



คำสั่งกรมธนารักษ์

ที่ ๖๘๓/๒๕๖๐

เรื่อง หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่า ค่าทดแทน ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ  
รวมทั้งการกำหนดความหมายและเวลาให้ผลผลิตเกี่ยวกับการเกษตร

ด้วยระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๕๒  
ข้อ ๔ วรรคสอง ข้อ ๗ (๑๑) ข้อ ๑๐ (๔) ข้อ ๑๑ (๔) ข้อ ๑๒ วรรคสอง ข้อ ๔๙ และข้อ ๕๑ กำหนดให้  
หลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณากำหนดค่าเช่า ค่าทดแทน ค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ  
การกำหนดความหมายของการทำไร่ ทำนา ปลูกพืชสวน พืชผัก เลี้ยงสัตว์ และการเกษตรอื่น รวมทั้งกำหนดเวลา  
ให้ผลผลิตของพืชสวน หลักเกณฑ์การอนุญาตให้นำสิทธิการปลูกสร้างหรือสิทธิการเช่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง  
ไปทำเงื่อนไขผูกพันในการกู้เงินหรือเบิกเงินเกินบัญชี หรือค้ำประกันเงินกู้ หลักเกณฑ์การเรียกเก็บค่าตอบแทน  
กรณีรัฐวิสาหกิจก่อสร้างสะพาน ทางเชื่อม ปีกเสา พาดสายไฟฟ้า วางท่อประปา ท่อระบายน้ำ วางสายโทรศัพท์  
หรือดำเนินการอื่นใดในลักษณะเดียวกันในที่ราชพัสดุ หลักเกณฑ์และวิธีการจัดให้เช่าที่ราชพัสดุเพื่อการจัดสวัสดิการ  
ในเชิงธุรกิจ ตามลำดับเป็นไปตามคำสั่งกรมธนารักษ์ และข้อ ๕๐ กำหนดให้การจัดทำสัญญาต่างตอบแทนอื่น  
ในที่ราชพัสดุที่มีราคาที่ดินรวมกับมูลค่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง (ถ้ามี) ไม่เกิน ๑๐๐ ล้านบาท ให้อธิบดีเป็นผู้อนุญาต

ฉะนั้น อาศัยอำนาจตามระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ  
พ.ศ. ๒๕๕๒ ข้อ ๔ วรรคสอง ข้อ ๗ (๑๑) ข้อ ๑๐ (๔) ข้อ ๑๑ (๔) ข้อ ๑๒ วรรคสอง ข้อ ๔๙ ข้อ ๕๐ และข้อ ๕๑  
กรมธนารักษ์จึงมีคำสั่ง ดังต่อไปนี้

๑. ให้ยกเลิกคำสั่งกรมธนารักษ์ ที่ ๗๒๐/๒๕๕๙ สั่ง ณ วันที่ ๒๗ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๙  
เรื่อง หลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่า ค่าทดแทน และค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ

๒. ในคำสั่งนี้

“ผู้เช่ารายใหม่” หมายถึง ผู้ที่ได้รับสิทธิการเช่าหรือสิทธิตามสัญญาต่างตอบแทนอื่น  
นอกเหนือจากการจัดให้เช่าตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๐ และให้รวมถึงผู้เช่ารายเดิมที่ขอปลูกสร้างอาคาร  
เพื่อยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๐ ด้วย

“ผู้เช่ารายเดิม” หมายถึง ผู้ที่ได้รับสิทธิการเช่าหรือสิทธิตามสัญญาต่างตอบแทนอื่น  
นอกเหนือจากการจัดให้เช่า ก่อนวันที่ ๑ มกราคม พ.ศ. ๒๕๖๐ และให้รวมถึงผู้ที่ได้รับโอนสิทธิการเช่าจากผู้เช่า  
รายเดิม ผู้ที่เช่าแทนผู้เช่ารายเดิมที่ถึงแก่กรรม ผู้เช่ารายเดิมที่อยู่ระหว่างการต่ออายุสัญญาเช่า ผู้เช่ารายเดิม  
ที่เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การเช่า และผู้เช่ารายเดิมซึ่งได้จัดให้เช่าเพิ่มเติมเมื่อที่เช่าเนื่องจากเกิดความคลาดเคลื่อน  
ในการจัดให้เช่าที่ราชพัสดุแปลงเดียวกันก่อนหน้านั้น

