

บันทึก

เรื่อง สถานะทางกฎหมายของที่ดินแปลงทะเลสาบภายในโครงการจัดสรรที่ดินที่ดำเนินการ
ก่อนใช้บังคับประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๕๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน

พ.ศ. ๒๕๑๕

กระทรวงมหาดไทย ได้มีหนังสือ ที่ มท ๐๗๐๕/๑๕๕๑๐ ลงวันที่ ๑๐ พฤศจิกายน ๒๕๕๑ ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาความว่า ตามที่สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้แจ้งผลการพิจารณาปัญหาข้อกฎหมายของคณะกรรมการกฤษฎีกา(กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๗) กรณีนางสมวงศ์ สุวรรณทัต ผู้จัดการมรดกของนายไฉ สุวรรณทัต ขอแบ่งที่ดินแปลงทะเลสาบในโครงการจัดสรรที่ดินว่า ข้อเท็จจริงที่ว่าบริเวณที่ดินที่เป็นทะเลสาบในโครงการจัดสรรที่ดินของนายไฉฯ เป็นกิจการสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน ตามข้อ ๓๒ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๕๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) หรือไม่นั้น เป็นเรื่องที่อยู่ในอำนาจการพิจารณาของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ตามข้อ ๗ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าว กรณีจึงถือว่าเป็นเรื่องที่อยู่ในอำนาจหน้าที่ของสถาบันอื่นอยู่แล้ว สมควรให้มีการดำเนินการตามกฎหมายนั้นก่อน จึงขอให้กระทรวงมหาดไทยส่งเรื่องหารือนี้ให้คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินพิจารณาให้ความเห็นมาก่อน เมื่อคณะกรรมการฯ ให้ความเห็นมาแล้ว และกระทรวงมหาดไทยยังมีปัญหาข้อกฎหมายเป็นประการใด ก็อาจขอให้คณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณาให้ความเห็นต่อไปได้ นั้น

กรมที่ดินได้นำเรื่องดังกล่าวให้คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินพิจารณาในคราวการประชุมครั้งที่ ๑/๒๕๕๒ เมื่อวันที่ ๒๑ ตุลาคม ๒๕๕๑ ที่ประชุมพิจารณาแล้วมีความเห็นเป็นสองแนวทาง ดังนี้

๑. ฝ่ายที่หนึ่ง ซึ่งเป็นเสียงส่วนใหญ่มีความเห็นว่า ทะเลสาบในโครงการจัดสรรที่ดินดังกล่าวเป็นสาธารณูปโภค ตามข้อ ๓๐ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๕๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) แต่สามารถแบ่งแยกโฉนดที่ดินได้ และเมื่อแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยแล้ว ต้องจัดแจ้งในสารบัญชจดทะเบียนโฉนดที่ดินว่าเป็นสาธารณูปโภคประเภททะเลสาบ ตามนัยหนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๗๑๖/ว ๒๕๑๓๘ ลงวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๒๙ เรื่อง การจัดแจ้งโฉนดที่ดินจัดสรรส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ ด้วยเหตุผลดังนี้

๑.๑ การที่มีการโฆษณาขายที่ดินโครงการจัดสรรว่ามีทะเลสาบไว้เป็นที่พักผ่อนหย่อนใจพร้อมกับมีแผนผังแบ่งแปลงที่ดินโดยเฉพาะผังแปลงทะเลสาบปรากฏอยู่ในแผนผังโฆษณา และมีพยานบุคคลระบุว่า นายไฉ สุวรรณทัต เจ้าของโครงการเดิม ได้โฆษณาว่ามีทะเลสาบไว้เป็นที่พักผ่อนหย่อนใจ จึงเป็นการแสดงออกโดยปริยายแล้วว่า ได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะประเภททะเลสาบอยู่ในโครงการจัดสรรที่ดิน แม้จะไม่ได้แจ้งในแบบรายการและหลักฐานการจัดสรรที่ดิน (จ.ส.๑) ว่ามีทะเลสาบในโครงการ หรือมิได้มีการ

