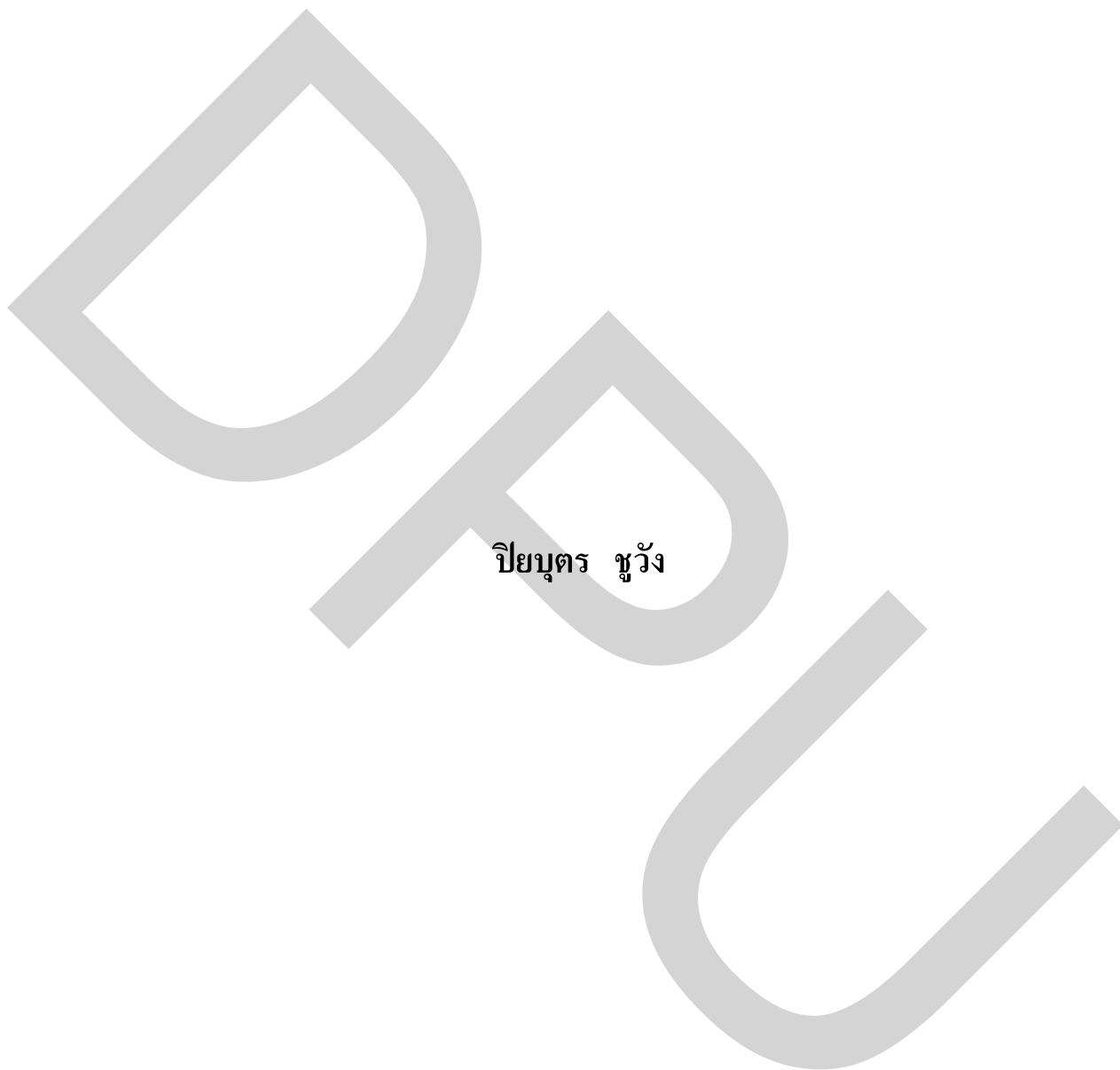


ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน

พ.ศ. 2543 : ศึกษากรณีธุรกิจจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม



ปิยบุตร ชูวัง

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญานิติศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชานิติศาสตร์ บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิตย์

พ.ศ. 2551

Legal problems from land appropriation under Land Appropriation Act

B.E. 2543: Case study on Land Appropriation for Industrial Use.



PIYABUTH CHUWUNG

A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements

for the Degree of Master of Laws

Department of Law

Graduate School, Dhurakij Pundit University

2008

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จได้ด้วยดี เพราะได้รับความกรุณาจาก รศ.ดร.กัลยา ตัณศิริ ที่ได้สละเวลารับเป็นอาจารย์ที่ปรึกษา โดยท่านได้ให้คำแนะนำ และชี้แนะแนวทางในการศึกษาค้นคว้า รวมทั้งช่วยปรับปรุงแก้ไขจนกระทั่งวิทยานิพนธ์ได้เสร็จสมบูรณ์ ผู้เขียนจึงใคร่ขอขอบ พระคุณท่านเป็นอย่างสูงมา ณ ที่นี้

ผู้เขียน ขอขอบพระคุณ ท่าน ศ.ดร.ไพศิษฐ์ พัฒนกุล ประธานกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ รศ.เรืองยศ แสนภักดี และ รศ.พินิจ ทิพย์มณี ที่ได้กรุณาได้รับเป็นอาจารย์สอบวิทยานิพนธ์ ตลอดจนได้สละเวลาให้คำปรึกษาแนะนำอันเป็นประโยชน์ต่อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นอย่างยิ่ง

ทั้งนี้ หากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ มีคุณค่า และก่อให้เกิดประโยชน์ทั้งในด้านของการศึกษาค้นคว้า ในทางปฏิบัติหรือโดยประการอื่นใดแล้ว ผู้เขียนขอมอบความดีนี้ให้แก่บิดา มารดา ครูอาจารย์ ตลอดจนบุคคลอันเป็นที่รัก และเคารพนับถือ ที่ได้คอยกระตุ้นและเป็นกำลังใจ ให้กับผู้เขียนตลอดมา ส่วนข้อผิดพลาดหรือข้อบกพร่องใดๆ ที่มี ผู้เขียนขอน้อมรับไว้แต่เพียงผู้เดียว

ปิยนุตร ชูวัง

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	๗
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	๖
กิตติกรรมประกาศ.....	๗
สารบัญตาราง.....	๘
บทที่	
1. บทนำ.....	1
1.1 ความเป็นมาและสภาพปัญหา.....	1
1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา.....	7
1.3 สมมติฐานของการศึกษา.....	7
1.4 ขอบเขตของการศึกษา.....	7
1.5 วิธีดำเนินการศึกษา.....	8
1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	8
2. ประวัติความเป็นมาและแนวความคิดเกี่ยวกับที่ดิน.....	9
2.1 แนวคิดเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ที่ดิน.....	9
2.2 แนวคิดเกี่ยวกับประโยชน์สาธารณะ.....	18
2.3 การถือกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยคนต่างด้าว.....	22
3. การพัฒนาพื้นที่เพื่อการอุตสาหกรรมของประเทศไทยและต่างประเทศ.....	34
3.1 การพัฒนาพื้นที่เพื่อการอุตสาหกรรมของประเทศไทย.....	34
3.1.1 การจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม.....	35
3.1.2 การจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม.....	43
3.1.2.1 ความหมายและขอบเขตของการจัดสรรที่ดิน.....	43
3.1.2.2 การขออนุมัติจัดสรรที่ดิน.....	45
3.1.2.3 การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ.....	58
3.1.2.4 การยกเลิกการจัดสรรที่ดิน.....	64
3.1.3 นโยบายและมาตรการส่งเสริมการลงทุน.....	73
3.2 การพัฒนาพื้นที่เพื่อการอุตสาหกรรมของต่างประเทศ.....	87
3.2.1 ประเทศอังกฤษ.....	87
3.2.2 ประเทศญี่ปุ่น.....	88

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
3.2.3 ประเทศสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนจีน.....	90
3.2.4 ประเทศเวียดนาม.....	95
3.2.5 ประเทศมาเลเซีย.....	98
3.2.6 ประเทศอินโดนีเซีย.....	101
4. วิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม.....	104
4.1 ปัญหาขั้นตอนการขออนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม.....	104
4.2 ปัญหาการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อประกอบการอุตสาหกรรม ในด้านสัญญา.....	109
4.3 ปัญหาการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม.....	111
4.3.1 ปัญหาเรื่องความไม่ชัดเจนของคำว่า “สาธารณูปโภค” และ “บริการสาธารณะ”.....	111
4.3.2 ปัญหาการเช่าที่ดินจัดสรร.....	114
4.3.3 ปัญหาการแก้ไขเปลี่ยนแปลง แผนผัง โครงการ และวิธีการจัดสรร.....	116
4.4 ปัญหาเกี่ยวกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับการจัดสรรที่ดิน เพื่อการอุตสาหกรรม.....	118
4.4.1 ปัญหาว่าด้วยชื่อของ “นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” และ “คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร”.....	123
4.4.2 ปัญหาว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.....	123
4.4.3 ปัญหาการแบ่งแยกที่ดินจัดสรร.....	126
5. บทสรุปและข้อเสนอแนะ.....	129
5.1 บทสรุป.....	129
5.2 ข้อเสนอแนะ.....	132
บรรณานุกรม.....	135
ภาคผนวก.....	140
ประวัติผู้เขียน.....	162

สารบัญตาราง

ตารางที่

3.1	สรุปสิทธิประโยชน์สำหรับการลงทุนในเขต 1 2 และ 3.....	86
-----	---	----



หัวข้อวิทยานิพนธ์	ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจจัดสรรที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 : ศึกษากรณีธุรกิจจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม
ชื่อผู้เขียน	ปิยนุตร ชูวัง
อาจารย์ที่ปรึกษา	รศ.ดร.กัลยา ตันศิริ
สาขาวิชา	นิติศาสตร์
ปีการศึกษา	2550

บทคัดย่อ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีวัตถุประสงค์ (1) เพื่อศึกษาถึงหลักเกณฑ์ ขั้นตอน วิธีการ ปัญหา และอุปสรรค ตลอดจนแนวทางแก้ไขในการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 (2) เพื่อศึกษาถึงความเหมาะสมและสอดคล้องต่อการกำหนดให้ธุรกิจจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม ภายใต้ขอบเขตการจัดสรรที่ดิน ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 (3) เพื่อศึกษาถึงขอบเขต และการบังคับใช้กฎหมายตลอดจนการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เพื่อประกอบการอุตสาหกรรมในด้านสัญญา ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 (4) เพื่อศึกษาถึงหลักเกณฑ์ขั้นตอน วิธีการตลอดจนอุปสรรค และปัญหาเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (5) เพื่อศึกษาแนวทางและมาตรการในการแก้ไขบทบัญญัติของกฎหมายในการบังคับใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กรณีการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม

จากการศึกษา ได้พบกับสภาพปัญหาและข้อบกพร่องตลอดจนความไม่รัดกุมหลายประการ ซึ่งเกิดจากเนื้อหาของกฎหมายเอง และความแตกต่างของการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม กับการจัดสรรที่ดินประเภทอื่น ประกอบด้วยปัญหาเรื่องขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดสรรที่ดิน รวมทั้งความซ้ำซ้อนของกฎหมาย ปัญหาเรื่องแบบสัญญามาตรฐานซึ่งไม่ครอบคลุมไปถึงสัญญารับจ้างก่อสร้างสิ่งปลูกสร้าง และสัญญาบริการด้านสาธารณูปโภค ปัญหาเรื่องความไม่ชัดเจนของคำว่า “สาธารณูปโภค” และ “บริการสาธารณะ” ปัญหาเรื่องการเช่าที่ดินจัดสรร ปัญหาเรื่องการแก้ไขเปลี่ยนแปลง แผนผังโครงการและวิธีการจัดสรร ปัญหาว่าด้วยชื่อของ “นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” และ “คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร” ปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและปัญหาการแบ่งแยกที่ดินจัดสรร

ดังนั้น วิทยานิพนธ์ฉบับนี้เมื่อได้มีการศึกษาถึงสภาพปัญหาต่างๆ ดังกล่าวข้างต้นแล้ว จึงได้ทำการวิเคราะห์ปัญหากฎหมายในแง่มุมต่างๆ พร้อมทั้งเสนอความเห็นและแนวทางในการแก้ไขปัญหาทางกฎหมาย ทั้งในด้านของการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และเพื่อให้เกิดความ

คล่องตัวในการดำเนินธุรกิจตามเจตนารมณ์ของกฎหมาย ตลอดจนเพื่อให้ธุรกิจจัดสรรที่ดินเพื่อการ
อุตสาหกรรม ซึ่งเป็นการดำเนินงานโดยภาคเอกชนได้เป็นกลไกสำคัญอันหนึ่งในการพัฒนา
อุตสาหกรรม และสนองต่อนโยบายด้านการส่งเสริมการลงทุนของประเทศต่อไป



Thesis Title: Legal problems from land appropriation under Land Appropriation Act B.E. 2543: Case study on Land Appropriation for Industrial Use.

Author Piyabuth Chuwung.

Thesis Advisor Associate Professor Dr. Kalaya Tansiri.

Department Law

Academic Year 2007

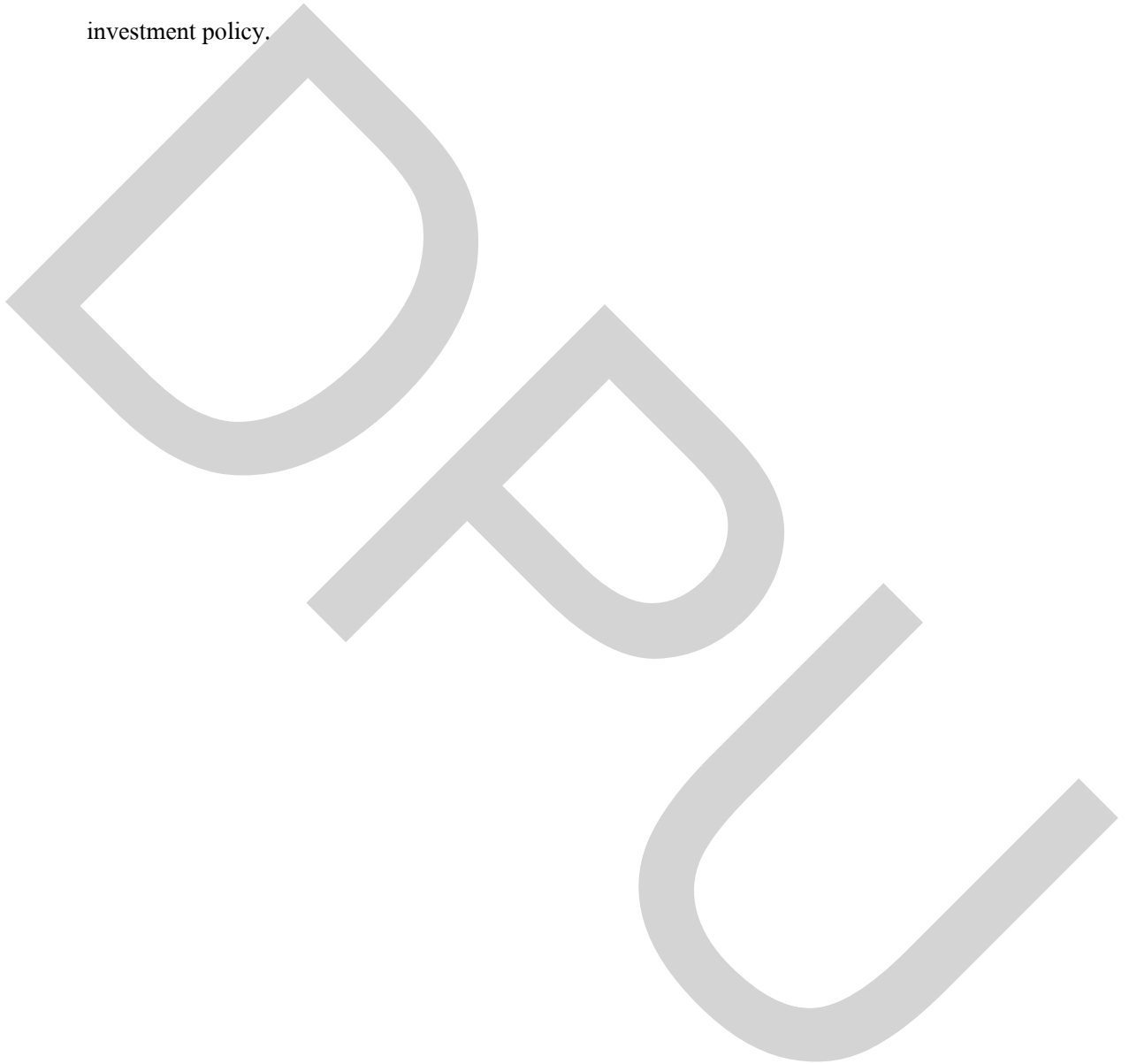
ABSTRACT

The objectives of this dissertation are as follows: 1. to study the principles, stages, methods, problems & obstacles as well the corrective guidelines in getting a permit for land appropriation pursuant to Land Appropriation Act B.E. 2543. 2. to study the suitability and appropriateness in managing land appropriation for industrial use business under the scope of Land Appropriation Act B.E. 2543. 3. to study the scope and legal enforcement as well as the legal protection for purchasers of appropriated land for industrial use in terms of contract pursuant to Land Appropriation Act B.E. 2543. 4. to study the principles, procedures, methods as well as problems and issues in establishing housing estate juristic person and 5. to study guidelines and measures in legal text amendment for enforcing Land Appropriation Act B.E. 2543 with a case study on land appropriation for industrial use.

From the studies, there were findings on the nature of problems, deficiency, a number of incompleteness resulting from the legal texts themselves and the difference between land appropriation for industrial use and land appropriation for other uses. The problems consisted of the procedures and duration of land appropriation and legal duplications. In addition, there are problems on the standard contracts which did not cover the construction contracts and utility service contracts. There were ambiguity of the words “public utility” and “public service”. The problems are not limited to issues incurred from leasing of appropriated land, amendment of project plan and procedures of appropriation, name of housing estate juristic person and housing estate committee, establishment of housing estate juristic person and division appropriated land.

Therefore, after having made a study of the problems as mentioned above, the dissertation has provided an analysis of the legal problems in various perspectives along with the recommendations and corrective guidelines in solving the legal problems in order to provide

protection to purchasers of appropriated land and to facilitate the business operation according to the intentions of the law as well as to ensure that the land appropriation for industrial use run by the private sector to have a major role in developing the industry and promoting country's investment policy.



บทที่ 1

บทนำ

1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

นับตั้งแต่แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติฉบับแรกเป็นต้นมา ประเทศไทยได้ดำเนินนโยบายสนับสนุนให้มีการลงทุน และส่งเสริมอุตสาหกรรมมาโดยตลอด โดยรัฐมีหน้าที่ในการอำนวยความสะดวกและดูแลความพร้อมด้านสาธารณูปโภค ซึ่งในช่วงแรกกิจการอุตสาหกรรมของประเทศไทยจะเป็นไปในลักษณะของการสนองความต้องการภายในประเทศ ซึ่งเป็นการผลิตเพื่อทดแทนการนำเข้า (Import Substitution Industrialization) จนกระทั่งการผลิตเพื่อทดแทนการนำเข้า ถึงจุดอิ่มตัวเนื่องจากตลาดภายในประเทศมีขนาดเล็กและอุตสาหกรรมการผลิตจะเป็นประเภทสินค้าอุปโภคบริโภคเป็นส่วนใหญ่ ทำให้มีลักษณะที่จำกัด ประกอบกับการเปลี่ยนแปลงของระบบเศรษฐกิจโลก ตลอดจนปัญหาเรื่องเงินทุนและเทคโนโลยีสมัยใหม่ การผลิตจึงมีแนวโน้มเปลี่ยนไปเป็นการผลิตเพื่อการส่งออกและสนับสนุนให้มีการลงทุนจากภายนอก เพื่อดึงเม็ดเงินจากภายนอกมาใช้ในการพัฒนาประเทศ โดยเฉพาะการเป็นแหล่งนำามาซึ่งเงินทุนเทคโนโลยีที่ทันสมัยทั้งในด้านการผลิตและการบริหารจัดการ และเพื่อเป็นการรองรับและสนองต่อนโยบายส่งเสริมการลงทุน จากต่างประเทศอย่างแท้จริง รัฐบาลจึงได้มีการจัดตั้งการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยขึ้นในปี 2522 อันเป็นหน่วยงานของรัฐที่ทำหน้าที่จัดหาพื้นที่สำหรับประกอบกิจการอุตสาหกรรมและอำนวยความสะดวกในด้านของระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐานให้แก่นักลงทุน ซึ่งภายหลังจากปี 2529 เป็นต้นมา การลงทุนจากต่างประเทศในประเทศไทยได้เพิ่มขึ้นอย่างมาก โดยเป็นผลมาจากความได้เปรียบทางการผลิตและนโยบายด้านเศรษฐกิจ สภาพความเหมาะสมของเศรษฐกิจและการเมืองภายในประเทศ ตลอดจนความได้เปรียบในเรื่องของค่าจ้างแรงงาน วัตถุดิบ และตลาดขนาดใหญ่ภายในประเทศ รวมถึงมาตรการจูงใจในการดำเนินนโยบายส่งเสริมการลงทุน โดยการให้สิทธิประโยชน์ต่างๆ เพื่อสนับสนุนการลงทุนจากต่างประเทศ เช่น การยกเว้นภาษีเงินได้ ภาษีศุลกากรในการนำเข้าเครื่องจักรและวัตถุดิบ เป็นต้น ประกอบกับนโยบายของประเทศญี่ปุ่น และประเทศอุตสาหกรรมใหม่ในการย้ายฐานการผลิตไปยังต่างประเทศ ได้กลายเป็นปัจจัยส่งเสริมให้ประเทศไทยกลายเป็นแหล่งลงทุนในภาคอุตสาหกรรมที่หนาแน่นประเทศหนึ่งในภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้

ส่วนในภาคธุรกิจเอกชนเองก็เริ่มสังเกตเห็นโอกาสจากนโยบายส่งเสริมด้านการลงทุนของภาครัฐเช่นกัน จึงเริ่มมีนักธุรกิจภาคเอกชนหันมาลงทุน โดยจัดตั้งเป็นพื้นที่อุตสาหกรรมที่เรียกว่า “เขตอุตสาหกรรม” หรือ “สวนอุตสาหกรรม” และอำนวยความสะดวกในด้านระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน รองรับนักลงทุนจากต่างประเทศเช่นเดียวกับนิคมอุตสาหกรรม จะต่างกันก็เพียงนิคมอุตสาหกรรมเป็นการดำเนินงานโดยภาครัฐ หรือเอกชนร่วมกับภาครัฐภายใต้พระราชบัญญัติ การนิคมอุตสาหกรรม พ.ศ. 2522 ส่วนเขตอุตสาหกรรมหรือสวนอุตสาหกรรมเป็นการดำเนินงานโดยภาคเอกชนภายใต้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 อย่างไรก็ตาม เนื่องจากการดำเนินงานของทั้งนิคมอุตสาหกรรมและเขตอุตสาหกรรมต่างก็มีลักษณะการดำเนินงานตลอดจนเป้าหมายเดียวกัน คือ รองรับนักลงทุนในพื้นที่อุตสาหกรรมที่จัดไว้ จึงไม่อาจหลีกเลี่ยงลักษณะของการแข่งขันระหว่างภาครัฐและเอกชน

ปัจจุบันประเทศในแถบภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ เช่น ไทย มาเลเซีย อินโดนีเซีย เวียดนาม แม้กระทั่งสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนจีน ต่างก็หันมาสนับสนุนนโยบายด้านการส่งเสริมการลงทุนเพื่อการพัฒนาประเทศ โดยต่างก็พยายามแข่งขันกันกำหนดมาตรการและสิทธิประโยชน์ต่างๆ อาทิ มาตรการทางด้านภาษี ตลอดจนการอำนวยความสะดวกในด้านต่างๆ เพื่อดึงดูดนักลงทุนต่างชาติเข้ามาลงทุนในประเทศของตน โดยมีนิคมอุตสาหกรรมและเขตอุตสาหกรรมเป็นตัวรองรับ

ภายใต้หลักการแห่งระบบทุนนิยม การดำเนินธุรกิจของเอกชนควรเป็นไปอย่างเสรีตามกลไกของตลาด โดยรัฐควรเข้าไปยุ่งเกี่ยวหรือแทรกแซงให้น้อยที่สุด (Laissez – Faire) สอดรับกับบทบัญญัติรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. 2550 อันเป็นกฎหมายสูงสุดของประเทศ ซึ่งได้บัญญัติรับหลักการถึงหลักแห่งเสรีภาพของบุคคล กล่าวคือ บุคคลย่อมมีเสรีภาพในการประกอบกิจการหรือประกอบอาชีพ และการแข่งขันโดยเสรีอย่างเป็นธรรม (มาตรา 43 วรรค 1) รัฐต้องดำเนินการตามแนวนโยบายด้านเศรษฐกิจโดยต้องสนับสนุนระบบเศรษฐกิจแบบเสรีโดยอาศัยกลไกตลาด (มาตรา 84 (1)) อย่างไรก็ตาม รัฐธรรมนูญก็ได้บัญญัติให้การจำกัดเสรีภาพแห่งบุคคลดังกล่าวสามารถกระทำได้โดยอาศัยอำนาจ ตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายเฉพาะเพื่อประโยชน์ในการรักษาความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน การจัดระเบียบการประกอบอาชีพ การคุ้มครองผู้บริโภค การผังเมือง การรักษาทรัพยากรธรรมชาติหรือสิ่งแวดล้อม สวัสดิภาพของประชาชนหรือเพื่อป้องกันการผูกขาดหรือจัดความไม่เป็นธรรมในการแข่งขัน(มาตรา 43 วรรค 2)

ทั้งนี้ ธุรกิจจัดสรรที่ดินเพื่อการค้าอุตสาหกรรมได้ถูกกำหนดให้อยู่ภายใต้กรอบของกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินเริ่มตั้งแต่ประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 พ.ศ. 2515 เป็นต้นมาจนกระทั่ง มีการตรากฎหมายฉบับใหม่ ได้แก่ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 โดยมีหลักการจากการเห็นสมควรให้มีการแก้ไขปรับปรุงเพื่อกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดิน

จัดสรรและเพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจ ซึ่งมีสาระสำคัญ ได้แก่ การขยายขอบเขตและความหมายของการจัดสรรที่ดินให้กว้างขึ้น การกำหนดสิทธิในที่ดินซึ่งนอกจากที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์แล้ว ยังหมายความรวมถึงสิทธิครอบครองด้วย การกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินค้าประกันทั้งในส่วน ของการจัดทำสาธารณูปโภคและการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค การกำหนดให้มีการปลดจำนองเฉพาะที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภค ส่วนที่ดินแปลงขายสามารถติดจำนองได้โดยไม่ต้อง จำเป็นต้อง ปลดจำนองที่ดินทั้งหมดก่อนออกใบอนุญาตจัดสรร การโฆษณากำหนดทั้งโทษจำคุกและโทษปรับ การกำหนดสัญญามาตรฐานให้ผู้จัดสรรที่ดินใช้ในการทำสัญญาโดยมีเงื่อนไขตามที่กำหนด การชำระราคาที่ดินกำหนดให้ผู้จัดสรรออกใบเสร็จรับเงินการซื้อขายให้แก่ผู้ซื้อเพื่อเป็นหลักฐานในการโอนกรรมสิทธิ์ฝ่ายเดียวจากสำนักงานที่ดินหรือจากเจ้าหน้าที่ของผู้จัดสรรได้ หากผู้ซื้อปฏิบัติตามสัญญาครบถ้วนแล้ว การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคกำหนดเป็นทางเลือกให้แก่ผู้จัดสรรที่ดิน 3 วิธี คือ (1) ผู้ซื้อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคล ตามกฎหมายอื่นเพื่อบริหารเอง (2) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินให้ดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง (3) ผู้จัดสรรที่ดินโอนทรัพย์สินให้เป็นสาธารณประโยชน์ การกำหนดให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยผู้ซื้อลงมติไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของที่ดินแปลงขายทั้งหมด และการกำหนดให้จัดตั้งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรภายหลังการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การกำหนดให้มีการจัดเก็บค่าใช้จ่าย ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และหากค้างชำระติดต่อกัน 6 เดือน เจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจระงับการโอนกรรมสิทธิ์ได้ เป็นต้น

การที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้บัญญัติครอบคลุมไปถึงการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมอันเป็นการดำเนินงานโดยภาคเอกชน และเป็นการสอดคล้องกับนโยบายของภาครัฐในด้านของการส่งเสริมการลงทุนในภาคอุตสาหกรรม ซึ่งการจัดสรรที่ดินในลักษณะดังกล่าวจะมีรายละเอียดทั้งในด้านของความมุ่งหมายตลอดจนวิธีการแตกต่างไปจากการจัดสรรที่ดินประเภทอื่น ซึ่งอาจไม่สอดคล้องกับพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 โดยแท้จริง

แม้ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 จะได้พยายามที่จะให้มีการกระจายอำนาจไปสู่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด เพื่อลดขั้นตอนและระยะเวลาในการพิจารณาการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน โดยในการพิจารณาแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน จะต้องกระทำให้แล้วเสร็จภายใน 45 วัน นับจากวันที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอ ถ้าคณะกรรมการไม่อาจพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว โดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ให้ถือว่าคณะกรรมการได้ให้ความเห็นชอบแผนผังโครงการและวิธีการ ในการจัดสรรที่ดินนั้นแล้ว แต่ในทางปฏิบัติผู้จัดสรรที่ดินจะต้องดำเนินการรวบรวมเอกสาร และหลักฐานประกอบคำขออนุญาตจัดสรรให้ครบถ้วนเสียก่อน สำนักงานที่ดินจึงจะขอรับคำขอ ซึ่งจะมีข้อยุ่งยากตลอดจนความซ้ำซ้อนของกฎหมายมากมาย เกี่ยวกับขั้นตอนและระยะเวลาในการขออนุญาตตามกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ

ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องในการจัดสรรที่ดิน เพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานจากหน่วยงานนั้นๆ ก่อนยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ได้แก่ การขออนุญาตค้าที่ดิน การตรวจสอบผังเมือง การขออนุญาตเชื่อมทาง การขออนุญาตระบายน้ำ การตอบรับการจัดเก็บขยะ การขยายเขตไฟฟ้า การขยายเขตประปา การจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม การขออนุญาตขุดเจาะบ่อบาดาล (กรณีที่มีการประปาไม่สามารถขยายเขตไปถึง) และสัมปทานจำหน่ายน้ำประปา เป็นต้น ซึ่งในการดำเนินการตามขั้นตอนดังกล่าวได้กลายเป็นอุปสรรคสำคัญต่อการขออนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม

ในขณะเดียวกัน จากการที่รัฐเองก็มีกลไกอันหนึ่งในการพัฒนาอุตสาหกรรมของประเทศ ในรูปของการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมเพื่อรองรับนักลงทุน โดยเฉพาะจากต่างประเทศอันเป็นการประกอบกิจการ โดยภาครัฐเป็นผู้ควบคุมดูแล โดยให้สิทธิประโยชน์ต่างๆ ทั้งในด้านภาษีและที่ไม่เกี่ยวกับภาษี เพื่อเป็นการจูงใจนักลงทุนในการเข้ามาประกอบกิจการในนิคมอุตสาหกรรม รวมถึงลดถึงการขออนุญาตต่อหน่วยงานราชการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการให้ขอรับอนุญาตจากกรณีนิคมอุตสาหกรรมเพียงแห่งเดียวในลักษณะเบ็ดเสร็จ (One Stop Service) ตามพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 ทำให้ไม่อาจหลีกเลี่ยง การมีลักษณะเป็นการแข่งขันกันระหว่างรัฐและเอกชนซึ่งก่อให้เกิดความได้เปรียบเสียเปรียบระหว่างกัน และอาจไม่ต้องด้วยบทบัญญัติรัฐธรรมนูญแห่งรัฐ (มาตรา 87) ซึ่งบัญญัติว่ารัฐต้องสนับสนุนระบบเศรษฐกิจแบบเสรี โดยอาศัยกลไกของตลาด กำกับดูแลให้มีการแข่งขันอย่างเป็นธรรม ค้ำครองผู้บริโภค และป้องกันการผูกขาดตัดตอนทั้งทางตรงและทางอ้อม รวมทั้งยกเลิกและละเว้นการตรากฎหมาย และกฎเกณฑ์ที่ควบคุมธุรกิจที่ไม่สอดคล้องต่อความจำเป็นทางเศรษฐกิจ และต้องไม่ประกอบกิจการแข่งขันกับเอกชน เว้นแต่มีความจำเป็นเพื่อประโยชน์ในการรักษาความมั่นคงของรัฐ รักษาผลประโยชน์ส่วนรวมหรือการจัดให้มีการสาธารณูปโภค

ในขณะที่การคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในด้านสัญญาการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (เฉพาะที่ดิน) และสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (มีสิ่งปลูกสร้าง) จะต้องทำตามแบบมาตรฐานที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด โดยหากสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร ไม่ว่าจะส่วนหนึ่งส่วนใดมิได้ทำตามแบบมาตรฐานที่กำหนด และไม่เป็นคุณต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร สัญญาส่วนนั้นจะไม่มีผลใช้บังคับ ซึ่งการกำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร ก็เพื่อเป็นการป้องกันการทำสัญญาเอาर्डเอาเปรียบผู้ซื้อที่ดินจัดสรร อย่างไรก็ตาม แบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวมีผลบังคับใช้เฉพาะการขออนุญาตจัดสรรที่ดินเปล่า หรือการขออนุญาตจัดสรรที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง แต่ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินมีเจตนาที่จะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างแต่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินเปล่า โดยแยกสัญญาเป็น 2 ฉบับ ได้แก่ สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสัญญารับจ้างก่อสร้าง ซึ่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 จะให้ความคุ้มครอง

เฉพาะในส่วนสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร แต่ไม่สามารถขยายความคุ้มครองครอบคลุมถึงสัญญา รับจ้างก่อสร้าง

นอกจากกรณี การขายที่ดินจัดสรรพร้อมสิ่งปลูกสร้างในลักษณะ 2 สัญญาดังกล่าวข้างต้นแล้ว การจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมยังมีลักษณะที่แตกต่างจากการจัดสรรที่ดินประเภทอื่นในด้านของการที่ผู้จัดสรรที่ดินส่วนใหญ่จะเป็นผู้ให้บริการระบบสาธารณูปโภคต่างๆ เช่น น้ำประปา การบำบัดน้ำเสีย การกำจัดขยะ เป็นต้น โดยผู้จัดสรรที่ดินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรร มักจะทำสัญญาบริการด้านสาธารณูปโภคแยกจากสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินขึ้นมามีฉบับหนึ่ง ซึ่งสัญญาบริการดังกล่าวไม่มีการกำหนดแบบมาตรฐานสัญญาไว้ จึงอาจทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ได้รับความเป็นธรรมจากข้อสัญญาได้

ประเด็นในเรื่องของความไม่ชัดเจนของคำว่า “สาธารณูปโภค” และ “บริการสาธารณะ” ซึ่งตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มิได้ให้คำจำกัดความไว้อย่างชัดเจน ทำให้เกิดความสับสนในด้านของการจัดทำสัญญาค่าประกันการจัดสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ และการจัดทำสัญญาค่าประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตลอดจนการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เพราะหากเป็นค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคย่อมเรียกเก็บไม่ได้ เนื่องจากเป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินในการบำรุงรักษาตามมาตรา 43 แต่หากเป็นค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาบริการสาธารณะย่อมเรียกเก็บได้

ประเด็นในเรื่องการเช่าที่ดินจัดสรร เนื่องจากตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้ให้คำจำกัดความของการจัดสรรที่ดิน หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกันโดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลงและต่อมาได้แบ่งที่ดินเพิ่มเติมภายใน 3 ปี เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไปด้วย จึงมีปัญหาในการตีความว่า ที่ดินจัดสรรซึ่งในที่นี้หมายถึง ที่ดินแปลงขายสามารถจดทะเบียนเช่าได้หรือไม่ เนื่องจากวัตถุประสงค์ของการจัดสรรที่ดินคือ การจำหน่ายที่ดิน ทำให้เกิดความสับสนในการปฏิบัติและไม่เอื้อประโยชน์ต่อภาวะส่งเสริมการลงทุน ตลอดจนไม่สอดคล้องกับพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542

การแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรตามมาตรา 36 ซึ่งจะครอบคลุมถึงกรณีการนำที่ดินนอกโครงการจัดสรรเดิมมาทำการจัดสรรขยายเพิ่มเติมจากโครงการเดิมหรือไม่เพียงใด เนื่องจากการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมโดยเฉพาะ โครงการขนาดใหญ่ เมื่อโครงการเดิมมีผู้ซื้อที่ดินจนหมดแล้ว การขยายโครงการในเชิงลึกเป็นสิ่งจำเป็นทางธุรกิจ เมื่อคำนึงถึงสภาพและราคาของที่ดินในปัจจุบัน

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้กำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อทำหน้าที่รับโอนที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะพร้อมทรัพย์สินต่างๆ (ถ้ามี) จากผู้จัดสรรที่ดินมายังผู้ซื้อที่ดินจัดสรรร่วมกันรับผิดชอบดูแลบำรุงรักษา โดยผู้จัดสรรที่ดินที่ต้องการพ้นจากหน้าที่รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะจะต้องมีหนังสือแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 180 วัน และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ มีมติให้จัดตั้งและแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อสำนักงานที่ดิน ซึ่งในส่วนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนี้ยังคงมีปัญหายุ่งหลายประการ ไม่ว่าจะเป็นปัญหาจากการที่พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กำหนดให้ใช้ชื่อว่า “นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” และ “คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร” ซึ่งเป็นความหมายอย่างแคบจำกัดความหมายเฉพาะการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย โดยไม่ครอบคลุมไปถึงการจัดสรรที่ดินประเภทอื่น การกำหนดให้สิทธิแก่ผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้เลือกที่จะใช้รูปแบบการบริหารแบบใด โดยที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ดินไม่มีสิทธิที่จะเลือกและเข้าไปมีส่วนร่วมในการบริหาร นอกจากผู้จัดสรรที่ดินจะเลือกใช้วิธีโอนสาธารณูปโภคให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไปดูแลบำรุงรักษาเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งได้มีการกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ มีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรซึ่งจำนวนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่กำหนดอาจเป็นไปได้ยากในการรวมตัว ตลอดจนสถานะของที่ดินแปลงที่แบ่งแยกโดยผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ซึ่งมีใช้ที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรร ที่ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรร

แม้ว่าประเทศไทยจะได้มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 โดยมุ่งหวังในการยกระดับการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจ โดยกำหนดให้การจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมต้องตกอยู่ภายใต้บทบัญญัติของกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินดังกล่าว แต่ในความเป็นจริงและสภาพปัญหาที่เกิดขึ้น เมื่อพิจารณาในด้านการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมแล้ว กฎหมายดังกล่าวก็ยังไม่อาจสนองต่อเจตนารมณ์ และหลักการ ในการประกาศใช้ได้อย่างมีประสิทธิภาพโดยแท้จริงทั้งในทางปฏิบัติและการบังคับใช้ ตลอดจนความสอดคล้องต่อสถานะเศรษฐกิจและการลงทุนของประเทศ ซึ่งจำเป็นจะต้องพิจารณาแนวทางในการแก้ไขอีกหลายประการ

1.2 วัตถุประสงค์ของการศึกษา

1.2.1 เพื่อศึกษาถึงหลักเกณฑ์ขั้นตอน วิธีการ ปัญหาและอุปสรรค ตลอดจนแนวทางการแก้ไข ในการขออนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

1.2.2 เพื่อศึกษาถึงความเหมาะสมและความสอดคล้องต่อการกำหนดให้ธุรกิจจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมภายใต้ขอบเขตการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และกฎหมายที่เกี่ยวข้องในด้านของการส่งเสริมการลงทุน

1.2.3 เพื่อศึกษาถึงขอบเขตและการบังคับใช้กฎหมายตลอดจนคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อประกอบการอุตสาหกรรมในด้านสัญญาตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เพื่อเป็นการสร้างความเชื่อมั่นต่อนักลงทุนทั้งในและต่างประเทศในการลงทุนในประเทศไทย

1.2.4 เพื่อศึกษาถึงหลักเกณฑ์ขั้นตอน วิธีการ ตลอดจนอุปสรรค และปัญหาเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีการจัดสรรที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม

1.2.5 เพื่อศึกษาแนวทางและมาตรการในการแก้ไขบทบัญญัติในการใช้บังคับพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กรณีการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม

1.3 สมมติฐานของการศึกษา

ธุรกิจจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม มีความสอดคล้องต่อนโยบายด้านการส่งเสริมการลงทุนของภาครัฐ ในการสนับสนุนนักลงทุนจากต่างประเทศเข้ามาลงทุนในภาคอุตสาหกรรม อันจะส่งผลดีต่อเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ แต่โดยเหตุที่กฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของประเทศไทยไม่มีความเหมาะสมและเอื้อประโยชน์ต่อผู้ประกอบการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม ทั้งในด้านของขั้นตอนและวิธีการ ในขณะที่เดียวกันผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อประกอบการอุตสาหกรรม ก็ไม่ได้รับความคุ้มครองในฐานะผู้บริโภคอย่างเพียงพอ อันอาจส่งผลต่อความเชื่อมั่นของนักลงทุนต่างประเทศ จึงควรมาตรการทางกฎหมายที่เหมาะสม ทั้งในด้านของการจัดสรรที่ดินที่เอื้อต่อประโยชน์ทางธุรกิจ เพื่อประโยชน์ในด้านของการส่งเสริมการลงทุน และเศรษฐกิจของประเทศและการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในฐานะผู้บริโภคต่อไป

1.4 ขอบเขตของการศึกษา

ในการศึกษาเพื่อเรียบเรียงวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ จะทำการศึกษาและวิเคราะห์ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เฉพาะกรณีการขออนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เริ่มตั้งแต่ขั้นตอนเตรียมการก่อนการขออนุญาตจัดสรร ขั้นตอนการจัดสรรที่ดิน ขอบเขต และการบังคับใช้แบบมาตรฐานสัญญา และการจัดตั้งและดำเนินงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

1.5 วิธีดำเนินการศึกษา

งานวิจัยนี้จะทำการศึกษาค้นคว้าและวิจัยในเชิงเอกสาร (Documentary Research) โดยศึกษาค้นคว้ารวบรวมหลักการและหลักเกณฑ์จากบทบัญญัติของกฎหมาย แนวคำพิพากษา หนังสือ บทความ วิทยานิพนธ์ รวมทั้งข้อมูลเอกสารทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อนำมาศึกษาวิเคราะห์ในเชิงเปรียบเทียบ

1.6 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.6.1 ทำให้ทราบถึงหลักเกณฑ์ ขั้นตอน วิธีการ ปัญหาและอุปสรรค ตลอดจนแนวทางการแก้ไข ในการขออนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

1.6.2 ทำให้ทราบถึงความเหมาะสมและสอดคล้องของการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม ได้ขอบเขตการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

1.6.3 ทำให้ทราบถึงขอบเขตและการบังคับใช้กฎหมายและการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อประกอบการอุตสาหกรรมในด้านสัญญา

1.6.4 ทำให้ทราบถึงหลักเกณฑ์ ขั้นตอน และวิธีการ ตลอดจนปัญหาและอุปสรรค ในการจัดตั้งและดำเนินงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม

1.6.5 ทำให้ทราบแนวทางและมาตรการในการแก้ไขบทบัญญัติในการบังคับใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

บทที่ 2

ประวัติความเป็นมาและแนวความคิดเกี่ยวกับที่ดิน

ในสภาพความเป็นจริงในปัจจุบัน อาจกล่าวได้ว่า ความต้องการปัจจัยในการดำเนินชีวิตของมนุษย์ที่เรียกว่า ปัจจัย 4 ล้วน แต่อาศัยพื้นดินเป็นแหล่งผลิตทั้งสิ้น เมื่อพิจารณาว่าที่ดินมีความสำคัญอย่างยิ่งต่อชีวิตมนุษย์ดังกล่าวแล้ว มนุษย์ทุกคนก็ควรมีโอกาสในการเป็นเจ้าของที่ดิน หรือมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามความเหมาะสมของแต่ละบุคคล ในระบบสังคมนิยมจะถือว่าทุกคนในสังคมมีสิทธิ์ในที่ดินเท่าเทียมกัน โดยไม่มีใครเป็นเจ้าของที่ดินเลย รัฐเท่านั้นที่เป็นเจ้าของ ในขณะที่ในระบบเสรีนิยมหรือทุนนิยม บุคคลย่อมสามารถเป็นเจ้าของที่ดินได้ โดยมีกลไกของรัฐและกลไกของตลาดเข้ามาเป็นเครื่องมือควบคุมให้แต่ละบุคคลมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ตามความเหมาะสม

ในด้านความหมายของที่ดิน หากพิจารณาในทางกายภาพที่ดินหมายถึง พื้นที่ที่มีขอบเขตกว้างใหญ่ไพศาล (Space) ซึ่งครอบคลุมทุกอย่างที่อยู่บนโลก ในทางเศรษฐศาสตร์ ที่ดินหมายถึง ปัจจัยในการผลิตอย่างหนึ่ง (A Factor of Production) นอกเหนือจากแรงงาน ทุน และการจัดการเพื่อผลิตสินค้าและบริการ ในทางกฎหมายที่ดินหมายถึงทรัพย์สิน โดยพิจารณาจากการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดิน นอกจากนั้นที่ดินยังอาจหมายถึงทุน (Capital) ตามแนวคิดของนักลงทุนในแง่ที่จะต้องเสาะแสวงหาโดยการซื้อหรือเช่าซึ่งเปรียบเสมือนทุนประเภทหนึ่ง เป็นต้น จึงเห็นได้ว่าที่ดินอาจมีความหมายได้หลายอย่างขึ้นอยู่กับมุมมอง แนวคิด ตลอดจนการใช้ประโยชน์ที่ดินว่าจะนำไปในทิศทางใดเป็นสำคัญ

2.1 แนวคิดเกี่ยวกับกรรมสิทธิ์ที่ดิน

ที่ดินถือเป็นทรัพยากรธรรมชาติที่สำคัญอย่างหนึ่งตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน ในสมัยพ่อขุนรามคำแหงแห่งกรุงสุโขทัยได้มีนโยบายในการส่งเสริมเศรษฐกิจเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดิน เพื่อให้ได้ผลผลิตในการอุปโภคบริโภคสำหรับการครองชีพ เมื่อราษฎรทำการบุกเบิกหักร้างถางพง และเพาะปลูกทำประโยชน์ในที่ดินแล้ว ก็ให้ที่ดินนั้นตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้นั้นไป ตามที่ได้ปรากฏในศิลาจารึกของพ่อขุนรามคำแหงหลักที่หนึ่ง ในขณะที่สมัยกรุงศรีอยุธยา พระมหากษัตริย์ได้กำหนดนโยบายส่งเสริมให้ราษฎรเข้าถือครองในที่ดินและใช้ประโยชน์ที่ดินเช่นเดียวกับในสมัยสุโขทัย แต่อาจเรียกที่ดินนั้นคืนจากราษฎรได้ ส่วนในสมัยกรุงรัตนโกสินทร์ ในสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว ได้ยินยอมให้ราษฎรมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้อย่างชัดเจน

โดยการออกทะเบียน โฉนดที่ดินให้แก่ราษฎรยึดถือไว้เป็นกรรมสิทธิ์อันถือเป็นรากฐานของระบบที่ดินของประเทศไทยมาจนถึงปัจจุบัน

2.1.1 ลักษณะของกรรมสิทธิ์

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ไม่ได้บัญญัติหรือให้ความหมายของกรรมสิทธิ์ไว้ เพียงแต่กำหนดหลักการไว้ในมาตรา 1336 ว่า “ภายในบังคับแห่งกฎหมาย เจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิใช้สอยและจำหน่ายทรัพย์สินของตนและได้ซึ่งดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้น กับทั้งมีสิทธิติดตาม และเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคลผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือไว้ และมีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดเข้ามาเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้น โดยมีขอบด้วยกฎหมาย” กรรมสิทธิ์จึงเป็นสิทธิในความเป็นเจ้าของทรัพย์สิน และด้วยอำนาจแห่งกรรมสิทธิ์ ผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินย่อมมีสิทธิใช้สอยทรัพย์สินนั้น โดยกรรมสิทธิ์มีลักษณะที่สำคัญ 3 ประการ ดังนี้

1) กรรมสิทธิ์เป็นสิทธิเด็ดขาด

กรรมสิทธิ์ที่เป็นสิทธิเด็ดขาด (Absolute) โดยภายในบังคับขอบเขตของกฎหมาย ผู้ทรงกรรมสิทธิ์มีสิทธิที่จะใช้สิทธิต่างๆ อันเป็นอำนาจของกรรมสิทธิ์ ดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา 1336 โดยในการใช้สิทธินั้นไม่ต้องขออนุญาตใครแม้แต่ศาล อันต่างจากบุคคลสิทธิที่เมื่อจะมีการบังคับต่างสิทธิ ต้องผ่านกระบวนการทางศาล

2) กรรมสิทธิ์ทำให้เกิดอำนาจหวงกัน

กรรมสิทธิ์ทำให้เกิดอำนาจหวงกัน ตัดความเกี่ยวข้องของผู้อื่น เว้นแต่จะตกอยู่ในบังคับข้อจำกัดแห่งกฎหมาย กล่าวคือ ผู้ทรงกรรมสิทธิ์มีสิทธิที่จะได้ใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินของตน บุคคลอื่นไม่มีอำนาจเข้ามาเกี่ยวข้องขัดขวาง ถ้ามีบุคคลใดเข้ามาขัดขวาง การใช้ทรัพย์สินนั้น ผู้ทรงกรรมสิทธิ์ก็ชอบที่จะขัดขวางต่อสู้ การกระทำที่ล่วงละเมิดกรรมสิทธิ์นั้นได้ เช่น ฟ้องขับไล่ผู้บุกรุกที่ดิน เป็นต้น

3) กรรมสิทธิ์มีความถาวร

กรรมสิทธิ์มีความถาวร ไม่สิ้นสุดไปด้วย การไม่ใช่อันต่างจากทรัพย์สินอื่นที่เป็นทรัพย์สินประเภทตัดตอนกรรมสิทธิ์ เช่น ภาระจำยอม ถ้าไม่ใช้ 10 ปี ย่อมสิ้นไป (ปพพ. มาตรา 1399)¹

2.1.2 การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์

การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินแบ่งได้เป็น 2 ประเภท คือ การได้มาโดยผลของกฎหมาย ได้แก่ การได้มาโดยอาศัยหลักส่วนควบ ดังที่บัญญัติไว้ในปพพ. มาตรา 1308 ถึงมาตรา 1317

¹ มานิตย์ จุมปา. (2546). คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์สิน. หน้า 165-166.

การได้มาโดยเข้าถือเอาซึ่งสังหาริมทรัพย์ไม่มีเจ้าของดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา 1318 ถึงมาตรา 1322 การได้มาซึ่งของตกหาย ทรัพย์ที่ใช้ในการทำผิดและสังหาริมทรัพย์มีค่าซึ่งซ่อนหรือฝังไว้ดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา 1323 ถึงมาตรา 1328 การได้มาซึ่งทรัพย์สินโดยสุจริตในพฤติการณ์พิเศษดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา 1329 ถึงมาตรา 1332 การได้มาโดยอายุความดังที่บัญญัติไว้ในมาตรา 1333 การได้มา ซึ่งที่ดินรกร้างว่างเปล่า ที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้งหรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นตามที่กฎหมายที่ดินบัญญัติไว้ในมาตรา 1334 และการได้มาโดยนิติกรรม เป็นการได้มาโดยการซื้อขายแลกเปลี่ยนดังที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพ 3²

สำหรับประวัติศาสตร์ของระบบกรรมสิทธิ์ในที่ดินของประเทศไทย เริ่มต้นประมาณรัชสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว โดยแบ่งการถือครองที่ดินของเอกชน ในสมัยรัตนโกสินทร์ได้เป็น 3 ช่วง คือ

- 1) การถือครองที่ดินสมัยราชการที่ 1 – 5 (พ.ศ. 2325 – 2417)
- 2) การถือครองที่ดินสมัยราชการที่ 5 – 7 (พ.ศ. 2418 – 2475)
- 3) การถือครองที่ดินสมัยราชการที่ 7 – ปัจจุบัน (พ.ศ. 2475 – ปัจจุบัน)

คำว่า “กรรมสิทธิ์” ในที่ดินอย่างที่เราเข้าใจกันในปัจจุบันมีใช้มาตั้งแต่ พ.ศ. 2444 สมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวรัชกาลที่ 5 ซึ่งมีการออกโฉนดแผนที่ มีการรังวัดที่ดินกันอย่างแน่นอน โดยเริ่มทำในมณฑลอยุธยา กรุงเทพฯ นครชัยศรี ฯลฯ เมื่อที่ดินเริ่มมีราคาสูงขึ้น ในสมัยรัชกาลที่ 4 อันตรงกับ การเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจครั้งใหญ่ของสมัยนั้นที่มีการเพาะปลูกข้าวจำนวนมากเพื่อเป็นสินค้าออกหลักของประเทศ และการกว้านซื้อที่ดิน การมีเจ้าของที่ดินขนาดใหญ่ก็เริ่มจากสมัยนี้ ดังนั้น เมื่อมองย้อนกลับไป คำว่าโฉนดก็มีความหมายต่างกันตามเวลาและสภาพสังคม ในขั้นต้นความหมายเก่าเป็นไปในแง่จุดประสงค์ในการเก็บภาษีที่ดินของรัฐบาลมากกว่าเป็นเอกสารยืนยันกรรมสิทธิ์ในสมัยใหม่

1) การถือครองที่ดินในสมัยรัชกาลที่ 1 – 5 (พ.ศ. 2325 – 2417)

การถือครองที่ดินโดยเอกชนในสมัยรัชกาลที่ 1 – 5 มีลักษณะไม่มั่นคง โดยผูกพันกับการครอบครองเพื่อทำประโยชน์ที่ดิน ซึ่งหมายความว่า ประชาชนทั่วไปมีสิทธิในที่ดินก็ต่อเมื่อทำกินอยู่บนที่ดินนั้น ถ้าย้ายออกไปเกินกำหนดเวลาหนึ่ง ก็สามารถขาดสิทธิได้ และสิทธิเหนือพื้นดินนี้พระมหากษัตริย์สามารถเรียกคืนเมื่อใดก็ได้

สมัยรัตนโกสินทร์ตอนต้น การบริหารราชการในส่วนที่เกี่ยวข้องกับที่ดินยังยึดหลักการตามกฎหมายลักษณะเบ็ดเสร็จ กล่าวคือ ลักษณะการจัดการที่ดินในสมัยรัชกาลที่ 1 – 5 (ก่อนการ

² บัญญัติ สุชีวะ. (2548). กฎหมายลักษณะทรัพย์. หน้า 137-138.

ประกาศใช้โฉนดแผนที่) ไม่แตกต่างจากกฎหมายในสมัยกรุงศรีอยุธยา โดยที่ยังยึดถือกฎหมายตราสามดวง

โดยทั้งนี้ถ้าราษฎรคนใดต้องการจะจับจองที่ดินเป็นที่นาหรือสวน ต้องไปแจ้งนายระวางเสนาและกรมการแขวงอำเภอว่ามีความประสงค์จะกันสร้างเล็กร้างที่เรียกสวนไร่นา ในตำบลนั้น นายระวางเสนากำนันจึงไปรังวัด เสร็จแล้วให้ออกหนังสือสำคัญอย่างหนึ่งว่า “ใบจองหรือตราจอง” มีอายุใช้ได้ 3 ปี ถ้าเป็นที่สำหรับทำไร่นา และ 6 ปี ถ้าเป็นที่จะทำสวน ถ้าผู้จับจองมิได้กันสร้างจนพ้นกำหนดเวลานี้ ที่ซึ่งจองนั้นไม่เป็นสิทธิแก่ผู้จอง นายระวางเสนากำนันนาต้องเรียกเอาใบจองหรือตราจองมาทำลายเสีย แล้วจัดหาผู้อื่นเข้าทำ

ใบจองหรือตราจองเป็นหนังสือที่ใช้ชั่วคราวเฉพาะเวลาที่ราษฎรทำการแผ้วถาง ทำให้เป็นที่นาหรือที่สวน ผู้จับจองไม่ต้องเสียภาษีหรือเสียเพียงแต่บางส่วน เมื่อทำที่เสร็จแล้ว ทางการจะเรียกเอาใบจองหรือตราจองคืน และออกหนังสือสำคัญสำหรับที่จะใช้ได้ต่อไปเพื่อกำหนดจำนวนภาษีอากรที่ผู้จับจองจะต้องเสีย³

2) การถือครองที่ดินสมัยรัชกาลที่ 5 – 7 (พ.ศ. 2418 – 2475)

มูลเหตุของการออกโฉนดที่ดินใน พ.ศ. 2444 ตามมาตรฐานสากล มีดังนี้ คือ รัฐบาลสนใจในการเรียกเก็บภาษีจากที่ดิน คือ อากรค่านาและอากรสวน โดยมีการเปลี่ยนแปลงรูปแบบวิธีการเก็บภาษีและผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงการปกครอง กล่าวคือ การปกครองของไทยตั้งแต่สมัยกรุงศรีอยุธยาจนถึงก่อนแผ่นดินพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว เป็นการปกครองแบบเวียง วัง คลัง นา สมัยนั้นข้าราชการทำหน้าที่หลายอย่าง เช่น เจ้าเมืองนอกจากเป็นผู้ปกครองเมืองแล้ว ยังมีหน้าที่เป็นผู้เรียกเก็บภาษีอากรและทำหน้าที่เป็นตุลาการพิจารณาคดีอีกด้วย เจ้าพนักงานกรมนา นอกจากมีหน้าที่เรียกเก็บภาษีค่านาแล้ว ยังมีหน้าที่ระงับข้อพิพาทเกี่ยวกับที่ดินและมีอำนาจจัดหาผู้เข้าทำที่รกร้างว่างเปล่าให้เป็นประโยชน์แก่พระคลังด้วย เป็นต้น

ต่อมาในสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวทรงจัดระบบการปกครองแบบใหม่ คือ จัดตั้งกระทรวงต่างๆ ขึ้น 12 กระทรวง โดยให้แต่ละกระทรวงมีหน้าที่ ในกิจการที่กำหนดไว้ โดยเฉพาะ เช่น กระทรวงการคลังมีหน้าที่เรียกเก็บภาษีอากร ดังนั้น หน้าที่ ในการเก็บภาษีอากรของข้าหลวงและเจ้าพนักงานกรมนามีมาตั้งแต่เดิมก็หมดสิ้นไป ต้องโอนให้กระทรวงการคลัง ส่วนหน้าที่วินิจฉัยข้อพิพาทซึ่งแต่เดิมข้าหลวงและเสนากรมนาเคยมีก็โอนให้กระทรวงยุติธรรม ดังนี้ เป็นต้น ดังนั้นจึงไม่มีเจ้าพนักงานคนใดมีหน้าที่ออกหนังสือสำคัญให้ราษฎร จึงทำให้เกิดความยุ่งยากทั้งฝ่ายราษฎรและฝ่ายพนักงานเจ้าหน้าที่ในปัญหาเกี่ยวกับที่ดินเป็นอย่างมาก

³ สราวุธ จันทร์ภรณ์. (2542). ปัญหากฎหมายในการจำกัดสิทธิในที่ดินของเอกชน. หน้า 4 – 6.

ในสมัยนี้หนังสือสำคัญในที่ดินมีประโยชน์มากยิ่งขึ้นกว่าแต่ก่อน เนื่องจากที่ดินมีราคาสูงขึ้นสืบเนื่องมาจากมีการพัฒนาประเทศ มีการขุดคลอง ตัดถนน ทำงานโยธาต่างๆ เพิ่มมากขึ้น ทำให้ที่ดินที่จับจองทำประโยชน์มีอยู่อย่างมากมาย ราษฎรจึงเรียกร้องจะได้หนังสือสำคัญสำหรับที่ดินมากขึ้น โดยเฉพาะต้องการจะได้หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ซึ่งราษฎรไม่เคยได้รับ มาเป็นเวลาช้านานหลายร้อยปีมาแล้ว

แต่เดิมหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินก่อนการประกาศใช้โฉนดแผนที่ในสมัยพระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัวมีวัตถุประสงค์หลัก คือ เรียกเก็บภาษี แต่ภายหลังการประกาศใช้โฉนดแผนที่แล้ว จึงได้มีการเปลี่ยนแปลงจากความคิดเดิมที่เกี่ยวกับหลักการเรียกเก็บภาษีมาเป็นการออกหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินเพื่อเป็นหลักฐานหรือเป็นทะเบียนที่แสดงให้ปรากฏแก่ประชาชนทั่วไปได้ทราบว่าใครเป็นเจ้าของที่ดินตามที่ระบุไว้ในโฉนดที่ดิน การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเป็นการรับระบบความคิดเกี่ยวกับหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินแบบใหม่ที่มีการใช้ในกลุ่มประเทศที่เจริญแล้วมาใช้กับระบบกรรมสิทธิ์ในที่ดินของประเทศไทย พระบาทสมเด็จพระจุลจอมเกล้าเจ้าอยู่หัว (รัชกาลที่ 5) เป็นพระองค์แรกที่ทรงดำรินำระบบหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินของเอกชนมาใช้กับที่ดินของประเทศไทย⁴

3) การถือครองที่ดินสมัยรัชกาลที่ 7 – 9 (พ.ศ. 2475 – ปัจจุบัน)

หนังสือสำคัญที่ใช้กับที่ดิน

หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์เริ่มเกิดขึ้นมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2444 มีการออกโฉนดแผนที่ในท้องที่ต่างๆ ไป และมีการออกโฉนดตราจองในมณฑลพิษณุโลก หนังสือสองอย่างนี้ได้ออกให้แก่ราษฎรควบคู่กันมาสองสายตลอดมา 30 กว่าปี แต่ก็สามารถออกให้แก่ราษฎรได้เพียงไม่กี่จังหวัดเท่านั้น ยังเหลือท้องที่อีกมากมายที่ราษฎรยังไม่ได้รับหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ จนถึงปี พ.ศ. 2479 ทางการได้ประกาศพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ฉบับที่ 6 ซึ่งมีการออกหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ฉบับที่สามขึ้น คือ “ตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้ว” ด้วย

ก่อนหน้าออกพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ฉบับที่ 6 ก็มีหนังสือจับจองอยู่มากมายหลายชนิด แต่ในสมัยนั้นๆ ไม่มีกฎหมายระบุไว้อย่างชัดเจนว่าราษฎรต้องไปขออนุญาตจับจองต่อเจ้าพนักงานเสียก่อน กล่าวคือ ราษฎรจะเข้าไปจับจองที่ดินโดยขออนุญาตต่อทางการหรือไม่ก็ได้ ถ้าไปขออนุญาตต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะออกหนังสือแสดงการจับจองดังกล่าวให้ ถ้าไม่ไปขออนุญาตจับจองก็ไม่มีความคิดโดยชัดเจนแต่ประการใด

แต่เมื่อประกาศใช้พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ฉบับที่ 6 แล้ว กฎหมายบัญญัติไว้อย่างชัดเจนว่า ตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป ราษฎรจะเข้าไปจับจองที่ดินของรัฐโดยพลการ ไม่ได้ถือต่อไป

⁴ สราวุธ จันทกรรมกร. แหล่งเดิม. หน้า 9-10.

