



พระราชบัญญัติ  
ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน  
พ.ศ. ๒๔๕๗

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.  
ให้ไว้ ณ วันที่ ๓๐ พฤศจิกายน พ.ศ. ๒๔๕๗  
เป็นปีที่ ๕ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรที่จะประกาศใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้ โดยคำแนะนำและยินยอมของสภาผู้แทนราษฎร ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า "พระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๕๗"

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

มาตรา ๓ ประมวลกฎหมายที่ดินตามที่ตราไว้ต่อท้ายพระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเป็นกฎหมายตั้งแต่วันที่ ๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๔๕๗ เป็นต้นไป

มาตรา ๔ ตั้งแต่วันที่ประมวลกฎหมายที่ดินใช้บังคับ ให้ยกเลิก

(๑) พระราชบัญญัติออกตราจองชั่วคราว ซึ่งประกาศเปลี่ยนนามพระราชบัญญัติเมื่อรัตนโกสินทรศก ๑๒๔ เป็นพระราชบัญญัติออกโฉนดตราจอง

(๒) พระราชบัญญัติการออกโฉนดที่ดิน รัตนโกสินทรศก ๑๒๗

(๓) พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ฉบับที่ ๒

(๔) พระราชบัญญัติออกโฉนดที่ดิน ฉบับที่ ๓

(๕) พระราชบัญญัติแก้ไขความในมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติการออกโฉนดที่ดิน

ว.ศ. ๑๒๗

กฎหมายที่ดินและธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์

# ประมวลกฎหมายที่ดิน

## หมวด ๑ บทเปิดเสร็จทั่วไป

มาตรา ๑ ในประมวลกฎหมายนี้

"ที่ดิน" หมายความว่า พื้นที่ดินทั่วไป และให้หมายความรวมถึง ภูเขา ห้วย หนอง คลอง บึง บาง ลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะ และที่ชายทะเลด้วย  
"สิทธิในที่ดิน" หมายความว่า กรรมสิทธิ์ และให้หมายความรวมถึงสิทธิครอบครองด้วย  
"ใบจอง" หมายความว่า หนังสือแสดงการยอมให้เข้าครอบครองที่ดินชั่วคราว  
"หนังสือรับรองการทำประโยชน์" หมายความว่า หนังสือคำรับรองจากพนักงานเจ้าหน้าที่ว่าได้ทำประโยชน์ในที่ดินแล้ว

"ใบไต่สวน" หมายความว่า หนังสือแสดงการสอบสวนเพื่อออกโฉนดที่ดิน และให้หมายความรวมถึงใบนำด้วย

"โฉนดที่ดิน" หมายความว่า หนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดิน และให้หมายความรวมถึงโฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว"

"การรังวัด" หมายความว่า การรังวัดปักเขต และทำเขต จด หรือคำนวณการรังวัด เพื่อให้ทราบที่ตั้งแนวเขตที่ดิน หรือทราบที่ตั้งและเนื้อที่ของที่ดิน

"การค้าที่ดิน" หมายความว่า การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งที่ดินเพื่อประโยชน์ในกิจการค้า หากำไร โดยวิธีขาย แลกเปลี่ยน หรือให้เช่าซื้อที่ดิน

(มาตรา ๓ แห่ง พ.ร.บ.แก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๑ ให้เพิ่มบทนิยามคำว่า "ทบวงการเมือง" ขึ้นดังต่อไปนี้)

"ทบวงการเมือง" หมายความว่า หน่วยราชการที่มีฐานะเป็นนิติบุคคลของราชการส่วนกลาง ราชการส่วนภูมิภาค หรือราชการส่วนท้องถิ่น

"คณะกรรมการ" หมายความว่า คณะกรรมการจัดที่ดินแห่งชาติ

"พนักงานเจ้าหน้าที่" หมายความว่า เจ้าพนักงานซึ่งเป็นผู้ปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายนี้ และพนักงานอื่นซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งให้ปฏิบัติการตามประมวลกฎหมายนี้

"อธิบดี" หมายความว่า อธิบดีกรมที่ดิน

"รัฐมนตรี" หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดินและตามประมวลกฎหมายนี้

มาตรา ๒ ที่ดินซึ่งมิได้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลหนึ่งบุคคลใด ให้ถือว่าเป็นของรัฐ

