

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก

แบบสอบถาม: เรื่อง “การศึกษาความเป็นไปได้ทางการเงินในการลงทุนสร้างบ้านจัดสรร
ประเภททาวน์โฮมบริเวณถนนเพชรเกษม 81”

คำชี้แจง : การศึกษาครั้งนี้ จัดทำขึ้นเพื่อประกอบการศึกษาวิชาการค้นคว้าอิสระ ของ
นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรเศรษฐศาสตรบัณฑิต คณะเศรษฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อ ศึกษาปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อพฤติกรรมการซื้อบ้านจัดสรรประเภททาวน์โฮม
บริเวณถนนเพชรเกษม 81 โดยข้อมูลในแบบสอบถามนี้ จะนำไปใช้ประโยชน์ทางการศึกษา และถือ
เป็นความลับที่สุด ส่วนการแสดงผลจะใช้ค่ารวม และค่าเฉลี่ยโดยไม่ได้แสดงผลเป็นราย
แบบสอบถามแต่อย่างใด ผู้ดำเนินการศึกษาขอขอบพระคุณที่ได้รับความอนุเคราะห์จากท่านใน
การตอบคำถาม จึงขอขอบพระคุณท่านมา ณ ที่นี้

นางสาวเปรมวดี คุปต์จักรวิญญู
ผู้จัดทำ

รายละเอียดของแบบสอบถาม

1. แบบสอบถามนี้ประกอบไปด้วย 3 ส่วน

- | | |
|-----------|---|
| ส่วนที่ 1 | ข้อมูลพื้นฐาน หรือปัจจัยส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถาม |
| ส่วนที่ 2 | ข้อมูลเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม |
| ส่วนที่ 3 | ข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะที่อยู่อาศัยที่ผู้ตอบแบบสอบถามสนใจ |

2. กรุณาตอบแบบสอบถามทั้ง 3 ส่วนให้ครบทุกข้อ

แบบสอบถามปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อพฤติกรรมการซื้อบ้านจัดสรรประเภทจัดสรร

ประเภททาวน์โฮมบริเวณถนนเพชรเกษม 81

กรุณาทำเครื่องหมาย✓ลงในช่องว่าง หรือหน้าข้อความที่เหมาะสม

ส่วนที่ 1 ข้อมูลทั่วไป

1. เพศ

- ชาย หญิง

2. อายุ

- ไม่เกิน 25 ปี 26-30 ปี 31-35 ปี 36-40 ปี
 41-45 ปี 46-50 ปี 51-55 ปี 56 ปีขึ้นไป

3. ระดับการศึกษา

- ต่ำกว่าปริญญาตรี ปริญญาตรี สูงกว่าปริญญาตรี

4. อาชีพ

- เจ้าของกิจการ รับราชการ พนักงานบริษัทเอกชน
 พนักงานรัฐวิสาหกิจ พ่อบ้าน / แม่บ้าน อาชีพอิสระ
 นักเรียน / นักศึกษา อื่นๆ ระบุ.....

5. สถานภาพ

- โสด สมรส บุตร.....คน หย่า

6. จำนวนสมาชิกในครอบครัวของท่าน (รวมตัวท่านด้วย)

- 1-2 คน 3-4 คน 5-6 คน 7 คนขึ้นไป

7. รายได้เฉลี่ยของท่านต่อเดือน (บาท)

- ต่ำกว่า 10,000 10,001-30,000 30,001-50,000
 50,001-70,000 70,001-90,000 90,001-110,000
 110,001บาทขึ้นไป

8. รายได้เฉลี่ยของครอบครัวต่อเดือน (บาท)

- ต่ำกว่า 10,000 10,001-30,000 30,001-50,000
 50,001-70,000 70,001-90,000 90,001-110,000 110,001 บาทขึ้นไป

ส่วนที่ 2 ที่อยู่อาศัยปัจจุบัน

1. ที่อยู่อาศัยปัจจุบันเป็นของผู้ใด

- ตนเอง นายจ้าง ญาติ บิดา-มารดา เช่า อื่นๆ ระบุ...

2. ลักษณะที่อยู่อาศัยปัจจุบัน

- บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ อาคารพาณิชย์
 คอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนต์ อื่นๆ ระบุ...

3. ท่านวางแผนที่จะซื้อที่อยู่อาศัยเมื่อใด

- ภายใน 6 เดือน ภายใน 1 ปี 2 ปีข้างหน้า
 3-5 ปีข้างหน้า อื่นๆ ระบุ...

4. ระยะเวลาที่ท่านต้องการเช่าอยู่อาศัย

- ภายใน 1 เดือน 1-3 เดือน 4-6 เดือน
 7เดือน-1 ปี อื่นๆ ระบุ...

5. สาเหตุที่ต้องการที่อยู่อาศัยใหม่ (เลือกได้มากกว่า 1 ข้อ)

- ต้องการแยกครอบครัว ต้องการความสะดวกในการเดินทาง
 ซื้อเพื่อลงทุน เพื่อประกอบธุรกิจ
 ต้องการสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น เปลี่ยนที่อยู่อาศัยที่ใหญ่ขึ้น
 ให้บุตร ใกล้เคียงเพื่อนบ้านญาติ
 อื่นๆ ระบุ...

ส่วนที่ 3 ลักษณะที่สนใจและที่ความต้องการจะซื้อ

1. ลักษณะบ้านที่สนใจและที่ความต้องการจะซื้อ

- บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ อาคารพาณิชย์
 คอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนต์ อื่นๆ ระบุ...

2. การชำระเงินในการซื้อที่อยู่อาศัย

เงินสด

กู้ ผ่อนต่อเดือน.....

อื่นๆ ระบุ...

3. ปัจจัยในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย (กรุณาทำเครื่องหมาย✓ลงในช่องว่าง)

ข้อความ	ระดับความพึงพอใจ				
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
ด้านผลิตภัณฑ์					
ทำเลที่ตั้งโครงการ					
รูปแบบและลักษณะบ้าน					
ชื่อเสียงของผู้ประกอบการ					
ระบบสาธารณูปโภค เช่น ถนน ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ อินเทอร์เน็ต					
สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ					
สภาพแวดล้อมในโครงการ					
ด้านเศรษฐกิจ					
สภาพเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ					
อัตราการเปลี่ยนแปลงดอกเบี้ยเงินฝาก					
อัตราการเปลี่ยนแปลงดอกเบี้ยเงินกู้					
มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอน					
ความมั่นคงของรายได้					
ด้านกฎหมาย					
ความมั่นใจในการได้รับการโอนสิทธิ					
มาตรการเพิ่มค่าลดหย่อน					
ด้านราคา					
ราคาถูกกว่าโครงการอื่นๆ					
ราคาเหมาะสมกับคุณภาพ					
เงื่อนไขในการจ่ายเงินที่สะดวกต่อการซื้อ					
ส่วนลดหรือราคาต่ำในช่วยส่งเสริมการขาย					

ข้อความ	ระดับความพึงพอใจ				
	มากที่สุด	มาก	ปานกลาง	น้อย	น้อยที่สุด
ด้านช่องทางการส่งเสริมการขาย					
การโฆษณาที่จูงใจ					
การให้ส่วนลด แลก แจก แถม					
การมีบ้านตัวอย่างให้ชมก่อนการตัดสินใจ					
การมีบริการรับต่อเติมก่อนและระหว่างการก่อสร้าง					
การมีบ้านสร้างเสร็จพร้อมอยู่ทันที					
การให้บริการก่อนและหลังการขายที่ดี					
เงื่อนไขพิเศษจากสถาบันการเงิน					

4. ใครจะเป็นผู้ตัดสินใจในการซื้อ

- ตัวท่านเอง
 คู่สมรส
 บุตร
 บิดา-มารดา
 อื่นๆ ระบุ...

5. ระดับราคาหรืองบประมาณที่ตั้งไว้

- ไม่เกิน 2 ล้านบาท
 2.1 – 3 ล้านบาท
 3.1 – 4 ล้านบาท
 4.1 – 5 ล้านบาท
 5.1 – 6 ล้านบาท
 6.1 – 7 ล้านบาท

6. ขนาดที่ต้องการ

- ต่ำกว่า 20 ตร.วา
 21 – 40 ตร.วา
 41 – 50 ตร.วา
 51 – 60 ตร.วา
 61 – 80 ตร.วา
 81 – 100 ตร.วา
 101 – 120 ตร.วา
 มากกว่า 120 ตร.วา

7. ท่านหาข้อมูลในการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยจากสื่อประเภทใด

- โทรทัศน์
 หนังสือพิมพ์
 ป้ายโฆษณาโครงการ
 แผ่นพับ / โบว์ชัวร์
 นิตยสาร
 อินเทอร์เน็ต
 บุษโครงการ
 งานแสดงบ้าน
 เพื่อน /ญาติ
 นายหน้า
 พนักงานขาย
 อื่นๆ ระบุ...

8. ท่านคิดว่าก่อนจะตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัย ท่านจะเปรียบเทียบดูโครงการกี่โครงการ

- 2 โครงการ
 3 โครงการ
 4 โครงการ
 มากกว่า 4 โครงการ
 ไม่ได้เปรียบเทียบกับโครงการใดเลย

ภาคผนวก ข

ผลสำรวจแบบสอบถามปัจจัยที่มีอิทธิพลต่อพฤติกรรมการซื้อบ้านจัดสรรประเภทจัดสรร ประเภททาวน์โฮม
บริเวณถนนเพชรเกษม 81
ส่วนที่ 1 ข้อมูลพื้นฐาน หรือปัจจัยส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถาม

ตารางที่ 1

แสดงประเภทของผู้ตอบแบบสอบถาม

ลำดับที่	ผู้ตอบแบบสอบถาม	จำนวน(คน)	ร้อยละ
1	สนใจซื้อที่อยู่อาศัย	64	64.00
2	ไม่สนใจที่จะซื้อที่อยู่อาศัย	36	36.00
รวม		100	100

ตารางที่ 2

แสดงจำนวนเพศของผู้ตอบแบบสอบถามที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย

ลำดับที่	เพศ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
1	ชาย	26	40.63
2	หญิง	38	59.38
รวม		64	100

ตารางที่ 3

แสดงจำนวนช่วงอายุของผู้ตอบแบบสอบถามที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย

ลำดับที่	อายุ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
1	น้อยกว่า 25 ปี	4	6.25
2	26 - 30 ปี	17	26.56
3	31 - 35 ปี	18	28.13
4	36 - 40 ปี	9	14.06
5	41 - 45 ปี	8	12.50
6	46 - 50 ปี	3	4.69
7	51 - 55 ปี	5	7.81
รวม		64	100

ตารางที่ 4

แสดงระดับการศึกษาของผู้ตอบแบบสอบถามที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย

ลำดับที่	ระดับการศึกษา	จำนวน (คน)	ร้อยละ
1	ต่ำกว่าปริญญาตรี	4	6.25
2	ปริญญาตรี	40	62.50
3	สูงกว่าปริญญาตรี	20	31.25
รวม		64	100

ตารางที่ 5

แสดงอาชีพของผู้ตอบแบบสอบถามที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย

ลำดับที่	อาชีพ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
1	เจ้าของกิจการ	2	3.13
2	รับราชการ	1	1.56
3	พนักงานบริษัทเอกชน	52	81.25
4	พนักงานรัฐวิสาหกิจ	6	9.38
5	นักเรียน/นักศึกษา	2	3.13
6	อื่นๆ(ว่างงาน 1 คน)	1	1.56
รวม		64	100

ตารางที่ 6

แสดงสถานภาพของผู้ตอบแบบสอบถามที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย

ลำดับที่	สถานภาพ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
1	โสด	50	78.13
2	สมรส	12	18.75
3	อื่นๆ	2	3.13
รวม		64	100

ตารางที่ 7

แสดงจำนวนสมาชิกในครอบครัวของผู้ตอบแบบสอบถามที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย

ลำดับที่	จำนวนสมาชิกในครอบครัว	จำนวน (คน)	ร้อยละ
1	1-2 คน	5	7.81
2	3-4 คน	34	53.13
3	5-6 คน	17	26.56
4	7 คนขึ้นไป	8	12.50
รวม		64	100

ตารางที่ 8

แสดงรายได้เฉลี่ยของผู้ตอบแบบสอบถามที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย

ลำดับที่	รายได้เฉลี่ยของท่านต่อเดือน	จำนวน (คน)	ร้อยละ
1	ไม่เกิน 10,000	5	7.81
2	10,001 – 30,000	28	43.75
3	30,0001-50,000	20	31.25
4	50,001 – 70,000	5	7.81
5	70,001 – 90,000	3	4.69
6	90,001 – 110,000	0	0.00
7	110,001 – 130,000	3	4.69
รวม		64	100

ตารางที่ 9

แสดงรายได้เฉลี่ยของครอบครัวของผู้ตอบแบบสอบถามที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย

ลำดับที่	รายได้เฉลี่ยครอบครัวต่อเดือน	จำนวน (คน)	ร้อยละ
1	10,001 – 30,000	4	6.25
2	30,0001-50,000	10	15.63
3	50,001 – 70,000	14	21.88
4	70,001 – 90,000	7	10.94
5	90,001 – 110,000	4	6.25
6	110,001 – 130,000	25	39.06
รวม		64	100

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับที่อยู่อาศัยปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถาม

ตารางที่ 10

แสดงที่อยู่อาศัยปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถามที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย

ลำดับที่	ที่อยู่อาศัยปัจจุบัน	จำนวน (คน)	ร้อยละ
1	ตนเอง	23	35.94
2	นายจ้าง	1	1.56
3	ญาติ	6	9.38
4	บิดา-มารดา	30	46.88
5	เช่าอาศัย	4	6.25
รวม		64	100

ตารางที่ 11

แสดงประเภทที่อยู่อาศัยปัจจุบันของผู้ตอบแบบสอบถามที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย

ลำดับที่	ประเภทที่อยู่อาศัยปัจจุบัน	จำนวน (คน)	ร้อยละ
1	บ้านเดี่ยว	24	37.50
2	ทาวน์เฮาส์	18	28.13
3	อาคารพาณิชย์	13	20.31
4	คอนโดมิเนียม	4	6.25
5	อพาร์ทเมนท์	5	7.81
รวม		64	100

ตารางที่ 12

แสดงระยะเวลาในการวางแผนซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ตอบแบบสอบถามที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย

ลำดับที่	ระยะเวลาการวางแผนซื้อที่อยู่อาศัย	จำนวน (คน)	ร้อยละ
1	ภายใน 6 เดือน	5	7.81
2	ภายใน 1 ปี	16	25.00
3	2 ปีข้างหน้า	20	31.25
4	3-5 ปีข้างหน้า	23	35.94
รวม		64	100

ตารางที่ 13

แสดงสาเหตุที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ของผู้ตอบแบบสอบถามที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย

ลำดับที่	สาเหตุ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
1	ต้องการแยกครอบครัว	21	32.81
2	ความสะดวกในการเดินทาง	11	17.19
3	ซื้อเพื่อการลงทุน	4	6.25
4	เพื่อการค้าขาย(เพื่อประกอบธุรกิจ)	2	3.13
5	ต้องการสภาพแวดล้อมที่ดีขึ้น	6	9.38
6	ต้องการที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง	4	6.25
7	เปลี่ยนที่อยู่อาศัยที่ใหญ่ขึ้น	16	25.00
รวม		64	100

ส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับลักษณะที่อยู่อาศัยที่ผู้ตอบแบบสอบถามสนใจ

ตารางที่ 14

แสดงลักษณะที่อยู่อาศัยที่สนใจของผู้ตอบแบบสอบถามที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย

ลำดับที่	ลักษณะที่อยู่อาศัยที่สนใจ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
1	บ้านเดี่ยว	30	46.88
2	ทาวน์เฮาส์	22	34.38
3	อาคารพาณิชย์	6	9.38
4	คอนโดมิเนียม	6	9.38
รวม		64	100

ตารางที่ 15

แสดงแหล่งที่มาของเงินที่ใช้ในการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ตอบแบบสอบถามที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย

ลำดับที่	แหล่งที่มาของเงินที่ใช้ในการซื้อที่อยู่อาศัย	จำนวน(คน)	ร้อยละ
1	เงินสด	9	14.06
2	เงินกู้	55	85.94
รวม		64	100

ตารางที่ 16

แสดงระดับความสำคัญของปัจจัยที่มีผลต่อการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ตอบแบบสอบถามที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย

ปัจจัย	ระดับความสำคัญ									
	น้อยที่สุด		น้อย		ปานกลาง		มาก		มากที่สุด	
	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
ทำเลที่ตั้งโครงการ	0	0.00	1	1.56	6	9.38	26	40.63	31	48.44
ชื่อเสียงผู้ประกอบการ	1	1.56	0	0.00	22	34.38	31	48.44	10	15.63
สาธารณูปโภค	0	0.00	0	0.00	9	14.06	28	43.75	27	42.19
สภาพแวดล้อมโครงการ	0	0.00	0	0.00	8	12.50	34	53.13	22	34.38
รูปแบบ/พื้นที่ใช้สอย	0	0.00	0	0.00	9	14.06	38	59.38	17	26.56
สิ่งอำนวยความสะดวก	0	0.00	1	1.56	14	21.88	33	51.56	16	25.00
สภาพเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ	1	1.56	5	7.81	29	45.31	21	32.81	8	12.50
อัตราการเปลี่ยนแปลงดอกเบี้ยเงินกู้	3	4.69	6	9.38	27	42.19	20	31.25	8	12.50
มาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอน	2	3.13	4	6.25	21	32.81	26	40.63	11	17.19
ความมั่นคงของรายได้	0	0.00	2	3.13	5	7.81	25	39.06	32	50.00
ความมั่นใจในการได้รับการโอนสิทธิ	1	1.56	2	3.13	9	14.06	25	39.06	27	42.19
มาตรการเพิ่มค่าลดหย่อน	1	1.56	2	3.13	21	32.81	31	48.44	9	14.06
ราคาถูกกว่าโครงการอื่นๆ	1	1.56	4	6.25	20	31.25	28	43.75	11	17.19
ราคาเหมาะสมกับคุณภาพ	0	0.00	0	0.00	2	3.13	32	50.00	30	46.88
เงื่อนไขในการจ่ายเงินที่สะดวกต่อการซื้อ	0	0.00	4	6.25	13	20.31	32	50.00	15	23.44
ส่วนลดหรือราคาที่ดีในช่วยส่งเสริมการขาย	0	0.00	5	7.81	14	21.88	30	46.88	15	23.44
การโฆษณาที่จูงใจ	2	3.13	13	20.31	34	53.13	12	18.75	3	4.69
การให้ส่วนลด แลก แจก แถม	0	0.00	3	4.69	24	37.50	24	37.50	13	20.31
การมีบ้านตัวอย่างให้ชมก่อนการตัดสินใจ	0	0.00	4	6.25	6	9.38	35	54.69	19	29.69
การมีบริการรับต่อเติมก่อนและระหว่างการก่อสร้าง	0	0.00	5	7.81	23	35.94	27	42.19	9	14.06
การมีบ้านสร้างเสร็จพร้อมอยู่ทันที	1	1.56	3	4.69	20	31.25	24	37.50	16	25.00
การให้บริการก่อนและหลังการขายที่ดี	0	0.00	0	0.00	6	9.38	26	40.63	32	50.00
เงื่อนไขพิเศษจากสถาบันการเงิน	1	1.56	0	0.00	4	6.25	25	39.06	34	53.13