จะต้องขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานเสียก่อน ถ้าเข้าไปครอบครองที่ดินของรัฐโดยพลการ พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจจับไล่ไปจากที่ดินได้ ถ้าผู้นั้นยังไม่ยอมออกไปอีก ก็ต้องมีความผิด มีโทษทางอาญาตามที่กฎหมายบัญญัติไว้ (พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ฉบับที่ 6 พ.ศ. 2479 มาตรา 15)

แต่ถ้าราษฎรคนใดต้องการจะไปขออนุญาตจับจองที่ดินในสมัยนี้ นายอำเภอและข้าหลวงประจำจังหวัดเท่านั้นมีอำนาจให้ขออนุญาตจับจองได้ โดยนายอำเภออนุญาตได้ไม่เกิน 50 ไร่ ข้าหลวงประจำจังหวัดอนุญาตได้ไม่เกิน 100 ไร่ และที่ดินที่นายอำเภอหรือข้าหลวงประจำจังหวัดจะนำไปให้ราษฎรจับจองได้ ต้องเป็นที่ดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1304 (1) เท่านั้น คือ ที่รกร้างว่างเปล่า ที่ดินที่มีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้ง กลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นตามกฎหมายที่ดิน ดังนั้น ที่ดินของรัฐประเภทพลเมืองใช้ร่วมกันและทรัพย์สินที่ใช้ประโยชน์ของแผ่นดิน โดยเฉพาะตามมาตรา 1304 (2) (3) จะนำมาให้ราษฎรจับจองไม่ได้ (พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ฉบับที่ 6 มาตรา 4 - 5)⁵

(1) การถือครองหลังประกาศใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน

ลำดับยุคการออกหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินในประเทศไทย

- ก) พ.ศ. 2444 - 2445 (ร.ศ. 120): ยุคออกโฉนดแผนที่ยุคแรก
- ข) พ.ศ. 2449 (ร.ศ. 124): ยุคออกโฉนดตราจอง
- ค) พ.ศ. 2451- 2452 (ร.ศ. 127): ยุคออกโฉนดแผนที่สมัยที่สอง
- ง) พ.ศ. 2479 (สมัยพระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ฉบับที่ 6): ยุคออกตราจองที่ตราว่า
ได้ทำประโยชน์แล้ว
- จ) พ.ศ. 2497 - ปัจจุบัน: ยุคออกโฉนดที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินปัจจุบัน

(2) รูปแบบของโฉนดที่ดิน

- ก) น.ส.4 ก.
- ข) น.ส.4 ข.
- ค) น.ส.4 ค. (ตามกฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 5 แต่ปัจจุบันไม่ออกแล้ว แต่ของเดิมยังใช้ได้)
- ง) น.ส.4 (กฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 15)
- จ) น.ส.4 ง. (กฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 17)
- ฉ) น.ส.4 ฉ. (กฎหมายกระทรวง ฉบับที่ 34 ปี พ.ศ. 2529)

เดิมประเทศไทยของเรายังไม่มีกฎหมายที่ดินที่รัดกุมและเหมาะสม บรรดากฎหมายที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่ใช้อยู่แยกเป็นหลายฉบับ ไม่สะดวกแก่การนำออกไปใช้ในการปฏิบัติงาน

⁵ แหล่งเดิม. หน้า 13-14.

ของเจ้าหน้าที่ ทั้งไม่สะดวกแก่การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่างๆ เกี่ยวกับที่ดินและ อสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ของราษฎร ทำให้เกิดการพิพาทและความยุ่งยากอยู่เสมอประกอบกับความ ต้องการที่ดินและราคา ที่สูงขึ้น ปัญหาพิพาทเกี่ยวกับที่ดินจึงเพิ่มขึ้นตามมาด้วย ดังเห็นได้จาก เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติและประมวลกฎหมายที่ดินว่า “ในขณะนี้มีกฎหมาย ว่า ด้วยที่ดินอยู่หลายฉบับ สมควรนำมาประมวลไว้ในที่เดียวกันและปรับปรุงเสียใหม่ ให้รัฐดำเนินการ จัดที่ดินโดยกว้างขวาง เพื่อประโยชน์แห่งรัฐและประชาชน” รัฐบาลได้เล็งเห็นความจำเป็นและ ข้อเท็จจริงดังกล่าวแล้ว จึงได้พิจารณาดำเนินการรวบรวมกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับที่ดินที่มีอยู่ ให้ เป็นระเบียบ จัดหมวดหมู่ให้เป็นระเบียบให้สะดวกแก่การนำมาใช้ปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่และ สะดวกแก่ราษฎร กฎหมายดังกล่าวได้มีผลออกใช้บังคับ โดยใช้ชื่อว่า “ประมวลกฎหมายที่ดิน”

การยกเลิกบทกฎหมายเก่าๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่ดิน บทเฉพาะการต่างๆ เกี่ยวกับประมวล กฎหมายที่ดิน มิได้บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายที่ดิน หากแยกบัญญัติไว้ต่างหากในกฎหมายอีก ฉบับหนึ่ง ซึ่งเรียกว่า “พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497”

(3) หนังสือสำคัญที่ใช้กับที่ดิน

แต่เดิมนั้นเฉพาะที่ดินที่ได้สร้างระวางแผนที่เพื่อการออกโฉนดที่ดินไว้เท่านั้น ทางการจึงสามารถออกโฉนดที่ดินในบริเวณนั้นได้ถ้ายังไม่มีการสร้างระวางแผนที่แล้ว ออกได้ เฉพาะหนังสือรับรองการทำประโยชน์เท่านั้น ต่อมาระเบียบใหม่ได้แก้ไขว่า แม้แต่ท้องที่ ซึ่งได้ สร้างระวางแผนที่เพื่อการออกโฉนดแผนที่เพื่อการออกโฉนดที่ดินไว้แล้ว อธิบดีกรมที่ดินก็อาจจะ ให้ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในที่ดินที่ได้สร้างระวางนี้ไว้แทนโฉนดที่ดินก็ได้ ส่วนใน ท้องที่ที่ยังไม่ได้สร้างระวางแผนที่เพื่อการออกโฉนด จะออกได้แต่หนังสือรับรองการทำประโยชน์ เท่านั้น จึงเห็นว่าหลักการในปัจจุบัน ทางกรมที่ดินได้พยายามเร่งรัดให้มีการออกหนังสือรับรอง การทำประโยชน์มากกว่าโฉนดที่ดินนั่นเอง

เอกสารสิทธิเกี่ยวกับที่ดินแบ่งออกได้เป็น 2 ประเภท ได้แก่

ก) เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์

เอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดินมีอยู่ 4 แบบ คือ โฉนดที่ดิน โฉนดแผนที่ โฉนด ครอบครอง และครอบครองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” โฉนดที่ดินเป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ออก ตามประมวลกฎหมายที่ดินฉบับปัจจุบัน หมายความว่า ตั้งแต่ 1 ธันวาคม 2497 เป็นต้นมา ถ้าจะมีการ ออกหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ให้แก่ราษฎรให้ออกเป็นโฉนดที่ดิน แต่โฉนด 3 แบบหลัง คือ โฉนดแผนที่ โฉนดครอบครอง และครอบครองที่ตราว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว” เป็นหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ที่ออก ตามกฎหมายเก่าก่อนประมวลกฎหมายที่ดินจะใช้บังคับ (ก่อนวันที่ 1 ธันวาคม 2497)

เมื่อประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ที่จะออก เป็นโฉนดที่ดิน โฉนด 3 แบบหลัง จะไม่ออกแล้ว เพราะกฎหมายที่ออกโฉนด 3 แบบหลังนั้น ถูกยกเลิกไปโดย

พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน ส่วนคนที่ถืออยู่แล้วก็ให้ถือต่อไป แต่ถ้าเกิดชำระหรือสูญหาย ก็จะออกหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ใหม่ ก็จะออกเป็น โฉนดที่ดินให้ โฉนดที่ดินตั้งแต่ 1 ธันวาคม 2497 เป็นต้นมา ตั้งแต่เริ่มใช้ประมวลกฎหมายที่ดินก็พัฒนาขึ้นมาหลายแบบ จนถึงปัจจุบันประมาณ 6 แบบ คือ น.ส.4 ก. น.ส.4 ข. น.ส.4 ค. น.ส.4 น.ส.4 ง. และ น.ส.4 จ.

ข) เอกสารแสดงสิทธิครอบครอง

เอกสารแสดงสิทธิครอบครองในประมวลกฎหมายที่ดินไม่ได้ ให้คำจำกัดความของเอกสารแสดงสิทธิครอบครอง โดยแตกต่างกับโฉนดที่ดินซึ่งมีคำจำกัดความไว้ แต่อย่างไรก็ตาม การเป็นเจ้าของที่ดินนั้นจะมีอยู่ 2 ลักษณะ คือ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ กล่าวคือ มีโฉนดอย่างใดอย่างหนึ่ง ในทางกลับกัน ถ้าไม่มีโฉนดอย่างใดอย่างหนึ่งก็ยังคงเป็นเจ้าของอยู่ ก็แสดงว่าเป็นเจ้าของสิทธิครอบครอง โดยเอกสารที่จะปรากฏในเรื่องสิทธิครอบครองจะประกอบด้วย

(ก) หลักฐานการแจ้งการครอบครอง หรือ ส.ค.1 เป็นเพียงผู้มี สิทธิครอบครองยังไม่มีกรรมสิทธิ์ เมื่อกล่าวถึงกฎหมายที่ดินผู้มีสิทธิครอบครองที่ดินในทางกฎหมายที่ดิน หมายถึง ผู้ครอบครองโดยมีเอกสารสิทธิ แต่ในทางกฎหมายแพ่งนั้น แม้ไม่มีเอกสารสิทธิก็มีสิทธิครอบครองได้ ถ้ามีการยึดถือด้วยเจตนาเพื่อตน แต่อย่างไรก็ตาม ในกรณีผู้มีสิทธิครอบครองในกฎหมายที่ดิน หมายถึง ผู้มีสิทธิครอบครองโดยมีเอกสารสิทธิ ถ้าครอบครอง แม้จะมีสิทธิครอบครองตามกฎหมายแพ่ง แต่ไม่มีเอกสารสิทธิที่ทางราชการออกให้ในทางกฎหมายที่ดิน จะเรียกว่า ครอบครองโดยพลการ

มาตรา 5 พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดินซึ่งมีสาระสำคัญ คือ เป็นที่ทราบกันแล้วว่าประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับเมื่อวันที่ 1 ธันวาคม 2497 เมื่อประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ทางราชการก็ต้องการที่จะทราบว่าก่อนวันที่ 1 ธันวาคม 2497 ที่ดินที่ราษฎรครอบครองอยู่นั้น มีจำนวนเท่าใดที่ยังไม่มีกรรมสิทธิ์ โดยใช้วิธีเกณฑ์ราษฎรที่ครอบครองที่ดินอยู่ก่อนวันที่ 1 ธันวาคม 2497 และเป็นการครอบครองโดยไม่มีหนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ให้พวกนี้มาแจ้งการครอบครองที่อำเภอ เมื่อแจ้งแล้วทางการก็จะรวบรวมหลักฐานไว้เพื่อจะได้ทราบถึงจำนวนที่ดินที่ราษฎรครอบครองว่ามีอยู่เป็นจำนวนเท่าใด ใครเป็นผู้ครอบครอง จึงเป็นที่มาของมาตรา 5 พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน

(ข) ใบจองหรือ น.ส. 2 ในมาตรา 1 ประมวลกฎหมายที่ดิน หมายความว่า หนังสือแสดงการยอมให้ครอบครองที่ดินชั่วคราว รัฐได้จัดที่ดินผืนใหญ่ซึ่งเป็นไปตามมาตรา 27 ประมวลกฎหมายที่ดินและรัฐออกใบจองให้ตามมาตรา 30 เรื่องการจัดที่ดินให้กับประชาชน กล่าวคือ มีที่ดินแปลงใหญ่ ซึ่งรัฐเห็นว่า การเอาไว้เป็นของรัฐจะไม่เกิดประโยชน์อะไรมาก ดังนั้นรัฐจึงมาจัดแบ่งเป็นแปลงแล้วอนุญาตให้ประชาชนเข้าไปครอบครอง ก็จะทำการออกใบจองให้กับราษฎร เป็นหลักฐานว่ารัฐอนุญาตให้ราษฎรผู้นั้นเข้ามาครอบครองที่ดินของรัฐได้ และในอีกทางหนึ่ง การที่

ราษฎรจับจองที่ดินแปลงเล็กแปลงน้อย (มาตรา 33) ที่ดินนั้นไม่ใช่เป็นที่ดินผืนใหญ่ ที่อาจจะเป็นย่อมๆ เป็นแปลงเล็กแปลงน้อย อาจจะเป็น 150 ไร่ และเข้าไปอีกหมู่บ้านหนึ่งอีก 200 ไร่ ซึ่งที่ดินแปลงเล็กแปลงน้อยนี้เรียกว่า “ที่หัวไร่ปลายนา” หมายความว่า ตรงนี้เป็นที่นาของราษฎรเหนือที่นาขึ้นไป ก็เป็นที่ว่างซึ่งไม่มีใครเป็นเจ้าของ คือ ที่ดินของรัฐเป็นที่แปลงเล็กแปลงน้อยจะทำอะไร ไม่ได้ ก็ประกาศให้ราษฎรที่สนใจมาจับจอง เมื่ออนุญาตให้ราษฎรคนใดจับจอง ก็จะทำการออกไปจองให้เช่นกัน จากทั้งสองกรณีนี้ เป็นการที่รัฐนำที่ดินของรัฐมาให้ราษฎรครอบครอง ดังนั้นความหมายของใบจองที่ว่า หนังสือแสดงการยอมให้เข้าครอบครอง ยอมให้เข้าครอบครองกรณีรัฐจัดที่ดินผืนใหญ่ให้ หรือยอมให้เข้าครอบครองกรณีให้จับจองที่ดินแปลงเล็กแปลงน้อย

ใบจองหรือเอกสารสิทธิที่ออกตามประมวลกฎหมายที่ดิน แสดงว่าก่อนประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ คือ ก่อนวันที่ 1 ธันวาคม 2497 ไม่มีการออกไปจองให้แก่ราษฎร เอกสารที่ออกให้แก่ราษฎรในการจับจองที่ดินก่อนวันที่ 1 ธันวาคม 2497 ไม่เรียกว่าใบจอง ซึ่งเอกสารดังกล่าวมี 2 แบบ คือ ใบเหยียบย่ำและตราจอง ทั้งสองอย่างเป็นหลักฐานการยอมให้เข้าครอบครองที่ดินได้ชั่วคราวเหมือนกับใบจอง เพียงแต่แตกต่างกันในเรื่องระยะเวลาการทำประโยชน์ ถ้าเป็นใบเหยียบย่ำก็ต้องทำประโยชน์ให้เสร็จภายใน 2 ปี ถ้าเป็นตราจองก็ต้องทำประโยชน์ให้เสร็จภายใน 3 ปี และผู้ที่ออกเอกสารก็ต่างกัน ถ้าใบเหยียบย่ำทางอำเภอเป็นผู้ออก แต่ถ้าเป็นตราจองก็จะเป็นเจ้าพนักงานที่ดินเป็นผู้ออก

(ค) หนังสือรับรองการทำประโยชน์ มีชื่อย่อ 3 ประเภท คือ น.ส.3 น.ส.3 ก และ น.ส.3 ข ความหมายของหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (มาตรา 1 ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497) หมายความว่า หนังสือคำรับรองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้ว

หนังสือรับรองการทำประโยชน์เป็นหนังสือที่ออกตามประมวลกฎหมายที่ดินเกิดขึ้นหลังจากวันที่ 1 ธันวาคม 2497 หนังสือรับรองการทำประโยชน์นี้มีอยู่ 2 แบบ เริ่มต้นก่อนจะมีการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ คือ จะออกแบบ น.ส.3 มีการออกไปรังวัด ซึ่งมีความไม่แน่นอนในการวัด เพราะมีการล่าเข้าไปในที่ดินของผู้อื่น ดังนั้น พื้นที่ใน น.ส.3 จึงจะใช้คำว่าประมาณ แตกต่างกับโฉนดที่บอกจำนวนพื้นที่แน่นอน

ต่อมาปี 2515 มีการออกกฎกระทรวงฉบับใหม่ การออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ให้ใช้ระวางรูปถ่ายทางอากาศ คือ มีการถ่ายภาพพื้นดินทางอากาศ แล้วมาทำเป็นระวาง แล้วทำการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ วิธีการนี้มีความละเอียดมากกว่าและเชื่อว่าการออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์แบบ น.ส.3 ก นี้ มีความถูกต้องแม่นยำมากกว่า น.ส.3

การออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 นี้ เนื่องมาจากการที่ราชการออกโฉนดที่ดินให้แก่ราษฎรไม่ได้ เพราะมีข้อจำกัดอยู่คือว่า ที่ดินที่จะออกโฉนดที่ดินให้ได้จะต้องเป็นที่ดินที่ทางราชการได้สร้างระวางแผนที่เพื่อเตรียมที่จะออกโฉนด

ดังนั้นถ้าที่ดินแปลงใดยังไม่มีการวางแผนที่ที่ดินแปลงนั้นจะออกโฉนดให้ไม่ได้ จะออกให้ได้เพียงหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ซึ่งการทำวางแผนที่แต่เดิมนั้นยุ่งยากมาก จึงเกิดมาตรา 58 ตี ขึ้นเพื่อรับรองการออกโฉนดทั่วประเทศโดยวิธีการเร่งรัดดังกล่าวข้างต้น

(ง) ใบไต่สวน หมายความว่า หนังสือแสดงการสอบสวนเพื่อออกโฉนดที่ดิน และให้หมายความรวมถึงใบนำด้วย การออกใบไต่สวนนั้น ที่ดินที่จะมีการออกโฉนดที่ดิน ทางพนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องออกมาทำการพิสูจน์ สอบสวน การทำประโยชน์ และจะทำการรังวัดว่าที่ดินแปลงนี้มีลักษณะรูปร่างอย่างไร โดยผู้เป็นเจ้าของหรือผู้แทนมานำเจ้าพนักงานทำการรังวัด และจดข้อมูลต่างๆ ลงไว้ เช่น ที่ดินข้างเคียง ข้อมูลดังกล่าวก็จะจดลงในใบไต่สวนนั้น หลังจากนั้นก็จะไปทำการจัดสร้างโฉนดที่ดินซึ่งจะต้องมีรูปแบบที่เกี่ยวกับที่ดิน ข้อมูลที่จะทำลงในโฉนดที่ดินก็เอามาจากใบไต่สวนที่บันทึกไว้ตอนที่ออกมาสอบสวนมารังวัด โดยสรุปได้ว่า ใบไต่สวน ก็คือทางผ่านเพื่อไปสู่โฉนดที่ดิน ใบไต่สวนแม้ว่าจะเป็นเอกสารเพื่อเตรียมที่จะออกโฉนดที่ดิน แต่ใบไต่สวนก็แสดงสิทธิครอบครอง ไม่ได้แสดงกรรมสิทธิ์⁶

2.2 แนวความคิดเกี่ยวกับประโยชน์สาธารณะ

แนวความคิดเกี่ยวกับบริการสาธารณะและประโยชน์สาธารณะ เป็นหลักแนวคิดพื้นฐานทางมหาชนที่จะนำไปสู่การใช้ที่ดินเพื่อประโยชน์สาธารณะ เพราะเป็นเงื่อนไขหลักที่รัฐจะใช้อำนาจในการจำกัดอำนาจและกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของบุคคลในลักษณะที่รัฐมีบทบาทเข้ามาจัดกิจกรรมเพื่อมหาชน⁷

2.2.1 ความหมายของการบริการสาธารณะ

ศาสตราจารย์ Maurice Hauriou นักกฎหมายมหาชนชาวฝรั่งเศสให้คำจำกัดความของการบริการสาธารณะไว้ว่า บริการสาธารณะเป็นบริการทางเทคนิค (le servicetechnique) เพื่อสาธารณะ เป็นการบริการที่สม่ำเสมอและต่อเนื่องเพื่อตอบสนองความต้องการของส่วนรวม โดยองค์กรของรัฐที่มีได้มุ่งหากำไร บริการสาธารณะจึงเป็นการบริการทางเทคนิคของรัฐที่จัดให้แก่ประชาชนในฐานะเป็นสวัสดิการ โดยอาจเก็บค่าบริการแต่ไม่มุ่งหวังการแสวงหากำไร

จากคำนิยามข้างต้น บริการสาธารณะจึงมีได้ 2 ความหมาย โดยวางหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้
 ความหมายแรก หมายถึง ความหมายในเกณฑ์ทางองค์กรหรือหน่วยงานผู้ให้บริการ
 ความหมายที่สอง หมายถึง ความหมายในเกณฑ์ทางกิจกรรมหรือเนื้อหา

⁶ แหล่งเดิม. หน้า 17-22.

⁷ เอกศักดิ์ อธิสิทธิ. (2544). ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการใช้ที่ดินเพื่อประโยชน์สาธารณะ ศึกษากรณีรัฐวิสาหกิจการประปาส่วนภูมิภาค. หน้า 10.

ดังนั้น ความหมายของคำว่า บริการสาธารณะในปัจจุบัน จึงต้องพิจารณาจากทั้งองค์กรที่จัดทำ บริการสาธารณะ จากเนื้อหาของกิจการที่ถูกจัดทำขึ้นว่ามีวัตถุประสงค์หรือจุดมุ่งหมาย เพื่อ สาธารณะประโยชน์หรือไม่ประกอบกันด้วย

นอกจากนี้แล้ว ยังมีผู้ให้คำจำกัดความของบริการสาธารณะไว้หลายท่าน

ศาสตราจารย์ชาปู (Chapus) ให้คำจำกัดความของ “บริการสาธารณะ” หมายความว่า กิจกรรมาอย่างใดอย่างหนึ่งจะเป็นบริการสาธารณะได้ก็ต่อเมื่อนิติบุคคลมหาชนเป็นผู้จัดทำดูแล กิจกรรมนั้นเพื่อสาธารณะประโยชน์

ดังนั้น กิจกรรมาใดจะเป็นสาธารณะได้ต้องประกอบด้วยเงื่อนไข 2 ประการ คือ

- 1) กิจกรรมนั้นต้องเกี่ยวข้องกับนิติบุคคลมหาชน และ
- 2) กิจกรรมนั้นต้องมีวัตถุประสงค์เพื่อสาธารณะประโยชน์

นอกจากนี้ก็ยังมึนักวิชาการอื่นๆ ได้ให้ความหมายที่แตกต่างกันไปตามมุมมองของผู้ให้ ความหมายท่านนั้นๆ เช่น

Rene Chapus กล่าวว่า “กิจกรรมใดจะเป็นประโยชน์สาธารณะได้ก็ต่อเมื่อนิติบุคคล มหาชนเป็นผู้ดำเนินการหรือดูแลกิจกรรมนั้น เพื่อสาธารณะประโยชน์”

Geston Jeze กล่าวว่า “การพิจารณาว่า กิจกรรมใดเป็นกิจกรรมบริการสาธารณะ ก็ให้ดู ที่จุดมุ่งหมายของการก่อตั้งองค์กรหรือกิจกรรมนั้น”

Jean De Soto กล่าวว่า “คำนิยามของบริการสาธารณะอาจแยกเป็นสองลักษณะ โดย พิจารณาจากลักษณะทางด้านการเมืองกับลักษณะทางด้านกฎหมาย” กล่าวคือ

1) ลักษณะทางด้านการเมือง บริการสาธารณะ ได้แก่ สิ่งที่รัฐจะต้องจัดทำเพื่อตอบสนองความ ต้องการของคนในชาติ ไม่ว่าจะเป็นความต้องการทางด้านพื้นฐาน เช่น ความปลอดภัย จนกระทั่ง ความต้องการทางด้านเศรษฐกิจ โดยรัฐอาจทำเองหรือมอบให้กับคนอื่นเป็นผู้ดำเนินการจัดทำก็ได้

2) ลักษณะทางด้านกฎหมาย บริการสาธารณะประกอบด้วยเงื่อนไข 3 ประการ คือ

- (1) เกิดขึ้นจากผู้ปกครองประเทศหรือจากแนวทางที่ผู้ปกครองประเทศวางไว้
- (2) มีความต้องการจากประชาชนเพื่อผลประโยชน์ส่วนรวม
- (3) เกิดความไม่เพียงพอไม่สามารถจัดทำได้โดยเอกชน

ศาสตราจารย์ประยูร กาญจนกุล ได้ให้คำจำกัดความของบริการสาธารณะว่า กิจการที่อยู่ ในความอำนาจการหรือในความควบคุมของฝ่ายปกครองที่จัดทำขึ้นเพื่อสนองความต้องการของ ประชาชน

นันทวัฒน์ บรมานันท์ กล่าวว่า บริการสาธารณะนั้นไม่ว่าจะให้นิยามเช่นใดก็ตาม จะต้อง มีองค์ประกอบ 2 ประการ คือ

1) กิจกรรมที่ถือว่าเป็นบริการสาธารณะ จะต้องเป็นกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับนิติบุคคลมหาชน ซึ่งหมายถึง กรณีที่นิติบุคคลมหาชนเป็นผู้ประกอบกิจกรรมด้วยตนเอง อันได้แก่ กิจกรรมที่รัฐ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือรัฐวิสาหกิจเป็นผู้ดำเนินการและยังหมายความรวมถึงกรณีที่รัฐมอบกิจกรรมของรัฐบางประเภทให้เอกชนเป็นผู้ดำเนินการด้วย

2) กิจกรรมดังกล่าวในข้อ 1. จะต้องเป็นกิจกรรมที่มีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์สาธารณะ และตอบสนองความต้องการของประชาชน

จากคำจำกัดความต่างๆ ดังกล่าว เราจะเห็นได้ว่า กิจกรรมหรือการดำเนินการใดๆ ที่รัฐ หรือฝ่ายปกครองได้จัดทำเพื่อตอบสนองความต้องการของประชาชนหรือคนส่วนใหญ่ โดยจะมุ่งหวังบริการประชาชนมากกว่าหวังกำไรในทางการค้า

2.2.2 กฎเกณฑ์ของการจัดทำบริการสาธารณะ

ในการจัดทำบริการสาธารณะนั้น มีกฎเกณฑ์พื้นฐานที่สำคัญอยู่ 3 ประการคือ

1) บริการสาธารณะต้องดำเนินไปอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่อง

บริการสาธารณะนั้นเป็นกิจกรรมที่จำเป็นแก่การดำรงชีวิตของประชาชน ประชาชนทุกคนมีความต้องการในกิจการบริการสาธารณะอยู่ตลอดเวลา และฝ่ายปกครองเอง ก็มีหน้าที่จะต้องจัดทำบริการสาธารณะให้ดำเนินไปอย่างปกติโดยต่อเนื่องและสม่ำเสมอ ดังนั้น ในการจัดทำบริการสาธารณะฝ่ายปกครองจะเลือกดำเนินการเป็นช่วงๆ แล้ว จะหยุดไม่ได้

หลักการที่บริการสาธารณะจะต้องมีความสม่ำเสมอและต่อเนื่องนี้ มิได้ใช้เฉพาะแต่ฝ่ายปกครองเท่านั้น แต่ยังมีผลรวมไปถึงเอกชนผู้รับมอบอำนาจในการจัดทำบริการสาธารณะแทนรัฐ ไม่ว่าจะโดยกฎหมายหรือในรูปของสัญญาก็ตามและหากเอกชนผู้จัดทำบริการสาธารณะดำเนินกิจการบริการสาธารณะอย่างไม่สม่ำเสมอหรือไม่ต่อเนื่อง เอกชนผู้จัดทำบริการสาธารณะนั้นก็จะต้องถูกลงโทษตามที่ได้กำหนดไว้ในเงื่อนไขของสัญญาเช่นกัน

ส่วนเอกชนผู้รับประโยชน์จากบริการสาธารณะย่อมมีสิทธิที่จะเรียกร้องให้ฝ่ายปกครองจัดการแก้ไขบริการสาธารณะที่ขัดข้องนั้น เพื่อให้ดำเนินไปอย่างปกติได้ เพราะฝ่ายปกครองย่อมต้องยอมรับในส่วนนี้

2) บริการสาธารณะที่จัดทำขึ้น ต้องให้เอกชนมีสิทธิได้รับประโยชน์โดยเท่าเทียมกัน

ตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. 2538 ในหมวด 3 เรื่องสิทธิเสรีภาพของชนชาวไทย มาตรา 25 ได้กำหนดว่า บุคคลย่อมเสมอกันในทางกฎหมายและได้รับความคุ้มครองตามกฎหมายเท่าเทียมกัน บริการสาธารณะเป็นกิจการที่รัฐจัดทำขึ้น โดยอาศัยอำนาจของกฎหมาย ดังนั้นโดยทั่วไปแล้ว เอกชนเองจะต้องมีสิทธิและโอกาสได้รับประโยชน์จากการบริการสาธารณะ

หรือเข้าสู่บริการสาธารณะอย่างเท่าเทียมกัน รัฐจะจัดทำบริการสาธารณะเพื่อประโยชน์ของบุคคลใดบุคคลหนึ่งโดยเฉพาะไม่ได้

ในขณะที่รัฐธรรมนูญฉบับปัจจุบันหรือรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. 2540 ก็ได้ยืนยันและรับรองสิทธิประโยชน์ที่บุคคลจะได้รับเท่าเทียมกันจากบริการสาธารณะของรัฐเช่นกัน

3) การจัดทำบริการสาธารณะ จะต้องจัดให้เหมาะสมกับความต้องการของประชาชน ในการจัดทำบริการสาธารณะนั้น ฝ่ายปกครองสามารถทำได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากบุคคลใด เนื่องจากฝ่ายปกครองมีอำนาจตามกฎหมายที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงได้ฝ่ายเดียว ทั้งนี้เพื่อให้เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจและสังคมที่เปลี่ยนแปลงอยู่ตลอดเวลา ทำให้ต้องคำนึงถึงความจำเป็นในการรักษาประโยชน์สาธารณะอยู่เสมอ และจะต้องปรับปรุงให้เข้ากับวิวัฒนาการของความต้องการส่วนรวมของประชาชน โดยในการแก้ไขปรับปรุงการจัดทำบริการสาธารณะดังกล่าว จะต้องทำโดยกฎหมายหรือต้องมีกฎหมายให้อำนาจกระทำได้ และแม้ว่าการแก้ไขเปลี่ยนแปลงบริการสาธารณะนั้นจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อบุคคลใดบุคคลหนึ่งก็ตาม บุคคลนั้นจะอ้างสิทธิประโยชน์ที่ตนเคยได้รับจากบริการสาธารณะมาขัดขวางการเปลี่ยนแปลงบริการสาธารณะโดยกฎหมายไม่ได้⁸

ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 43 – 44 กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องมีการจัดทำสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ โดยสาธารณูปโภคที่ได้จัดทำตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพเดิม โดยจะทำให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดยุติหรือเสื่อมความสะดวกไม่ได้ ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคก็ต่อเมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินมาดูแลบำรุงรักษา หรือคณะกรรมการจัดสรรอนุมัติให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด หรือโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ ซึ่งรายละเอียดจะได้กล่าวในบทต่อไป

ทั้งนี้ จะเห็นได้ว่า การที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้กำหนดหน้าที่ในการจัดทำสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ตลอดจนหน้าที่ในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าว โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยรวมหรือเป็นไปเพื่อประโยชน์ส่วนรวมที่สอดคล้องกับแนวคิดเกี่ยวกับประโยชน์สาธารณะอันเป็นแนวคิดทางมหาชน ซึ่งอาจกล่าวได้ว่าเป็นการจำลองแนวคิดผ่านทางกฎหมายโดยกำหนดให้หน้าที่ในการ

⁸ แหล่งเดิม. หน้า 25-27.

จัดทำและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคนั้นตกอยู่กับเอกชน คือ ผู้จัดสรรที่ดิน โดยรัฐเป็นผู้ควบคุมดูแลผ่านทางกฎหมายอีกชั้นหนึ่ง

2.3 การถือกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยคนต่างด้าว

ประมวลกฎหมายที่ดินหมวด 8 วางหลักว่า คนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินมิได้ เว้นแต่จะเข้ากฎเกณฑ์ตามที่กฎหมายได้บัญญัติไว้ ฉะนั้น การที่คนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินมิได้จึงเป็นหลักส่วนกฎหมายต่างๆ ที่กฎหมายบัญญัติไว้เป็นข้อยกเว้น เมื่อกฎหมายเป็นดังนี้ การที่จะวินิจฉัยว่าไม่มีบทกฎหมายใดห้ามเด็ดขาดมิให้คนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน แล้วถือเป็นเหตุในการวินิจฉัยต่อไปว่าคนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ที่ดินได้ และเมื่อได้มาแล้วก็มีสิทธิตั้งตัวแทนใส่ชื่อตัวแทนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ได้ จึงไม่ถูกต้อง ดังนั้น การที่คนต่างด้าวกระทำการเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดิน โดยกรณีที่ไม่ได้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่กฎหมายบัญญัติไว้เป็นข้อยกเว้น จึงเป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 113 เพราะเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายโดยชัดแจ้ง และการที่คนต่างด้าวตั้งตัวแทนและใส่ชื่อตัวแทนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในโฉนดที่ดินของตน จึงเป็นโมฆะด้วย

สำหรับการหลีกเลี่ยงกฎหมายว่าด้วยที่ดินในส่วนที่เกี่ยวข้องกับคนต่างด้าวนั้น มิใช่เรื่องระหว่างรัฐกับคนต่างด้าวเท่านั้น ทั้งนี้เพราะการฝ่าฝืนกฎหมายอันมีผลทำให้นิติกรรมเป็นโมฆะนั้นย่อมมีผลเป็นการทั่วไปทั้งแก่รัฐและเอกชน ใครจะอ้างหรือถือเอาประโยชน์จากสิ่งที่เสียเปล่าไปแล้วนั้นไม่ได้ ส่วนการที่กฎหมายวางวิธีการให้คนต่างด้าวผู้ไม่มีสิทธิในที่ดินต้องจำหน่ายจ่ายโอนที่ดินไปนั้นเป็นเพียงวิธีการ หากใช้หลักการที่ถือเอามาเป็นเหตุวินิจฉัยแปลกฎหมายว่า คนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ที่ดินได้ ทั้งๆ ที่การมิได้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่กฎหมายยกเว้นไว้ อนึ่ง การที่จะวินิจฉัยว่าคนต่างด้าวถือกรรมสิทธิ์ที่ดินได้ ทั้งๆ ที่การมิได้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ที่กฎหมายบัญญัติไว้ นั้นย่อมเป็นการวินิจฉัยที่มีผลทำให้ความมุ่งหมายของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับเรื่องนี้ไร้ผลไปโดยสิ้นเชิง (ฎีกา 1979/2505)

บุคคลต่างด้าวปกติไม่มีสิทธิถือที่ดินในประเทศไทย ทั้งบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคล นอกจากจะมีกฎหมายบัญญัติยกเว้นให้ถือที่ดินได้เท่านั้น การถือที่ดิน หมายถึง การถือสิทธิในที่ดินอันได้แก่

- 1) ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน คือเข้าไปเป็นเจ้าของในที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน
- 2) ถือสิทธิครอบครองที่ดินในฐานะเจ้าของ เช่น เข้าครอบครองที่ดินรกร้าง วางเปล่าที่ดินมือเปล่า มี ส.ค.1 น.ส.3 น.ส. 3 ก. หรือใบไต่สวน เป็นต้น ทั้งนี้ไม่รวมถึงการถือสิทธิครอบครองในฐานะผู้เช่า ผู้อาศัย หรือครอบครองอย่างอื่น ซึ่งมีใช้แสดงว่าคนต่างด้าวนั้นครอบครองในฐานะเจ้าของ

คนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินก็โดยอาศัยบทสนธิสัญญาซึ่งบัญญัติให้มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ได้ และอยู่ในบังคับบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายนี้ด้วย

ภายในบังคับมาตรา 84 คนต่างด้าวดังกล่าวจะได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย ประกอบกิจการในทางพาณิชย์กรรม อุตสาหกรรม เกษตรกรรม การสุสาน การกุศลสาธารณะ หรือการศาสนา ต้องเป็นไปตามเงื่อนไขและวิธีการซึ่งกำหนดโดยกฎกระทรวง และต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี (มาตรา 86)

คนต่างด้าวในที่นี้ หมายถึง บุคคลที่มีได้มีสัญชาติไทย อันได้แก่ บุคคลธรรมดาซึ่งมิได้มีสัญชาติไทยอย่างหนึ่ง กับนิติบุคคลซึ่งมิได้มีสัญชาติไทยอีกอย่างหนึ่ง นิติบุคคลต่างด้าว ได้แก่ บริษัทจำกัด ห้างหุ้นส่วน ห้างหุ้นส่วนจำกัด ห้างหุ้นส่วนสามัญนิติบุคคล มูลนิธิ สมาคม สหกรณ์ หรือนิติบุคคลอื่นๆ ตามกฎหมายของแต่ละประเทศ ซึ่งมีได้มีสัญชาติไทย นิติบุคคลที่มีสัญชาติไทยนั้น ส่วนมากเป็นนิติบุคคลที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายไทย

บุคคลต่างด้าวจะถือที่ดินในประเทศไทยได้ต่อเมื่อ

- 1) มีสนธิสัญญากับประเทศไทย หรือ
- 2) มีที่ดินอยู่ก่อนใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน หรือ
- 3) ได้ที่ดินมาในฐานะทายาทโดยธรรมหลังวันใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน

สนธิสัญญาที่ทำให้คนต่างด้าวมีสิทธิถือที่ดินในประเทศไทยได้นั้น คือ สนธิสัญญาที่ยินยอมให้คนไทยและคนของประเทศคู่สัญญาต่างถือที่ดินในของแต่ละประเทศได้ตามหลักถ้อยที่ถ้อยปฏิบัติต่อกัน เดิมประเทศไทยเคยมีสนธิสัญญากับหลายประเทศ ยอมให้คนสัญชาติของประเทศเหล่านั้นถือที่ดินในประเทศไทย เช่น อเมริกา อังกฤษ สวิตเซอร์แลนด์ เดนมาร์ก นอร์เวย์ เนเธอร์แลนด์ ฝรั่งเศส อินเดีย เบลเยียม สวีเดน อิตาลี ญี่ปุ่น พม่า โปรตุเกส และปากีสถาน แม้ประเทศจีน ซึ่งในทางปฏิบัติถือว่าไม่มีสนธิสัญญากับประเทศไทย แต่ศาลฎีกาก็ได้มีคำพิพากษาว่า ประเทศจีนมีสนธิสัญญากับประเทศไทย คือ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 690/2511

เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2513 ประเทศไทยได้บอกเลิกสัญญาเกี่ยวกับการถือที่ดินกับทุกประเทศแล้ว ทำให้สนธิสัญญาที่มีอยู่สิ้นผลไปทั้งหมด หลังการบอกเลิกสัญญา 1 ปี คนต่างด้าวไม่มีสิทธิถือที่ดินในประเทศไทยได้อีกต่อไป แต่ก็ยังมีบางประเทศขอทำสนธิสัญญากับประเทศไทยต่อไป เช่น สหราชอาณาจักร เยอรมันตะวันตก นอร์เวย์ เดนมาร์ก และสวีเดน โดยขอให้สัญญาแก่มีผลต่อไปอีก 1 ปี ทั้งนี้เพื่อร่างสัญญาใหม่ต่อกัน แต่จนบัดนี้ยังไม่มีการต่อสัญญากัน ดังนั้นตั้งแต่วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2514 คนต่างด้าวจะขอถือสิทธิในที่ดินไม่ได้ ทั้งนี้ไม่เป็นการกระทบกระเทือนต่อที่ดินซึ่งคนต่างด้าวมีอยู่แล้วโดยชอบด้วยกฎหมายก่อนวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2514

แต่มีกฎหมายพิเศษหลายฉบับยินยอมให้คนต่างด้าวถือที่ดินได้โดยไม่ต้องมีสนธิสัญญา ทั้งนี้เพื่อเป็นการส่งเสริมให้คนต่างด้าวมาลงทุนในประเทศไทย เช่น พระราชบัญญัติการธนาคารพาณิชย์ พ.ศ. 2505 พระราชบัญญัติประกันวินาศภัย พ.ศ. 2510 พระราชบัญญัติประกันชีวิต พ.ศ. 2510 พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 พระราชบัญญัตินิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 และพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ พ.ศ. 2522 เป็นต้น ทั้งนี้โดยต้องได้รับความยินยอมของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

เมื่อคนต่างด้าวประสงค์จะได้มาซึ่งที่ดิน จะต้องขออนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยโดยผ่านทางกรมที่ดิน ที่ดินที่จะได้รับอนุมัติให้มีได้ จะต้องใช้เพื่อกิจการอย่างใดอย่างหนึ่งตามที่มาตรานี้กำหนดไว้เท่านั้น จะใช้เพื่อกิจการอื่นไม่ได้ คือ ใช้เพื่ออยู่อาศัย พาณิชยกรรม เกษตรกรรม อุตสาหกรรม การสุสาน การกุศลสาธารณะ การศาสนา นอกจากนั้น ยังต้องปฏิบัติดังต่อไปนี้ด้วย คือ (ดูกฎกระทรวง ฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2497))

- 1) ต้องใช้ที่ดินที่ได้รับอนุญาตด้วยตนเอง
- 2) ต้องใช้ที่ดินนั้นในกำหนด 1 ปี นับแต่ได้รับอนุญาต
- 3) ถ้าจะจำหน่ายที่ดินนั้นจะต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี

นิติบุคคลในทางศาสนา เช่น มูลนิธิเกี่ยวกับคริสตจักร ซึ่งมีได้มีสัญชาติไทย ต้องอยู่ในบังคับของมาตรา 86 นี้ด้วย⁹

จำนวนที่ดินที่จะอนุญาตให้คนต่างด้าวมีสิทธิได้มาตามความในมาตรา 86 กำหนด ดังนี้

- 1) ที่อยู่อาศัย ครอบครัวละไม่เกิน 1 ไร่
- 2) ที่ใช้เพื่อพาณิชยกรรม ไม่เกิน 1 ไร่
- 3) ที่ใช้เพื่ออุตสาหกรรม ไม่เกิน 10 ไร่
- 4) ที่ใช้เพื่อเกษตรกรรม ครอบครัวละไม่เกิน 10 ไร่
- 5) ที่ใช้เพื่อศาสนา ไม่เกิน 1 ไร่
- 6) ที่ใช้เพื่อการกุศลสาธารณะ ไม่เกิน 5 ไร่
- 7) ที่ใช้เพื่อการสุสาน ตระกูลละไม่เกิน 1/2 ไร่

คนต่างด้าวผู้ใดต้องการมีสิทธิในที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมเกินกว่าที่บัญญัติไว้ใน 3) ถ้าเห็นเป็นการสมควร คณะรัฐมนตรีจะอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินเกินกว่าจำนวนที่กำหนดไว้โดยกำหนดเงื่อนไขก็ได้ และให้นำบทบัญญัติมาตรา 48 มาใช้บังคับโดยอนุโลม (มาตรา 87)

⁹ สมจิตร ทองประดับ. (2547). คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดิน. หน้า 93-96.

นอกจากคนต่างด้าวต้องมีสนธิสัญญาจึงจะถือที่ดินในประเทศไทยได้แล้ว ในการได้มา กฎหมายยังจำกัดจำนวนเนื้อที่ดินอีกด้วย ทั้งนี้มีข้อยกเว้นเฉพาะที่ดินซึ่งใช้เพื่อการอุตสาหกรรม คณะรัฐมนตรีอาจอนุญาตให้ได้มากถึง 10 ไร่ได้ และคณะรัฐมนตรีจะกำหนดเงื่อนไขใดๆ ไว้ในการ อนุญาตก็ได้ เช่น ให้มีได้ในเวลาจำกัด เมื่อไม่ใช้ที่ดินให้สมกับสภาพของที่ดิน จะต้องจำหน่าย เป็นต้น ทั้งนี้เพราะรัฐมุ่งหมายที่จะขยายผลิตผลในด้านอุตสาหกรรมให้ก้าวหน้าเพื่อผลประโยชน์ ของประเทศชาติ แม้จะให้คนต่างด้าวเข้ามาประกอบอุตสาหกรรมในประเทศไทยก็ยังคงดีกว่าสั่งซื้อ สินค้าจากต่างประเทศ เพราะทรัพยากรในประเทศไทยได้มีโอกาสถูกนำมาใช้ในการผลิตบ้าง จึงยอม ผ่อนคลายในเรื่องนี้ แต่เมื่อคนไทยมีความรู้ความสามารถในงานด้านอุตสาหกรรมดีแล้ว คณะรัฐมนตรีคงไม่อนุญาต ให้คนต่างด้าวถือที่ดินเกินกำหนดเป็นแน่

บทบัญญัติมาตรา 87 มิได้กระทบกระเทือนแก่ที่ดินของคนต่างด้าวที่มีอยู่แล้วเกิน กำหนดตามความในมาตรา 87 ก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับ ส่วนผู้ที่มีที่ดินอยู่น้อยกว่า กำหนด หรือผู้ที่ได้จำหน่ายที่ดินของตนไป อาจได้มาซึ่งที่ดินได้อีก แต่รวมแล้วต้องไม่เกินกำหนด มาตรา 87 (มาตรา 88)

หลักของกฎหมายทั่วไปมีอยู่ว่า “กฎหมายไม่มีผลย้อนหลัง” ในเรื่องเกี่ยวกับที่ดินของคน ต่างด้าวก็เช่นกัน คนต่างด้าวที่มีที่ดินอยู่แล้วเพียงใดก่อนวันที่ประมวลกฎหมายนี้ใช้บังคับไม่ว่าคน ต่างด้าวที่มีสนธิสัญญาหรือไม่ก็ตาม ก็มีสิทธิถือที่ดินนั้นต่อไปทั้งหมด แต่ถ้าคนต่างด้าวนั้นมี ที่ดินน้อยกว่าที่กำหนดไว้ในมาตรา 87 ก็ดี หรือมีอยู่แล้วจำหน่ายไปก็ดี ถ้าจะต้องการได้ที่ดินมาเพิ่ม อีก จะต้องมิจำนวนไม่เกินตามที่ระบุไว้ในมาตรา 87 โดยได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีด้วย

บทบัญญัติมาตรานี้บัญญัติขึ้นก่อนวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2514 อันเป็นวันที่มีการยกเลิก สนธิสัญญาซึ่งเคยยินยอมให้คนต่างด้าวมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ ดังนั้นคนต่างด้าวทุกคน จึงไม่มี สนธิสัญญาและไม่สามารถได้มาซึ่งที่ดินอีกแล้วในขณะนี้ นอกจากจะเป็นไปตามเงื่อนไขของ มาตรา 87¹⁰

บทบัญญัติว่าด้วยคนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินโดยอาศัยบทสนธิสัญญาตามมาตรา 86 วรรคหนึ่ง มิให้ใช้บังคับกับคนต่างด้าวซึ่งได้นำเงินมาลงทุนตามจำนวนที่กำหนดในกฎกระทรวง ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่าสี่สิบล้านบาท โดยให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยได้ไม่เกินหนึ่งไร่ และต้อง ได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี

การได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าวตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และ เงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง โดยในกฎกระทรวง อย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

¹⁰ แหล่งเดิม. หน้า 300 – 301.

1) ประเภทของธุรกิจของคนต่างด้าวลงทุนซึ่งต้องเป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ หรือเป็นกิจการที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้ประกาศให้เป็นกิจการที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนได้

2) ระยะเวลาการดำรงการลงทุนต้องไม่น้อยกว่าสามปี

3) บริเวณที่ดินที่อนุญาตให้คนต่างด้าวได้มาต้องอยู่ภายในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเมืองพัทยา เขตเทศบาล หรืออยู่ในบริเวณที่กำหนดเป็นเขตที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง (มาตรา 96 ทวิ)

มาตรา 96 ทวิ บัญญัติขึ้นใหม่ โดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 8) พ.ศ. 2542 อันเป็นเรื่องเกี่ยวกับการได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว

ตามมาตรา 86 วรรค 1 บัญญัติว่า “คนต่างด้าวจะได้มาซึ่งที่ดินก็โดยอาศัยบทสนธิสัญญาซึ่งบัญญัติให้มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ได้ และอยู่ในบังคับบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายนี้ด้วย” กล่าวโดยสรุป ก็คือ เดิมคนต่างด้าวจะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินในประเทศไทยได้ จะต้องเป็นบุคคลสัญชาติของประเทศที่ยอมให้คนไทยถือที่ดินในประเทศเหล่านั้นได้ โดยมีสนธิสัญญาต่อกันซึ่งในความเป็นจริงแล้ว ไม่มีประเทศใดที่มีสนธิสัญญาเรื่องนี้กับประเทศไทยเลย

จากเหตุผลท้ายพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ 8) พ.ศ. 2542 ระบุว่า “เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่เป็นการสมควรให้คนต่างด้าว ซึ่งเข้ามาลงทุนในกิจการที่สำคัญและเป็นประโยชน์ในด้านพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ

อาจได้มาซึ่งที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยตามจำนวนที่กฎหมายกำหนด เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกแก่คนต่างด้าวที่เข้ามาประกอบกิจการในราชอาณาจักร รวมทั้งเป็นปัจจัยส่งเสริมในการตัดสินใจที่จะเข้ามาลงทุนของคนต่างด้าว ตลอดจนเป็นการเพิ่มกำลังซื้อให้กับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของประเทศที่กำลังประสบปัญหาภาวะซบเซา ซึ่งเป็นมาตรการหนึ่งในการฟื้นฟูเศรษฐกิจของประเทศโดยรวม จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้”

เดิมคนต่างด้าวจะได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินในประเทศไทยก็โดยอาศัยสนธิสัญญากับประเทศไทยที่กำหนดให้มีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ได้ตามมาตรา 86 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินและกฎกระทรวงตามประมวลกฎหมายที่ดิน และต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยซึ่งประเทศไทยได้เคยทำสนธิสัญญาไว้กับประเทศต่างๆ รวม 16 ประเทศ คือ สหรัฐอเมริกา อังกฤษ สวิสเซอร์แลนด์ เยอรมัน เดนมาร์ก นอร์เวย์ เนเธอร์แลนด์ ฝรั่งเศส อินเดีย เบลเยียม สวีเดน อิตาลี ญี่ปุ่น พม่า โปรตุเกส ปากีสถาน ต่อมาก็ได้ยกเลิกสนธิสัญญากับประเทศ

ดังกล่าวแล้วตั้งแต่วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2513 ปัจจุบัน ไม่มีสนธิสัญญาระหว่างประเทศไทยกับนานาประเทศใดที่ระบุให้คนต่างด้าวได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินในประเทศไทยอีก

ในปัจจุบัน ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา 96 ทวิ กำหนดให้คนต่างด้าวสามารถซื้อที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยในประเทศไทยได้ไม่เกินหนึ่งไร่ ตั้งแต่วันที่ 19 มกราคม 2545 โดยมีหลักเกณฑ์และเงื่อนไขดังนี้

1) นำเงินมาลงทุนในประเทศไทยไม่ต่ำกว่าสี่สิบล้านบาท และต้องดำรงการลงทุนไว้ไม่น้อยกว่าห้าปี

2) ต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

3) ต้องนำเงินมาลงทุนในธุรกิจหรือกิจการประเภทใดประเภทหนึ่ง ดังนี้

(1) การซื้อพันธบัตรรัฐบาลไทย พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทย พันธบัตรรัฐวิสาหกิจ หรือพันธบัตรที่กระทรวงการคลังค้าประกันต้นเงินหรือดอกเบี้ย

(2) การลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์เพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงิน หรือกองทุนรวมเพื่อแก้ไขปัญหาในระบบสถาบันการเงินที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

(3) การลงทุนในหุ้นเรือนหุ้นของนิติบุคคลที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

(4) การลงทุนในกิจการที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนได้ประกาศให้เป็นกิจการที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนได้ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

4) ที่ดินที่คนต่างด้าวจะได้มาต้องอยู่ภายในเขตกรุงเทพมหานคร เขตเมืองพัทยา หรือเขตเทศบาล หรืออยู่ภายในบริเวณที่กำหนดเป็นเขตที่อยู่อาศัยตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง และต้องอยู่นอกเขตปลอดภัยในราชการทหารตามกฎหมายว่าด้วยเขตปลอดภัยในราชการทหาร

5) คนต่างด้าวผู้ได้รับอนุญาตต้องใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับตนเองและครอบครัวโดยไม่ขัดต่อศีลธรรม จารีตประเพณี หรือวิถีชีวิตอันดีของชุมชนในท้องถิ่นนั้น

6) ถ้าคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าว กระทำผิดหลักเกณฑ์ หรือเงื่อนไขที่กำหนดไว้ จะต้องจำหน่ายที่ดินในส่วนที่ตนมีสิทธิในเวลาที่อธิบดีกำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน แต่ไม่เกิน 1 ปี ถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าวให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

7) ถ้าคนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามนัยดังกล่าว ไม่ได้ใช้ที่ดินนั้นเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยภายในกำหนดเวลาสองปีนับแต่วันจดทะเบียนการได้มา อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

นอกจากกรณีดังกล่าว คนต่างด้าวอาจได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินโดยได้รับมรดกในฐานะที่เป็นทายาทโดยธรรมได้ โดยที่ดินที่ได้รับมรดกเมื่อรวมกับที่ดินที่มีอยู่แล้วจะต้องไม่เกินจำนวน

ตามที่กฎหมายกำหนดไว้ ตัวอย่างเช่น ที่อยู่อาศัย มีได้ครอบครัวยุติไม่เกิน 1 ไร่ ที่ใช้เพื่อพาณิชยกรรมไม่เกิน 1 ไร่ ที่ใช้เพื่ออุตสาหกรรมไม่เกิน 10 ไร่ ที่ใช้เพื่อเกษตรกรรม ครอบครัวยุติไม่เกิน 10 ไร่ เป็นต้น

สำหรับคนต่างด้าวที่มีคู่สมรสเป็นคนสัญชาติไทย ไม่ว่าจะชอบหรือมิชอบด้วยกฎหมาย คู่สมรสที่เป็นคนสัญชาติไทยสามารถซื้อที่ดินได้ โดยผู้ซื้อและคู่สมรสที่เป็นคนต่างด้าวจะต้องยื่นยันต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นลายลักษณ์อักษรร่วมกันว่า เงินที่นำมาซื้อที่ดินทั้งหมดเป็นเงินส่วนตัว หรือทรัพย์สินส่วนบุคคลของผู้ซื้อที่มีสัญชาติไทย มิใช่เงินสมรสหรือทรัพย์สินที่นำมาหาได้ร่วมกัน¹¹

คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา 96 ทวิ ถ้ากระทำการผิดหลักเกณฑ์หรือเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวงตามมาตรา 96 ทวิ วรรคสอง ให้จัดการจำหน่ายที่ดินในส่วนที่ตนมีสิทธิภายในเวลาที่อธิบดีกำหนด ซึ่งไม่น้อยกว่า 180 วันแต่ไม่เกิน 1 ปี ถ้าพ้นกำหนดเวลาดังกล่าว ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น

คนต่างด้าวซึ่งได้รับอนุญาตให้ได้มาซึ่งที่ดินตามมาตรา 96 ทวิ ถ้าไม่ได้ใช้ที่ดินนั้นเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยภายในกำหนดเวลา 1 ปีนับแต่วันจดทะเบียนการได้มา ให้อธิบดีมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้น (มาตรา 96 ทวิ)

คนต่างด้าวที่ฝ่าฝืนมาตรา 96 ทวิ วรรคสอง เช่น ลงทุนในกิจการซึ่งไม่เป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคม ลงทุนไม่ครบ 3 ปี ก่อเลิกกิจการ หรือได้ที่ดินซึ่งอยู่นอกเขตกรุงเทพมหานคร นอกเขตเมืองพัทยา นอกเขตเทศบาล หรือนอกเขตที่อยู่อาศัยตามกฎหมายผังเมือง คนต่างด้าวนั้นจะต้องจำหน่ายที่ดินของตนภายในเวลาไม่น้อยกว่า 180 วันหรือไม่เกิน 1 ปี ตามเวลาที่อธิบดีกรมที่ดินกำหนดตามที่เห็นสมควร มิฉะนั้นอธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้นได้

คนต่างด้าวที่ปฏิบัติถูกต้องตามมาตรา 96 ทวิ วรรคสอง ทุกประการ แต่เมื่อได้ที่ดินมาแล้ว ทิ้งไว้เฉยๆ ไม่ปลูกที่อยู่อาศัย เอาไปให้คนอื่นเช่า หรือปลูกอาคารแล้วให้ผู้อื่นอยู่อาศัยภายในเวลา 2 ปี นับแต่จดทะเบียนรับโอนที่ดินมา ถือว่าคนต่างด้าวนั้น ไม่ปฏิบัติตามวรรคสองนี้ อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายที่ดินได้ทันที

มาตรา 96 ทวิ และ 96 ตริ บัญญัติเฉพาะเรื่องการที่คนต่างด้าวจะได้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัยเท่านั้น มิได้บัญญัติเกี่ยวกับที่ดินสำหรับการสร้างโรงงาน สร้างที่พักอาศัยของคนงานไว้แต่อย่างใดเลย ทั้งนี้รวมทั้งการที่นิติบุคคลต่างประเทศ เช่น บริษัทต่างประเทศจะเข้ามาลงทุน ก็ไม่สามารถถือที่ดินได้ตามประมวลกฎหมายที่ดินสองมาตราข้างต้น

¹¹กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย. (2550). สรุปรายการได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว. สืบค้นเมื่อ 3 กุมภาพันธ์ 2550, จาก www.dol.go.th.

นอกจากนี้ยังได้มีการกำหนดสิทธิในที่ดินของนิติบุคคลบางประเภท ให้มีสิทธิในที่ดินเสมือนกับคนต่างด้าว ได้แก่

1) บริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดที่มีหุ้นอันเป็นทุนจดทะเบียนถือโดยคนต่างด้าวเกินกว่าร้อยละ 49 ของทุนจดทะเบียน หรือผู้ถือหุ้นเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้นแล้วแต่กรณี

เพื่อประโยชน์แห่งหมวดนี้ บริษัทจำกัดได้ออกใบหุ้นชนิดออกให้แก่ผู้ถือ ให้ถือว่าใบหุ้นนั้นคนต่างด้าวเป็นผู้ถือ

2) ห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือห้างหุ้นส่วนสามัญที่จดทะเบียนแล้ว ที่มีคนต่างด้าวลงทุนมีมูลค่าเกินกว่าร้อยละ 49 ของหุ้นทั้งหมด หรือผู้ถือหุ้นส่วนเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนของผู้ถือหุ้นส่วนแล้วแต่กรณี

3) สมาคม รวมทั้งสหกรณ์ที่มีสมาชิกเป็นคนต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวน หรือดำเนินการเพื่อประโยชน์คนต่างด้าวโดยเฉพาะ หรือเป็นส่วนใหญ่

4) มูลนิธิที่มีวัตถุประสงค์เพื่อประโยชน์คนต่างด้าวโดยเฉพาะ หรือเป็นส่วนใหญ่ (มาตรา 97)

นิติบุคคลย่อมมีทั้งสัญชาติไทยและต่างด้าว นิติบุคคลที่จดทะเบียนตามกฎหมายไทย ย่อมมีสัญชาติไทย ส่วนที่จดทะเบียนในต่างประเทศก็ย่อมมีสัญชาติประเทศนั้นๆ

นิติบุคคลสัญชาติไทยนั้น ถ้าตามวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งให้ถือที่ดินได้ ก็ถือที่ดินได้โดยไม่จำกัดจำนวน เช่น นิติบุคคลสัญชาติไทยซึ่งจัดขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบการเกษตรกรรม ดังนี้ย่อมถือที่ดินเพื่อการเกษตรกรรมได้โดยไม่จำกัดจำนวน วัตถุประสงค์ของนิติบุคคล ก็เป็นสิ่งสำคัญที่จะต้องพิจารณาว่าถือที่ดินได้หรือไม่ด้วย แม้แต่นิติบุคคลนั้นจะมีสัญชาติไทย แต่ถ้าวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลนั้นไม่ได้ทำการโดยใช้ที่ดิน ก็ย่อมถือที่ดินไม่ได้ ทั้งนี้มิใช่ผลของกฎหมายที่ดิน แต่เป็นผลของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 69 ซึ่งบัญญัติว่า “นิติบุคคลย่อมมีสิทธิ และหน้าที่ต่างๆ ต้องตามบทบัญญัติทั้งปวงแห่งกฎหมายภายในขอบวัตถุประสงค์ของตน ดังมีกำหนดไว้ในข้อบังคับหรือตราสารจัดตั้ง”

จึงอาจสรุปได้ว่า นิติบุคคลสัญชาติไทยจะถือที่ดินได้เพียงใด จะต้องพิจารณาหลัก 2 ประการ คือ

1) วัตถุประสงค์ในการจัดตั้งนิติบุคคล

2) จำนวนหุ้นหรือผลประโยชน์ที่คนต่างด้าวจะได้รับในนิติบุคคลนั้น

สถานที่ตั้งของนิติบุคคลเป็นสิ่งสำคัญในการจัดตั้งและดำเนินการของนิติบุคคล เพราะนิติบุคคลจะต้องมีที่ตั้งเป็นของตนเอง แม้ในวัตถุประสงค์ของนิติบุคคล มิได้ระบุให้ถือที่ดินได้ก็ตาม แต่เมื่อนิติบุคคลนั้นมาขอมีที่ดินเพื่อเป็นที่ตั้งสำนักงานตามสมควร ทางกรมจะอนุญาต เช่น สมาคมศิษย์เก่าธรรมศาสตร์มิได้มีวัตถุประสงค์เพื่อถือที่ดิน แต่มีความจำเป็นต้องมีที่ดินเพื่อเป็นที่ตั้งสมาคม ดังนี้ ทางกรมก็อนุญาตให้ถือที่ดินได้ เป็นต้น

นิติบุคคลมาตรา 97 นี้ หมายถึง นิติบุคคลที่มีสัญชาติไทย แต่กฎหมายให้ถือที่ดินได้เสมือนคนต่างด้าว ในเมื่อต้องด้วยหลักเกณฑ์ที่กล่าวไว้ในมาตรานี้ เพราะเหตุที่เป็นนิติบุคคลที่ทำเพื่อประโยชน์ของคนต่างด้าวเป็นส่วนใหญ่

นิติบุคคลที่มีคุณสมบัติตามมาตรา 97 นี้ ไม่สามารถถือที่ดินได้ เพราะปัจจุบันนี้ได้มีการยกเลิกสนธิสัญญากับทุกประเทศไม่ยอมให้คนต่างด้าวมีสถิในที่ดินอีกแล้ว

อย่างไรก็ดี อาจมีการหลีกเลี่ยงกฎหมาย โดยคนต่างด้าวที่ไม่มีสนธิสัญญากับประเทศไทย เข้าเป็นหุ้นส่วนในนิติบุคคลสัญชาติไทยตามมาตรา 97 นี้ ทำให้นิติบุคคลนั้นถือที่ดินได้โดยทางอ้อม เช่นเดียวกัน

ในกรณีที่นิติบุคคลที่ระบุไว้ในมาตรา 97 เข้าถือหุ้นหรือลงหุ้นแล้วแต่กรณี ในนิติบุคคลอื่น ตามนัยที่กล่าวในมาตรา 97 ให้ถือว่านิติบุคคลอื่นเป็นคนต่างด้าว (มาตรา 98)¹²

ทั้งนี้กรมที่ดินและกระทรวงมหาดไทยได้วางหลักเกณฑ์การปฏิบัติ กรณีนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวมีส่วนได้เสียบรวมอยู่ด้วย ขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมได้มาซึ่งที่ดิน เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ ดังนี้

1) ในการขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลให้สอบสวนว่า นิติบุคคลนั้นเป็นนิติบุคคลที่ต้องด้วยมาตรา 97 และมาตรา 98 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ โดยให้นิติบุคคลนั้นแสดงหลักฐานที่เกี่ยวข้องแล้วแต่กรณีดังต่อไปนี้ คือ บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้น หนังสือบริคณห์สนธิ วัตถุประสงค์ ข้อบังคับ หนังสือรับรอง รายงานการประชุม หนังสือรับรองจากตลาดหลักทรัพย์ว่าจะควบคุมอัตราส่วนการถือหุ้นของคนต่างด้าวไม่ให้เกินกว่าร้อยละ 49 ของทุนจดทะเบียน แบบรับรองรายงานการจดทะเบียนจัดตั้งห้างหุ้นส่วน หลักฐานการจดทะเบียนเป็นสมาคม สหกรณ์ หรือมูลนิธิ ทะเบียนสมาชิกของสมาคมหรือสหกรณ์ และเอกสารอื่นๆ (ถ้ามี)

กรณีบริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัด ผู้ขอได้มาซึ่งที่ดินมีนิติบุคคลอื่นมาถือหุ้น และนิติบุคคลนั้นมาถือหุ้นโดยนิติบุคคลอื่นอีก ก็ให้พิจารณาว่านิติบุคคลอื่นที่มาถือหุ้นเป็นนิติบุคคลที่ต้องด้วยมาตรา 97 และมาตรา 98 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ จนกว่าจะขาดตอน และในกรณีที่นิติบุคคลอื่นนั้นเป็นบริษัทมหาชนจำกัด ในการตรวจสอบว่าเป็นนิติบุคคลที่ต้องด้วยมาตรา 98

¹² สมจิตร ทองประดับ เล่มเดิม. หน้า 313-317.

แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ ให้นิติบุคคลนั้นแสดงหลักฐานหนังสือรับรองจากตลาดหลักทรัพย์ว่าจะควบคุมอัตราส่วนการถือหุ้นของคนต่างด้าวไม่ให้เกินกว่าร้อยละ 49 ของทุนจดทะเบียน และการขอได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลต้องอยู่ภายในขอบวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลนั้น

2) กรณีนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตให้ถือที่ดินตามกฎหมายอื่นขอได้มาซึ่งที่ดิน หรือกรณีธนาคารพาณิชย์หรือธนาคารที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายที่บัญญัติขึ้นไว้โดยเฉพาะ หรือบริษัทเงินทุน บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ บริษัทประกันชีวิต และบริษัทประกันวินาศภัย ขอได้มาซึ่งที่ดินตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายที่จัดตั้งขึ้นนั้น ก็ไม่ต้องสอบสวนตามข้อ 1 และไม่ต้องดำเนินการตามข้อ 4 ของประกาศนี้ เพราะการได้มาซึ่งที่ดินของนิติบุคคลดังกล่าวเป็นไปตามนัยกฎหมายที่บัญญัติไว้โดยเฉพาะ ซึ่งยกเว้นบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

3) กรณีนิติบุคคลที่มีคนต่างด้าวรวมถือหุ้นอยู่ด้วยตั้งแต่ 40 เปอร์เซ็นต์ ขึ้นไป ซึ่งได้รับการส่งเสริมจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ขอได้มาซึ่งที่ดิน เป็นกรณีที่ได้ผ่านการพิจารณาตรวจสอบจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนแล้ว จึงไม่ต้องดำเนินการตามข้อ 4 ของประกาศนี้เช่นกัน แต่ทั้งนี้จะต้องมีหนังสือจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนแจ้งให้ทราบไว้เป็นหลักฐานด้วย

4) กรณีนิติบุคคลที่ไม่ต้องด้วยมาตรา 97 และมาตรา 98 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ขอได้มาซึ่งที่ดิน หากนิติบุคคลนั้นมีผู้ถือหุ้นหรือทุนของคนต่างด้าวตั้งแต่ 40 เปอร์เซ็นต์ ขึ้นไป ก่อนจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ขอ ในกรณีที่ดินนั้นอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครให้ส่งเรื่องไปให้กรมที่ดินพิจารณาสั่งการก่อนทุกราย สำหรับที่ดินที่อยู่จังหวัดอื่น ให้เสนอเรื่องให้ผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาสั่งการก่อนทุกราย และหากนิติบุคคลตามนัยดังกล่าวขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ก็ให้ดำเนินการตามนัยเดียวกัน เนื่องจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 30 ได้บัญญัติ ให้นำบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดินมาใช้บังคับแก่การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับห้องชุดโดยอนุโลม (เพื่อเป็นการลดขั้นตอนและระยะเวลาการปฏิบัติราชการเพื่อประชาชน กระทรวงมหาดไทยได้มีหนังสือที่ มท 0515 / ว2657 ลงวันที่ 5 สิงหาคม 2546 ยกเลิกหลักเกณฑ์ตามข้อ 4 แล้ว¹³)

สำหรับกรณีที่คนต่างด้าวต้องการได้มาซึ่งที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม อาจเป็นการลงทุนซึ่งที่ดิน และประกอบกิจการภายในเขตนิคมอุตสาหกรรมแล้ว ก็สามารถถือกรรมสิทธิ์ที่ดินได้ตามจำนวนเนื้อที่ที่คณะกรรมการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยเห็นสมควร แม้ว่าจะเกินกำหนดที่คนต่างด้าว จะถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ตามกฎหมายอื่นก็ตาม (พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 มาตรา 44) แต่คนต่างด้าวที่ลงทุนหรือประกอบกิจการ

¹³ ประกาศกรมที่ดิน เรื่อง ตั้งบริษัทจำกัดขึ้นรับโอนที่ดินไว้เพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว พ.ศ. 2544.

นอกเขตนิคมอุตสาหกรรมก็สามารถถือกรรมสิทธิ์ที่ดินได้ โดยยื่นขอรับการส่งเสริมการลงทุน ต่อคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน เมื่อได้รับการส่งเสริมการลงทุนก็จะได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อประกอบกิจการตามที่ได้รับส่งเสริมการลงทุนตามจำนวนที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนจะพิจารณาเห็นสมควร แม้ว่าจะเกินกำหนดที่จะมีได้ตามกฎหมายอื่นเช่นกัน (พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 มาตรา 27)

นอกจากนี้ คนต่างด้าวยังสามารถได้มาซึ่งสิทธิในการเช่าที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมซึ่งมีลักษณะพิเศษแตกต่างจากการเช่าที่ดินตามปกติ เนื่องจากโดยทั่วไปคนต่างด้าวสามารถเช่าที่ดินในประเทศไทยได้ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์กำหนดไว้ กล่าวคือ สามารถทำสัญญาเช่าได้ไม่เกิน 30 ปี และเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงสามารถต่อสัญญาได้อีกไม่เกิน 30 ปี นับแต่วันต่อสัญญา ต่อมาเมื่อวันที่ 19 พฤษภาคม 2542 รัฐมองเห็นความสำคัญในการสนับสนุนการลงทุนในการประกอบการพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม จึงได้ตราพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 ขึ้นใช้บังคับ เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์เงื่อนไขแตกต่างจากการเช่าทั่วไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ดังกล่าว สำหรับใช้เฉพาะกรณีการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม ซึ่งคนต่างด้าวสามารถเลือกเช่าที่ดินโดยมีเนื้อที่ไม่เกิน 100 ไร่ หรือเกินกว่า 100 ไร่ก็ได้ ทั้งนี้หลักเกณฑ์สำหรับการเช่าที่ดินมีเนื้อที่ไม่เกิน 100 ไร่ มีดังนี้

- 1) กำหนดระยะเวลาการเช่าไว้เกินกว่า 30 ปี แต่ไม่เกิน 50 ปี ซึ่งผู้เช่าและผู้ให้เช่า อาจตกลงกันต่อระยะเวลาการเช่าออกไปอีกได้ มีกำหนดไม่เกิน 50 ปี นับแต่วันที่ตกลงกัน
- 2) การเช่าต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นเป็นโมฆะ
- 3) ผู้ให้เช่าจะต้องเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์
- 4) สิทธิการเช่าสามารถนำไปใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนองได้
- 5) สิทธิและหน้าที่ตามการเช่าให้ตกทอดแก่ทายาทได้ และผู้เช่าจะให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าให้แก่บุคคลภายนอกได้ เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่า
- 6) อสังหาริมทรัพย์ที่จะจดทะเบียนเช่าจะต้องอยู่ในบริเวณหนึ่งบริเวณใด ดังนี้
 - (1) บริเวณที่กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง
 - (2) เขตนิคมอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย
- 7) ประเภทของพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมที่จดทะเบียนเช่า ต้องมีลักษณะอย่างหนึ่งอย่างใด ดังนี้

- (1) พาณิชยกรรมที่มีการลงทุนไม่ต่ำกว่าสี่สิบล้านบาท
 - (2) อุตสาหกรรมที่สามารถรับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน
 - (3) พาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมของประเทศตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด โดยความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรี
- 8) ประเภทของพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมที่ให้นักต่างด้าวจดทะเบียน การเข้าได้ ต้องเป็นประเภทที่คนต่างด้าวสามารถประกอบธุรกิจได้ตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว
- สำหรับการเช่าที่ดินมีเนื้อที่เกินกว่า 100 ไร่ นั้น นอกจากจะต้องอยู่ในหลักเกณฑ์ดังกล่าวข้างต้นแล้ว ยังต้องอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์อย่างหนึ่งอย่างใดดังต่อไปนี้ด้วย
- 1) เป็นการประกอบกิจการที่เพิ่มมูลค่าการส่งออกหรือสนับสนุนการจ้างแรงงานภายในประเทศ
 - 2) เป็นการประกอบกิจการที่ยังไม่มีในอาณาจักรหรือมีแต่ไม่เพียงพอ
 - 3) เป็นการประกอบกิจการที่มีกรรมวิธีการผลิตที่ทันสมัย หรือเป็นการพัฒนาด้านเทคโนโลยี
 - 4) เป็นการประกอบกิจการที่เป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมต่อประเทศอย่างสูงตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด โดยความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรี
 - 5) ในกรณีที่คนต่างด้าวเป็นผู้เช่า ผู้เช่าช่วง หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่า การประกอบพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมนั้น จะต้องมีการลงทุนไม่น้อยกว่า 100 ล้านบาท โดยไม่รวมถึงจำนวนเงินค่าเช่า และต้องนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ หรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศตามจำนวนเงินลงทุนทั้งหมด¹⁴

¹⁴ กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย. (2550). การเช่าที่ดินของคนต่างด้าวเพื่อพาณิชยกรรม และอุตสาหกรรม. สืบค้นเมื่อ 3 กุมภาพันธ์ 2550, จาก www.dol.go.th.

บทที่ 3

การพัฒนาพื้นที่เพื่อการอุตสาหกรรมของประเทศไทยและต่างประเทศ

3.1 การพัฒนาพื้นที่เพื่อการอุตสาหกรรมของประเทศไทย

กล่าวสำหรับการพัฒนาพื้นที่เพื่อการอุตสาหกรรมของประเทศไทย นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ในด้านส่งเสริมการลงทุนของประเทศแล้ว หากพิจารณาลักษณะทางกายภาพจะมีลักษณะเป็นการจัดพื้นที่สำหรับโรงงานอุตสาหกรรมให้เข้าไปอยู่รวมกันอย่างเป็นระบบ โดยมีการจัดสรรสิ่งอำนวยความสะดวกตลอดจนสาธารณูปโภคและสาธารณูปการรองรับ และหากพิจารณาในด้านของการจัดตั้งและกฎหมายรองรับอาจจำแนกการพัฒนาพื้นที่เพื่อการอุตสาหกรรมของประเทศไทยได้ 2 ประเภท คือ นิคมอุตสาหกรรม ซึ่งเป็นการดำเนินการโดยภาครัฐหรือรัฐร่วมกับเอกชนภายใต้พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรม พ.ศ. 2522 และการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมที่เรียกกันโดยทั่วไปว่า เขตอุตสาหกรรมหรือสวนอุตสาหกรรม อันเป็นการดำเนินงานโดยภาคเอกชนภายใต้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

อย่างไรก็ตาม ในการพัฒนาพื้นที่เพื่อการอุตสาหกรรม ไม่ว่าจะเป็นการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม หรือการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม สิ่งสำคัญในการพิจารณาพื้นที่หรือทำเลที่ตั้ง คือ จะต้องสอดคล้องกับผังเมืองในพื้นที่ที่มีการประกาศบังคับใช้ผังเมืองตามพระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518 อันเป็นกรณีที่รัฐได้เข้าไปจำกัดสิทธิในการใช้ประโยชน์ที่ดินของประชาชนเพื่อประโยชน์ต่อส่วนรวมในด้านต่างๆ เช่น สุขลักษณะ ความเป็นระเบียบ ความปลอดภัย ส่งเสริมเศรษฐกิจ สังคม และสภาพแวดล้อม เป็นต้น โดยการประกาศบังคับใช้ผังเมืองรวมหรือผังเมืองเฉพาะ เพื่อกำหนดว่าพื้นที่ส่วนใดจะสามารถใช้ประโยชน์ที่ดินในประเภทกิจการใดได้บ้าง ตามที่ได้มีการแบ่งประเภทการใช้ที่ดินไว้ได้แก่ การพาณิชยกรรม และที่อยู่อาศัยหนาแน่นสูง ที่อยู่อาศัยหนาแน่นปานกลาง ที่อยู่อาศัยหนาแน่นต่ำ อุตสาหกรรม คลังสินค้า สถาบันการศึกษา สถาบันราชการ สถาบันศาสนา สวนสาธารณะและที่พักผ่อน สาธารณูปโภคและสาธารณูปการเกษตรกรรม เป็นต้น ซึ่งในพื้นที่ที่ได้มีประกาศกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมหรือผังเมืองเฉพาะแล้ว จะใช้ประโยชน์ที่ดินผิดไปจากที่ได้กำหนดไว้ในผังเมืองไม่ได้ การพัฒนาพื้นที่เพื่อการอุตสาหกรรมจึงสามารถดำเนินการได้เฉพาะในพื้นที่ที่ผังเมืองกำหนดให้ใช้ประโยชน์ที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมเท่านั้น

นอกจากนั้นในการพัฒนาพื้นที่เพื่อการอุตสาหกรรมดังกล่าว เครื่องมือหรือกลไกสำคัญอันหนึ่งที่จะกระตุ้นและดึงดูดให้เกิดการลงทุน ก็คือ นโยบายและมาตรการส่งเสริมการลงทุน ซึ่งเป็นการที่รัฐกำหนดมาตรการต่างๆ เพื่อสนับสนุนและเอื้อประโยชน์ต่อการลงทุนในรูปของสิทธิประโยชน์ต่างๆ ทั้งในด้านของภาษีและมิใช่ภาษี ซึ่งแต่ละประเทศที่มีนโยบายในด้านส่งเสริมการลงทุนต่างๆ ก็ใช้มาตรการในลักษณะดังกล่าวเป็นเครื่องในการกระตุ้นและดึงดูดการลงทุนภายในประเทศตามความเหมาะสมและสภาพที่แตกต่างกันไป ดังจะได้นำเสนอในรายละเอียดต่อไป

3.1.1 การจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทย

3.1.1.1 ความหมายของนิคมอุตสาหกรรม

นิคมอุตสาหกรรมเป็นสิ่งที่ได้รับการยอมรับในหลายๆ ประเทศทั้งในประเทศที่พัฒนาและกำลังพัฒนาว่าเป็นกลไกที่ดีที่สุดประการหนึ่งในการพัฒนาอุตสาหกรรม เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงทางสังคมและเศรษฐกิจของประชาชน โดยเฉพาะอย่างยิ่ง เพื่อพัฒนาความเจริญทางด้านอุตสาหกรรมไปสู่ภูมิภาค ดังนั้น ความหมายของคำว่า “นิคมอุตสาหกรรม” โดยทั่วไป มีดังนี้

องค์การสหประชาชาติ (United Nations) ได้ให้นิยามว่า นิคมอุตสาหกรรมหมายถึง พื้นที่ซึ่งได้รับการจัดสรรเพื่อการตั้งโรงงานด้วยการขายหรือให้เช่าเพื่อการผลิตสินค้า การพัฒนาพื้นที่ต้องสอดคล้องกับแผนพัฒนาหลัก ซึ่งรวมถึง ถนน ระบบคมนาคม การติดต่อสื่อสาร และการบริการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง โรงงานอุตสาหกรรมจะก่อสร้างตามมาตรฐานอุตสาหกรรม ตามแต่ละประเภทหรือชนิดของอุตสาหกรรมนั้นๆ นิคมอุตสาหกรรมได้รับการควบคุมและพัฒนาตามผังเมือง โดยกำหนดพื้นที่และข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีจุดประสงค์ให้เกิดประโยชน์ แก่ผู้ใช้ที่ดินและชุมชนโดยรวม การจัดบริเวณที่ดินให้เหมาะสมและอยู่ภายใต้การบริหารและพัฒนาในมาตรฐานเดียวกัน การจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมนี้เพื่อให้เช่าหรือขายให้แก่กิจการอุตสาหกรรมที่เข้าไปดำเนินกิจการ และต้องให้บริการระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ด้วย คำว่า “นิคมอุตสาหกรรม” นี้ อาจใช้ในความหมายได้ถึง 3 ประการ คือ

- 1) อำนวยความสะดวกด้านวัตถุ (Physical Facilities) เช่น ที่ดิน อาคาร โรงงาน ถนน และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ
- 2) การจัดให้บริการรวม
- 3) สถาบันพัฒนาเครื่องจักรและการบริการ การจัดการ และการบริหารงานนิคมอุตสาหกรรมด้วย

นิคมอุตสาหกรรม หมายความว่า การจัดที่ดินเพื่อการผลิตทางอุตสาหกรรม ให้โรงงานอุตสาหกรรมได้มารวมอยู่ในบริเวณเดียวกันเป็นสัดส่วน โดยรัฐบาลจัดสิ่งอำนวยความสะดวกทั้งในด้านการคมนาคมและสาธารณูปโภค เช่น ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ การไปรษณีย์ เป็นต้น นอกจากนี้พื้นที่อื่นเป็นที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรมแล้ว นิคมอุตสาหกรรมยังมีพื้นที่สำหรับพักอาศัย สวนสาธารณะ สนามกีฬา ที่จอดรถ สำนักงานติดต่อ อาคารพาณิชย์และอื่นๆ อย่างเป็นระเบียบเรียบร้อย

นิคมอุตสาหกรรม หมายถึง บริเวณที่ดินซึ่งได้รับการพัฒนา และได้รับการแบ่งที่ดินออกเป็นเขตต่างๆ โดยได้มีการวางแผนเป็นที่เรียบร้อยแล้ว เพื่อให้เป็นชุมชนธุรกิจอุตสาหกรรมตามแผนที่ได้วางไว้ นั้น ได้รวมถึงการจัดถนน ทางรถไฟ การอำนวยความสะดวกในการคมนาคมต่างๆ การติดตั้งสาธารณูปโภคต่างๆ ด้วย นอกจากนี้ ตามแผนนั้นอาจจะมีการจัดสร้างโรงงานอุตสาหกรรมให้โดยการขาย หรือการให้เช่าซื้อ

นิคมอุตสาหกรรม หมายถึง พื้นที่ดินที่ได้รับการพัฒนาแล้ว และได้มีการจัดแบ่งสัดส่วนที่ดินเพื่อใช้ประโยชน์แก่ธุรกิจอุตสาหกรรมกลุ่มหนึ่ง ทั้งนี้ การก่อสร้างและ การควบคุมได้เป็นไปตามแผนที่ได้วางไว้ และภายใต้กฎข้อบังคับการบริหารของหน่วยงานและหลักการของนิคมอุตสาหกรรมเพื่อแสวงหาผลกำไรของทั้งหน่วยงานที่ดำเนินงานนิคมอุตสาหกรรมนั้นและของผู้เช่าพื้นที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม โดยได้จัดบริการสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ให้เพื่อให้ใช้เพื่อให้ขายหรือให้เช่า หรือเพื่อที่จะคิดค่าเช่า เช่น ถนน ธนาคาร รถไฟ ฯลฯ

นิคมอุตสาหกรรม หมายความว่า เมืองเฉพาะที่ประกอบด้วยเขตอุตสาหกรรม เขตพาณิชย์กรรม เขตที่พักอาศัย พร้อมด้วยระบบสาธารณูปโภค สาธารณูปการและรองรับด้วยกฎหมายในการบริหาร การจัดการด้านอนุญาต/อนุมัติ รวมทั้งสิทธิประโยชน์เพื่อให้พื้นที่นั้นเป็นแหล่งเชื่อมโยงกระจายความเจริญทางเศรษฐกิจ ยกระดับรายได้ และการศึกษาของสังคม ตลอดจนเกิดดุลยภาพของการพัฒนาอุตสาหกรรมให้ควบคู่กับสิ่งแวดล้อม

นิคมอุตสาหกรรม หมายความว่า เขตอุตสาหกรรมทั่วไป หรือเขตอุตสาหกรรมส่งออก ทั้งนี้ เขตอุตสาหกรรมทั่วไป หมายความว่า เขตพื้นที่ที่กำหนดไว้สำหรับการประกอบอุตสาหกรรม และกิจการอื่นที่เป็นประโยชน์ หรือเกี่ยวเนื่องกับการประกอบอุตสาหกรรม สำหรับเขตอุตสาหกรรมส่งออก หมายความว่า เขตพื้นที่ที่กำหนดไว้สำหรับการประกอบอุตสาหกรรม การค้า หรือการบริการเพื่อส่งสินค้าออกไปจำหน่ายยังต่างประเทศและกิจการอื่นที่เป็นประโยชน์ หรือเกี่ยวเนื่องกับการประกอบอุตสาหกรรม การค้าหรือการบริการ เพื่อส่งสินค้าออกไปจำหน่ายยังต่างประเทศ

ดังนั้น ความหมายของนิคมอุตสาหกรรมที่ได้กล่าวมาแล้วนั้น จึงสรุปได้ว่า นิคมอุตสาหกรรม หมายถึง เขตพื้นที่ที่กฎหมายรองรับให้เป็นพื้นที่เพื่อประกอบอุตสาหกรรมและกิจการอื่น ซึ่งต่อเนื่องกับการประกอบอุตสาหกรรม และพื้นที่ดังกล่าวต้องมีความพร้อมด้านระบบสาธารณูปการและสาธารณูปโภค อันรวมถึง ถนน ไฟฟ้า ระบบประปา ระบบบำบัดน้ำเสียและระบบป้องกันมลภาวะเป็นพิษต่อสิ่งแวดล้อม ให้ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมตั้งโรงงานได้โดยสะดวก อีกทั้งจะได้รับสิทธิประโยชน์ สิ่งจูงใจและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ตามพระราชบัญญัติ การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 และอาจได้รับเพิ่มมากขึ้นสำหรับโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน

อย่างไรก็ตาม ความหมายของนิคมอุตสาหกรรมนี้ ในแต่ละภูมิภาคของโลกต่างก็ใช้แตกต่างกันออกไป เช่น “แหล่งอุตสาหกรรม” (Industrial Park) “เขตอุตสาหกรรม” (Industrial District) “พื้นที่อุตสาหกรรม” (Industrials Area) “เมืองอุตสาหกรรม หรือนครอุตสาหกรรม” (Industrial Town or City) “เขตอุตสาหกรรม” (Industrial Zone) “อุตสาหกรรมขนาดรอง” (Industrial Subdivision) “นิคมการค้าอุตสาหกรรม” (Industrial Trading Estate) และ “นิคมอุตสาหกรรม” (Industrial Estate) คำว่านิคมอุตสาหกรรมนี้ได้นำมาใช้ในความหมายต่างๆ ไป แต่ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับประโยชน์ที่แตกต่างกันของนิคม (Estates) แต่ละประเภท ซึ่งก็ขึ้นอยู่กับขอบเขตของกิจการอุตสาหกรรมและการส่งเสริมให้ดีขึ้นพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ¹

3.1.1.2 แนวความคิดในการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม

มีวัตถุประสงค์หลายประการ กล่าวคือ

- 1) เพื่อให้โรงงานอุตสาหกรรมได้ใช้ระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานร่วมกันอย่างเกิดประโยชน์สูงสุด ทำให้รัฐบาลสามารถประหยัดเงินงบประมาณในการจัดหาสิ่งอำนวยความสะดวกเหล่านี้ได้
- 2) เพื่อให้โรงงานอุตสาหกรรมที่เกิดขึ้นได้ไปจัดตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกัน ซึ่งง่ายต่อการจัดผังเมือง และไม่ปะปนอยู่กับเขตที่พักอาศัยของประชาชน และไม่ไปอยู่ในบริเวณอื่นๆ ที่ไม่เหมาะสม
- 3) เพื่อให้มีการควบคุมมลภาวะเป็นพิษอันเกิดจากการประกอบการของโรงงานอุตสาหกรรมอย่างมีประสิทธิภาพมากที่สุด
- 4) เพื่อให้การพัฒนาอุตสาหกรรมภายในประเทศเป็นไปอย่างมีระบบและเป็นระเบียบ

¹ กนกพร ดิษฐประณีต. (2542). ปัญหากฎหมายในการร่วมดำเนินงานเพื่อจัดนิคมอุตสาหกรรมของ การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยกับภาคเอกชน. หน้า 13-16.

3.1.1.3 กฎหมายนิคมอุตสาหกรรมของไทย

การพัฒนาอุตสาหกรรมภายในประเทศ ตลอดระยะเวลาที่ผ่านมา 30 ปี ได้ก่อให้เกิดทั้งคุณประโยชน์และปัญหา ปัญหาหลักที่สำคัญ เช่น ปัญหาของสิ่งแวดล้อม ปัญหาการใช้ที่ดินผิดประเภท รวมตลอดถึงปัญหาการขาดแคลนระบบสาธารณูปโภคพื้นฐาน อย่างไรก็ตาม ปัญหาต่างๆ เหล่านี้ สามารถป้องกันได้หากมีหน่วยงานที่รับผิดชอบโดยตรง เป็นผลให้รัฐบาลในสมัยจอมพลถนอม กิตติขจร ได้ออกประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 339 เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม 2515 ก่อตั้งการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยขึ้นมา โดยเป็นรัฐวิสาหกิจภายใต้กระทรวงอุตสาหกรรม ซึ่งต่อมาได้แก้ไขเป็น พ.ร.บ. การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 ซึ่งได้ระบุไว้ชัดเจนถึงอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของ ในการดำเนินงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับพัฒนาอุตสาหกรรมภายในประเทศ โดยเฉพาะอย่างยิ่งได้ระบุถึงวัตถุประสงค์ ในการจัดตั้งหน่วยงานนี้หลายประการ โดยเริ่มจากการจัดหาที่ดินที่เหมาะสมเพื่อจัดตั้งหรือขยายนิคมอุตสาหกรรมหรือเพื่อดำเนินธุรกิจความสะดวกในการดำเนินงาน รวมทั้งสาธารณูปโภคต่างๆ ให้แก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมในนิคมอุตสาหกรรม นอกจากนี้ยังดำเนินการให้เช่า ให้เช่าซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์ในนิคมอุตสาหกรรม หรือเพื่อก่อให้เกิดประโยชน์แก่กิจการของนิคมอุตสาหกรรมโดยตรง ดำเนินธุรกิจที่เป็นประโยชน์หรือเกี่ยวเนื่องกับกิจการอันอยู่ในวัตถุประสงค์ ร่วมดำเนินงานกับบุคคลอื่น รวมทั้งการเข้าเป็นหุ้นส่วนจำพวกจำกัดความรับผิดชอบในห้างหุ้นส่วนจำกัด หรือถือหุ้นในนิติบุคคลใดๆ ซึ่งมีวัตถุประสงค์ที่เป็นประโยชน์หรือประโยชน์เกี่ยวเนื่องกับกิจการอันอยู่ในวัตถุประสงค์ พร้อมทั้งส่งเสริมและควบคุมนิคมอุตสาหกรรมทั้งของเอกชนและหน่วยงานของรัฐ

ในอีกส่วนหนึ่ง ได้กำหนดอำนาจหน้าที่ของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยในนิคมอุตสาหกรรม ทั้งนี้เพื่อให้การปฏิบัติการได้บรรลุวัตถุประสงค์ดังกล่าวข้างต้น ตั้งแต่ดำเนินการสำรวจวางแผน ออกแบบ ก่อสร้าง และบำรุงรักษาสิ่งอำนวยความสะดวก ให้บริการแก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรม และผู้ประกอบการที่เป็นประโยชน์ หรือต่อเนื่องกับผู้ประกอบการอุตสาหกรรม กำหนดประเภทและขนาดของกิจการอุตสาหกรรมที่พึงอนุญาตให้ประกอบในนิคมอุตสาหกรรม ควบคุมราคาความเป็นอยู่ของแรงงานในนิคมอุตสาหกรรม ควบคุมการดำเนินงานของผู้ประกอบการอุตสาหกรรม ผู้ประกอบการ และผู้ใช้ที่ดินในนิคมอุตสาหกรรมให้เป็นไปตามระเบียบข้อบังคับ และกฎหมาย รวมทั้งการดำเนินงานที่เกี่ยวกับการสาธารณสุข และที่กระทบกระเทือนต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม รวมตลอดถึงให้คำแนะนำด้านการลงทุน การกู้ยืมเงิน การออกพันธบัตร หรือตราสารเพื่อการลงทุน ทั้งนี้เพราะรัฐเล็งเห็นว่า ในช่วงการพัฒนาอุตสาหกรรมที่ผ่านมาจำนวนโรงงานอุตสาหกรรมที่เพิ่มมากขึ้น ได้สร้างปัญหาแก่สังคมไทยเป็นอย่างมาก ไม่ว่าจะเป็นปัญหามลภาวะแวดล้อมเป็นพิษ น้ำเสีย เสีย และอากาศเป็นพิษ ปัญหาที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรมไม่

สอดคล้องกับผังเมืองของประเทศ เพราะโรงงานอุตสาหกรรมกระจายปะปนไปในบริเวณที่อยู่อาศัย และปัญหาทางด้านสาธารณสุข โภค ซึ่งขาดแคลนและไม่เพียงพอ

กฎหมายนิคมอุตสาหกรรม มีลักษณะที่แตกต่างจากกฎหมายว่าด้วย การส่งเสริมการลงทุน คือ กฎหมายนิคมอุตสาหกรรมกำหนดให้รัฐ เป็นผู้จัดหาและพัฒนาที่ดินเพื่อให้ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมใช้จัดตั้งโรงงาน โดยรัฐให้สิทธิประโยชน์ทั้งในด้านที่เกี่ยวกับภาษีและไม่เกี่ยวกับภาษี แก่ผู้ประกอบการในนิคมอุตสาหกรรม แต่กฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน รัฐให้สิทธิประโยชน์ที่เกี่ยวกับภาษีและไม่เกี่ยวกับภาษีแก่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรม โดยที่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมจะไปจัดหาที่ดินเพื่อจัดตั้งโรงงานเอง

สรุปได้ว่า การนิคมอุตสาหกรรมของไทยได้จัดตั้งขึ้นครั้งแรกตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 339 เมื่อวันที่ 13 ธันวาคม พ.ศ. 2515 ต่อมาได้ยกเลิกและได้จัดทำเป็นพระราชบัญญัติตาม พ.ร.บ.การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 ซึ่งประกาศในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ 24 มีนาคม 2522 โดยมีชื่อย่อว่า “กนอ.” และให้เป็นนิติบุคคล มีวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

- 1) การจัดให้ได้มาซึ่งที่ดินที่เหมาะสมเพื่อจัดตั้งหรือขยายนิคมอุตสาหกรรม หรือเพื่อดำเนินธุรกิจอื่นที่เป็นประโยชน์หรือเกี่ยวเนื่องกับ กนอ.
- 2) การปรับปรุงที่ดินตามข้อ 1. เพื่อให้บริการ ตลอดจนจัดตั้งอำนวยความสะดวกในการดำเนินงานของผู้ประกอบการอุตสาหกรรม เช่น การจัดให้มีถนน ท่อระบายน้ำ โรงขจัดน้ำเสีย ไฟฟ้า และประปา เป็นต้น
- 3) การให้เช่า ให้เช่าซื้อ และขายอสังหาริมทรัพย์ในนิคมอุตสาหกรรม หรือเพื่อประโยชน์แก่กิจการของนิคมอุตสาหกรรมโดยตรง
- 4) การดำเนินธุรกิจอื่นที่เป็นประโยชน์หรือเกี่ยวเนื่องกับกิจการอันอยู่ในวัตถุประสงค์ของ กนอ.
- 5) การร่วมดำเนินงานกับบุคคลอื่นตามวัตถุประสงค์ในข้อ 1) ข้อ 2) หรือข้อ 3) รวมทั้งการเข้าเป็นหุ้นส่วนจำพวกจำกัดความรับผิดชอบในหุ้นส่วนจำกัด หรือถือหุ้น ในนิติบุคคลใดๆ ซึ่งมีวัตถุประสงค์ที่เป็นประโยชน์หรือเกี่ยวเนื่องกับกิจการอันอยู่ในวัตถุประสงค์ของ กนอ.
- 6) การส่งเสริมและควบคุมนิคมอุตสาหกรรมของเอกชนหรือหน่วยงานของรัฐ²

สำหรับการเข้าร่วมดำเนินงานของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยกับภาคเอกชน จะเป็นไปตามพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 ซึ่ง

² กฤษฎา โรจนสุวรรณ. (2537). ปัญหากฎหมายของนิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทย. หน้า 16-19.

กำหนดรูปแบบให้ต้องทำเป็น “สัญญา” ในลักษณะที่ให้ภาคเอกชนเป็นผู้ลงทุนแต่เพียงฝ่ายเดียว ดังนี้

1) ในกรณีที่ภาคเอกชนเข้าร่วมดำเนินงานเพื่อจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมในลักษณะที่ให้การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยเป็นผู้ให้บริการระบบสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการอื่น ภาคเอกชนสามารถที่จะเลือกชำระค่าบริการ โครงการและค่ากองทุนเพื่อบำรุงรักษาและสร้างทดแทนระบบสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน อันรวมถึง ถนน ระบบระบายน้ำ ระบบป้องกันน้ำท่วม ระบบประปา ระบบกำจัดขยะ อาคารสำนักงาน เป็นต้น โดยแบ่งสัดส่วนค่าบริการ โครงการและค่ากองทุนฯ ในอัตราส่วนร้อยละ 40 : 60 หรือชำระค่าบริการ โครงการและค่ากองทุนเพื่อบำรุงรักษาและสร้างทดแทนระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก โดยคำนวณตามสัดส่วนพื้นที่โครงการ

การเลือกรูปแบบนี้ภาคเอกชนจะต้องโอนบรรดาสงหาริมทรัพย์ส่วนที่เป็นที่ตั้งระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ตลอดจนสิ่งที่เป็นส่วนควบและอุปกรณ์ในนิคมอุตสาหกรรมนั้นให้แก่การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

2) ในกรณีที่ภาคเอกชนเข้าร่วมดำเนินงานโดยต้องการเป็นผู้ให้บริการระบบสาธารณูปโภค สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการอื่นเอง ภาคเอกชน จะต้องชำระค่าใช้จ่าย ในการร่วมดำเนินงาน อาทิ ค่าค่ากับการบริการ ค่าค่ากับการก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายตามสัดส่วนพื้นที่โครงการให้แก่การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ซึ่งการเลือกรูปแบบนี้ภาคเอกชนสามารถเลือกที่จะโอนหรือไม่ต้องโอนบรรดาสงหาริมทรัพย์ส่วนที่เป็นที่ตั้งระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ตลอดจนสิ่งที่เป็นส่วนควบและอุปกรณ์ในนิคมอุตสาหกรรมนั้นให้แก่การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยก็ได้

การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยหรือ กนอ. เป็นรัฐวิสาหกิจ สังกัดกระทรวงอุตสาหกรรมมีหน้าที่รับผิดชอบในการพัฒนาและจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมโดยจัดพื้นที่สำหรับโรงงานอุตสาหกรรมให้เข้าไปอยู่รวมกันอย่างมีระบบและมีระเบียบ และเป็นกลไกของรัฐบาลในการกระจายการพัฒนาอุตสาหกรรมออกสู่ภูมิภาคของประเทศ โดยมีนิคมอุตสาหกรรมเป็นเครื่องมือดำเนินการ โดยการจัดสรรเขตพื้นที่ไว้สำหรับโรงงานอุตสาหกรรมเข้าไปรวมกันอย่างมีสัดส่วน อันประกอบด้วยพื้นที่อุตสาหกรรม สิ่งอำนวยความสะดวก สาธารณูปโภคและสาธารณูปการครบครัน เช่น ถนน ท่อระบายน้ำ โรงกำจัดน้ำเสียส่วนกลาง ระบบป้องกันน้ำท่วม ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ นอกจากนั้นยังประกอบด้วยบริการอื่นๆ ที่จำเป็นอีก อาทิเช่น ที่ทำการไปรษณีย์ โทรเลข ธนาคาร ศูนย์การค้า ที่พักอาศัยสำหรับคนงาน สถานีน้ำมัน เป็นต้น โดยได้มีการจัดแบ่งนิคมอุตสาหกรรมออกเป็น 2 ประเภท คือ เขตอุตสาหกรรมทั่วไป และเขตอุตสาหกรรมส่งออก (มาตรา 36)

สำหรับสิทธิประโยชน์ของโรงงานที่ตั้งในนิคมอุตสาหกรรม จะเป็นไปตามที่พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 บัญญัติรองรับไว้ ประกอบด้วย

1) ได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อประกอบกิจการได้ตามจำนวนเนื้อที่ที่คณะกรรมการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยเห็นสมควร แม้ว่าจะเกินกำหนดที่จะมีได้ตามกฎหมายอื่น และในกรณีที่ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมหรือผู้ประกอบการค้าเพื่อส่งออก ซึ่งเป็นคนต่างด้าวเล็กกิจการหรือโอนกิจการให้แก่ผู้อื่น ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมหรือผู้ประกอบการค้าเพื่อส่งออก ต้องจำหน่ายที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์และส่วนควบกับที่ดินนั้นให้แก่ ก.น.อ. หรือบุคคลอื่นตามประมวลกฎหมายที่ดิน (มาตรา 44)

2) ได้รับอนุญาตให้นำคนต่างด้าวซึ่งเป็นช่างฝีมือ ผู้ชำนาญการ รวมถึงคู่สมรส และบุคคลที่อยู่ในอุปการะของบุคคลดังกล่าว เข้ามาอยู่ในราชอาณาจักร ตามจำนวนและกำหนดระยะเวลาที่คณะกรรมการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยเห็นสมควร แม้ว่าจะเกินกำหนดจำนวนหรือระยะเวลาให้อยู่ได้ตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมือง (มาตรา 45)

3) คนต่างด้าวซึ่งเป็นช่างฝีมือหรือผู้ชำนาญการซึ่งได้รับอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักร จะได้รับอนุญาตทำงานเฉพาะตำแหน่งหน้าที่การทำงานที่คณะกรรมการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยให้ความเห็นชอบตลอดระยะเวลาเท่าที่ได้รับอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักร ภายใต้บังคับกฎหมายว่าด้วยการทำงานของคนต่างด้าว

4) ได้รับอนุญาตให้นำหรือส่งเงินออกนอกราชอาณาจักรเป็นเงินตราต่างประเทศได้ เมื่อเงินนั้นเป็น

(1) เงินทุนที่นำเข้ามาในราชอาณาจักรและเงินปันผลหรือผลประโยชน์อื่นที่เกิดจากเงินนั้น

(2) เงินกู้ต่างประเทศที่นำมาลงทุนในการประกอบอุตสาหกรรมหรือการประกอบการค้าเพื่อส่งออกตามสัญญาที่ ก.น.อ. ให้ความเห็นชอบรวมทั้งดอกเบี้ยของเงินกู้ต่างประเทศนั้น

(3) เงินที่มีข้อผูกพันกับต่างประเทศตามสัญญาเกี่ยวกับการใช้สิทธิ และบริการต่างๆ ในการประกอบอุตสาหกรรมหรือการประกอบการค้าเพื่อส่งออก และสัญญานั้นได้รับความเห็นชอบจาก ก.น.อ. (มาตรา 47)

3.1.1.4 สิทธิประโยชน์ที่เกี่ยวกับภาษี

1) ผู้ประกอบการในเขตอุตสาหกรรมส่งออก จะได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมพิเศษตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน อกรขาเข้า ภาษีมูลค่าเพิ่ม และภาษีสรรพสามิตสำหรับของที่เป็นเครื่องจักร อุปกรณ์ เครื่องมือและเครื่องใช้ รวมทั้งส่วนประกอบของสิ่งดังกล่าว

ที่จำเป็นต้องใช้ในการผลิตสินค้าหรือการค้าเพื่อส่งออก ทั้งนี้เท่าที่นำเข้ามาในราชอาณาจักรและนำเข้าไปในเขตอุตสาหกรรมส่งออกตามที่คณะกรรมการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยอนุมัติตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขที่กำหนด (มาตรา 48)

2) ของที่ผู้ประกอบการนำเข้ามาในราชอาณาจักร และนำเข้าไปในเขตอุตสาหกรรมส่งออกเพื่อใช้ในการผลิตสินค้าหรือเพื่อการค้าส่งออก ให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมพิเศษตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนอากรขาเข้า ภาษีมูลค่าเพิ่มและภาษีสรรพสามิต โดยให้รวมถึงของที่นำออกจากเขตอุตสาหกรรมส่งออกแห่งหนึ่งไปยังเขตอุตสาหกรรมส่งออกอีกแห่งหนึ่งด้วย (มาตรา 49)

3) ของที่นำเข้ามาในราชอาณาจักร และนำเข้าไปในเขตอุตสาหกรรมส่งออกตามมาตรา 49 รวมทั้งผลิตภัณฑ์ สิ่งพลอยได้ และสิ่งอื่นที่ได้จากการผลิตในเขตอุตสาหกรรมส่งออก หากส่งออกป้อนราชอาณาจักรให้ได้รับยกเว้นอากรขาออกและภาษีมูลค่าเพิ่ม และภาษีสรรพสามิต (มาตรา 50)

4) ของที่มีกฎหมายบัญญัติให้ได้รับยกเว้นหรือคืนค่าภาษีอากร เมื่อได้ส่งออกป้อนราชอาณาจักร ถ้าไม่ได้ส่งออก แต่ได้นำเข้าไปในเขตอุตสาหกรรมส่งออกเพื่อใช้ตามมาตรา 48 หรือมาตรา 49 ให้ได้รับยกเว้นหรือคืนค่าภาษีอากร โดยถือเสมือนว่าได้ส่งออก ป้อนราชอาณาจักรในวันที่นำเข้าไปในเขตอุตสาหกรรมส่งออก (มาตรา 52)

นอกจากนี้ การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยยังได้มีรูปแบบการบริการแบบครบวงจร โดยได้มีการจัดตั้งสำนักบริการเบ็ดเสร็จครบวงจร (One Stop Service Center: OSS) ขึ้น เพื่อให้บริการแบบเบ็ดเสร็จตั้งแต่ต้นจนจบกระบวนการในการทำธุรกิจกับ กนอ. ไม่ว่าจะเป็นการซื้อหรือเช่าที่ดิน การแนะนำพื้นที่ที่เหมาะสมในการตั้งโรงงาน การอนุมัติคำขออนุญาตและการออกใบรับรองที่จำเป็นต่างๆ เพื่อการจัดตั้งโรงงานในทุกขั้นตอนโดยง่าย หรือแม้แต่การพัฒนาจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมร่วมกับ กนอ.

ทั้งนี้จะเห็นได้ว่า พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 ได้ถูกบัญญัติขึ้นมาเพื่อเอื้อประโยชน์ต่อการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทยและผู้ประกอบการอุตสาหกรรมอย่างมาก โดยเฉพาะการให้อำนาจในการดำเนินการหรืออนุญาตตามกฎหมายอื่น ทั้งในเรื่องของการจัดสรรที่ดินเพื่อให้เป็นนิคมอุตสาหกรรม ยังคงให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดินของเอกชน แต่การอนุญาตซึ่งเป็นอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน ให้เป็นอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (มาตรา 39 ทวิ) รวมถึงการปลูกสร้างอาคาร การตั้งโรงงานและการประกอบกิจการโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมก็ยังคงให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง แต่การอนุญาตซึ่ง

เป็นอำนาจหน้าที่ของเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายนั้นๆ ให้เป็นอำนาจหน้าที่ของผู้ว่ากรมการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (มาตรา 42) เป็นต้น

3.1.2 การจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม

การจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมเป็นการดำเนินงานโดยเอกชน ซึ่งส่วนใหญ่จะเรียกว่า เขตอุตสาหกรรมหรือสวนอุตสาหกรรม อันมีลักษณะเป็นการจัดสรรพื้นที่สำหรับโรงงาน ให้เข้าไปประกอบกิจการและอยู่ร่วมกันอย่างเป็นสัดส่วน พร้อมทั้งจัดให้มีสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ รองรับ เช่น ถนน ไฟฟ้า ประปา การบำบัดน้ำเสีย เป็นต้น โดยมีลักษณะการดำเนินงานเช่นเดียวกับนิคมอุตสาหกรรมจะแตกต่างกันเฉพาะในด้านของกฎหมายรองรับและรูปแบบการบริหาร โดยการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม ได้ถูกกำหนดให้ตกอยู่ในบังคับภายใต้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543

3.1.2.1 ความหมายและขอบเขตของการจัดสรรที่ดิน

1) ความหมายของการจัดสรรที่ดิน

คำว่า “การจัดสรรที่ดิน” หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่ง เป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึง 10 แปลง และต่อมาได้แบ่งที่ดินเพิ่มเติมภายใน 3 ปี เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไปด้วย (มาตรา 4)

จากหลักกฎหมายดังกล่าว จะเห็นได้ว่า การจัดสรรที่ดินนั้นคำนึงถึงจำนวนที่ดินเป็นประการสำคัญ ส่วนเนื้อที่ของแปลงที่ดินจะมีจำนวนมากน้อยเท่าใดก็ตาม ถ้ามีจำนวนแปลงย่อยตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ก็จะเข้าในนิยามการจัดสรรที่ดินนี้แล้ว สำหรับวัตถุประสงค์การจัดสรรที่ดินนั้น ไม่ว่าจะได้ที่ดินเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายในลักษณะที่อยู่อาศัย ที่ดินใช้เพื่อประกอบพาณิชยกรรม ที่ดินใช้เพื่อประกอบอุตสาหกรรม หรือเพื่อเกษตรกรรมก็ตาม ถ้าได้ทำเพื่อการค้าตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ก็จะอยู่ในลักษณะค่านิยามการจัดสรรที่ดินนี้ทั้งสิ้น

อนึ่ง การกำหนดระยะเวลาในการแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยภายในเวลา 3 ปีนั้น เป็นการกำหนดเวลาไว้ตามบทบัญญัติเกี่ยวกับการขออนุญาตค้าที่ดินตามมาตรา 102 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อป้องกันมิให้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยครั้งละ 9 แปลง หลายครั้งเพื่อหลีกเลี่ยงกฎหมาย การใส่ชื่อบุคคลหลายคนเป็นเจ้าของร่วมในที่ดินแปลงเดียวกันแล้วแบ่งเป็นแปลงย่อยเกินกว่า 10 แปลง เพื่อแยกกรรมสิทธิ์กัน ถ้าพิสูจน์ได้ว่าเป็นการจำหน่ายที่ดิน ก็เข้าข่ายการจัดสรรที่ดินทั้งสิ้น

ทั้งนี้ การจัดสรรที่ดินในลักษณะของสวนเกษตรที่เดิมไม่อยู่ในควบคุมของกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ก็ต้องขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามกฎหมายด้วย ส่วนการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อย เพื่อให้เช่าไม่เข้าลักษณะของการจัดสรรที่ดิน เพราะไม่มีองค์ประกอบในเรื่องการจำหน่ายที่ดินนั้น³

นอกจากนั้น พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ยังได้ให้ คำนิยามของคำว่า “สิทธิในที่ดิน” หมายความว่า กรรมสิทธิ์ และให้หมายความถึงสิทธิครอบครองด้วย ในขณะที่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บรรพที่ 4 และตามประมวลกฎหมายที่ดินได้แบ่งแยกที่ดินออกเป็น 2 ชนิดด้วยกัน คือ ที่ดินซึ่งมีกรรมสิทธิ์และที่ดินซึ่งมีสิทธิครอบครองเท่านั้น โดยพิจารณาจากเอกสารสิทธิที่ดินว่าเป็นเอกสารประเภทใด กล่าวคือ กรณีที่ดินแปลงใดมีโฉนดที่ดิน หรือโฉนดตราจอง หรือตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้ว ถือว่าที่ดินซึ่งมีเอกสารดังกล่าวเป็นที่ดิน ที่มีกรรมสิทธิ์กันได้ ที่ดินอีกประเภทหนึ่งเป็นที่ดินซึ่งมีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือ น.ส.3 หรือ สค.1 ที่ดินประเภทหลังนี้ถือว่าเป็นที่ดินที่ไม่สามารถมีกรรมสิทธิ์กันได้แต่มีสิทธิครอบครองได้ ที่ดินซึ่งมีเพียงสิทธิครอบครองได้ดังกล่าวนี้ถือว่าเป็นที่ดินมือเปล่า ข้อแตกต่างระหว่างที่ดินซึ่งมีโฉนดซึ่งถือว่ามีกรรมสิทธิ์กับที่ดินซึ่งไม่มีโฉนดหรือมีแต่เพียง น.ส.3 หรือ สค.1 ซึ่งถือว่ามีเพียงสิทธิครอบครองนั้น มีข้อแตกต่างกัน คือ กรณีเป็นที่ดินมีโฉนด ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 3 ถือว่าผู้มีชื่อในโฉนดนั้นมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงนั้น ผลก็คือ ผู้ที่ได้แย้งว่าเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดยไม่มีชื่อปรากฏในโฉนดที่ดินแปลงนั้น จะต้องมีการะหรือมีหน้าที่พิสูจน์ และนำสืบศาลว่า ตนเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ นอกจากนี้การโอนที่ดินมีโฉนดหรือการได้มาซึ่งทรัพย์เกี่ยวกับที่ดินมีโฉนด จะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 มิฉะนั้นไม่บริบูรณ์ สำหรับที่ดินซึ่งมีเพียงสิทธิครอบครองคือ ที่ดินซึ่งมีแต่ น.ส. 3 หรือ สค. 1 นั้น กฎหมายถือว่าเป็นที่ดินซึ่งไม่สามารถมีกรรมสิทธิ์กันได้แต่สามารถครอบครองได้ และไม่มีข้อสันนิษฐานว่าผู้มีชื่อในหนังสือ น.ส.3 หรือ สค.1 เป็นผู้มีสิทธิครอบครอง แต่จะพิจารณาจากข้อเท็จจริงว่า ผู้ใดครอบครองที่ดินแปลงนั้น ก็ถือว่าผู้นั้นมีสิทธิดีกว่า หรือได้รับประโยชน์จากข้อสันนิษฐานจากประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1370 ซึ่งสันนิษฐานว่า ผู้ที่ครอบครองที่ดินซึ่งมี น.ส.3 หรือ สค.1 เป็นผู้ครอบครองโดยสุจริต ฝ่ายที่ได้แย้งว่าตนเป็นเจ้าของหรือผู้มีสิทธิครอบครอง ก็ต้องมีการะและหน้าที่การพิสูจน์

ตามคำจำกัดความดังกล่าว “สิทธิในดิน” จึงหมายถึง ผู้มีสิทธิในที่ดินซึ่งมีโฉนดและที่ดินซึ่งมี น.ส.3 ด้วย ส่วนผู้นั้นจะมีกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครองในที่ดินแปลงนั้นหรือไม่ ต้องพิจารณาตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวมาแล้ว ซึ่งตามมาตรา 23 ได้บังคับว่าผู้จะทำการจัดสรร

³ ไพโรจน์ อารักขา. (2547). คำอธิบายกฎหมายการจัดสรรที่ดิน หน้า 29.

ที่ดินจะต้องยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินพร้อมด้วยหลักฐานต่างๆ รวมทั้งโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีชื่อของผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินเป็นผู้มีสิทธิในที่ดินนั้น ดังนั้นผู้ที่ขอทำการจัดสรรที่ดินก็ต้องเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินซึ่งมีโฉนด หรือมีโฉนดนั้นจะต้องเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดิน ซึ่งมีเอกสารหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะหนังสือรับรองการทำประโยชน์หรือ น.ส. นั้น มาตรา 23 (1) บังคับด้วยว่า จะต้องเป็นผู้ที่มีชื่อปรากฏอยู่ในรายการทะเบียนของเอกสาร น.ส. นั้นด้วย มิใช่เพียงแต่มีสิทธิครอบครองลอยๆ เท่านั้น⁴

2) การจัดสรรที่ดิน

ห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการขออนุญาตและการออกใบอนุญาตให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง (มาตรา 21)

3) บทสันนิษฐานว่าเป็นการจัดสรรที่ดิน

ผู้ใดขอแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไปและไม่อาจแสดงให้เป็นที่เชื่อได้ว่า มิใช่เป็นการแบ่งแยกที่ดินเพื่อการจัดสรรที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอดำเนินการยื่นคำขอทำการจัดสรรที่ดินและรอกการดำเนินการเรื่องการแบ่งแยกที่ดินไว้ก่อน หากผู้ขอไม่เห็นด้วย ให้มีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการภายในกำหนด 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง

ให้คณะกรรมการวินิจฉัยอุทธรณ์ภายในกำหนด 45 วันนับแต่วันที่คณะกรรมการได้รับอุทธรณ์ ถ้าคณะกรรมการมิได้มีคำวินิจฉัยภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเรื่องการแบ่งแยกที่ดินนั้นต่อไป

เมื่อคณะกรรมการมีคำวินิจฉัยอุทธรณ์เป็นประการใดแล้ว ให้แจ้งคำวินิจฉัยเป็นหนังสือให้ผู้อุทธรณ์ทราบภายใน 7 วันนับแต่วันที่คณะกรรมการมีคำวินิจฉัย คำวินิจฉัยของคณะกรรมการให้เป็นที่สุด (มาตรา 22)

3.1.2.2 การขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

เมื่อผู้ที่ดำเนินการจัดสรรที่ดินได้มีการกำหนดหรือเลือกทำเลที่ตั้งของที่ดินที่จะทำจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมได้แล้ว ก็จะต้องดำเนินการ เตรียมการก่อนที่จะทำการจัดสรรที่ดินเพื่อรวบรวมเอกสารหลักฐานต่างๆ และดำเนินการยื่นคำขออนุญาตจัดสรรต่อคณะกรรมการจัดสรรต่อไป

⁴ วิชัย ต้นติลลานนท์. (2524). คำอธิบายกฎหมายจัดสรรที่ดิน. หน้า 5-7.

1) ขั้นตอนการเตรียมการก่อนที่จะจัดสรรที่ดิน

ในการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ก่อนยื่นคำขออนุญาต ผู้จัดสรรจะต้องดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งหนังสืออนุญาตหรือหลักฐานจากหน่วยงานราชการต่างๆ ที่รับผิดชอบ และใช้ยื่นประกอบคำขออนุญาตจัดสรรที่ดินก่อนตามรายละเอียด ดังนี้

(1) หนังสืออนุญาตค้าที่ดิน

การได้มาซึ่งที่ดินต้องขออนุญาตค้าที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องการจะนำที่ดินมาทำการจัดสรร เป็นการจำหน่ายเพื่อการค้าหากำไรในลักษณะซื้อมาเพื่อแบ่งเป็นแปลงย่อยแล้ว ผู้จัดสรรจะต้องทำการขออนุญาตทำการค้าที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินก่อนที่จะมีการโอนซื้อที่ดิน โดยต้องยื่นคำขออนุญาตทำการค้าที่ดินต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขา ณ สำนักงานที่ดินที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่โดยต้องยื่นคำขอพร้อมกับโครงการค้าที่ดิน ได้แก่ แผนผังที่ดินที่จะขายหรือแบ่งขาย ถ้าเป็นการค้าทั้งแปลง คือ การซื้อมาเพื่อจำหน่ายทั้งแปลง โดยไม่มีการแบ่งแยกแปลงย่อย ให้แสดงแผนผังของที่ดินทั้งแปลง แต่ถ้าแบ่งขายเป็นแปลงย่อย ต้องแสดงแผนผังของที่ดินที่จะขายทั้งหมด พร้อมหลักฐานการได้มาของที่ดินที่ขออนุญาต เช่น สัญญาจะซื้อจะขาย หรือสัญญาวางมัดจำ สำเนาโฉนดหรือ น.ส. 3 ทุกแปลงที่ขออนุญาต โดยการอนุญาตค้าที่ดิน ผู้ว่าราชการจังหวัดจะเป็นผู้พิจารณา

(2) หนังสือรับรองการใช้ประโยชน์ที่ดินตามผังเมือง

ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องทำการตรวจสอบผังเมืองตามพระราชบัญญัติผังเมืองโดยทำหนังสือไปยังสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองเพื่อตรวจสอบและออกหนังสือยืนยันให้ว่า ที่ดินดังกล่าวอยู่ในเขตพื้นที่ที่ถูกควบคุมตามพระราชบัญญัติผังเมือง โดยมีข้อกำหนดห้ามการจัดสรรที่ดินหรือไม่ เพียงใด

(3) หนังสืออนุญาตเชื่อมทาง

เนื่องจากที่ดินจัดสรรทุกโครงการจะต้องมีทางออกสู่ทางหลวงหรือทางสาธารณประโยชน์ จึงต้องได้รับอนุญาตหรือความยินยอมให้เชื่อมทางหลวง หรือทางสาธารณประโยชน์จากหน่วยงานที่มีอำนาจดูแลรับผิดชอบ อาทิ กรมทางหลวง เทศบาล เป็นต้น

(4) หนังสืออนุญาตระบายน้ำลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะ

การระบายน้ำทั้งของโครงการจัดสรรจะต้องผ่านระบบการระบายน้ำและระบบบำบัดน้ำเสียก่อน จึงจะปล่อยไปสู่แหล่งน้ำสาธารณะ ซึ่งอาจเป็นคูคลอง หรือทางน้ำสาธารณะอื่นๆ แต่จะต้องสามารถรองรับการระบายน้ำดังกล่าวได้อย่างเพียงพอ โดยเฉพาะกรณีที่ต้องระบายน้ำสู่คูคลองชลประทาน จะต้องได้รับความยินยอมจากกรมชลประทานก่อน จึงจะระบายน้ำลงได้

(5) ใบเสร็จรับเงินค่าขยายเขตไฟฟ้า

ผู้จัดสรรที่ดินต้องยื่นขอขยายเขตไฟฟ้าพร้อมผังโครงการกับการไฟฟ้า นครหลวงหรือการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค เพื่อให้ออกแบบประมาณการราคาปักเสาพาดสายไฟฟ้า ให้กับที่ดินแปลงย่อยภายในโครงการจัดสรร และจะต้องแสดงใบเสร็จการชำระเงินกับการไฟฟ้า ประกอบการขออนุญาตจัดสรร

(6) ใบเสร็จรับเงินค่าขยายเขตประปา

ผู้จัดสรรที่ดินต้องยื่นขอขยายเขตระบบประปาพร้อมผังโครงการกับการประปานครหลวงหรือการประปาสวนภูมิภาคเพื่อขยายเขตระบบจำหน่ายน้ำประปา โดยหน่วยงานดังกล่าว จะเป็นผู้ออกแบบระบบการวางท่อภายในโครงการรวมทั้งระบบติดตั้ง หัวดับเพลิงตามจุดต่างๆ ตามความเหมาะสม โดยผู้จัดสรรที่ดินจะต้องแสดงใบเสร็จรับเงินชำระ ค่าขยายเขตประปาประกอบการขออนุญาตจัดสรร

(7) สัมปทานจำหน่ายประปาบาดาล

กรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่นอกพื้นที่ที่การประปาสสามารถขยายเขตถึง บริเวณโครงการได้ ผู้จัดสรรจะต้องดำเนินการ โดยประสานงานกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องเพื่อ ดำเนินการขออนุญาตต่อกรมทรัพยากรน้ำบาดาล เพื่อขออนุญาตขุดเจาะบ่อบาดาลและขอสัมปทาน จำหน่ายน้ำประปาบาดาล

(8) หนังสือรับรองการจัดเก็บขยะ

ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องดำเนินการ แจ้งไปยังหน่วยงานท้องถิ่น ที่มีหน้าที่ ในการจัดเก็บขยะในพื้นที่ที่นั้นๆ เช่น องค์การบริหารส่วนตำบล เทศบาล หรือองค์การบริหารส่วน จังหวัด เพื่อให้หน่วยงานนั้นทำการเก็บขยะภายในโครงการจัดสรร พร้อมออกหนังสือรับรองการ จัดเก็บขยะให้กับผู้จัดสรรที่ดิน

(9) รายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม

กรณีโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม จะต้องจัดทำรายงาน การวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อมเพื่อความ เห็นชอบก่อนยื่นขออนุญาตจัดสรรด้วย⁵

⁵ ประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาดของ โครงการ หรือกิจการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจหรือเอกชนที่ต้องจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2535.