กฎหมายที่ดินและรัฐกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์

มาตรา ๑. 1-13 ตามประมวลกฎหมายที่ดิน  
มาตรา 2. ๑. 14-33 มีที่ดินรายนับเป็น ๐  
มาตรา 3. ๑. 34-55 มีที่ดินรายนับเป็น ๑  
มาตรา 4. ๑. 56-64 มีที่ดินรายนับเป็น ๑  
มาตรา 5. ๑. 65-70 มีที่ดินรายนับเป็น ๑  
มาตรา 6. ๑. 71-84 มีที่ดินรายนับเป็น ๑  
มาตรา ๗. ๑. 85-85 มีที่ดินรายนับเป็น ๑  
มาตรา 8. ๑. 86-96 มีที่ดินรายนับเป็น ๑  
มาตรา 9. ๑. 97-100 มีที่ดินรายนับเป็น ๑  
มาตรา 10. ๑. 101-102 มีที่ดินรายนับเป็น ๑  
มาตรา 11. ๑. 103-106 มีที่ดินรายนับเป็น ๑  
มาตรา 12. ๑. 107-113 มีที่ดินรายนับเป็น ๑

## หมวด ๑๑

### ค่าธรรมเนียม

มาตรา ๑๐๓ เมื่อมีผู้มาขอให้ดำเนินการออกโฉนดที่ดิน การรังวัด หรือการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือขอให้ทำธุระอื่นๆ เกี่ยวกับที่ดิน ให้ผู้นั้นเสียเงินค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดในกฎกระทรวง แต่ต้องไม่เกินอัตรา ตามบัญชีท้ายประมวลกฎหมายนี้

(ความในมาตรา ๑๐๓ เดิม ถูกยกเลิกโดยข้อ ๕ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๕๖ และให้ใช้ความ ต่อไปนี้แทน)

มาตรา ๑๐๓ ในการดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การรังวัด การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หรือการทำธุระอื่นๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดในกฎกระทรวง แต่ต้องไม่เกิน อัตราตามบัญชีท้ายประมวลกฎหมายนี้

การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามมาตรา ๕๘ ผู้มีสิทธิในที่ดินจะขอรับโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปก่อน โดยยังไม่ชำระเงินค่าธรรมเนียมการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรอง การทำประโยชน์ก็ได้และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งการค้างชำระเงินค่าธรรมเนียมให้ปรากฏในโฉนดที่ดินหรือหนังสือ รับรองการทำประโยชน์นั้น ถ้าได้ยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมครั้งแรก ให้ผู้นั้นคำขอเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียม ที่ค้างชำระ

(ความในมาตรา ๑๐๓ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๕๖ ถูกยกเลิกโดยมาตรา ๔ แห่ง พ.ร.บ. แก้ไขเพิ่มเติมฯ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๑ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน)

มาตรา ๑๐๓ ในการดำเนินการออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน การรังวัด การจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม หรือการทำธุระอื่นๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย ตามที่กำหนดในกฎกระทรวง<sup>๑๒</sup> แต่ต้องไม่เกินอัตราตามบัญชีท้ายประมวลกฎหมายนี้

การออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามมาตรา ๕๘ ผู้มีสิทธิในที่ดินจะขอรับโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ไปก่อน โดยยังไม่ชำระเงินค่าธรรมเนียมการออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรอง การทำประโยชน์ก็ได้ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้งการค้างชำระเงินค่าธรรมเนียมให้ปรากฏในโฉนดที่ดินหรือหนังสือ รับรองการทำประโยชน์นั้น ถ้าได้ยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมครั้งแรก ให้ผู้นั้นคำขอเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียม ที่ค้างชำระ

(ความในมาตรา ๑๐๓ วรรคสอง ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย พ.ร.บ. แก้ไขเพิ่มเติมฯ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๒๑ ถูกยกเลิกโดยมาตรา ๑๔ แห่ง พ.ร.บ. แก้ไขเพิ่มเติมฯ (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๒๘ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน)

ในกรณีออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามมาตรา ๕๘ ให้เรียกเก็บเฉพาะ ค่าธรรมเนียมเป็นค่าออกโฉนดที่ดิน ค่าออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ค่าหลักเขตที่ดิน และค่า มอบอำนาจในกรณีที่มีการมอบอำนาจ แล้วแต่กรณี โดยผู้มีสิทธิในที่ดินจะขอรับโฉนดที่ดินหรือหนังสือ รับรองการทำประโยชน์ไปก่อน แต่ยังไม่ชำระเงินค่าธรรมเนียมก็ได้ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดแจ้ง การค้างชำระเงินค่าธรรมเนียมให้ปรากฏในโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้น ถ้าได้ยื่น คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมครั้งแรก ให้ผู้นั้นคำขอเป็นผู้ชำระค่าธรรมเนียมที่ค้างชำระ

<sup>๑๒</sup> กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๗ (พ.ศ. ๒๕๔๑) และกฎกระทรวง ฉบับที่ ๔๘ (พ.ศ. ๒๕๔๒)

(มีความเพิ่มขึ้นเป็นวรรคสามของมาตรา ๑๐๓ โดยมาตรา ๑๘ แห่ง พ.ร.บ.แก้ไขเพิ่มเติมฯ (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๒๘ ดังต่อไปนี้)

ในกรณีออกโฉนดที่ดินตามมาตรา ๕๘ ครี ให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย (มีความเพิ่มขึ้นเป็นมาตรา ๑๐๓ ทวิ โดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๑๖ ดังต่อไปนี้)

มาตรา ๑๐๓ ทวิ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่บริจาคนำมาขาย การราชการ ให้ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียม

มาตรา ๑๐๔ เมื่อมีผู้มาจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ซึ่งแสดงจำนวนทุนทรัพย์สำหรับเสียค่าธรรมเนียม ให้ผู้ขอแสดงราคาทรัพย์สินตามความจริง และให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจกำหนดจำนวนราคาทรัพย์สินตามราคาตลาดในขณะนั้น และให้มีอำนาจสอบสวนพยานหรือหลักฐานเพื่อประกอบการพิจารณา

(ความในมาตรา ๑๐๔ เดิม ถูกยกเลิกโดยมาตรา ๓ แห่ง พ.ร.บ.แก้ไขเพิ่มเติมฯ (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๓๔ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน)

มาตรา ๑๐๔ ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จดทะเบียนเสียค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยคำนวณตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามมาตรา ๑๐๕ เบื้อง

(ความในมาตรา ๑๐๔ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดย พ.ร.บ.แก้ไขเพิ่มเติมฯ (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๓๔ ถูกยกเลิกโดยมาตรา ๖ แห่ง พ.ร.บ.แก้ไขเพิ่มเติมฯ (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๔๓ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน)

มาตรา ๑๐๔ ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ ให้ผู้จดทะเบียนเสียค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม โดยคำนวณตามราคาประเมินทุนทรัพย์ตามมาตรา ๑๐๕ เบื้อง

กรณีจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในกรณีอื่นนอกจากที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่ง ให้ผู้จดทะเบียนเสียค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยคำนวณตามจำนวนทุนทรัพย์ที่ผู้จดทะเบียนแสดงตามความเป็นจริง:

มาตรา ๑๐๕ ให้มีกรรมการคณะหนึ่งเรียกว่า “คณะกรรมการประเมินทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม” มีจำนวนไม่น้อยกว่า ๗ คน แต่ไม่เกิน ๙ คน ซึ่งรัฐมนตรีจะได้แต่งตั้งโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา มีหน้าที่พิจารณากำหนดจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ให้คณะกรรมการประเมินทุนทรัพย์ตั้งอนุกรรมการประจำจังหวัด มีจำนวนไม่น้อยกว่า ๕ คน แต่ไม่เกิน ๗ คน เพื่อพิจารณาและกำหนดจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในท้องที่จังหวัดนั้นๆ

(ความในมาตรา ๑๐๕ เดิม ถูกยกเลิกโดยมาตรา ๓ แห่ง พ.ร.บ.แก้ไขเพิ่มเติมฯ (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๓๔ และให้ใช้ข้อความต่อไปนี้แทน)

มาตรา ๑๐๕ ให้มีคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ประกอบด้วยปลัดกระทรวงมหาดไทยเป็นประธานกรรมการ อธิบดีกรมการปกครองหรือผู้แทน อธิบดีกรมสรรพากรหรือผู้แทน อธิบดีกรมโยธาธิการหรือผู้แทน อธิบดีกรมที่ดินหรือผู้แทน ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลังหรือผู้แทน และผู้ทรงคุณวุฒิอีกไม่เกินสี่คนซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งเป็นกรรมการ และให้ผู้อำนวยการสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สินเป็นกรรมการและเลขานุการ

(มีความเพิ่มเป็น มาตรา ๑๐๕ ตี มาตรา ๑๐๕ จัดว่า มาตรา ๑๐๕ เบญจ มาตรา ๑๐๕ ฉ มาตรา ๑๐๕ สัตต และมาตรา ๑๐๕ ชฎฐ โดยมาตรา ๔ แห่ง พ.ร.บ.แก้ไขเพิ่มเติมฯ (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๓๕ โดยลำดับ ดังนี้)

มาตรา ๑๐๕ ทวิ กรรมการซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้ง มีวาระอยู่ในตำแหน่งคราวละสามปี กรรมการซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระอาจได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการอีกได้

มาตรา ๑๐๕ ตริ นอกจากการพ้นตำแหน่งตามวาระตามมาตรา ๑๐๕ ทวิ กรรมการซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งพ้นจากตำแหน่ง เมื่อ

- (๑) ตาย
- (๒) ลาออก
- (๓) รัฐมนตรีให้ออก
- (๔) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ หรือเป็นบุคคลล้มละลาย
- (๕) ได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุกหรือคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมายให้จำคุก เว้นแต่โทษสำหรับความผิดที่กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ

ในกรณีที่กรรมการพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระ ให้รัฐมนตรีแต่งตั้งผู้อื่นเป็นกรรมการแทน กรรมการซึ่งได้รับแต่งตั้งตามวรรคสอง ให้อยู่ในตำแหน่งได้เท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของ กรรมการ ซึ่งได้แต่งตั้งไว้แล้วนั้น

มาตรา ๑๐๕ จัตวา การประชุมของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ต้องมี กรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

ถ้าประธานกรรมการไม่อยู่ในที่ประชุม ให้กรรมการที่มาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็น ประธานในที่ประชุม

การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก

กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุม ออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งชี้ขาด

มาตรา ๑๐๕ เบญจ ให้คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์มีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

(๑) กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมาย<sup>๓๓</sup>

(๒) ให้ความเห็นชอบต่อการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ที่คณะอนุกรรมการประจำ จังหวัดเสนอ เพื่อให้ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์ ที่ตั้งอยู่ในเขตจังหวัดนั้นหรือในท้องที่หนึ่งท้องที่ใดในเขตจังหวัดนั้น

<sup>๓๓</sup> ระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พ.ศ. ๒๕๓๕ (แก้ไขเพิ่มเติม ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๓๘))

(๓) วินิจฉัยปัญหาเกี่ยวกับการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตาม  
ที่กรมที่ดินขอความเห็น

(๔) แต่งตั้งคณะกรรมการเพื่อพิจารณาหรือปฏิบัติการอย่างหนึ่งอย่างใดตามที่  
คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์มอบหมายก็ได้แล้วรายงานต่อคณะกรรมการกำหนด  
ราคาประเมินทุนทรัพย์

(๕) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น

ราคาประเมินทุนทรัพย์ที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ได้ให้ความเห็นชอบตาม

(๒) แล้ว ให้ปิดประกาศไว้ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินสาขา และสำนักงานเขต  
หรือที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่

มาตรา ๑๐๕ ณ ให้มีคณะกรรมการประจำจังหวัดแต่ละจังหวัด ประกอบด้วยผู้ว่าราชการ  
จังหวัดเป็นประธานอนุกรรมการ ปลัดจังหวัด สรรพากรจังหวัด และผู้ทรงคุณวุฒิอีกไม่เกินสามคน  
ซึ่งคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์แต่งตั้งเป็นอนุกรรมการ และให้เจ้าพนักงานที่ดิน  
จังหวัดเป็นอนุกรรมการและเลขานุการ

คณะกรรมการประจำจังหวัดสำหรับกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยปลัดกรุงเทพมหานคร  
เป็นประธานอนุกรรมการ ผู้แทนกรมการปกครอง ผู้แทนกรมสรรพากร เจ้าพนักงานที่ดิน  
กรุงเทพมหานคร และผู้ทรงคุณวุฒิอีกไม่เกินสามคนซึ่งคณะกรรมการกำหนดราคาประเมิน  
ทุนทรัพย์แต่งตั้ง เป็นอนุกรรมการ และให้ผู้อำนวยการสำนักงานกลางประเมินราคาทรัพย์สิน  
เป็นอนุกรรมการและเลขานุการ

ให้นำมาตรา ๑๐๕ ทวิ มาตรา ๑๐๕ ตริ และมาตรา ๑๐๕ จัตวา มาใช้บังคับแก่  
คณะกรรมการประจำจังหวัดโดยอนุโลม

มาตรา ๑๐๕ สัตต ให้คณะกรรมการประจำจังหวัดมีหน้าที่พิจารณากำหนดราคาประเมิน  
ทุนทรัพย์เพื่อใช้ในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์  
ที่ตั้งอยู่ในเขตจังหวัดนั้นหรือในท้องที่หนึ่งท้องที่ใดในเขตจังหวัดนั้น เพื่อเสนอขอความเห็นชอบ  
จากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

มาตรา ๑๐๕ อัฐ เมื่อได้มีการประกาศกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์สำหรับเขตจังหวัดใด  
ไว้แล้ว ถ้าต่อมาปรากฏว่าราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์ในท้องที่หนึ่ง  
ที่ใดในเขตจังหวัดนั้นแตกต่างจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ได้ประกาศกำหนดไว้มากพอสมควร  
ให้คณะกรรมการประจำจังหวัดนั้นพิจารณาปรับปรุงราคาประเมินทุนทรัพย์สำหรับท้องที่นั้น  
เพื่อเสนอขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์โดยเร็ว

มาตรา ๑๐๖ ถ้าพนักงานเจ้าหน้าที่เห็นว่า จำนวนทุนทรัพย์ที่แสดงไว้มีน้อยกว่าสมควร ให้พนักงาน  
เจ้าหน้าที่ประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกค่าธรรมเนียมโดยอาศัยหลักฐาน หรือตามระเบียบการที่รัฐมนตรีกำหนด ถ้า  
ไม่เป็นอันตกลงกันได้ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจนำเรื่องพร้อมด้วยความเห็นเสนอต่อคณะกรรมการประจำจังหวัด



ระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์  
ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนด  
ราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์  
เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

พ.ศ. ๒๕๓๕

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๐๕ เบญจ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ๕) พ.ศ. ๒๕๓๔ และมาตรา ๖๒ แห่งพระราชบัญญัติอรรถการชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์จึงวางระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการในการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม พ.ศ. ๒๕๓๕”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๓๕ เป็นต้นไป

ข้อ ๓ บรรดาระเบียบข้อบังคับและคำสั่งอื่นใดในส่วนที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดแย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ ๔ ให้อธิบดีกรมที่ดินเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

ข้อ ๕ ในระเบียบนี้

“ราคาประเมินทุนทรัพย์” หมายความว่า ราคาตลาดที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เห็นชอบให้ใช้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมสำหรับอสังหาริมทรัพย์

“ราคาตลาด” หมายความว่า

- (๑) ราคาที่ทั้งผู้ซื้อและผู้ขายส่วนมากยินดีตกลงซื้อขายกัน
- (๒) ราคาที่ผู้ซื้อและผู้ขายทั้งสองฝ่าย ทราบข้อมูลในทรัพย์สินที่จะซื้อขายนั้นพอสมควร
- (๓) ราคาที่ผู้ซื้อหรือผู้ขายมิได้ถูกบังคับหรือมีแรงจูงใจให้ซื้อขายกัน

(๘) ราคาตลาดของที่ดินอันเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดและต้นทุนค่าก่อสร้างอาคาร ณ วันของจดทะเบียนอาคารชุด

ข้อ ๒๖ เมื่อได้ทำการสำรวจและเก็บข้อมูลตามข้อ ๒๕ เสร็จแล้วให้ดำเนินการประเมินราคา โดยใช้วิธีใดวิธีหนึ่งหรือหลายวิธีประกอบกัน ดังนี้

(๑) ให้ใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด กรณีที่มีข้อมูลราคาซื้อขายห้องชุดในอาคารชุดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันและตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงกัน

(๒) ให้ใช้วิธีคิดจากรายได้ กรณีที่มีข้อมูลค่าเช่าห้องชุดในอาคารชุดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันและตั้งอยู่บริเวณใกล้เคียงกัน

(๓) ให้ใช้วิธีต้นทุนทดแทน กรณีข้อมูลใน (๑) หรือ (๒) ไม่เพียงพอหรือไม่สามารถเปรียบเทียบกันได้

ข้อ ๒๗ ให้คณะกรรมการประจำจังหวัดกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของห้องชุดเป็นราคาต่อตารางเมตร โดยกำหนดเป็นชั้นๆ หรือกลุ่มชั้นที่มีราคาเท่ากัน หากราคาในชั้นเดียวกันแตกต่างกันก็อาจกำหนดให้ละเอียดเป็นรายห้องชุดก็ได้

ข้อ ๒๘ อาคารชุดใดประกอบด้วยอาคารหลายอาคาร การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์จะรวมกันหรือแยกแต่ละอาคารก็ได้ตามความเหมาะสมดังนี้