ตารางที่ 17

แสดงผู้ที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ตอบแบบสอบถามที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย

ลำดับที่	ผู้ตัดสินใจในการซื้อ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
1	ตัวเอง	42	65.63
2	คู่สมรส	5	7.81
3	บุตร	1	1.56
4	บิดา-มารดา	14	21.88
5	อื่นๆ	2	3.13
รวม		64	100

ตารางที่ 18

แสดงระดับราคาที่อยู่อาศัยที่ยินดีซื้อของผู้ตอบแบบสอบถามที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย

ลำดับที่	ระดับราคาที่ยินดีซื้อ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
1	ไม่เกิน 2 ล้านบาท	15	23.44
2	2.1-3 ล้านบาท	32	50.00
3	3.1-4 ล้านบาท	13	20.31
4	4.1-5 ล้านบาท	1	1.56
5	5.1-6 ล้านบาท	3	4.69
รวม		64	100

ตารางที่ 19

แสดงขนาดที่ต้องที่อยู่อาศัยที่ยินดีซื้อของผู้ตอบแบบสอบถามที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย

ลำดับที่	พื้นที่ที่ต้องการ	จำนวน (คน)	ร้อยละ
1	ต่ำกว่า 20 ตร.วา	1	1.56
2	20-40 ตร.วา	19	29.69
3	41-50 ตร.วา	9	14.06
4	51-60 ตร.วา	16	25.00
5	61-80 ตร.วา	9	14.06
6	81-100 ตร.วา	7	10.94
7	101-120 ตร.วา	2	3.13
8	มากกว่า 120 ตร.วา	1	1.56
รวม		64	100

ตารางที่ 20

แสดงสื่อที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัยของผู้ตอบแบบสอบถามที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย

ลำดับที่	สื่อที่มีอิทธิพลต่อการตัดสินใจในการเลือกซื้อที่อยู่อาศัย	จำนวน(คน)	ร้อยละ
1	ป้ายโฆษณาโครงการ	21	32.81
2	อินเทอร์เน็ต	19	29.69
3	งานแสดงบ้าน	11	17.19
4	บุทโครงการ	6	9.38
5	แผ่นพับ / โบว์ชัวร์	4	6.25
6	โทรทัศน์	2	3.13
7	หนังสือพิมพ์	1	1.56
รวม		64	100

ตารางที่ 21

แสดงจำนวนโครงการที่เปรียบเทียบก่อนตัดสินใจซื้อของผู้ตอบแบบสอบถามที่ต้องการซื้อที่อยู่อาศัย

ลำดับที่	จำนวนโครงการที่เปรียบเทียบก่อนตัดสินใจซื้อ	จำนวน(คน)	ร้อยละ
1	1 โครงการ	4	6.25
2	2 โครงการ	5	7.81
3	3 โครงการ	17	26.56
4	4 โครงการ	8	12.50
5	มากกว่า 4 โครงการ	30	46.88
รวม		64	100

ภาคผนวก ค

ภาพบริเวณพื้นที่ตั้งโครงการ



ภาคผนวก ง

ประมาณการงบกระแสเงินสดกรณีต่างๆจากการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ

วิเคราะห์กระแสเงินสดโครงการ กรณียอดขาย 3 หลังต่อเดือน

หน่วย : บาท

รายการรายรับรายจ่าย	รวม	เดือน 0	เดือน 1	เดือน 2	เดือน 3	เดือน 4	เดือน 5	เดือน 6	เดือน 7	เดือน 8	เดือน 9	เดือน 10
กระแสเงิน												
รายรับทั้งหมด	101,512,000		130,252	258,511	380,252	507,553	636,950	757,050	7,783,978	7,671,657	7,318,115	7,624,237
กระแสเงินเข้า	101,512,000		130,252	258,511	380,252	507,553	636,950	757,050	7,783,978	7,671,657	7,318,115	7,624,237
มูลค่าการโอน	101,512,000		0	0	0	0	0	0	7,815,115	7,695,515	7,304,515	7,638,015
ค่าโอน	10,151		0	0	0	0	0	0	782	770	730	764
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	111,663		0	0	0	0	0	0	8,597	8,465	8,035	8,402
ภาษีหัก ณ. ที่จ่าย	1,015,120		0	0	0	0	0	0	78,151	76,955	73,045	76,380
รวมค่าธรรมเนียมในการโอน	1,136,934		0	0	0	0	0	0	87,529	86,190	81,811	85,546
รวมรายรับสุทธิ	100,375,066		130,252	258,511	380,252	507,553	636,950	757,050	7,696,449	7,585,467	7,236,304	7,538,691
มูลค่าการโอนสุทธิ	100,375,066		0	0	0	0	0	0	7,727,586	7,609,325	7,222,704	7,552,469
ต้นทุนโครงการ												
ราคาที่ดิน	20,000,000	20,000,000										
ก่อสร้างสาธารณูปการ	5,422,560		1,396,648	1,396,648	1,396,648	616,308	616,308	0	0	0	0	0
ก่อสร้างอาคาร	44,400,000		0	0	3,171,429	3,171,429	3,171,429	3,171,429	3,171,429	3,171,429	3,171,429	3,171,429
บริหารงานก่อสร้าง	249,113		0	0	17,794	17,794	17,794	17,794	17,794	17,794	17,794	17,794
ค่าธรรมเนียมในการพัฒนา	1,076,226		0	538,113	538,113	0	0	0	0	0	0	0
รวมต้นทุนทั้งหมด	51,147,898		1,396,648	1,934,761	5,123,983	3,805,530	3,805,530	3,189,222	3,189,222	3,189,222	3,189,222	3,189,222
ค่าใช้จ่ายการบริหาร	3,000,000		150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000
ค่าใช้จ่ายการตลาด	2,030,240		101,512	101,512	101,512	101,512	101,512	101,512	101,512	101,512	101,512	101,512
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	76,178,138	20,000,000	1,648,160	2,186,273	5,375,495	4,057,042	4,057,042	3,440,734	3,440,734	3,440,734	3,440,734	3,440,734
กระแสเงินสดสุทธิ	24,196,927	-20,000,000	-1,517,908	-1,927,762	-4,995,243	-3,549,490	-3,420,093	-2,683,685	4,255,715	4,144,733	3,795,570	4,097,957
กระแสเงินสดสุทธิสะสม		-20,000,000	-21,517,908	-23,445,670	-28,440,913	-31,990,403	-35,410,496	-38,094,180	-33,838,465	-29,693,733	-25,898,163	-21,800,206

ที่มา : จากการคำนวณของผู้วิจัย

วิเคราะห์กระแสเงินสดโครงการ กรณียอดขาย 3 หลังต่อเดือน (ต่อ)

หน่วย : บาท

รายการรับรายจ่าย	เดือน 11	เดือน 12	เดือน 13	เดือน 14	เดือน 15	เดือน 16	เดือน 17	เดือน 18	เดือน 19	เดือน 20
กระแสเงิน										
รายรับทั้งหมด	7,741,913	7,244,970	7,436,333	7,360,817	7,052,976	7,630,974	7,528,531	6,934,814	6,916,874	2,595,245
กระแสเงินเข้า	7,741,913	7,244,970	7,436,333	7,360,817	7,052,976	7,630,974	7,528,531	6,934,814	6,916,874	2,595,245
มูลค่าการโอน	7,763,815	7,206,015	7,414,615	7,414,615	7,206,015	7,996,315	8,031,215	7,510,615	7,632,015	2,883,605
ค่าโอน	776	721	741	741	721	800	803	751	763	288
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	8,540	7,927	8,156	8,156	7,927	8,796	8,834	8,262	8,395	3,172
ภาษีหัก ณ. ที่จ่าย	77,638	72,060	74,146	74,146	72,060	79,963	80,312	75,106	76,320	28,836
รวมค่าธรรมเนียมในการโอน	86,955	80,707	83,044	83,044	80,707	89,559	89,950	84,119	85,479	32,296
รวมรายรับสุทธิ	7,654,959	7,164,263	7,353,290	7,277,773	6,972,269	7,541,416	7,438,581	6,850,695	6,831,395	2,562,948
มูลค่าการโอนสุทธิ	7,676,860	7,125,308	7,331,571	7,331,571	7,125,308	7,906,756	7,941,265	7,426,496	7,546,536	2,851,309
ต้นทุนโครงการ										
ราคาที่ดิน										
ก่อสร้างสาธารณูปการ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ก่อสร้างอาคาร	3,171,429	3,171,429	3,171,429	3,171,429	3,171,429	3,171,429	0	0	0	0
บริหารงานก่อสร้าง	17,794	17,794	17,794	17,794	17,794	17,794	0	0	0	0
ค่าธรรมเนียมในการพัฒนา	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
รวมต้นทุนทั้งหมด	3,189,222	3,189,222	3,189,222	3,189,222	3,189,222	3,189,222	0	0	0	0
ค่าใช้จ่ายการบริหาร	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000
ค่าใช้จ่ายการตลาด	101,512	101,512	101,512	101,512	101,512	101,512	101,512	101,512	101,512	101,512
ค่าใช้จ่ายหลังการขาย										
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	3,440,734	3,440,734	3,440,734	3,440,734	3,440,734	3,440,734	251,512	251,512	251,512	251,512
กระแสเงินสดสุทธิ	4,214,224	3,723,528	3,912,555	3,837,038	3,531,535	4,100,681	7,187,069	6,599,183	6,579,883	2,311,436
กระแสเงินสดสุทธิสะสม	-17,585,982	-13,862,454	-9,949,898	-6,112,860	-2,581,325	1,519,356	8,706,425	15,305,608	21,885,491	24,196,927

ที่มา : จากการคำนวณของผู้วิจัย

วิเคราะห์กระแสเงินสดโครงการ กรณียอดขาย 2 หลังต่อเดือน

หน่วย:บาท

รายการรายรับรายจ่าย	รวม	เดือน 0	เดือน 1	เดือน 2	เดือน 3	เดือน 4	เดือน 5	เดือน 6	เดือน 7	เดือน 8	เดือน 9	เดือน 10	เดือน 11	เดือน 12	เดือน 13
กระแสเงิน															
รายรับทั้งหมด	101,512,000		90,219	170,285	258,511	338,577	427,086	507,553	5,378,497	4,830,307	5,262,698	4,822,148	5,276,510	4,841,860	5,312,983
กระแสเงินเข้า	101,512,000		90,219	170,285	258,511	338,577	427,086	507,553	5,378,497	4,830,307	5,262,698	4,822,148	5,276,510	4,841,860	5,312,983
มูลค่าการโอน	101,512,000		0	0	0	0	0	0	5,413,110	4,804,010	5,293,510	4,804,010	5,310,510	4,828,010	5,361,810
ค่าโอน	10,151		0	0	0	0	0	0	541	480	529	480	531	483	536
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	111,663		0	0	0	0	0	0	5,954	5,284	5,823	5,284	5,842	5,311	5,898
ภาษีหัก ณ. ที่จ่าย	1,015,120		0	0	0	0	0	0	54,131	48,040	52,935	48,040	53,105	48,280	53,618
รายรับรายจ่ายอื่นๆ	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
รวมค่าธรรมเนียมในการโอน	1,136,934		0	0	0	0	0	0	60,627	53,805	59,287	53,805	59,478	54,074	60,052
รวมรายรับสุทธิ	100,375,066	-	90,219	170,285	258,511	338,577	427,086	507,553	5,317,870	4,776,502	5,203,411	4,768,343	5,217,032	4,787,786	5,252,931
มูลค่าการโอนสุทธิ	100,375,066		0	0	0	0	0	0	5,352,483	4,750,205	5,234,223	4,750,205	5,251,032	4,773,936	5,301,758
ต้นทุนโครงการ															
ราคาที่ดิน	20,000,000	20,000,000													
ก่อสร้างสาธารณูปการ	5,422,560		1,396,648	1,396,648	1,396,648	616,308	616,308	0	0	0	0	0	0	0	0
ก่อสร้างอาคาร	44,400,000		0	0	3,171,429	3,171,429	3,171,429	3,171,429	3,171,429	3,171,429	3,171,429	3,171,429	3,171,429	3,171,429	3,171,429
บริหารงานก่อสร้าง	249,113		0	0	17,794	17,794	17,794	17,794	17,794	17,794	17,794	17,794	17,794	17,794	17,794
ค่าธรรมเนียมในการพัฒนา	1,076,226		0	538,113	538,113	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
รวมต้นทุนทั้งหมด	51,147,898		1,396,648	1,934,761	5,123,983	3,805,530	3,805,530	3,189,222							
ค่าใช้จ่ายการบริหาร	3,900,000		150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000
ค่าใช้จ่ายการตลาด	2,030,240		78,086	78,086	78,086	78,086	78,086	78,086	78,086	78,086	78,086	78,086	78,086	78,086	78,086
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	77,078,138	20,000,000	1,624,734	2,162,847	5,352,069	4,033,616	4,033,616	3,417,308							
กระแสเงินสดสุทธิ	23,296,927	-20,000,000	-1,534,516	-1,992,562	-5,093,559	-3,695,039	-3,606,531	-2,909,756	1,900,561	1,359,193	1,786,103	1,351,035	1,799,724	1,370,478	1,835,623
กระแสเงินสดสุทธิสะสม		-20,000,000	-21,534,516	-23,527,077	-28,620,636	-32,315,675	-35,922,206	-38,831,962	-36,931,400	-35,572,207	-33,786,105	-32,435,070	-30,635,346	-29,264,868	-27,429,246

ที่มา : จากการคำนวณของผู้วิจัย

วิเคราะห์กระแสเงินสดโครงการ กรณียอดขาย 2 หลังต่อเดือน (ต่อ)

หน่วย : บาท

รายการรายรับรายจ่าย	เดือน 14	เดือน 15	เดือน 16	เดือน 17	เดือน 18	เดือน 19	เดือน 20	เดือน 21	เดือน 22	เดือน 23	เดือน 24	เดือน 25	เดือน 26
กระแสเงิน													
รายรับทั้งหมด	4,810,963	4,824,135	4,834,172	5,209,677	4,836,012	4,840,047	4,851,138	5,469,170	5,209,776	4,957,581	4,596,879	4,632,658	4,922,559
กระแสเงินเข้า	4,810,963	4,824,135	4,834,172	5,209,677	4,836,012	4,840,047	4,851,138	5,469,170	5,209,776	4,957,581	4,596,879	4,632,658	4,922,559
มูลค่าการโอน	4,804,010	4,804,010	4,804,010	5,221,210	4,804,010	4,804,010	4,804,010	5,594,310	5,406,210	5,222,710	4,912,910	5,046,110	5,469,510
ค่าโอน	480	480	480	522	480	480	480	559	541	522	491	505	547
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	5,284	5,284	5,284	5,743	5,284	5,284	5,284	6,154	5,947	5,745	5,404	5,551	6,016
ภาษีหัก ณ. ที่จ่าย	48,040	48,040	48,040	52,212	48,040	48,040	48,040	55,943	54,062	52,227	49,129	50,461	54,695
รายรับรายจ่ายอื่นๆ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
รวมค่าธรรมเนียมในการโอน	53,805	53,805	53,805	58,478	53,805	53,805	53,805	62,656	60,550	58,494	55,025	56,516	61,259
รวมรายรับสุทธิ	4,757,158	4,770,330	4,780,367	5,151,199	4,782,207	4,786,242	4,797,333	5,406,514	5,149,227	4,899,087	4,541,855	4,576,141	4,861,300
มูลค่าการโอนสุทธิ	4,750,205	4,750,205	4,750,205	5,162,732	4,750,205	4,750,205	4,750,205	5,531,654	5,345,660	5,164,216	4,857,885	4,989,594	5,408,251
ต้นทุนโครงการ													
ราคาที่ดิน													
ก่อสร้างสาธารณูปการ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ก่อสร้างอาคาร	3,171,429	3,171,429	3,171,429	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
บริหารงานก่อสร้าง	17,794	17,794	17,794	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ค่าธรรมเนียมในการพัฒนา	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
รวมต้นทุนทั้งหมด	3,189,222	3,189,222	3,189,222	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ค่าใช้จ่ายการบริหาร	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000
ค่าใช้จ่ายการตลาด	78,086	78,086	78,086	78,086	78,086	78,086	78,086	78,086	78,086	78,086	78,086	78,086	78,086
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	3,417,308	3,417,308	3,417,308	228,086									
กระแสเงินสดสุทธิ	1,339,850	1,353,022	1,363,058	4,923,113	4,554,121	4,558,156	4,569,247	5,178,427	4,921,141	4,671,001	4,313,769	4,348,055	4,633,214
กระแสเงินสดสุทธิสะสม	-26,089,396	-24,736,374	-23,373,316	-18,450,203	-13,896,082	-9,337,927	-4,768,679	409,748	5,330,889	10,001,889	14,315,658	18,663,713	23,296,927

06

ที่มา : จากการคำนวณของผู้วิจัย

วิเคราะห์กระแสเงินสดโครงการ กรณียอดขาย 1หลังต่อเดือน

หน่วย : บาท

รายการรายรับรายจ่าย	รวม	เดือน 0	เดือน 1	เดือน 2	เดือน 3	เดือน 4	เดือน 5	เดือน 6	เดือน 7	เดือน 8	เดือน 9	เดือน 10	เดือน 11	เดือน 12	เดือน 13	เดือน 14	เดือน 15
กระแสเงิน																	
รายรับทั้งหมด	101,512,000		50,185	90,219	130,252	170,285	211,960	258,511	2,958,353	2,410,163	2,411,805	2,418,605	2,506,393	2,762,747	2,416,393	2,420,143	2,507,152
กระแสเงินเข้า	101,512,000		50,185	90,219	130,252	170,285	211,960	258,511	2,958,353	2,410,163	2,411,805	2,418,605	2,506,393	2,762,747	2,416,393	2,420,143	2,507,152
มูลค่าการโอน	101,512,000		0	0	0	0	0	0	3,011,105	2,402,005	2,402,005	2,402,005	2,500,505	2,793,005	2,402,005	2,402,005	2,500,505
ค่าโอน	10,151		0	0	0	0	0	0	301	240	240	240	250	279	240	240	250
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	111,663		0	0	0	0	0	0	3,312	2,642	2,642	2,642	2,751	3,072	2,642	2,642	2,751
ภาษีหัก ณ. ที่จ่าย	1,015,120		0	0	0	0	0	0	30,111	24,020	24,020	24,020	25,005	27,930	24,020	24,020	25,005
รายรับรายจ่ายอื่นๆ	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
รวมค่าธรรมเนียมในการโอน	1,136,934		0	0	0	0	0	0	33,724	26,902	26,902	26,902	28,006	31,282	26,902	26,902	28,006
รวมรายรับสุทธิ	100,375,066	0	50,185	90,219	130,252	170,285	211,960	258,511	2,924,629	2,383,261	2,384,903	2,391,703	2,478,388	2,731,465	2,389,491	2,393,241	2,479,146
มูลค่าการโอนสุทธิ	100,375,066		0	0	0	0	0	0	2,977,381	2,375,103	2,375,103	2,375,103	2,472,499	2,761,723	2,375,103	2,375,103	2,472,499
ต้นทุนโครงการ																	
ราคาที่ดิน	20,000,000	20,000,000															
ก่อสร้างสาธารณูปการ	5,422,560		1,396,648	1,396,648	1,396,648	616,308	616,308	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ก่อสร้างอาคาร	52,200,000		0	0	3,728,571	3,728,571	3,728,571	3,728,571	3,728,571	3,728,571	3,728,571	3,728,571	3,728,571	3,728,571	3,728,571	3,728,571	3,728,571
บริหารงานก่อสร้าง	288,113		0	0	20,579	20,579	20,579	20,579	20,579	20,579	20,579	20,579	20,579	20,579	20,579	20,579	20,579
ค่าธรรมเนียมในการพัฒนา	1,115,226		0	557,613	557,613	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
รวมต้นทุนทั้งหมด	59,025,898		1,396,648	1,954,261	5,703,412	4,365,459	4,365,459	3,749,151									
ค่าใช้จ่ายการบริหาร	6,900,000		150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000
ค่าใช้จ่ายการตลาด	2,030,240		44,136	44,136	44,136	44,136	44,136	44,136	44,136	44,136	44,136	44,136	44,136	44,136	44,136	44,136	44,136
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	87,956,138	20,000,000	1,590,784	2,148,396	5,897,547	4,559,595	4,559,595	3,943,287									
กระแสเงินสดสุทธิ	12,418,927	-20,000,000	-1,540,599	-2,058,178	-5,767,295	-4,389,309	-4,347,634	-3,684,776	-1,018,658	-1,560,026	-1,558,384	-1,551,584	-1,464,899	-1,211,822	-1,553,796	-1,550,046	-1,464,141
กระแสเงินสดสุทธิสะสม		-20,000,000	-21,540,599	-23,598,777	-29,366,072	-33,755,381	-38,103,015	-41,787,791	-42,806,449	-44,366,475	-45,924,859	-47,476,443	-48,941,342	-50,153,163	-51,706,959	-53,257,005	-54,721,145

