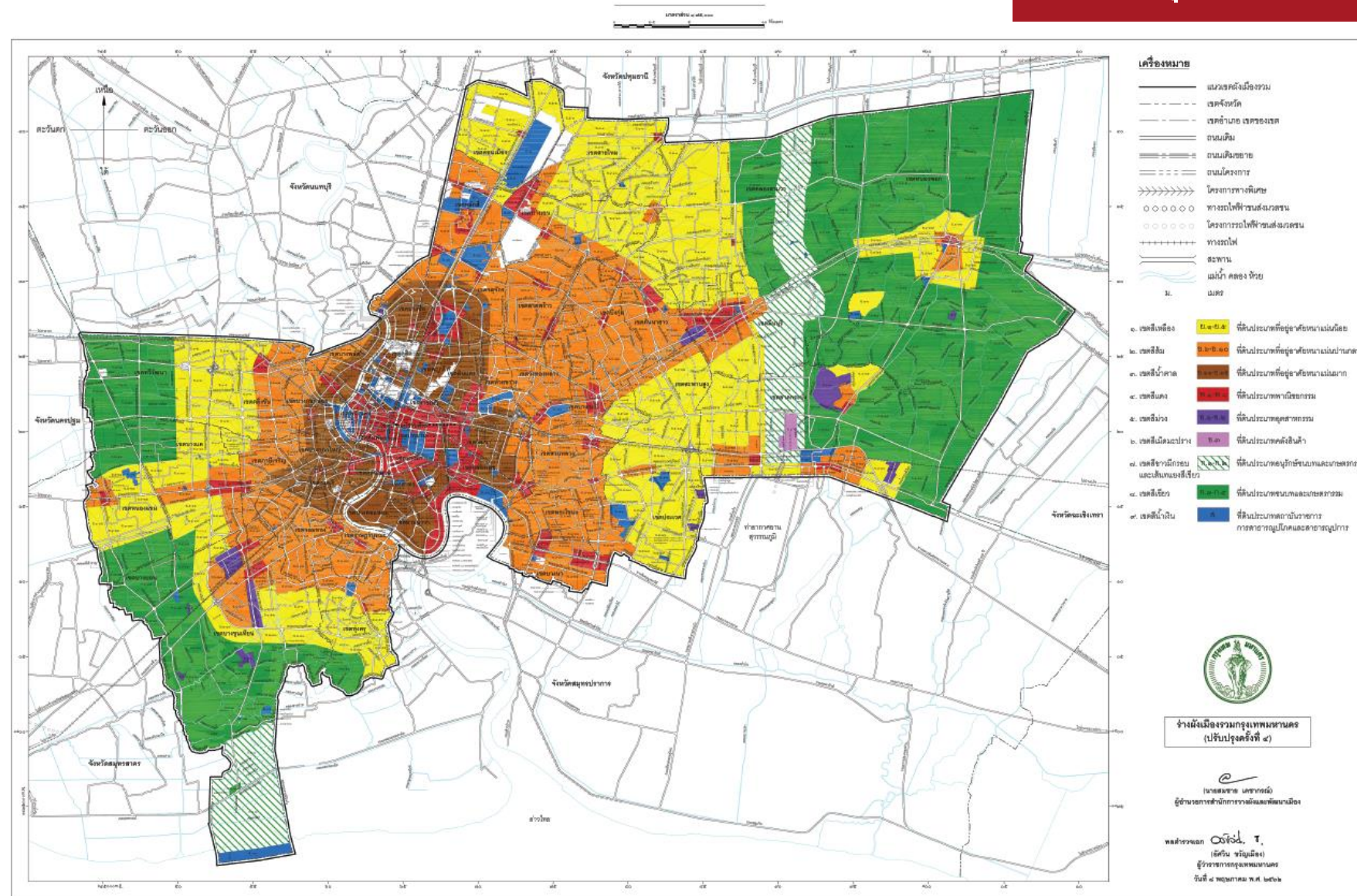
ผังเมือง
กรุงเทพมหานคร

[illegible]

แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภททำยกฏกระทรวง ให้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร

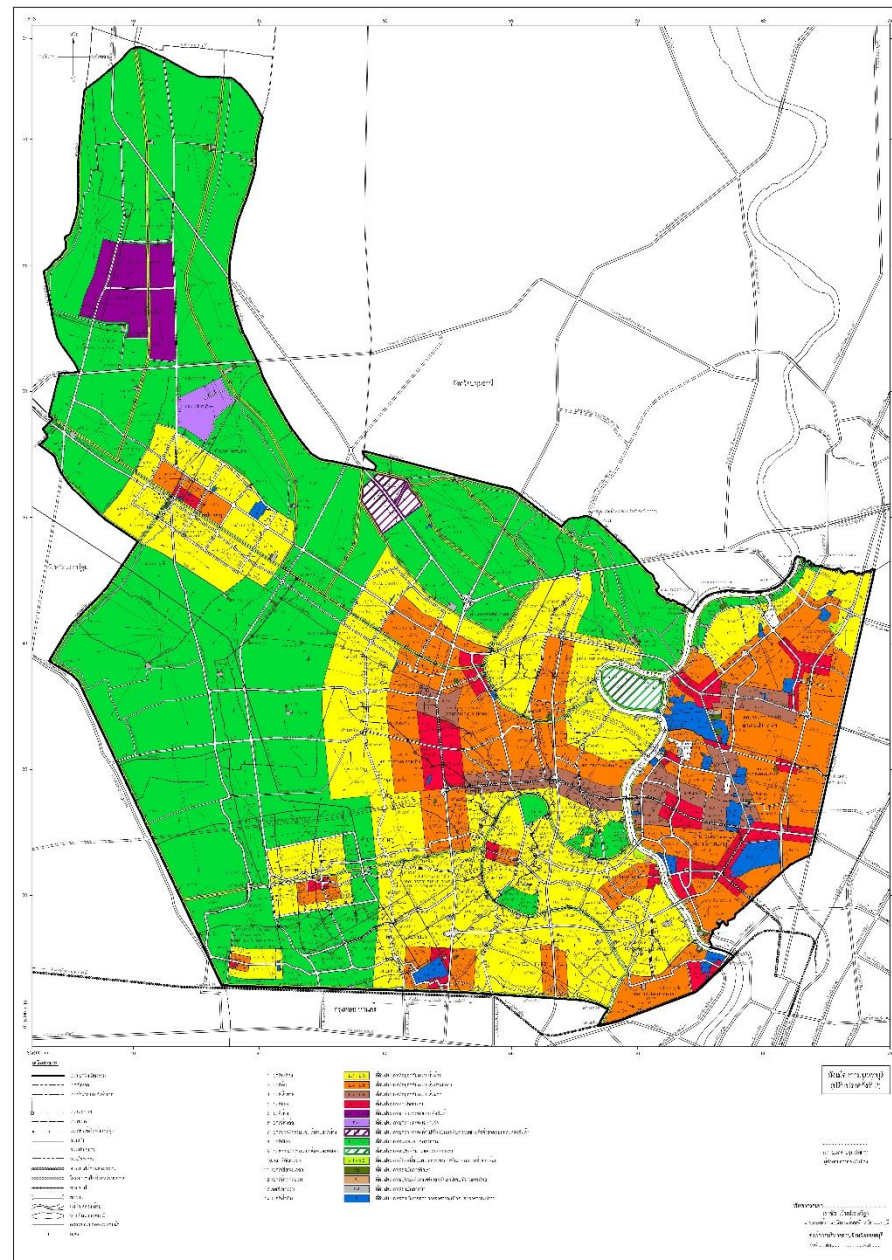
ปรับปรุงครั้งที่ 4

ผังเมือง กรุงเทพมหานคร



ผังเมือง นนทบุรี

แผนผังแสดงการใช้ประโยชน์ในอนาคต



ฉบับปิดประกาศ 90 วัน

สรุปข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดิน (ร่าง) ผังเมืองนนทบุรี (ปรับปรุงครั้งที่2)

ฉบับปิดประกาศ 90 วัน

ผังเมือง
นนทบุรี

Category	01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
Category 1	0.1	0.2	0.3	0.4	0.5	0.6	0.7	0.8	0.9	1.0	1.1	1.2	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9	2.0	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8	2.9	3.0	3.1	3.2	3.3	3.4	3.5	3.6	3.7	3.8	3.9	4.0	4.1	4.2	4.3	4.4	4.5	4.6	4.7	4.8	4.9	5.0	5.1	5.2	5.3	5.4	5.5	5.6	5.7	5.8	5.9	6.0	6.1	6.2	6.3	6.4	6.5	6.6	6.7	6.8	6.9	7.0	7.1	7.2	7.3	7.4	7.5	7.6	7.7	7.8	7.9	8.0	8.1	8.2	8.3	8.4	8.5	8.6	8.7	8.8	8.9	9.0	9.1	9.2	9.3	9.4	9.5	9.6	9.7	9.8	9.9	10.0

ผังเมือง นนทบุรี

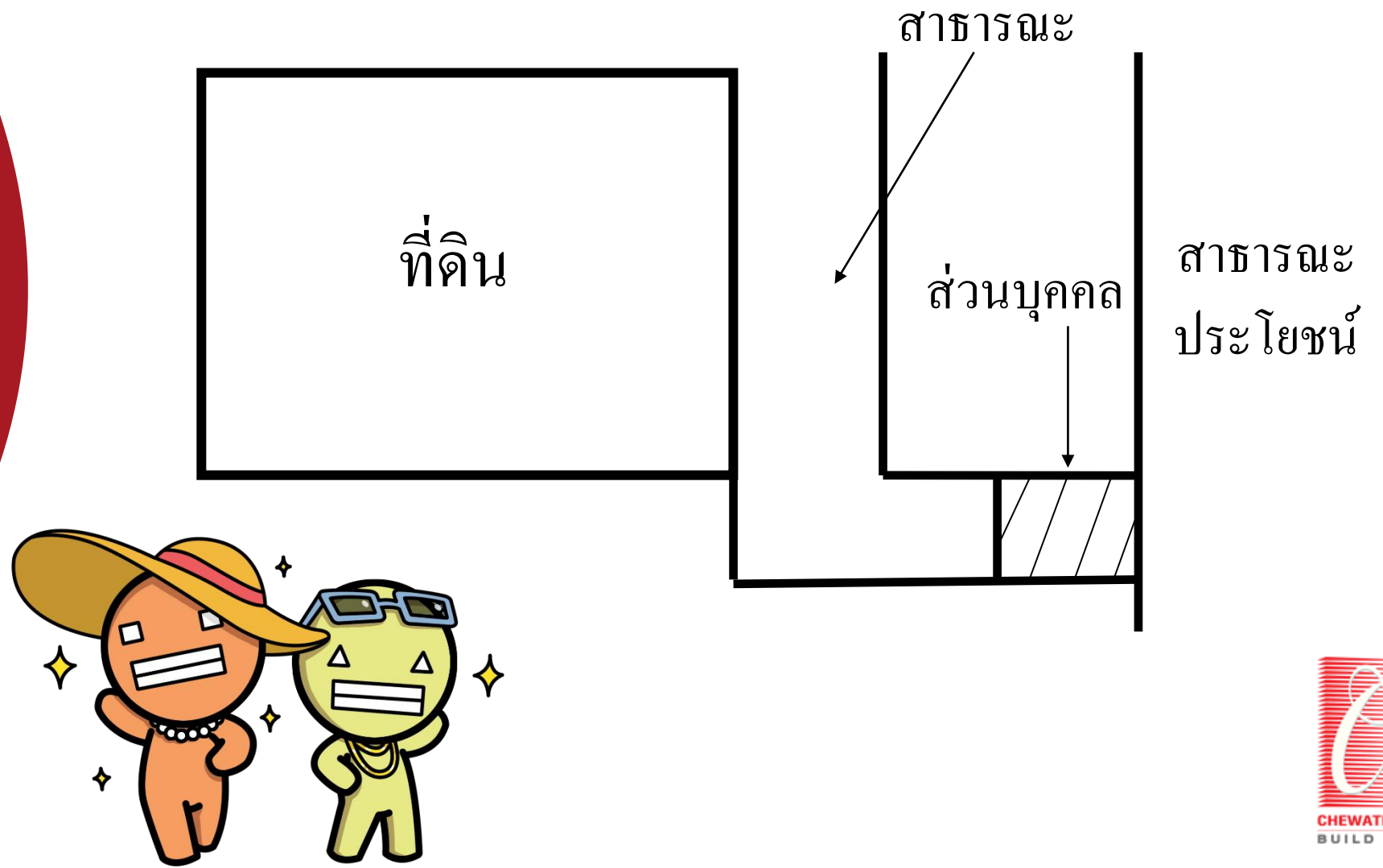
ผังแสดงโครงการคมนาคมและขนส่ง

ฉบับปิดประกาศ 90 วัน



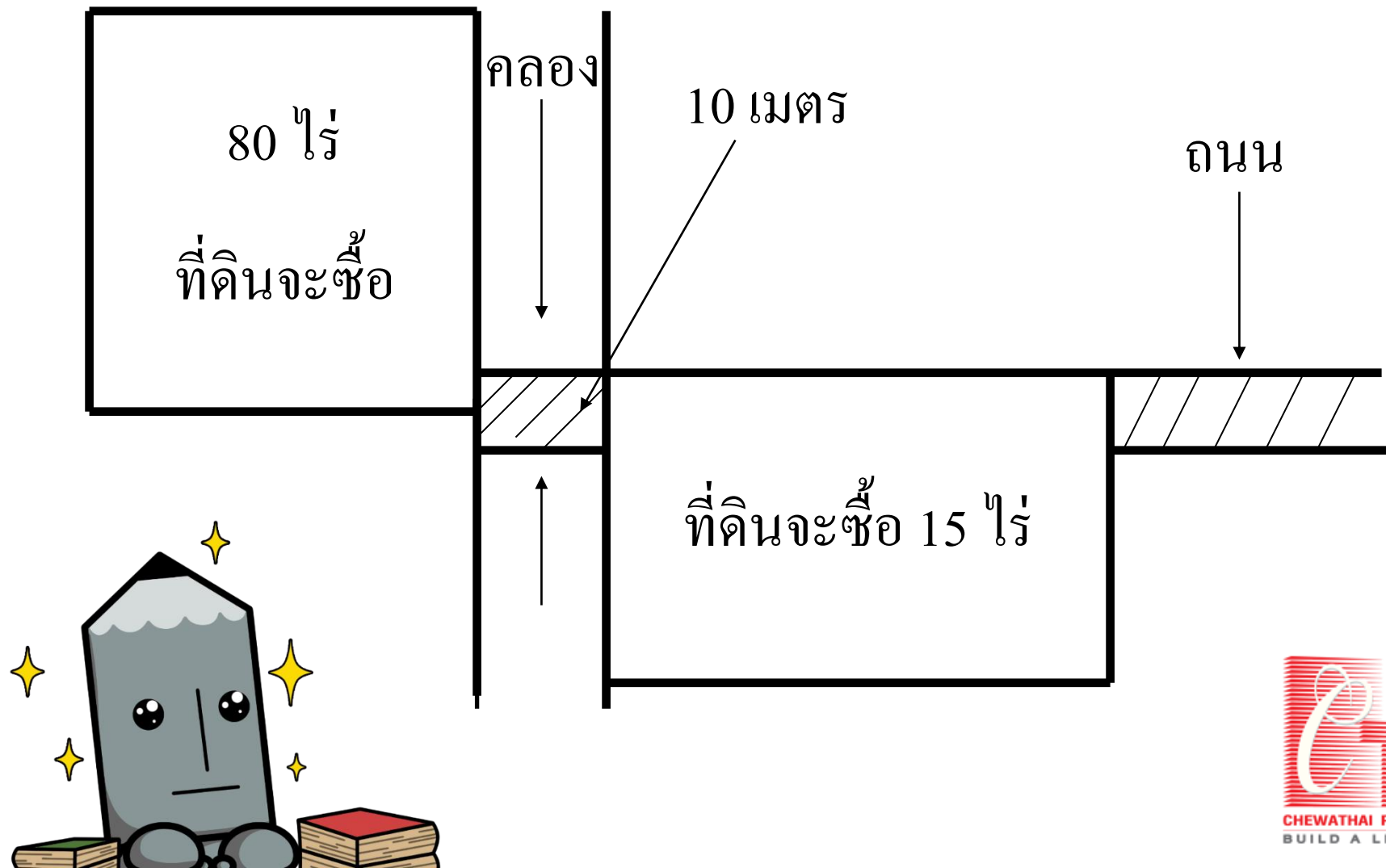
ข้อกำหนด และข้อห้าม

ทางเข้า - ออก



ข้อกำหนด และข้อห้าม

ตรวจสอบ ! ระวัง !



ข้อกำหนด และข้อห้าม



ข้อแตกต่างระหว่างภาระจำยอมกับทางจำเป็น

ภาระจำยอม	ทางจำเป็น
<u>๑. ความหมาย</u> ภาระจำยอม หมายถึง ทรัพย์สินชนิดหนึ่งที่ดินที่โอนอรรถากรรมสิทธิ์ โดยทำให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์อันหนึ่งซึ่งเรียกว่า ภารยทรัพย์ ต้องรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบกระเทือนทรัพย์สินของตน หรือทำให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น เพื่อประโยชน์ของอสังหาริมทรัพย์อื่นเรียกว่า สามยทรัพย์ (มาตรา ๑๓๘๗ ป.พ.พ.)	<u>๑. ความหมาย</u> ทางจำเป็น หมายถึง ที่ดินที่ถูกล้อมด้วยที่ดินแปลงอื่นอยู่จนไม่มีทางออกถึงทางสาธารณะได้ หรือมีทางออกสู่ทางสาธารณะได้แต่ไม่สะดวก เช่น จะต้องข้ามบึง ทะเล หรือที่ลาดชันอันระดับที่ดินกับทางสาธารณะสูงกว่ากันมาก (มาตรา ๑๓๔๙ แห่งป.พ.พ.) กฎหมายจึงให้สิทธิแก่เจ้าของที่ดินแปลงที่ถูกล้อมให้มีสิทธิผ่านที่ดินแปลงอื่นซึ่งล้อมอยู่ไปสู่ทางสาธารณะได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๖๗๒/๒๕๔๖ (ประชุมใหญ่))
<u>๒. องค์ประกอบ</u> - ไม่จำเป็นต้องเป็นที่ดินที่ถูกล้อมหรือที่ดินที่อยู่ติดกัน แม้ที่ดินไม่ได้อยู่ติดกันก็สามารถใช้ทางภาระจำยอมได้ - ไม่จำเป็นต้องเป็นทางออกสู่ทางสาธารณะ ภาระจำยอมไปสู่ที่ใดก็ได้	<u>๒. องค์ประกอบ</u> - ต้องเป็นที่ดินที่มีที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่ และ - ไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะ หรือมีแต่ไม่สะดวก - ใช้ออกสู่ทางสาธารณะอย่างเดียว
<u>๓. การได้มา</u> - <u>โดยนิติกรรมสัญญา</u> เป็นการตกลงกันระหว่างเจ้าของภารยทรัพย์ และเจ้าของสามยทรัพย์ ซึ่งจะกำหนดระยะเวลาไว้หรือไม่ก็ได้ ถ้าไม่กำหนดเวลาไว้ก็ถือว่าภาระจำยอมมีอยู่ตลอดไป จนกว่าภาระจำยอมนั้นจะระงับไป และต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงาน	<u>๓. การได้มา</u> - <u>โดยผลของกฎหมาย</u> การได้สิทธิใช้ทางจำเป็น ไม่จำเป็นต้องมีนิติกรรมสัญญาระหว่างเจ้าของที่ดินที่ถูกล้อมกับเจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่ และไม่จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (มาตรา ๑๓๓๘) เพราะทางจำเป็นเป็นการได้สิทธิตามกฎหมาย และผู้ที่ขอใช้

ข้อกำหนด และข้อห้าม



การะจำยอม	ทางจำเป็น
เจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๑๒๔๔ วรรคหนึ่ง แห่ง ป.พ.พ. หากไม่ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนการได้มาต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จะใช้บังคับได้เพียงระหว่างคู่สัญญาในฐานะเป็นบุคคลสิทธิเท่านั้น - โดยอายุความ กรณีเจ้าของสามยทรัพย์ได้มีการใช้การยทรัพย์ด้วยความสงบ เปิดเผย และเจตนาจะให้ได้สิทธิการะจำยอมในการยทรัพย์นั้นเป็นเวลาติดต่อกันครบ ๑๐ ปี ย่อมได้สิทธิการะจำยอมเหนือการยทรัพย์นั้นโดยอายุความ และการได้มาโดยอายุความนี้แม้ไม่จดทะเบียนก็ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้เพื่อให้การะจำยอมมีอยู่ในที่ดินนั้นต่อไปได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๐๐/๒๕๐๒, ๒๓๗/๒๕๐๘, ๑๖๕/๒๕๒๒) - โดยผลของกฎหมาย กรณีปลูกสร้างโรงเรือนรुकล้ำเข้าไปในที่ดินของผู้อื่นโดยสุจริตมีสิทธิจดทะเบียนการะจำยอมเหนือที่ดินที่รุกรานั้น	ทางจำเป็นไม่จำเป็นต้องใช้สิทธิมานาน ถูกล้อมวันไหน เวลาใด แม้จะเพิ่งเข้ามาอยู่ในที่ดินซึ่งถูกล้อมก็ขอใช้ทางจำเป็นได้ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๘๒๒๑/๒๕๔๒, ๓๗๗๔/๒๕๔๙, ๓๘๙๒/๒๕๔๙) ผู้ที่ได้สิทธิผ่านทางไม่สามารถได้มาซึ่งทางจำเป็นโดยอายุความได้ไม่ว่าจะเป็นระยะเวลาานเท่าใด เพราะการผ่านทางหรือทำทางจำเป็นนั้น ถือเป็นการผ่านโดยสุจริตและเคารพในสิทธิของเจ้าของที่ดินผู้มีสิทธิในทางเดินผ่าน แต่อย่างไรก็ดี กฎหมายก็ไม่ห้ามเจ้าของที่ดินที่จะตกลงกันเพื่อให้จดทะเบียนเป็นการะจำยอมได้
๔. <u>วิธีทำทาง</u> แล้วแต่เจ้าของที่ดินจะตกลงกันหรือโดยสภาพการใช้ประโยชน์	๔. <u>วิธีทำทาง</u> การทำทางต้องเลือกให้พอสมควรแก่ความจำเป็นของผู้มีสิทธิจะผ่านและต้องคำนึงถึงที่ดินที่ล้อมอยู่ให้เสียหายน้อยที่สุด หรือต้องเป็นทางที่ใกล้ที่สุด
๕. <u>ค่าทดแทน</u> การะจำยอมโดยนิติกรรม กฎหมายไม่ได้กำหนดว่าจะต้องเสียค่าทดแทน แล้วแต่เจ้าของที่ดินจะตกลงกันว่าจะมีการเสียค่าทดแทนหรือไม่	๕. <u>ค่าทดแทน</u> ทางจำเป็นต้องใช้ค่าทดแทนให้แก่เจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่เพื่อออกสู่ทางสาธารณะ ยกเว้น กรณีที่ดินที่แบ่งแยกหรือแบ่งโอนกันเป็นเหตุให้ไม่มีทางออกไปสู่ทางสาธารณะ เจ้าของที่ดินแปลงซึ่งถูกล้อม มีสิทธิเรียกร้องเอาทางเดินเฉพาะบนที่ดินแปลงที่แบ่งแยกหรือแบ่งโอนกัน โดยไม่ต้องเสียค่าตอบแทนตามมาตรา ๑๓๕๐ (คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๙๒๔๘/๒๕๔๔, ๓๔๘๔-๓๔๘๕/๒๕๔๘)

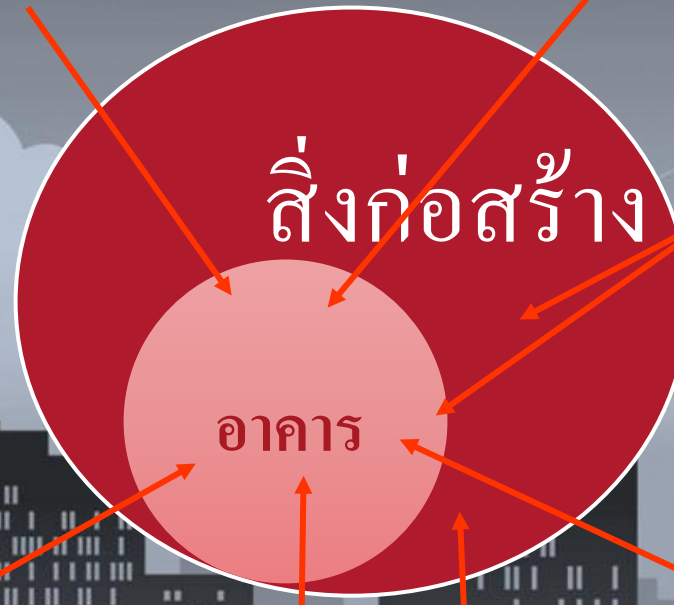
กฎกระทรวงและพ.ร.บ. ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างอาคาร



กฎหมาย
ควบคุมอาคาร

กฎหมายผังเมือง

กฎหมายแพ่ง
กฎหมายอาญา ฯลฯ



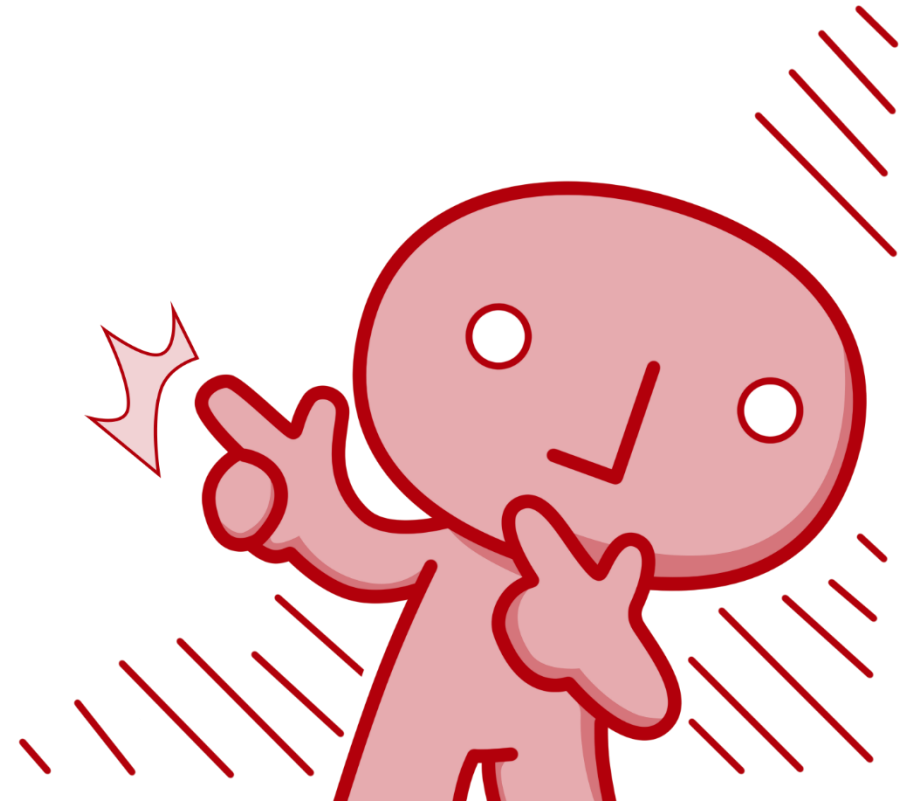
กฎหมายโรงแรม กฎหมายอาคารชุด กฎหมายโรงงาน
กฎหมายจัดสรร กฎหมายสิ่งแวดล้อม กฎหมายทางหลวง