จัดแจ้งให้ปรากฏทางทะเบียนหลังโฉนดที่ดินเป็นที่ดินสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะประเภท ทะเลสาบก็ตาม ทั้งนี้ เพราะเพียงแต่ผู้จัดสรรได้แสดงเจตนาหรือให้คำมั่นว่าจะจัดให้มี สาธารณูปโภค ก็ถือว่าสิ่งที่จัดขึ้นนั้นเป็นสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว เทียบเคียง ตามคำพิพากษาฎีกาที่ ๔๗๑๗/๒๕๓๙ ซึ่งวินิจฉัยว่า ในการโฆษณาขายบ้านและที่ดินจัดสรร จำเลยที่ ๑ ให้คำมั่นว่า จะจัดให้มีสวนหย่อมและสนามเด็กเล่นสำหรับผู้ซื้อที่ดินจัดสรร สวนหย่อม และสนามเด็กเล่นจึงตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินของโจทก์ ตามข้อ ๓๐ แห่งประกาศของคณะ ปฏิวัติฉบับดังกล่าว

๑.๒ สาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะภายในโครงการจัดสรรที่ดินนั้น สามารถแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อย หรือโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่บุคคลอื่นได้ เนื่องจากกฎหมาย มิได้บัญญัติห้ามไว้ แต่ผู้รับโอนต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนด้วย หรือแม้แต่การที่ผู้โอนนำ โฉนดที่ดินแปลงทะเลสาบหรือที่ดินแปลงสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะไปจำนอง ก็สามารถ กระทำได้ โดยหากโครงการจัดสรรที่ดินดังกล่าวได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ผู้ จัดสรรที่ดินประสงค์จะขอจำนองที่ดินแปลงย่อย ก็ต้องได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจาก คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินก่อน (ตามนัยข้อ ๑๘ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๔๖๖) และหากมีกรณีบังคับจำนอง ผู้รับโอนก็ยังคงต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ในการ บำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวต่อไปเช่นเดียวกัน

๒. ฝ่ายที่สอง ประธานที่ประชุม (นายปริญญา นาคฉัตร์ย์) เห็นด้วยกับความเห็น ของคณะกรรมการตรวจสอบข้อเท็จจริง และหาข้อมูลฯ ของกระทรวงมหาดไทย ตามคำสั่งที่ ๒๖๒/๒๕๔๐ ลงวันที่ ๒ มิถุนายน ๒๕๔๐ ที่ว่า ที่ดินบริเวณทะเลสาบดังกล่าวไม่ถือว่าเป็น สาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรที่ดิน ด้วยเหตุผลดังนี้

๒.๑ ไม่ปรากฏว่า ขณะที่ผู้ร้องแจ้งต่อทางราชการได้ระบุในแบบ จ.ส.๑ ตาม ข้อ ๓๒ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๔๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ว่า ทะเลสาบดังกล่าวเป็น สาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรที่ดินแต่อย่างใด

๒.๒ ไม่ปรากฏหลักฐานทางทะเบียนว่า ได้มีการประทับตราโฉนดที่ดิน บริเวณทะเลสาบดังกล่าวเป็นสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรที่ดิน ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๖/ว ๒๕๑๓๘ ลงวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๒๙ แต่อย่างใด

๒.๓ ผู้ร้องยังสามารถที่จะนำโฉนดที่ดินแปลงทะเลสาบไปทำนิติกรรมจำนอง กับธนาคารได้ โดยที่เจ้าพนักงานที่ดินก็มีได้ทักท้วง หรือดำเนินการประทับตราโฉนดที่ดินแปลง ดังกล่าวว่าเป็นสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรที่ดินแต่อย่างใด

จากเหตุผลดังกล่าวข้างต้น จึงเห็นว่า ผู้ร้องไม่มีเจตนาที่จะยกที่ดินบริเวณ ทะเลสาบให้เป็นสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรที่ดิน อีกทั้งทางราชการก็ได้ดำเนินการจัดให้ ที่ดินบริเวณทะเลสาบเป็นสาธารณูปโภคด้วย

ฉะนั้น เมื่อความเห็นของคณะกรรมการฯ มีเป็นสองแนวทาง ไม่สามารถพิจารณา หาข้อสรุปเป็นที่ยุติได้ เพื่อความรอบคอบและเป็นแนวทางยึดถือปฏิบัติต่อไป จึงมีมติส่งเรื่อง ทั้งหมดให้คณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณาให้ความเห็นว่า ทะเลสาบในโครงการจัดสรรที่ดินนี้จะ

เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะภายในโครงการจัดสรรที่ดิน ซึ่งตกในบังคับตามข้อ ๓๐ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) หรือไม่

คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการกฤษฎีกา คณะที่ ๗) ได้พิจารณาปัญหาดังกล่าวโดยได้พิจารณาเอกสารที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนได้รับฟังคำชี้แจงข้อเท็จจริงจากผู้แทนกระทรวงมหาดไทย(กรมที่ดิน) แล้ว เห็นว่า กรณีปัญหาที่ดินแปลงที่เป็นทะเลสาบภายในโครงการที่ดินจัดสรรหมู่บ้านเศรษฐกิจที่มีปัญหาสู่การพิจารณาของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินว่า เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะภายในโครงการจัดสรรที่ดินหรือไม่ และคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินพิจารณาแล้ว มีความเห็นเป็นสองแนวทาง ไม่สามารถสรุปเป็นข้อยุติได้นั้น คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการกฤษฎีกา คณะที่ ๗) เห็นว่า ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ ซึ่งเป็นกฎหมายที่กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเมื่อวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕ และตามข้อ ๔๒^๑ กำหนดให้มีผลใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหกสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป คือ เริ่มใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๒๘ มกราคม ๒๕๑๖ บทบัญญัติต่าง ๆ ในประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ฯ จึงเริ่มใช้บังคับตั้งแต่นั้นเป็นต้นมา โดยข้อ ๓๒^๒ ได้กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ฯ ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ยื่นรายการแสดงหลักฐานต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินแล้วให้ทำการจัดสรรที่ดินต่อไปได้ โดยได้รับยกเว้นไม่ตกอยู่ในบังคับของประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ฯ เว้นแต่ “กิจการอันเป็นสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน” ให้อยู่ภายใต้บังคับข้อ ๓๐^๓ คือ สาธารณูปโภคนั้น “ตกอยู่ในภาระจ่ายอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่

^๑ ข้อ ๔๒ ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดหกสิบวัน นับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

^๒ ข้อ ๓๒ ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา และได้จำหน่ายที่ดินจัดสรรไปแล้วบางส่วน หรือได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะหรือได้ปรับปรุงที่ดินจัดสรรให้เป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรมไปแล้วบางส่วน เมื่อผู้นั้นได้ยื่นรายการและแสดงหลักฐานตามแบบและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวงต่อคณะกรรมการภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับ ก็ให้ทำการจัดสรรที่ดินนั้นต่อไปได้โดยไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ เว้นแต่กิจการอันเป็นสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินให้อยู่ภายใต้บังคับแห่งข้อ ๓๐ ด้วย

^๓ ข้อ ๓๐ สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจ่ายอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไป และจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจ่ายอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้

หน้าที่ในการบำรุงรักษาตามวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปได้อุทิศทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ หรือได้อนุญาตให้แก่เทศบาล สุขาภิบาล หรือองค์การบริหารส่วนจังหวัดแห่งท้องที่ที่ดินจะจัดสรรอยู่ในเขต

ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไป...”

ในการพิจารณาปัญหาเกี่ยวกับที่ดินบริเวณแปลงที่จัดทำเป็นทะเลสาบภายในโครงการที่ดินจัดสรรของนายไถง สุวรรณทัต ว่ามีลักษณะเป็น “สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน” ตามที่กำหนดไว้ในข้อ ๓๐ และข้อ ๓๒ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ฯ หรือไม่ อย่างน้อยจะต้องทราบข้อเท็จจริงให้เป็นที่ยุติในกรณีดังต่อไปนี้

๑) นายไถงฯ ได้จัดทำทะเลสาบขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินหรือไม่ เพราะหากนายไถงฯ ได้จัดทำขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ในการหาประโยชน์อย่างอื่น ก็จะไม่ถือว่าเป็นสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน แต่เนื่องจากการพิสูจน์เจตนาของนายไถงฯ ในเรื่องนี้เป็นสิ่งที่ทำได้ยาก เนื่องจากนายไถงฯ ได้เริ่มทำการจัดสรรที่ดินโครงการหมู่บ้านเศรษฐกิจตั้งแต่วันที่ ๒๓ เมษายน ๒๕๐๓^๔ และไม่ได้ส่งเอกสารหลักฐานในการให้คำมั่นหรือการแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะต่อทางราชการ คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจึงได้นำเอกสารการโฆษณาขายที่ดินจัดสรรมาประกอบการพิจารณาเจตนาของนายไถงฯ ซึ่งจะได้กล่าวต่อไปใน ๓)