ที่มา : จากการคำนวณของผู้วิจัย

วิเคราะห์กระแสเงินสดโครงการ กรณียอดขาย 1 หลังต่อเดือน (ต่อ)

หน่วย : บาท

รายการรายรับรายจ่าย	เดือน 16	เดือน 17	เดือน 18	เดือน 19	เดือน 20	เดือน 21	เดือน 22	เดือน 23	เดือน 24	เดือน 25	เดือน 26	เดือน 27	เดือน 28	เดือน 29	เดือน 30	เดือน 31
กระแสเงิน																
รายรับทั้งหมด	2,778,902	2,453,042	2,390,782	2,705,275	2,604,505	2,405,482	2,408,958	2,408,958	2,408,958	2,408,958	2,408,958	2,593,222	2,589,745	2,405,600	2,415,177	2,422,708
กระแสเงินเข้า	2,778,902	2,453,042	2,390,782	2,705,275	2,604,505	2,405,482	2,408,958	2,408,958	2,408,958	2,408,958	2,408,958	2,593,222	2,589,745	2,405,600	2,415,177	2,422,708
มูลค่าการโอน	2,810,005	2,448,805	2,379,205	2,734,805	2,627,005	2,402,005	2,402,005	2,402,005	2,402,005	2,402,005	2,402,005	2,610,605	2,610,605	2,402,005	2,402,005	2,402,005
ค่าโอน	281	245	238	273	263	240	240	240	240	240	240	261	261	240	240	240
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	3,091	2,694	2,617	3,008	2,890	2,642	2,642	2,642	2,642	2,642	2,642	2,872	2,872	2,642	2,642	2,642
ภาษีหัก ณ. ที่จ่าย	28,100	24,488	23,792	27,348	26,270	24,020	24,020	24,020	24,020	24,020	24,020	26,106	26,106	24,020	24,020	24,020
รายรับรายจ่ายอื่นๆ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
รวมค่าธรรมเนียมในการโอน	31,472	27,427	26,647	30,630	29,422	26,902	26,902	26,902	26,902	26,902	26,902	29,239	29,239	26,902	26,902	26,902
รวมรายรับสุทธิ	2,747,430	2,425,615	2,364,135	2,674,645	2,575,083	2,378,579	2,382,056	2,382,056	2,382,056	2,382,056	2,382,056	2,563,983	2,560,506	2,378,698	2,388,274	2,395,806
มูลค่าการโอนสุทธิ	2,778,533	2,421,378	2,352,558	2,704,175	2,597,583	2,375,103	2,375,103	2,375,103	2,375,103	2,375,103	2,375,103	2,581,366	2,581,366	2,375,103	2,375,103	2,375,103
ต้นทุนโครงการ																
ราคาที่ดิน																
ก่อสร้างสาธารณูปการ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ก่อสร้างอาคาร	3,728,571	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
บริหารงานก่อสร้าง	20,579	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ค่าธรรมเนียมในการพัฒนา	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
รวมต้นทุนทั้งหมด	3,749,151	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ค่าใช้จ่ายการบริหาร	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000
ค่าใช้จ่ายการตลาด	44,136	44,136	44,136	44,136	44,136	44,136	44,136	44,136	44,136	44,136	44,136	44,136	44,136	44,136	44,136	44,136
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	3,943,287	194,136														
กระแสเงินสดสุทธิ	-1,195,857	2,231,479	2,169,999	2,480,510	2,380,947	2,184,444	2,187,920	2,187,920	2,187,920	2,187,920	2,187,920	2,369,847	2,366,371	2,184,562	2,194,139	2,201,670
กระแสเงินสดสุทธิสะสม	-55,917,002	-53,685,523	-51,515,524	-49,035,014	-46,654,067	-44,469,624	-42,281,704	-40,093,783	-37,905,863	-35,717,943	-33,530,023	-31,160,175	-28,793,805	-26,609,243	-24,415,104	-22,213,434

ที่มา : จากการคำนวณของผู้วิจัย

วิเคราะห์กระแสเงินสดโครงการ กรณียอดขาย 1หลังต่อเดือน (ต่อ)

หน่วย : บาท

รายการรายรับรายจ่าย	เดือน 32	เดือน 33	เดือน 34	เดือน 35	เดือน 36	เดือน 37	เดือน 38	เดือน 39	เดือน 40	เดือน 41	เดือน 42	เดือน 43	เดือน 44	เดือน 45	เดือน 46
กระแสเงิน															
รายรับทั้งหมด	2,425,213	2,428,930	2,432,192	2,623,862	2,937,975	2,820,238	2,550,103	2,614,882	2,595,077	2,439,068	2,373,785	2,308,956	2,458,703	2,375,375	2,595,245
กระแสเงินเข้า	2,425,213	2,428,930	2,432,192	2,623,862	2,937,975	2,820,238	2,550,103	2,614,882	2,595,077	2,439,068	2,373,785	2,308,956	2,458,703	2,375,375	2,595,245
มูลค่าการโอน	2,402,005	2,402,005	2,402,005	2,617,705	2,976,605	2,853,905	2,552,305	2,625,005	2,597,705	2,470,105	2,442,805	2,415,505	2,630,605	2,585,905	2,883,605
ค่าโอน	240	240	240	262	298	285	255	263	260	247	244	242	263	259	288
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	2,642	2,642	2,642	2,879	3,274	3,139	2,808	2,888	2,857	2,717	2,687	2,657	2,894	2,844	3,172
ภาษีหัก ณ. ที่จ่าย	24,020	24,020	24,020	26,177	29,766	28,539	25,523	26,250	25,977	24,701	24,428	24,155	26,306	25,859	28,836
รายรับรายจ่ายอื่นๆ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
รวมค่าธรรมเนียมในการโอน	26,902	26,902	26,902	29,318	33,338	31,964	28,586	29,400	29,094	27,665	27,359	27,054	29,463	28,962	32,296
รวมรายรับสุทธิ	2,398,311	2,402,028	2,405,289	2,594,543	2,904,637	2,788,275	2,521,518	2,585,482	2,565,982	2,411,403	2,346,425	2,281,903	2,429,240	2,346,412	2,562,948
มูลค่าการโอนสุทธิ	2,375,103	2,375,103	2,375,103	2,588,387	2,943,267	2,821,941	2,523,719	2,595,605	2,568,611	2,442,440	2,415,446	2,388,451	2,601,142	2,556,943	2,851,309
ต้นทุนโครงการ															
ราคาที่ดิน															
ก่อสร้างสาธารณูปการ	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ก่อสร้างอาคาร	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
บริหารงานก่อสร้าง	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ค่าธรรมเนียมในการพัฒนา	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
รวมต้นทุนทั้งหมด	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ค่าใช้จ่ายการบริหาร	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000
ค่าใช้จ่ายการตลาด	44,136	44,136	44,136	44,136	44,136	44,136	44,136	44,136	44,136	44,136	44,136	44,136	44,136	44,136	44,136
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	194,136	194,136	194,136	194,136	194,136	194,136	194,136	194,136	194,136	194,136	194,136	194,136	194,136	194,136	194,136
กระแสเงินสดสุทธิ	2,204,175	2,207,892	2,211,154	2,400,408	2,710,501	2,594,139	2,327,382	2,391,346	2,371,847	2,217,267	2,152,290	2,087,767	2,235,105	2,152,277	2,368,812
กระแสเงินสดสุทธิสะสม	-20,009,259	-17,801,367	-15,590,214	-13,189,806	-10,479,304	-7,885,165	-5,557,784	-3,166,438	-794,591	1,422,676	3,574,966	5,662,733	7,897,838	10,050,115	12,418,927

ที่มา : จากการคำนวณของผู้วิจัย

วิเคราะห์กระแสเงินสดโครงการ กรณีราคาขายลดลง 5%

หน่วย : บาท

รายการรายรับรายจ่าย	รวม	เดือน 0	เดือน 1	เดือน 2	เดือน 3	เดือน 4	เดือน 5	เดือน 6	เดือน 7	เดือน 8	เดือน 9	เดือน 10	เดือน 11	เดือน 12	เดือน 13	เดือน 14	เดือน 15	เดือน 16
กระแสเงิน																		
รายรับทั้งหมด	96,439,800		161,832	321,670	482,192	643,168	794,848	953,482	9,682,240	9,589,650	9,626,502	9,656,902	9,003,202	9,220,048	8,692,888	9,771,250	8,832,367	9,007,560
กระแสเงินเข้า	96,439,800		161,832	321,670	482,192	643,168	794,848	953,482	9,682,240	9,589,650	9,626,502	9,656,902	9,003,202	9,220,048	8,692,888	9,771,250	8,832,367	9,007,560
มูลค่าการโอน	96,439,800		0	0	0	0	0	0	9,709,900	9,590,300	9,631,300	9,658,600	9,100,800	9,518,000	9,100,800	10,493,300	9,628,400	10,008,400
ค่าโอน	9,644		0	0	0	0	0	0	971	959	963	966	910	952	910	1,049	963	1,001
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	106,084		0	0	0	0	0	0	10,681	10,549	10,594	10,624	10,011	10,470	10,011	11,543	10,591	11,009
ภาษีหัก ณ. ที่จ่าย	964,398		0	0	0	0	0	0	97,099	95,903	96,313	96,586	91,008	95,180	91,008	104,933	96,284	100,084
รายรับรายจ่ายอื่นๆ	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
รวมค่าธรรมเนียมในการโอน	1,080,126		0	0	0	0	0	0	108,751	107,411	107,871	108,176	101,929	106,602	101,929	117,525	107,838	112,094
รวมรายรับสุทธิ	95,359,674	0	161,832	321,670	482,192	643,168	794,848	953,482	9,573,489	9,482,239	9,518,631	9,548,725	8,901,273	9,113,447	8,590,959	9,653,725	8,724,529	8,895,466
มูลค่าการโอนสุทธิ	95,359,674		0	0	0	0	0	0	9,601,149	9,482,889	9,523,429	9,550,424	8,998,871	9,411,398	8,998,871	10,375,775	9,520,562	9,896,306
ต้นทุนโครงการ																		
ราคาที่ดิน	20,000,000	20,000,000																
ก่อสร้างสาธารณูปโภค	5,422,560		1,396,648	1,396,648	1,396,648	616,308	616,308	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ก่อสร้างอาคาร	52,200,000		0	0	3,728,571	3,728,571	3,728,571	3,728,571	3,728,571	3,728,571	3,728,571	3,728,571	3,728,571	3,728,571	3,728,571	3,728,571	3,728,571	3,728,571
บริหารงานก่อสร้าง	288,113		0	0	20,579	20,579	20,579	20,579	20,579	20,579	20,579	20,579	20,579	20,579	20,579	20,579	20,579	20,579
ค่าธรรมเนียมในการพัฒนา	1,115,226		0	557,613	557,613	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
รวมต้นทุนทั้งหมด	59,025,898		1,396,648	1,954,261	5,703,412	4,365,459	4,365,459	3,749,151	3,749,151	3,749,151	3,749,151	3,749,151	3,749,151	3,749,151	3,749,151	3,749,151	3,749,151	3,749,151
ค่าใช้จ่ายการบริหาร	2,400,000		150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000
ค่าใช้จ่ายการตลาด	1,928,796		120,550	120,550	120,550	120,550	120,550	120,550	120,550	120,550	120,550	120,550	120,550	120,550	120,550	120,550	120,550	120,550
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	83,354,694	20,000,000	1,667,198	2,224,811	5,973,961	4,636,009	4,636,009	4,019,701										
กระแสเงินสดสุทธิ	12,004,980	-20,000,000	-1,505,366	-1,903,141	-5,491,770	-3,992,840	-3,841,160	-3,066,219	5,553,788	5,462,538	5,498,930	5,529,025	4,881,572	5,093,746	4,571,259	5,634,024	4,704,828	4,875,765
กระแสเงินสดสุทธิสะสม		-20,000,000	-21,505,366	-23,408,507	-28,900,276	-32,893,117	-36,734,277	-39,800,496	-34,246,708	-28,784,170	-23,285,239	-17,756,215	-12,874,642	-7,780,896	-3,209,638	2,424,387	7,129,215	12,004,980

94

ที่มา : จากการคำนวณของผู้วิจัย

วิเคราะห์กระแสเงินสดโครงการ กรณีราคาขายลดลง 10%

หน่วย : บาท

รายการรายรับรายจ่าย	รวม	เดือน 0	เดือน 1	เดือน 2	เดือน 3	เดือน 4	เดือน 5	เดือน 6	เดือน 7	เดือน 8	เดือน 9	เดือน 10	เดือน 11	เดือน 12	เดือน 13	เดือน 14	เดือน 15	เดือน 16
กระแสเงิน																		
รายรับทั้งหมด	91,363,800		153,372	304,750	456,812	609,328	752,548	902,722	9,174,640	9,082,050	9,118,902	9,149,302	8,504,062	8,729,368	8,210,668	9,297,490	8,367,067	8,550,720
กระแสเงินเข้า	91,363,800		153,372	304,750	456,812	609,328	752,548	902,722	9,174,640	9,082,050	9,118,902	9,149,302	8,504,062	8,729,368	8,210,668	9,297,490	8,367,067	8,550,720
มูลค่าการโอน	91,363,800		0	0	0	0	0	0	9,202,300	9,082,700	9,123,700	9,151,000	8,593,200	9,010,400	8,593,200	9,985,700	9,120,800	9,500,800
ค่าโอน	9,136		0	0	0	0	0	0	920	908	912	915	859	901	859	999	912	950
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	100,500		0	0	0	0	0	0	10,123	9,991	10,036	10,066	9,453	9,911	9,453	10,984	10,033	10,451
ภาษีหัก ณ. ที่จ่าย	913,638		0	0	0	0	0	0	92,023	90,827	91,237	91,510	85,932	90,104	85,932	99,857	91,208	95,008
รวมค่าธรรมเนียมในการโอน	1,023,275		0	0	0	0	0	0	103,066	101,726	102,185	102,491	96,244	100,916	96,244	111,840	102,153	106,409
รวมรายรับสุทธิ	90,340,525	0	153,372	304,750	456,812	609,328	752,548	902,722	9,071,574	8,980,324	9,016,716	9,046,810	8,407,818	8,628,452	8,114,424	9,185,650	8,264,914	8,444,311
มูลค่าการโอนสุทธิ	90,340,525		0	0	0	0	0	0	9,099,234	8,980,974	9,021,515	9,048,509	8,496,956	8,909,484	8,496,956	9,873,860	9,018,647	9,394,391
ต้นทุนโครงการ																		
ราคาที่ดิน	20,000,000	20,000,000																
ก่อสร้างสาธารณูปการ	5,422,560		1,396,648	1,396,648	1,396,648	616,308	616,308	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ก่อสร้างอาคาร	52,200,000		0	0	3,728,571	3,728,571	3,728,571	3,728,571	3,728,571	3,728,571	3,728,571	3,728,571	3,728,571	3,728,571	3,728,571	3,728,571	3,728,571	3,728,571
บริหารงานก่อสร้าง	288,113		0	0	20,579	20,579	20,579	20,579	20,579	20,579	20,579	20,579	20,579	20,579	20,579	20,579	20,579	20,579
ค่าธรรมเนียมในการพัฒนา	1,115,226		0	557,613	557,613	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
รวมต้นทุนทั้งหมด	59,025,898		1,396,648	1,954,261	5,703,412	4,365,459	4,365,459	3,749,151	3,749,151	3,749,151	3,749,151	3,749,151	3,749,151	3,749,151	3,749,151	3,749,151	3,749,151	3,749,151
ค่าใช้จ่ายการบริหาร	2,400,000		150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000
ค่าใช้จ่ายการตลาด	1,827,276		114,205	114,205	114,205	114,205	114,205	114,205	114,205	114,205	114,205	114,205	114,205	114,205	114,205	114,205	114,205	114,205
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	83,253,174	20,000,000	1,660,853	2,218,466	5,967,616	4,629,664	4,629,664	4,013,356	4,013,356	4,013,356	4,013,356	4,013,356	4,013,356	4,013,356	4,013,356	4,013,356	4,013,356	4,013,356
กระแสเงินสดสุทธิ	7,087,351	-20,000,000	-1,507,481	-1,913,716	-5,510,805	-4,020,335	-3,877,115	-3,110,634	5,058,219	4,966,968	5,003,361	5,033,455	4,394,462	4,615,096	4,101,069	5,172,294	4,251,558	4,430,955
กระแสเงินสดสุทธิสะสม		-20,000,000	-21,507,481	-23,421,197	-28,932,001	-32,952,337	-36,829,452	-39,940,086	-34,881,868	-29,914,899	-24,911,539	-19,878,084	-15,483,622	-10,868,526	-6,767,457	-1,595,162	2,656,396	7,087,351