ความสำคัญของกฎหมายควบคุมอาคาร

กฎหมายควบคุมอาคาร มีวัตถุประสงค์ที่จะควบคุมในเรื่อง ดังต่อไปนี้

1. การสถาปत्यกรรม ความสวยงาม ความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง
2. ความมั่นคงแข็งแรงของอาคาร
3. ความปลอดภัยของผู้อาศัยหรือผู้ที่เข้าไปใช้อาคาร
4. การป้องกันอัคคีภัยภายในอาคาร
5. การสาธารณสุข และรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม
6. การอำนวยความสะดวกแก่การจราจร ฯลฯ



โครงสร้างของกฎหมายควบคุมอาคาร

พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522

พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 2) พ.ศ.2535

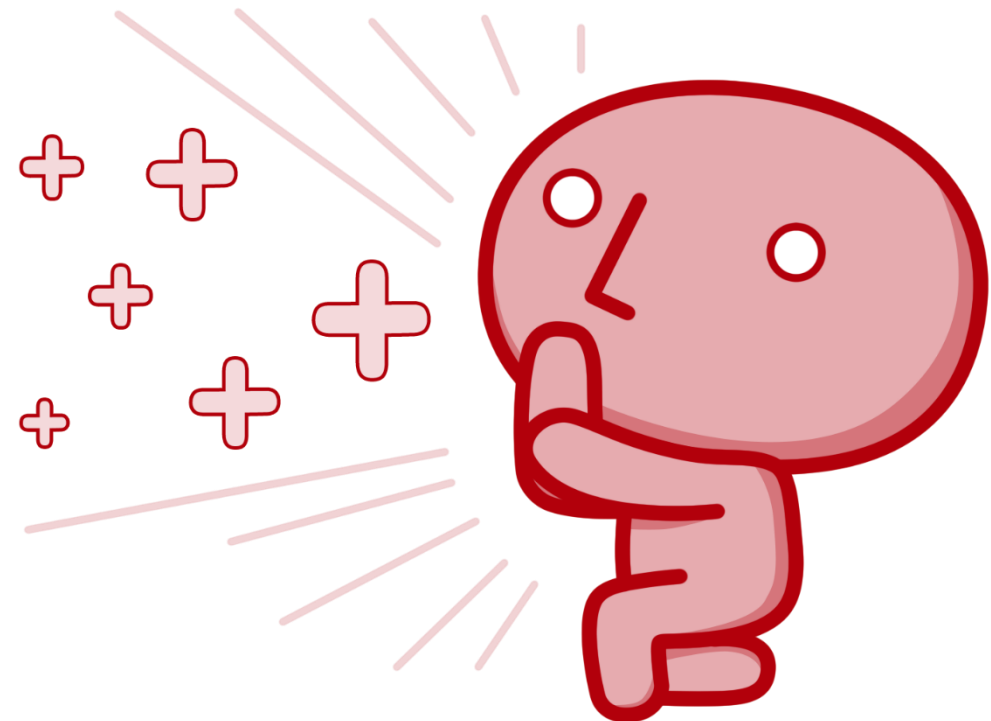
พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 3) พ.ศ.2543

พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2550

กฎกระทรวง

ข้อบัญญัติท้องถิ่น

ประกาศ



ข้อกำหนด การก่อสร้างอาคาร

อาคาร หมายถึง สิ่งก่อสร้างที่สร้างขึ้น
และสามารถให้คนเข้าไปใช้สอยได้รวมถึง



ข้อกฎหมาย

การก่อสร้างอาคาร

อัมจันทร์หรือสิ่งที่สร้างขึ้นอย่างอื่น
เพื่อใช้เป็นที่พักผ่อนของประชาชน

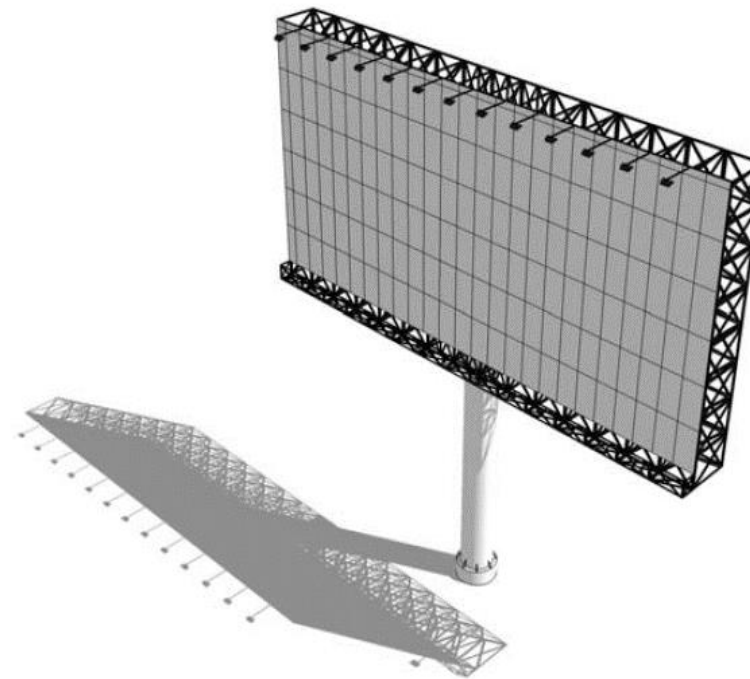


ข้อกำหนด การก่อสร้างอาคาร

เขื่อน สะพาน อุโมงค์ ทาง หรือท่อระบายน้ำ
อุโมงค์ คานเรือ ท่าเรือ ท่าจอดเรือ รั้ว กำแพง
หรือประตูที่สร้างขึ้นติดต่อกัน



ข้อกำหนด การก่อสร้างอาคาร



- ป้าย และโครงสร้างสำหรับติดตั้งป้ายที่น้ำหนักรวมเกิน 10 กก. และมีขนาดเกิน 1 ตารางเมตร
- สิ่งก่อสร้างที่มีความสูงเกิน 1.20 เมตร
ต้องขออนุญาตก่อสร้าง

ข้อกำหนด การก่อสร้างอาคาร

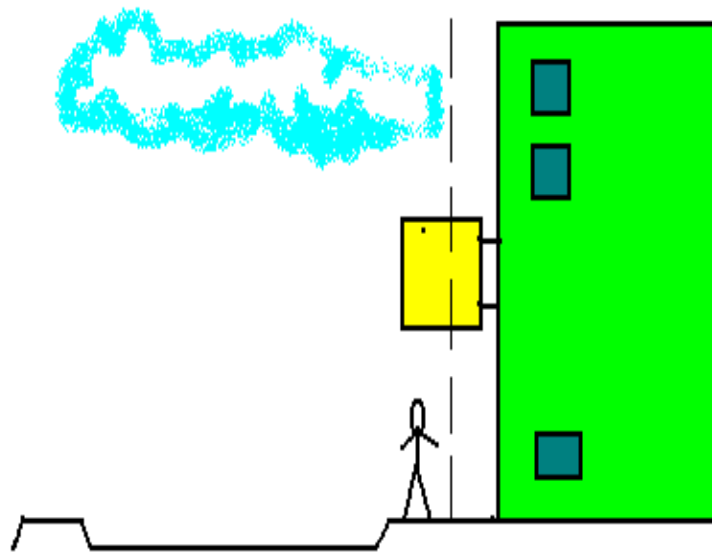
สระว่ายน้ำนอกอาคารที่มีความจุตั้งแต่ 100 ลูกบาศก์เมตรขึ้นไป
ต้องขออนุญาตก่อสร้าง



ข้อกำหนด การก่อสร้างอาคาร

ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย

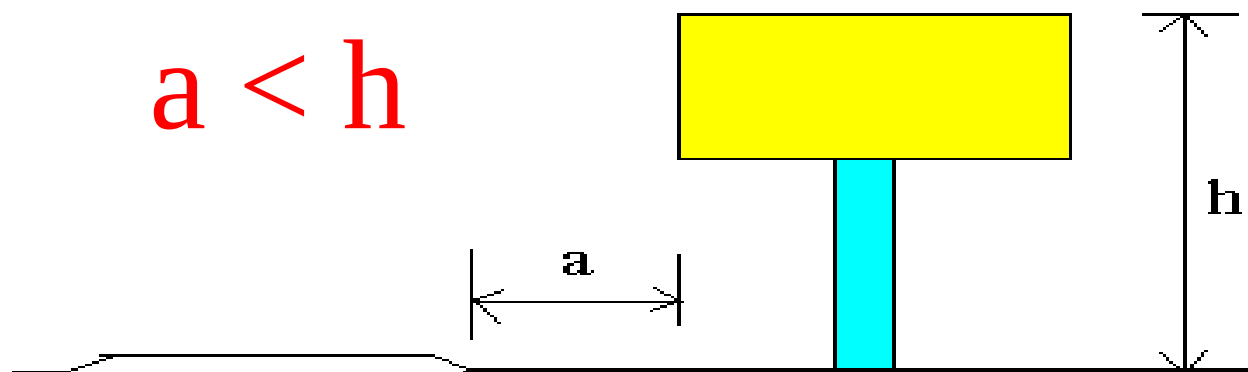
(ก) ที่ติดหรือตั้งไว้เหนือที่สาธารณะและมีขนาดเกิน 1 ตร.ม. หรือมีน้ำหนักรวมทั้งโครงสร้างเกิน 10 กก.



ข้อกำหนด การก่อสร้างอาคาร

ป้ายหรือสิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้าย

(ข) ที่ติดหรือตั้งไว้ในระยะห่างจากที่สาธารณะซึ่งเมื่อวัดในทางราบแล้ว ระยะห่างจาก ที่สาธารณะมีน้อยกว่า ความสูงของป้ายนั้นเมื่อวัดจากพื้นดิน และมีขนาด หรือมีน้ำหนักเกินกว่าที่กำหนด ในกฎกระทรวง



ประเภทของ อาคาร

อาคารอยู่อาศัย

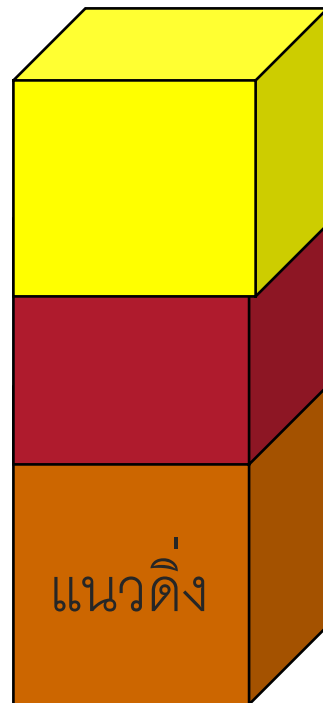
อาคารซึ่งโดยปกติบุคคลใช้อยู่อาศัยได้ ทั้งกลางวัน
และกลางคืน ไม่ว่าจะเป็นการอยู่อาศัยอย่างถาวร
หรือชั่วคราว

อาคารอยู่อาศัยรวม

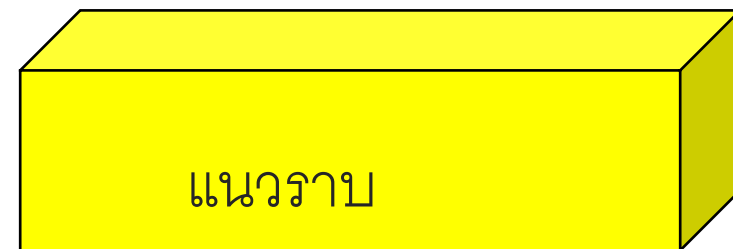
อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารใช้เป็นที่อยู่
อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแยกจากกันแต่ละ
ครอบครัว มีห้องน้ำ ห้องส้วม และทางขึ้นลงหรือลิฟต์
แยกจากกันหรือรวมกัน

ประเภทของ อาคาร

อาคารขนาดใหญ่พิเศษ



พื้นที่ตั้งแต่ 10,000 ตาราง
เมตรขึ้นไปในหลังเดียวกัน

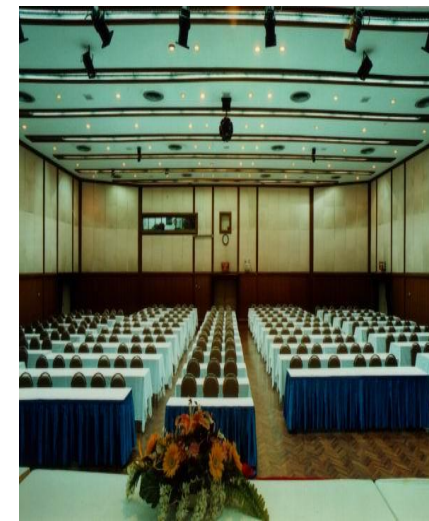


ประเภทของ อาคาร

อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ

อาคารชุมนุมคน และโรงแรมหรู

- อาคารชุมนุมคน หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดของอาคารที่บุคคลอาจเข้าไปภายใน เพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคนที่มีพื้นที่ตั้งแต่ 1,000 ตารางเมตรขึ้นไป หรือชุมนุมคนได้ตั้งแต่ 500 คนขึ้นไป



ประเภทของ อาคาร

อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่พิเศษ อาคารชุมนุมคน และโรงแรมหรู

- “โรงแรมหรู” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดของอาคาร ที่ใช้เป็นสถานที่สำหรับฉายภาพยนตร์ แสดงละคร แสดงดนตรี หรือการแสดงรื่นเริงอื่นใดและมีวัตถุประสงค์เพื่อเปิดให้สาธารณชนเข้าชมการแสดงนั้นเป็นปกติธุระ โดยจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ ก็ตาม



ประเภทของ อาคาร

ตึกซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่ หรือเข้าใช้สอยได้

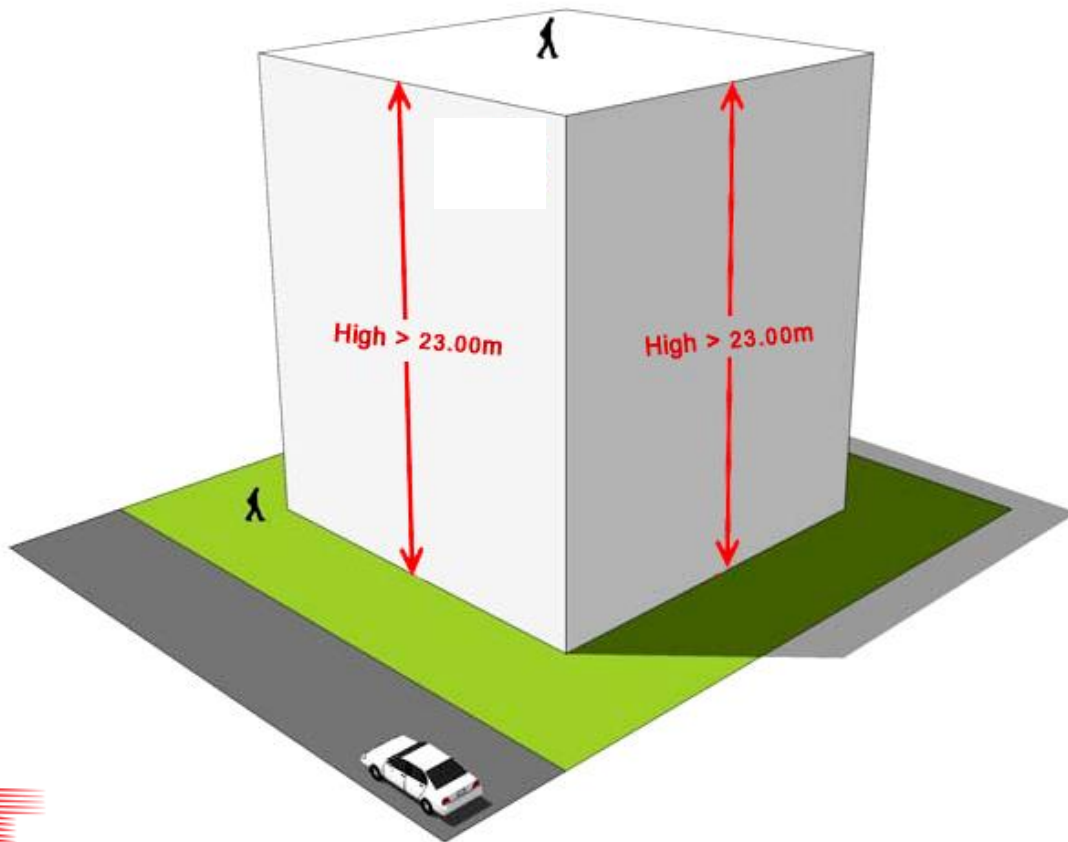


ประเภทของ อาคาร

บ้าน เรือน โรง ร้าน แพ คลังสินค้า สำนักงาน
ซึ่งบุคคลอาจเข้าอยู่ หรือเข้าใช้สอยได้



อาคารสูง มีความสูงตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป จากระดับ
พื้นดินถึงระดับพื้น ชั้นดาดฟ้า หรือยอดผนังชั้นสูงสุด
ของอาคาร

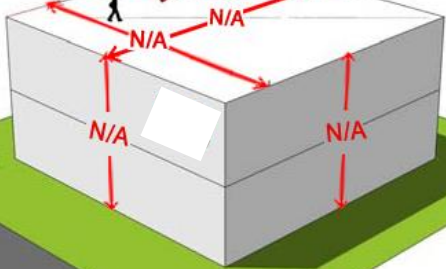


ประเภทของ
อาคาร

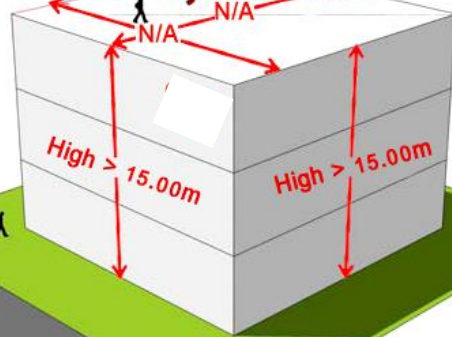
อาคารขนาดใหญ่ พื้นที่รวมกันทุกชั้นในอาคารหลังเดียว เกินกว่า 2,000 ตารางเมตร หรือ อาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 15 เมตร ขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นในอาคารหลังเดียวกันเกินกว่า 1,000 ตารางเมตร

ประเภทของอาคาร

**Building Gross
> 2,000 m²**

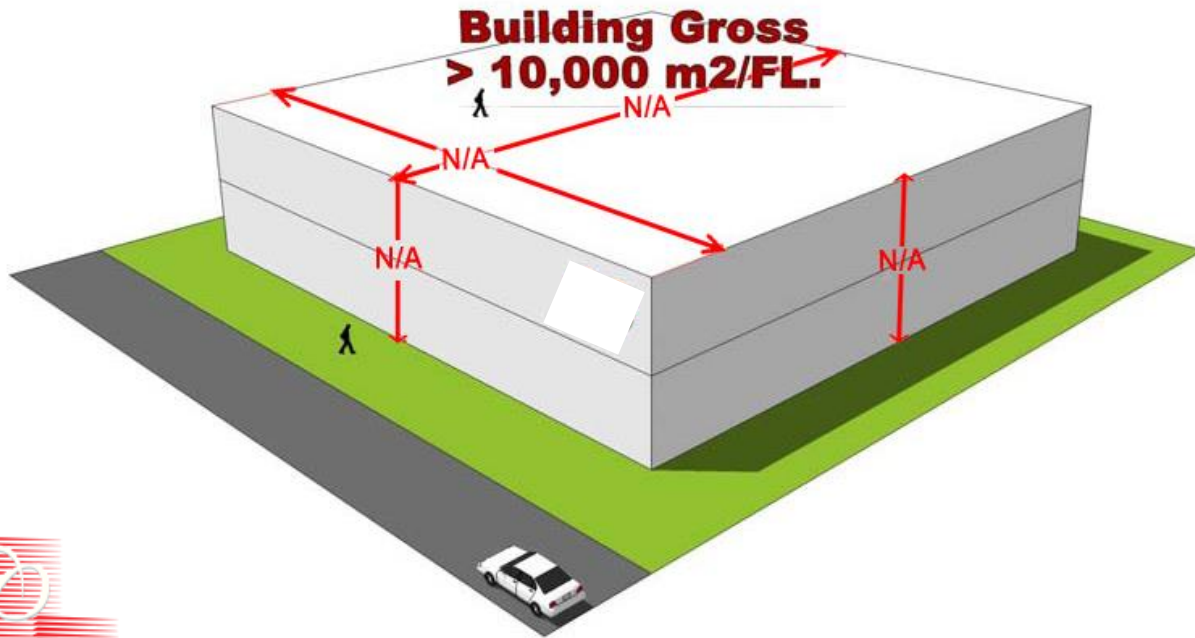


**Building Gross
> 1,000 m²**



อาคารขนาดใหญ่พิเศษ มี 2 ประเภท พื้นที่รวมกันทุกชั้น
หรือชั้นเดียวเกินกว่า 10,000 ตารางเมตร
และเกินกว่า 30,000 ตารางเมตร

ประเภทของ
อาคาร



อาคารชุด อาคารที่บุคคล แยกการถือกรรมสิทธิ์
ออกเป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์
ในทรัพย์ส่วนบุคคล และกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สิน
ส่วนกลาง



ประเภทของ อาคาร

ห้องแถว อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่ 2 คูหาเป็นต้นไป สร้างด้วยไม้หรือวัสดุที่ไม่ทนไฟ



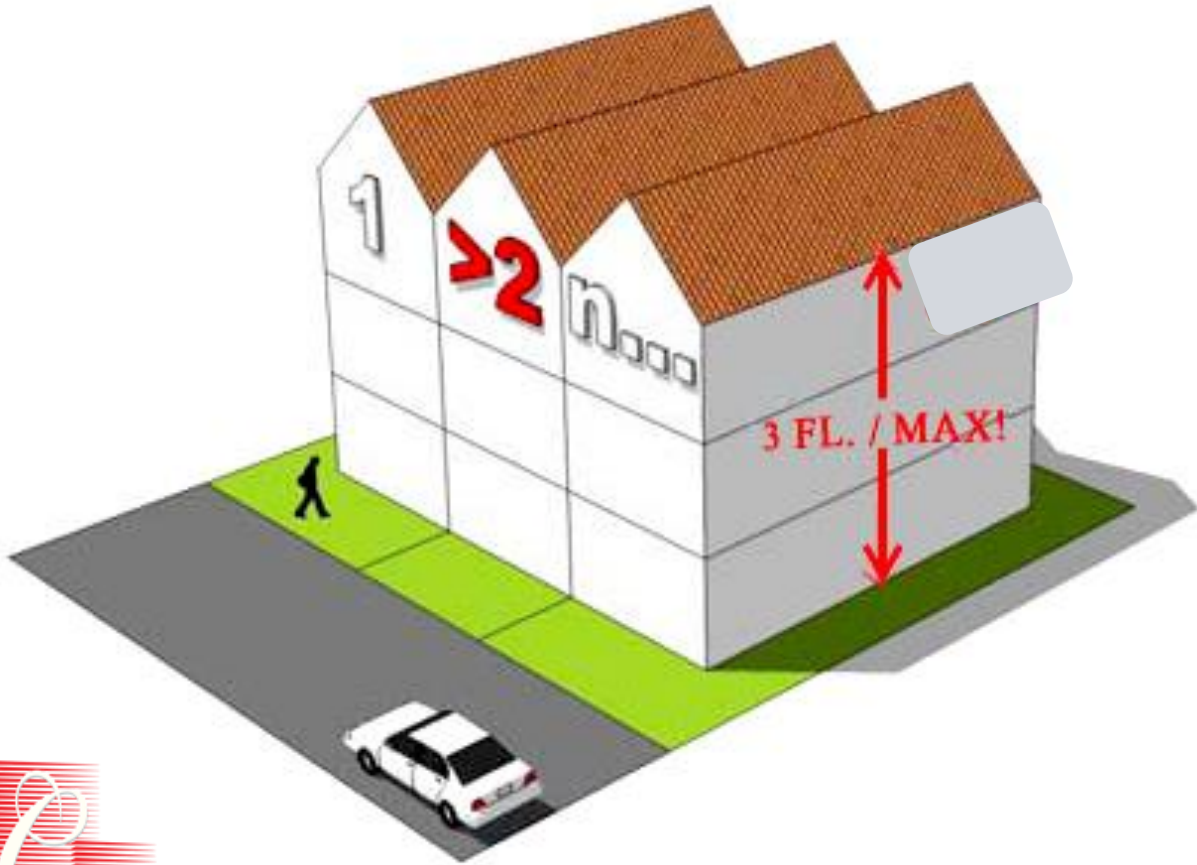
ประเภทของ
อาคาร

ตึกแถว อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่ 2 คูหาเป็นต้นไป สร้างด้วย วัสดุทนไฟ เป็นส่วนใหญ่



