

รู้กฎหมายก่อนสร้างบ้าน



จัดทำโดย

โครงการพัฒนางานด้านกฎหมาย

โครงการบ้านมั่นคง



สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน)

กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์

รู้กฎหมายก่อนสร้างบ้าน

จัดทำโดย

โครงการพัฒนางานด้านกฎหมาย
โครงการบ้านมั่นคง



สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน)
กระทรวงการพัฒนาสังคมและความมั่นคงของมนุษย์

บ้านมั่นคง

รู้กฎหมายก่อนสร้างบ้าน

จัดทำโดย : โครงการพัฒนางานด้านกฎหมาย
โครงการบ้านมั่นคง

ISBN : 974-93468-2-3

พิมพ์ครั้งแรก : กันยายน 2548

จำนวนพิมพ์ : 10,000 เล่ม

จัดพิมพ์โดย :

สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน)

2044/28-33 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10320

โทร. (66) 0-2718-0911 โทรสาร (66) 0-2718-0937

E-mail : codi@codi.or.th Homepage : www.codi.or.th

คำนำ

คู่มือกฎหมายฉบับนี้ จัดทำขึ้นเพื่อเป็นแนวทางในการศึกษาและทำความเข้าใจเกี่ยวกับหลักเกณฑ์และข้อกฎหมายโดยย่อที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาปรับปรุงที่อยู่อาศัยของชุมชนแออัดในโครงการบ้านมั่นคง สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (พอช.) โดยคู่มือกฎหมายฉบับนี้ได้ผ่านการตรวจสอบ ปรับปรุงจากนักวิชาการทางด้านกฎหมายและผู้ทรงคุณวุฒิแล้ว แต่อย่างไรก็ตาม คู่มือฉบับนี้ยังต้องการให้มีการเติมเต็มในเนื้อหาประเด็นต่างๆ จากส่วนงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้คู่มือฉบับนี้มีเนื้อหาที่สมบูรณ์มากขึ้น

ในการนี้ คณะผู้จัดทำมีความคาดหวังว่าเนื้อหาในคู่มือฉบับนี้จะเป็นประโยชน์ต่อหน่วยงาน องค์กร ผู้ปฏิบัติงาน ในการใช้เป็นแนวทางในการทำงานพัฒนาที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านมั่นคงได้พอสมควร และถ้ามีข้อผิดพลาดประการใด ทางคณะผู้จัดทำยินดีรับฟังข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะ เพื่อนำมาปรับปรุงและพัฒนาคู่มือกฎหมายฉบับนี้ให้มีความทันสมัย มีความสมบูรณ์ และสามารถนำไปใช้ให้เกิดประโยชน์ในการทำงานได้มากขึ้น

คณะผู้จัดทำ

สารบัญ

กฎหมายเกี่ยวกับที่ดิน	7
1. ที่ดินของราชพัสดุที่กรมธนารักษ์ดูแล	8
2. ที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	13
3. ที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย	16
4. ที่ดินของการท่าเรือแห่งประเทศไทย	18
5. ที่ดินของกรุงเทพมหานคร	21
6. ที่ดินของรัฐที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดูแล	23
7. ที่ดินของกรมการศาสนา/วัด	26
8. ที่ดินโบราณสถาน กรมศิลปากร	30
9. ที่ดินสาธารณะ	32
ตารางสรุปเปรียบเทียบประเภทที่ดินและหลักเกณฑ์การเช่าของที่ดินประเภทต่างๆ	41
การทำนิติกรรมสัญญา สาระสำคัญ/ข้อควรระวังในการทำสัญญา	43
1. สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน	44
2. สัญญาซื้อขายที่ดิน	45
3. สัญญาเช่าที่ดิน	47
4. สัญญาเช่าซื้อที่ดิน	49
5. สัญญาจ้างทำของ	51
6. สัญญากู้ยืมเงิน	53
7. สัญญาค้ำประกัน	55
8. สัญญาจำนอง	56

การควบคุมอาคารและการก่อสร้าง กฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน 59

1. การควบคุมอาคารและการก่อสร้าง 60
2. การจัดสรรที่ดิน 65

เมื่อมีปัญหาถูกขับไล่ที่และถูกจับกุม ควรทำอะไร 69

1. คดีอาญาและคดีแพ่ง แตกต่างกันอย่างไร 70
2. ปลุกสร้างที่อยู่อาศัยในที่ดินของบุคคลอื่นอย่างไร
ถือเป็นความผิดอาญาและแพ่ง 70
3. การตั้งข้อกล่าวหากับชาวบ้านในคดีบุกรุกประเภทต่างๆ
มีผลเสียหายต่างกันอย่างไร? 72
4. เมื่อมีหมายเรียกจากเจ้าหน้าที่ตำรวจหรือเจ้าพนักงานสอบสวน
จะต้องทำอะไร? 74
5. การประกันตัว (ปล่อยชั่วคราว) ต้องทำอะไร? 74
6. บุคคลผู้มีสิทธิยื่นขอประกันตัว 78
7. สิ่งที่ใช้เป็นหลักประกัน มี 4 ประเภท 78

ภาคผนวก

- ตัวอย่างสัญญาประเภทต่างๆ 80



กฎหมายเกี่ยวกับที่ดิน



การปรับปรุงที่อยู่อาศัยในที่ดินของรัฐที่หน่วยงานต่าง ๆ ดูแล

จากการดำเนินงานปรับปรุงที่อยู่อาศัยให้แก่คนยากจนในชุมชนแออัดตามโครงการบ้านมั่นคงของสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) ที่ผ่านมาพบว่า มีการดำเนินงานในที่ดินของทั้งภาครัฐและเอกชนเกิดขึ้นในทุกภูมิภาค ทั้งนี้ การปรับปรุงที่อยู่อาศัยในที่ดินของเอกชน จะดำเนินการในรูปของการซื้อขายที่ดิน เพื่อให้เกิดความมั่นคงในการอยู่อาศัยมากกว่าการเช่าที่ดิน ขณะที่การปรับปรุงที่อยู่อาศัยของคนยากจน ซึ่งส่วนใหญ่อาศัยอยู่ในที่ดินของรัฐที่หน่วยงานส่วนต่างๆ ดูแลนั้น ต้องดำเนินการในรูปของการเช่าที่ดิน เนื่องจากภาครัฐไม่มีนโยบายการแบ่งขายที่ดินของรัฐให้แก่เอกชน และการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินของรัฐ ต้องออกเป็นพระราชบัญญัติ ด้วยเหตุนี้ การดำเนินการปรับปรุงที่อยู่อาศัยคนยากจนในที่ดินของรัฐ จึงต้องดำเนินการในรูปแบบการให้เช่าระยะยาว เพื่อเป็นการสร้างความมั่นคงในเรื่องที่อยู่อาศัยให้แก่ชุมชนในการพัฒนาและปรับปรุงชุมชนให้น่าอยู่และมีส่วนร่วมในการพัฒนาสังคมต่อไป

ดังนั้น การทำความเข้าใจหลักเกณฑ์ กฎหมาย และระเบียบข้อกำหนดต่างๆ ของการใช้ที่ดินรัฐ จึงมีความสำคัญต่อการพัฒนาปรับปรุงที่อยู่อาศัยคนยากจนในโครงการบ้านมั่นคง เพื่อให้เกิดความเข้าใจที่ตรงกันในทุกส่วนงานที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะในส่วนของประชาชนที่ต้องสร้างที่อยู่อาศัยในที่ดินของรัฐ ควรทำความเข้าใจถึงหลักเกณฑ์ต่างๆ เพื่อให้การปรับปรุงที่อยู่อาศัยดำเนินการไปได้อย่างถูกต้องและเกิดความมั่นคงในระยะยาว

การปรับปรุงที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านมั่นคงที่ผ่านมามีการดำเนินงานในที่ดินของรัฐที่หน่วยงานในส่วนต่างๆ ดูแล ดังนี้

1. ที่ดินของราชพัสดุที่กรมธนารักษ์ดูแล
2. ที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์
3. ที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย
4. ที่ดินของการท่าเรือแห่งประเทศไทย
5. ที่ดินของกรุงเทพมหานคร
6. ที่ดินของรัฐที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดูแล
7. ที่ดินของกรมการศาสนา/วัด
8. ที่ดินโบราณสถาน กรมศิลปากร
9. ที่ดินสาธารณะ

1. ที่ดินของราชพัสดุที่กรมธนารักษ์ดูแล

ตามพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2518 มาตรา 8 ได้นิยามความหมายของที่ดินราชพัสดุไว้ว่า หมายถึง อสังหาริมทรัพย์ อันเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินทุกชนิด เว้นแต่

- (1) ที่ดินรกร้างว่างเปล่าและที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้งหรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นตามกฎหมายที่ดิน
- (2) อสังหาริมทรัพย์สำหรับพลเมืองใช้หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ของพลเมืองใช้ร่วมกัน เป็นต้นว่า ที่ชายตลิ่ง ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ
- (3) ส่วนอสังหาริมทรัพย์ของรัฐวิสาหกิจที่เป็นนิติบุคคลและขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่นไม่ถือว่าเป็นที่ราชพัสดุ

หมายเหตุ : ที่ดินของกรมการปกครอง ที่ดินของกรมชลประทาน ที่ดินของกรมเจ้าท่าที่ไม่ใช่ที่ดินคูคลอง และที่ดินที่กรุงเทพมหานครดูแล เหล่านี้ อาศัยระเบียบการให้เช่าของกรมธนารักษ์เป็นเกณฑ์

1. หลักเกณฑ์/กฎหมายเกี่ยวกับการขอใช้ที่ดินของราชพัสดุที่กรมธนารักษ์ดูแล มีสาระที่สำคัญดังนี้

1.1 การขอใช้ที่ดินของราชพัสดุที่กรมธนารักษ์ดูแลนั้น ต้องเป็นที่ดินที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในราชการ และไม่ได้สงวนไว้เพื่อประโยชน์ในราชการ

1.2 การขอใช้ที่ดินของราชพัสดุที่กรมธนารักษ์ดูแล ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ต้องดำเนินการติดต่อกับกรมธนารักษ์ แต่การขอใช้ที่ดินในพื้นที่ต่างจังหวัด ต้องติดต่อผู้ว่า

ราชการจังหวัดให้ยินยอมในเบื้องต้นก่อน แล้วจึงทำความตกลงกับกรมธนารักษ์ (ปัจจุบันในต่างจังหวัดมีธนารักษ์พื้นที่ดำเนินการ) แต่ถ้าผู้ว่าราชการจังหวัดไม่ยินยอม ต้องเสนอให้กรมธนารักษ์เสนอเรื่องดังกล่าวให้คณะกรรมการที่ราชพัสดุพิจารณาให้ความยินยอม

1.3 ระยะเวลาในการพิจารณาเพื่อขอใช้ที่ดินของราชพัสดุตามข้อ 1.2 ใช้เวลา 30 วัน นับแต่ได้รับคำขอ และขยายได้ไม่เกิน 90 วัน

2. ระยะเวลาและเงื่อนไขการเช่าที่ดินของราชพัสดุที่กรมธนารักษ์ดูแล มีหลักเกณฑ์ที่สำคัญดังนี้

2.1 ถ้าเป็นการเช่าที่ดินเพื่ออยู่อาศัยและเป็นบ้านเดี่ยว เช่าได้ไม่เกิน 3 ปี ต่อสัญญาครั้งละ 3 ปี อาคารไม่ต้องยกให้เป็นกรรมสิทธิ์ของกรมธนารักษ์