เอกสารหมายเลข ๓

หลักเกณฑ์การพิจารณากำหนดอัตราผลตอบแทนการใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุ  
เพื่อการพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม

๑. มูลค่าทรัพย์สินที่นำมาใช้คำนวณอัตราผลตอบแทน

๑.๑ กรณีการเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารสิ่งปลูกสร้างยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง คือ ราคาที่ดินที่จัดให้เช่า

๑.๒ กรณีการเช่าที่ดิน คือ ราคาที่ดินที่จัดให้เช่า

๑.๓ กรณีการเช่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างราชพัสดุ คือ ราคาที่ดินและมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่จัดให้เช่าหลังหักค่าเสื่อมตามคำสั่งกรมธนารักษ์ ที่ ๗๒๑/๒๕๕๙ สังก. ณ วันที่ ๒๗ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๙

๑.๔ กรณีการเช่าอาคารสิ่งปลูกสร้างราชพัสดุที่ไม่ได้ตั้งอยู่บนที่ราชพัสดุ คือ มูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่จัดให้เช่าหลังหักค่าเสื่อมตามคำสั่งกรมธนารักษ์ ที่ ๗๒๑/๒๕๕๙ สังก. ณ วันที่ ๒๗ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๙

๒. อัตราผลตอบแทนเพื่อการพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม ให้เรียกเก็บ ดังนี้

๒.๑ ค่าธรรมเนียม

(๑) ค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าหรือค่าธรรมเนียมการจัดหาประโยชน์ เท่ากับร้อยละ ๑ ของมูลค่าทรัพย์สินคุณจำนวนปีที่จัดให้เช่า

(๒) ค่าธรรมเนียมการต่ออายุสัญญาเช่า เท่ากับร้อยละ ๐.๒ ของมูลค่าทรัพย์สินคุณจำนวนปีที่จัดให้เช่า

๒.๒ ค่าเช่า

(๑) กรณีเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารสิ่งปลูกสร้างยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง เท่ากับร้อยละ ๒ ของมูลค่าทรัพย์สินต่อปี

การกำหนดค่าชดเชย ให้เป็นไปตามคำสั่งกรมธนารักษ์ ที่ ๗๒๑/๒๕๕๙ สังก. ณ วันที่ ๒๗ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๙ ทั้งนี้ ค่าชดเชยสามารถนำมาหักจากมูลค่าปัจจุบันของผลประโยชน์ตอบแทนรวมทั้งสิ้นตามสัญญา โดยใช้อัตราคิดลดเท่ากับอัตราดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาล ได้ไม่เกินร้อยละ ๙๐

(๒) กรณีเช่าที่ดินเนื้อที่เกิน ๑๒ ตารางวา

เนื้อที่ ๑๒ ตารางวาแรก ให้เรียกเก็บตามเอกสารหมายเลข ๔ ข้อ ๒ ลำดับ ๒ สำหรับเนื้อที่ส่วนที่เกิน ๑๒ ตารางวา ให้เรียกเก็บเพิ่มเท่ากับร้อยละ ๓ ของมูลค่าทรัพย์สินส่วนที่เกินต่อปี

(๓) กรณีเช่าที่ดินพร้อมอาคารสิ่งปลูกสร้างราชพัสดุ เท่ากับร้อยละ ๓ ของมูลค่าทรัพย์สินต่อปี

(๔) กรณีเช่าอาคารสิ่งปลูกสร้างราชพัสดุที่ไม่ได้ตั้งอยู่บนที่ราชพัสดุ ให้เรียกเก็บเท่ากับร้อยละ ๓ ของมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างต่อปี

๒.๓ ค่าตอบแทนการใช้ที่ดินระหว่างก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง

ให้เรียกเก็บค่าตอบแทนร้อยละ ๐.๕๐ ของมูลค่าที่ดินต่อปี

๓. อัตราค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิการเช่า

๓.๑ ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมหกเท่าของค่าเช่าหนึ่งปีตามค่าเช่าที่ปรับปรุงแล้ว

๓.๒ การโอนสิทธิการเช่าระหว่างผู้เช่าร่วม ให้ถือว่าเป็นการโอน และเสียค่าธรรมเนียมการโอนตามส่วนของสิทธิที่โอนไป

๓.๓ การโอนสิทธิการเช่าหรือสิทธิการปลูกสร้างให้กับบุพการี ผู้สืบสันดาน หรือคู่สมรสของผู้เช่า ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมร้อยละ ๒๕ ของอัตราค่าธรรมเนียมตามข้อ ๓.๑

๔. อัตราค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิการปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมหกเท่าของค่าตอบแทนการใช้ที่ดินระหว่างปลูกสร้างหนึ่งปี

เอกสารหมายเลข ๔

หลักเกณฑ์การพิจารณากำหนดอัตราค่าเช่า ค่าทดแทน ค่าธรรมเนียม แบบเหมาจ่าย

๑. ค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าและค่าธรรมเนียมการต่ออายุสัญญาเช่า

ให้เรียกเก็บปैसेเท่ากับค่าเช่าที่เรียกเก็บในปีที่จัดทำสัญญาเช่า ๒ เดือน เศษของปีให้เฉลี่ยตามส่วน เศษของเดือนให้นับเป็นหนึ่งเดือน

๒. อัตราผลตอบแทนแบบเหมาจ่าย

ลำดับ	ประเภทการจัดให้เช่า	อัตราค่าเช่า/ค่าทดแทน		ค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่า / การต่ออายุสัญญาเช่า	การปรับปรุงอัตราค่าเช่าร้อยละ ๙ ทุก ๓ ปี	หมายเหตุ
		กทม.	จังหวัดอื่น			
๑	การจัดให้เช่าที่ราชพัสดุเป็นการชั่วคราว ไม่เกิน ๓๐ วัน - กรณีที่ดิน	๒.๕๐ บาท /ตารางวา/วัน	๑.๗๕ บาท /ตารางวา/วัน	ไม่เรียกเก็บ	ไม่ปรับปรุง	(๑) ให้เรียกเก็บค่าเช่าล่วงหน้าทั้งหมดในวันจัดทำสัญญาเช่าตามจำนวนวันที่ขอเช่า (๒) ให้กำหนดเงื่อนไขว่าเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาเช่า ผู้เช่าจะต้องเรียกเก็บกวาดทำความสะอาด รื้อถอนสิ่งก่อสร้างต่างๆ และทำให้ที่ดินกลับคืนสู่สภาพเดิม ให้เรียกมัดจำค้ำประกันทรัพย์สินของผู้เช่าเอง (๓) ในกรุงเทพมหานคร ให้คิดค่าเช่าขั้นต่ำ ๕๐๐ บาทต่อวัน ในจังหวัดอื่น ๓๐๐ บาทต่อวัน
	- กรณีอาคาร	๒๕ บาท /ตารางเมตร/วัน	๑๗.๕๐ บาท /ตารางเมตร/วัน			
๒	การจัดให้เช่าที่ดินราชพัสดุขนาดเล็ก เนื้อที่ไม่เกิน ๑๒ ตารางวา	๖๗๐ บาท /ตารางวา/เดือน	๔๗๐ บาท /ตารางวา/เดือน	เรียกเก็บ	ปรับปรุง	ในกรุงเทพมหานคร ให้คิดค่าเช่าขั้นต่ำ ๔,๐๐๐ บาทต่อเดือน ในจังหวัดอื่น ๒,๘๐๐ บาทต่อเดือน
๓	การจัดให้เช่าพื้นที่บางส่วนภายในอาคารราชพัสดุ	๒๖๐ บาท /ตารางเมตร/เดือน	๑๖๐ บาท /ตารางเมตร/เดือน	เรียกเก็บ	ปรับปรุง	- ในกรุงเทพมหานคร ค่าเช่าขั้นต่ำ ๔,๐๐๐ บาทต่อเดือน ในจังหวัดอื่น ๒,๘๐๐ บาทต่อเดือน - เนื้อที่ส่วนที่เกินกว่า ๑๒ ตารางเมตร ให้คิดค่าเช่าร้อยละ ๓ ของมูลค่าทรัพย์สินในส่วนที่เกินต่อปี (มูลค่าทรัพย์สินที่นำมาใช้คำนวณอัตราผลตอบแทนให้เป็นไปตามเอกสารหมายเลข ๓ ข้อ ๑.๓ หรือ ๑.๔ แล้วแต่กรณี)