ที่มา : จากการคำนวณของผู้วิจัย

วิเคราะห์กระแสเงินสดโครงการ กรณีราคาขายลดลง 13%

หน่วย : บาท

รายการรายรับรายจ่าย	รวม	เดือน 0	เดือน 1	เดือน 2	เดือน 3	เดือน 4	เดือน 5	เดือน 6	เดือน 7	เดือน 8	เดือน 9	เดือน 10	เดือน 11	เดือน 12	เดือน 13	เดือน 14	เดือน 15	เดือน 16
กระแสเงิน																		
รายรับทั้งหมด	88,315,800		148,292	294,590	441,572	589,008	727,148	872,242	8,869,840	8,777,250	8,814,102	8,844,502	8,204,342	8,434,728	7,921,108	9,013,010	8,087,667	8,276,400
กระแสเงินเข้า	88,315,800		148,292	294,590	441,572	589,008	727,148	872,242	8,869,840	8,777,250	8,814,102	8,844,502	8,204,342	8,434,728	7,921,108	9,013,010	8,087,667	8,276,400
มูลค่าการโอน	88,315,800		0	0	0	0	0	0	8,897,500	8,777,900	8,818,900	8,846,200	8,288,400	8,705,600	8,288,400	9,680,900	8,816,000	9,196,000
ค่าโอน	8,832		0	0	0	0	0	0	890	878	882	885	829	871	829	968	882	920
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	97,147		0	0	0	0	0	0	9,787	9,656	9,701	9,731	9,117	9,576	9,117	10,649	9,698	10,116
ภาษีหัก ณ. ที่จ่าย	883,158		0	0	0	0	0	0	88,975	87,779	88,189	88,462	82,884	87,056	82,884	96,809	88,160	91,960
รายรับรายจ่ายอื่นๆ	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
รวมค่าธรรมเนียมในการโอน	989,137		0	0	0	0	0	0	99,652	98,312	98,772	99,077	92,830	97,503	92,830	108,426	98,739	102,995
รวมรายรับสุทธิ	87,326,663	0	148,292	294,590	441,572	589,008	727,148	872,242	8,770,188	8,678,938	8,715,330	8,745,424	8,111,512	8,337,226	7,828,278	8,904,584	7,988,927	8,173,405
มูลค่าการโอนสุทธิ	87,326,663		0	0	0	0	0	0	8,797,848	8,679,588	8,720,128	8,747,123	8,195,570	8,608,097	8,195,570	9,572,474	8,717,261	9,093,005
ต้นทุนโครงการ																		
ราคาที่ดิน	20,000,000	20,000,000																
ก่อสร้างสาธารณูปการ	5,422,560		1,396,648	1,396,648	1,396,648	616,308	616,308	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ก่อสร้างอาคาร	52,200,000		0	0	3,728,571	3,728,571	3,728,571	3,728,571	3,728,571	3,728,571	3,728,571	3,728,571	3,728,571	3,728,571	3,728,571	3,728,571	3,728,571	3,728,571
บริหารงานก่อสร้าง	288,113		0	0	20,579	20,579	20,579	20,579	20,579	20,579	20,579	20,579	20,579	20,579	20,579	20,579	20,579	20,579
ค่าธรรมเนียมในการพัฒนา	1,115,226		0	557,613	557,613	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
รวมต้นทุนทั้งหมด	59,025,898		1,396,648	1,954,261	5,703,412	4,365,459	4,365,459	3,749,151	3,749,151	3,749,151	3,749,151	3,749,151	3,749,151	3,749,151	3,749,151	3,749,151	3,749,151	3,749,151
ค่าใช้จ่ายการบริหาร	2,400,000		150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000
ค่าใช้จ่ายการตลาด	1,766,316		110,395	110,395	110,395	110,395	110,395	110,395	110,395	110,395	110,395	110,395	110,395	110,395	110,395	110,395	110,395	110,395
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	83,192,214	20,000,000	1,657,043	2,214,656	5,963,806	4,625,854	4,625,854	4,009,546	4,009,546	4,009,546	4,009,546	4,009,546	4,009,546	4,009,546	4,009,546	4,009,546	4,009,546	4,009,546
กระแสเงินสดสุทธิ	4,134,449	-20,000,000	-1,508,751	-1,920,066	-5,522,235	-4,036,845	-3,898,705	-3,137,304	4,760,642	4,669,392	4,705,784	4,735,879	4,101,966	4,327,680	3,818,733	4,895,038	3,979,382	4,163,859
กระแสเงินสดสุทธิสะสม		-20,000,000	-21,508,751	-23,428,817	-28,951,051	-32,987,897	-36,886,602	-40,023,906	-35,263,264	-30,593,872	-25,888,088	-21,152,209	-17,050,243	-12,722,563	-8,903,831	-4,008,792	-29,410	4,134,449

ที่มา : จากการคำนวณของผู้วิจัย

วิเคราะห์กระแสเงินสดโครงการ กรณีราคาขายลดลง 14%

หน่วย : บาท

รายการรายรับรายจ่าย	รวม	เดือน 0	เดือน 1	เดือน 2	เดือน 3	เดือน 4	เดือน 5	เดือน 6	เดือน 7	เดือน 8	เดือน 9	เดือน 10	เดือน 11	เดือน 12	เดือน 13	เดือน 14	เดือน 15	เดือน 16
กระแสเงิน																		
รายรับทั้งหมด	87,301,800		146,602	291,210	436,502	582,248	718,698	862,102	8,768,440	8,675,850	8,712,702	8,743,102	8,104,632	8,336,708	7,824,778	8,918,370	7,994,717	8,185,140
กระแสเงินเข้า	87,301,800		146,602	291,210	436,502	582,248	718,698	862,102	8,768,440	8,675,850	8,712,702	8,743,102	8,104,632	8,336,708	7,824,778	8,918,370	7,994,717	8,185,140
มูลค่าการโอน	87,301,800		0	0	0	0	0	0	8,796,100	8,676,500	8,717,500	8,744,800	8,187,000	8,604,200	8,187,000	9,579,500	8,714,600	9,094,600
ค่าโอน	8,730		0	0	0	0	0	0	880	868	872	874	819	860	819	958	871	909
ภาษีธุรกิจเฉพาะ	96,032		0	0	0	0	0	0	9,676	9,544	9,589	9,619	9,006	9,465	9,006	10,537	9,586	10,004
ภาษีหัก ณ. ที่จ่าย	873,018		0	0	0	0	0	0	87,961	86,765	87,175	87,448	81,870	86,042	81,870	95,795	87,146	90,946
รายรับรายจ่ายอื่นๆ	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
รวมค่าธรรมเนียมในการโอน	977,780		0	0	0	0	0	0	98,516	97,177	97,636	97,942	91,694	96,367	91,694	107,290	97,604	101,860
รวมรายรับสุทธิ	86,324,020	0	146,602	291,210	436,502	582,248	718,698	862,102	8,669,924	8,578,673	8,615,066	8,645,160	8,012,937	8,240,341	7,733,084	8,811,080	7,897,113	8,083,280
มูลค่าการโอนสุทธิ	86,324,020		0	0	0	0	0	0	8,697,584	8,579,323	8,619,864	8,646,858	8,095,306	8,507,833	8,095,306	9,472,210	8,616,996	8,992,740
ต้นทุนโครงการ																		
ราคาที่ดิน	20,000,000	20,000,000																
ก่อสร้างสาธารณูปการ	5,422,560		1,396,648	1,396,648	1,396,648	616,308	616,308	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ก่อสร้างอาคาร	52,200,000		0	0	3,728,571	3,728,571	3,728,571	3,728,571	3,728,571	3,728,571	3,728,571	3,728,571	3,728,571	3,728,571	3,728,571	3,728,571	3,728,571	3,728,571
บริหารงานก่อสร้าง	288,113		0	0	20,579	20,579	20,579	20,579	20,579	20,579	20,579	20,579	20,579	20,579	20,579	20,579	20,579	20,579
ค่าธรรมเนียมในการพัฒนา	1,115,226		0	557,613	557,613	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
รวมต้นทุนทั้งหมด	59,025,898		1,396,648	1,954,261	5,703,412	4,365,459	4,365,459	3,749,151	3,749,151	3,749,151	3,749,151	3,749,151	3,749,151	3,749,151	3,749,151	3,749,151	3,749,151	3,749,151
ค่าใช้จ่ายการบริหาร	2,400,000		150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000
ค่าใช้จ่ายการตลาด	1,746,036		109,127	109,127	109,127	109,127	109,127	109,127	109,127	109,127	109,127	109,127	109,127	109,127	109,127	109,127	109,127	109,127
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	83,171,934	20,000,000	1,655,775	2,213,388	5,962,539	4,624,586	4,624,586	4,008,278										
กระแสเงินสดสุทธิ	3,152,085	-20,000,000	-1,509,174	-1,922,178	-5,526,037	-4,042,338	-3,905,888	-3,146,176	4,661,646	4,570,395	4,606,788	4,636,882	4,004,659	4,232,063	3,724,806	4,802,801	3,888,835	4,075,002
กระแสเงินสดสุทธิสะสม		-20,000,000	-21,509,174	-23,431,352	-28,957,389	-32,999,727	-36,905,615	-40,051,791	-35,390,146	-30,819,751	-26,212,963	-21,576,081	-17,571,422	-13,339,359	-9,614,553	-4,811,752	-922,917	3,152,085

ที่มา : จากการคำนวณของผู้วิจัย

ภาคผนวก จ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

พระราชบัญญัติ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

การจัดสรรที่ดิน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

พ.ศ. ๒๕๕๓

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

ให้ไว้ ณ วันที่ ๔ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๓

เป็นปีที่ ๕๕ ในรัชกาลปัจจุบัน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน

พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๔๘ และมาตรา ๕๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

สำนักงาน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของรัฐสภา ดังต่อไปนี้

สำนักงาน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๓”

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหกสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๓ ให้ยกเลิกประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๕ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕

พ.ศ. ๒๕๑๕

มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

“การจัดสรรที่ดิน” หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลงและต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปีเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๑๗/ตอนที่ ๕๕ ก/หน้า ๑/๒๓ พฤษภาคม ๒๕๕๓

“สิทธิในที่ดิน” หมายความว่า กรรมสิทธิ์และให้หมายความรวมถึงสิทธิครอบครองด้วย

“ใบอนุญาต” หมายความว่า ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

“ผู้จัดสรรที่ดิน” หมายความว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนใบอนุญาตด้วย

“ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร” หมายความว่า ผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดินเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรร และให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไปด้วย

“บริการสาธารณะ” หมายความว่า การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๒๓ (๔)

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด

“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า เจ้าพนักงานที่ดินซึ่งเป็นผู้ปฏิบัติการในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

“รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๕ พระราชบัญญัตินี้มิให้ใช้บังคับแก่

- (๑) การจัดสรรที่ดินของหน่วยราชการ หน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจ ราชการส่วนท้องถิ่น หรือองค์กรอื่นของรัฐที่มีอำนาจหน้าที่ทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย
- (๒) การจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายอื่น

มาตรา ๖ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงกำหนดค่าธรรมเนียมไม่เกินอัตราท้ายพระราชบัญญัตินี้ และกำหนดกิจการอื่นเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

หมวด ๑

คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน

มาตรา ๗ ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ประกอบด้วย ปลัดกระทรวง

มหาดไทย เป็นประธานกรรมการ อัยการสูงสุด เลขาธิการคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค เลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม อธิบดีกรมการปกครอง อธิบดีกรมการผังเมือง อธิบดีกรมชลประทาน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง* และผู้ทรงคุณวุฒิอีกหกคนซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งจากผู้มีความรู้ ความสามารถ หรือประสบการณ์ในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การผังเมือง การบริหารชุมชน หรือกฎหมาย เป็นกรรมการ และอธิบดีกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ

กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิตามวรรคหนึ่ง ให้แต่งตั้งจากผู้แทนภาคเอกชนซึ่งเป็นผู้
ดำเนินกิจการเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง

มาตรา ๘ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรร
ที่ดินโดยทั่วไป รวมทั้งให้มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

(๑) กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดิน

(๒) วางระเบียบเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน

(๓) ให้ความเห็นชอบข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่คณะกรรมการเสนอ
ตามมาตรา ๑๔ (๑)

(๔) กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรเพื่อให้ผู้ขอ
ใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินใช้ในการประกอบกิจการตามพระราชบัญญัตินี้

(๕) วินิจฉัยชี้ขาดปัญหาเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามคำร้องหรือคำอุทธรณ์ของผู้
ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินหรือผู้จัดสรรที่ดิน

(๖) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่น
ระเบียบตาม (๒) เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

มาตรา ๙ กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสองปี
กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสอง
วาระติดต่อกันมิได้

มาตรา ๑๐ นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระตามมาตรา ๙ กรรมการ
ผู้ทรงคุณวุฒิพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

(๑) ตาย

(๒) ลาออกกรมการกฤษฎีกา

(๓) รัฐมนตรีให้ออกเพราะมีความประพฤติเสื่อมเสีย บกพร่องหรือไม่สุจริตต่อ
หน้าที่ หรือหย่อนความสามารถ

(๔) เป็นบุคคลล้มละลาย

(๕) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

(๖) ได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับ
ความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

มาตรา ๑๑ ในกรณีที่กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระ รัฐมนตรี
อาจแต่งตั้งผู้อื่นเป็นกรรมการแทนได้ และให้ผู้ได้รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่งแทนอยู่ในตำแหน่ง
เท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของผู้ซึ่งตนแทน

มาตรา ๑๒ การประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางต้องมีกรรมการมา
ประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในการประชุมของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการที่มาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งมีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

มาตรา ๑๓ ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดทุกจังหวัดดังนี้

(๑) ในกรุงเทพมหานคร ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วย อธิบดีกรมที่ดินหรือรองอธิบดีกรมที่ดินซึ่งอธิบดีกรมที่ดินมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด ผู้แทนกรุงเทพมหานคร ผู้แทนกรมการผังเมือง ผู้แทนกรมชลประทาน ผู้แทนสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม* และผู้ทรงคุณวุฒิอีกสี่คน ซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งเป็นกรรมการ และผู้แทนกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ

(๒) ในจังหวัดอื่น ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัดหรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมาย เป็นประธานกรรมการ อัยการจังหวัดซึ่งเป็นหัวหน้าที่ทำการอัยการจังหวัด ปลัดจังหวัด โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด* โยธาธิการจังหวัดผู้แทนกรมชลประทาน นายกองค้การบริหารส่วนจังหวัด และผู้ทรงคุณวุฒิอีกสี่คน ซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งเป็นกรรมการ และเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ

ในกรณีที่เป็นการศึกษาหรืออนุมัติเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่ตั้งอยู่ในเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ผู้แทนผู้บริหารองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นแห่งนั้นเป็นกรรมการร่วมด้วยแห่งละหนึ่งคน

การแต่งตั้งกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิตาม (๑) และ (๒) ให้ปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งจากภาคเอกชนซึ่งไม่ได้เป็นผู้จัดสรรที่ดิน และเป็นผู้มีความรู้ ความสามารถ หรือประสบการณ์ในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การผังเมือง การบริหารชุมชน หรือกฎหมาย

มาตรา ๑๔ คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินภายในจังหวัดให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ รวมทั้งให้มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

(๑) ออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินโดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

(๒) พิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาต การออกใบอนุญาต การโอนใบอนุญาตหรือการเพิกถอนการโอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน

(๓) ตรวจสอบการจัดสรรที่ดินเพื่อให้เป็นไปตามแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต

(๔) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่น

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ข้อกำหนดตาม (๑) เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา มาตรา ๑๕ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการ มีอำนาจเรียกเป็นหนังสือให้บุคคลใดมาให้ข้อเท็จจริง คำอธิบายความเห็น คำแนะนำทางวิชาการ หรือให้ส่งเอกสารหรือข้อมูลเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน หรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินตามที่เห็นสมควร

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา มาตรา ๑๖ การออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๑๔ (๑) ให้คณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์การจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การคมนาคม การจราจร ความปลอดภัย การสาธารณสุขปโภค และการผังเมือง ตลอดจนการอื่นที่จำเป็นในการจัดสรรที่ดินให้เหมาะสมกับสภาพท้องถิ่นของจังหวัดนั้นโดยให้กำหนดเงื่อนไขในสิ่งต่อไปนี้ด้วย คือ

- สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (๑) ขนาดความกว้างและความยาวต่ำสุด หรือเนื้อที่จำนวนน้อยที่สุดของที่ดินแปลงย่อยที่จะจัดสรรได้
- สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (๒) ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่าง ๆ ทางเดินและทางเท้าในที่ดินจัดสรรทั้งหมด รวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนนหรือทางสายนอกที่ดินจัดสรร
- สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (๓) ระบบการระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย และการกำจัดขยะสิ่งปฏิกูล
- สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (๔) ระบบและมาตรฐานของสาธารณสุขปโภคและบริการสาธารณะที่จำเป็นต่อการรักษาสภาพแวดล้อม การส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่ และการบริหารชุมชน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา มาตรา ๑๗ ให้นำมาตรา ๙ มาตรา ๑๐ มาตรา ๑๑ และมาตรา ๑๒ มาใช้บังคับแก่คณะกรรมการโดยอนุโลม

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา มาตรา ๑๘ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการมีอำนาจแต่งตั้งคณะอนุกรรมการหรือบุคคลหนึ่งบุคคลใดเพื่อให้พิจารณาหรือกระทำการอย่างใดตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการมอบหมายได้ เว้นแต่การดำเนินการตามมาตรา ๑๔ (๑) และ (๒)

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา คณะอนุกรรมการและบุคคลซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการแต่งตั้ง มีอำนาจหน้าที่เช่นเดียวกับคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการในกิจการที่ได้รับมอบหมาย

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา มาตรา ๑๙ ให้นำมาตรา ๑๒ มาใช้บังคับแก่การประชุมของคณะอนุกรรมการโดยอนุโลม

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา มาตรา ๒๐ ในการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ ให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ และบุคคลซึ่งได้รับแต่งตั้งตามมาตรา ๑๘ เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

หมวด ๒

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

การขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๒๑ ห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ

การขออนุญาตและการออกใบอนุญาตให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๒๒ ผู้ใดขอแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป และไม่อาจแสดงให้เป็นที่เชื่อได้ว่ามิใช่เป็นการแบ่งแยกที่ดินเพื่อการจัดสรรที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอดำเนินการยื่นคำขอทำการจัดสรรที่ดินและรอการดำเนินการเรื่องการแบ่งแยกที่ดินไว้ก่อน หากผู้ขอไม่เห็นด้วยให้มีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง

ให้คณะกรรมการวินิจฉัยอุทธรณ์ภายในกำหนดสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่คณะกรรมการได้รับอุทธรณ์ ถ้าคณะกรรมการมิได้มีคำวินิจฉัยภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเรื่องการแบ่งแยกที่ดินนั้นต่อไป

เมื่อคณะกรรมการมีคำวินิจฉัยอุทธรณ์เป็นประการใดแล้ว ให้แจ้งคำวินิจฉัยเป็นหนังสือให้ผู้อุทธรณ์ทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่คณะกรรมการมีคำวินิจฉัย คำวินิจฉัยของคณะกรรมการให้เป็นที่สุด

มาตรา ๒๓ ผู้ใดประสงค์จะทำการจัดสรรที่ดินให้ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมหลักฐานและรายละเอียดดังต่อไปนี้

(๑) โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีชื่อผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน โดยที่ดินนั้นต้องปลอดจากบุริมสิทธิใด ๆ เว้นแต่บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

