



# บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กรมธนารักษ์ สำนักกฎหมาย โทร.0-2270-1468 โทรสาร 0-2270-1479

ที่ กค 0304 / ว 107 วันที่ 30 พฤศจิกายน 2552

เรื่อง ระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ พ.ศ.2552 ฉบับคำอธิบาย

เรียน ที่ปรึกษาด้านการบริหารทรัพยากรบุคคลและทรัพย์สินมีค่า

ที่ปรึกษาด้านพัฒนาการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์

รองอธิบดีกรมธนารักษ์

ผู้อำนวยการสำนัก ผู้ตรวจราชการกรม ธนารักษ์พื้นที่ ผู้อำนวยการศูนย์เทคโนโลยีสารสนเทศ

ผู้อำนวยการกองแผนงาน หัวหน้ากลุ่ม

ตามบันทึกกรมธนารักษ์ ค่วนที่สุด ที่ กค 0304 / ว 92 ลงวันที่ 8 ตุลาคม 2552 แจ้งให้ทราบ  
ว่าระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ พ.ศ.2552 ประกาศในราชกิจจานุ  
เบกษาฉบับประกาศและงานทั่วไป เล่ม 126 ตอนพิเศษ 142 ง วันที่ 29 กันยายน 2552 มีผลใช้บังคับ  
ตั้งแต่วันที่ 30 กันยายน 2552 และให้ถือปฏิบัติตาม นั้น

กรมธนารักษ์ขอเรียนว่าเพื่อให้เจ้าหน้าที่ผู้ใช้งานเข้าใจในระเบียบฉบับดังกล่าวมากยิ่งขึ้น  
สามารถใช้ระเบียบได้ตรงตามเจตนารมณ์ของการร่างระเบียบ สำนักกฎหมายจึงได้จัดทำระเบียบ  
กระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ พ.ศ.2552 (ฉบับคำอธิบาย) โดยนำออก  
เผยแพร่ในระบบIntranet ของกรมธนารักษ์

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และขอได้โปรดแจ้งให้เจ้าหน้าที่ในสังกัดทราบด้วย

(นายนิติฐ อริยวงศ์)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน

อธิบดีกรมธนารักษ์

ระเบียบกระทรวงการคลัง  
ว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ  
พ.ศ.๒๕๕๒  
(ฉบับคำอธิบาย)

โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุง แก้ไขระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์  
ในที่ราชพัสดุให้เหมาะสมกับสถานการณ์ปัจจุบัน

อาศัยอำนาจตามความในข้อ ๒๖, ๒๗ และข้อ ๓๐ แห่งกฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์และ  
วิธีการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา ใช้ และจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ พ.ศ.๒๕๔๕ กระทรวงการคลังจึง  
กำหนดระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ  
พ.ศ.๒๕๕๒”

ข้อ ๒ ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป<sup>๑</sup>

ข้อ ๓ ให้ยกเลิก

(๑) ระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ พ.ศ.๒๕๔๖

(๒) ระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๔๘

(๓) ระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ.๒๕๔๘

บรรดาระเบียบ ข้อบังคับ หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือ  
แย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ระเบียบนี้ไม่ใช้บังคับกับการจัดให้เช่าที่ราชพัสดุตามกฎหมายว่าด้วยการเช่าอสังหาริมทรัพย์  
เพื่อพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมตามข้อ ๒๓ วรรคท้ายแห่งกฎกระทรวง

ข้อ ๔ สัญญาเช่า สัญญาก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง และเงื่อนไขใน  
สัญญา ให้เป็นไปตามแบบสัญญาที่รองปลัดกระทรวงการคลัง หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านทรัพย์สินเห็นชอบ<sup>๒</sup>

<sup>๑</sup> ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับประกาศและงานทั่วไป เล่ม ๑๒๖ ตอนพิเศษ ๑๔๒ ลงวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๕๒  
มีผลใช้บังคับวันที่ ๓๐ กันยายน ๒๕๕๒

<sup>๒</sup> เป็นไปตามกฎกระทรวง พ.ศ. ๒๕๔๕ ข้อ ๒๗ วรรคแรกที่กำหนดให้ แบบสัญญาเช่าเป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไข  
ที่กระทรวงการคลังกำหนด และโดยที่เป็นงานภารกิจประจำมิใช่งานนโยบาย เพื่อความชัดเจนในการปฏิบัติราชการ  
จึงระบุไว้ชัดเจนว่าเป็นไปตามแบบสัญญาที่รองปลัดกระทรวงการคลัง หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านทรัพย์สินเห็นชอบ โดย  
แบบสัญญาใหม่ต้องผ่านการตรวจจากสำนักงานอัยการสูงสุด และท่านรองปลัดเห็นชอบ ส่วนสัญญาฉบับ

หลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณากำหนดค่าเช่า ค่าธรรมเนียม มูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง ค่าเสื่อมอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง ค่าชดเชย เงินชดเชยค่าก่อสร้างอาคารราคาปานกลาง ค่าทดแทน ค่าปรับ และค่าเสียหาย ให้เป็นไปตามคำสั่งกรมธนารักษ์

ความในวรรคสองไม่ใช่บังคับกับการกำหนดเงื่อนไขและค่าตอบแทนในการจัดให้บริษัทที่แปรรูปจากรัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยทุนรัฐวิสาหกิจใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุ ซึ่งจะต้องได้รับความเห็นชอบจากรองปลัดกระทรวงการคลัง หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านทรัพย์สินก่อน<sup>๓</sup>

ข้อ ๕ กรณีที่มีปัญหาในการปฏิบัติตามระเบียบนี้ ให้ปฏิบัติดังนี้<sup>๔</sup>

(๑) ให้รองปลัดกระทรวงการคลัง หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านทรัพย์สิน วินิจฉัยชี้ขาดหรือพิจารณาสั่งการ ในกรณีที่คู่สัญญาหรือผู้ใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุเป็นรัฐวิสาหกิจหรือองค์กรอื่นของรัฐ

(๒) นอกเหนือจาก (๑) ให้อธิบดีกรมธนารักษ์วินิจฉัยชี้ขาด หรือพิจารณาสั่งการ

ข้อ ๖ ให้อธิบดีกรมธนารักษ์รักษาการตามระเบียบนี้

## หมวด ๑

### ข้อความทั่วไป

ข้อ ๗ ในระเบียบนี้<sup>๕</sup>

ปัจจุบันซึ่งผ่านการตรวจพิจารณาจากสำนักงานอัยการสูงสุดแล้ว จะได้รับรวบรวมนำเสนอขอความเห็นชอบจากท่านรองปลัดฯ

<sup>๓</sup> เดิมกำหนดไว้ในระเบียบฯพ.ศ.๒๕๔๗ ข้อ ๕ (๑) ซึ่งเป็นเรื่องการกำหนดเงื่อนไขและค่าตอบแทนกรณีบริษัทแปรรูปจากรัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยทุนรัฐวิสาหกิจใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุ เป็นการกำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไขและค่าตอบแทน มิใช่กรณีที่มีปัญหาอันเนื่องมาจากไม่อาจปฏิบัติตาม หรือไม่ได้กำหนดในระเบียบ จึงปรับมารวมไว้ในข้อนี้ และกรณีนี้เป็นการให้อำนาจรองปลัดกระทรวงการคลังในการกำหนดเงื่อนไขและค่าตอบแทนเป็นกรณีเฉพาะจึงไม่ต้องกำหนดเป็นคำสั่งกรมธนารักษ์ตามความในวรรคสองที่มุ่งประสงค์จะใช้บังคับกับการจัดให้เช่าในกรณีทั่วไป

<sup>๔</sup> เพื่อความคล่องตัวในการปฏิบัติงานและสอดคล้องกับหลักการกระจายอำนาจ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง มอบอำนาจในการพิจารณากรณีที่มีปัญหาในการปฏิบัติตามระเบียบนี้ให้รองปลัดกระทรวงการคลัง หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านทรัพย์สิน หรืออธิบดีกรมธนารักษ์แล้วแต่กรณีเป็นผู้วินิจฉัยชี้ขาดได้ทุกกรณี เว้นแต่กรณีที่เป็นเรื่องนโยบายสำคัญที่จะต้องเสนอรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังวินิจฉัยสั่งการ

<sup>๕</sup> เป็นการกำหนดความหมายของคำต่างๆที่มีใช้ในระเบียบนี้ เพื่อให้เกิดความชัดเจนและความเข้าใจตรงกันในการปฏิบัติให้เป็นเจตนารมณ์ของระเบียบ และเนื่องจากระเบียบข้อนี้เป็นข้อกำหนดนิยามของคำที่ปรากฏอยู่ในระเบียบเท่านั้น ดังนั้น คำที่ไม่มีการกล่าวไว้ในระเบียบ เช่น อาคารที่พักอาศัย เนื้อที่ใช้สอยภายนอกอาคาร เนื้อที่ปลูกสร้าง จึงตัดออกโดยคำเหล่านี้จะไปปรากฏในนิยามของคำสั่งกรมธนารักษ์ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดหลักเกณฑ์ต่าง ๆ เช่น หลักเกณฑ์การคิดอัตราค่าเช่า ค่าธรรมเนียม เป็นต้น

- (๑) “รัฐมนตรี” หมายถึง รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง และให้รวมถึงผู้ที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังมอบหมายด้วย
- (๒) “อธิบดี” หมายถึง อธิบดีกรมธนารักษ์ และให้รวมถึงผู้ที่อธิบดีกรมธนารักษ์มอบหมายด้วย
- (๓) “กฎกระทรวง” หมายถึง กฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา ไร่ และจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ พ.ศ.๒๕๔๕ และที่แก้ไขเพิ่มเติม<sup>๖</sup>
- (๔) “ส่วนราชการ” หมายถึง ส่วนราชการตามกฎหมายว่าด้วยการปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม
- (๕) “หน่วยงานของรัฐ” หมายถึง หน่วยงานของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย<sup>๗</sup>
- (๖) “รัฐวิสาหกิจ” หมายถึง รัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณ<sup>๘</sup>

<sup>๖</sup> เนื่องจากหลักเกณฑ์การจัดให้เข้ามีการแก้ไขเพิ่มเติมโดยกฎกระทรวงฯ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๔๔ และกฎกระทรวงฯ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ.๒๕๔๔ จึงต้องเพิ่มความหมายของกฎกระทรวงให้ครอบคลุมกฎกระทรวงทั้งสองฉบับด้วย

<sup>๗</sup> คำว่า “หน่วยงานของรัฐ” ปรากฏครั้งแรกในกฎกระทรวงฯ พ.ศ.๒๕๔๔ โดยคณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๗) เห็นสมควรให้เพิ่มเติมในการตรวจร่างกฎกระทรวงโดยมีเหตุผลว่า “ในปัจจุบันมีหน่วยงานที่มีใช้กระทรวง ทบวง กรม เกิดขึ้นเช่น ศาลปกครอง ศาลยุติธรรม หรือหน่วยงานที่จัดตั้งขึ้นตามรัฐธรรมนูญซึ่งคำว่ากระทรวง ทบวง กรม ครอบคลุมไปไม่ถึงจึงให้เพิ่มประเภทหน่วยงานให้ครบถ้วนและสอดคล้องกับมาตรา ๖๒ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย” ในขณะนั้น (หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาที่ นร ๐๖๐๑/๑๔๖ ลว.๒๖ มี.ค. ๒๕๔๔) แต่คำว่า “หน่วยงานของรัฐ” มิได้กำหนดนิยามความหมายไว้ในกฎกระทรวง ระเบียบนี้จึงได้กำหนดนิยามให้สอดคล้องกับเหตุผลดังกล่าว

ปัจจุบันหน่วยงานที่มีสถานะเป็นหน่วยงานของรัฐตามระเบียบนี้ ได้แก่ ศาลรัฐธรรมนูญ ศาลปกครอง ศาลยุติธรรม คณะกรรมการการเลือกตั้ง (ก.ก.ต.) คณะกรรมการสิทธิมนุษยชนแห่งชาติ คณะกรรมการตรวจเงินแผ่นดิน คณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ (ป.ป.ช.) และผู้ตรวจการแผ่นดินของรัฐสภา ทั้งนี้มีข้อสังเกตว่า คณะกรรมการการเลือกตั้งมีกฎหมายรองรับให้สามารถมีกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาด้วยเงินรายได้ของ คณะกรรมการการเลือกตั้ง

<sup>๘</sup> กฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณ ปัจจุบันได้แก่ พระราชบัญญัติว่าด้วยวิธีการงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๐๒ มาตรา ๔ ได้บัญญัติความหมายของรัฐวิสาหกิจไว้ “รัฐวิสาหกิจ” หมายความว่า (ก) องค์การของรัฐบาลหรือหน่วยงานธุรกิจที่รัฐบาลเป็นเจ้าของ, (ข) บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลที่ส่วนราชการมีทุนรวมอยู่ด้วยเกินกว่าร้อยละห้าสิบ, (ค) บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลที่ส่วนราชการ และ/หรือรัฐวิสาหกิจ ตาม (ก) และ/หรือ (ข) มีทุนรวมอยู่ด้วยเกินกว่าร้อยละห้าสิบ, (ง) บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลที่ส่วนราชการ และ/หรือรัฐวิสาหกิจ ตาม (ก) และ/หรือ (ข) มีทุนรวมอยู่ด้วยเกินกว่าร้อยละห้าสิบ, (จ) บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลที่ส่วนราชการ และ/หรือรัฐวิสาหกิจ ตาม (ง) และ/หรือ (ก) และ/หรือ (ข) และ/หรือ (ค) มีทุนรวมอยู่ด้วยเกินกว่าร้อยละห้าสิบ ซึ่งชัดเจนและครอบคลุมทุกกรณี ดังนั้นเพื่อให้ระเบียบยังคงใช้ได้ต่อไปโดยไม่ต้องแก้ไขเพิ่มเติมในกรณีที่มีการแก้ไขความหมายของรัฐวิสาหกิจในพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวแล้ว จึงได้ให้ความหมายว่า รัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณ

- (๗) “องค์กรอื่นของรัฐ” หมายถึง องค์กรของรัฐนอกเหนือจาก (๔) ,(๕) และ (๖) <sup>๙</sup>
- (๘) “การจัดให้เช่า” หมายถึง การจัดให้เช่าที่ราชพัสดุตามกฎหมายกระทรวง
- (๙) “ผู้มีอำนาจจัดให้เช่า” หมายถึง อธิบดี หรือ ผู้ที่อธิบดีมอบอำนาจตามกฎหมายกระทรวง <sup>๑๐</sup>
- (๑๐) “การจัดทำสัญญาต่างตอบแทนอื่น” หมายถึง การจัดหาประโยชน์โดยวิธีอื่นนอกเหนือจากการจัดให้เช่าตามกฎหมายกระทรวง
- (๑๑) “การเกษตร” หมายถึง การทำไร่ ทำนา ปลูกพืชสวน พืชผัก เลี้ยงสัตว์ และการเกษตรอื่น ความหมายของการทำไร่ ทำนา ปลูกพืชสวน พืชผัก เลี้ยงสัตว์ และการเกษตรอื่น รวมทั้งกำหนดเวลาให้ผลผลิตของพืชสวนให้เป็นไปตามคำสั่งกรมราชักษ์
- (๑๒) “อาคารตึกห้องเดียว” หมายถึง อาคารที่ปลูกสร้างด้วยวัสดุอาคารทนไฟเป็นส่วนใหญ่ มีลักษณะเป็นตึกแถวแต่ปลูกสร้างห้องเดียว <sup>๑๑</sup>
- (๑๓) “ตึกแถว” หมายถึง อาคารที่ปลูกสร้างด้วยวัสดุอาคารทนไฟเป็นส่วนใหญ่ และติดต่อกันเป็นแถวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป
- (๑๔) “ห้องแถว” หมายถึง อาคารที่ปลูกสร้างด้วยไม้หรือวัสดุไม่ทนไฟเป็นส่วนใหญ่ และติดต่อกันเป็นแถวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป
- (๑๕) “อาคารพาณิชย์” หมายถึง อาคารที่สร้างขึ้นเพื่อใช้ประโยชน์ในการพาณิชย์กรรมและบริการธุรกิจ <sup>๑๒</sup>

“เพื่อให้สอดคล้องกับการปรับแก้เพิ่มเติม (๕) (๖) และครอบคลุมทุกกรณี เนื่องจากคำว่า “องค์กรอื่นของรัฐ” มีปรากฏในการบริหารจัดการที่ราชพัสดุครั้งแรกในการแก้ไขกฎกระทรวงฯ เช่นเดียว กับคำว่า “หน่วยงานของรัฐ” แต่ไม่มีการกำหนดนิยามไว้ ซึ่งคำว่า “องค์กรอื่นของรัฐ” เป็นคำที่ปรากฏในรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย ฉบับพุทธศักราช ๒๕๔๐ มาตรา ๖๒ และฉบับปัจจุบัน มาตรา ๖๐ ซึ่งโดยนัยหมายถึง หน่วยงาน แต่ในขณะที่มีความหมายโดยทั่วไป คำว่า “องค์กร” ตรงกับคำในภาษาอังกฤษว่า “ORGAN” หมายถึง กลุ่มบุคคล และคำว่า “องค์กร” ตรงกับคำว่า ORGANIZATION ซึ่งหมายถึงหน่วยงาน ในทางวิชาการจึงควรใช้คำว่า “องค์กรอื่นของรัฐ” แต่เนื่องจากกฎกระทรวงและรัฐธรรมนูญได้ใช้คำว่า “องค์กร” ดังนั้น เพื่อมิให้เกิดความสับสนในการบริหารจัดการที่ราชพัสดุ จึงใช้คำว่า “องค์กรอื่นของรัฐ”

<sup>๑๐</sup> เดิมกฎกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๔๕ ข้อ ๒๔ กำหนดให้ผู้ว่าราชการจังหวัดมีอำนาจในการจัดให้เช่าที่ราชพัสดุในภูมิภาค ต่อมามีการแก้ไขกฎกระทรวงฯ (ฉบับที่ ๓) ให้อธิบดีเท่านั้นที่มีอำนาจในการจัดให้เช่า โดยอธิบดีจะมอบอำนาจให้ผู้ว่าราชการจังหวัด อนุรักษพื้นที่ หรือผู้ใช้ที่ราชพัสดุเป็นผู้ดำเนินการแทนได้

<sup>๑๑</sup> เพื่อให้สอดคล้องกับการกำหนดนิยามตึกแถว และอาคารพาณิชย์ ซึ่งนำไปใช้ประกอบการพิจารณาเรื่องอาคารที่ต้องยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ที่มุ่งเน้นลักษณะอาคารที่มีความถาวร คงทน ทั้งนี้ อาคารตึกห้องเดียวเมื่อมีลักษณะคงทนถาวรจึงต้องยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ตามระเบียบฯ ข้อ ๑๔(๒) ด้วย

<sup>๑๒</sup> เพิ่มคำว่า “สร้างขึ้นเพื่อ” เพื่อให้เกิดความชัดเจนในรูปแบบอาคารที่ต้องยกกรรมสิทธิ์ เฉพาะกรณีอาคารที่สร้างขึ้นเพื่อใช้ประโยชน์ในการพาณิชย์กรรมและบริการธุรกิจเท่านั้น ทั้งนี้ เพื่อแก้ปัญหาการปลูกสร้างอาคารพักอาศัย ต่อมาใช้อาคารนั้นประกอบการค้า ทำให้เกิดปัญหาว่าจะต้องยกกรรมสิทธิ์อาคารนั้นหรือไม่ ซึ่งเมื่อพิจารณาจากสภาพการ

(๑๖) “อาคารแถวอยู่อาศัย” หมายถึง อาคารที่สร้างขึ้นเพื่อใช้พักอาศัยโดยเฉพาะซึ่งปลูกสร้างด้วยวัสดุถาวรทนไฟเป็นส่วนใหญ่ และติดต่อกันเป็นแถว

(๑๗) “อาคารที่พักอาศัยรวม” หมายถึง อาคารที่จัดให้ผู้อื่นนอกเหนือจากผู้เช่าได้ใช้เป็นที่พักอาศัยรวมในอาคารเดียวกัน<sup>๑๑</sup>

(๑๘) “โรงงานอุตสาหกรรม” หมายถึง อาคารที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นสถานที่ผลิตสิ่งของเพื่อให้เป็นสินค้า โดยใช้เครื่องจักรเป็นปัจจัยหรือไม่ก็ตาม และรวมถึงโรงงานอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานด้วย

(๑๙) “อาคารสูง” หมายถึง อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ โดยมีความสูงของอาคารตั้งแต่ ๒๓ เมตรขึ้นไป

การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นคาถฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด

(๒๐) “อาคารขนาดใหญ่” หมายถึง อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ ๑๕ เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน ๑,๐๐๐ ตารางเมตร แต่ไม่เกิน ๒,๐๐๐ ตารางเมตร

(๒๑) “อาคารขนาดใหญ่พิเศษ” หมายถึง อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันตั้งแต่ ๑๐,๐๐๐ ตารางเมตร ขึ้นไป

(๒๒) “อาคารจอดรถ” หมายถึง อาคารที่ใช้เป็นสถานที่จอดรถยนต์เพื่อการบริการธุรกิจหรือพาณิชยกรรม

(๒๓) “อาคารที่พักแรม” หมายถึง อาคารที่ปลูกสร้างด้วยวัสดุถาวรทนถาวร เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจในการให้บริการที่พักแรมแก่บุคคลทั่วไป<sup>๑๒</sup>

---

ใช้แล้วจะต้องยกกรรมสิทธิ์ แต่เมื่อเลิกทำการค้าก็ไม่สามารถคืนกรรมสิทธิ์ให้ผู้เช่าได้ ทำให้เกิดความไม่เป็นธรรม จึงปรับแก้โดยให้พิจารณาถึงวัตถุประสงค์ในขณะก่อสร้าง ในกรณีที่ไม่ต้องยกกรรมสิทธิ์มาแต่เดิมต่อมาปรากฏว่าได้มีการใช้ประโยชน์ในประเภทที่ต้องยกกรรมสิทธิ์ เช่นนี้ก็ไม่ต้องยกกรรมสิทธิ์เพียงแต่ปรับอัตราค่าเช่าให้สอดคล้องกับการใช้ประโยชน์ และอาจกำหนดเงื่อนไขอื่นที่เป็นประโยชน์ต่อทางราชการ

การพิจารณาว่าเป็นอาคารที่สร้างขึ้นเพื่ออยู่อาศัย หรือเพื่อพาณิชยกรรมหรือบริการธุรกิจนอกจากจะพิจารณาถึงรูปแบบอาคารแล้ว จะต้องพิจารณาทำเลด้วยว่าสามารถนำไปใช้ประกอบการค้าได้หรือไม่ ถ้าสามารถใช้ประกอบการค้าได้ ให้สันนิษฐานว่าอาคารนั้นได้ก่อสร้างเพื่อการพาณิชย์

<sup>๑๑</sup> ที่พักอาศัยรวม เช่น อพาร์ทเมนท์ หอพัก เป็นอาคารที่จะต้องยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง จึงต้องนิยามความหมายให้เกิดความชัดเจนในการปฏิบัติ

(๒๔) “คลังสินค้า” หมายถึง อาคารที่ปลูกสร้างด้วยวัสดุถาวรทนไฟเป็นส่วนใหญ่เพื่อใช้เป็นสถานที่เก็บวัสดุ สินค้า หรือพืชผลทางการเกษตร

(๒๕) “ราคาที่ดิน” หมายถึง ราคาที่ดินตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ในกรณีที่ดินราชพัสดุแปลงใดที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ตามวรรคแรก ให้เทียบเคียงกับราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินแปลงบริเวณใกล้เคียง ที่มีทำเลที่ตั้งและลักษณะคล้ายกันเป็นราคาที่ดิน<sup>๑๔</sup>

(๒๖) “มูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง” หมายถึง มูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นที่ราชพัสดุ

(๒๗) “ค่าชดเชย” หมายถึง ค่าจัดซื้อที่ดิน ค่าก่อสร้างอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้างให้แก่ทางราชการ รวมทั้งค่ารื้อถอนขนย้ายทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่จำเป็นเพื่อการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ

(๒๘) “เงินชดเชยค่าก่อสร้างอาคารราคาปานกลาง” หมายถึง เงินค่าก่อสร้างตามบัญชีราคา ค่าก่อสร้าง ค่าสาธารณูปโภคที่กำหนดขึ้นเพื่อประเมินให้ผู้เช่าเดิมหรือผู้ได้รับสิทธิการเช่าอาคารต้องจ่ายให้แก่ผู้ลงทุนปลูกสร้างอาคาร โดยคำนึงถึงต้นทุนการก่อสร้างรวมทั้งอัตราดอกเบี้ยเงินกู้และกำไร

(๒๙) “เช่าช่วง” หมายถึง การที่ผู้เช่าในที่ราชพัสดุที่เช่าไปจัดให้บุคคลอื่นเช่าโดยผู้เช่าไม่ได้ใช้ประโยชน์ในพื้นที่ที่นำไปจัดให้เช่า<sup>๑๖</sup>

(๓๐) “นำไปจัดหาประโยชน์” หมายถึง การที่ผู้เช่าในที่ราชพัสดุที่เช่าไปจัดให้บุคคลอื่นเช่าใช้ประโยชน์นอกเหนือจากการให้เช่าช่วงที่ราชพัสดุ หรือการให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของผู้เช่าที่ตั้งอยู่บนที่ราชพัสดุโดยผู้เช่าได้รับค่าตอบแทนหรือผลประโยชน์จากบุคคลนั้น<sup>๑๗</sup>

(๓๑) “การใช้ที่ราชพัสดุโดยละเมิด” หมายถึง การใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ทั้งนี้ รวมถึงการบุกรุกที่ราชพัสดุตามกฎหมายกระทรวงด้วย<sup>๑๘</sup>

<sup>๑๔</sup> เจตนารมณ์ของระเบียบมุ่งถึงอาคารที่ใช้ในธุรกิจรีสอร์ท แต่ธุรกิจรีสอร์ทมีความหลากหลาย บางแห่งอาคารที่จัดเป็นที่พักของนักท่องเที่ยวมีลักษณะไม่คงทนถาวรและมีราคาไม่สูง เช่น อาคารไม้ไผ่ หรืออาคารที่ทำด้วยดิน (จังหวัดราชบุรี) รื้อถอนได้ง่าย ดังนั้น เพื่อให้สอดคล้องกับวัตถุประสงค์เรื่องอาคารที่ต้องยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ที่กรมธนารักษ์มุ่งเน้นลักษณะอาคารที่มีความคงทนถาวร จึงได้ให้ความหมายถึงเฉพาะอาคารลักษณะที่สร้างด้วยวัสดุคงทนถาวร โดย(สำนักพัฒนาและบำรุงรักษาอาคารราชพัสดุ)จะออกคำสั่งเพื่อกำหนดความหมายของวัสดุคงทนถาวรว่า มีลักษณะอย่างไร

