

การบริหารจัดการที่ราชพัสดุ

ที่ราชพัสดุเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินของแผ่นดินที่มีไว้ใช้ในกิจการของรัฐบาล ใช้เป็นที่ตั้งสำนักราชการบ้านเมืองและเพื่อประโยชน์ในทางราชการของกระทรวง ทบวง กรมต่างๆ มาตั้งแต่สมัยสมบูรณาญาสิทธิราช วิวัฒนาการเรื่อยมาจนถึงปัจจุบันโดยมีหน่วยงานของรัฐ องค์กรอื่นของรัฐ องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นและรัฐวิสาหกิจที่มีสิทธิใช้ที่ราชพัสดุ มาแต่เดิม เป็นผู้ร่วมใช้ประโยชน์ได้ด้วย ดังนั้น เจตนารมณ์หลักของการมีไว้ซึ่งที่ราชพัสดุก็น่าจะยึดถือเสมอมาว่า มีไว้ใช้ประโยชน์ในทางราชการเป็นความสำคัญลำดับแรก ส่วนการนำไปจัดหาประโยชน์หรือจัดให้เช่าเพื่อนำรายได้เข้ารัฐเป็นความสำคัญลำดับรอง ซึ่งในการบริหารจัดการที่ราชพัสดุโดยนำที่ราชพัสดุไปจัดหาประโยชน์นั้นแม้ว่ากระทรวงการคลังจะเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ราชพัสดุตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘ แต่ก็มีได้มีอำนาจในการดำเนินการได้โดยอิสระในฐานะเจ้าของเหมือนเอกชนทั่วไป การบริหารจัดการดังกล่าวต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘ มาตรา ๖ ที่บัญญัติให้มี “ คณะกรรมการที่ราชพัสดุ ” และให้ “ คณะกรรมการที่ราชพัสดุ ” มีหน้าที่ในการกำหนดนโยบายหลักเกณฑ์และวิธีการในการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา ใช้และจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ โดยหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการที่ราชพัสดุกำหนดให้ตราเป็นกฎกระทรวง ปัจจุบันคือกฎกระทรวง ว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา ใช้และจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๔๕ และที่แก้ไขเพิ่มเติม (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๙ (ฉบับที่ ๓) พ.ศ. ๒๕๔๙ และ(ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๒ ซึ่งมีสาระสำคัญ ดังนี้

การปกครอง ดูแล บำรุงรักษาที่ราชพัสดุ

จะต้องดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการในกฎกระทรวง ๗ พ.ศ. ๒๕๔๕ หมวด ๑ ข้อ ๓ ถึง ๑๓ เป็นต้นว่า

✚ การเก็บรักษาหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินในกรุงเทพมหานครให้กรมธนารักษ์ เป็นผู้เก็บรักษาไว้ในที่ปลอดภัยและจัดทำบัญชีคุม ส่วนในจังหวัดอื่นให้สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ เป็นผู้เก็บรักษาโดยฝากคลังจังหวัดในลักษณะหีบห่อและจัดทำทะเบียนคุม

✚ การจัดทำทะเบียนที่ราชพัสดุให้กรมธนารักษ์จัดทำและเก็บรักษาทะเบียนที่ราชพัสดุกกลางให้มีรายการตรงกับทะเบียนที่ราชพัสดุจังหวัด สำหรับทะเบียนที่ราชพัสดุจังหวัดใน กรุงเทพมหานครให้กรมธนารักษ์มีอำนาจหน้าที่จัดทำขึ้นทะเบียนและเก็บรักษา และมีอำนาจแก้ไขทะเบียนที่ราชพัสดุจังหวัดที่สร้างขึ้นให้ถูกต้อง ส่วนในจังหวัดอื่นให้สำนักงานธนารักษ์พื้นที่มี

อำนาจในการจัดทำ ขึ้นทะเบียนและเก็บรักษา และมีอำนาจในการแก้ไขทะเบียนที่ราชพัสดุจังหวัด ที่จัดทำขึ้นให้ถูกต้อง แต่การแก้ไขที่มีผลเป็นการจำหน่ายที่ดินออกจากทะเบียนที่ราชพัสดุจังหวัด จะดำเนินการได้เมื่อได้รับความเห็นชอบจากกรมธนารักษ์แล้ว

