



บันทึกข้อความ

อธิบดี
รับที่ ๒๕๓๘
วันที่ ๒๓ ก.ย. ๒๕๖๗

รองอธิบดี คณาวุฒิ
รับที่ ๒๔๕๓
วันที่ ๒๓/๙/๖๗

ส่วนราชการ กองกฎหมาย ส่วนระบบกฎหมายและความรับผิดชอบของเจ้าหน้าที่ โทร. ๕๗๐๐

ที่ กค ๐๓๐๒/๑๓๖๕ วันที่ ๒๓ กันยายน ๒๕๖๗

เรื่อง ร่างระเบียบกรมธนารักษ์ว่าด้วยการบริหารสัญญาจัดหาประโยชน์ที่ราชพัสดุ พ.ศ.

เรียน อธิบดี

ตามหนังสือกองกฎหมาย ที่ กค ๐๓๐๒/๑๓๖๕ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๖๖ ได้เสนอร่างระเบียบกรมธนารักษ์ว่าด้วยการบริหารสัญญาจัดหาประโยชน์ที่ราชพัสดุ พ.ศ. (ร่างระเบียบฯ พ.ศ.) เพื่อโปรดพิจารณาให้ความเห็นชอบในการรับฟังความคิดเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบของร่างระเบียบฯ พ.ศ. ซึ่งต่อมาอธิบดีโดยรองอธิบดี (นายคณาวุฒิ สิติธีรพันธุ์) ปฏิบัติราชการแทนอธิบดี ได้โปรดพิจารณาให้ความเห็นชอบในเรื่องดังกล่าว กองกฎหมายจึงได้ดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้อง นั้น (เอกสาร ๑ - ๒)

กองกฎหมายขอเรียนดังนี้

๑. ร่างระเบียบฯ พ.ศ. ถือเป็นร่างกฎตามพระราชบัญญัติหลักเกณฑ์การจัดทำร่างกฎหมายและการประเมินผลสัมฤทธิ์ของกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๕ ประกอบกฎกระทรวงกำหนดร่างกฎที่ต้องจัดให้มีการรับฟังความคิดเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบ พ.ศ. ๒๕๖๕ ข้อ ๒ ที่ต้องจัดให้มีการรับฟังความคิดเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากกฎหมาย รวมทั้งเปิดเผยผลการรับฟังความคิดเห็นและการวิเคราะห์ผลกระทบนั้นแก่ประชาชน และนำผลนั้นมาประกอบการพิจารณาในกระบวนการตรากฎหมาย (เอกสาร ๓) โดยกองกฎหมายได้ดำเนินการตามบทบัญญัติของกฎหมายดังกล่าวแล้ว ดังนี้

๑.๑ ได้มีการรับฟังความคิดเห็นของผู้เกี่ยวข้องต่อร่างระเบียบฯ พ.ศ. ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในพระราชบัญญัติหลักเกณฑ์การจัดทำร่างกฎหมายและการประเมินผลสัมฤทธิ์ของกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๑๓ ประกอบคำแนะนำของคณะกรรมการพัฒนากฎหมาย เรื่อง การรับฟังความคิดเห็นของผู้เกี่ยวข้องประกอบการจัดทำร่างกฎหมาย ผ่าน ๒ ช่องทาง คือ ระบบกลางทางกฎหมาย (<https://www.law.go.th>) และเว็บไซต์กรมธนารักษ์ (<https://www.treasury.go.th>) เป็นระยะเวลา ๑๕ วัน ตั้งแต่วันที่ ๑ ธันวาคม ๒๕๖๖ - ๑๕ ธันวาคม ๒๕๖๖ (เอกสาร ๓ - ๔)

๑.๒ ได้จัดทำรายงานสรุปผลการรับฟังความคิดเห็นเรียบร้อยแล้ว มีผู้แสดงความคิดเห็นผ่านช่องทางดังกล่าว จำนวน ๙๑ คน และได้จัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดจากกฎหมายตามพระราชบัญญัติหลักเกณฑ์การจัดทำร่างกฎหมายและการประเมินผลสัมฤทธิ์ของกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๖๒ มาตรา ๑๗ ประกอบแนวทางการวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากกฎหมายแล้ว (เอกสาร ๕ - ๗)

๒. ได้ปรับปรุง แก้ไข เนื้อหาของร่างระเบียบฯ พ.ศ. ตามผลการรับฟังความคิดเห็นของผู้เกี่ยวข้องประกอบการจัดทำร่างกฎหมาย (ตามข้อ ๑.๑) เรียบร้อยแล้ว โดยร่างระเบียบฯ พ.ศ. ที่ปรับปรุงแก้ไข มีเนื้อหาสาระสำคัญ สรุปได้ดังนี้

๒.๑ ชื่อร่างระเบียบ : ระเบียบกรมธนารักษ์ว่าด้วยการบริหารสัญญาจัดหาประโยชน์ที่ราชพัสดุ พ.ศ.

๒.๒ บทอาศัยอำนาจ : ข้อ ๑๑ ข้อ ๑๘ และข้อ ๔๗ แห่งกฎกระทรวงการจัดหาประโยชน์ที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๖๔

๒.๓ วันที่ระเบียบฯ พ.ศ. มีผลใช้บังคับ : วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา

๒.๔ การยกเลิกกฎหมายหรือระเบียบที่เกี่ยวข้อง

๒.๔.๑ ระเบียบกรมธนารักษ์ว่าด้วยการอนุญาตเข้าใช้ประโยชน์ในที่ดินราชพัสดุที่เป็นสวนสาธารณะหรืออุทยาน พ.ศ. ๒๕๕๑

๒.๔.๒ ระเบียบกรมธนารักษ์ว่าด้วยการกำหนดขั้นตอนและระยะเวลาในการปฏิบัติงานเพื่อให้บริการแก่ผู้เช่าที่ราชพัสดุในการนำสิทธิการเช่าไปผูกพันเงินกู้ พ.ศ. ๒๕๔๗

๒.๔.๓ ระเบียบกรมธนารักษ์ว่าด้วยการเร่งรัดจัดเก็บค่าเช่าที่ราชพัสดุที่ค้างชำระ พ.ศ. ๒๕๕๑

๒.๕ การแบ่งหมวดและการแบ่งส่วนของร่างระเบียบฯ พ.ศ.

๒.๕.๑ อารัมภบท เป็นบทว่าด้วยการกำหนดวันที่ระเบียบฯ พ.ศ. มีผลใช้บังคับ การยกเลิกกฎหมาย การกำหนดคำนิยาม หน้าที่และอำนาจในการวินิจฉัยสั่งการ และการรักษาการ ตามกฎหมาย (ข้อ ๑ - ข้อ ๕)

๒.๕.๒ หมวดที่ ๑ บททั่วไป เป็นการกำหนดหลักเกณฑ์การบริหารสัญญาทั่วไป เช่น รูปแบบการใช้สัญญา การกำหนดค่าเช่าหรือผลประโยชน์ตอบแทนอื่น การยื่นคำขอ การใช้แบบแปลน การก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังที่กรมธนารักษ์กำหนด การดำเนินการเกี่ยวกับหลักประกันสัญญา อาคารที่ต้องยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง (ข้อ ๖ - ข้อ ๑๙)

๒.๕.๓ หมวดที่ ๒ การบริหารสัญญาเช่า โดยเป็นการกำหนดหลักเกณฑ์และแนวทางการบริหารสัญญาเช่าที่ราชพัสดุของเจ้าหน้าที่ในการใช้สิทธิตามสัญญาเช่าที่ราชพัสดุ แบ่งเป็น ๙ ส่วน อันได้แก่ ส่วนที่ ๑ หน้าที่ผู้เช่า ส่วนที่ ๒ การเร่งรัดเงินค้างชำระ ส่วนที่ ๓ การเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การเช่า ส่วนที่ ๔ การนำสิทธิการเช่าไปเป็นหลักประกันทางการเงิน ส่วนที่ ๕ การต่ออายุสัญญาเช่า ส่วนที่ ๖ การเช่าแทนผู้เช่าที่ถึงแก่ความตาย ส่วนที่ ๗ การนำสิทธิการเช่าไปให้เช่าช่วง ส่วนที่ ๘ การโอนสิทธิการเช่า และส่วนที่ ๙ ค่าปรับ ค่าเสียหาย และการระงับของสัญญาเช่า (ข้อ ๒๐ - ข้อ ๕๙)

๒.๕.๔ หมวดที่ ๓ การบริหารสัญญาต่างตอบแทนอื่น โดยเป็นการกำหนดหลักเกณฑ์และแนวทาง การบริหารสัญญาต่างตอบแทนอื่นนอกจากสัญญาเช่า ซึ่งเดิมไม่มีการกำหนดไว้เป็นระเบียบที่ชัดเจน แบ่งเป็น ๒ ส่วนคือ ส่วนที่ ๑ การบริหารสัญญาต่างตอบแทนเพื่อก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง และส่วนที่ ๒ การบริหารสัญญาต่างตอบแทนที่ไม่ต้องก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง (ข้อ ๖๐ - ข้อ ๗๔)

๒.๕.๕ หมวดที่ ๔ การบริหารสัญญาจากหน่วยงานของรัฐ ซึ่งเดิมไม่มีการกำหนดไว้เป็นระเบียบที่ชัดเจน จึงได้รวบรวมหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการบริหารสัญญาจากหน่วยงานของรัฐมาไว้ในร่างระเบียบฯ พ.ศ. (ข้อ ๗๕ - ข้อ ๗๙)

๒.๕.๖ บทเฉพาะกาล (ข้อ ๘๐ - ข้อ ๘๕)

๒.๖ แบบเอกสารแนบท้ายร่างระเบียบฯ พ.ศ. แบบบันทึกรับสภาพหนี้ (ข้อ ๒๓) แบบดำเนินการกรณีการนำสิทธิตามสัญญาไปเป็นหลักประกันทางการเงิน (ข้อ ๓๓ ข้อ ๓๔) รายละเอียดปรากฏตามร่างระเบียบฯ พ.ศ. (เอกสาร ๘) และตารางเปรียบเทียบซึ่งแสดงผลและความจำเป็นในจัดทำร่างระเบียบฯ พ.ศ. แต่ละข้อ (เอกสาร ๙)

๓. กองกฎหมายพิจารณาแล้วเห็นว่า เพื่อให้การบริหารสัญญาเพื่อการจัดหาประโยชน์ที่ราชพัสดุ เป็นไปตามที่กำหนดในกฎกระทรวงการจัดหาประโยชน์ที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๖๔ ข้อ ๑๑ ข้อ ๑๘ และข้อ ๔๗ เห็นควร พิจารณา ดังนี้

๓.๑ ร่างระเบียบฯ พ.ศ. มีสาระสำคัญและมีเนื้อหาเกี่ยวกับหลักเกณฑ์และวิธีการ ในการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ในการบริหารสัญญาจัดหาประโยชน์ที่ราชพัสดุ ซึ่งรวบรวมแนวทางปฏิบัติจาก ระเบียบ หลักเกณฑ์ และหนังสือเวียนที่กรมธนารักษ์ได้แจ้งให้หน่วยงานภายในกรมธนารักษ์ทราบและใช้เป็น แนวทางในการปฏิบัติงาน อย่างไรก็ตามบรรดาระเบียบที่ได้จัดทำขึ้นโดยอาศัยอำนาจตามกฎหมาย ระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน ซึ่งอาจยังไม่สิ้นผลหรือยกเลิกโดยการบังคับใช้กฎกระทรวงการจัดหาประโยชน์ ที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๖๔ หรือระเบียบฯ พ.ศ. นี้ ดังนั้น เพื่อให้การปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่เป็นไปในแนวทาง เดียวกัน และป้องกันการนำระเบียบที่ขัดหรือแย้งกับร่างระเบียบฯ พ.ศ. ไปใช้ในการปฏิบัติงาน ของเจ้าหน้าที่ จึงเห็นควรอาศัยอำนาจตามนัยมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. ๒๕๓๔ และที่แก้ไขเพิ่มเติม ยกเลิกระเบียบ ดังนี้

๓.๑.๑ ระเบียบกรมธนารักษ์ว่าด้วยการอนุญาตเข้าใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุที่เป็น สวนสาธารณะหรืออุทยาน พ.ศ. ๒๕๕๑

๓.๑.๒ ระเบียบกรมธนารักษ์ว่าด้วยการกำหนดขั้นตอนและระยะเวลาในการปฏิบัติงาน เพื่อให้บริการแก่ผู้เช่าที่ราชพัสดุในการนำสิทธิการเช่าไปผูกพันเงินกู้ พ.ศ. ๒๕๔๗

๓.๑.๓ ระเบียบกรมธนารักษ์ว่าด้วยการเร่งรัดจัดเก็บค่าเช่าที่ราชพัสดุที่ค้างชำระ พ.ศ. ๒๕๕๑

๓.๒ เมื่อยกเลิกระเบียบกรมธนารักษ์ว่าด้วยการกำหนดขั้นตอนและระยะเวลาในการปฏิบัติงาน เพื่อให้บริการแก่ผู้เช่าที่ราชพัสดุในการนำสิทธิการเช่าไปผูกพันเงินกู้ พ.ศ. ๒๕๔๗ (ตามข้อ ๓.๑.๒) และระเบียบกรมธนารักษ์ว่าด้วยการเร่งรัดจัดเก็บค่าเช่าที่ราชพัสดุที่ค้างชำระ พ.ศ. ๒๕๕๑ (ตามข้อ ๓.๑.๓) เป็นผลให้แบบเอกสารแนบท้ายระเบียบดังกล่าวถูกยกเลิกไปด้วย ในการนี้กองกฎหมายจึงได้จัดทำ แบบบันทึก รับสภาพหนี้ (ร่างระเบียบฯ พ.ศ. ข้อ ๒๓) แบบดำเนินการกรณีการนำสิทธิตามสัญญาไปเป็นหลักประกัน ทางการเงิน (ร่างระเบียบฯ พ.ศ. ข้อ ๓๓ และร่างระเบียบฯ พ.ศ. ข้อ ๓๔) เพื่อให้สอดคล้องกับร่างระเบียบฯ พ.ศ. ดังกล่าว สำหรับใช้ประกอบการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ (เอกสาร ๑๐ - ๑๔)

๓.๓ เมื่อร่างระเบียบฯ พ.ศ. มีผลใช้บังคับ ส่งผลให้การปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ ในการบริหารสัญญาจัดหาประโยชน์ที่ราชพัสดุเปลี่ยนไปจากเดิม ประกอบกับจะต้องมีหลักเกณฑ์ที่ใช้ ในการปฏิบัติงานเพิ่มเติม เช่น ระเบียบว่าด้วยการก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง หลักเกณฑ์ หรือวิธีการในการแก้ไขปัญหาเงินค้างชำระ และการปรับปรุงระบบงานด้านการจัดหาประโยชน์ที่ราชพัสดุ เพื่อให้สอดคล้องกับการปฏิบัติงานของเจ้าหน้าที่ตามร่างระเบียบฯ พ.ศ. ดังนั้น เพื่อให้การดำเนินการ บริหารสัญญาจัดหาประโยชน์ที่ราชพัสดุเป็นไปอย่างต่อเนื่อง และมีหลักเกณฑ์ที่ออกโดยอาศัยอำนาจตาม ร่างระเบียบดังกล่าว เห็นควรมอบหมายหน่วยงานภายในกรมธนารักษ์พิจารณาดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

๓.๓.๑ โดยที่ร่างระเบียบฯ พ.ศ. ข้อ ๑๐ ข้อ ๒๙ และข้อ ๖๒ กำหนดให้อธิบดี กำหนดหลักเกณฑ์ว่าด้วยการปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง การวางผัง การออกแบบแปลน การตรวจสอบแบบแปลน การปักผัง และการควบคุมงาน ดังนั้น เพื่อให้กรมธนารักษ์มีหลักเกณฑ์เกี่ยวกับ เรื่องดังกล่าว เมื่อร่างระเบียบฯ พ.ศ. มีผลใช้บังคับ จึงเห็นควรมอบให้กองพัฒนาและบำรุงรักษา อาคารราชพัสดุพิจารณายกร่างระเบียบว่าด้วยการก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง เพื่อให้ สอดคล้องกับร่างระเบียบดังกล่าว

๓.๓.๒ โดยที่...

๓.๓.๒ โดยที่ร่างระเบียบฯ พ.ศ. ข้อ ๒๖ กำหนดให้อธิบดีกำหนดหลักเกณฑ์หรือวิธีการในการแก้ไขปัญหาเงินค้ำชำระ ซึ่งเรื่องดังกล่าวปัจจุบันกรมธนารักษ์โดยกองบริหารที่ราชพัสดุภูมิภาค ซึ่งเป็นหน่วยงานที่กำกับดูแลเกี่ยวกับค่าเช่าค้ำชำระได้มีหนังสือแจ้งเวียนให้หน่วยงานภายในดำเนินการ ตามมาตรการแก้ไขปัญหาเงินค้ำชำระ ดังนั้น เมื่อร่างระเบียบฯ พ.ศ. มีผลใช้บังคับ จึงเห็นควรมอบให้ กองบริหารที่ราชพัสดุภูมิภาคพิจารณาทบทวนหลักเกณฑ์และวิธีการว่าด้วยการแก้ไขปัญหาเงินค้ำชำระที่ได้ ดำเนินการไว้แล้ว เพื่อให้สอดคล้องกับร่างระเบียบดังกล่าว

๓.๓.๓ โดยที่ปัจจุบันกรมธนารักษ์ได้นำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศมาใช้ในการจัดหา ประโยชน์ที่ราชพัสดุผ่านระบบจัดประโยชน์และสัญญาเช่า การที่ระเบียบฯ พ.ศ. มีผลใช้บังคับ จึงจำเป็นต้องมีการปรับปรุงและพัฒนาระบบดังกล่าว ประกอบกับแบบบันทึกรับสภาพหนี้ และแบบดำเนินการ กรณีการนำสิทธิตามสัญญาไปเป็นหลักประกันทางการเงิน ตามร่างระเบียบฯ พ.ศ. เปลี่ยนแปลงไปจากเดิม จึงเห็นควรมอบให้ศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารและกองพัฒนาธุรกิจและศักยภาพ ที่ราชพัสดุ พิจารณาดำเนินการปรับปรุงระบบงานด้านการจัดหาประโยชน์ให้สอดคล้องกับร่างระเบียบดังกล่าว

๓.๔ เนื่องจากระเบียบดังกล่าวเป็นข้อมูลข่าวสารของทางราชการ ตามพระราชบัญญัติข้อมูล ข่าวสารของราชการ พ.ศ. ๒๕๔๐ มาตรา ๗ (๔) ที่หน่วยงานของรัฐได้จัดให้มีขึ้นโดยมีสภาพอย่างกฎ เพื่อให้มีผล เป็นการทั่วไปต่อหน่วยงานของรัฐและเอกชนที่เกี่ยวข้อง (เอกสาร ๑๕) จึงต้องนำระเบียบดังกล่าวลงพิมพ์ใน ราชกิจจานุเบกษาต่อไป

อนึ่ง กรณีดังกล่าวเป็นเรื่องเกี่ยวกับนโยบายและแนวปฏิบัติที่สำคัญ จึงเป็นอำนาจของอธิบดี ตามคำสั่งกรมธนารักษ์ ที่ ๑๖๔/๒๕๖๗ เรื่อง มอบอำนาจหน้าที่ในการสั่งและปฏิบัติราชการแทนอธิบดี กรมธนารักษ์ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๖๗ ข้อ ๒.๒ (๒.๒.๒)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา หากเห็นชอบด้วยขอได้โปรด

๑. รับทราบผลการดำเนินการ และผลการรับฟังความคิดเห็นและวิเคราะห์ผลกระทบของ ร่างระเบียบกรมธนารักษ์ว่าด้วยการบริหารสัญญาจัดหาประโยชน์ที่ราชพัสดุ พ.ศ.

๒. อนุมัติ

๒.๑ ให้ยกเลิก

๒.๑.๑ ระเบียบกรมธนารักษ์ว่าด้วยการอนุญาตเข้าใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุที่เป็น สวนสาธารณะหรืออุทยาน พ.ศ. ๒๕๕๑

๒.๑.๒ ระเบียบกรมธนารักษ์ว่าด้วยการกำหนดขั้นตอนและระยะเวลาในการปฏิบัติงาน เพื่อให้บริการแก่ผู้เช่าที่ราชพัสดุในการนำสิทธิการเช่าไปผูกพันเงินกู้ พ.ศ. ๒๕๔๗

๒.๑.๓ ระเบียบกรมธนารักษ์ว่าด้วยการเร่งรัดจัดเก็บค่าเช่าที่ราชพัสดุที่ค้างชำระ พ.ศ. ๒๕๕๑

๒.๒ ให้ใช้แบบเอกสารแนบท้ายร่างระเบียบฯ พ.ศ. ประกอบด้วย

๒.๒.๑ แบบบันทึกรับสภาพหนี้ (ตามร่างระเบียบฯ พ.ศ. ข้อ ๒๓)

๒.๒.๒ แบบหนังสือยินยอมให้ผู้เช่านำสิทธิตามสัญญาไปเป็นหลักประกันทางการเงิน

(ปง. ๑)

๒.๒.๓ แบบคำขอ...

๒.๒.๓ แบบคำขอนำสิทธิตามสัญญาไปเป็นหลักประกันทางการเงิน (ปง. ๒)

๒.๒.๔ แบบบันทึกคำยินยอมปฏิบัติตามเงื่อนไขการนำสิทธิตามสัญญาไปเป็นหลักประกันทางการเงิน (ปง. ๓)

๒.๒.๕ แบบหนังสือมอบอำนาจ (ปง. ๔)

๓. มอบหมายหน่วยงานตาม ข้อ ๓.๓ ดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้อง

๔. ลงนามใน

๔.๑ ร่างระเบียบกรมธนารักษ์ว่าด้วยการบริหารสัญญาจัดหาประโยชน์ที่ราชพัสดุ พ.ศ.

๔.๒ ร่างรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบที่อาจเกิดจากกฎหมาย

๔.๓ ร่างหนังสือถึงสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี

ที่เสนอมาพร้อมนี้

(นางสาวรุ่งรัตน์ คุ่มทรัพย์)

ผู้อำนวยการกองกฎหมาย

โรจน สิมต์

ทนสมตอ

- รับทราบตามข้อ ๑.

-อนุมัติ ตามข้อ ๒. ๓ และ ๓.

- ลงนามตามท กม. เสนอ.

(นายคณาวุฒิ สิตธีรพันธุ์)

รองอธิบดีกรมธนารักษ์

๒๓/๐๙.

รับทราบตามข้อ ๑

อนุมัติตามเงื่อนไขข้อ ๑ + ๓

ลงนามแล้ว

(นายจำเริญ เพี้ยยอด)

อธิบดีกรมธนารักษ์

๒๕ ก.ย. ๒๕๖๒

กรมระบบกฎหมาย

๒๕ ก.ย. ๒๕๖๒

ระเบียบกรมธนารักษ์

ว่าด้วยการบริหารสัญญาจัดหาประโยชน์ที่ราชพัสดุ

พ.ศ. ๒๕๖๗

อาศัยอำนาจตามความในข้อ ๑๑ ข้อ ๑๘ และข้อ ๔๗ แห่งกฎกระทรวงการจัดหาประโยชน์ที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๖๔ อธิบดีกรมธนารักษ์ จึงกำหนดระเบียบไว้ ดังนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ ๒ ให้ยกเลิกระเบียบกรมธนารักษ์ว่าด้วยการอนุญาตเข้าใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุที่เป็นสวนสาธารณะหรืออุทยาน พ.ศ. ๒๕๕๑

ข้อ ๓ ในระเบียบนี้

“กฎกระทรวง” หมายความว่า กฎกระทรวงการจัดหาประโยชน์ที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๖๔

“สัญญา” หมายความว่า สัญญาเช่าที่ราชพัสดุ หรือสัญญาต่างตอบแทนอื่นนอกเหนือจากสัญญาเช่าที่ราชพัสดุ

“ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์” หมายความว่า อธิบดีกรมธนารักษ์ หรือผู้ที่อธิบดีกรมธนารักษ์มอบอำนาจให้จัดหาประโยชน์และบริหารสัญญา

“การบริหารสัญญา” หมายความว่า การกำกับดูแลการจัดหาประโยชน์ที่ราชพัสดุ ตั้งแต่วันที่สัญญามีผลใช้บังคับ จนถึงวันที่คู่สัญญาสิ้นความผูกพันตามข้อสัญญา

“อาคารตึกห้องเดียว” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างด้วยวัสดุถาวรทนไฟเป็นส่วนใหญ่ มีลักษณะเป็นตึกแถวแต่ปลูกสร้างห้องเดียว

“ตึกแถว” หมายความว่า อาคารที่ปลูกสร้างด้วยวัสดุถาวรทนไฟเป็นส่วนใหญ่และติดต่อกันเป็นแถวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป

“ห้องแถว” หมายความว่า อาคารที่ปลูกสร้างด้วยไม้หรือวัสดุไม่ทนไฟเป็นส่วนใหญ่ และติดต่อกันเป็นแถวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป

“อาคารพาณิชย์” หมายความว่า อาคารที่สร้างขึ้นเพื่อใช้ประโยชน์ในการพาณิชย์และบริการธุรกิจ

“อาคารแถวอยู่อาศัย” หมายความว่า อาคารที่สร้างขึ้นเพื่อใช้พักอาศัยโดยเฉพาะซึ่งปลูกสร้างด้วยวัสดุถาวรทนไฟเป็นส่วนใหญ่ และติดต่อกันเป็นแถว

“อาคารอยู่อาศัยรวม” หมายความว่า อาคารที่จัดให้ผู้อื่นนอกเหนือจากผู้เช่าได้ใช้อาศัยรวมในอาคารเดียวกัน

“โรงงานอุตสาหกรรม” หมายความว่า อาคารที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นสถานที่ผลิตสิ่งของเพื่อให้เป็นสินค้า โดยใช้เครื่องจักรเป็นปัจจัยหรือไม่ก็ตาม และรวมถึงโรงงานอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานด้วย

“อาคารสูง” หมายความว่า อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ โดยมีความสูงของอาคารตั้งแต่ยี่สิบสามเมตรขึ้นไป การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้าสำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

“อาคารขนาดใหญ่” หมายความว่า อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกินสองพันตารางเมตร หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่สิบห้าเมตรขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกินหนึ่งพันตารางเมตร แต่ไม่เกินสองพันตารางเมตร การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นดาดฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

“อาคารขนาดใหญ่พิเศษ” หมายความว่า อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันตั้งแต่หนึ่งหมื่นตารางเมตรขึ้นไป

“อาคารจอดรถ” หมายความว่า อาคารที่ใช้เป็นสถานที่จอดรถยนต์เพื่อการบริการธุรกิจหรือพาณิชยกรรม

“อาคารที่พักแรม” หมายความว่า อาคารที่ปลูกสร้างด้วยวัสดุคงทนถาวร เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจในการให้บริการที่พักแรมแก่บุคคลทั่วไป

“คลังสินค้า” หมายความว่า อาคารที่ปลูกสร้างด้วยวัสดุถาวรทนไฟเป็นส่วนใหญ่เพื่อใช้เป็นสถานที่เก็บวัสดุ สินค้า หรือพืชผลทางการเกษตร

“เช่าช่วง” หมายความว่า การที่ผู้เช่านำที่ราชพัสดุที่เช่าไปจัดให้บุคคลอื่นเข้าใช้ประโยชน์ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน

“มูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง” หมายความว่า มูลค่าค่าก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง ตามหลักเกณฑ์ว่าด้วยการกำหนดมูลค่าหรือสิ่งปลูกสร้าง ค่าเสื่อมอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง ค่าชดเชย เงินชดเชยค่าก่อสร้างอาคารราคาปานกลาง ค่าทดแทน ที่กรมธนารักษ์กำหนด

“ค่าชดเชย” หมายความว่า ค่าจัดซื้อที่ดิน ค่าก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างให้แก่ทางราชการรวมทั้งค่าเรือถอนขนย้ายทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่จำเป็นเพื่อการจัดหาประโยชน์ที่ราชพัสดุ

“เงินชดเชยค่าก่อสร้างอาคารราคาปานกลาง” หมายความว่า เงินค่าก่อสร้างตามที่กรมธนารักษ์กำหนด ค่าสาธารณูปโภค เพื่อประเมินให้ผู้เช่าเดิมหรือผู้ได้รับสิทธิการเช่าอาคารต้องจ่ายให้แก่ผู้ลงทุนปลูกสร้างอาคาร โดยคำนึงถึงต้นทุนการก่อสร้างรวมทั้งอัตราดอกเบี้ยเงินกู้และกำไร

“ค่าทดแทน” หมายความว่า จำนวนเงินที่กำหนดเพื่อชดเชยความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กรมธนารักษ์ อันเนื่องมาจากการละเมิดหรือผิดสัญญา หรือค่าสินไหมทดแทนในการไม่ชำระหนี้ รวมถึงจำนวนเงินที่กำหนดเพื่อเป็นค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุด้วย

“แบบแปลน” หมายความว่า แบบเพื่อประโยชน์ในการก่อสร้าง ดัดแปลง รั้วถอน ต่อเติม ซึ่งมีรูปแสดงรายละเอียดส่วนสำคัญ ขนาด เครื่องหมายวัสดุและการใช้สอยต่าง ๆ ของอาคารอย่างชัดเจนพอที่จะใช้ในการดำเนินการได้

“รายการประกอบแบบแปลน” หมายความว่า ข้อความชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับคุณภาพ และชนิดของวัสดุ ตลอดจนวิธีปฏิบัติหรือวิธีการสำหรับการก่อสร้าง ดัดแปลง รั้วถอน ต่อเติม เพื่อให้เป็นไปตามแบบแปลน

“รายการคำนวณ” หมายความว่า รายการแสดงวิธีการคำนวณกำลังของวัสดุ การรับน้ำหนัก และกำลังต้านทานของส่วนต่าง ๆ ของอาคาร

“อธิบดี” หมายความว่า อธิบดีกรมธนารักษ์

ข้อ ๔ ในกรณีที่มีปัญหาหรือไม่อาจปฏิบัติตามระเบียบนี้ ให้อธิบดีกรมธนารักษ์วินิจฉัยชี้ขาดหรือพิจารณาสั่งการ และเมื่อวินิจฉัยชี้ขาดหรือพิจารณาสั่งการเป็นประการใดแล้ว ให้ปฏิบัติตามนั้น

ข้อ ๕ ให้อธิบดีกรมธนารักษ์รักษาการตามระเบียบนี้

หมวด ๑

บททั่วไป

ข้อ ๖ การจัดทำสัญญา ให้ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์จัดทำสัญญาตามแบบที่ปลัดกระทรวงการคลังให้ความเห็นชอบ

เมื่อได้มีการลงนามในสัญญาตามวรรคหนึ่งแล้ว การแก้ไขสัญญาจะกระทำได้ เมื่อได้รับความเห็นชอบจากผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์และไม่ทำให้ทางราชการเสียเปรียบ

ข้อ ๗ การกำหนดค่าเช่าหรือผลประโยชน์ตอบแทนอื่น จะต้องไม่น้อยกว่าอัตราที่ได้รับความเห็นชอบจากอธิบดี

ข้อ ๘ การยื่นคำขอตามระเบียบนี้ ให้ทำเป็นหนังสือและยื่น ณ สถานที่ ดังนี้

(๑) ที่ราชพัสดุตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานคร ให้ยื่นต่อกรมธนารักษ์

(๒) ที่ราชพัสดุตั้งอยู่จังหวัดอื่นนอกจากกรุงเทพมหานคร ให้ยื่นต่อสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ซึ่งที่ราชพัสดุตั้งอยู่

การยื่นคำขอตามวรรคหนึ่ง อาจยื่นโดยทางไปรษณีย์ก็ได้

ข้อ ๙ เพื่อประโยชน์ในการปฏิบัติตามระเบียบนี้ กรมธนารักษ์อาจนำระบบเทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสารมาใช้ในขั้นตอนหนึ่งขั้นตอนใดก็ได้ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่อธิบดีกำหนด แต่จะต้องไม่ขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้

ข้อ ๑๐ การปลูกสร้างอาคารเพื่อยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังต้องใช้แบบแปลนการก่อสร้างอาคารตามที่กรมธนารักษ์กำหนดหรือให้ความเห็นชอบ

หลักเกณฑ์และวิธีการปฏิบัติงานเกี่ยวกับการปลูกสร้างอาคารเพื่อยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่อธิบดีกำหนด

ข้อ ๑๑ หลักประกันสัญญา ให้ใช้หลักประกันอย่างหนึ่งอย่างใด ดังนี้

(๑) เงินสด

(๒) เชื้อคหรือตราพื้ที่ธนาคารเซ็นสั่งจ่าย ซึ่งเป็นเชื้อคหรือตราพื้ลงวันที่ที่ใช้เชื้อคหรือตราพื้้นั้นชำระต่อเจ้าหน้าที่ หรือก่อนวันนั้นไม่เกินสามวันทำการ

(๓) หนังสือค้ำประกันของธนาคารภายในประเทศ ตามแบบที่กำหนดไว้ในระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดซื้อจัดจ้างและการบริหารพัสดุภาครัฐ

(๔) พันธบัตรรัฐบาลไทยหรือพันธบัตรรัฐวิสาหกิจไทย

ข้อ ๑๒ การเรียกเก็บหลักประกันสัญญา ให้กำหนดหลักประกันในอัตรา ดังนี้

(๑) หลักประกันสัญญาเช่าที่ดิน ให้กำหนดเท่ากับค่าเช่าหนึ่งปี

(๒) หลักประกันสัญญาเช่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง ให้กำหนดเท่ากับค่าเช่าหกเดือน

(๓) หลักประกันสัญญาการจัดหาประโยชน์ที่ราชพัสดุเป็นการชั่วคราวไม่เกินสามสิบวัน ให้กำหนด ดังนี้

(๓.๑) กรณีการให้เช่าที่ราชพัสดุเพื่อดำเนินการถ่ายทำภาพนิ่ง ถ่ายทำภาพยนตร์ ทัศนทัศน์ รายการโทรทัศน์ การจัดแสดงละคร คอนเสิร์ต นิทรรศการ การจัดงานแถลงข่าว ถ่ายทำเปิดตัวสินค้าหรืออัลบั้มของศิลปิน การรายงานข่าว การจัดงานเดิน - วิ่ง หรือการดำเนินการอื่นใด ที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน ให้กำหนดเท่ากับค่าเช่าหรือค่าตอบแทน

(๓.๒) กรณีอื่น ๆ ให้กำหนดเท่ากับร้อยละสิบของค่าเช่าหรือค่าตอบแทน

(๔) หลักประกันสัญญาต่างตอบแทนอื่นซึ่งเป็นการปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ต้องยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง

(๔.๑) ระหว่างก่อสร้าง ให้กำหนดหลักประกันการก่อสร้างเป็นจำนวนเต็มไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของมูลค่าค่าก่อสร้างอาคาร เศษของสิบบาทให้ปัดเป็นสิบบาท

(๔.๒) เมื่อทางราชการได้รับมอบอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดถูกต้องเรียบร้อยแล้ว ให้กำหนดหลักประกันสัญญาเท่ากับค่าเช่าหกเดือน เว้นแต่กรณีที่สัญญากำหนดให้มีการบริหารจัดการด้วย ให้กำหนดหลักประกันสัญญาเป็นจำนวนเต็มไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของค่าเช่าหรือค่าตอบแทนที่เรียกเก็บ เศษของสิบบาทให้ปัดเป็นสิบบาท

(๔.๓) การเรียกเก็บหลักประกันสัญญาต่างตอบแทนอื่นตาม (๔.๒) ในกรณีที่สัญญากำหนดให้สิทธิคู่สัญญาสามารถส่งมอบอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างบางส่วนได้และมีการรับมอบอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นแล้ว ให้กำหนดหลักประกันสัญญาตามสัดส่วนที่รับมอบ

(๕) หลักประกันสัญญาต่างตอบแทนอื่นซึ่งเป็นการปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่ต้องยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ให้กำหนด ดังนี้

(๕.๑) สัญญาต่างตอบแทนเพื่อก่อสร้างสะพานในที่ราชพัสดุให้กำหนดหลักประกันการก่อสร้างเป็นจำนวนเต็มไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของมูลค่าค่าก่อสร้างสะพาน เศษของสิบบาทให้ปัดเป็นสิบบาท

(๕.๒) สัญญาต่างตอบแทนอื่น ให้เป็นไปตามที่อธิบดีกำหนด

หลักประกันสัญญาตามวรรคหนึ่ง ไม่รวมค่าเช่าช่วง

ข้อ ๑๓ หลักประกันสัญญาการจัดหาประโยชน์ที่ราชพัสดุจากเอกชน ไม่เรียกเก็บในกรณี ดังนี้

(๑) กรณีการจัดให้เอกชนทำสัญญาต่างตอบแทนอื่นเพื่อก่อสร้างทางเชื่อม ปีกเสา พาดสายไฟฟ้า วางท่อประปา ท่อระบายน้ำ วางสายโทรศัพท์ หรือดำเนินการอื่นใดในลักษณะเดียวกัน

(๒) กรณีการจัดหาประโยชน์จากคณะกรรมการสวัสดิการภายในส่วนราชการ

(๓) กรณีอื่นนอกเหนือจาก (๑) และ (๒) ที่อธิบดีกำหนด

ข้อ ๑๔ ให้แจ้งคืนหลักประกันสัญญาตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

(๑) กรณีสัญญาเช่า ให้แจ้งคืนภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่คู่สัญญาพ้นจากข้อผูกพันตามสัญญาแล้ว

(๒) กรณีสัญญาต่างตอบแทนเพื่อก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ให้แจ้งคืนหลักประกันการก่อสร้างภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ครบกำหนดหนึ่งปี ภายหลังจากวันที่ทางราชการได้รับมอบอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดถูกต้องและพ้นจากข้อผูกพันแล้ว สำหรับกรณีที่สัญญากำหนดให้สิทธิคู่สัญญาสามารถส่งมอบอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างบางส่วนได้และมีการรับมอบอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นแล้ว ให้แจ้งคืนหลักประกันการก่อสร้างตามสัดส่วนที่รับมอบ ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ครบกำหนดหนึ่งปีและพ้นจากข้อผูกพันแล้ว

(๓) กรณีการก่อสร้างสะพาน เมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จ ให้แจ้งคืนหลักประกันการก่อสร้างภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่คู่สัญญาได้ส่งมอบหนังสือค้ำประกันของวิศวกรผู้ควบคุมการก่อสร้างรับรองการก่อสร้างว่ามีความมั่นคงแข็งแรงและถูกต้องตามแบบแปลน

(๔) กรณีสัญญาต่างตอบแทนอื่นนอกจาก (๒) และ (๓) ให้แจ้งคืนภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่คู่สัญญาพ้นจากข้อผูกพันตามสัญญาแล้ว

การคืนหลักประกันที่เป็นหนังสือค้ำประกันของธนาคาร ในกรณีที่คู่สัญญาไม่มารับภายในกำหนดเวลาที่แจ้งให้มารับ ให้รับส่งต้นฉบับหนังสือค้ำประกันคืนให้แก่คู่สัญญาโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับโดยเร็วพร้อมกับแจ้งให้ธนาคาร ผู้ค้ำประกันทราบด้วย

ข้อ ๑๕ ในการทำสัญญา หากมีการแก้ไขสัญญาและมีผลทำให้คู่สัญญาต้องวางหลักประกันสัญญาเพิ่มเติม คู่สัญญาต้องนำหลักประกันสัญญามาวางเพิ่มเติมให้ครบถ้วนให้แก่ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์

ถ้าหลักประกันสัญญาที่นำมาวางไว้เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญาลดลงหรือเสื่อมค่าลงหรือมีอายุไม่ครอบคลุมถึงความรับผิดชอบของคู่สัญญาตลอดอายุสัญญา ไม่ว่าจะด้วยเหตุใด ๆ ก็ตาม คู่สัญญาต้องวางหลักประกันใหม่หรือหลักประกันเพิ่มเติมให้ครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาให้แก่ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์

ข้อ ๑๖ ในการเก็บรักษาหลักประกันตามระเบียบนี้ ให้ถือปฏิบัติ ดังนี้

(๑) เงินสด เช็คหรือตราพท์ที่ธนาคารเซ็นสั่งจ่าย ให้นำส่งคลังเป็นประเภทเงินฝาก

(๒) พันธบัตรหรือหนังสือค้ำประกันให้เก็บรักษาไว้ในที่ปลอดภัย ในกรุงเทพมหานคร ให้เก็บรักษาไว้ ณ กรมธนารักษ์ ส่วนจังหวัดอื่น ให้เก็บรักษาไว้ ณ สำนักงานธนารักษ์พื้นที่

ข้อ ๑๗ อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะหรือที่สร้างขึ้นเพื่อใช้ในกิจการดังต่อไปนี้ ต้องยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง

- (๑) อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ
- (๒) อาคารตึกห้องเดียว ตึกแถว ห้องแถว อาคารพาณิชย์ อาคารแถวอยู่อาศัย อาคารอยู่อาศัยรวม
- (๓) อาคารโรงงานอุตสาหกรรม
- (๔) อาคารโรงแรมหรสพ
- (๕) อาคารโรงแรมหรืออาคารที่พักแรม
- (๖) ท่าเรือ
- (๗) อาคารคลังสินค้า
- (๘) อาคารโรงพยาบาลหรือสถานพยาบาล
- (๙) อาคารโรงรับจำนำ ธนาคาร สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย อาคารสำนักงาน
- (๑๐) อาคารตลาด
- (๑๑) อาคารสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงหรือแก๊ส หรือสถานีบริการอัดประจุไฟฟ้า
- (๑๒) อาคารสถานีขนส่งหรืออาคารจอดรถ
- (๑๓) อาคารสโมสร สมาคม
- (๑๔) อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นที่อธิบดีกำหนดหรือให้ความเห็นชอบ

อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่สร้างขึ้นเพื่อใช้ในกิจการดังต่อไปนี้ ต้องยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง เมื่อเลิกสัญญาเช่า หรือเลิกใช้เพื่อกิจการตามวัตถุประสงค์การเช่า หรือทางราชการมีความประสงค์ จะใช้ที่ดินเพื่อประโยชน์ของรัฐ แล้วแต่กรณี

- (๑) โรงเรียน
- (๒) มูลนิธิ
- (๓) อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในกิจการขององค์การของรัฐบาล องค์การมหาชน หน่วยงาน ในกำกับของรัฐ หรือหน่วยงานอื่นที่มีกฎหมายจัดตั้ง
- (๔) อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เพื่อการจัดสวัสดิการในเชิงธุรกิจ
- (๕) อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างตามวรรคหนึ่ง (๑) ถึง (๑๓) ซึ่งอธิบดีเห็นสมควรเพื่อประโยชน์ สาธารณะหรือมีความจำเป็นเพื่อประโยชน์ทางราชการ

(๖) อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นที่อธิบดีกำหนดหรือให้ความเห็นชอบ

ข้อ ๑๘ อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะหรือสร้างขึ้นเพื่อใช้ในกิจการดังต่อไปนี้ไม่ต้องยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง

(๑) อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่หมดสภาพการใช้งานแล้ว

(๒) อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาเช่าที่ราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัย ที่ผู้เช่าก่อสร้างไว้เพื่ออยู่อาศัย

(๓) อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีเงื่อนไขในสัญญากำหนดให้ไม่ต้องยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง

(๔) อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างของสภาอากาศไทย มูลนิธิสายใจไทย หรือองค์การสงเคราะห์ทหารผ่านศึก

(๕) อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นที่อธิบดีกำหนดหรือให้ความเห็นชอบ

ข้อ ๑๙ อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่ต้องยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังตามข้อ ๑๘ หากเห็นสมควรผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์อาจพิจารณากำหนดค่าเช่า ค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์จากการใช้ประโยชน์ในอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น ในอัตราค่าเช่า อัตราค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ไม่น้อยกว่าที่เรียกเก็บจากค่าเช่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ต้องยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังก็ได้

หมวด ๒

การบริหารสัญญาเช่า

ส่วนที่ ๑

หน้าที่ผู้เช่า

ข้อ ๒๐ กรณีสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุ ห้ามมิให้ผู้เช่าก่อสร้าง ต่อเติม ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ บนที่ดินราชพัสดุตามสัญญาเช่า เว้นแต่ได้รับอนุญาตจากผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์

การก่อสร้าง ต่อเติม ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินราชพัสดุซึ่งทำให้เนื้อที่ใช้สอยอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างเพิ่มขึ้น หรือลดลง หรืออาจมีผลกระทบต่อความมั่นคงแข็งแรงของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง ผู้เช่าต้องยื่นแบบแปลนพร้อมด้วยเอกสารที่เกี่ยวข้องขออนุญาตต่อผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ก่อน

ข้อ ๒๑ กรณีสัญญาเช่าอาคารราชพัสดุ ห้ามมิให้ผู้เช่าต่อเติม ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาเช่า เว้นแต่ได้รับอนุญาตจากผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์

เมื่อผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ตรวจสอบอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างแล้วพบว่า มีการต่อเติม ดัดแปลง หรือรื้อถอนโดยไม่ได้รับอนุญาต ให้แจ้งผู้เช่าจัดทำแบบแปลนแสดงรายการส่วนที่ต่อเติม ดัดแปลง หรือรื้อถอน นำไปยื่นต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น

เมื่อผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ได้รับแจ้งผลการพิจารณาของเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว ให้ดำเนินการ ดังนี้

(๑) กรณีเจ้าพนักงานท้องถิ่นแจ้งให้รื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างส่วนที่ต่อเติม ดัดแปลง ให้ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์แจ้งผู้เช่ารื้อถอนภายในระยะเวลาที่กำหนด

(๒) กรณีเจ้าพนักงานท้องถิ่นแจ้งให้คงสภาพอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างส่วนที่ต่อเติม ดัดแปลง ให้ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์แจ้งผู้เช่าชำระค่าเช่า หรือค่าแรกเข้าเพื่อทำสัญญา

ในระหว่างการพิจารณาของเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามวรรคสอง ให้ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ เรียกเก็บค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างเท่ากับค่าเช่าอาคารในส่วนที่ต่อเติม หรือดัดแปลง แล้วแต่กรณี

ข้อ ๒๒ กรณีสัญญาเช่าอาคารราชพัสดุ เมื่อผู้เช่าต้องปรับปรุงซ่อมแซมอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง ตามเงื่อนไขในสัญญาเช่า หรือผู้เช่าขออนุญาตเปลี่ยนแปลง รื้อถอน ดัดแปลง ให้นำมูลค่าของวัสดุ ที่เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นและลดลงในคราวเดียวกันหักลบกันได้ แต่หากมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างลดลง ให้เรียกเก็บเงินตามมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ลดลงนั้นด้วย

กรณีผู้เช่าได้รับอนุญาตให้รื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่เช่าทิ้งหลังโดยไม่ได้ปลูกสร้าง อาคารใหม่ทดแทน เนื่องจากเหตุที่อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่เช่าชำรุดเสื่อมโทรมจนไม่สามารถใช้ประโยชน์ ต่อไปได้ หรืออาจเกิดภัยอันตรายจากอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น หรือมีเหตุอื่น ๆ ที่จำเป็นต้องรื้อถอน โดยเหตุนั้นไม่ได้เกิดจากผู้เช่าหรือบริวาร กรณีเช่นนี้ให้ยกเว้นการเรียกเก็บค่าชดเชยอาคารที่รื้อถอน ดังกล่าว แต่ทั้งนี้ ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์เห็นสมควรกำหนด เพื่อประโยชน์ของทางราชการเป็นสำคัญ

ข้อ ๒๓ ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระค่าเช่าให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญา สำหรับการชำระ ผลประโยชน์ตอบแทนอื่น ผู้เช่ามีหน้าที่ชำระภายในระยะเวลาที่ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์กำหนด

กรณีที่ผู้เช่าแจ้งความประสงค์ขออนุญาตเงินที่ต้องชำระให้แก่ทางราชการตามวรรคหนึ่ง เมื่อเห็นสมควรหรือมีเหตุจำเป็น ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์อาจจะพิจารณาให้ผู้เช่าผ่อนชำระได้ โดยกำหนดเงื่อนไขการชำระเป็นรายเดือนให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่แต่ไม่เกินสองปี โดยให้เรียกเก็บเบี้ยปรับร้อยละหนึ่งจุดห้าต่อเดือนของเงินที่ค้างชำระ เศษของเดือนให้นับเป็นหนึ่งเดือน หากเห็นสมควรให้ผ่อนเกินกว่าสองปี ให้เสนอเรื่องต่อกรมธนารักษ์เพื่อพิจารณา

เมื่อผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์พิจารณาให้ผู้เช่าผ่อนชำระเงินตามวรรคสอง ให้จัดทำบันทึก
รับสภาพหนี้ และเร่งรัดให้มีการชำระเงินส่วนที่เหลือตามกำหนดระยะเวลา

ความในวรรคสองไม่ใช่บังคับกับการชำระค่าแรกเข้าเพื่อทำสัญญา

ข้อ ๒๔ ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องเสียค่าธรรมเนียม ค่าภาษี ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ หรืออากร หรือเงินอื่นใด
ตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ ที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน หรือที่จะใช้บังคับในอนาคต รวมทั้ง
การชำระเงินดังกล่าวแทนผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์หรือกระทรวงการคลังอันเนื่องมาจากการเช่า
โดยต้องชำระให้แก่ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ภายในสิบห้าวัน นับแต่วันได้รับแจ้งจากผู้มีอำนาจ
จัดหาประโยชน์ หรือภายในกำหนดเวลาที่เจ้าหน้าที่อื่นที่มีหน้าที่และอำนาจในการเรียกเก็บกำหนด

ข้อ ๒๕ ผู้เช่าจะต้องประกันภัยอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นที่ราชพัสดุในนามกระทรวงการคลัง
เป็นผู้เอาประกันและเป็นผู้รับประโยชน์ตลอดอายุสัญญากับบริษัทประกันภัยที่ได้รับความเห็นชอบจาก
กรมธนารักษ์ โดยผู้เช่าเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัยแทนกระทรวงการคลังทั้งสิ้น

ส่วนที่ ๒

การเร่งรัดเงินค้ำชำระ

ข้อ ๒๖ ภายใต้บังคับข้อ ๕๒ เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการชำระค่าเช่า ค่าภาษี ค่าธรรมเนียม
หรือเงินอื่นใดที่กำหนดไว้ในสัญญา แต่ผู้เช่ายังไม่นำเงินมาชำระ ให้เจ้าหน้าที่รายงานผู้มีอำนาจ
จัดหาประโยชน์เพื่อดำเนินการตามหลักเกณฑ์หรือวิธีการในการแก้ไขปัญหาเงินค้ำชำระที่อธิบดีกำหนดหรือ
มีหนังสือแจ้งให้ผู้เช่าชำระเงินที่ค้ำชำระพร้อมเบี้ยปรับโดยไม่เรียกเก็บดอกเบี้ย และกำหนดระยะเวลา
ให้ผู้เช่านำเงินมาชำระภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือ

หนังสือแจ้งผู้เช่าตามวรรคหนึ่ง ให้นำส่งโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ ตามภูมิลำเนา
ที่ระบุในสัญญาเช่า หรือสำนักงาน หรือที่อยู่ปรากฏอยู่ในทะเบียนตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร

การแจ้งโดยวิธีส่งทางไปรษณีย์ตอบรับตามวรรคสอง ให้ถือว่าได้รับแจ้งเมื่อครบกำหนด
สิบห้าวันนับแต่วันที่ส่ง เว้นแต่ในใบตอบรับจะระบุวันจัดส่งก่อนหรือหลังจากวันดังกล่าว

เมื่อครบกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่งแล้ว หากไม่มีการชำระเงินตามกำหนดเวลา ให้ผู้มีอำนาจ
จัดหาประโยชน์มีหนังสือแจ้งเตือนให้ผู้เช่านำเงินที่ค้ำชำระมาชำระภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับ
หนังสือดังกล่าว

เมื่อครบกำหนดระยะเวลาตามวรรคสี่แล้ว ผู้เช่าไม่นำเงินมาชำระ ให้ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์
บอกเลิกสัญญา

ข้อ ๒๗ ในกรณีที่ผู้เช่านำเงินตามข้อ ๒๖ มาชำระบางส่วน ให้ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์รับชำระตามลำดับ ดังนี้

- (๑) ค่าเช่าที่ค้างชำระโดยเริ่มต้นจากปีแรกพร้อมทั้งเบี้ยปรับ
- (๒) ค่าธรรมเนียมพร้อมทั้งเบี้ยปรับ
- (๓) ค่าภาษีพร้อมทั้งเบี้ยปรับ
- (๔) เงินอื่น ๆ พร้อมทั้งเบี้ยปรับ (ถ้ามี)

การดำเนินการตามวรรคหนึ่ง ให้มีการจัดทำบันทึกที่รับสภาพหนี้ และเร่งรัดให้มีการชำระเงินส่วนที่เหลืออันเนื่องมาจากการค้างชำระภายในระยะเวลาที่ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์เห็นสมควร

กรณีผู้เช่าได้ชำระเงินที่ค้างชำระตามวรรคหนึ่ง และขอผ่อนชำระเงินในส่วนที่เหลือ ให้ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ดำเนินการตามข้อ ๒๓ โดยอนุโลม

ส่วนที่ ๓

การเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การเช่า

ข้อ ๒๘ ผู้เช่ามีหน้าที่ใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของการเช่า

ผู้เช่าจะเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การเช่าได้ เมื่อได้รับอนุญาตจากผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ โดยยื่นคำขอต่อผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์

เมื่อผู้เช่าขอเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การเช่าหรือขอก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง ยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ให้เป็นดุลพินิจของผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ที่จะพิจารณาอนุญาต โดยคำนึงถึงสภาพ ทำเล และผลประโยชน์ที่ทางราชการจะได้รับเป็นสำคัญ

การพิจารณาอนุญาตตามวรรคสาม จะต้องดำเนินการรับฟังความคิดเห็นจากประชาชน หรือชุมชนท้องถิ่นก่อน ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่อธิบดีกำหนด

ข้อ ๒๙ เมื่อผู้เช่าขอเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การเช่าโดยขอก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง ยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ให้ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ส่งเจ้าหน้าที่ไปวางผังเพื่อจัดทำแผนผังก่อสร้างและแผนผังบริเวณภายในหกสิบวัน นับแต่วันที่ได้อนุญาตตามข้อ ๒๘ และเมื่อเจ้าหน้าที่ได้วางผังแล้วให้รายงานผลการวางผัง ให้ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ทราบเพื่อเสนอกรมธนารักษ์พิจารณา

เมื่อกรมธนารักษ์ได้รับรายงานผลตามวรรคหนึ่งแล้ว

- (๑) กรณีเห็นชอบรายงานผลการวางผัง แผนผังก่อสร้างและแผนผังบริเวณ

(๑.๑) กรณีผู้เช่าขอให้กรมธนารักษ์เป็นผู้ออกแบบแปลน ให้จัดทำแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน แล้วจัดส่งแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลนดังกล่าว ให้ผู้เช่าดำเนินการต่อไป

(๑.๒) กรณีผู้เช่าเป็นผู้ออกแบบแปลน ให้จัดส่งแผนผังก่อสร้างหรือแผนผังบริเวณให้ผู้เช่าเพื่อออกแบบแปลนต่อไป

(๒) กรณีไม่เห็นชอบรายงานผลการวางผัง แผนผังก่อสร้างและแผนผังบริเวณ ให้ผู้วางผังแก้ไขให้ถูกต้อง

กรณีผู้เช่าเป็นผู้ออกแบบแปลน ให้ส่งแบบแปลนและเอกสารที่เกี่ยวข้องให้ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ หากเอกสารดังกล่าวไม่ครบถ้วนหรือไม่ถูกต้อง ให้แจ้งผู้เช่าแก้ไขให้ครบถ้วนหรือถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนดตามความเหมาะสม เมื่อกรมธนารักษ์พิจารณาแล้วเห็นว่าถูกต้อง ให้แจ้งผู้เช่ามาจัดทำสัญญาต่างตอบแทนเพื่อก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง แล้วนำแบบแปลนไปยื่นขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น และส่วนราชการอื่นที่เกี่ยวข้อง

การวางผัง การออกแบบแปลน หรือการตรวจสอบแบบแปลน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่อธิบดีกำหนด

ข้อ ๓๐ เมื่อผู้เช่าใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุบางส่วนนอกเหนือจากวัตถุประสงค์การเช่า แต่ยังคงใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์การเช่าเดิมเป็นหลัก ให้ผู้เช่ายื่นคำขออนุญาตต่อผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ ถ้าเห็นสมควรผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์อาจพิจารณาอนุญาตและให้ปรับปรุงค่าเช่าเฉพาะส่วนดังกล่าวเป็นค่าเช่าตามลักษณะการใช้ประโยชน์ นับแต่วันที่ได้รับอนุญาตหรือวันที่มีการใช้ประโยชน์หรือวันที่ตรวจพบ แล้วแต่กรณี โดยไม่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การเช่าที่ราชพัสดุ

เมื่อผู้เช่ายื่นคำขอยกเลิกการใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ปรับลดค่าเช่าลงเหลือเท่ากับค่าเช่าตามสัญญาเช่าก่อนปรับปรุงค่าเช่า

ข้อ ๓๑ กรณีสัญญาเช่าที่ราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยหรือเพื่อประกอบการเกษตร หากผู้เช่าได้นำพื้นที่เช่าไปใช้ประโยชน์อย่างอื่น โดยเป็นไปเพื่อการดำรงชีพของผู้เช่าและเป็นการประกอบกิจการเล็กน้อยซึ่งไม่ได้จดทะเบียนการค้าหรือไม่จดทะเบียนภาษีมูลค่าเพิ่ม ให้ถือว่าผู้เช่าได้ใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์การเช่าเดิม

ส่วนที่ ๔

การนำสิทธิการเช่าไปเป็นหลักประกันทางการเงิน

ข้อ ๓๒ ผู้เช่าจะนำสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุไปเป็นหลักประกันทางการเงินกับสถาบันการเงินได้เมื่อได้รับอนุญาตจากผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ โดยยื่นคำขอต่อผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์

ข้อ ๓๓ เมื่อได้รับคำขอตามข้อ ๓๒ ให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบสัญญาเช่าที่ราชพัสดุและเอกสารต่าง ๆ ของผู้เช่า และให้เสนอความเห็นต่อผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์เพื่อออกหนังสือยินยอมให้ผู้เช่านำสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุไปเป็นหลักประกันทางการเงินกับสถาบันการเงิน

ข้อ ๓๔ เมื่อสถาบันการเงินอนุมัติให้สิทธิการเช่าที่ราชพัสดุของผู้เช่าเป็นหลักประกันทางการเงินแล้ว ให้ผู้เช่ายื่นแบบคำขอนำสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุเป็นหลักประกันทางการเงิน พร้อมเอกสารการอนุมัติของสถาบันการเงินต่อผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์เพื่อพิจารณา โดยให้ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์แจ้งผลการพิจารณาให้ผู้เช่าและสถาบันการเงินทราบภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับคำขอดังกล่าว

เมื่อผู้เช่าและสถาบันการเงินได้รับแจ้งผลการพิจารณาจากผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้ผู้เช่าและสถาบันการเงินไปรับทราบและลงนามในบันทึกคำยินยอมปฏิบัติตามเงื่อนไขการนำสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุของผู้เช่าไปเป็นหลักประกันทางการเงิน พร้อมกับชำระค่าธรรมเนียมในการอนุญาตตามที่ทางราชการกำหนด

ในกรณีที่ผู้เช่านำสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุของผู้เช่าไปเป็นหลักประกันทางการเงินให้แก่บุคคลอื่น ให้ผู้เช่าแจ้งให้บุคคลนั้นไปรับทราบและลงนามในบันทึกตามวรรคสองนั้นด้วย

ข้อ ๓๕ เมื่อผู้เช่าได้นำสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุของผู้เช่าไปเป็นหลักประกันทางการเงิน ให้ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์กำหนดระยะเวลาเช่าให้เป็นไปตามระยะเวลาที่ผู้เช่าจะต้องผูกพันกับสถาบันการเงินและให้เรียกเก็บผลประโยชน์ตอบแทนในจำนวนเท่ากับค่าต่ออายุสัญญาเช่าเฉพาะส่วนที่เพิ่มขึ้นจากสัญญาเช่าเดิม

ข้อ ๓๖ เมื่อผู้เช่าหรือบุคคลที่ผู้เช่านำสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุของผู้เช่าไปเป็นหลักประกันทางการเงินผิมนัดชำระหนี้กับสถาบันการเงิน ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์จะโอนสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุให้แก่สถาบันการเงินหรือบุคคลภายนอกซึ่งสถาบันการเงินยินยอมให้รับโอนสิทธิการเช่าแทนตามเงื่อนไขที่ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์กำหนด ทั้งนี้ ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์อาจกำหนดเงื่อนไขอื่นเพิ่มเติมก็ได้

ข้อ ๓๗ ในกรณีที่ผู้เช่าจะนำสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุไปเป็นหลักประกันทางการเงินกับนิติบุคคลอื่น นอกเหนือจากสถาบันการเงินตามข้อ ๓๒ ต้องได้รับอนุญาตจากกรมธนารักษ์ และให้นำความในข้อ ๓๓ ข้อ ๓๔ ข้อ ๓๕ และข้อ ๓๖ มาใช้บังคับ

ข้อ ๓๘ กรณีองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้เช่าที่ราชพัสดุ และนำที่ราชพัสดุไปให้เช่าช่วงตามหน้าที่และอำนาจ เมื่อผู้เช่าช่วงจะนำสิทธิการเช่าช่วงไปเป็นหลักประกันทางการเงิน ให้ผู้เช่าช่วงแจ้งความประสงค์ต่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

เมื่อองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้รับคำขอตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้ขออนุญาตต่อผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ เมื่อได้รับอนุญาตแล้วให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดำเนินการเกี่ยวกับการนำสิทธิตามสัญญาเช่าช่วงไปเป็นหลักประกันทางการเงินจนกว่าจะแล้วเสร็จ แล้วแจ้งผลให้ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ทราบ

ค่าธรรมเนียมที่ผู้เช่าช่วงชำระให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นนำส่งเข้าเป็นรายได้แผ่นดินในนามกรมธนารักษ์

ส่วนที่ ๕

การต่ออายุสัญญาเช่า

ข้อ ๓๙ การต่ออายุสัญญาเช่าที่ราชพัสดุ ให้พิจารณาระยะเวลาการต่อสัญญาเช่า ดังนี้

(๑) กรณีสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุ ให้ต่อสัญญาเช่าได้ตามความเหมาะสมแต่ไม่เกินสามสิบปี

(๒) กรณีสัญญาเช่าอาคารราชพัสดุ ให้ต่อสัญญาเช่าครั้งละไม่เกินห้าปี ถ้าผู้เช่านำสิทธิตามสัญญาไปเป็นหลักประกันทางการเงิน ให้ต่อสัญญาเช่าตามระยะเวลาที่ผู้เช่าจะต้องผูกพันกับสถาบันการเงิน

ระยะเวลาตามวรรคหนึ่ง หากอธิบดีเห็นสมควรจะกำหนดเป็นอย่างอื่นก็ได้

ข้อ ๔๐ การต่ออายุสัญญาเช่าที่ราชพัสดุ ให้พิจารณาบุคคลที่สมควรได้รับสิทธิการเช่า ดังนี้

(๑) ถ้าผู้เช่าครอบครองสถานที่เช่าอยู่ในขณะที่สัญญาเช่าสิ้นสุด ให้ผู้เช่าเป็นผู้ได้รับสิทธิการเช่า

(๒) ถ้าผู้เช่านำที่ราชพัสดุไปให้เช่าช่วงโดยได้รับอนุญาตจากผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ให้ถือว่าผู้เช่ายังคงครอบครองสถานที่เช่าและให้เป็นผู้ได้รับสิทธิการเช่า

(๓) การเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัย ถ้าผู้เช่านำที่ดินที่เช่าไปให้เช่าช่วงหรือยินยอมให้บุคคลอื่นมาใช้ประโยชน์โดยมิได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า และผู้เช่าช่วงหรือบุคคลผู้ใช้ประโยชน์นั้นเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และเช่าอยู่อาศัยในอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างในที่ราชพัสดุนั้น ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์จะจัดให้ผู้เช่าช่วงหรือบุคคลผู้ใช้ประโยชน์เป็นผู้ได้รับสิทธิการเช่าโดยตรงก็ได้

(๔) ถ้าผู้เช่านำที่ราชพัสดุไปให้เช่าช่วงโดยมิได้รับอนุญาต ให้เป็นอำนาจของผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ที่จะพิจารณาจัดให้ผู้เช่าช่วงเป็นผู้เช่าโดยตรงก็ได้ โดยมีหลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณา ดังนี้

(๔.๑) เมื่อผู้เช่าไม่ยินยอมชำระค่าปรับภายในเวลาที่ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์กำหนด โดยไม่มีเหตุผลอันสมควร และ

(๔.๒) ผู้เช่าช่วง

(ก) ครอบครองสถานที่เช่าอยู่ในขณะที่สัญญาสิ้นสุดลงและประสงค์จะเช่า โดยยินยอมปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กรมธนารักษ์กำหนดทุกประการ และ

(ข) ครอบครองหรือเช่าช่วงโดยไม่ได้รับอนุญาตติดต่อกันมาเป็นระยะเวลา ไม่น้อยกว่าสามปี และ

(ค) ต้องไม่มีที่อยู่อาศัยหรือที่ทำกินนอกเหนือจากที่ราชพัสดุที่เช่าช่วงโดยไม่ได้ รับอนุญาต

(๕) กรณีองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้เช่าและนำที่ราชพัสดุไปจัดหาประโยชน์ตามหน้าที่ และอำนาจ หากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นผิดสัญญา ให้เป็นดุลพินิจของกรมธนารักษ์ที่จะพิจารณา ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือผู้เช่าช่วงหรือผู้ครอบครองสถานที่เช่าเป็นผู้เช่าก็ได้ โดยคำนึงถึง ความจำเป็นและเหมาะสมรวมทั้งผลประโยชน์ที่ทางราชการจะได้รับ

ข้อ ๔๑ เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาต่ออายุสัญญาเช่าที่ราชพัสดุ

(๑) กรณีสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุ หากผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์เห็นสมควร จะจัดให้มีการตรวจสอบสถานที่เช่า เพื่อประกอบการพิจารณาต่ออายุสัญญาเช่าก็ได้

(๒) กรณีสัญญาเช่าอาคารราชพัสดุ หากผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์เห็นสมควร จะจัดให้มีการตรวจสอบสภาพอาคารตามสัญญาเช่า เพื่อประกอบการพิจารณาต่ออายุสัญญาเช่าก็ได้

ส่วนที่ ๖

การเช่าแทนผู้เช่าที่ถึงแก่ความตาย

ข้อ ๔๒ เมื่อผู้เช่าถึงแก่ความตาย สัญญาเช่าที่ราชพัสดุเป็นอันระงับ

ในกรณีที่เห็นสมควร ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์อาจพิจารณาจัดให้ทายาทคนหนึ่งคนใด ของผู้เช่าที่ถึงแก่ความตายเป็นผู้เช่าแทนตามระยะเวลาเช่าที่เหลืออยู่ก็ได้ ทั้งนี้ ทายาทต้องรับไปทั้งสิทธิ และหน้าที่ของผู้เช่าที่ถึงแก่ความตาย

ข้อ ๔๓ เมื่อผู้เช่าถึงแก่ความตาย ให้ทายาทยื่นคำขอเช่าภายในระยะเวลา ดังนี้

(๑) กรณีสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุ ให้ยื่นคำขอภายในหนึ่งปี นับแต่วันที่ผู้เช่าถึงแก่ความตาย

(๒) กรณีสัญญาเช่าอาคารราชพัสดุ ให้ยื่นคำขอภายในสามเดือน นับแต่วันที่ผู้เช่าถึงแก่ความตาย

ในกรณีที่ทายาทยื่นคำขอเมื่อพ้นระยะเวลาตามวรรคหนึ่ง เมื่อผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ เห็นสมควรจัดให้ทายาทรายนั้นได้รับสิทธิแทน ให้ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์กำหนดเงื่อนไขให้ทายาท ชำระเงินค่าแรกเข้าเพื่อทำสัญญาด้วย

ข้อ ๔๔ สิทธิและลำดับทายาทของผู้เช่าที่ถึงแก่ความตาย ให้เป็นไปตามลำดับ ดังนี้

(๑) ผู้รับพินัยกรรม

(๒) บุตรที่ชอบด้วยกฎหมาย บุตรนอกกฎหมายที่บิดารับรอง บุตรบุญธรรม บิดามารดา และคู่สมรส

(๓) พี่น้องร่วมบิดามารดาเดียวกัน

(๔) พี่น้องร่วมบิดาหรือมารดาเดียวกัน

(๕) ปู่ ย่า ตา ยาย

(๖) ลุง ป้า น้า อา

การจัดให้ผู้รับพินัยกรรมได้รับสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุ จะต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากทายาทอื่นที่มีสิทธิได้รับสิทธิการเช่าลำดับถัดจากผู้รับพินัยกรรม หรือมีหนังสือรับรองคดีถึงที่สุดว่าเป็นผู้มีสิทธิตามพินัยกรรม

ข้อ ๔๕ เมื่อผู้เช่าถึงแก่ความตาย และมีทายาทลำดับเดียวกัน ตามข้อ ๔๔ หลายราย ให้ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์พิจารณา ดังนี้

(๑) กรณีทายาทเพียงรายเดียวแจ้งความประสงค์ขอเช่าที่ราชพัสดุ จะจัดให้ทายาทรายนั้นได้รับสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุได้ เมื่อทายาทรายอื่นสละสิทธิขอเช่าที่ราชพัสดุ

(๒) กรณีทายาททุกรายแจ้งความประสงค์ขอเช่าที่ราชพัสดুর่วมกัน จะจัดให้ทายาทที่แจ้งความประสงค์นั้นได้รับสิทธิการเช่าที่ราชพัสดুর่วมกันก็ได้

(๓) กรณีทายาทตั้งแต่สองรายขึ้นไป แจ้งความประสงค์ขอเช่าที่ราชพัสดুর่วมกัน จะจัดให้ทายาทที่แจ้งความประสงค์นั้นได้รับสิทธิการเช่าที่ราชพัสดুর่วมกันก็ได้ เมื่อทายาทรายอื่นที่เหลืออยู่สละสิทธิขอเช่าที่ราชพัสดุ

(๔) กรณีทายาทหลายรายแจ้งความประสงค์ขอเช่าที่ราชพัสดุและไม่อาจตกลงกัน ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์อาจไม่จัดให้ทายาทรายใดได้รับสิทธิการเช่าจนกว่าจะได้ข้อยุติ ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขที่ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์กำหนด

กรณีการขอเช่าร่วมตามวรรคหนึ่ง (๒) หรือ (๓) แล้วแต่กรณี หากผู้เช่าร่วมคนหนึ่งคนใดถึงแก่ความตาย ให้ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์จัดให้ผู้เช่าร่วมเพียงเท่าที่เหลืออยู่เป็นผู้เช่า

ส่วนที่ ๗

การนำสิทธิการเช่าไปให้เช่าช่วง

ข้อ ๔๖ ผู้เช่าจะนำสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุไปให้เช่าช่วงได้ เมื่อได้รับอนุญาตจากผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ โดยยื่นคำขอต่อผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์

ข้อ ๔๗ กรณีผู้เช่ายื่นคำขออนุญาตนำสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุไปให้เช่าช่วง ให้ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ปรับปรุงค่าเช่าในส่วนที่นำไปให้เช่าช่วงเพิ่มขึ้น ดังนี้

(๑) กรณีผู้เช่านำสิทธิการเช่าไปให้เช่าช่วงตามวัตถุประสงค์การเช่าเดิม ให้ปรับปรุงค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละยี่สิบห้า

(๒) กรณีผู้เช่านำสิทธิการเช่าไปให้เช่าช่วงนอกเหนือจากวัตถุประสงค์การเช่าเดิม ให้ปรับปรุงค่าเช่าตามการใช้ประโยชน์ก่อนแล้วจึงปรับปรุงค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละยี่สิบห้า

ข้อ ๔๘ เมื่อผู้เช่ายื่นคำขออนุญาตยกเลิกนำสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุไปให้เช่าช่วง ให้ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ปรับลดค่าเช่าลงเหลือเท่ากับค่าเช่าตามสัญญาเช่าครั้งหลังสุดก่อนปรับปรุงค่าเช่าตามข้อ ๔๗

ส่วนที่ ๘

การโอนสิทธิการเช่า

ข้อ ๔๙ ผู้เช่าจะโอนสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุให้บุคคลอื่นได้ เมื่อได้รับอนุญาตจากผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ โดยยื่นคำขอต่ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์

ข้อ ๕๐ เมื่อผู้เช่ายื่นคำขอโอนสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุ ให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบสัญญาเช่า ภาระผูกพันตามสัญญา เอกสารต่าง ๆ ของผู้เช่า และเอกสารของผู้รับโอน หากครบถ้วนถูกต้องแล้ว ให้เสนอความเห็นต่อผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์เพื่อพิจารณาอนุญาตให้โอนสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุ

ในกรณีที่ผู้เช่าค้างชำระค่าเช่า ค่าตอบแทน หรือเงินอื่นใดต่อทางราชการ ผู้เช่าต้องชำระเงินที่ค้างชำระให้ครบถ้วน หรือกรณีที่ผู้เช่ามีภาระผูกพันตามสัญญาเช่า ผู้เช่าจะต้องดำเนินการเพื่อให้พ้นภาระผูกพัน ก่อนที่ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์จะพิจารณาอนุญาตให้โอนสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุ เว้นแต่ผู้รับโอนจะยินยอมรับภาระผูกพันที่ผู้เช่ามีอยู่เดิม

ข้อ ๕๑ เมื่อผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์อนุญาตให้ผู้เช่าโอนสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุ ผู้รับโอนจะต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนที่มีอยู่ในวันก่อนวันที่ได้รับโอนสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุ

ส่วนที่ ๙

ค่าปรับ ค่าเสียหาย และการระงับของสัญญาเช่า

ข้อ ๕๒ การชำระค่าเช่า ค่าภาษี ค่าธรรมเนียม หรือเงินอื่นใดที่กำหนดไว้ในสัญญา หากผู้เช่าชำระเกินกำหนดระยะเวลา ผู้เช่าต้องชำระเงินเพิ่มขึ้นจากเงินดังกล่าวเป็นเบี้ยปรับให้แก่ทางราชการ

อีกต่างหากในอัตราร้อยละหนึ่งจุดห้าต่อเดือนของเงินที่ค้างชำระ เศษของเดือนให้นับเป็นหนึ่งเดือน นับตั้งแต่วันครบกำหนดเวลาดังกล่าวจนกว่าจะชำระเสร็จสิ้น

การชำระเงินเกินกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง ถ้ามีเงินที่ต้องชำระเพิ่มเติมให้แก่เจ้าหน้าที่ ที่มีหน้าที่และอำนาจในการเรียกเก็บ ผู้เช่าจะต้องชำระเงินดังกล่าวด้วย

การเรียกเก็บเบี้ยปรับตามวรรคหนึ่ง ไม่ใช่บังคับแก่การเรียกเก็บหลักประกันสัญญา

ข้อ ๕๓ เมื่อผู้เช่าที่ราชพัสดุไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่า ให้ถือว่าผู้เช่า ผิดสัญญา ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์อาจพิจารณาบอกเลิกสัญญาก็ได้ รวมทั้งให้เรียกเก็บค่าทดแทน ค่าเสียหาย หรือเงินอื่นใด (ถ้ามี)

ข้อ ๕๔ กรณีผู้เช่าผิดสัญญาโดยก่อสร้าง ต่อเติม ดัดแปลง หรือรื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน โดยไม่ได้รับอนุญาต และผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์เห็นสมควรจะไม่บอกเลิก สัญญาเช่าที่ราชพัสดุ หรือให้คงสภาพอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างไว้ ให้เรียกเก็บค่าปรับ ค่าทดแทน ค่าเสียหาย หรือเงินอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นจากการผิดสัญญา ดังนี้

(๑) สัญญาเช่าที่ดิน

(๑.๑) ถ้าผู้เช่าก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ในที่ดินที่เช่าโดยไม่ได้รับอนุญาต

(ก) ถ้าเป็นอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างเพื่ออยู่อาศัยหรืออาคารที่ไม่ต้องยกกรรมสิทธิ์ ให้กระทรวงการคลังตามข้อ ๑๗ ให้เรียกเก็บค่าปรับในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละห้าแต่ไม่เกินร้อยละสิบ ของมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ทั้งนี้ ให้เรียกเก็บไม่ต่ำกว่าหนึ่งพันบาทต่อครั้งที่ผิดสัญญา รวมทั้งให้เรียกเก็บค่าทดแทน ค่าเสียหาย หรือเงินอื่นใด (ถ้ามี)

(ข) ถ้าเป็นอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่ต้องยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ตามข้อ ๑๗ ให้เรียกเก็บค่าแรกเข้าเพื่อทำสัญญา และค่าปรับในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละสิบแต่ไม่เกิน ร้อยละยี่สิบของมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ทั้งนี้ ให้เรียกเก็บไม่ต่ำกว่าหนึ่งหมื่นบาทต่อครั้งที่ผิดสัญญา รวมทั้งให้เรียกเก็บค่าทดแทน ค่าเสียหาย หรือเงินอื่นใด (ถ้ามี)

(๑.๒) ถ้าผู้เช่าต่อเติมหรือดัดแปลงอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาต

(ก) ถ้าการต่อเติมหรือดัดแปลงอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ต้องขออนุญาต ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ให้เรียกเก็บค่าปรับในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละห้าแต่ไม่เกินร้อยละสิบของมูลค่า ที่ต่อเติมหรือดัดแปลง ทั้งนี้ ให้เรียกเก็บไม่ต่ำกว่าหนึ่งพันบาทต่อครั้งที่ผิดสัญญา รวมทั้งให้เรียกเก็บ ค่าเสียหายอื่นใด (ถ้ามี)

(ข) ถ้าการต่อเติมหรือตัดแปลงถึงขนาดทำให้อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น ต้องยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังตามข้อ ๑๗ ให้เรียกเก็บค่าแรกเข้าเพื่อทำสัญญา และค่าปรับ ในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละสิบแต่ไม่เกินร้อยละยี่สิบของมูลค่าที่ต่อเติมหรือตัดแปลง ทั้งนี้ ให้เรียกเก็บ ไม่ต่ำกว่าหนึ่งหมื่นบาทต่อครั้งที่ผิดสัญญา รวมทั้งให้เรียกเก็บค่าทดแทน ค่าเสียหาย หรือเงินอื่นใด (ถ้ามี)

(๒) สัญญาเช่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างทุกชนิด

(๒.๑) ถ้าผู้เช่าต่อเติมหรือตัดแปลงอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างโดยไม่ได้รับอนุญาตแต่ไม่ถึง ขนาดที่อาจกระทบกระเทือนต่อความมั่นคงหรือไม่เปลี่ยนแปลงรูปทรงถึงขนาดเสียความเป็นระเบียบ เรียบร้อยหรือความสวยงาม ให้เรียกเก็บค่าปรับในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละห้าแต่ไม่เกินร้อยละสิบของ มูลค่าที่ต่อเติมหรือตัดแปลง ทั้งนี้ ให้เรียกเก็บค่าปรับไม่ต่ำกว่าหนึ่งพันบาทต่อครั้งที่ผิดสัญญา รวมทั้ง ให้เรียกเก็บค่าทดแทน ค่าเสียหาย หรือเงินอื่นใด (ถ้ามี)

(๒.๒) ถ้าผู้เช่ารื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วน โดยไม่ได้รับ อนุญาต ให้เรียกเก็บค่าปรับในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละห้าแต่ไม่เกินร้อยละสิบ จากมูลค่าอาคารหรือ สิ่งปลูกสร้างที่ถูกรื้อถอน แต่ไม่ต่ำกว่าห้าพันบาทต่อครั้งที่ผิดสัญญา รวมทั้งให้เรียกเก็บค่าทดแทน ค่าเสียหาย หรือเงินอื่นใด (ถ้ามี)

(๓) ถ้ากรณีตาม (๒) เป็นเหตุให้อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างขาดความมั่นคงแข็งแรงอันอาจ จะเป็นอันตรายแก่ชีวิต ร่างกาย ทรัพย์สิน ถ้าเห็นว่าสามารถเสริมความมั่นคงได้ ให้ผู้เช่าที่ผิดสัญญา เสริมความมั่นคงด้วยทุนทรัพย์ของตนเอง โดยให้เรียกเก็บค่าปรับสองเท่าของค่าปรับตาม (๒.๑) หรือ (๒.๒) แล้วแต่กรณี รวมทั้งให้เรียกเก็บค่าเสียหาย ค่าทดแทน หรือเงินอื่นใด (ถ้ามี)

กรณีที่ผู้เช่าผิดสัญญาตามวรรคหนึ่ง และผู้เช่าได้ทำการรื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง ในส่วนที่ก่อสร้าง ต่อเติม ตัดแปลง และได้ทำให้กลับคืนสภาพเดิมแล้ว ให้เรียกเก็บค่าปรับครั้งเดียว เป็นเงินหนึ่งพันบาทต่อครั้งที่ผิดสัญญา รวมทั้งให้เรียกเก็บค่าเสียหาย ค่าทดแทน หรือเงินอื่นใด (ถ้ามี)

ข้อ ๕๕ กรณีผู้เช่าผิดสัญญาโดยนำสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุไปให้เช่าช่วงโดยไม่ได้รับอนุญาต เมื่อได้ชำระค่าปรับแล้ว ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์จะไม่บอกเลิกสัญญาก็ได้ และให้อนุญาตให้ผู้เช่า นำสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุไปให้เช่าช่วง โดยให้นำส่วนที่ ๗ การนำสิทธิการเช่าไปให้เช่าช่วง มาใช้บังคับ

ข้อ ๕๖ สัญญาเช่าที่ราชพัสดุย่อมระงับในกรณี ดังนี้

(๑) เมื่อผู้เช่าถึงแก่ความตาย

(๒) เมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน

(๓) เมื่อเงื่อนไขของสัญญากำหนดให้สัญญาเป็นอันระงับ

(๔) เมื่อคู่สัญญาตกลงเลิกสัญญา

(๕) เมื่อผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา

ข้อ ๕๗ เมื่อสัญญาเช่าที่ดินเพื่ออยู่อาศัยระงับลงเพราะเหตุอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ที่ผู้เช่าก่อสร้างลงในที่ดินที่เช่าถูกเพลิงไหม้เสียหายสิ้นไปหรือถูกบังคับคดีให้ขายทอดตลาด หากผู้เช่าประสงค์จะเช่าตามวัตถุประสงค์การเช่าเพื่ออยู่อาศัยต่อไป ในกรณีที่มีเหตุผลอันสมควร ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์อาจพิจารณาให้ผู้เช่าดังกล่าวได้รับสิทธิการเช่าต่อไปก็ได้

ในกรณีที่สภาพหรือทำเลของที่ดินตามสัญญาเช่าในวรรคหนึ่งสมควรก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ให้ปฏิบัติ ดังนี้

(๑) ถ้าผู้เช่าเดิมประสงค์จะขอก่อสร้างและยินยอมปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กรมธนารักษ์กำหนด ให้อนุญาตให้ผู้เช่าเดิมเป็นผู้ได้รับสิทธิ

(๒) ถ้าผู้เช่าเดิมไม่สามารถปลูกสร้างหรือไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กรมธนารักษ์กำหนด ให้ดำเนินการคัดเลือกเอกชนเพื่อลงทุนปลูกสร้างตามระเบียบกระทรวงการคลังเกี่ยวกับการคัดเลือกเอกชน เพื่อจัดหาประโยชน์ที่ราชพัสดุที่มีราคาไม่เกินห้าร้อยล้านบาทแล้วให้สิทธิการเช่าแก่ผู้เช่าจำนวนหนึ่งคู่หา โดยผู้เช่าจะต้องชำระเงินชดเชยค่าก่อสร้างอาคารราคาปานกลางให้เอกชนผู้ได้รับสิทธิลงทุนปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังด้วย

ข้อ ๕๘ เมื่อผู้เช่าตกเป็นบุคคลล้มละลายและน่าจะไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ หรือในกรณีที่ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์มีเหตุขัดข้องเกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญา และจำเป็นต้องเชิญผู้เช่ามาพบ แต่ผู้เช่าไม่ไปพบตามวันเวลาที่กำหนดในหนังสือเชิญพบถึงสามครั้งติดต่อกัน โดยไม่มีเหตุอันสมควร ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์อาจบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้

ข้อ ๕๙ เมื่อผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์จำเป็นต้องใช้ที่ราชพัสดุเพื่อประโยชน์ในทางราชการ ในการปฏิบัติตามหน้าที่และอำนาจของส่วนราชการหรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ อาจใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาได้

หมวด ๓

การบริหารสัญญาต่างตอบแทนอื่น

ข้อ ๖๐ ในหมวดนี้

“ผู้ให้สัญญา” หมายความว่า คู่สัญญาฝ่ายที่ตกลงทำสัญญาต่างตอบแทนอื่นกับผู้ที่มีอำนาจจัดหาประโยชน์

“ปักผัง” หมายความว่า การตรวจสอบขนาดของเนื้อที่ดิน และกำหนดตำแหน่งของอาคารที่จะทำการก่อสร้างตามแผนผังบริเวณ

“ควบคุมงาน” หมายความว่า การควบคุมดูแลการทำงานก่อสร้างตามหลักวิชาการเพื่อให้การก่อสร้างถูกต้องตามแบบแปลน แผนผัง รายการประกอบแบบแปลน และข้อกำหนดต่าง ๆ ตามสัญญาต่างตอบแทนเพื่อก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร และกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับอาคาร

“ผู้ควบคุมงาน” หมายความว่า เจ้าหน้าที่หรือผู้ที่กรมธนารักษ์เห็นชอบให้ปฏิบัติหน้าที่ควบคุมงานก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง

“ผู้กำกับดูแลงาน” หมายความว่า เจ้าหน้าที่ผู้ได้รับการแต่งตั้งให้ปฏิบัติหน้าที่ควบคุมตรวจสอบการปฏิบัติงานของผู้ควบคุมงานภายนอก

“ตรวจรับ” หมายความว่า การตรวจผลงานก่อสร้างทั้งหมดทางคุณภาพและปริมาณเพื่อรับมอบอาคารตามสัญญาต่างตอบแทนเพื่อก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง

ส่วนที่ ๑

สัญญาต่างตอบแทนเพื่อก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง

ข้อ ๖๑ ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ลงนามในสัญญา ผู้ให้สัญญาจะต้องนำแบบแปลนที่ได้รับอนุมัติจากผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ไปยื่นคำขออนุญาตก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น เพื่อให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นออกใบอนุญาตก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างให้แล้วเสร็จภายในสี่สิบห้าวันนับแต่วันที่ยื่นคำขอ

ในกรณีที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่อาจออกใบอนุญาตภายในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์อาจขยายเวลาออกไปได้อีกไม่เกินสองคราว คราวละไม่เกินสี่สิบห้าวัน โดยผู้ให้สัญญาต้องมีหนังสือแจ้งขอขยายเวลาพร้อมเหตุผลและความจำเป็นแต่ละคราวให้ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ทราบภายในสิบห้าวันก่อนสิ้นกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง หรือตามที่ได้ขยายเวลาไว้แล้วแต่กรณี

เมื่อครบกำหนดระยะเวลาตามวรรคสอง หากเจ้าพนักงานท้องถิ่นยังไม่อาจออกไปอนุญาตได้ ไม่ว่าเหตุใดก็ตาม ให้ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์รวบรวมข้อเท็จจริงพร้อมทั้งเหตุผลและความจำเป็น เสนอกรมธนารักษ์ขยายระยะเวลาหรือบอกเลิกสัญญา แล้วแต่กรณี

ข้อ ๖๒ เมื่อผู้ให้สัญญายื่นคำขอต่อผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์เพื่อให้ทำการปักผัง ให้ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ส่งเจ้าหน้าที่ไปปักผังภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำขอ และเมื่อเจ้าหน้าที่ได้ปักผังแล้วให้รายงานผลการปักผัง ให้ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ทราบเพื่อเสนอ กรมธนารักษ์พิจารณาสั่งการตามความเห็นสมควร

เมื่อกรมธนารักษ์ได้รับรายงานตามวรรคหนึ่งแล้ว และสามารถก่อสร้างตามผังได้ ให้แต่งตั้ง เจ้าหน้าที่เป็นผู้ควบคุมงาน หรือแต่งตั้งผู้กำกับดูแลงานกรณีเห็นชอบให้บุคคลภายนอกเป็นผู้ควบคุมงาน

การปักผังหรือการควบคุมงาน ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่อธิบดีกำหนด

ผู้ให้สัญญาต้องเริ่มทำการก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างภายในกำหนดสามสิบวันนับถัดจาก วันที่ทำการปักผังแล้วเสร็จ

ข้อ ๖๓ ผู้ให้สัญญาจะเปลี่ยนแปลง แก้ไข เพิ่มเติม แบบแปลนและรายการก่อสร้างอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้างได้ เมื่อได้รับอนุญาตจากผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ โดยยื่นคำขอต่อผู้มีอำนาจ จัดหาประโยชน์

การอนุญาตตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ดำเนินการ ดังนี้

(๑) กรณีผู้ให้สัญญาได้รับสิทธิก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างโดยการคัดเลือกตามกฎหมายกระทรวง ให้นำมูลค่าของวัสดุที่มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นและลดลงในคราวเดียวกันหักลบกันได้ หากมูลค่า ของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างลดลงให้เรียกเก็บเงินทดแทนราคาที่ลดลงนั้นด้วย

(๒) กรณีผู้ให้สัญญาเป็นผู้เช่าเดิมเป็นผู้ที่ได้รับสิทธิการก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง ให้นำมูลค่าที่มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นและลดลงในคราวเดียวกันหักลบกันได้ หากมูลค่าของอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้างลดลงไม่เรียกเก็บเงินทดแทนราคาที่ลดลง

ข้อ ๖๔ เมื่อผู้ให้สัญญาผิดสัญญา โดยก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างไปก่อนเจ้าหน้าที่ปักผัง และผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์เห็นสมควรจะไม่บอกเลิกสัญญา ให้เรียกเก็บค่าปรับในอัตราไม่ต่ำกว่า ร้อยละสิบ แต่ไม่เกินร้อยละยี่สิบของมูลค่าที่ได้ดำเนินการไปก่อนเจ้าหน้าที่ปักผัง ทั้งนี้ ให้เรียกเก็บ ค่าปรับไม่ต่ำกว่าหนึ่งหมื่นบาทต่อครั้งที่ผิดสัญญา รวมทั้งเรียกเก็บค่าเสียหาย (ถ้ามี)

ในกรณีที่ผู้ให้สัญญาเปลี่ยนแปลงรายการก่อสร้าง ต่อเติม ดัดแปลง หรือรื้อถอนส่วนใดส่วนหนึ่ง หรือทั้งหมดของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างก่อนได้รับอนุญาตหรือโดยไม่มีสิทธิกระทำได้ ให้เรียกเก็บค่าปรับ ในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละสิบ แต่ไม่เกินร้อยละยี่สิบจากมูลค่าที่เปลี่ยนแปลงรายการก่อสร้าง ต่อเติม ดัดแปลง หรือรื้อถอน และถ้าทำให้มูลค่าแห่งอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างลดลง ให้เรียกเก็บเงินทดแทน ราคาที่ลดลง รวมทั้งให้เรียกเก็บค่าเสียหาย (ถ้ามี)

ข้อ ๖๕ เมื่อผู้ให้สัญญาแจ้งส่งมอบอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างต่อผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ และผู้ควบคุมงานหรือผู้กำกับดูแลงานรายงานว่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างแล้วเสร็จบริบูรณ์ ให้ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์แต่งตั้งคณะกรรมการตรวจรับจำนวนไม่น้อยกว่าสามคน ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ ได้รับรายงานจากผู้ควบคุมงานหรือผู้กำกับดูแลงาน

การแต่งตั้งคณะกรรมการตรวจรับตามวรรคหนึ่ง ให้คำนึงถึงลักษณะงานและความรับผิดชอบ เกี่ยวกับการก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างเป็นสำคัญ ในกรณีที่มีความจำเป็นหรือต้องใช้บุคคล ที่มีความรู้ความเชี่ยวชาญเฉพาะด้านเกี่ยวกับอาคารที่ก่อสร้างนั้น อาจแต่งตั้งบุคคลภายนอก ร่วมเป็นกรรมการ ทั้งนี้ ห้ามแต่งตั้งผู้ควบคุมงานหรือผู้กำกับดูแลงานเป็นกรรมการตรวจรับ

ในกรณีที่ผู้ให้สัญญาแจ้งความประสงค์ส่งมอบอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างบางส่วน และผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์เห็นว่าสามารถรับมอบอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างบางส่วนได้ ก็ให้ดำเนินการตามวรรคหนึ่ง และวรรคสองต่อไป

ข้อ ๖๖ คณะกรรมการตรวจรับมีหน้าที่ ดังนี้

(๑) ตรวจสอบความเรียบร้อยของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้าง โดยพิจารณาประกอบกับ รายงานผลการดำเนินงานของผู้ควบคุมงานหรือผู้กำกับดูแลงาน รายการประกอบแบบแปลน และข้อกำหนดของสัญญา ค่าขออนุญาต รายละเอียดวัสดุที่ใช้ตามรายการในสัญญา การแก้ไข เปลี่ยนแปลงอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง และเอกสารอื่น ๆ (ถ้ามี)

(๒) จัดทำบันทึกการตรวจรับและเสนอความเห็นต่อผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์

(๓) พิจารณาดำเนินการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการตรวจรับตามที่เห็นสมควร

ข้อ ๖๗ เมื่อคณะกรรมการตรวจรับได้ตรวจอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างแล้ว และมีความเห็น ให้รับมอบอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง ให้กรรมสิทธิ์อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างตกเป็นของกระทรวงการคลัง ตั้งแต่วันที่ได้ตรวจรับมอบอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างและรับรองความถูกต้องเสร็จบริบูรณ์ของการก่อสร้าง ดังกล่าว

ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจรับพบว่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ส่งมอบทั้งหมดหรือบางส่วนไม่เป็นไปตามแบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และข้อกำหนดของสัญญา หรือมีสภาพไม่มั่นคง อันอาจเป็นอันตรายได้ ให้รายงานผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์เพื่อพิจารณาสั่งการตามที่เหมาะสม

มติของคณะกรรมการตรวจรับให้ถือมติเอกฉันท์

ข้อ ๖๘ เมื่อผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ได้รับมอบอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างเรียบร้อยแล้ว ให้ดำเนินการ ดังนี้

(๑) นำอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับมอบขึ้นทะเบียนที่ราชพัสดุ

(๒) แจ้งผู้ให้สัญญา

(๒.๑) จัดทำสัญญาเช่าอาคารราชพัสดุ ตามระยะเวลาที่ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์กำหนด

(๒.๒) จดทะเบียนการเช่าต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในกำหนดเจ็ดวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ โดยชำระค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนการเช่าแทนผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์

ข้อ ๖๙ ในกรณีที่ผู้ให้สัญญาไม่อาจก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาตามสัญญา ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์อาจขยายเวลาออกไปได้อีกไม่เกินหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับแต่วันที่ครบกำหนดเวลาก่อสร้าง โดยผู้ให้สัญญาต้องยื่นคำขอขยายเวลาพร้อมเหตุผลและความจำเป็น ให้ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ทราบก่อนครบกำหนดเวลาตามสัญญา

ในกรณีที่ผู้ให้สัญญาขอขยายระยะเวลาเกินกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวัน ให้กรมธนารักษ์พิจารณา

เมื่อผู้ให้สัญญาก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างไม่แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่ได้รับอนุญาตให้ขยายระยะเวลาตามวรรคหนึ่งหรือวรรคสอง แล้วแต่กรณี หรือมีพฤติการณ์ที่น่าเชื่อว่าผู้ให้สัญญาจะไม่ดำเนินการก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างตามสัญญา ให้ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา

ข้อ ๗๐ กรณีผู้ให้สัญญาก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างไม่แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาตามสัญญายื่นขอขยายระยะเวลาภายหลังวันครบกำหนดเวลาตามสัญญา และมีเหตุผลสมควรที่จะไม่เลิกสัญญา ให้ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ส่งเรื่องให้กรมธนารักษ์พิจารณา

เมื่อกรมธนารักษ์เห็นสมควรไม่เลิกสัญญา ให้เรียกเก็บค่าปรับ ค่าตอบแทน หรือเงินอื่นใด (ถ้ามี) หากเห็นสมควรเลิกสัญญา ให้เรียกเก็บค่าทดแทน ค่าเสียหาย หรือเงินอื่นใด (ถ้ามี)

ค่าปรับตามวรรคสอง ให้กำหนดเป็นรายวัน โดยเรียกเก็บเท่ากับค่าเช่าอาคารที่ต้องชำระเฉลี่ยเป็นรายวัน แต่ไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยบาทต่อวัน นับแต่วันครบกำหนดตามสัญญาถึงวันที่ยื่นขอขยายระยะเวลา

ข้อ ๗๑ ในระหว่างสัญญาต่างตอบแทนอื่น เมื่อผู้ให้สัญญาถึงแก่ความตาย ให้สิทธิตามสัญญาตกทอดแก่ทายาท ตามกฎหมายว่าด้วยมรดก

ให้ทายาทผู้มีสิทธิรับมรดกตามวรรคหนึ่งแจ้งผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ภายในหนึ่งปี นับแต่วันที่ผู้ให้สัญญาถึงแก่ความตาย เพื่อแจ้งความประสงค์ขอรับสิทธิหรือไม่ขอรับสิทธิตามสัญญาต่างตอบแทนอื่น ในกรณีที่ขอรับสิทธิให้ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์จัดทำสัญญากับทายาทผู้ขอรับสิทธิ เว้นแต่ ทายาทนั้นไม่ขอรับสิทธิ ให้ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์เลิกสัญญา และเรียกเก็บค่าเสียหาย (ถ้ามี)

ข้อ ๗๒ การขยายระยะเวลาตามข้อ ๖๑ ข้อ ๖๙ และข้อ ๗๐ ไม่เป็นการขยายระยะเวลาเช่าตามสัญญา

ข้อ ๗๓ การบริหารสัญญาต่างตอบแทนเพื่อยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ให้นำหมวด ๒ การบริหารสัญญาเช่า ส่วนที่ ๒ การเร่งรัดเงินค้ำชำระ ส่วนที่ ๔ การนำสิทธิการเช่าไปเป็นหลักประกันทางการเงิน ส่วนที่ ๘ การโอนสิทธิการเช่า ส่วนที่ ๙ ค่าปรับ ค่าเสียหาย และการระงับของสัญญาเช่า มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ส่วนที่ ๒

สัญญาต่างตอบแทนที่ไม่ต้องก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง

ข้อ ๗๔ การบริหารสัญญาต่างตอบแทนที่ไม่ต้องก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ให้นำความในหมวดที่ ๒ การบริหารสัญญาเช่า ส่วนที่ ๑ หน้าที่ผู้เช่า ส่วนที่ ๘ การโอนสิทธิการเช่า ส่วนที่ ๙ ค่าปรับ ค่าเสียหาย และการระงับของสัญญาเช่า ข้อ ๕๒ ข้อ ๕๓ ข้อ ๕๔ ข้อ ๕๖ และข้อ ๕๙ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

หมวด ๔

การบริหารสัญญาจากหน่วยงานของรัฐ

ข้อ ๗๕ ในหมวดนี้

“รัฐวิสาหกิจ” หมายความว่า รัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณ และให้หมายความรวมถึงรัฐวิสาหกิจอื่นที่อธิบดีประกาศกำหนด

ข้อ ๗๖ การโอนสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุของหน่วยงานของรัฐ กระทำได้ ดังนี้

(๑) การควมรวมกิจการระหว่างหน่วยงานของรัฐตั้งแต่สองหน่วยงานขึ้นไป

(๒) การโอนสิทธิตามสัญญา ซึ่งหน่วยงานของรัฐผู้ขอโอนนั้นได้สิทธิการเช่ามาด้วยเหตุแห่งสถานะความเป็นหน่วยงานของรัฐให้กับหน่วยงานของรัฐอีกแห่งหนึ่ง

(๓) การโอนสิทธิตามสัญญา ซึ่งหน่วยงานของรัฐผู้ขอโอนนั้นได้สิทธิการเช่ามาโดยการดำเนินการเช่นเดียวกับเอกชน

ข้อ ๗๗ ให้เรียกเก็บหลักประกันสัญญาต่างตอบแทนเพื่อก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง และสัญญาต่างตอบแทนเพื่อก่อสร้างสะพาน โดยไม่เรียกเก็บหลักประกันสัญญาเช่าที่ราชพัสดุ หลักประกันสัญญาต่างตอบแทนเพื่อก่อสร้างทางเชื่อม ปีกเสา พาดสายไฟฟ้า วางท่อประปา ท่อระบายน้ำ วางสายโทรศัพท์ หรือดำเนินการอื่นใดในลักษณะเดียวกันในที่ราชพัสดุ

ข้อ ๗๘ หน่วยงานของรัฐจะนำสิทธิการเช่าไปให้เช่าช่วงได้ เมื่อได้รับอนุญาตจากผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ โดยยื่นคำขอต่อผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ โดยให้นำหมวด ๒ การบริหารสัญญาเช่า ส่วนที่ ๗ การนำสิทธิการเช่าไปให้เช่าช่วง มาใช้บังคับโดยอนุโลม

กรณีให้เห็นสมควร กรมธนารักษ์อาจกำหนดเงื่อนไขเกี่ยวกับการนำสิทธิการเช่าไปให้เช่าช่วงของหน่วยงานของรัฐได้ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของทางราชการเป็นสำคัญ

ข้อ ๗๙ การบริหารสัญญาจากหน่วยงานของรัฐ ให้นำความในหมวด ๒ การบริหารสัญญาเช่า ส่วนที่ ๑ หน้าที่ผู้เช่า ส่วนที่ ๒ การเร่งรัดเงินค้ำชำระ ส่วนที่ ๓ การเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์ การเช่า ส่วนที่ ๕ การต่ออายุสัญญาเช่า ส่วนที่ ๙ ค่าปรับ ค่าเสียหาย และการระงับของสัญญาเช่า ข้อ ๕๒ ข้อ ๕๓ ข้อ ๕๔ ข้อ ๕๕ ข้อ ๕๖ และข้อ ๕๙ และหมวด ๓ การบริหารสัญญาต่างตอบแทนอื่น มาใช้บังคับโดยอนุโลม

บทเฉพาะกาล

ข้อ ๘๐ บรรดาระเบียบ หลักเกณฑ์ คำสั่ง หนังสือเวียนที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามกฎหมายกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา ใช้ และจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๔๕ ที่ขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ ให้ใช้ระเบียบนี้

ข้อ ๘๑ ในระหว่างที่ยังไม่มีหลักเกณฑ์และวิธีการที่อธิบดีกำหนดตามข้อ ๑๐ ข้อ ๒๖ ข้อ ๒๙ และข้อ ๖๒ ให้ใช้หลักเกณฑ์และวิธีการที่ใช้บังคับอยู่ก่อนวันที่ระเบียบนี้ใช้บังคับไปพลางก่อน เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ จนกว่าจะมีหลักเกณฑ์และวิธีการตามข้อ ๑๐ ข้อ ๒๖ ข้อ ๒๙ และข้อ ๖๒ ใช้บังคับ

ข้อ ๘๒ การเข้าที่ราชพัสดุแทนผู้เช่าเดิมที่ถึงแก่กรรม ซึ่งได้ยื่นคำขอไว้แล้วในวันก่อนวันที่ระเบียบนี้ใช้บังคับและอยู่ระหว่างการพิจารณาของผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์ ให้ดำเนินการต่อไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ คำสั่ง หนังสือเวียนที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามกฎหมายกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา ใช้ และจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๔๕ จนกว่าจะแล้วเสร็จ

ข้อ ๘๓ การคัดเลือกเอกชนหรือหน่วยงานของรัฐที่อยู่ระหว่างการดำเนินการในวันก่อนวันที่ระเบียบนี้ใช้บังคับ ให้ดำเนินการต่อไปตามระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๕๒ จนกว่าจะได้ลงนามในสัญญา

ข้อ ๘๔ การเรียกเก็บหลักประกันสัญญาตามข้อ ๑๒ (๒) จากผู้เช่าที่ได้รับสิทธิการเช่าก่อนวันที่ระเบียบนี้ใช้บังคับ ให้ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์แจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้าภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวัน และให้เรียกเก็บให้ครบถ้วนภายในสามปีนับแต่วันที่ระเบียบนี้ใช้บังคับ

ข้อ ๘๕ กรณีที่มีการเรียกเก็บหลักประกันสัญญาโดยรวมค่าเช่าช่วงไว้ด้วย ให้ผู้มีอำนาจจัดหาประโยชน์แจ้งคืนผู้เช่าภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันที่ระเบียบนี้ใช้บังคับ

ประกาศ ณ วันที่ ๒๔ กันยายน พ.ศ. ๒๕๖๗

จำเริญ โปธิยอด

อธิบดีกรมธนารักษ์

บันทึกรับสภาพหนี้

เลขที่...../.....

เขียนที่.....

วันที่ เดือน พ.ศ.

ข้าพเจ้า..... อายุ.....ปี อาชีพ.....
อยู่บ้านเลขที่..... หมู่ที่..... ถนน..... ซอย/ตรอก..... ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์..... หมายเลขโทรศัพท์.....
ในฐานะผู้เช่าที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่..... หรืออาคารราชพัสดุเลขที่.....
ซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่..... ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต..... จังหวัด..... ขอทำบันทึกฉบับนี้ไว้ เพื่อเป็น
หลักฐานต่อเจ้าหน้าที่กรมธนารักษ์ ในฐานะผู้ให้เช่า ดังนี้

ตามที่ข้าพเจ้าเป็นหนี้อันเนื่องมาจากการค้างชำระค่าเช่า ค่าธรรมเนียม ค่าภาษี หรือเงินอื่นใด
ที่กำหนดไว้ในสัญญา พร้อมทั้งเบี้ยปรับ (ถ้ามี) ที่ต้องชำระต่อผู้ให้เช่า โดยเป็นค่าเช่านับตั้งแต่วันที่.....
เดือน..... พ.ศ. จนถึงวันที่ทำบันทึกฉบับนี้ เป็นเงินจำนวน..... บาท
(.....) และค่าธรรมเนียม ค่าภาษี หรือเงินอื่นใด เป็นเงินจำนวน..... บาท
(.....) รวมเป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น บาท (.....)
ข้าพเจ้ายินยอมที่จะชำระเงินที่ค้างชำระทั้งหมดพร้อมเงินเพิ่มให้แก่ผู้ให้เช่า ดังนี้

ให้แล้วเสร็จภายในวันที่..... เดือน..... พ.ศ. เป็นเงินรวม
จำนวน..... บาท (.....) หรือ
 ขอผ่อนชำระเป็นรายเดือนให้แล้วเสร็จภายในวันที่..... เดือน..... พ.ศ.
โดยชำระครั้งแรกในวันที่..... เดือน..... พ.ศ. และทุก ๆ วันที่..... ของเดือนถัดไป
ทุกเดือน (กรณีตรงวันหยุดราชการ ให้นับวันที่เริ่มทำการใหม่ต่อจากวันที่หยุดทำการเป็นวันกำหนด)
รายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบ (ถ้ามี)

ข้าพเจ้าได้อ่านและมีความเข้าใจในบันทึกฉบับนี้ด้วยดีโดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้
เป็นหลักฐานต่อหน้าพยาน

ลงชื่อ.....ผู้เช่า
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้บันทึก
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

หมายเหตุ ๑. กรณีเจ้าหน้าที่เป็นผู้บันทึก ให้เจ้าหน้าที่ลงนามในช่องผู้บันทึก / กรณีผู้เช่าที่ราชพัสดุเป็นผู้บันทึก ให้ผู้เช่าลงนามในช่องผู้บันทึกด้วย
๒. เอกสารแนบ ประกอบด้วย ข้อมูลรายละเอียดเงินค้างชำระ และข้อมูลการชำระหนี้ / การผ่อนชำระหนี้

เลขที่/.....

หนังสือยินยอมให้นำสิทธิตามสัญญาไปเป็นหลักประกันทางการเงิน

เขียนที่

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

หนังสือฉบับนี้ให้ไว้เพื่อแสดงว่าอายุ.....ปี
อยู่บ้านเลขที่.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....
จังหวัด..... เป็น

- ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อ.....เนื้อที่.....ไร่ แปลงหมายเลขทะเบียนที่.....
หนังสือสำคัญสำหรับที่ดินเลขที่.....หมู่ที่.....ถนน.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
ตามสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุที่.....ลงวันที่.....
อายุสัญญาเช่า ตั้งแต่วันที่ถึงวันที่.....
- ผู้เช่าอาคารราชพัสดุเลขที่ จำนวน คูหา.....ชั้น
ตั้งอยู่ในที่ดินราชพัสดุหมายเลขทะเบียนที่ หนังสือสำคัญสำหรับที่ดินเลขที่.....
หมู่ที่.....ถนน ตำบล/แขวง
อำเภอ/เขต จังหวัด
ตามสัญญาเช่าอาคารราชพัสดุที่ลงวันที่
อายุสัญญาเช่า ตั้งแต่วันที่ถึงวันที่.....
- ผู้ให้สัญญาการปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง รวมถึงสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารหรือ
สิ่งปลูกสร้างที่เกิดจากสิทธิตามสัญญาต่างตอบแทนเพื่อก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง
ตลอดอายุสัญญา เนื้อที่.....ไร่ หมายเลขทะเบียนที่.....หนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน
เลขที่.....หมู่ที่.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต
..... จังหวัด.....
- ราคาประเมินมูลค่าสิทธิตามสัญญา บาท
สถาบันการเงิน สาขา
วัตถุประสงค์วงเงินกู้ประมาณ.....บาท

โดยได้แจ้งให้ผู้เช่า/ผู้ให้สัญญา และผู้กู้ได้รับทราบคำขอนำสิทธิตามสัญญาไปเป็นหลักประกันทางการเงิน
(ปง. ๐๒) และเงื่อนไขการนำสิทธิตามสัญญาไปเป็นหลักประกันทางการเงิน (ปง. ๐๓) ทุกประการแล้ว กรมธนารักษ์
จึงยินยอมให้ผู้เช่า/ผู้ให้สัญญา นำสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุ/สิทธิตามสัญญาต่างตอบแทนเพื่อก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์
ให้กระทรวงการคลังข้างต้นไปเป็นหลักประกันทางการเงินกับสถาบันการเงินได้ และจะมีผลผูกพันผู้ให้เช่า/ผู้รับสัญญา
ต่อเมื่อได้รับหนังสืออนุญาตและชำระเงินค่าธรรมเนียมการอนุญาตเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ กรมธนารักษ์จะขยาย
ระยะเวลาการเช่าให้ผู้เช่า/ผู้ให้สัญญา ตามที่สถาบันการเงินพิจารณาอนุมัติสินเชื่อแต่ไม่เกิน ๓๐ ปี โดยนับรวมตามอายุ
สัญญาเช่าที่เหลืออยู่ ณ วันที่ได้รับอนุมัติให้เป็นหลักประกันทางการเงินจากกรมธนารักษ์ด้วย

จึงลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน

ลงชื่อ.....

(.....)

หมายเหตุ ๑. หนังสือยินยอมฉบับนี้ มีผลใช้ได้ไม่เกิน ๑ ปี นับแต่วันที่ออกหนังสือ

๒. สัญญาเช่ารายนี้ สามารถขยายอายุสัญญาเช่าเกินกว่า ๓ ปีได้

ไม่สามารถขยายอายุสัญญาเช่าเกินกว่า ๓ ปีได้

เนื่องจาก

คำขอนำสิทธิตามสัญญาไปเป็นหลักประกันทางการเงิน

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
 ข้าพเจ้า.....อายุ.....ปี อยู่บ้านเลขที่.....
 ถนน.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....เป็น

- ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อ.....เนื้อที่.....ไร่ แปลงหมายเลขทะเบียนที่.....
 หนังสือสำคัญสำหรับที่ดินเลขที่.....หมู่ที่.....ถนน.....
 ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
- ผู้เช่าอาคารราชพัสดุเลขที่.....จำนวน.....คูหา.....ชั้น.....
 ตั้งอยู่ในที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่..... หนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน
 เลขที่..... หมู่ที่..... ถนน..... ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....
จังหวัด.....
- ผู้ให้สัญญาการปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง รวมถึงสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร
 หรือสิ่งปลูกสร้างที่เกิดจากสิทธิตามสัญญาต่างตอบแทนเพื่อก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้
 กระทรวงการคลัง ตลอดอายุสัญญา เนื้อที่.....ไร่ หมายเลขทะเบียนที่.....
 หนังสือสำคัญสำหรับที่ดินเลขที่.....หมู่ที่.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....
 อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

ข้าพเจ้า (ผู้เช่า/ผู้ให้สัญญา) มีความประสงค์ขอนำสิทธิตามสัญญาดังกล่าวข้างต้น ซึ่งต่อไปในคำขอนี้
 เรียกว่า “สิทธิตามสัญญา” ไปเป็นหลักประกันทางการเงิน จำนวน..... บาท
 (.....) ระหว่าง

.....ผู้กู้ อยู่บ้านเลขที่..... หมู่ที่.....ถนน.....
 ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
 หมายเลขโทรศัพท์..... และ
ผู้ให้กู้ อยู่บ้านเลขที่..... หมู่ที่.....ถนน.....
 ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
 หมายเลขโทรศัพท์.....

โดยหากข้าพเจ้า (ผู้เช่า/ผู้ให้สัญญา) ได้รับอนุญาตให้นำสิทธิตามสัญญาไปเป็นหลักประกันทางการเงินแล้ว
 ข้าพเจ้า (ผู้เช่า/ผู้ให้สัญญา) ตกลงปฏิบัติและผูกพันตนดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ข้าพเจ้า (ผู้เช่า/ผู้ให้สัญญา) จะไม่ดำเนินการใด ๆ ในทางจำหน่ายสิทธิตามสัญญา หรือทำให้สิทธิ
 ตามสัญญา มีข้อผูกพันเพิ่มขึ้นในระหว่างที่เป็นหลักประกันทางการเงิน เว้นแต่จะทำกับผู้ให้กู้รายเดิม
 และต้องได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากกรมธนารักษ์ก่อน ข้าพเจ้า (ผู้เช่า/ผู้ให้สัญญา) รับทราบและยอมรับว่า
 กรมธนารักษ์ ไม่จำเป็นต้องอนุญาตให้ข้าพเจ้า (ผู้เช่า/ผู้ให้สัญญา) โอนสิทธิตามสัญญา เว้นแต่จะเป็นกรณีการโอนสิทธิ
 ตามสัญญาที่เกิดจากการผิदनัดชำระหนี้เงินกู้หรือเป็นกรณี การโอนสิทธิตามสัญญาเพื่อประโยชน์ของ
 ทางราชการ อย่างไรก็ตาม การโอนสัญญาให้โอนสิทธิตามสัญญาจะไม่มีผลตัดอำนาจของกรมธนารักษ์ที่จะใช้สิทธิ
 ตามสัญญา

ทำเครื่องหมาย ลงในช่อง ที่ต้องการระบุแล้วกรอกข้อความลงในช่องว่างให้ครบถ้วน

ข้อ ๒ ถ้าผู้กู้ผิดสัญญากู้เงิน ข้าพเจ้า (ผู้เช่า/ผู้ให้สัญญา) ยินยอมโอนสิทธิตามสัญญาให้ผู้ให้กู้หรือบุคคลภายนอก ซึ่งผู้ให้กู้ยอมให้รับโอนสิทธิตามสัญญาแทน

ในกรณีนำสิทธิตามสัญญาไปเป็นหลักประกันทางการเงินตามกฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจ ข้าพเจ้า (ผู้เช่า/ผู้ให้สัญญา) ยินยอมโอนสิทธิตามสัญญาให้ผู้ให้กู้หรือบุคคลภายนอก ซึ่งผู้ให้กู้ยอมให้รับโอนสิทธิตามสัญญาแทน เมื่อผู้กู้ค้างชำระหนี้อันเป็นต้นเงินเท่ากับหรือมากกว่ามูลค่าสิทธิตามสัญญาที่เป็นหลักประกัน และขาดส่งดอกเบี้ยมาแล้วเป็นเวลาถึงห้าปี โดยไม่มีหลักประกันอื่นหรือบุริมสิทธิอื่นอันจดทะเบียนไว้เหนือทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน

ทั้งนี้ ถ้าสัญญาเช่าได้จดทะเบียนการเช่าไว้ ข้าพเจ้า (ผู้เช่า) จะต้องไปจดทะเบียนเลิกการเช่า โดยทำหนังสือมอบอำนาจไว้ให้ก่อนด้วย

ข้อ ๓ เมื่อกรมธนารักษ์ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้กู้ว่าผู้กู้ผิดนัดชำระหนี้

๓.๑ กรมธนารักษ์จะแจ้งให้ผู้กู้อำนาจภายใน ๑๕ วัน นับแต่ได้รับแจ้งจากผู้ให้กู้ และผู้กู้จะต้องทำความตกลงกับผู้ให้กู้ให้เสร็จภายในเวลา ๓๐ วัน

๓.๒ ในกรณีที่ผู้กู้ไม่สามารถทำความตกลงกับผู้ให้กู้ได้ภายในกำหนดเวลาตามข้อ ๓.๑ กรมธนารักษ์จะเชิญข้าพเจ้า (ผู้เช่า/ผู้ให้สัญญา) ผู้กู้ ผู้ให้กู้ มาทำความตกลงให้เป็นที่ยุติ หากผู้กู้ ผิดนัดชำระหนี้ตามข้อ ๒ วรรคหนึ่งหรือวรรคสอง แล้วแต่กรณี ข้าพเจ้า (ผู้เช่า/ผู้ให้สัญญา) ยินยอมโอนสิทธิตามสัญญาให้ผู้ให้กู้หรือบุคคลภายนอก ซึ่งผู้ให้กู้อินยอม

ข้อ ๔ ข้าพเจ้า (ผู้เช่า/ผู้ให้สัญญา) ได้ตกลงกับผู้กู้ และผู้ให้กู้ แล้วว่าสิทธิตามสัญญาที่นำมาเป็นหลักประกันทางการเงิน มีราคาตามท้องตลาด ณ วัน และสถานที่ที่มีการโอนสิทธิตามสัญญาเพื่อชำระหนี้เงินกู้ โดยกรมธนารักษ์จะเป็นผู้ประเมินราคาหลักประกันดังกล่าว และหากราคาของสิทธิตามสัญญาเป็นจำนวนเงินสูงกว่าหนี้ที่ค้างชำระอยู่ในเวลาที่โอน กรมธนารักษ์จะให้ผู้รับโอนสิทธิตามสัญญาใช้เงินจำนวนที่เหลือแก่ข้าพเจ้า (ผู้เช่า/ผู้ให้สัญญา)

ข้อ ๕ ข้าพเจ้า (ผู้เช่า/ผู้ให้สัญญา) รับทราบและยอมรับว่ากรมธนารักษ์จะอนุญาตให้โอนสิทธิตามสัญญาให้แก่ผู้ให้กู้ หรือบุคคลภายนอก ซึ่งผู้ให้กู้อินยอมให้เป็นผู้รับโอนต่อเมื่อผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังนี้

๕.๑ ชำระค่าเช่า ผลประโยชน์ตอบแทนอื่น และค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิตามสัญญาตามที่กรมธนารักษ์กำหนด

๕.๒ ชำระค่าภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นๆ ที่ต้องชำระให้แก่ทางราชการ

๕.๓ ในกรณีสัญญาเดิมมีประกันอสังหาริมทรัพย์หรือประกันความเสียหายไว้ ผู้รับโอนต้องชำระเบี้ยประกันแทนกระทรวงการคลังตลอดอายุสัญญาเช่า

๕.๔ ต้องปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ คำสั่งที่เกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ที่ราชพัสดุที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน หรือที่จะใช้บังคับในอนาคตทุกประการ

๕.๕ นอกจากเงื่อนไขที่กล่าวข้างต้นแล้ว ผู้รับโอนจะต้องรับโอนไปทั้งสิทธิ และหน้าที่ที่ข้าพเจ้ามีความผูกพันต่อกรมธนารักษ์ทุกประการ

ข้อ ๖ เมื่อข้าพเจ้า (ผู้เช่า/ผู้ให้สัญญา) ได้รับอนุญาตให้นำสิทธิตามสัญญาไปเป็นหลักประกันทางการเงินแล้ว ข้าพเจ้า (ผู้เช่า/ผู้ให้สัญญา) จะต้องชำระค่าธรรมเนียมการอนุญาตให้กรมธนารักษ์ในอัตราร้อยละ (.....) ของจำนวนเงินกู้ ทั้งนี้ ไม่เกิน บาท (.....)

- ข้อ ๗ ข้าพเจ้า (ผู้เช่า/ผู้ให้สัญญา) ได้แนบเอกสารต่อไปนี้แนบท้ายคำขอฉบับนี้ด้วยแล้ว
- ๗.๑ สำเนาภาพถ่ายสัญญากู้เงิน
 - ๗.๒ หนังสือมอบอำนาจตามข้อ ๒ (กรณีสัญญาเช่าได้จดทะเบียนการเช่าไว้)
 - ๗.๓ บันทึกข้อตกลงระหว่างผู้เช่า/ผู้ให้สัญญา ผู้กู้ และผู้ให้กู้เกี่ยวกับราคาสีทริการเช่าที่นำมาเป็นหลักประกันทางการเงินตามข้อ ๔
 - ๗.๔ บันทึกการยินยอมของผู้ให้กู้ที่แสดงความยินยอมปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในข้อ ๕
- ข้าพเจ้าทราบและยินยอมปฏิบัติตามเงื่อนไขและข้อกำหนดดังกล่าวข้างต้นทั้งหมด จึงได้ลงลายมือชื่อรับรองไว้เป็นหลักฐานต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ลงชื่อ.....ผู้ยื่นคำขอ
(.....)

ลงชื่อ.....เจ้าหน้าที่
(.....)

บันทึกคำยินยอมปฏิบัติตามเงื่อนไขการนำสิทธิตามสัญญาไปเป็นหลักประกันทางการเงิน

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....อายุ.....ปี อยู่บ้านเลขที่.....ถนน.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
หมายเลขโทรศัพท์..... เป็น

ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อ.....เนื้อที่.....ไร่
แปลงหมายเลขทะเบียนที่.....หนังสือสำคัญสำหรับที่ดินเลขที่.....
หมู่ที่.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

ผู้เช่าอาคารราชพัสดุเลขที่.....จำนวน.....คูหา.....ชั้น
ตั้งอยู่ในที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่.....หนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน
เลขที่.....หมู่ที่.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

ผู้ให้สัญญาการปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง รวมถึงสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร
หรือสิ่งปลูกสร้างที่เกิดจากสิทธิตามสัญญาต่างตอบแทนเพื่อก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้
กระทรวงการคลัง ตลอดอายุสัญญา เนื้อที่.....ไร่ หมายเลขทะเบียนที่.....
หนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน เลขที่.....หมู่ที่.....ถนน.....
ตำบล/แขวง..... อำเภอ/เขต..... จังหวัด.....

ข้าพเจ้า.....อายุ.....ปี อยู่บ้านเลขที่.....ถนน.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
หมายเลขโทรศัพท์..... เป็นผู้กู้

ธนาคาร/สถาบันการเงิน.....โดย.....
ผู้รับมอบอำนาจ อยู่บ้านเลขที่.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....หมายเลขโทรศัพท์..... เป็นผู้ให้กู้

ข้าพเจ้า (ผู้เช่า/ผู้ให้สัญญา) ผู้กู้ และผู้ให้กู้ รับทราบและยอมรับเงื่อนไข การนำสิทธิตามสัญญาไปเป็น
หลักประกันทางการเงิน ดังนี้

๑. ผู้ให้กู้ได้รับสิทธิตามสัญญาดังกล่าวข้างต้นมาเป็นหลักประกันทางการเงิน ตามสัญญากู้เงิน ใน
วงเงินบาท (.....)

๒. ข้าพเจ้า (ผู้เช่า/ผู้ให้สัญญา) จะไม่ดำเนินการใด ๆ ในทางจำหน่ายสิทธิตามสัญญา หรือทำให้สิทธิ
ตามสัญญามีข้อผูกพันเพิ่มขึ้นในระหว่างที่เป็นหลักประกันทางการเงิน เว้นแต่จะทำกับผู้ให้กู้รายเดิม
และต้องได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากกรมธนารักษ์ก่อน ข้าพเจ้า (ผู้เช่า/ผู้ให้สัญญา) รับทราบและยอมรับว่า
กรมธนารักษ์ ไม่จำเป็นต้องอนุญาตให้ข้าพเจ้า (ผู้เช่า/ผู้ให้สัญญา) โอนสิทธิตามสัญญา เว้นแต่จะเป็นกรณีการโอน
สิทธิตามสัญญาที่เกิดจากการผิมนัดชำระหนี้เงินกู้หรือเป็นกรณี การโอนสิทธิตามสัญญาเพื่อประโยชน์ของทาง

ราชการ อย่างไรก็ตาม การอนุญาตให้โอนสิทธิตามสัญญาจะไม่มีผลต่ออำนาจของกรมธนารักษ์ที่จะใช้สิทธิตามสัญญา

๓. ถ้าผู้กู้ผิดสัญญาจ่ายเงิน ชำพเจ้า (ผู้เช่า/ผู้ให้สัญญา) ยินยอมโอนสิทธิตามสัญญาให้ผู้ให้กู้หรือบุคคลภายนอก ซึ่งผู้ให้กู้ยอมให้รับโอนสิทธิตามสัญญาแทน

ในกรณีนำสิทธิตามสัญญาไปเป็นหลักประกันทางการเงินตามกฎหมายว่าด้วยหลักประกันทางธุรกิจ ชำพเจ้า (ผู้เช่า/ผู้ให้สัญญา) ยินยอมโอนสิทธิตามสัญญาให้ผู้ให้กู้หรือบุคคลภายนอก ซึ่งผู้ให้กู้ยอมให้รับโอนสิทธิตามสัญญาแทน เมื่อผู้กู้ค้างชำระหนี้อันเป็นต้นเงินเท่ากับหรือมากกว่ามูลค่าสิทธิตามสัญญาที่เป็นหลักประกัน และขาดส่งดอกเบี้ยมาแล้วเป็นเวลาถึงห้าปี โดยไม่มีหลักประกันอื่นหรือบุริมสิทธิอื่นอันจดทะเบียนไว้เหนือทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน

ทั้งนี้ ถ้าสัญญาเช่าได้จดทะเบียนการเช่าไว้ ชำพเจ้า (ผู้เช่า) จะต้องไปจดทะเบียนเลิกการเช่าโดยทำหนังสือมอบอำนาจไว้ให้ก่อนด้วย

๔. เมื่อกรมธนารักษ์ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้กู้ว่าผู้กู้ผิดนัดชำระหนี้

๔.๑ กรมธนารักษ์จะแจ้งให้ผู้กู้อำนาจภายใน ๑๕ วัน นับแต่ได้รับแจ้งจากผู้ให้กู้ และผู้กู้จะต้องทำความเข้าใจความตกลงกับผู้ให้กู้ให้เสร็จภายในเวลา ๓๐ วัน

๔.๒ ในกรณีที่ผู้กู้ไม่สามารถทำความเข้าใจกับผู้ให้กู้ได้ภายในกำหนดเวลาตามข้อ ๔.๑ กรมธนารักษ์จะเชิญชำพเจ้า (ผู้เช่า/ผู้ให้สัญญา) ผู้กู้ ผู้ให้กู้ มาทำความเข้าใจให้เป็นที่ยุติ หากผู้กู้ ผิดนัดชำระหนี้ตามข้อ ๓ วรรคหนึ่งหรือวรรคสอง แล้วแต่กรณี ชำพเจ้า (ผู้เช่า/ผู้ให้สัญญา) ยินยอมโอนสิทธิตามสัญญาให้ผู้ให้กู้หรือบุคคลภายนอก ซึ่งผู้ให้กู้อินยอม

๕. ชำพเจ้า (ผู้เช่า/ผู้ให้สัญญา) ได้ตกลงกับผู้กู้ และผู้ให้กู้ แล้วว่าสิทธิตามสัญญาที่นำมาเป็นหลักประกันทางการเงิน มีราคาตามท้องตลาด ณ วัน และสถานที่ที่มีการโอนสิทธิตามสัญญาเพื่อชำระหนี้เงินกู้ โดยกรมธนารักษ์จะเป็นผู้ประเมินราคาหลักประกันดังกล่าว และหากราคาของสิทธิตามสัญญาเป็นจำนวนเงินสูงกว่าหนี้ที่ค้างชำระอยู่ในเวลาที่โอน กรมธนารักษ์จะให้ผู้รับโอนสิทธิตามสัญญาใช้เงินจำนวนที่เหลือแก่ชำพเจ้า (ผู้เช่า/ผู้ให้สัญญา)

๖. ชำพเจ้า (ผู้เช่า/ผู้ให้สัญญา) รับทราบและยอมรับว่ากรมธนารักษ์จะอนุญาตให้โอนสิทธิตามสัญญาให้แก่ผู้ให้กู้หรือบุคคลภายนอก ซึ่งผู้ให้กู้อินยอมให้เป็นผู้รับโอนต่อเมื่อผู้รับโอนยินยอมปฏิบัติตามเงื่อนไข ดังนี้

๖.๑ ชำระค่าเช่า ผลประโยชน์ตอบแทนอื่น และค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิตามสัญญาตามที่กรมธนารักษ์กำหนด

๖.๒ ชำระค่าภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นๆ ที่ต้องชำระให้แก่ทางราชการ

๖.๓ ในกรณีสัญญาเดิมมีประกันอสังหาริมทรัพย์หรือประกันความเสียหายไว้ ผู้รับโอนต้องชำระเบี้ยประกันแทนกระทรวงการคลังตลอดอายุสัญญา

๖.๔ ต้องปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ คำสั่งที่เกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ที่ราชพัสดุที่ใช้บังคับอยู่ในปัจจุบัน หรือที่จะใช้บังคับในอนาคตทุกประการ

๖.๕ นอกจากเงื่อนไขที่กล่าวข้างต้นแล้ว ผู้รับโอนจะต้องรับโอนไปทั้งสิทธิ และหน้าที่ที่ชำพเจ้า (ผู้เช่า/ผู้ให้สัญญา) มีความผูกพันต่อกรมธนารักษ์ทุกประการ

๗. เมื่อข้าพเจ้า (ผู้เช่า/ผู้ให้สัญญา) ได้รับอนุญาตให้นำสิทธิตามสัญญาไปเป็นหลักประกันทางการเงินแล้ว ข้าพเจ้า (ผู้เช่า/ผู้ให้สัญญา) จะต้องชำระค่าธรรมเนียมการอนุญาตให้กรรมนารักษ์ในอัตราร้อยละ (.....) ของจำนวนเงินกู้ ทั้งนี้ ไม่เกิน บาท (.....)

ข้าพเจ้ารับทราบและยินยอมปฏิบัติตามที่กล่าวข้างต้นทุกประการ จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน

ลงชื่อ.....ผู้เช่า/ผู้ให้สัญญา
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่า
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้กู้
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้ให้กู้
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

เลขที่...../.....

หนังสือมอบอำนาจ

เขียนที่.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....อายุ.....ปี อยู่บ้านเลขที่.....ถนน.....
ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
หมายเลขโทรศัพท์..... เป็น

ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อ.....เนื้อที่.....ไร่
แปลงหมายเลขทะเบียนที่.....หนังสือสำคัญสำหรับที่ดินเลขที่.....
หมู่ที่.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

ผู้เช่าอาคารราชพัสดุเลขที่.....จำนวน.....คูหา.....ชั้น.....
ตั้งอยู่ในที่ดินราชพัสดุแปลงหมายเลขทะเบียนที่.....หนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน
เลขที่.....หมู่ที่.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....

ผู้ให้สัญญาการปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง รวมถึงสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร
หรือสิ่งปลูกสร้างที่เกิดจากสิทธิตามสัญญาต่างตอบแทนเพื่อก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง
เนื้อที่.....ไร่ หมายเลขทะเบียนที่.....หนังสือสำคัญสำหรับที่ดินเลขที่.....
หมู่ที่.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....อำเภอ/เขต.....
จังหวัด.....

ข้าพเจ้า (ผู้เช่า/ผู้ให้สัญญา)มอบอำนาจให้.....
เป็นผู้ดำเนินการจดทะเบียนเลิกสัญญาข้างต้น **และโอนสิทธิตามสัญญาให้กับสถาบันการเงินหรือบุคคลภายนอก**
ที่สถาบันการเงินหรือบุคคลภายนอกที่สถาบันการเงินยินยอม ในกรณีที่ข้าพเจ้า (ผู้เช่า/ผู้ให้สัญญา) / ผู้กู้
ผิดนัดชำระหนี้เงินกู้กับสถาบันการเงินสาขา.....
แทนข้าพเจ้าจนเสร็จการ และข้าพเจ้าจะไม่เพิกถอนใบมอบอำนาจฉบับนี้ก่อนที่ข้าพเจ้า (ผู้เช่า/ผู้ให้สัญญา) / ผู้กู้
จะชำระหนี้เงินกู้ครบถ้วน หากข้าพเจ้าเพิกถอนก่อนใบมอบอำนาจให้ถือว่าข้าพเจ้าปฏิบัติผิดสัญญา และยินยอมให้
ผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาได้

จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน

ลงชื่อ.....ผู้เช่า/ผู้ให้สัญญา
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)