(๒) ในกรณีที่ที่ดินที่ขอทำการจัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือภาระการจำนอง ให้แสดงบันทึกความยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองและจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง และต้องระบุด้วยว่าที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะไม่ต้องรับภาระหนี้บุริมสิทธิหรือจำนองดังกล่าว

(๓) แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จะขอจัดสรรและเนื้อที่โดยประมาณของแต่ละแปลง

(๔) โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ รวมทั้งการปรับปรุงอื่นตามควรแก่สภาพของท้องถิ่น โดยแสดงแผนผัง รายละเอียด

และรายการก่อสร้าง ประมาณการค่าก่อสร้าง และกำหนดเวลาที่จะจัดทำแล้วเสร็จ ในกรณีที่ได้มีการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรรหรือได้จัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะแล้วเสร็จทั้งหมดหรือบางส่วนก่อนขอทำการจัดสรรที่ดิน ให้แสดงแผนผังรายละเอียดและรายการก่อสร้างที่ได้จัดทำแล้วเสร็จนั้นด้วย

- (๕) แผนงาน โครงการ และระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
- (๖) วิธีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรและการชำระราคาหรือค่าตอบแทน
- (๗) ภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น
- (๘) แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร
- (๙) ที่ตั้งสำนักงานของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน
- (๑๐) ชื่อธนาคาร หรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

ซึ่งจะเป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน และค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

มาตรา ๒๔ ในกรณีที่คณะกรรมการเห็นสมควรอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรร

ที่ดินและผู้นั้นยังมิได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินหรือดำเนินการยังไม่แล้วเสร็จตามแผนผังและโครงการ คณะกรรมการจะต้องให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดมาทำสัญญาค้ำประกันกับคณะกรรมการว่า ถ้าผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดินให้แล้วเสร็จตามแผนผัง โครงการ และกำหนดเวลาที่ได้รับอนุญาตไว้ หรือมีกรณีที่น่าเชื่อถือว่าจะไม่แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาตามที่ได้รับอนุญาต ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันต้องชำระเงินให้แก่คณะกรรมการตามจำนวนที่คณะกรรมการกำหนดไว้ในสัญญาค้ำประกันภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนด เพื่อคณะกรรมการจะได้ใช้เงินนั้นในการดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินนั้นให้แล้วเสร็จตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต และถ้ามีเงินเหลือให้คืนแก่ผู้ค้ำประกันโดยไม่ชักช้า

คณะกรรมการอาจมอบหมายให้ผู้ค้ำประกันรับไปดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินให้แล้วเสร็จภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนดแทนการเรียกให้ผู้ค้ำประกันชำระเงินก็ได้ ถ้าผู้ค้ำประกันไม่เริ่มทำการในเวลาอันควรหรือไม่ทำให้แล้วเสร็จภายในกำหนด คณะกรรมการมีอำนาจเรียกให้ผู้ค้ำประกันชำระเงินดังกล่าวตามวรรคหนึ่งได้

ในกรณีที่คณะกรรมการให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันตามวรรคหนึ่ง คณะกรรมการต้องให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินทำหนังสือรับรองกับคณะกรรมการด้วยว่า ถ้าจำนวนเงินที่ผู้ค้ำประกันได้ค้ำประกันไว้ไม่เพียงพอแก่การดำเนินการตามวรรคหนึ่งก็ดี หรือผู้ค้ำประกันไม่จ่ายเงินตามที่ประกันไว้ทั้งหมด

หรือบางส่วนก็ดี ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจะเป็นผู้จ่ายเงินตามจำนวนที่ขาดให้คณะกรรมการเพื่อดำเนินการให้แล้วเสร็จ

ในกรณีที่มีการผิดสัญญาที่ทำกับคณะกรรมการ ให้ประธานคณะกรรมการมีอำนาจฟ้องและต่อสู้คดีในนามคณะกรรมการ การเก็บรักษาเงิน การนำส่งเงิน และการเบิกจ่ายเงิน ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

มาตรา ๒๕ การพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ให้คณะกรรมการกระทำให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอ ถ้าคณะกรรมการไม่อาจพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ให้ถือว่าคณะกรรมการได้ให้ความเห็นชอบแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินนั้นแล้ว

การพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

มาตรา ๒๖ ในกรณีที่คณะกรรมการไม่เห็นชอบหรือมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินมีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ทราบคำสั่ง และให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางวินิจฉัยอุทธรณ์ให้แล้วเสร็จภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ หากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางไม่วินิจฉัยให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าผู้อุทธรณ์ได้รับความเห็นชอบหรือได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางให้เป็นที่สุด

มาตรา ๒๗ การออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ให้คณะกรรมการออกใบอนุญาตภายในกำหนดเจ็ดวันนับแต่

(๑) วันที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบหรือถือว่าได้ให้ความเห็นชอบ แผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๒๕ หรือ

(๒) วันที่ได้รับทราบคำวินิจฉัยของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกรณีที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเห็นควรอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน หรือนับแต่วันที่ถือว่าผู้อุทธรณ์ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๒๖

เมื่อคณะกรรมการออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้คณะกรรมการแจ้งให้ผู้ทำการจัดสรรที่ดินทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ออกใบอนุญาต

มาตรา ๒๘ เมื่อได้ออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้คณะกรรมการรับส่งใบอนุญาตพร้อมทั้งแผนผัง โครงการ และวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่ เพื่อให้จดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือ

รับรองการทำประโยชน์ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการว่าที่ดินนั้น
อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน และเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่
แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้จัดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่
แบ่งแยกทุกฉบับ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๒๙ การโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับรายการที่กำหนด
ไว้ในมาตรา ๒๓ ข้อความในโฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในคำขอ
อนุญาตด้วย

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๓๐ ในกรณีที่ที่ดินจัดสรรมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือ
การจำนองติดอยู่ เมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดินที่แบ่งแยกเป็น
แปลงย่อยแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดแจ้งบุริมสิทธิหรือการจำนองนั้นในโฉนดที่ดินหรือหนังสือ
รับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยทุกฉบับ พร้อมทั้งระบุจำนวนเงินที่ผู้ทรง
บุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงในสารบัญญัตินำ
ทะเบียนด้วยและให้ถือว่าที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงเป็นประกันหนี้บุริมสิทธิหรือหนี้จำนองตาม
จำนวนเงินที่ระบุไว้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ทำให้ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะปลอดจาก
บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และการจำนอง

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

หมวด ๓

การดำเนินการจัดสรรที่ดิน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๓๑ ให้ผู้จัดสรรที่ดินแสดงใบอนุญาต แผนผัง โครงการ และวิธีการ
ตามที่คณะกรรมการอนุญาตไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานที่ทำการจัดสรรที่ดิน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ถ้าใบอนุญาตสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอรับใบ
แทนตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อคณะกรรมการภายในสิบห้าวันนับแต่
วันที่ทราบการสูญหายหรือชำรุด

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๓๒ ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือ
วิธีการที่ได้รับอนุญาต ให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดิน
จังหวัดสาขาตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด พร้อมทั้งแผนผัง โครงการ หรือ
วิธีการที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลง พร้อมกับหนังสือยินยอมของธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้า
ประกันเพื่อเสนอให้คณะกรรมการพิจารณา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ในการพิจารณาแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ได้ยื่นไว้ตาม
วรรคหนึ่ง ให้นำมาตรา ๒๕ มาตรา ๒๖ มาตรา ๒๗ มาตรา ๒๘ และมาตรา ๓๐ มาใช้บังคับโดย

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

อนุโลม

มาตรา ๓๓ เมื่อได้รับใบอนุญาตแล้วห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมกับบุคคลใดอันก่อให้เกิดภาวะผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

การก่อให้เกิดภาวะผูกพันแก่ที่ดินอื่นนอกจากที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

มาตรา ๓๔ สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินตามวรรคหนึ่งส่วนใด หากมิได้ทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดและไม่เป็นคุณต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร สัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ

มาตรา ๓๕ ในการชำระราคาที่ดิน หรือการชำระหนี้บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือหนี้จำนองจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้ผู้รับเงินออกหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับเงินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และให้ถือว่าหลักฐานการชำระเงินดังกล่าวเป็นหลักฐานแสดงการชำระราคาที่ดินจัดสรร

มาตรา ๓๖ ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนที่ดินที่ทำการจัดสรรให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร ผู้จัดสรรที่ดินต้องโอนที่ดินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และภาระการจำนองในที่ดินนั้น

ถ้าผู้จัดสรรที่ดินไม่ปฏิบัติตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีสิทธิชำระหนี้บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือหนี้จำนองต่อผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองได้ โดยให้ถือว่าเป็นการชำระราคาที่ดินแก่ผู้จัดสรรที่ดินส่วนหนึ่งด้วย

มาตรา ๓๗ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ให้ถือว่าที่ดินนั้นพ้นจากการยึดหรืออายัดทั้งปวง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรนำหลักฐานเป็นหนังสือที่แสดงว่าได้ชำระราคาดังกล่าวพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อได้รับเอกสารและหลักฐานดังกล่าวแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต่อไป

ถ้าที่ดินจัดสรรตามวรรคหนึ่งมีการจดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือการจำนอง และมีหลักฐานการชำระหนี้บุริมสิทธิหรือจำนองครบถ้วนแล้ว ให้ที่ดินนั้นปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือภาระการจำนอง และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้เพราะบุคคลอื่นยึดถือหรือครอบครองไว้ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรร้องขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากบุคคลที่ยึดถือหรือครอบครองไว้มาดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้

เมื่อพ้นกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่บุคคลที่ยึดถือหรือครอบครองหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้รับแจ้งหรือถือว่าได้รับแจ้งคำสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามวรรคสาม ถ้ายังไม่มีการส่งมอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้

มาตรา ๓๘ ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะโอนใบอนุญาตให้ยื่นคำขอต่อคณะกรรมการตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

เมื่อคณะกรรมการเห็นว่าการโอนนั้นไม่เป็นที่เสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และธนาคารหรือสถาบันการเงินซึ่งเป็นผู้ค้ำประกันตามมาตรา ๒๔ หรือมาตรา ๔๓ วรรคสอง ได้ยินยอมด้วยแล้ว ให้คณะกรรมการอนุญาตให้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอน

ค่าธรรมเนียมการโอนใบอนุญาต ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

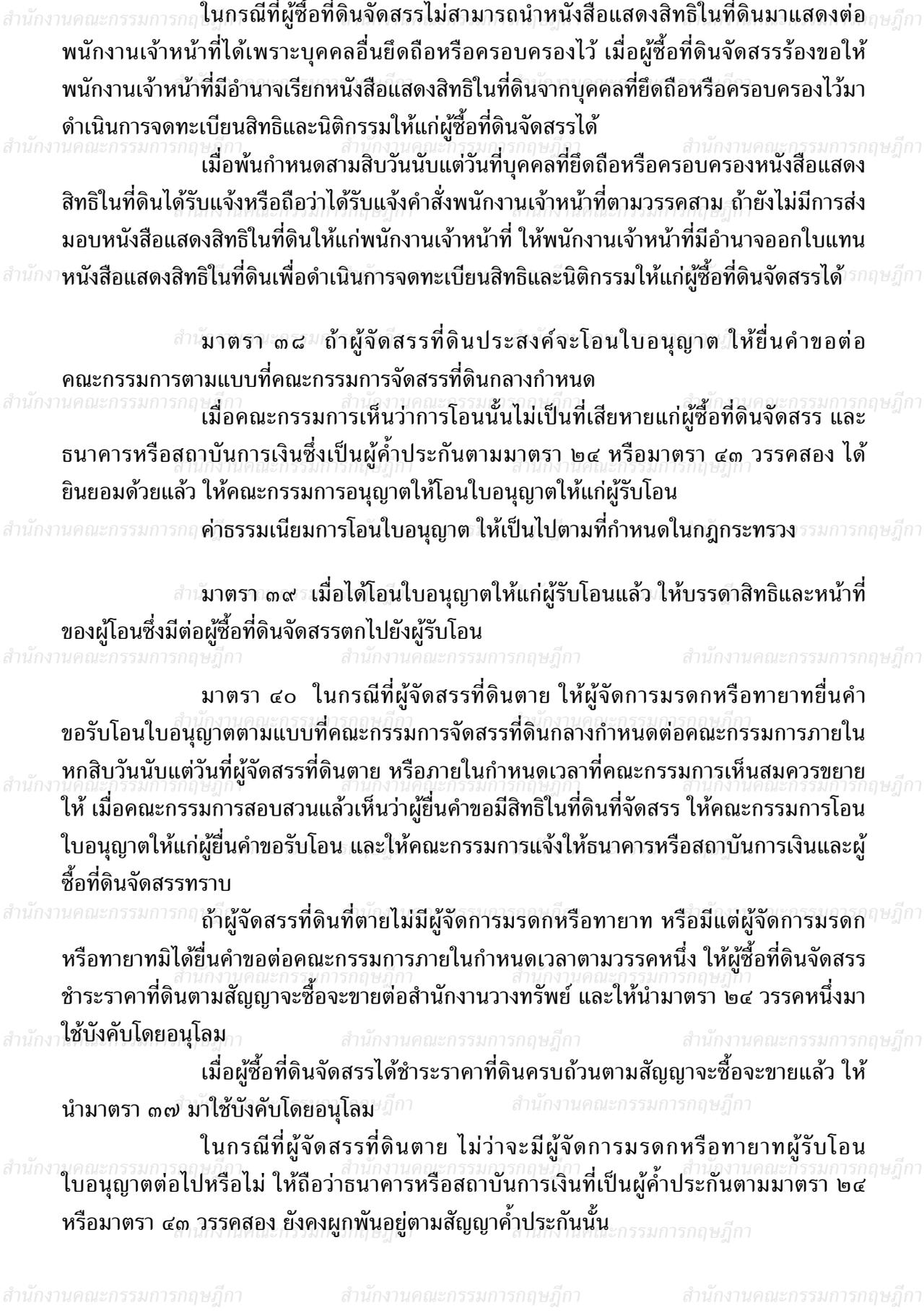
มาตรา ๓๙ เมื่อได้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอนแล้ว ให้บรรดาสหสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตกไปยังผู้รับโอน

มาตรา ๔๐ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย ให้ผู้จัดการมรดกหรือทายาทยื่นคำขอรับโอนใบอนุญาตตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อคณะกรรมการภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย หรือภายในกำหนดเวลาที่คณะกรรมการเห็นสมควรขยายให้ เมื่อคณะกรรมการสอบสวนแล้วเห็นว่าผู้ยื่นคำขอมีสหสิทธิในที่ดินที่จัดสรร ให้คณะกรรมการโอนใบอนุญาตให้แก่ผู้ยื่นคำขอรับโอน และให้คณะกรรมการแจ้งให้ธนาคารหรือสถาบันการเงินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบ

ถ้าผู้จัดสรรที่ดินที่ตายไม่มีผู้จัดการมรดกหรือทายาท หรือมีแต่ผู้จัดการมรดกหรือทายาทมิได้ยื่นคำขอต่อคณะกรรมการภายในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระราคาที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายต่อสำนักงานวางทรัพย์ และให้นำมาตรา ๒๔ วรรคหนึ่งมาใช้บังคับโดยอนุโลม

เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ให้ นำมาตรา ๓๗ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย ไม่ว่าจะผู้จัดการมรดกหรือทายาทผู้รับโอนใบอนุญาตต่อไปหรือไม่ ให้ถือว่าธนาคารหรือสถาบันการเงินที่เป็นผู้ค้ำประกันตามมาตรา ๒๔ หรือมาตรา ๔๓ วรรคสอง ยังคงผูกพันอยู่ตามสัญญาค้ำประกันนั้น



มาตรา ๔๑ เมื่อมีการบังคับคดีที่ดินที่ทำการจัดสรรของผู้จัดสรรที่ดิน ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระราคาที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ แล้วแต่กรณี แทนการชำระต่อบุคคลที่กำหนดไว้ในสัญญา และในระหว่างที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมิได้ปฏิบัติผิดสัญญาจะซื้อจะขาย ให้งดการขายทอดตลาดหรือจำหน่ายที่ดินจัดสรรนั้นไว้ก่อน เว้นแต่จะเป็นการขายทอดตลาดที่ดินจัดสรรทั้งโครงการตามวรรคสี่

เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ให้ที่ดินจัดสรรนั้นพ้นจากการยึดอายัด หรือการบังคับคดี การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้ในความในมาตรา ๓๗ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

เมื่อได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้เจ้าพนักงานบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ทราบถึงการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการพ้นจากการยึดอายัด หรือการบังคับคดีของที่ดินแปลงนั้นภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้จดทะเบียน

ในการขายทอดตลาดที่ดินจัดสรรทั้งโครงการ ผู้ซื้อจะต้องรับโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ที่ผู้จัดสรรที่ดินมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

มาตรา ๔๒ ในกรณีนิติบุคคลเป็นผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดินและนิติบุคคลนั้นต้องเลิกไปโดยยังมีได้ดำเนินการตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตหรือดำเนินการยังไม่ครบถ้วน ให้นำมาตรา ๔๐ วรรคสอง วรรคสาม และวรรคสี่มาใช้บังคับโดยอนุโลม

หมวด ๔

การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

มาตรา ๔๓ สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้

ให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น และยังคงอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่งกับคณะกรรมการ และให้นำมาตรา ๒๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๔๔ ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๓ เมื่อได้มีการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) แล้วตามลำดับ ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้ หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา ภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

(๒) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(๓) ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ การดำเนินการตาม (๑) และ (๒) ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ทั้งนี้ โดยต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งด้วย

มาตรา ๔๕ การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีมติให้จัดตั้ง และแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพร้อมด้วยข้อบังคับที่มีรายการตามที่กำหนดในกฎกระทรวงซึ่งอย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้

- (๑) ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
 - (๒) วัตถุประสงค์
 - (๓) ที่ตั้งสำนักงาน
 - (๔) ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการ การเลือกตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่ง และการประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร
 - (๕) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชี และการเงิน
 - (๖) ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิก
 - (๗) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่
- การขอจดทะเบียนจัดตั้ง การควบ การยกเลิก และการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๔๖ ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จดทะเบียนแล้วมีฐานะเป็นนิติบุคคล ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก

มาตรา ๔๗ เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา ๔๕ แล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ในกรณีที่มิที่ดินจัดสรรแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ใดซื้อหรือได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดินให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

มาตรา ๔๘ เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

- (๑) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค
- (๒) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัยและการจราจรภายในที่ดินจัดสรร
- (๓) เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคในส่วนที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่บำรุงรักษาจากสมาชิก
- (๔) ยื่นคำร้องทุกข์หรือเป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิกเกี่ยวกับกรณีที่กระทบสิทธิหรือประโยชน์ของสมาชิกจำนวนตั้งแต่สิบรายขึ้นไป
- (๕) จัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อสวัสดิการของสมาชิก หรือจัดสรรเงินหรือทรัพย์สินเพื่อสาธารณประโยชน์

(๖) ดำเนินการอื่นใดให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ระเบียบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง หรือข้อบังคับของคณะกรรมการที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัตินี้ การดำเนินการตาม (๑) (๒) และ (๕) จะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