2.2 ถ้าเป็นอาคารเรือนแถว อาคารพาณิชย์ และเช่าที่เพื่อทำการเกษตร โดยผ่านการประมูลระยะเวลาการเช่า 20 ปี และ 30 ปี ต้องยกกรรมสิทธิ์ในตัวอาคารให้กรมธนารักษ์

3. อัตราค่าเช่าที่ดินและการปรับปรุงอัตราค่าเช่า ที่ดินของราชพัสดุที่กรมธนารักษ์ดูแล คิดอัตราค่าเช่าตามราคาประเมินจากสำนักงานที่ดินและคณะกรรมการที่ดินที่ราชพัสดุ ในอัตราค่าเช่าที่ดินเท่ากับค่าเช่าที่ดินที่อนุญาตให้บุคคลทั่วไปเช่า และมีการปรับปรุงอัตราค่าเช่าที่ดินทุกๆ 5 ปี ในอัตราร้อยละ 15 ของอัตราค่าเช่าเดิม

อัตราค่าเช่าที่ดินของราชพัสดุที่กรมธนารักษ์ดูแล มีข้อกำหนดดังนี้

3.1 อัตราค่าเช่าในกรุงเทพมหานคร

(1) เช่าเพื่ออยู่อาศัย ตารางวาละไม่ต่ำกว่า 0.50 บาทต่อเดือน โดยขึ้นอยู่กับทำเลของที่ดิน

(2) เช่าเพื่อทำไร่ ทำนา ไร่ละไม่ต่ำกว่า 20 บาทต่อปี โดยขึ้นอยู่กับทำเลของที่ดิน

(3) เช่าเพื่อใช้ในกิจการอันเป็นสาธารณกุศลที่ไม่ได้มุ่งแสวงหากำไร ให้อธิบดีกรมธนารักษ์กำหนด

3.2 อัตราค่าเช่าในจังหวัดอื่น

(1) เช่าเพื่ออยู่อาศัย ตารางวาละไม่ต่ำกว่า 0.25 บาทต่อเดือน โดยขึ้นอยู่กับทำเลของที่ดิน

(2) เช่าเพื่อทำไร่ ทำนา ไร่ละไม่ต่ำกว่า 20 บาทต่อปี โดยขึ้นอยู่กับทำเลของที่ดิน

(3) เช่าเพื่อใช้ในกิจการอันเป็นสาธารณกุศลที่ไม่ได้มุ่งแสวงหากำไร ให้ อธิบดีกรมธนารักษ์เป็นผู้กำหนด

4. อัตราค่าธรรมเนียมต่างๆ มีข้อกำหนดดังนี้

4.1 ค่าธรรมเนียมการตรวจแบบ ปัจจุบันมีอัตราค่าธรรมเนียมการตรวจแบบที่จะปลูกสร้างในที่ดินของราชพัสดุ อัตราตารางเมตรละ 2 บาท หรือร้อยละ 0.1 ของราคาก่อสร้างแล้วแต่จำนวนใดมากกว่า แต่ต้องไม่น้อยกว่า 100 บาท ยกเว้นกรณีดังต่อไปนี้

- (1) อาคารตึกแถวอยู่อาศัย ตารางเมตรละ 2 บาท
- (2) อาคารไม้อยู่อาศัย ตารางเมตรละ 1 บาท
- (3) ลานคอนกรีตเสริมเหล็ก (ลานพื้นที่กว้างๆ) ตารางเมตรละ 1 บาท
- (4) ถนน ตารางเมตรละ 1 บาท

4.2 หลักประกันสัญญาเช่า เรียกเก็บครั้งเดียวเป็นเงินสดและต้องจ่ายคืนผู้เช่าเมื่อไม่มีการเช่าต่อ โดยเรียกเก็บเป็นเงินเท่ากับค่าเช่า 1 ปี ตัวอย่างเช่น ค่าเช่าเดือนละ 1 พันบาท หลักประกันสัญญาที่เรียกเก็บเป็นเงินทั้งหมด 12,000 บาท

4.3 ค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่า เป็นเงินค่าธรรมเนียมที่ผู้เช่าต้องจ่ายให้แก่เจ้าของที่ดินเป็นเงินสด ตามจำนวนที่เจ้าของที่ดินคือกรมธนารักษ์ระบุไว้ ดังนี้

(1) เช่าเพื่ออยู่อาศัยหรือเช่าประกอบการเกษตร ค่าธรรมเนียมสองเท่าของค่าเช่าหนึ่งปี

(2) เช่าเพื่อใช้ในกิจการอันเป็นสาธารณกุศลที่ไม่ได้มุ่งแสวงหากำไร ให้ อธิบดีกรมธนารักษ์กำหนด

4.4 ค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิการเช่า เรียกเก็บหกเท่าของค่าเช่าหนึ่งปี

4.5 ค่าธรรมเนียมการต่ออายุสัญญาเช่า ถ้าเช่าเพื่ออยู่อาศัย ประกอบการเกษตร หรือใช้ในกิจการอันเป็นสาธารณกุศลโดยไม่ได้มุ่งแสวงหากำไร ไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียมการต่ออายุสัญญาเช่า

5. วิธีการเก็บค่าเช่า ตามหลักทั่วไปของกรมธนารักษ์ จะเริ่มเก็บค่าเช่าเมื่อทำสัญญาเช่า แต่ในบางพื้นที่กรมธนารักษ์จะเก็บค่าเช่าย้อนหลัง 5 ปี ดังนั้นประชาชนที่เข้ามาอยู่ในที่ดินของกรมธนารักษ์ จึงควรตรวจสอบข้อมูลกับกรมธนารักษ์ในเรื่องการเก็บค่าเช่าย้อนหลัง และควรเสนอให้มีการยกเลิกการเก็บค่าเช่าย้อนหลัง เนื่องจากชาวบ้านเป็นผู้อยากจนมีรายได้น้อย

กรณีที่ชุมชนได้ขอเช่าที่ราชพัสดุและอยู่ระหว่างการก่อสร้างหรือปรับปรุงชุมชน แต่ยังมีได้เช่าอยู่อาศัย และไม่สามารถชำระค่าเช่าได้ในระหว่างการดำเนินการก่อสร้างหรือปรับปรุงชุมชน จึงควรเสนอกกรมธนารักษ์ให้มีระยะเวลาปลอดค่าเช่า และควรเริ่มเก็บค่าเช่า เมื่อมีการปรับปรุงชุมชนเสร็จเรียบร้อยและชาวบ้านอยู่อาศัยแล้ว

6. บันทึกความร่วมมือด้านการพัฒนาเพื่อเป็นการปรับปรุงและแก้ไขหลักเกณฑ์การให้เช่าที่ดิน ให้เอื้อต่อการปรับปรุงและพัฒนาที่อยู่อาศัยของคนจนในที่ดินของราชพัสดุ สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (พอช.) ได้ทำบันทึกความร่วมมือด้านการพัฒนา “โครงการบ้านมั่นคงในที่ดินราชพัสดุ” กับกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2547 เป็นต้นไป

การบันทึกความร่วมมือมีเนื้อหาสำคัญใน 2 ประเด็นหลัก คือ

6.1 เป้าหมายที่สำคัญ ในการจัดทำความร่วมมือด้านการพัฒนาเพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัยคนยากจนในชุมชนแออัด มีเป้าหมายที่สำคัญร่วมกันดังนี้

(1) เพื่อสนับสนุนการดำเนินการพัฒนาความมั่นคงที่อยู่อาศัยของคนจนในชุมชนแออัดที่อยู่ในที่ดินราชพัสดุในเมืองทั่วประเทศ โดยการจัดระเบียบและให้สิทธิการเช่าระยะยาว

(2) พิจารณาใช้ที่ดินราชพัสดุที่ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์อื่น มาจัดทำโครงการที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้มีรายได้น้อยที่มีความจำเป็นและยากจน

(3) เพื่อร่วมจัดกระบวนการและจัดทำโครงการพัฒนาชุมชน ทั้งด้านความมั่นคงในการอยู่อาศัย มีคุณภาพชีวิต และสิ่งแวดล้อมที่ดีของผู้มีรายได้น้อยในเมืองที่อยู่ในที่ดินของราชพัสดุ

(4) เพื่อร่วมกันพิจารณาปรับกฎเกณฑ์การพัฒนาที่อยู่อาศัยให้ยืดหยุ่น เพื่อให้เอื้ออำนวย และสอดคล้องกับวิถีชีวิต รายได้ และการพัฒนาของผู้มีรายได้น้อย

(5) เพื่อประสานหน่วยงาน ภาคีที่เกี่ยวข้องและสนใจเข้าร่วมสนับสนุนงานด้านการพัฒนาชุมชนและสังคม เพื่อเพิ่มคุณภาพและความมั่นคงในชีวิตของชุมชนผู้มีรายได้น้อย

6.2 เนื้อหาที่จะดำเนินการร่วมกัน ในการจัดทำความร่วมมือด้านการพัฒนาเพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัยคนยากจนในชุมชนแออัด ทั้งสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนและกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง จะดำเนินการร่วมกันดังนี้

(1) สนับสนุนการดำเนินงานในการพัฒนาความมั่นคงของที่อยู่อาศัยคนจนในชุมชนแออัด “โครงการบ้านมั่นคงในที่ราชพัสดุ” ซึ่งประกอบไปด้วย โครงการนำร่องชุมชนอาคารสงเคราะห์จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ชุมชนนำร่องตามแผนงานโครงการพัฒนาความมั่นคงของที่อยู่อาศัยคนจนในชุมชนแออัดตามโครงการบ้านมั่นคงในที่ราชพัสดุปี 2546 และแผนปฏิบัติการโครงการบ้านมั่นคง ปี 2547 และที่เป็นชุมชนที่อยู่ในที่ดินราชพัสดุทั่วประเทศ ที่ได้รับความเห็นชอบจากทั้งสองฝ่ายร่วมกัน

(2) กรมธนารักษ์จะสนับสนุนการให้เช่าที่ดินระยะยาวไม่เกิน 30 ปี เพื่อให้เกิดความมั่นคงในการอยู่อาศัยของชุมชนแออัดในอัตราค่าเช่าราคาถูก

(3) กรมธนารักษ์จะผ่อนคลายกฎระเบียบ ข้อบังคับ หลักเกณฑ์และค่าธรรมเนียมต่างๆ เพื่อเอื้อต่อการปรับปรุง การก่อสร้างและพัฒนาที่อยู่อาศัยของชุมชน การพัฒนาสาธารณูปโภคและสิ่งแวดล้อม การจัดการพัฒนาด้านเศรษฐกิจ สังคม และพัฒนาโครงการจัดการสังคมในชุมชนโดยชุมชนเป็นแกนหลักและมีส่วนร่วมสำคัญในการพัฒนา

(4) สนับสนุนการนำที่ดินว่างเปล่าที่ยังมิได้มีการใช้ประโยชน์ เพื่อรองรับการพัฒนาความมั่นคงของที่อยู่อาศัยของชุมชนผู้มีรายได้น้อย ให้มีที่อยู่อาศัยที่มั่นคงระยะยาวตามที่กรมธนารักษ์เห็นสมควร

(5) สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน จะให้การสนับสนุนการดำเนินงาน “โครงการรัฐเอื้อราษฎร์” และการแก้ไขปัญหาชุมชนแออัดในที่ราชพัสดุของกรมธนารักษ์

(6) ร่วมกันประสานงานและเชื่อมโยงกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ทั้งส่วนกลาง ส่วนท้องถิ่น สถาบันการศึกษา ตลอดจนองค์กรพัฒนาเอกชน เพื่อเข้าร่วมสนับสนุนการพัฒนาชุมชนและสังคม