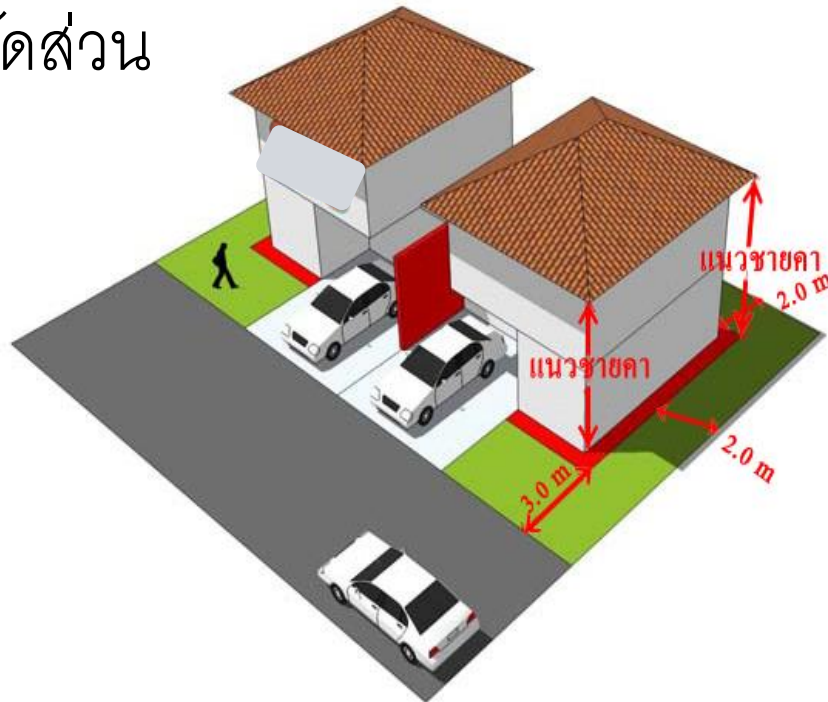
ประเภทของ อาคาร

บ้านแถว ตึกแถวหรือห้องแถว (หรือที่เรียกว่าทาวน์เฮาส์)
ใช้เป็นที่อยู่อาศัย และสูงไม่เกินกว่า 3 ชั้น



ประเภทของ
อาคาร

บ้านแฝด อาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยก่อสร้างติดต่อกัน
สองบ้าน มีผนังแบ่งอาคารเป็นบ้าน มีที่ว่างระหว่างรั้ว
หรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารด้านหน้า ด้านหลัง และ
ด้านข้างของแต่ละบ้าน และมีทางเข้าออกของแต่ละบ้าน
แยกจากกันเป็นส่วน



ประเภทของ อาคาร

อาคารพาณิชย์ อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ทาง
พาณิชย์กรรม, บริการธุรกิจ หรืออุตสาหกรรม
และสร้างห่างจากถนนสาธารณะไม่เกิน 20 เมตร

อาคารสรรพสินค้า อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของ
อาคารที่มีพื้นที่ในการจัดแสดง หรือขายสินค้าต่าง ๆ
โดยมีพื้นที่แสดงตั้งแต่ 300 ตารางเมตรขึ้นไป

ประเภทของ อาคาร

อาคาร ควบคุมการใช้

อาคาร

บางประเภทนั้น เมื่อก่อนสร้างเสร็จแล้วจะไม่สามารถเข้าใช้ได้ทันที ต้องแจ้งให้เจ้าหน้าที่ท้องถิ่น เข้าไปตรวจสอบก่อน ซึ่งเราเรียกอาคารประเภทนี้ว่าเป็น อาคารควบคุมการใช้ ซึ่งได้แก่

- อาคารคลังสินค้า โรงมหรสพ โรงแรม สำนักงาน อาคารชุด หรือสถานพยาบาล
- อาคารเพื่อการพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม การศึกษา การสาธารณสุข

คำจำกัดความ

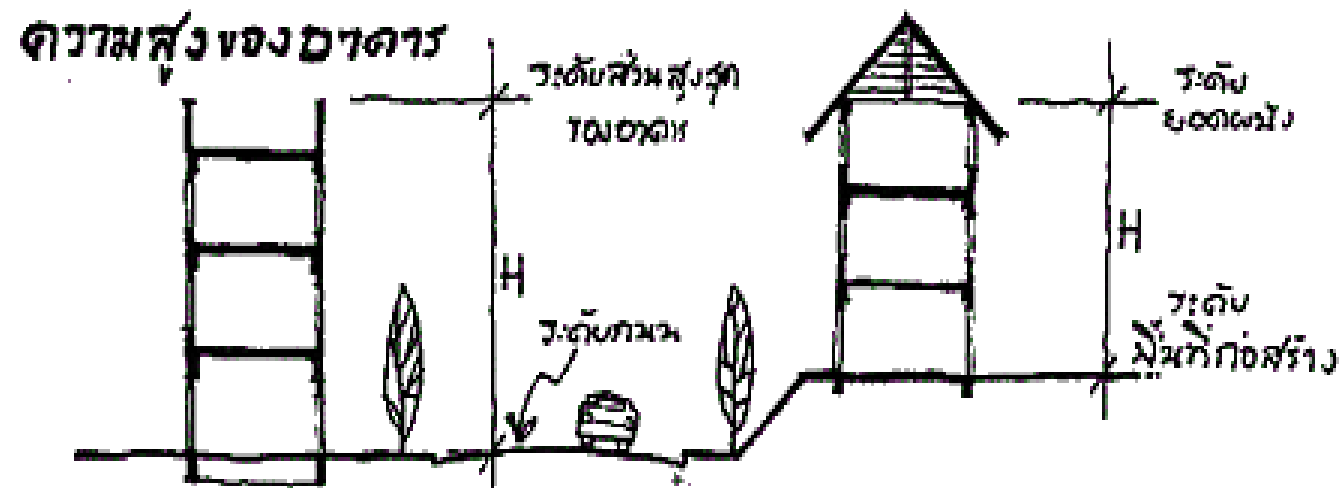
- **ก่อสร้าง** การสร้างอาคารหรือสิ่งใด ๆ ขึ้นมาใหม่ทั้งหมด
- **ดัดแปลง** การเปลี่ยนแปลงต่อเติม เพิ่ม ลด หรือขยายอาคารบางส่วนให้ต่างออกไปจากเดิม
- **ซ่อมแซม** การเปลี่ยนแปลงอาคารบางส่วน แต่ทำเพื่อรักษาลักษณะเดิมเอาไว้
- **รื้อถอน** การรื้อส่วนอันเป็นโครงสร้างของอาคารออกไป
- **ชั้นใต้ดิน** พื้นของอาคารที่ต่ำกว่าระดับดินมากกว่า 1.20 ม.

คำจำกัดความ

- ดาดฟ้า พื้นที่ส่วนบนสุดของอาคารที่ไม่มีหลังคาปกคลุม บุคคลสามารถเข้าไปใช้สอยได้
- ที่ว่าง พื้นที่อันปราศจากหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุม และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ของสิ่งก่อสร้างหรืออาคารที่สูงจากระดับพื้นดินไม่เกิน 1.20 เมตร และไม่มีหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุมเหนือระดับนั้น



การวัดความสูง ของอาคาร



ให้วัดจากพื้นดินที่ก่อสร้างถึงชั้นดาดฟ้า หรือยอดผนังชั้น
สูงสุดของอาคารในกรณีที่เป็นหลังคาทรงจั่ว หรือทรงปั้นหยา

การก่อสร้างผิดแบบ แปลนที่ได้รับอนุญาต โดยไม่ผิดกฎหมาย

ระยะจากอาคารถึงแนวเขตที่ดินคลาดเคลื่อนได้ไม่เกิน 20%

สัดส่วนของโครงการคลาดเคลื่อนได้ไม่เกิน 5%

เพิ่มน้ำหนักแก่โครงสร้างไม่เกิน 10%

เมื่อผู้ออกแบบจำเป็นต้องเปลี่ยนแปลง เพื่อความมั่นคง
แข็งแรงมากขึ้น

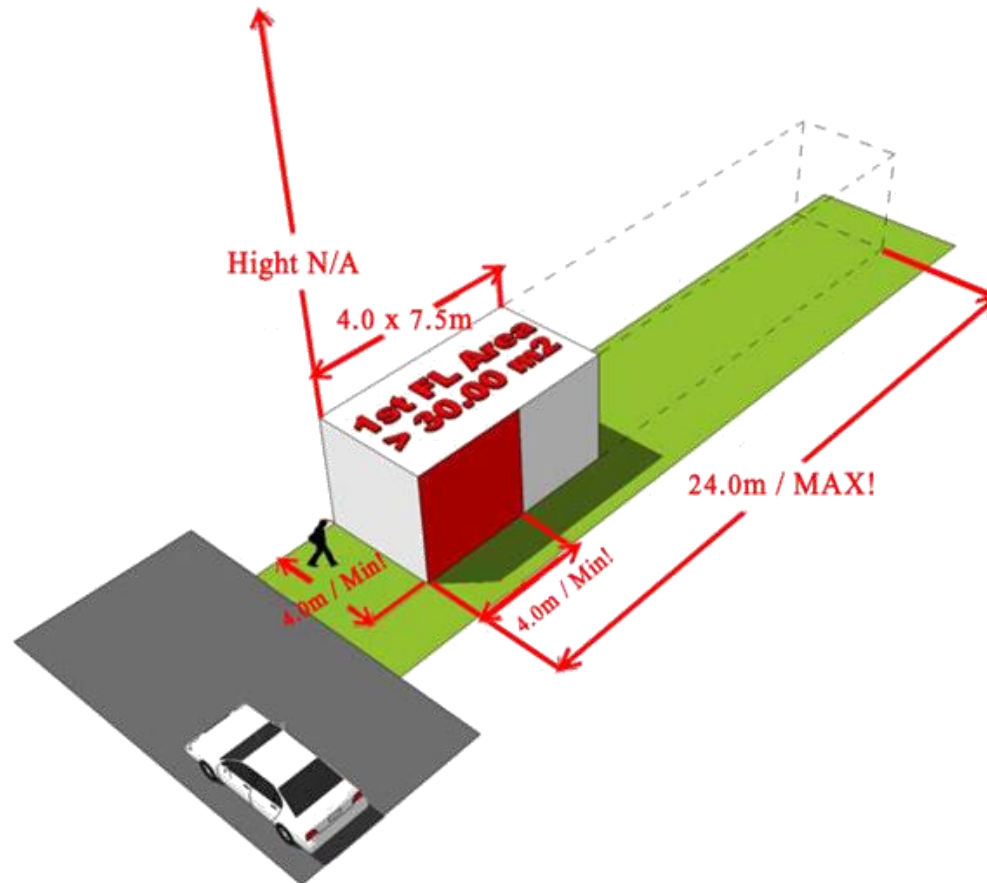
การกระทำดังกล่าวต้องไม่ขัดข้องต่อข้อบัญญัติ และกฎกระทรวง
ที่เกี่ยวข้อง

การขยายหรือลดเนื้อที่ของพื้นที่หนึ่งชั้นใด เกินกว่า 5 ตารางเมตร
ต้องยื่นขออนุญาตดัดแปลงอาคาร

ลักษณะของ อาคาร

ห้องแถว ตึกแถว

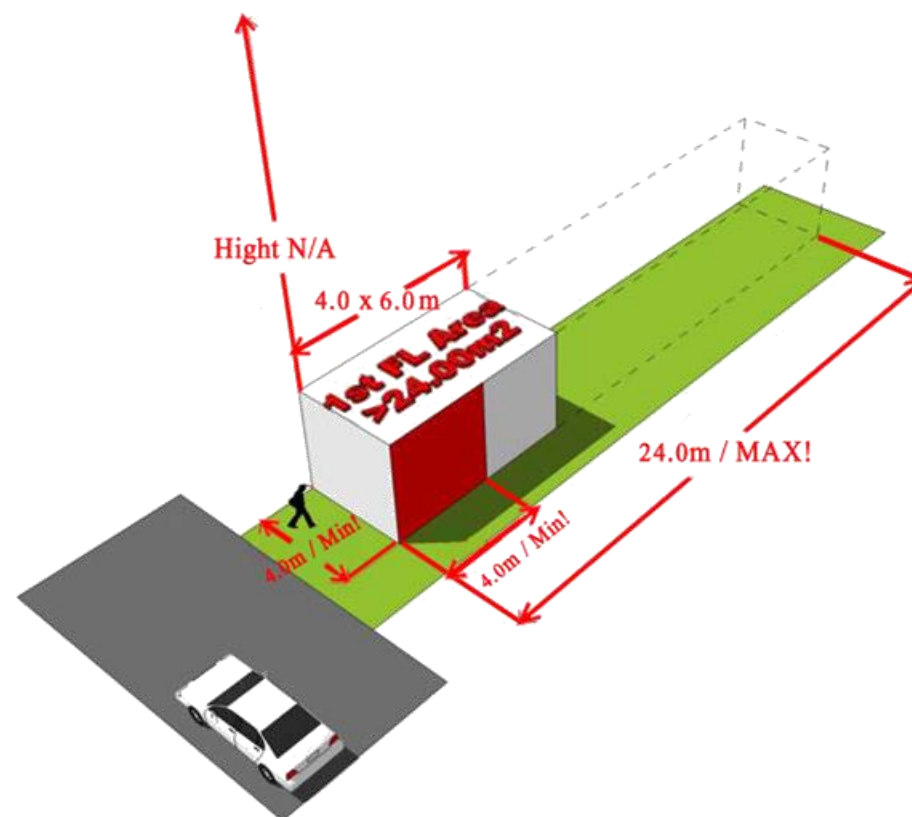
- ต้องมีความกว้าง(ตั้งฉาก)ไม่น้อยกว่า 4 เมตร
- ลึกไม่น้อยกว่า 4 เมตร แต่ลึกสุดได้ไม่เกิน 24 เมตร
- พื้นที่ชั้นล่างต้องไม่น้อยกว่า 30 ตารางเมตร



ลักษณะของ อาคาร

บ้านแถว (ทาวน์เฮ้าส์)

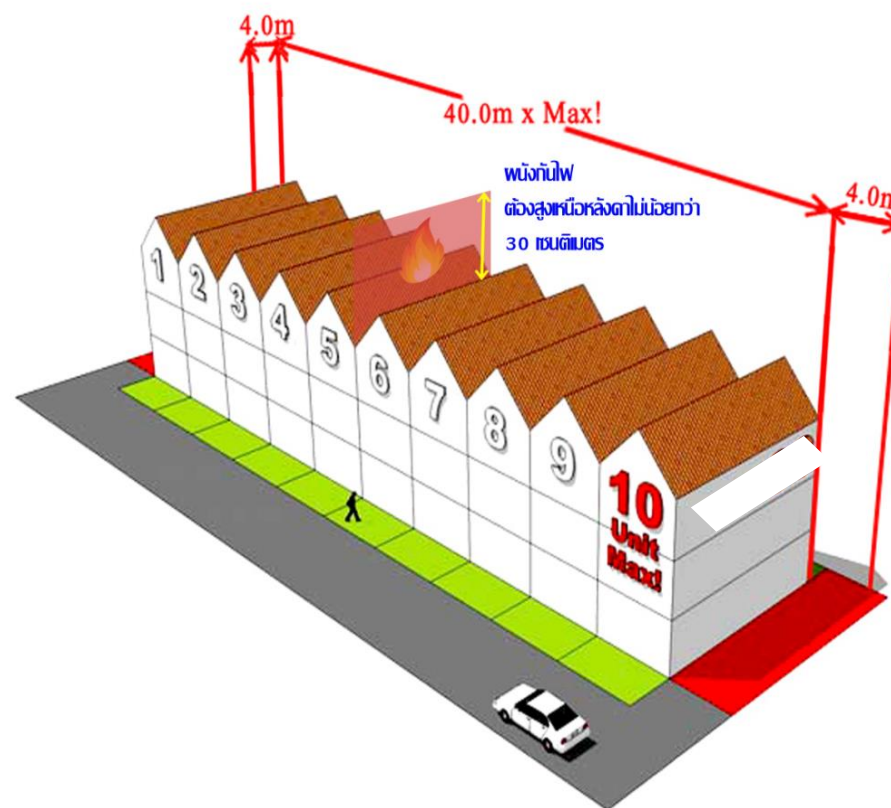
- กว้างไม่น้อยกว่า 4 เมตร
- ลึกไม่น้อยกว่า 4 เมตร แต่ลึกสุดได้ไม่เกิน 24 เมตร
- พื้นที่ชั้นล่างต้องไม่น้อยกว่า 24 ตารางเมตร



ลักษณะของ อาคาร

ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว (ทาวน์เฮ้าส์)

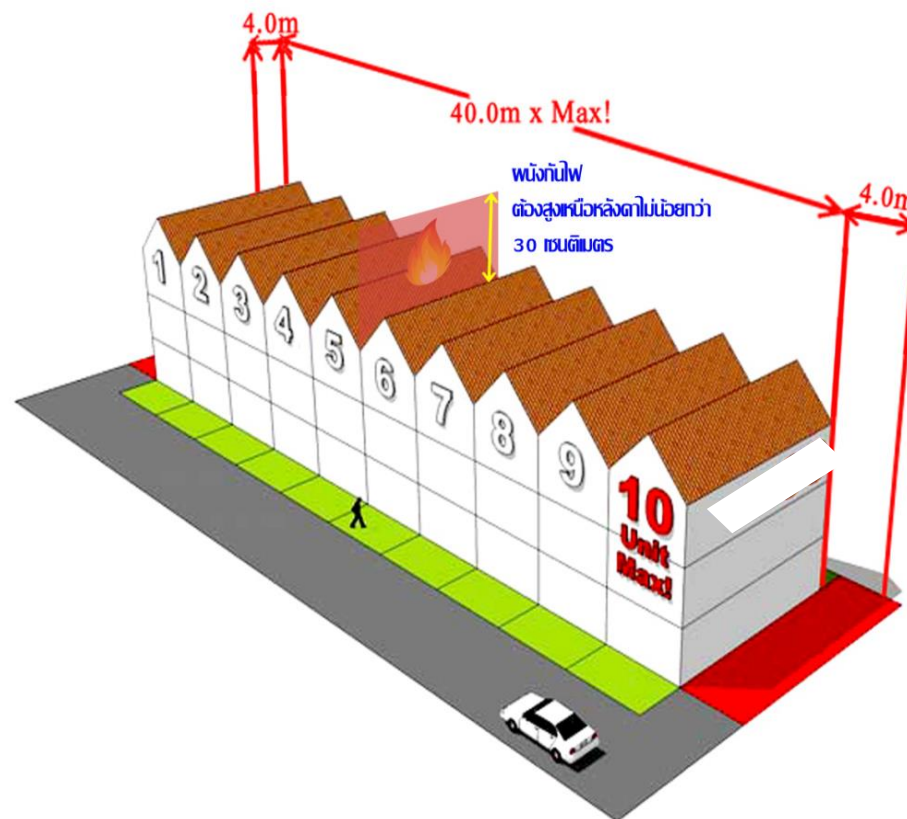
- ห้ามสร้างติดต่อกันเกินกว่า 10 ห้องและยาวรวมกันไม่เกิน 40 เมตร และต้องมีช่องว่างระหว่างแถว 4 เมตร



ลักษณะของ อาคาร

ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว (ทาวน์เฮ้าส์)

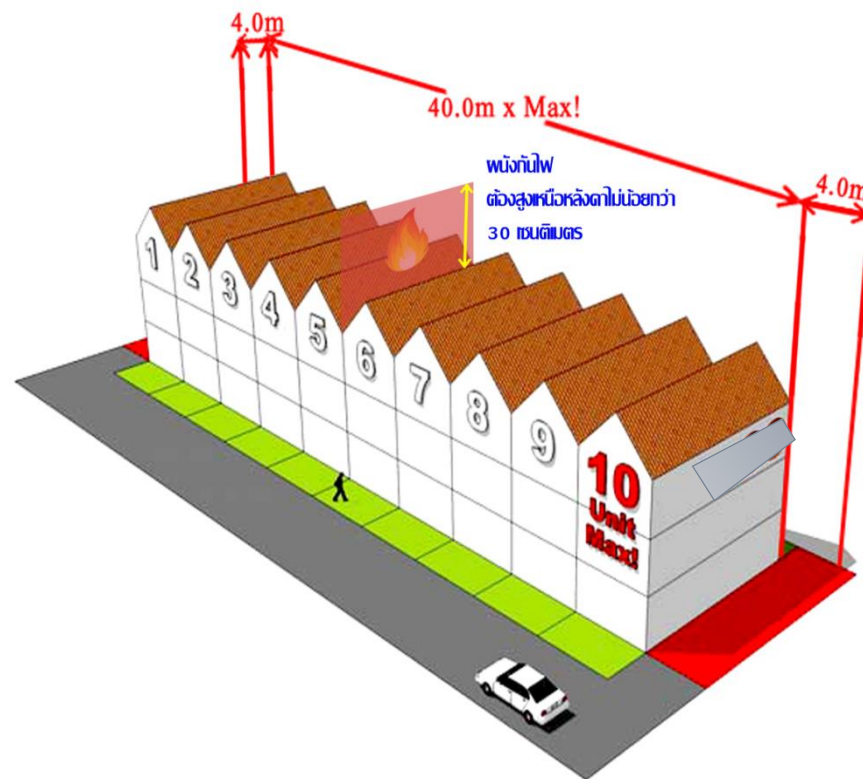
- ห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถวที่สร้าง ติดต่อกัน ให้มีผนังกันไฟ
ทุกระยะไม่เกิน 5 คูหา กรณีที่เป็นหลังคา ให้มีผนังกันไฟสูง
เหนือหลังคาไม่น้อยกว่า 30 เซนติเมตร



ลักษณะของ อาคาร

ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว (ทาวน์เฮ้าส์)

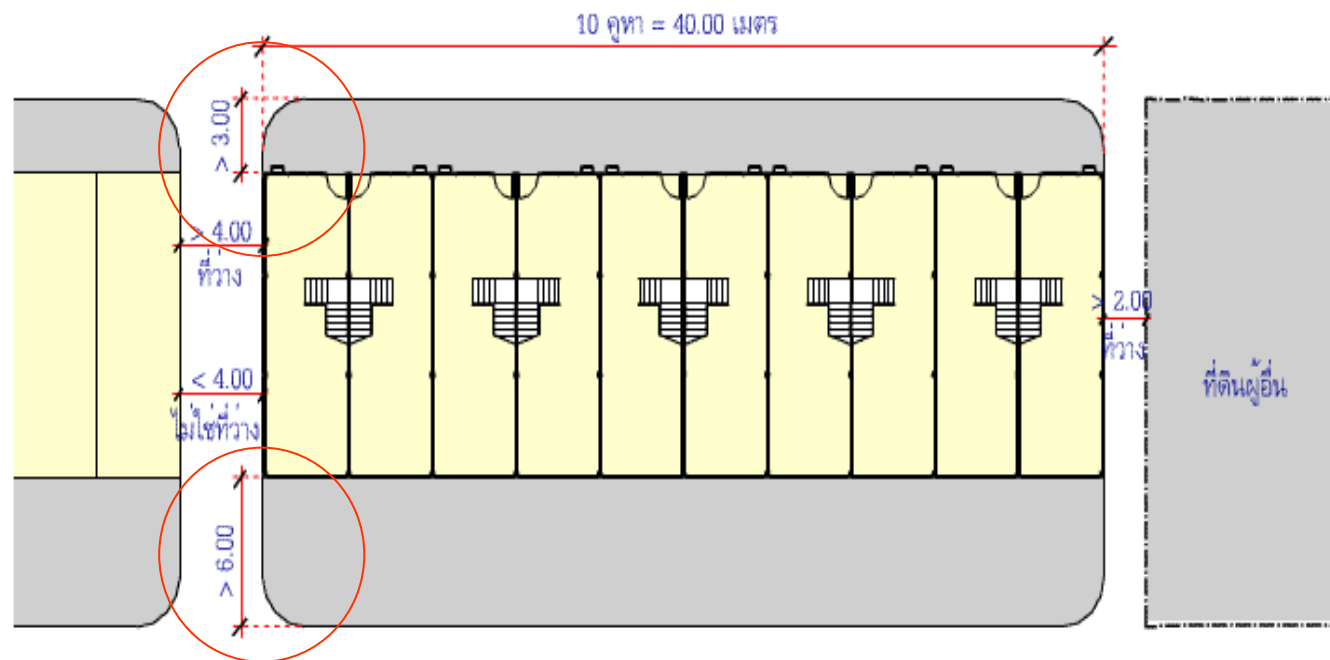
- สร้างติดต่อกันไม่ถึง 10 คูหา หรือมีความยาวรวมกันไม่ถึง 40 เมตร แต่มีช่องว่างระหว่างแถว ไม่ถึง 4 เมตร ให้ถือว่าเป็นการ



ลักษณะของ อาคาร

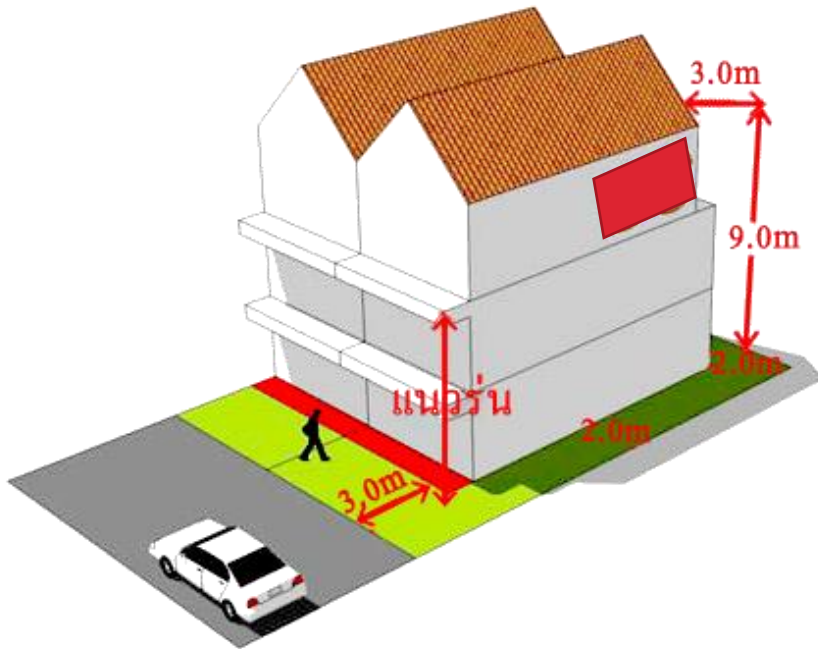
ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว (ทาวน์เฮ้าส์)

- ห้องแถวหรือตึกแถวซึ่งด้านหน้าไม่ติดริมถนนสาธารณะ ต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารกว้างไม่น้อยกว่า 6 เมตร โดยไม่ให้มีส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว



บ้านแถว (ทาวน์เฮ้าส์)

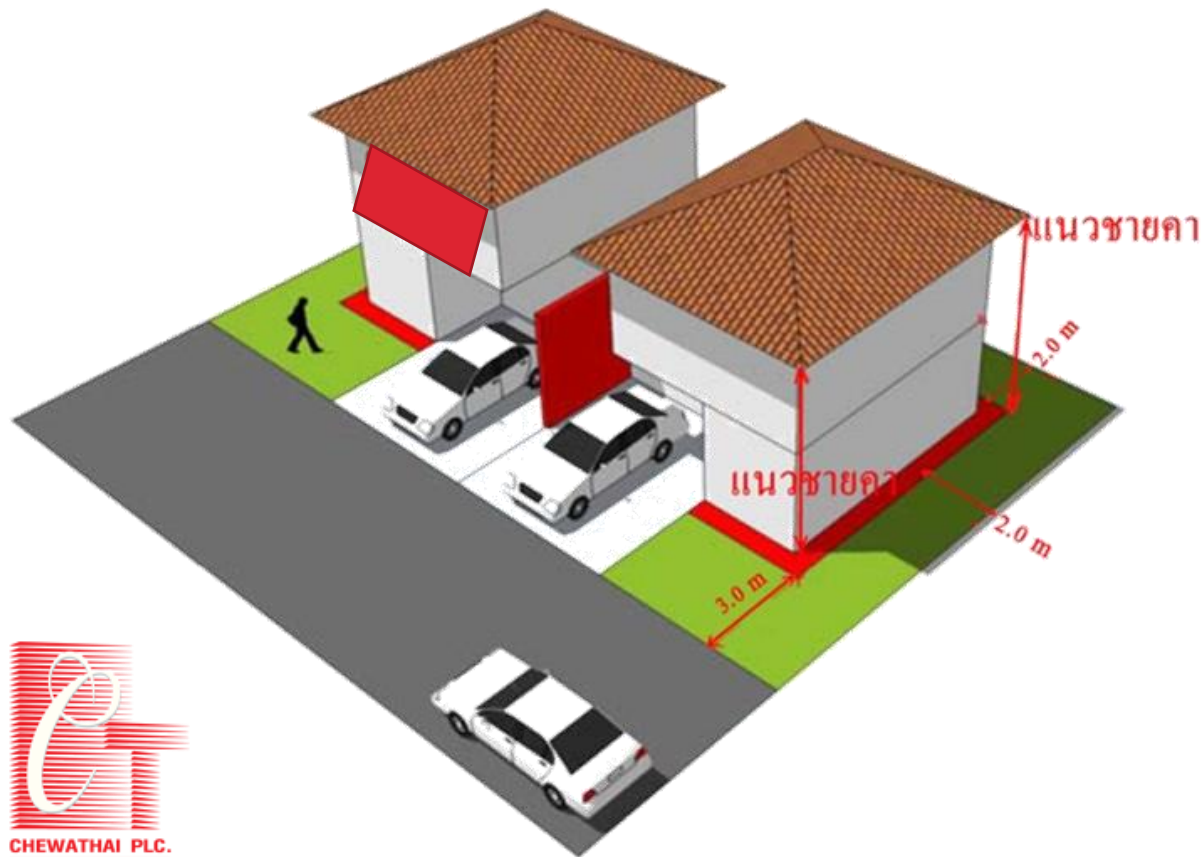
- สูงไม่เกิน 2 ชั้น หรือ 9 เมตร ให้เว้นหน้า 3 หลัง 2
- สูงเกิน 2 ชั้น ให้เว้นหน้า 3 หลัง 3
- ด้านข้างบ้านแถวติดที่ดินบุคคลอื่น เว้น 2 เมตร



ระยะถอยร่น

ออกแบบก่อสร้างบ้านแฝด

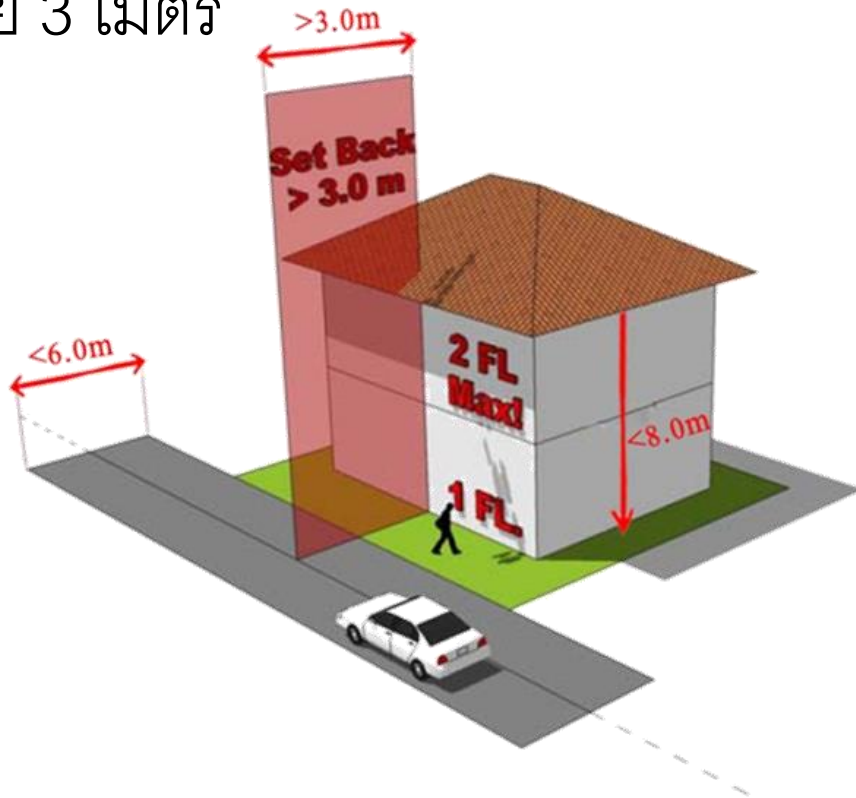
- สูตรถอยร่น : 3-2-3 หน้า-หลัง-ข้าง



ระยะถอยร่น

ระยะร่นจากถนนแคบ ๆ

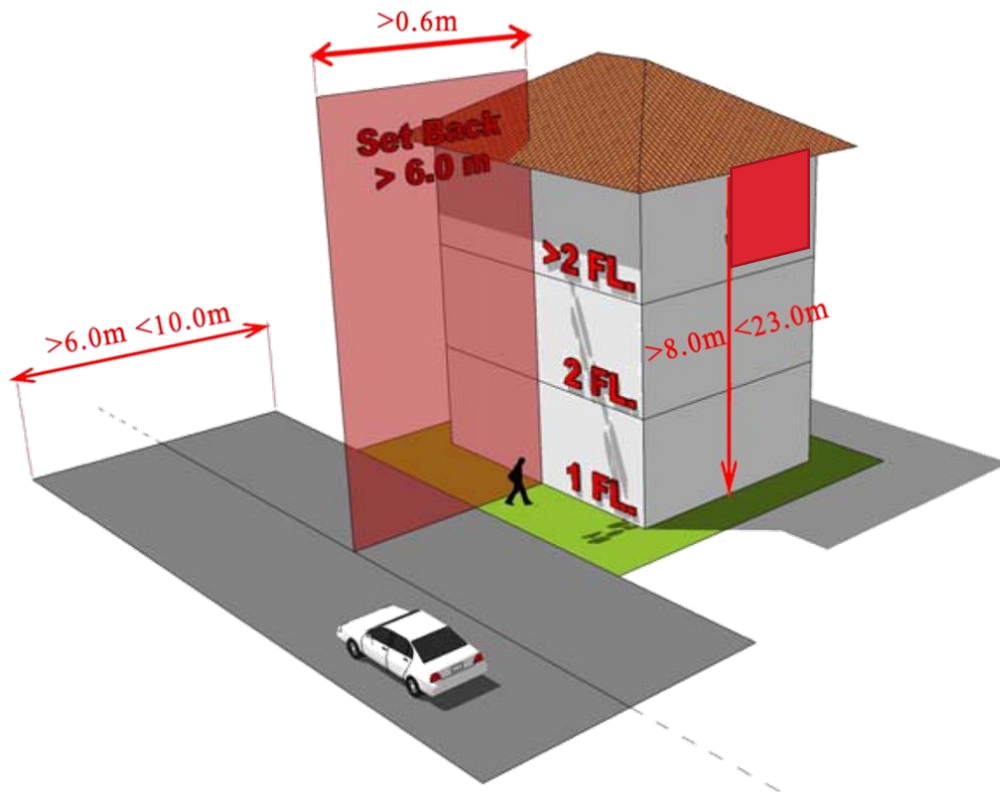
- บ้านสูงไม่เกิน 2 ชั้น และไม่เกิน 8 เมตร ติดทางสาธารณะ ที่กว้างน้อยกว่า 6 เมตร ต้องร่นจาก “จุดกลางถนน” อย่างน้อย 3 เมตร



ระยะถอยร่น

อาคารที่สูงเกิน 2 ชั้น หรือ เกิน 8 เมตร

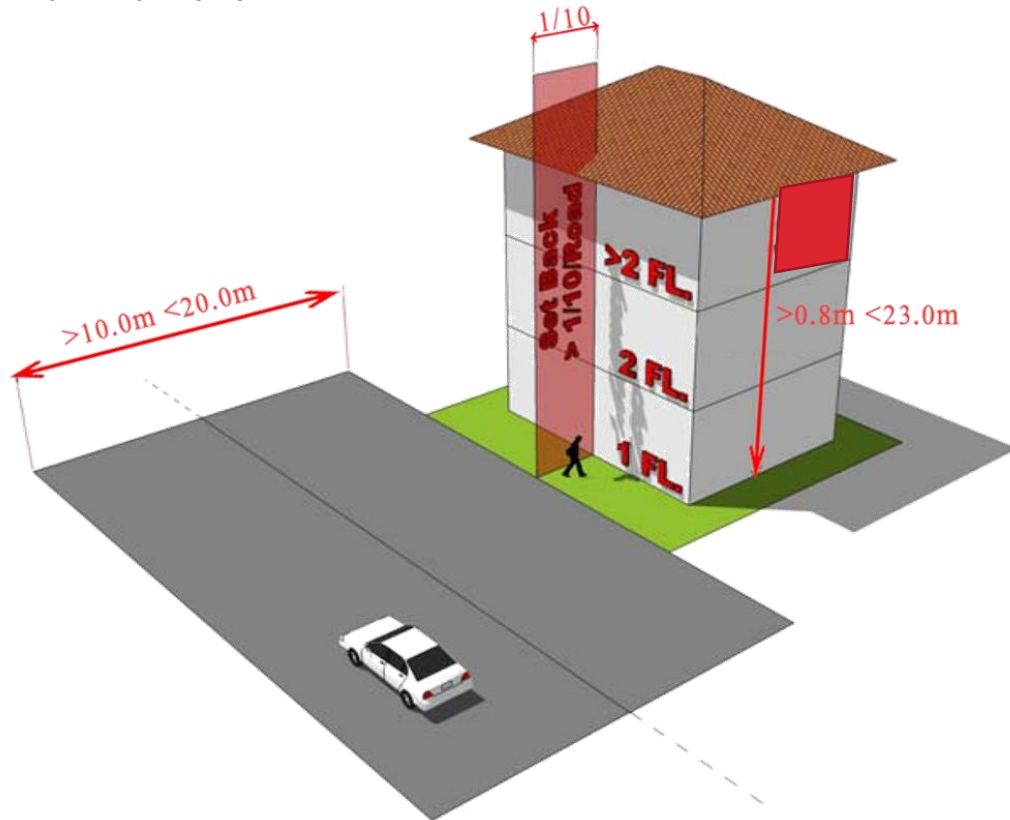
- ติดถนนกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ถอยจากกลาง
อย่างน้อย 6 เมตร



ระยะร่น
|
ทั่วไป

อาคารที่สูงเกิน 2 ชั้น หรือ เกิน 8 เมตร

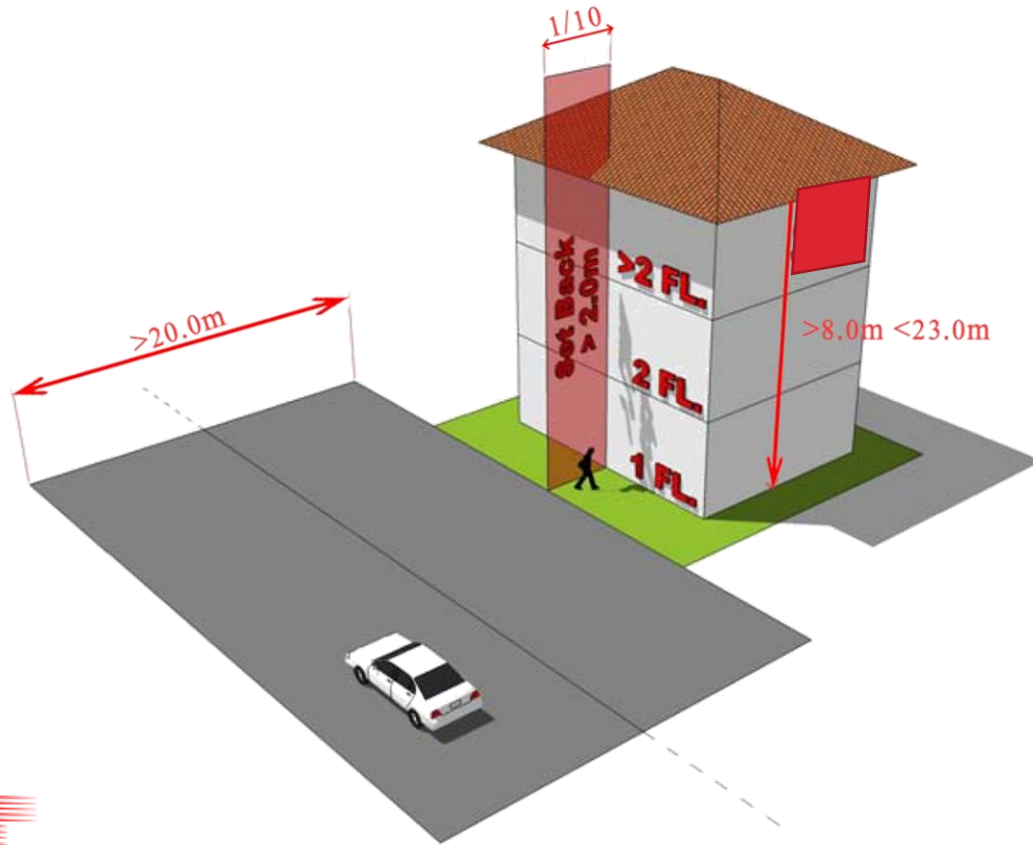
- ติดถนนกว้าง 10-20 เมตร ถอยอย่างน้อย 1 ใน 10 ของความกว้างถนน



ระยะร่น
|
ทั่วไป

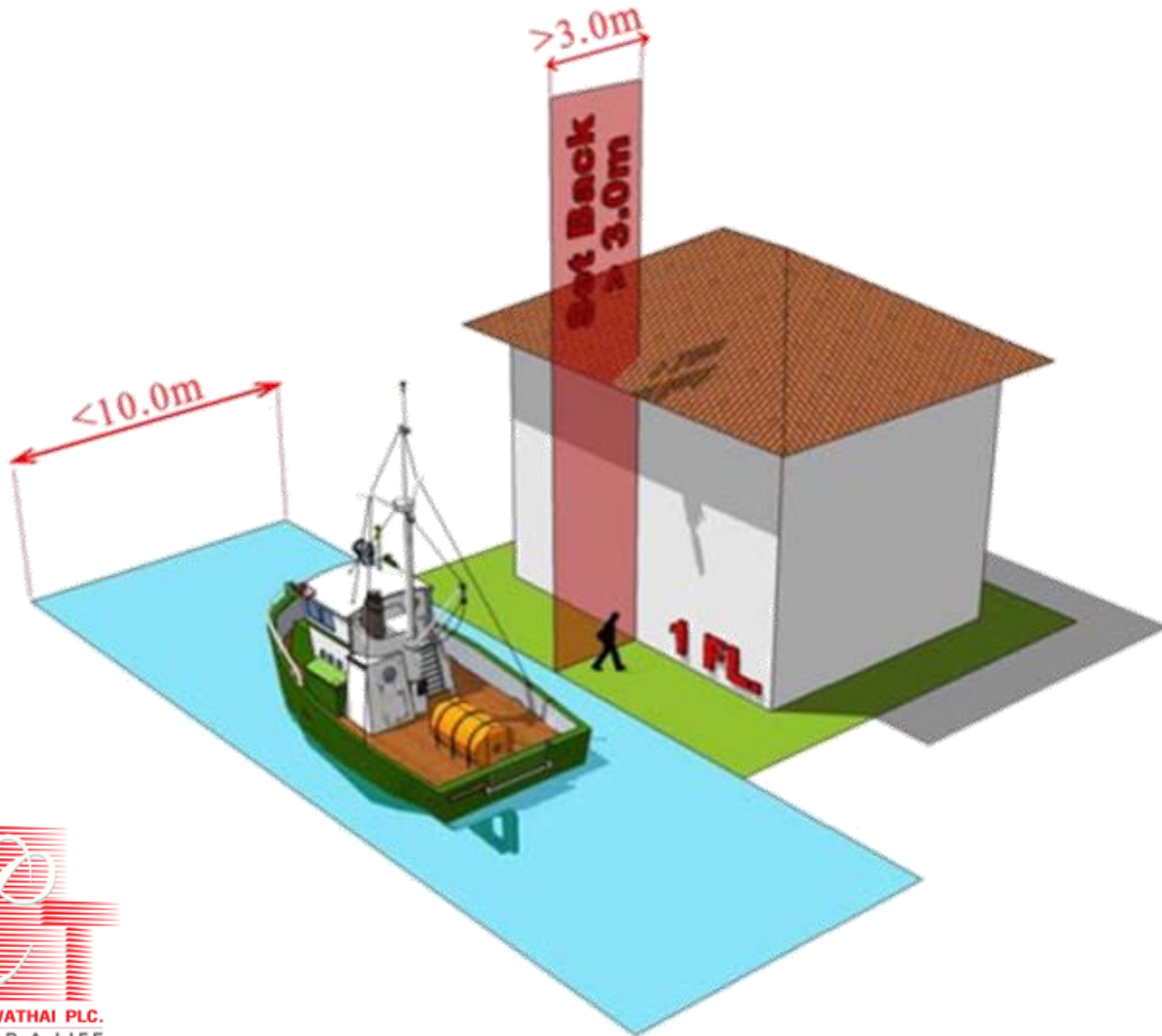
อาคารที่สูงเกิน 2 ชั้น หรือ เกิน 8 เมตร

- ติดถนนกว้างกว่า 20 ม. ถอยอย่างน้อย 2 ม.



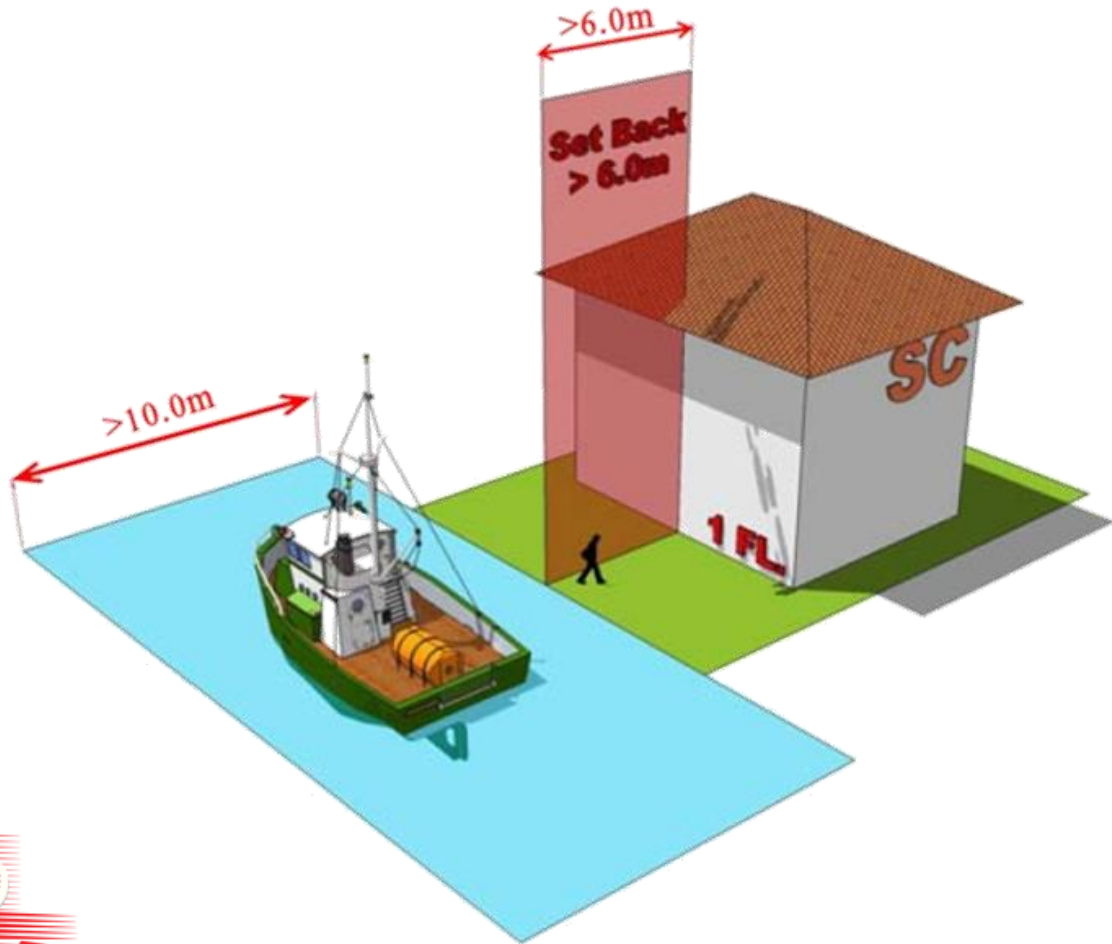
ระยะร่น
|
ทั่วไป

ถ้าแหล่งน้ำกว้างน้อยกว่า 10 เมตร ถอยอย่างน้อย 3 เมตร



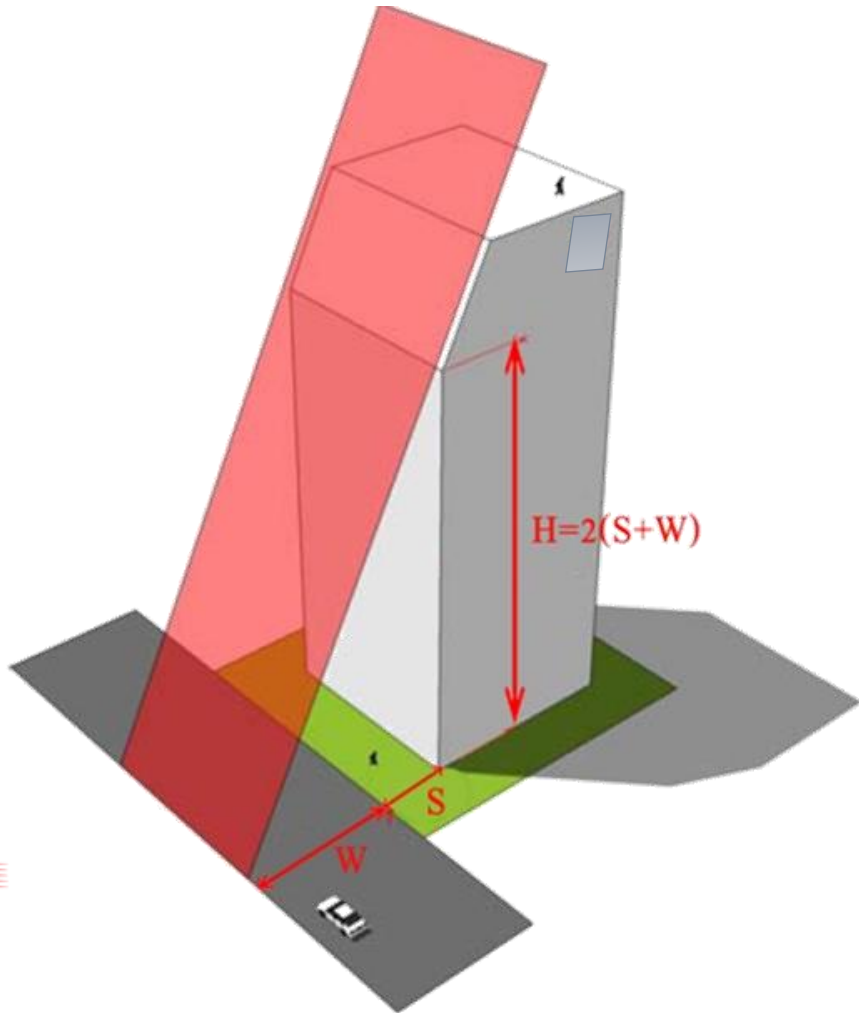
ระยะร่นจาก
แหล่งน้ำ

ถ้าแหล่งน้ำกว้างตั้งแต่ 10 เมตร ถอยอย่างน้อย 6 เมตร



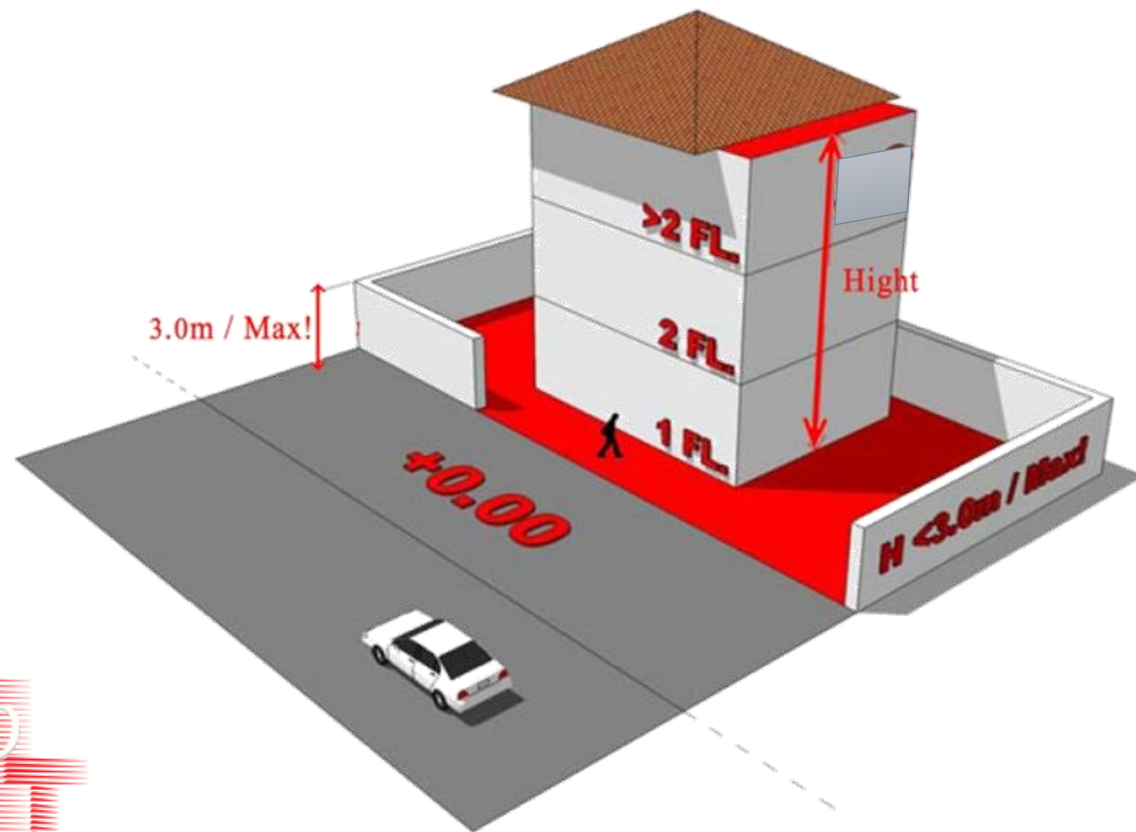
ระยะร่นจาก
แหล่งน้ำ

ความสูงของอาคารสร้างได้ไม่เกิน 2 เท่าของความกว้าง
ถนนรวมกับระยะร่นด้านหน้า



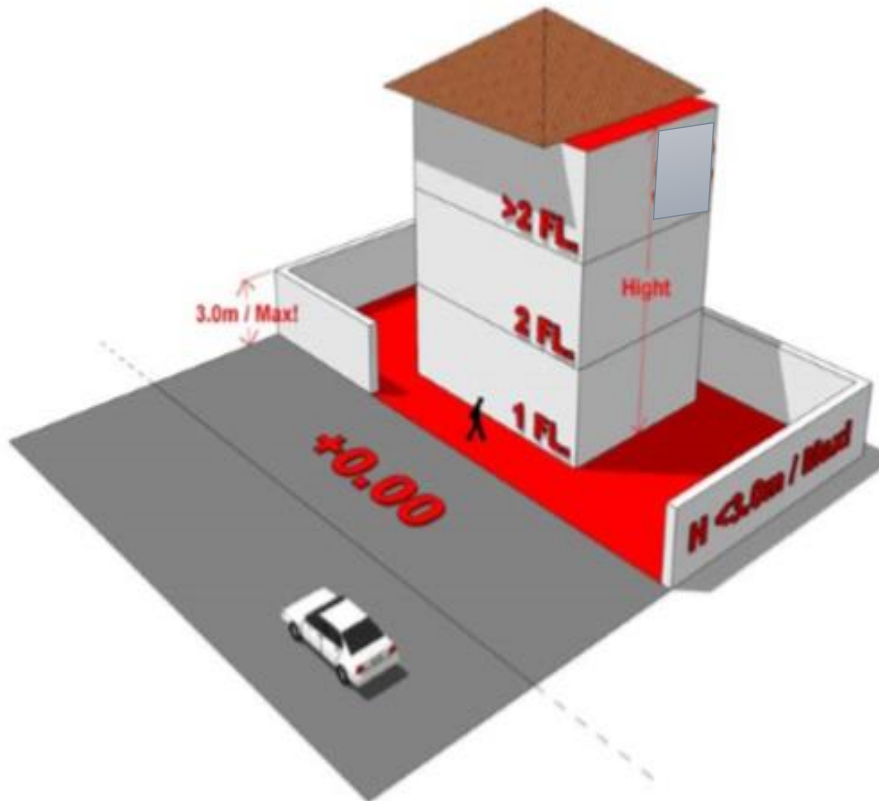
ระยะ SET BACK
ความสูงอาคาร

การวัดความสูงของอาคารนั้นให้วัดจาก “ระดับถนน” หรือ “ระดับพื้นที่ก่อสร้าง” ไปถึง “ส่วนของอาคารที่สูงที่สุด” แต่ถ้าเป็นหลังคา หรือ บันยาศให้วัดถึงยอดผนังสูงสุด



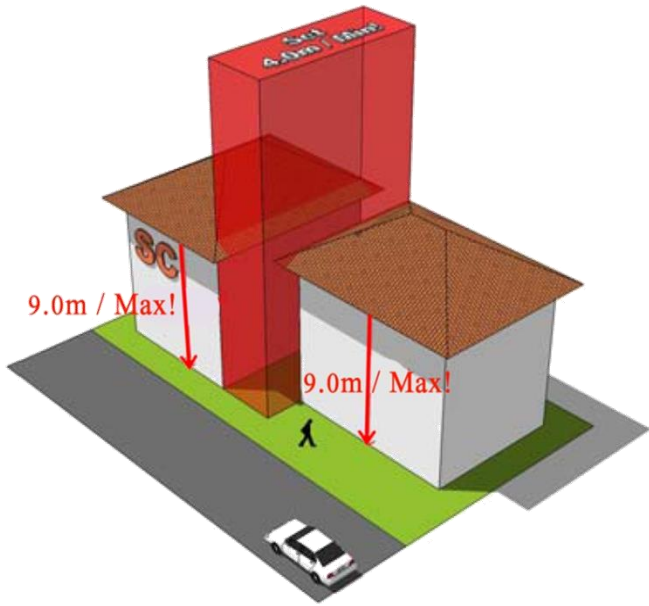
การวัดความสูงเพื่อ
SET BACK

- รั้ว หรือกำแพง ถ้าติดกับที่สาธารณะจะสูงได้ไม่เกิน 3 ม.
จากระดับทางเท้า หรือที่สาธารณะ
- รั้ว หรือกำแพง ถ้าไม่ติดกับที่สาธารณะจะสูงได้ไม่เกิน 6 ม.

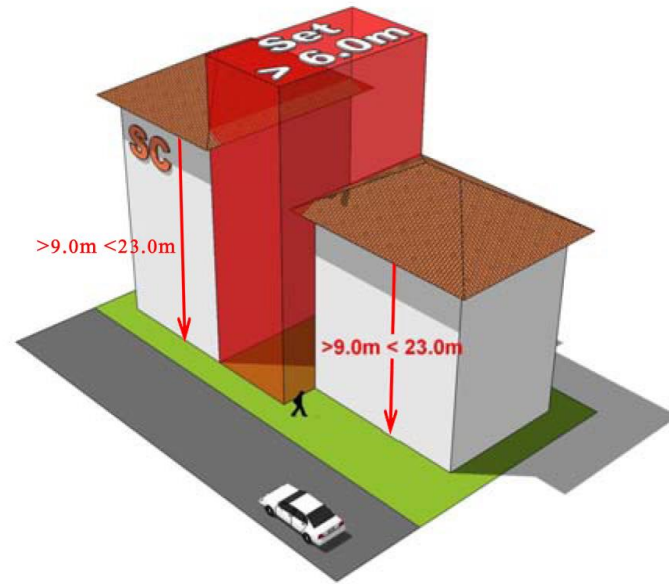


การกำหนดความสูง
ของรั้ว

การสร้างอาคารในที่ดินเจ้าของเดียวกันจะต้องให้ “พื้น หรือ ผนัง” ของอาคารห่างจากกัน โดยกำหนดความสูงของอาคาร ดังนี้



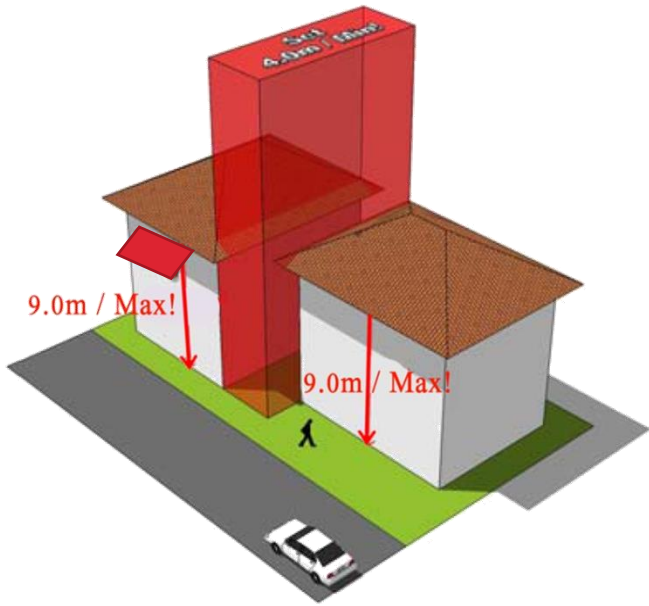
อาคารสูงไม่เกิน 9 ม.
ต้องห่างกันอย่างน้อย 4 ม.



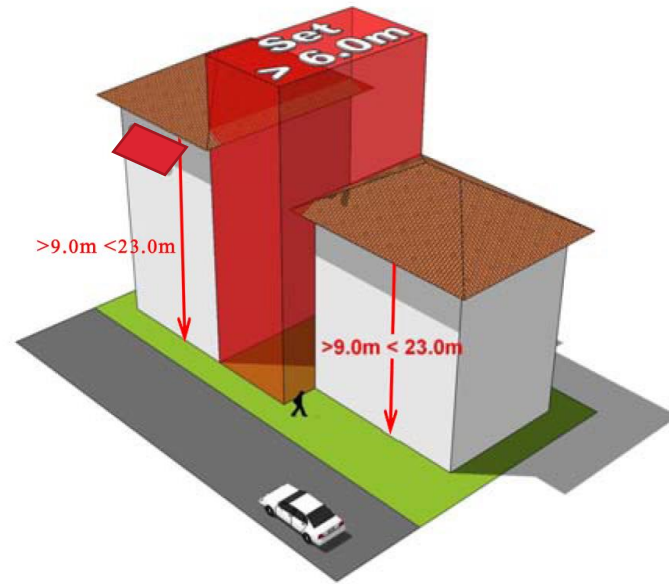
อาคารที่สูงเกิน 9 ม.(ไม่เกิน23ม.)
ต้องห่างกันอย่างน้อย 6 ม.

ระยะห่างของอาคาร
ในที่ดินเจ้าของเดียวกัน

การสร้างอาคารในที่ดินเจ้าของเดียวกันจะต้องให้ “พื้น หรือ ผนัง” ของอาคารห่างจากกัน โดยกำหนดความสูงของอาคาร ดังนี้



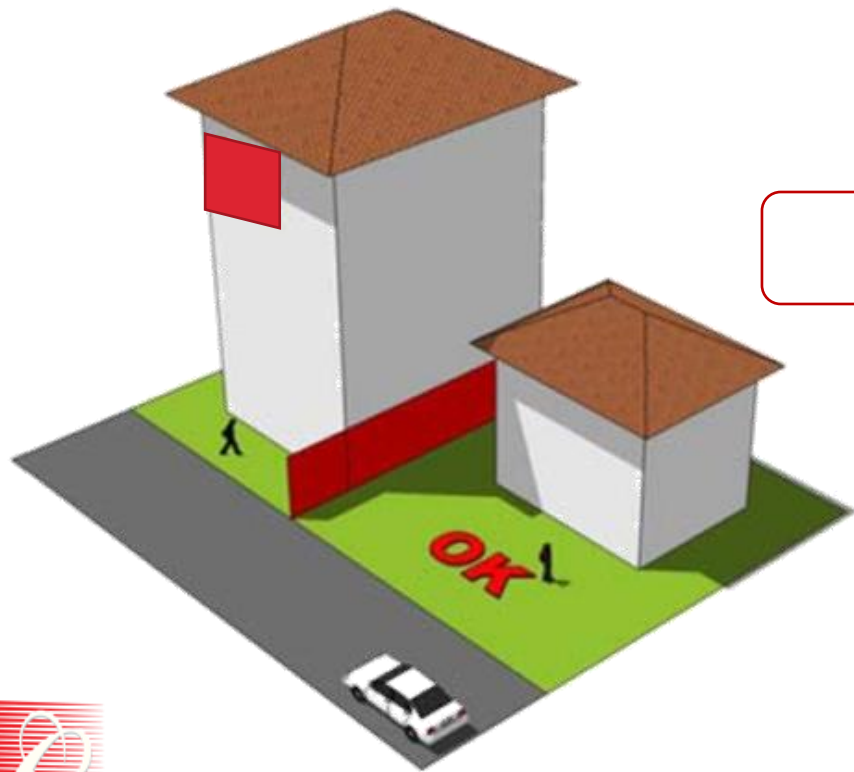
อาคารสูงไม่เกิน 9 ม.
ต้องห่างกันอย่างน้อย 4 ม.



อาคารที่สูงเกิน 9 ม.(ไม่เกิน23ม.) ต้อง
ห่างกันอย่างน้อย 6 ม.

ระยะห่างของอาคาร
ในที่ดินเจ้าของเดียวกัน

อาคารที่เป็นผนังทึบถ้าสูงไม่เกิน 15 ม. สร้างชิดเขตที่ดินได้
แต่ต้อง ได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินข้างเคียง



เฉพาะกรุงเทพฯ

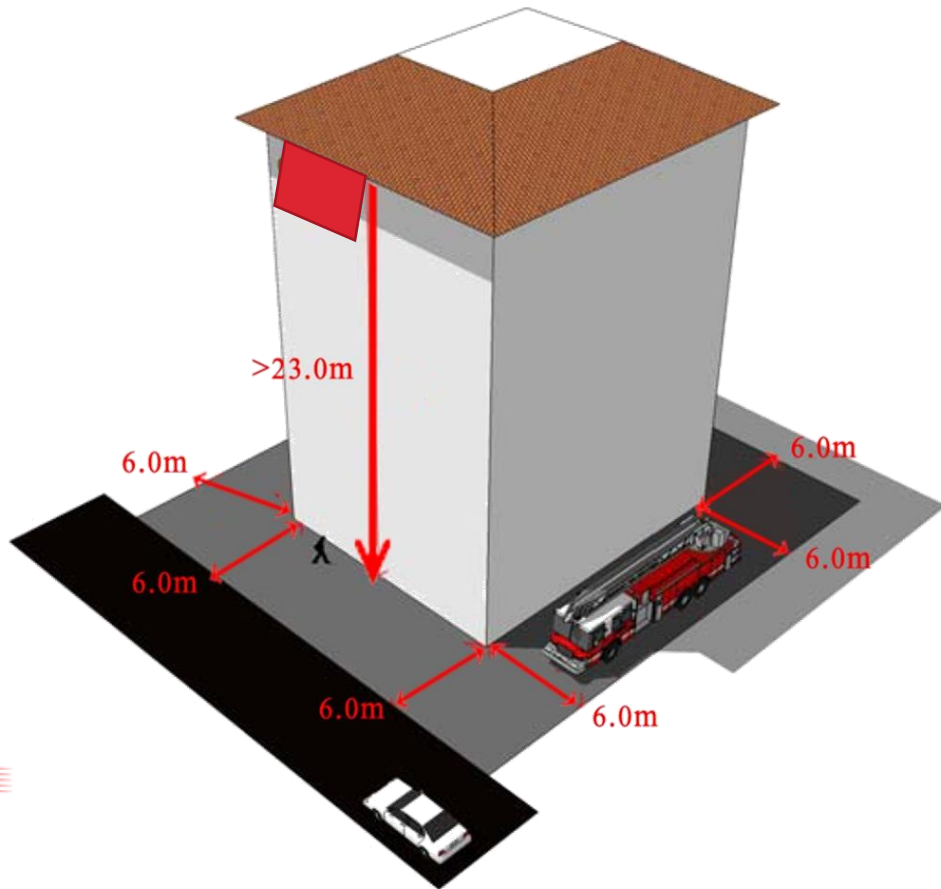
การถอยร่นข้างอาคาร
(บ้านพื้นที่ใช้สอยไม่เกิน 300 ตร.ม.)

ถ้าเจ้าของที่ดินข้างเคียงไม่ยินยอมก็ต้องถอยจากเขตที่ดิน
อย่างน้อย 50 ซม.

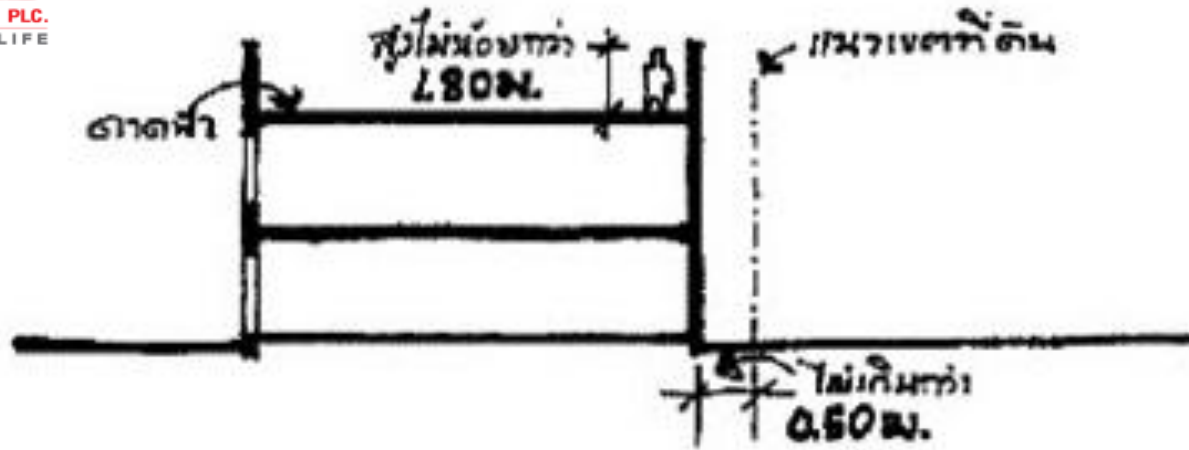


การถอยร่นข้างอาคาร
(บ้านพื้นที่ใช้สอยไม่เกิน 300 ตร.ม.)

ถ้าสูงเกินกว่า 23 ม. ต้องเว้นห่างอย่างน้อย 6 ม.
และต้องเป็นทางให้รถดับเพลิงวิ่งได้โดยสะดวก



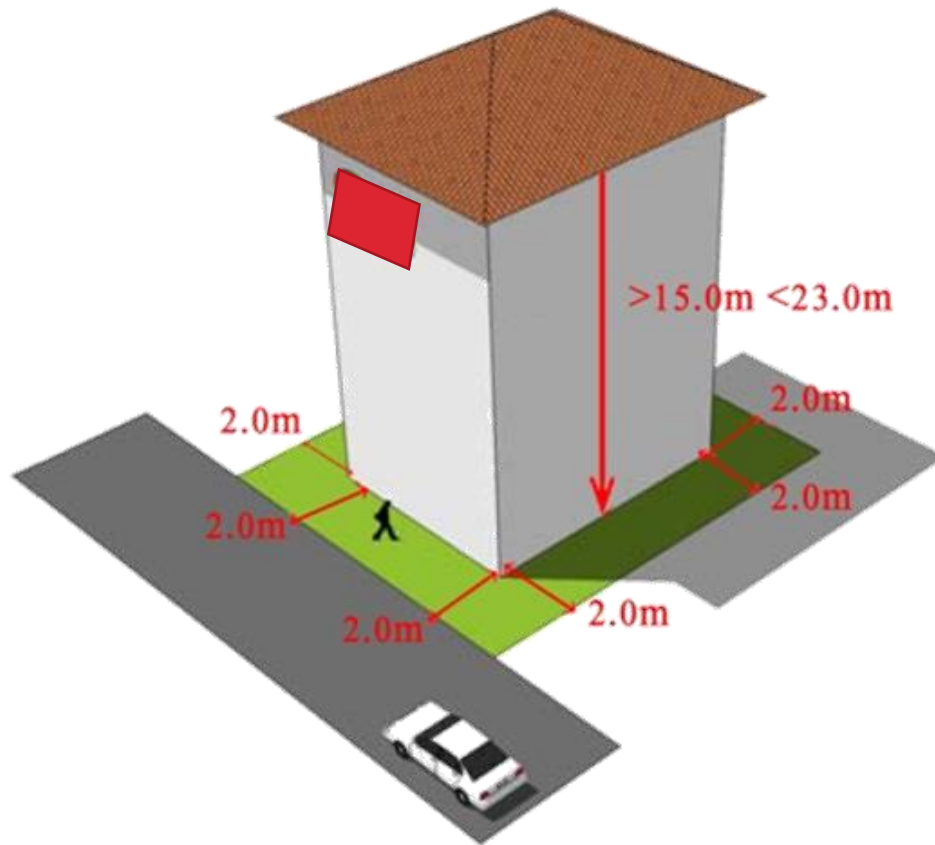
การถอยร่นข้าง
อาคาร



- ถ้าอาคารนั้นสูงไม่เกิน 15 ม. ไม่มีหลังคา แต่เป็นดาดฟ้า และจะสร้างชิดเขต หรือจะเว้น 50 ซม. ดาดฟ้าจะต้องมีกำแพงสูงไม่น้อยกว่า 1.80 ม.
- ถ้ามีช่องเปิด และอาคารสูงไม่เกิน 9 ม. ต้องถอยร่นอย่างน้อย 2 ม.
- ถ้าอาคารสูงเกิน 9 ม. และมีช่องเปิดก็ต้องถอยร่นอย่างน้อย 3 ม.

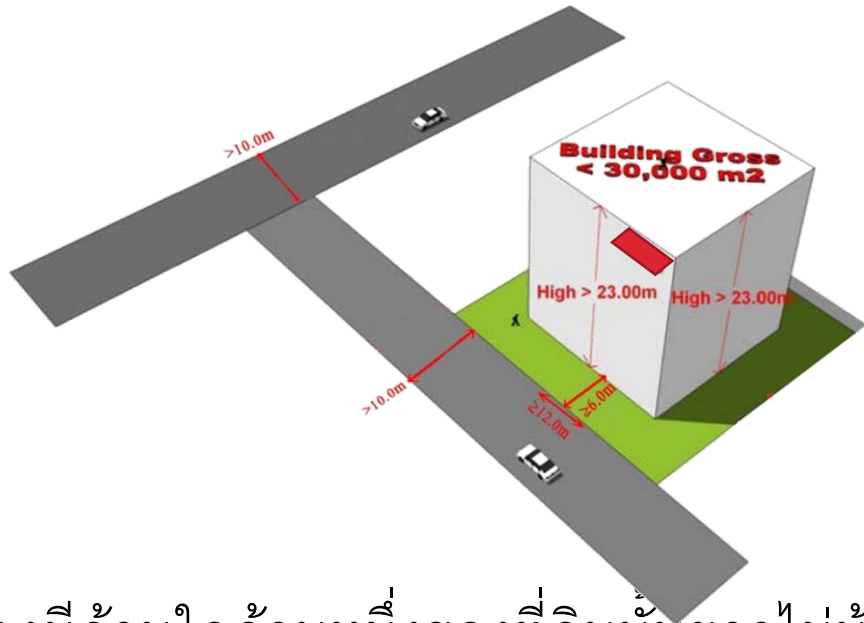
การถอยร่นข้าง อาคาร

อาคารสูงเกิน 15 ม. แต่ไม่เกิน 23 ม. ต้องมีที่ว่างห่างจาก
เขตที่ดิน อย่างน้อย 2 ม.



ที่ว่างข้าง
อาคาร

- อาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่มีพื้นที่อาคาร รวมไม่เกิน 30,000 ตร.ม. ที่ดินที่จะทำการปลูกสร้างต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้

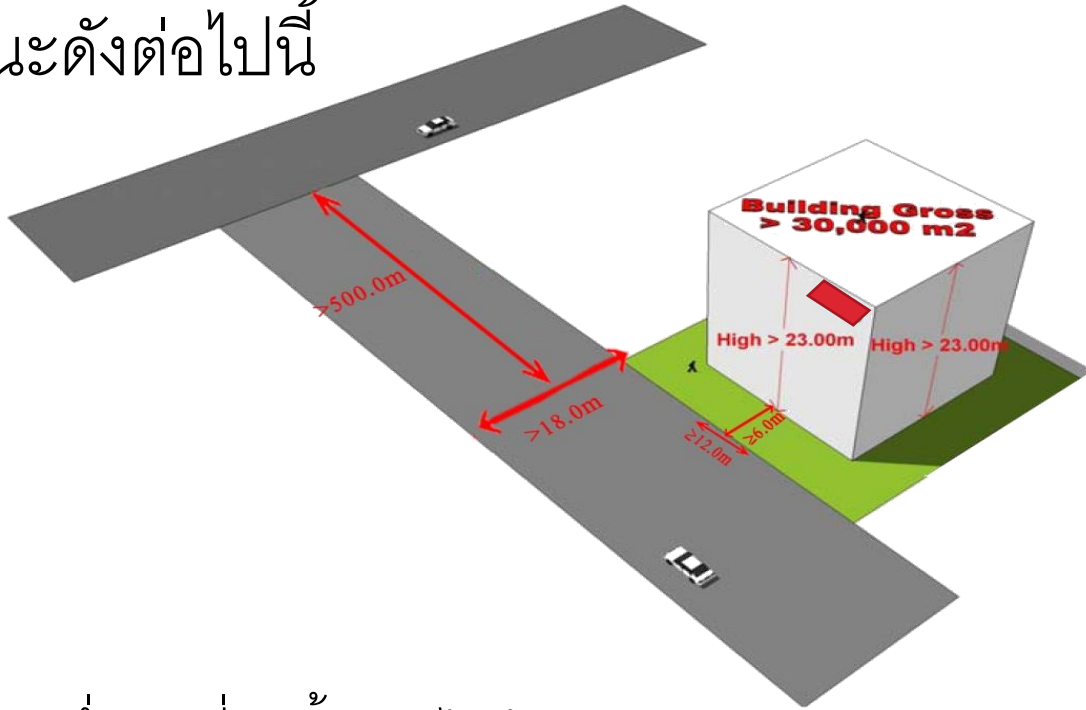


ต้องมีด้านใดด้านหนึ่งของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12 เมตร ติดกับถนนสาธารณะที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 10 ม. และยาวต่อเนื่องกันไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 10 ม. ด้วย

อาคารสูง

และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ

- อาคารสูง หรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ ที่มีพื้นที่
อาคารมากกว่า 30,000 ตร.ม. ที่ดินที่จะทำการปลูกสร้าง
ต้องมีลักษณะดังต่อไปนี้



ต้องมีด้านใดด้านหนึ่งของที่ดินนั้นยาวไม่น้อยกว่า 12 ม. ติดกับถนน
สาธารณะ ที่มีเขตทางไม่น้อยกว่า 18 ม. โดยถนนนั้นต้องมี เขตทางไม่
น้อยกว่า 18 ม. ยาวต่อเนื่องกันเป็นระยะทางไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของถนน
นั้น หรือน้อยกว่า 500 เมตร

อาคารสูง

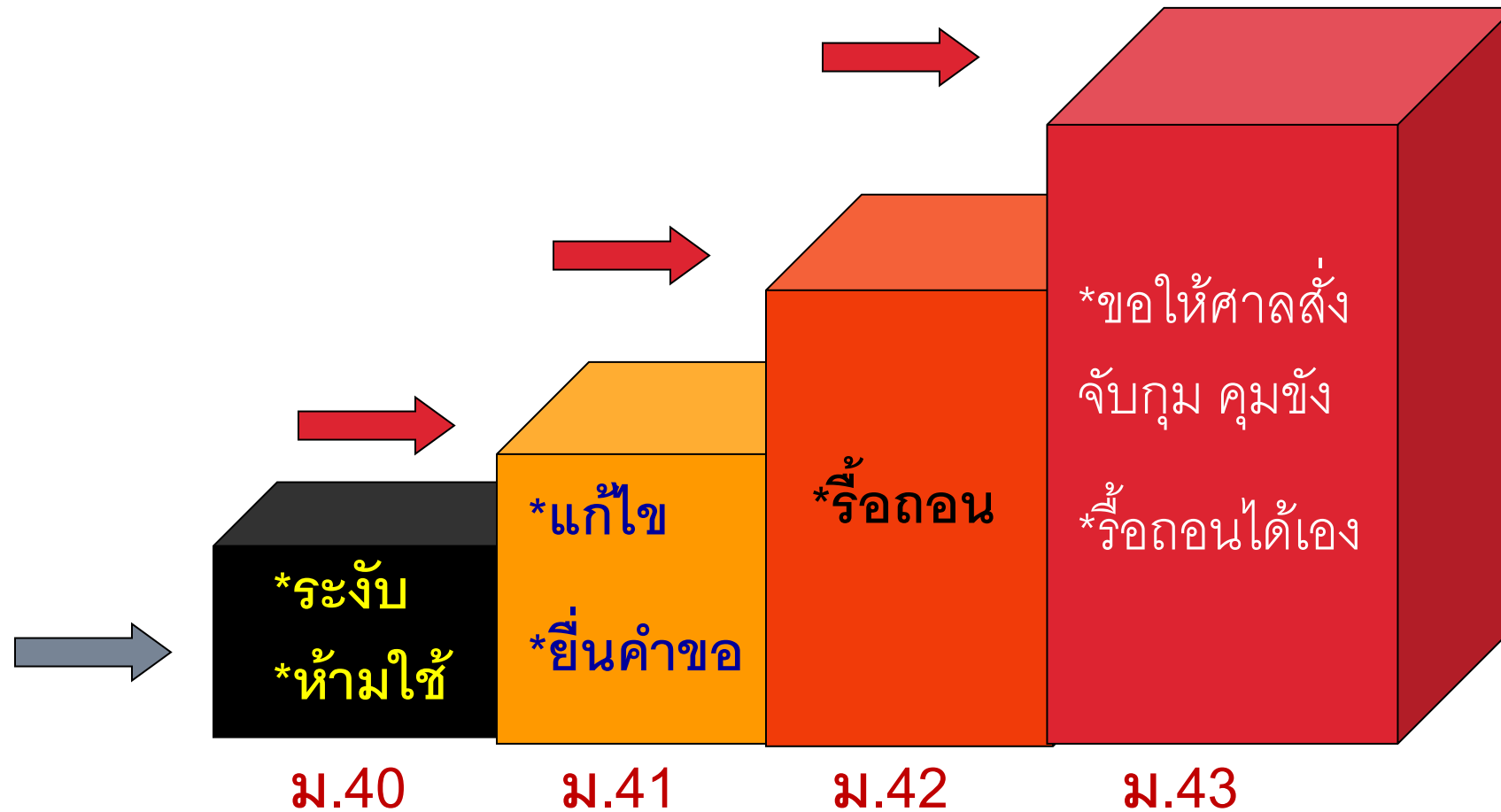
และอาคารขนาดใหญ่พิเศษ

อำนาจหน้าที่ของเจ้าพนักงานท้องถิ่น

ลักษณะของ
(มาตรา 40 - 49 ทวิ)



ขั้นตอนการออกคำสั่ง



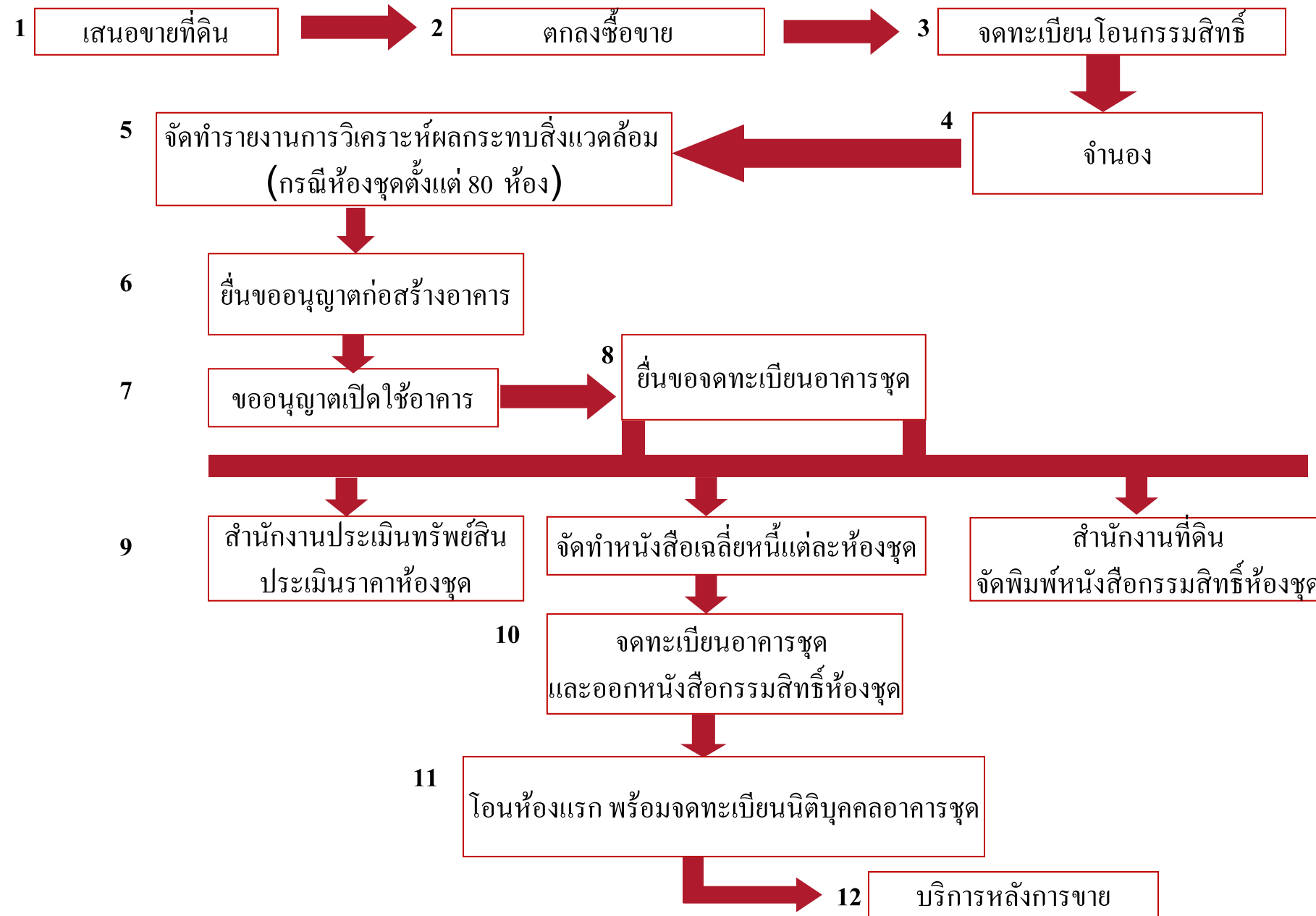
พ.ร.บ. อาคารชุด

อาคารชุด



พ.ร.บ. อาคารชุด

ขั้นตอนการพัฒนาโครงการ(อาคารชุด)



อาคารชุด

อาคารชุด

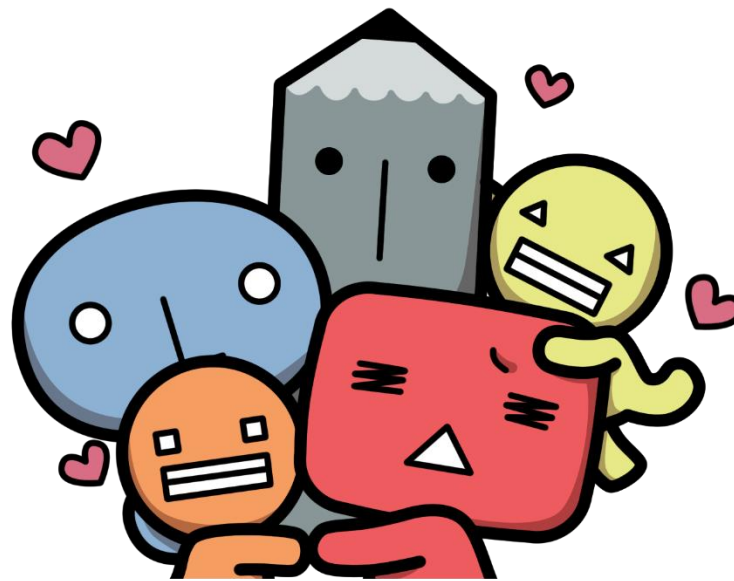
หมายความว่า อาคารที่บุคคลสามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง



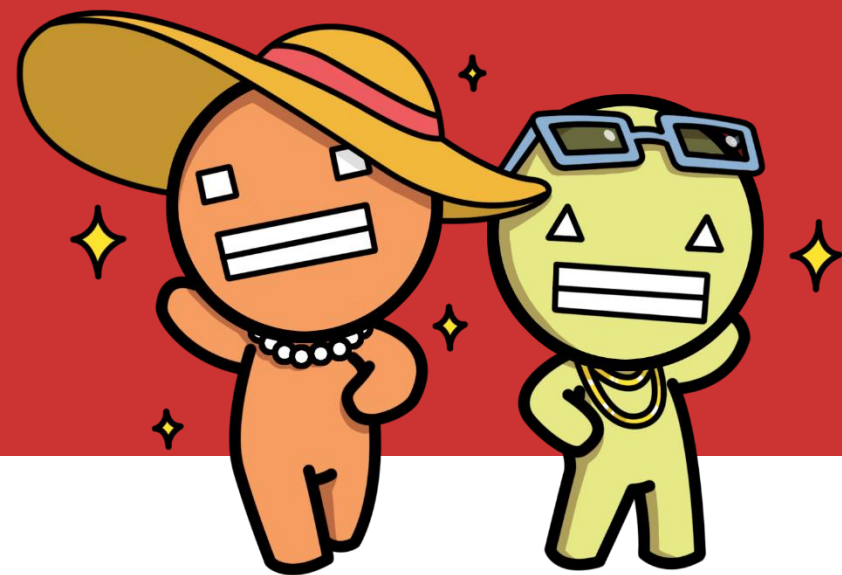
ทรัพย์สินส่วนบุคคล

ทรัพย์สินส่วนบุคคล

หมายความว่า **ห้องชุด**และหมายความรวมถึงสิ่งปลูก
สร้าง หรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย
ทรัพย์สินส่วนบุคคลแยกออกเป็น 2 ส่วน คือ



ทรัพย์สินส่วนบุคคล



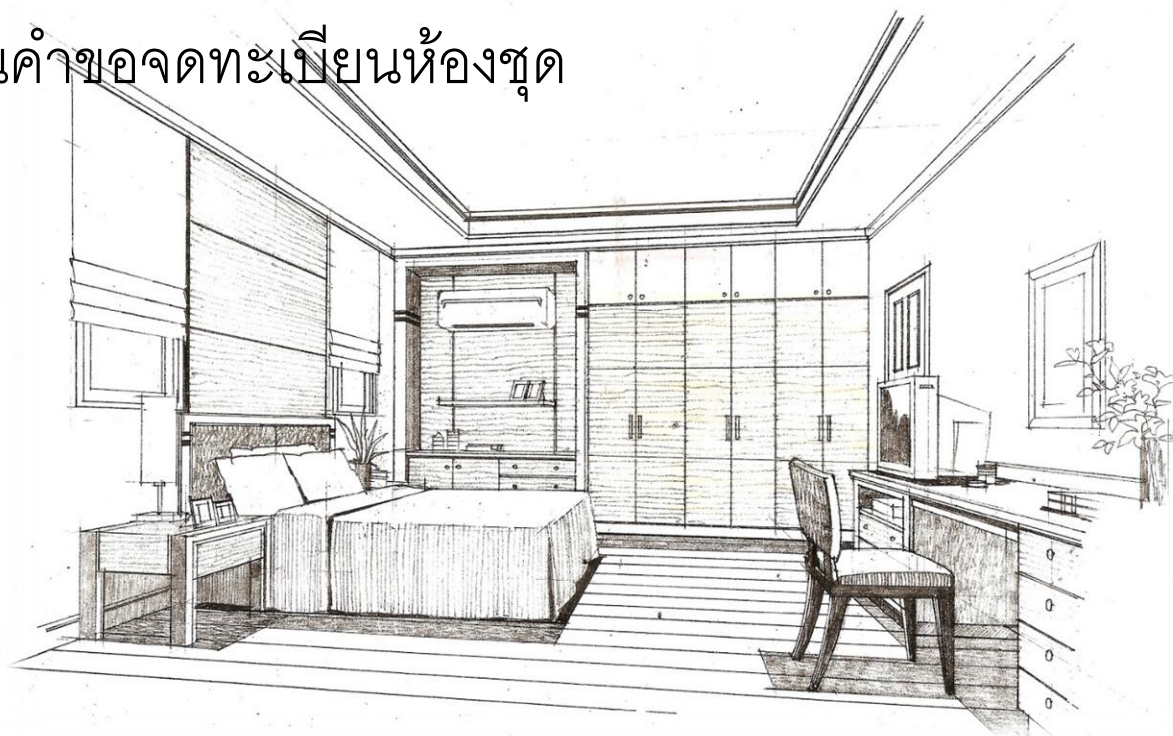
ทรัพย์สินส่วนบุคคล

1) ห้องชุดซึ่งเป็นส่วนของห้องชุดที่แยกจากการถือกรรมสิทธิ์ ออกให้เป็นส่วนเฉพาะของแต่ละบุคคล ซึ่งในห้องชุดนั้นทรัพย์สิน บางประเภทจะมีกฎหมายกำหนดไว้ชัดเจนให้เป็นกรรมสิทธิ์ ในทรัพย์สินส่วนบุคคล อาทิเช่น มาตรา 13 วรรคสอง ได้บัญญัติ ให้พื้นที่ห้องผนังกันห้องที่แบ่งระหว่างห้องชุดใด ให้ถือเป็น กรรมสิทธิ์รวมของเจ้าของห้องชุดนั้นเว้นแต่ผนังกันห้องที่ทำ หน้าทีรับน้ำหนัก ถือเป็นโครงสร้างเพื่อความมั่นคงและ ป้องกันกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด ตกเป็นทรัพย์สิน ส่วนกลาง

ทรัพย์สินส่วนบุคคล

ทรัพย์สินส่วนบุคคล

2) สิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่
ละราย เช่น ที่จอดรถที่ดินสำหรับทำสวนหย่อมส่วนของสิ่ง
ปลูกสร้างหรือที่ดินนั้น ไม่จำเป็นต้องอยู่ติดต่อกันเป็นอันเดียวกับ
ห้องชุดอาจแยกไปอยู่อีกส่วนหนึ่งต่างหากก็ได้ ทั้งนี้ตามที่ระบุ
ไว้ในคำขอจดทะเบียนห้องชุด



ทรัพย์สินส่วนกลาง

หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุดที่ดินที่ตั้ง
อาคารชุดและที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้ หรือเพื่อ
ประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม

ทรัพย์สินส่วนกลาง



ทรัพย์สินส่วนกลาง

กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง

หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่ไม่ใช่ห้องชุด เพราะถ้าเป็นห้องชุดเป็นกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนบุคคลที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วมซึ่งตามมาตรา 15 ได้กำหนดให้ถือว่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้ เป็นทรัพย์สินส่วนกลาง คือ



ทรัพย์สินส่วนกลาง

- 1) ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด
- 2) ที่ดินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- 3) โครงสร้าง และสิ่งก่อสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุด
- 4) อาคารหรือส่วนของอาคารและเครื่องอุปกรณ์ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- 5) เครื่องมือและเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- 6) สถานที่ที่มีไว้เพื่อบริการส่วนรวมแก่อาคารชุด
- 7) ทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน
- 8) สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด
- 9) อสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อหรือได้มาตามมาตรา 48 (1)

ทรัพย์สินส่วนกลาง

10) สิ่งทีก่อสร้างหรือระบบที่สร้างขึ้นเพื่อรักษาความปลอดภัยหรือสภาพแวดล้อมภายในอาคารชุด เช่น ระบบป้องกันอัคคีภัย การจัดแสงสว่าง การระบายอากาศ การปรับอากาศ การระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย หรือการกำจัดขยะมูลฝอยและสิ่งปฏิกูล

11) ทรัพย์สินที่ใช้เงินตามมาตรา 18 ในการดูแลรักษา

การจดทะเบียน อาคารชุด

เฉพาะโฉนดเท่านั้นที่สามารถยื่น
ขอจดทะเบียนอาคารชุด
น.ส.3ก ไม่ได้

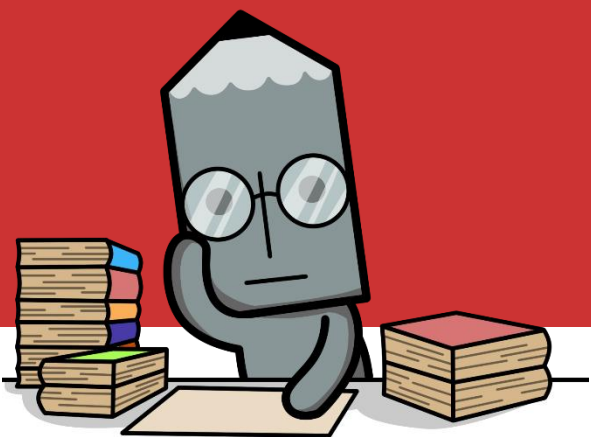


ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. 2554

การจดทะเบียนอาคารชุด

ข้อ 5 เมื่อผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารใดแสดงความประสงค์ขอจดทะเบียนอาคารชุดให้ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตาม แบบ อ.ช.๑ ทำยระเบียบนี้ พร้อมด้วยหลักฐานและเอกสาร ดังต่อไปนี้

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. 2554



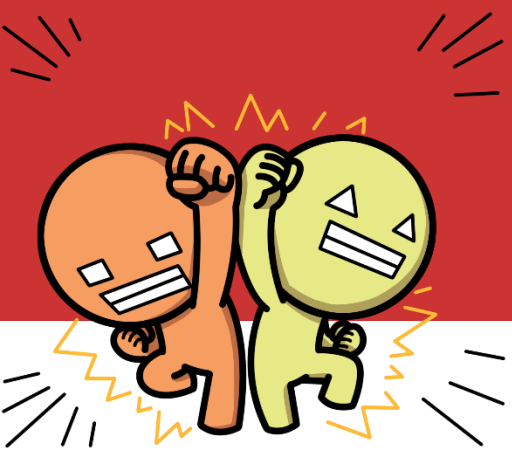
การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ข้อ 14 การสร้างหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้พิจารณาตามหลักเกณฑ์
ดังนี้

14.1 การคำนวณเนื้อที่ ให้คำนวณจากแผนผังอาคารชุดซึ่งได้
ตรวจสอบแล้วตามข้อ 7 แห่งระเบียบนี้ และให้คิดเฉพาะพื้นที่เป็นทรัพย์สิน
ส่วนบุคคลโดยทรัพย์สินส่วนบุคคลส่วนที่เกี่ยวกับผนังและความสูงของห้อง
ชุดให้ถือหลักเกณฑ์ดังนี้

1) ผนังที่กั้นแบ่งระหว่างห้องชุดโดยไม่ได้ทำหน้าที่ยับน้ำหนัก
จากชั้นบนถือเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลที่ตกเป็นกรรมสิทธิ์รวมของเจ้าของร่วม
ระหว่างห้องชุดนั้นให้คิดเนื้อที่ครึ่งหนึ่งของผนังเป็นเนื้อที่ห้องชุดด้วย

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. 2554



การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

2) ผนังที่กั้นระหว่างห้องชุดกับทรัพย์สินส่วนกลาง โดยไม่ได้ทำหน้าที่รับน้ำหนักจากชั้นบนเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลของห้องชุดนั้น ให้คิดคำนวณเนื้อที่ผนังทั้งหมดรวมเป็นเนื้อที่ห้องชุด

3) ผนังที่อยู่ริมอาคาร และผนังของห้องชุดที่ล่องล้าไปในอากาศซึ่งเป็นผนังอยู่ริมอาคารเช่นเดียวกัน เป็นโครงสร้างเพื่อความมั่นคงและเพื่อการป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารชุดเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง ไม่ให้คำนวณเป็นเนื้อที่ของห้องชุด

4) ความสูงของห้องชุดในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้เป็นไปตามแผนผังที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น

ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. 2554

การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

5) กรณีที่ห้องชุดมีหลายระดับ (ชั้น) และมีช่องบันไดจากชั้นล่างสู่ชั้นบนในห้องชุด ให้นับคำนวณพื้นที่ช่องบันไดรวมเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลของห้องชุดชั้นบนด้วยเสมือนไม่มีช่องบันได

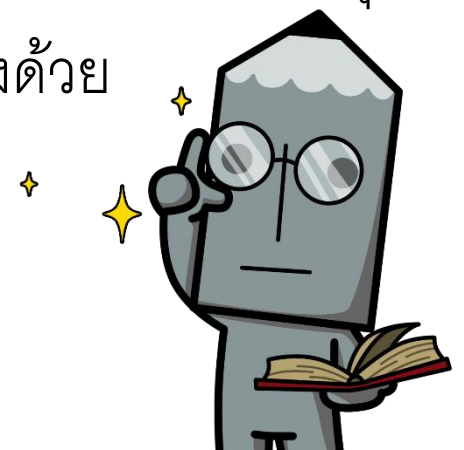


ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. 2554

การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด

14.2 การเขียนแผนผังและเนื้อที่

1) การเขียนแผนผังในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด (อ.ช.๒) ให้เขียนรูปส่วนที่เป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลทั้งหมด โดยแสดงในทางราบ และลงระยะกำกับไว้ทุกด้าน ในกรณีห้องชุดมีหลายระดับให้แสดงแผนผังไว้ทุกระดับ และให้แสดงจำนวนเนื้อที่ไว้ภายในแผนผังแต่ละรูป สำหรับทรัพย์สินส่วนบุคคลที่เป็นระเบียง, ที่จอดรถ หรืออื่น ๆ ให้แสดงแผนผังและระบุคำว่า ระเบียง, ที่จอดรถ หรืออื่น ๆ กำกับแผนผังด้วย



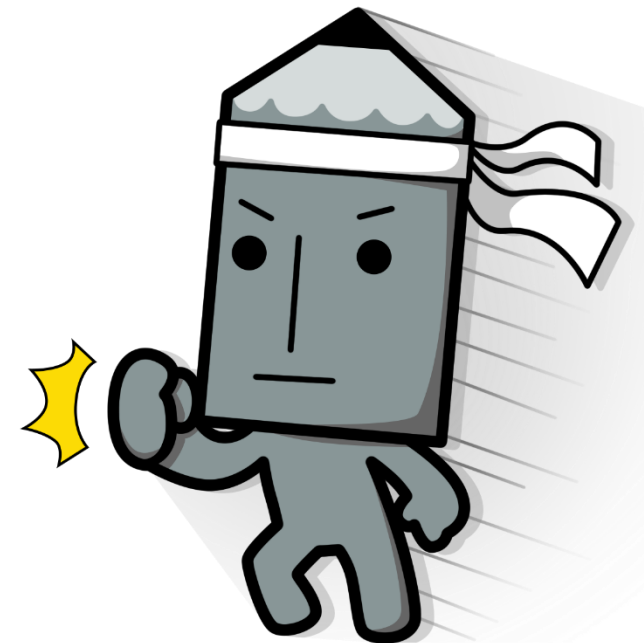
ระเบียบกรมที่ดิน ว่าด้วยอาคารชุด พ.ศ. 2554

การออกหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด



2) จำนวนเนื้อที่ทั้งหมดในหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้คิดจากเนื้อที่รวมทั้งหมดของทุกแผนผัง โดยใช้จุดทศนิยม ๒ ตำแหน่ง

3) มาตรฐานแผนผังทรัพย์สินส่วนบุคคล ให้เขียนตามความเหมาะสม



หนังสือกรรมสิทธิ์ ห้องชุด

มาตรา 21 หนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด อย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

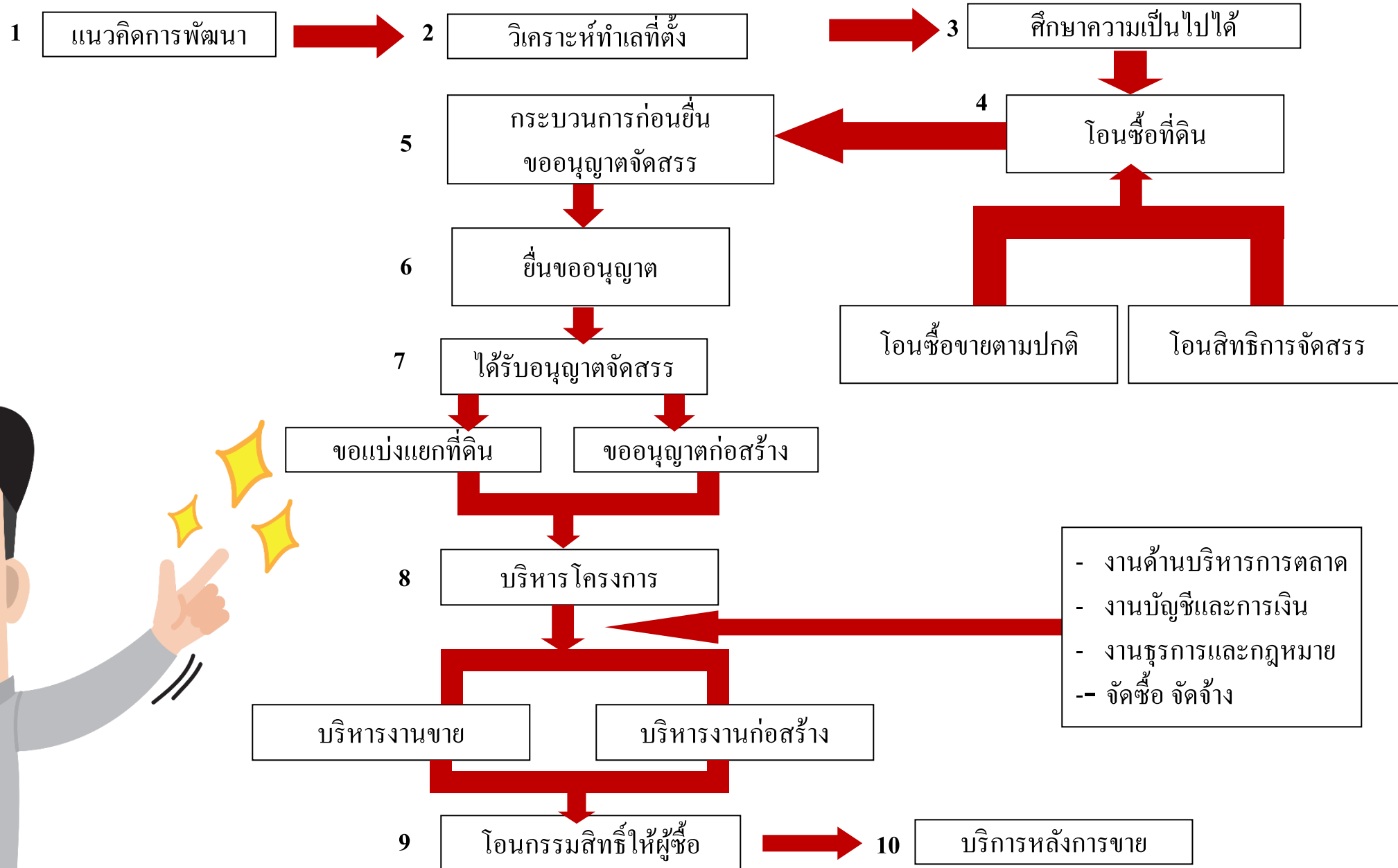
1. ตำแหน่งที่ดินและจำนวนเนื้อที่ของที่ดินของอาคารชุด
2. ที่ตั้ง เนื้อที่ และแผนผังของห้องชุด ซึ่งแสดงความกว้าง ความยาวและความสูง
3. อัตราส่วนแห่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง
4. ชื่อตัวและชื่อสกุลของผู้มีกรรมสิทธิ์ในห้องชุด
5. สารบัญญสำหรับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
6. ลายมือชื่อพนักงานเจ้าหน้าที่
7. ประทับตราประจำตำแหน่งของพนักงานเจ้าหน้าที่



CHEWATHAI PLC.
BUILD A LIFE

กฎหมายเกี่ยวกับการ จัดสรรที่ดิน

ขั้นตอนการพัฒนาโครงการ(จัดสรร)





จัดสรรที่ดิน

- การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อย**รวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป** ไม่ว่าจะเป็นการแบ่ง จากที่ดินแปลงเดียว หรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลง **และต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปี** เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย
- ในการจำหน่ายที่ดินที่แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปไม่ว่าจะเป็นการดำเนินการเพื่อจำหน่ายในลักษณะ**ที่อยู่อาศัย เพื่อประกอบการพาณิชย์ เพื่อประกอบการอุตสาหกรรม หรือเพื่อเกษตรกรรม** ก็จะต้องอยู่ในลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดินตามความหมายนี้เช่นเดียวกัน
- ไม่รวมแบ่งเพื่อให้เช่า แบ่งให้บุตร แบ่งเพื่อประกันตัวผู้ต้องหา

สิทธิในที่ดิน

- กรรมสิทธิ์และให้หมายความรวมถึงสิทธิครอบครองด้วย
ที่ดินที่จะนำมาขอจัดสรรจะเป็นโฉนดที่ดินหรือหนังสือ
รับรองการทำประโยชน์ก็ได้



การแบ่งขนาดโครงการจัดสรร

ขนาดใหญ่ : ได้แก่ ที่ดินแบ่งเป็นแปลงย่อย เพื่อจำหน่ายตั้งแต่ 500 แปลง ขึ้นไป
หรือเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่

ขนาดกลาง : ได้แก่ ที่ดินแบ่งเป็นแปลงย่อย เพื่อจำหน่ายตั้งแต่ 100-499 แปลง
หรือเนื้อที่เกินกว่า 19-100 ไร่

ขนาดเล็ก : ได้แก่ ที่ดินแบ่งเป็นแปลงย่อย เพื่อจำหน่ายตั้งแต่ 10-99 แปลง
หรือเนื้อที่ต่ำกว่า 19 ไร่

ขนาดเล็ก(พิเศษ) : ได้แก่ 1. ที่ดินแบ่งเป็นแปลงย่อย เพื่อจำหน่ายไม่เกิน 32 แปลง
และเนื้อที่ไม่เกิน 2 ไร่ (ในเขตกรุงเทพมหานคร เทศบาลนคร
เทศบาลเมือง เทศบาลตำบล หรือเมืองพัทยา)
2. ที่ดินแบ่งเป็นแปลงย่อย เพื่อจำหน่ายไม่เกิน 40 แปลง
และเนื้อที่ไม่เกิน 4 ไร่ (ในเขตองค์การบริหารส่วนตำบล)

ขนาดที่ดินจัดสรร

บ้านเดี่ยว



กว้างหรือยาวไม่ต่ำกว่า 10 เมตร
และเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา



หากความกว้าง ความยาวไม่ได้ขนาดดังกล่าว
ต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 60 ตารางวา



ตัวอาคารต้องห่างจากเขตที่ดิน
ทุกด้านไม่ต่ำกว่า 2 เมตร

ขนาดที่ดินจัดสรร

บ้านแฝด



กว้าง ไม่ต่ำกว่า 8 เมตร
และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 35 ตารางวา



ตัวอาคารต้องห่างจากเขตที่ดิน ด้านข้าง
และด้านหลังไม่ต่ำกว่า 2 เมตร
ยกเว้นด้านหน้าต้องเว้น 3 เมตร

ขนาดที่ดินจัดสรร

บ้านแถว

อาคารพาณิชย์



กว้างไม่ต่ำกว่า 4 เมตร
และมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 16 ตารางวา



ตัวอาคารต้องห่างจากที่ดินบุคคลอื่น
ไม่ต่ำกว่า 2 เมตร

ขนาดของถนนในที่ดินจัดสรร

- แปลงย่อยไม่เกิน 99 แปลง หรือต่ำกว่า 19 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 9 เมตร
- แปลงย่อยตั้งแต่ 100-299 แปลง หรือ 19-50 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 12 เมตร
- แปลงย่อยตั้งแต่ 300-499 แปลง หรือเกิน 50 ไร่ แต่ไม่เกิน 100 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 16 เมตร
- แปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลง หรือมากกว่า 100 ไร่ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 18 เมตร



การจัดสาธารณูปโภคในที่ดินจัดสรร

- สิ่งอำนวยความสะดวกที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรใช้ประโยชน์ร่วมกัน ตามสัญญาหรือแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต
- สนามกีฬา หรือสวน 1 แห่ง โดยมีพื้นที่อย่างน้อย 5 % ของพื้นที่ขาย
- สนามกีฬา หรือสวน ต้องเป็นจุดศูนย์กลาง ขนาด และรูปร่างเหมาะสม หากต้องการแบ่งออกเป็นหลายแห่ง แต่ละแห่งต้องมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า 1 ไร่
- ถ้าพื้นที่จัดสรรเกิน 500 แปลงย่อย หรือเกิน 100 ไร่ ต้องมีโรงเรียนอนุบาล 1 แห่ง พื้นที่มากกว่า 200 ตารางวา และต้องมีเพิ่มอีก 1 แห่ง ทุก 500 แปลง หรือ 100 ไร่ ถ้าตั้งโรงเรียนอนุบาลไม่ได้ตามกำหนด ให้ใช้พื้นที่นั้นทำบริการสาธารณะ ประจำหมู่บ้านแทน



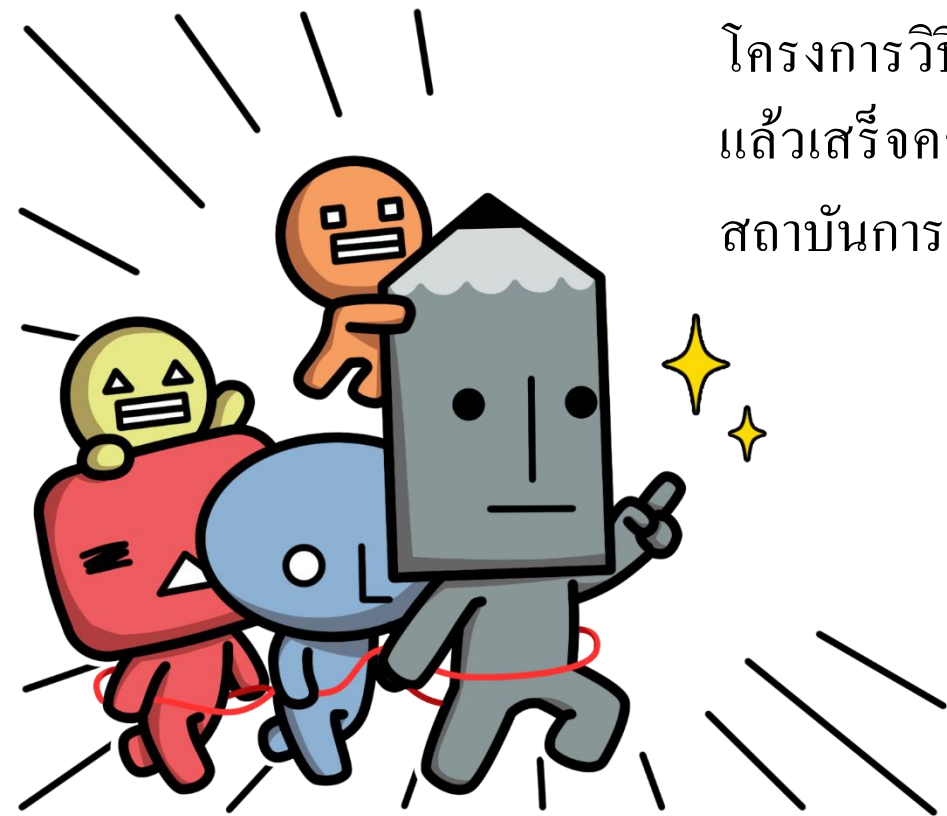
บริการสาธารณะ



- การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการ ที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน เช่น การให้บริการรักษาความปลอดภัย การรักษาความ สะอาด การให้บริการจ่ายกระแสไฟฟ้าส่องสว่างบริเวณ ส่วนกลาง การให้บริการจัดเก็บขยะ การให้บริการน้ำประปาสำหรับพนักงาน เพื่อการอุปโภคบริโภค การให้บริการสโมสร สระว่ายน้ำน้ำ การบริหารจัดการ บริการสาธารณะ ได้แก่ คนรับจ้างพนักงานเพื่อกำกับควบคุมดูแลให้บริการ สาธารณะประเภทต่างๆ ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินสามารถเรียกเก็บค่าใช้จ่ายหรือค่า บำรุงรักษาบริการ สาธารณะจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ ตามอัตราที่ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินให้ความเห็นชอบ

การค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภค

- ผู้ที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ก่อนใบอนุญาตออกนั้น ต้องหาสถาบันการเงิน มาค้ำประกันว่าผู้จัดสรรที่ดินจะจัดให้มีสาธารณูปโภค และปรับปรุงที่ดินให้ได้ตาม โครงการวิธีการจัดสรร โดยจะต้องค้ำประกัน **115%** หากโครงการไม่ดำเนินการให้ แล้วเสร็จคณะกรรมการฯ จะเข้าไปจัดให้เอง โดยใช้เงินจากสถาบันการเงินนั้นเว้นแต่ สถาบันการเงินนั้นจะดำเนินการเอง



การบำรุงรักษา สาธารณูปโภค

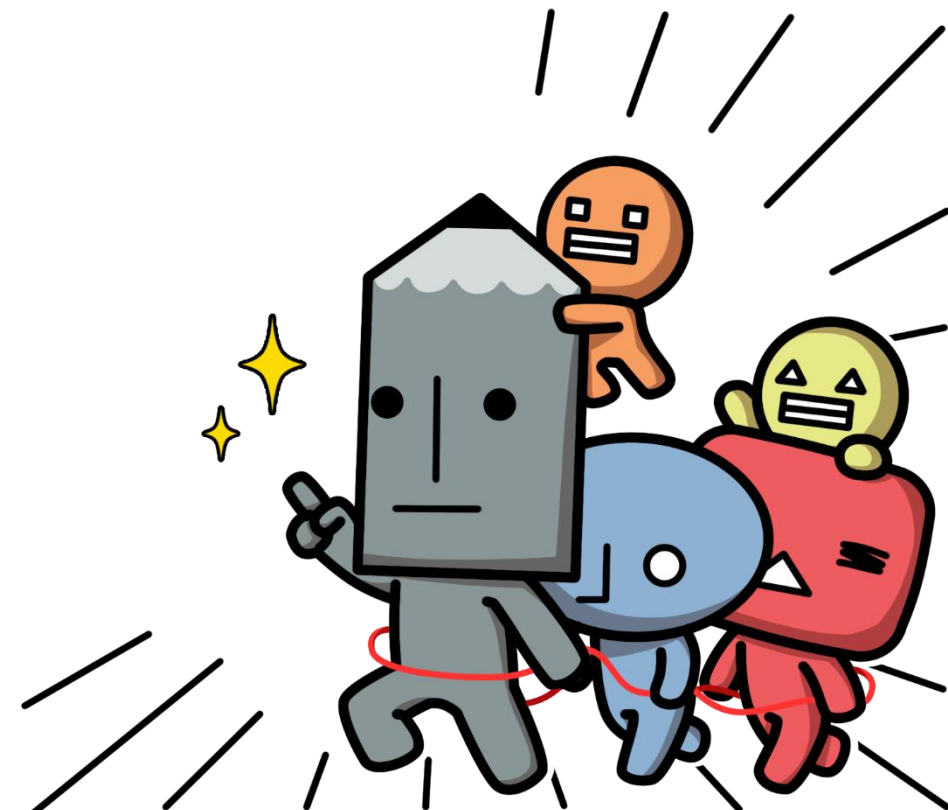
- สาธารณูปโภคในโครงการให้ตกอยู่ในภาระจ่ายอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพเดิม
- ผู้จัดสรรที่ดินจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจ่ายอมลดไป หรือเสื่อมความสะดวกมิได้

การคำนวณ การบำรุงรักษา สาธารณูปโภค

- เมื่อการก่อสร้างสาธารณูปโภคแล้วเสร็จ ผู้จัดสรรจะต้องคำนวณบำรุงรักษาสาธารณูปโภคภายในโครงการ จำนวน 7 % ของค่าก่อสร้าง ทั้งนี้ไม่รวมค่าก่อสร้างระบบเมนไฟฟ้า และเมนประปา ยกเว้น กรณีที่โครงการจัดทำระบบไฟฟ้าภายในโครงการเป็นระบบไฟฟ้าใต้ดิน

เมื่อได้รับมติอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน

- เมื่อได้รับมติที่ประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน เห็นชอบแผนผังโครงการ ก็จะสามารถดำเนินการขอรังวัดแบ่งแยกจัดสรรที่ดิน (ออกโฉนดที่ดินแปลงย่อย) ต่อไปได้



บริหารหลังการขาย

ลำดับ	การดำเนินการ
1.	ยื่นความประสงค์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินเพื่อตรวจสอบมาตรฐานปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นตามแผนผังและโครงการว่ายังคงมีสภาพดังเช่นที่จัดทำขึ้น
2.	ผู้จัดสรรดูแลครบ 1 ปี นับแต่ ขอคืนสัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค 115% และมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ 2.1 จัดทำบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ 2.2 แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายทราบ พร้อมบัญชีทรัพย์สินตามข้อ 2.1 2.3 แจ้งเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือให้บุคคลนำไปส่ง โดยมีหลักฐานของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรว่าได้รับหนังสือไว้แล้ว 2.4 กำหนดระยะเวลาให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้แล้วเสร็จ แต่ต้องไม่น้อยกว่า 180 วัน นับแต่วันที่ผู้ซื้อรายสุดท้ายได้รับแจ้ง



บริหารหลังการขาย

ลำดับ	การดำเนินการ
3.	ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดประชุมเพื่อมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และตัวแทนผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อสำนักงานที่ดิน ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ประชุม
4.	เมื่อได้จดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ให้บรรดาทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคตกเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร นับแต่วันที่ได้จดทะเบียน หากผู้จัดสรรที่ดินได้ส่งมอบสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค 7% ให้แก่นิติบุคคลไว้แล้ว ให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

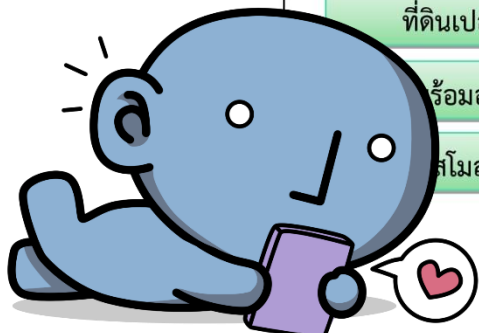


จัดสรรที่ดิน		ขนาดแปลง	ขนาดถนน
ขนาดเล็กพิเศษ	- ในเขต กทม./เทศบาล ไม่เกิน 32 แปลง/ไม่เกิน 2 ไร่ (อาคารพาณิชย์ ไม่เกิน 20 แปลง) - ในเขต อบต. ไม่เกิน 40 แปลง/ไม่เกิน 4 ไร่ (ไม่ต้องมีสวน/ที่ตั้งนิติฯ)		ไม่ต่ำกว่า 8 เมตร/ผิว 6 เมตร
ขนาดเล็ก	ไม่เกิน 99 แปลง/ต่ำกว่า 19 ไร่		ไม่ต่ำกว่า 8 เมตร/ผิว 6 เมตร
ขนาดกลาง	ตั้งแต่ 100 - 499/19 - 100 ไร่		- 100 - 299/19 - 50 (ไม่ต่ำกว่า 12 เมตร/ผิว 6 เมตร) - 300 - 499/50 - 100 (ไม่ต่ำกว่า 12 เมตร/ผิว 6 เมตร)
ขนาดใหญ่	ตั้งแต่ 500/เกิน 100 ไร่		ตั้งแต่ 500/100 ไร่ (ไม่ต่ำกว่า 18 เมตร/ผิว 6 เมตร)

บ้านเดี่ยว	- กว้างหรือยาว ไม่ต่ำกว่า 10 เมตร - เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 50 ตารางวา/ ระยะไม่ได้ขนาดเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 60 ตารางวา
บ้านแฝด	- กว้างไม่ต่ำกว่า 8 เมตร - เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 35 ตารางวา
บ้านแถว อาคารพาณิชย์	- กว้างไม่ต่ำกว่า 4 เมตร - เนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 16 ตารางวา

สวน/สนามเด็กเล่น/สนามกีฬา 5% ของพื้นที่ขาย
รายงานวิเคราะห์สิ่งแวดล้อมแปลงย่อยตั้งแต่ 500 แปลง/เนื้อที่เกิน 100 ไร่

ที่ตั้งนิติ	
ที่ดินเปล่า	20 ตารางวา อย่างน้อยต้องกว้าง 8 เมตร ยาว 10 เมตร
ล้อมอาคาร	16 ตารางวา กว้างไม่น้อยกว่า 4 เมตร
ล้อมสระ	พื้นที่ใช้สอยไม่น้อยกว่า 64 ตารางเมตร



การคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญา ตามพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ.2522



นฤพนธ์ จันทร์สว่าง
รองผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
ฝ่ายกฎหมาย

สัญญาตาม
ป.พ.พ.



เท่าเทียม/
หลักศักดิ์สิทธิ์แห่งการ
แสดงเจตนา

สัญญาตาม
พ.ร.บ. กลุ่มครอง
ผู้บริโภคร



แทรกแซง

การคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญา



- คณะกรรมการว่าด้วยสัญญา มีอำนาจในการควบคุม
 1. สัญญา
 2. รายการในหลักฐานการรับเงิน
- เนื่องจากสัญญาตามหลักกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ที่ตั้งอยู่บนพื้นฐานของความเท่าเทียมกันนั้น ไม่อาจนำมาใช้กับระบบเศรษฐกิจในปัจจุบันได้ เพราะคู่สัญญาไม่ได้มีความเท่าเทียมกันในการทำสัญญา
- ผู้บริโภคมักตกอยู่ในฐานะเสียเปรียบคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งเสมอ ผ่านการทำสัญญาสำเร็จรูป (Standard form contract)

การคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญา



- สัญญาสำเร็จรูป เป็นสัญญาที่ผู้ประกอบการกำหนดขึ้น เพื่อเอื้อประโยชน์ให้ฝ่ายของตนเองมากที่สุด จนอาจถึงขนาดเอาเปรียบคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้
- เป็นสัญญาที่ผู้บริโภคไม่อาจปรับเปลี่ยน หรือโต้แย้งข้อตกลงในสัญญาได้ เนื่องจากไม่อยู่ในสถานะที่จะต่อรองได้ (ไม่มีอำนาจต่อรอง)
- เช่น สัญญาจะซื้อจะขาย ทั้งแนวราบ และคอนโด สัญญาบัตรเครดิต สัญญากู้ยืมเงินกับธนาคารพาณิชย์ สัญญาการใช้โทรศัพท์มือถือ สัญญากู้เบิกเงินเกินบัญชี (OD) เป็นต้น

หลักการในการคุ้มครองผู้บริโภคด้านสัญญา

การควบคุมสัญญา และการควบคุมรายการในหลักฐานการรับเงิน มีหลักการดังนี้

1. กำหนดให้ผู้ประกอบการใช้ข้อสัญญา/ข้อความ เพื่อไม่ให้ผู้บริโภคเสียเปรียบเกินควร ✓
2. กำหนดห้ามไม่ให้ผู้ประกอบการใช้ข้อสัญญา/ข้อความ ที่ไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภค ✕
มาตรา 35 ทวิ – มาตรา 35 นว



- มาตรา 3

- “สัญญา”หมายความว่า ความตกลงกันระหว่าง
ผู้บริโภคนและผู้ประกอบธุรกิจเพื่อซื้อและขายสินค้า
หรือให้และรับบริการ

การควบคุมสัญญา



ธุรกิจที่ควบคุมสัญญา (มาตรา 35 ทวิ)

“ในการประกอบธุรกิจขายสินค้าหรือให้บริการใด ถ้าสัญญาซื้อขายหรือสัญญาให้บริการนั้นมีกฎหมายกำหนดให้ต้องทำเป็นหนังสือ หรือที่ตามปกติประเพณีทำเป็นหนังสือ คณะกรรมการว่าด้วยสัญญา มีอำนาจกำหนดให้การประกอบธุรกิจขายสินค้าหรือให้บริการนั้นเป็นธุรกิจที่ควบคุมสัญญาได้”

ลักษณะของสัญญาในธุรกิจควบคุมสัญญา ม.35 ทวิ ว.2

“ในการประกอบธุรกิจที่ควบคุมสัญญา สัญญาที่ผู้ประกอบการธุรกิจทำกับ
ผู้บริโภคจะต้องมีลักษณะ ดังต่อไปนี้

(1) ใช้ข้อสัญญาที่จำเป็น ซึ่งหากมิได้ใช้ข้อสัญญาเช่นนั้น จะทำให้
ผู้บริโภคเสียเปรียบผู้ประกอบการเกินสมควร

(2) ห้ามใช้ข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรม ต่อผู้บริโภค...”

(3) ต้องคำนึงถึงความสุจริตในการประกอบธุรกิจ

(4) ให้เยียวหาความเสียหายในเวลาอันสมควรในกรณีที่มีการฝ่าฝืนสัญญา

(5) จัดให้มีหลักฐานที่ชัดเจนเกี่ยวกับการแสดงเจตนาของผู้ประกอบธุรกิจในเรื่องที่เป็นสาระสำคัญต่อการคุ้มครองผู้บริโภค

(6) ต้องไม่เป็นการเพิ่มภาระเกินควรแก่การประกอบธุรกิจ

เมื่อธุรกิจใดเป็นธุรกิจควบคุมสัญญาแล้ว มีผลดังนี้

1. ถ้าสัญญานั้นไม่ใช่ข้อสัญญาตามที่กำหนดหรือใช้ผิดเงื่อนไข ให้ถือว่า มีข้อสัญญาตามที่กำหนดหรือมีเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาโดยอัตโนมัติ (มาตรา 35 ตริ)
2. ถ้าสัญญานั้นใช้ข้อสัญญาใด ๆ ที่มีประกาศห้ามใช้ หรือต้องไม่ใช่ ให้ถือว่า ในสัญญานั้นไม่มีข้อสัญญาที่ห้ามใช้โดยอัตโนมัติ (มาตรา 35 จัตวา)
3. ผู้ประกอบธุรกิจควบคุมสัญญาต้องส่งมอบสัญญาที่มีข้อสัญญาถูกต้องตาม มาตรา 35 ทวิ ให้แก่ผู้บริโภคนายในระยะเวลาที่เป็นการปฏิบัติตามปกติสำหรับการประกอบธุรกิจนั้น ๆ (มาตรา 35 อัญ)



สัญญาที่ผู้ประกอบการจัดทำกับผู้บริโภคต้อง

- มีข้อความทั้งหมดต้องเป็นภาษาไทยขนาดไม่เล็กกว่า 2 มิลลิเมตร
- และ
- ต้องไม่มีข้อความเอาเปรียบผู้บริโภค และข้อความที่ไม่เป็นธรรม

เมื่อธุรกิจใดเป็นธุรกิจควบคุมสัญญาแล้ว มีผลดังนี้

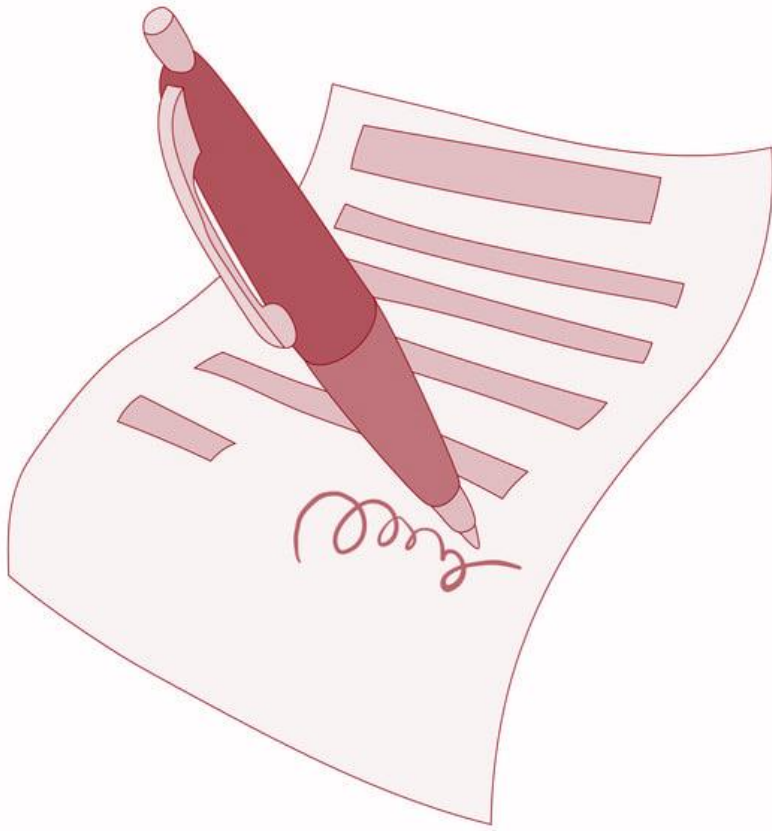


1. ถ้าหลักฐานการรับเงินนั้น ไม่มีรายการตามที่กำหนดให้ถือว่า
หลักฐานการรับเงินมีรายการตามที่กำหนด
 2. ถ้ามีรายการหรือข้อความที่มีประกาศห้ามใช้ หรือต้องไม่ใช่ ให้ถือว่า
หลักฐานการรับเงินไม่มีรายการหรือข้อความเช่นนั้น
- ตามมาตรา 35 จ

ตัวอย่างธุรกิจที่ควบคุมสัญญา และ ควบคุมรายการในหลักฐานการรับเงิน



ประเภทของธุรกิจที่ควบคุมสัญญา



1. ธุรกิจบัตรเครดิต
2. ธุรกิจให้เช่าซื้อรถยนต์และรถจักรยานยนต์
3. ธุรกิจขายห้องชุดในอาคารชุด
4. ธุรกิจขายบ้านพร้อมที่ดิน
5. ธุรกิจให้บริการโทรศัพท์เคลื่อนที่
6. ธุรกิจให้เช่าซื้อเครื่องใช้ไฟฟ้า
7. ธุรกิจให้กู้ยืมเงินเพื่อผู้บริโภคของสถาบันการเงิน
8. ธุรกิจขายรถยนต์ที่มีการจอง
9. ธุรกิจให้บริการออกกำลังกาย

ธุรกิจขายห้องชุดในอาคารชุด

- ธุรกิจขายห้องชุด หมายถึง การประกอบธุรกิจขายห้องชุดในอาคารชุดที่จะดำเนินการก่อสร้าง หรือกำลังดำเนินการก่อสร้าง หรือก่อสร้างเสร็จแล้วและจะนำไปจดทะเบียนอาคารชุด หรือก่อนก่อสร้างเสร็จแล้วและได้จดทะเบียนอาคารชุดแล้ว
- สัญญาซื้อขายห้องชุดที่ผู้ประกอบการธุรกิจทำกับผู้บริโภคต้องมีข้อความเป็นภาษาไทยที่สามารถเห็นและอ่านได้ชัดเจน มีขนาดตัวอักษรไม่เล็กกว่า 2 มิลลิเมตร และต้องมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้ เช่น

- ข้อสัญญาว่าผู้ประกอบการกิจกรรมสิทธิในที่ดิน และมีคำมั่นว่าจะดำเนินการก่อสร้างให้แล้วเสร็จและจะนำไปจดทะเบียนอาคารชุด
- ข้อสัญญาที่แสดงว่าที่ดิน อาคาร และห้องชุดในอาคารชุดมีภาระผูกพันกับสถาบันการเงินใด
- ตำแหน่งที่ดิน เลขที่โฉนด ราคาขายต่อตารางเมตร และจำนวนพื้นที่ห้องชุดที่จะซื้อขาย
- ในกรณีผู้บริโภคผิดนัดชำระราคาที่ตกลงให้ชำระก่อนโอนกรรมสิทธิ์ผู้ประกอบการกิจกรรมสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ โดยต้องมีหนังสือบอกกล่าวให้ใช้เงินที่ค้างชำระภายในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 30 วันนับแต่ได้รับหนังสือ

การขายห้องชุดที่จะหรือกำลังก่อสร้าง ต้องมีข้อความดังนี้ เช่น

- ผู้ประกอบธุรกิจจะดำเนินการก่อสร้างให้เป็นไปตามรูปแบบและรายการที่ได้รับอนุญาตจากเจ้าหน้าที่
- กำหนดเวลาให้ผู้ประกอบธุรกิจจะดำเนินโครงการอาคารชุดให้แล้วเสร็จพร้อมที่จะโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้บริ โภค
- ในกรณีที่ผู้ประกอบธุรกิจไม่สามารถดำเนินโครงการให้แล้วเสร็จภายในสัญญา ผู้บริ โภคมีสิทธิบอกเลิกสัญญา

มีสิทธิได้รับเงินคืนพร้อมดอกเบี้ย

ตัวอย่าง มติคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคที่ 1/2556

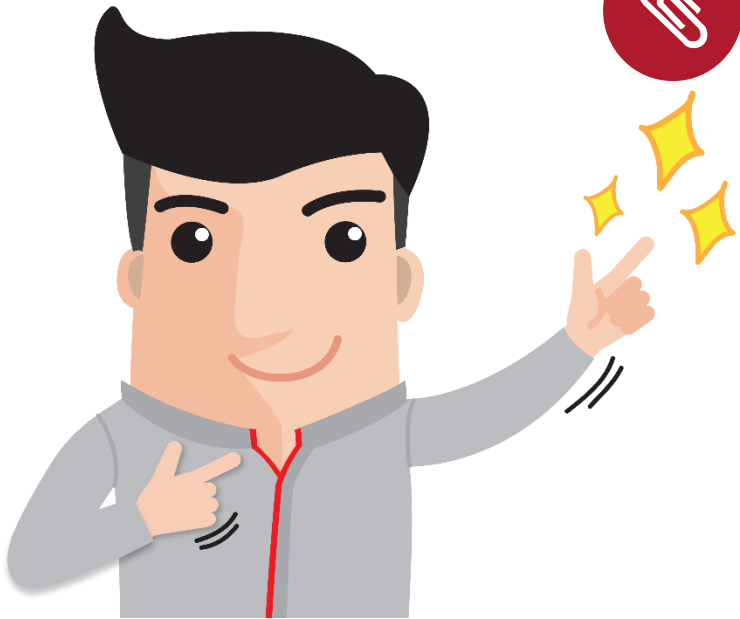
คอนโดมิเนียมกลางสาทร ใช้สัญญาคลุมเครือ โดนฟ้องเรียกเงินคืน



นางสาวณชกาล ควรสมาคม ร้องเรียนว่า เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2554 ได้ทำสัญญาจองห้องชุด กับบริษัท วี ซี เอ แอล บิสซิเนส กรุ๊ป จำกัด โครงการสาทร เฮอริเทจ คอนโดมิเนียม เนื้อที่ประมาณ 64 ตารางเมตร ราคา 6,300,000 บาท ตั้งอยู่ที่ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ



โดยชำระเงินจอง 400,000 บาท ปรากฏว่าในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด ไม่ได้ระบุวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ ผู้ร้องเห็นว่ามีข้อสัญญาที่ไม่เป็นธรรมลักษณะเป็นการเอาเปรียบ จึงแสดงเจตนาขอแก้สัญญาที่ไม่เป็นธรรมให้ถูกต้อง แต่บริษัทฯ ไม่ดำเนินการ จึงมีความประสงค์ขอเงินที่ชำระไปแล้วทั้งหมดคืน





- การกระทำความผิดของบริษัทฯ เป็นการละเมิดสิทธิ และบริษัทฯ ได้ดำเนินธุรกิจก่อสร้างอาคารชุดโครงการสาทร เฮอร์เทจ คอนโดมิเนียม เพื่อขายให้กับบุคคลโดยทั่วไป ดังนั้นการดำเนินคดีแพ่ง แก่บริษัท วี ซี เอ แอล บิสซิเนส กรุ๊ป จำกัด จะเป็นประโยชน์แก่ผู้บริโภคเป็นส่วนใหญ่
- คคบ. พิจารณาแล้วมีมติให้ดำเนินคดีแพ่งบังคับให้บริษัทฯ คืนเงินที่ผู้ร้องได้ชำระไปแล้วทั้งหมดพร้อมดอกเบี้ยตามกฎหมาย และรวมถึงผู้ที่มาร้องเรียนเพิ่มเติมในลักษณะทำนองเดียวกัน



ตัวอย่างกรณี การผิดสัญญาส่งมอบรถยนต์ (คคป 2/56)



1. ฟ้องแพ่งบริษัทขายรถยนต์ไม่ส่งมอบรถตามกำหนด

- ผู้ร้องได้ทำสัญญาส่งจองรถยนต์ กับบริษัท พี.โอ.อโต้ คาร์ เซ็นเตอร์ จำกัด ยี่ห้อ TOYOTA รุ่น FORTUNER สีขาว ราคา 1,331,000 บาท ชำระเงินไปแล้วจำนวน 191,5000 บาท โดยชำระเงินผ่านบัญชีนายประสานครมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทฯ เมื่อถึงกำหนดรับรถบริษัทฯ ไม่สามารถส่งมอบรถตามกำหนด ผู้ร้องจึงขอเงินที่ชำระไปแล้วคืน แต่บริษัทฯ เพิกเฉย ถือว่าบริษัทฯ ละเมิดสิทธิผู้บริโภค

คคป.พิจารณาแล้วมีมติดำเนินคดีแพ่งแก่บริษัทฯ และกรรมการบริษัทฯ ในฐานะผู้ลงลายมือชื่อในหลักฐานการรับเงินให้รับผิดชอบเป็นการส่วนตัวด้วย เพื่อบังคับให้ร่วมกันหรือแทนกันคืนเงินจำนวน 191,500 บาท พร้อมดอกเบี้ยตามกฎหมาย



2. ฟ้องแพ่งโตโยต้า บังคับคืนเงินมัดจำพร้อมค่าเสียหาย

- นางสาวชญาณิศ ไตรโสรัส ได้ทำสัญญาจองรถยนต์ยี่ห้อโตโยต้า รุ่น VIOS 1.5E แบบ E Safety กับบริษัท โตโยต้า เอกลักษณ์ไทย จำกัด (สาขาเมืองทอง-ติวานนท์) ราคา 639,000 บาท โดยชำระเงินจองจำนวน 5,000 บาท แต่ปรากฏว่าปัจจุบันบริษัทฯ ยังไม่สามารถส่งมอบรถยนต์ให้แก่ผู้ร้องได้ โดยแจ้งว่าราคารถยนต์ปรับสูงขึ้น ซึ่งผู้ร้องจะต้องซื้อรถยนต์ในราคา 645,000 และรายการของแถมจะลดลงจากเดิมให้ของแถม 17 รายการ เหลือเพียง 1 รายการ เท่านั้น ผู้ร้องยืนยันให้บริษัทฯ ส่งมอบรถยนต์ตามสัญญาจอง เพื่อผู้ร้องจะได้รับสิทธิตามนโยบายรถยนต์คันแรกของรัฐบาล



Share Knowledge
งานเก็บค่าบริการสาธารณะ
By Chewa Care



CHEWA HOME
WONGWAEN - LAMLUKKA

- สาธารณูปโภค & บริการสาธารณะ คืออะไร ใครต้องรับผิดชอบ ?
- ทำไมต้องจ่ายค่าส่วนกลาง ?
- ค่าบริการสาธารณะ คิดยังไง ?
- ไม่จ่ายได้ไหม ?
- บทลงโทษการค้างชำระค่าบริการสาธารณะ
- บทลงโทษการค้างชำระ

บริการสาธารณะ คืออะไร ... ใครต้องรับผิดชอบ ?

- ค่าบริการสาธารณะ หมายถึง ค่าใช้จ่ายที่ลูกค้าย่าะในวันที่โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโดยมีขอบเขตการให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการตามการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ ดังนี้ ระบบรักษาความปลอดภัย , ไฟฟ้าแสงสว่างในโครงการ, ความสะอาดกวาดถนน , การจัดเก็บขยะครัวเรือน (ยกเว้นวัสดุก่อสร้าง , เฟอ์นเจอร์ , กิ่งไม้ ฯลฯ) เป็นต้น
- แต่ต้องใช้เฉพาะเท่าที่จำเป็นและเหมาะสมเท่านั้น

บริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรที่ดินสามารถกำหนดได้

- 1 การให้บริการรักษาความปลอดภัย ได้แก่ ค่าจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย การบำรุงรักษากลิ้งโทรทัศน์วงจรปิด
- 2 การรักษาความสะอาด ได้แก่ ค่าจ้างพนักงานกวาดถนน
- 3 การให้บริการจ่ายกระแสไฟฟ้าส่องสว่างบริเวณส่วนกลาง
- 4 การให้บริการจัดเก็บขยะ
- 5 การให้บริการน้ำประปาสำหรับพนักงานอุปโภคบริโภค
- 6 การให้บริการสโมสสระว่ายน้ำ
- 7 การบริหารจัดการบริการสาธารณะ ได้แก่ ค่าจ้างผู้จัดการ เจ้าหน้าที่ธุรการช่างซ่อมบำรุงเบื้องต้น ค่าวัสดุสำนักงาน
- เงินค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะ ได้ถูกบัญญัติไว้ในมาตรา 53 ว่าการจัดให้มีและ

สาธารณูปโภค

คืออะไร ... ใครต้องรับผิดชอบ ?

ค่าใช้จ่ายการซ่อมแซมบำรุงรักษา หรือปรับปรุงสาธารณูปโภค ไม่สามารถนำมาลงบัญชีเป็นค่าใช้จ่ายการให้บริการสาธารณะแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เพราะกฎหมายให้ถือเป็นค่าใช้จ่ายฝ่ายผู้ขายหรือผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้รับผิดชอบ ผู้ขายไม่สามารถผลักภาระค่าใช้จ่ายดังกล่าวไปให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

→ ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคในโครงการเป็นค่าซ่อมแซมถนน ทางเท้า ขุดลอกท่อระบายน้ำ ค่าดูแลสวนสาธารณะ สวนหย่อม ทะเลสาบ ค่าใช้จ่ายนี้จะเป็นของผู้ประกอบการ



→ ตามกฎหมายกำหนดว่าผู้ประกอบการ
จะเอาเงินค่าส่วนกลางไปใช้ “บำรุงรักษา
สาธารณูปโภคไม่ได้” จนกว่าจะมีการ
จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และ รับ
มอบการดูแลจากผู้จัดสรร เท่านั้น

คำส่วนกลางจ่ายแล้ว ได้อะไร ?

เพื่อให้หมู่บ้านมีสภาพแวดล้อมที่ดีมี
ความสะดวกสบายและมีความปลอดภัย
รวมทั้งเป็นจุดเริ่มต้นที่จะพัฒนาให้หมู่บ้านมี
ความสมบูรณ์มากยิ่งขึ้นใน อนาคต

จ่ายค่าบริการสาธารณะ



จ่ายค่าส่วนกลาง

อาคารสภาพดี ทนทาน งานระบบ •
มีอายุการใช้งานยืนยาว

มีสภาพแวดล้อมที่ดี •
เสริมสร้างสังคมให้น่าอยู่



• มูลค่า ภาพลักษณ์โครงการ
เพิ่มสูงขึ้น

• พื้นที่ส่วนกลางสวยงาม
สะอาด ดึงดูดผู้เช่า ผู้อาศัย

• มีระบบรักษาความปลอดภัยที่ดี
น่าเชื่อถือและวางใจได้

ไม่จ่ายค่าบริการสาธารณะ!!!



ไม่จ่ายค่าส่วนกลาง

อาคารมีสภาพเก่าทรุดโทรม •
เครื่องจักรมีอายุการใช้งานสั้น

สภาพแวดล้อมไม่น่าอยู่อาศัย •
ไม่มีความเป็นสังคม



• มูลค่า ภาพลักษณ์โครงการ
ลดต่ำลง

• พื้นที่ส่วนกลางขาดการดูแล
ไม่เป็นที่ต้องการจากผู้เช่า ผู้อาศัย

• ความปลอดภัยไม่น่าไว้วางใจ
และขาดความน่าเชื่อถือ

ค่าบริการสาธารณะคิดยังไง ?

เทคนิคการคิดค่าส่วนกลางของบ้าน



หลักการคิดง่าย ๆ คือ นำค่าใช้จ่ายทั้งหมด
หารด้วยจำนวนพื้นที่ในโครงการ



โครงการมี 100 หลัง หลังละ 100 ตารางวา*

★ สมมติว่าค่าส่วนกลาง 300,000 บาทต่อเดือน และในโครงการมีบ้าน 100 หลัง หลังละ 100 ตารางวา
เท่ากับ $300,000 / (100 \times 100) = 30$ บาทต่อพื้นที่ 1 ตร.ว. ถ้ามีบ้าน 100 ตร.ว. ก็ต้องจ่ายเดือนละ 3,000 บาท

บทลงโทษการค้างชำระค่าส่วนกลางในกรณีหมู่บ้านจัดสรร ?

บทลงโทษการค้างชำระค่าส่วนกลาง

บ้าน?

แล้วถ้าเราไม่จ่ายบ้างล่ะ จะเป็นอะไรไหม? (หมู่บ้านจัดสรร)

- จ่ายไม่ทันคิล เสียค่าเบี้ยปรับ 10-15% ของยอดที่ต้องจ่าย พร้อมดอกเบี้ย
- ไม่จ่าย 3 เดือน ถูกระงับสิทธิ์ เช่น ถอดสิทธิ์ใช้คีย์การ์ด เข้า-ออก, ไม่บริการเก็บขยะ
- ไม่จ่าย 6 เดือน โอนกรรมสิทธิ์ซื้อขายใด ๆ ไม่ได้
- ไม่จ่ายเกิน 6 เดือนขึ้นไป มีสิทธิ์ถูกส่งยื่นฟ้องศาล

หมายเหตุ : ขึ้นอยู่กับคณะกรรมการของแต่ละหมู่บ้าน

Chewa Care

แนวราบ

ความเป็นอยู่

ซ่อมบ้าน

สาธารณูปโภค

สาธารณะ

แนวสูง

ซ่อมห้องชุด

รวบรวมข้อมูลประสาน SITE
ดำเนินการจัดเก็บค่าบริการสาธารณะ
เมื่อครบกำหนด



1. ออกจดหมายแจ้งวันสิ้นสุดค่าบริการสาธารณะ
และการจัดเก็บใหม่ (ล่วงหน้า 2 เดือน)

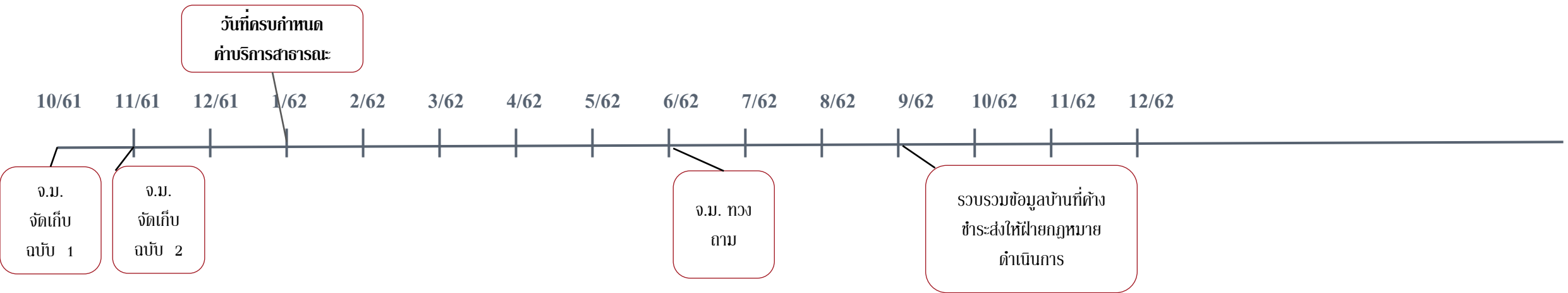


2. ออกจดหมายจัดเก็บค่าบริการสาธารณะ
พร้อมแจ้งเลขที่บัญชี (ล่วงหน้า 1 เดือน)



3. ออกจดหมายทวงถาม บ้านที่ค้างชำระ
สรุปผลการจัดเก็บ (สิ้นเดือนที่ 4)





จดหมายจัดเก็บค่าบริการสาธารณะมีทั้งหมด 5 ฉบับ?



วันที่

2562

เรื่อง แจ้งการเก็บค่าบริการสาธารณะประจำปี 2562

เรียน ท่านเจ้าของบ้าน

ตามที่ทางบริษัทวิทยุ จำกัด (มหาชน) ได้ดำเนินการจัดสรรบ้านพร้อมที่ดินในโครงการ ชีวามย์ รัชสิด-คอนเมือง โดยให้การบริการด้านสาธารณะเช่น งานรักษาความปลอดภัย งานกวาดถนนดูแลความสะอาด งานจัดเก็บขยะมูลฝอย งานไฟฟ้าส่องแสงสว่าง โดยได้ดำเนินการจัดเก็บค่าบริการสาธารณะจากท่านมาตั้งแต่ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งปัจจุบันจะครบกำหนดระยะเวลาในการจัดเก็บเงินในวันที่.....นี้

ทั้งนี้เพื่อให้การบริการสาธารณะคงอยู่และเป็นไปอย่างต่อเนื่อง ทางบริษัทฯ จึงมีความจำเป็นต้องดำเนินการจัดเก็บค่าบริการสาธารณะ ใหม่ในปี 2562 โดยจะประชาสัมพันธ์วันที่เริ่มจัดเก็บและค่าใช้จ่ายให้ท่านทราบในโอกาสต่อไป

ทางบริษัทฯ หวังว่าจะได้รับความร่วมมือร่วมใจจากทุกท่านเป็นอย่างสูง เพื่อให้หมู่บ้านของเรามีสภาพแวดล้อมที่ดี มีความสะอาดสวยงามและมีความปลอดภัย รวมทั้งเป็นจุดเริ่มต้นที่จะพัฒนาให้หมู่บ้านของเราให้มีความสมบูรณ์มากยิ่งขึ้นไปในอนาคต

จึงเรียนมาเพื่อทราบและขอขอบพระคุณในความร่วมมือมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

นายสราวุฒิ รัตนพงศ์

ฝ่ายบริการชุมชน

โครงการ ชีวามย์รัชสิด- คอนเมือง



CHEWATHAI PLC.

1163/00 Lumpini Tower, 27th Floor, Rama IV Rd.
Kwangsung Thungmahachulabk, Khet Sathorn Bangkok
10120, Thailand

วันที่

2562

เรื่อง แจ้งการเก็บค่าบริการสาธารณะประจำปี 2562

เรียน ท่านเจ้าของบ้าน

ตามที่ทางบริษัทชีวทัช จำกัด (มหาชน) ได้ดำเนินการจัดสรรบ้านพร้อมที่ดินในโครงการ ชีวธรรมย์ รัชสิด-คอนเมือง โดยให้บริการด้านสาธารณะเช่น งานรักษาความปลอดภัย งานกวาดถนนดูแลความสะอาด งานจัดเก็บขยะมูลฝอย งานไฟฟ้าส่องแสงสว่าง โดยได้ดำเนินการจัดเก็บค่าบริการสาธารณะจากท่านมาตั้งแต่ ณ วันโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งปัจจุบันจะครบกำหนดระยะเวลาในการจัดเก็บเงินในวันที่.....นี้

ทั้งนี้เพื่อให้การบริการสาธารณะคงอยู่และเป็นไปอย่างต่อเนื่อง ทางบริษัทฯ จึงมีความจำเป็นต้องดำเนินการจัดเก็บค่าบริการสาธารณะใหม่ในปี 2562 โดยจะประชาสัมพันธ์วันที่เริ่มจัดเก็บและค่าใช้จ่ายให้ท่านทราบในโอกาสต่อไป

ทางบริษัทฯ หวังว่าจะได้รับความร่วมมือร่วมใจจากทุกท่านเป็นอย่างสูง เพื่อให้หมู่บ้านของเรา มีสภาพแวดล้อมที่ดี มีความสะดวกสบายและมีความปลอดภัย รวมทั้งเป็นจุดเริ่มต้นที่จะพัฒนาให้หมู่บ้านของเราให้มีความสมบูรณ์มากยิ่งขึ้นไปในอนาคต

จึงเรียนมาเพื่อทราบและขอขอบพระคุณในความร่วมมือมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

นายสราวุฒิ รัตนพงศ์

ฝ่ายบริการชุมชน

โครงการ ชีวธรรมย์รัชสิด- คอนเมือง

วันที่.....

เรื่อง ขอให้ชำระหนี้ค่าบริการสาธารณะ

เรียน คุณ.....เจ้าของกรรมสิทธิ์บ้านเลขที่.....

ตามที่ท่านได้ตกลงซื้อบ้านพร้อมที่ดิน ซึ่งท่านมีหน้าที่จะต้องรับผิดชอบร่วมกันกับผู้จะซื้อบ้านพร้อมที่ดินทุกรายภายในโครงการนี้ ในเรื่องของการที่จะออกค่าใช้จ่ายในการบริหารงานบริการ สาธารณะนั้น แต่ในปัจจุบันปรากฏว่าท่านยังมีได้ชำระค่าบริการสาธารณะ งวดเดือน..... พ.ศ..... ถึงเดือน..... พ.ศ..... เป็นเงินจำนวน.....บาท (.....บาทถ้วน)

ดังนั้น บริษัทฯ จึงใคร่ขอให้ท่านได้โปรดชำระเงินค่าบริการสาธารณะตามจำนวนเงินดังกล่าวข้างต้นโดยวิธีการชำระเงิน ท่านสามารถโอนเงินเข้าบัญชีธนาคาร ชื่อบัญชี บจก. ชีวพิทย จำกัด (มหาชน) ธนาคาร กรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) สาขาลุมพินี บัญชี ออมทรัพย์เลขที่บัญชี 256-1-44905-8 พร้อมยื่นสำเนาใบ PAY-IN เพื่อติดต่อขอรับใบเสร็จการชำระเงิน ได้ที่สำนักงานบริการโครงการชีวามย์ รังสิต-คอนเมือง ได้ทุกวันทำการ วันจันทร์-วันเสาร์ เวลา 09.00 น.- 18.00 น. จักเป็นพระคุณอย่างยิ่ง

ซึ่งหากพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวแล้ว บริษัทฯ มีความจำเป็นที่จะต้องดำเนินการตามความจำเป็นที่เห็นสมควรต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบและขอขอบพระคุณในความร่วมมือมา ณ โอกาสนี้

ขอแสดงความนับถือ

ผู้อำนวยการงานชุมชน

โครงการ ชีวามย์ รังสิต-คอนเมือง

หมายเหตุ: หากต้องการสอบถามข้อมูลเพิ่มเติม สามารถสอบถามได้ที่สำนักงานบริการ โครงการชีวามย์รังสิต - คอนเมือง โทร 02 -044-6582 (สำนักงานบริการ โครงการชีวามย์ รังสิต-คอนเมือง) ทุกวันในเวลาทำการ

Thanks.

Any questions?