2) การยื่นคำขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

ผู้ที่ประสงค์จะทำการจัดสรรที่ดินให้ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่พร้อมหลักฐานและรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีชื่อผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน โดยที่ดินนั้นต้องปลอดจากบุริมสิทธิใดๆ เว้นแต่บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์

(2) ในกรณีที่ดินที่ขอทำการจัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือภาระการจำนอง ให้แสดงบันทึกความยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนอง และจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง และต้องระบุว่าที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ไม่ต้องรับภาระหนี้บุริมสิทธิหรือจำนองดังกล่าว

(3) แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จะขอจัดสรรและเนื้อที่โดยประมาณ ของแต่ละแปลง

(4) โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ รวมทั้งการปรับปรุงอันตามควรแก่สภาพทางท้องถิ่น โดยการแสดงแผนผังรายละเอียดและรายการก่อสร้าง ประมาณการค่าก่อสร้าง และกำหนดเวลาที่จะจัดทำให้แล้วเสร็จ ในกรณีที่ได้ มีการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรรหรือได้จัดทำสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะแล้วเสร็จทั้งหมดหรือบางส่วนก่อนขอทำการจัดสรรที่ดิน ให้แสดงแผนผังรายละเอียดและรายการก่อสร้าง ที่ได้จัดทำแล้วเสร็จ

(5) แผนงานโครงการและระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(6) วิธีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรและการชำระราคาหรือค่าตอบแทน

(7) ภาระผูกพันต่างๆ ที่บุคคลมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น

(8) แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร

(9) ที่ตั้งสำนักงานของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

(10) ชื่อธนาคารหรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด เป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภค หรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดิน และค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน และค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ (มาตรา 23)

3) การจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภค

ในกรณีที่คณะกรรมการเห็นสมควร อนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดิน และผู้นั้นยังมีได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินหรือดำเนินการ ยังไม่แล้วเสร็จตามแผนผังและโครงการ คณะกรรมการจะต้องให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรร ที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดมาทำสัญญาค้ำประกันกับคณะกรรมการว่า ถ้าผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือ บริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินให้แล้วเสร็จตามแผนผังโครงการและกำหนดเวลาที่ได้รับ อนุญาตไว้ หรือ มีกรณีที่น่าเชื่อได้ว่าจะไม่แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาตามที่ได้รับอนุญาตธนาคาร หรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันต้องชำระเงินให้แก่คณะกรรมการตามจำนวนที่คณะกรรมการ กำหนดไว้ในสัญญาค้ำประกันภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนด เพื่อคณะกรรมการจะได้ใช้เงินนั้น ในการดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินนั้นให้แล้วเสร็จ ตามแผนผังและโครงการ ที่ได้รับอนุญาต และถ้ามีเงินเหลือให้คืนแก่ผู้ค้ำประกันโดยไม่ชักช้า

คณะกรรมการอาจมอบหมายให้ผู้ค้ำประกันรับไปดำเนินการจัดให้มี สาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินให้แล้วเสร็จภายในเวลาที่คณะกรรมการ กำหนดแทนการเรียกให้ ผู้ค้ำประกันชำระเงินก็ได้ ถ้าผู้ค้ำประกันไม่เริ่มทำการในเวลาอันควร หรือ ไม่ ทำให้แล้วเสร็จภายในกำหนดคณะกรรมการมีอำนาจเรียกให้ผู้ค้ำประกันชำระเงินดังกล่าว ตามวรรคหนึ่งได้

ในกรณีที่คณะกรรมการให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจัดหาธนาคาร หรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันตามวรรคหนึ่ง คณะกรรมการต้องให้ผู้ขอใบอนุญาตทำ การจัดสรรที่ดินทำหนังสือรับรองกับคณะกรรมการด้วยว่า ถ้าจำนวนเงินที่ผู้ค้ำประกันได้ค้ำประกัน ไว้ ไม่เพียงพอแก่การดำเนินการตามวรรคหนึ่งก็ดี หรือผู้ค้ำประกันไม่จ่ายเงินตามที่ค้ำประกันไว้ ทั้งหมดหรือบางส่วนก็ดี ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจะเป็นผู้จ่ายเงินตามจำนวนที่ขาดให้ คณะกรรมการเพื่อดำเนินการให้แล้วเสร็จ

ในกรณีที่มีการผิดสัญญาที่ทำกับคณะกรรมการ ให้ประธานคณะกรรมการ มีอำนาจฟ้องและต่อสู้คดีในนามคณะกรรมการ

การเก็บรักษาเงินการนำส่งเงินและการเบิกจ่าย ให้เป็นไปตามระเบียบที่ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด (มาตรา 24)

4) การกำหนดเวลาการพิจารณาคำขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

การพิจารณาแผนผังโครงการและวิธีการ ในการจัดสรรที่ดินให้ คณะกรรมการกระทำให้แล้วเสร็จภายใน 45 วัน นับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือ เจ้าพนักงานที่ดินสาขาได้รับคำขอ ถ้าคณะกรรมการไม่อาจพิจารณาให้แล้วเสร็จภายใน

กำหนดเวลาดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ให้ถือว่าคณะกรรมการได้ให้ความเห็นชอบแผนผังโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดินนั้นแล้ว

การพิจารณาแผนผังโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดิน ตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามขั้นตอนหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด (มาตรา 25)

อย่างไรก็ตาม หากคำขออนุญาตจัดสรรที่ดินยังไม่ถูกต้องครบถ้วน เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสามารถส่งคำขอกลับคืนไปให้แก่ใจให้ถูกต้องครบถ้วนก่อนได้ โดยในระหว่างนั้นไม่นับเป็นเวลาในการพิจารณาของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด การนับเวลาจะเริ่มต้นนับใหม่เมื่อมีคำขอที่ถูกต้องครบถ้วนแล้ว

สำหรับในเรื่องของขั้นตอนการขออนุญาตจัดสรร กรมที่ดินได้มีมาตรการผ่อนผันให้ดำเนินการรังวัดแบ่งแยกที่ดิน ก่อนได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ การจัดสรรที่ดินได้ ในกรณีที่ได้ยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินพร้อมหลักฐานและรายละเอียดตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 23 มาตรา 24 และมาตรา 43 เมื่อได้นำเสนอคณะกรรมการการจัดสรรที่ดินพิจารณาแล้ว ปรากฏว่าแผนผังและโครงการได้แสดงขนาดเนื้อที่จำนวนแปลงย่อยที่ขอจัดสรรที่ดินที่ใช้เป็นบริการสาธารณะและระบบสาธารณูปโภคถูกต้องครบถ้วนตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน แต่ยังขาดหลักฐานและรายละเอียดประกอบ เช่น ผู้ขอจัดสรรที่ดินไม่สามารถแสดงจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิ หรือผู้รับจ้างจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง จำนวนเงินค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือการบำรุงที่ดิน หรือค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคไม่ครบถ้วน หลักฐานการอนุญาตหรือยินยอมจากหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น ซึ่งเมื่อผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินได้รับเรื่องแล้ว จะต้องนำเรื่องกลับไปดำเนินการใหม่ให้ครบถ้วน แล้วจึงนำกลับมายื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดิน เป็นเหตุให้ต้องเสียเวลารอคอยตามขั้นตอนขบวนการ จนถึงเสนอเรื่องเข้าประชุมพิจารณาจากคณะกรรมการจัดสรรอีก ซึ่งบางครั้งอาจใช้เวลาเกิน 1 เดือน

กรมที่ดินพิจารณาเห็นว่า เพื่อให้การบริการงานราชการมีความยืดหยุ่น มีประสิทธิภาพและสอดคล้องกับสภาพเศรษฐกิจ สังคม ประกอบกับนโยบายของรัฐบาลที่ให้ทุกหน่วยงานทบทวนกฎหมาย ระเบียบคำสั่ง ขั้นตอนวิธีการปฏิบัติงาน จึงได้กำหนดขั้นตอนการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ในสำนักงานที่ดินเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว โดยหากผู้ขอทำการจัดสรรมีความประสงค์จะดำเนินการรังวัดแบ่งแยกที่ดินตามแผนผังโครงการดังกล่าว ก่อนได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา/ส่วนแยก เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดิน อำเภอ/กิ่งอำเภอ สามารถรับคำขอและดำเนินการรังวัดแบ่งจัดสรรตามแผนผังโครงการไปก่อนได้ เฉพาะกรณีที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินได้พิจารณาเห็นว่า แผนผัง

โครงการ ที่ขอจัดสรรมีความถูกต้องครบถ้วนแล้ว แต่ที่ยังไม่เห็นชอบเพราะสาเหตุหนึ่งสาเหตุใด ดังต่อไปนี้

- 1) จำนวนเงินที่ผู้ทรงบารมีหรือผู้รับจ้างจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อย แต่ละแปลงไม่ถูกต้อง หรือเกินกว่าเกณฑ์ที่อนุญาต
- 2) จำนวนเงินค้ำประกันสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดิน หรือค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคไม่ครบถ้วน
- 3) ไม่สามารถแสดงหลักฐานการอนุญาตหรือยินยอมจากหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น หลักฐานการอนุญาตให้เชื่อมทาง หลักฐานการอนุญาตให้ก่อสร้างสะพาน หลักฐานการอนุญาตระบายน้ำลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะ หลักฐานการชำระเงินค่าขยายเขตการจัดทำระบบไฟฟ้าและประปา

ทั้งนี้ เจ้าหน้าที่ที่สามารถดำเนินการรังวัด แบ่งจัดสรรตามแผนผัง และโครงการได้ทุกขั้นตอน⁶ และสามารถดำเนินการจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อย ในคราวเดียวกันได้ แต่ทั้งนั้นเมื่อจดทะเบียนแบ่งแยกเสร็จแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา/ส่วนแยก เจ้าหน้าที่บริหารงานที่ดินอำเภอ/กิ่งอำเภอ ควบคุมมิให้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใดๆ ในที่ดินแปลงย่อยดังกล่าว ก่อนได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน

โดยในการรับคำขอแบ่งแยกที่ดินจัดสรรกรณีดังกล่าวข้างต้น จะต้องให้ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินทำหนังสือรับรองต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับคำขอว่า จะไม่นำที่ดินแปลงย่อยที่ทำการจัดสรรไปจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใดๆ ก่อนที่จะได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน และหากค่าใช้จ่ายในการรังวัดและจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินจัดสรรซึ่งได้จ่ายไปแล้ว แต่ต่อมามีเหตุให้ต้องเสียค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมไม่ว่าในกรณีใดหรือเกิดความเสียหายอื่นใด เพราะคณะกรรมการ การจัดสรรมีมติให้ปรับปรุง แก้ไขแผนผังโครงการที่อนุญาต ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินจะไม่ใช้ สิทธิเรียกร้องค่าใช้จ่ายหรือค่าเสียหายจากเจ้าหน้าที่ที่ดำเนินการรับคำขอและที่ดำเนินการรังวัดไปโดยชอบด้วยระเบียบแล้ว⁷

⁶ หนังสือถึงผู้ว่าราชการจังหวัด ออกโดยกรมที่ดิน ที่ มท 0730/ว.15927 ลงวันที่ 2 กรกฎาคม 2544 ว่าด้วยเรื่องการผ่อนผันให้ดำเนินการรังวัดแบ่งแยกที่ดินก่อนได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ.

⁷ หนังสือถึงผู้ว่าราชการจังหวัด ออกโดยกรมที่ดินที่ มท 0730.2/ว 7719 ลงวันที่ 5 มีนาคม 2545 ว่าด้วยเรื่องขอผ่อนผันการดำเนินการรังวัดแบ่งแยกที่ดินก่อนได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ.

5) ที่ดินจัดสรรมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือการจำนองติดอยู่

ในกรณีที่ที่ดินจัดสรรมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือการจำนองติดอยู่ เมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดแจ้งบุริมสิทธิหรือการจำนองนั้นในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยทุกฉบับ พร้อมทั้งระบุจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงในสารบัญญัตินำสำหรับจดทะเบียนด้วย และให้ลงว่าที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงเป็นประกันหนี้บุริมสิทธิหรือหนี้จำนองตามจำนวนเงิน ที่ระบุไว้

ให้ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และการจำนอง (มาตรา 30)

6) การดำเนินการจัดสรรที่ดิน

คำว่า “ผู้จัดสรรที่ดิน” หมายความว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน และให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนใบอนุญาตด้วย (มาตรา 4)

จากหลักกฎหมายดังกล่าวจะเห็นได้ว่า กรณีนี้มีการขยายคำนิยามผู้จัดสรรที่ดินให้รวมถึงผู้รับโอนใบอนุญาต เพื่อที่จะให้ผู้รับโอนใบอนุญาตเข้ามารับสิทธิและหน้าที่ของผู้รับโอนใบอนุญาตจัดสรรที่ดินในเรื่องต่างๆ ตลอดทั้งพระราชบัญญัติ โดยไม่ต้องขยายความในส่วนสาระของกฎหมายว่า กรณีใดให้มีผลใช้บังคับไปถึงผู้รับโอนด้วย

ข้อสังเกต กรณีนี้ไม่รวมไปถึงผู้ซึ่งซื้อที่ดินจากผู้จัดสรรที่ดินไปเพื่อทำการขายต่อ อีกทอดหนึ่ง เนื่องจากความจำเป็นในการควบคุมคนกลางที่ซื้อที่ดินจัดสรรไปเพื่อขายต่อมีอยู่เพียงเล็กน้อย ซึ่งมีกฎหมายที่จะควบคุมได้อยู่แล้ว จึงไม่จำเป็นต้องมีบทบัญญัติในการควบคุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไปเพื่อการจำหน่ายอีกทอดหนึ่ง เพราะจะเป็นการสร้างความยุ่งยากที่ไม่คล่องตัวต่อธุรกิจ

คำว่า “ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร” หมายความว่า ผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดินเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรร และให้รวมถึงผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไปด้วย (มาตรา 4)

จากหลักกฎหมายดังกล่าวจะเห็นได้ว่า กรณีนี้มีการขยายนิยามเพื่อที่จะให้ครอบคลุมถึงผู้รับโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในเรื่องต่างๆ ตามพระราชบัญญัตินี้ โดยไม่ต้องขยายความในส่วนสาระกฎหมาย

7) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการหรือวิธีการจัดสรร

ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการและวิธีการที่ได้รับอนุญาตให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอต่อพนักงานที่ดินจังหวัด หรือพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดพร้อมทั้งแผนผังโครงการ หรือวิธีการที่จะแก้ไข

เปลี่ยนแปลงพร้อมกับหนังสือยินยอมของธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกัน เพื่อเสนอให้คณะกรรมการพิจารณา

ในการพิจารณาแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการหรือวิธีการที่ได้ยื่นไว้ตามวรรคหนึ่ง ให้นำมาตรา 25 มาตรา 26 มาตรา 27 มาตรา 28 และมาตรา 30 มาใช้บังคับให้โดยอนุโลม (มาตรา 32)

8) ห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมกับบุคคลใดก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่สาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อการสาธารณะ

เมื่อได้รับอนุญาตแล้วห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมกับบุคคลใดอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

การก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอื่นนอกจากที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้บริการสาธารณะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด (มาตรา 33)

ทั้งนี้ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้วางหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน โดยอาศัยอำนาจตามความ ในมาตรา 8 (1) และมาตรา 33 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ดังนี้

ข้อ 1. การทำนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังนี้

(1) เมื่อได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและได้มีการแบ่งแยกที่ดินออกเป็น โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงย่อยตามแผนผังโครงการและวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินใดประสงค์จะทำนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ให้มีหนังสือถึงเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินตั้งอยู่พร้อมส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องเพื่อประกอบการพิจารณา และให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา รีบเสนอให้คณะกรรมการพิจารณาโดยเร็ว

(2) ในการพิจารณาของคณะกรรมการ ให้คณะกรรมการ มีอำนาจเรียกเป็นหนังสือให้บุคคลใดมาให้ข้อเท็จจริง คำอธิบาย ความเห็น หรือให้ส่งเอกสารหรือข้อมูลเกี่ยวกับการทำนิติกรรมหรือผลกระทบจากการทำนิติกรรมนั้นได้

(3) เมื่อคณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่า การทำนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค และที่ดินที่ใช้เพื่อสาธารณะเป็นไปตามหลักเกณฑ์และ

วิธีการที่กฎหมายกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน หรือประกาศนี้กำหนดให้ออกหนังสืออนุญาตแก่ผู้จัดสรรที่ดินไว้เป็นหลักฐาน โดยคณะกรรมการจะกำหนดเงื่อนไขอื่นตามที่เห็นสมควรก็ได้

(4) หนังสืออนุญาตต้องระบุชื่อโครงการจัดสรรที่ดิน เลขที่ใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน เลขที่โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ประเภทหรือลักษณะการใช้ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ประเภท นิติกรรม ชื่อคู่กรณี ระยะเวลาในการก่อให้เกิดภาระผูกพัน และมติคณะกรรมการครั้งที่ พร้อมวันเดือนปีที่มีมติไว้ในหนังสืออนุญาตด้วย

(5) ให้คณะกรรมการแจ้งผลการพิจารณาให้ผู้จัดสรรที่ดินและเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาทราบโดยเร็ว

(6) ในกรณีที่คณะกรรมการไม่อนุญาตให้ทำนิติกรรม อันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ผู้จัดสรรที่ดินมีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง และให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางวินิจฉัยอุทธรณ์ให้แล้วเสร็จภายใน 60 วันนับแต่วันที่ได้รับอุทธรณ์ แล้วแจ้งผลพิจารณาให้ผู้จัดสรรที่ดินทราบ

(7) ห้ามมิให้ผู้จัดสรรทำนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ โดยการจดทะเบียนจำนอง สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน หรือภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์

(8) การทำนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ โดยการจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่อสังหาริมทรัพย์อื่น ต้องเป็นถนนหรือทางเท้าเท่านั้น

(9) การทำนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ โดยการเช่า

ก) การให้เช่าที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะต้องเป็นการเช่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับลักษณะการให้บริการหรือการให้สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการ ซึ่งได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการหรือสัญญาจะซื้อจะขาย หรือเอกสารการโฆษณา

ข) เมื่อคณะกรรมการได้อนุญาตให้เช่าแล้ว ต่อมา มีการขออนุญาตให้เช่ากับคู่กรณีใหม่ โดยยังอยู่ในระยะเวลาสัญญาเช่าเดิม ผู้จัดสรรที่ดินต้องแสดงหลักฐานว่าสัญญาเช่าเดิมได้ระงับไปแล้ว คณะกรรมการจึงจะอนุญาตให้เช่าได้

ค) เมื่อคณะกรรมการได้อนุญาตให้เช่าแล้ว ต่อมาผู้เช่าจะให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า มีการตกลงให้ผู้เช่าสามารถให้เช่าช่วงหรือโอน

สิทธิการเช่าได้ การให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าดังกล่าวไม่ถือว่าเป็นกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาระผูกพัน ให้ผู้เช่ากระทำได้โดยไม่ต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ

ข้อ 2. การก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอื่นนอกจากที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังนี้

(1) ผู้จัดสรรที่ดินต้องได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและได้มีการแบ่งแยกที่ดินออกเป็นโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงย่อย ตามแผนผังโครงการและวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตแล้ว

(2) ห้ามมิให้ก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดิน ซึ่งผู้จัดสรรได้ทำสัญญาจะซื้อขายกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้ว

(3) ห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดิน โดยการจดทะเบียนภาระจำยอม สิทธิอาศัย สิทธิเหนือแผ่นดิน สิทธิเก็บกิน หรือภาระติดพัน ในอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ

(4) การก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างโดยการจำนอง

ก) กรณีที่ดินเปล่า วงเงินที่จำนองอย่างสูงต้องไม่เกินสองในสามของราคาประเมินที่ดินที่ใช้ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมของกรรมที่ดินหรือราคาที่ดินคณะกรรมการเห็นชอบ

กรณีที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง วงเงินที่จำนองอย่างสูงต้องไม่เกินสองในสามของราคาที่ดินกับราคาสิ่งปลูกสร้างที่ตั้งอยู่บนที่ดินแปลงนั้น โดยราคาที่ดินให้ใช้ราคาตามวรรคหนึ่ง ส่วนราคาสิ่งปลูกสร้างให้ใช้ราคาตามบัญชีกำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างที่กรมที่ดินกำหนดไว้สำหรับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ข) ผู้รับจำนองต้องยินยอมเฉลี่ยหนี้และรับชำระหนี้เป็นรายโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงย่อย โดยถือว่าที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง เป็นประกันหนี้จำนองเฉพาะส่วนตามวงเงินที่กำหนดไว้ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือการทำประโยชน์แปลงย่อย และผู้รับจำนองต้องยินยอมให้ผู้จำนองไปถอนจำนองเป็นรายโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์แปลงย่อยได้

ค) ผู้รับจำนองต้องยอมให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระหนี้จำนองและผู้รับจำนองต้องออกหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับเงินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

ง) ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดการให้ที่ดินแปลงย่อย ปลอดภัยจากการจมนองก่อนการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนที่ดินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร⁸

นอกจากนั้น ในการก่อให้เกิดภาวะผูกพันในที่ดินหรือที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินโดยการจมนอง คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้วางหลักเกณฑ์เกี่ยวกับ “ราคาที่เหมาะสมการเห็นชอบ” และ “ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง” เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพิจารณา ดังนี้

1) “ราคาที่เหมาะสมการเห็นชอบ” หมายถึง ราคาจากแหล่งข้อมูลที่เหมาะสมสามารถนำมาประมวล เพื่อใช้ประกอบการพิจารณากำหนดวงเงินที่อนุญาตให้จมนองได้แก่

(1) ราคาจำหน่ายของที่ดินที่ขอจมนอง ซึ่งแสดงไว้ในแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน

(2) ราคาจำหน่ายของที่ดินที่ขอจมนอง ซึ่งปรากฏในเอกสารโฆษณา หรือประชาสัมพันธ์โครงการจัดสรรที่ดิน

(3) ราคาที่ดินที่ธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงินได้ประเมินใช้เป็นฐานในการอนุมัติสินเชื่อ

ในกรณีที่ราคาตามรายการข้างต้นไม่ใกล้เคียงหรือ ไม่สอดคล้องกัน ให้คณะกรรมการพิจารณาแต่งตั้งผู้แทนไปตรวจสอบและพิจารณาให้ราคาที่ดิน โดยการเทียบเคียงกับที่ดินแปลงที่มีลักษณะและสภาพสาธารณูปโภคใกล้เคียงกัน

2) “ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง” ให้เจ้าพนักงานที่ดินหรือผู้แทนของสำนักงานที่ดินออกไปตรวจสอบที่ดินแปลงที่ขออนุญาตจมนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างทุกแปลงว่า สิ่งปลูกสร้างได้ก่อสร้างเสร็จแล้วหรือไม่ พร้อมบันทึกผลการตรวจสอบลักษณะ ขนาดและวัสดุที่ใช้ปลูกสร้าง

ให้คณะกรรมการพิจารณาราคาที่ดิน ตามแนวทางใน 1) ส่วนราคาสิ่งปลูกสร้างที่จะอนุญาตให้จดทะเบียนจมนองเป็นประกันได้ ต้องเป็นสิ่งปลูกสร้างที่ได้ก่อสร้างเสร็จเท่านั้น โดยให้ใช้ราคาตามบัญชีกำหนดราคาประเมินสิ่งปลูกสร้างของกรมที่ดิน

โดยการพิจารณาอนุญาตให้ที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงในโครงการที่ได้ยื่นขออนุญาตจัดสรร นอกจากที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ

⁸ ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาวะผูกพันแก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2544.

โดยการจ้างตามมาตรา 23 (2) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2547 ก็ควรใช้หลักเกณฑ์และวิธีการเดียวกัน⁹

จากหลักกฎหมายและประกาศคณะกรรมการการจัดสรรที่ดินกลางเกี่ยวกับการก่อให้เกิดภาระผูกพันในที่ดินที่ได้รับอนุญาตจัดสรรดังกล่าวข้างต้น สามารถสรุปสาระสำคัญโดยพิจารณาในด้านของประเภทที่ดินจัดสรรและนิติกรรมได้ คือ

กรณีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินที่มีให้กระทำ ได้แก่ การจดทะเบียนจำนอง สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน หรือภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ ส่วนนิติกรรมที่สามารถกระทำได้ ได้แก่ การจดทะเบียนภาระจำนองและการเช่าตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนด

กรณีที่ดินอื่นนอกจากที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินที่ห้ามมิให้กระทำ ได้แก่ การจดทะเบียนภาระจำนอง สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน หรือภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ส่วนนิติกรรมที่สามารถกระทำได้ ได้แก่ การจดทะเบียนจำนองตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนด

9) สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินตามวรรคหนึ่งส่วนใด หากมิได้ทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดและไม่เป็นคุณต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร สัญญาส่วนนั้น ไม่มีผลใช้บังคับ (มาตรา 34)

จากหลักกฎหมายดังกล่าวจะเห็นได้ว่า เดิมตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ข้อ 19 กำหนดไว้แต่เพียงว่าสัญญาระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องทำเป็นหนังสือสัญญาซื้อขายและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เท่านั้น การควบคุมแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรเป็นมาตรการที่เพิ่มขึ้นใหม่เพื่อคุ้มครองผู้บริโภค เนื่องจากในอดีตที่ผ่านมา ผู้จัดสรรที่ดินมักจะเป็นฝ่ายทำสัญญา โดยมีข้อความในสัญญาที่เอารัดเอาเปรียบผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดังนั้น จึงกำหนดให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเข้ามาตรวจสอบสัญญาที่จะใช้ในการซื้อขายที่ดินจัดสรร โดยกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องใช้แบบสัญญาจะซื้อจะขายตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

⁹ หนังสือถึงผู้ว่าราชการจังหวัด ออกโดยกรมที่ดินที่ มท 0703/ว17338 ลงวันที่ 19 กรกฎาคม 2544 เรื่อง การก่อให้เกิดภาระผูกพันในที่ดินหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินโดยการจ้าง.

อย่างไรก็ตาม ยังเปิดช่องทางเลือกสำหรับการทำสัญญาที่แตกต่างออกไป ในรายละเอียดเนื่องจากการจัดสรรที่ดินแต่ละกรณี ย่อมมีข้อเท็จจริงในรายละเอียดที่แตกต่างกัน ตามราคาซื้อขายสภาพที่ดิน และการลงทุนพัฒนาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ การที่จะใช้ สัญญาแบบเดียวกันหมดทุกกรณีย่อมไม่เหมาะสม คู่สัญญาจึงอาจกำหนดรายละเอียดของสัญญา แตกต่างกันไปได้อีก แต่ถ้าวสัญญาส่วนที่แตกต่างออกไปนั้นไม่เป็นคุณต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร กฎหมายกำหนดให้ไม่มีผลใช้บังคับ

กรณีนี้ไม่เป็นการเข้าซ้อนกับอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการว่าด้วยสัญญา ตามกฎหมายว่าด้วยการคุ้มครองผู้บริโภค เนื่องจากพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เป็น กฎหมายที่บัญญัติเกี่ยวกับเรื่องการจัดสรรที่ดินไว้โดยเฉพาะบทบัญญัติเกี่ยวกับมาตรฐานของ สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรจึงต้องเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน (ตามมาตรา 21 แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541) คณะกรรมการว่าด้วยสัญญาควรไปกำหนด แบบสัญญาควบคุมในเรื่องอื่นที่นอกเหนือจากกฎหมายนี้บัญญัติไว้ ก็จะเป็นการช่วยเหลือผู้บริโภคได้ มากกว่า เช่น สัญญาซื้อขายอาคารชุด หรือสัญญาซื้อขายที่ดิน หรืออสังหาริมทรัพย์ที่มีได้ทำ ระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เป็นต้น¹⁰

3.1.2.3 การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

คำว่า “บริการสาธารณะ” หมายความว่า การใช้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวก ในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามมาตรา 23 (4) จากหลัก กฎหมายดังกล่าว จะเห็นได้ว่า บริการสาธารณะแตกต่างจากสาธารณูปโภคตรงที่กฎหมายไม่บังคับ ให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้ มีแต่เป็นความสมัครใจของผู้จัดสรรที่ดินเองที่จะจัดให้มีบริการ สาธารณะอย่างไรบ้าง เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เช่น บริการรักษาความ ปลอดภัย บริการรถรับส่งจากหมู่บ้านเข้าไปในเมือง เป็นต้น แต่เมื่อตกลงให้กำหนดสิ่งใด ให้เป็น บริการสาธารณะในการจัดสรรที่ดินแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินก็มีภาระหน้าที่ตามกฎหมายที่ต้องจัดให้มี บริการสาธารณะดังกล่าว

อนึ่ง กฎหมายไม่สามารถให้คำจำกัดความของ “บริการสาธารณะ” ได้ครอบคลุม ชัดเจนในตัว เพราะถ้ากำหนดความหมายของบริการสาธารณะลงไปตายตัวแล้ว ก็จะไม่ยืดหยุ่น เพียงพอที่จะนำไปใช้จัดสรรที่ดินทั่วประเทศได้อย่างเหมาะสม เนื่องจากการจัดสรรที่ดินแบ่งออก ได้หลายประเภท และลักษณะตามสภาพท้องถิ่น ทุนทรัพย์และความต้องการของผู้ซื้อ ฯลฯ ดังนั้น จึงให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้กำหนดเองว่าจะจัดให้มีบริการสาธารณะอะไรบ้าง โดยระบุไว้ในโครงการ

¹⁰ ไพโรจน์ อัจริยขา. เล่มเดิม. หน้า 47-48.

ที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามมาตรา 23 (4) ซึ่งจะมีผลต่อเนื่องไปว่าจะต้องจัดให้มีการบำรุงรักษา
บริการสาธารณะเหล่านั้น

1) สาธารณูปโภคตกอยู่ในภาวะจำยอม

สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผัง
และโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาวะจำยอม เพื่อประโยชน์
แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพ
ดังเช่นที่ได้จัดทำต่อไป และจะทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาวะจำยอมลดไปหรือเสื่อม
ความสะดวกมิได้ให้ผู้จัดสรรที่ดิน โดยผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำ
สัญญาค้ำประกัน การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัด ให้มีขึ้นและยังอยู่ในความ
รับผิดชอบในการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่งกับคณะกรรมการ และให้นำมาตรา 24 มา
ใช้บังคับโดยอนุโลม (มาตรา 43)

สาธารณูปโภคต่างๆ ที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นตามที่ระบุไว้ในแผนผังและ
โครงการที่ได้รับอนุญาตจัดสรรจากคณะกรรมการจัดสรร จะถือว่าเป็นภาวะจำยอมโดยผลของ
กฎหมายเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรทุกแปลง โดยไม่จำเป็นต้องมีการจดทะเบียนภาวะจำยอมอีกแต่
ประการใด

2) การโอนสาธารณูปโภค

ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 43 เมื่อ
ได้มีการดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบ
การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 23 (5) แล้ว ตามลำดับดังต่อไปนี้

(1) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติ
หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นนี้ เพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายใน
เวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 180 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

(2) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างใด
อย่างหนึ่งเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(3) ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียน โอนทรัพย์สินดังกล่าว ให้เป็น
สาธารณประโยชน์

การดำเนินการตาม (1) และ (2) ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรร
ที่ดินกลางกำหนด ทั้งนี้โดยต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษา
สาธารณูปโภคส่วนหนึ่งด้วย (มาตรา 44)

กฎหมายได้เปิดช่องให้ผู้จัดสรรที่ดินสามารถโอนสาธารณูปโภคให้ผู้อื่นดูแลรักษาต่อไปได้โดยการโอนสาธารณูปโภคจำกัดไว้ 3 วิธี ดังนี้

(1) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยรวมกันตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้นมาดูแลจัดการสาธารณูปโภคภายในหมู่บ้านจัดสรรกันเอง ในทำนองเดียวกับนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เพียงแต่กฎหมายไม่ได้บังคับให้จัดตั้งเหมือนกับนิติบุคคลอาคารชุด ถ้าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่เลือกวิธีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอาจรวมกันตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เช่น สมาคม มูลนิธิ หรือบริษัทตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ สหกรณ์ตามพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. 2542 เพื่อรับโอนสาธารณูปโภคไปจัดการกันเองก็ได้

(2) การขออนุมัติจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดให้ดำเนินการอื่นใดเพื่อดูแลรักษาสาธารณูปโภค เช่น การจัดตั้งกองทุนขึ้นเพื่อดูแลรักษา โดยผู้จัดสรรที่ดินออกเงินสมทบจำนวนหนึ่งและเฉลี่ยกันออกในระหว่างผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านจัดสรร เพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาสาธารณูปโภค หรือการโอนกิจการประปาของหมู่บ้านให้กับการประปานครหลวง หรือการประปาส่วนภูมิภาครับไปดำเนินการแทน เป็นต้น

(3) การจดทะเบียนโอนสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์โดยไม่จำเป็นต้องขอความเห็นชอบจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เหตุผลที่กำหนดให้ต้องมีการจดทะเบียนโอนสาธารณูปโภค เนื่องจากต้องการให้มีการดำเนินการเป็นกิจจะลักษณะให้หน่วยงานราชการมีหน้าที่ดูแลรักษาสาธารณูปภคนั้นได้รับทราบและมีการจดทะเบียนเป็นหลักฐานแน่นอน เพราะถ้าปล่อยให้ผู้จัดสรรที่ดิน แต่เพียงฝ่ายเดียวแสดงเจตนาอุทิศสาธารณูปโภคให้ตกเป็นสาธารณประโยชน์ โดยไม่มีผู้ใดมาดูแลต่อสาธารณูปโภคเหล่านั้นก็จะทรุดโทรมลงอย่างรวดเร็วในที่สุด

3) การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีมติให้จัดตั้ง และแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพร้อมด้วยข้อบังคับที่มีรายการตามที่กำหนดในกฎกระทรวงซึ่งอย่างน้อย ต้องมีรายการดังต่อไปนี้

- (1) ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- (2) วัตถุประสงค์
- (3) ที่ตั้งสำนักงาน
- (4) ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการ การเลือกตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่ง และการประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

(5) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชี และการเงิน

(6) ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิก

(7) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่

การขอจดทะเบียนจัดตั้ง การควบ การยกเลิก และการบริหารนิติบุคคล
หมู่บ้านจัดสรรให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง (มาตรา 45)

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้งขึ้นโดยมติเสียงข้างมากของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร
โดยกฎหมายไม่ได้บังคับให้ตั้งเหมือนกับนิติบุคคลอาคารชุด

1) การดำเนินงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จดทะเบียนแล้วมีฐานะเป็นนิติบุคคล

ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินการ
กิจการของนิติบุคคลของหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
ภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
ในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก (มาตรา 46)

จากหลักกฎหมายดังกล่าว จะเห็นได้ว่าการกำหนดให้นิติบุคคล
หมู่บ้านจัดสรรที่จดทะเบียนแล้วมีฐานะเป็นนิติบุคคล เพื่อเป็นการรับรองฐานะทางกฎหมายของ
นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้สามารถทำนิติกรรมสัญญาเป็น โจทก์ฟ้องคดีหรือเป็นจำเลยได้ อันจะ
ทำให้การดำเนินงานมีประสิทธิภาพและคล่องตัวในการติดต่อกับบุคคลภายนอกในทำนองเดียวกับ
นิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา 33 วรรคหนึ่งแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 นอกจากนี้ยัง
กำหนดให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินการหมู่บ้าน
จัดสรรในลักษณะเป็นคณะบุคคล (Collective Body) ร่วมกันบริหาร ซึ่งเป็นการนำปัญหาในทาง
ปฏิบัติที่เกิดขึ้น จากการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดมาปรับปรุงให้ดีขึ้น โดยมาตรา 35 แห่ง
พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 บัญญัติให้นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการคนหนึ่งเป็น
ผู้ดำเนินการแทน ซึ่งปรากฏอยู่เสมอว่าผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นผู้ดำเนินโครงการอาคารชุดได้
แต่งตั้งพวกพ้องของตนเข้าเป็นผู้จัดการอาคารชุด เพื่อแสวงหาผลประโยชน์อยู่เนืองๆ และใช้
วิธีการบริหารที่ไม่เหมาะสม

2) สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา 45 แล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดิน
จัดสรรทุกรายเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ในกรณีที่มีที่ดินแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ใดซื้อ หรือได้โอนกลับมา เป็น
ของผู้จัดสรรที่ดิน ให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (มาตรา 47)

กฎหมายกำหนดให้เจ้าของที่ดินทุกแปลงต้องเป็นสมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้าน เมื่อตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกคนก็ต้องเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยผลของกฎหมายบังคับไว้ ซึ่งมีผลให้ไม่สามารถลาออกจากการเป็นสมาชิกหรือปฏิเสธไม่ชำระเงินค่าธรรมเนียมต่างๆ ครอบที่ยังเป็นเจ้าของที่ดินจัดสรรนั้นอยู่

ผู้เช่าที่ดินหรือผู้อยู่อาศัยในที่ดินจัดสรรที่มีได้เป็นคู่สัญญากับผู้จัดสรรที่ดินก็ไม่ต้องถูกบังคับให้เป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แม้ว่าจะอยู่ภายในหมู่บ้านจัดสรรนั้นก็ตาม เพราะไม่ใช่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร¹¹

3) อำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (1) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค
 - (2) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัยและการจราจรภายในที่ดินจัดสรร
 - (3) เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคในส่วนที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่บำรุงรักษาจากสมาชิก
 - (4) ยื่นคำร้องทุกข์หรือเป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิกเกี่ยวกับกรณีที่กระทบสิทธิหรือประโยชน์ของสมาชิกจำนวนตั้งแต่สิบรายขึ้นไป
 - (5) จัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อสวัสดิการของสมาชิก หรือจัดสรรเงินหรือทรัพย์สินเพื่อสาธารณประโยชน์
 - (6) ดำเนินการอื่นใดให้เป็นตามกฎหมายกระทรวงระเบียบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง หรือข้อบังคับของคณะกรรมการที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัตินี้
- การดำเนินการตาม (1) (2) และ (5) จะต้องได้รับความเห็นชอบ จากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก (มาตรา 48)

4) ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค

ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคให้จัดเก็บเป็นรายเดือนจากที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดินทุกแปลง ทั้งนี้ อาจกำหนดค่าใช้จ่ายในอัตราที่แตกต่างกันตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือขนาดพื้นที่ได้ตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

¹¹ แหล่งเดิม. หน้า 59-64.

ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินจัดสรรที่ตนซื้อ และให้ผู้จัดสรรที่ดินออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ซื้อ

การกำหนดและการแก้ไขอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและ การจัดการสาธารณูปโภค จะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกตามมาตรา 44 (1) หรือคณะกรรมการตามมาตรา 44 (2)

ให้เริ่มเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเมื่อเริ่มจัดตั้งนิติบุคคลตามมาตรา 44 (1) หรือเมื่อได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตามมาตรา 44 (2) โดยให้นิติบุคคลตามมาตรา 44 (1) หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตามมาตรา 44 (2) ที่มีหน้าที่ในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคมีอำนาจในการจัดเก็บ

หลักเกณฑ์และวิธีการในการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคและการจัดทำบัญชีให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด (มาตรา 49)

5) การชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้า

ผู้มีหน้าที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตามมาตรา 49 วรรคสอง ที่ชำระเงินดังกล่าวล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด จะต้องจ่ายค่าปรับสำหรับการจ่ายเงินล่าช้าตามอัตราที่คณะกรรมการกำหนด

ผู้ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคติดต่อกันตั้งแต่ 3 เดือนขึ้นไป อาจถูกระงับการให้บริการหรือการให้สิทธิในสาธารณูปโภค และในกรณีที่ค้างชำระติดต่อกันตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน ทั้งนี้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการกำหนด

ให้ถือว่าหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลกรณอสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ (มาตรา 50)

6) การยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากรให้แก่นิติบุคคล

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้แก่นิติบุคคลตามมาตรา 44 (1) ให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากร

เงินที่นิติบุคคลตามมาตรา 44 (1) ได้รับจากผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อนำไปจ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคให้ได้รับยกเว้นภาษีอากร

การยกเว้นภาษีอากรตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ให้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกาตามประมวลรัษฎากร โดยจะกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขด้วยก็ได้ (มาตรา 51)

7) ทำให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดยุติหรือเสื่อมความสะดวก

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินกระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมตามมาตรา 43 ลดยุติหรือเสื่อมความสะดวก หรือกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใด ให้ผิดไปจากแผนผังโครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายมีอำนาจสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินระงับการกระทำนั้นและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นหรือดำเนินการตามแผนผังโครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการภายในระยะเวลาที่กำหนด (มาตรา 52)

8) การจัดให้มีการบำรุงรักษาบริการสาธารณะ

การจัดให้มีและการบำรุงรักษาบริการสาธารณะให้นำความในมาตรา 50 มาใช้บังคับโดยอนุโลม ทั้งนี้ ให้เรียกเก็บค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะได้ตามที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบ (มาตรา 53)

3.1.2.4 การยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

1) การยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ให้ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่

การขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง (มาตรา 54)

2) การประกาศการขอยกเลิกการจัดสรร

ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ปิดประกาศคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา สำนักงานของผู้จัดสรรที่ดิน บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร ที่ว่าการอำเภอ ที่ทำการองค์การบริหารส่วนตำบลมีกำหนด 60 วัน และให้ผู้จัดสรรที่ดินประกาศในหนังสือพิมพ์ซึ่งแพร่หลายในท้องถิ่นนั้น ไม่น้อยกว่า 7 วัน และแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบ (มาตรา 55)

3) การคัดค้านการยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

ให้ผู้ซึ่งมีประโยชน์เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินที่ประสงค์จะคัดค้านคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ยื่นคำคัดค้านต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ภายใน 30 วันนับแต่วันครบกำหนดปิดประกาศตามมาตรา 55

ถ้ามีผู้ใดคัดค้านตามกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเสนอเรื่องให้คณะกรรมการการสังกเลิกการจัดสรรที่ดิน

ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรคัดค้าน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขายกเลิกเรื่องการขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน แต่ถ้ามีผู้คัดค้านแต่มิใช่ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเสนอคำขอ ยกเลิกการจัดสรรที่ดินและคำคัดค้านให้คณะกรรมการพิจารณา

คำวินิจฉัยของคณะกรรมการตามวรรคสาม ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้คัดค้านอาจ อุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัย (มาตรา 56)

4) ผลของการสังกเลิกการจัดสรร

เมื่อคณะกรรมการสังกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว ใบอนุญาตที่ได้ออกตาม มาตรา 27 ให้เป็นอันยกเลิก (มาตรา 57)

จากการที่ได้เสนอรายละเอียดในส่วนของความหมายและขอบเขต ของ การจัดสรรที่ดิน การขออนุญาตจัดสรรที่ดิน การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ตลอดจนการยกเลิกการจัดสรรที่ดินจะตกอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ เงื่อนไขและวิธีการจัดสรรที่ดิน เช่นเดียวกับการจัดสรรที่ดิน เพื่อการอยู่อาศัยและพาณิชยกรรมภายใต้พระราชบัญญัติการ จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ทุกประการ จะแตกต่างกันเฉพาะในด้านของข้อกำหนดในการจัดสรรที่ดิน ซึ่งกำหนดให้การจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรมจะต้องตกอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ดังนี้

1) การจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม ต้องจัดบริเวณแยกจากที่อยู่อาศัย และพาณิชยกรรม ซึ่งอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง การจัดสรร ที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม

2) การจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม ต้องระบุประเภทอุตสาหกรรม ต่างๆ ที่จะดำเนินการในที่ดินที่ขออนุญาตที่ทำการจัดสรร

3) ขนาดของโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม ให้พิจารณาจาก จำนวนที่ดินที่ทำการรังวัด แบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายและจำนวนเนื้อที่ โดยแบ่งเป็น 3 ชนิด คือ

(1) ขนาดเล็ก จำนวนแปลงย่อยไม่เกิน 99 แปลง หรือเนื้อที่ต่ำกว่า 99 ไร่

(2) ขนาดกลาง จำนวนแปลงย่อยตั้งแต่ 100 – 199 แปลง หรือเนื้อที่ 99 – 400 ไร่

(3) ขนาดใหญ่ จำนวนแปลงย่อยตั้งแต่ 200 แปลง หรือเนื้อที่เกินกว่า 400 ไร่

ทั้งนี้เนื้อที่จำนวนน้อยที่สุดของที่ดินแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่าย เฉพาะที่ดิน ต้องไม่ต่ำกว่า 60 ตารางวา ถ้าเป็นห้องแถวหรือตึกแถวต้องมีเนื้อที่ไม่ต่ำกว่า 16 ตารางวา

4) ระบบและมาตรฐานของถนนทางเข้าและทางจักรยานในที่ดินจัดสรร ทั้งหมด การเชื่อมต่อกับถนน หรือทางสายนอกที่ดินจัดสรร

(1) ขนาดของถนนที่ต้องจัดให้มีในการจัดสรรที่ดินแต่ละโครงการ

ก) โครงการขนาดเล็กต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร และมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 8.00 เมตร

ข) โครงการขนาดกลางต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 16.00 เมตร และมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 12.00 เมตร

ค) โครงการขนาดใหญ่ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่ต่ำกว่า 24.00 เมตร และมีความกว้างของผิวจราจรไม่ต่ำกว่า 16.00 เมตร

โครงการขนาดกลางและโครงการขนาดใหญ่ ให้จัดทำทางเข้าและทางจักรยานด้วย

(2) ถนนที่เป็นทางเข้าออกของโครงการจัดสรรที่ดินที่บรรจบกับทางหลวงแผ่นดินหรือทางสาธารณประโยชน์ ต้องมีความกว้างของเขตทางไม่น้อยกว่าเกณฑ์กำหนดตามข้อ (1) เว้นแต่จะมีเกณฑ์บังคับเป็นอย่างอื่น

5) ระบบการระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย การจัดการกากอุตสาหกรรม และการกำจัดขยะสิ่งปฏิกูล

(1) ระบบระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย การจัดการกากอุตสาหกรรม และการกำจัดต้องมีประสิทธิภาพ และมีมาตรฐานตามที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกำหนด

(2) ระบบการกำจัดขยะสิ่งปฏิกูลให้เป็นไปตามข้อบัญญัติของท้องถิ่น ในกรณีที่ไม่มีข้อบัญญัติของท้องถิ่นใช้บังคับ ให้เป็นอำนาจของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด พิจารณาให้เหมาะสมกับสภาพท้องถิ่น

6) ระบบและมาตรฐานของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จำเป็นต่อการรักษาสภาพแวดล้อม ความปลอดภัย การส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่และการบริหารชุมชน

(1) ระบบไฟฟ้า ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีระบบไฟฟ้าและดำเนินการจัดทำตามแบบแผนผังที่ได้รับความเห็นชอบจากหน่วยราชการหรือองค์การของรัฐ หรือนิติบุคคลอื่น ซึ่งมีหน้าที่ควบคุมเรื่องไฟฟ้า

(2) ระบบประปา ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีระบบประปา ในกรณีที่ดินจัดสรรตั้งอยู่ในบริเวณที่การประปานครหลวง การประปาส่วนภูมิภาค การประปาส่วนท้องถิ่น หรือนิติบุคคลอื่นผู้รับผิดชอบแล้วแต่กรณี สามารถให้บริการได้ต้องใช้บริการของหน่วยงานนั้น ในกรณีอื่นนอกเหนือไปจากนี้ ให้ผู้จัดสรรที่ดินเสนอแบบก่อสร้างระบบผลิตและจ่ายน้ำ พร้อมทั้งรายละเอียดประกอบแบบรายการคำนวณดังกล่าว เพื่อขอรับความเป็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดแล้วแต่กรณี

(3) ผู้จัดสรรที่ดินต้องกันพื้นที่ไว้เพื่อจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของพื้นที่จัดจำหน่ายทั้งหมด เช่น สวน ที่จอดรถส่วนกลาง สนามกีฬา ศูนย์ฝึกอบรมพนักงาน ห้องอาหารสำหรับพนักงาน รถพยาบาลเบื้องต้น โดยให้มีพื้นที่ที่เป็นสวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 2 ของพื้นที่จำหน่าย ทั้งนี้ไม่ให้มีการแบ่งแยกออกเป็นแปลงย่อย หลายแห่ง เว้นแต่เป็นการกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้ไม่ต่ำกว่า 1 ไร่

(4) กรณีที่เป็นห้องแถวหรือตึกแถวนอกจากปฏิบัติตามข้อ 6.3 แล้ว ต้องจัดให้มีที่จอดรถเพิ่มเติม 1 แปลง ต่อ 1 ชั้น ระหว่างพิจารณาการกับทางเข้าด้านหน้าที่ดินแปลงย่อยให้มีลักษณะ ดังนี้

ก) กรณีจัดให้มีที่จอดรถตั้งฉากกับแนวทางเดินรถ ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า 5.00 เมตร

ข) กรณีจัดให้มีที่จอดรถขนานแนวทางเดินรถหรือทำมุมกับทางเดินรถน้อยกว่า 30 องศา ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และความยาวที่ไม่น้อยกว่า 6.00 เมตร

ค) กรณีจัดให้มีที่จอดรถทำมุมกับทางเดินรถตั้งแต่ 30 องศาขึ้นไป ให้มีความกว้างไม่น้อยกว่า 2.40 เมตร และความยาวไม่น้อยกว่า 5.50 เมตร

กรณีจัดให้มีที่จอดรถเพิ่มเติมทางด้านหลังของห้องแถวหรือตึกแถว ต้องจัดให้มีที่จอดรถ 1 แปลง ต่อ 1 ชั้น และมีขนาดเดียวกับที่กำหนดไว้ในข้อ 6 (4) (ก) (ข) และ (ค)

กรณีมีเขตห้ามปลูกสร้างอาคารริมทางหลวง ให้ใช้เขตห้ามปลูกสร้างอาคารเป็นที่จอดรถได้

7) การออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมและการพิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินต้องอยู่ภายใต้บทบัญญัติของกฎหมายอื่นที่

เกี่ยวข้อง เช่น กฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาสภาพแวดล้อม กฎหมายว่าด้วยผังเมือง กฎหมายว่าด้วยควบคุมอาคาร เป็นต้น¹²

ทั้งนี้ นอกเหนือจากการขออนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินยังสามารถที่จะนำโครงการจัดสรรที่ดินนั้น ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ไปขออนุญาตตามกฎหมายอื่นให้มีลักษณะพิเศษในแง่ของการได้รับสิทธิประโยชน์หรือการอำนวยความสะดวก เพื่อจูงใจให้ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมเข้ามาลงทุนในพื้นที่ ซึ่งประกอบด้วย

1) เขตประกอบการอุตสาหกรรม

ผู้จัดสรรที่ดินสามารถนำโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม ไปดำเนินการต่อกระทรวงอุตสาหกรรมเพื่อขอประกาศเป็นเขตประกอบการอุตสาหกรรมตามพระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ. 2535 มาตรา 30 ซึ่งกำหนดให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงอุตสาหกรรมมีอำนาจกำหนดโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษาให้ท้องที่ใดท้องที่หนึ่งเป็นเขตประกอบการอุตสาหกรรมได้ โดยการประกอบกิจการ โรงงานจำพวกที่ 2 หรือ โรงงานจำพวกที่ 3 ภายในเขตประกอบการอุตสาหกรรม รวมทั้งเขตนิคมอุตสาหกรรมที่จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522 จะได้รับยกเว้นไม่ต้องแจ้งเรื่องการประกอบกิจการหรือขออนุญาตตั้งโรงงานต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา 11 และ 12

ทั้งนี้ตามพระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ. 2535 ได้กำหนดให้แบ่งโรงงานตามประเภท ชนิด หรือขนาด เป็น 3 จำพวก ดังนี้

โรงงานจำพวกที่ 1 สามารถประกอบกิจการโรงงานได้ทันทีตามความประสงค์ ของผู้ประกอบการโรงงาน โดยไม่ต้องแจ้งหรือขออนุญาตต่อทางราชการไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียมรายปี และต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง และประกาศของรัฐมนตรีที่ออกตามกฎกระทรวงดังกล่าว

ในกรณีที่กฎกระทรวงหรือประกาศของรัฐมนตรี ทำให้โรงงานจำพวกที่ 1 เปลี่ยนเป็น โรงงานจำพวกที่ 3 ผู้ประกอบการสามารถยื่นคำขอใบอนุญาตภายใน 30 วันนับแต่วันที่กฎกระทรวงนั้นมีผลบังคับ ให้ผู้นั้นประกอบกิจการโรงงานต่อไปได้ ในฐานะเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตและให้ผู้อนุญาตออกใบอนุญาตไม่ชักช้า

โรงงานจำพวกที่ 2 ตั้งโรงงานได้ทันที เมื่อจะเริ่มประกอบกิจการโรงงานต้องแจ้งให้ผู้อนุญาตทราบก่อน เมื่อได้รับใบแจ้งแล้ว จึงจะประกอบกิจการโรงงานได้ และ

¹² ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม ลงวันที่ 20 กันยายน พ.ศ. 2548.

ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวงและประกาศของรัฐมนตรีที่ออกกฎกระทรวงดังกล่าว

โรงงานจำพวกที่ 3 การตั้งโรงงานต้องได้รับใบอนุญาตจากผู้อนุญาตก่อน จึงจะดำเนินการได้ และต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวง และประกาศของรัฐมนตรี

2) เขตประกอบการอุตสาหกรรมที่ปลอดภาษีอากร (FTZ)

เขตประกอบการอุตสาหกรรมที่ปลอดภาษีอากรเป็นพื้นที่ที่จัดตั้งและดำเนินการโดยภาคเอกชนตามกฎหมายโรงงานและกฎหมายศุลกากรถือเสมือนหนึ่งเขตการค้าเสรีโดยเป็นเขตประกอบการอุตสาหกรรมที่มีการจัดพื้นที่ให้เป็นฐานการผลิตเพื่อการค้าและลดภาระต้นทุนเพื่อให้สามารถแข่งขันได้ ในสถานการณ์ของโลกปัจจุบันมีการดำเนินธุรกิจครบวงจรทั้งการผลิต การค้า การบริการ และกิจกรรมที่เกี่ยวข้องครบวงจร โดยไม่มีภาษีอากรและเป็นกิจกรรมที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน

สิทธิประโยชน์

(1) ยกเว้นอากรขาเข้าและขาออก สำหรับของที่ปล่อยออกจากคลังสินค้าทัณฑ์บนในเขตประกอบการฯ เพื่อการส่งออกนอกราชอาณาจักร ทั้งนี้ไม่ว่าจะส่งออกในสภาพที่ผลิต หรือผสม หรือประกอบเป็นของอื่น หรือในสภาพเดิมที่นำเข้า (ดังนั้น วัตถุดิบที่นำเข้าจึงได้รับการเว้นอากรอย่างมีเงื่อนไข)

(2) ยกเว้นอากรขาเข้าเครื่องจักรที่นำมาใช้ในการผลิตสินค้าในคลังสินค้าทัณฑ์บนประเภท โรงงานผลิตสินค้าในเขตประกอบการฯ

(3) วัตถุดิบที่นำเข้ารวมทั้งผลิตภัณฑ์ที่ผลิตได้ภายใต้คลังสินค้าทัณฑ์บนประเภท โรงงานสินค้าที่อยู่ในเขตประกอบการฯ หากส่งออกจะได้รับการยกเว้นภาษีสรรพสามิต

(4) ภาษีมูลค่าเพิ่มสำหรับวัตถุดิบที่นำเข้าให้ใช้การคำนวณกันขณะจัดตั้งคลังสินค้าทัณฑ์บนประเภท โรงงานผลิตสินค้าที่อยู่ในเขตประกอบการฯ แทนการชำระภาษีมูลค่าเพิ่มได้ตามประมวลรัษฎากร ดังนั้น วัตถุดิบที่นำเข้าจึงจะไม่ต้องชำระภาษีมูลค่าเพิ่ม

(5) วัตถุดิบภายในคลังที่เกิดในสภาพด้อยคุณภาพหรือคุณสมบัติไม่ตรงตามวัตถุประสงค์การใช้งาน สินค้าสำเร็จรูปผลิตได้จากคลังสินค้าทัณฑ์บนประเภท โรงงานผลิตสินค้าที่อยู่ในเขตประกอบการฯ ถ้าประสงค์จะจำหน่ายภายในประเทศ สามารถกระทำได้โดยชำระค่าภาษีอากรตามสภาพของขณะนำเข้า

(6) วัตถุดิบที่เสียหายจากการผลิต (ส่วนสูญเสียนอกสูตรการผลิต) สามารถขอทำลาย หรือบริจาคให้แก่องค์กรการกุศล หรือส่วนราชการใด โดยไม่ต้องชำระค่าภาษีใดๆ

(7) กรณีที่เป็นคลังสินค้าทัณฑ์บนประเภทโรงผลิตสินค้าสามารถเก็บรักษาของได้ 2 ปี นับแต่วันนำเข้า และหากเป็นคลังสินค้าทัณฑ์บนทั่วไปสามารถเก็บรักษาของได้ 1 ปี นับแต่วันนำเข้า

(8) สินค้าที่ส่งออก หากชำรุดสามารถนำกลับเข้ามาซ่อมในคลังฯ ได้

(9) ยกเว้นภาษีอากรแก่วัตถุดิบที่ใช้ในการผลิต แต่ไม่ปรากฏเด่นชัดในผลิตภัณฑ์ ที่ส่งออก เช่น น้ำมันก๊าดสนิมในผลิตภัณฑ์ประเภทวงจรไฟฟ้า เป็นต้น (กรณีที่นำมาใช้ผลิตในสินค้าทัณฑ์บนประเภทโรงผลิตสินค้าในเขตประกอบการ)

ยกเว้นภาษีอากรแก่วัตถุดิบที่ใช้สิ้นเปลือง และจำเป็นในการผลิต เช่น เคมีภัณฑ์ที่ทำให้เส้นด้ายเหนียว เคมีภัณฑ์ที่ใช้การชักฟอกในผลิตภัณฑ์ประเภทสิ่งทอ กระดาษทราย ผงขัด เป็นต้น¹³

3) เขตปลอดอากร (FREE ZONE)

เขตปลอดอากร หมายถึง เขตพื้นที่ที่กำหนดไว้สำหรับการประกอบอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม หรือกิจการอื่นที่เป็นประโยชน์แก่การเศรษฐกิจของประเทศ โดยของที่นำเข้าในเขตดังกล่าว จะได้รับสิทธิประโยชน์ทางอากรตามที่กฎหมายบัญญัติ

สิทธิประโยชน์

(1) ยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับของที่ได้นำเข้ามาในราชอาณาจักรเพื่อนำเข้าในเขตปลอดอากร ในกรณีดังต่อไปนี้

ก) ของที่เป็นเครื่องจักร อุปกรณ์ เครื่องมือและเครื่องใช้ รวมทั้งส่วนประกอบของของดังกล่าวที่จำเป็นต้องใช้ในการประกอบอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม หรือกิจการอื่นใดที่เป็นประโยชน์แก่การเศรษฐกิจของประเทศตามที่อธิบดีอนุมัติ

ข) ของที่นำเข้ามาในราชอาณาจักรและนำเข้าไปในเขตปลอดอากร สำหรับใช้ในการประกอบอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม หรือกิจการอื่นใดที่เป็นประโยชน์แก่การเศรษฐกิจของประเทศ

ค) ของที่ปล่อยออกมาจากเขตปลอดอากรอื่น

(2) ยกเว้นอากรขาเข้า สำหรับของที่ปล่อยไปจากเขตปลอดอากรเพื่อส่งออกนอกราชอาณาจักร

(3) ยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม สำหรับการนำสินค้าจากต่างประเทศเข้าไปในเขตปลอดอากร

¹³ สำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรม. (2550). เขตประกอบการอุตสาหกรรมที่ปลอดภาษีอากร. สืบค้นเมื่อ 12 พฤษภาคม 2550, จาก www.thaifactory.com.

(4) ใช้อัตราร้อยละ 0 ในการคำนวณภาษีมูลค่าเพิ่มสำหรับการนำเข้าสินค้าในราชอาณาจักรเข้าไปในเขตปลอดอากร เฉพาะสินค้าที่ต้องเสียอากรขาออกหรือที่ได้รับยกเว้นอากรขาออกตามกฎหมายว่าด้วยศุลกากร

(5) ยกเว้นภาษีสรรพสามิต สำหรับการนำเข้าและการผลิตของที่กระทำในเขตปลอดอากร

(6) ยกเว้นภาษีสุรา การปิดแอสแตมป์และค่าธรรมเนียมตามกฎหมายว่าด้วยสุรา กฎหมายยาสูบ และกฎหมายว่าด้วยไฟ สำหรับการนำเข้าและการผลิตที่กระทำในเขตปลอดอากร

(7) การนำเข้ามาในราชอาณาจักรหรือการนำวัตถุดิบภายในราชอาณาจักรเข้าไปในเขตปลอดอากรเพื่อผลิตผสม ประกอบบรรจุ หรือดำเนินการอื่นใดกับของนั้น โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อส่งออกไปนอกราชอาณาจักร ให้ของนั้นได้รับยกเว้นไม่อยู่ภายในบังคับกฎหมายในส่วนที่เกี่ยวกับการควบคุมมาตรฐานหรือคุณภาพการประทับตราหรือเครื่องหมายใดๆ แก่ของนั้น

(8) ของใดที่มีกฎหมายบัญญัติให้ได้รับยกเว้นหรือคืนเงินอากรเพื่อส่งออกไปนอกราชอาณาจักร หากนำของนั้นเข้าไปในเขตปลอดอากร ให้ได้รับยกเว้นหรือคืนเงินอากรโดยให้ถือว่าของนั้นได้ส่งออกไปนอกราชอาณาจักรในเวลาที่น่าจะของเช่นว่านั้นเข้าไปในเขตปลอดอากร

(9) การนำของออกจากเขตปลอดอากรเพื่อใช้หรือจำหน่ายภายในอาณาจักร หรือเพื่อโอนเข้าไปในคลังสินค้าทัณฑ์บน หรือจำหน่ายให้แก่ผู้นำเข้าตามมาตรา 19 ทวิ แห่งพระราชบัญญัติศุลกากร (ฉบับที่ 9) พ.ศ. 2482 หรือผู้มีสิทธิได้รับยกเว้นอากรตามกฎหมายว่าด้วยพิกัดอัตราศุลกากรหรือกฎหมายอื่น ให้ถือว่าเป็นการนำเข้ามาในราชอาณาจักรหรือนำเข้าสำเร็จในเวลาที่น่าจะของเช่นว่านั้น ออกจากเขตปลอดอากร

(10) การนำของในเขตปลอดอากรไปใช้เพื่อการบริโภคหรือเพื่อประโยชน์อย่างอื่นนอกเหนือจากวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งเขตปลอดอากร ให้ถือว่าเป็นการนำของออกจากเขตปลอดอากร เพื่อใช้หรือจำหน่ายภายในราชอาณาจักรดังกล่าวในข้อ (9) เว้นแต่จะเป็นกำจัดหรือทำลายเศษวัสดุของที่เสียหาย ของที่ใช้ไม่ได้หรือของที่ไม่ได้ใช้ ซึ่งอยู่ภายในเขตปลอดอากร โดยได้รับอนุญาตจากอธิบดี

(11) ของที่ปล่อยจากเขตปลอดอากรเพื่อนำเข้ามาในราชอาณาจักร ให้คำนวณค่าภาษีตามสภาพของ ราคาของ และพิกัดอัตราศุลกากร ที่เป็นอยู่ในเวลาซึ่งได้ปล่อยของเช่นว่านั้นออกไปจากเขตปลอดอากร แต่ในกรณีที่น่าจะของที่มีอยู่ในราชอาณาจักรเข้าไปในเขต

ปลอดอากร โดยของที่นำเข้าไปนั้น ไม่มีสิทธิได้รับคืนหรือยกเว้นอากร ไม่ต้องนำราคาของดังกล่าว มาคำนวณภาษี¹⁴

4) เขตคลังสินค้าทัณฑ์บนสำหรับประกอบการค้าเสรีที่ปลอดจาก ภาษีอากร

เขตคลังสินค้าทัณฑ์บนสำหรับประกอบการค้าเสรีที่ปลอดจาก ภาษีอากร (เขตคลังฯ) คือ อาณาบริเวณที่กรมศุลกากรอนุมัติให้จัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อให้เป็นที่รวมของคลังสินค้าทัณฑ์บน 2 ประเภท คือ

(1) คลังสินค้าทัณฑ์บนตามมาตรา 8 หมายถึง คลังสินค้าทัณฑ์บน ที่อธิบดีกรมศุลกากรอนุมัติให้จัดตั้งขึ้น โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา 8 แห่งพระราชบัญญัติศุลกากร พ.ศ. 2469 แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 329 ลงวันที่ 13 ธันวาคม 2515 เพื่อประโยชน์ ในการเก็บรักษาของที่นำเข้ามาจากต่างประเทศหรือของที่มีทัณฑ์บนเพื่อการกระจายสินค้า การบรรจุ หรือแบ่งบรรจุ การขนถ่ายสินค้า การแสดงสินค้าและนิทรรศการ การบำรุงรักษาและงานด้านวิศวกรรม การวิจัยและพัฒนา หรือเพื่อแสดงในงานนิทรรศการหรืองานอื่นที่คล้ายกัน หรือกิจการอื่นๆ ที่อธิบดี กรมศุลกากรเห็นสมควร

(2) คลังสินค้าทัณฑ์บนประเภท โรงผลิตสินค้า เป็นคลังสินค้า ทัณฑ์บนที่อธิบดีกรมศุลกากรมีอำนาจอนุมัติให้จัดตั้งขึ้นตามมาตรา 8 ทวิ (2) แห่งพระราชบัญญัติ ศุลกากร พุทธศักราช 2469 แก้ไขเพิ่มเติมโดยมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติศุลกากร (ฉบับที่ 18) พ.ศ. 2543 ซึ่งผู้ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งสามารถนำวัตถุดิบจากต่างประเทศเข้ามาทำการผลิต ผสม ประกอบ บรรจุ หรือดำเนินการอื่นใด แล้วส่งออกไปจำหน่ายยังต่างประเทศ

สิทธิประโยชน์ในการจัดตั้งเขตคลังสินค้าทัณฑ์บนสำหรับ ประกอบการค้าเสรีที่ปลอดจากภาษีอากร

(1) ได้รับการยกเว้นการเก็บอากรขาเข้าและขาออกแก่ของที่ปล่อย ออกจากคลังสินค้าทัณฑ์บนในเขตคลังสินค้าทัณฑ์บนสำหรับประกอบการค้าเสรีที่ปลอดจากภาษีอากร เพื่อส่งออกนอกราชอาณาจักร ทั้งนี้ไม่ว่าจะส่งออกไปในสภาพเดิมหรือนำเข้าหรือในสภาพ ที่ผลิตหรือผสมหรือประกอบเป็นของอื่น

(2) กรมศุลกากรจะจัดเจ้าหน้าที่ไปปฏิบัติพิธีการ รับชำระค่าภาษีอากร ตรวจปล่อยสินค้า และดำเนินการอื่นๆ เกี่ยวกับการศุลกากรเพื่ออำนวยความสะดวกต่อผู้ประกอบการ ในเขตคลังสินค้าทัณฑ์บนสำหรับประกอบการค้าเสรีที่ปลอดจากภาษีอากร

¹⁴ กรมศุลกากร กระทรวงการคลัง. (2549). เขตปลอดอากร (Free Zone). สืบค้นเมื่อ 11 มกราคม 2550, จาก www.customs.go.th.