ทั้งนี้ สืบเนื่องความการร่วมมือดังกล่าว ได้มีการจัดประชุมเรื่องแผนพัฒนาที่ราชพัสดุร่วมกับสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน เมื่อเดือนเมษายน 2547 ได้มีการพิจารณาผ่อนปรนเงื่อนไขในการเช่าที่ราชพัสดุ*ให้แก่ผู้อยู่อาศัยในชุมชนแออัดในพื้นที่ของราชพัสดุดังนี้

* รายงานผลการประชุมเรื่อง แผนการพัฒนาที่ราชพัสดุร่วมกับ พอช. และการแต่งตั้งที่ปรึกษาภาคประชาชนในโครงการแปลงสินทรัพย์เป็นทุน เมื่อวันที่ 29 เมษายน 2547

1. ปรับลดค่าเช่าลงร้อยละ 50 จากค่าเช่าปกติที่กำหนดตามระเบียบกระทรวงการคลังฯ พ.ศ. 2547

2. ยกเว้นการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าที่ราชพัสดุและค่าเสียหาย หากผู้อยู่อาศัยในชุมชนเข้ามาอยู่ในที่ราชพัสดุก่อนปี พ.ศ. 2527

3. ให้เช่าระยะเวลายาวไม่เกิน 30 ปี

4. สนับสนุนการจัดตั้งสหกรณ์เคหสถานของชุมชน เพื่อเข้าเป็นผู้เช่าที่ราชพัสดุแทนผู้อยู่อาศัยในชุมชน

2. ที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

สถานะของที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

พระราชบัญญัติของที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ พุทธศักราช 2479 กำหนดให้สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ซึ่งมีฐานะเป็นนิติบุคคล ทำหน้าที่ดูแลรักษาและจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ที่มีใช้ทรัพย์สินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ เช่น พระบรมมหาราชวัง และทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ที่เป็นเครื่องอุปโภคบริโภค เนื่องจากทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ในส่วนดังกล่าวนี้ สำนักพระราชวังมีหน้าที่ดูแลรักษา

สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์สามารถนำที่ดินที่เป็นทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์มาจัดหาประโยชน์ได้โดยนโยบายการให้เช่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของสำนักงานฯ ได้กำหนดว่าหากผู้เช่าที่ดินเป็นผู้ที่มีฐานะยากจนหรือเป็นองค์กรสาธารณกุศลที่มีรายได้น้อย ก็จะคิดค่าเช่าแก่บุคคลเหล่านี้ในราคาต่ำเป็นพิเศษ โดยจะพิจารณาจากทำเลที่ตั้งเป็นเกณฑ์ด้วย

สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ไม่ได้มีข้อกำหนดหลักเกณฑ์ในการใช้ที่ดินของทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ แต่จะพิจารณาให้การสนับสนุนงานด้านการพัฒนาชุมชนและสังคมในเรื่องที่อยู่อาศัยแก่ชุมชนแออัดที่ปลูกอาศัยอยู่ในพื้นที่ของทรัพย์สินฯ เป็นรายกรณี ทั้งในเรื่องของการเช่า อัตราค่าเช่า ค่าธรรมเนียมอื่นๆ ทั้งนี้ ได้มีการทำบันทึกความร่วมมือด้านการพัฒนาระหว่างสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ กับสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (พอช.) ที่มีระยะเวลาการดำเนินการตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2546 จนถึงเดือนกันยายน 2551 มีสาระสำคัญ 2 ประเด็นหลัก คือ

1. เป้าหมายสำคัญ ในการดำเนินการร่วมมือด้านการพัฒนาระหว่างสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์กับสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (พอช.) มีเป้าหมายที่สำคัญร่วมกันดังนี้

(1) เพื่อเข้าร่วมสนับสนุนการดำเนินงานตามโครงการพัฒนาความมั่นคงที่อยู่อาศัยคนจนในชุมชนแออัดตามโครงการบ้านมั่นคง

(2) เพื่อร่วมจัดกระบวนการและจัดทำโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยชุมชน รวมทั้งคุณภาพชีวิตและสิ่งแวดล้อมของผู้มีรายได้น้อยในเมือง ซึ่งอยู่ในที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

(3) เพื่อสร้างรูปแบบ แนวทาง รวมทั้งนวัตกรรมของการพัฒนาชุมชนและที่อยู่อาศัยที่เกิดความมั่นคงและสามารถเป็นแบบอย่างที่ดีในสังคม

(4) ประสานหน่วยงาน ภาคีที่เกี่ยวข้องและสนใจ เข้าร่วมสนับสนุนงานด้านการพัฒนาชุมชนและสังคม

(5) เพื่อประสานหน่วยงาน ภาคีที่เกี่ยวข้องและสนใจ เข้าร่วมสนับสนุนงานด้านการพัฒนาชุมชนและสังคม

2. เนื้อหางานที่จะดำเนินการร่วมกัน ทั้งสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์และสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (พอช.) จะดำเนินการร่วมกันในเรื่องต่างๆ ดังนี้

(1) สนับสนุนการดำเนินงานตามแผนงานโครงการบ้านมั่นคงที่อยู่อาศัยคนจนในชุมชนแออัดตามโครงการบ้านมั่นคง ปี 2546 จำนวน 3 ชุมชนนาร่องในที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ประกอบด้วยชุมชนบ่อนไก่ ชุมชนเก่าพัฒนา และชุมชนร่วมสามัคคี โดยให้มีการทำสัญญาเช่าระยะยาวเพื่อให้เกิดความมั่นคงการอยู่อาศัย การปรับปรุงก่อสร้างสภาพแวดล้อม การอยู่อาศัยที่มีอยู่เดิม การพัฒนาสาธารณูปโภคและสิ่งแวดล้อม และการจัดการการพัฒนาทางด้านเศรษฐกิจ สังคม พัฒนาโครงสร้างการจัดการทางสังคมในชุมชน โดยชุมชนมีส่วนร่วมสำคัญ

(2) ดำเนินการสำรวจข้อมูลชุมชน ซึ่งอยู่ในที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เพื่อนำมาจัดทำแผนการพัฒนาและปรับปรุงชุมชนสร้างสังคมที่เข้มแข็ง

(3) ศึกษาความเป็นไปได้ในการจัดทำโครงการนาร่อง โดยใช้ที่ดินในเมืองเพื่อการพัฒนาที่อยู่อาศัย พร้อมกับการพัฒนาระบบเกษตรกรรม ซึ่งเป็นรูปแบบการอยู่อาศัยแนวใหม่

(4) ร่วมกันสนับสนุนการดำเนินงานตามโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยอื่นของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ เช่น ชุมชนคลองไผ่สิงโต ชุมชนเทพประทาน

(5) จัดการฝึกอบรมเชิงปฏิบัติการเพื่อพัฒนาความรู้ ทักษะ และทักษะให้แก่คนรุ่นใหม่ ที่มีความสนใจงานด้านการพัฒนาชุมชนและสังคม เพื่อให้มีความพร้อมในการทำงานเพื่อสังคม

(6) ประสานงาน และเชื่อมโยงกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องและสนใจ อาทิ สถาบันการศึกษา องค์กรภาคธุรกิจ ฯลฯ เพื่อเข้าร่วมสนับสนุนงานด้านการพัฒนาชุมชนและสังคม

ข้อเสนอแนะในการดำเนินการขอเช่าที่ดินจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์

เนื่องจากการขอเช่าที่ดินจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ไม่มีข้อกำหนดหลักเกณฑ์การให้เช่าที่ดินอย่างชัดเจน แต่จะพิจารณาเป็นรายกรณี ทั้งนี้ หลักเกณฑ์การให้เช่าที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินฯ ทั่วไป จะอยู่บนพื้นฐานการให้เช่าในเชิงพาณิชย์แก่ภาคธุรกิจเอกชนเช่น อัตราค่าเช่าจะขึ้นอยู่กับราคาประเมินของที่ดิน แต่เนื่องจากนโยบายของสำนักงานทรัพย์สินฯ เกี่ยวกับการให้เช่าที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างให้แก่คนยากจนที่มีรายได้น้อยหรือองค์กรสาธารณกุศลจะพิจารณาเป็นกรณีพิเศษ ด้วยเหตุนี้ ชุมชนแออัดหรือสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนซึ่งเป็นองค์กรสาธารณกุศลที่จะดำเนินการขอเช่าที่ดินจากสำนักงานทรัพย์สินฯ เพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัย ควรจะนำเสนอข้อมูลและสภาพความจำเป็นของชุมชนในการขอเช่าที่ดินเพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัยของคนยากจนให้ทางสำนักงานทรัพย์สินฯ ได้รับทราบและใช้เป็นข้อมูลในการพิจารณาเพื่อผ่อนปรนระยะเวลา และอัตราค่าเช่าที่เหมาะสมแก่ชุมชนแออัด ซึ่งจะมีหลักเกณฑ์ที่แตกต่างไปจากการดำเนินการให้เช่าแก่ภาคธุรกิจเอกชนต่างๆ ที่เคยดำเนินการมา

ดังนั้น ชุมชนหรือสถาบันฯ ที่จะดำเนินการขอเช่าที่ดินจากสำนักงานทรัพย์สินฯ ควรดำเนินการในเรื่องที่สำคัญๆ ดังนี้

(1) การดำเนินการเพื่อขอเช่าที่ดินจากทรัพย์สินฯ เพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัยของคนยากจน ควรกำหนดให้ชัดเจนทั้งในเรื่องระยะเวลาการเช่า อัตราค่าเช่าที่เหมาะสมกับสภาพของชุมชนส่วนใหญ่หรือเกือบทั้งหมดที่มีฐานะยากจน กล่าวคือ ต้องมีการสำรวจข้อมูลชุมชนในเรื่องฐานะทางการเงิน อาชีพ และรายได้ของสมาชิกในชุมชน พร้อมทั้งเสนอ

เหตุผลที่จำเป็นในการดำเนินการเพื่อขอลดหย่อนค่าเช่าในราคาที่เหมาะสมที่คนยากจนในชุมชนสามารถผ่อนชำระได้จริง

(2) ควรทำเรื่องเพื่อขอลดระยะเวลาการชำระค่าเช่า ในระหว่างที่ดำเนินการปรับปรุงที่อยู่อาศัยและยังไม่สามารถเข้าอยู่อาศัยได้จนกว่าจะสามารถเข้าอยู่อาศัยได้จริง จึงจะเริ่มดำเนินการผ่อนชำระค่าเช่าตามที่ตกลงในสัญญาเช่า



3. ที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย

สถานะของที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย

ตามพระราชบัญญัติการรถไฟแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2494 ได้กำหนดให้อำนาจการรถไฟแห่งประเทศไทย ซึ่งเป็นรัฐวิสาหกิจที่เป็นนิติบุคคล ในการซื้อ จัดทำ เช่า ให้เช่า เช่าซื้อ ให้เช่าซื้อ ถือกรรมสิทธิ์ ครอบครอง อาศัย ให้อาศัย จำหน่าย แลกเปลี่ยน และดำเนินงานเกี่ยวกับทรัพย์สินใดๆ ที่เป็นของการรถไฟแห่งประเทศไทยได้ (มาตรา 6)

เพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการรถไฟ ให้ผู้ว่าการหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากผู้ว่าการ มีอำนาจสั่งให้บุคคลผู้ซึ่งปลูกสร้างสิ่งใดโดยไม่มีเหตุอันชอบด้วยกฎหมายในระยะสี่สิบเมตร วัดจากขอบรางรถไฟด้านริมสุดของแต่ละด้านรางรถไฟ แต่ต้องไม่เกินเขตที่ดิน

ของการรถไฟแห่งประเทศไทย รื้อถอนหรือทำลายสิ่งปลูกสร้างนั้นภายในกำหนดเวลาอันสมควรได้ ถ้าไม่ปฏิบัติตามให้ผู้ว่าการหรือผู้ซึ่งได้รับมอบหมายจากผู้ว่าการมีอำนาจรื้อถอนหรือทำลาย โดยผู้นั้นจะเรียกชดเชยค่าเสียหายไม่ได้และต้องเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายในการนั้น(มาตรา 15 ทวิ)

ในหลักการทั่วไป การจัดให้เช่าที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย ต้องขออนุญาตผู้ว่าการรถไฟฯ และต้องให้ประโยชน์ตอบแทนในการพัฒนาและบริหารที่ดินในเชิงธุรกิจแก่การรถไฟฯ ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด แต่สำหรับการขอเช่าที่ดินเพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัยของชาวบ้านในชุมชนแออัดนั้นต้องทำเรื่องเสนอต่อคณะกรรมการการรถไฟแห่งประเทศไทย ทั้งนี้ ได้มีการทำข้อตกลงในการขอเช่าที่ดินการรถไฟฯ เพื่อปรับปรุงและพัฒนาที่อยู่อาศัยระหว่างเครือข่ายสลัม 4 ภาค* กับการรถไฟแห่งประเทศไทย ที่ถือเป็นหลักการร่วมกันที่ชุมชนแออัดทุกเครือข่ายสามารถยึดถือตามข้อตกลงดังกล่าวในการปรับปรุงและพัฒนาที่อยู่อาศัยในพื้นที่ของการรถไฟฯ โดยมีสาระสำคัญ ดังนี้

1. ระยะเวลาและเงื่อนไขการเช่าที่ดินของการรถไฟ

(1) กรณีชาวบ้านที่อยู่อาศัยในพื้นที่การรถไฟฯ บริเวณที่ท้องช้างซึ่งเป็นพื้นที่นอกเขตราง (ส่วนที่ห่างจากรางรถไฟเกิน 40 เมตร) ให้ชาวบ้านทำสัญญาเช่าที่ดินได้ 30 ปี

(2) กรณีชาวบ้านที่อยู่อาศัยในพื้นที่การรถไฟฯ ซึ่งเป็นที่ดินที่การรถไฟฯ เลิกใช้ในกิจการเดินรถ และยังไม่อยู่ในแผนแม่บทที่จะใช้ประโยชน์ ให้ชาวบ้านได้ทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยระยะเวลา 30 ปี

(3) กรณีชาวบ้านที่อาศัยอยู่ในพื้นที่การรถไฟฯ ในรัศมี 40 เมตรจากศูนย์กลางรางรถไฟ ซึ่งถือเป็นพื้นที่ในเขตราง ให้ชาวบ้านได้ทำสัญญาเช่าที่ดินเป็นระยะเวลา 3 ปี เมื่อครบอายุสัญญาเช่าให้ต่อสัญญาเช่าที่ดินอีกครั้งละ 3 ปี ตลอดไป ยกเว้นการรถไฟฯ มีโครงการใช้พื้นที่เพื่อประโยชน์ในการเดินรถซึ่งผ่านการเห็นชอบจากคณะรัฐมนตรี การรถไฟฯ จึงไม่ต้องต่อสัญญาเช่า ทั้งนี้การรถไฟฯ ต้องจัดหาที่ดินแปลงอื่นให้เช่าห่างจากพื้นที่เช่าเดิมภายในรัศมี 5 กิโลเมตร

* เครือข่ายสลัม 4 ภาค เป็นกลุ่มเครือข่ายองค์กรชาวบ้าน ที่มีการรวมตัวกันเพื่อดำเนินการแก้ไขปัญหาและพัฒนาที่อยู่อาศัยของชุมชนแออัดทั้งในระดับพื้นที่และระดับนโยบายโดยมีองค์กรพัฒนาเอกชนเป็นผู้ให้การสนับสนุนด้านองค์ความรู้และเสริมสร้างการรวมกลุ่มชาวบ้าน เพื่อให้สามารถแก้ไขปัญหาของชุมชนตนเองได้ มีสมาชิกเครือข่ายกระจายในพื้นที่ทั้ง 4 ภาค ดังนี้ 1. ศูนย์รวมพัฒนาชุมชน 2. เครือข่ายใต้สะพาน 3. เครือข่ายรถไฟสายใต้-ตะวันตก 4. เครือข่ายชุมชนเพื่อการพัฒนา 5. ศูนย์ประสานงานชุมชนเปราะบาง 6. เครือข่ายพัฒนาสามัคคี 7. กลุ่มคนไร้บ้าน 8. เครือข่ายฟื้นฟูประชากรไร้สัญชาติ 9. เครือข่ายองค์กรชุมชนเมืองเชียงใหม่ 10. ชุมชนบ่อบัว 11. เครือข่ายสลัมภาคใต้ 12. เครือข่ายสลัม-ไกล 13. เครือข่ายชุมชนแออัดอุบลราชธานี 14. เครือข่ายพระราม 3

2. อัตราค่าเช่าที่ดินของการรถไฟ

อัตราค่าเช่าที่ดินตามเกณฑ์ที่ทางเครือข่ายสลัม 4 ภาค ทำข้อตกลงไว้กับการรถไฟ คือ อัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยคิดอัตราค่าเช่าตารางเมตรละ 7 -20 บาทต่อปี แล้วแต่ลักษณะทำเลของที่ดิน อัตราค่าเช่าที่ดินทำเกษตรอัตราค่าเช่าตารางเมตรละ 75 สตางค์ต่อปี

4. ที่ดินของการท่าเรือแห่งประเทศไทย

สถานะของที่ดินของการท่าเรือแห่งประเทศไทย

ตามพระราชบัญญัติการท่าเรือแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2494 กำหนดให้การท่าเรือแห่งประเทศไทย ซึ่งเป็นรัฐวิสาหกิจสาธารณูปการในสังกัดกระทรวงการคมนาคม มีอำนาจกระทำการต่างๆ ภายในขอบเขตแห่งวัตถุประสงค์ตามที่ระบุไว้ และอำนาจเช่นนี้ให้รวมถึงซื้อ จัดหา เช่า ให้เช่า ถือกรรมสิทธิ์ ครอบครอง จำหน่าย หรือดำเนินงาน เกี่ยวกับสังหาริมทรัพย์หรือสังหาริมทรัพย์โดยมาตรา 17 ตรี แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวกำหนดว่า อสังหาริมทรัพย์ของการท่าเรือแห่งประเทศไทย ไม่ว่าจะได้ให้เช่าก่อนหรือหลังวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ เมื่อจะต้องการใช้ในกิจการของการท่าเรือแห่งประเทศไทย ให้ได้รับการยกเว้นไม่อยู่ในบังคับแห่งกฎหมายว่าด้วยการควบคุมค่าเช่าในภาวะคับขัน (มาตรา 9)

นอกจากนั้น มาตรา 11 แห่งพระราชบัญญัติฉบับดังกล่าวได้กำหนดว่า ที่ดินซึ่งการท่าเรือแห่งประเทศไทยได้มาด้วยอำนาจแห่งพระราชบัญญัตินี้หรือบทกฎหมายอื่น จะโอนต่อไปมิได้ เว้นแต่อาศัยอำนาจแห่งบทกฎหมายเฉพาะ

การท่าเรือแห่งประเทศไทย มีระเบียบและประกาศที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าที่ดิน และการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินของการท่าเรือแห่งประเทศไทย ดังนี้

- ระเบียบการท่าเรือแห่งประเทศไทย ว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินของการท่าเรือแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2546

- ประกาศการท่าเรือแห่งประเทศไทย เรื่อง กำหนดระยะเวลาการเช่า อัตราค่าเช่า และค่าธรรมเนียมการเช่าที่ดินและคลังสินค้าของการท่าเรือแห่งประเทศไทย

จากระเบียบและประกาศดังกล่าวข้างต้น สรุปพอเป็นสังเขปในประเด็นต่างๆ ได้ดังนี้

1. การเสนอขอเช่าและการต่ออายุสัญญาเช่า มีสาระสำคัญดังนี้

(1) ระยะเวลาการเช่า หรือการต่อสัญญาเช่าแต่ละครั้งไม่เกิน 3 ปีต้องเสนอให้

ผู้อำนวยการการทำเรือแห่งประเทศไทยอนุมัติ และในการต่อสัญญาเช่าแต่ละครั้ง ให้เสนอคณะกรรมการการทำเรือแห่งประเทศไทยเพื่อทราบก่อน

(2) ระยะเวลาการเช่า หรือต่อสัญญาเช่าแต่ละครั้งเกิน 3 ปีขึ้นไป ให้เป็นอำนาจของคณะกรรมการการทำเรือแห่งประเทศไทย

2. วิธีการให้เช่า การจัดให้เช่าที่ดินของการทำเรือแห่งประเทศไทย ต้องกระทำโดยวิธีการประมูล ยกเว้นกรณีดังต่อไปนี้ ไม่ต้องทำการประมูล

(1) การให้เช่าเพื่อกิจการทำเรือและหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับกิจการทำเรือตามที่กำหนดไว้ในแผนแม่บทการใช้ทรัพย์สิน (Master Plan) ของแต่ละท่าเรือ

(2) การให้เช่าเพื่อกิจการสาธารณูปโภค หรือระบบโครงสร้างพื้นฐาน เช่น ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ถนน ทางเดิน ทางภาระจำยอม ฯลฯ

(3) การให้เช่าเพื่อประโยชน์ของหน่วยราชการ รัฐวิสาหกิจ โรงเรียน วัด องค์กรสาธารณกุศลที่ไม่ได้มุ่งแสวงหากำไร การให้เช่าเพื่อปลูกสร้างบ้านพักอาศัยในพื้นที่ไม่เกิน 50 ตารางวา

(4) การให้เช่า พาณิชยกรรม ตลาด อาคารสิ่งปลูกสร้าง และหรือการให้เช่าพื้นที่ต่อเนื่องจากสัญญาเช่าเดิม เพื่อประกอบกิจการค้า และหรือพักอาศัยระยะเวลาการให้เช่าไม่เกินครั้งละ 3 ปี

(5) การให้เช่าเพื่อปลูกบ้านพักคนงานชั่วคราว เพื่อใช้ประโยชน์ในลักษณะเป็นการต่อเนื่องกับกิจการก่อสร้างในที่ดินของการทำเรือ

(6) การให้สิทธิการเช่าแก่ทายาทโดยธรรมของผู้เช่าเดิมที่ถึงแก่กรรม

(7) การให้เช่าที่ดินที่มีพื้นที่เล็กน้อยที่ไม่สามารถนำไปหาประโยชน์โดยการปลูกสร้างอาคารขนาดมาตรฐานตามเทศบัญญัติได้

(8) การให้เช่าอย่างอื่นที่การทำเรือ เห็นว่าโดยสภาพไม่เหมาะสมที่จะดำเนินการประมูล แต่ทั้งนี้ต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการการทำเรือแห่งประเทศไทยเสียก่อน

หมายเหตุ : การเช่าที่ดินเพื่อทำการปรับปรุงชุมชนขององค์กรสาธารณกุศล เช่น พอช. จะเป็นไปตามการยกเว้นในข้อ (3) และ ข้อ (8) คือ ไม่ต้องผ่านการประมูล