<sup>๑๕</sup> เพื่อให้ครอบคลุมถึงที่ราชพัสดุที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์

<sup>๑๖</sup> เพื่อให้เกิดความชัดเจนในความหมายของคำว่า “เช่าช่วง”

<sup>๑๗</sup> เพื่อให้เกิดความชัดเจนในความหมายของคำว่า “นำไปจัดหาประโยชน์”

<sup>๑๘</sup> เพื่อให้ครอบคลุมถึงการจัดให้ผู้บุกรุกเช่าตามกฎหมายกระทรวงฯ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ.๒๕๔๙

(๓๒) “ค่าทดแทน” หมายถึง จำนวนเงินที่กำหนดเพื่อชดใช้ความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กรรมชนารักษ์อื่นเนื่องมาจากการละเมิดหรือผิดสัญญา หรือค่าสินไหมทดแทนในการไม่ชำระหนี้ รวมถึงจำนวนเงินที่กำหนดเพื่อเป็นค่าตอบแทนการใช้ที่ราชพัสดุทั้งในมูลละเมิดและไม่ละเมิดด้วย<sup>๑๙</sup>

ข้อ ๘ ในการเก็บรักษาหลักประกันตามระเบียบนี้ ให้ถือปฏิบัติดังนี้

(๑) เงินสดให้นำส่งคลังเป็นประเภทเงินฝาก

(๒) พันธบัตรหรือหนังสือค้ำประกันให้เก็บรักษาไว้ในที่ปลอดภัย ในกรุงเทพมหานคร ให้เก็บรักษาไว้ ณ กรรมชนารักษ์ ส่วนจังหวัดอื่นให้เก็บรักษาไว้ ณ สำนักงานชนารักษ์พื้นที่

## หมวด ๒

### การจัดให้เช่าและเงื่อนไขการเช่า

ข้อ ๙ การจัดให้เช่าโดยวิธีประมูล ให้กำหนดเงื่อนไขดังนี้

(๑) อัตราค่าเช่า ค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าหรือค่าธรรมเนียมการจัดหาประโยชน์ต้องไม่ต่ำกว่าหลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณาที่กำหนดไว้ในข้อ ๔ วรรคสอง

(๒) กำหนดระยะเวลาให้ผู้ประมูลได้ชำระเงินผลประโยชน์ที่เสนอให้ทางราชการให้เสร็จสิ้นภายใน ๔๕ วัน นับตั้งแต่วันที่ทางราชการได้แจ้งให้ทราบว่าเป็นผู้ประมูลได้ หากไม่ชำระภายในกำหนดให้รับหลักประกันของ

การประกาศกำหนดระยะเวลา ๔๕ วันตามวรรคแรก หากอธิบดีเห็นสมควรอาจกำหนดระยะเวลามากกว่า ๔๕ วันก็ได้<sup>๒๐</sup>

(๓) ค่าชดเชยในกรณีที่จำเป็นต้องจ่ายค่าชดเชย

(๔) เงื่อนไขอื่นๆ ตามที่อธิบดีเห็นสมควรเพื่อประโยชน์ในทางราชการ

ส่วนวิธีการประมูลให้ดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในหมวด ๔

ข้อ ๑๐ การประมูลเพื่อปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างตามข้อ ๑๔ ให้กำหนดเงื่อนไขเพิ่มเติมจากข้อ ๙ ดังนี้<sup>๒๑</sup>

<sup>๑๙</sup> เพื่อให้ครอบคลุมถึงความเสียหายในทุกๆ กรณี เช่น การจัดให้ผู้ครอบครองที่ราชพัสดุโดยชอบ ไม่ถือเป็นการจัดให้ผู้ทำละเมิดเช่า ซึ่งไม่อาจเรียกเก็บค่าขาดประโยชน์ย้อนหลัง เรียกค่าเสียหายตามระเบียบฯ ข้อ ๔๔

<sup>๒๐</sup> การกำหนดเวลามากกว่า ๔๕ วัน ต้องกำหนดตั้งแต่เริ่มประกาศโดยมีเหตุอันสมควร เช่น เงินผลประโยชน์เป็นจำนวนมาก



(๑) ให้สิทธิการเช่ามีกำหนดเวลาไม่เกิน ๓๐ปี โดยหลักเกณฑ์การให้สิทธิการเช่าให้เป็นไปตามคำสั่งกรมธนารักษ์<sup>๒๒</sup>

(๒) ในระหว่างก่อสร้างกระทรวงการคลังจะประกันวินาศภัยการก่อสร้างในอัตราไม่ต่ำกว่ามูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาก่อสร้างในนามกระทรวงการคลังเป็นผู้เอาประกันและเป็นผู้รับประโยชน์ตลอดอายุสัญญา โดยผู้ได้รับสิทธิการปลูกสร้างเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัยแทนกระทรวงการคลังทั้งสิ้น<sup>๒๓</sup>

เมื่อก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จ จะต้องประกันอัคคีภัยอาคารในอัตราไม่ต่ำกว่ามูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างในนามกระทรวงการคลังเป็นผู้เอาประกันและเป็นผู้รับประโยชน์ตลอดอายุสัญญาเช่า โดยผู้เช่าเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัยแทนกระทรวงการคลังทั้งสิ้น ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ราชการอธิบดีจะให้ผู้เช่าประกันวินาศภัยอาคารก็ได้

(๓) ผู้ได้รับสิทธิการปลูกสร้างต้องเสียภาษี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่กระทรวงการคลังมีหน้าที่ต้องชำระอันเนื่องมาจากการให้สิทธิการปลูกสร้างดังกล่าว (ถ้ามี) แทนกระทรวงการคลังทั้งสิ้น

(๔) การนำสิทธิการปลูกสร้างที่ประมูลได้ไปทำเงื่อนไขผูกพันในการกู้เงิน หรือเบิกเงินเกินบัญชี หรือค้ำประกันเงินกู้ จะดำเนินการได้ต่อเมื่อได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากกรมธนารักษ์ โดยหลักเกณฑ์การอนุญาตให้เป็นไปตามคำสั่งกรมธนารักษ์

(๕) ให้กรรมสิทธิ์อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างตกเป็นของกระทรวงการคลัง ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง

(๖) ข้อกำหนดตามข้อ ๑๖ และข้อ ๔๕(๓)<sup>๒๔</sup>

<sup>๒๒</sup> ระเบียบฯ พ.ศ.๒๕๔๗ เดิม ได้กำหนดทั้งการประมูลก่อสร้างอาคารและการประมูลจัดให้เช่าอาคาร ซึ่งมีความแตกต่างกันในเนื้อหาสาระสำคัญ ดังนั้น เพื่อให้เกิดความชัดเจนจึงแยกกรณีการประมูลจัดให้เช่าอาคารไปกำหนดไว้เป็น ข้อ ๑๑

<sup>๒๓</sup> การประมูลเพื่อปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ต้องยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงคลังมี ๒แนวทางใหญ่ๆ คือการประมูลในกรณีที่มีเนื้อที่ตั้งแต่ ๒ ไร่ขึ้นไปหรือราคาที่ดินตั้งแต่ ๑๐ล้านบาทขึ้นไป และการประมูลในลักษณะอื่นๆ ซึ่งมีแนวทางการให้สิทธิการเช่าที่แตกต่างกัน จึงควรมีคำสั่งกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการให้สิทธิการเช่าให้ชัดเจน

<sup>๒๔</sup> เนื่องจากในระหว่างก่อสร้างภัยที่มีโอกาสเกิดมีหลายประเภทไม่เฉพาะแต่อัคคีภัยเท่านั้น เช่น อาคารถล่ม ฯลฯ เป็นต้น ประกอบกับการก่อสร้างมักจะใช้เวลาไม่นาน การประกันวินาศภัยแม้เบี้ยประกันจะสูงกว่าประกันอัคคีภัยแต่ก็จะมีผลกระทบต่อต้นทุนมาก ในขณะที่การคุ้มภัยคุ้มค่ากว่าจึงควรกำหนดให้ประกันวินาศภัย(ALL RISKS) ทั้งนี้ นอกจากจะกำหนดไว้ในระเบียบนี้แล้ว จะได้กำหนดไว้ใน TOR. ให้ทราบโดยชัดเจนทั่วกัน

<sup>๒๕</sup> ข้อปฏิบัติกรณีผู้ประมูลได้จะขอเปลี่ยนแปลงรายการก่อสร้างระหว่างการก่อสร้างจะต้องชำระมูลค่าอาคารที่ลดลงหลังหักกลับกันแล้ว และเงื่อนไขบทลงโทษระหว่างก่อสร้างเป็นภาระที่ผู้เช่าประมูลจะต้องผูกพันภายหลังประมูลได้สิทธิ จึงต้องประกาศในเงื่อนไขการประมูลเพื่อมิให้เกิดข้อโต้เถียงภายหลัง

การประมูลตามวรรคแรก จะต้องประกาศโดยทั่วไปให้ประชาชน หรือชุมชนท้องถิ่นทราบ เพื่อให้ประชาชนหรือชุมชนท้องถิ่นได้ใช้สิทธิแสดงความคิดเห็นของตนต่อผู้มีอำนาจจัดให้เช่าก่อนวันยื่นซองประมูล ทั้งนี้ ต้องไม่น้อยกว่า ๑๕ วันนับแต่วันประกาศ<sup>๒๔</sup>

ความคิดเห็นของประชาชนและชุมชนท้องถิ่นในวรรคสอง ให้ผู้มีอำนาจจัดให้เช่านำไปใช้ประกอบการพิจารณาผลการประมูลด้วย โดยหลักเกณฑ์และข้อกำหนดในการประกาศให้เป็นไปตามคำสั่งกรมธนารักษ์

ข้อ ๑๑ การประมูลเพื่อจัดให้เช่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างราชพัสดุให้กำหนดเงื่อนไขเพิ่มเติมจากข้อ ๘ ดังนี้

(๑) ให้สิทธิการเช่าอาคารตามกำหนดเวลาที่อธิบดีเห็นชอบ

(๒) จะต้องประกันอสังหาริมทรัพย์ในอัตราไม่ต่ำกว่ามูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างในนามกระทรวงการคลังเป็นผู้เอาประกันและเป็นผู้รับประโยชน์ตลอดอายุสัญญาเช่า โดยผู้เช่าเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัยแทนกระทรวงการคลังทั้งสิ้น ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ราชการอธิบดีจะให้ผู้เช่าประกันวินาศภัยอาคารก็ได้

(๓) ผู้เช่าต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ หรือภาษีอื่นใด ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนี้ หรือหากมีต่อไปในภายหน้าแทนกระทรวงการคลังทั้งสิ้น

(๔) การนำสิทธิการเช่าที่ประมูลได้ไปทำเงื่อนไขผูกพันในการกู้เงิน หรือเบิกเงินเกินบัญชี หรือค้ำประกันเงินกู้ จะดำเนินการได้ต่อเมื่อได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากกรมธนารักษ์ โดยหลักเกณฑ์การอนุญาตให้เป็นไปตามคำสั่งกรมธนารักษ์

(๕) ข้อกำหนดตามข้อ ๑๘<sup>๒๖</sup>

ข้อ ๑๒ การจัดให้เช่าโดยไม่ต้องประมูลให้กำหนดเงื่อนไขเฉพาะตามข้อ ๘(๑) และ ๘(๔) แต่ถ้าเป็นการจัดให้เช่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างตามข้อ ๑๔ ให้กำหนดเงื่อนไขตามข้อ ๑๑ เพิ่มเติม

<sup>๒๔</sup> เพื่อให้สอดคล้องกับรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๕๐ มาตรา ๕๗ ในการรับรองสิทธิการได้รับข้อมูลข่าวสารของประชาชนและชุมชนท้องถิ่น อันเนื่องมาจากการอนุมัติหรืออนุญาตโครงการของรัฐที่อาจมีผลกระทบต่อคุณภาพสิ่งแวดล้อม สุขอนามัย คุณภาพชีวิตหรือส่วนได้เสียสำคัญอื่นใดที่เกี่ยวกับประชาชนหรือชุมชนในท้องถิ่น เพื่อให้ประชาชนหรือชุมชนเหล่านั้นมีโอกาสใช้สิทธิแสดงความคิดเห็นได้ โดยหน่วยราชการจะต้องนำความคิดเห็นดังกล่าวไปใช้ประกอบการพิจารณาผลการประมูลด้วย ฉะนั้นการประกาศดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ประชาชนหรือชุมชนมีความเข้าใจในสิ่งที่หน่วยงานของรัฐจะกระทำ และมีโอกาสแสดงความคิดเห็นในเรื่องนั้นได้

<sup>๒๖</sup> ข้อปฏิบัติกรณีที่ผู้ประมูลได้สิทธิการเช่า จะขอเปลี่ยนแปลง รื้อถอน...อาคารราชพัสดุที่ได้รับสิทธิการเช่า เป็นภาระที่ผู้เช่าประมูลจะต้องผูกพันภายหลังประมูลได้สิทธิการเช่า จึงต้องประกาศในเงื่อนไขการประมูลเพื่อมิให้เกิดข้อโต้แย้งภายหลัง

การนำสิทธิการปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง หรือสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุไปทำเงื่อนไขผูกพันในการกู้เงิน หรือเบิกเงินเกินบัญชี หรือค้ำประกันเงินกู้ จะดำเนินการได้ต่อเมื่อได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากกรมธนารักษ์ โดยหลักเกณฑ์การอนุญาตให้เป็นไปตามคำสั่งกรมธนารักษ์<sup>๒๗</sup>

สำหรับองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่ไม่สามารถปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังด้วยทุนทรัพย์ของตนเอง หากประสงค์จะให้ผู้อื่นเป็นผู้ลงทุนปลูกสร้างต้องดำเนินการหาผู้ลงทุนปลูกสร้างโดยวิธีประมูลตามเงื่อนไขที่อธิบดีเห็นสมควร

ข้อ ๑๓ ที่ดินราชพัสดุแปลงใดมีขนาดหรือจำนวนเนื้อที่ไม่เพียงพอหรือไม่สามารถปลูกสร้างอาคารได้ตามกฎหมายที่ว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ให้เจ้าของที่ดินที่อยู่ติดกับที่ดินราชพัสดุแปลงนี้มีสิทธิเช่าก่อนโดยไม่ต้องประมูล เมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการที่ราชพัสดุ ตามกฎกระทรวงข้อ ๒๖ (๘) และถ้าเป็นกรณีการปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างคาบเกี่ยวกับที่ราชพัสดุให้เป็นดุลพินิจของอธิบดีที่จะกำหนดเงื่อนไขการยกกรรมสิทธิ์อาคารที่ปลูกสร้างและกำหนดเงื่อนไขการเช่าอื่นตามที่เห็นสมควร โดยคำนึงถึงสภาพทำเลและประโยชน์ที่ทางราชการจะได้รับเป็นสำคัญ

ข้อ ๑๔ อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะหรือที่สร้างขึ้นเพื่อใช้ในกิจการดังต่อไปนี้ ต้องยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง

- (๑) อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ
- (๒) อาคารตึกห้องเดียว ตึกแถว ห้องแถว อาคารพาณิชย์ อาคารแถวอยู่อาศัย

อาคารที่พักอาศัยรวม

- (๓) อาคารโรงงานอุตสาหกรรม
- (๔) อาคารโรงมหรสพ
- (๕) อาคารโรงแรมหรืออาคารที่พักโรงแรม
- (๖) ท่าเรือ
- (๗) อาคารคลังสินค้า
- (๘) อาคารโรงพยาบาลหรือสถานพยาบาล
- (๙) อาคารโรงรับจำนำ ธนาคาร สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย อาคารสำนักงาน
- (๑๐) อาคารตลาด
- (๑๑) อาคารสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงหรือแก๊ส
- (๑๒) อาคารสถานีขนส่งหรืออาคารจอดรถ
- (๑๓) อาคารสโมสร สมาคม

<sup>๒๗</sup> ความในข้อนี้ เป็นความในระเบียบฯ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ.๒๕๔๙

(๑๔) อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นที่อธิบดีจะประกาศเพิ่มเติมเป็นคราว ๆ ไป

อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่สร้างขึ้นเพื่อใช้ในกิจการดังต่อไปนี้ต้องยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังเมื่อเลิกสัญญาเช่า เลิกใช้เพื่อกิจการตามวัตถุประสงค์การเช่า หรือทางราชการมีความประสงค์จะใช้ที่ดินเพื่อประโยชน์ของรัฐ

(๑) โรงเรียน

(๒) มุถุนนิธิ

(๓) อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในกิจการขององค์กรอื่นของรัฐ

(๔) อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างตามวรรคแรก (๑) ถึง (๓) ซึ่งอธิบดีเห็นสมควรเพื่อประโยชน์สาธารณะหรือมีความจำเป็นเพื่อประโยชน์ทางราชการ <sup>๒๔</sup>

(๕) อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นที่อธิบดีจะประกาศเพิ่มเติมเป็นคราว ๆ ไป <sup>๒๕</sup>

ข้อ ๑๕ ให้เรียกเก็บหลักประกันการเช่าที่ราชพัสดุจากผู้เช่าในอัตรา

(๑) สัญญาเช่าที่ดินให้เก็บเท่ากับค่าเช่า ๑ ปี

(๒) สัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นให้เก็บเท่ากับค่าเช่า ๓ เดือน

หลักประกันการเช่าตาม (๑) และ (๒) จะใช้เงินสด เช็คเงินสด พันธบัตรรัฐบาล พันธบัตรรัฐวิสาหกิจหรือหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ภายในประเทศก็ได้ <sup>๒๖</sup>

ความในวรรคแรกไม่ใช้บังคับกับผู้เช่าซึ่งเป็นองค์กรอื่นของรัฐ รัฐวิสาหกิจ หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

ข้อ ๑๖ กรณีผู้ได้สิทธิการก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังมาโดยการประมูล ขออนุญาตเปลี่ยนแปลงรายการก่อสร้างในระหว่างการ

<sup>๒๔</sup> เพื่อให้เกิดความยืดหยุ่นในการปฏิบัติตามระเบียบ โดยอาคารที่มีลักษณะต้องยกกรรมสิทธิ์ตามระเบียบเมื่อก่อสร้างเสร็จอธิบดีสามารถกำหนดให้ยกกรรมสิทธิ์เมื่อเลิกสัญญาเช่า หรือเลิกใช้หรือทางราชการมีความจำเป็นจะใช้ที่ดินเพื่อประโยชน์ของรัฐได้ ทั้งนี้จำกัดการใช้ดุลพินิจไว้ ๒ ประการคือ เพื่อประโยชน์สาธารณะ หรือความจำเป็นเพื่อประโยชน์ทางราชการ

<sup>๒๕</sup> อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ไม่ได้ระบุไว้ในระเบียบแต่อธิบดีเห็นควรให้ยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังเมื่อเลิกสัญญาเช่า หรือเลิกใช้เพื่อกิจการตามวัตถุประสงค์การเช่าหรือทางราชการมีความประสงค์จะใช้ที่ดินเพื่อประโยชน์ของรัฐให้ประกาศเป็นครั้งคราวไปโดยให้ระบุเหตุผลที่ต้องประกาศด้วย

<sup>๒๖</sup> หลักประกันสัญญาเช่าที่นำมาวางโดยหลักการจะต้องมีอายุการประกันครอบคลุมตลอดระยะเวลาตามสัญญาเช่า เว้นแต่ในกรณีที่ใช้พันธบัตรรัฐบาล พันธบัตรรัฐวิสาหกิจ แม้จะกำหนดการถอนคืนก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาก็รับไว้เป็นหลักประกันได้ แต่จะต้องตรวจสอบให้มีการเปลี่ยนหลักประกันใหม่ก่อนถึงกำหนดเวลาถอนคืน

ก่อสร้าง ให้นำมูลค่าของวัสดุที่มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นและลดลงในคราวเดียวกันหักลบกันได้ หากมูลค่าของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างลดลงให้เรียกเก็บเงินทดแทนราคาที่ลดลงนั้นด้วย<sup>๑๑</sup>

ข้อ ๑๗ กรณีผู้เช่าเดิมที่ได้รับสิทธิการก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ขออนุญาตเปลี่ยนแปลงการก่อสร้างในระหว่างการก่อสร้าง ให้นำมูลค่าที่มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นและลดลงในคราวเดียวกันหักลบกันได้ หากมูลค่าลดลงไม่เรียกเก็บราคามูลค่าส่วนที่ลดลง<sup>๑๒</sup>

ข้อ ๑๘ กรณีผู้เช่าต้องซ่อมแซมปรับปรุงอาคารตามเงื่อนไขในสัญญาเช่า หรือผู้เช่าขออนุญาตเปลี่ยนแปลง รื้อถอน ดัดแปลงอาคาร ให้นำมูลค่าของวัสดุที่เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นและลดลงในคราวเดียวกันหักลบกันได้ แต่หากมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างลดลงให้เรียกเก็บเงินทดแทนราคาที่ลดลงนั้นด้วย

กรณีผู้เช่าได้รับอนุญาตให้รื้อถอนอาคารที่เช่าทิ้งหลังโดยไม่ได้ปลูกสร้างอาคารใหม่ทดแทน เนื่องจากเหตุที่อาคารที่เช่าชำรุดเสื่อมโทรม<sup>๑๓</sup> จนไม่สามารถใช้ประโยชน์ต่อไปได้ หรืออาจเกิดภัยอันตรายจากอาคารนั้น หรือมีเหตุอื่น ๆ ที่จำเป็นต้องรื้อถอน โดยเหตุนั้นมีได้เกิดจากผู้เช่าหรือบริวารกรณีเช่นนี้ไม่เรียกเก็บค่าชดเชยอาคารที่รื้อถอนดังกล่าว แต่ทั้งนี้ ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่อธิบดีเห็นสมควรกำหนดเพื่อประโยชน์ของราชการเป็นสำคัญ

#### หมวด ๓

#### วิธีการจัดให้เช่าและระยะเวลาเช่า

ข้อ ๑๙ การจัดให้เช่าที่ดินเพื่ออยู่อาศัยขึ้นใหม่ให้ดำเนินการ ดังนี้

<sup>๑๑</sup> มูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้างเป็นสาระสำคัญที่ทำให้ได้รับคัดเลือกเป็นผู้ได้รับสิทธิฯ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงการก่อสร้างให้แตกต่างไปจากที่เสนอไว้และได้ทำสัญญาแล้ว การเปลี่ยนแปลงการก่อสร้างที่มีผลทำให้มูลค่าอาคารลดลง ผู้ได้รับสิทธิจึงต้องรับผิดชอบชดใช้ราคาที่ลดลง

<sup>๑๒</sup> กรณีผู้เช่าเดิมขอพัฒนาที่ราชพัสดุด้วยความสมัครใจโดยขออนุญาตก่อสร้างและลงนามในสัญญาก่อสร้างแล้ว การเปลี่ยนแปลงการก่อสร้างเช่น ขอไม่กั้นผนัง ยกเลิกบันได ขอเปลี่ยนวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างเช่นนี้แม้จะทำให้มูลค่าอาคารตามสัญญาลดลงก็ไม่เรียกเก็บค่าชดเชย

สำหรับผู้เช่าที่ขอไม่ก่อสร้างอาคารบางส่วนหรือขอยกเลิกโครงการทั้งหมด กรณีนี้ไม่อาจพิจารณาตามระเบียบข้อนี้ เพราะเป็นการใช้สิทธิตามสัญญาที่คู่สัญญาจะต้องตกลงกันตามที่เห็นสมควร

<sup>๑๓</sup> เป็นการใช้สิทธิตามสัญญาที่จะตกลงสถานะหนี้ซึ่งกันและกันด้วยความยินยอมพร้อมใจของทั้งสองฝ่าย ซึ่งเป็นกรณีที่มีความจำเป็นโดยมิได้เกิดจากความผิดของผู้เช่าแต่เกิดขึ้นจากสภาพของทรัพย์สินที่จัดให้เช่าเอง และ ผู้เช่าก็ได้รับความเดือดร้อนเพราะไม่ได้ใช้ประโยชน์ในอาคารนั้นต่อไป ประกอบกับทางราชการก็ได้รับประโยชน์จากการจำหน่ายวัสดุที่ได้จากการรื้อถอนแล้ว จึงไม่ควรเรียกเก็บค่าชดเชยอาคารที่รื้อถอนจากผู้เช่าอีก

(๑) ให้ผู้มีอำนาจในการจัดให้เช่าดำเนินการให้มีการปิดประกาศโดยเปิดเผย ณ ที่ทำการของผู้มีอำนาจในการจัดให้เช่า สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ หรือที่ทำการองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นแล้วแต่กรณี ซึ่งที่ราชพัสดุแปลงที่จะจัดให้เช่าตั้งอยู่ รวมทั้งบริเวณที่ราชพัสดุที่จะจัดให้เช่า

(๒) ให้จัดการให้เช่าเพื่ออยู่อาศัยตามลำดับก่อนและหลัง ดังนี้

(๒.๑) ผู้ที่อยู่อาศัยในที่ดินแปลงที่จะจัดให้เช่ามาแต่เดิมโดยชอบหรือสุจริต<sup>๓๔</sup>

(๒.๒) ผู้เดือดร้อนที่อยู่อาศัยเพราะถูกขับไล่หรือถูกไฟไหม้ที่อยู่อาศัย

(๒.๓) ข้าราชการ ลูกจ้างประจำ และพนักงานราชการของส่วนราชการ

(๒.๔) พนักงาน ลูกจ้างประจำและพนักงานราชการขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่น

(๒.๕) เจ้าหน้าที่ของหน่วยงานของรัฐหรือ องค์กรอื่นของรัฐ

(๒.๖) ผู้ไม่มีที่ดินเป็นของตนเอง

(๓) ให้จัดที่ดินให้เช่าได้ไม่เกิน ๑๐๐ ตารางวาต่อครอบครัว แต่หากมีเหตุผลและความจำเป็น อธิบดีอาจพิจารณาจัดให้เช่าเกินกว่า ๑๐๐ ตารางวาได้

ความในข้อนี้ไม่ใช่บังคับกรณีการจัดให้ผู้เช่าเดิมที่ทางราชการบอกเลิกสัญญาเช่าไปแล้ว หรือทายาทผู้เช่าเดิมหรือผู้ได้กรรมสิทธิ์ซึ่งปลูกสร้างบนที่ดินราชพัสดุที่จัดให้เช่าเพื่ออยู่อาศัยมาก่อนแล้วได้รับสิทธิการเช่าต่อไป

ข้อ ๒๐ การจัดให้เช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ขึ้นใหม่ให้ดำเนินการดังนี้<sup>๓๕</sup>

(๑) ให้ผู้มีอำนาจในการจัดให้เช่าดำเนินการให้มีการปิดประกาศโดยเปิดเผย ณ ที่ทำการของผู้มีอำนาจในการจัดให้เช่า สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ สำนักงานเขต หรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอหรือที่ทำการองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นแล้วแต่กรณี ซึ่งที่ราชพัสดุแปลงที่จะจัดให้เช่าตั้งอยู่ รวมทั้งบริเวณที่ราชพัสดุที่จะจัดให้เช่า

(๒) ให้จัดการให้เช่าเพื่อเกษตรกรรมตามลำดับก่อนและหลัง ดังนี้

(๒.๑) ผู้ที่ประกอบการเกษตรในที่ดินแปลงที่จะจัดให้เช่ามาแต่เดิม โดยชอบหรือสุจริต

<sup>๓๔</sup> “โดยชอบ” หมายถึง การเข้ามาอยู่อาศัยในที่ราชพัสดุโดยชอบด้วยกฎหมาย เช่น ผู้ที่อยู่อาศัยในที่ราชพัสดุแปลงที่จัดให้เช่ามาก่อนโดยมีหนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน ต่อมาเมื่อทราบว่าที่ดินนั้นเป็นที่ราชพัสดุก็ยอมรับและยินยอมเช่าสำหรับคำว่า “สุจริต” นั้น หมายความว่า ผู้ที่เข้ามาอยู่อาศัยในที่ราชพัสดุโดยมิได้มีเจตนาจะไม่ปฏิบัติตามกฎหมายที่ราชพัสดุ เช่น ได้เข้ามาอยู่อาศัยโดยส่วนราชการผู้เข้าครอบครองที่ราชพัสดุนุญาต เป็นต้น

<sup>๓๕</sup> เพื่อให้มีหลักเกณฑ์ในการจัดให้เช่าเพื่อเกษตรกรรมขึ้นใหม่ อันเป็นการรองรับแนวนโยบายของรัฐในการแก้ไขปัญหาความยากจน นโยบายพลังงานทดแทน และนโยบายด้านพืชอาหาร โดยการจัดให้เกษตรกรผู้ยากจนได้มีที่ดินทำกิน

(๒.๒) ผู้ที่รัฐมีนโยบายให้ความช่วยเหลือในเรื่องที่ดินทำกิน

(๒.๓) ผู้มีอาชีพเกษตรกรซึ่งยากจนไม่มีที่ดินทำกิน

(๒.๔) ผู้มีอาชีพเกษตรกรซึ่งมีที่ดินไม่พอทำกิน

(๓) ให้จัดที่ดินให้เขาได้ไม่เกิน ๑๕ ไร่ ต่อครอบครัว แต่หากมีเหตุผลและความจำเป็น อธิบดีอาจพิจารณาจัดให้เขาเกินกว่า ๑๕ ไร่ก็ได้

ความในข้อนี้ไม่ใช่บังคับกรณีการจัดให้ผู้เช่าเดิมที่ทางราชการบอกเลิกสัญญาเช่าไปแล้ว หรือทายาทผู้เช่าเดิมที่จัดให้เขาเพื่อเกษตรกรมาก่อนแล้วได้รับสิทธิการเช่าต่อไป

ข้อ ๒๑ กรณีการเช่าที่ดินเพื่ออยู่อาศัย เพื่อประกอบการเกษตร หรือเพื่อประโยชน์อย่างอื่น และกรณีการเช่าอาคาร ถ้าผู้เช่าขอเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การเช่าหรือขอลูกสร้างอาคารเพื่อยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ให้เป็นดุลพินิจของอธิบดีที่จะพิจารณาอนุญาตได้โดยให้คำนึงถึงสภาพทำเลและผลประโยชน์ที่ทางราชการจะได้รับเป็นสำคัญ

ในการพิจารณาอนุญาตตามความในวรรคแรก จะต้องดำเนินการรับฟังความคิดเห็นจากประชาชนและชุมชนท้องถิ่นตามข้อ ๑๐วรรคสองและวรรคสามก่อน<sup>๓๖</sup>

ข้อ ๒๒ กรณีสัญญาเช่าที่ดินเพื่ออยู่อาศัยระยะยาวเพราะอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ของผู้เช่าถูกเพลิงไหม้ ถ้าผู้เช่าเดิมประสงค์จะขอเช่าที่ดินเพื่ออยู่อาศัยต่อไปให้เป็นดุลพินิจของอธิบดีที่จะพิจารณาอนุญาตได้ แต่ถ้าสภาพหรือทำเลของที่ดินสมควรทำการปรับปรุงปลูกสร้างอาคารเพื่อยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังให้ปฏิบัติดังนี้

(๑) ถ้าผู้เช่าเดิมประสงค์จะขอลูกสร้างและยินยอมปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กรมธนารักษ์กำหนด ให้อนุญาตให้ผู้เช่าเดิมเป็นผู้ได้รับสิทธิ

(๒) ถ้าผู้เช่าเดิมไม่สามารถปลูกสร้างหรือไม่สามารถปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กรมธนารักษ์กำหนด ให้ดำเนินการเปิดประมูลหาผู้ลงทุนปลูกสร้างอาคารเป็นการทั่วไป และให้ผู้เช่าเดิมได้รับสิทธิการเช่าอาคารก่อนบุคคลอื่นรายละ ๑ คูหา โดยผู้เช่าเดิมต้องเสียเงินชดเชยค่าก่อสร้างอาคารราคาปานกลางให้ผู้ประมูลได้ตามที่กรมธนารักษ์จะกำหนด

ข้อ ๒๓ ระยะเวลาเช่าที่ราชพัสดุให้มีกำหนดไม่เกิน ๓๐ ปี

กรณีการจัดให้เขาเป็นการชั่วคราวตามความในกฎกระทรวง ข้อ ๒๕ วรรคแรก ให้ระยะเวลาเช่าเป็นไปตามที่ตกลงกับกระทรวง ทบวง กรม องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นที่สงวนที่ราชพัสดุนั้นไว้<sup>๓๗</sup>

<sup>๓๖</sup> การปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ของผู้เช่าเดิม ถือเป็นโครงการที่รัฐอนุญาตหรืออนุมัติด้วย จึงต้องเปิดเผยข้อมูล และรับฟังความคิดเห็นของประชาชนและชุมชนท้องถิ่นตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย พุทธศักราช ๒๕๕๐ มาตรา ๕๗

สำหรับระยะเวลาการจัดให้ผู้บุกรุกเช่าที่ราชพัสดุตามกฎหมายกระทรวงข้อ ๒๕ วรรคสาม จะต้องปฏิบัติตามระเบียบกระทรวงการคลังที่ตราขึ้นเพื่อให้เป็นไปตามกฎกระทรวงดังกล่าวก่อนด้วย<sup>๓๓</sup>

ข้อ ๒๔ ในกรณีที่สัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุสิ้นสุดลง หากเห็นสมควรให้ต่อสัญญาเช่าต่อไป ให้ต่อสัญญาเช่าได้ ไม่เกินกำหนดระยะเวลาเช่าที่ดินตามข้อ ๒๓

ข้อ ๒๕ ในกรณีที่สัญญาเช่าอาคารราชพัสดุสิ้นสุดลง หากเห็นสมควรให้ต่อสัญญาเช่าต่อไป ให้ต่อสัญญาเช่าได้ครั้งละไม่เกิน ๕ ปี

ในกรณีที่ผู้เช่าประสงค์จะขอต่อสัญญาเช่าเกินกว่ากำหนดเวลาดังกล่าว ให้อธิบดีพิจารณาอนุมัติได้ตามความเหมาะสม

ข้อ ๒๖ กรณีที่สัญญาเช่าที่ราชพัสดุสิ้นสุดลง หากเห็นสมควรให้ต่อสัญญาเช่าต่อไป ให้พิจารณาตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้<sup>๓๔</sup>

(๑) ถ้าผู้เช่าครอบครองสถานที่เช่าอยู่ในขณะที่สัญญาเช่าสิ้นสุด ให้ผู้เช่าเป็นผู้ได้รับสิทธิการเช่า

(๒) ถ้าผู้เช่านำที่ราชพัสดุไปให้เช่าช่วงโดยได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า ให้ถือว่าผู้เช่ายังคงครอบครองสถานที่เช่าและให้เป็นผู้ได้รับสิทธิการเช่า

(๓) ถ้าผู้เช่านำที่ราชพัสดุไปให้เช่าช่วงโดยไม่ได้รับอนุญาต ให้เป็นอำนาจของอธิบดีที่จะพิจารณาจัดให้ผู้เช่าช่วงเป็นผู้เช่าต่อกรมธนารักษ์โดยตรงก็ได้ โดยหลักเกณฑ์การพิจารณาให้เป็นไปตามคำสั่งกรมธนารักษ์

(๔) การเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อยุอาศัย ถ้าผู้เช่านำที่ดินที่เช่าไปให้เช่าช่วงหรือยินยอมให้บุคคลอื่นมาใช้ประโยชน์โดยมิได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า และผู้เช่าช่วงหรือบุคคลผู้ใช้ประโยชน์นั้นเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และเช่าอยู่อาศัยในอาคารสิ่งปลูกสร้างในที่ราชพัสดุนั้น ให้ผู้มีอำนาจจัดให้เช่าดำเนินการจัดให้ผู้เช่าช่วงหรือบุคคลผู้ใช้ประโยชน์เป็นผู้ได้รับสิทธิการเช่าโดยตรง

<sup>๓๓</sup> ระยะเวลาการจัดให้เช่าชั่วคราวเป็นไปตามเงื่อนไขของกฎกระทรวงฯพ.ศ.๒๕๔๕ ข้อ ๒๕ คือ ต้องไม่ใช่การเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง สำหรับระยะเวลานั้นเป็นไปตามที่ตกลงกันได้ แต่ทั้งนี้มิใช่ข้อสังเกตประการ คือ ๑.ระยะเวลาการเช่าไม่ต้องเกินกว่าสิทธิที่ส่วนราชการนั้นจะสามารถมีได้ในกรณีที่เป็นการขอใช้ที่ราชพัสดุที่มีการกำหนดเงื่อนไขให้ต้องใช้ภายในกำหนดเวลา ๒. หากเกิน ๓ ปีต้องจดทะเบียนการเช่าโดยนำเงื่อนไขที่ทางราชการสามารถเลิกสัญญาเช่าได้ทันทีเมื่อมีความต้องการใช้เพื่อประโยชน์ทางราชการ โดยผู้เช่าไม่มีสิทธิเรียกร้องใดๆ ทั้งสิ้น และ ๓. ต้องมีกำหนดไม่เกิน๓๐ปีเช่นเดียวกัน

<sup>๓๔</sup> ระเบียบอีกฉบับหนึ่งแยกจากระเบียบฯจัดหาประโยชน์

<sup>๓๕</sup> ข้อกำหนดในข้อนี้อาจเป็นข้อโต้แย้งและเป็นปัญหาในทางปกครอง จึงต้องแก้ไขสัญญาเช่าให้มีข้อกำหนดในเรื่องนี้ อย่างชัดเจนเพื่อให้ผู้เช่าได้รับทราบถึงสิทธิของตนเองและของผู้ให้เช่า



กรณีองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้เช่าและนำที่ราชพัสดุไปจัดหาประโยชน์ตามอำนาจหน้าที่ ให้เป็นดุลพินิจของอธิบดีที่จะพิจารณาให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น หรือผู้เช่า หรือผู้ครอบครองสถานที่เช่าเป็นผู้เช่าก็ได้ โดยคำนึงถึงความจำเป็นและเหมาะสมรวมทั้งผลประโยชน์ที่ทางราชการจะได้รับเป็นสำคัญ

#### หมวด ๔

### วิธีการประมูลจัดให้เช่าที่ราชพัสดุ

#### ส่วนที่ ๑<sup>๕๐</sup>

#### วิธีประมูล

ข้อ ๒๗ ให้ผู้มีอำนาจในการจัดให้เช่าดำเนินการให้มีการปิดประกาศประมูลโดยเปิดเผย ณ ที่ทำการของผู้มีอำนาจในการจัดให้เช่า สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ สำนักงานเขต หรือ ที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอแล้วแต่กรณีซึ่งที่ราชพัสดุแปลงที่จะเปิดประมูลตั้งอยู่ รวมทั้งบริเวณที่ราชพัสดุที่จะเปิดประมูลด้วยและส่งไปประกาศทางวิทยุกระจายเสียงและหรือลงประกาศในหนังสือพิมพ์ กรมประชาสัมพันธ์ องค์กรสื่อสารมวลชนแห่งประเทศไทย ศูนย์รวมข่าวประกวดราคาและสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินหรือสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินภูมิภาค แล้วแต่กรณี และหากเห็นสมควรจะส่งประกาศไปยังผู้มีอาชีพเกี่ยวกับงานประมูลโดยตรงหรือจะโฆษณาโดยวิธีอื่นอีกก็ได้

ในการส่งประกาศการประมูลให้ศูนย์รวมข่าวประกวดราคาและสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินหรือสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินภูมิภาค ให้ส่งเอกสารประกวดราคาไปพร้อมกัน โดยมีสาระสำคัญของการประมูลดังนี้

- (๑) รายละเอียดเกี่ยวกับที่ราชพัสดุที่ต้องการให้เช่า
  - (๒) คุณสมบัติของผู้มีสิทธิเข้าประมูล
  - (๓) กำหนดวัน เวลารับซอง ปิดการรับซอง และเปิดซองประมูล
  - (๔) สถานที่ขอรับหรือขอซื้อเอกสารการประมูล และราคาของเอกสาร
- การดำเนินการในสองวรรคดังกล่าวข้างต้น ต้องกระทำก่อนวันรับซองประมูลไม่น้อยกว่า

๓๐ วัน

<sup>๕๐</sup> ในระเบียบฯ (เดิม) พ.ศ.๒๕๔๗ อยู่ในส่วนที่ ๒

ข้อ ๒๘ การให้หรือขายเอกสารการประมูล ในกรุงเทพมหานครให้กระทำ ณ กรมธนารักษ์ ในจังหวัดอื่นให้กระทำ ณ สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ซึ่งที่ราชพัสดุแปลงที่จะเปิดประมูลตั้งอยู่ หรือสถานที่อื่นที่สะดวกและไม่เป็นเขตหวงห้ามที่ผู้มีอำนาจจัดให้เข้าเห็นสมควร ก็จะต้องจัดเตรียมไว้ให้มากพอสำหรับความต้องการของผู้มาขอรับหรือขอซื้อรายละเอียด ๑ ชุด โดยไม่มีเงื่อนไขในการให้หรือขาย ในกรณีที่มีการขาย ให้กำหนดราคาพอสมควรกับค่าใช้จ่ายที่ทางราชการต้องเสียไปในการจัดทำสำเนาเอกสารการประมูลนั้น ทั้งนี้ให้เผื่อเวลาไว้สำหรับการคำนวณราคาของผู้ประสงค์จะเข้าประมูลโดยอย่างน้อยให้มีขั้นตอนและกำหนดเวลาในการดำเนินการ ดังนี้

(๑) การให้หรือขายเอกสารประมูล ให้ดำเนินการพร้อมกันวันประกาศตามข้อ ๒๗ และให้มีช่วงเวลาในการให้หรือขายไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน

(๒) เมื่อปิดการให้หรือขายตาม (๑)แล้ว อาจจะจัดให้ผู้ประสงค์จะเข้าประมูลไปดูสถานที่และหรือจัดให้มีการชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับการประมูล ทั้งนี้ให้ดำเนินการก่อนวันรับซองไม่น้อยกว่า ๑๕ วัน

ถ้ามีการยกเลิกการประมูลครั้งนั้นและมีการประมูลใหม่ ให้ผู้รับหรือซื้อเอกสารการประมูลครั้งก่อนมีสิทธิใช้เอกสารการประมูลนั้นหรือได้รับเอกสารการประมูลใหม่โดยไม่ต้องเสียค่าซื้อเอกสารการประมูลอีก

ข้อ ๒๙ ประกาศประมูลอย่างน้อยให้แสดงรายการดังต่อไปนี้

(๑) รายละเอียดเกี่ยวกับที่ราชพัสดุที่ต้องการให้เช่า

(๒) คุณสมบัติของผู้เข้าประมูล ซึ่งจะต้องไม่เป็นผู้ได้รับเอกสิทธิ์หรือความคุ้มกันซึ่งอาจปฏิเสธไม่ยอมขึ้นศาลไทย เว้นแต่รัฐบาลของผู้เข้าประมูลจะมีคำสั่งให้สละเอกสิทธิ์และความคุ้มกันเช่นนั้น การประมูลจัดให้เช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ให้กำหนดคุณสมบัติของผู้เข้าประมูล ดังนี้

(๒.๑) ที่ราชพัสดุที่เปิดประมูลมีเนื้อที่ไม่เกินสองไร่ หรือมีราคาที่ดินไม่เกินสิบล้านบาท ให้สิทธิแก่เอกชน บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล โดยไม่จำกัดทุนจดทะเบียนเข้าร่วมประมูล

(๒.๒) ที่ราชพัสดุที่เปิดประมูลมีเนื้อที่เกินกว่าสองไร่ขึ้นไป หรือมีราคาที่ดินเกินกว่าสิบล้านบาทขึ้นไป ให้สิทธิเฉพาะบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลตามจำนวนทุนที่จดทะเบียน โดยข้อกำหนดในเรื่องจำนวนทุนที่จดทะเบียนให้เป็นไปตามคำสั่งกรมธนารักษ์

(๓) ในกรณีจำเป็นให้ระบุให้ผู้เข้าประมูลส่งรูปแบบและรายละเอียดไปพร้อมกับใบเสนอราคา

(๔) มีเงื่อนไขด้วยว่าของประมูลที่ยื่นต่อทางราชการและลงทะเบียนรับซองแล้ว จะถอนคืนมิได้

(๕) กำหนดสถานที่ วัน เวลา รับซอง ปิดการรับซอง และเปิดซองประมูล

(๖) กำหนดวันเริ่มทำงานและวันแล้วเสร็จโดยประมาณ สำหรับการปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง

(๓) กำหนดให้ผู้เสนอราคาวางหลักประกันของตามชนิดและจำนวนในข้อ ๔๑ และข้อ ๔๒ และให้มีเงื่อนไขว่า ถ้าผู้เข้าประมูลถอนการเสนอราคา หรือไม่ไปทำสัญญาหรือข้อตกลงกับทางราชการ ภายในกำหนด ทางราชการจะริบหลักประกันของ หรือเรียกครองจากผู้ค้ำประกัน

(๔) กำหนดเงื่อนไขตามความในหมวด ๒ และอัตราการจ่ายเงินถ้ามี

(๕) ข้อกำหนดว่าผู้ประมูลได้จะต้องวางหลักประกันสัญญาตามอัตราที่กำหนดในข้อ ๔๒

(๑๐) ใบเสนอราคาต้องทำเป็นภาษาไทย ลงราคา รวมทั้งสิ้นเป็นตัวเลข และต้องมีตัวหนังสือกำกับ ถ้าตัวเลขและตัวหนังสือ ไม่ตรงกัน ให้ถือตัวหนังสือเป็นสำคัญ'

(๑๑) ของประมูลต้องพินิจให้เรียบร้อยก่อนยื่นต่อทางราชการและผู้เสนอราคาจะต้องจัดทำบัญชีรายการเอกสารที่ยื่นของพร้อมของประมูลด้วย

(๑๒) สถานที่ติดต่อเกี่ยวกับแบบรูปและรายการละเอียดพร้อมทั้งแบบสัญญา (ถ้ามี)

(๑๓) ข้อสงวนสิทธิว่าผู้มีอำนาจจัดให้เข้าทรงไว้ซึ่งสิทธิที่จะงดหรือเลือกผู้เสนอราคา โดยไม่จำเป็นต้องเลือกผู้เสนอราคาและหรือผลประโยชน์สูงสุดเสมอไป รวมทั้งจะพิจารณายกเลิกการประมูล หากมีเหตุที่เชื่อได้ว่าการดำเนินการประมูลกระทำไปโดยไม่สุจริตหรือมีการสมยอมกันในการเสนอราคา หรือเหตุอื่นใดตามที่ทางราชการเห็นสมควรเพื่อประโยชน์ของทางราชการ

ข้อ ๓๐ ก่อนวันเปิดซองประมูล หากมีความจำเป็นที่ต้องชี้แจงหรือให้รายละเอียดเพิ่มเพื่อประโยชน์แก่ทางราชการ หรือมีความจำเป็นต้องแก้ไขรายละเอียดที่เป็นสาระสำคัญ ให้จัดทำเป็นประกาศประมูลเพิ่มเติมและดำเนินการตามข้อ ๒๗ โดยอนุ โลม กับแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ที่เกี่ยวข้องหรือชื่อเอกสารประมูลไปแล้วทุกรายด้วย

การดำเนินการตามวรรคหนึ่ง หากจะเป็นเหตุให้ผู้เสนอราคาไม่สามารถยื่นซองประมูลได้ทันตามกำหนดเดิม ให้เลื่อนวัน เวลา รับซอง ปิดการรับซอง และเปิดซองประมูลตามความจำเป็นด้วย

ข้อ ๓๑ นอกจากกรณีที่กำหนดไว้ตามข้อ ๓๐ เมื่อถึงกำหนดวันรับซองประมูล ห้ามมิให้รับหรือเลื่อนหรือเปลี่ยนแปลงกำหนดเวลา รับซอง และเปิดซองประมูล

ข้อ ๓๒ เมื่อคณะกรรมการพิจารณาผลการประมูลได้พิจารณาตามข้อ ๔๐(๑) แล้ว ปรากฏว่ามีผู้เสนอราคาถูกต้องตามรายการละเอียดและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในประกาศประมูลเพียงรายเดียว ถ้าคณะกรรมการเห็นว่ามิเหตุผลสมควรที่จะดำเนินการต่อไป โดยไม่ต้องการยกเลิกการประมูลครั้งนั้น ให้ดำเนินการตามข้อ ๔๐(๒) โดยอนุ โลม

ข้อ ๓๓ ในกรณีไม่มีผู้เสนอราคา หรือมีแต่ไม่ถูกต้องตรงตามรายการละเอียดและเงื่อนไขที่กำหนด หรือกรณีที่คณะกรรมการเห็นว่าไม่มีเหตุผลสมควรที่จะดำเนินการตามผลการประมูลข้อ ๓๒ ให้เสนอผู้มีคำสั่งแต่งตั้งตามข้อ ๓๖ เพื่อรายงานให้อธิบดีพิจารณายกเลิกการประมูลครั้งนั้น

ข้อ ๓๔ หลังจากการประมุขแล้ว แต่ยังไม่ได้ทำสัญญาหรือตกลงกับผู้ประมุขรายใด ถ้ามีความจำเป็นเพื่อประโยชน์ของทางราชการเป็นเหตุให้ต้องเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญในรายละเอียดหรือเงื่อนไขที่กำหนดในประกาศประมุข ซึ่งทำให้เกิดความได้เปรียบเสียเปรียบระหว่างผู้เข้าประมุขด้วยกันให้อธิบดีพิจารณายกเลิกการประมุขครั้งนั้น

ข้อ ๓๕ เมื่อผู้มีคำสั่งแต่งตั้งได้รับความเห็นและเอกสารจากคณะกรรมการพิจารณาผลการประมุขตามข้อ ๔๐(๓) แล้ว ให้พิจารณาจัดให้เข้าที่ราชพัสดุตามระเบียบฉบับนี้ต่อไป

## ส่วนที่ ๒

### กรรมการ

ข้อ ๓๖ ให้ผู้มีอำนาจในการจัดให้เข้าแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นเพื่อปฏิบัติการตามระเบียบนี้ คือ

(๑) คณะกรรมการรับและเปิดซองประมุข

(๒) คณะกรรมการพิจารณาผลการประมุข

ข้อ ๓๗ คณะกรรมการตามข้อ ๓๖ แต่ละคณะให้ประกอบด้วยประธานกรรมการ ๑ คนและกรรมการอย่างน้อย ๒ คน โดยให้แต่งตั้งจากข้าราชการในสังกัดกรมธนารักษ์โดยคำนึงถึงลักษณะงานหน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ได้รับการแต่งตั้งเป็นสำคัญ<sup>๔๑</sup> ในกรณีจำเป็นหรือเพื่อประโยชน์ของทางราชการจะแต่งตั้งข้าราชการจากหน่วยงานอื่นในสังกัดกระทรวงการคลัง หรือส่วนราชการอื่นร่วมเป็นกรรมการด้วยก็ได้แต่จะต้องแต่งตั้งจากข้าราชการในสังกัดกรมธนารักษ์ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งร่วมเป็นกรรมการด้วย

ความในวรรคก่อนไม่ใช้บังคับในกรณีที่กรมธนารักษ์มอบให้ส่วนราชการอื่นเป็นผู้มีอำนาจในการจัดให้เข้าแทน แต่ทั้งนี้ ส่วนราชการที่ได้รับมอบอำนาจจะต้องแต่งตั้งข้าราชการในสังกัดไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งร่วมเป็นกรรมการ<sup>๔๒</sup>

ถ้าประธานกรรมการ ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ผู้มีอำนาจในการจัดให้เข้าแต่งตั้งข้าราชการที่มีคุณสมบัติดังกล่าวข้างต้นทำหน้าที่ประธานกรรมการแทน

<sup>๔๑</sup> เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดตำแหน่งข้าราชการพลเรือนสามัญให้ดำรงตำแหน่งใหม่ตามพระราชบัญญัติระเบียบข้าราชการพลเรือน พ.ศ.๒๕๕๑ และ ระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการพัสดุ(ฉบับที่๗)พ.ศ. ๒๕๕๒

<sup>๔๒</sup> เพื่อให้สอดคล้องกับการมอบอำนาจให้ส่วนราชการอื่นเป็นผู้มีอำนาจในการจัดให้เข้าแทน โดยให้ส่วนราชการนั้นสามารถแต่งตั้งข้าราชการในสังกัดไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งเป็นคณะกรรมการแทนที่จะต้องแต่งตั้งจากข้าราชการในสังกัดกรมธนารักษ์

ในกรณีเมื่อถึงกำหนดเวลารับซองหรือเปิดซองประมูลแล้ว ประธานกรรมการยังไม่มาปฏิบัติหน้าที่ให้กรรมการที่มาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งทำหน้าที่ประธานกรรมการในเวลานั้น โดยให้คณะกรรมการดังกล่าวปฏิบัติหน้าที่เฉพาะข้อ ๓๕ แล้ว รายงานประธานกรรมการซึ่งได้รับการแต่งตั้งเพื่อดำเนินการต่อไป

ในการประมูลครั้งเดียวกัน ห้ามแต่งตั้งผู้ที่เป็นกรรมการรับและเปิดซองประมูลเป็นกรรมการพิจารณาผลการประมูล