มาตรา ๔๙ ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ให้จัดเก็บเป็นรายเดือนจากที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดินทุกแปลง ทั้งนี้ อาจกำหนดค่าใช้จ่ายในอัตราที่แตกต่างกันตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือขนาดพื้นที่ได้ตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินจัดสรรที่ตนซื้อ และให้ผู้จัดสรรที่ดินออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ซื้อ การกำหนดและการแก้ไขอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค จะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกตามมาตรา ๔๔ (๑) หรือคณะกรรมการตามมาตรา ๔๔ (๒)

ให้เริ่มเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเมื่อเริ่มจัดตั้งนิติบุคคลตามมาตรา ๔๔ (๑) หรือเมื่อได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตามมาตรา ๔๔ (๒) โดยให้นิติบุคคลตามมาตรา ๔๔ (๑) หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตามมาตรา ๔๔ (๒) ที่มีหน้าที่ในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคมีอำนาจในการจัดเก็บ

หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคและการจัดทำบัญชี ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

มาตรา ๕๐ ผู้มีหน้าที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตาม
มาตรา ๔๙ วรรคสอง ที่ชำระเงินดังกล่าวล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด จะต้องจ่ายค่าปรับสำหรับการ
จ่ายเงินล่าช้าตามอัตราที่คณะกรรมการกำหนด

ผู้ที่ตั้งชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคติดต่อกันตั้งแต่สาม
เดือนขึ้นไปอาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค และในกรณีที่ค้างชำระ
ติดต่อกันตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม
ในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการ
ที่คณะกรรมการกำหนด

ให้ถือว่าหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเป็นหนี้บุริมสิทธิในมูล
รักษาส่งสาริมทรัพย์เหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ

มาตรา ๕๑ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนทรัพย์สินที่เป็น
สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้แก่นิติบุคคลตามมาตรา ๔๔ (๑) ให้ได้รับยกเว้น
ค่าธรรมเนียมและภาษีอากร

เงินที่นิติบุคคลตามมาตรา ๔๔ (๑) ได้รับจากผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรร
เพื่อนำไปใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ให้ได้รับยกเว้นภาษีอากร
การยกเว้นภาษีอากรตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ให้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกา
ตามประมวลรัษฎากรโดยจะกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขด้วยก็ได้

มาตรา ๕๒ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์
แห่งภาระจำยอมตามมาตรา ๔๓ ลดไปหรือเสื่อมความสะดวก หรือกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใด
ให้ผิดไปจากแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการให้
คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมาย มีอำนาจสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดิน
ระงับการกระทำนั้น และบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น หรือดำเนินการ
ตามแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการภายในระยะเวลา
ที่กำหนด

มาตรา ๕๓ การจัดให้มีและการบำรุงรักษาบริการสาธารณะให้นำความในมาตรา
๕๐ มาใช้บังคับโดยอนุโลม ทั้งนี้ ให้เรียกเก็บค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะได้
ตามอัตราที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบ

หมวด ๕

การยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

มาตรา ๕๔ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ให้ยื่นคำ
ขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่

การขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๕๕ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาปิดประกาศคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา สำนักงานของผู้จัดสรรที่ดิน บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร ที่ว่าการอำเภอ ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบล มีกำหนดหกสิบวัน และให้ผู้จัดสรรที่ดินประกาศในหนังสือพิมพ์ซึ่งแพร่หลายในท้องถิ่นนั้นไม่น้อยกว่าเจ็ดวันและแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบ

มาตรา ๕๖ ให้ผู้ซึ่งมีประโยชน์เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินที่ประสงค์จะคัดค้านคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ยื่นคำคัดค้านต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาภายในสามสิบวันนับแต่วันครบกำหนดปิดประกาศตามมาตรา ๕๕

ถ้าไม่มีผู้ใดคัดค้านภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเสนอเรื่องให้คณะกรรมการสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรคัดค้าน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขายกเลิกเรื่องขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน แต่ถ้ามีผู้คัดค้านแต่มิใช่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเสนอคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินและคำคัดค้านให้คณะกรรมการพิจารณา

คำวินิจฉัยของคณะกรรมการตามวรรคสาม ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้คัดค้านอาจอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัย

มาตรา ๕๗ เมื่อคณะกรรมการสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว โบราณวัตถุที่ได้ออกตามมาตรา ๒๗ ให้เป็นอันยกเลิก

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

หมวด ๖

บทกำหนดโทษ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๕๘ ผู้จัดสรรที่ดินหรือบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องกับผู้ใดไม่มาให้ถ้อยคำหรือไม่ส่งเอกสารตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการเรียกหรือสั่งตามมาตรา ๑๕ หรือผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรผู้ใดไม่ให้ความสะดวกแก่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือบุคคลซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางแต่งตั้งในการปฏิบัติงานตามมาตรา ๑๘ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

มาตรา ๕๙ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๒๑ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปีและปรับตั้งแต่สี่หมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๖๐ ผู้ใดแจ้งข้อความหรือแสดงหลักฐานหรือรายละเอียดตามมาตรา ๒๓ (๗) อันเป็นเท็จ หรือปกปิดข้อความจริงซึ่งควรบอกให้แจ้ง ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือนหรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

มาตรา ๖๑ ผู้ใดโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินโดยฝ่าฝืนมาตรา ๒๙ ต้องระวางโทษปรับตั้งแต่ห้าหมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท

มาตรา ๖๒ ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๓๑ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

มาตรา ๖๓ ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๓๔ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

มาตรา ๖๔ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๓๕ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

มาตรา ๖๕ ผู้ใดฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายตามมาตรา ๕๒ นอกจากต้องปฏิบัติตามคำสั่งดังกล่าวแล้ว ต้องระวางโทษปรับอีกวันละหนึ่งพันบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน

มาตรา ๖๖ ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดซึ่งจะต้องรับโทษตามพระราชบัญญัตินี้เป็นนิติบุคคล กรรมการ ผู้จัดการของนิติบุคคล และบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของนิติบุคคลนั้น ต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าตนมิได้มีส่วนในการกระทำผิดนั้น

บทเฉพาะกาล

มาตรา ๖๗ บรรดากฎกระทรวงและข้อกำหนดที่ออกตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ให้คงมีผลใช้บังคับต่อไปเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับบทแห่งพระราชบัญญัตินี้ จนกว่าจะได้มีกฎกระทรวงและข้อกำหนดที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

มาตรา ๖๘ ให้คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร จนกว่าจะได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครตามพระราชบัญญัตินี้

ให้คณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัดตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน จังหวัดจนกว่าจะได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๖๙ ใบอนุญาตหรือการอนุญาตใด ๆ ที่ได้ให้ไว้ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ที่ยังมีผลใช้บังคับอยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ถือว่าเป็นใบอนุญาตและการอนุญาตตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๗๐ การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ให้นำมาตรา ๔๕ มาตรา ๔๖ มาตรา ๔๗ มาตรา ๔๘ มาตรา ๔๙ มาตรา ๕๐ มาตรา ๕๑ และมาตรา ๕๒ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ด้วยโดยอนุโลม

การบำรุงรักษาบริการสาธารณะ ให้นำมาตรา ๕๓ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ด้วยโดยอนุโลม

การพ้นจากความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค ให้นำมาตรา ๔๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ในกรณีที่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค มิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ อาจยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ปิดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดิน เขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่และบริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร มีกำหนดสามสิบวัน และแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคทราบตามที่อยู่ที่ได้ให้ไว้กับพนักงานเจ้าหน้าที่

เมื่อผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค คัดค้านการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาส่งเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณา หากคณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่าผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค มิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภคจริง ให้นำความในมาตรา ๔๓ วรรคสองมาใช้บังคับ

โดยอนุโลม หากคณะกรรมการเห็นว่าผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของ
คณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอัน
เป็นสาธารณูปโภคได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค ให้ยกเลิกการ
ดำเนินการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ในกรณีที่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ
ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็น
สาธารณูปโภคไม่คัดค้านหรือไม่ปฏิบัติตามมติของคณะกรรมการตามวรรคหก ให้เจ้าพนักงาน
ที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และให้มี
อำนาจจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป

มาตรา ๗๑ ในระหว่างที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางยังมิได้กำหนดแบบ
มาตรฐานของสัญญาตามมาตรา ๘ (๔) มิให้นำความในมาตรา ๓๔ และมาตรา ๖๓ มาใช้บังคับ

มาตรา ๗๒ บรรดาคำขออนุญาต การออกหรือโอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดินที่
อยู่ระหว่างการพิจารณาดำเนินการของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน คณะอนุกรรมการ
ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ดำเนินการตามพระราชบัญญัตินี้ เว้นแต่การอุทธรณ์ ให้
ดำเนินการตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

ชวน หลีกภัย

นายกรัฐมนตรี

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ เนื่องจากประกาศของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินได้ประกาศใช้บังคับมาเป็นเวลานานแล้ว มีหลักการและรายละเอียดไม่เหมาะสมหลายประการ สมควรแก้ไขปรับปรุงเพื่อกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยเฉพาะการได้สิทธิในที่ดินจัดสรรและการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ นอกจากนี้ เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจการจัดสรรที่ดินได้กระจายอำนาจการอนุญาตและการควบคุมดูแลการจัดสรรที่ดินไปสู่ระดับจังหวัด และกำหนดเวลาในการพิจารณาอนุญาตให้แน่นอน จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

*พระราชกฤษฎีกาแก้ไขบทบัญญัติให้สอดคล้องกับการโอนอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม พ.ศ. ๒๕๔๕ พ.ศ. ๒๕๔๕^๒

มาตรา ๑๓ ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ให้แก้ไขคำว่า “อธิบดีกรมโยธาธิการ” เป็น “อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง” คำว่า “ผู้แทนสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม” เป็น “ผู้แทนสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม” และคำว่า “ผังเมืองจังหวัด” เป็น “โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด”

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชกฤษฎีกาฉบับนี้ คือ โดยที่พระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม พ.ศ. ๒๕๔๕ ได้บัญญัติให้จัดตั้งส่วนราชการขึ้นใหม่โดยมีภารกิจใหม่ ซึ่งได้มีการตราพระราชกฤษฎีกาโอนกิจการบริหารและอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม นั้นแล้ว และเนื่องจากพระราชบัญญัติดังกล่าวได้บัญญัติให้โอนอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการ รัฐมนตรีผู้ดำรงตำแหน่งหรือผู้ซึ่งปฏิบัติหน้าที่ในส่วนราชการเดิมมาเป็นของส่วนราชการใหม่ โดยให้มีการแก้ไขบทบัญญัติต่าง ๆ ให้สอดคล้องกับอำนาจหน้าที่ที่โอนไปด้วย ฉะนั้น เพื่ออนุวัติให้เป็นไปตามหลักการที่ปรากฏในพระราชบัญญัติและพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว จึงสมควรแก้ไขบทบัญญัติของกฎหมายให้สอดคล้องกับการโอนส่วนราชการ เพื่อให้ผู้เกี่ยวข้องมีความชัดเจนในการใช้กฎหมายโดยไม่ต้องไปค้นหาในกฎหมายโอนอำนาจหน้าที่ว่าตามกฎหมายใดได้มีการโอนภารกิจของส่วนราชการหรือผู้รับผิดชอบตามกฎหมายนั้นไปเป็นของหน่วยงานใดหรือผู้ใดแล้ว โดยแก้ไขบทบัญญัติของกฎหมายให้มีการเปลี่ยนชื่อส่วนราชการ รัฐมนตรี ผู้ดำรงตำแหน่งหรือผู้ซึ่งปฏิบัติหน้าที่ของส่วนราชการให้ตรงกับการโอนอำนาจหน้าที่ และเพิ่มผู้แทนส่วนราชการในคณะกรรมการให้ตรงตามภารกิจที่มีการตัดโอนจากส่วนราชการเดิมมาเป็นของส่วนราชการใหม่รวมทั้งตัดส่วนราชการเดิมที่มีการยุบเลิกแล้ว ซึ่งเป็นการแก้ไขให้ตรงตามพระราชบัญญัติและพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว จึงจำเป็นต้องตราพระราชกฤษฎีกานี้

ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๕๓)

ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร

พ.ศ. ๒๕๒๒^๑

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ (๓) และมาตรา ๘ (๑) (๓) และ (๔) แห่ง

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ อันเป็นพระราชบัญญัติที่มีบทบัญญัติบางประการ
เกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๑ มาตรา ๓๕
มาตรา ๔๘ มาตรา ๔๙ และมาตรา ๕๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำ
ได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยโดย
คำแนะนำของคณะกรรมการควบคุมอาคารออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในกฎกระทรวงนี้

“อาคารอยู่อาศัย” หมายความว่า อาคารซึ่งโดยปกติบุคคลใช้อาศัยได้ทั้ง
กลางวันและกลางคืนไม่ว่าจะเป็นการอยู่อาศัยอย่างถาวรหรือชั่วคราว

“ห้องแถว” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหา
ขึ้นไปมีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุไม่ทนไฟเป็นส่วนใหญ่

“ตึกแถว” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างต่อเนื่องกันเป็นแถวยาวตั้งแต่สองคูหา
ขึ้นไปมีผนังแบ่งอาคารเป็นคูหาและประกอบด้วยวัสดุทนไฟเป็นส่วนใหญ่

“บ้านแถว” หมายความว่า ห้องแถวหรือตึกแถวที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ซึ่งมีที่ว่าง
ด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารแต่ละคูหา และมีความสูงไม่เกิน
สามชั้น

“บ้านแฝด” หมายความว่า อาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยก่อสร้างติดต่อกันสองบ้าน
มีผนังแบ่งอาคารเป็นบ้าน มีที่ว่างระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับตัวอาคารด้านหน้า ด้านหลัง
และด้านข้างของแต่ละบ้าน และมีทางเข้าออกของแต่ละบ้านแยกจากกันเป็นสัดส่วน

“อาคารพาณิชย์” หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการพาณิชย์กรรม
หรือบริการธุรกิจหรืออุตสาหกรรมที่ใช้เครื่องจักรที่มีกำลังการผลิตเทียบได้น้อยกว่า ๕ แรงม้า
และให้หมายความรวมถึงอาคารอื่นใดที่ก่อสร้างห่างจากถนนหรือทางสาธารณะไม่เกิน ๒๐ เมตร
ซึ่งอาจใช้เป็นอาคารเพื่อประโยชน์ในการพาณิชย์กรรมได้

“อาคารสาธารณะ” หมายความว่า อาคารที่ใช้เพื่อประโยชน์ในการชุมนุมคนได้
โดยทั่วไปเพื่อกิจกรรมทางราชการ การเมือง การศึกษา การศาสนา การสังคม การนันทนาการ
หรือการพาณิชย์กรรม เช่น โรงมหรสพ หอประชุม โรงแรม โรงพยาบาล สถานศึกษา หอสมุด
สนามกีฬากลางแจ้ง สนามกีฬาในร่ม ตลาด ห้างสรรพสินค้า ศูนย์การค้า สถานบริการ ท่าอากาศยาน

ยาน อุโมงค์ สะพาน อาคารจอดรถ สถานีรถ ท่าจอดเรือ โป๊ะจอดเรือ สุสาน ฌาปนสถาน ศาสนสถาน เป็นต้น

“อาคารพิเศษ” หมายความว่า อาคารที่ต้องการมาตรฐานความมั่นคงแข็งแรงและความปลอดภัยเป็นพิเศษ เช่น อาคารดังต่อไปนี้

(ก) โรงมหรสพ อัฒจันทร์ หอประชุม หอสมุด หอศิลป์ พิพิธภัณฑ์สถาน

หรือศาสนสถาน

(ข) อุโมงค์ คานเรือ หรือท่าจอดเรือ สำหรับเรือขนาดใหญ่เกิน ๑๐๐ ตันกรอส

(ค) อาคารหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสูงเกิน ๑๕ เมตร หรือสะพานหรืออาคารหรือโครงหลังคาช่วงหนึ่งเกิน ๑๐ เมตร หรือมีลักษณะโครงสร้างที่อาจก่อให้เกิดภัยอันตรายต่อสาธารณชนได้

(ง) อาคารที่เก็บวัสดุไวไฟ วัสดุระเบิด หรือวัสดุกระจายแพร่พิษ หรือรังสีตามกฎหมายว่าด้วยการนั้น

“อาคารอยู่อาศัยรวม” หมายความว่า อาคารหรือส่วนใดส่วนหนึ่งของอาคารที่ใช้เป็นที่อยู่อาศัยสำหรับหลายครอบครัว โดยแบ่งออกเป็นหน่วยแยกจากกันสำหรับแต่ละครอบครัว

“อาคารขนาดใหญ่” หมายความว่า อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ ๑๕.๐๐ เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้าสำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

“สำนักงาน” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นสำนักงานหรือที่ทำการ

“คลังสินค้า” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่สำหรับเก็บสินค้าหรือสิ่งของเพื่อประโยชน์ทางการค้าหรืออุตสาหกรรม

“โรงงาน” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นโรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน

“โรงมหรสพ” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นสถานที่สำหรับฉายภาพยนตร์ แสดงละคร แสดงดนตรี หรือแสดงมหรสพอื่นใด และมีวัตถุประสงค์เพื่อเปิดให้สาธารณชนเข้าชมการแสดงนั้น โดยจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ตาม

“โรงแรม” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นโรงแรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงแรม

“ภัตตาคาร” หมายความว่า อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารที่ใช้เป็นที่ขายอาคารหรือเครื่องดื่ม โดยมีพื้นที่สำหรับตั้งโต๊ะอาหารไว้บริการภายในอาคารหรือภายนอกอาคาร

“วัสดุถาวร” หมายความว่า วัสดุซึ่งตามปกติไม่แปลงสภาพได้ง่ายโดยน้ำ ไฟ หรือดินฟ้าอากาศ

“วัสดุทนไฟ” หมายความว่า วัสดุก่อสร้างที่ไม่เป็นเชื้อเพลิง

“พื้น” หมายความว่า พื้นที่อยู่ของอาคารที่บุคคลเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ภายในขอบเขตของคานหรือตงที่รับพื้น หรือภายในพื้นนั้น หรือภายในขอบเขตของผนังอาคารรวมทั้งเฉลียงหรือระเบียงด้วย

“ฝา” หมายความว่า ส่วนก่อสร้างในด้านตั้งซึ่งกันแบ่งพื้นภายในอาคารให้เป็นห้อง ๆ

“ผนัง” หมายความว่า ส่วนก่อสร้างในด้านตั้งซึ่งกันด้านนอกหรือระหว่างหน่วยของอาคารให้เป็นหลังหรือเป็นหน่วยแยกจากกัน

“ผนังกันไฟ” หมายความว่า ผนังที่ปิดด้วยอิฐธรรมดาหนาไม่น้อยกว่า ๑๘ เซนติเมตรและไม่มีช่องที่ให้ไฟหรือควันผ่านได้ หรือจะเป็นผนังที่ทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างอื่นที่มีคุณสมบัติในการป้องกันไฟได้ดีไม่น้อยกว่าผนังที่ก่อด้วยอิฐธรรมดา หนา ๑๘ เซนติเมตร ถ้าเป็นผนังคอนกรีตเสริมเหล็กต้องหนาไม่น้อยกว่า ๑๒ เซนติเมตร