(3) ของที่เก็บอยู่ในคลังสินค้าซึ่งประกอบกิจการอยู่ในเขตคลังสินค้า ทัณฑ์บนสำหรับประกอบการค้าเสรีที่ปลอดจากภาระภาษีอากรนอกจากที่กรมศุลกากรได้กำหนด ระยะเวลาการเก็บรักษาไว้เป็นอย่างอื่น มีอายุเก็บรักษาสองปีนับแต่วันที่นำเข้า ไม่ว่าจะอยู่ในสภาพเดิม ที่นำเข้า หรือในสภาพที่ได้ผลิต หรือผสม หรือประกอบเป็นของอื่น เมื่อพ้นกำหนด กรมศุลกากร จะเรียกเก็บภาษีอากรสำหรับของดังกล่าว เว้นแต่มีเหตุอันควร อธิบดีกรมศุลกากรอาจขยาย ระยะเวลาออกไปได้¹⁵

3.1.3 นโยบายและมาตรการส่งเสริมการลงทุน

สาระสำคัญของมาตรการเกี่ยวกับการส่งเสริมการลงทุน

การลงทุนมีความสำคัญในการพัฒนาของประเทศ เพราะการลงทุนเป็นที่มา แห่งการผลิต สินค้าและบริการ ทำให้มีการว่าจ้างแรงงาน ทำให้เกิดเทคโนโลยีในการผลิตและบริการ และทั้งมีส่วนในการแสวงหาเงินตราต่างประเทศหรือประหยัดเงินตราต่างประเทศได้

การส่งเสริมการลงทุน คือ การชักจูงและเร่งรัดให้มีการลงทุนเกิดขึ้น วิธีการที่จะให้บรรลู่ เป้าหมายในการส่งเสริมการลงทุนนี้ ประกอบด้วยมาตรการทางกฎหมายและมาตรการที่มีใช้ กฎหมาย

มาตรการทางกฎหมาย ได้แก่ วิธีการที่รัฐอาศัยอำนาจนิติบัญญัติออกกฎหมาย ให้สิทธิ พิเศษ ให้หลักประกัน การคุ้มครอง ตลอดจนการผ่อนผันและยกเว้นหลักกฎหมายอื่นๆ วิธีการ เหล่านี้รวมเรียกว่า การให้สิ่งจูงใจทางกฎหมาย (Legal Incentives) หรือตามกฎหมายไทยเรียกว่า “สิทธิประโยชน์”

มาตรการที่มีใช้กฎหมาย ได้แก่ การปรับปรุงภาวะเศรษฐกิจ การเมือง และสิ่งอำนวยความสะดวก พื้นฐาน เช่น การคมนาคม การขนส่ง สื่อสาร ทำเรือ ให้เหมาะสมเป็นที่ดึงดูดต่อผู้ลงทุน

สำหรับประเทศไทยพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 ซึ่งเป็นกฎหมายสำคัญที่ เกี่ยวกับการส่งเสริมการลงทุน ได้กำหนดแนวนโยบายในการที่จะก่อให้เกิดการส่งเสริม หลักเกณฑ์ ในการส่งเสริม และจัดตั้งคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการ ลงทุนขึ้น เพื่อบริหารการส่งเสริมการลงทุนให้เป็นไปตามเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติส่งเสริมการ ลงทุน พ.ศ. 2520

เมื่อผู้ประกอบการการลงทุนระหว่างประเทศจะไปลงทุนในประเทศใด มักจะพิจารณา ถึงการส่งเสริมการลงทุนของประเทศเจ้าของบ้านที่ตนจะไปประกอบการ โดยเฉพาะในเรื่องของ

¹⁵ กรมศุลกากร กระทรวงการคลัง. (2549). เขตคลังสินค้าทัณฑ์บนสำหรับประกอบการค้าเสรีที่ปลอด จากภาระภาษีอากร. สืบค้นเมื่อ 11 มกราคม 2550, จาก www.customs.go.th.

สิทธิประโยชน์ ทั้งนี้เพราะสิทธิประโยชน์ที่ปรากฏตามกฎหมายเกี่ยวกับการส่งเสริมการลงทุน หรือกฎหมายอื่นก็ตาม จะมีส่วนทำให้การลงทุนนั้นคล่องตัวขึ้น มีโอกาสในการทำรายได้ และหากำไรเพิ่มขึ้น เนื่องจากมาตรการในการให้สิทธิประโยชน์ เช่น การให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีอากร และอื่นๆ จะมีส่วนให้ต้นทุนการผลิตของผู้ลงทุนต่ำลง

รัฐบาลใช้ภาษีอากรเป็นเครื่องมือในการส่งเสริมการลงทุนได้หลายวิธี เช่น โดยการยกเว้นหรือลดหย่อนภาษีอากรขาเข้าและภาษีการค้าที่เรียกเก็บจากเครื่องจักรยกเว้นหรือลดหย่อนภาษีอากรที่เรียกเก็บจากสินค้าบางชนิด ยกเว้นหรือลดหย่อนภาษีเงินได้ที่เรียกเก็บจากรายได้หรือกำไรสุทธิ และอนุญาตให้หักค่าสึกหรอและเสื่อมราคาให้มากขึ้น

สาเหตุที่ต้องมีสิทธิประโยชน์ทางภาษีอากรสำหรับการลงทุนของเอกชน โดยเฉพาะการลงทุนของคนต่างด้าว มีดังนี้

1) เนื่องจากความแตกต่างในโครงสร้างทางเศรษฐกิจของประเทศ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเรื่องระบบภาษีอากร ประเทศที่พัฒนาหรือก้าวหน้าทางอุตสาหกรรมแล้ว จะมีโครงสร้างในการจัดเก็บภาษีอีกแบบหนึ่ง คือ จะจัดเก็บภาษีทางตรง คือ จากรายได้ของบุคคลหรือคณะบุคคลเป็นหลัก ในขณะที่ประเทศกำลังพัฒนา ยังคงเก็บภาษีหลักจากภาษีทางอ้อม เช่น ภาษีโภคภัณฑ์ (Commodity Tax) ภาษีจากสินค้าขาเข้าและสินค้าขาออก (Import Duty and Export Duty) เป็นหลักการจัดเก็บภาษีของประเทศที่กำลังพัฒนาในลักษณะดังกล่าวนี้ ถือว่าเป็นอุปสรรคต่อการที่จะทำการผลิตขึ้นมาในประเทศ เพราะเมื่อนำภาษีดังกล่าวบวกเข้าไปกับต้นทุนการผลิตแล้ว จะทำให้ราคาของผลิตภัณฑ์นั้นสูงมากจนไม่อาจจะขายได้

2) เนื่องจากความไม่พร้อมในโครงสร้างพื้นฐานทางการลงทุน เช่น ความไม่สะดวกและขาดแคลนในเรื่องการคมนาคม การขนส่ง การพลังงาน และขนาดของตลาด ซึ่งความไม่พร้อมเหล่านี้เป็นสาเหตุให้การลงทุนในประเทศกำลังพัฒนามีค่าใช้จ่ายในการลงทุนสูงขึ้น โอกาสและเวลาในการถอนทุนและกำไรของผู้ลงทุนมีจำกัด สิ่งจูงใจทางภาษีจึงได้ถูกกำหนดขึ้นเพื่อทดแทนความไม่พร้อมในปัจจุบันดังกล่าว เพื่อสร้างบรรยากาศการลงทุนที่น่าสนใจขึ้น¹⁶

3.1.3.1 กฎหมายส่งเสริมการลงทุน

กฎหมายฉบับแรกที่ตราขึ้นเพื่อส่งเสริมการลงทุนของภาคเอกชน ได้แก่ พระราชบัญญัติส่งเสริมอุตสาหกรรม พ.ศ. 2497 และต่อมาภายหลังก็ได้มีการปรับปรุงกฎหมายอีกหลายครั้งเพื่อให้เกิดผลในการส่งเสริมการลงทุนได้อย่างสมบูรณ์ยิ่งขึ้น โดยสาระสำคัญของกฎหมายยังคงเดิม คือ

¹⁶ ศรีบุญญาไชยประเสริฐ. (2543). การบังคับใช้ร่วมกันของพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 และพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520. หน้า 57-60.

1) การให้หลักประกันด้านการลงทุน เช่น รัฐจะไม่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรมเพื่อแข่งขัน และจะไม่โอนกิจการอุตสาหกรรมของเอกชนมาเป็นของรัฐ (สืบเนื่องจากสมัยจอมพลสฤษดิ์ ธนะรัชต์ รัฐมีนโยบายปรับบทบาทจากการลงทุนในอุตสาหกรรมเอง เป็นการสนับสนุนเอกชนให้เป็นผู้ลงทุน) และ

2) การให้สิทธิประโยชน์ทางภาษีอากร ได้แก่ การยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล การยกเว้นอากรขาเข้าเครื่องจักรและวัตถุดิบ รวมทั้งการลดหย่อนอากรขาเข้า ภายใต้เงื่อนไขที่กำหนด

กฎหมายส่งเสริมการลงทุนที่ใช้เป็นหลักในปัจจุบัน ได้แก่ พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 ซึ่งมีการแก้ไขเพิ่มเติมมาแล้ว 2 ครั้ง เพื่อให้ยืดหยุ่นและสอดคล้องกับสถานการณ์ทางเศรษฐกิจและการคลังของประเทศ โดยพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2534 และพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2544

3.1.3.2 สิทธิประโยชน์ของผู้ได้รับส่งเสริมการลงทุน

ผู้ได้รับส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายส่งเสริมการลงทุน จะได้รับสิทธิและประโยชน์ต่างๆ จำแนกเป็น 5 ด้าน ดังนี้

1) สิทธิประโยชน์ที่มีใช้ภาษี

(1) ได้รับอนุญาตให้นำคนต่างด้าวซึ่งเป็น ช่างฝีมือ ผู้ชำนาญการรวมถึงคู่สมรสและบุคคลที่อยู่ในอุปการะของบุคคลดังกล่าว เข้ามาอยู่ในราชอาณาจักรตามจำนวนและกำหนดระยะเวลาที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเห็นสมควร แม้ว่าจะเกินอัตราจำนวนหรือระยะเวลาให้อยู่ได้ตามกฎหมายว่าด้วยคนเข้าเมืองก็ตาม (มาตรา 25)

(2) คนต่างด้าวซึ่งเป็นช่างฝีมือ หรือผู้ชำนาญการ ซึ่งได้รับอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักร จะได้รับอนุญาตทำงานเฉพาะตำแหน่งหน้าที่การทำงานที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนให้ความเห็นชอบตลอดระยะเวลาเท่าที่ได้รับอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักรภายใต้บังคับกฎหมายว่าด้วยการทำงานของคนต่างด้าว (มาตรา 26)

(3) ได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินเพื่อประกอบกิจการที่ได้รับส่งเสริมการลงทุนตามจำนวนที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเห็นสมควร แม้ว่าจะเกินกำหนดที่จะมีได้ตามกฎหมายอื่น

ในกรณีที่ได้รับส่งเสริมซึ่งเป็นคนต่างด้าวตามประมวลกฎหมายที่ดินเลิกกิจการที่ได้รับการส่งเสริมหรือโอนกิจการนั้นให้แก่ผู้อื่น ผู้ได้รับการส่งเสริมต้องจำหน่ายที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ถือกรรมสิทธิ์ภายใน 1 ปี นับแต่วันที่เลิกหรือโอนกิจการ มิฉะนั้นให้อธิบดีกรมที่ดินมีอำนาจจำหน่ายที่ดินนั้นตามประมวลกฎหมายที่ดิน (มาตรา 27)

(4) ได้รับอนุญาตให้นำหรือส่งเงินออกนอกราชอาณาจักร เป็นเงินตราต่างประเทศได้ เมื่อเงินนั้นเป็น

ก) เงินทุนที่นำเข้ามาในราชอาณาจักร และเงินปันผลหรือผลประโยชน์อื่นที่เกิดจากเงินนั้น

ข) เงินกู้ต่างประเทศที่นำมาลงทุนในกิจการที่ได้รับการส่งเสริมตามสัญญาที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบ รวมทั้งดอกเบี้ยของเงินกู้ต่างประเทศนั้น

ค) เงินที่มีข้อผูกพันกับต่างประเทศตามสัญญาเกี่ยวกับการใช้สิทธิและบริการต่างๆ ในการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน และสัญญานั้นได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (มาตรา 37)

2) สิทธิประโยชน์ทางภาษีอากร

(1) ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล สำหรับกำไรสุทธิที่ได้จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริม มีกำหนดเวลาตามที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 3 ปี แต่ไม่เกิน 8 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการนั้น (มาตรา 31)

(2) เงินปันผลจากกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนซึ่งได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลตาม มาตรา 31 ให้ได้รับยกเว้นไม่ต้องรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ ตลอดระยะเวลาที่ผู้ได้รับการส่งเสริมได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลนั้น (มาตรา 34)

(3) ได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรตามที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนอนุมัติ แต่เครื่องจักรนั้นต้องไม่เป็นเครื่องจักรที่ผลิตหรือประกอบได้ในราชอาณาจักร ซึ่งมีคุณภาพใกล้เคียงกับชนิดที่ผลิตในต่างประเทศและมีปริมาณเพียงพอที่จะจัดหามาใช้ได้ อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนอาจพิจารณาให้ได้รับลดหย่อนอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรเพียงกึ่งหนึ่งหรือจะไม่ให้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรเลยก็ได้ (มาตรา 28 และ 29)

(4) ได้รับลดหย่อนอากรขาเข้าไม่เกินร้อยละ 90 ของอัตราปกติสำหรับวัตถุดิบหรือวัสดุจำเป็นที่นำเข้ามาในราชอาณาจักรหรือใช้ผลิตผสม หรือประกอบในกิจการที่ได้รับการส่งเสริมมีกำหนดเวลาราวละไม่เกิน 1 ปี นับแต่วันที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนกำหนด แต่วัตถุดิบหรือวัสดุจำเป็นนั้น ต้องไม่เป็นของที่ผลิตหรือมีกำเนิดในราชอาณาจักรซึ่งมีคุณภาพใกล้เคียงกับชนิดที่จะนำเข้ามาในราชอาณาจักรและมีปริมาณเพียงพอที่จะจัดหามาใช้ได้ (มาตรา 30)

3) สิทธิประโยชน์ในการส่งออก

(1) ได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับวัตถุดิบและวัสดุจำเป็นที่ต้องนำเข้ามาจากต่างประเทศเพื่อใช้ผลิตผสมหรือประกอบผลิตภัณฑ์หรือผลิตผลเฉพาะที่ใช้ในการส่งออก (มาตรา 36 (1))

(2) ได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับของที่ผู้ได้รับการส่งเสริมนำเข้ามาเพื่อส่งกลับออกไป (มาตรา 36 (2))

4) หลักประกันและความคุ้มครอง

(1) รัฐจะไม่โอนกิจการของผู้ได้รับการส่งเสริมมาเป็นของรัฐ (มาตรา 43)

(2) รัฐจะไม่ประกอบกิจการขึ้นใหม่แข่งขันกับผู้ได้รับการส่งเสริม (มาตรา 44)

(3) รัฐจะไม่ทำการผูกขาดการจำหน่ายผลิตภัณฑ์หรือผลิตผล ชนิดเดียวกันหรือคล้ายคลึงกันกับผู้ได้รับการส่งเสริมผลิตหรือประกอบได้ (มาตรา 45)

(4) รัฐจะไม่ควบคุมราคาจำหน่ายของผลิตภัณฑ์หรือผลิตผลที่ได้จากกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน เว้นแต่ในกรณีจำเป็นในด้านเศรษฐกิจ สังคม และความมั่นคงของประเทศ แต่จะไม่กำหนดราคาจำหน่ายให้ต่ำกว่าราคาที่คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนเห็นสมควร (มาตรา 46)

(5) รัฐจะอนุญาตให้ส่งผลิตภัณฑ์หรือผลิตผลที่ได้จากกิจการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนออกนอกราชอาณาจักรได้เสมอ เว้นแต่ในกรณีจำเป็นในด้านเศรษฐกิจ สังคม และความมั่นคงของประเทศ (มาตรา 47)

(6) รัฐจะไม่อนุญาตให้ส่วนราชการ องค์กรของรัฐบาลหรือรัฐวิสาหกิจนำผลิตภัณฑ์หรือผลิตผลชนิดเดียวกันกับผู้ได้รับการส่งเสริมผลิตหรือประกอบได้ โดยมีคุณภาพใกล้เคียงกันและมีปริมาณเพียงพอที่จะจัดหามาใช้ได้ เข้ามาในราชอาณาจักรโดยได้รับยกเว้นอากรขาเข้า (มาตรา 48)

5) สิทธิประโยชน์ในเขตส่งเสริมการลงทุน (เขต3)

นอกเหนือจากสิทธิประโยชน์ดังกล่าวข้างต้นแล้ว กิจการที่ตั้งอยู่ในเขต 3 จะได้รับสิทธิประโยชน์เพิ่มเติมเป็นพิเศษ ดังนี้

(1) ลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้จากการลงทุนในอัตราร้อยละ 50 ของอัตราปกติ มีกำหนด 5 ปี โดยนับจากวันที่พ้นกำหนดระยะเวลาการได้รับสิทธิประโยชน์ตามมาตรา 31 วรรค 1 หรือนับจากวันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมในกรณีที่ผู้ได้รับการส่งเสริมไม่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล (มาตรา 35 (2))

(2) หักค่าขนส่ง ค่าไฟฟ้า และค่าประปา 2 เท่าของจำนวนเงินที่ผู้ได้รับการส่งเสริมได้เสียไปเป็นค่าใช้จ่ายในการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมเพื่อประโยชน์ในการคำนวณภาษีเงินได้นิติบุคคล (มาตรา 35 (3))

(3) หักค่าติดตั้งหรือก่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกในการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมจากกำไรสุทธิรวมทั้งสิ้นไม่เกินร้อยละ 25 ของเงินที่ลงทุนโดยจะเลือกหักจากกำไรสุทธิของปีใดปีหนึ่งหรือหลายปีก็ได้ภายใน 10 ปี นับแต่วันที่มียรายได้จากการลงทุน นอกเหนือไปจากการหักค่าเสื่อมราคาตามปกติ (มาตรา 35 (4))

3.1.3.3 นโยบายส่งเสริมการลงทุน

เพื่อบรรเทาภาระด้านการคลังของรัฐบาล และเพื่อให้สอดคล้องกับภาวะเศรษฐกิจในปัจจุบันและแนวโน้มในอนาคต คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนจึงได้กำหนดนโยบายส่งเสริมการลงทุน ดังนี้

1) เพิ่มประสิทธิภาพและความคุ้มค่าในการใช้สิทธิและประโยชน์ภาษีอากร โดยให้สิทธิและประโยชน์แก่โครงการที่มีผลประโยชน์ ต่อเศรษฐกิจอย่างแท้จริง และใช้หลักการ บริหารและการจัดการองค์กรที่ดี (Good Governance) ในการให้สิทธิและประโยชน์ด้านภาษีอากร โดยกำหนด ให้ผู้ได้รับการส่งเสริมต้องรายงานผลการดำเนินงานของโครงการที่ได้รับ การส่งเสริม เพื่อให้สำนักงานได้ตรวจสอบก่อนใช้สิทธิและประโยชน์ด้านภาษีอากรในปีนั้นๆ

2) สนับสนุนให้อุตสาหกรรมพัฒนาระบบคุณภาพและมาตรฐานการผลิตเพื่อ แข่งขันในตลาดโลก โดยกำหนดให้ผู้ได้รับการส่งเสริมทุกรายที่มีโครงการลงทุนตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป (ไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียน) ต้องดำเนินการให้ได้รับใบรับรองระบบคุณภาพ มาตรฐาน ISO 9000 หรือมาตรฐานสากลอื่นที่เทียบเท่า

3) ปรับมาตรการส่งเสริมการลงทุนให้สอดคล้องกับข้อตกลงด้านการค้าและการลงทุนระหว่างประเทศโดยการยกเลิกเงื่อนไขการส่งออกและการใช้เงินส่วนในประเทศ

4) สนับสนุนการลงทุนเป็นพิเศษในภูมิภาคหรือท้องถิ่นที่มีรายได้ต่ำ และมี สิ่งเอื้ออำนวยต่อการลงทุนน้อยโดยให้สิทธิและประโยชน์ด้านภาษีอากรสูงสุด

5) ให้ความสำคัญกับการส่งเสริมอุตสาหกรรมขนาดกลางและขนาดย่อมโดยไม่ เปลี่ยนแปลงเงื่อนไขเงินลงทุนขั้นต่ำของโครงการที่จะได้รับการส่งเสริมเพียง 1 ล้านบาท (ไม่รวม ค่าที่ดินและทุนหมุนเวียน)

6) ให้ความสำคัญแก่กิจการเกษตรกรรมและผลิตผลจากการเกษตรกิจการที่ เกี่ยวข้องกับการพัฒนาเทคโนโลยีและทรัพยากรมนุษย์ กิจการสาธารณสุข ปุ๋ย ปุ๋ยชีวภาพ และ บริการพื้นฐาน กิจการป้องกันและรักษาสิ่งแวดล้อม และอุตสาหกรรมเป้าหมาย

3.1.3.4 หลักเกณฑ์การอนุมัติโครงการ

ในการพิจารณาความเหมาะสมของโครงการที่ขอรับการส่งเสริมการลงทุน คณะกรรมการมีแนวทางการพิจารณา ดังนี้

1) โครงการที่มีเงินลงทุนไม่เกิน 500 ล้านบาท (ไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียน) จะใช้หลักเกณฑ์พิจารณาอนุมัติโครงการ ดังนี้

(1) จะต้องมีมูลค่าเพิ่มไม่น้อยกว่าร้อยละ 20 ของรายได้ ยกเว้น การผลิตผลิตภัณฑ์อิเล็กทรอนิกส์และชิ้นส่วน กิจการเกษตรกรรม และผลิตผลจากการเกษตร และโครงการที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบเป็นพิเศษ

(2) มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนจดทะเบียนไม่เกิน 3 ต่อ 1 สำหรับโครงการริเริ่ม ส่วนโครงการขยายจะพิจารณาตามความเหมาะสม เป็นรายๆ ไป

(3) ใช้กรรมวิธีการผลิตที่ทันสมัยและใช้เครื่องจักรใหม่ ในกรณีที่ใช้เครื่องจักรเก่าจะต้องให้สถาบันที่เชื่อถือได้รับรองประสิทธิภาพ และคณะกรรมการให้ความเห็นชอบเป็นพิเศษ

(4) มีระบบป้องกันสภาพแวดล้อมเป็นพืชที่เพียงพอ โครงการที่อาจจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อสภาพแวดล้อม คณะกรรมการจะพิจารณาเป็นพิเศษในเรื่องสถานที่ตั้งและวิธีการจัดการมลพิษ

2) โครงการที่มีเงินลงทุนมากกว่า 500 ล้านบาท (ไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียน) จะใช้หลักเกณฑ์ตาม (1) และจะต้องแนบรายงานศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการตามที่คณะกรรมการกำหนด

3) สำหรับกิจการที่ได้รับสัมปทานและกิจการแปรรูปรัฐวิสาหกิจ คณะกรรมการจะใช้แนวทางการพิจารณาตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม พ.ศ. 2541 และวันที่ 30 พฤศจิกายน พ.ศ. 2547 ดังนี้

(1) โครงการลงทุนของรัฐวิสาหกิจตามพระราชบัญญัติทุนรัฐวิสาหกิจ พ.ศ. 2542 จะไม่อยู่ในข่ายที่จะได้รับการส่งเสริม

(2) โครงการที่ได้รับสัมปทานที่เอกชนดำเนินการโดยจะต้องโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่รัฐ (Build Transfer Operate หรือ Build Operate Transfer) หน่วยงานของรัฐที่เป็นเจ้าของโครงการดังกล่าวที่ประสงค์จะให้ผู้ได้รับสัมปทานได้รับสิทธิประโยชน์การส่งเสริมการลงทุนจะต้องเสนอโครงการ ให้คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนพิจารณาตั้งแต่เริ่มต้นโครงการ ก่อนออกประกาศเชิญชวนเอกชนเข้าร่วมประมูล และในขั้นการประมูลจะต้องมีประกาศระบุโดยชัดเจนว่าเอกชนจะได้รับสิทธิและประโยชน์ใดบ้าง ในหลักการคณะกรรมการจะไม่ให้การส่งเสริม

กรณีเอกชนต้องจ่ายผลตอบแทนให้แก่รัฐในการรับสัมปทาน เว้นแต่เป็นผลตอบแทนที่สมเหตุสมผล กับการลงทุนที่รัฐใช้ไปในโครงการนั้น

(3) โครงการของรัฐที่ให้เอกชนลงทุนและเป็นเจ้าของ (Build Own Operate) รวมทั้งให้เอกชนเช่าหรือบริหาร โดยจ่ายผลตอบแทนให้รัฐในลักษณะค่าเช่า คณะกรรมการจะพิจารณาให้การส่งเสริมตามหลักเกณฑ์ปกติ

(4) การแปรรูปรัฐวิสาหกิจ หากจำเป็นต้องได้รับการสนับสนุนจากรัฐ ควรพิจารณาตั้งงบประมาณที่เหมาะสมภายหลังจากการแปรรูปจากรัฐวิสาหกิจเป็นบริษัทจำกัด ตามพระราชบัญญัติทุนรัฐวิสาหกิจ พ.ศ. 2542 แล้ว หากต้องการขยายงานจะขอรับการส่งเสริมได้ เฉพาะส่วนที่ลงทุนเพิ่ม โดยจะได้รับสิทธิและประโยชน์ตามหลักเกณฑ์ปกติ

3.1.3.5 หลักเกณฑ์การถือหุ้นของต่างชาติ

เพื่ออำนวยความสะดวกแก่นักลงทุนต่างชาติในการลงทุนในกิจการอุตสาหกรรม คณะกรรมการจะผ่อนคลามาตรการจำกัดการถือหุ้น โดยใช้แนวทางการพิจารณา ดังนี้

1) โครงการลงทุนในกิจการเกษตรกรรม การเลี้ยงสัตว์ การประมง การสำรวจ และการทำเหมืองแร่ และการให้บริการตามปรากฏในบัญชีหนึ่งท้ายพระราชบัญญัติ การประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 จะต้องเป็นผู้มีสัญชาติไทยถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่า ร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียน

2) โครงการลงทุนในกิจการอุตสาหกรรม อนุญาตให้ต่างชาติถือหุ้นข้างมาก หรือทั้งสิ้นได้ ไม่ว่าตั้งในเขตใด

3) เมื่อมีเหตุผลอันสมควร คณะกรรมการอาจกำหนดสัดส่วนการถือหุ้นของต่างชาติเป็นการเฉพาะ สำหรับกิจการที่ให้การส่งเสริมบางประเภท

3.1.3.6 หลักเกณฑ์การให้สิทธิและประโยชน์ด้านภาษีอากร

สิทธิประโยชน์สำหรับโครงการที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุน จะได้รับตามเขตการลงทุนที่สถานประกอบการตั้งอยู่ ยกเว้นกรณีที่มีการกำหนดไว้เป็นการเฉพาะสำหรับกิจการประเภทนั้น ซึ่งแบ่งออกเป็น

- 1) ตามกิจการที่ให้ความสำคัญเป็นพิเศษ
- 2) ตามกิจการที่ให้ความสำคัญและเป็นประโยชน์ต่อประเทศเป็นพิเศษ
- 3) ตามนโยบายส่งเสริมการลงทุนเพื่อพัฒนาทักษะเทคโนโลยีและนวัตกรรม
- 4) ตามนโยบายส่งเสริม SMEs
- 5) ตามนโยบายส่งเสริมอุตสาหกรรมเกษตรไทย
- 6) ตามประเภทกิจการที่มีการกำหนดไว้เป็นการเฉพาะอื่นๆ

ทั้งนี้ การให้สิทธิและประโยชน์ในการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล จะกำหนดให้ไม่เกินร้อยละ 100 ของเงินลงทุน โดยไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียน ยกเว้นโครงการตามนโยบายส่งเสริมการลงทุนเพื่อพัฒนาทักษะ เทคโนโลยี และนวัตกรรม นโยบายส่งเสริม SMEs นโยบายส่งเสริมอุตสาหกรรมการเกษตรไทย และประเภทกิจการที่มีการกำหนดไว้เป็นการเฉพาะบางประเภท จะไม่กำหนดสัดส่วนการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล

3.1.3.7 เขตส่งเสริมการลงทุน

คณะกรรมการได้แบ่งเขตการลงทุนออกเป็น 3 เขต ตามปัจจัยทางเศรษฐกิจ โดยใช้รายได้และสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานของแต่ละจังหวัดเป็นเกณฑ์ ดังนี้

เขต 1 ประกอบด้วย 6 จังหวัดใน ส่วนกลาง ได้แก่ กรุงเทพมหานคร นครปฐม นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ และสมุทรสาคร

เขต 2 ประกอบด้วย 12 จังหวัด ได้แก่ กาญจนบุรี ฉะเชิงเทรา ชลบุรี ภูเก็ต นครนายก พระนครศรีอยุธยา ระยอง ราชบุรี สมุทรสงคราม สระบุรี สุพรรณบุรี และอ่างทอง

เขต 3 ประกอบด้วย 58 จังหวัด แบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม คือ 36 จังหวัด และ 22 จังหวัด รายได้ต่ำ ดังนี้

36 จังหวัด ได้แก่ กระบี่ กำแพงเพชร ขอนแก่น จันทบุรี ชัยนาท ชุมพร เชียงราย เชียงใหม่ ตรัง ตราด ตาก นครราชสีมา นครศรีธรรมราช นครสวรรค์ ประจวบคีรีขันธ์ ปราจีนบุรี พังงา พัทลุง พิจิตร พิษณุโลก เพชรบุรี เพชรบูรณ์ มุกดาหาร แม่ฮ่องสอน ระนอง ลพบุรี ลำปาง ลำพูน เลย สงขลา สระแก้ว สิงห์บุรี สุโขทัย สุราษฎร์ธานี อุตรดิตถ์ อุทัยธานี

22 จังหวัด ได้แก่ กาฬสินธุ์ นครพนม นราธิวาส น่าน บุรีรัมย์ ปัตตานี พะเยา แพร่ มหาสารคาม ยโสธร ยะลา ร้อยเอ็ด ศรีสะเกษ สกลนคร สตูล สุรินทร์ หนองบัวลำภู ชัยภูมิ หนองคาย อุบลราชธานี อุครธานี และอำนาจเจริญ

ให้ท้องที่ทุกจังหวัดในเขต 3 เป็นเขตส่งเสริมการลงทุน

3.1.3.8 สิทธิและประโยชน์ด้านภาษีอากรตามเขตการลงทุน

1) เขต 1 โครงการที่ตั้งสถานประกอบการในจังหวัดกรุงเทพมหานคร นครปฐม นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการและสมุทรสาคร

(1) โครงการที่ตั้งในนิคมอุตสาหกรรมหรือเขตอุตสาหกรรมที่ได้รับการส่งเสริมในเขต 1

ก) ให้ได้รับลดหย่อนอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรกึ่งหนึ่ง เฉพาะเครื่องจักรที่มีอากรขาเข้าไม่ต่ำกว่าร้อยละ 10

ข) ให้ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นระยะเวลา 3 ปี ทั้งนี้ผู้ได้รับการส่งเสริมในโครงการที่มีขนาดการลงทุนตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป (ไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียน) จะต้องดำเนินการให้ได้รับใบรับรองระบบคุณภาพตามมาตรฐาน ISO 9000 หรือมาตรฐานสากลอื่นที่เทียบเท่าภายในระยะเวลา 2 ปี นับแต่วันเปิดดำเนินการ หากไม่สามารถดำเนินการได้จะถูกเพิกถอนสิทธิและประโยชน์การยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 1 ปี

ค) ให้ได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับวัตถุดิบหรือวัสดุจำเป็นสำหรับส่วนที่ผลิตเพื่อการส่งออกเป็นระยะเวลา 1 ปี

(2) โครงการที่ตั้งนอกนิคมหรือเขตอุตสาหกรรมที่ได้รับการส่งเสริมในเขต 1

ก) ได้รับลดหย่อนอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรหนึ่ง เฉพาะเครื่องจักรที่มีอากรขาเข้าไม่ต่ำกว่าร้อยละ 10

ข) ให้ได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับวัตถุดิบหรือวัสดุจำเป็นสำหรับส่วนที่ผลิตเพื่อการส่งออกเป็นระยะเวลา 1 ปี

2) เขต 2 โครงการที่ตั้งสถานประกอบการในจังหวัดกาญจนบุรี ภูเก็ต ฉะเชิงเทรา ชลบุรี นครนายก พระนครศรีอยุธยา ระยอง ราชบุรี สมุทรสงคราม สระบุรี สุพรรณบุรี และอ่างทอง

(1) โครงการที่ตั้งในนิคมหรือเขตอุตสาหกรรมที่ได้รับการส่งเสริมในเขต 2 (ไม่รวมนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบังและนิคมหรือเขตอุตสาหกรรมที่ได้รับการส่งเสริมในจังหวัดระยอง)

ก) ให้ได้รับยกเว้นอากรขาเข้าเครื่องจักร (สำหรับโครงการที่ยื่นขอรับการส่งเสริมภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2552)

ข) ให้ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นระยะเวลา 7 ปี (สำหรับโครงการที่ยื่นขอรับการส่งเสริมภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2552) ทั้งนี้ ผู้ได้รับการส่งเสริมในโครงการที่มีขนาดการลงทุนตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป (ไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียน) จะต้องดำเนินการให้ได้รับใบรับรองระบบคุณภาพตามมาตรฐาน ISO 9000 หรือมาตรฐานสากลอื่นที่เทียบเท่าภายในระยะเวลา 2 ปี นับตั้งแต่วันเปิดดำเนินการ หากไม่สามารถดำเนินการได้จะถูกเพิกถอนสิทธิและประโยชน์การยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 1 ปี

ค) ให้ได้รับการยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับวัตถุดิบหรือวัสดุจำเป็นสำหรับที่ผลิตเพื่อการส่งออกเป็นระยะเวลา 1 ปี

(2) โครงการที่ตั้งนอกนิคมหรือเขตอุตสาหกรรมที่ได้รับการส่งเสริมในเขต 2

ก) ให้ได้รับลดหย่อนอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักรกึ่งหนึ่ง เฉพาะเครื่องจักรที่มีอากรขาเข้าไม่ต่ำกว่าร้อยละ 10

ข) ให้ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นระยะเวลา 3 ปี ทั้งนี้ ผู้ได้รับการส่งเสริมในโครงการที่มีขนาดการลงทุนตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป (ไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียน) จะต้องดำเนินการให้ได้รับใบรับรองระบบคุณภาพตามมาตรฐาน ISO 9000 หรือมาตรฐานสากลอื่นที่เทียบเท่าภายในระยะเวลา 2 ปี นับตั้งแต่วันเปิดดำเนินการ หากไม่สามารถดำเนินการได้จะถูกเพิกถอนสิทธิและประโยชน์การยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 1 ปี

ค) ให้ได้รับการยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับวัตถุดิบหรือวัสดุจำเป็นสำหรับส่วนที่ผลิตเพื่อการส่งออกเป็นระยะเวลา 1 ปี

3) เขต 3 โครงการที่ตั้งสถานประกอบการในท้องที่ 36 จังหวัด ได้แก่ กระบี่ กำแพงเพชร ขอนแก่น จันทบุรี ชัยนาท ชุมพร เชียงราย เชียงใหม่ ตรัง ตราด ตาก พังงาน นครราชสีมา นครศรีธรรมราช นครสวรรค์ ประจวบคีรีขันธ์ ปราจีนบุรี พัทลุง พิจิตร พิษณุโลก เพชรบุรี เพชรบูรณ์ มุกดาหาร แม่ฮ่องสอน ระนอง ลพบุรี ลำปาง ลำพูน เลย สงขลา สระแก้ว สิงห์บุรี สุโขทัย สุราษฎร์ธานี อุตรดิตถ์ อุทัยธานี

(1) โครงการที่ตั้งในนิคมอุตสาหกรรมหรือเขตอุตสาหกรรมที่ได้รับการส่งเสริมในท้องที่ 36 จังหวัด และโครงการที่ยื่นขอรับการส่งเสริมภายในวันที่ 31 มกราคม 2552 ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง และนิคมหรือเขตอุตสาหกรรมที่ได้รับการส่งเสริมในจังหวัดระยอง

ก) ให้ได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักร

ข) ให้ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นระยะเวลา 8 ปี ทั้งนี้ ผู้ได้รับการส่งเสริมในโครงการที่มีขนาดการลงทุนตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป (ไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียน) จะต้องดำเนินการให้ได้รับใบรับรองระบบคุณภาพตามมาตรฐาน ISO 9000 หรือมาตรฐานสากลอื่นที่เทียบเท่าภายในระยะเวลา 2 ปี นับตั้งแต่วันเปิดดำเนินการ หากไม่สามารถดำเนินการได้จะถูกเพิกถอนสิทธิและประโยชน์การยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 1 ปี

ค) ให้ได้รับการยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับวัตถุดิบ หรือวัสดุจำเป็นสำหรับส่วนที่ผลิตเพื่อการส่งออกเป็นระยะเวลา 5 ปี

ง) ให้ได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิ ที่ได้จากการลงทุนในอัตราร้อยละ 50 ของอัตราปกติเป็นระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่พ้นกำหนดระยะเวลาการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล

จ) อนุญาตให้หักค่าขนส่ง ค่าไฟฟ้า และค่าประปา 2 เท่า เป็นระยะเวลา 10 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากกิจการที่ได้รับการส่งเสริม

ฉ) อนุญาตให้หักค่าติดตั้งหรือก่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวก จากกำไรสุทธิร้อยละ 25 ของเงินที่ลงทุนแล้วในการนั้นในกิจการที่ได้รับการส่งเสริม โดยผู้ได้รับ การ

ส่งเสริมจะเลือกหักจากกำไรสุทธิของปีใดปีหนึ่ง หรือหลายปีภายใน 10 ปี นับแต่วันที่มียรายได้จากกิจการที่ได้รับการส่งเสริม ทั้งนี้ นอกเหนือไปจากการหักค่าเสื่อมราคาตามปกติ

ข) ให้ได้รับการลดหย่อนอากรขาเข้าสำหรับวัตถุดิบ หรือวัสดุจำเป็น สำหรับส่วนที่ผลิตเพื่อจำหน่ายในประเทศ ร้อยละ 75 เป็นระยะเวลา 5 ปี (จะอนุมัติให้ คราวละ 1 ปี) ยกเว้นนิคมอุตสาหกรรมแหลมฉบัง และ โครงการที่ยื่นขอรับการส่งเสริมตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2548 เป็นต้นไป ที่ตั้งสถานประกอบการในนิคมหรือเขตอุตสาหกรรมที่ได้รับการส่งเสริม ในจังหวัดระยอง จะไม่ได้รับสิทธิข้อนี้

(2) โครงการที่ตั้งนอกนิคมหรือเขตอุตสาหกรรมที่ได้รับการส่งเสริมในท้องที่ 36 จังหวัด

ก) ให้ได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักร

ข) ให้ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นระยะเวลา 8 ปี ทั้งนี้ ผู้ได้รับการส่งเสริมในโครงการที่มีขนาดการลงทุนมาตรฐาน ISO 9000 หรือมาตรฐานสากลอื่นที่เทียบเท่าภายในระยะเวลา 2 ปี นับตั้งแต่วันเปิดดำเนินการ หากไม่สามารถดำเนินการได้ จะถูกเพิกถอนสิทธิและประโยชน์การยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 1 ปี

ค) ให้ได้รับการยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับวัตถุดิบ หรือวัสดุจำเป็น สำหรับส่วนที่ผลิตเพื่อการส่งออกเป็นระยะเวลา 5 ปี

ง) อนุญาตให้หักค่าติดตั้งหรือก่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวก จากกำไรสุทธิร้อยละ 25 ของเงินที่ลงทุนแล้วในการนั้นในกิจการที่ได้รับการส่งเสริม โดยผู้ได้รับการส่งเสริมจะเลือกหักจากกำไรสุทธิของปีใดปีหนึ่ง หรือหลายปีก็ได้ภายใน 10 ปี นับแต่วันที่มียรายได้จากกิจการที่ได้รับการส่งเสริม ทั้งนี้ นอกเหนือไปจากการหักค่าเสื่อมราคาตามปกติ

4) เขต 3 โครงการที่ตั้งสถานประกอบการในท้องที่ 22 จังหวัด ได้แก่ กาฬสินธุ์ นครพนม นครราชสีมา บุรีรัมย์ ปัตตานี พะเยา เพชร มหาสารคาม ยโสธร ยะลา ร้อยเอ็ด ศรีสะเกษ สกลนคร สตูล สุรินทร์หนองบัวลำภู ชัยภูมิ หนองคาย อุบลราชธานี อุตรดิตถ์ และอำนาจเจริญ

(1) ให้ได้รับยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับเครื่องจักร

(2) ให้ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นระยะเวลา 8 ปี ทั้งนี้ ผู้ได้รับการส่งเสริมในโครงการที่มีขนาดการลงทุนตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป (ไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียน) จะต้องดำเนินการให้ได้รับใบรับรองระบบคุณภาพตามมาตรฐาน ISO 9000 หรือมาตรฐานสากลอื่นที่เทียบเท่ากันภายในระยะเวลา 2 ปี นับตั้งแต่วันเปิดดำเนินการ หากไม่สามารถดำเนินการได้ จะถูกเพิกถอนสิทธิและประโยชน์การยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 1 ปี

(3) ให้ได้รับการยกเว้นอากรขาเข้าสำหรับวัตถุดิบ หรือวัสดุจำเป็นสำหรับ ส่วนที่ผลิตเพื่อการส่งออกเป็นระยะเวลา 5 ปี

(4) ให้ได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้จากการ ลงทุนในอัตราร้อยละ 50 ของอัตราปกติเป็นระยะเวลา 5 ปี นับจากวันที่พ้นกำหนดระยะเวลาการ ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล

(5) อนุญาตให้หักค่าขนส่ง ค่าไฟฟ้า และค่าประปา 2 เท่า เป็นระยะเวลา 10 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากกิจการที่ได้รับการส่งเสริม

(6) อนุญาตให้หักค่าติดตั้งหรือก่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวก จากกำไร สุทธิร้อยละ 25 ของเงินที่ลงทุนแล้ว ในการนั้นในกิจการที่ได้รับการส่งเสริมโดยผู้ได้รับการส่งเสริมจะ เลือกหักจากกำไรสุทธิของปีใดปีหนึ่ง หรือหลายปีก็ได้ภายใน 10 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากกิจการ ที่ได้รับการส่งเสริม ทั้งนี้ นอกเหนือไปจากการหักราคาตามปกติ

(7) ให้ได้รับการลดหย่อนอากรขาเข้าสำหรับวัตถุดิบหรือวัสดุจำเป็น สำหรับส่วนที่ผลิตเพื่อจำหน่ายในประเทศ ร้อยละ 75 เป็นระยะเวลา 5 ปี (จะอนุมัติให้คราวละ 1 ปี) ทั้งนี้สำหรับโครงการที่ตั้งในนิคมหรือเขตอุตสาหกรรมที่ได้รับการส่งเสริมและยื่นขอรับการส่งเสริม ภายในวันที่ 31 ธันวาคม 2522¹⁷

¹⁷ สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน. (2550). นโยบายและหลักการส่งเสริมการลงทุน. สืบค้น เมื่อ 15 มีนาคม 2550, จาก www.boi.go.th.

ตารางที่ 3.1 สรุปสิทธิประโยชน์สำหรับการลงทุนในเขต 1 2 และ 3

สิทธิประโยชน์ด้านภาษีอากร		
เขตการลงทุน	นอกนิคมฯ	นิคมหรือเขตอุตสาหกรรม ที่ได้รับการส่งเสริม
เขต 1 มี 6 จังหวัด	- ยกเว้นอากรวัตถุดิบผลิต เพื่อส่งออก 1 ปี - ลดหย่อนอากรเครื่องจักรกึ่งหนึ่ง เฉพาะอากรที่เกินร้อยละ 10	- ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 3 ปี - ยกเว้นอากรวัตถุดิบผลิตเพื่อส่งออก 1 ปี - ลดหย่อนอากรเครื่องจักรกึ่งหนึ่ง เฉพาะอากรที่เกินร้อยละ 10
เขต 2 มี 12 จังหวัด	- ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 3 ปี - ยกเว้นอากรวัตถุดิบผลิต เพื่อส่งออก 1 ปี - ลดหย่อนอากรเครื่องจักรกึ่งหนึ่ง เฉพาะอากรที่เกินร้อยละ 10	- ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 5 ปี - ยกเว้นอากรวัตถุดิบผลิตเพื่อส่งออก 1 ปี - ลดหย่อนอากรเครื่องจักรกึ่งหนึ่ง เฉพาะอากรที่เกินร้อยละ 10
เขต 3 (เขตส่งเสริม) มี 36 จังหวัด	- ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 8 ปี - ยกเว้นอากรวัตถุดิบผลิต เพื่อส่งออก 5 ปี - ยกเว้นอากรเครื่องจักร - ได้รับสิทธิประโยชน์เพิ่ม ตามมาตรา 35 (4)	- ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 8 ปี - ยกเว้นอากรวัตถุดิบผลิตเพื่อส่งออก 5 ปี - ยกเว้นอากรเครื่องจักร - ได้รับสิทธิประโยชน์เพิ่ม ตามมาตรา 35(2) และ 35(3)
22 จังหวัด เป็นกลุ่มจังหวัด ในเขต 3 ที่ห่างไกล รายได้เฉลี่ยต่ำ	- ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล 8 ปี - ยกเว้นอากรวัตถุดิบผลิต เพื่อส่งออก 5 ปี - ยกเว้นอากรเครื่องจักร - ได้รับสิทธิประโยชน์เพิ่ม ตามมาตรา 35 (2) (3) และ (4)	- เหมือนนอกนิคม

3.2 การพัฒนาพื้นที่เพื่อการอุตสาหกรรมของต่างประเทศ

การพัฒนาพื้นที่เพื่อการอุตสาหกรรม ได้กลายเป็นปัจจัยหรือเครื่องมือสำคัญต่อการพัฒนาประเทศ ซึ่งทั้งประเทศที่พัฒนาแล้วและที่กำลังพัฒนาได้นำมาใช้เพื่อการพัฒนาประเทศ โดยมีวัตถุประสงค์ที่แตกต่างกันไป อย่างไรก็ตามแต่ละประเทศต่างก็มีเป้าหมายหลัก และวัตถุประสงค์ที่คล้ายคลึงกัน คือ การพัฒนาระบบเศรษฐกิจ และสังคมของประเทศอย่างมีประสิทธิภาพ

จากการที่ประเทศต่างๆ ได้เล็งเห็นถึงความสำคัญในการพัฒนาพื้นที่อุตสาหกรรมขึ้นในประเทศ ซึ่งเดิมมีวัตถุประสงค์เพื่อรองรับอุตสาหกรรมภายในประเทศ แต่ปัจจุบันการพัฒนาพื้นที่เพื่อการอุตสาหกรรมดังกล่าวได้กลายเป็นเครื่องมือสำคัญในการดึงดูดนักลงทุนจากต่างประเทศเข้ามาลงทุนในประเทศ จึงทำให้ไม่อาจหลีกเลี่ยงภาวะการแข่งขันในด้านของการส่งเสริมการลงทุนของแต่ละประเทศได้ ในที่นี้ผู้เขียนจะขอเสนอการพัฒนาพื้นที่เพื่อการอุตสาหกรรมซึ่งประกอบด้วยประเทศที่ประสบความสำเร็จในด้านของการพัฒนาอุตสาหกรรม รวมทั้งประเทศในแถบทวีปเอเชีย โดยเฉพาะในแถบเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ซึ่งมีนโยบายในการส่งเสริมการลงทุนที่มีลักษณะเป็นการแข่งขันกันในปัจจุบัน

3.2.1 ประเทศอังกฤษ

ประเทศอังกฤษเป็นประเทศแรกของโลกที่มีการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม โดยถือกำเนิดขึ้นครั้งแรกเมื่อปี ค.ศ. 1950 ณ เมือง Manchester คือ Trafford Park Estate Limited ซึ่งได้รับการยอมรับให้เป็นต้นแบบของนิคมอุตสาหกรรม (Mother of Industrial Estates) โดยขณะนั้นประเทศอังกฤษอยู่ในสภาวะการณ์ทางเศรษฐกิจที่ถดถอย รัฐบาลจึงเริ่มจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมเพื่อแก้ไขปัญหาการว่างงานที่เกิดขึ้นในเขตชุมชนอุตสาหกรรมและเพื่อต้องการแก้ไขปัญหาเรื่องพื้นที่อุตสาหกรรม โดยมีเอกชนเป็นผู้ดำเนินการและเป็นเจ้าของทำให้มีอิทธิพลต่อการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมต่อประเทศอื่นเป็นอย่างมาก ซึ่งนิคมอุตสาหกรรมที่จัดตั้งขึ้นมีวัตถุประสงค์ที่แตกต่างกันคือ

- 1) นิคมอุตสาหกรรมที่มีจุดมุ่งหมายเพื่อการพาณิชย์ เช่น Trafford Park
- 2) นิคมอุตสาหกรรมที่มีจุดมุ่งหมายในการพัฒนาชุมชน เช่นที่ Harlow และ Basil don
- 3) นิคมอุตสาหกรรมที่มีรูปแบบของการพัฒนาพื้นที่เพื่อการกระตุ้นอุตสาหกรรมขนาดใหญ่ขึ้นในพื้นที่เพื่อเปิดโอกาสในการจ้างงาน เช่นที่ Valley และ HallingTon

สำหรับนิคมอุตสาหกรรมที่ดำเนินงานโดยเอกชนของประเทศอังกฤษมีหลายแห่ง ที่สำคัญได้แก่ Slough Estates Limited โดยเป็นนิคมอุตสาหกรรมที่ประสบความสำเร็จมากที่สุด

Trafford Park Estate Limited ดำเนินงานเมื่อปี ค.ศ. 1950 ใกล้ท่าเรือแมนเชสเตอร์ และ Queensbury และ Park Royal เป็นนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งจัดตั้งขึ้นมาเพื่อให้สัมพันธ์กับการวางผังเมืองของประเทศ¹⁸

อย่างไรก็ตามหากพิจารณาในด้านของผู้ดำเนินการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม ในประเทศอังกฤษนอกเหนือจากเอกชนแล้ว ผู้จัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมยังจะเกิดขึ้นได้หลายหน่วยงานดังนี้

1) นิคมอุตสาหกรรมของเอกชน

เอกชนได้มีการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมขึ้น ซึ่งมีทั้งขนาดเล็ก (ประมาณ 8 เฮกตาร์) และขนาดใหญ่ ก่อนสงครามโลกครั้งที่ 2 นิคมอุตสาหกรรมของเอกชนจะรวมกันอยู่หนาแน่น รอบกรุงลอนดอน แต่ภายหลังสงครามโลกครั้งที่ 2 โดยเฉพาะอย่างยิ่งตั้งแต่ปี ค.ศ. 1960 เป็นต้นมา นิคมอุตสาหกรรมของเอกชนได้กระจายออกจากเมืองหลวงไปอยู่ตามชานเมืองใหญ่

2) นิคมอุตสาหกรรมของหน่วยงานระดับท้องถิ่น

หน่วยงานระดับท้องถิ่นมีบทบาทในการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมน้อยกว่าหน่วยงานเอกชน อย่างไรก็ตามภายหลังจากปี ค.ศ. 1960 เป็นต้นมา หน่วยงานระดับท้องถิ่นของประเทศอังกฤษก็ได้เริ่มมองเห็นถึงความสำคัญในการจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมขึ้น

3) นิคมอุตสาหกรรมของรัฐบาลกลาง

รัฐบาลกลางของประเทศไทยได้มีนโยบายจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมขึ้นตั้งแต่ปี ค.ศ. 1936 เพื่อต้องการให้อุตสาหกรรมเข้ามาอยู่ในบริเวณเดียวกัน รัฐจะได้สะดวกในการวางแผนใช้ที่ดินอย่างมีระบบเพื่อส่งเสริมอุตสาหกรรม และเพื่อจะทำให้รัฐสามารถจัดสาธารณูปโภคให้แก่อุตสาหกรรมได้สะดวกและทั่วถึง

4) นิคมอุตสาหกรรมของหน่วยงานพัฒนาเมืองใหม่

ภายหลังสงครามโลกครั้งที่ 2 นักวางแผนเมืองมีนโยบายที่จะแยกอุตสาหกรรมออกจากการใช้ที่ดินในเขตเมือง จึงได้จัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมอย่างมีแบบแผนขึ้นในเมืองใหม่ โดยคำนึงถึงลักษณะทางกายภาพเป็นสำคัญ¹⁹

3.2.2 ประเทศญี่ปุ่น

ภายหลังจากสงครามโลกครั้งที่ 2 ประเทศญี่ปุ่นได้เน้นพัฒนาด้านอุตสาหกรรมเพื่อความเจริญเติบโตของประเทศ ภาคอุตสาหกรรมได้ถูกกำหนดในแผนพัฒนาฉบับที่ 1 เริ่มใช้ ในปี ค.ศ.

¹⁸ หอสมุดสาขาวังท่าพระ สำนักหอสมุดกลาง มหาวิทยาลัยศิลปากร. (2550). สืบค้นเมื่อ 11 กุมภาพันธ์ 2551, จาก www.thapra.lib.su.ac.th.

¹⁹ สถาบันวิจัยสภาวะแวดล้อม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. (2550). สืบค้นเมื่อ 11 กุมภาพันธ์ 2551, จาก www.Eric.chula.ac.th

1962 จนถึงแผนพัฒนาฉบับที่ 4 ในปี ค.ศ. 1987 ได้มีการออกกฎหมายเพื่อรองรับการพัฒนาอุตสาหกรรม ได้แก่

1) 1962, New Industrial City Construction Promotion Law
 2) 1964, Law on the Promotion of Development of Specified Areas for Industrial Reorganization

3) 1971, Law on the Promotion of Introduction Industry into Agricultural Regions

4) 1972, Industrial Relocation Promotion Law

5) 1973, Factory Location Law

6) 1977, Development of Industrial Relocation Promotion Policy

สำหรับนโยบายด้านการใช้ที่ดินและอุตสาหกรรมที่มีความสำคัญ ได้ประกาศใช้รวมอยู่ในฉบับที่ 3 และฉบับที่ 4 ดังนี้

1) 1983, Law for Accelerating Regional Development Based upon High-Technology Industrial Complexes or Technophiles Law

2) 1988, Law to Promote the Group-sitting of Designated Types of Businesses Contributing to More Sophisticated Local Industrial Structures or Brains of-Industry Location Law

3) 1988, Law for Formation of the Multi-Polar Pattern of National Land Use or Multi-Polar Law

ในด้านของการดำเนินงานจะประกอบด้วยหลายหน่วยงานซึ่งเป็นผู้จัดเตรียมแผนพัฒนาทางกายภาพ เพื่อให้สอดคล้องกับที่ตั้งของอุตสาหกรรม และการใช้ที่ดิน The National Land Agency (NLA) โดยได้จัดเตรียมแผนกำหนดทิศทางการพัฒนาชาติและภูมิภาคต่างๆ ภายใน 10 ปี ซึ่งรวมถึงการใช้ที่ดินและการวางแผนระบบสาธารณูปโภค เช่น ทางด่วนพิเศษ รถไฟความเร็วสูง และการสื่อสารคมนาคมต่างๆ ด้วย แผนนี้ทำให้การจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมสามารถกำหนดได้ว่า ในอนาคตนิคมอุตสาหกรรมควรจะไปตั้งอยู่ที่ใด ในกรณีนี้ The Ministry of International Trade and Industry (MITI) ได้เป็นผู้จัดแผนการย้ายโรงงานอุตสาหกรรมโดยมีข้อกำหนดต่างๆ สำหรับที่ตั้งโรงงานอุตสาหกรรม นอกจากนี้ The Japan Regional Development Corporation (JRDC) มีหน้าที่ในการวางแผนพัฒนาทางกายภาพของนิคมอุตสาหกรรม โดยมีหน้าที่รับผิดชอบในการวางแผนและบริหารนิคมอุตสาหกรรมที่จะเกิดขึ้น

นอกจากนั้นประเทศญี่ปุ่นยังถือได้ว่าเป็นประเทศแรกในเอเชียที่มีการพัฒนาด้านอุตสาหกรรมเนื่องจากประเทศที่มีการขยายตัวของอุตสาหกรรมที่มีความเจริญก้าวหน้าของอุตสาหกรรมขนาดกลางและขนาดย่อมจำนวนมาก และตั้งอยู่ในเขตเมืองหรือชุมชนทำให้เกิดความ

หนาแน่นของอาคารและสิ่งก่อสร้าง การจราจรมีความคับคั่งมาก จนกระทั่งได้มีการออกกฎหมาย ส่งเสริมให้มีการปรับปรุงโรงงานขนาดย่อมซึ่งเรียกว่า Small Modernization Funds Assistance Law โดยเป็นกฎหมายเกี่ยวกับกองทุนวิสาหกิจที่จะรวมกันจัดตั้งเป็นนิคมอุตสาหกรรม และให้เงินกู้ ในการพัฒนาอุตสาหกรรม โดยมีวัตถุประสงค์ 3 ประการ คือ

1) เพื่อพัฒนาภูมิภาคที่มีความเชื่อมโยงโทรคมนาคมทางเศรษฐกิจโดยการพัฒนาอุตสาหกรรมและปรับปรุงแหล่งพลังงาน

2) สร้างนิคมอุตสาหกรรมขึ้นในพื้นที่ด้อยพัฒนาเพื่อลดปัญหาช่องว่างของประชาชนในพื้นที่นั้นกับบริเวณที่มีความเจริญอื่นๆ รวมทั้งเป็นการป้องกันการไหลเข้าของแรงงานในเขตด้อยพัฒนาเข้าสู่เมืองใหญ่

3) นิคมอุตสาหกรรมที่จะสร้างขึ้นเพื่อเป็นการพัฒนาและปรับปรุงการขยายตัว (Build-up Area) ของเมืองใหญ่ โดยมีการพัฒนาที่อยู่อาศัยควบคู่ไปกับนิคมอุตสาหกรรมด้วย เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดปัญหาต่างๆ เช่น ปัญหาการจัดสรรสาธารณูปโภค และสาธารณูปการ การทำลายสิ่งแวดล้อม เป็นต้น²⁰

3.2.3 ประเทศสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนจีน

จีนได้พัฒนาพื้นที่เพื่อรองรับอุตสาหกรรมโดยกำหนดเป็นเขตเศรษฐกิจตามลักษณะภูมิศาสตร์ของประเทศ โดยแต่ละเขตเศรษฐกิจจะครอบคลุมมณฑลต่างๆ ซึ่งจะมีการจัดตั้งเขตพัฒนาเศรษฐกิจขึ้นมารองรับการลงทุนในด้านอุตสาหกรรมอีกชั้นหนึ่ง โดยเขตเศรษฐกิจที่สำคัญของจีน ได้แก่ เขตเศรษฐกิจภาคตะวันตก เขตเศรษฐกิจจงเป่ย์ เขตเศรษฐกิจไห่หนาน เขตเศรษฐกิจกลุ่มแม่น้ำเพิร์ล เขตปากน้ำแยงซีเกียง เขตปากน้ำเพิร์ล โดยนักลงทุนต่างประเทศสามารถที่จะเลือกรูปแบบการลงทุนได้ดังนี้

1. กิจการร่วมทุน (ลักษณะหุ้นส่วนจดทะเบียน) โดยผู้ลงทุนตั้งแต่สองฝ่ายขึ้นไปตกลงที่จะบริหารกิจการร่วมกันและแบ่งผลกำไรตามอัตราส่วนของทุนที่แต่ละฝ่ายได้ลงทุนไป

2. กิจการร่วมประกอบการ (ลักษณะร่วมค้าในรูปสัญญา) โดยผู้ลงทุนตั้งแต่สองฝ่ายขึ้นไป ตกลงกำหนดเงื่อนไขลักษณะการลงทุน การบริหาร การแบ่งปันผลประโยชน์ความรับผิดชอบของแต่ละฝ่าย รวมทั้งวิธีการเลิกกิจการและแบ่งทรัพย์สินต่างๆ ไว้ชัดเจนในข้อสัญญา

3. กิจการทุนต่างชาติ ผู้ลงทุนต่างชาติเป็นผู้ลงทุนทั้งหมด อำนวยการบริหารอยู่ภายใต้การตัดสินใจของนักลงทุนต่างชาติแต่ฝ่ายเดียว และรับผิดชอบผลกำไรขาดทุนแต่ผู้เดียว

²⁰ หอสมุดสาขาวังท่าพระ สำนักหอสมุดกลาง มหาวิทยาลัยศิลปากร. (2550). สืบค้นเมื่อ 11 กุมภาพันธ์ 2551, จาก www.thapra.lib.su.ac.th.