ในคณะกรรมการพิจารณาผลการประมูลอาจแต่งตั้งผู้ชำนาญหรือผู้ทรงคุณวุฒิเกี่ยวกับการประมูลเรื่องนั้นๆ เข้าร่วมเป็นกรรมการด้วยก็ได้

ข้อ ๓๘ ในการประชุมปรึกษาของคณะกรรมการแต่ละคณะต้องมีกรรมการมาพร้อมกันไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด ให้ประธานกรรมการและกรรมการแต่ละคนมีเสียงหนึ่งในการลงมติ

มติของคณะกรรมการให้ถือเสียงข้างมาก ผู้ใดไม่เห็นด้วยให้บันทึกความเห็นแย้งไว้ด้วย

ข้อ ๓๙ คณะกรรมการรับและเปิดซองประมูล มีหน้าที่ดังนี้

(๑) รับซองประมูล ลงทะเบียนรับซองไว้เป็นหลักฐาน ลงชื่อกำกับซองและบันทึกไว้ที่หน้าซองว่าเป็นของผู้ใด

(๒) ตรวจสอบหลักประกันของร่วมกับเจ้าหน้าที่การเงินและให้เจ้าหน้าที่การเงินออกใบรับให้แก่ผู้ยื่นซองไว้เป็นหลักฐาน หากไม่ถูกต้องให้หมายเหตุในใบรับและบันทึกในรายงานด้วย

กรณีหลักประกันซองเป็นหนังสือค้ำประกัน ให้ส่งสำเนาหนังสือค้ำประกันให้ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนผู้ออกหนังสือค้ำประกัน โดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ เพื่อตรวจสอบความถูกต้องของหนังสือค้ำประกันดังกล่าว

(๓) รับเอกสารหลักฐานต่างๆ ตามบัญชีรายการเอกสารของผู้เสนอราคา พร้อมแบบรูปและรายการละเอียด (ถ้ามี) หากไม่ถูกต้องให้บันทึกในรายงานไว้ด้วย

(๔) เมื่อพ้นกำหนดเวลารับซองแล้ว ห้ามรับซองประมูลหรือเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ตามเงื่อนไขที่กำหนดในประกาศประมูลอีก

(๕) เปิดซองใบเสนอราคาและอ่านแจ้งราคาหรือรายการที่เสนอพร้อมบัญชีรายการเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ของผู้เสนอราคาทุกราย โดยเปิดเผยตามเวลาและสถานที่ที่กำหนดและให้กรรมการทุกคนลงลายมือชื่อกำกับไว้ในใบเสนอราคาและเอกสารประกอบใบเสนอราคาทุกแผ่น แล้วจดราคาและหรือผลประโยชน์จากใบเสนอราคาทุกฉบับลงในบัญชีเปรียบเทียบราคา

ในกรณีที่เป็นกรเปิดประมูลที่ต้องมีข้อเสนอทางเทคนิคและหรือข้อเสนออื่นๆที่แยกจากข้อเสนอด้านราคา ซึ่งต้องพิจารณาทางเทคนิคและอื่นๆก่อนตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ คณะกรรมการรับและ

เปิดซองประมูลไม่ต้องปฏิบัติหน้าที่ตามวรรคหนึ่ง โดยให้เป็นหน้าที่ของคณะกรรมการพิจารณาผลการประมูลที่จะต้องดำเนินการต่อไป<sup>๔๓</sup>

(บ) เมื่อได้ดำเนินการตาม (๕) แล้วให้ส่งมอบใบเสนอราคาทั้งหมด สำเนาการส่งตรวจสอบหนังสือคำประกัน และเอกสารหลักฐานต่างๆ บัญชีเปรียบเทียบราคา พร้อมด้วยบันทึกรายงานการดำเนินการต่อคณะกรรมการพิจารณาผลการประมูลทันทีในวันเดียวกัน

ข้อ ๔๐ คณะกรรมการพิจารณาผลการประมูล มีหน้าที่ดังนี้

(๑) ตรวจสอบคุณสมบัติของผู้เสนอราคา ใบเสนอราคา ผลการตรวจสอบหนังสือคำประกัน เอกสารหลักฐานต่างๆ แบบรูปและรายการละเอียด(ถ้ามี) แล้วคัดเลือกผู้เสนอราคาที่ต้องตามเงื่อนไขในประกาศประมูล

ในกรณีที่ผู้เสนอราคารายใดเสนอรายละเอียดแตกต่างไปจากที่กำหนดในเงื่อนไขประกาศประมูลในส่วนที่มีสาระสำคัญ และความแตกต่างนั้นไม่มีผลทำให้เกิดการได้เปรียบเสียเปรียบต่อผู้เสนอราคารายอื่น หรือเป็นการผิดพลาดเล็กน้อยให้พิจารณาผ่อนปรนให้เข้าประมูลโดยไม่ตัดผู้เข้าประมูลรายนั้นออก

ในการพิจารณาคณะกรรมการอาจสอบถามข้อเท็จจริงจากผู้เสนอราคารายใดเพิ่มเติมเพื่อนำมาประกอบการพิจารณาก็ได้ แต่จะให้ผู้เสนอราคารายใดเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญที่เสนอไว้แล้วมิได้

(๒) พิจารณาคัดเลือกเสนอผู้เสนอราคาที่ตรวจสอบแล้วตาม (๑) ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อทางราชการและเสนอราคาและหรือผลประโยชน์สูงสุดเป็นผู้ประมูลได้

ถ้ามีผู้เสนอราคาและหรือผลประโยชน์เท่ากันหลายราย ให้เรียกผู้เสนอราคาดังกล่าวมาให้เสนอราคาใหม่พร้อมกันด้วยวิธียื่นซองเสนอราคา รายใดไม่มายื่นซองให้ถือว่ารายนั้นยื่นตามราคาและหรือผลประโยชน์ที่เสนอไว้เดิม

ในกรณีมีการเสนอราคาใหม่หรือไม่ก็ตาม ถ้าปรากฏว่าราคาและหรือผลประโยชน์สูงสุดต่ำกว่าที่กำหนดให้เสนอความเห็นต่อผู้มีคำสั่งแต่งตั้งตามข้อ ๓๖ว่าจะสมควรเปลี่ยนแปลงรายการหรือยกเลิกการประมูลเพื่อดำเนินการประมูลใหม่

(๓) เมื่อได้ดำเนินการไปแล้วได้ผลประการใด ให้เสนอความเห็นพร้อมด้วยเอกสารที่ได้รับไว้ทั้งหมดต่อผู้มีคำสั่งแต่งตั้งตามข้อ ๓๖

<sup>๔๓</sup> แนวทางเดียวกับระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการพัสดุ พ.ศ. ๒๕๓๕ และที่แก้ไขเพิ่มเติม ข้อ ๔๙

## ส่วนที่ ๓

## หลักประกัน

ข้อ ๔๑ หลักประกันของหรือหลักประกันสัญญา ให้ใช้หลักประกันอย่างหนึ่งอย่างใด ดังต่อไปนี้

(๑) เงินสด

(๒) เชื้อที่ธนาคารเซ็นสั่งจ่ายซึ่งเป็นเช็คลงวันที่ที่ใช้เช็คนั้นชำระต่อเจ้าหน้าที่หรือก่อนวันนั้น ไม่เกิน ๓ วันทำการ

(๓) หนังสือค้ำประกันของธนาคารภายในประเทศตามแบบที่กำหนดท้ายระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการพัสดุ

(๔) พันธบัตรรัฐบาลไทย หรือพันธบัตรรัฐวิสาหกิจหรือตราสารอื่นที่ธนาคารแห่งประเทศไทยให้การรับรอง

หนังสือค้ำประกันของบริษัทเงินทุนที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการเงินทุนเพื่อการพาณิชย์ และประกอบธุรกิจค้ำประกันตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทยตามรายชื่อบริษัทเงินทุนที่ธนาคารแห่งประเทศไทยได้แจ้งเวียนให้ส่วนราชการต่างๆทราบแล้วให้ใช้เป็นหลักประกันของได้โดยอนุโลมให้ใช้แบบหนังสือค้ำประกันของธนาคารตามแบบที่กำหนดท้ายระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการพัสดุ

ข้อ ๔๒ หลักประกันดังกล่าวในข้อ ๔๑ ให้เรียกไว้ตามอัตราดังนี้

(๑) หลักประกันของ ให้กำหนดมูลค่าเป็นจำนวนเต็มในอัตราร้อยละสิบของค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าหรือค่าธรรมเนียมการจัดหาประโยชน์ขั้นต่ำที่ทางราชการกำหนด เศษของสิบบาทให้ปัดเป็นสิบบาท “

(๒) หลักประกันสัญญาเฉพาะการจัดให้เช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ให้กำหนดมูลค่าเป็นจำนวนเต็มในอัตราร้อยละสิบของราคาค่าก่อสร้างอาคาร เศษของสิบบาทให้ปัดเป็นสิบบาท

ข้อ ๔๓ ให้คืนหลักประกันให้แก่ผู้เสนอราคาตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

(๑) หลักประกันของ ให้คืนให้แก่ผู้เสนอราคาภายใน ๑๕ วันนับแต่วันที่ได้พิจารณาคัดเลือกตามข้อ ๔๐(๒) เรียบร้อยแล้ว เว้นแต่ผู้เสนอราคารายที่คัดเลือกไว้ ซึ่งเสนอราคาและหรือผลประโยชน์สูงสุด

“ การกำหนดหลักประกันของ ให้กำหนดมูลค่าเป็นจำนวนเต็มในอัตราร้อยละสิบเพื่อให้เป็นมาตรฐานเดียวกันทุกครั้ง มิให้มีการใช้ดุลพินิจกำหนดให้สูงเพื่อเป็นการกีดกันให้ผู้ยื่นเสนอราย

ไม่เกิน ๓ รายให้คืนได้ต่อเมื่อได้แจ้งให้ผู้เสนอราคารายหนึ่งรายใดเป็นผู้ประมูลได้ แต่ทั้งนี้ไม่เกิน ๖๐ วัน นับแต่วันที่รับซอง <sup>๔๕</sup>

(๒) หลักประกันสัญญา ให้คืนเมื่อครบกำหนด ๑ ปี นับแต่วันที่ทางราชการได้รับมอบ สิ่งปลูกสร้างทั้งหมดถูกต้องเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ ในกรณีที่สัญญากำหนดให้สิทธิผู้ก่อสร้างสามารถส่งมอบ สิ่งปลูกสร้างบางส่วนได้และมีการรับมอบสิ่งปลูกสร้างนั้นแล้ว ให้คืนหลักประกันสัญญาตามสัดส่วนที่รับมอบ เมื่อครบกำหนด ๑ ปี

การคืนหลักประกันที่เป็นหนังสือค้ำประกันของธนาคารหรือหนังสือค้ำประกันของบริษัท เงินทุนในกรณีที่ผู้เสนอราคาหรือคู่สัญญาไม่มารับภายในกำหนดเวลาข้างต้น ให้รับส่งต้นฉบับหนังสือ ค้ำประกันคืนให้แก่ผู้เสนอราคาหรือคู่สัญญาโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนโดยเร็วพร้อมกับแจ้งให้ธนาคาร หรือบริษัทเงินทุนผู้ค้ำประกันทราบด้วย

#### หมวด ๕

#### คำปรับและการบอกเลิกสัญญา

ข้อ ๔๔ การใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุโดยละเมิดให้ปฏิบัติดังนี้

(๑) ฟ้องจับไล่และเรียกค่าเสียหาย หรือ

(๒) หากสมควรให้เช่าให้เรียกเก็บค่าเช่า ค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าตามหลักเกณฑ์และ วิธีการพิจารณาที่กำหนดไว้ในข้อ ๔ วรรคสอง หลักประกันสัญญาเช่า และหากอธิบดีเห็นสมควรจะเรียก ค่าเสียหายด้วยก็ได้

ข้อ ๔๕ กรณีผิดสัญญาให้ดำเนินการบอกเลิกสัญญา และหรือให้รื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง แล้วแต่กรณี รวมทั้งเรียกค่าเสียหาย

ในกรณีที่มิเหตุสมควรเพื่อการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุจะไม่บอกเลิกสัญญา และ หรือให้คงสภาพอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างไว้ แล้วแต่กรณีก็ได้ โดยให้อธิบดีพิจารณากำหนดคำปรับและ ปฏิบัติดังนี้ <sup>๔๖</sup>

(๑) สัญญาเช่าที่ดิน

(๑.๑) ถ้าผู้เช่าปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใดๆ ในที่ดินที่เช่าโดยมิได้รับอนุญาต

<sup>๔๕</sup> เพื่อเป็นมาตรการจูงใจให้ร่วมการประมูล และเพื่อให้เจ้าหน้าที่ทราบระยะเวลาที่ตนจะต้องปฏิบัติราชการเพื่อ บริการประชาชนอันสอดคล้องกับพระราชกฤษฎีกาว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการบริหารจัดการบ้านเมืองที่ดี พ.ศ.๒๕๔๖

<sup>๔๖</sup> แยกตามประเภทสัญญาเช่า ให้เกิดความสะดวกในการปรับใช้ระเบียบ



(๑.๑.๑) ถ้าเป็นอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างเพื่ออยู่อาศัยหรืออาคารที่ไม่ต้องยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังตาม ข้อ ๑๔ ให้เรียกเก็บค่าปรับในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ ๕ แต่ไม่เกินร้อยละ ๑๐ ของมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ทั้งนี้ให้เรียกเก็บไม่ต่ำกว่า ๑,๐๐๐ บาทต่อครั้งที่ผิดสัญญา

(๑.๑.๒) ถ้าเป็นอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่ต้องยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังตามข้อ ๑๔ นอกจากให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจัดหาประโยชน์แล้วให้เรียกเก็บค่าปรับในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ ๑๐ แต่ไม่เกินร้อยละ ๒๐ ของมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ทั้งนี้ให้เรียกเก็บไม่ต่ำกว่า ๑๐,๐๐๐ บาทต่อครั้งที่ผิดสัญญา

(๑.๒) ถ้าผู้เช่าต่อเติมหรือตัดแปลงอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างโดยมิได้รับอนุญาต

(๑.๒.๑) ถ้าเป็นอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอยู่อาศัย หรืออาคารที่ไม่ต้องยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังตามข้อ ๑๔ ถ้าการต่อเติมหรือตัดแปลงที่ต้องขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ให้เรียกเก็บค่าปรับในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ ๕ แต่ไม่เกินร้อยละ ๑๐ ของมูลค่าที่ต่อเติมหรือตัดแปลง ทั้งนี้ให้เรียกเก็บไม่ต่ำกว่า ๑,๐๐๐ บาทต่อครั้งที่ผิดสัญญา

ในกรณีที่เป็นการต่อเติมหรือตัดแปลงซึ่งไม่ต้องขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่น ให้เรียกเก็บค่าปรับเป็นเงิน ๕๐๐ บาท ต่อครั้งที่ผิดสัญญา

(๑.๒.๒) ถ้าการต่อเติมหรือตัดแปลงถึงขนาดทำให้อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นต้องยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังตามข้อ ๑๔ นอกจากให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจัดหาประโยชน์แล้ว ให้เรียกเก็บค่าปรับในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ ๑๐ แต่ไม่เกินร้อยละ ๒๐ ของมูลค่าที่ต่อเติมหรือตัดแปลง ทั้งนี้ให้เรียกเก็บไม่ต่ำกว่า ๑๐,๐๐๐ บาทต่อครั้งที่ผิดสัญญา

(๒) สัญญาเช่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างทุกชนิด

(๒.๑) ถ้าผู้เช่าต่อเติมหรือตัดแปลงอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างโดยมิได้รับอนุญาต ไม่ถึงขนาดที่อาจกระทบกระเทือนต่อความมั่นคงหรือไม่เปลี่ยนแปลงรูปทรงถึงขนาดเสียความเป็นระเบียบเรียบร้อยหรือความสวยงาม ให้เรียกเก็บค่าปรับในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ ๕ แต่ไม่เกินร้อยละ ๑๐ ของมูลค่าที่ต่อเติมหรือตัดแปลง ทั้งนี้ให้เรียกเก็บค่าปรับไม่ต่ำกว่า ๑,๐๐๐ บาทต่อครั้งที่ผิดสัญญา

(๒.๒) ถ้าผู้เช่ารื้อถอนอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้างไม่ว่าทั้งหมด หรือแต่บางส่วน โดยมิได้รับอนุญาตให้เรียกเก็บค่าปรับในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ ๕ แต่ไม่เกินร้อยละ ๑๐ จากมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ถูกรื้อถอน แต่ไม่ต่ำกว่า ๕,๐๐๐ บาทต่อครั้งที่ผิดสัญญา โดยยังไม่รวมถึงค่าเสียหายอื่น

(๓) สัญญาก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง

(๓.๑) ถ้าผู้ก่อสร้างลงมือก่อสร้างอาคารก่อนเจ้าหน้าที่ทำการปักผังอาคาร ให้เรียกเก็บค่าปรับในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ ๑๐ แต่ไม่เกินร้อยละ ๒๐ ของมูลค่าที่ได้ดำเนินการไปก่อนเจ้าหน้าที่ทำการปักผัง ทั้งนี้ให้เรียกเก็บค่าปรับไม่ต่ำกว่า ๑๐,๐๐๐ บาทต่อครั้งที่ผิดสัญญา

(๓.๒) ถ้าผู้ก่อสร้างเปลี่ยนรายการก่อสร้าง รื้อถอน ต่อเติม หรือตัดแปลงส่วนใดส่วนหนึ่ง หรือทั้งหมดของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างก่อนได้รับอนุญาตหรือโดยไม่มีสิทธิจะกระทำได้ ให้เรียกเก็บค่าปรับในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ ๑๐ แต่ไม่เกินร้อยละ ๒๐ จากมูลค่าที่เปลี่ยนแปลงรายการก่อสร้าง รื้อถอน ต่อเติม หรือตัดแปลง และถ้าทำให้มูลค่าแห่งอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างลดลงให้เรียกเก็บเงินทดแทนราคารวมมูลค่าที่ลดลงอีกส่วนหนึ่งด้วย

(๔) ถ้ากรณีตาม (๒) และ (๓) เป็นเหตุให้อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างขาดความมั่นคงแข็งแรง อันอาจจะเป็นอันตรายแก่ชีวิต ร่างกาย ทรัพย์สิน ถ้าเห็นว่าสามารถเสริมความมั่นคงได้จะให้ผู้พิศัญญาเสริมความมั่นคงด้วยทุนทรัพย์ของตนเองก็ได้ และให้เรียกค่าปรับด้วย โดยค่าปรับให้เรียกเก็บจากมูลค่าอาคารก่อนเสริมความมั่นคง<sup>๔๗</sup>

ในกรณีไม่อาจดำเนินการตามวรรคแรก หรือทำให้ขาดความสวยงามให้รื้อถอนและให้เรียกค่าเสียหายด้วย

(๕) กรณีพิศัญญาโดยนำไปให้เช่าช่วงหรือนำไปจัดหาประโยชน์โดยมิได้รับอนุญาต หากมีเหตุสมควรจะไม่บอกเลิกสัญญา ให้อนุญาตให้ผู้เช่านำไปเช่าช่วงหรือนำไปจัดหาประโยชน์ได้ โดยหลักเกณฑ์การเรียกเก็บค่าปรับเป็นเงินครั้งเดียวให้เป็นไปตามคำสั่งกรมราชักษ์<sup>๔๘</sup>

ในกรณีที่จำเป็นและมีเหตุผล อธิบดีอาจกำหนดให้เรียกเก็บค่าปรับต่ำกว่าอัตราตามที่กำหนดไว้ในวรรคสองก็ได้

ข้อ ๔๖ ผู้ค้างชำระค่าเช่า ภาษีอากร ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีโรงเรือน ค่าธรรมเนียม ค่าปรับ หรือเงินอื่นใด อันจะต้องชำระแก่ทางราชการตามกำหนดเวลานอกจากจะต้องชำระเงินที่ค้างดังกล่าวแล้ว ยังต้องชำระเงินที่เพิ่มขึ้นอีกในอัตราร้อยละ ๑.๕ ต่อเดือนของเงินที่ค้างชำระ เศษของเดือนให้นับเป็นหนึ่งเดือน

## หมวด ๖

### การจัดทำสัญญาต่างตอบแทนอื่น

ข้อ ๔๗ กรณีเอกชนขอสร้างสะพาน ทางเชื่อม ขอบั๊กเสา พาดสายไฟฟ้า วางท่อประปา ท่อระบายน้ำ วางสายโทรศัพท์ หรือดำเนินการอื่นใดในลักษณะเดียวกันในที่ราชพัสดุให้เรียกเก็บค่าตอบแทนครั้งเดียวเท่ากับค่าเช่าเพื่ออยู่อาศัย ๓๐ ปี

<sup>๔๗</sup> เพื่อให้เกิดความชัดเจนในการเรียกเก็บค่าปรับ

<sup>๔๘</sup> เพื่อกำหนดโทษครั้งเดียว จากนั้นการให้เช่าช่วงหรือการนำไปจัดหาประโยชน์จะถือว่าเป็นไปโดยชอบ และผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่าเพิ่มเช่นเดียวกับผู้เช่าที่ขอและได้รับอนุญาตให้พื้นที่ราชพัสดุให้เช่าช่วง หรือนำไปจัดหาประโยชน์

หากเป็นกรณีการขอเพื่อประโยชน์เชิงพาณิชย์ ให้เรียกเก็บค่าตอบแทนในอัตรา ๑.๕ เท่าของค่าตอบแทนในวรรคแรก และถ้าเป็นการขอเพื่อประโยชน์ในธุรกิจจัดสรรที่ดินให้เรียกเก็บค่าตอบแทนในอัตรา ๒ เท่าของค่าตอบแทนในวรรคแรก

ข้อ ๔๘ กรณีเอกชนขอทำทางเชื่อมในที่ราชพัสดุซึ่งมีใช้ทางจำเป็นตามกฎหมาย ให้เรียกเก็บค่าตอบแทนครั้งเดียวเท่ากับราคาที่ดินที่ใช้ทำทางเชื่อมนั้น

ข้อ ๔๙ การเรียกเก็บค่าตอบแทนกรณีรัฐวิสาหกิจก่อสร้างสะพาน ทางเชื่อม ปีกเสา พาดสายไฟฟ้า วางท่อประปา ท่อระบายน้ำ วางสายโทรศัพท์ หรือดำเนินการอื่นใดในลักษณะเดียวกันในที่ราชพัสดุ ให้เป็นไปตามคำสั่งกรมธนารักษ์

ความในวรรคแรกไม่ใช้บังคับกับรัฐวิสาหกิจที่กฎหมายให้อำนาจในการดำเนินการได้โดยไม่ต้องเสียค่าตอบแทนหรือค่าทดแทนแก่เจ้าของที่ดิน และกรณีการปักเสาพาดสายไฟฟ้าแรงสูง

ข้อ ๕๐ การจัดทำสัญญาต่างตอบแทนอื่นในที่ราชพัสดุที่มีราคาที่ดินรวมกับมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง (ถ้ามี) ซึ่งกำหนดตามระเบียบนี้ไม่เกิน ๑๐๐,๐๐๐,๐๐๐ บาทให้อธิบดีเป็นผู้อนุญาต โดยกำหนดรายละเอียด และเงื่อนไขของสัญญาตามความเหมาะสม โดยคำนึงถึงสภาพทำเล และประโยชน์ที่ทางราชการจะได้รับเป็นสำคัญ

#### หมวด ๗

#### การจัดให้เช่าเพื่อสวัสดิการเชิงธุรกิจ

ข้อ ๕๑ หลักเกณฑ์และวิธีการจัดให้เช่าเพื่อการจัดสวัสดิการในเชิงธุรกิจตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการจัดสวัสดิการภายในส่วนราชการ พ.ศ. ๒๕๔๗<sup>๕๕</sup> ให้เป็นไปตามคำสั่งกรมธนารักษ์

#### บทเฉพาะกาล

ข้อ ๕๒ ในระหว่างที่ยังมิได้ออกหลักเกณฑ์และวิธีการ ข้อกำหนด คำสั่ง ตามที่กำหนดไว้ในระเบียบนี้ บรรดาหลักเกณฑ์ วิธีการ อัตราค่าเช่า ค่าธรรมเนียม แบบสัญญา และคำสั่งใดๆ ที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๔๗ และที่แก้ไข

<sup>๕๕</sup> เป็นไปตามกฎกระทรวงฯ ที่เป็นฐานในการออกระเบียบข้อนี้ ซึ่งกำหนดไว้โดยเฉพาะให้จัดสวัสดิการในเชิงธุรกิจตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการจัดสวัสดิการภายในส่วนราชการ พ.ศ. ๒๕๔๗ เท่านั้น จึงต้องกำหนดตามกฎหมายกระทรวง

เพิ่มเติม ให้มีผลใช้บังคับต่อไปได้เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับระเบียบฉบับนี้ แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกิน ๖ เดือนนับแต่วันที่ระเบียบนี้ใช้บังคับ<sup>๕๐</sup>

ข้อ ๕๓ การประมวลรายใดที่อยู่ในระหว่างดำเนินการและยังไม่แล้วเสร็จในวันที่ระเบียบฉบับนี้ใช้บังคับ ให้ดำเนินการตามระเบียบที่ใช้บังคับอยู่เดิมต่อไปจนกว่าจะแล้วเสร็จ

ข้อ ๕๔ ในกรณีที่ผู้เช่าขอเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การเช่าหรือขอลุกสร้างอาคารเพื่อ ยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังหรือได้รับสิทธิเป็นผู้พัฒนาที่ราชพัสดุตามระเบียบกระทรวงการคลัง ว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๔๗ และที่แก้ไขเพิ่มเติมอยู่แล้ว ก่อนวันที่ระเบียบนี้มีผลใช้บังคับ และผู้เช่าได้ตกลงยินยอมรับสิทธิการปลูกสร้างหรือพัฒนาที่ราชพัสดุโดยไม่มีเงื่อนไขใดๆ ภายในระยะเวลาที่กำหนด แม้ว่าการตกลงยินยอมรับนั้นจะส่งมาในวันหรือหลังวันที่ระเบียบนี้มีผลใช้บังคับแล้วก็ตาม ก็ให้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของระเบียบกระทรวงการคลังฉบับดังกล่าวต่อไปได้

ประกาศ ณ วันที่ ๒๘ กันยายน พ.ศ. ๒๕๕๒

กรณ์ จาติกวณิช

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

<sup>๕๐</sup> หลักเกณฑ์ วิธีการ อัตราค่าเช่า ค่าธรรมเนียม แบบสัญญา และคำสั่งใดๆ ที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๔๗ และที่แก้ไขเพิ่มเติม ยังใช้บังคับต่อไปได้เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับระเบียบฉบับนี้ จนถึงวันที่ ๒๙ มีนาคม ๒๕๕๓