✚ การรังวัด การพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ หรือการตรวจสอบเนื้อที่ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ในกรุงเทพมหานคร ให้กรมธนารักษ์ร่วมกับหน่วยงานที่เป็นผู้ใช้ ที่ราชพัสดุ เป็นผู้นำทำการสำรวจรังวัด ให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ระวางชี้แนวเขตที่ดินและ ลงนามรับรองแนวเขตที่ดินรวมทั้งทำความเข้าใจความตกลงในการสอบสวนเปรียบเทียบ และสอบสวน ไกล่เกลี่ย ส่วนในจังหวัดอื่นให้สำนักงานธนารักษ์พื้นที่เป็นผู้ปฏิบัติการดังกล่าวร่วมกับหัวหน้า ส่วนราชการหรือหัวหน้าหน่วยงานประจำจังหวัดของผู้ใช้ที่ราชพัสดุ

การใช้ที่ราชพัสดุ

จะต้องดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการในกฎกระทรวง ฯ พ.ศ. ๒๕๔๕ หมวด ๒ ข้อ ๑๔ ถึงข้อ ๒๒ เป็นต้นว่า

❖ การขอใช้ที่ราชพัสดุในกรุงเทพมหานคร ผู้ขอใช้ ต้องทำความเข้าใจกับกรมธนารักษ์ ส่วนในจังหวัดอื่นให้ขอใช้ที่ราชพัสดุต่อสำนักงานธนารักษ์พื้นที่โดยต้องได้รับความยินยอมจากผู้ว่าราชการจังหวัด และให้ทำความเข้าใจกับกรมธนารักษ์โดยจะเข้าใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุได้ต่อเมื่อได้รับอนุญาตจากกรมธนารักษ์แล้ว

❖ การใช้ที่ราชพัสดุเพื่อการจัดสวัสดิการภายในส่วนราชการตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการจัดสวัสดิการภายในส่วนราชการ พ.ศ. ๒๕๔๗ ให้ถือเป็นการใช้ที่ราชพัสดุเพื่อประโยชน์ในทางราชการ (กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ พ.ศ. ๒๕๕๒)

❖ กรณีมีปัญหาในการพิจารณาอนุญาตให้ใช้ที่ราชพัสดุ ให้คณะกรรมการที่ราชพัสดุเป็นผู้วินิจฉัยชี้ขาด

❖ ผู้ใช้ที่ราชพัสดุมีหน้าที่ดูแลและบำรุงรักษาที่ราชพัสดุ และต้องจัดทำรายงานสภาพการใช้ที่ราชพัสดุที่อยู่ในความครอบครองต่อกรมธนารักษ์ปีละครั้ง (กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ พ.ศ. ๒๕๕๒)

การจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ

ดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง ฯ พ.ศ. ๒๕๔๕ หมวด ๓ ข้อ ๒๓ ถึงข้อ ๓๒ เป็นต้นว่า

✚ การจะนำที่ราชพัสดุมาจัดหาประโยชน์ได้จะต้องเป็นที่ซึ่งไม่ได้ใช้ประโยชน์ในทางราชการหรือที่ไม่ได้สงวนไว้เพื่อใช้ประโยชน์ในทางราชการและสามารถดำเนินการได้ ดังนี้

- โดยวิธีการเช่า
- ๑ การให้เช่าที่ดินที่ผู้เช่าใช้อยู่อาศัย
 - ๒ การให้เช่าที่ดินที่ผู้เช่าใช้ประกอบกิจการเกษตร
 - ๓ การให้เช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารโดยยกกรรมสิทธิ์อาคารที่ปลูกสร้างให้แก่กระทรวงการคลัง
 - ๔ การให้เช่าที่ดินเพื่อประโยชน์อย่างอื่น
 - ๕ การให้เช่าอาคารซึ่งเป็นที่ราชพัสดุ

โดยวิธีการจัดทำสัญญาต่างตอบแทนอื่น นอกเหนือจากการจัดให้เช่า เช่น การทำเหมือง ขุด หรือระเบิดย่อยหิน เป็นต้น

