



คำสั่งกรมธนารักษ์

ที่ 296/2553

เรื่อง หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่า ค่าทดแทน และ
ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ในที่ดินราชพัสดุ

ด้วยระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ดินราชพัสดุ พ.ศ. 2552
ข้อ 4 วรรคสอง, ข้อ 10 (4), ข้อ 11 (4), ข้อ 12 วรรคสอง, ข้อ 49 และข้อ 51 กำหนดให้หลักเกณฑ์และ
วิธีการพิจารณาค่าเช่า ค่าทดแทน ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ในที่ดินราชพัสดุ
หลักเกณฑ์การอนุญาตให้นำสิทธิการปลูกสร้างหรือสิทธิการเช่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างไปทำเงื่อนไขผูกพัน
ในการกู้เงิน หรือเบิกเงินเกินบัญชี หรือค้ำประกันเงินกู้ หลักเกณฑ์การเรียกเก็บค่าตอบแทนกรณีรัฐวิสาหกิจ
ขอสร้างสะพาน ทางเชื่อม ปีกเสา พาดสายไฟฟ้า วางท่อประปา ท่อระบายน้ำ วางสายโทรศัพท์ หรือดำเนินการ
อื่นใดในลักษณะเดียวกันในที่ดินราชพัสดุ หลักเกณฑ์และวิธีการจัดให้เช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อการจัดสวัสดิการใน
เชิงธุรกิจตามลำดับ เป็นไปตามคำสั่งกรมธนารักษ์

ฉะนั้น อาศัยอำนาจตามระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ดินราชพัสดุ
พ.ศ. 2552 ข้อ 4 วรรคสอง, ข้อ 10(4), ข้อ 11(4), ข้อ 12 วรรคสอง, ข้อ 49 และข้อ 51 กรมธนารักษ์จึงมี
คำสั่งดังต่อไปนี้

1. การพิจารณาค่าเช่า อัตราค่าเช่า ค่าทดแทน และค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์
ในที่ดินราชพัสดุ

ให้ผู้ดำรงตำแหน่งดังต่อไปนี้ มีอำนาจในการพิจารณาค่าเช่า ค่าทดแทน และ
ค่าธรรมเนียม รวมทั้งการกำหนดมูลค่าปัจจุบัน ค่าเสื่อมของสิ่งปลูกสร้างหรืออาคารเพื่อการกำหนด
ค่าธรรมเนียม ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กรมธนารักษ์กำหนด

1.1 ผู้อำนวยการสำนักบริหารที่ดินราชพัสดุกรุงเทพมหานคร ในเขตกรุงเทพมหานคร

1.2 ธนารักษ์พื้นที่ ในเขตพื้นที่รับผิดชอบ

2. การปรับปรุงอัตราค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ

2.1 กรณีสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเกินกว่า 5 ปี

ให้พิจารณาปรับปรุงค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 15 ของอัตราค่าเช่าเดิมทุก 5 ปี

2.2 กรณีค่ออายุสัญญาเช่า

ให้พิจารณาปรับปรุงค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 15 ของอัตราค่าเช่าเดิมทุก 5 ปีนับแต่
วันที่กำหนดอัตราค่าเช่าหรือได้มีการปรับปรุงค่าเช่าเพิ่มขึ้น สำหรับการเช่าที่ดินเพื่ออยู่อาศัย หรือ
เพื่อประกอบการเกษตร หากอัตราค่าเช่าที่เรียกเก็บอยู่มีความเหมาะสมแล้ว จะไม่ปรับปรุงค่าเช่าเพิ่มขึ้นก็ได้

2.3 กรณีนำไปให้เช่าช่วงหรือจัดหาประโยชน์

ให้เป็นคุณพินิจของอธิบดีที่จะพิจารณาอนุญาต โดยปรับปรุงอัตราค่าเช่าเฉพาะส่วนที่นำไปให้เช่าช่วงหรือนำไปจัดหาประโยชน์เพิ่มขึ้น ดังนี้

(1) การนำไปให้เช่าช่วงหรือจัดหาประโยชน์ตามวัตถุประสงค์การเช่าเดิม ให้ปรับปรุงอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 25

(2) การนำไปให้เช่าช่วงหรือจัดหาประโยชน์นอกเหนือจากวัตถุประสงค์การเช่าเดิม ให้ปรับปรุงอัตราค่าเช่าเป็นอัตราตามวัตถุประสงค์ของการให้เช่าช่วงหรือนำไปจัดหาประโยชน์อย่างอื่น แล้วปรับปรุงอัตราค่าเช่าเพิ่มขึ้นร้อยละ 25

การนำที่ราชพัสดุที่เช่าไปให้เช่าช่วงหรือจัดหาประโยชน์ดังกล่าว หากผู้เช่าเลิกนำไปให้เช่าช่วงหรือจัดหาประโยชน์แล้ว ให้ปรับลดอัตราค่าเช่าลงเหลือเท่ากับค่าเช่าตามสัญญา

2.4 กรณีผู้เช่าใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุที่เช่านอกเหนือจากวัตถุประสงค์การเช่าเดิมด้วยตนเอง แต่ไม่ถึงขนาดเป็นการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การเช่า โดยยังคงใช้ประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ในสัญญาเช่าเป็นหลัก กรณีเช่นนี้ไม่ถือเป็นการนำที่ราชพัสดุไปจัดหาประโยชน์ให้ปรับปรุงอัตราค่าเช่าเฉพาะส่วนดังกล่าวเป็นอัตราตามที่ใช้ประโยชน์

3. อัตราค่าเช่า ค่าทดแทน และค่าธรรมเนียม

3.1 การกำหนดอัตราค่าเช่า ค่าทดแทน มีหลักเกณฑ์และวิธีพิจารณาตามเอกสารหมายเลข 1 แนบท้ายคำสั่ง

3.2 การกำหนดอัตราค่าธรรมเนียม มีหลักเกณฑ์และวิธีพิจารณาตามเอกสารหมายเลข 2 แนบท้ายคำสั่ง

4. การอนุญาตให้นำสิทธิการปลูกสร้างหรือสิทธิการเช่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างไปทำเงื่อนไขผูกพันในการกู้เงินหรือเบิกเงินเกินบัญชีหรือค้ำประกันเงินกู้มีหลักเกณฑ์ตามเอกสารหมายเลข 3 แนบท้ายคำสั่ง

* * (5) การพัฒนาที่ราชพัสดุที่มีเนื้อที่เกินกว่า 2 ไร่ขึ้นไป หรือมีราคาที่ดินเกินกว่า 10 ล้านบาทขึ้นไป

ให้กำหนดผลประโยชน์ตอบแทนขั้นต่ำโดยรวมค่าเช่า ค่าธรรมเนียม และค่าชดเชย (ถ้ามี) เป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตราส่วนลดเท่ากับอัตราดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาลแล้ว จะต้องไม่ต่ำกว่าร้อยละ 30 ของราคาที่ดิน

การกำหนดค่าชดเชย ให้เป็นไปตามคำสั่งกรมราชรักษ์ ที่ 297 / 2553 ตั้ง ณ วันที่ 29 มิถุนายน พ.ศ. 2553 ทั้งนี้ ต้องไม่เกินร้อยละ 90 ของผลประโยชน์ตอบแทนขั้นต่ำ

มูลค่าปัจจุบัน หมายถึง มูลค่าของผลประโยชน์ตอบแทนรวมทั้งสิ้นตามสัญญา เมื่อคิดเป็นมูลค่าที่แท้จริงในปัจจุบัน