4. บริษัท จำกัด (ลักษณะถือหุ้น) คือ ผู้ลงทุนต่างชาติและผู้ลงทุนอื่นตั้งแต่ 5 คนขึ้นไป เป็นผู้เริ่มก่อการ ทำการยื่นขอจดทะเบียนตามกฎหมายบริษัท จำกัด สามารถเสนอขายหุ้นต่อสาธารณชนได้ ซึ่งหุ้นที่จะเสนอขายต้องไม่น้อยกว่า 25 เปอร์เซ็นต์ของทุนที่ยื่นจดทะเบียนทั้งหมด และผู้เริ่มก่อการจะต้องจองหุ้นจำนวนไม่น้อยกว่า 25 เปอร์เซ็นต์ของหุ้นที่เสนอขายครั้งแรก

3.2.3.1 การยกเว้นและลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล

- 1) บริษัทต่างชาติต่อไปนี้จะเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลในอัตราร้อยละ 15
 - (1) บริษัทต่างชาติที่จัดตั้งอยู่ในเขตเศรษฐกิจพิเศษและดำเนินกิจการด้านการผลิต
 - (2) บริษัทต่างชาติที่ดำเนินกิจการด้านการผลิตที่ตั้งอยู่ในเขตกรุงเทพมหานครเชียงใหม่
 - (3) บริษัทต่างชาติที่ดำเนินกิจการด้านการผลิตในเขตพัฒนาเศรษฐกิจและเทคโนโลยี (Economic and Technological Development Zone) ซึ่งรัฐบาลอนุมัติแล้ว
 - (4) บริษัทต่างชาติที่ใช้เทคโนโลยีและตั้งอยู่ในกิจการสาขาการผลิตงาน การคมนาคม การก่อสร้างท่าเรือและอุตสาหกรรม
- 2) อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับบริษัทต่างชาติที่ดำเนินกิจการด้านการผลิตในเขตเมืองเก่า เมืองท่าเปิด เขตเศรษฐกิจพิเศษ และเขตพัฒนาเทคโนโลยีจะได้รับการลดหย่อนเหลือร้อยละ 24
- 3) บริษัทต่างชาติที่ประกอบธุรกิจด้านการผลิต (ไม่รวมการขุดเจาะน้ำมันก๊าซธรรมชาติ โลหะหายาก และโลหะมีค่า) ที่มีอายุให้ดำเนินการ 10 ปีขึ้นไป จะได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้เป็น 1 ปี นับตั้งแต่มีกำไรและลดหย่อนภาษีเงินได้ร้อยละ 50 ในปีที่ 3-5
- 4) บริษัทต่างชาติที่มีการนำเทคโนโลยีขั้นสูง จะได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นระยะเวลา 2 ปี นับตั้งแต่มีกำไรและลดหย่อนภาษีเงินได้ร้อยละ 50 ใน 6 ปีถัดไป นอกจากนี้ในระยะเวลา 2 ปีแรกที่มีการยกเว้น และ 3 ปีที่มีการลดหย่อนภาษี หากบริษัทต่างชาติสามารถทำการผลิตและสามารถส่งออกได้มากกว่าหรือเท่ากับร้อยละ 70 ของยอดขายต่อปี (ถ้าบริษัทที่ทำการผลิต ต้องจ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลร้อยละ 15 และเข้าข่ายเงื่อนไข จะเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลเพียงร้อยละ 10)
- 5) บริษัทต่างชาติที่ทำกิจการด้านการเกษตร ป่าไม้ และเลี้ยงสัตว์ และบริษัทต่างชาติที่ตั้งในเขตห่างไกลหรือด้อยพัฒนา ที่ได้รับการอนุมัติจาก State Administration of Taxation จะได้รับการลดหย่อนภาษีร้อยละ 15 -30 เป็นระยะเวลา 10 ปี หลังจากที่สิทธิประโยชน์ ในการยกเว้นและลดหย่อนภาษีหมดอายุ

6) ภาษีเงินได้ของบริษัทต่างชาติที่ตั้งอยู่ที่ภาคกลางและภาคตะวันตกของประเทศไทยที่ดำเนินกิจการประเภทที่ได้รับการสนับสนุนจากรัฐบาล จะได้รับการลดหย่อนภาษีร้อยละ 15 เป็นระยะเวลา 3 ปีหลังจากที่สิทธิประโยชน์ในด้านการยกเว้นและลดหย่อนภาษี 5 ปีหมดอายุลง

7) ภาษีเงินได้ของบริษัทต่างชาติที่ตั้งกิจการอยู่ในภาคกลางและภาคตะวันตกที่ดำเนินกิจการที่ได้รับการสนับสนุนจากรัฐบาล จะได้รับการลดหย่อนภาษีเหลือร้อยละ 15 ในช่วงปี 2001 – 2010

8) การยกเว้นและลดหย่อนภาษีเงินได้ของท้องถิ่นสำหรับบริษัทต่างชาติที่ดำเนินธุรกิจในอุตสาหกรรมหรือโครงการที่รัฐบาลให้การสนับสนุนนั้น การตัดสินใจจะขึ้นอยู่กับรัฐบาลท้องถิ่นของมณฑลเขตปกครองพิเศษและมหานคร ทั้งนี้จะต้องสอดคล้องกับสภาพความเป็นจริง ซึ่งปกติแล้ว จะต้องเสียภาษีเงินได้ของท้องถิ่นในอัตราร้อยละ 3

3.2.3.2 สิทธิประโยชน์ด้านภาษีศุลกากร ภาษีเงินได้ ภาษีการบริโภค และภาษีธุรกิจ

1) ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 1998 กิจการที่ลงทุนโดยชาวต่างชาติในโครงการประเภทที่ส่งเสริมให้ลงทุน โครงการประเภทจำกัดการลงทุน (ประเภท B) และ โครงการประเภทที่อนุญาตให้ลงทุน ที่ทำการผลิตเพื่อส่งออก (รายการโครงการเป็นไปตาม “Catalogue of Guidance to Industries to be Invested by Foreign Business” ฉบับแก้ไขเมื่อเดือนธันวาคม 1997 ซึ่งได้จัดพิมพ์โดย State Planning Commission, Economic & Trade Commission, Foreign Economic & Trade Ministry ยกเว้นรายการสินค้าที่ปรากฏใน “Catalogue of Imported Goods Not Exempted from Import Duty of Project with Foreign Investment”) จะได้รับการยกเว้นภาษีศุลกากรและภาษีมูลค่าเพิ่มจากการนำเข้า

2) กิจการต่างประเทศที่ลงทุนในด้านการเกษตร ซึ่งได้แก่ การเพาะปลูก ป่าไม้ การปศุสัตว์ และการเพาะเลี้ยงสัตว์น้ำ จะได้รับการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม

3) สินค้าและวัตถุดิบที่ใช้ในการผลิตและประกอบสินค้า เพื่อส่งออก ที่ได้ถูกจัดเก็บภาษีมูลค่าเพิ่มไว้แล้ว จะสามารถขอคืนภาษีดังกล่าวไว้ได้หลังจากที่ได้แจ้งกับศุลกากร

3.2.3.3 การยกเว้นภาษีเครื่องจักร

โดยรัฐบาลจีนยกเลิกสิทธิประโยชน์ด้านภาษีเครื่องจักรสำหรับการลงทุนจากต่างประเทศโดยโครงการที่ได้รับการอนุมัติหลังวันที่ 1 เมษายน 1996 จะไม่ได้รับการยกเว้นอากรขาเข้าเครื่องจักร นักลงทุนจึงต้องรับภาระเสียอากรนำเข้าเครื่องจักรซึ่งอยู่ในอัตราร้อยละ 24 ส่วน โครงการที่ได้รับการอนุมัติก่อนวันที่ 1 เมษายน 1996 จะสามารถนำเข้าเครื่องจักร โดยได้รับการยกเว้นอากรขาเข้าจนถึงวันที่ 1 เมษายน 1997 หากมีเงินลงทุนต่ำกว่า 30 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ และถึงในวันที่ 1 เมษายน 1998 หากมีเงินลงทุนเกิน 30 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ อย่างไรก็ตาม รัฐบาลจีนยกเว้นภาษีเครื่องจักรให้แก่บางโครงการได้เป็นกรณีๆ ไป โดย State Council จะเป็นผู้อนุมัติ

3.2.3.4 การยกเว้นและลดหย่อนภาษีเงินได้จากดอกเบี้ยและค่าเช่า

1) รายได้จากดอกเบี้ยเงินกู้ที่สถาบันการเงินระหว่างประเทศให้แก่รัฐบาลหรือธนาคารของรัฐบาลจีนและเงินกู้ดอกเบี้ยต่ำที่ธนาคารให้ แต่ธนาคารของรัฐบาลจีนจะได้รับการยกเว้นภาษี

2) รายได้จากดอกเบี้ยหรือค่าเช่าที่บริษัทต่างชาติซึ่งมิได้จัดตั้งในประเทศจีนได้รับ เขตเศรษฐกิจพิเศษ เขตพัฒนาเศรษฐกิจและเทคโนโลยี และเขตเมืองเก่าในเมืองท่าทั้ง 14 จะเสียภาษีในอัตราลดหย่อน คือ ร้อยละ 10 ส่วนรายได้จากดอกเบี้ยเงินกู้อัตราพิเศษที่ให้แก่เขตเหล่านี้ จะได้รับการยกเว้นภาษี

3.2.3.5 การยกเว้นและลดหย่อนภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

1) ชาวต่างชาติที่ทำงานในจีนจะเสียภาษีเงินได้จากเงินเดือนและค่าจ้างในอัตรากิ่งหนึ่งของอัตราที่กฎหมายกำหนดไว้

2) ชาวต่างชาติที่พำนักอยู่ในจีนไม่เกิน 90 วันในปี ไม่ต้องเสียภาษีเงินได้

3.2.3.6 การยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่มและภาษีการบริโภค

1) บริษัทต่างชาติจะได้รับการยกเว้นภาษีการบริโภค (Consumption Tax) สำหรับการส่งออกสินค้าอุปโภคบริโภค

2) การส่งออกสินค้าที่ผลิตโดยบริษัทต่างชาติ จะได้รับการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม

3) การนำเข้าวัตถุดิบที่ใช้ในการผลิตเพื่อส่งออก จะได้รับการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม

4) การนำเข้าเครื่องจักร อะไหล่ และวัสดุอื่นๆ โดยนักลงทุนหรือบริษัทต่างชาติตามจำนวนที่กำหนดไว้ จะได้รับการยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม

3.2.3.7 สิทธิในการใช้ที่ดิน

1) ตามกฎหมายรัฐธรรมนูญจีน กรรมสิทธิ์ในที่ดินเป็นของประเทศและมวลชน ดังนั้น การลงทุนด้วยการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินจึงทำไม่ได้ในจีน แต่นักลงทุนสามารถลงทุนด้วยสิทธิในการใช้ที่ดินได้ โดยการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในการใช้ที่ดินให้แก่กิจการร่วมทุน และชำระค่าตอบแทนการใช้ที่ดินให้แก่หน่วยงานตามกฎหมาย ทั้งนี้ จีนกำหนดเงื่อนไขการให้เช่าที่ดินของธุรกิจต่างชาติ ซึ่งมีระยะเวลาต่างกันตามวัตถุประสงค์ เช่น เพื่ออยู่อาศัย (70 ปี) พาณิชยกรรมท่องเที่ยว (40 ปี) การศึกษา (50 ปี) อุตสาหกรรม (50 ปี)

2) วิธีการในการได้รับสิทธิใช้ที่ดิน มีดังนี้

(1) รัฐบาลโอนกรรมสิทธิ์ (Land Transfer) กล่าวคือ บริษัททุนต่างชาติได้รับสิทธิใช้ที่ดินโดยจ่ายเงินตามข้อตกลงหรือโดยการประมูล (Public Tender or Auction) สิทธิใช้ที่ดินตามวิธีที่ได้มานี้ ถือว่าเป็นทรัพย์สินของบริษัท สามารถโอนสิทธิ ให้เช่า หรือจำนองได้ แต่ห้ามซื้อขายเพื่อเอากำไร

(2) รัฐบาลจีนเป็นผู้จัดสรรให้ (Government Grant of State-land use Right1) กล่าวคือ บริษัททุนต่างชาติยื่นคำขอกับหน่วยงานบริหารที่ดิน เมื่อได้รับอนุมัติจากรัฐบาลจีนแล้ว ก็ทำสัญญาใช้ที่ดินกับหน่วยงานบริหารที่ดินระดับอำเภอหรือเมือง จดทะเบียนการใช้ที่ดิน และรับสิทธิการใช้ที่ดิน ทั้งนี้บริษัทต้องชำระค่าธรรมเนียมพัฒนาที่ดินในปีแรก และจ่ายค่าเช่าที่ดินเป็นประจำทุกปี

(3) ได้รับสิทธิการใช้ที่ดินโดยการที่ได้ทำสัญญาหรือร่วมทุนกับบริษัทจีน โดยบริษัทจีนเป็นผู้ประเมินค่าของสิทธิที่ใช้ที่ดินเอง แล้วนำมาใช้ในการลงทุนร่วมกับบริษัทต่างชาติ

(4) ได้รับสิทธิในการเช่าที่ดินโดยเช่าต่อจากผู้อื่น กล่าวคือ บริษัททุนต่างชาติรับสิทธิใช้ที่ดินไประยะหนึ่งโดยจ่ายค่าเช่า หากที่ดินได้มาจากการที่รัฐบาลจีนจัดสรร ก็ต้องทำเอกสารขายสิทธิที่ดินและชำระค่าธรรมเนียม หลังจากนั้นจึงจะโอน ให้เช่า หรือจำนองสิทธิใช้ที่ดินตามสัญญาหรือใบอนุญาตของหน่วยงานบริหารที่ดิน

3.2.3.8 นโยบายสนับสนุนการใช้ที่ดินในภาคตะวันตก

1) สำหรับบริษัทประเภทผลิตเพื่อการส่งออก บริษัทที่ใช้เทคโนโลยีระดับสูง และอยู่ในกลุ่มที่ได้รับการสนับสนุน จะจ่ายค่าใช้สิทธิในที่ดินร้อยละ 40 ของอัตราที่รัฐบาลกำหนดไว้ ส่วนโครงการการลงทุนที่ไม่ได้อยู่ในกลุ่มที่ได้รับการส่งเสริมจะต้องจ่ายค่าสิทธิในที่ดินร้อยละ 60

2) บริษัทที่ลงทุนในเขตพัฒนาระดับมณฑลขึ้นไปซึ่งได้รับสิทธิ การใช้ที่ดิน โดยการจ่ายค่าชดเชยนั้น ไม่ต้องชำระค่าธรรมเนียมใช้ที่ดิน

3) สำหรับโครงการที่เกี่ยวกับการสร้าง โครงสร้างพื้นฐาน การศึกษา และงานสาธารณประโยชน์ หรือการลงทุนด้านพลังงาน การอนุรักษ์สิ่งแวดล้อม การคมนาคม และชลประทาน รัฐบาลจะจัดสรรที่ดินให้และให้ใช้ได้เป็นเวลา 50 ปี รวมทั้งสามารถรับช่วงและโอนกรรมสิทธิ์ได้²¹

²¹ ศูนย์บริการข้อมูลธุรกิจไทยในจีน. (2550). สืบค้นเมื่อ 13 กันยายน 2550, จาก www.thaibizchina.com.

3.2.4 ประเทศเวียดนาม

รัฐบาลเวียดนามมีการใช้มาตรการต่างๆ ในการส่งเสริมและควบคุมการลงทุนในเวียดนาม ดังนี้

3.2.4.1 มาตรการด้านภาษีการให้สิทธิประโยชน์ที่สำคัญ คือ

1) ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา โดยชาวต่างชาติเสียภาษีเงินได้จากเงินเดือนและค่าจ้างในอัตราที่ต่ำที่ชาวเวียดนามที่เสียภาษี โดยเฉลี่ยร้อยละ 40 – 70 เป็นต้น

2) ภาษีเงินได้นิติบุคคล มี 2 ระดับ คือ เกณฑ์ปกติ และเกณฑ์พิเศษเพื่อจูงใจนักลงทุนชาวต่างชาติ รวมทั้งยังใช้อัตราภาษีพิเศษสำหรับ โครงการที่ตั้งอยู่ในเขตส่งเสริมการส่งออก (Export Processing Zone: EPZ) เช่น โรงงานได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีภายใน 4 ปี นับแต่ปีที่มีการก่อสร้าง และหลังจากนั้นเสียภาษีร้อยละ 10 เป็นต้น

3) ภาษีนำเข้า ได้มีการยกเว้นภาษี เครื่องมือและเครื่องจักรที่นำเข้ามาเพื่อเป็นทุนของบริษัท หรือเป็นทุนของธุรกิจร่วมทุนและกรณีวัตถุประสงค์อื่น ๆ ที่นำเข้ามาเพื่อผลิตสำหรับส่งออก จะมีการคืนภาษีให้เมื่อมีการส่งออก

4) ภาษีการค้า อัตราภาษีการค้า ขึ้นกับประเภทสินค้า ถ้าเป็นสินค้าจำเป็นจะเสียภาษีในอัตราที่ต่ำ แต่ถ้าเป็นสินค้าฟุ่มเฟือยจะเสียภาษีในอัตราสูง เช่น เบียร์ เหล้า และบุหรี่ยกเว้นเสียภาษีร้อยละ 50

บริษัทที่ต้องเสียภาษีการค้า ได้แก่ บริษัทหรือผู้ร่วมทุนต่างชาติที่มีรายได้เป็นเงินสกุลเวียดนาม และบริษัทหรือผู้ร่วมทุนต่างชาติที่ขายสินค้าในประเทศเวียดนาม

5) ภาษีกำไร โดยกรณีส่งกำไร ออกนอกประเทศต้องเสียภาษีซึ่งคำนวณภาษีกำไร กำไร ส่งกลับ อัตราภาษีร้อยละ 5 สำหรับบริษัทต่างชาติที่มีทุนจดทะเบียนไม่น้อยกว่า 10 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ ร้อยละ 7 สำหรับบริษัทต่างชาติที่มีทุนจดทะเบียน 5 – 10 ล้านดอลลาร์สหรัฐฯ และร้อยละ 10 สำหรับกิจการอื่นๆ นอกจากนี้ กรณีนำผลกำไรไปลงทุนใหม่ในเวียดนามเป็นเวลา 3 ปีขึ้นไป จะมีสิทธิได้รับภาษีกำไรคืนจากภาษีที่ได้รับ

3.2.4.2 มาตรการด้านการเงินการธนาคาร

อนุญาตให้สาขาธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศมาเปิดดำเนินการสามารถประกอบธุรกิจที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ซึ่งทำให้ธุรกิจสามารถใช้บริการชำระบัญชีการค้าระหว่างประเทศได้ เพื่อเพิ่มความคล่องตัวและยืดหยุ่นในการดำเนินธุรกิจ

3.2.4.3 การจัดตั้งเขตส่งเสริมการส่งออก และเขตพื้นที่อุตสาหกรรมต่างๆ

เช่น เขตส่งเสริมการพัฒนาเศรษฐกิจของภาคใต้ เขตอุตสาหกรรมส่งออกของเวียดนาม เป็นต้น มีการใช้สิทธิพิเศษต่างๆ แก่ นักลงทุนที่เข้ามาทำธุรกิจในเขตนี้

3.2.4.4 มาตรการอื่นๆ

เช่น การถือครองที่ดิน การขยายขอบเขตการลงทุน รวมทั้งลดขั้นตอนความยุ่งยากในการลงทุน การพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐาน เช่น ระบบการขนส่ง การสื่อสาร โทรคมนาคม เป็นต้น

การเข้าไปลงทุนในเวียดนามผู้ลงทุนต้องเสนอโครงการและได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการว่าด้วยความร่วมมือและการลงทุน (The State committee for Cooperation and Investment, SCCI) ก่อน จึงจะดำเนินการได้ โดยคณะกรรมการอาจอนุมัติโดยกำหนดเงื่อนไขในการอนุญาตด้วยก็ได้ ประเภทของการลงทุนจากต่างประเทศสามารถจำแนกได้ ดังนี้

1) สัญญาร่วมลงทุนธุรกิจ (Business Cooperation Contract, BCC) เป็นการร่วมทุนทำธุรกิจระหว่างนักลงทุนต่างประเทศกับนักลงทุนของเวียดนาม โดยมีการก่อตั้งบริษัทร่วมทุนหรือนิติบุคคลขึ้นการทำสัญญาระหว่างสองฝ่ายด้านสัดส่วนการลงทุน หน้าที่ความรับผิดชอบ และการแบ่งกำไรเท่าเทียมกัน ระยะเวลาของสัญญาขึ้นกับผู้สัญญาจะตกลงกันลักษณะของธุรกิจ และวัตถุประสงค์ต้องผ่านความเห็นชอบจาก SCCI โดยข้อเสียของการลงทุนประเภทนี้คือ ไม่จำกัดความรับผิดชอบหากเกิดการขาดทุน

2) กิจการร่วมทุน (Joint Venture Enterprise) เป็นกิจการที่ก่อตั้งโดยสัญญาร่วมทุนระหว่างนักลงทุนต่างประเทศรายเดียวหรือหลายรายกับนักลงทุนของเวียดนามรายเดียวหรือหลายราย เพื่อดำเนินกิจการทางธุรกิจร่วมกันหรือ บางกรณีอาจเป็นการดำเนินการระหว่างรัฐบาลต่างประเทศกับรัฐบาลเวียดนามก็ได้การลงทุนประเภทนี้เป็นการดำเนินการในรูปแบบหุ้นส่วนที่จำกัดความรับผิด มีสภาพเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายของเวียดนาม การก่อตั้งต้องได้รับใบอนุญาตและจดทะเบียนก่อตั้งจาก SCCI โดยนักลงทุนต่างประเทศอาจลงทุนในรูปแบบของเงินตราต่างประเทศ โรงงานอุปกรณ์หรือสิทธิบัตร ความรู้ทางเทคนิค (Know How) กระบวนการทางเทคนิคและบริการทางเทคนิคก็ได้ ด้านนักลงทุนเวียดนามอาจลงทุนในรูปแบบของเงินตราของเวียดนามหรือเงินตราต่างประเทศ ทรัพยากรธรรมชาติ ที่ดิน โรงงาน หรือ แรงงานก็ได้ ปกติอัตราส่วนการลงทุนจากต่างประเทศต้องไม่น้อยกว่าร้อยละ 30 ของเงินลงทุนทั้งหมด แต่อาจน้อยกว่านี้ได้โดยต้องได้รับความเห็นชอบจาก SCCI และระยะเวลาการร่วมทุนไม่เกิน 50 ปี แต่รัฐบาลโดยความเห็นชอบจากรัฐสภาอาจขยายระยะเวลาดังกล่าวได้ ไม่เกิน 70 ปี

3) การลงทุนจากต่างประเทศทั้งสิ้น (Enterprise with One Hundred Percent Foreign Invested Capital) เป็นการลงทุนขององค์กร หรือเอกชนจากต่างประเทศซึ่งเป็นเจ้าของกิจการทั้งหมด ต้องได้รับใบอนุญาตและจดทะเบียนการก่อตั้งจาก SCCI โดยระยะเวลาลงทุนจะเท่ากับของประเภทกิจการร่วมทุนการลงทุนประเภทนี้ถ้าเป็นการลงทุนในบางสาขาที่สำคัญทางเศรษฐกิจ SCCI อาจกำหนดให้กิจการนั้นๆ สามารถเปลี่ยนรูปเป็นกิจการร่วมทุนได้โดยให้

รัฐวิสาหกิจของเวียดนามเข้าไปซื้อหุ้นบางส่วน โดยต้องมีการกำหนดหลักการสัดส่วนการลงทุน และระยะเวลาที่ชัดเจน

4) กิจการลงทุนดำเนินการแล้วโอนให้รัฐ (Build-Operate-Transfer Contract, BOT) เป็นรูปแบบการลงทุนที่เป็นข้อตกลงระหว่างนักลงทุนและผู้แทนของรัฐบาลในการก่อสร้าง สิ่งสาธารณูปโภคขั้นพื้นฐาน เช่น ถนน สะพาน ท่าเรือ ท่าอากาศยาน เป็นต้นผู้ลงทุนจะรับผิดชอบ โครงการในระยะเวลาหนึ่งตามที่ตกลงกัน เมื่อพ้นระยะดังกล่าวต้องโอนกิจการนั้นให้แก่รัฐบาล โดยไม่มีเงื่อนไขของการรับค่าชดเชย²²

สำหรับสิทธิในการใช้ที่ดินของนักลงทุนต่างประเทศ จะเป็นไปตามพระราชกฤษฎีกา ฉบับที่ 12/CP ลงวันที่ 18 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2540 ว่าด้วยการลงทุนของผู้ลงทุน ชาวต่างประเทศในเวียดนาม ซึ่งกำหนดว่า

1) เวียดนามจะอนุญาตให้วิสาหกิจที่ลงทุนด้วยเงินทุนของชาวต่างประเทศ และคณะบุคคลที่ร่วมลงทุนทางธุรกิจทำการเช่าที่ดิน น้ำ และพื้นผิวทะเล เพื่อดำเนินการ โครงการลงทุน ค่าเช่าและข้อยกเว้นใดๆ จากการลดค่าเช่าที่ดิน น้ำ และพื้นผิวทะเล จะต้องรายงานไว้ใน ใบนุญาตการลงทุน

2) ค่าเช่าที่ดิน น้ำ และพื้นผิวทะเลและข้อยกเว้นใดๆ จากการลดค่าเช่า จะต้องกำหนดโดยรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง ค่าเช่าที่ดิน น้ำ และพื้นผิวทะเลในแต่ละ โครงการ จะต้องคงที่ในระยะเวลาหนึ่งอย่างน้อย 5 ปี และการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าใดๆ จะต้องไม่เกิน ร้อยละ 15 ของค่าเช่าที่ใช้อยู่เดิม

โครงการลงทุนที่ตัดสินใจจะเช่าที่ดินเพิ่มขึ้นหลังจากที่ได้จ่ายค่าเช่า ที่ดินตามข้อกำหนดของใบนุญาตการลงทุนแล้วนั้น อาจจะจ่ายค่าเช่าที่ดินได้ในอัตราพิเศษตาม ใบนุญาตการลงทุนที่ได้เพิ่มระยะเวลาจาก 5 ปี

3) ในกรณีที่คณะบุคคลชาวเวียดนามได้เข้าร่วมลงทุนในวิสาหกิจร่วมลงทุน ระหว่างประเทศและได้รับอนุญาตให้จ่ายเงินสมทบเงินลงทุนตามกฎหมายในรูปของสิทธิในการใช้ ที่ดินคณะบุคคล จะต้องเห็นด้วยกับมูลค่าของสิทธิซึ่งจะต้องคงที่ตลอดระยะเวลาของการจ่ายเงินสมทบ บนพื้นฐานของรายการค่าเช่าที่ดินที่กำหนดโดยรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

4) นายกรัฐมนตรีเวียดนามจะต้องตัดสินใจเรื่องการเช่าที่ดินของโครงการ ที่ต้องการใช้ที่ดินที่อยู่ในเมืองจำนวน 5 เฮกเตอร์หรือมากกว่า หรือ 50 เฮกเตอร์หรือมากกว่าของที่ดิน

²² กรมการค้าต่างประเทศ กระทรวงพาณิชย์. (2550). สืบค้นเมื่อ 28 สิงหาคม 2550,

ที่อยู่ในสถานที่อื่นๆ ประธานคณะกรรมการประชาชนจังหวัดจะต้องตัดสินใจกำหนดเรื่องค่าเช่าที่ดินของโครงการอื่นๆ

5) เอกสารคำขอเช่าที่ดินจะต้องยื่นเสนอพร้อมกับเอกสารคำขอใบอนุญาตการลงทุน และจะต้องประกอบไปด้วยเรื่องต่างๆ ดังนี้

- (1) ที่ตั้งและขนาดของที่ดิน
- (2) ค่าเช่าที่ดินที่เสนอโดยคณะกรรมการประชาชนจังหวัดบนพื้นฐานของค่าเช่าที่กำหนดโดยรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง
- (3) วิธีการคิดค่าชดเชยและค่าทำเลทั้งหมดไปตามที่ได้รับการยอมรับโดยคณะกรรมการประชาชนจังหวัด

6) การเตรียมเอกสารการเช่าที่ดิน สัญญาเช่าที่ดินและการออกใบรับรองการใช้ที่ดิน จะต้องเป็นไปตามข้อกำหนดของกรมรังวัดที่ดิน

7) ในกรณีที่มีการจ่ายเงินทุนสมทบอยู่ในรูปของสิทธิการใช้ที่ดิน คณะบุคคลชาวเวียดนามจะต้องรับผิดชอบในการจัดทำเรื่องที่เกี่ยวข้องกับสิทธิการใช้ประโยชน์ที่ดินให้ครบถ้วนตามระเบียบทั้งหมด

ในกรณีที่รัฐบาลเวียดนามอนุญาตการเช่าที่ดิน คณะกรรมการประชาชนจังหวัดของท้องถิ่นที่โครงการลงทุนตั้งอยู่จะต้องรับผิดชอบในการรวบรวมค่าชดเชยและค่าทำเลทั้งหมดไป และต้องจัดทำเรื่องเกี่ยวกับการเช่าที่ดินให้ครบถ้วนตามระเบียบทั้งหมด

8) ในเรื่องของที่ดินที่กำหนดให้คณะบุคคลชาวเวียดนามใช้เมื่อมีการร่วมลงทุนกับคณะบุคคลชาวต่างประเทศ ซึ่งไม่มีการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดิน ผู้ลงทุนจะต้องเริ่มต้นตามระเบียบในเรื่องการออกแบบและการก่อสร้างหรือดำเนินการในการปฏิบัติงานธุรกิจอื่นๆ ตามข้อกำหนดอื่นๆ ทันทีหลังจากได้รับใบอนุญาตการลงทุน²³

3.2.5 ประเทศมาเลเซีย

ประเทศมาเลเซียได้จัดทำแผนพัฒนาอุตสาหกรรมหลักเมื่อปี 1984 ซึ่งกำหนดทิศทางการพัฒนาอุตสาหกรรมการผลิตและการวางแผนในอนาคตที่เรียกว่า Action Plan for the Development for Industrial Areas ซึ่งเป็นแผนที่ถูกนำไปปฏิบัติโดยรัฐบาลกลางและรัฐบาลท้องถิ่น รวมทั้งหน่วยงานที่เกี่ยวข้องซึ่งครอบคลุมถึงระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกขั้นพื้นฐานการคมนาคม การบำรุงรักษาพื้นที่อุตสาหกรรม โดยรัฐบาลมีจุดมุ่งหมายที่จะสร้างความมั่นใจต่อผู้ลงทุนท้องถิ่น ต่อการสนับสนุนภาคอุตสาหกรรม และขณะเดียวกันเชิญชวนและสนับสนุนให้ภาคเอกชนเข้าร่วมให้บริการระบบสาธารณูปโภคต่างๆ

²³ เอมอร์ จงรักย์. (2548). กฎหมายเกี่ยวกับการลงทุนในประเทศเวียดนาม. หน้า 38-40.

3.2.5.1 นโยบายส่งเสริมการลงทุน

ประเทศมาเลเซียมีนโยบายที่จะพัฒนาตนเองให้เป็นประเทศพัฒนาแล้ว และประเทศอุตสาหกรรมภายในปี 2020 ดังนั้นมาเลเซียจึงให้ความสำคัญกับกิจการที่เน้นการใช้เครื่องจักรและเทคโนโลยีขั้นสูง กิจการที่มีมูลค่าเพิ่มสูงเป็นหลัก รัฐบาลให้การสนับสนุนการเข้ามาลงทุนของต่างชาติ รวมทั้งการร่วมทุน การถ่ายโอนความรู้ทางเทคโนโลยีการจัดการชั้นสูงจากต่างชาติ การส่งออกของกิจการในประเทศ และค้นคว้าวิจัยทางเทคโนโลยีใหม่ๆ ของต่างชาติ อย่างไรก็ตาม ตั้งแต่ปี 1995 มาเลเซียจะคัดเลือกโครงการต่างๆ โดยไม่เน้นโครงการที่ใช้แรงงานเป็นจำนวนมาก เนื่องจากเกิดปัญหาการขาดแคลนแรงงานในประเทศ โดยการเข้ามาลงทุนของต่างชาติในประเทศมาเลเซียสูงสุดในปี 1996 คือ 7.7 พันล้านดอลลาร์สหรัฐ

3.2.5.2 สิทธิประโยชน์ในการส่งเสริมการลงทุน

สิทธิประโยชน์ที่รัฐบาลมาเลเซียมีให้กับนักลงทุนภายใต้ Promotion of Investment Act 1986 (PIA) ที่สำคัญ ได้แก่

- 1) การคิดค่าเสื่อมราคาแบบอัตราเร่ง (Accelerated)
- 2) การให้นำผลขาดทุนมาหักภาษีในปีถัดไป
- 3) การยกเว้นหรือลดหย่อนภาษีเงินได้
- 4) การหักค่าใช้จ่ายในการส่งออก
- 5) การหักค่าลดหย่อนในการลงทุน การปรับปรุงกิจการอุตสาหกรรม การลงทุนใหม่
- 6) การยกเว้นหรือลดหย่อนอากรขาเข้าเครื่องจักรและวัตถุดิบ
- 7) Tax Credits

3.2.5.3 กิจการสำคัญที่ให้การสนับสนุนตาม PIA (1986)

1) Pioneer Status (PS)

อุตสาหกรรมเป้าหมายที่มีลักษณะเป็นอุตสาหกรรมบุกเบิก จะได้รับการยกเว้นภาษี เป็นระยะเวลา 5 ปี และสามารถต่ออายุได้อีก 5 ปี รวมทั้งดอกเบี้ยที่ได้รับจากผลกำไรก็จะได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเช่นกัน อย่างไรก็ตาม กิจการที่ได้รับสถานภาพ Pioneer Status หลังจากวันที่ 1 พฤศจิกายน 1991 จะไม่ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้ทั้งหมด แต่จะถูกเก็บภาษีร้อยละ 30 ของรายได้ทั้งหมด คือ ในอัตราร้อยละ 9 (จากอัตราร้อยละ 30)

2) กิจการที่ได้รับ Investment Tax Allowance (ITA)

การให้ ITA จะเป็นการอนุญาตให้กิจการหักค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการลงทุนเป็นจำนวนที่กำหนดไว้ (มากที่สุด คือร้อยละ 100) กิจการที่ขอรับสิทธิ ITA และได้รับการอนุมัติ จะได้รับสิทธิให้หักค่าใช้จ่ายในอัตราร้อยละ 60 ของค่าใช้จ่ายในการลงทุน

3) กิจการที่เกี่ยวข้องกับเทคโนโลยีระดับสูง

กิจการที่ได้รับการส่งเสริมจะได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้เป็นระยะเวลา 5 ปี หรือได้รับ Investment Tax Allowance (ITA) ร้อยละ 60 ของค่าใช้จ่ายเป็นระยะเวลา 5 ปี ซึ่งกิจการที่ได้รับการส่งเสริมจะต้องมีคุณสมบัติดังนี้

- (1) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการค้นคว้าวิจัยภายในประเทศไม่น้อยกว่าร้อยละ 1 ของยอดขายทั้งหมด
- (2) พนักงานที่เรียนจบสายวิทยาศาสตร์และเทคโนโลยีไม่น้อยกว่าร้อยละ 7 ของพนักงานทั้งหมด

4) กิจการเกี่ยวกับการค้นคว้าวิจัยและพัฒนา (R&D)

กิจการเกี่ยวกับการค้นคว้าวิจัยและพัฒนาจะได้รับ ITA ในอัตราร้อยละ 50 – 100 ขึ้นอยู่กับการอนุมัติ

5) Promoted Area

กิจการที่อยู่ในบริเวณที่กำหนดจะถูกเก็บภาษีในอัตราร้อยละ 15 ของรายได้ (อัตรापกติ คือร้อยละ 30) และจะได้รับ ITA ร้อยละ 80 ของค่าใช้จ่ายในการลงทุน

6) The Multimedia Super Corridor (MSC)

ประเทศมาเลเซียได้จัดให้บริเวณรอบกรุงกัวลาลัมเปอร์และบริเวณสนามบินแห่งชาติเป็นบริเวณที่เรียกว่า MSC ซึ่งทางรัฐบาลจะสนับสนุนให้กิจการเกี่ยวกับ Multimedia และ Information Technology ซึ่งกิจการที่ได้รับการส่งเสริมจะได้รับ ITA ร้อยละ 100 เป็นระยะเวลา 10 ปี รวมทั้งได้รับยกเว้นภาษีทุกชนิดจากการซื้ออุปกรณ์ Multimedia

7) International Trading Companies (ITC)

กิจการที่จะได้รับการจัดให้เป็น ITC จะได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้ซึ่งคิดจากร้อยละ 30 ของรายได้ทั้งหมดเป็นระยะเวลา 5 ปี ซึ่งกิจการที่ถือว่าเป็นกิจการ ITC จะต้องมียุทธศาสตร์ดังนี้

- (1) เป็นกิจการที่ตั้งอยู่ในประเทศมาเลเซีย
- (2) มียอดขายมากกว่า RM 25,000,000 ต่อปี
- (3) มีผู้ถือหุ้นเป็นบุคคลสัญชาติมาเลเซียอย่างน้อยร้อยละ 70
- (4) เป็นกิจการขนาดเล็กและขนาดกลาง

(5) ได้รับการขึ้นทะเบียนจาก Malaysian External Trade Development Corporation (MATRADE)²⁴

3.2.6 ประเทศอินโดนีเซีย

รัฐสภาอินโดนีเซียได้ผ่านร่างกฎหมายการลงทุนฉบับใหม่ (New Investment Law) เมื่อวันที่ 29 มีนาคม 2550 โดยมีการประกาศเป็นกฎหมายเมื่อวันที่ 2 พฤษภาคม 2550 ซึ่งกฎหมายฉบับนี้ได้ร่างขึ้นมาเพื่อควบคุมดูแลกิจการการลงทุนในอินโดนีเซีย มีวัตถุประสงค์ในการปรับปรุงบรรยากาศการลงทุนในอินโดนีเซียเน้นประโยชน์ของประเทศ กฎหมายการลงทุนฉบับใหม่ได้กำหนดหลักการและวัตถุประสงค์การลงทุน นโยบายการลงทุนพื้นฐาน ประเภทของธุรกิจและทำเลที่ตั้ง การปฏิบัติต่อการลงทุน แรงงาน ภาคธุรกิจ การพัฒนาการลงทุนในระดับจุลภาคธุรกิจขนาดกลาง และขนาดย่อม สิทธิ หน้าที่และความรับผิดชอบการดำเนินการลงทุน Special Economic Zone และการระงับข้อพิพาท

สำหรับด้านองค์กร กฎหมายการลงทุนฉบับใหม่ได้ให้หน่วยงานส่งเสริมการลงทุนของอินโดนีเซีย คือ Investment Coordinating Board (BKPM) นำโดยประธาน ได้รับการแต่งตั้ง และขึ้นตรงต่อประธานาธิบดี ประธานดำเนินการตามนโยบายการลงทุน รวมถึงการพัฒนาตามแนวทาง การลงทุนของอินโดนีเซียและแสวงหาส่งเสริมศักยภาพและโอกาสการลงทุนในประเทศ

3.2.6.1 การส่งเสริมการลงทุน (Incentives)

1) อากรขาเข้า (Import Duties)

โครงการการลงทุนของทั้งนักลงทุนต่างชาติและนักลงทุนในประเทศที่ได้รับการเห็นชอบจากคณะกรรมการประสานการลงทุนของอินโดนีเซีย (Investment Coordination Board หรือ BKPM) หรือสำนักงานตัวแทนของภูมิภาคจะได้รับสิทธิประโยชน์ดังต่อไปนี้

(1) ได้รับการลดหย่อนอากรขาเข้า จนอัตราภาษีขั้นสุดท้ายเป็นร้อยละ 5 สำหรับกรณีที่อากรขาเข้าที่กำหนดอยู่ใน Indonesian Customs Tariff Book (BTBMI) อยู่ที่ร้อยละ 5 หรือต่ำกว่า

(2) ได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมการโอนความเป็นเจ้าของ (Transfer of Ownership Fee) สำหรับการลงทะเบียนเรือ โฉนด certificates หากเป็นการดำเนินการครั้งแรกในอินโดนีเซีย

²⁴ สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง. (2550). สืบค้นเมื่อ 28 สิงหาคม 2550

2) การอำนวยความสะดวกด้านภาษี (Tax Facilities)

(1) รัฐบาลได้ออก Tax Bill No.16, 17, 18, 19 และ 20 โดยมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2001 โดยบทบัญญัติของกฎหมายดังกล่าว นักลงทุนทั้งต่างชาติและในประเทศจะได้รับการลดหย่อนภาษีในภาคการลงทุนหรือกิจกรรมการลงทุนที่กำหนด

(2) รัฐบาลออกบทบัญญัติ No's 146 of 2000 and 12 of 2001 on The Importation and/or Delivery of Certain Taxable Goods และบทบัญญัติใน Certain Taxable Services รวมทั้ง The Importation and/or Deliver of Certain Strategic Goods ซึ่งได้รับการยกเว้นจากภาษีมูลค่าเพิ่ม

3) การผลิตเพื่อการส่งออก (Export Manufacturing)

การส่งเสริมการลงทุนสำหรับการผลิตเพื่อการส่งออกนั้น มีหลายรูปแบบ เช่น

(1) การคืนอากร (Drawback) สำหรับการนำเข้าสินค้าและวัตถุดิบเพื่อนำมาผลิตเป็นสินค้าสำเร็จรูปเพื่อการส่งออก

(2) การยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่มหรือภาษีการค้าสำหรับสินค้าฟุ่มเฟือยที่ซื้อภายในประเทศ เพื่อนำมาใช้ในการผลิตสินค้าเพื่อการส่งออก

(3) บริษัทสามารถนำเข้าวัตถุดิบได้อย่างเสรีในการผลิตสินค้าเพื่อการส่งออก โดยไม่ต้องคำนึงว่ามีสินค้าภายในประเทศหรือไม่ (Regardless of the Availability of Comparable Domestic Products)

4) Bonded Zone

อุตสาหกรรมที่ตั้งอยู่ใน Bonded Zone จะได้รับสิทธิประโยชน์ดังนี้

(1) ได้รับการยกเว้นอากรขาเข้า Excise Tax ภาษีเงินได้ (มาตรา 22) และภาษีมูลค่าเพิ่ม สำหรับสินค้าฟุ่มเฟือยในการนำเข้าสินค้าทุนและเครื่องมือต่างๆ รวมทั้งวัตถุดิบที่ใช้ในกระบวนการผลิตสินค้า

(2) อนุญาตให้กระจายไปยังตลาดภายในประเทศ (โดยผ่านกระบวนการนำเข้ามาปกติ) ได้ถึงร้อยละ 50 ของมูลค่าการส่งออกหรือถึงร้อยละ 100 ของการส่งออกสินค้าอื่น ที่ไม่ใช่สินค้าสำเร็จรูป

(3) อนุญาตให้จำหน่ายเศษหรือของเสียจากการผลิต (Scrap or Waste) เท่าที่ยังมีส่วนประกอบของวัตถุดิบที่ใช้ในการผลิตเกินกว่าร้อยละ 5

(4) ให้นำเครื่องมือเครื่องจักรของบริษัทไปให้แก่ผู้รับเหมาช่วง (Subcontractors) ยื่นนอก Bonded Zone ได้ภายในเวลาไม่เกิน 2 ปี เพื่อนำไปผลิตตามกระบวนการต่อไป

(5) ยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่มและภาษีการค้าสำหรับสินค้าฟุ่มเฟือย ในการส่งสินค้าเพื่อการผลิตต่อจาก Bonded Zone ไปยังผู้รับเหมาช่วงของบริษัท หรือในทางกลับกันระหว่างบริษัทดังกล่าวในเขตพื้นที่

5) Integrate Economic Development Zone (KAPETS) ภูมิภาคที่กำหนด (Certain region) และอุตสาหกรรมบุกเบิก (Pioneer Industries)

ในการส่งเสริมให้มีการพัฒนาในบางภูมิภาค เช่น ภาคตะวันออก หรือในพื้นที่ห่างไกล จึงมี Integrated Economic Development Zone ซึ่งรัฐบาลเป็นผู้จัดตั้งขึ้นมา ซึ่งตามบทบัญญัติในกฎหมาย No's 147 and 148 of 2000 จะมีการให้สิทธิพิเศษทางภาษีแก่นักลงทุนที่ลงทุนใน Integrated Economic Development Zone หรือในภูมิภาคที่กำหนดหรือในอุตสาหกรรมบุกเบิก

3.2.6.2 สิ่งอำนวยความสะดวกทางธุรกิจ (Business Facilities)

1) เขตอุตสาหกรรม (Industrial Estate)

จะมีอยู่เกือบทุกจังหวัดในประเทศอินโดนีเซีย ซึ่งเขตอุตสาหกรรมขนาดใหญ่จะอยู่ที่ West Java, Ban ten, Jakarta, Central Java, East Java, North Sumatera, West Sumatera, Lampung, Riau, North Sulawesi และ East Kalimantan

2) Bonded Zone

คือ เขตพื้นที่ที่กำหนดซึ่งมีการผลิตสินค้าและวัตถุดิบ ออกแบบก่อสร้าง วิศวกรรม การตรวจสอบและการหีบห่อสินค้าหรือวัตถุดิบที่นำเข้ามาจากที่อื่นภายในเขตศุลกากรของอินโดนีเซีย (Indonesian Customs Territory) ซึ่งส่วนใหญ่ดำเนินการโดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อการส่งออก

การนำเข้าสินค้าหรือวัตถุดิบเพื่อนำมาผ่านกระบวนการหรือผลิต ใน Bonded Zone นั้น จะได้รับการอำนวยความสะดวกทางธุรกิจ เช่น การขอขยายระยะเวลาในการชำระอากรขาเข้า Excise Fee ภาษีมูลค่าเพิ่ม และไม่มีการเรียกเก็บภาษีรายได้และภาษีการค้าสำหรับสินค้าฟุ่มเฟือย เป็นต้น ซึ่งบริษัทลงทุนต่างชาติ บริษัทจำกัด และ Cooperatives ที่อยู่ในรูปนิติบุคคล ซึ่งเป็นผู้ผลิตสินค้าหรือนำวัตถุดิบมาผ่านกระบวนการ สามารถขออนุมัติเป็น Operator ใน Bonded Zone ได้²⁵

²⁵ กรมส่งเสริมการค้าส่งออก กระทรวงพาณิชย์. (2550). ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับการลงทุนในประเทศอินโดนีเซีย. สืบค้นเมื่อ 12 กันยายน 2550, จาก www.depthai.go.th.

บทที่ 4

วิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายที่เกิดจากการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม

ในการศึกษาปัญหาทางกฎหมายที่เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 จุดเริ่มต้นจะมาจากแนวคิดเกี่ยวกับที่ดินในลักษณะของความเป็นเจ้าของที่มีอำนาจทำกินจนพัฒนาไปสู่การออกเอกสารสิทธิ์เพื่อเป็นหลักฐานที่แสดงความเป็นเจ้าของ ซึ่งในการจัดสรรที่ดินกฎหมายได้บัญญัติรองรับสิทธิของความเป็นเจ้าของทั้งในด้านของกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครอง ลำดับต่อมาเป็นของแนวคิดเกี่ยวกับประโยชน์สาธารณะเป็นหลักแนวคิดพื้นฐานทางมหาชน และได้มีการจำลองแนวคิดผ่านทางกฎหมายกำหนดหน้าที่ในการจัดการบริการสาธารณะให้ตกอยู่กับเอกชนคือผู้จัดสรรที่ดิน โดยรัฐ เป็นผู้ควบคุมดูแลผ่านทางกฎหมายอีกชั้นหนึ่ง ในขณะเดียวกันสืบเนื่องจากการขยายตัวทางเศรษฐกิจการค้าระหว่างประเทศก็ได้มีการยินยอมให้คนต่างด้าวสามารถถือกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ได้ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด

การพัฒนาพื้นที่เพื่อการอุตสาหกรรมของประเทศไทยสามารถกำหนดรูปแบบการพัฒนาได้ 2 รูปแบบ คือ การจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมอันเป็นการดำเนินงาน โดยภาครัฐหรือรัฐร่วมกับเอกชน ภายใต้พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรม พ.ศ. 2522 และการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมซึ่งเป็นการดำเนินงานโดยเอกชนภายใต้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 โดยมีนโยบายและมาตรการส่งเสริมการลงทุนเป็นเครื่องมือและกลไกสำคัญในการกระตุ้นและดึงดูดนักลงทุนเพื่อประโยชน์ในด้านของการพัฒนาประเทศโดยเปรียบเทียบกับการพัฒนาพื้นที่เพื่อการอุตสาหกรรมของต่างประเทศโดยเฉพาะในแถบทวีปเอเชียซึ่งถือเป็นคู่แข่งสำคัญในด้านการส่งเสริมการลงทุน

ทั้งนี้จากการศึกษาตามที่ได้เสนอรายละเอียดดังกล่าวข้างต้น ทำให้สามารถทราบถึงปัญหาและอุปสรรคในการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมของประเทศไทยทั้งในด้านของการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและความไม่เอื้อต่อประโยชน์ทางธุรกิจหลายประการ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

4.1 ปัญหาขั้นตอนการขออนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม

ในการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมการได้มาซึ่งที่ดินที่จะนำมาขออนุญาตจัดสรรที่ดินของผู้จัดสรรที่ดินจะได้อาจมาจากการซื้อขายเป็นส่วนใหญ่ ก่อนที่ผู้จัดสรรที่ดินจะขออนุญาตจัดสรร

ที่ดินได้ จึงจะต้องทำการขออนุญาตค้าที่ดินเสียก่อน ซึ่งตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 มาตรา 11 ได้ให้คำจำกัดความของ “การค้าที่ดิน” ว่า หมายถึง การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งที่ดินเพื่อประโยชน์ในกิจการค้าหากำไร โดยวิธีการขาย แลกเปลี่ยน หรือให้เช่าซื้อที่ดิน ทั้งนี้การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งที่ดิน เพื่อประโยชน์ในกิจการค้าหากำไรนั้น การค้าหากำไร หมายถึง การประกอบอาชีพเพื่อหากำไร กล่าวคือ ผู้ขายต้องประกอบอาชีพขายที่ดินอยู่เป็นปกติ และเมื่อประกอบอาชีพมีวัตถุประสงค์ เพื่อหากำไรแล้ว แม้ข้อเท็จจริงจะปรากฏว่าขาดทุนก็ยังอยู่ในความหมายของคำว่า การค้าหากำไร และยังหมายถึงผู้ขายมิได้มีอาชีพค้าขาย แต่มีความประสงค์ที่จะหาหรือทำให้ได้มาซึ่งกำไรหรือผลประโยชน์ให้ได้มากกว่าที่เคยลงทุนไป ซึ่งการได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าวต้องเป็นการได้มาเมื่อใช้ประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว และต้องได้มาในลักษณะที่อาจก่อให้เกิดกำไรด้วย ถ้าได้มาโดยทางมรดกหรือให้ซึ่งไม่มีการลงทุนแล้ว ไม่ถือว่าเป็นกิจการค้าหากำไร

การจัดสรรที่ดินนั้นถ้าเป็นการได้มาซึ่งที่ดินโดยมีเจตนาจำหน่ายหากำไร เช่น ซื้อมาแบ่งขายและเข้าหลักเกณฑ์เป็นการจัดสรรที่ดินดังกล่าวข้างต้น ก็เป็นการค้าที่ดินเช่นกัน ซึ่งในกรณีนี้จะเป็นทั้งการค้าที่ดินและจัดสรรที่ดิน แต่ถ้าเป็นกรณีผู้จัดสรรที่ดินได้ที่ดินมาโดยไม่มีการลงทุน เช่น ได้ที่ดินมาโดยทางมรดกหรือได้มาโดยการครอบครองปรปักษ์ หรือเป็นที่ดินที่มีอยู่เดิม เช่น ที่ดินที่ใช้ในการทำนาอยู่แล้ว ต่อมาไม่เหมาะแก่การทำนา ก็เอามาทำการจัดสรร กรณีดังกล่าวถือว่าเป็นการจัดสรรที่ดินเพียงอย่างเดียว

ฉะนั้น การจัดสรรที่ดินบางกรณีอาจเข้าข่ายเป็นการจัดสรรที่ดินเพียงอย่างเดียว บางกรณีอาจเป็นทั้งการจัดสรรที่ดินและการค้าที่ดินด้วย แต่บางกรณีก็เป็นการค้าที่ดินอย่างเดียวไม่เป็นการจัดสรรที่ดินก็ได้ เช่น ซื้อมาทั้งแปลงและขายไปทั้งแปลง โดยไม่มีการจัดแบ่งขายเป็นแปลงย่อย

สำหรับในการขออนุญาตประกอบการกรณีที่เข้าข่ายการจัดสรรที่ดินและการค้าที่ดินด้วยกัน โดยที่ประมวลกฎหมายที่ดินได้กำหนดว่าในการอนุญาตให้ค้าที่ดินนั้น รัฐมนตรีจะกำหนดเงื่อนไขอย่างไรก็ได้ เพราะฉะนั้น ถ้าเป็นการค้าที่ดินที่เข้าข่ายการจัดสรรที่ดิน เมื่อขออนุญาตจัดสรรที่ดินต่อรัฐมนตรีแล้ว ในการขออนุญาตให้ค้าที่ดินนั้นจะกำหนดเงื่อนไขให้ต้องไปขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินด้วย ซึ่งเรื่องนี้คณะกรรมการกฤษฎีกาได้ตีความตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ซึ่งสามารถใช้เทียบเคียงได้ว่า “ถ้าข้อเท็จจริงในการค้าที่ดินมีลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดินตามข้อ 1 ของประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 บทบัญญัติของประกาศคณะปฏิวัตินี้ดังกล่าวก็ไม่ยกเว้นบทบัญญัติว่าด้วยการค้าที่ดินตามมาตรา 101 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินแต่ประการใด” จึงปรากฏว่าการอนุญาตทำการค้าที่ดินรายใดที่มีลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดินการขออนุญาตรายนั้นจะได้รับอนุญาตโดยมีเงื่อนไขให้ต้องไปขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินให้ถูกต้อง อีกส่วนหนึ่งด้วย

ทั้งนี้ในทางปฏิบัติในการควบคุมเพื่อให้มีการขออนุญาตค้าที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน โดยเฉพาะการสืบเสาะข้อเท็จจริงในการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งที่ดินเพื่อประโยชน์ในกิจการค้าและหากำไรเป็นค่อนข้างยาก โดยเฉพาะอย่างยิ่งในกรณีที่เป็นบุคคลธรรมดา ยกเว้นรายที่เป็นนิติบุคคลซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อการค้าหากำไรโดยตรงเท่านั้น ดังนั้นในกรณีของโครงการจัดสรรซึ่งแน่นอนว่าจะต้องมีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยเกิน 10 แปลง นอกจากจะต้องขออนุญาตจัดสรรที่ดินแล้ว ยังต้องขออนุญาตค้าที่ดินก่อนด้วย ซึ่งเมื่อพิจารณาจากวัตถุประสงค์หลักของการค้าที่ดินและจัดสรรที่ดิน ก็มีวัตถุประสงค์เดียวกัน คือ จำหน่ายไปซึ่งที่ดิน ในขณะที่ขั้นตอนวิธีการและการพิจารณาขออนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน จะละเอียดและครอบคลุมในด้านการคุ้มครองผู้ซื้อมากกว่าอยู่แล้ว การที่ผู้ประกอบการจะต้องทำการค้าที่ดินด้วย จึงเป็นการบังคับใช้กฎหมายที่ซ้ำซ้อนและไม่เหมาะสมกับสภาวะการแข่งขันในการดำเนินธุรกิจจึงเห็นควรบัญญัติเป็นข้อยกเว้นให้การได้มาซึ่งที่ดิน โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ไม่ต้องดำเนินการขออนุญาตค้าที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน เนื่องจากเป็นภาระให้แก่ผู้จัดสรรที่ดินโดยไม่จำเป็น

กล่าวคือเมื่อมีการได้มาซึ่งที่ดินในขั้นตอนของการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ หากเป็นการซื้อที่ดินมาเพื่อนำไปขออนุญาตจัดสรรแล้ว ก็ให้ระบุมูลค่าของที่ดินนั้นไว้ในสัญญาซื้อขายฉบับจดทะเบียน โดยผู้ซื้อไม่ต้องขออนุญาตค้าที่ดินแต่อย่างใด แต่หากภายหลังผู้ซื้อที่ดินมีความประสงค์จะขายที่ดินนั้น โดยไม่ต้องการนำไปขออนุญาตจัดสรร ก็จะต้องให้ขออนุญาตค้าที่ดิน เพื่อจำหน่ายไปซึ่งที่ดินนั้น ก่อนจึงจะจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ได้

นอกจากนี้ในการเตรียมการก่อนที่จะดำเนินการจัดสรรที่ดิน ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องดำเนินการให้ได้มาซึ่งหนังสืออนุญาตหรือหลักฐานจากหน่วยงานต่างๆ ซึ่งเกี่ยวกับการจัดทำหรือบริการ ด้านสาธารณูปโภค ตลอดจนความเหมาะสมของโครงการจัดสรรนั้นๆ ให้แล้วเสร็จก่อน จึงจะใช้หลักฐานนั้นๆ ประกอบการยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดินต่อไปได้ ซึ่งประกอบด้วย

- 1) ขออนุญาตค้าที่ดินต่อสำนักงานที่ดิน
- 2) งานขอตรวจสอบผังเมืองต่อสำนักงานโยธาธิการและผังเมือง
- 3) งานขออนุญาตเชื่อมทางต่อกรมทางหลวงหรือแขวงทาง
- 4) ขออนุญาตระบายน้ำลงคลองชลประทานต่อกรมชลประทาน
- 5) การขอให้รับรองการเก็บขยะต่อหน่วยงานที่รับผิดชอบในการจัดเก็บขยะ เช่น กรุงเทพมหานคร องค์การบริหารส่วนตำบล เทศบาล เป็นต้น
- 6) การขอขยายเขตไฟฟ้าต่อการไฟฟ้านครหลวงหรือการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค
- 7) การขอขยายประปาต่อการประปานครหลวงหรือการประปาสวนภูมิภาค
- 8) การจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม

แม้ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 25 จะกำหนดให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินทำการพิจารณาแผนผังโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดินไปแล้วเสร็จภายใน 45 วัน นับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอ ซึ่งถ้าคณะกรรมการไม่อาจพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลสมควร ก็ให้ถือว่าคณะกรรมการจัดสรรที่ดินให้ความเห็นชอบแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินนั้นแล้วก็ตาม

ในทางปฏิบัติถ้าคำขออนุญาตจัดสรรที่ดินยังไม่ถูกต้องครบถ้วนตามที่ระบุตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 23 และหนังสืออนุญาตหรือหลักฐานต่างๆ จากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ซึ่งแสดงให้เห็นถึงการรับรองการดำเนินการด้านสาธารณูปโภคและความเหมาะสมของโครงการจัดสรรที่ดินนั้น ในขั้นตอนเตรียมการก่อนการขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาที่จะส่งเรื่องกลับคืนไปให้แก่ไขหรือดำเนินการให้ถูกต้องครบถ้วนก่อนระยะเวลา 45 วันดังกล่าว จึงจะยังไม่อาจที่จะเริ่มนับได้

แต่เนื่องจากการดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งหนังสืออนุญาตหรือหลักฐานต่างๆ นั้น ต้องดำเนินการต่อหลายหน่วยงานภายใต้การควบคุมของกฎหมายที่แตกต่างกัน ทำให้ต้องใช้เวลานานกว่าจะดำเนินการได้ครบถ้วน จนกระทั่งกลายเป็นอุปสรรคสำคัญต่อการจัดสรรที่ดินและไม่เอื้อต่อประโยชน์ทางธุรกิจโดยเฉพาะในด้านความพร้อมของการแข่งขัน ซึ่งหมายถึง การเตรียมพื้นที่อุตสาหกรรมเพื่อรองรับนักลงทุนต่างประเทศได้อย่างเหมาะสม

แม้ว่ากรมที่ดินจะเล็งเห็นถึงความสำคัญของปัญหาดังกล่าว และมีมาตรการผ่อนผันในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินยังไม่สามารถแสดงหลักฐานหรือเอกสารดังต่อไปนี้

- 1) จำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจ้างจะได้รับชำระหนี้ จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงไม่ถูกต้องหรือเกินกว่าเกณฑ์ที่อนุญาต
 - 2) จำนวนเงินค้ำประกันสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดิน หรือค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคไม่ครบถ้วน
 - 3) ไม่สามารถแสดงหลักฐานการขออนุญาตหรือยินยอมจากหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง
- หากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินพิจารณาเห็นว่า แผนผังโครงการที่ขอจัดสรรมีความถูกต้องครบถ้วนแล้ว แต่ยังขาดหลักฐานเอกสารดังกล่าวข้างต้น จึงยังไม่เห็นชอบแต่ผ่อนผันให้ดำเนินการเร่งรัดแบ่งแยกที่ดินตามแผนผังและโครงการจัดสรรเพื่อออกเป็น โฉนดที่ดินก่อนได้ แต่มิให้มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใดๆ ในที่ดินแปลงย่อยดังกล่าวก่อนได้รับอนุญาตจัดสรรที่ดิน

กล่าวโดยสรุปคือ ในทางปฏิบัติ หากแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรตลอดจนหลักฐานเอกสารต่างๆ ถูกต้องครบถ้วนแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินก็สามารถยื่นขออนุญาตจัดสรร พร้อมขอใบอนุญาตจัดสรรต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินได้ในคราวเดียวกัน แต่หากผู้จัดสรรที่ดินไม่สามารถ

แสดงหลักฐานเอกสาร ได้ครบถ้วนดังกล่าวข้างต้นแล้ว ก็สามารถดำเนินการขออนุญาตจัดสรรได้ เป็น 2 ขั้นตอนคือ

1) ขออนุมัติแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรณี ที่แผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินถูกต้องครบถ้วน เมื่อมีการอนุมัติแผนผังโครงการและ วิธีการจัดสรรแล้ว จึงไปดำเนินการเร่งรัดแบ่งแยกโฉนดที่ดินตามแผนผังโครงการดังกล่าว โดย ห้ามมิให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใดๆ

2) ขอลอกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน เมื่อหลักฐานหรือ เอกสารต่างๆ ครบถ้วนแล้ว

อย่างไรก็ตาม จะเห็นได้ว่าแม้จะมีมาตรการผ่อนผันให้แบ่งขั้นตอนการขออนุญาต จัดสรรได้ 2 ขั้นตอน คือ ขั้นตอนการขออนุมัติแผนผังและโครงการจัดสรรกับขั้นตอนการออก ใบอนุญาตจัดสรรแล้วก็ตาม แต่จะเห็นได้ว่าทั้ง 2 ขั้นตอนดังกล่าว ก็ต้องเสนอต่อคณะกรรมการ จัดสรรที่ดินแต่ผู้เดียวเป็นผู้พิจารณา

ทั้งนี้ ผู้เขียนมีความเห็นเกี่ยวกับขั้นตอนการขออนุญาตจัดสรรที่ดินว่า ควรมีการปรับปรุง เพื่อลดขั้นตอนและมีการกระจายอำนาจอย่างแท้จริง คือ

ประการแรก กำหนดให้หน่วยงานซึ่งอาจเป็นกรมที่ดินหรือสำนักงานที่ดินทำหน้าที่รับ และพิจารณาการขออนุญาตต่างๆ ประกอบการขออนุญาตจัดสรร หรือกล่าวอีกนัยหนึ่ง ก็คือผู้ จัดสรรที่ดินสามารถยื่นคำขออนุญาตจัดสรรที่ดินพร้อมขออนุญาตต่างๆ ได้ที่หน่วยงานเดียวใน ลักษณะเบ็ดเสร็จ (One Stop Service) ดังเช่นการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย หรือ

ประการที่สอง มีการปรับปรุงระบบการทำงานของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับการ ขออนุญาตต่างๆ เพื่อนำเอกสารหรือหลักฐานที่ออกจากหน่วยงานนั้นๆมาประกอบการขออนุญาต จัดสรรให้เป็นไปในเชิงบูรณาการ มีการพัฒนาระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการเชื่อมโยงข้อมูล ระหว่างหน่วยงาน ตลอดจนระบบการขออนุญาตผ่านทางอินเทอร์เน็ต และ

ประการที่สาม ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินยังไม่สามารถรวบรวมเอกสารหลักฐานได้ ครบถ้วนก็ให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินมีอำนาจพิจารณาอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินได้ในกรณีที่ ที่แผนผังและโครงการจัดสรรถูกต้องตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ ตามพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 โดยกำหนดเงื่อนไขว่าจะออกใบอนุญาตจัดสรรให้ต่อเมื่อนำเอกสาร หลักฐานมาแสดงครบถ้วน โดยเมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการขออนุญาตต่างๆ และรวบรวม เอกสารหลักฐานได้ครบถ้วนแล้ว ก็ให้แสดงต่อสำนักงานที่ดินและให้สำนักงานที่ดินเป็นผู้ ตรวจสอบและออกใบอนุญาตจัดสรร โดยเพียงแต่รายงานให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินทราบ เท่านั้น

4.2 ปัญหาการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อประกอบการอุตสาหกรรมในด้านสัญญา

ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 34 ได้กำหนดให้การทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด และไม่เป็นคุณต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร สัญญาส่วนนั้นจะไม่มีผลใช้บังคับ

ปัจจุบันคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินไว้ 2 รูปแบบ ได้แก่ สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (เฉพาะที่ดิน) และสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (มีสิ่งปลูกสร้าง) ซึ่งวัตถุประสงค์ของการกำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรก็เพื่อเป็นการป้องกันมิให้ผู้จัดสรรที่ดิน การทำสัญญาเอาผิดเอาเปรียบผู้ซื้อที่ดินจัดสรร อย่างไรก็ตาม แบบมาตรฐานสัญญาจะซื้อจะขายดังกล่าวมีผลบังคับใช้เฉพาะการขออนุญาตจัดสรรที่ดินเปล่า หรือการขออนุญาตจัดสรรที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง แต่ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินมีเจตนาที่จะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง แต่ขออนุญาตจัดสรรเป็นที่ดินเปล่าโดยแยกสัญญาเป็น 2 ฉบับ ได้แก่ สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินและสัญญารับจ้างก่อสร้างสิ่งปลูกสร้าง เพื่อหลีกเลี่ยงการถูกบังคับใช้ตามแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (มีสิ่งปลูกสร้าง) ซึ่งมีเนื้อหาที่เข้มงวดเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้างค่อนข้างมาก ซึ่งตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 จะให้ความคุ้มครองเฉพาะในส่วนสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร แต่ไม่สามารถขยายความคุ้มครองครอบคลุมถึงสัญญารับจ้างก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างได้ เมื่อเกิดกรณีที่ผู้รับจ้างผิดสัญญาผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในฐานะผู้ว่าจ้างก็ต้องดำเนินการฟ้องร้องทางแพ่งเอง โดยไม่อาจอ้างความคุ้มครองในแง่ของแบบสัญญามาตรฐานได้

สำหรับการคุ้มครองผู้บริโภคในด้านสัญญา นอกเหนือจากประเด็นการแยกสัญญาดังกล่าวข้างต้นแล้ว ในการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมยังมีสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการให้บริการของผู้จัดสรรที่ดินภายหลังการขายเกี่ยวกับการให้บริการสาธารณูปโภคในด้านต่างๆ สืบเนื่องจากการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมเมื่อพิจารณาในเชิงธุรกิจแล้วจะมีโครงสร้างที่สลับซับซ้อนและความหลากหลายทางธุรกิจมากกว่าการจัดสรรที่ดินประเภทอื่น ทั้งในด้านของขนาดโครงการ ระยะเวลาดำเนินการ เงินลงทุน โดยเฉพาะแนวทางการบริหารงาน เนื่องจากการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ผู้จัดสรรที่ดินจะมุ่งหารายได้และกำไรจากการขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพียงประการเดียว ส่วนสาธารณูปโภคต่างๆ อาทิ น้ำประปา ไฟฟ้า การจัดเก็บขยะ ผู้จัดสรรที่ดินจะเป็นแต่เพียงผู้ดำเนินการขออนุญาตเพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเป็นผู้ใช้บริการต่อภาครัฐโดยตรงเท่านั้น ในขณะที่การจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม นอกจากผู้จัดสรรที่ดินจะมุ่งแสวงหารายได้และกำไรจากการขายที่ดินแล้ว ยังคงมุ่งประโยชน์ในเชิงพาณิชย์และรายได้ระยะยาวจากการให้บริการสาธารณูปโภคในด้านต่างๆ ด้วย เนื่องจากระบบสาธารณูปโภคแต่ละประเภทมีการใช้เงิน

ลงทุนที่สูง ทำให้ในการจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบการอุตสาหกรรมผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้ดำเนินการ ให้บริการ ต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเองโดยตรง โดยระบบสาธารณูปโภคหลักๆ ที่สำคัญ ได้แก่

1) น้ำประปา ในเขตอุตสาหกรรมน้ำส่วนใหญ่ จะถูกใช้ไปในกระบวนการผลิต ในด้าน อุตสาหกรรม ในกรณีที่น้ำประปายังขยายเขตไม่ถึง ผู้จัดสรรที่ดินสามารถขออนุญาตขุดเจาะบ่อ บาดาลและประกอบกิจการน้ำบาดาลเพื่อการอุตสาหกรรมภายใต้สัมปทานการจำหน่ายน้ำประปา บาดาลจากภาครัฐ รวมถึงการจัดหาน้ำจากแหล่งทดแทนอื่นเช่น แม่น้ำลำคลอง มาผลิตน้ำเพื่อการ อุตสาหกรรม

2) น้ำเสีย ระบบบำบัดน้ำเสียของเขตอุตสาหกรรมจะเป็นระบบบำบัดน้ำเสียรวม โดยต้องขออนุญาตตั้งและประกอบกิจการโรงงาน (ลำดับที่ 101 ประเภทปรับคุณภาพของเสียรวม) ต่อกรมโรงงานอุตสาหกรรมตามพระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ. 2535 เนื่องจากน้ำเสียจากโรงงาน อุตสาหกรรมส่วนใหญ่ จะเป็นน้ำเสียที่เกิดจากกระบวนการผลิต ซึ่งต้องผ่านการบำบัดให้มีค่าไม่ เกินเกณฑ์มาตรฐานที่กำหนดตามประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดมาตรฐานควบคุมการระบายน้ำทิ้งจากที่ดินจัดสรร และ ประกาศกระทรวงอุตสาหกรรม ฉบับ ที่ 2 (พ.ศ. 2539) ออกตามความในพระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ. 2535 เรื่องกำหนดคุณลักษณะของ น้ำทิ้งที่ระบายออกจากโรงงานก่อนปล่อยลงสู่แหล่งน้ำสาธารณะ

3) การกำจัดขยะ โรงงานอุตสาหกรรมจะต้องปฏิบัติตามประกาศกระทรวงอุตสาหกรรม ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2540) ออกตามความในพระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ. 2535 เรื่องการกำจัดสิ่งปฏิกูล หรือวัสดุที่ไม่ใช้แล้ว ประกอบกับตามพระราชบัญญัติสาธารณสุข พ.ศ. 2535 มาตรา 18 และมาตรา 19 กำหนดห้ามมิให้ผู้ใดดำเนินการรับทำเก็บขนหรือกำจัดสิ่งปฏิกูลหรือมูลฝอย โดยทำเป็นธุรกิจหรือ โดยได้รับประโยชน์ตอบแทนด้วยการคิดค่าบริการ เว้นแต่จะได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมที่ประสงค์จะดำเนินการด้านการกำจัดขยะเองจึงอาจเลือกใช้ วิธีกำจัดขยะโดยการจัดหาพื้นที่ทำการฝังกลบหรือก่อสร้างเตาเผาขยะเอง

ดังนั้น เมื่อผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้ให้บริการสาธารณูปโภคดังกล่าวข้างต้นเอง นอกจาก การทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินแล้ว ก็จะมีการทำสัญญาบริการสาธารณูปโภคระหว่างผู้จัดสรรที่ดิน ในฐานะผู้ให้บริการและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในฐานะผู้รับบริการ โดยมีการเรียกเก็บค่าบริการกัน เป็นรายเดือนอีกส่วนหนึ่งด้วย

จากกรณีการแยกสัญญาจะซื้อจะขายและสัญญารับจ้างก่อสร้างสิ่งปลูกสร้าง และการทำ สัญญาบริการดังกล่าวข้างต้น ปัจจุบันไม่มีการกำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาไว้ดังเช่น สัญญา จะซื้อจะขายที่ดิน (เฉพาะที่ดิน) และสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน (มีสิ่งปลูกสร้าง) จึงทำให้เกิดช่องทางเอา รัศเอาเปรียบผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และไม่สามารถสร้างความมั่นใจให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยเฉพาะใน กรณีของนักลงทุนต่างชาติได้อย่างเพียงพอ ผู้เขียนจึงมีความเห็นว่า ควรมีการกำหนดแบบสัญญา

มาตรฐานของสัญญารับจ้างก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างและสัญญาบริการกรณีผู้จัดสรรที่ดินมีความประสงค์จะให้บริการสาธารณูปโภคทางด้านต่างๆ เองไว้ด้วย เพื่อเป็นการป้องกันปัญหาและข้อพิพาทที่อาจจะเกิดขึ้นต่อไป

4.3 ปัญหาการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม

การจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมได้ถูกจัดให้อยู่ภายใต้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 จึงอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์เดียวกันกับการจัดสรรที่ดินประเภทอื่น คงแตกต่างกันเฉพาะข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินซึ่งกำหนดมาตรฐานเกี่ยวกับขนาดของที่ดินและระบบสาธารณูปโภคต่างๆ เท่านั้น

ดังนั้น ในการวิเคราะห์ประเด็นปัญหาการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมนี้ จึงจะขอกล่าวถึงปัญหาที่เกิดขึ้นในภาพรวมตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งเกิดจากบทบัญญัติต่างๆ และก่อให้เกิดปัญหาในทางปฏิบัติดังนี้

4.3.1 ประเด็นปัญหาเรื่องความไม่ชัดเจนของคำว่า “สาธารณูปโภค” และ “บริการสาธารณะ”

เนื่องจากตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ได้ให้คำจำกัดความ ของคำว่า “บริการสาธารณะ” ว่า หมายถึง การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามมาตรา 23 (4) โดยบริการสาธารณะนั้นแตกต่างจากสาธารณูปโภคตรงที่กฎหมายไม่บังคับให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มี แต่เป็นความสมัครใจหรือความประสงค์ของผู้จัดสรรที่ดินเองที่จะจัดให้มี เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ซึ่งเมื่อกำหนดให้มีบริการสาธารณะในการจัดสรรที่ดินแล้ว ผู้จัดสรรที่ดินก็มีภาระหน้าที่ที่จะต้องจัดให้มีบริการสาธารณะดังกล่าว

ในขณะที่คำว่า สาธารณูปโภค ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ก็ไม่ได้มีการให้คำจำกัดความไว้โดยตรง คงกล่าวถึงในส่วนของการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามมาตรา 43 ว่า สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้อยู่ในภาวะจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการให้อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาวะจำยอมลบลบไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้เท่านั้น

นอกจากนี้ ตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่องกำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมข้อ 6.3 ก็กำหนดแต่เพียงว่า ผู้จัดสรรที่ดินต้องกันพื้นที่ไว้ เพื่อจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของพื้นที่จัดจำหน่ายทั้งหมด เช่น

สวน ที่จอดรถส่วนกลาง สนามกีฬา ศูนย์ฝึกอบรมพนักงาน ห้องอาหารสำหรับพนักงาน สถานพยาบาลเบื้องต้น โดยให้มีพื้นที่ที่เป็นสวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 2 ของพื้นที่จำหน่าย ทั้งนี้ไม่ให้เป็นการแบ่งแยกออกเป็นสวนย่อยหลายแห่ง เว้นแต่เป็นการกันพื้นที่แต่ละแห่งไว้ไม่ต่ำกว่า 1 ไร่

ซึ่งจะเห็นได้ว่า พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มิได้ให้คำจำกัดความของคำ ว่าสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไว้อย่างชัดเจน โดยเฉพาะคำว่าบริการสาธารณะ ซึ่งเป็นการ ให้คำจำกัดความไว้อย่างกว้างๆ ทำให้อาจเกิดการสับสนและความเข้าใจที่คลาดเคลื่อนต่อความ เข้าใจตามความหมายของบุคคลทั่วไป ตลอดจนทำให้เกิดปัญหาในทางปฏิบัติในการจัดสรรที่ดิน ที่สำคัญ 2 ประการคือ

ประการแรก ตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเรื่องกำหนดขั้นตอน หลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณา แผนผังโครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินและการขอแก้ไข เปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการ กำหนดว่ากรณีที่อยู่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินยังมีได้จัดให้มี สาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดิน จะต้องดำเนินการทำสัญญาค้ำประกันทั้ง โครงการ แต่ในกรณีที่ได้มีการจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินแล้ว เสร็จบางส่วน จะต้องดำเนินการทำสัญญาค้ำประกันเฉพาะส่วนที่ยังไม่ได้จัดทำ โดยการประมาณ การค่าก่อสร้างดังกล่าวจะต้องคำนวณตามราคากลางของทางราชการกับราคาค่าก่อสร้างที่อาจเพิ่มขึ้น ในอนาคตอีกร้อยละ 15

นอกจากนั้นยังได้กำหนดว่า ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษา สาธารณูปโภคตามมาตรา 43 ในอัตราร้อยละ 7 ของราคาค่าก่อสร้างกลางของทางราชการ ในขณะที่ ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ในกรณีที่จัดทำสาธารณูปโภคแล้วเสร็จทั้ง โครงการ ให้ดำเนินการทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคทั้งโครงการ และในกรณีที่การจัดทำ สาธารณูปโภคแล้วเสร็จเป็นบางส่วน ให้ดำเนินการทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค เฉพาะส่วนที่จัดทำแล้วเสร็จ แต่เมื่อได้จัดทำสาธารณูปโภคแล้วเสร็จทั้งโครงการ จะต้องดำเนินการ ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาใหม่ทั้งโครงการ¹

ดังนั้น จึงสรุปได้ว่าในการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องมีการจัดทำสัญญา ค้ำประกันให้ไว้ต่อคณะกรรมการจัดสรร 2 ประเภท คือ สัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคหรือ บริการสาธารณะที่ยังไม่แล้วเสร็จ และสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในส่วน ที่ แล้วเสร็จ ซึ่งการค้ำประกันการบำรุงรักษานี้กำหนดเฉพาะการค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค เท่านั้น โดยมีได้กำหนดให้ต้องมีการค้ำประกันการบำรุงรักษาบริการสาธารณะ ดังเช่นการค้ำประกัน

¹ ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดขั้นตอนหลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณา แผนผังโครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินและการขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการ พ.ศ. 2545.

การจัดทำแต่อย่างใด และจากการที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มิได้ระบุชี้ชัดให้เห็นความแตกต่างของคำว่า “สาธารณูปโภค” และ “บริการสาธารณะ” ไว้อย่างชัดเจน จึงทำให้เกิดความสับสนในการจัดทำหนังสือคำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ และการจัดทำหนังสือคำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้ ประกอบกับหนังสือคำประกัน ทั้ง 2 ประเภทต่างก็มีระยะเวลาคำประกันที่แตกต่างกัน คือ หนังสือคำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะที่ยังไม่แล้วเสร็จ ผู้จัดสรรที่ดินสามารถถอนคืนได้เมื่อมีการจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะแล้วเสร็จ และคณะกรรมการการจัดสรรที่ดินได้ทำการตรวจรับแล้ว ส่วนกรณีหนังสือคำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคผู้จัดสรรที่ดินจะถอนคืนไม่ได้ เว้นแต่ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 44 จึงทำให้ผู้จัดสรรที่ดินอาจอาศัยความไม่ชัดเจนดังกล่าวเป็นช่องทางให้สิ่งทีควรจะเป็นสาธารณูปโภคเป็นบริการสาธารณะ เพื่อประโยชน์ในด้านของระยะเวลาในการคำประกันดังกล่าวข้างต้น

ประการต่อมา ยังมีปัญหาเกี่ยวพันอีกว่าค่าใช้จ่ายประเภทใดบ้างที่ผู้จัดสรรที่ดินสามารถเรียกเก็บจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ เพราะหากเป็นค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคย่อมเรียกเก็บจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ได้ เนื่องจากเป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรา 43 แต่หากเป็นค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาบริการสาธารณะย่อมเรียกเก็บได้ ดังเช่น สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกำหนดก็ได้มีการระบุไว้อย่างชัดเจน

โดยประเด็นดังกล่าว ได้เคยเกิดเป็นปัญหาเข้าสู่การวินิจฉัยของคณะกรรมการการจัดสรรที่ดินกลาง ซึ่งสรุปความได้ว่า ตามที่ได้มีประกาศเรื่องกำหนดระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค โดยผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดูแลสาธารณูปโภค ก่อนที่จะให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น ในทางปฏิบัติผู้จัดสรรที่ดินมักจะผลักภาระค่าใช้จ่ายดูแลสวนสาธารณะให้กับทางผู้ซื้อที่ดินแปลงย่อย โดยอ้างว่าเป็นค่าจ้างคนงานดูแลรักษาสวนสาธารณะ (ประเภทรดน้ำต้นไม้ตัดและตกแต่งกิ่งไม้ ใส่ปุ๋ยพรวนดิน และเก็บกวาดใบไม้) ค่าใช้จ่ายประเภทนี้เป็นค่าใช้จ่ายบริการสาธารณะไม่ใช่ค่าใช้จ่ายประเภทการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค จึงมีประเด็นปัญหาว่า ค่าใช้จ่ายในการจ้างคนงานดูแลรักษาสวนสาธารณะเป็นค่าใช้จ่ายประเภทใด

กรมที่ดินได้นำเรื่องดังกล่าวเสนอคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางพิจารณาวินิจฉัยในการประชุมครั้งที่ 9/2548 เมื่อวันที่ 20 ตุลาคม 2548 ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีความเห็นว่าพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 43 บัญญัติไว้ว่า “สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจ่ายยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นต่อไป...ฯลฯ...” ดังนั้น ค่าใช้จ่าย

ที่เกิดขึ้นจากการบำรุงรักษาสวนสาธารณะ เช่น ค่าจ้างคนงานดูแลรักษาสวนสาธารณะ ค่ารดน้ำต้นไม้ ตัดและตกแต่งกิ่งไม้ ใส่ปุ๋ยพรวนดินและเก็บกวาดใบไม้ เป็นค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและเป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่ต้องรับผิดชอบตามกฎหมาย ผู้จัดสรรที่ดินจะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ได้ ในกรณีโครงการจัดสรรที่ดินที่ผู้จัดสรรที่ดินละทิ้งไม่ทำหน้าที่ในการบำรุงรักษาส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคของโครงการ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินสามารถนำเงินค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจากสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันมาใช้ในการบำรุงรักษาได้²

ดังนั้น ผู้เขียนจึงมีความเห็นว่า ควรมีการเพิ่มเติมนิยามของคำว่า “สาธารณูปโภค” ไว้ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 รวมทั้งควรกำหนดประเภทของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไว้ให้ชัดเจน เพื่อป้องกันมิให้ผู้จัดสรรที่ดินอาศัยเป็นช่องทางเอาเปรียบผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ทั้งในด้านของการค้ำประกันการบำรุงรักษาและการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาลักษณะที่ควรเป็นสาธารณูปโภคจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

4.3.2 ปัญหาการเช่าที่ดินจัดสรร

จากการที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 33 ได้กำหนดว่า เมื่อได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมกับบุคคลใด อันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการ โดยให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ส่วนการก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอื่นนอกจากที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดเช่นกัน และเมื่อพิจารณาตามประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเกี่ยวกับการก่อให้เกิดภาระผูกพันในที่ดินที่ได้รับอนุญาตจัดสรรแล้ว สามารถสรุปสาระสำคัญการก่อให้เกิดภาระผูกพันตามประเภทที่ดินและนิติกรรมได้ คือ

กรณีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ นิติกรรมอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินที่ห้ามมิให้กระทำ ได้แก่ การจำนอง สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน หรือภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ ส่วนนิติกรรมที่สามารถกระทำได้ ได้แก่ การจดทะเบียนภาระจำยอมและการเช่าตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนด

กรณีที่ดินอื่นนอกจากที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ นิติกรรมอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินที่ห้ามมิให้กระทำ ได้แก่ การจดทะเบียน ภาระจำยอม

² หนังสือถึงผู้ว่าราชการจังหวัดออกโดยกรมที่ดิน ที่ มท 0517.2/ว 37332 ลงวันที่ 6 ธันวาคม 2548 เรื่อง ปัญหาค่าใช้จ่ายบำรุงรักษาสาธารณูปโภค.

สิทธิอาศัย สิทธิเหนือพื้นดิน สิทธิเก็บกิน หรือภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ส่วนนิติกรรมที่สามารถกระทำได้ ได้แก่ การจดทะเบียนจำนองตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนด

ประเด็นที่จะต้องพิจารณาก็คือ ในการจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบการอุตสาหกรรม การเข้ามาลงทุนในประเทศไทยของนักลงทุนต่างชาติเพื่อประกอบการอุตสาหกรรม นอกจากจะเข้ามาลงทุนในรูปแบบของการซื้อที่ดิน โดยจะขอรับการส่งเสริมการลงทุนในการประกอบกิจการและถือครองที่ดินต่อคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนแล้ว อีกรูปแบบหนึ่งนอกเหนือจากการซื้อที่ดิน คือ การเช่าที่ดิน

ปัญหาที่จะต้องพิจารณา คือ กรณีที่ดินจัดสรรซึ่งเป็นที่ดินอื่นอันหมายถึงที่ดินซึ่งเป็นแปลงขายจะสามารถจดทะเบียนเช่าได้หรือไม่

คำว่า “การจัดสรรที่ดิน” ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียว หรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลง และต่อมาได้แบ่งที่ดินเพิ่มเติมภายในสามปี เมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย

ซึ่งเมื่อพิจารณาคำจำกัดความของคำว่า การจัดสรรที่ดินแล้ว จะเห็นได้ว่า วัตถุประสงค์ของการจัดสรรที่ดิน ก็คือ การจำหน่ายที่ดิน การนำที่ดินซึ่งเป็นแปลงจำหน่ายไปจดทะเบียนเช่า ย่อมไม่สามารถกระทำได้ เพราะอาจขัดต่อวัตถุประสงค์ของการจัดสรรที่ดิน ประกอบกับตามประกาศของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเกี่ยวกับการก่อให้เกิดภาระผูกพันในที่ดินที่ได้รับอนุญาตจัดสรร กรณีที่ดินอื่นนอกจากที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ก็มีได้มีการกล่าวถึงการเช่าที่ดินอันเป็นแปลงจำหน่ายทั้งในกรณีของนิติกรรมที่ห้ามมิให้กระทำและที่ยินยอมให้กระทำแต่อย่างใด

ผู้เขียนมีความเห็นว่า ที่ดินจัดสรรอันเป็นแปลงจำหน่ายย่อมสามารถจดทะเบียนเช่าได้ การตีความตามคำจำกัดความว่า การจัดสรรที่ดินมีวัตถุประสงค์เพื่อการจำหน่ายเพียงอย่างเดียว ย่อมเป็นการตีความที่แคบเกินไปและไม่เอื้อประโยชน์ในแง่ธุรกิจ โดยเฉพาะการเช่าที่ดินของคนต่างด้าวในการลงทุนเพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมตามวัตถุประสงค์ของพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542 ประกอบกับตามประกาศของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเกี่ยวกับการก่อให้เกิดภาระผูกพันในที่ดินที่ได้รับอนุญาตจัดสรร ในกรณีที่ดินอื่นนอกจากที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ก็มีได้ระบุนำมิให้จดทะเบียนเช่าที่ดินอันเป็นแปลงจำหน่ายแต่อย่างใด ที่ดินจัดสรรอันเป็นแปลงจำหน่ายย่อมจดทะเบียนเช่าได้โดยไม่จำเป็นต้องขออนุญาตต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินแต่อย่างใด จึงควร

แก้ไขบทบัญญัติคำนิยามของการจัดสรรที่ดินให้ครอบคลุมถึงการเช่า เพื่อมิให้เกิดปัญหาในทางปฏิบัติด้วย

ทั้งนี้ หากเปรียบเทียบกับการพัฒนาพื้นที่เพื่อการอุตสาหกรรมของประเทศที่มีศักยภาพต่อการลงทุนสูงในภูมิภาคเดียวกันได้แก่ ประเทศสาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนจีนและประเทศเวียดนามซึ่งปกครองในระบบสังคมนิยมแล้ว จะถือว่ากรรมสิทธิ์ที่ดินเป็นของรัฐและประชาชน การถือสิทธิในที่ดินเพื่อประกอบการอุตสาหกรรมของนักลงทุนจะกระทำได้วิธีเดียวในรูปแบบของการเช่าที่ดินเท่านั้น ขณะที่ประเทศไทยการถือสิทธิในที่ดินจะมีความหลากหลายกว่าทั้งในรูปแบบของการซื้อขายและการเช่า จึงควรมีการปรับปรุงกฎหมายที่เกี่ยวข้องเพื่อให้เกิดประโยชน์โดยเฉพาะในด้านของการส่งเสริมการลงทุน

นอกจากนั้นในการเช่าที่ดินเพื่อประกอบการอุตสาหกรรมยังมีข้อที่ควรพิจารณาอีกประการหนึ่งคือ การจัดหาแหล่งเงินทุนของผู้ประกอบการ เนื่องจากผู้เช่าที่ดินมิใช่เจ้าของผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินจึงไม่สามารถหาแหล่งเงินทุนโดยวิธีการทั่วไปด้วยการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินและนำที่ดินจดทะเบียนจำนองเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันได้ ซึ่งหากภาครัฐมีนโยบายส่งเสริมการลงทุนในภาคอุตสาหกรรมอย่างแท้จริงแล้ว ก็ควรมีมาตรการสนับสนุนให้สามารถนำสิทธิการเช่าที่ดินเพื่อประกอบการดังกล่าวสามารถใช้เป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันกับสถาบันการเงินประกอบการขอสินเชื่อในลักษณะของการแปลงสิทธิเป็นทุน เพื่อเป็นการเข้าถึงแหล่งเงินทุนอีกช่องทางหนึ่งของผู้ประกอบการอุตสาหกรรมด้วย

4.3.3 ปัญหาการแก้ไขเปลี่ยนแปลง แผนผังโครงการ และวิธีการจัดสรร

ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 32 กำหนดให้กรณีผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการหรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต ให้ผู้จัดสรรที่ดิน ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดพร้อมแผนผังโครงการหรือวิธีการที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงพร้อมกับหนังสือยินยอมของธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันเพื่อเสนอให้คณะกรรมการพิจารณา

ในการจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบการอุตสาหกรรมจะมีข้อแตกต่างที่สำคัญกับการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยและพาณิชยกรรมที่สำคัญอยู่ประการหนึ่ง คือ การจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบการอุตสาหกรรมส่วนใหญ่จะเป็นการจัดสรรที่ดินเปล่า โดยลูกค้าจะเป็นผู้ก่อสร้างโรงงานเอง เพราะการขายที่ดินเพื่อประกอบการอุตสาหกรรมนอกจากเหตุผลทางด้านราคาแล้ว ยังต้องขึ้นกับปัจจัยหลายๆประการ ในการตัดสินใจของลูกค้า โดยเฉพาะขนาดและประเภทของกิจการ ทำให้การพิจารณาซื้อที่ดินเพื่อประกอบการอุตสาหกรรมจะขึ้นอยู่กับความพึงพอใจของลูกค้าเป็นสำคัญ ผู้จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบการอุตสาหกรรมจำเป็นต้องมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินอยู่

ตลอดเวลาเพื่อเป็นการสนองความต้องการของลูกค้า ตลอดจนการรองรับและขยายโอกาสการลงทุนทางธุรกิจ ในขณะที่การจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ส่วนใหญ่จะเป็นการขออนุญาตจัดสรรที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เช่น บ้านเดี่ยว ทาวน์เฮาส์ อาคารพาณิชย์ โอกาสที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการ และวิธีการจัดสรรจึงเป็นไปได้ค่อนข้างน้อย โดยในการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมสามารถสรุปรูปแบบของการแก้ไขเปลี่ยนแปลง แผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรได้ดังนี้

1) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน เช่น เดิมขออนุญาตจัดสรรที่ดินเปล่า แก้ไขเปลี่ยนแปลงเป็นที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เป็นต้น

2) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนวนและขนาดแปลงที่ดิน เช่น เดิมขออนุญาตจัดสรรที่ดินเปล่า 80 แปลง ขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงโดยเพิ่มจำนวนแปลงเป็น 100 แปลง หรือลดจำนวนแปลงเหลือ 60 แปลง เป็นต้น

3) การแก้ไขเปลี่ยนแปลงเฉพาะขนาดแปลง เช่น เดิมมีที่ดินเปล่าที่ขออนุญาตจัดสรรแปลงหนึ่ง เนื้อที่ 10 ไร่ ลูกค้าต้องการที่ดินตำแหน่งนั้นแปลงนั้น แต่ต้องการเนื้อที่น้อยกว่าหรือมากกว่านั้น เป็นต้น

4) การขยายโครงการจัดสรรเดิม เป็นกรณีที่ผู้จัดสรรมีความประสงค์ที่จะนำที่ดินนอกโครงการเดิม มาทำการจัดสรรรวมขยายเพิ่มเติมจากโครงการเดิม

สำหรับกรณีตาม 1) – 3) เป็นกรณีที่ผู้จัดสรรมีความประสงค์ขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงพื้นที่ภายในแผนผังโครงการเดิม ส่วนกรณีตาม 4) เป็นกรณีที่ผู้จัดสรรมีความประสงค์ที่จะนำที่ดินนอกโครงการเดิมมาทำการจัดสรรขยายเพิ่มเติมจากโครงการเดิม ซึ่งอาจจะเกิดจากพื้นที่โครงการเดิมมีการจำหน่ายหมดแล้ว ทำให้ต้องขยายการลงทุนทางธุรกิจโดยการขยายพื้นที่โครงการออกไป ซึ่งการแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการในลักษณะนี้ พื้นที่ที่ขยายออกไปจะมีลักษณะการใช้สาธารณูปโภคเชื่อมต่อกับโครงการเดิม

แต่ต่อมามีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้มีคำวินิจฉัยว่า การที่ผู้จัดสรรที่ดิน นำที่ดินมาขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเพิ่มเติมต่อจากโครงการเดิม โดยมีการจัดทำถนน ทางเข้า-ออก ต่อเนื่องกันนั้น การดำเนินการดังกล่าวมิใช่เป็นการแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการ หรือวิธีการที่ได้รับอนุญาตตามนัยมาตรา 32 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เนื่องจากการขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการ หรือวิธีการที่ได้รับอนุญาตต้องเป็นการแก้ไขเปลี่ยนแปลงลักษณะหรือวิธีการที่จัดสรรที่อยู่ในแผนผังโครงการเดิมตามที่คณะกรรมการอนุญาตแล้ว มิใช่การนำที่ดินนอกโครงการมาทำการจัดสรรขยายเพิ่มเติมจากโครงการเดิม³

³ หนังสือถึงผู้ว่าราชการจังหวัดออกโดยกรมที่ดิน ที่ มท 0517.2/ว 37332 ลงวันที่ 6 ธันวาคม 2548 เรื่อง ปัญหาค่าใช้จ่ายบำรุงรักษาสาธารณูปโภค.

ซึ่งเมื่อพิจารณาเหตุผลจากคำวินิจฉัยของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางดังกล่าว ก็เพื่อที่จะคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรภายในโครงการเดิม เนื่องจากการให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการ โดยการนำที่ดินนอกโครงการมาทำการจัดสรรขยายต่อเพิ่มเติมและใช้ระบบสาธารณูปโภค เชื่อมต่อจากโครงการเดิมอาจจะทำให้เกิดผลกระทบต่อขีดความสามารถในการรองรับของระบบ สาธารณูปโภคของโครงการเดิม ผลก็คือ หากผู้จัดสรรที่ดินจะทำการขยายโครงการแล้ว จะต้องดำเนินการ ขออนุญาตจัดสรรที่ดินใหม่เป็นอีกโครงการหนึ่ง โดยจะต้องจัดทำสาธารณูปโภคต่างๆ แยก ต่างหาก แม้กระทั่งถนนเข้าออกสู่ทางสาธารณะก็ไม่สามารถใช้ร่วมกับโครงการเดิมได้

ทั้งนี้ในการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม โดยเฉพาะโครงการขนาดใหญ่เมื่อ โครงการเดิมมีผู้ซื้อที่ดินจนหมดแล้ว การขยายโครงการในเชิงลึกเป็นสิ่งจำเป็นทางธุรกิจ เมื่อ คำนึงถึงสภาพและราคาที่ดินในปัจจุบัน แม้ว่าโดยหลักการของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 จะเพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรก็ตาม กล่าวโดยเฉพาะในแง่ของการจัดสรรที่ดิน เพื่อการอุตสาหกรรมแล้ว กฎหมายดังกล่าวควรมีลักษณะที่เอื้อประโยชน์ต่อธุรกิจและภาวะส่งเสริม การลงทุนของประเทศเท่าที่ไม่ขัดต่อหลักการคุ้มครองผู้บริโภค ผู้เขียนจึงมีความเห็นว่า การแก้ไข เปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรควรรวมถึงการนำที่ดินนอกโครงการเดิมมาทำการ จัดสรรขยายต่อเพิ่มเติมและใช้ระบบสาธารณูปโภคเชื่อมต่อกับโครงการเดิมได้ โดยต้องจัดทำ รายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม ซึ่ง แสดงให้เห็นว่าระบบสาธารณูปโภคของโครงการเดิมสามารถรองรับโครงการส่วนที่ขยายได้ และ ต้องได้รับความยินยอมจากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายในโครงการ จัดสรรเดิมในการขยายโครงการดังกล่าวด้วย

4.4 ปัญหาเกี่ยวกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม

ในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น จะเริ่มจากมีผู้ซื้อ ที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว และต้องดำเนินการตามกฎหมายกระทรวงว่าด้วยการขออนุญาตระเบียบจัดตั้ง การบริหาร การควบคุมและการยกเลิก นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 และระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดตั้ง นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษา สาธารณูปโภค พ.ศ. 2545 ดังนี้

1) การดำเนินการ (ระเบียบฯ ข้อ 5, 11)

(1) จัดทำบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามแผนผัง โครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต ประกอบด้วยรายละเอียด

ก) หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้อง

ข) จำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบ ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าเงินที่ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค (ร้อยละ 7 ของประมาณการค่าจัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการตามราคาค่าก่อสร้างกลางของทางราชการ ในขณะที่ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ซึ่งไม่รวมค่าจัดทำระบบไฟฟ้าและประปา)

ค) ระบุให้ทราบว่าบริการสาธารณะใดบ้างที่ประสงค์จะโอนให้

(2) แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร (ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่เป็นปัจจุบัน) ทูกรายทราบ พร้อมบัญชีทรัพย์สินตามข้อ (1) เพื่อดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการดูแลบำรุงรักษา โดยกำหนดระยะเวลาให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องจัดตั้งนิติบุคคลฯ ดังกล่าว และรับโอนทรัพย์สินตามบัญชีให้แล้วเสร็จซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 180 วัน นับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายสุดท้ายได้รับแจ้ง การแจ้งดังกล่าวให้ทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

(3) ประกาศในหนังสือพิมพ์ซึ่งแพร่หลายในท้องถิ่นนั้นไม่น้อยกว่า 30 วัน

(4) ปิดประกาศสำเนาหนังสือแจ้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไว้ในที่เปิดเผย ณ บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรรตามกำหนดระยะเวลาตามที่ระบุในหนังสือแจ้ง โดยต้องมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่าห้าคนลงลายมือชื่อเป็นพยาน ทั้งนี้ ให้ถือว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินในวันที่ผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการดังกล่าวทั้ง 3 ประการ คือ ส่งหนังสือทางไปรษณีย์ลงทะเบียน ประกาศในหนังสือพิมพ์ และปิดประกาศครบถ้วนแล้ว

(5) อำนาจความสะดวกในด้านเอกสารบัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและสถานที่ประชุมตามสมควรแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น

ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่มีความประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเมื่อได้รับแจ้ง จากผู้จัดสรรที่ดินตามข้อ (2) ดังกล่าวข้างต้น เพื่อรับโอนทรัพย์สินตามข้อ (1) ไปจัดการดูแลและบำรุงรักษาจะต้องดำเนินการดังนี้

2) การดำเนินการ (ระเบียบฯ ข้อ 6, 7)

(1) จัดให้มีการประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เพื่อมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรพร้อมด้วยข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (มติดังกล่าว ต้องมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตลงคะแนนเสียงให้จัดตั้ง และในการลงคะแนนเสียง ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละแปลงมีเสียงเท่ากับหนึ่งเสียง และหากได้แบ่งแยกที่ดินแปลงย่อยตาม

แผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตออกไปอีก ให้ถือว่าผู้ถือกรรมสิทธิ์แปลงคงเหลือและแปลงที่ได้แบ่งแยกออกไป มีเสียงรวมกันเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียงเช่นเดียวกับเจ้าของรวม)

(2) จัดทำข้อบังคับที่มีรายการตามที่กำหนดในกฎกระทรวงว่าด้วยการจัดตั้งการบริหาร การควบคุมและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ข้อ 3 ซึ่งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีมติให้ความเห็นชอบในที่ประชุม

ข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีรายการ ดังนี้

- ก) ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- ข) วัตถุประสงค์
- ค) ที่ตั้งสำนักงาน
- ง) ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการ การเลือกตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง การเริ่มดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่ง และการประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งต้องประชุมอย่างน้อยปีละสองครั้ง

จ) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชี และการเงิน

ฉ) ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิก

ช) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่

ซ) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ

ฌ) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

(3) จัดทำรายงานการประชุมทุกครั้งที่มีการประชุม

(4) ตัวแทนผู้ได้รับแต่งตั้ง ยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยเอกสารหลักฐาน ดังนี้ (กฎกระทรวง ข้อ 12)

ก) รายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร (จำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง ของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ) ที่มีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเห็นชอบข้อบังคับ และแต่งตั้งตัวแทนในการยื่นคำขอจดทะเบียน

ข) สำเนาข้อบังคับ (ตามข้อ 2)

ค) หลักฐานการรับแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการ

ง) บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรที่ดิน ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต พร้อมสำเนาทะเบียนแสดงสิทธิในที่ดินที่เกี่ยวข้อง

(5) เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้แล้ว ให้ดำเนินการดังนี้ (ระเบียบฯ ข้อ 9)

ก) แจ้งให้ผู้จัดสรรที่ดินทราบพร้อมกำหนดวันจดทะเบียน โอนทรัพย์สิน และส่งมอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามบัญชีทรัพย์สิน ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวทั้งหมดต้องให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดในหนังสือแจ้ง

ข) ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร กรณีที่ดินจัดสรรแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ใดซื้อ หรือได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดิน ให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (มาตรา 47)

ค) ให้แสดงหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (กฎกระทรวงฯ ข้อ 8 วรรคท้าย)

พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องดำเนินการดังนี้ (กฎกระทรวงฯ ข้อ 4, 5, 6, 7, 8)

1) เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรพร้อมเอกสารหลักฐานตามข้อ (4) ข้างต้น แล้วให้พิจารณาความถูกต้องครบถ้วนตามกฎหมายของเอกสาร และรายการดังต่อไปนี้

- (1) คำขอและเอกสารหลักฐาน
- (2) สำเนาข้อบังคับ
- (3) วัตถุประสงค์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

2) กรณีพิจารณาแล้วเห็นว่าคำขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด ให้สั่งไม่รับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

3) กรณีพิจารณาแล้วเห็นว่า เอกสารและรายการตามข้อ 1) ไม่ถูกต้อง ให้แจ้งผู้ขอแก้ไขเพิ่มเติมให้ถูกต้องภายในเวลาที่กำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 15 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง เมื่อผู้ขอดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมแล้ว จึงพิจารณาดำเนินการตามข้อต่อไป

4) เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพิจารณาคำขอแล้วเห็นว่าเอกสารและรายงานตามข้อ 1) ถูกต้องครบถ้วนตามเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด ให้ปิดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันแห่งท้องถิ่นที่สำนักงานหรือที่ทำการปกครองส่วนท้องถิ่นซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่และบริเวณที่ทำการจัดสรรแห่งหนึ่งฉบับมีกำหนด 30 วัน

5) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาและไม่มีผู้คัดค้าน เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินสาขาสั่งรับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามที่กำหนดในกฎกระทรวงว่าด้วยการจัดการบริหาร การควบคุมและการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2543 ข้อ 8 วรรค 3

6) กรณีมีผู้คัดค้านภายในกำหนดระยะเวลา โดยอ้างเหตุว่าการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมิได้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎหมายกำหนด ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตรวจสอบข้อเท็จจริงและสรุปเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณาโดยเร็ว เมื่อคณะกรรมการพิจารณาเห็นเป็นประการใดให้แจ้งผู้คัดค้านและเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาทราบภายใน 15 วัน

(1) หากพิจารณาแล้วเห็นว่า การคัดค้านดังกล่าวเป็นเหตุให้การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งยกเลิกคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น

(2) หากพิจารณาแล้วเห็นว่า การคัดค้านไม่เป็นเหตุทำให้การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งรับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ผู้จัดสรรที่ดินที่มีความประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เมื่อได้รับแจ้ง จากผู้จัดสรรที่ดินตามข้อ 2) ดังกล่าวข้างต้น และมีวัตถุประสงค์เพื่อรับโอนทรัพย์สินตามที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน ไปจัดการดูแลและบำรุงรักษา จะต้องดำเนินการดังนี้

1) การดำเนินการ (ระเบียบฯ ข้อ 10)

(1) จัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และต้องมีวัตถุประสงค์เพื่อรับโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตไปจัดการดูแลและบำรุงรักษา ทั้งนี้นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นนั้นจะต้องมีสมาชิก ผู้ถือหุ้น หรือผู้เป็นหุ้นส่วนซึ่งเป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเท่านั้น และในการลงคะแนนเสียง ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละแปลงมีเสียงเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียง และหากได้แบ่งแยกที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตออกไปอีก ให้ถือว่าผู้ถือกรรมสิทธิ์แปลงคงเหลือและแปลงที่ได้แบ่งแยกออกไป มีเสียงรวมกันเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียงเช่นเดียวกับเจ้าของรวม

(2) เมื่อสามารถจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว ให้นิติบุคคลดังกล่าวดำเนินการให้มีสมาชิกผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายตามแผนผังโครงการ

(3) แจ้งให้ผู้จัดสรรที่ดินทราบพร้อมกำหนดวันจดทะเบียนโอนทรัพย์สินและส่งมอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามบัญชีทรัพย์สิน ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวทั้งหมดต้องให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดในหนังสือแจ้ง

2) การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (มาตรา 51)

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้แก่นิติบุคคลตามมาตรา 44 (1) ให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากร

เงินที่นิติบุคคลตามมาตรา 44 (1) ได้รับจากผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เพื่อนำไปใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคให้ได้รับการยกเว้นภาษีอากร

ทั้งนี้ ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เมื่อได้จดทะเบียนโอนทรัพย์สินและส่งมอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามบัญชีทรัพย์สินฯ ให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว

4.4.1 ปัญหาว่าด้วยชื่อของ “นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” และ “คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร”

ในการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน หากจะจำแนกประเภทการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 แล้ว สามารถที่จะกำหนดประเภทตามการใช้ประโยชน์ที่ดิน ได้แก่ การจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม การจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย การจัดสรรที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม และการจัดสรรที่ดินเพื่อเกษตรกรรม แต่การที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กำหนดให้ใช้ชื่อของนิติบุคคลซึ่งทำหน้าที่รับโอนสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรจากผู้จัดสรรที่ดินไว้ดูแลบำรุงรักษาว่า “นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” และ กำหนดให้มี “คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร” เป็นผู้ดำเนินกิจการหรือเป็นผู้แทนในการดำเนินกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จึงเป็นความหมายอย่างแคบ และแสดงให้เห็นถึงเจตนารมณ์ที่มุ่งจะให้ความสำคัญกับหมู่บ้านจัดสรรหรือการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย ซึ่งมีจำนวนผู้ซื้อที่ดินมากกว่าการจัดสรรที่ดินประเภทอื่นเป็นสำคัญ ทำให้เกิดความสับสนในเรื่องความหมายของชื่อและความสอดคล้องต่อประเภทการจัดสรรกรณีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรประเภทอื่นมีความประสงค์ที่จะจัดตั้งนิติบุคคลขึ้นมาเพื่อดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 44 (1) และมาตรา 45 โดยเฉพาะการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 โดยไม่มีความประสงค์ที่จะไปจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น

ดังนั้น ชื่อของนิติบุคคลและคณะกรรมการดังกล่าว จึงควรมีความหมายอย่างกว้างเพื่อให้ครอบคลุมไปถึงการจัดสรรที่ดินทุกประเภท จึงควรใช้ชื่อว่า “นิติบุคคลโครงการจัดสรร” และ “คณะกรรมการโครงการจัดสรร” แล้วตามด้วยชื่อโครงการจัดสรรจะเป็นการเหมาะสมกว่า

4.4.2 ปัญหาว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินมีความประสงค์ที่จะโอนสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดูแลบำรุงรักษา จะเริ่มจากเมื่อได้ครบกำหนดระยะเวลา ที่ผู้

จัดสรรที่ดินรับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 23 (5) ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 1 ปี นับแต่วันที่จัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการแล้วเสร็จ⁴ และผู้จัดสรรที่ดินได้แจ้งกำหนดระยะเวลาให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 180 วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินตามมาตรา 44 (1) และต้องให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีมติให้จัดตั้งตามมาตรา 45

ซึ่งเมื่อพิจารณาหลักเกณฑ์การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว จะเห็นว่ากฎหมายได้กำหนดรูปแบบในการบริหารและบำรุงรักษาสาธารณูปโภคขึ้นมา 4 รูปแบบ ประกอบด้วย

รูปแบบที่ 1 ผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรเอง

รูปแบบที่ 2 ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนสาธารณูปโภคไปจัดการดูแลบำรุงรักษา

รูปแบบที่ 3 ผู้จัดสรรที่ดินขออนุมัติจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค เช่น ตั้งหน่วยงานใดหน่วยงานหนึ่งขึ้นมาดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

รูปแบบที่ 4 ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณประโยชน์

จะเห็นได้ว่า ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้มีหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคก่อนเป็นลำดับแรก เนื่องจากเป็นผู้มีกรรมสิทธิ์ในสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรร โดยในส่วนของรูปแบบการบริหารและบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หากผู้จัดสรรที่ดินเลือกรูปแบบที่ 1 หรือ 3 ก็ย่อมสามารถที่จะเปลี่ยนเป็นรูปแบบที่ 2 ได้ แต่หากเลือกรูปแบบที่ 4 แล้ว ก็จะไม่สามารถเปลี่ยนแปลงรูปแบบได้อีกเลย

ทั้งนี้ การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถที่จะดำเนินการจัดตั้งได้ทันทีเมื่อมีจำนวนผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ โดยไม่จำเป็นต้องรอให้ผู้จัดสรรที่ดินมีความประสงค์ที่จะโอนสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา 44 (1) ก่อนแต่อย่างใด แต่ในทางปฏิบัติการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอาจเป็นไปได้ค่อนข้างยาก โดยเฉพาะการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม เนื่องจากที่ดินจะเป็นแปลงขนาดใหญ่และมีมูลค่าสูงการตัดสินใจของลูกค้าโดยเฉพาะนักลงทุนต่างชาติ จะขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ทำให้การขายที่ดินแต่ละแปลงต้องใช้เวลาานาน トラบใดที่ยังไม่มีผู้ซื้อที่ดินจนถึงกึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อย

⁴ ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง การกำหนดระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. 2545.

ตามแผนผังโครงการแล้ว ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรก็ยังไม่อาจที่จะรวมตัวกันจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

ซึ่งเมื่อเทียบเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 แล้ว นิติบุคคลอาคารชุดจะเกิดขึ้นเมื่อมีการ โอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่บุคคลหนึ่งบุคคลใด โดยไม่เป็นการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดให้แก่บุคคลเดียวหรือหลายคน โดยถือกรรมสิทธิ์รวม จะกระทำได้อต่อเมื่อผู้ขอโอนและผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดดังกล่าว ยื่นคำขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดพร้อมกับคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ (มาตรา 31 วรรคแรก)

เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเห็นว่าเป็นการถูกต้อง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดให้แก่ผู้ขอรับโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดและจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดตามวรรคหนึ่งพร้อมกัน ไป และให้ประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดในราชกิจจานุเบกษา (มาตรา 31 วรรค 2)

การขอและการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง (มาตรา 31 วรรค 3)

ความในวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับแก่การ โอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด ภายหลังจากที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว (มาตรา 31 วรรคท้าย)

นิติบุคคลอาคารชุดจัดตั้งได้สะดวกกว่านิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมาก เพียงมีการ โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ผู้ซื้อรายเดียวหรือหลายราย ในครั้งแรกก็จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดพร้อมกันเลย สืบเนื่องมาจากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับนิติบุคคลอาคารชุด มีองค์ประกอบมีวัตถุประสงค์ มีลักษณะ และการดำเนินการไม่เหมือนกันทีเดียว ในเรื่องนิติบุคคลอาคารชุดเป็นการอาศัยการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินส่วนกลางกับการที่จะบริหารตัวอาคารให้อยู่ในสภาพปกติเรียบร้อยดีขึ้น ส่วนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นสิ่งที่อยู่นอกแปลงที่ดินที่ซื้อ ที่มีการเชื่อมโยงใช้ด้วยกัน คือ ทางสาธารณะ สาธารณูปโภค การเก็บขยะ การชำระค่าใช้จ่ายบำรุงรักษาสาธารณูปโภค การทำให้สิ่งแวดล้อมมีคุณค่าชีวิตที่ดี ฉะนั้น บางส่วนจะมีส่วนคล้ายกับนิติบุคคลอาคารชุด แต่ในขณะที่เดียวกัน บางส่วนก็แยกออกมาต่างหาก ปัญหาสำคัญของอาคารชุดก็คือ ปัญหาที่จอดรถ การใช้พื้นที่ร่วมกันทั้งในห้องชุดและนอกห้องชุด การซ่อมรอยร้าวระหว่างชั้น และเรื่องการใช้ลิฟต์ ฯลฯ แต่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะไม่มีเรื่องเหล่านี้ เพราะฉะนั้นในเรื่องการดูแลบริหารจัดการก็จะแตกต่างกัน กรณีอาคารชุดถ้าไม่มีนิติบุคคลหรือคนกลางหรือตัวแทนมาบริหารจัดการ จะเกิดปัญหามากมาย จะอยู่ร่วมกันไม่ได้ ทำให้อาคารชุดยังอยู่ยั้งราคาดต่ำลง ดังนั้น จึงมีความจำเป็นต้องให้เกิดนิติบุคคลอาคารชุดทันทีเมื่อโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้ผู้ซื้อรายแรก เพื่อให้สามารถบริหารจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและมีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์

ตามวัตถุประสงค์อันจะทำให้เจ้าของร่วมใช้ทรัพย์สินส่วนกลางร่วมกันอย่างมีระเบียบ มีความสงบสุข เรียบร้อย มีสิ่งแวดล้อมและคุณภาพชีวิตที่ดีตลอดไปต่างจากโครงการจัดสรรที่ดิน แม้ไม่มีนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก็สามารถอยู่ได้ ปัญหาจะเกิดน้อยกว่าอาคารชุด⁵

อย่างไรก็ตาม ผู้เขียนมีความเห็นว่า การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรควรที่จะให้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งได้ทันที เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายแรก ดังเช่นการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 31 วรรคแรก เนื่องจากในความเป็นจริงโดยเฉพาะการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม การกำหนดให้การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะต้องมีผู้ซื้อที่ดินไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ เป็นไปค่อนข้างยากและต้องใช้เวลาอันไม่สมดังเจตนารมณ์ในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรอย่างแท้จริง

4.4.3 ปัญหาการแบ่งแยกที่ดินจัดสรร

ภายหลังจากการที่ผู้ซื้อที่ดินได้รับโอนกรรมสิทธิ์จากผู้จัดสรรที่ดินแล้ว หากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีความประสงค์ที่จะแบ่งแยกที่ดินออกเป็นหลายแปลงย่อมก็กระทำได้ โดยยื่นคำขอพร้อมหลักฐานต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 79 เนื่องจากการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม ส่วนใหญ่จะเป็นการจัดสรรที่ดินเปล่าและเป็นแปลงขนาดใหญ่ซึ่งมีเนื้อที่ค่อนข้างมาก ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจึงอาจมีความต้องการที่จะแบ่งแยกที่ดินซึ่งอาจเกิดขึ้นได้เสมอ ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องการที่จะขายที่ดินบางส่วนของตนและสามารถที่จะยื่นคำขอรังวัดแบ่งแยก ต่อสำนักงานที่ดินที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ได้โดยตรง โดยไม่ต้องขออนุญาตแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน ดังเช่นกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินมีความประสงค์จะแบ่งแยกที่ดินแต่อย่างใด เพราะพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 32 ใช้งบกับกับผู้จัดสรรที่ดินเท่านั้น โดยไม่มีผลบังคับใช้ต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ประการใด

ปัญหาที่ควรพิจารณา ก็คือ ภายหลังจากการที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้แบ่งแยกเป็น โฉนดที่ดินใหม่เรียบร้อยแล้ว ที่ดินดังกล่าวยังถือเป็นที่ดินที่อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 อยู่หรือไม่

ประเด็นดังกล่าวได้เคยมีการหารือกันระหว่างกรมที่ดินและกระทรวงการคลังเกี่ยวกับการเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งสามารถนำมาเทียบเคียงได้ว่า ที่ดินแปลงที่แบ่งแยกออกมามีได้เป็นที่ดินแปลงย่อยที่แสดงไว้ในแผนผังโครงการที่ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรร ทำให้

⁵ กิตติยา สนิตรัตนกร. (2548). นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร. หน้า 47-48.

สถานะภาพของที่ดินแปลงดังกล่าวไม่อยู่ในความหมายของที่ดินจัดสรร⁶ ประกอบกับในทางปฏิบัติ เจ้าพนักงานที่ดินจะไม่ประทับตราบริเวณด้านหลัง โฉนดที่ดินว่า ที่ดินแปลงที่แบ่งแยกอยู่ภายใต้การจัดสรรดังเช่นที่ดินจัดสรรทั่วไป ผลก็คือ ที่ดินแปลงแบ่งแยกดังกล่าวย่อมไม่ได้รับประโยชน์ในฐานะที่ดินจัดสรร ในการใช้สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดิน ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ซึ่งต้องตกอยู่ในภาระจำยอม เพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 43 และทำให้ที่ดินแปลงแบ่งแยกมีสถานะภาพตามกฎหมายเป็นที่ดินที่ไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะและใช้สาธารณูปโภคต่างๆ ภายในโครงการจัดสรรได้ แม้ว่าสภาพตามความเป็นจริงจะสามารถใช้ประโยชน์จากสาธารณูปโภคภายในโครงการจัดสรรได้ก็ตาม อันอาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินกิจการของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในฐานะผู้ประกอบการอุตสาหกรรม ในกรณีที่มีความจำเป็นต้องใช้ที่ดินเป็นหลักประกันในการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินเพื่อนำเงินมาใช้หมุนเวียนในกิจการ เนื่องจากสถาบันการเงินจะไม่ยอมรับที่ดินดังกล่าวเป็นหลักประกัน เพราะเหตุที่ไม่ใช่ที่ดินจัดสรรและไม่มีสิทธิใช้สาธารณูปโภคภายในโครงการจัดสรรดังกล่าวข้างต้น

นอกจากนั้น การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 45 ได้กำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีมติให้จัดตั้งและแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดิน โดยในการลงคะแนนเสียงเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรดังกล่าวตามระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. 2545 กำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละแปลงมีเสียงเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียง ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้แบ่งแยกที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตออกไปอีก ให้ถือว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแปลงคงเหลือและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแปลงที่ได้แบ่งแยกออกไปภายหลังมีเสียงเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียงเช่นเดียวกับเจ้าของรวม และเมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว กำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 47

จากปัญหาการแบ่งแยกที่ดินจัดสรรดังกล่าวข้างต้น หากพิจารณาว่าที่ดินแปลงที่แบ่งแยกไม่ใช่ที่ดินจัดสรรย่อมก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิทธิของผู้ซื้อที่ดินแปลงที่แบ่งแยกที่สำคัญ 2 ประการ คือ

⁶ หนังสือถึงผู้ว่าราชการจังหวัดปทุมธานี ออกโดยกรมที่ดินที่ มท 0728/27349 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2544 เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม.

