



## ສຶກທີໃນການຈັດຕັ້ງນິຕິບຸກຄລ ໜູ່ບ້ານຈັດສຣ ຕາມພຣະຮາຊບໍ່ຢູ່ຕ ການຈັດສຣທີ່ດິນ ພ.ສ. ແຂວງ

### ອ. ຄວາມໜ້າ

ເມື່ອກລ່ວງສິ້ງ “ນິຕິບຸກຄລ” ແລ້ວ ບຸກຄລທີ່ໄປມັກຈະນີກລົງ ບຣີ່ຫ້ທຳກັດ ຫ້າງໜຸ່ນສ່ວນຈຳກັດ ມູນລົງ  
ໆລາ ຕາມປະມະລກງາມມາຍແພຳແລະພາຜົນໜີ່ ສໍາຫັບນັກງາມມາຍກົ່າຈຸດຕັ້ງນິຕິບຸກຄລໃນຮູບແບບ  
ພື້ນເສີມໆນີ້ ຈະເປັນຕົ້ນວ່າ “ນິຕິບຸກຄລອາຄາຮຸດ” ຕາມພຣະຮາຊບໍ່ຢູ່ຕ້າມອາຄາຮຸດ ພ.ສ. ແຂວງ ຈີ່ມີອຳນາຈ  
ໜ້າທີ່ໃນການເກີບເງິນຄ່າໃໝ່ຈ່າຍສ່ວນກາງຈາກຜູ້ອູ່ອາຫັນໃນອາຄາຮຸດເພື່ອມາບຣີ່ຫ້ຈັດການດູແລທັກພົນ  
ສ່ວນກາງ ຕລອດຈົນດູແລຄວາມເປັນອູ່ຂອງຜູ້ອູ່ອາຫັນໃນອາຄາຮຸດນີ້ ຈະ ຮົມທັກການກຳໜາດຫລັກເກນ໌  
ແລະວິທີກາຈັດເກີບຄ່າໃໝ່ຈ່າຍໃນການບໍາຮຸ່ງຮັກ່າທັກພົນສ່ວນກາງ ເຊັ່ນ ດ້ວຍກຳນົດຫຼັກເກນ໌  
ຕາມທາງ ດ້ວຍກຳນົດຫຼັກເກນ໌ ດ້ວຍກຳນົດຫຼັກເກນ໌ ດ້ວຍກຳນົດຫຼັກເກນ໌ ເປັນຕົ້ນ ນອກຈາກນີ້ຫາກເມື່ອເອົ່າຍື່ງ  
“ນິຕິບຸກຄລໜູ່ບ້ານຈັດສຣ” ຕາມພຣະຮາຊບໍ່ຢູ່ຕ້າມກຳນົດຫຼັກເກນ໌ ທີ່ທ່ານ້າທີ່ຄ້າຍນິຕິບຸກຄລ  
ອາຄາຮຸດດັ່ງກ່າວແລ້ວ ເຊື່ອໄດ້ວ່າຫລາຍທ່ານອາຈະຍັງໄມ່ຈຸດຕັ້ງແຕ່ໄດ້ມີການປະກາສີໃໝ່  
ພຣະຮາຊບໍ່ຢູ່ຕ້າມກຳນົດຫຼັກເກນ໌ ເປັນຕົ້ນມາຈານຄື່ງປັຈຈຸບັນ ພບວ່າມີການຈັດຕັ້ງນິຕິບຸກຄລ  
ໜູ່ບ້ານຈັດສຣນ້ອຍມາກເມື່ອນຳມາເຖິງເຄີຍກັບຈຳນວນໂຄງກາງຈັດສຣທີ່ດິນທີ່ເກີດຂຶ້ນເປັນຈຳນວນມາກ  
ຈຶ່ງເປັນກຣົນທີ່ນ່າສນໃຈວ່າ ນິຕິບຸກຄລໜູ່ບ້ານຈັດສຣມີຄວາມເກີ່ວຂ້ອງກັບຜູ້ໜ້ອທີ່ດິນຈັດສຣອ່າງໄຣ ຈະຈັດຕັ້ງ  
ໄດ້ເມື່ອໄດ ເມື່ອຈັດຕັ້ງແລ້ວຈະບຣີ່ຫ້ຈັດການອ່າງໄຣ ຜູ້ໜ້ອທີ່ດິນຈັດສຣແລະຜູ້ຈັດສຣທີ່ດິນມີສີທີ່ຫ້ທີ່ອ່າງໄຣ  
ໄຄຣຈະໄດ້ຫຼືວ່າເສີຍປະໂຍ່ໂຍ່ນອ່າງໄຣບ້າງ ຈະໃຫ້ບປະປະມານຈາກທີ່ໄດ ມີວິທີກາຈົບຄຸມແລະກຳບັບຄຸມ  
ກັນອ່າງໄຣ ແລະນິຕິບຸກຄລໜູ່ບ້ານຈັດສຣເມື່ອຈະທະເບີນຈັດຕັ້ງແລ້ວຈະຍົກເລີກນິຕິບຸກຄລໜູ່ບ້ານຈັດສຣນີ້  
ໄດ້ຫຼືວ່າໄມ່ ຮົມເລີ່ມຄ້າໄມ່ຈັດຕັ້ງຫຼືຈັດຕັ້ງນິຕິບຸກຄລໜູ່ບ້ານຈັດສຣໄມ່ສໍາເລີ່ມຈະເກີດຜລອຍ່າງໄຣ

ດັ່ງນັ້ນ ຄອລັມນີ້ມີສະຫຼຸບທີ່ຫ້ອນຄວາມຄົດນິຕິບຸນຸ່ຍື້ດັບບັນຈຶ່ງຂອງເສັນອົບທຄວາມເຮື່ອ “ສຶກທີໃນການ  
ຈັດຕັ້ງນິຕິບຸກຄລໜູ່ບ້ານຈັດສຣ ຕາມພຣະຮາຊບໍ່ຢູ່ຕ້າມກຳນົດຫຼັກເກນ໌” ດັ່ງນີ້

### ໨. ການຈັດສຣທີ່ດິນ ແລະການບໍາຮຸ່ງຮັກ່າສາຮາດຄູປົກ

ການຈັດສຣທີ່ດິນ ໂດຍນິຕິນຍໍ ມາຍເຄີ່ງ ການຈຳໜາຍທີ່ດິນທີ່ໄດ້ແບ່ງເປັນແປລງຍ່ອຍຮວມກັນ  
ຕັ້ງແຕ່ ۱۰ ແປລງຂຶ້ນໄປ ໄນວ່າຈະເປັນການແບ່ງຈາກທີ່ດິນແປລງເດືອວ່າຫຼືແບ່ງຈາກທີ່ດິນຫລາຍແປລງທີ່ມີ  
ພື້ນທີ່ຕິດຕ່ອກັນ ໂດຍໄດ້ຮັບທັກພົນຫຼືປະໂຍ່ໂຍ່ນເປັນຄ່າຕອບແທນ ແລະໃຫ້ມາຍຄວາມຮວມເຄີ່ງ  
ການດຳເນີນການດັ່ງກ່າວທີ່ໄດ້ມີການແບ່ງທີ່ດິນເປັນແປລງຍ່ອຍໄວ່ໄມ້ຄື່ງ ۱۰ ແປລງແລະຕ່ອມາໄດ້ແບ່ງທີ່ດິນ



ແປລັງເດີມເພີ່ມເຕີມກາຍໃນ ๓ ປີເມື່ອຮົມກັນແລ້ວມີຈຳນວນຕັ້ງແຕ່ ๑๐ ແປລັງຂຶ້ນໄປດ້ວຍ<sup>๑</sup> ຜົ່ງຈາກນິຍາມ  
ດັ່ງລ່າວຈະເຫັນໄດ້ວ່າ ສາຮະສຳຄັ້ງຂອງການຈັດສຣທີ່ດິນການກູ້ມາຍຈັດສຣນີ້ຈຶ່ງຂຶ້ນອູ້ກັບຈຳນວນແປລັງຍ່ອຍ  
ແລະວັດຖຸປະສົງຄົ້ງຂອງການຈຳໜ່າຍທີ່ມຸ່ງເພື່ອປະໂຍ່ນໃນທາງການຄ້າກາກໍໄວ້ເປັນສຳຄັ້ງ

ແຕ່ໃນທາງພຸດິນີ້ ການຈັດສຣທີ່ດິນ ມາຍລຶ່ງ ທີ່ດິນທີ່ມີການປັບປຸງພັນນາເພື່ອໄທເປັນໄປຕາມ  
ວັດຖຸປະສົງຄົ້ງຂອງການໃຊ້ປະໂຍ່ນ ອີກອກລ່າວອີກນີ້ທີ່ກີ່ວິກີ່ວິກີ່ ເປັນທີ່ດິນທີ່ຈັດໄທມີສາຮາຮຸນປົກ  
ແລະບົຮັກສາຮາຮຸນປົກດັ່ງນີ້ ໄດ້ແກ່ ຮະບົບຄົນ ຮະບົບຮະບາຍນ້ຳ ໄຟຟ້າ  
ປະປາ ສວນສາຮາຮຸນ ສນາມເຕັກເລີນ ອີກອສໂມສຣ ເປັນຕົ້ນ ຜົ່ງສິ່ງເຫຼົ່ານີ້ຈຳເປັນຈະຕ້ອງມີການບຳຮຸງຮັກໝາ  
ໃຫ້ຄົງສກາພັດັ່ງເຫັນທີ່ໄດ້ຈັດທຳຂຶ້ນທີ່ອົບປະກາດການໃຫ້ໃຊ້ໄດ້ຕົລອດໄປ ດ້ວຍເຫຼຸ້ນນີ້ ພຣະຍະບໍ່ງປົກຕົວການຈັດສຣ  
ທີ່ດິນ ພ.ຄ. ແກ້ໄຂ ຈຶ່ງໄດ້ກຳທັນຜູ້ມື້ນ້າທີ່ຮັບຜິດຂອບການບຳຮຸງຮັກໝາສາຮາຮຸນປົກດັ່ງລ່າວໄວ້  
ໂດຍໃນເບື້ອງຕັ້ນໄດ້ກຳທັນທີ່ເປັນຫ້າທີ່ຂອງຜູ້ຈັດສຣທີ່ດິນ ໃນຮູ້ນະເຈົ້າຂອງໂຄຮກຜູ້ໄດ້ຮັບອຸນຸມາຕີໃຫ້  
ການຈັດສຣທີ່ດິນ<sup>๒</sup> ໂດຍມີໜັກການ ອີ່ ສາຮາຮຸນປົກທີ່ຜູ້ຈັດສຣທີ່ດິນໄດ້ຈັດໄທມີຂຶ້ນເພື່ອການຈັດສຣທີ່ດິນ



ຕາມແພນັ້ນແພນັ້ນໂຄຮກທີ່ໄດ້ຮັບອຸນຸມາຕີ ເຫັນ ດັນ ສວນ ສນາມເຕັກເລີນ ໄທັກຍູ້ໃນກາຮະຈໍາຍອມ  
ເພື່ອປະໂຍ່ນແກ່ທີ່ດິນຈັດສຣ ແລະໄທເປັນຫ້າທີ່ຂອງຜູ້ຈັດສຣທີ່ດິນທີ່ຈະບຳຮຸງຮັກໝາສາຮາຮຸນປົກໃຫ້ຄົງສກາພ  
ດັ່ງເຫັນທີ່ໄດ້ຈັດທຳຂຶ້ນນັ້ນຕ່ອໄປ ແລະຜູ້ຈັດສຣທີ່ດິນຈະກະທຳການໄດ້ອັນເປັນເຫຼຸ້ນໃຫ້ປະໂຍ່ນແກ່ກາຮະຈໍາຍອມ  
ລດໄປທີ່ເສື່ອມຄວາມສະດວກໄມ້ໄດ້ ທັງນີ້ ຈຶ່ງກວ່າຜູ້ຈັດສຣທີ່ດິນຈະພັນຈາກກາຮະຫ້າທີ່ຕາມທີ່ກູ້ມາຍບໍ່ງປົກ  
ນອກຈາກນີ້ຜູ້ຈັດສຣທີ່ດິນຍັງມີກາຮະຫ້າທີ່ຕ້ອງຈັດທາຮນາກາຮ່ອງສະຖາບັນກາຮັງມາທີ່ສັນຍາກໍາປະກັນ  
ການບຳຮຸງຮັກໝາສາຮາຮຸນປົກທີ່ຜູ້ຈັດສຣທີ່ດິນໄດ້ຈັດໄທມີຂຶ້ນດັ່ງລ່າວດ້ວຍ<sup>๓</sup>

ອ່າງໄກ້ດີ ການທີ່ຈະໄໝຜູ້ຈັດສຣທີ່ດິນຕ້ອງແບກຮັບກາຮະໃນກາຮຽນແລະຮັກໝາສາຮາຮຸນປົກຕົລອດໄປ  
ດູຈະໄມ້ເປັນຮຽນແກ່ຜູ້ຈັດສຣທີ່ດິນ ເພຣະຜູ້ຈັດສຣທີ່ດິນກີ່ເປັນຜູ້ພັນນາຮຽກຈອສັງຫາຮົມທຮພຍ໌ເພື່ອຄ້າກາກໍໄວ  
ພຣະຍະບໍ່ງປົກຕົວການຈັດສຣທີ່ດິນ ພ.ຄ. ແກ້ໄຂ ຈຶ່ງໄດ້ເປີດໂວກາສໃຫ້ຜູ້ຈັດສຣທີ່ດິນທີ່ປະສົງຄົ້ງຈະພັນຈາກຫ້າທີ່  
ບຳຮຸງຮັກໝາສາຮາຮຸນປົກ ສາມາດແຈ້ງໄໝຜູ້ຊ່ອທີ່ດິນຈັດສຣດໍາເນີນການຈັດຕັ້ງນິຕົບຄລອຍ່າງໄດ້ອ່າງໜຶ່ງ  
ໄດ້ໃນ ๒ ປະເທດ ອີ່ ນິຕົບຄລ່າມຸນືບ້ານຈັດສຣຕາມກູ້ມາຍນີ້ ອີ່ອນນິຕົບຄລາມກູ້ມາຍອື່ນ ເຫັນ  
ໜ້າໜຸ່ນສ່ວນຈຳກັດ ບຣີ່ຢັ້ງ ຈຳກັດ ມູລັນນິທີ ອີ່ອສທກຣນ ເປັນຕົ້ນ ຕ້າຜູ້ຊ່ອທີ່ດິນຈັດສຣສາມາຄຈະທະເບີນ

<sup>๑</sup> ບໍ່ນິຍາມ ຄໍາວ່າ “ການຈັດສຣທີ່ດິນ” ພຣະຍະບໍ່ງປົກຕົວການຈັດສຣທີ່ດິນ ພ.ຄ. ແກ້ໄຂ ມາຕຣາ ๔.

<sup>๒</sup> ພຈນ໌ ສຸມທາ, ນິຕົບຄລ່າມຸນືບ້ານຈັດສຣ, ກຽງເທິງ : ສຳນັກພິມພໍແຫ່ງຈຸ່າລັກການການສົດສະພາວິທະຍາລັບ, ແກ້ໄຂ, ປັບປຸງ, ພັນຍາ, ແກ້ໄຂ, ພ.ຄ. ແກ້ໄຂ, ມາຕຣາ ๔.

<sup>๓</sup> ພຣະຍະບໍ່ງປົກຕົວການຈັດສຣທີ່ດິນ ພ.ຄ. ແກ້ໄຂ ມາຕຣາ ๔.

ຈັດຕັ້ງນິຕິບຸຄຄລໝູ່ບ້ານຈັດສຽນທີ່ຈັດສຽນນິຕິບຸຄຄລຕາມກົງໝາຍອື່ນເພື່ອຮັບໂອນທຣພົມສິນອັນເປັນສາຮາຮຸ້ປົກ  
ຈາກຜູ້ຈັດສຽນທີ່ດີນໄປຈັດການແລະ ດູແລບໍາຮຸ່ງຮັກໝາເອງໄດ້ເປັນຜລສໍາເຮົາ ຜູ້ຈັດສຽນທີ່ດີນກີ່ຈະພັ້ນຈາກໜ້າທີ່  
ບໍາຮຸ່ງຮັກໝາສາຮາຮຸ້ປົກດັ່ງກ່າວ<sup>۴</sup>

## ຕ. ການຈັດຕັ້ງນິຕິບຸຄຄລໝູ່ບ້ານຈັດສຽນເພື່ອຮັບໂອນສາຮາຮຸ້ປົກຈາກ ຜູ້ຈັດສຽນທີ່ດີນມາຈັດການດູແລ

ການຈັດຕັ້ງນິຕິບຸຄຄລໝູ່ບ້ານຈັດສຽນເພື່ອຮັບໂອນທຣພົມສິນອັນເປັນສາຮາຮຸ້ປົກຈາກຜູ້ຈັດສຽນທີ່ດີນ  
ມາຈັດການດູແລ ຈະດຳເນີນການໄດ້ນັ້ນຕ້ອງຢ່າງຍິ່ງໃຫ້ເງື່ອນເວລາແລະເງື່ອນໄຂທີ່ກົງໝາຍກຳໜັດ ກລ່າວົກ  
ກາຍຫລັງຈາກກົບກຳໜັດຮະຍະເວລາທີ່ຜູ້ຈັດສຽນທີ່ດີນຕ້ອງຮັບຜິດຊອບການບໍາຮຸ່ງຮັກໝາສາຮາຮຸ້ປົກຕາມທີ່ໄດ້  
ແສດງໄວ້ໃນຄຳຂອນໝາຍທໍາການຈັດສຽນທີ່ດີນ ຜົງຕ້ອງກຳໜັດໄວ້ມີນ້ອຍກວ່າ ๑ ປື້ນບັນແຕ່ວັນຈັດທຳ  
ສາຮາຮຸ້ປົກທີ່ໂຄງການແລ້ວເສົ້າງ<sup>۵</sup> ແລະມີຜູ້ຂໍ້ອ່າທີ່ດີນຈັດສຽນຈຳນວນໄມ່ນ້ອຍກວ່າກີ່ໜຶ່ງຂອງຈຳນວນແປ່ງ  
ຍ່ອຍຕາມແຜນຜັງໂຄງການແລ້ວ<sup>۶</sup> ສໍາຮັບຂັ້ນຕອນໃນການຈັດຕັ້ງນິຕິບຸຄຄລໝູ່ບ້ານຈັດສຽນ ກົງໝາຍໄດ້ກຳໜັດ  
ໃຫ້ຜູ້ຈັດສຽນທີ່ດີນແລະຜູ້ຂໍ້ອ່າທີ່ດີນຈັດສຽນມີໜ້າທີ່ດັ່ງຕ່ອນໄປນີ້

### (๑) ໜ້າທີ່ຜູ້ຈັດສຽນທີ່ດີນ<sup>۷</sup>

(๑) ຈັດທຳບຸນຊື່ທຣພົມສິນທີ່ເປັນສາຮາຮຸ້ປົກ ທີ່ຜູ້ຈັດສຽນທີ່ດີນໄດ້ຈັດໃໝ່ເກີ້ນເພື່ອການຈັດສຽນ  
ທີ່ດີນຕາມແຜນຜັງແລະໂຄງການທີ່ໄດ້ຮັບອຸນໝາຍພຣ້ອມຮາຍລະເອີ້ດໜັງສື່ວັດສີທີ່ໃນທີ່ດີນແລະເອົກສາ  
ອື່ນທີ່ເກີ່ວຂອງ ຮວມທີ່ຮະບຸຈຳນວນເຈີນຄ່າບໍາຮຸ່ງຮັກໝາສາຮາຮຸ້ປົກທີ່ຜູ້ຈັດສຽນທີ່ດີນຕ້ອງຮັບຜິດຊອບ ທັງນີ້  
ຕ້ອງໄມ່ນ້ອຍກວ່າຈຳນວນເຈີນທີ່ຜູ້ຈັດສຽນທີ່ດີນທຳສັນນູ້ຄໍາປະກັນການບໍາຮຸ່ງຮັກໝາສາຮາຮຸ້ປົກ

(๒) ໜ້າທີ່ໃນການແຈ້ງໃຫ້ຜູ້ຂໍ້ອ່າທີ່ດີນຈັດສຽນທຸກຮາຍທຣາບ ເພື່ອດຳເນີນການຈັດຕັ້ງນິຕິບຸຄຄລ  
ໝູ່ບ້ານຈັດສຽນທີ່ຈັດສຽນນິຕິບຸຄຄລຕາມກົງໝາຍອື່ນເພື່ອຮັບໂອນທຣພົມສິນດັ່ງກ່າວໄປຈັດການແລະ ດູແລ  
ບໍາຮຸ່ງ  
ຮັກໝາ ກາຍໃນເວລາທີ່ຜູ້ຈັດສຽນທີ່ດີນກຳໜັດ ຜົງຕ້ອງໄມ່ນ້ອຍກວ່າ ๑๙๐ ວັນນັບແຕ່ວັນທີຜູ້ຂໍ້ອ່າທີ່ດີນຈັດສຽນທຸກຮາຍ  
ໄດ້ຮັບແຈ້ງຈາກຜູ້ຈັດສຽນທີ່ດີນ ສ່ວນວິທີການແຈ້ງ ຕ້ອງກະທຳໃຫ້ກົບທັງ ๓ ວິທີ ກລ່າວົກ (๑) ທຳເປັນໜັງສື່ວັດ  
ທາງໄປຮ່າຍຄື່ລະທະເບີນໄປຢັ້ງກຸມືລໍາເນາຂອງຜູ້ຂໍ້ອ່າທີ່ດີນຈັດສຽນ (๒) ປະກາສໃນໜັງສື່ວັດພິມພົງທີ່ແພ່ວ່ລາຍ  
ໃນທົ່ວອັນນັ້ນໄມ່ນ້ອຍກວ່າ ๓ ວັນ ແລະ ๓) ປິດປະກາສສໍາເນາໜັງສື່ວັດແຈ້ງຜູ້ຂໍ້ອ່າທີ່ດີນຈັດສຽນແລະບຸນຊື່  
ທຣພົມສິນທີ່ເປັນສາຮາຮຸ້ປົກແລະບໍລິການສາຮາຮຸ້ປົກໄວ້ໃນທີ່ເປີດແຜຍ ປະ ບຣິເວນທີ່ດີນທີ່ກຳກັນການຈັດສຽນ  
ຕາມຮະຍະເວລາທີ່ກຳໜັດໃຫ້ຜູ້ຂໍ້ອ່າທີ່ດີນຈັດສຽນດຳເນີນການຈັດຕັ້ງນິຕິບຸຄຄລໝູ່ບ້ານຈັດສຽນ

<sup>۴</sup> ພຣະບັນຍຸດການຈັດສຽນທີ່ດີນ พ.ສ. ๒๕๔๓ ມາດຕາ ๔.

<sup>۵</sup> ປະກາສຄະນະການຈັດສຽນທີ່ດີນກາງ ເຮືອງ ກຳໜັດຮະຍະເວລາໃນການບໍາຮຸ່ງຮັກໝາສາຮາຮຸ້ປົກ ລົງວັນທີ ๗ ພຸດຍໃກຍນ  
ພ.ສ. ๒๕๔๕.

<sup>۶</sup> ຮະເບີບຄະນະການຈັດສຽນທີ່ດີນກາງວ່າດ້ວຍການຈັດຕັ້ງນິຕິບຸຄຄລໝູ່ບ້ານຈັດສຽນທີ່ຈັດສຽນນິຕິບຸຄຄລຕາມກົງໝາຍອື່ນ ແລະການ  
ຂອນນຸ້ມືດຳເນີນການເພື່ອການບໍາຮຸ່ງຮັກໝາສາຮາຮຸ້ປົກ ພ.ສ. ๒๕๔๕ ຂໍ້ອ ๔.

<sup>۷</sup> ຮະເບີບຄະນະການຈັດສຽນທີ່ດີນກາງວ່າດ້ວຍການຈັດຕັ້ງນິຕິບຸຄຄລໝູ່ບ້ານຈັດສຽນທີ່ຈັດສຽນນິຕິບຸຄຄລຕາມກົງໝາຍອື່ນ ແລະການ  
ຂອນນຸ້ມືດຳເນີນການເພື່ອການບໍາຮຸ່ງຮັກໝາສາຮາຮຸ້ປົກ ພ.ສ. ๒๕๔๕ ຂໍ້ອ ๔ (๑) (๓) ແລະ (๔).



๒) หน้าที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

(๑) หน้าที่ในการจัดให้มีการประชุมผู้ชี้อื่นที่ดินจัดสรร เพื่อมีมติใน ๓ เรื่อง กล่าวคือ<sup>๑)</sup>  
 ๑) มติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ๒) มติเห็นชอบข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และ  
 ๓) มติตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งต้องเป็นมติของผู้ชี้อื่นที่ดินจัดสรร  
 จำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการ โดยในการลงคะแนนเสียง  
 ให้ผู้ชี้อื่นที่ดินจัดสรรแต่ละแปลงมีเสียงเท่ากับ ๑ คะแนนเสียง และในกรณีที่ผู้ชี้อื่นที่ดินจัดสรรได้แบ่งแยก  
 ที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังและโครงการออกไปอีก ให้ถือว่าผู้ชี้อื่นที่ดินจัดสรรแปลงคงเหลือและผู้ชี้อื่นที่ดิน  
 จัดสร�始แปลงที่ได้แบ่งแยกออกไปภายหลังมีเสียงรวมกันเท่ากับ ๑ คะแนนเสียง ครั้งเดียวกับเจ้าของรวม



(๒) การขอจดทะเบียนจัดตั้นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ตัวแทนที่ได้รับแต่งตั้งโดยมติที่ประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งตามแบบต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือสาขาแห่งท้องที่ ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมด้วยเอกสารหลักฐาน เช่น รายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสำเนาข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร บัญชีที่ดินอันเป็นสารารูปโภคและบริการสารารณฑ์ที่ผู้จัดสร้างได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังโครงการ เป็นต้น ถ้าเจ้าพนักงานที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่าการขอจดทะเบียนเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กฎหมายกำหนด เจ้าพนักงานที่ดินจะรับจดทะเบียนและออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้ จากนั้นให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสร้างผู้จัดสร้างที่ดินทราบ เพื่อจดทะเบียนโอนทรัพย์สินและส่งมอบเงินค่าบำรุงรักษาสารารูปโภคที่ผู้จัดสร้างที่ดินต้องรับผิดชอบตามที่ระบุไว้ในบัญชีทรัพย์สินต่อไป

### **๓. ຜລຍອງການຈັດຕິປະຕິບຸກຄລ່າງປ້ານຈັດສອງ**

การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนอกรากจะส่งผลโดยตรงให้ผู้จัดสรรที่ดินพื้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคแล้ว ยังได้ก่อให้เกิดสิทธิและหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ดังนี้

๔) ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น และการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ. ๒๕๔๕ ข้อ ๖ ข้อ ๗ และข้อ ๙ และกฎหมายระหว่างว่าด้วยการขอจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุมและยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. ๒๕๔๕ ข้อ ๒ และข้อ ๔.

<sup>๙</sup> พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ มาตรา ๔๙.

(๑) นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่ได้จดทะเบียนแล้ว มีฐานะเป็นนิติบุคคล<sup>๙</sup> ทั้งนี้ ก็เพื่อเป็นการรับรองฐานะทางกฎหมายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้สามารถทำนิติกรรมสัญญา เป็นโจทก์ฟ้องคดี หรือเป็นจำเลยได้ อันจะทำให้การดำเนินงานมีประสิทธิภาพและคล่องตัวในการติดต่อประสานงานกับบุคคลภายนอก ในทำงเดียวกับนิติบุคคลอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๔๒ โดยมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรระเป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรระภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก ดังนั้น คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรระจึงมีสถานะทางกฎหมาย ๒ ฐานะด้วยกัน กล่าวคือ เป็นผู้บริหารนิติบุคคลและเป็นผู้แทนของนิติบุคคลในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก และในขณะเดียวกันก็เป็นผู้แทนของสมาชิกด้วย

(๒) เจ้าของที่ดินจัดสร率ทุกแปลงต้องเป็นสมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร<sup>๑๐</sup> แม้ว่าในขณะลงมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ผู้ซึ่งที่ดินจัดสร率รายได้จะเป็นฝ่ายข้างน้อยที่ไม่ได้ให้ความเห็นชอบในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก็ตาม ซึ่งผลต่อเนื่องของการที่กฎหมายกำหนดบังคับให้ผู้ซึ่งที่ดินจัดสร率ทุกรายต้องเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร คือ สมาชิกผู้ใดไม่พึงพอใจต่อการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ก็ไม่อาจลาออกจาก การเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ ทราบที่ยังเป็นเจ้าของที่ดินจัดสรรน้อย จึงเป็นการบังคับโดยทางอ้อมให้ผู้ซึ่งที่ดินจัดสรรต้องเข้าร่วมประชุมใหญ่ เพื่อคัดเลือกผู้บริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และกำหนดภาระการดำเนินงานของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

(๓) สมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสำหรับที่ดินจัดสรรที่ตนซื้อ<sup>๑๑</sup> โดยกรณีชำระล่าช้า จะต้องจ่ายค่าปรับสำหรับการจ่ายเงินล่าช้าตามที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกำหนด สำหรับกรณีค้างชำระติดต่อกันตั้งแต่ ๓ เดือนขึ้นไป ก็อาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภคได้ และในกรณีที่ค้างชำระติดต่อกันเป็นเวลาตั้งแต่ ๖ เดือนขึ้นไป นิติบุคคลสามารถแจ้งพนักงานเจ้าหน้าที่ให้รับการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน และให้ถือว่าหนี้ค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลสั่งหารมทรัพย์เนื่องที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ<sup>๑๒</sup> นอกจากนี้ด้วยอำนาจแห่งมูลหนี้ดังกล่าว นิติบุคคลสามารถฟ้องผู้ค้างชำระเป็นคดีแพ่งได้ด้วย

(๔) นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณูปโภค<sup>๑๓</sup> ได้แก่

(๑) กำหนดระยะเวลาเบียบเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์สาธารณูปโภค

(๒) กำหนดระยะเวลาเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัยและการจราจรภายในที่ดินจัดสรร

(๓) เรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคในส่วนที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่บำรุงรักษาจากสมาชิก

<sup>๙</sup> พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๔๖.

<sup>๑๐</sup> พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๔๗.

<sup>๑๑</sup> พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๔๘.

<sup>๑๒</sup> พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๕๐.

<sup>๑๓</sup> พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๔๘.



(ດ) ຍືນຄໍາຮ່ອງທຸກໆໜ້າວີເປັນໂຈທົກຟ້ອງຄົດແຫນສາມັກເກີຍກັບກຣົນກະທົບສິທິທີ່ຫຼືປະໂໄຍ່ຈົນ  
ຂອງສາມັກຈຳນວນຕັ້ງແຕ່ ១០ ຮາຍຊື້ນໄປ

(៥) ຈັດໃໝ່ມີບົບການສາຮາຮັນພະເພື່ອສ່ວສົດການຂອງສາມັກ ທີ່ຫຼືຈັດສຣເງິນຫຼືທ່ຽວພົມສິນ  
ເພື່ອສາຮາຮັນປະໂໄຍ່ຈົນ

(ນ) ດຳເນີນການເອີ້ນໄດ້ໃຫ້ເປັນໄປຕາມກຸງກະທຽວ ຮະເບີບຂອງຄົນກະຮຽມກາງຈັດສຣທີ່ດິນກາງ  
ຫຼື້ອຂ້ອບ້າງຄັບຂອງຄົນກະຮຽມກາງຈັດສຣທີ່ດິນທີ່ອີກໂດຍອາສີຍໍານາຈາຕາມພຣະເປົ້າຍຸຕືກາງຈັດສຣ  
ທີ່ດິນ ພ.ຄ. ແກ້ໄຂ

(៥) ກາຍກເລິກນິຕິບຸຄຄລໜູ່ບ້ານຈັດສຣ ຈະກະທຳໄດ້ຕ່ອມື່ມີຕີເປັນເອກຈັນທີ່ຂອງທີ່ປະຊຸມໃໝ່  
ຂອງສາມັກນິຕິບຸຄຄລໜູ່ບ້ານຈັດສຣ ຫຼືມີກຣົນໃຫ້ກເລິກນິຕິບຸຄຄລໜູ່ບ້ານຈັດສຣຕາມທີ່ກຳນົດ  
ໄວ້ໃນຂ້ອບ້າງຄັບນິຕິບຸຄຄລໜູ່ບ້ານຈັດສຣທີ່ເກີນ ທັງນີ້ ເມື່ອໄດ້ຈະທະເບີນຍົກເລິກນິຕິບຸຄຄລໜູ່ບ້ານຈັດສຣແລ້ວ  
ໃຫ້ທີ່ປະຊຸມໃໝ່ຂອງສາມັກນິຕິບຸຄຄລໜູ່ບ້ານຈັດສຣ ຕັ້ງຜູ້ໜ້າຮະບຸນີ້ຢ່າງໃນ ១៤ ວັນນັບແຕ່ວັນທີ  
ຈະທະເບີນຍົກເລິກນິຕິບຸຄຄລໜູ່ບ້ານຈັດສຣ ເພື່ອດຳເນີນການໜໍາຮະບຸນີ້ຂອງນິຕິບຸຄຄລໜູ່ບ້ານຈັດສຣ ທັງນີ້  
ໜ້າມໄມ້ໄໝຜູ້ໜ້າຮະບຸນີ້ຈໍາໜ່າຍທີ່ດິນອັນເປັນສາຮາຮັນປົກໂກລະແບບສາຮາຮັນ ເວັ້ນແຕ່ທີ່ປະຊຸມໃໝ່  
ຂອງສາມັກນິຕິບຸຄຄລໜູ່ບ້ານຈັດສຣຈະມີຕີເປັນຍ່າງເອົ້າແລ້ວໄດ້ຮັບອຸນຸມາຕຈາກຄະກຽມກາງຈັດສຣ  
ທີ່ດິນແລ້ວ<sup>๑๔</sup>



## ໤. ກຽມຕັ້ງທີ່ດິນຈັດສຣໄປສານກາດຈັດຕັ້ງນິຕິບຸຄຄລໜູ່ບ້ານຈັດສຣໄດ້

ເມື່ອພັນຮະຍະເວລາທີ່ກຳນົດໃຫ້ຜູ້ໜ້າທີ່ດິນຈັດສຣຕ້ອງຈັດຕັ້ງນິຕິບຸຄຄລໜູ່ບ້ານຈັດສຣຫຼືອີນນິຕິບຸຄຄລໜູ່ບ້ານຈັດສຣ  
ຕາມກຸງກະທຽວຢືນແລ້ວ ກາງຜູ້ໜ້າທີ່ດິນຈັດສຣໄມ່ສາມາດຈັດຕັ້ງນິຕິບຸຄຄລໜູ່ບ້ານຈັດສຣຫຼືອີນນິຕິບຸຄຄລໜູ່ບ້ານຈັດສຣ  
ຕາມກຸງກະທຽວຢືນແລ້ວ ແລະຜູ້ຈັດສຣທີ່ດິນຍັງປະສົງຈະພັນຈາກໜ້າທີ່ບໍາຮຸງຮັກໝາສາຮາຮັນປົກໂກລະແບບສາຮາຮັນທີ່ໄດ້ຈັດໃຫ້  
ມີຂຶ້ນເພື່ອການຈັດສຣທີ່ດິນຕາມແຜນັກແລ້ວໂຄງການທີ່ໄດ້ຮັບອຸນຸມາຕຈາກຄະກຽມກາງຈັດສຣທີ່ດິນ  
ດຳເນີນການໄດ້ອີກໃນ ២ ໜັນຕອນ ຕາມລຳດັບ ດັ່ງນີ້

(១) ກາຍກຂອນນຸມັຕີດຳເນີນການອ່າງຍ່າງໃຫ້ໃຫ້ການບໍາຮຸງຮັກໝາສາຮາຮັນປົກໂກລະແບບສາຮາຮັນ

ກຣົນນີ້ເປັນການເປີດໂອກາສໃຫ້ຜູ້ຈັດສຣທີ່ດິນເສັນວິວິການບໍາຮຸງຮັກໝາສາຮາຮັນປົກໂກລະແບບສາຮາຮັນ  
ຕາມທີ່ເຫັນສາມາດ ເພີ່ມແຕ່ຕ້ອງໄດ້ຮັບອຸນຸມັຕີຈາກຄົນກະຮຽມກາງຈັດສຣທີ່ດິນກ່ອນ ເຊັ່ນ ກາງຈັດຕັ້ງກອງທຸນ

<sup>๑๔</sup> ກຸງກະທຽວວ່າດ້ວຍການຂອດທະເບີນຈັດຕັ້ງ ກາຍກບໍາຮຸງຮັກໝາສາຮາຮັນປົກໂກລະແບບສາຮາຮັນ ຂໍ້ ២១  
ແລະຂໍ້ ២២.

ຂຶ້ນເພື່ອດູແລຮັກຫາ ໂດຍຜູ້ຈັດສຣທີ່ດິນອອກເງິນສມທບຈຳນວນໜຶ່ງແລະເລີຍກັນອອກໃນຮ່າງວ່າຜູ້ຊື້ທີ່ດິນຈັດສຣ ເພື່ອເປັນຄ່າໃໝ່ຈ່າຍໃນກາຮູ້ແລຮັກຫາສາຮາຮ້າຮູ້ປ່າກ ເປັນຕົ້ນ

### (໢) ກາຮໂອນສາຮາຮ້າຮູ້ປ່າກໃຫ້ເປັນສາຮາຮ້າປະໂຍ່ນ

ໃນການຟີ່ຜູ້ຈັດສຣທີ່ດິນໄມ້ເຊີ້ວບອນນຸ້ມຕີຈາກຄະນະກຽມກາຈັດສຣທີ່ດິນໃຫ້ດຳເນີນກາຮອຢ່າງໃດ ອຍ່າງໜຶ່ງເພື່ອກາຮົງຮັກຫາສາຮາຮ້າຮູ້ປ່າກໄມ່ວ່າພົຮະເຫດຸໃຈ ຖ້າ ຜູ້ຈັດສຣທີ່ດິນຍັງມີສີທີ່ຈຳເນີນກາຮ ໄດ້ອົກວິວີ່ນຶ່ງ ຜົ່ງເປັນວິວີ່ສຸດທ້າຍ ດື່ນ ຈົດທະເບີນໂອນທຮພົຍສິນດັ່ງກ່າວໃຫ້ເປັນສາຮາຮ້າປະໂຍ່ນ<sup>๑๕</sup>

#### ຂໍ້ສັງເກດ

ກາຮຈົດທະເບີນໂອນສາຮາຮ້າຮູ້ປ່າກໃຫ້ເປັນສາຮາຮ້າປະໂຍ່ນຂອງຜູ້ຈັດສຣທີ່ດິນ ສາມາຄະກະທຳໄດ້ ໂດຍໄມ້ຕ້ອງຂອງຄວາມເຫັນຂອບຈາກຜູ້ຊື້ທີ່ດິນຈັດສຣ ແລະໄມ້ຕ້ອງຂອອນໜູາຕຈາກຄະນະກຽມກາຈັດສຣທີ່ດິນແຕ່ຍ່າງໃດ

## ບ. ບະສຸດ

ຈະພິຈາລານເຫັນໄດ້ວ່າ ກາຮຈັດຕັ້ງນິຕິບຸກຄລ໌ໜູ່ບ້ານຈັດສຣຕາມພຣະຣາຊບັນຍຸຕີກາຮຈັດສຣທີ່ດິນ ພ.ສ. ๒๕๔๓ ນັ້ນ ກວ່າມາຍໄມ້ເດີບັງຄັບວ່າໃຫ້ຕ້ອງຈັດຕັ້ງເໜືອນນິຕິບຸກຄລ໌ອາຄາຣ່າຊຸດ ຕາມພຣະຣາຊບັນຍຸຕີອາຄາຣ່າຊຸດ ພ.ສ. ๒๕๔๒ ແຕ່ໄດ້ກຳນົດໃຫ້ເປັນສີທີ່ແກ່ຜູ້ຊື້ທີ່ດິນຈັດສຣໃນກາຮຕັດສິນໃຈຮ່ວມກັນວ່າຈັດຕັ້ງນິຕິບຸກຄລ໌ໜູ່ບ້ານຈັດສຣຮ່າຍໂມຜູກພັນທີ່ຈະຕ້ອງຮັບຜິດຂອບຄ່າໃໝ່ຈ່າຍໃນກາຮົງຮັກຫາສາຮາຮ້າຮູ້ປ່າກແລະບຣິກາຮສາຮາຮ້ານະເພື່ອໃຫ້ປະໂຍ່ນໄດ້ຕລອດໄປ ຜົ່ງທ້າຍທີ່ສຸດແລ້ວກາຮດຳເນີນຈານຂອງນິຕິບຸກຄລ໌ໜູ່ບ້ານຈັດສຣໃດໄມ່ປະສບຄວາມສໍາເຮົງ ກວ່າມາຍກົງຍັງໃຫ້ສີທີ່ແກ່ຜູ້ຊື້ທີ່ດິນຈັດສຣໃນກາຮລົມຕີເພື່ອຍກເລີກເລິກນິຕິບຸກຄລ໌ໜູ່ບ້ານຈັດສຣໄດ້ ແຕ່ໃນທາງກລັບກັນຫາກຄ້າຜູ້ຊື້ທີ່ດິນຈັດສຣໄມ້ໃຫ້ສີທີ່ຈັດຕັ້ງນິຕິບຸກຄລ໌ກາຍໃນເລາທີ່ກວ່າມກຳນົດກົງຈາຈສ່ງຜລໃຫ້ຜູ້ຊື້ທີ່ດິນຈັດສຣຕ້ອງສູ່ສູ່ເສີຍໂອກາສໃນກາຮຈັດຕັ້ງນິຕິບຸກຄລ໌ໜູ່ບ້ານຈັດສຣນັ້ນຕລອດໄປ ເພຣະເປັນກາຮເປີດຊອງໃຫ້ຜູ້ຈັດສຣທີ່ດິນສາມາດໃຫ້ສີທີ່ຕາມກວ່າມາຍເພື່ອໃຫ້ຕັນພັນຈາກໜ້າທີ່ໃນກາຮົງຮັກຫາສາຮາຮ້າຮູ້ປ່າກດ້ວຍວິວີ່ກາຮເສັນອຂອນນຸ້ມຕີກາຮດຳເນີນກາຮົງສາຮາຮ້າຮູ້ປ່າກຕ່ອຄະນະກຽມກາຈັດສຣທີ່ດິນ ຜົ່ງທ້າຍຄະນະກຽມກາຈັດສຣທີ່ດິນໄມ້ອນນຸ້ມຕີ ກົງຍ່ອມສ່ງຜລໃຫ້ຜູ້ຈັດສຣທີ່ດິນມີສີທີ່ໃໝ່ອງທາງໃນກາຮຈົດທະເບີນໂອນສາຮາຮ້າຮູ້ປ່າກເພື່ອໃຫ້ເປັນສາຮາຮ້າປະໂຍ່ນ ອັນເປັນຜລໃຫ້ບຸກຄລ໌ກາຍນອກສາມາຮ ເຊັ່ນໄໝໃໝ່ປະໂຍ່ນຮ່ວມໄດ້ໃນຂນະທີ່ຜູ້ຊື້ທີ່ດິນຈັດສຣໄມ້ມີສີທີ່ຄວບຄຸມແລະບຣິກາຮຈັດກາຮດ້ວຍຕນເອງໄດ້ຕັ້ງເຕີມດັ່ງນັ້ນ ຄ້າໜູ່ບ້ານຈັດສຣໄດ້ປະສົງກະຈຳກາຮຊຸມໜູນດ້ວຍຕນເອງ ກົງຄວະຈະຕ້ອງຄຳນົງລົງເຈື່ອນໄຂຂອງກວ່າມາຍດັ່ງກ່າວດ້ວຍ ມີຂະນັ້ນແລ້ວ ຜູ້ຊື້ທີ່ດິນຈັດສຣອາຈຕ້ອງສູ່ສູ່ເສີຍໂອກາສແລະສີທີ່ໃນກາຮບຣິກາຮຈັດກາຮ້າໜູ່ບ້ານຈັດສຣຂອງຕນເອງໂດຍໄມ້ໄດ້ຕັ້ງໄຈກີເປັນໄດ້ ອ

<sup>๑๕</sup> ພຣະຣາຊບັນຍຸຕີກາຮຈັດສຣທີ່ດິນ ພ.ສ. ๒๕๔๓ ມາຕາວາ ๔๔.