๒) ถ้าได้ข้อเท็จจริงตาม ๑) ว่านายไถงฯ จัดให้มีทะเลสาบเพื่อเป็นสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรที่ดิน ประเด็นที่จะต้องทราบข้อเท็จจริงต่อไป คือ ในวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ฯ มีผลใช้บังคับ ทะเลสาบตามข้อหาหรือนี้ยังคงมีสภาพเป็นสาธารณูปโภคหรือไม่ แม้ว่าข้อ ๓๒ จะได้กำหนดว่าสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินก่อนวันที่กฎหมายใช้บังคับ จะต้องตกอยู่ในการจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรด้วยก็ตาม แต่ก็มีได้มีความหมายขยายไปว่า ให้สิ่งที่เคยเป็นสาธารณูปโภคและพันสภาพการเป็นสาธารณูปโภคไปแล้วก่อนวันที่กฎหมายใช้บังคับ กลับมีสภาพเป็นสาธารณูปโภคขึ้นใหม่อีกในวันที่กฎหมายใช้บังคับ และอยู่ภายใต้บังคับข้อ ๓๐ เพราะกรณีนี้เป็นการใช้บังคับกฎหมายย้อนหลังไปถึงเหตุการณ์ที่เกิดก่อนวันที่กฎหมายใช้บังคับ อันเป็นการกระทบสิทธิของเอกชน การตีความจึงต้องเคร่งครัดอยู่ในขอบเขตที่กฎหมายกำหนดเท่านั้น เมื่อข้อเท็จจริงจากการสอบปากคำพยานบุคคลของคณะกรรมการตรวจสอบข้อเท็จจริง และหาข้อมูลฯ ประกอบการพิจารณาของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ปรากฏว่า มีคนจมน้ำตายในทะเลสาบ จึงได้มีการล้อมรั้วกั้นรอบบริเวณไม่ให้คนเข้าใช้ ต่อมาที่ดินมีสภาพดินเขินมีวัชพืชขึ้นปกคลุมทั่วไป จึงควรรหา

^๔ แบบรายการและหลักฐานการจัดสรรที่ดินตามข้อ ๓๒ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๕๑๕

ฯลฯ

ฯลฯ

๒. ได้ทำการจัดสรรที่ดินมาตั้งแต่วันที่ ๒๓ เดือนเมษายน พ.ศ. ๒๕๐๓ และได้แนบข้อความที่โฆษณาและหลักฐานในการให้คำมั่น หรือการแสดงออกโดยปริยายว่า จะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงให้ที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม รวม _ ฉบับ

ฯลฯ

ฯลฯ

ข้อเท็จจริงเพิ่มเติมให้ครบถ้วนว่ามีการล้อมรั้วกันบริเวณทะเลสาบจริงหรือไม่ และเหตุการณ์ดังกล่าวเกิดขึ้นก่อนหรือภายหลังวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ฯ ใช้บังคับ ถ้าไม่มีสภาพเป็นสาธารณูปโภคก่อนวันที่กฎหมายใช้บังคับแล้ว ก็ไม่อาจนำข้อ ๓๒ ไปใช้บังคับกับที่ดินนั้นได้

๓) เอกสารการโฆษณาขายที่ดินจัดสรรหมู่บ้านเศรษฐกิจที่ได้นำมาประกอบการพิจารณาว่านายไถงฯ ได้แสดงออกโดยปริยายว่าจัดให้มีทะเลสาบภายในโครงการหมู่บ้านเศรษฐกิจ อันถือได้ว่าทะเลสาบเป็นสาธารณูปโภคเพื่อการจัดสรรที่ดินนั้น จะต้องได้ข้อเท็จจริงเพิ่มเติมด้วยว่าเอกสารโฆษณานั้นได้จัดทำขึ้นเพื่อเผยแพร่เมื่อใด ก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ฯ ใช้บังคับหรือไม่ ซึ่งมีข้อควรพิจารณาด้วยว่าหากข้อเท็จจริงไม่ชัดเจนก็ไม่อาจอนุมูลถือเป็นการโฆษณาตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ฯ ได้ เพราะมีบทกำหนดโทษอาญาสำหรับการโฆษณาอยู่ในข้อ ๓๙^๕ และข้อ ๔๐^๖ ด้วย

ในการพิจารณาปัญหาเกี่ยวกับที่ดินบริเวณแปลงทะเลสาบในโครงการจัดสรรที่ดินหมู่บ้านเศรษฐกิจของนายไถง สุวรรณทัต จะอยู่ในบังคับข้อ ๓๐ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ฯ หรือไม่ จะต้องได้ข้อเท็จจริงที่ชัดเจนดังกล่าวข้างต้น ซึ่งคณะกรรมการกฤษฎีกา มีอำนาจหน้าที่ให้ความเห็นทางกฎหมายแก่หน่วยงานของรัฐตามมาตรา ๗ (๒)^๗ แห่งพระราชบัญญัติคณะกรรมการกฤษฎีกา พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติคณะกรรมการกฤษฎีกา (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๔๒ ส่วนข้อเท็จจริงของปัญหา เป็นเรื่องที่อยู่ในความรับผิดชอบของหน่วยงานผู้หารือที่จะต้องตรวจสอบและยืนยันความถูกต้อง เมื่อเรื่องที่หารือนี้ข้อเท็จจริงยังไม่ยุติ คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการกฤษฎีกา คณะที่ ๗) จึงไม่อาจพิจารณาให้ความเห็นต่อไปได้ จนกว่าจะได้ข้อเท็จจริงที่ยุติแน่นอนเสียก่อน ซึ่งเมื่อได้ข้อเท็จจริงเป็นที่ยุติชัดเจนเพียงพอแล้ว คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินก็สามารถพิจารณาปัญหาข้อกฎหมาย

^๕ ข้อ ๓๙ ผู้จัดสรรที่ดินผู้ใดโฆษณาแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินให้ผิดไปจากที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินห้าพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

^๖ ข้อ ๔๐ ผู้ใดโฆษณาแผนผัง โครงการ หรือวิธีการจัดสรรที่ดินในที่ดินซึ่งคณะกรรมการยังไม่ได้ออกใบอนุญาตให้จัดสรร ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินห้าพันบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

^๗ มาตรา ๗ คณะกรรมการกฤษฎีกามีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

(๑) จัดทำร่างกฎหมาย กฎ ระเบียบ ข้อบังคับ หรือประกาศตามคำสั่งของนายกรัฐมนตรี หรือมติของคณะรัฐมนตรี

(๒) รับผิดชอบให้ความเห็นทางกฎหมายแก่หน่วยงานของรัฐหรือตามคำสั่งของนายกรัฐมนตรีหรือมติของคณะรัฐมนตรี

(๓) เสนอความเห็นและข้อสังเกตต่อคณะรัฐมนตรีเกี่ยวกับการให้มีกฎหมาย หรือแก้ไขปรับปรุงหรือยกเลิกกฎหมาย

ให้เสร็จสิ้นไปได้ตามอำนาจหน้าที่ ตามข้อ ๗^๔ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ฯ ดังนั้น คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจึงควรพิจารณาตามหลักเกณฑ์ของกฎหมายดังกล่าวข้างต้น

(ลงชื่อ) อัคราทร จุฬารัตน
(นายอัคราทร จุฬารัตน)
เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
ธันวาคม ๒๕๕๒

^๔ ข้อ ๗ คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ควบคุมการจัดสรรที่ดินให้เป็นไปตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ อำนาจหน้าที่เช่นว่านี้ให้รวมถึง

- (๑) การวางข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน
- (๒) การพิจารณาคำขออนุญาตและการออกหรือโอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน
- (๓) การตรวจสอบการจัดสรรที่ดินเพื่อให้การได้ดำเนินการไปตามที่ได้ออกใบอนุญาต
- (๔) การเรียกผู้จัดสรรที่ดินหรือบุคคลซึ่งเกี่ยวข้องมาให้ถ้อยคำ หรือสั่งให้บุคคลดังกล่าวส่งเอกสารที่เกี่ยวข้องตามความจำเป็น ทั้งนี้ ภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการกำหนด