

ที่ นศ ๐๐๑๘.๑/ว ๑๔๓๗

ถึง ที่ทำการปกครองอำเภอ ทุกอำเภอ

พร้อมนี้ จังหวัดนครศรีธรรมราช ขอส่งสำเนาหนังสือกรมการปกครอง ที่ มท ๐๓๐๗.๖/ว๗๖๑๑ ลงวันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๖๓ เรื่อง แจ้งแนวทางการปฏิบัติงานกรณีการนำบ้านหรืออาคารที่ได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมหรือจดแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม มาเพื่อทราบและถือปฏิบัติโดยเคร่งครัด ทั้งนี้ ขอให้อำเภอดาวน์โหลดหนังสือดังกล่าวจาก www.pokkrongnakhon.com มุมหนังสือราชการ (จังหวัด) หน้าเว็บไซต์



ที่ทำการปกครองจังหวัด
(กลุ่มงานปกครอง)
โทร/โทรสาร ๐-๗๕๓๕-๖๑๓๓
www.pokkrongnakhon.com

ที่ทำการปกครองจังหวัดนครศรีธรรมราช
เลขรับ ๒๑๒๗
วันที่ ๒๖ มี.ค. ๒๕๖๓ เวลา..... น.

ศาลากลางจังหวัดนครศรีธรรมราช
เลขรับ 7015
วันที่ 24 มี.ค. 2563 เวลา..... น.

ที่ มท ๐๓๐๗.๖/๒๗๖๙

กรมการปกครอง
ถนนอัษฎางค์ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๖ มีนาคม ๒๕๖๓

เรื่อง แจ้งแนวทางการปฏิบัติงานกรณีการนำบ้านหรืออาคารที่ได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมหรือจดแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๒/๓๙๒๓ ลงวันที่ ๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๓ เรื่อง หารือแนวทางการขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและการรับแจ้งสถานที่พักไม่เป็นโรงแรม จำนวน ๑ ชุด

ด้วยกรมการปกครองได้หารือไปยังกรมที่ดินกรณีการนำบ้าน หรืออาคารที่ได้จดทะเบียนตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมหรือจดแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม จะถือเป็นการกระทำที่ขัดต่อเจตนารมณ์ของกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินหรือไม่ หรือกรณีที่มีการนำโครงการบ้านจัดสรรทั้งโครงการโดยความยินยอมของผู้มีกรรมสิทธิ์ทุกคนมาขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมหรือแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมโดยไม่มีความประสงค์จะไปจดทะเบียนยกเลิกการจัดสรรที่ดิน ถือเป็นการกระทำที่ขัดต่อเจตนารมณ์ของกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินหรือไม่

กรมการปกครองได้รับหนังสือตอบข้อหารือจากกรมที่ดิน โดยกรมที่ดินได้พิจารณาและมีความเห็นตามประเด็นที่หารือ ดังนี้

๑. กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินจะนำอาคารบ้านจัดสรรไปขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมหรือแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม เพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทนนั้น คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) ได้เคยพิจารณาตอบข้อหารือของกรมที่ดินไว้ในเรื่องเสร็จที่ ๗๓๒/๒๕๕๑ ว่า “เจตนารมณ์ของการจัดสรรที่ดิน คือ การจำหน่ายที่ดินโดยการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อย และมุ่งหมายให้ผู้จัดสรรที่ดินจำหน่ายที่ดินตามแผนผัง โครงการ และวิธีการที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินเท่านั้น การที่จะกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินสามารถนำที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายออกให้เช่าได้ จึงเป็นการขัดต่อเจตนารมณ์ของกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินที่ประสงค์ให้มีการจำหน่ายที่ดิน” จึงเห็นว่าการที่ผู้จัดสรรที่ดินจะนำอาคาร บ้านจัดสรร ไปขอรับใบอนุญาตเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมหรือแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม เพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทนจึงไม่อาจจะกระทำได้ เนื่องจากเป็นการขัดต่อวัตถุประสงค์ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

๒. กรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเป็นผู้ขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมหรือแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมนั้น เห็นว่า แม้ตามหลักแดนแห่งกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของตน ตามมาตรา ๑๓๓๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์นั้น จะให้สิทธิผู้ซื้อที่ดินจัดสรรนำทรัพย์สินของตนออกให้เช่าได้ก็ตาม แต่การประกอบธุรกิจโรงแรมหรือแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม เป็นการดำเนินการที่มีวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน กรณีจึงมีความแตกต่างจากการให้เช่าเพื่ออยู่อาศัยตามปกติ โดยการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม

/ ได้มุ่งเน้น ...

ได้มุ่งเน้นการใช้ประโยชน์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับครอบครัวเท่านั้น ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจึงต้องผูกพันปฏิบัติเช่นเดียวกับผู้จัดสรรที่ดินด้วย โดยคำนึงถึงการใช้ประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยส่วนรวม ที่อาจจะได้รับผลกระทบต่อชีวิตความเป็นอยู่ที่ไม่เหมาะสมต่อการอยู่อาศัยอย่างปกติสุขภายในหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งศาลปกครองสูงสุดได้มีคำวินิจฉัยไว้ตามคดีหมายเลขแดงที่ อ.๘๗๓/๒๕๕๕ ว่า "ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินจัดสรรตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต เป็นข้อกำหนดที่มีลักษณะผูกพันกับที่ดินจัดสรรในโครงการตราบเท่าที่ที่ดินนั้นยังคงเป็นที่ดินจัดสรรตามกฎหมาย และย่อมผูกพันไปกับที่ดินจัดสรรเสมอไม่ว่าที่ดินนั้นจะโอนไปเป็นของบุคคลใดก็ตาม การอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารที่มีการแบ่งออกเป็นห้องจำนวนมากย่อมส่งผลกระทบต่อระบบมาตรฐานด้านสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินกำหนดในการอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินนั้นลดลงหรือเสื่อมประโยชน์ การออกใบอนุญาตดังกล่าวจึงเป็นการใช้ดุลพินิจโดยไม่คำนึงถึงสิทธิประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรส่วนรวม และขัดต่อเจตนารมณ์แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบอนุญาตก่อสร้าง จึงเป็นการกระทำที่ฝ่าฝืนต่อกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ซึ่งเป็นกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมอาคาร การออกใบอนุญาตดังกล่าวจึงเป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย" ดังนั้น การที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะนำอาคารบ้านจัดสรรของตนมาขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม หรือแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม จึงอาจเป็นการดำเนินการที่ฝ่าฝืนต่อกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ดังเช่นคำพิพากษาของศาลปกครองสูงสุดดังกล่าวข้างต้น

๓. กรณีนำโครงการบ้านจัดสรรทั้งโครงการ โดยความยินยอมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกแปลงมาขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมหรือหนังสือรับแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม โดยไม่มีความประสงค์จะจดทะเบียนยกเลิกการจัดสรรที่ดินนั้น เห็นว่าการนำทรัพย์สินออกให้เช่าของผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน ถือว่าเป็นการใช้ประโยชน์จากกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของตน ตามมาตรา ๑๓๓๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกแปลงในโครงการได้ให้ความยินยอมในการนำทรัพย์สินของตน เพื่อขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม หรือแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม จึงเป็นการใช้สิทธิในฐานะเจ้าของทรัพย์สินในการหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินนั้น ในลักษณะเป็นการรวมตัวกันเพื่อทำธุรกิจอย่างหนึ่ง จึงอาจกระทำได้ตราบเท่าที่ไม่กระทบต่อสิทธิของบุคคลอื่น อย่างไรก็ดี การพิจารณาเรื่องการขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมหรือแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม ย่อมอยู่ในอำนาจหน้าที่ของนายทะเบียนโรงแรมที่จะต้องเป็นผู้พิจารณา

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายธนาคม จงจิระ)
อธิบดีกรมการปกครอง

สำนักการสอบสวนและนิติการ
ส่วนการรักษาความสงบเรียบร้อย ๓
โทร./โทรสาร ๐-๒๓๕๖-๙๖๖๓

สรร.3
เลขที่รับ 299
ลงวันที่ ๒๖ ก.พ. ๒๕๖๓

กรมการปกครอง
เลขรับ 14093
วันที่ 25 ก.พ. 2563
เวลา 10-52 น.

ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ ๑๕๒๓

กรมที่ดิน
ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๒๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๖๓

เรื่อง หารือแนวทางการขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและการรับแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม

เรียน อธิบดีกรมการปกครอง

อ้างถึง หนังสือกรมการปกครอง ที่ มท ๐๓๐๗.๖/๓๐๕๐๓ ลงวันที่ ๑๓ พฤศจิกายน ๒๕๖๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาเอกสารต่าง ๆ จำนวน ๓๓ ฉบับ

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมการปกครองได้หารือแนวทางการขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและการรับแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมเพิ่มเติมว่า กรณีที่มีการนำอาคารบ้านจัดสรรของตนและกรณีที่มีการนำโครงการบ้านจัดสรรทั้งโครงการ โดยความยินยอมของผู้มีกรรมสิทธิ์ในบ้านจัดสรรทุกคน มาขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมหรือแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม ถือเป็นการกระทำที่ขัดต่อเจตนารมณ์ของกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินหรือไม่ อย่างไร และหากสามารถกระทำได้โดยไม่ขัดต่อกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินแล้ว นายทะเบียนโรงแรมจะต้องพิจารณาถึงเงื่อนไขอันเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน เช่น หลักความยินยอมของผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ ระเบียบข้อบังคับของโครงการ วัตถุประสงค์ของโครงการ ก่อนการพิจารณาออกใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมหรือรับแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมหรือไม่อย่างไร ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วขอเรียนให้ทราบ ดังนี้

๑. กรณีผู้จัดสรรที่ดินจะนำอาคารบ้านจัดสรรไปขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมหรือแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม เพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทนนั้น กรณีนี้ คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) ได้เคยพิจารณาตอบข้อหารือของกรมที่ดินไว้ตามเรื่องเสร็จที่ ๗๓๒/๒๕๕๑ ว่า "เจตนารมณ์ของการจัดสรรที่ดิน คือ การจำหน่ายที่ดินโดยการแบ่งที่ดินเป็นแปลงย่อยและมุ่งหมายให้ผู้จัดสรรที่ดินจำหน่ายที่ดินตามแผนผัง โครงการ และวิธีการที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินเท่านั้น การที่จะกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินสามารถนำที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายออกให้เช่าได้ จึงเป็นการขัดต่อเจตนารมณ์ของกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินที่ประสงค์ให้มีการจำหน่ายที่ดิน" จึงเห็นว่าการที่ผู้จัดสรรที่ดินจะนำอาคารบ้านจัดสรรไปขอรับใบอนุญาต เพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมหรือแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม เพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน จึงไม่อาจกระทำได้ เนื่องจากเป็นการขัดต่อวัตถุประสงค์ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

๒. กรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเป็นผู้ขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมหรือแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรมนั้น เห็นว่า แม้ตามหลักแดนแห่งกรรมสิทธิ์และการใช้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของตน ตามมาตรา ๑๓๓๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จะให้สิทธิผู้ซื้อที่ดินจัดสรรนำทรัพย์สินของตนออกให้เช่าได้ก็ตาม แต่การประกอบธุรกิจโรงแรมหรือแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม เป็นการดำเนินการที่มีวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจเพื่อให้บริการที่พักชั่วคราวสำหรับคนเดินทางหรือบุคคลอื่นใดโดยมีค่าตอบแทน กรณีจึงมีความแตกต่างจากการที่

/เจ้าของ

เจ้าของทรัพย์สินนำที่ดินหรือทรัพย์สินของตนไปให้บุคคลอื่นเช่าตามปกติ โดยเฉพาะการจัดสรรที่ดินเพื่อที่อยู่อาศัยและพาณิชยกรรม ได้มุ่งเน้นการใช้ประโยชน์เพื่อเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับครอบครัวเท่านั้น ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจึงต้องผูกพันปฏิบัติเช่นเดียวกับผู้จัดสรรที่ดินด้วย โดยคำนึงถึงการใช้ประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรโดยส่วนรวม ที่อาจได้รับผลกระทบต่อชีวิตความเป็นอยู่ที่ไม่เหมาะสมต่อการอยู่อาศัยอย่างปกติสุขภายในหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งศาลปกครองสูงสุดได้มีคำวินิจฉัยในเรื่องทำนองดังกล่าวนี้ไว้ตาม คดีหมายเลขแดงที่ อ.๘๗๓/๒๕๕๕ ว่า “ข้อกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินจัดสรรตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต เป็นข้อกำหนดที่มีลักษณะผูกพันกับที่ดินจัดสรรในโครงการจัดสรรตราบเท่าที่ที่ดินนั้นยังคงเป็นที่ดินจัดสรรตามกฎหมาย และย่อมผูกพันไปกับที่ดินจัดสรรเสมอไม่ว่าที่ดินนั้นจะโอนไปเป็นของบุคคลใดก็ตาม การอนุญาตให้ก่อสร้างอาคารที่มีการแบ่งออกเป็นห้องจำนวนมากย่อมส่งผลกระทบต่อระบบมาตรฐานด้านสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินกำหนดในการอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินนั้นลดลงหรือเสื่อมประโยชน์ การออกใบอนุญาตดังกล่าวจึงเป็นการใช้ดุลพินิจโดยไม่คำนึงถึงสิทธิประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรส่วนรวม และขัดต่อเจตนารมณ์แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) การที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบอนุญาตก่อสร้าง จึงเป็นการกระทำที่ฝ่าฝืนต่อกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ซึ่งเป็นกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมอาคาร การออกใบอนุญาตดังกล่าวจึงเป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย” ดังนั้น การที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะนำอาคารบ้านจัดสรรของตนมาขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม หรือแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม จึงอาจเป็นการดำเนินการที่ฝ่าฝืนต่อกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน ดังเช่นคำพิพากษาของศาลปกครองสูงสุดดังกล่าวข้างต้น

๓. กรณีการนำโครงการบ้านจัดสรรทั้งโครงการ โดยความยินยอมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกแปลงมาขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม หรือแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม โดยไม่มีความประสงค์จะจดทะเบียนยกเลิกการจัดสรรที่ดินนั้น เห็นว่าการนำทรัพย์สินออกให้เช่าของผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน ถือว่าเป็นการใช้ประโยชน์จากกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของตน ตามมาตรา ๑๓๓๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ การที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกแปลงในโครงการได้ให้ความยินยอมในการนำทรัพย์สินของตน เพื่อขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม หรือแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม จึงเป็นการใช้สิทธิในฐานะเจ้าของทรัพย์สินในการหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินนั้น ในลักษณะเป็นการรวมตัวกันเพื่อทำธุรกิจอย่างหนึ่ง จึงอาจกระทำได้ตราบเท่าที่ไม่กระทบต่อสิทธิของบุคคลอื่น อย่างไรก็ดี การพิจารณาเรื่องการขอรับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม หรือแจ้งสถานที่พักที่ไม่เป็นโรงแรม ย่อมอยู่ในอำนาจหน้าที่ของนายทะเบียนกรมการปกครองที่จะต้องเป็นผู้พิจารณา

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายชัยชาญ สิทธิวิรัชธรรม)
ที่ปรึกษาด้านประสิทธิภาพ ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๘๐๕ (สามินทร์ สังข์สัมฤทธิ์)
โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๕๓