“อิฐธรรมดา” หมายความว่า ดินที่สร้างขึ้นเป็นแท่งและได้เผาให้สุก

“หลังคา” หมายความว่า สิ่งปกคลุมส่วนบนของอาคารสำหรับป้องกันแดดและฝน รวมทั้งโครงสร้างหรือสิ่งใดซึ่งประกอบขึ้นเพื่อยึดเหนี่ยวสิ่งปกคลุมนี้ให้มั่นคงแข็งแรง

“ลาดฟ้า” หมายความว่า พื้นส่วนบนสุดของอาคารที่ไม่มีหลังคาปกคลุม และบุคคลสามารถขึ้นไปใช้สอยได้

“ช่วงบันได” หมายความว่า ระยะตั้งบันไดซึ่งมีขั้นต่อเนื่องกันโดยตลอด

“ลูกตั้ง” หมายความว่า ระยะตั้งของขั้นบันได

“ลูกนอน” หมายความว่า ระยะราบของขั้นบันได

“ความกว้างสุทธิ” หมายความว่า ความกว้างที่วัดจากจุดหนึ่งไปยังอีกจุดหนึ่งโดยปราศจากสิ่งใด ๆ กีดขวาง

“ที่ว่าง” หมายความว่า พื้นที่อยู่ปราศจากหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุม ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวอาจจะจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ บ่อพักน้ำเสีย ที่พักมูลฝอย ที่พักรวมมูลฝอย หรือที่จอดรถ ที่อยู่ภายนอกอาคารก็ได้ และให้หมายความรวมถึงพื้นที่ของสิ่งก่อสร้าง หรืออาคารที่สูงจากระดับพื้นดินไม่เกิน ๑.๒๐ เมตร และไม่มีหลังคาหรือสิ่งก่อสร้างปกคลุมเหนือระดับนั้น

“ถนนสาธารณะ” หมายความว่า ถนนที่เปิดหรือยินยอมให้ประชาชนเข้าไปหรือใช้เป็นทางสัญจรได้ ทั้งนี้ ไม่ว่าจะมีการเรียกเก็บค่าตอบแทนหรือไม่

หมวด ๑

ลักษณะของอาคาร

ข้อ ๒ ห้องแถวหรือตึกแถวแต่ละคูหา ต้องมีความกว้างโดยวัดระยะตั้งฉากจากแนวศูนย์กลางของเสาตอม่อด้านหนึ่งไปยังแนวศูนย์กลางของเสาอีกด้านหนึ่งไม่น้อยกว่า ๔ เมตร มีความลึกของอาคารโดยวัดระยะตั้งฉากกับแนวผนังด้านหน้าชั้นล่างไม่น้อยกว่า ๔ เมตร และไม่เกิน ๒๔ เมตร มีพื้นที่ชั้นล่างแต่ละคูหาไม่น้อยกว่า ๓๐ ตารางเมตร และต้องมีประตูให้คนเข้า

ออกได้ทั้งด้านหน้าและด้านหลัง

ในกรณีที่ความลึกของอาคารเกิน ๑๖ เมตร ต้องจัดให้มีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมขึ้นบริเวณหนึ่งที่ระยะระหว่าง ๑๒ เมตร ถึง ๑๖ เมตร โดยให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๑๐ ใน ๑๐๐ ของพื้นที่ชั้นล่างของอาคารนั้น

ห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างอยู่ริมถนนสาธารณะต้องให้ระดับพื้นชั้นล่างของห้องแถวหรือตึกแถวมีความสูง ๑๐ เซนติเมตรจากระดับทางเท้าหน้าอาคาร หรือมีความสูง ๒๕ เซนติเมตร จากระดับกึ่งกลางถนนสาธารณะหน้าอาคาร แล้วแต่กรณี

ข้อ ๓ บ้านแถวแต่ละคูหาต้องมีความกว้างโดยวัดระยะตั้งฉากจากแนวศูนย์กลางของเสาตันทันหนึ่งไปยังแนวศูนย์กลางของเสาอีกด้านหนึ่งไม่น้อยกว่า ๔ เมตร มีความลึกของอาคารโดยวัดระยะตั้งฉากกับแนวผนังด้านหน้าชั้นล่างไม่น้อยกว่า ๔ เมตร และไม่เกิน ๒๔ เมตร และมีพื้นที่ชั้นล่างแต่ละคูหาไม่น้อยกว่า ๒๔ ตารางเมตร

ในกรณีที่ความลึกของอาคารเกิน ๑๖ เมตร ต้องจัดให้มีที่ว่างอันปราศจากสิ่งปกคลุมขึ้นบริเวณหนึ่งที่ระยะระหว่าง ๑๒ เมตรถึง ๑๖ เมตร โดยให้มีเนื้อที่ไม่น้อยกว่า ๒๐ ใน ๑๐๐ ของพื้นที่ชั้นล่างของอาคารนั้น

ข้อ ๔ ห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถวจะสร้างต่อเนื่องกันได้ไม่เกินสิบคูหา และมีความยาวของอาคารแถวหนึ่ง ๆ รวมกันไม่เกิน ๔๐ เมตร โดยวัดระหว่างจุดศูนย์กลางของเสาแรกถึงจุดศูนย์กลางของเสาสุดท้าย ไม่ว่าจะเป็นเจ้าของเดียวกันและใช้โครงสร้างเดียวกันหรือแยกกันก็ตาม

ข้อ ๕ รั้วหรือกำแพงกั้นเขตที่อยู่มุมถนนสาธารณะที่มีความกว้างตั้งแต่ ๓ เมตรขึ้นไปและมีมุมหักน้อยกว่า ๑๓๕ องศา ต้องปาดมุมรั้วหรือกำแพงกั้นเขตนั้น โดยให้ส่วนที่ปาดมุมมีระยะไม่น้อยกว่า ๔ เมตร และทำมุมกับแนวถนนสาธารณะเป็นมุมเท่า ๆ กัน

ข้อ ๖ สะพานส่วนบุคคลสำหรับรถยนต์ ต้องมีทางเดินรถกว้างไม่น้อยกว่า ๓.๕๐ เมตร และมีส่วนลาดชันไม่เกิน ๑๐ ใน ๑๐๐

สะพานที่ใช้เป็นทางสาธารณะสำหรับรถยนต์ ต้องมีทางเดินรถกว้างไม่น้อยกว่า ๖ เมตร มีส่วนลาดชันไม่เกิน ๘ ใน ๑๐๐ มีทางเท้าสองข้างกว้างข้างละไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร เว้นแต่สะพานที่สร้างสำหรับรถยนต์โดยเฉพาะจะไม่มีทางเท้าก็ได้ และมีราวสะพานที่มั่นคงแข็งแรงยาวตลอดตัวสะพานสองข้างด้วย

ข้อ ๗ ป้ายหรือสิ่งทีสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่อาคารต้องไม่บังช่องระบายอากาศ หน้าต่าง ประตู หรือทางหนีไฟ

ข้อ ๘ ป้ายหรือสิ่งทีสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายบนหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคารต้องไม่ล้ำออกนอกแนวผนังรอบนอกของอาคาร และส่วนบนสุดของป้ายหรือสิ่งทีสร้างขึ้น

สำหรับติดหรือตั้งป้ายต้องสูงไม่เกิน ๖ เมตรจากส่วนสูงสุดของหลังคาหรือดาดฟ้าของอาคารที่ติดตั้งป้ายนั้น

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๙ ป้ายที่ยื่นจากผนังอาคารให้ยื่นได้ไม่เกินแนวกั้นสาด และให้สูงได้ไม่เกิน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

๖๐ เซนติเมตร หรือมีพื้นที่ป้ายไม่เกิน ๒ ตารางเมตร

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๑๐ ป้ายที่ติดตั้งเหนือกันสาดและไม่ได้ยื่นจากผนังอาคาร ให้ติดตั้งได้โดยมี

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ความสูงของป้ายไม่เกิน ๖๐ เซนติเมตรวัดจากขอบบนของปลายกันสาดนั้น หรือมีพื้นที่ป้ายไม่เกิน ๒ ตารางเมตร

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๑๑ ป้ายที่ติดตั้งใต้กันสาดให้ติดตั้งแนบผนังอาคาร และต้องสูงจากพื้นทาง

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

เท่านั้นไม่น้อยกว่า ๒.๕๐ เมตร

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๑๒ ป้ายโฆษณาสำหรับโรงมหรสพให้ติดตั้งขนานกับผนังอาคารโรงมหรสพ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

แต่จะยื่นห่างจากผนังได้ไม่เกิน ๕๐ เซนติเมตร หรือหากติดตั้งป้ายบนกันสาดจะต้องไม่ยื่นล้ำแนวปลายกันสาดนั้นและความสูงของป้ายทั้งสองกรณีต้องไม่เกินความสูงของอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๑๓ ป้ายที่ติดตั้งอยู่บนพื้นดินโดยตรง ต้องมีความสูงไม่เกินระยะที่วัดจากจุด

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ที่ติดตั้งป้ายไปจนถึงกึ่งกลางถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้ป้ายนั้นที่สุด และมีความยาวของป้ายไม่เกิน ๓๒ เมตร

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

หมวด ๒

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ส่วนต่างๆ ของอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ส่วนที่ ๑

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

วัสดุของอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๑๔ สิ่งที่สร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายที่ติดตั้งบนพื้นดินโดยตรงให้ทำด้วย

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

วัสดุทนไฟทั้งหมด

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๑๕ เสา คาน พื้น บันได และผนังของอาคารที่สูงตั้งแต่สามชั้นขึ้นไป โรง

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มหรสพ หอประชุม โรงงาน โรงแรม โรงพยาบาล หอสมุด ห้างสรรพสินค้า อาคารขนาดใหญ่ สถานบริการตามกฎหมายว่าด้วยสถานบริการ ท่าอากาศยาน หรืออุโมงค์ ต้องทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟด้วย

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๑๖ ผนังของตึกแถวหรือบ้านแถว ต้องทำด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟด้วย

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

แต่ถ้าก่อด้วยอิฐธรรมดาหรือคอนกรีตไม่เสริมเหล็ก ผนังนี้ต้องหนาไม่น้อยกว่า ๘ เซนติเมตร

ข้อ ๑๗ ห้องแถว ตึกแถว หรือบ้านแถวที่สร้างติดต่อกัน ให้มีผนังกันไฟทุก
 ระยะเวลาไม่เกินห้าคุหา ผนังกันไฟต้องสร้างต่อเนื่องจากพื้นดินจนถึงระดับดาดฟ้าที่สร้างด้วยวัสดุ
 ดวาร์ที่เป็นวัสดุทนไฟ กรณีที่เป็นหลังคาสร้างด้วยวัสดุไม่ทนไฟให้มีผนังกันไฟสูงเหนือหลังคาไม่
 น้อยกว่า ๓๐ เซนติเมตรตามความลาดของหลังคา

ข้อ ๑๘ ครัวในอาคารต้องมีพื้นและผนังที่ทำด้วยวัสดุดวาร์ที่เป็นวัสดุทนไฟ ส่วน
 ฝาและเพดานนั้น หากไม่ได้ทำด้วยวัสดุดวาร์ที่เป็นวัสดุทนไฟ ก็ให้บุด้วยวัสดุทนไฟ

ส่วนที่ ๒
พื้นที่ภายในอาคาร

ข้อ ๑๙ อาคารอยู่อาศัยรวมต้องมีพื้นที่ภายในแต่ละหน่วยที่ใช้เพื่อการอยู่อาศัย
 ไม่น้อยกว่า ๒๐ ตารางเมตร

ข้อ ๒๐ ห้องนอนในอาคารให้มีความกว้างด้านแคบที่สุดไม่น้อยกว่า ๒.๕๐
 เมตร และมีพื้นที่ไม่น้อยกว่า ๘ ตารางเมตร

ข้อ ๒๑ ช่องทางเดินในอาคาร ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่าตามที่กำหนดไว้
 ดังต่อไปนี้

ประเภทอาคาร	ความกว้าง
๑. อาคารอยู่อาศัย	๑.๐๐ เมตร
๒. อาคารอยู่อาศัยรวม หอพักตามกฎหมายว่า ด้วยหอพัก สำนักงานอาคารสาธารณะ อาคาร พาณิชย์ โรงงาน อาคารพิเศษ	๑.๕๐ เมตร

ข้อ ๒๒ ห้องหรือส่วนของอาคารที่ใช้ในการทำกิจกรรมต่างๆ ต้องมีระยะตั้งไม่
 น้อยกว่าตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้

ประเภทการใช้อาคาร	ระยะตั้ง
๑. ห้องที่ใช้เป็นที่พักอาศัย บ้านแถว ห้องพัก โรงแรม ห้องเรียนนักเรียนอนุบาล ครัวสำหรับ อาคารอยู่อาศัย ห้องพักคนไข้พิเศษ ช่อง ทางเดินในอาคาร	๒.๖๐ เมตร
๒. ห้องที่ใช้เป็นสำนักงาน ห้องเรียน ห้องอาหาร ห้องโถง กิตติาคาร โรงงาน	๓.๐๐ เมตร
๓. ห้องขายสินค้า ห้องประชุม ห้องคนไข้รวม	๓.๕๐ เมตร

ประเภทการใช้อาคาร	ระยะตั้ง
คลังสินค้า โรงครัว ตลาดและอื่นๆ ที่คล้ายกัน	
๔. ห้องแถว ตึกแถว	
๔.๑ ชั้นล่าง	๓.๕๐ เมตร
๔.๒ ตั้งแต่ชั้นสองขึ้นไป	๓.๐๐ เมตร
๕. ระเบียบง	๒.๒๐ เมตร

ระยะตั้งตามวรรคหนึ่งให้วัดจากพื้นถึงพื้น ในกรณีของชั้นใต้หลังคาให้วัดจากพื้นถึงยอดฝาดหรือยอดผนังอาคาร และในกรณีของห้องหรือส่วนของอาคารที่อยู่ภายในโครงสร้างของหลังคา ให้วัดจากพื้นถึงยอดฝาดหรือยอดผนังของห้องหรือส่วนของอาคารดังกล่าวที่ไม่ใช่โครงสร้างของหลังคา

ห้องในอาคารซึ่งมีระยะตั้งระหว่างพื้นถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งตั้งแต่ ๕ เมตรขึ้นไป จะทำพื้นชั้นลอยในห้องนั้นก็ได้ โดยพื้นชั้นลอยดังกล่าวนั้นต้องมีเนื้อที่ไม่เกินร้อยละสี่สิบของเนื้อที่ห้อง ระยะตั้งระหว่างพื้นชั้นลอยถึงพื้นอีกชั้นหนึ่งต้องไม่น้อยกว่า ๒.๕๐ เมตร และระยะตั้งระหว่างพื้นห้องถึงพื้นชั้นลอยต้องไม่น้อยกว่า ๒.๕๐ เมตร ด้วย

ห้องน้ำ ห้องส้วม ต้องมีระยะตั้งระหว่างพื้นถึงเพดานไม่น้อยกว่า ๒ เมตร

ส่วนที่ ๓

บันไดของอาคาร

ข้อ ๒๓ บันไดของอาคารอยู่อาศัยถ้ามีต้องมีอย่างน้อยหนึ่งบันไดที่มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า ๘๐ เซนติเมตร ช่วงหนึ่งสูงไม่เกิน ๓ เมตร ลูกตั้งสูงไม่เกิน ๒๐ เซนติเมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ขึ้นบันไดเหลื่อมกันออกแล้วเหลือความกว้างไม่น้อยกว่า ๒๒ เซนติเมตร และต้องมีพื้นหน้าบันไดมีความกว้างและยาวไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได

บันไดที่สูงเกิน ๓ เมตร ต้องมีชานพักบันไดทุกช่วง ๓ เมตร หรือน้อยกว่านั้น และชานพักบันไดต้องมีความกว้างและยาวไม่น้อยกว่าความกว้างของบันได ระยะตั้งจากชั้นบันไดหรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของอาคารที่อยู่เหนือขึ้นไปต้องสูงไม่น้อยกว่า ๑.๙๐ เมตร

ข้อ ๒๔ บันไดของอาคารอยู่อาศัยรวม หอพักตามกฎหมายว่าด้วยหอพักสำนักงาน อาคารสาธารณะ อาคารพาณิชย์ โรงงาน และอาคารพิเศษ สำหรับที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันไม่เกิน ๓๐๐ ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า ๑.๒๐ เมตร แต่สำหรับบันไดของอาคารดังกล่าวที่ใช้กับชั้นที่มีพื้นที่อาคารชั้นเหนือขึ้นไปรวมกันเกิน ๓๐๐ ตารางเมตร ต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร ถ้าความกว้างสุทธิของบันไดน้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร ต้องมีบันไดอย่างน้อยสองบันได และแต่ละบันไดต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า ๑.๒๐ เมตร

บันไดของอาคารที่ใช้เป็นที่ชุมนุมของคนจำนวนมาก เช่น บันไดห้องประชุมหรือ

ห้องบรรยายที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ ๕๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป หรือบันไดห้องรับประทานอาหารหรือสถานบริการที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ ๑,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป หรือบันไดของแต่ละชั้นของอาคารนั้นที่มีพื้นที่รวมกันตั้งแต่ ๒,๐๐๐ ตารางเมตรขึ้นไป ต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร อย่างน้อยสองบันได ถ้ามีบันไดเดียวต้องมีความกว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร

บันไดที่สูงเกิน ๔ เมตร ต้องมีชานพักบันไดทุกช่วง ๔ เมตร หรือน้อยกว่านั้น และระยะตั้งจากชั้นบันไดหรือชานพักบันไดถึงส่วนต่ำสุดของอาคารที่อยู่เหนือขึ้นไปต้องสูงไม่น้อยกว่า ๒.๑๐ เมตร

ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดต้องมีความกว้างและความยาวไม่น้อยกว่าความกว้างสุทธิของบันได เว้นแต่บันไดที่มีความกว้างสุทธิเกิน ๒ เมตร ชานพักบันไดและพื้นหน้าบันไดจะมีความยาวไม่เกิน ๒ เมตรก็ได้

บันไดตามวรรคหนึ่งและวรรคสองต้องมีลูกตั้งสูงไม่เกิน ๑๘ เซนติเมตร ลูกนอนเมื่อหักส่วนที่ขึ้นบันไดเหลื่อมกันออกแล้วเหลือความกว้างไม่น้อยกว่า ๒๕ เซนติเมตร และต้องมีราวบันไดกันตกบันไดที่มีความกว้างสุทธิเกิน ๖ เมตร และช่วงบันไดสูงเกิน ๑ เมตร ต้องมีราวบันไดทั้งสองข้างบริเวณมุมก้นบันไดต้องมีวัสดุกันลื่น

ข้อ ๒๕ บันไดตามข้อ ๒๔ จะต้องมีระยะห่างไม่เกิน ๔๐ เมตร จากจุดที่ใกล้สุดบนพื้นชั้นนั้น