การให้เช่าที่ราชพัสดุตามกฎหมายว่าด้วยการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม เช่น เพื่อการนิคมอุตสาหกรรม เป็นต้น

✚ อำนาจหน้าที่ในการจัดให้เช่า การใช้สิทธิตามสัญญา การบอกเลิกสัญญาเช่า การจัดทำสัญญาต่างตอบแทนอื่นนอกเหนือจากการจัดให้เช่า การใช้สิทธิตามสัญญาต่างตอบแทน และการบอกเลิกสัญญาต่างตอบแทนเป็นอำนาจหน้าที่ของอธิบดีกรมธนารักษ์ โดยอธิบดีกรมธนารักษ์จะมอบอำนาจให้ผู้ว่าราชการจังหวัด ธนารักษ์พื้นที่ หรือผู้ใช้ที่ราชพัสดุเป็นผู้ดำเนินการแทนก็ได้

✚ การจัดหาประโยชน์ที่ราชพัสดุที่อยู่ในความครอบครองของส่วนราชการ สามารถดำเนินการได้ตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

๑ ที่ราชพัสดุที่อยู่ในความครอบครองของ กระทรวง ทบวง กรม หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ที่สงวนไว้แต่ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์ในทางราชการ จะนำมาจัดให้เช่าหรือจัดทำสัญญาต่างตอบแทนอื่น เป็นการชั่วคราว ก็ได้ โดยต้องได้รับความยินยอมจากหน่วยงานผู้ครอบครอง

๒. ที่ราชพัสดุที่อยู่ในความครอบครองของ กระทรวง ทบวง กรม ที่สงวนไว้แต่ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์ในทางราชการ จะนำมาจัดสวัสดิการในเชิงธุรกิจ ตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการจัดสวัสดิการภายในส่วนราชการ พ.ศ. ๒๕๔๗ ก็ได้ โดยต้องได้รับความยินยอมจากหน่วยงานผู้ครอบครอง (กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ พ.ศ. ๒๕๕๒)

๓. ที่ราชพัสดุที่อยู่ในความครอบครองของหน่วยงาน **ที่ใช้ประโยชน์เป็นสนามบิน** และยังไม่ได้ให้บริษัทท่าอากาศยานไทย จำกัด (มหาชน) เข้ามาดำเนินกิจการท่าอากาศยาน จะนำมาจัดให้เช่าหรือจัดทำสัญญาต่างตอบแทนอื่นในกิจการท่าอากาศยานหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับท่าอากาศยาน ก็ได้ โดยต้องได้รับความยินยอมจากหน่วยงานผู้ครอบครองและหน่วยงานผู้ครอบครองใช้ประโยชน์ร่วมกันได้ด้วย (กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ พ.ศ. ๒๕๕๒)

✚ การจัดหาประโยชน์โดยทั่วไปจะต้องกระทำโดยวิธีการประมูล เว้นแต่

๑. การให้เช่าที่ดินที่ผู้เช่าใช้อาศัย
๒. การให้เช่าที่ดินที่ผู้เช่าใช้ประกอบกิจการเกษตร
๓. การให้รัฐวิสาหกิจที่เป็นนิติบุคคลเช่าเป็นที่ดำเนินงานของรัฐวิสาหกิจ
๔. การให้องค์กรอื่นของรัฐเช่าเป็นที่ดำเนินงานตามอำนาจหน้าที่
๕. การให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเพื่อจัดหาประโยชน์ตามอำนาจหน้าที่
๖. การเช่าเพื่อใช้ในกิจการสาธารณกุศลที่ไม่มุ่งหากำไร
๘. การเช่าเพื่อดำเนินการใน สงครามหรือการรบ เพื่อสวัสดิการของข้าราชการ
๘. การเช่าหรือการจัดทำสัญญาต่างตอบแทนอื่นที่ คณะกรรมการที่ราชพัสดุ

เห็นว่า โดยสภาพไม่เหมาะสมที่จะทำการประมูล

✚ การให้สิทธิกับทายาทของผู้เช่าที่ถึงแก่กรรม ได้เช่าที่ราชพัสดุต่อไปจนกว่าสัญญาเช่าเดิมจะครบกำหนดจะดำเนินการก็ได้เมื่อทายาทร้องขอ (การขอสืบสิทธิการเช่าแทนผู้เช่าเดิม ที่ถึงแก่กรรม)