ประการแรก พิจารณาจากสถานะภาพของที่ดิน ย่อมไม่มีสิทธิตามกฎหมายในการใช้
สาธารณูปโภคภายในโครงการจัดสรร ตามมาตรา 43

ประการที่สอง พิจารณาจากสถานะภาพของผู้ซื้อที่ดิน ย่อมไม่ถือว่าเป็นสมาชิก
นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา 47

ดังนั้น เมื่อพิจารณาโดยรวมแล้วหากที่ดินแปลงที่แบ่งแยกไม่ใช่ที่ดินจัดสรร ซึ่งไม่มี
สิทธิใช้สาธารณูปโภคภายในโครงการโดยผลของกฎหมาย และผู้ซื้อที่ดินดังกล่าวไม่ถือว่าเป็น
สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งมีหน้าที่ออกสิทธิออกเสียงในการดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
ภายในโครงการจัดสรรโดยเอกเทศแล้วย่อมไม่สอดคล้องต่อความเป็นจริง และก่อให้เกิดปัญหา
ในทางปฏิบัติ โดยเฉพาะเมื่อพิจารณาในด้านของการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้ว จึงควรกำหนด
ความหมายของคำว่า “ที่ดินจัดสรร” ให้มีความหมายรวมถึงที่ดินแปลงที่แบ่งแยกออกจากที่ดิน
จัดสรรหรือกล่าวอีกนัยหนึ่งก็คือให้ถือว่าที่ดินแปลงที่แบ่งแยกมาจากที่ดินจัดสรรมีสถานะเป็น
ที่ดินจัดสรรด้วย

บทที่ 5

บทสรุปและข้อเสนอแนะ

5.1 บทสรุป

จากการศึกษาวิจัยปัญหากฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กรณีธุรกิจการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม โดยเมื่อคำนึงถึงเหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 อันเป็นผลสืบเนื่องจากการที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 ซึ่งเป็นกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้ประกาศใช้บังคับมาเป็นเวลานานแล้ว มีหลักการและรายละเอียดไม่เหมาะสมหลายประการ จึงสมควรแก้ไขปรับปรุงเพื่อกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยเฉพาะการได้สิทธิในที่ดินจัดสรร และการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ นอกจากนี้เพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจ การจัดสรรที่ดินได้กระจายอำนาจการอนุญาตและการควบคุมดูแลการจัดสรรที่ดินไปสู่ระดับจังหวัด กับทั้งกำหนดเวลาในการพิจารณาอนุญาตให้แน่นอน

ซึ่งเมื่อวิเคราะห์จากเหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ดังกล่าวแล้ว จะเห็นได้ว่าเจตนารมณ์ที่สำคัญ คือ การคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และเพื่อให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจจัดสรรที่ดิน การศึกษาวิจัยปัญหากฎหมายเกี่ยวกับธุรกิจจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กรณีธุรกิจจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมนี้ จึงเป็นการศึกษาโดยพิจารณาถึงปัญหาและข้อเสนอแนะอันจะเกิดประโยชน์ต่อทั้งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในด้านของการคุ้มครองผู้บริโภคและผู้จัดสรรที่ดินในด้านการประกอบธุรกิจ

อาจกล่าวได้ว่า นิคมอุตสาหกรรมซึ่งเป็นการดำเนินงานโดยภาครัฐและการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมซึ่งเป็นการดำเนินงานโดยภาคเอกชน ต่างก็เป็นส่วนหนึ่งในการสนองต่อนโยบายด้านการส่งเสริมการลงทุนในภาคอุตสาหกรรมของประเทศไทย ในการรองรับนักลงทุน โดยเฉพาะจากต่างประเทศให้เข้ามาลงทุนในภาคอุตสาหกรรม อันจะเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาประเทศ ทั้งในด้านของเศรษฐกิจ เทคโนโลยี การบริหารจัดการ ตลอดจนการสร้างงานให้แก่แรงงานภายใน ประเทศ โดยมีมาตรการด้านการส่งเสริมการลงทุน ทั้งในด้านของสิทธิประโยชน์ทางภาษีและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ แก่นักลงทุนเป็นเครื่องมือสนับสนุน อย่างไรก็ตามประเทศไทย ก็ไม่อาจหลีกเลี่ยงกับการแข่งขันกับต่างประเทศ โดยเฉพาะประเทศในแถบเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ด้วย เช่น เวียดนาม มาเลเซีย อินโดนีเซีย หรือแม้กระทั่งสาธารณรัฐประชาธิปไตย

ประชาชนจีน ซึ่งต่างก็เล็งเห็นถึงความสำคัญในการส่งเสริมการลงทุนในภาคอุตสาหกรรม ต่อการพัฒนาประเทศ โดยการจัดตั้งหรือส่งเสริมให้มีการจัดตั้งพื้นที่อุตสาหกรรมขึ้นมารองรับ นักลงทุนจากต่างประเทศ โดยมีมาตรการด้านการส่งเสริมการลงทุนในการให้สิทธิประโยชน์ ทางด้านภาษีและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เป็นเครื่องมือสำคัญเช่นกัน

สำหรับประเทศไทย ในการดำเนินงานของนิคมอุตสาหกรรมจะมีพระราชบัญญัติ การนิคมอุตสาหกรรม พ.ศ. 2522 บัญญัติรองรับไว้เป็นการเฉพาะ ซึ่งเอื้อต่อประโยชน์ทั้งในด้าน ของผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรมและผู้ประกอบกิจการ โดยเฉพาะการบริการแบบครบวงจร (One Stop Service) รวมถึงการให้อำนาจในการอนุญาตหรือปฏิบัติตามกฎหมายอื่นของผู้ว่าราชการนิคมอุตสาหกรรม แห่งประเทศไทย ซึ่งการขออนุญาตหรืออนุมัติต่างๆ ได้แก่ การจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรมร่วมดำเนินงาน การขอประกาศเขตนิคมอุตสาหกรรม การขอความเห็นชอบรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบ สิ่งแวดล้อมโครงการ การขออนุมัติผังแม่บทโครงการ การขออนุมัติแบบก่อสร้างระบบ สาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ การขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินนิคม อุตสาหกรรม การขออนุญาตก่อสร้าง การประกอบกิจการโรงงาน การขออนุญาตถือกรรมสิทธิ์ ที่ดิน การขออนุญาตนำคนต่างด้าวเข้ามาและอยู่เพื่อทำงานในอาณาจักร เป็นต้น ในขณะที่การ จัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมซึ่งเป็นการดำเนินงานโดยภาคเอกชนจะอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งเป็นการรวมเอาการจัดสรรทุกประเภท เช่น การอุตสาหกรรม ที่อยู่ อาศัยพาณิชยกรรมและเกษตรกรรม เข้ามาอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ของกฎหมายฉบับเดียวกัน จะมีส่วน ที่แตกต่างกันเฉพาะในเรื่องของข้อกำหนด ในการจัดสรรที่ดิน เช่น ขนาดของแปลงหรือระบบ สาธารณูปโภคในโครงการเท่านั้นที่มีความแตกต่างกัน ในขณะที่การขออนุญาตต่างๆ ประกอบการ ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน เช่น การขออนุญาตค้าที่ดิน การตรวจสอบผังเมือง การขออนุญาตเชื่อม ทาง การขออนุญาตระบายน้ำลงคลองชลประทาน การรองรับเก็บขยะ การขยายเขตไฟฟ้า การขยายเขต ประปา และการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม ต้องยื่นขออนุญาตหรืออนุมัติต่อหน่วยงาน นั้นๆ ตามที่กฎหมายแต่ละเรื่องได้บัญญัติรองรับไว้ ทำให้การขออนุญาตจัดสรรที่ดินต้องใช้ เวลานานโดยไม่จำเป็นประกอบกับตามพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ให้ความสำคัญ และมุ่งเน้นไปที่การจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยและพาณิชยกรรมเป็นหลัก จึงทำให้ไม่เป็นไปตาม เหตุผลของประกาศใช้พระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวอย่างแท้จริง

นอกจากประเด็นในเรื่องของขั้นตอนและระยะเวลาในการจัดสรรที่ดินเพื่อประกอบ การอุตสาหกรรมดังกล่าวข้างต้นแล้ว ในการศึกษาเนื้อหาของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ยังพบปัญหาและข้อบกพร่อง ตลอดจนความไม่รัดกุมอยู่หลายประการ ซึ่งเกิดจากทั้งในเนื้อหา ของตัวพระราชบัญญัติเอง และความแตกต่างของการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมกับการจัดสรร ที่ดินประเภทอื่น ได้แก่

ประเด็นเรื่องแบบสัญญามาตรฐานจะกำหนดเฉพาะสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง) และสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร (มีสิ่งปลูกสร้าง) เท่านั้น โดยไม่ครอบคลุมไปถึงสัญญาว่าจ้างก่อสร้าง และโดยเฉพาะสัญญาบริการด้านสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมส่วนใหญ่จะเป็นผู้ให้บริการและมักกระทำสัญญาบริการกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเอง

ประเด็นเรื่องความไม่ชัดเจนของคำว่า “สาธารณูปโภค” และ “บริการสาธารณะ” ทำให้เกิดความสับสนในการจัดทำหนังสือคำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะที่ยังไม่แล้วเสร็จ และสัญญาคำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในส่วนที่แล้วเสร็จ ตลอดจนการเรียกเก็บ ค่าบำรุงบริการสาธารณะของผู้จัดสรรที่ดิน

ประเด็นเรื่องการเช่าที่ดินจัดสรร ซึ่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 บัญญัติไว้ไม่ชัดเจนทำให้เกิดปัญหาในการตีความว่า ที่ดินจัดสรรสามารถให้เช่าได้หรือไม่เพียงใด ทำให้ไม่สอดคล้องต่อแนวคิดและหลักการตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542

ประเด็นเรื่องการแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรร ซึ่งไม่รวมถึงการนำที่ดินภายนอกมารวมกับที่ดินโครงการเดิม ในลักษณะการขยายโครงการในเชิงลึก ทำให้เป็นอุปสรรคต่อการพัฒนาในเชิงธุรกิจ โดยเฉพาะการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม

ประเด็นเกี่ยวกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม เริ่มจากการใช้ชื่อของนิติบุคคลซึ่งจะทำหน้าที่รับโอนสาธารณูปโภคจากผู้จัดสรรที่ดินมาดูแลบำรุงรักษาว่า “นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” และกำหนดให้ใช้ชื่อคณะบุคคลซึ่งเป็นตัวแทนของบุคคลดังกล่าวในการบริหารงานว่า “คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร” ซึ่งชี้ให้เห็นว่าพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มุ่งให้ความสำคัญต่อการจัดสรรที่ดิน เพื่อการอยู่อาศัยเป็นสำคัญ และก่อให้เกิดความสับสนในกรณีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรประเภทอื่น โดยเฉพาะการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมมีความประสงค์ที่จะตั้งนิติบุคคลดังกล่าวโดยไม่มีวัตถุประสงค์ที่จะตั้งนิติบุคคลประเภทอื่น

นอกจากนั้น ในการแบ่งแยกที่ดินจัดสรรของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรหลังจากที่ได้มีการโอนกรรมสิทธิ์แล้ว ยังมีปัญหาว่าที่ดินแปลงที่แบ่งแยกเป็นที่ดินที่อยู่ภายใต้การจัดสรรหรือไม่ ซึ่งหากไม่ถือเป็นที่ดินจัดสรรแล้วผู้ซื้อที่ดินดังกล่าวย่อมไม่มีสิทธิใช้สาธารณูปโภคภายในโครงการ และไม่ถือว่าเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยผลของกฎหมาย และไม่มีสิทธิออกเสียงโดยอิสระในการลงมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร เนื่องจากพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแปลงคงเหลือและแปลงที่แบ่งแยกออกไปรวมกันเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียงเช่นเดียวกับเจ้าของรวม ในขณะที่ตามมาตรา 47 กำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกราย เป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

5.2 ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษาสภาพปัญหาของธุรกิจการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กรณีการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมแล้ว พบว่าพระราชบัญญัติดังกล่าวมีความจำเป็นที่จะต้องมีการปรับปรุงแก้ไขเพิ่มเติม เพื่อให้สอดคล้องกับเหตุผลในการประกาศใช้ในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและให้เกิดความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจอย่างแท้จริง โดยผู้เขียนได้วิเคราะห์และเสนอข้อเสนอนี้ตามประเด็นสภาพปัญหาดังนี้

5.2.1 ปัญหาขั้นตอนการขออนุญาตจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม ควรกำหนด ให้การได้มาซึ่งที่ดินโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อที่จะนำไปดำเนินการขออนุญาตจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ไม่ต้องดำเนินการขออนุญาตค้าที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา 11 เพื่อมิให้เกิดความซ้ำซ้อนและก่อให้เกิดภาระแก่ผู้จัดสรรที่ดินโดยไม่จำเป็น

นอกจากนั้นควรพิจารณาให้กรมที่ดินหรือสำนักงานที่ดินทำหน้าที่รับและพิจารณาการขออนุญาตต่างๆประกอบการขออนุญาตจัดสรรในลักษณะเบ็ดเสร็จ (One Stop Service) หรือมีฉะนั้นก็ควรปรับปรุงระบบการทำงานของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับการขออนุญาตต่างๆเพื่อนำเอกสารหรือหลักฐานที่ออกให้จากหน่วยงานนั้นๆ มาประกอบการขออนุญาตจัดสรรให้เป็นไปในเชิงบูรณาการมีการพัฒนาเทคโนโลยีสารสนเทศและเชื่อมโยงข้อมูลระหว่างหน่วยงาน ตลอดจนจนระบบการขออนุญาตผ่านทางอินเทอร์เน็ต และให้อำนาจคณะกรรมการจัดสรรที่ดินพิจารณาคำขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนด โดยไม่จำเป็นต้องให้ผู้จัดสรรที่ดินได้รับเอกสารหรือหลักฐานประกอบการขออนุญาตจากหน่วยงานต่างๆ ครบถ้วนเสียก่อน หากพิจารณาเห็นว่าแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรเป็นไปโดยถูกต้องแล้ว ก็ให้คณะกรรมการจัดสรรมีอำนาจเห็นชอบหรืออนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินได้ โดยกำหนดเงื่อนไขว่าจะออกใบอนุญาตจัดสรรให้ต่อเมื่อมีเอกสารหลักฐาน มาแสดงครบถ้วนตามที่กำหนดแล้ว ส่วนการตรวจสอบเอกสารหลักฐานและการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน ควรให้เป็นอำนาจของสำนักงานที่ดินโดยเพียงแต่รายงานให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินทราบเท่านั้น

5.2.2 ปัญหาการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อประกอบการอุตสาหกรรมในด้านสัญญาควรมีการกำหนดแบบสัญญามาตรฐานของสัญญารับจ้างก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างและสัญญาบริการด้านสาธารณูปโภค กรณีผู้จัดสรรที่ดินมีความประสงค์จะให้บริการสาธารณูปโภคด้านต่างๆ เอง เช่น น้ำประปา การบำบัดน้ำเสีย และการกำจัดขยะ เพื่อป้องกันมิให้เกิดช่องทางเอารัดเอาเปรียบผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในการทำสัญญาดังกล่าว

5.2.3 ปัญหาการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม

5.2.3.1 ควรมีการเพิ่มเติมนิยามของคำว่า “สาธารณูปโภค” ไว้ในพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 รวมทั้งควรกำหนดประเภทของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไว้ให้ชัดเจน เพื่อป้องกันมิให้เกิดความสับสนและผู้จัดสรรที่ดินอาศัยเป็นช่องทางเอาเปรียบผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ทั้งในด้านของการค้าประกันการบำรุงรักษาและการเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

5.2.3.2 ควรแก้ไขบทบัญญัติของการจัดสรรที่ดินให้ครอบคลุมการเช่าที่ดิน เพื่อให้ที่ดินจัดสรรแปลงจำหน่ายสามารถให้เช่าได้อันเป็นการสอดคล้องต่อแนวคิดและหลักการตามพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. 2542

5.2.3.3 ควรให้ผู้จัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรมสามารถขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรร โดยการนำที่ดินภายนอกมาทำการจัดสรรขยายต่อเพิ่มเติมในเชิงลึกจากโครงการเดิม รวมทั้งใช้ระบบสาธารณูปโภคเชื่อมต่อกับโครงการเดิมได้ โดยผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม ซึ่งแสดงให้เห็นว่าระบบสาธารณูปโภคของโครงการเดิมสามารถรองรับโครงการส่วนที่ขยายได้ และต้องได้รับความยินยอมจากนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายในโครงการเดิมในการขยายโครงการดังกล่าวเป็นหนังสือประกอบการขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรด้วย

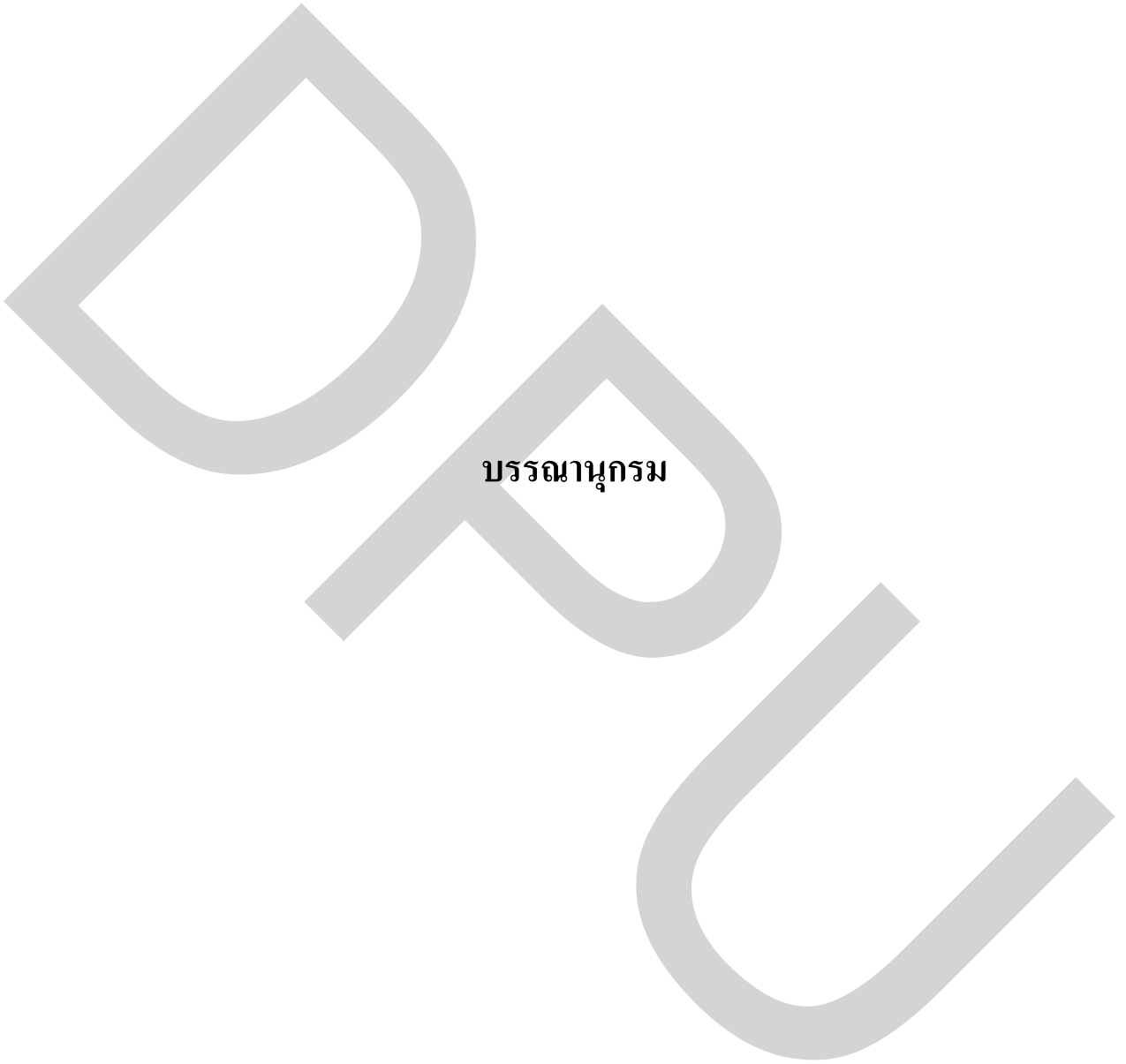
5.2.4 ปัญหาเกี่ยวกับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม

5.2.4.1 ควรเปลี่ยนแปลงชื่อของ “นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร” และ “คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร” เป็น “นิติบุคคลโครงการจัดสรร” และ “คณะกรรมการโครงการจัดสรร” เพื่อให้ครอบคลุมถึงการจัดสรรที่ดินทุกประเภท

5.2.4.2 ควรกำหนดให้การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรสามารถจดทะเบียนจัดตั้งได้ทันที เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายแรกเช่นเดียวกับการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 31 วรรคแรก

5.2.4.3 ควรกำหนดให้ที่ดินแปลงที่แบ่งแยกมาจากที่ดินจัดสรรมีสถานะเป็นที่ดินจัดสรรอีกแปลงหนึ่ง หรืออีกนัยหนึ่งก็คือ ให้ถือว่าที่ดินที่อยู่ภายในโครงการจัดสรรที่ดินทุกแปลงเป็นที่ดินจัดสรร โดยไม่ยึดถือเฉพาะว่าจะต้องเป็นที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต จากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินเท่านั้น ทั้งนี้เพื่อมิให้กระทบต่อสิทธิของผู้ซื้อที่ดินแปลงที่แบ่งแยกในการใช้สาธารณูปโภคภายในโครงการ รวมถึงสิทธิในการเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอีกประการหนึ่งด้วย

ทั้งนี้ จากข้อเสนอแนะดังกล่าวข้างต้น ผู้เขียนหวังเป็นอย่างยิ่งว่าจะก่อให้เกิดประโยชน์ที่จะนำไปสู่การพัฒนาและปรับปรุงกฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินเพื่อการอุตสาหกรรม ให้มีความเหมาะสมทั้งในด้านของการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและความคล่องตัวทางธุรกิจอันเป็นการสอดคล้องกับนโยบายด้านการส่งเสริมการลงทุนในภาคอุตสาหกรรมของประเทศได้อย่างแท้จริงในอนาคตต่อไป



บรรณานุกรม

บรรณานุกรม

ภาษาไทย

หนังสือ

- บัญญัติ สุชีวะ. (2548). **กฎหมายลักษณะทรัพย์**. กรุงเทพมหานคร: นวสยามพรีนติ้ง.
- ไพโรจน์ อัจริยษา. (2547). **คำอธิบายกฎหมายการจัดสรรที่ดิน**. กรุงเทพมหานคร: วิญญูชน.
- มานิตย์ จุ่มป่า. (2546). **คำอธิบายประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยทรัพย์สิ้น**.
กรุงเทพมหานคร: โรงพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.
- วิชัย ตันติลาภานนท์. (2544). **คำอธิบายกฎหมายการจัดสรรที่ดิน**. กรุงเทพมหานคร: อักษร.
- สมจิตร ทองประดับ. (2547). **คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดิน**. กรุงเทพมหานคร: นิติบรรณาการ.

เอกสารอื่นๆ

- เอมอร จงรักษ์. (2548). **กฎหมายเกี่ยวกับการลงทุนในประเทศเวียดนาม**. กรุงเทพมหานคร:
กลุ่มเศรษฐกิจแร่และอุตสาหกรรมพื้นฐาน สำนักพัฒนาและส่งเสริมกรมอุตสาหกรรม
พื้นฐานและการเหมืองแร่.

วิทยานิพนธ์

- กิตติยา พนิตรัตน์นกร. (2548). **นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร**. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต
สาขาวิชานิติศาสตร์. กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต.
- กนกพร ดิษฐประณีต. (2542). **ปัญหากฎหมายในการร่วมดำเนินงานเพื่อจัดตั้งนิคมอุตสาหกรรม
แห่งประเทศไทยกับภาคเอกชน**. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์.
กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยรามคำแหง.
- กฤษดา โรจนสุวรรณ. (2537). **ปัญหากฎหมายของนิคมอุตสาหกรรมในประเทศไทย**.
วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขาวิชานิติศาสตร์. กรุงเทพมหานคร :
มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต.

ศรัญญา ไชยประเสริฐ. (2543). การบังคับใช้ร่วมกันของพระราชบัญญัติการประกอบกิจการ
ของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 และพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520.
วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต สาขาวิชานิติศาสตร์. กรุงเทพมหานคร:
มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต.

สรายุทธ จันทกรรณกร. (2542). ปัญหากฎหมายในการจำกัดสิทธิในที่ดินของเอกชน.
วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต ภาควิชานิติศาสตร์. กรุงเทพมหานคร:
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย.

เอกศักดิ์ อธิธิสฎฐิติ. (2544). ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการใช้ที่ดินเพื่อประโยชน์สาธารณะ ศึกษากรณี
รัฐวิสาหกิจการประปาส่วนภูมิภาค. วิทยานิพนธ์ปริญญาโทมหาบัณฑิต คณะนิติศาสตร์.
กรุงเทพมหานคร: มหาวิทยาลัยรามคำแหง.

กฎหมาย ประกาศ ระเบียบ

กฎกระทรวงว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม และการยกเลิกนิติบุคคล
หมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545.

ประกาศกระทรวงวิทยาศาสตร์ เทคโนโลยีและสิ่งแวดล้อม เรื่อง กำหนดประเภทและขนาด
ของโครงการหรือกิจการของส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หรือเอกชน ที่ต้องจัดทำรายงาน
การวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม พ.ศ. 2535.

ประกาศกรมที่ดิน เรื่อง ตั้งบริษัทจำกัดซึ่งรับโอนที่ดินไว้เพื่อประโยชน์แก่คนต่างด้าว พ.ศ. 2544.

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีการพิจารณา
แผนผังโครงการและวิธีในการจัดสรรที่ดินและการขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง
โครงการ พ.ศ. 2545.

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดินเพื่ออุตสาหกรรม
พ.ศ. 2548.

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขาย
ที่ดินจัดสรร ฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2545).

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขาย
ที่ดินจัดสรร พ.ศ. 2545.

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
พ.ศ. 2545.

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่อง กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการก่อให้เกิดภาระผูกพัน
แก่ที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2544.

รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พ.ศ. 2550

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ประมวลกฎหมายที่ดิน

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543.

พระราชบัญญัติการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2522.

พระราชบัญญัติการสาธารณสุข พ.ศ. 2535.

พระราชบัญญัติโรงงาน พ.ศ. 2535.

พระราชบัญญัติศุลกากร พ.ศ. 2469.

พระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520.

พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ. 2535.

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522.

พระราชบัญญัติการผังเมือง พ.ศ. 2518.

พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ.2542

ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคล

ตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. 2545.

หนังสือถึงผู้ว่าราชการจังหวัดปทุมธานี ออกโดยกรมที่ดิน มท 0728/27349 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2544

เรื่อง การเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในกาจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

หนังสือถึงผู้ว่าราชการจังหวัด ออกโดยกรมที่ดิน มท 0517.2 /ว.20336 ลงวันที่ 24 กรกฎาคม 2550

เรื่อง การขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการหรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต

หนังสือถึงผู้ว่าราชการจังหวัด ออกโดยกรมที่ดิน มท 0517.2 /ว.37332 ลงวันที่ 6 สิงหาคม 2548

เรื่อง ปัญหาค่าใช้จ่ายบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

หนังสือถึงผู้ว่าราชการจังหวัด ออกโดยกรมที่ดิน มท 0730/ว.15927 ลงวันที่ 2 กรกฎาคม 2544

เรื่อง การผ่อนผันให้ดำเนินการรังวัดแบ่งแยกที่ดินก่อนได้รับความเห็นชอบ

จากคณะกรรมการ

หนังสือถึงผู้ว่าราชการจังหวัด ออกโดยกรมที่ดิน มท 0733/ว.17338 ลงวันที่ 18 กรกฎาคม 2544

เรื่อง การก่อให้เกิดภาระผูกพันในที่ดินหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับอนุญาต

ให้ทำการจัดสรรที่ดินโดยการจ้าง

หนังสือถึงผู้ว่าราชการจังหวัด ออกโดยกรมที่ดิน มท 0733.2 /ว.7719 ลงวันที่ 5 มีนาคม 2545
เรื่อง การผ่อนผันให้ดำเนินการรังวัดแบ่งแยกที่ดินก่อนได้รับความเห็นชอบจาก
คณะกรรมการ

สารสนเทศจากสื่ออิเล็กทรอนิกส์

กรมการค้าต่างประเทศ กระทรวงพาณิชย์. สืบค้นเมื่อ 28 สิงหาคม 2550, จาก www.dft.moe.go.th.
กรมที่ดิน กระทรวงมหาดไทย. สรุปการได้มาซึ่งที่ดินของคนต่างด้าว. สืบค้นเมื่อ

3 กุมภาพันธ์ 2550, จาก www.dol.go.th.

กรมศุลกากร กระทรวงการคลัง. เขตปลอดอากร(Free Zone) เขตคลังสินค้าทัณฑ์บนสำหรับ
ประกอบการค้าเสรีที่ปลอดจากภาระภาษีอากร . สืบค้นเมื่อ 11 มกราคม 2550,

จาก www.customs.go.th.

กรมส่งเสริมการส่งออก กระทรวงพาณิชย์. ข้อมูลพื้นฐานเกี่ยวกับการลงทุนในประเทศอินโดนีเซีย.

สืบค้นเมื่อ 12 กันยายน 2550, จาก www.depthai.go.th.

ศูนย์บริการข้อมูลธุรกิจไทยในจีน. สืบค้นเมื่อ 13 กันยายน 2550, จาก www.thaibizchina.com.

สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน. นโยบายและหลักการส่งเสริมการลงทุน. สืบค้นเมื่อ

15 มีนาคม 2550, จาก www.boi.go.th.

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง. สืบค้นเมื่อ 28 สิงหาคม 2550,

จาก www.fpo.go.th.

สำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรม. เขตประกอบการอุตสาหกรรมที่ปลอดภาระภาษีอากร. สืบค้นเมื่อ

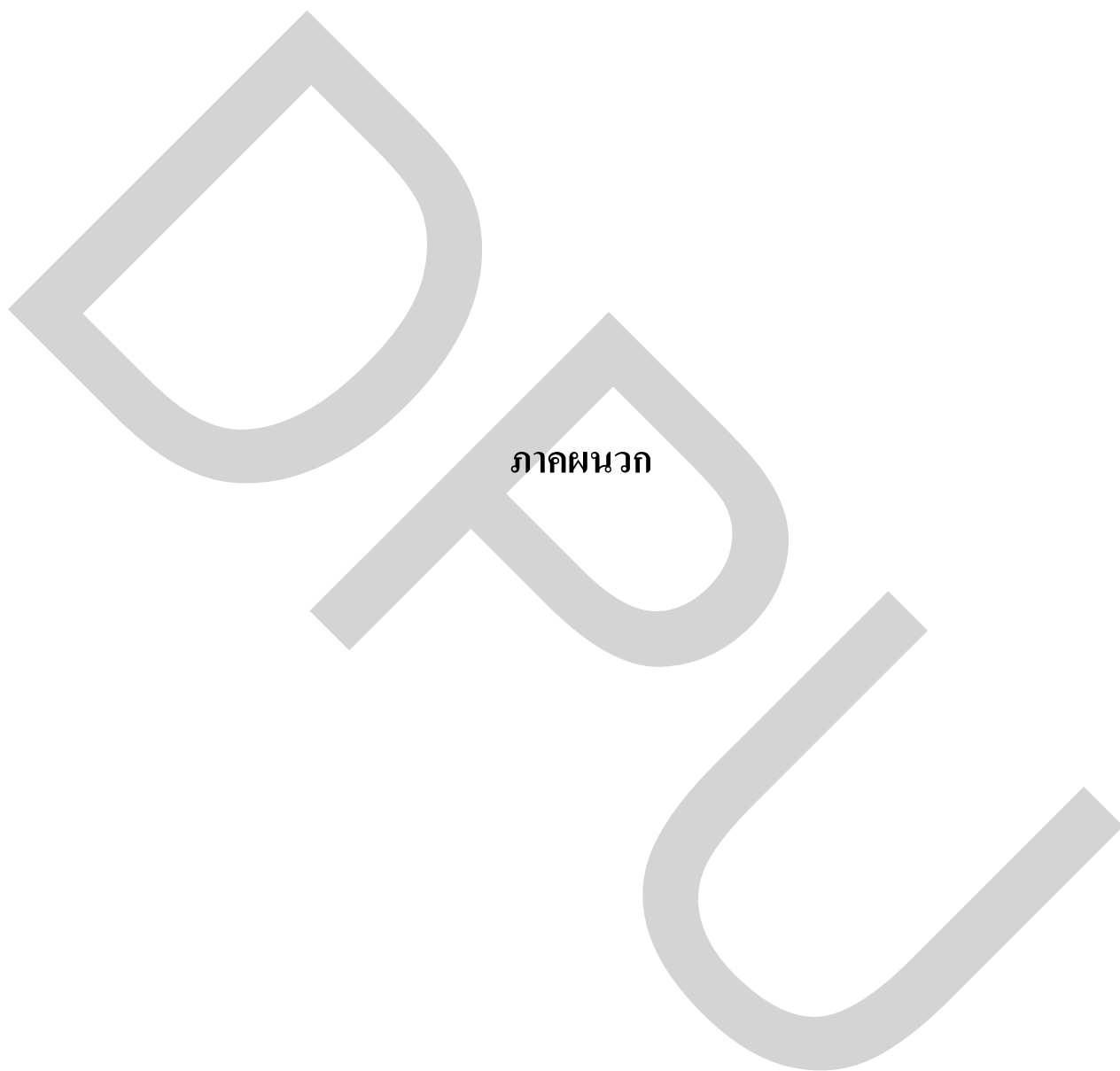
12 พฤษภาคม 2550, จาก www.thaifactory.com.

หอสมุดสาขาวังท่าพระ สำนักงานหอสมุดกลาง มหาวิทยาลัยศิลปากร. สืบค้นเมื่อ

11 กุมภาพันธ์ 2551, จาก www.thapra.lib.su.ac.th.

สถาบันวิจัยสภาวะแวดล้อม จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย. สืบค้นเมื่อ 11 กุมภาพันธ์ 2551,

จาก www.eric.chula.ac.th.



ภาคผนวก

พระราชบัญญัติ
การจัดสรรที่ดิน
พ.ศ. ๒๕๔๓

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.
ให้ไว้ ณ วันที่ ๔ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๔๓
เป็นปีที่ ๕๕ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน

พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๕ ประกอบกับมาตรา ๔๘ และมาตรา ๕๐ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของรัฐสภา ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓”

มาตรา ๒^๑ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหกสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้ยกเลิกประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕

มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้

“การจัดสรรที่ดิน” หมายความว่า การจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการดังกล่าวที่ได้มีการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยไว้ไม่ถึงสิบแปลงและต่อมาได้แบ่งที่ดินแปลงเดิมเพิ่มเติมภายในสามปีเมื่อรวมกันแล้วมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปด้วย

“สิทธิในที่ดิน” หมายความว่า กรรมสิทธิ์และให้หมายความรวมถึงสิทธิครอบครองด้วย

“ใบอนุญาต” หมายความว่า ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

“ผู้จัดสรรที่ดิน” หมายความว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนใบอนุญาตด้วย

“ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร” หมายความว่า ผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดินเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรรและให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไปด้วย

“บริการสาธารณะ” หมายความว่า การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๒๓ (๔)

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด

“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 ปลัดกระทรวงมหาดไทย เป็นประธานกรรมการ อัยการสูงสุด เลขาธิการคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค เลขาธิการสำนักงานนโยบายและแผนสิ่งแวดล้อม อธิบดีกรมการปกครอง อธิบดีกรมการผังเมือง อธิบดีกรมชลประทาน อธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง* และผู้ทรงคุณวุฒิอีกหกคนซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งจาก

ผู้มีความรู้ ความสามารถ หรือประสบการณ์ในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การผังเมือง การบริหารชุมชน หรือกฎหมาย เป็นกรรมการ และอธิบดีกรมที่ดินเป็นกรรมการและเลขานุการ กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิตามวรรคหนึ่ง ให้แต่งตั้งจากผู้แทนภาคเอกชนซึ่งเป็นผู้ดำเนินกิจการเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่ง

มาตรา ๘ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดิน โดยทั่วไป รวมทั้งให้มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (๑) กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดิน
- (๒) วางระเบียบเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน
- (๓) ให้ความเห็นชอบข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่คณะกรรมการเสนอ

ตามมาตรา ๑๔ (๑)

(๔) กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรเพื่อให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินใช้ในการประกอบกิจการตามพระราชบัญญัตินี้

(๕) วินิจฉัยชี้ขาดปัญหาเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามคำร้องหรือคำอุทธรณ์ของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินหรือผู้จัดสรรที่ดิน

- (๖) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่น ระเบียบตาม (๒) เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

มาตรา ๙ กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละสองปีกรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้ แต่จะดำรงตำแหน่งเกินสองวาระติดต่อกันมิได้

มาตรา ๑๐ นอกจากการพ้นจากตำแหน่งตามวาระตามมาตรา ๙ กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิพ้นจากตำแหน่งเมื่อ

- (๑) ตาย
- (๒) ลาออก
- (๓) รัฐมนตรีให้ออกเพราะมีความประพฤติเสื่อมเสีย บกพร่องหรือไม่สุจริตต่อหน้าที่ หรือหย่อนความสามารถ

(๔) เป็นบุคคลล้มละลาย

(๕) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

(๖) ได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่ได้กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

มาตรา ๑๑ ในกรณีที่กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระ รัฐมนตรีอาจแต่งตั้งผู้อื่นเป็นกรรมการแทนได้ และให้ผู้ได้รับแต่งตั้งดำรงตำแหน่งแทนอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของผู้ซึ่งตนแทน

มาตรา ๑๒ การประชุมคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ในการประชุมของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้กรรมการที่มาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งมีเสียงหนึ่งในการลงคะแนนถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

มาตรา ๑๓ ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดทุกจังหวัดดังนี้

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

(๒) ในจังหวัดอื่น ให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด ประกอบด้วย ผู้ว่าราชการจังหวัดหรือรองผู้ว่าราชการจังหวัดซึ่งผู้ว่าราชการจังหวัดมอบหมาย เป็นประธานกรรมการอัยการจังหวัดซึ่งเป็นหัวหน้าทำการอัยการจังหวัด ปลัดจังหวัด โยธาธิการและผังเมืองจังหวัด* โยธาธิการจังหวัด ผู้แทนกรมชลประทาน นายกองค้การบริหารส่วนจังหวัด และผู้ทรงคุณวุฒิอีกสี่คน ซึ่งปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งเป็นกรรมการ และเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดเป็นกรรมการและเลขานุการ

ในกรณีที่เป็นการศึกษาหรืออนุมัติเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่ตั้งอยู่ในเขตองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นใด ให้ผู้แทนผู้บริหารองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นแห่งนั้นเป็นกรรมการร่วมด้วยแห่งละหนึ่งคน

การแต่งตั้งกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิตาม (๑) และ (๒) ให้ปลัดกระทรวงมหาดไทยแต่งตั้งจากภาคเอกชนซึ่งไม่ได้เป็นผู้จัดสรรที่ดิน และเป็นผู้มีความรู้ ความสามารถหรือประสบการณ์ในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การผังเมือง การบริหารชุมชน หรือกฎหมาย

มาตรา ๑๔ คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินภายในจังหวัดให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ รวมทั้งให้มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

(๑) ออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินโดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง

(๒) พิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาต การออกใบอนุญาต การโอนใบอนุญาตหรือการเพิกถอนการโอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน

(๓) ตรวจสอบการจัดสรรที่ดินเพื่อให้เป็นไปตามแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต

(๔) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่นข้อกำหนดตาม (๑) เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

มาตรา ๑๕ ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการ มีอำนาจเรียกเป็นหนังสือให้บุคคลใดมาให้ข้อเท็จจริง คำอธิบายความเห็น คำแนะนำทางวิชาการ หรือให้ส่งเอกสารหรือข้อมูลเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน หรือกิจการอื่นที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการจัดสรรที่ดินตามที่เห็นสมควร

มาตรา ๑๖ การออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๑๔ (๑) ให้คณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์การจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การคมนาคม การจราจร ความปลอดภัย การสาธารณสุขปกและการผังเมือง ตลอดจนการอื่นที่จำเป็นในการจัดสรรที่ดินให้เหมาะสมกับสภาพท้องถิ่นของจังหวัดนั้น โดยให้กำหนดเงื่อนไขในสิ่งต่อไปนี้ด้วย คือ

(๑) ขนาดความกว้างและความยาวต่ำสุด หรือเนื้อที่จำนวนน้อยที่สุดของที่ดินแปลงย่อยที่จะจัดสรรได้

(๒) ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่างๆ ทางเดินและทางเท้าในที่ดินจัดสรรทั้งหมด รวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนนหรือทางสายนอกที่ดินจัดสรร

(๓) ระบบการระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย และการกำจัดขยะสิ่งปฏิกูล

(๔) ระบบและมาตรฐานของสาธารณสุขปกและบริการสาธารณะที่จำเป็นต่อการรักษาสภาพแวดล้อม การส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่ และการบริหารชุมชน

มาตรา ๑๗ ให้นำมาตรา ๕ มาตรา ๑๐ มาตรา ๑๑ และมาตรา ๑๒ มาใช้บังคับแก่คณะกรรมการโดยอนุโลม

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

คณะอนุกรรมการและบุคคลซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการแต่งตั้ง มีอำนาจหน้าที่เช่นเดียวกับคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการในกิจการที่ได้รับมอบหมาย

มาตรา ๑๕ให้นำมาตรา ๑๒ มาใช้บังคับแก่การประชุมของคณะกรรมการโดยอนุโลม

มาตรา ๒๐ ในการปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ ให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ และบุคคลซึ่งได้รับแต่งตั้งตามมาตรา ๑๘ เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา

หมวด ๒

การขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

มาตรา ๒๑ ห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ การขออนุญาตและการออกใบอนุญาตให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๒๒ ผู้ใดขอแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป และไม่อาจแสดงให้เป็นที่เชื่อได้ว่ามิใช่เป็นการแบ่งแยกที่ดินเพื่อการจัดสรรที่ดิน ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอดำเนินการยื่นคำขอทำการจัดสรรที่ดินและรอการดำเนินการเรื่องการแบ่งแยกที่ดินไว้ก่อน หากผู้ขอไม่เห็นด้วยให้มีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการภายในกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่ ได้รับแจ้ง

ให้คณะกรรมการวินิจฉัยอุทธรณ์ภายในกำหนดสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่คณะกรรมการได้รับอุทธรณ์ ถ้าคณะกรรมการมิได้มีคำวินิจฉัยภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเรื่องการแบ่งแยกที่ดินนั้นต่อไป

เมื่อคณะกรรมการมีคำวินิจฉัยอุทธรณ์เป็นประการใดแล้ว ให้แจ้งคำวินิจฉัยเป็นหนังสือให้ผู้อุทธรณ์ทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่คณะกรรมการมีคำวินิจฉัย คำวินิจฉัยของคณะกรรมการให้เป็นที่สุด

มาตรา ๒๓ ผู้ใดประสงค์จะทำการจัดสรรที่ดินให้ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมหลักฐานและรายละเอียดดังต่อไปนี้

(๑) โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่มีชื่อผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเป็นผู้มีสิทธิในที่ดิน โดยที่ดินนั้นต้องปลอดจากบุริมสิทธิใด ๆ เว้นแต่บุริมสิทธิในมรดก ชื่อขายอสังหาริมทรัพย์

(๒) ในกรณีที่ที่ดินที่ขอทำการจัดสรรที่ดินมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือภาระการจำนอง ให้แสดงบันทึกความยินยอมให้ทำการจัดสรรที่ดินของผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองและจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลง และต้องระบุว่าที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคหรือที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะไม่ต้องรับภาระหนี้บุริมสิทธิหรือจำนองดังกล่าว

(๓) แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่จะขอจัดสรรและเนื้อที่โดยประมาณของแต่ละแปลง

(๔) โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ รวมทั้งการปรับปรุงอื่นตามควรแก่สภาพของท้องถิ่น โดยแสดงแผนผัง รายละเอียดและรายการก่อสร้าง ประมาณการค่าก่อสร้าง และกำหนดเวลาที่จะจัดทำให้แล้วเสร็จ ในกรณีที่ได้มีการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรรหรือได้จัดทำสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะแล้วเสร็จทั้งหมดหรือบางส่วนก่อนขอทำการจัดสรรที่ดิน ให้แสดงแผนผังรายละเอียดและรายการก่อสร้างที่ได้จัดทำแล้วเสร็จนั้นด้วย

(๕) แผนงาน โครงการ และระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(๖) วิธีการจำหน่ายที่ดินจัดสรรและการชำระราคาหรือค่าตอบแทน

(๗) ภาระผูกพันต่าง ๆ ที่บุคคลอื่นมีส่วนได้เสียเกี่ยวกับที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น

(๘) แบบสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร

(๙) ที่ตั้งสำนักงานของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

(๑๐) ชื่อธนาคาร หรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดซึ่งจะเป็นผู้ค้ำประกันการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดิน และค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

มาตรา ๒๔ ในกรณีที่คณะกรรมการเห็นสมควรอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินและผู้นั้นยังมิได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือการปรับปรุงที่ดินหรือดำเนินการยังไม่แล้วเสร็จตามแผนผังและโครงการ คณะกรรมการจะต้องให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน จัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดมาทำสัญญาค้ำประกันกับคณะกรรมการว่า ถ้าผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือการปรับปรุงที่ดินให้แล้วเสร็จตามแผนผัง โครงการ และกำหนดเวลาที่ได้รับอนุญาตไว้ หรือมีกรณีที่เชื่อได้ว่าจะไม่แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาตามที่ได้รับอนุญาต ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันต้องชำระเงินให้แก่คณะกรรมการตามจำนวนที่คณะกรรมการกำหนดไว้ในสัญญาค้ำประกันภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนด เพื่อคณะกรรมการจะได้ใช้เงิน

นั้นในการดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินนั้นให้แล้วเสร็จตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต และถ้ามีเงินเหลือให้คืนแก่ผู้ค้ำประกัน โดยไม่ชักช้า

คณะกรรมการอาจมอบหมายให้ผู้ค้ำประกันรับไปดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือปรับปรุงที่ดินให้แล้วเสร็จภายในเวลาที่คณะกรรมการกำหนดแทนการเรียกให้ผู้ค้ำประกันชำระเงินก็ได้ ถ้าผู้ค้ำประกันไม่เริ่มทำการในเวลาอันควรหรือไม่ทำให้แล้วเสร็จภายในกำหนด คณะกรรมการมีอำนาจเรียกให้ผู้ค้ำประกันชำระเงินดังกล่าวตามวรรคหนึ่งได้

ในกรณีที่คณะกรรมการให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันตามวรรคหนึ่ง คณะกรรมการต้องให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินทำหนังสือรับรองกับคณะกรรมการด้วยว่า ถ้าจำนวนเงินที่ผู้ค้ำประกันได้ค้ำประกันไว้ไม่เพียงพอแก่การดำเนินการตามวรรคหนึ่งก็ดี หรือผู้ค้ำประกันไม่จ่ายเงินตามที่ประกันไว้ทั้งหมดหรือบางส่วนก็ดี ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจะเป็นผู้จ่ายเงินตามจำนวนที่ขาดให้คณะกรรมการเพื่อดำเนินการให้แล้วเสร็จ

ในกรณีที่มีการผิดสัญญาที่ทำกับคณะกรรมการ ให้ประธานคณะกรรมการมีอำนาจฟ้องและต่อผู้คดีในนามคณะกรรมการ

การเก็บรักษาเงิน การนำส่งเงิน และการเบิกจ่ายเงิน ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

มาตรา ๒๕ การพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินให้คณะกรรมการกระทำให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอ ถ้าคณะกรรมการไม่อาจพิจารณาให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว โดยไม่มีเหตุผลอันสมควร ให้ถือว่าคณะกรรมการได้ให้ความเห็นชอบแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินนั้นแล้ว

การพิจารณาแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามขั้นตอน หลักเกณฑ์ และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

มาตรา ๒๖ ในกรณีที่คณะกรรมการไม่เห็นชอบหรือมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินมีสิทธิอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ทราบคำสั่ง และให้คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางวินิจฉัยอุทธรณ์ให้แล้วเสร็จภายในหกสิบวันนับแต่วันที่รับอุทธรณ์ หากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางไม่วินิจฉัยให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาดังกล่าว ให้ถือว่าผู้อุทธรณ์ได้รับความเห็นชอบหรือได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน

คำวินิจฉัยอุทธรณ์ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางให้เป็นที่สุด

มาตรา ๒๗ การออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ให้คณะกรรมการออกใบอนุญาต ภายในกำหนดเจ็ดวันนับแต่

(๑) วันที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบหรือถือว่าได้ให้ความเห็นชอบ แผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๒๕ หรือ

(๒) วันที่ได้รับทราบคำวินิจฉัยของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกรณีที่ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางเห็นควรอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน หรือนับแต่วันที่ถือว่า ผู้อุทธรณ์ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๒๖

เมื่อคณะกรรมการออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้คณะกรรมการแจ้ง ให้ผู้ทำการจัดสรรที่ดินทราบภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ออกใบอนุญาต

มาตรา ๒๘ เมื่อได้ออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ให้คณะกรรมการ รับผิดชอบพร้อมทั้งแผนผัง โครงการ และวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตไปยังพนักงาน เจ้าหน้าที่แห่งท้องที่ซึ่งที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่ เพื่อให้จัดแจ้งในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำ ประโยชน์ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้การ จัดสรรที่ดิน และเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลง ย่อยแล้ว ให้จัดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกทุกฉบับ

มาตรา ๒๙ การโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินในส่วนที่เกี่ยวกับรายการที่กำหนดไว้ใน มาตรา ๒๗ ข้อความในโฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในคำขออนุญาต ด้วย

มาตรา ๓๐ ในกรณีที่ที่ดินจัดสรรมีบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ หรือการ จำนองติดอยู่ เมื่อได้ออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ที่ดินที่แบ่งแยกเป็นแปลง ย่อยแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จัดแจ้งบุริมสิทธิหรือการจำนองนั้น ในโฉนดที่ดินหรือหนังสือ รับรองการทำประโยชน์ที่แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยทุกฉบับ พร้อมทั้งระบุจำนวนเงินที่ผู้ทรงบุริมสิทธิ หรือผู้รับจำนองจะได้รับชำระหนี้จากที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงในสารบัญญัตินี้ด้วย และให้ถือว่าที่ดินแปลงย่อยแต่ละแปลงเป็นประกันหนี้บุริมสิทธิหรือหนี้จำนองตามจำนวนเงินที่ ระบุไว้

ให้ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะปลอดจากบุริมสิทธิในมูล ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และการจำนอง

หมวด ๓
การดำเนินการจัดสรรที่ดิน

มาตรา ๓๑ ให้ผู้จัดสรรที่ดินแสดงใบอนุญาต แผนผัง โครงการ และวิธีการตามที่คณะกรรมการอนุญาตไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานที่ทำการจัดสรรที่ดินถ้าใบอนุญาตสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอรับใบแทนตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อคณะกรรมการภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ทราบการสูญหายหรือชำรุด

มาตรา ๓๒ ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต ให้ผู้จัดสรรที่ดินยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด พร้อมทั้งแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่จะแก้ไขเปลี่ยนแปลง พร้อมกับหนังสือยินยอมของธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้าประกันเพื่อเสนอให้คณะกรรมการพิจารณา

ในการพิจารณาแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ได้ยื่นไว้ตามวรรคหนึ่งให้นำมาตรา ๒๕ มาตรา ๒๖ มาตรา ๒๗ มาตรา ๒๘ และมาตรา ๓๐ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๓๓ เมื่อได้รับใบอนุญาตแล้วห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมกับบุคคลใดอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

การก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอื่นนอกจากที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

มาตรา ๓๔ สัญญาจะซื้อขายที่ดินจัดสรรระหว่างผู้จัดสรรที่ดินกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

สัญญาจะซื้อขายที่ดินตามวรรคหนึ่งส่วนใด หากมิได้ทำตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดและไม่เป็นคุณต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร สัญญาส่วนนั้นไม่มีผลใช้บังคับ

มาตรา ๓๕ ในการชำระราคาที่ดิน หรือการชำระหนี้บริสุทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือหนี้จํานองจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้ผู้รับเงินออกหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้รับเงินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และให้ถือว่าหลักฐานการชำระเงินดังกล่าวเป็นหลักฐานแสดงการชำระราคาที่ดินจัดสรร

มาตรา ๓๖ ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนที่ดินที่ทำการจัดสรรให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรร ผู้จัดสรรที่ดินต้องโอนที่ดินให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และภาระการจำนองในที่ดินนั้น

ถ้าผู้จัดสรรที่ดินไม่ปฏิบัติตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีสิทธิชำระหนี้บุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือหนี้จำนองต่อผู้ทรงบุริมสิทธิหรือผู้รับจำนองได้ โดยให้ถือว่าเป็นการชำระราคาที่ดินแก่ผู้จัดสรรที่ดินส่วนหนึ่งด้วย

มาตรา ๓๗ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ให้ถือว่าที่ดินนั้นพ้นจากการยึดหรืออายัดทั้งปวง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรนำหลักฐานเป็นหนังสือที่แสดงว่าได้ชำระราคาดังกล่าวพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ เมื่อได้รับเอกสารและหลักฐานดังกล่าวแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต่อไป

ถ้าที่ดินจัดสรรตามวรรคหนึ่งมีการจดทะเบียนบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือการจำนองและมีหลักฐานการชำระหนี้บุริมสิทธิหรือจำนองครบถ้วนแล้ว ให้ที่ดินนั้นปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์หรือภาระการจำนอง และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่สามารถนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้เพราะบุคคลอื่นยึดถือหรือครอบครองไว้ เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรร้องขอให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจเรียกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินจากบุคคลที่ยึดถือหรือครอบครองไว้มาดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้

เมื่อพ้นกำหนดสามสิบวันนับแต่วันที่บุคคลที่ยึดถือหรือครอบครองหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินได้รับแจ้งหรือถือว่าได้รับแจ้งคำสั่งพนักงานเจ้าหน้าที่ตามวรรคสาม ถ้ายังไม่มีการส่งมอบหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินให้แก่พนักงานเจ้าหน้าที่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจออกใบแทนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินเพื่อดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้

มาตรา ๓๘ ถ้าผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะโอนใบอนุญาต ให้ยื่นคำขอต่อคณะกรรมการตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

เมื่อคณะกรรมการเห็นว่าการโอนนั้นไม่เป็นที่เสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและธนาคารหรือสถาบันการเงินซึ่งเป็นผู้ค้ำประกันตามมาตรา ๒๔ หรือมาตรา ๔๓ วรรคสอง ได้ยินยอมด้วยแล้ว ให้คณะกรรมการอนุญาตให้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอน

ค่าธรรมเนียมการโอนใบอนุญาต ให้เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๓๕ เมื่อได้โอนใบอนุญาตให้แก่ผู้รับโอนแล้ว ให้บรรดาสีทธิและหน้าที่ของผู้โอนซึ่งมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตกไปยังผู้รับโอน

มาตรา ๔๐ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย ให้ผู้จัดการมรดกหรือทายาทยื่นคำขอรับโอนใบอนุญาตตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดต่อคณะกรรมการภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย หรือภายในกำหนดเวลาที่คณะกรรมการเห็นสมควรขยายให้ เมื่อคณะกรรมการสอบสวนแล้วเห็นว่าผู้ยื่นคำขอมีสีทธิในที่ดินที่จัดสรร ให้คณะกรรมการโอนใบอนุญาตให้แก่ผู้ยื่นคำขอรับโอน และให้คณะกรรมการแจ้งให้ธนาคารหรือสถาบันการเงินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบ

ถ้าผู้จัดสรรที่ดินที่ตายไม่มีผู้จัดการมรดกหรือทายาท หรือมีแต่ผู้จัดการมรดกหรือทายาทมิได้ยื่นคำขอต่อคณะกรรมการภายในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระราคาที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายต่อสำนักงานวางทรัพย์ และให้นำมาตรา ๒๔ วรรคหนึ่งมาใช้บังคับโดยอนุโลม

เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้วให้นำมาตรา ๓๗ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินตาย ไม่ว่าจะมิผู้จัดการมรดกหรือทายาทผู้รับโอนใบอนุญาตต่อไปหรือไม่ ให้ถือว่าธนาคารหรือสถาบันการเงินที่เป็นผู้ค้ำประกันตามมาตรา ๒๔ หรือมาตรา ๔๓ วรรคสอง ยังคงผูกพันอยู่ตามสัญญาค้ำประกันนั้น

มาตรา ๔๑ เมื่อมีการบังคับคดีที่ดินที่ทำการจัดสรรของผู้จัดสรรที่ดิน ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระราคาที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายต่อเจ้าพนักงานบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ แล้วแต่กรณี แทนการชำระต่อบุคคลที่กำหนดไว้ในสัญญา และในระหว่างที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมิได้ปฏิบัติผิดสัญญาจะซื้อจะขาย ให้งดการขายทอดตลาดหรือจำหน่ายที่ดินจัดสรรนั้นไว้ก่อน เว้นแต่จะเป็นการขายทอดตลาดที่ดินจัดสรรทั้งโครงการตามวรรคสี่

เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรรชำระราคาที่ดินครบถ้วนตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้ว ให้ที่ดินจัดสรรนั้นพ้นจากการยึดอายัด หรือการบังคับคดี การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ให้ นำความในมาตรา ๓๗ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

เมื่อได้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้เจ้าพนักงานบังคับคดีหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ทราบถึงการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม และการพ้นจากการยึดอายัด หรือการบังคับคดีของที่ดินแปลงนั้นภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้จดทะเบียน

ในการขายทอดตลาดที่ดินจัดสรรทั้งโครงการ ผู้ซื้อจะต้องรับโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ที่ผู้จัดสรรที่ดินมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

มาตรา ๔๒ ในกรณีนิติบุคคลเป็นผู้ดำเนินการจัดสรรที่ดินและนิติบุคคลนั้นต้องเลิกไป โดยยังมีได้ดำเนินการตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตหรือดำเนินการยังไม่ครบถ้วน ให้นำ มาตรา ๔๐ วรรคสอง วรรคสาม และวรรคสี่มาใช้บังคับโดยอนุโลม

หมวด ๔

การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

มาตรา ๔๓ สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตาม แผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อ ประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์ แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้

ให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษา สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น และยังอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของ ผู้จัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่งกับคณะกรรมการ และให้นำมาตรา ๒๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๔๔ ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๓ เมื่อได้มีการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดิน รับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) แล้วตามลำดับ ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้ หรือ นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา ภายใต้อำนาจที่ ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรร ที่ดิน

(๒) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อ การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

(๓) ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ การดำเนินการตาม (๑) และ (๒) ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดิน กลางกำหนด ทั้งนี้ โดยต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษา สาธารณูปโภคส่วนหนึ่งด้วย

มาตรา ๔๕ การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่า กึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีมติให้จัดตั้ง และแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอ

จดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพร้อมด้วยข้อบังคับที่มีรายการตามที่กำหนดในกฎกระทรวงซึ่งอย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้

- (๑) ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- (๒) วัตถุประสงค์
- (๓) ที่ตั้งสำนักงาน
- (๔) ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการ การเลือกตั้ง วาระการดำรงตำแหน่งการพ้นจากตำแหน่ง และการประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร
- (๕) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงาน การบัญชี และการเงิน
- (๖) ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิก
- (๗) ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่

การขอจดทะเบียนจัดตั้ง การควบ การยกเลิก และการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๔๖ ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จดทะเบียนแล้วมีฐานะเป็นนิติบุคคล

ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก

มาตรา ๔๗ เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา ๔๕ แล้ว ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ในกรณีที่มีที่ดินจัดสรรแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ใดซื้อหรือได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดินให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

มาตรา ๔๘ เพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (๑) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค
- (๒) กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัยและการจราจรภายในที่ดินจัดสรร
- (๓) เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคในส่วนที่

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่บำรุงรักษาจากสมาชิก

(๔) ยื่นคำร้องทุกข์หรือเป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิกเกี่ยวกับกรณีที่กระทบสิทธิหรือประโยชน์ของสมาชิกจำนวนตั้งแต่สิบรายขึ้นไป

(๕) จัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อสวัสดิการของสมาชิก หรือจัดสรรเงินหรือทรัพย์สินเพื่อสาธารณประโยชน์

(๖) ดำเนินการอื่นใดให้เป็นไปตามกฎกระทรวง ระเบียบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง หรือข้อบังคับของคณะกรรมการที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัตินี้

การดำเนินการตาม (๑) (๒) และ (๕) จะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

มาตรา ๔๕ ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ให้จัดเก็บเป็นรายเดือนจากที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดินทุกแปลง ทั้งนี้ อาจกำหนดค่าใช้จ่ายในอัตราที่แตกต่างกันตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดินหรือขนาดพื้นที่ที่ได้ตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินจัดสรรที่ดินซื้อ และให้ผู้จัดสรรที่ดินออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ซื้อ

การกำหนดและการแก้ไขอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค จะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกตามมาตรา ๔๔ (๑) หรือคณะกรรมการตามมาตรา ๔๔ (๒)

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

หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค และการจัดทำบัญชี ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

มาตรา ๕๐ ผู้มีหน้าที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๕ วรรคสอง ที่ชำระเงินดังกล่าวล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนด จะต้องจ่ายค่าปรับสำหรับการจ่ายเงินล่าช้าตามอัตราที่คณะกรรมการกำหนด

ผู้ที่ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคติดต่อกันตั้งแต่สามเดือนขึ้นไปอาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค และในกรณีที่ค้างชำระติดต่อกันตั้งแต่หกเดือนขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการกำหนด

ให้ถือว่าหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลรักษา อสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ

มาตรา ๕๑ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนทรัพย์สินที่เป็น สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้แก่นิติบุคคลตามมาตรา ๔๔ (๑) ให้ได้รับยกเว้น ค่าธรรมเนียมและภาษีอากร

เงินที่นิติบุคคลตามมาตรา ๔๔ (๑) ได้รับจากผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อ นำไปใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ให้ได้รับยกเว้นภาษีอากร

การยกเว้นภาษีอากรตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ให้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกา ตาม ประมวลรัษฎากร โดยจะกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขด้วยก็ได้

มาตรา ๕๒ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระ จำยอมตามมาตรา ๔๓ ลดไปหรือเสื่อมความสะดวก หรือกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดให้ผิดไปจาก แผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ให้คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมาย มีอำนาจสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินระงับการกระทำ นั้น และบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น หรือดำเนินการตามแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการภายในระยะเวลาที่กำหนด

มาตรา ๕๓ การจัดให้มีและการบำรุงรักษาบริการสาธารณะให้นำความในมาตรา ๕๐ มาใช้บังคับโดยอนุโลม ทั้งนี้ ให้เรียกเก็บค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะได้ตาม อัตราที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบ

หมวด ๕

การยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

มาตรา ๕๔ ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินประสงค์จะยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ให้ยื่นคำขอต่อ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่

การขอเลิกการจัดสรรที่ดินให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดใน กฎกระทรวง

มาตรา ๕๕ ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาปิดประกาศ คำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินสาขา สำนักงานของผู้จัดสรรที่ดิน บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร ที่ว่าการอำเภอ ที่ทำการองค์การบริหาร

ส่วนตำบล มีกำหนดหกสิบวัน และให้ผู้จัดสรรที่ดินประกาศในหนังสือพิมพ์ซึ่งแพร่หลายในท้องถิ่นนั้นไม่น้อยกว่าเจ็ดวันและแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบ

มาตรา ๕๖ ให้ผู้ซึ่งมีประโยชน์เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินที่ประสงค์จะคัดค้านคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ยื่นคำคัดค้านต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ภายในสามสิบวันนับแต่วันครบกำหนดปิดประกาศตามมาตรา ๕๕

ถ้าไม่มีผู้ใดคัดค้านภายในกำหนดเวลาดังวรรคหนึ่ง ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเสนอเรื่องให้คณะกรรมการสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดิน

ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรคัดค้าน ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาขอกยกเลิกการจัดสรรที่ดิน แต่ถ้ามีผู้คัดค้านแต่มิใช่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาเสนอคำขอยกเลิกการจัดสรรที่ดินและคำคัดค้านให้คณะกรรมการพิจารณา

คำวินิจฉัยของคณะกรรมการตามวรรคสาม ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้คัดค้านอาจอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำวินิจฉัย

มาตรา ๕๗ เมื่อคณะกรรมการสั่งยกเลิกการจัดสรรที่ดินแล้ว ใบอนุญาตที่ได้ออกตามมาตรา ๒๗ ให้เป็นอันยกเลิก

หมวด ๖

บทกำหนดโทษ

มาตรา ๕๘ ผู้จัดสรรที่ดินหรือบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องผู้ใดไม่มาให้ถ้อยคำหรือไม่ส่งเอกสารตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางหรือคณะกรรมการเรียกหรือสั่งตามมาตรา ๑๕ หรือผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ครอบครองที่ดินจัดสรรผู้ใดไม่ให้ความสะดวกแก่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือบุคคลซึ่งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางแต่งตั้งในการปฏิบัติงานตามมาตรา ๑๘ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท

มาตรา ๕๙ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๒๑ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปีและปรับตั้งแต่สี่หมื่นบาทถึงหนึ่งแสนบาท

มาตรา ๖๐ ผู้ใดแจ้งข้อความหรือแสดงหลักฐานหรือรายละเอียดตามมาตรา ๒๓(๓) อันเป็นเท็จ หรือปกปิดข้อความจริงซึ่งควรบอกให้แจ้ง ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

มาตรา ๖๑ ผู้ใดโฆษณาโครงการจัดสรรที่ดินโดยฝ่าฝืนมาตรา ๒๕ 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 บรรดากฎกระทรวงและข้อกำหนดที่ออกตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๕๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ให้คงมีผลใช้บังคับได้ต่อไปเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับบทแห่งพระราชบัญญัตินี้ จนกว่าจะได้มีกฎกระทรวงและข้อกำหนดที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

มาตรา ๖๘ ให้คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๕๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร จนกว่าจะได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางและคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครตามพระราชบัญญัตินี้

ให้คณะอนุกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจังหวัดตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๕๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดจนกว่าจะได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๖๙ ใบอนุญาตหรือการอนุญาตใดๆ ที่ได้ให้ไว้ตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๕๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ที่ยังมีผลใช้บังคับอยู่ในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ถือว่าเป็นใบอนุญาตและการอนุญาตตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๓๐ การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ให้นำมาตรา ๔๕ มาตรา ๔๖ มาตรา ๔๗ มาตรา ๔๘ มาตรา ๔๙ มาตรา ๕๐ มาตรา ๕๑ และมาตรา ๕๒ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะกรรมการปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๕๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ด้วยโดยอนุโลม

การบำรุงรักษาบริการสาธารณะ ให้นำมาตรา ๕๓ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะกรรมการปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๕๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ด้วยโดยอนุโลม

การพ้นจากความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะกรรมการปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๕๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค ให้นำมาตรา ๔๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ในกรณีที่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะกรรมการปฏิวัติฉบับที่ ๒๕๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค มิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ อาจยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา เพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ปิดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดิน เขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่และบริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร มีกำหนดสามสิบวัน และแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะกรรมการปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๕๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคทราบตามที่อยู่ที่ได้ให้ไว้กับพนักงานเจ้าหน้าที่

เมื่อผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะกรรมการปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๕๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค คัดค้านการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาส่งเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณา หากคณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่าผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะกรรมการปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๕๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค มิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภคจริง ให้นำความในมาตรา ๔๓ วรรคสองมาใช้บังคับโดยอนุโลม หากคณะกรรมการเห็นว่าผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะกรรมการปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๕๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค

ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษากิจการอันเป็นสาธารณูปโภค ให้ยกเลิกการดำเนินการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ในกรณีที่ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๕๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค ไม่คัดค้านหรือไม่ปฏิบัติตามมติของคณะกรรมการตามวรรคหก ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และให้มีอำนาจจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป

มาตรา ๑๑ ในระหว่างที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางยังมีได้กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาตามมาตรา ๘ (๔) มิให้นำความในมาตรา ๓๔ และมาตรา ๖๓ มาใช้บังคับ

มาตรา ๑๒ บรรดาคำขออนุญาต การออกหรือโอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดินที่อยู่ระหว่างการพิจารณาดำเนินการของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน คณะอนุกรรมการในวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ดำเนินการตามพระราชบัญญัตินี้ เว้นแต่การอุทธรณ์ ให้ดำเนินการตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๕๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

ชวน หลีกภัย

นายกรัฐมนตรี

อัคราจารย์ธรรมนิยม

(๑) ใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ไร่ละ ๕๐๐ บาท

เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่

(๒) การโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ไร่ละ ๕,๐๐๐ บาท

หมายเหตุ:- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ เนื่องจากประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๕๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ซึ่งเป็นกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้ประกาศใช้บังคับมาเป็นเวลานานแล้ว มีหลักการและรายละเอียดไม่เหมาะสมหลายประการสมควรแก้ไขปรับปรุงเพื่อกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยเฉพาะการได้สิทธิในที่ดินจัดสรรและการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

นอกจากนั้น 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 :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชกฤษฎีกานี้ คือ โดยที่พระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม พ.ศ. ๒๕๔๕ ได้บัญญัติให้จัดตั้งส่วนราชการขึ้นใหม่โดยมีการกิจใหม่ ซึ่งได้มีการตราพระราชกฤษฎีกาโอนกิจการบริหารและอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม นั้นแล้ว และเนื่องจากพระราชบัญญัตินี้ได้บัญญัติให้โอนอำนาจหน้าที่ของส่วนราชการ รัฐมนตรีผู้ดำรงตำแหน่งหรือผู้ซึ่งปฏิบัติหน้าที่ในส่วนราชการเดิมมาเป็นของส่วนราชการใหม่ โดยให้มีการแก้ไขบทบัญญัติต่าง ๆ ให้สอดคล้องกับอำนาจหน้าที่ที่โอนไปด้วย ฉะนั้น เพื่ออนุวัติให้เป็นไปตามหลักการที่ปรากฏในพระราชบัญญัติและพระราชกฤษฎีกาดังกล่าว จึงสมควรแก้ไขบทบัญญัติของกฎหมายให้สอดคล้องกับการโอนส่วนราชการ เพื่อให้ผู้เกี่ยวข้องมีความชัดเจนในการใช้กฎหมายโดยไม่ต้องไปค้นหาในกฎหมายโอนอำนาจหน้าที่ว่าตามกฎหมายใดได้มีการโอนภารกิจของส่วนราชการหรือผู้รับผิดชอบตามกฎหมายนั้นไปเป็นของหน่วยงานใดหรือผู้ใดแล้ว โดยแก้ไขบทบัญญัติของกฎหมายให้มีการเปลี่ยนชื่อส่วนราชการ รัฐมนตรี ผู้ดำรงตำแหน่งหรือผู้ซึ่งปฏิบัติหน้าที่ของส่วนราชการให้ตรงกับการโอนอำนาจหน้าที่ และเพิ่มผู้แทนส่วนราชการในคณะกรรมการให้ตรงตามภารกิจที่มีการตัดโอนจากส่วนราชการเดิมมาเป็นของส่วนราชการใหม่รวมทั้งตัดส่วนราชการเดิมที่มีการยุบเลิกแล้ว ซึ่งเป็นการแก้ไขให้ตรงตามพระราชบัญญัติและพระราชกฤษฎีกาดังกล่าวจึงจำเป็นต้องตราพระราชกฤษฎีกานี้

^๒ รก.๒๕๔๕/๑๐๒ก/๖๖/๘ ตุลาคม ๒๕๔๕

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ – นามสกุล	นายปิยบุตร ชูวัง
ประวัติการศึกษา	นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง
ตำแหน่งหน้าที่	ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมาย บริษัท นวนคร จำกัด (มหาชน)