ข้อ ๒๖ บันไดตามข้อ ๒๓ และข้อ ๒๔ ที่เป็นแนวโค้งเกิน ๙๐ องศา จะไม่มีชานพักบันไดก็ได้ แต่ต้องมีความกว้างเฉลี่ยของลูกนอนไม่น้อยกว่า ๒๒ เซนติเมตร สำหรับบันไดตามข้อ ๒๓ และไม่น้อยกว่า ๒๕ เซนติเมตร สำหรับบันไดตามข้อ ๒๔

ส่วนที่ ๔

บันไดหนีไฟ

ข้อ ๒๗ อาคารที่สูงตั้งแต่สี่ชั้นขึ้นไปและสูงไม่เกิน ๒๓ เมตร หรืออาคารที่สูงสามชั้นและมีดาดฟ้าเหนือชั้นที่สามที่มีพื้นที่เกิน ๑๖ ตารางเมตร นอกจากมีบันไดของอาคารตามปกติแล้ว ต้องมีบันไดหนีไฟที่ทำด้วยวัสดุทนไฟอย่างน้อยหนึ่งแห่ง และต้องมีทางเดินไปยังบันไดหนีไฟนั้นได้โดยไม่มีสิ่งกีดขวาง

ข้อ ๒๘ บันไดหนีไฟต้องมีความลาดชันน้อยกว่า ๖๐ องศา เว้นแต่ตึกแถวและบ้านแถวที่สูงไม่เกินสี่ชั้น ให้มีบันไดหนีไฟที่มีความลาดชันเกิน ๖๐ องศาได้ และต้องมีชานพักบันไดทุกชั้น

ข้อ ๒๙ บันไดหนีไฟภายนอกอาคารต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า ๖๐ เซนติเมตรและต้องมีผนังส่วนที่บันไดหนีไฟพาดผ่านเป็นผนังที่บ่อก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุ

สำนักงานพลังงาน
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
บนโดหนีไฟตามวรรคหนึ่ง ถ้าทอดไม่ถึงพื้นชั้นล่างของอาคารต้องมีบันไดโลหะที่สามารถเลื่อนหรือยัดหรือหย่อนลงมาจนถึงพื้นชั้นล่างได้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
ข้อ ๓๐ บันไดหนีไฟภายในอาคารต้องมีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า ๘๐ เซนติเมตรมีผนังที่บกก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรที่เป็นวัสดุทนไฟกั้นโดยรอบ เว้นแต่ส่วนที่เป็นช่องระบายอากาศและช่องประตูหนีไฟ และต้องมีอากาศถ่ายเทจากภายนอกอาคารได้โดยแต่ละชั้นต้องมีช่องระบายอากาศที่เปิดสู่ภายนอกอาคารได้มีพื้นที่รวมกันไม่น้อยกว่า ๑.๔ ตารางเมตร กับต้องมีแสงสว่างให้เพียงพอทั้งกลางวันและกลางคืน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
ข้อ ๓๑ ประตูหนีไฟต้องทำด้วยวัสดุทนไฟ มีความกว้างสุทธิไม่น้อยกว่า ๘๐ เซนติเมตร สูงไม่น้อยกว่า ๑.๙๐ เมตร และต้องทำเป็นบานเปิดชนิดผลักออกสู่ภายนอกเท่านั้น กับต้องติดอุปกรณ์ชนิดที่บังคับให้บานประตูปิดได้เอง และต้องสามารถเปิดออกได้โดยสะดวกตลอดเวลา ประตูหรือทางออกสู่บันไดหนีไฟต้องไม่มีธรณีหรือขอบกั้น

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
ข้อ ๓๒ พื้นหน้าบันไดหนีไฟต้องกว้างไม่น้อยกว่าความกว้างของบันไดและอีกด้านหนึ่งกว้างไม่น้อยกว่า ๑.๕๐ เมตร

หมวด ๓
ที่ว่างภายนอกอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
ข้อ ๓๓ อาคารแต่ละหลังหรือหน่วยต้องมีที่ว่างตามที่กำหนดดังต่อไปนี้
(๑) อาคารอยู่อาศัย และอาคารอยู่อาศัยรวม ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๓๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
(๒) ห้องแถว ตึกแถว อาคารพาณิชย์ โรงงาน อาคารสาธารณะ และอาคารอื่นซึ่งไม่ได้ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ต้องมีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๑๐ ใน ๑๐๐ ส่วนของพื้นที่ชั้นใดชั้นหนึ่งที่มากที่สุดของอาคาร แต่ถ้าอาคารดังกล่าวใช้เป็นที่อยู่อาศัยด้วยต้องมีที่ว่างตาม (๑)

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
ข้อ ๓๔ ห้องแถวหรือตึกแถวซึ่งด้านหน้าไม่ติดริมถนนสาธารณะ ต้องมีที่ว่างด้านหน้าอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๖ เมตร โดยไม่ให้มีส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
ห้องแถวหรือตึกแถว ต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร เพื่อใช้ติดต่อกันโดยไม่ให้มีส่วนใดของอาคารยื่นล้ำเข้าไปในพื้นที่ดังกล่าว เว้นแต่การสร้างบันไดหนีไฟภายนอกอาคารที่ยื่นล้ำไม่เกิน ๑.๕๐ เมตร

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
ระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างถึงลิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันถึง ๕๐ เมตร ต้องมีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวนั้นกว้างไม่น้อยกว่า

๔ เมตร เป็นช่องตลอดความลึกของห้องแถวหรือตึกแถวเพื่อเชื่อมกับที่ว่างหลังอาคาร
ห้องแถวหรือตึกแถวที่สร้างติดต่อกันไม่ถึงสิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันไม่ถึง
๔๐ เมตรแต่มีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวนั้นกว้างน้อยกว่า ๔ เมตร ไม่ให้
ถือว่าเป็นที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถว แต่ให้ถือว่าเป็นที่ว่างระหว่างแถว
สร้างต่อเนื่องเป็นแถวเดียวกัน

ที่ว่างตามวรรคหนึ่ง วรรคสอง และวรรคสาม จะก่อสร้างอาคาร รั้ว กำแพง หรือ
สิ่งก่อสร้างอื่นใดหรือจัดให้เป็นบ่อน้ำ สระว่ายน้ำ ที่พักผ่อนหย่อน หรือที่พักรวมมุลฝอยไม่ได้
ห้องแถวหรือตึกแถวที่มีด้านข้างใกล้เขตที่ดินของผู้อื่น ต้องมีที่ว่างระหว่าง
ด้านข้างของห้องแถวหรือตึกแถวกับเขตที่ดินของผู้อื่นนั้นกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร เว้นแต่ห้อง
แถวหรือตึกแถวที่ก่อสร้างขึ้นทดแทนอาคารเดิมโดยมีพื้นที่ไม่มากกว่าพื้นที่ของอาคารเดิมและมี
ความสูงไม่เกิน ๑๕ เมตร

ข้อ ๓๕ ห้องแถวหรือตึกแถวที่มีที่ว่างหลังอาคารตามข้อ ๓๔ วรรคสอง และได้
รันแนวอาคารตามข้อ ๔๑ แล้ว ไม่ต้องมีที่ว่างตามข้อ ๓๓ (๑) และ (๒) อีก

ข้อ ๓๖ บ้านแถวต้องมีที่ว่างด้านหน้าระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับแนวผนัง
อาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตร และต้องมีที่ว่างด้านหลังอาคารระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดินกับ
แนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๒ เมตร

ระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถวที่สร้างถึงสิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันถึง ๔๐
เมตร ต้องมีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถวนั้นกว้างไม่น้อยกว่า ๔ เมตร เป็นช่องตลอด
ความลึกของบ้านแถว

บ้านแถวที่สร้างติดต่อกันไม่ถึงสิบคูหา หรือมีความยาวรวมกันไม่ถึง ๔๐ เมตร
แต่มีที่ว่างระหว่างแถวด้านข้างของบ้านแถวนั้นกว้างน้อยกว่า ๔ เมตร ไม่ให้ถือว่าเป็นที่ว่างระหว่าง
แถวด้านข้างของบ้านแถว แต่ให้ถือว่าเป็นบ้านแถวนั้นสร้างต่อเนื่องเป็นแถวเดียวกัน

ข้อ ๓๗ บ้านแฝดต้องมีที่ว่างด้านหน้าและด้านหลังระหว่างรั้วหรือแนวเขตที่ดิน
กับแนวผนังอาคารกว้างไม่น้อยกว่า ๓ เมตรและ ๒ เมตรตามลำดับ และมีที่ว่างด้านข้างกว้างไม่
น้อยกว่า ๒ เมตร

ข้อ ๓๘ คลังสินค้าที่มีพื้นที่ของอาคารทุกชั้นรวมกันตั้งแต่ ๑๐๐ ตารางเมตร แต่
ไม่เกิน ๕๐๐ ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า ๖ เมตร
สองด้าน ส่วนด้านอื่นต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๓ เมตร

คลังสินค้าที่มีพื้นที่ของอาคารทุกชั้นรวมกันเกิน ๕๐๐ ตารางเมตร ต้องมีที่ว่าง
ห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร สองด้าน ส่วนด้านอื่นต้องมีที่ว่าง
ห่างจากแนวเขตที่ดินไม่น้อยกว่า ๕ เมตร

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ความในวรรคหนึ่งและวรรคสองมิให้ใช้บังคับแก่อาคารคลังสินค้าที่อยู่ในเขต
พื้นที่นิคมอุตสาหกรรม ซึ่งจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย
เว้นแต่ด้านที่อยู่ติดต่อกับเขตที่ดินที่อยู่นอกเขตพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมซึ่งจัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย
ว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ให้มีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้น
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
ไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร^๒

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
ข้อ ๓๙ โรงงานที่มีพื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการของอาคารทุกชั้นรวมกันตั้งแต่
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ๒๐๐ ตารางเมตรแต่ไม่เกิน ๕๐๐ ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้น
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ไม่น้อยกว่า ๓ เมตร จำนวนสองด้านโดยผนังอาคารทั้งสองด้านนี้ให้ทำเป็นผนังทึบด้วยอิฐหรือ
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา คอนกรีตยกเว้นประตูหนีไฟส่วนด้านที่เหลือให้มีที่ว่างไม่น้อยกว่า ๖ เมตร

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา โรงงานที่มีพื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการของอาคารทุกชั้นรวมกันตั้งแต่ ๕๐๐ ตาราง
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เมตรแต่ไม่เกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อย
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา กว่า ๖ เมตรทุกด้าน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา โรงงานที่มีพื้นที่ที่ใช้ประกอบกิจการของอาคารทุกชั้นรวมกันเกิน ๑,๐๐๐ ตาราง
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เมตร ต้องมีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้างอาคารนั้นไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร ทุกด้าน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ความในวรรคหนึ่ง วรรคสอง และวรรคสามมิให้ใช้บังคับแก่อาคารโรงงานที่อยู่ใน
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ในเขตพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมซึ่งจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เว้นแต่ด้านที่อยู่ติดต่อกับเขตที่ดินที่อยู่นอกเขตพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมซึ่งจัดตั้งขึ้นตาม
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา กฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ให้มีที่ว่างห่างแนวเขตที่ดินที่ใช้ก่อสร้าง
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา อาคารนั้นไม่น้อยกว่า ๑๐ เมตร^๓

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานค.หมวด ๔ รกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา แนวอาคารและระยะต่างๆ ของอาคาร สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ข้อ ๔๐ การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารหรือส่วนของอาคารจะต้องไม่ล้ำเข้าไป
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ในที่สาธารณะ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานซึ่งมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาที่สาธารณะนั้น
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ข้อ ๔๑ อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะที่มีความกว้างน้อยกว่า
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ๖ เมตร ให้รั้นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๓ เมตร

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา อาคารที่สูงเกินสองชั้นหรือเกิน ๘ เมตร ห้องแถว ตึกแถว บ้านแถว อาคาร
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา พาณิชยกรรม โรงงาน อาคารสาธารณะ ป้ายหรือสิ่งก่อสร้างขึ้นสำหรับติดหรือตั้งป้ายหรือคลังสินค้า ที่
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

๒ ข้อ ๓๘ วรรคสาม เพิ่มโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๘ (พ.ศ. ๒๕๕๖) ออกตามความใน
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

๓ ข้อ ๓๙ วรรคสี่ เพิ่มโดยกฎกระทรวง ฉบับที่ ๕๘ (พ.ศ. ๒๕๕๖) ออกตามความใน
พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒

สำนักงาน ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้ถนนสาธารณะ

(๑) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า ๑๐ เมตร ให้รั้นแนวอาคารห่างจากกึ่งกลางถนนสาธารณะอย่างน้อย ๖ เมตร

(๒) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป แต่ไม่เกิน ๒๐ เมตร ให้รั้นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย ๑ ใน ๑๐ ของความกว้างของถนนสาธารณะ

(๓) ถ้าถนนสาธารณะนั้นมีความกว้างเกิน ๒๐ เมตรขึ้นไป ให้รั้นแนวอาคารห่างจากเขตถนนสาธารณะอย่างน้อย ๒ เมตร

ข้อ ๔๒ อาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะ เช่น แม่น้ำ คู คลอง ลำรางหรือลำกระโดง ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างน้อยกว่า ๑๐ เมตร ต้องรั้นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า ๓ เมตร แต่ถ้าแหล่งน้ำสาธารณะนั้นมีความกว้างตั้งแต่ ๑๐ เมตรขึ้นไป ต้องรั้นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า ๖ เมตร

สำหรับอาคารที่ก่อสร้างหรือดัดแปลงใกล้แหล่งน้ำสาธารณะขนาดใหญ่ เช่น บึง ทะเลสาบ หรือทะเล ต้องรั้นแนวอาคารให้ห่างจากเขตแหล่งน้ำสาธารณะนั้นไม่น้อยกว่า ๑๒ เมตร ทั้งนี้ เว้นแต่ สะพาน เขื่อน รั้ว ท่อระบายน้ำ ท่าเรือ ป้าย อุเรือ คานเรือ หรือที่ว่างที่ใช้เป็นที่จอดรถไม่ต้องรั้นแนวอาคาร

ข้อ ๔๓ ให้อาคารที่สร้างตามข้อ ๔๑ และข้อ ๔๒ ต้องมีส่วนต่ำสุดของกันสาดหรือส่วนยื่นสถาปัตยกรรมสูงจากระดับทางเท้าไม่น้อยกว่า ๓.๒๕ เมตร ทั้งนี้ ไม่นับส่วนตบแต่งที่ยื่นจากผนังไม่เกิน ๕๐ เซนติเมตร และต้องมีท่อรับน้ำจากกันสาดหรือหลังคาต่อแนบหรือฝังในผนังหรือเสาอาคารลงสู่ท่อสาธารณะหรือบ่อพัก

ข้อ ๔๔ ความสูงของอาคารไม่ว่าจากจุดหนึ่งจุดใด ต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบ วัดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตด้านตรงข้ามของถนนสาธารณะที่อยู่ใกล้อาคารนั้นที่สุด ความสูงของอาคารให้วัดแนวตั้งจากระดับถนนหรือระดับพื้นดินที่ก่อสร้างขึ้นไปถึงส่วนของอาคารที่สูงที่สุด สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

ข้อ ๔๕ อาคารหลังเดียวกันซึ่งมีถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากันขนานอยู่เมื่อระยะระหว่างถนนสาธารณะสองสายนั้นไม่เกิน ๖๐ เมตร และส่วนกว้างของอาคารตามแนวถนนสาธารณะที่กว้างกว่าไม่เกิน ๖๐ เมตร ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุดจากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า

ข้อ ๔๖ อาคารหลังเดียวกันซึ่งอยู่ที่มุมถนนสาธารณะสองสายขนาดไม่เท่ากัน ความสูงของอาคาร ณ จุดใดต้องไม่เกินสองเท่าของระยะราบที่ใกล้ที่สุด จากจุดนั้นไปตั้งฉากกับแนวเขตถนนสาธารณะด้านตรงข้ามของสายที่กว้างกว่า และความยาวของอาคารตามแนวถนน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
 หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควรกำหนด
 ลักษณะ แบบ รูปทรง สัดส่วน เนื้อที่ ที่ตั้งของอาคาร ระดับ เนื้อที่ของที่ว่างภายนอกอาคารหรือ
 แนวอาคาร และระยะหรือระดับระหว่างอาคารกับอาคารหรือเขตที่ดินของผู้อื่น หรือระหว่าง
 อาคารกับถนน ทางเท้าหรือที่สาธารณะ เพื่อประโยชน์แห่งความมั่นคงแข็งแรง ความปลอดภัย
 สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
 การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง การ
 สถาปัตยกรรมและการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร ประกอบกับมาตรา ๘ (๑) (๗) และ
 (๘) แห่งพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒ ได้บัญญัติให้การกำหนดดังกล่าวต้อง
 สำนักงาน
 เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงาน กฏกระทรวง ฉบับที่ ๕๘ (พ.ศ. ๒๕๕๖) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. ๒๕๒๒^๔

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่ข้อ ๓๘ และข้อ ๓๙ แห่ง
สำนักงาน กฏกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๕๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.
๒๕๒๒ ในเรื่องที่ว่าภายนอกอาคารคลังสินค้าหรือโรงงานมีผลกระทบต่อการใช้ที่ดินและการ
สำนักงาน กฏกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๕๓) สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
ก่อสร้างคลังสินค้าหรือโรงงานที่อยู่ในเขตนิคมอุตสาหกรรมซึ่งจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยการ
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
นิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย โดยในเขตนิคมอุตสาหกรรมดังกล่าว การนิคมอุตสาหกรรม
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
แห่งประเทศไทยได้มีข้อกำหนดในเรื่องนี้ควบคุมไว้แล้ว ทั้งนี้ โดยคำนึงถึงการใช้พื้นที่ได้อย่าง
เหมาะสมและเกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรม ผู้ประกอบการค้าเพื่อส่งออกและผู้
ประกอบกิจการอื่นที่เป็นประโยชน์หรือเกี่ยวเนื่องกับการประกอบอุตสาหกรรมหรือการ
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
ประกอบการค้าเพื่อส่งออก ในการใช้ที่ดินและก่อสร้าง รวมทั้งได้มีข้อกำหนดในการแยกพื้นที่เขต
อุตสาหกรรมและเขตที่พักอาศัยออกจากกันอย่างชัดเจนแล้ว จึงไม่มีความจำเป็นที่จะต้องนำ
ข้อกำหนดในเรื่องนี้มาใช้บังคับในเขตนิคมอุตสาหกรรมอีกต่อไป สมควรกำหนดยกเว้นมิให้ใช้
สำนักงาน กฏกระทรวง ฉบับที่ ๕๕ (พ.ศ. ๒๕๕๓) สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
บังคับข้อกำหนดดังกล่าวแก่คลังสินค้าหรือโรงงานที่อยู่ในเขตพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมซึ่งจัดตั้งขึ้น
ตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และเพื่อประโยชน์ด้านความปลอดภัย
และสิ่งแวดล้อม สมควรกำหนดที่ว่าภายนอกอาคารด้านที่อยู่ติดต่อกับเขตที่ดินที่อยู่นอกเขต
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
พื้นที่นิคมอุตสาหกรรมซึ่งจัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย จึง
จำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา