



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กรมธนารักษ์ สำนักกฎหมาย โทร. ๐ ๒๒๗๐ ๑๔๖๘ โทรสาร ๐ ๒๒๗๐ ๑๔๗๙

ที่ กค ๐๓๐๔/ว ๖๓

วันที่ ๑๓ กันยายน ๒๕๕๔

เรื่อง ขอร้องหรือเกี่ยวกับการปฏิบัติในการปรับปรุงอัตราค่าเช่าที่ราชพัสดุ

เรียน ธนารักษ์พื้นที่

ตามที่กรมธนารักษ์ได้มีคำสั่งที่ ๒๙๖ / ๒๕๕๓ สั่ง ณ วันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๕๓ เรื่อง หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่า ค่าทดแทน และค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ ในกรณี การปรับปรุงอัตราค่าเช่าตามข้อ ๒ (๒.๒) กรณีการต่ออายุสัญญาเช่าซึ่งกำหนดให้พิจารณาปรับมูลค่าเช่าเพิ่มขึ้น ร้อยละ ๑๕ ของอัตราค่าเช่าเดิมทุก ๕ ปีนับแต่วันที่กำหนดอัตราค่าเช่าหรือได้มีการปรับมูลค่าเช่าเพิ่มขึ้นฯ นั้น ปรากฏว่ามีการสอบถามและขอร้องว่ากรณีที่ได้มีการปรับปรุงอัตราค่าเช่าไปแล้วร้อยละ ๙ ในคราวที่ต่ออายุ สัญญาเช่าให้กับผู้เช่าที่มีกำหนดระยะเวลา ๓ ปี เช่นนี้หากเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเช่า ๓ ปีแล้วจะให้ใช้ อัตราค่าเช่าเดิมต่อไปให้ครบ ๕ ปี แล้วจึงปรับมูลค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ ๑๕ หรือ จะให้ปรับมูลค่าเช่าเพิ่มขึ้น ร้อยละ ๑๕ ในการต่ออายุสัญญาครั้งนี้แม้ว่าอัตราค่าเช่าจะใช้มาเพียงระยะเวลา ๓ ปี

กรมธนารักษ์พิจารณาแล้วเห็นว่าเพื่อให้การปฏิบัติเกี่ยวกับการปรับปรุงอัตราค่าเช่าเป็นไปโดย ถูกต้องในแนวทางเดียวกันจึงแจ้งให้ทราบ

๑. “การปรับมูลค่าเช่า” หมายถึงการปรับอัตราค่าเช่าในการต่ออายุสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นจาก อัตราค่าเช่าเดิมตามหลักเกณฑ์และอัตราที่กรมธนารักษ์กำหนดเมื่อครบกำหนดรอบระยะเวลาค่าเช่าเดิม ฉะนั้น เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงภายหลังที่ระเบียบฯ พ.ศ. ๒๕๕๒ และคำสั่งกรมธนารักษ์ ที่ ๒๙๖ / ๒๕๕๓ สั่ง ณ วันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๕๓ เกี่ยวกับการปรับปรุงอัตราค่าเช่ามีผลบังคับใช้ การต่ออายุสัญญาเช่าทุกกรณี จะต้องปรับมูลค่าเช่าเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ ๑๕ ของอัตราค่าเช่าเดิม และให้ใช้อัตราค่าเช่าดังกล่าวไปจน ครบ ๕ ปีจึงจะมีการปรับมูลค่าเช่าอีกครั้งหนึ่ง เว้นแต่ กรณีดังต่อไปนี้

(๑) กรณีการเช่าที่การต่ออายุสัญญาเช่าในครั้งสุดท้ายมีการปรับปรุงอัตราค่าเช่าในอัตรา ร้อยละ ๑๕ ของอัตราค่าเช่าเดิม และอัตราค่าเช่าดังกล่าวยังไม่ครบ ๕ ปี กรณีเช่นนี้ให้คงใช้อัตรา ค่าเช่าที่มีการปรับมูลค่าเช่าดังกล่าวจนครบ ๕ ปีนับแต่ที่มีการปรับปรุงแล้วจึงจะปรับมูลค่าเช่าครั้งต่อไป

(๒) กรณีการจัดให้เช่าครั้งแรกภายหลังวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๕๔ ซึ่งเป็นระยะเวลาในช่วง ๕ ปีก่อนที่คำสั่งดังกล่าวจะมีผลบังคับใช้ ซึ่งการจัดให้เช่านั้นเป็นการจัดให้เช่ารายปี ๒ ปี หรือ ๓ ปี และเมื่อ สิ้นสุดสัญญาในแต่ละครั้งมีการปรับปรุงอัตราค่าเช่าไปแล้ว โดยที่อัตราค่าเช่าที่จัดให้เช่าในครั้งแรกยังไม่ ครบ ๕ ปี เช่นนี้ให้คงใช้อัตราค่าเช่าปัจจุบันต่อไปจนครบ ๕ ปีนับแต่ที่มีการปรับปรุงแล้วจึงจะปรับมูลค่าเช่า ตามคำสั่งต่อไป

๒. กรณีการจัดให้เช่าเพื่ออยู่อาศัย หรือประกอบการเกษตร ผู้มีอำนาจในการต่อสัญญาเช่า สามารถใช้ดุลยพินิจพิจารณาว่าเมื่อครบรอบระยะเวลาที่จะต้องปรับปรุงอัตราค่าเช่า ถ้าอัตราค่าเช่าที่เรียกเก็บอยู่มี ความเหมาะสมแล้วจะไม่ปรับมูลค่าเช่าเพิ่มขึ้นก็ได้

๓. เนื่องจากได้มีการใช้บังคับระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๕๔ ซึ่งมีการกำหนดหลักเกณฑ์การปรับปรุงค่าเช่าไว้ในคำสั่งกรมธนารักษ์ ที่ ๒๙๖ / ๒๕๕๓ สั่ง ณ วันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๕๓ ข้อ ๒ ฉะนั้น จึงถือว่าหนังสือกรมธนารักษ์ ที่ กค ๐๔๐๖ / ว ๓๐ ลงวันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๑ เรื่อง การต่อสัญญาเช่าที่ราชพัสดุ ถูกยกเลิกแล้ว

ทั้งนี้ ตัวอย่างการปฏิบัติปรากฏตามเอกสารที่แนบมาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อทราบ และขอได้แจ้งให้เจ้าหน้าที่ในสังกัดทราบเพื่อถือปฏิบัติต่อไปด้วย



(นายนิษฐ อริยวงศ์)
รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมธนารักษ์

ตัวอย่าง การปรับปรุงอัตราค่าเช่าแบบท้ายบันทึกกรมธนารักษ์ ที่ กค ๐๓๐๔ / ว ๖๓ ลงวันที่ ๑๓ กันยายน ๒๕๕๔

หลักการ	ข้อเท็จจริง	แนวทางปฏิบัติ	เหตุผล
<p>หลักทั่วไป</p> <p>สัญญาเช่าสิ้นสุดภายหลังจากที่คำสั่งกรมธนารักษ์ ที่ ๒๙๖/๒๕๕๓ สั่ง ณ วันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๕๓ เรื่องหลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่า ค่าทดแทน และค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุบังคับใช้</p>	<p>- ต่อสัญญาเช่าครั้งหลังสุดเมื่อ ๑ มกราคม ๒๕๕๓ กำหนดสองปี มีการปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ ๖ *</p> <p>- ต่อสัญญาเช่าครั้งหลังสุดเมื่อ ๑ มกราคม ๒๕๕๒ กำหนดสามปี มีการปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ ๙ *</p> <p>* ไม่เข้าเงื่อนไขตามกรณียกเว้น ๒</p>	<p>- การต่อสัญญา ๑ มกราคม ๒๕๕๕จะต้องปรับปรุงค่าเช่าเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ ๑๕ ของอัตราค่าเช่าเดิม</p> <p>- การต่อสัญญา ๑ มกราคม ๒๕๕๕ จะต้องปรับปรุงค่าเช่าเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ ๑๕ ของอัตราค่าเช่าเดิม</p>	<p>เพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามคำสั่งกรมธนารักษ์ดังกล่าว ข้อ ๒ (๒.๒) กรณีการต่ออายุสัญญาเช่าซึ่งกำหนดให้พิจารณาปรับปรุงค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ ๑๕ ของอัตราค่าเช่าเดิมทุก ๕ ปี</p>
<p>กรณียกเว้น</p> <p>กรณีที่ ๑</p> <p>จัดให้เช่าครั้งแรกครบ ๕ ปีแล้ว และครั้งหลังสุดต่อสัญญาเช่าก่อนคำสั่งกรมธนารักษ์ที่ ๒๙๖/๒๕๕๓ บังคับใช้ โดยปรับปรุงอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ ๑๕</p>	<p>- ต่อสัญญาเช่ารายปีครั้งหลังสุดเมื่อ ๑ มกราคม ๒๕๕๓ มีการปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ ๑๕</p> <p>- ต่อสัญญาเช่าสามปีครั้งหลังสุดเมื่อ ๑ มกราคม ๒๕๕๒ มีการปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ ๑๕</p>	<p>- ให้คงใช้อัตราค่าเช่าของปี ๒๕๕๓ ต่อไป จนถึง ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๗</p> <p>- ให้คงใช้อัตราค่าเช่าของปี ๒๕๕๔ ต่อไป จนถึง ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๖</p>	<p>ให้คงใช้อัตราค่าเช่าที่มีการปรับปรุงดังกล่าวจนครบ ๕ ปี นับแต่ที่มีการปรับปรุง เนื่องจากมีการปรับปรุงในอัตราตามที่กำหนดไว้ในคำสั่งฯ แล้ว และยังไม่ครบ ๕ ปี</p>
<p>กรณีที่ ๒</p> <p>จัดให้เช่าครั้งแรกภายหลังจากวันที่ ๒๙ มิถุนายน ๒๕๔๘ และมีระยะเวลาการ</p>	<p>- จัดให้เช่ารายปี เริ่ม ๑ มกราคม ๒๕๕๓ ในการต่อสัญญาเมื่อ ๑ มกราคม ๒๕๕๔ มีการปรับอัตราค่าเช่า</p>	<p>- ให้คงใช้อัตราค่าเช่าของปี ๒๕๕๔ ต่อไป จนถึง ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๘</p>	<p>เนื่องจากมีการปรับปรุงอัตราค่าเช่าไปก่อน โดยที่อัตราค่า</p>

หลักการ	ข้อเท็จจริง	แนวทางปฏิบัติ	เหตุผล
<p>เช่าแต่ละครั้งไม่ถึง ๕ ปี มีการต่อสัญญาเช่าก่อนคำสั่งกรมธนารักษ์ที่ ๒๙๖/๒๕๕๓ บังคับใช้โดยปรับปรุงอัตราค่าเช่าทั้งที่อัตราค่าเช่าในการจัดให้เช่าครั้งแรกที่ยังใช้ไม่ครบ ๕ ปี</p>	<p>เพิ่มขึ้นร้อยละ ๓</p> <ul style="list-style-type: none"> - จัดให้เช่ารายปี เริ่ม ๑ มกราคม ๒๕๕๒ ในการต่อสัญญาเมื่อ ๑ มกราคม ๒๕๕๓ มีการปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ ๓ และในการต่อสัญญาเมื่อ ๑ มกราคม ๒๕๕๔ มีการปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นอีกร้อยละ ๓ - จัดให้เช่าสามปี เริ่ม ๑ มกราคม ๒๕๕๑ ในการต่อสัญญาเมื่อ ๑ มกราคม ๒๕๕๔ มีการปรับอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ ๙ 	<ul style="list-style-type: none"> - ให้คงใช้อัตราค่าเช่าของปี ๒๕๕๔ ต่อไปจนถึง ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๘ - ให้คงใช้อัตราค่าเช่าของปี ๒๕๕๔ ต่อไปจนถึง ๓๑ ธันวาคม ๒๕๕๘ 	<p>เช่าที่กำหนดไว้ในการจัดให้เช่ายังใช้ไม่ครบ ๕ ปี</p>