✚ เงื่อนไขสัญญา ระยะเวลาการเช่า การบอกเลิกสัญญาเช่า และแบบสัญญาทั้งกรณีการเช่าและการจัดทำสัญญาต่างตอบแทนอื่น ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กระทรวงการคลังกำหนด

การส่งคืนที่ราชพัสดุ

ดำเนินการตามหลักเกณฑ์และวิธีการในกฎกระทรวง ฯ พ.ศ. ๒๕๔๕ หมวด ๔
ข้อ ๓๔ ถึงข้อ ๓๖ เป็นต้นว่า

➤ เหตุแห่งการส่งคืนที่ราชพัสดุและระยะเวลาในการส่งคืน มีดังนี้

เหตุที่ต้องส่งคืน	ระยะเวลาที่ต้องส่งคืน
๑. เลิกใช้ประโยชน์	ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันเลิกใช้
๒. มิได้ใช้ประโยชน์ตามที่ได้รับอนุญาต	ภายใน ๓๐ วันนับแต่วันครบกำหนด ๒ ปีที่ได้รับอนุญาตให้ใช้ หรือนับแต่วันที่ได้รับแจ้งให้ส่งคืน

เหตุที่ต้องส่งคืน	ระยะเวลาที่ต้องส่งคืน
๓. ใช้ประโยชน์ไม่ครบถ้วนตามที่ได้รับอนุญาต	ภายใน ๓๐ วันนับแต่วันครบกำหนด ๒ ปีที่ได้รับอนุญาตให้ใช้ หรือนับแต่วันที่ได้รับแจ้งให้ส่งคืน
๔. ใช้ประโยชน์แตกต่างไปจากที่ได้รับอนุญาต	ภายใน ๓๐ วันนับแต่วันครบกำหนด ๒ ปีที่ได้รับอนุญาตให้ใช้ หรือนับแต่วันที่ได้รับแจ้งให้ส่งคืน
๕. เข้าใช้ประโยชน์โดยมิได้รับอนุญาต	ภายใน ๓๐ วันนับแต่วันครบกำหนด ๒ ปีที่ได้รับอนุญาตให้ใช้ หรือนับแต่วันที่ได้รับแจ้งให้ส่งคืน
๖. ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กรมธนารักษ์กำหนด	ภายใน ๓๐ วันนับแต่วันครบกำหนด ๒ ปีที่ได้รับอนุญาตให้ใช้ หรือนับแต่วันที่ได้รับแจ้งให้ส่งคืน
๗. กรมธนารักษ์ตรวจสอบและแจ้งให้ส่งคืน	ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งให้ส่งคืน

(กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ พ.ศ. ๒๕๕๒)

➤ การผ่อนผันการส่งคืน กรณี ตาม ข้อ ๒ - ๖ ให้ส่วนราชการชี้แจงเหตุผลการไม่ส่งคืนภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ครบกำหนด ๒ ปี กรณีตามข้อ ๗ ให้ชี้แจงเหตุผลการไม่ส่งคืนภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งให้ส่งคืน

➤ กรณีกรมธนารักษ์แจ้งให้ส่งคืนแล้วไม่ส่งคืนและไม่ชี้แจงเหตุผลหรือโต้แย้งภายใน ๖๐ วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง กรมธนารักษ์มีสิทธิที่จะนำที่ราชพัสดุไป จัดให้ส่วนราชการอื่นเข้าใช้ประโยชน์แทน หรือนำมาใช้ประโยชน์ตามนโยบายของรัฐบาล หรือตามภารกิจอื่นที่เหมาะสมคุ้มค่ากว่าโดยไม่ต้องรอให้ส่วนราชการส่งคืนก็ได้ (กฎกระทรวง ฉบับที่ ๔ พ.ศ. ๒๕๕๒)

➤ กรณีมีปัญหาการคืนที่ราชพัสดุ หรือการใช้ที่ราชพัสดุที่ไม่สามารถตกลงกันได้ระหว่างผู้ใช้ที่ราชพัสดุกับกรมธนารักษ์ ให้กรมธนารักษ์เสนอ คณะกรรมการที่ราชพัสดุ เป็นผู้วินิจฉัยชี้ขาด

➤ กรณีที่ราชพัสดุที่ส่งคืนมีผู้บุกรุก ผู้ใช้ที่ราชพัสดุต้องดำเนินการกับผู้บุกรุก ก่อนส่งคืน เว้นแต่กรมธนารักษ์จะรับมาแก้ไขปัญหาเองหรือร่วมกับหน่วยงานผู้ใช้หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องก็สามารถดำเนินการได้

➤ ในการคืนที่ราชพัสดุหากปรากฏว่า หรือน่าจะเกิด ความเสียหายใดๆแก่ที่ราชพัสดุโดยเกิดจากการกระทำที่จงใจ หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง หรือมีเจตนาทุจริต หรือกระทำไปโดยปราศจากอำนาจหรือนอกเหนืออำนาจหน้าที่ ในกรุงเทพมหานคร ให้กรมธนารักษ์ในจังหวัดอื่นให้ ผู้ว่าราชการจังหวัด แจ้งข้อมูลการกระทำดังกล่าว ให้หัวหน้าส่วนราชการหรือหัวหน้าหน่วยงานผู้ใช้ที่ราชพัสดุดำเนินการทางวินัยและเรียกร้องให้มีการรับผิดชอบทางแพ่งได้

ระเบียบที่ออกตามความในกฎกระทรวง ฯ พ.ศ. ๒๕๔๕ มี ๕ ฉบับ

- ระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการระเบิดและย่อยหินในที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๓๗
- ระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา และการใช้
ที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๔๖
- ระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา และการใช้
ที่ราชพัสดุ (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๔๙
- ระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๕๐
- ระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วย หลักเกณฑ์และวิธีการ จัดหาประโยชน์ในที่
ราชพัสดุที่ถูกบุกรุกโดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากผู้ใช้ที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๕๖

คำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามระเบียบกระทรวงการคลัง มี ๕ ฉบับ

- คำสั่งกรมธนารักษ์ ที่ ๒ ๙๖/๒๕๕๓ สั่ง ณ วันที่ ๒๙ มิถุนายน พ.ศ.
๒๕๕๓ เรื่องหลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าเช่า ค่าทดแทน และค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหา
ประโยชน์ในที่ราชพัสดุ
- คำสั่งกรมธนารักษ์ ที่ ๒ ๙๗/๒๕๕๓ สั่ง ณ วันที่ ๒๙ มิถุนายน พ.ศ.
๒๕๕๓ เรื่องหลักเกณฑ์การกำหนด มูลค่าสิ่งปลูกสร้าง ค่าเสื่อม ค่าชดเชย ค่าทดแทน ค่าปรับ
และค่าเสียหาย
- คำสั่งกรมธนารักษ์ ที่ ๒๙๘/๒๕๕๓ สั่ง ณ วันที่ ๒๙ มิถุนายน พ.ศ.
๒๕๕๓ เรื่องหลักเกณฑ์การ ประกาศรับฟังความคิดเห็นเมื่อมีการปลูกสร้างอาคารหรือ
เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การเช่า
- คำสั่งกรมธนารักษ์ ที่ ๒๙๙/๒๕๕๓ สั่ง ณ วันที่ ๒๙ มิถุนายน พ.ศ.
๒๕๕๓ เรื่องหลักเกณฑ์การ ให้สิทธิการเช่า การกำหนดทุนจดทะเบียน และการจัดให้ผู้เช่าช่วง
เช่าเมื่อมีการนำที่ราชพัสดุไปให้เช่าช่วงโดยมิได้รับอนุญาต
- คำสั่งกรมธนารักษ์ ที่ ๓๐๐/๒๕๕๓ สั่ง ณ วันที่ ๒๙ มิถุนายน พ.ศ.
๒๕๕๓ เรื่อง การกำหนดความหมายของการทำไร่ ทำนา ปลูกพืชสวน พืชผัก เลี้ยงสัตว์ และ
การเกษตร รวมทั้งกำหนดเวลาให้ผลผลิตของพืชสวน