(๑) ให้รวมกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ กรณีแต่ละอาคารมีสภาพทำเลที่ตั้งและราคาเท่ากัน

(๒) ให้แยกกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ กรณีแต่ละอาคารมีสภาพทำเลที่ตั้งและราคาแตกต่างกัน

ข้อ ๒๙ อาคารชุดใดมีทรัพย์สินส่วนบุคคลอื่น ๆ ที่จัดไว้เป็นของห้องชุดเฉพาะห้องให้กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์แยกไว้ต่างหาก

## หมวด ๕

### การจัดทำบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

ข้อ ๓๐ เมื่อคณะกรรมการประจำจังหวัดได้กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเสร็จแล้ว ให้จัดทำบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของสังหาริมทรัพย์ตามแบบท้ายระเบียบนี้ตามข้อ ๘ (๑) (๒) พร้อมทั้งแผนที่แสดงเขตและแผนที่แสดงเขตย่อย ข้อ ๒๐ ข้อ ๒๗ ข้อ ๒๘ และ ข้อ ๒๙ แล้วแต่กรณี ส่งไปยังกรมที่ดิน เพื่อเสนอคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์พิจารณาให้ความเห็นชอบและประกาศใช้ต่อไป



ข้อ ๓๑ เมื่อคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ให้ความเห็นชอบกับราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ที่คณะกรรมการประจำจังหวัดเสนอตามข้อ ๓๐ แล้วให้ประธานคณะกรรมการประจำจังหวัดประกาศใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์แล้วส่งให้สำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินสาขา สำนักงานเขต หรือที่ว่าการอำเภอท้องที่และที่ว่าการกิ่งอำเภอท้องที่เพื่อปิดประกาศไว้ ณ สำนักงานหรือที่ว่าการนั้นๆ แล้วแต่กรณี พร้อมทั้งส่งบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์และสำเนาแผนที่ไปยังกรมที่ดิน ๒ ชุด

ให้เก็บบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ไว้ที่สำนักงานที่ดินจังหวัด สำนักงานที่ดินสาขา สำนักงานที่ดินอำเภอหรือสำนักงานที่ดิน กิ่งอำเภอแล้วแต่กรณี อย่างน้อยแห่งละ ๑ ชุด เพื่อให้ประชาชนที่เกี่ยวข้องตรวจสอบและขอคัดสำเนาโดยเสียค่าธรรมเนียมตามระเบียบได้

ข้อ ๓๒ การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์แต่ละคราวให้ใช้ได้ไม่เกินสี่ปี นับแต่วันที่ประกาศใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่ปรากฏว่าราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์ในท้องที่หนึ่งท้องที่ใดในจังหวัดนั้น แตกต่างจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ได้ประกาศไว้มากพอสมควร ก็ให้คณะกรรมการประจำจังหวัดพิจารณา กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์นั้นใหม่โดยเร็ว แล้วเสนอขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ เพื่อประกาศใช้ต่อไป

(ความในข้อ ๓๒ ถูกยกเลิกโดยระเบียบของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๓๕) และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน)

ข้อ ๓๒ การกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์แต่ละคราวให้ใช้ได้ไม่เกินสี่ปี นับแต่วันที่ประกาศใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่ปรากฏว่าราคาที่ซื้อขายกันตามปกติในท้องตลาดของอสังหาริมทรัพย์ในท้องที่หนึ่งท้องที่ใดในจังหวัดนั้น แตกต่างจากราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ได้ประกาศไว้มากพอสมควร ก็ให้คณะกรรมการประจำจังหวัดพิจารณา กำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์นั้นใหม่โดยเร็ว แล้วเสนอขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ เพื่อประกาศใช้ต่อไป

ในกรณีที่คณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์พิจารณาเห็นเป็นความจำเป็นเพื่อประโยชน์ในทางเศรษฐกิจและสังคม อาจขยายเวลาของกรใช้บัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ของอสังหาริมทรัพย์ออกไปอีกก็ได้ แต่ต้องไม่เกินคราวละหนึ่งปี

ประกาศ ณ วันที่ ๓๑ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๓๕  
(ลงชื่อ) ร้อยตรี เบญจกุล มะกะระวัช  
(เบญจกุล มะกะระวัช)  
รองปลัดกระทรวงมหาดไทย  
ประธานคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์

กฎหมายที่ดินและธุรกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์