3. ระยะเวลาการเช่า/อัตราค่าเช่า/ค่าธรรมเนียมการเช่า

3.1 การเช่าที่ดินเพื่ออยู่อาศัย มีหลักเกณฑ์ดังนี้

- (1) ระยะเวลาการให้เช่า 1 ปี
- (2) อัตราค่าเช่าตารางวาละ 5 บาทต่อเดือน
- (3) ต้องเสียค่าธรรมเนียมแรกเช่า และค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิการเช่า ตารางวาละ 30 บาทต่อปี หรือตารางวาละ 2.50 บาทต่อเดือน
- (4) ค่าธรรมเนียมการขอรับช่วงสิทธิการเช่าคิดเท่ากับค่าเช่าที่ดิน 2 เดือน

3.2 การเช่าที่ดินของเอกชน บริษัท หรือห้างร้าน

- (1) ระยะเวลาการให้เช่า 3 ปี
- (2) อัตราค่าเช่าตารางวาละ 15 บาทต่อเดือน ยกเว้น ที่ดินที่ให้เอกชน บริษัท ห้างร้านเช่า ซึ่งผู้เช่าไม่ได้นำที่ดินที่เช่าไปประกอบกิจการเชิงธุรกิจให้เช่าเป็นกรณีพิเศษ และคิดอัตราค่าเช่าในอัตราพิเศษ โดยการท่าเรือแห่งประเทศไทยจะพิจารณากำหนดอัตราค่าเช่าเป็นรายๆ ไป

- (3) ค่าธรรมเนียมแรกเช่าตารางวาละ 35 บาทต่อเดือน
- (4) ค่าธรรมเนียมการต่อสัญญาเช่าตารางวาละ 35 บาทต่อเดือน
- (5) ค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิการเช่าคิดเท่ากับ 6 เท่าของค่าเช่า 1 ปี

ตามอัตราค่าเช่าที่ปรับปรุงแล้ว ยกเว้นที่ดินที่ให้เอกชน บริษัท ห้างร้านเช่า ซึ่งผู้ให้เช่าไม่ได้นำที่ดินที่เช่าไปประกอบกิจการเชิงธุรกิจ ให้เช่าเป็นกรณีพิเศษ และคิดอัตราค่าเช่าในอัตราพิเศษ โดยการท่าเรือแห่งประเทศไทยจะพิจารณากำหนดอัตราค่าเช่าเป็นรายๆ ไป

- (6) อัตราค่าเช่าอาคารชั่วคราวคิดเพิ่มอีกตารางวาละ 20 บาทต่อเดือน โดยวัดตามเนื้อที่ของชายคา

3.3 การเช่าที่ดินของหน่วยงานของราชการ และรัฐวิสาหกิจ

- (1) ระยะเวลาการให้เช่า 3 ปี
- (2) อัตราค่าเช่าตารางวาละ 15 บาทต่อเดือน
- (3) ไม่มีค่าธรรมเนียมแรกเช่า และค่าธรรมเนียมการต่อสัญญาเช่า

อัตราค่าเช่า/ค่าธรรมเนียมหรือผลประโยชน์ตอบแทนการเช่าดังกล่าวข้างต้น หากต้องการปรับเพิ่มหรือลดอัตราลงมา ต้องเสนอให้กองจัดการทรัพย์สินฝ่ายการวัสดุ และกองนิติการและจัดการทรัพย์สินพิจารณา และต้องเสนอให้คณะกรรมการการท่าเรือแห่งประเทศไทย

ไทยอนุมัติทุกๆ 3 ปี ทั้งนี้ อัตราค่าเช่า ค่าธรรมเนียมการเช่า และระยะเวลาการเช่าที่ดินดังกล่าวไม่ครอบคลุมถึงการให้เช่าในกรณีพิเศษ ซึ่งการทำเรื่องแห่งประเทศไทยจะพิจารณาเป็นรายๆ ไป

หมายเหตุ : การเช่าที่ดินตามแผนปรับปรุงพัฒนาชุมชน ในโครงการบ้านมั่นคงของสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (พอช.) อาจปรับอยู่ในการให้เช่ากรณีพิเศษได้ โดยไม่ถือตามประกาศของการทำเรื่อง เรื่องกำหนดระยะเวลาการเช่า อัตราค่าเช่า และค่าธรรมเนียมการเช่าที่ดิน ซึ่งการทำเรื่องแห่งประเทศไทยจะดำเนินการพิจารณาเป็นรายๆ ไปว่าจะให้เช่าอัตราเท่าใดจึงจะเหมาะสม

5. ที่ดินของกรุงเทพมหานคร

สถานะของที่ดินของกรุงเทพมหานคร

พระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2528 กำหนดให้กรุงเทพมหานครมีฐานะเป็นนิติบุคคลและเป็นราชการบริหารส่วนท้องถิ่น มีอำนาจหน้าที่ดำเนินกิจการในเขตกรุงเทพมหานคร และอาจมีรายได้จากทรัพย์สินของกรุงเทพมหานครในการพาณิชย์ได้ โดยการดำเนินการพาณิชย์ของกรุงเทพมหานครจะต้องตราข้อมติของกรุงเทพมหานครโดยความเห็นชอบของสภากรุงเทพมหานคร

หลักกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับระเบียบการเช่าและการใช้ประโยชน์ในที่ดินของกรุงเทพมหานคร คือ ข้อมติของกรุงเทพมหานครเรื่องการทรัพย์สิน พ.ศ. 2538 ซึ่งได้กำหนดหลักเกณฑ์ การใช้ที่ดินและการจัดการทรัพย์สินที่กรุงเทพมหานครดูแล สรุปพอเป็นสังเขปได้ดังนี้

1. ที่ดินที่กรุงเทพมหานครดูแล และสามารถให้เช่าได้ ต้องเป็นที่ดินที่มีใช้ที่ดินประเภทสาธารณสมบัติของแผ่นดินเนื่องจากที่ดินสาธารณสมบัติโดยทั่วไปไม่สามารถให้เช่าได้

2. ระยะเวลาและเงื่อนไขการขอเช่าที่ดิน มีดังนี้

(1) การขอเช่าที่ดินไม่เกิน 3 ปี หรือการต่ออายุสัญญาเช่าแต่ละครั้งไม่เกิน 3 ปี ต้องขออนุญาตต่อปลัดกรุงเทพมหานคร

(2) การขอเช่าที่ดินเกินกว่า 3 ปี หรือการต่ออายุสัญญาเช่าแต่ละครั้งเกินกว่า 3 ปี ต้องขออนุญาตต่อผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร



3. วิธีการให้เช่า ต้องดำเนินการดังนี้

(1) ต้องให้เช่าโดยวิธีการประกวดราคา

(2) ถ้าจะให้เช่าโดยไม่ต้องผ่านวิธีการประกวดราคา ต้องเสนอให้ปลัดกรุงเทพมหานครหรือผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครแล้วแต่กรณี สั่งการพิจารณาอนุมัติเป็นรายๆ ไป

4. คณะกรรมการว่าด้วยทรัพย์สินของกรุงเทพมหานคร

การให้เช่าที่ดินที่กรุงเทพมหานครดูแล ต้องผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการว่าด้วยทรัพย์สินของกรุงเทพมหานคร มีผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครเป็นประธาน กรรมการว่าด้วยทรัพย์สินของกรุงเทพมหานคร มีอำนาจหน้าที่ดังนี้คือ

(1) ติความและวินิจฉัยปัญหาเกี่ยวกับการปฏิบัติตามข้อบัญญัติ

(2) พิจารณาการอนุมัติ ยกเลิก หรือผ่อนผันการไม่ปฏิบัติตามข้อบัญญัติ

(3) พิจารณาเสนอแนะหลักเกณฑ์ และวิธีในการปกครองดูแลการบำรุงรักษา การใช้ การจัดหาประโยชน์ การให้เช่า การให้สิทธิอื่นใดและโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินต่อผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร

(4) เรียกข้าราชการลูกจ้างกรุงเทพมหานคร หรือข้าราชการลูกจ้างในหน่วยงานอื่นหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องมาสอบถามชี้แจงให้ข้อเท็จจริงรวมทั้งเรียกเอกสารจากหน่วยงาน

(5) แต่งตั้งคณะอนุกรรมการ เพื่อทำหน้าที่ตามที่คณะกรรมการมอบหมาย

(6) หน้าที่อื่นตามที่ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครมอบหมาย

5. อัตราค่าเช่าที่ดิน และอัตราค่าธรรมเนียมอื่น ๆ เป็นไปตามระเบียบของกรมธนารักษ์

๓. ที่ดินของรัฐที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดูแล

หลักเกณฑ์การเช่าที่ดินของรัฐที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดูแล ตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. 2543 ได้กำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับระเบียบการใช้ที่ดินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นไว้ มีสาระสำคัญดังนี้

1. ที่ดินหรืออาคารสิ่งก่อสร้างนั้นเป็นที่ดินหรืออาคารสิ่งก่อสร้างที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดูแล

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นหมายถึงองค์กรต่างๆ เหล่านี้

- องค์กรบริหารส่วนจังหวัด
- องค์กรบริหารส่วนตำบล
- เทศบาล
- องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นอื่น ที่ตั้งขึ้นตามกฎหมายอื่น

2. คณะกรรมการจัดหาประโยชน์ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

คณะกรรมการชุดนี้มีอำนาจในการพิจารณาอัตราค่าเช่า ค่าตอบแทนการให้เช่า หลักเกณฑ์การเช่า ระยะเวลาการเช่า การต่ออายุสัญญาเช่า การให้เช่าช่วง การโอนสิทธิการเช่า การเปลี่ยนตัวผู้เช่า คณะกรรมการจัดหาประโยชน์ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ประกอบด้วยผู้บริหารท้องถิ่นที่จัดหาประโยชน์ เป็นประธานกรรมการ ผู้แทนองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่จัดหาประโยชน์ ผู้แทนส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง และผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งมีความรู้และประสบการณ์เกี่ยวกับการกำหนดอัตราค่าเช่า มีจำนวนเหมาะสมเป็นกรรมการ



ตุ้มโฮม พุ่มเฮา ชาวอีสาน ฮ่วมกันสาน สวรรค์บ้านมั่นคง

๒๒-๒๔ ธันวาคม ๒๕๔๖

คณะประสาธน์งานเมืองฯ อยู่บ้านมั่นคง

เทศบาลนครอุดรธานี

บ้านประชาสรรค์ อุดรธานี



3. วิธีการให้เช่าที่ดินของรัฐที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดูแล มีวิธีการดังนี้

- (1) ต้องให้เช่าโดยวิธีการประมูล
- (2) ถ้าจะให้เช่าโดยไม่ต้องผ่านการประมูล ต้องให้ผู้บริหารท้องถิ่นเสนอสภาท้องถิ่นอนุมัติ

ท้องถิ่น

4. การเสนอขอเช่าและการต่ออายุสัญญาเช่า ต้องดำเนินการดังนี้

- (1) ถ้าเช่าหรือต่อสัญญาเช่าไม่เกิน 3 ปี ต้องเสนอให้ผู้บริหารท้องถิ่นอนุมัติ
- (2) ถ้าเช่าหรือต่อสัญญาเช่าเกินกว่า 3 ปีขึ้นไป ต้องเสนอให้สภาท้องถิ่นเป็นผู้

อนุมัติ

5. เงื่อนไขการเช่า การเช่าที่ดินเพื่อการก่อสร้างอาคารถาวร ต้องดำเนินการตามเงื่อนไขดังนี้

- (1) ผู้เช่าต้องยกกรรมสิทธิ์ตัวอาคารให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
- (2) ผู้เช่าต้องประกันอัคคีภัยตัวอาคาร โดยผู้เช่าเป็นผู้ชำระค่าเบี้ยประกันภัย ในอัตราไม่ต่ำกว่าทุนการก่อสร้าง
- (3) เช่าได้ไม่เกิน 30 ปี
- (4) ผู้เช่าเป็นผู้ชำระค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน และค่าธรรมเนียมอันเกี่ยวกับการเช่าที่ดิน

การเช่าที่ดิน



24

6. การเสนอเพื่อขอยกเว้นไม่ทำตามเงื่อนไขการเช่าในข้อ 5. จากเงื่อนไขการเช่าที่ดินที่ระบุว่า ต้องยกกรรมสิทธิ์ตัวอาคารให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และผู้เช่าต้องการทำประกันอัคคีภัยตัวอาคารในอัตราไม่ต่ำกว่าทุนก่อสร้างอาคารนั้น ไม่สอดคล้องกับสภาพความเป็นจริงที่ว่า การปรับปรุงที่อยู่อาศัยให้แก่คนยากจนในชุมชนแออัดนั้น ชาวบ้านจำเป็นต้องถือครองกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อใช้เป็นหลักประกันในการขอสินเชื่อกู้ยืมสร้างบ้าน และการที่ต้องทำประกันอัคคีภัยตัวอาคารในอัตราไม่ต่ำกว่าทุนก่อสร้างอาคารนั้น เป็นการเพิ่มภาระหนี้สินให้แก่ผู้ยากจนมากขึ้นและเป็นสิ่งที่ทำได้ยากมาก เนื่องจากคนยากจนไม่มีเงินเพียงพอที่จะทำประกันดังกล่าวได้ ดังนั้นจึงควรดำเนินการเสนอเพื่อขอยกเว้นไม่ทำตามเงื่อนไขที่กล่าวมา

แนวทางการนำเสนอเพื่อขอยกเว้นเรื่องการยกกรรมสิทธิ์ตัวอาคารให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และการนำเสนอเพื่อขอให้ชุมชนผู้เช่าไม่ต้องทำประกันอัคคีภัยตัวอาคารสิ่งปลูกสร้าง หรือทำประกันอัคคีภัยได้ในอัตราที่ต่ำกว่าทุนก่อสร้างอาคารนั้น สามารถทำได้โดยการให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ไม่ว่าจะเป็นเทศบาล องค์การบริหารส่วนจังหวัด หรือองค์การบริหารส่วนตำบลแล้วแต่กรณี ที่มีหน้าที่ดูแลที่ดินที่เช่านั้น นำเรื่องเสนอเข้าสู่การพิจารณาของคณะกรรมการจัดหาประโยชน์ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นพิจารณาและให้สภาท้องถิ่นอนุมัติ ทั้งนี้ สภาท้องถิ่นจะพิจารณาว่าการเสนอขอม่อนปรนดังกล่าวนี้ มีเหตุจำเป็นและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทางราชการหรือไม่

7. ขั้นตอน/วิธีการทำเรื่องเสนอขอยกเว้นไม่ทำตามเงื่อนไขการเช่าในข้อ 6. ข้างต้น

7.1 รวบรวมเอกสารโครงการปรับปรุงชุมชนของโครงการบ้านมั่นคงของ (พอช.) พร้อมทั้งแบบแปลนการก่อสร้าง แบบแปลนสาธารณูปโภค รวมไว้ให้เป็นชุดเดียวกัน

7.2 ทำหนังสือของชุมชนหรือของสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (พอช.) ระบุเหตุผลที่จะขอม่อนปรนเพื่อยกเว้นข้อบังคับ 2 ประการข้างต้น (ในเรื่องเงื่อนไขการเช่า ข้อ (1) เรื่องผู้เช่าต้องยกกรรมสิทธิ์ตัวอาคารให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น และข้อ (2) การประกันอัคคีภัย ตัวอาคาร) โดยต้องยกเหตุผลประกอบที่สำคัญ 2 ประการ คือ

(1) การขอม่อนปรนและยกเว้นข้อบังคับทั้ง 2 ประการต้องมีเหตุจำเป็นจริง ๆ

(2) การทำโครงการปรับปรุงชุมชน ต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทางราชการอย่างแท้จริง

8. แนวทางการยกเหตุผลประกอบที่สำคัญ 2 ประการ ควรนำเสนอ ดังนี้

(1) เรื่องเหตุจำเป็นจริง ๆ ที่ต้องขอฟ่อนปรนและยกเว้นข้อบังคับ เรื่อง “ไม่ยกกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น” นั้น เนื่องด้วยเหตุผลว่า การจัดทำโครงการขอสินเชื่อสร้างบ้านจากสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (พอช.) นั้น ชุมชนและชาวบ้านจำเป็นต้องถือกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อเป็นหลักประกันในการขอสินเชื่อกู้ยืมสร้างบ้านจากสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (พอช.) แต่ถ้าชุมชนและชาวบ้านไม่ได้ถือกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ก็จะไม่มีความสำคัญไปค้ำประกันสินเชื่อของสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชนได้ อีกทั้งรัฐบาลมีนโยบายในการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยของคนจนเมือง จึงควรมีการแก้ไขระเบียบข้อบังคับต่าง ๆ เพื่อให้เอื้อต่อการดำเนินการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยตามนโยบายของรัฐบาล

(2) เรื่องต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทางราชการอย่างแท้จริงนั้น ชุมชนและชาวบ้านควรนำเสนอในแนวทางที่ว่า การทำโครงการบ้านมั่นคงนั้น จะต้องมีการปรับปรุงชุมชนโดยการพัฒนาระบบสาธารณูปโภคในที่ดินที่องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดูแล เช่น ทำถนน ระบบไฟฟ้า ประปา ตลอดจนการปลูกสร้างอาคารบ้านเรือนลงในที่ดินที่เช่า ย่อมส่งผลโดยตรงให้มูลค่าในที่ดินเพิ่มสูงขึ้นจากเดิม และการเพิ่มมูลค่าให้กับที่ดินของรัฐนี้ ย่อมถือว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์แก่ทางราชการ ทางราชการไม่มีความเสียหายแต่ประการใด นอกจากนี้หากกรรมสิทธิ์ในตัวอาคารเป็นของชาวบ้านและชุมชน ย่อมนำมาซึ่งความภาคภูมิใจแก่ชาวบ้าน และจะนำมาซึ่งการช่วยกันดูแลรักษาอาคารบ้านเรือนที่ดินเป็นเจ้าของ จึงเป็นการลดภาระให้แก่หน่วยงานราชการในการดูแลรักษาอาคารสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งจะเป็นประโยชน์ร่วมกันทั้งสองฝ่าย

7. ที่ดินของกรมการศาสนา/วัด

สถานะของที่ดินของกรมการศาสนา/วัด

พระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 กำหนดประเภทของที่ดินและที่ซึ่งขึ้นต่อวัดมี 3 ประเภทดังนี้ (1) ที่วัด คือที่ซึ่งตั้งวัดตลอดจนเขตของวัดนั้น (2) ที่ธรณีสงฆ์ คือที่ซึ่งเป็นสมบัติของวัด และ (3) ที่กัลปนา คือที่ซึ่งมีผู้อุทิศแต่ผลประโยชน์ให้วัดหรือพระศาสนา (มาตรา 33)

นอกจากนั้น มาตรา 44 ของพระราชบัญญัติดังกล่าวได้กำหนดประเภทของศาสนสมบัติโดยแบ่งออกเป็นสองประเภท ได้แก่ (1) ศาสนสมบัติกลาง ได้แก่ ทรัพย์สินของพระศาสนา ซึ่งมีใช้ของวัดใดวัดหนึ่ง และ (2) ศาสนสมบัติของวัด ได้แก่ทรัพย์สินของวัดใดวัดหนึ่ง โดยการดูแลรักษาและจัดการศาสนสมบัติกลาง เป็นอำนาจหน้าที่ของสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ เพื่อการนี้ให้ถือว่าสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ เป็นเจ้าของศาสนสมบัติกลางนั้นด้วย

การเช่าที่ดินของกรมการศาสนา/วัด แบ่งได้เป็น 2 ประเภท คือ

1. ประเภทไม่แสวงหาประโยชน์เชิงพาณิชย์
2. ประเภทเพื่อใช้ในการแสวงหาประโยชน์เชิงพาณิชย์

1. การเช่าที่ดินของกรมการศาสนา/วัด ประเภทไม่แสวงหาประโยชน์เชิงพาณิชย์ มีข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องดังนี้

- พ.ร.บ.คณะสงฆ์ พ.ศ. 2505
- กฎกระทรวงฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2511) ที่ออกตามความใน พ.ร.บ.คณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 ฉบับนี้ กำหนดวิธีการกำกับ ดูแล และจัดการศาสนสมบัติของวัดไว้หลายข้อ โดยเฉพาะกฎกระทรวงข้อ 4 ที่ระบุว่า



“การให้เช่าที่ธรณีสงฆ์ ที่กัลปนา หรือที่วัดที่กั้นไว้เป็นที่จัดประโยชน์ ที่มีการกำหนดระยะเวลาเช่าเกิน 3 ปี จะกระทำได้อีกต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากกรมการศาสนา” (ปัจจุบันเป็นสำนักงานพระพุทธศาสนาแห่งชาติ)

- คำแนะนำของกรมการศาสนาว่าด้วยการปฏิบัติเกี่ยวกับการดูแล รักษา และจัดการศาสนสมบัติของวัดตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2511) ออกตามความในพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2505

จากหลักกฎหมายดังกล่าวข้างต้น สรุปเป็นหลักเกณฑ์ในเรื่องต่างๆ ดังนี้

1.1 ระยะเวลาและเงื่อนไขการเช่า

การให้เช่าที่ดินของวัดไม่ว่าเป็นที่ธรณีสงฆ์ ที่กัลปนา (ที่ดินที่เช่าอุทิศ แต่ผลประโยชน์ให้วัด) และที่ดินของวัดที่กั้นไว้เพื่อจัดประโยชน์ตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 2 ทางวัดต้องทำสัญญาเช่าที่ดินกับผู้เช่าทุกราย ดังนี้

(1) ถ้าการทำสัญญาเช่าที่ดินไม่เกิน 3 ปี ทางวัดดำเนินการได้เอง

(2) การทำสัญญาเช่าเกินกว่า 3 ปี ต้องขออนุญาตกรมการศาสนา ด้วยการจัดทำร่างสัญญาเช่าที่ดิน ส่งไปให้กรมการศาสนาตรวจพร้อมด้วยเอกสารเรื่องราวที่เกี่ยวข้อง เมื่อกรมการศาสนาตอบให้ความเห็นชอบแล้ว วัดจึงจะทำสัญญาเช่าได้

1.2 ขั้นตอนและวิธีการขอความเห็นชอบจากกรมการศาสนา

(1) เอกสารที่วัดต้องเตรียมเพื่อส่งให้กรมการศาสนา มีดังนี้

- หนังสือแสดงเหตุผลในการให้เช่าที่ดินของวัด
- แผนผังวัดฉบับสำเนา 2 แผ่น แสดงที่ดินที่วัดจะให้เช่า
- ร่างสัญญาเช่าพร้อมทั้งเอกสารแนบท้ายสัญญา

หมายเหตุ : ร่างสัญญาที่กรมการศาสนาได้ให้ความเห็นชอบแล้ว จะมีตราและลงลายมือชื่อ (ลายเซ็น) ของอธิบดีกรมศาสนาประจำทุกแผ่น

(2) เมื่อวัดดำเนินการทำสัญญาให้เช่าที่ดินระยะยาวเกินกว่า 3 ปี เรียบร้อยแล้ว สิ่งที่ต้องดำเนินการต่อคือ

(2.1) ถ้าที่ดินที่เช่าเป็นที่ดินมีโฉนดให้นำสัญญาเช่าไปจดทะเบียนการเช่า ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด พร้อมกับนำหลักฐานการให้ความเห็นชอบของกรมการศาสนาไปแสดงแก่เจ้าหน้าที่ทะเบียนด้วย

(2.2) ถ้าที่ดินที่เช่าเป็นที่ดินไม่มีโฉนดให้รับนำไปจดทะเบียนการเช่า ณ ที่ว่าการอำเภอพร้อมก็นำหลักฐานการให้ความเห็นชอบของกรมการศาสนาไปแสดงแก่เจ้าหน้าที่ทะเบียนด้วย

(2.3) ข้อควรระวังในการปฏิบัติตามกฎกระทรวงฉบับที่ 2 ข้อ 4 คือ ในระหว่างที่รอรับคำตอบให้ความเห็นชอบจากกรมการศาสนาอยู่นั้น ห้ามมิให้วัดรับเงิน หรือ สิ่งตอบแทนใดๆ จากผู้เช่าที่ดิน อันจะทำให้เกิดภาวะผูกพันกับวัด ห้ามฝ่ายผู้เช่าเข้าไป ปลุกสร้างสิ่งหนึ่งสิ่งใดลงในที่ดินที่เช่านั้นด้วย

(2.4) การเช่าที่วัดที่มีอายุการเช่าเกินกว่า 3 ปี และไม่เป็นเชิงพาณิชย์ ซึ่งอยู่ในบังคับกฎกระทรวงฉบับที่ 2 ข้อ 4 แต่ไม่อยู่ในบังคับแห่งมติมหาเถรสมาคมครั้งที่ 14/2521 วันที่ 30 พฤษภาคม พ.ศ. 2521 (เนื่องจากเป็นที่ดินที่ไม่ได้นำไปใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์) กรมการศาสนามีอำนาจใช้ดุลพินิจที่จะให้ความเห็นชอบในการทำสัญญาเช่าได้ และจะเสนอที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณางบประมาณศาสนสมบัติกลางประจำ (พศป.) เห็นชอบหรือไม่ก็ได้ แต่การเช่าที่ดินของวัดอายุการเช่าไม่เกิน 3 ปี และไม่ใช้ประโยชน์เชิงพาณิชย์ ไม่ต้องเสนอเช่าที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณางบประมาณศาสนสมบัติกลางประจำ (พศป.)

2. การเช่าที่ดินของกรมการศาสนา/วัด ประเภทเพื่อใช้ในการแสวงหาประโยชน์เชิงพาณิชย์ มีระเบียบที่เกี่ยวข้อง คือ มติมหาเถรสมาคม ครั้งที่ 14/2521 วันที่ 30 พฤษภาคม พ.ศ. 2521 เรื่องเกี่ยวกับการให้เช่าที่วัดหรือที่ธรณีสงฆ์ เพื่อสร้างอาคารพาณิชย์หรืออาคารอื่นใดเพื่อใช้ในการแสวงหาประโยชน์ สรุปลักษณะที่ได้ดังนี้

2.1 วัดใดมีผู้เช่าที่วัด หรือที่ธรณีสงฆ์เพื่อก่อสร้างอาคารพาณิชย์ หรืออาคารอื่นใดเพื่อใช้ในการแสวงหาประโยชน์เชิงพาณิชย์ ให้เจ้าอาวาสนำเรื่องขอเช่าที่วัดเสนอไปยังกรมการศาสนา เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการพิจารณางบประมาณศาสนสมบัติกลางประจำ (พศป.) พิจารณาก่อน ทั้งนี้ ทางวัดต้องแนบเอกสารต่างๆ ดังนี้ไปด้วย คือ

- (1) แบบแปลนแผนผังการก่อสร้าง
- (2) ตัวเลขงบประมาณ/ผลประโยชน์ที่วัดจะพึงได้รับ รวมทั้งเงินบำรุงวัด/ค่าเช่าที่ดินที่วัดจะพึงได้รับ
- (3) ร่างสัญญาการจ้างเหมาก่อสร้าง ระหว่างผู้เช่าที่วัดกับผู้รับเหมาการก่อสร้าง
- (4) ร่างสัญญาเช่าที่ดินพร้อมทั้งเอกสารแนบท้ายสัญญา

2.2 เมื่อคณะกรรมการพิจารณางบประมาณศาสนสมบัติกลางประจำ (พศป.) ได้รับเรื่องดังกล่าวแล้ว ต้องพิจารณาให้แล้วเสร็จภายใน 30 วัน นับแต่วันที่กรมการศาสนาได้รับเรื่องนั้นๆ แล้วรีบแจ้งผลการพิจารณาให้วัดทราบ

2.3 เมื่อคณะกรรมการพิจารณางบประมาณศาสนสมบัติกลางประจำ (พศป.) ได้พิจารณาให้ความเห็นชอบแล้ว วัดจึงจะทำสัญญาให้เช่าที่ดินได้

หมายเหตุ :กรณีการเช่าที่ดินของวัดเพื่อประโยชน์เชิงพาณิชย์ ซึ่งต้องนำเข้าสู่การพิจารณาของคณะกรรมการพิจารณางบประมาณศาสนสมบัติกลางประจำ (พศป.) นั้น หมายถึงรวมถึงการเช่าที่วัดไม่เกิน 3 ปี และเกิน 3 ปีด้วย

ทั้งนี้ เรื่องอัตราค่าเช่าและค่าธรรมเนียมต่างๆ นั้น กรมการศาสนาและวัดจะพิจารณาเป็นรายๆ ไป ถ้าเป็นการเช่าระยะเวลาไม่เกิน 3 ปี ทางวัดจะเป็นผู้พิจารณา แต่ถ้าระยะเวลาการเช่าเกินกว่า 3 ปี กรมการศาสนาจะเป็นผู้พิจารณา

8. ที่ดินโบราณสถาน กรมศิลปากร

สถานะของที่ดินโบราณสถาน กรมศิลปากร

พระราชบัญญัติโบราณสถาน โบราณวัตถุ ศิลปวัตถุและพิพิธภัณฑสถานแห่งชาติ พ.ศ. 2504 กำหนดคำนิยาม คำว่า “โบราณสถาน” หมายความว่า อสังหาริมทรัพย์ซึ่งโดยอายุหรือโดยลักษณะแห่งการก่อสร้างหรือโดยหลักฐานเกี่ยวกับประวัติของอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นประโยชน์ในทางศิลปะ ประวัติศาสตร์ หรือโบราณคดี ทั้งนี้ ให้รวมถึงสถานที่ที่เป็นแหล่งโบราณคดี แหล่งประวัติศาสตร์ และอุทยานประวัติศาสตร์ด้วย

นอกจากนั้น มาตรา 7 ทวิ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว กำหนดห้ามมิให้ผู้ใดปลูกสร้างอาคารตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารก่อสร้างอาคาร ภายในเขตของโบราณสถานซึ่งอธิบดีได้ประกาศขึ้นทะเบียนไว้แล้วแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากอธิบดี

โดยหลักการทั่วไป ห้ามมิให้ผู้ใดปลูกสร้างอาคารภายในเขตโบราณสถาน เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากอธิบดีกรมศิลปากร

1. หลักเกณฑ์การจัดให้เช่าที่ดินโบราณสถาน มีดังนี้

1.1 กรณีที่ต้องดำเนินการเปิดประมูลตามหลักเกณฑ์การจัดให้เช่าที่ดินโบราณสถาน ตามคำสั่งกรมศิลปากรที่ 322/2526 เรื่อง วิธีปฏิบัติในการจัดให้เช่าที่ดินโบราณสถาน

หรืออาคารของกรมศิลปากร มีหลักเกณฑ์ที่สำคัญดังนี้

(1) หัวหน้าหน่วยศิลปากร ปิดประกาศให้ทราบโดยทั่วกันภายใน 30 วัน ให้ประชาชนที่สนใจยื่นคำร้องขอเช่า

(2) มีผู้ยื่นคำร้องมากกว่า 1 ราย ให้หัวหน้าหน่วยศิลปากรตรวจสอบ พร้อมรวบรวมข้อมูล เสนอหัวหน้าสำนักงานหน่วยศิลปากร เพื่อเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริหารเงินกองทุนโบราณคดีพิจารณาเรื่องการเปิดประมูล

1.2 กรณีที่ไม่ต้องดำเนินการเปิดประมูล

- (1) ผู้ยื่นคำร้องขอเช่าเพียง 1 ราย
- (2) ผู้เช่าที่ดินถึงแก่กรรม ทายาทของผู้เช่าเดิมยื่นคำร้องขอเช่าต่อไป
- (3) ผู้เช่าเดิมประสงค์จะปลูกบ้านพักอาศัย หรือปลูกสร้างอาคารในลักษณะที่เป็นการหาประโยชน์ หรือผู้เช่าเดิมขอโอนสิทธิการเช่าให้บุคคลอื่น
- (4) หน่วยราชการขอเช่าเพื่อประโยชน์ของทางราชการ
- (5) อาคารที่เช่าเดิมถูกเพลิงไหม้ หรือต้องรื้อถอนเพื่อปลูกสร้างใหม่ คณะกรรมการบริหารเงินกองทุนโบราณคดีพิจารณาตามหลักเกณฑ์ข้างต้น มีมติประการใด ให้เสนออธิบดีกรมศิลปากรพิจารณาต่อไป

หมายเหตุ : สัญญาเช่าเกินกว่า 3 ปี ให้หัวหน้าหน่วยศิลปากรนัดไปจดทะเบียน
เช่า นับแต่วันทำสัญญาเช่า

2. การขออนุญาตปลูกบ้านพักอาศัย (หลังจากที่ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินแล้ว) มีดังนี้

- (1) ยื่นคำร้องพร้อมแบบแปลน จำนวน 2 ชุด หัวหน้าหน่วยศิลปากรตรวจสอบ รวบรวมข้อมูล เสนอหัวหน้าสำนักงานหน่วยศิลปากร
- (2) หัวหน้าสำนักงานหน่วยศิลปากรส่งเรื่องให้ฝ่ายเลขานุการคณะกรรมการบริหารเงินกองทุนโบราณคดี
- (3) ฝ่ายเลขานุการคณะกรรมการบริหารเงินกองทุนโบราณคดี ส่งแบบแปลนให้กองสถาปัตยกรรมตรวจแบบ (ผู้ยื่นคำร้องต้องชำระค่าธรรมเนียมตรวจแบบ)
- (4) กองสถาปัตยกรรมตรวจแบบเรียบร้อยแล้ว ฝ่ายเลขานุการเสนอคณะกรรมการบริหารเงินกองทุนโบราณคดีพิจารณา
- (5) คณะกรรมการบริหารเงินกองทุนโบราณคดี มีมติอนุญาตแล้ว ให้ฝ่ายเลขานุการเสนออธิบดีกรมศิลปากรพิจารณาให้ความเห็นชอบ

9. ที่ดินสาธารณะ

สถานะของที่ดินสาธารณะ

บทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายที่ดินกำหนดว่า ที่ดินซึ่งมีได้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลหนึ่งบุคคลใดให้ถือว่าเป็นที่ดินของรัฐ โดยที่ดินของรัฐตามประมวลกฎหมายที่ดินสามารถแยกออกได้ 2 ประเภท ได้แก่

1. ที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ได้แก่ ที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันหรือใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดิน โดยเฉพาะ ซึ่งที่ดินประเภทนี้อาจถูกถอนสภาพหรือโอนไปเพื่อใช้ประโยชน์อย่างอื่นหรือนำไปจัดเพื่อประชาชนได้ ในกรณีดังนี้

(1) ที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ถ้าทบวงการเมือง รัฐวิสาหกิจหรือเอกชน จัดหาที่ดินมาให้พลเมืองใช้ร่วมกันแทนแล้ว การถอนสภาพหรือโอนให้กระทำโดยพระราชบัญญัติ แต่ถ้าพลเมืองได้เลิกใช้ประโยชน์ในที่ดินนั้น หรือที่ดินนั้นได้เปลี่ยนสภาพไปจากการเป็นที่ดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน และมีได้ตกไปเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ใดตามอำนาจกฎหมายอื่นแล้ว การถอนสภาพให้กระทำโดยพระราชกฤษฎีกา



(2) ที่ดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ หรือที่ดินที่ได้หวงห้ามหรือสงวนไว้ตามความต้องการของทบวงการเมืองใด ถ้าทบวงการเมืองนั้นเลิกใช้ หรือไม่ต้องการหวงห้ามหรือสงวนต่อไป เมื่อได้มีพระราชกฤษฎีกาถอนสภาพแล้ว คณะรัฐมนตรีจะมอบหมายให้ทบวงการเมืองซึ่งมีหน้าที่เป็นผู้ใช้หรือจัดหาประโยชน์ก็ได้แต่ถ้าจะโอนต่อไปยังเอกชนให้กระทำโดยพระราชบัญญัติ และถ้าจะนำไปจัดเพื่อประชาชนตามประมวลกฎหมายนี้หรือกฎหมายอื่น ให้กระทำโดยพระราชกฤษฎีกา

2. ที่ดินที่เป็นทรัพย์สินของแผ่นดิน ได้แก่ ที่ดินที่มีได้มีบุคคลใดมีสิทธิครอบครอง และมีใช้สาธารณสมบัติของแผ่นดิน ราษฎรใช้ประโยชน์ร่วมกัน ซึ่งตามมาตรา 10 แห่งประมวลกฎหมายที่ดินกำหนดให้อธิบดีมีอำนาจจัดหาผลประโยชน์ โดยในการจัดหาผลประโยชน์นั้น ให้รวมถึงจัดทำให้ที่ดินใช้ประโยชน์ได้ ซ้ำขาย แลกเปลี่ยน ให้เช่า และให้เช่าซื้อ โดยหลักเกณฑ์และวิธีการจัดหาผลประโยชน์ให้กำหนดโดยกฎกระทรวง แต่สำหรับการขาย การแลกเปลี่ยน และการให้เช่าซื้อที่ดินต้องได้รับอนุมัติจากรัฐมนตรี

การจัดหาผลประโยชน์ในที่ดินของรัฐ ซึ่งมีได้มีบุคคลใดมีสิทธิครอบครองนั้น ประมวลกฎหมายที่ดินกำหนดว่า รัฐมนตรีจะมอบหมายให้ทบวงการเมืองอื่นเป็นผู้จัดหาผลประโยชน์สำหรับรัฐ หรือบำรุงท้องถิ่นก็ได้ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง รวมทั้งรัฐมนตรีมีอำนาจให้สัมปทานให้หรือให้ใช้ในระยะเวลาอันจำกัด ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

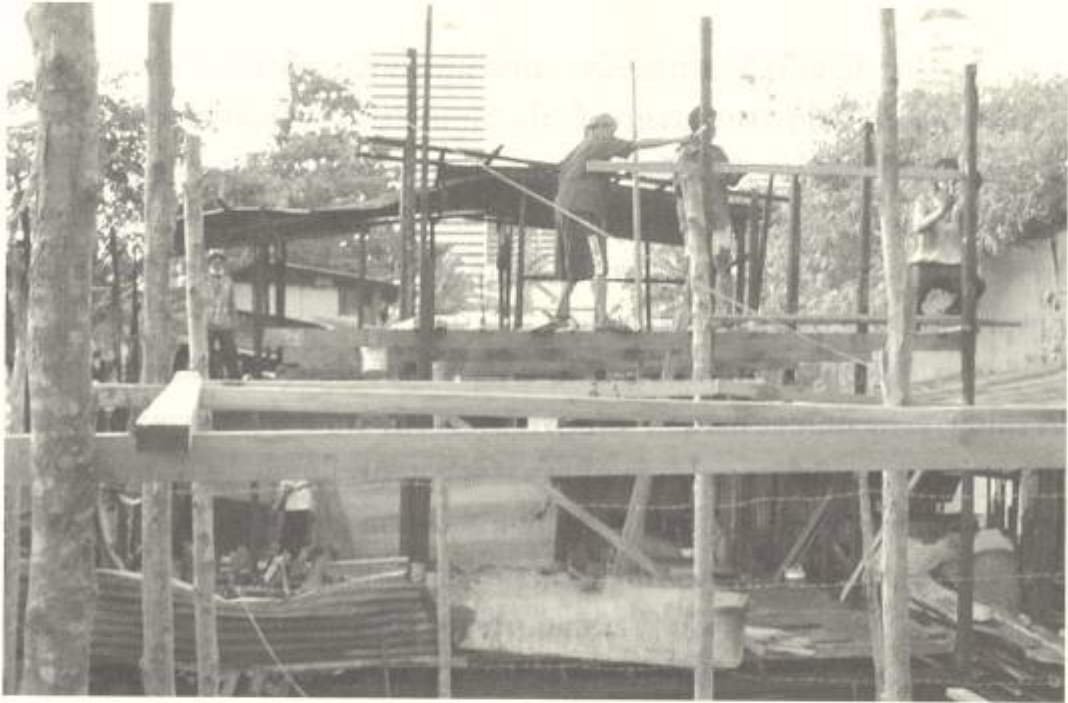
ที่ดินสาธารณะพิจารณาจากสภาพอาจแบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ

9.1 ที่ดินสาธารณะเสื่อมสภาพ

9.2 ที่ดินสาธารณะคงสภาพ

9.1 **ที่ดินสาธารณะเสื่อมสภาพ** คือ ที่ดินที่หมดสภาพจากการเป็นที่ดินที่ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน เช่น ที่ดินคูคลอง ลำรางสาธารณะ ที่ดินเขินไม่มีความเป็นคูคลองหรือลำราง และประชาชนไม่ได้ใช้ประโยชน์แล้ว

โดยหลักกฎหมาย ที่ดินสาธารณะเหล่านี้อยู่ในความดูแลของกรุงเทพมหานคร และหน่วยงานท้องถิ่นอื่นๆ แต่หน่วยงานที่ดูแลที่ดินสาธารณะ ไม่สามารถให้ผู้ใดเช่าหรือปลูกสร้างอาคารเพื่ออยู่อาศัยได้ เนื่องจากถือเป็นที่ดินสาธารณะที่สงวนไว้เพื่อให้ประชาชนได้ใช้ประโยชน์ร่วมกัน แต่ถ้าที่ดินสาธารณะดังกล่าวเสื่อมสภาพ เช่น ถนนและทางรถไฟที่ไม่มีสภาพการเป็นถนนหรือทางรถไฟอีกต่อไป หรือคูคลองและลำรางสาธารณะตื้นเขินตามสภาพกาลเวลา



ไม่มีความเป็นคูคลองหรือลำรางอีกต่อไป และมีการเพิกถอนสภาพที่ดินสาธารณะตามมาตรา 8 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ที่ดินสาธารณะดังกล่าวย่อมถือเป็นที่ดินของรัฐ ซึ่งหน่วยงานที่ดูแลที่ดินดังกล่าวสามารถจัดให้ประชาชนเช่าหรืออยู่อาศัยได้

การดำเนินการให้มีการเพิกถอนสภาพที่ดินสาธารณะ ต้องออกเป็นพระราชกฤษฎีกาตามประมวลกฎหมายที่ดิน การออกพระราชกฤษฎีกาเพิกถอนสภาพที่ดินสาธารณะดังกล่าว ต้องออกโดยฝ่ายบริหาร นายกรัฐมนตรีนำเสนอเข้าสู่การพิจารณาของคณะรัฐมนตรี โดยการพิจารณาถ้อยแถลงของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

การดำเนินการเพื่อเสนอให้มีการเพิกถอนสภาพที่ดินสาธารณะ

(1) รวบรวมข้อมูลชุมชนในทางกายภาพ เช่น แผนที่ชุมชน ภาพถ่ายชุมชน สภาพของที่ดินสาธารณะ

(2) ข้อมูลประชากรของชุมชน ในลักษณะความจำเป็นที่ต้องอยู่อาศัยในพื้นที่ดินเดิม เช่น การศึกษาของเด็กวัยเรียนในสถานศึกษาที่อยู่ใกล้เคียง การประกอบอาชีพที่จำเป็นต้องอยู่ในพื้นที่เดิม เป็นต้น

(3) แผนปรับปรุงชุมชนโดยมีรายละเอียด เช่น การออมทรัพย์ การรับรองสถานภาพองค์กรชุมชนโดยสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (พอช.) ฯลฯ

(4) ให้ความรู้และสร้างความเข้าใจตรงกันในการแก้ไขปัญหาเรื่องการปรับปรุงที่อยู่อาศัยของชุมชนในพื้นที่สาธารณะที่เสื่อมสภาพ

(5) นำเสนอข้อมูลที่ดินเสื่อมสภาพและแผนปรับปรุงชุมชน เสนอต่อคณะรัฐมนตรีพิจารณา

9.2 ที่ดินสาธารณะคงสภาพ

1. กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับประเด็นที่ดินสาธารณะคงสภาพ มีดังนี้

- พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ในบทเฉพาะกาลมาตรา 77 ที่กำหนดว่าห้องที่ได้อาคารก่อสร้างขึ้นเป็นจำนวนมากในที่ดินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ และมีสภาพหรืออาจทำให้เกิดสภาพที่ไม่เหมาะสมหรือไม่ปลอดภัยในการอยู่อาศัย การป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร เมื่อมีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปรับปรุงอาคารในท้องที่นั้นแล้ว ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีคำสั่งอย่างใดอย่างหนึ่งหรือหลายอย่างดังต่อไปนี้

(1) มีคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารรื้อถอนอาคารนั้นภายในกำหนดเวลาไม่เกิน 6 เดือนนับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง แต่การสั่งรื้อถอนอาคารต้องกระทำเพื่อความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง การพัฒนาท้องถิ่นหรือประโยชน์ในการใช้ที่สาธารณะของประชาชน

(2) มีคำสั่งภายใน 30 วัน นับแต่วันที่พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปรับปรุงอาคารมีผลใช้บังคับให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารแก้ไขเปลี่ยนแปลงอาคารให้ถูกต้องตามพระราชบัญญัตินี้ ภายในกำหนดเวลาไม่เกิน 6 เดือน นับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง

(3) มีคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคารดำเนินการเพื่อขจัดหรือระงับเหตุที่ก่อให้เกิดหรืออาจก่อให้เกิดสภาพที่ไม่เหมาะสมหรือไม่ปลอดภัยในการอยู่อาศัยหรือการป้องกันอัคคีภัย การสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การผังเมือง และการอำนวยความสะดวกแก่การจราจร ภายในระยะเวลาไม่เกิน 6 เดือนนับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง

(4) มีคำสั่งให้เจ้าของอาคารทำสัญญาเช่าที่ดินกับเจ้าพนักงานท้องถิ่นตามหลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไข และอัตราค่าเช่าที่กระทรวงมหาดไทยกำหนด

(5) ฯลฯ

ข้อสังเกตจากกฎหมายดังกล่าว คือ

เจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ในบทเฉพาะกาล ต้องการการผ่อนปรนมาตรการบังคับสำหรับชุมชนที่อยู่ในที่ดินสาธารณะก่อนวันที่ 8 พฤษภาคม พ.ศ. 2522 ซึ่งเป็นวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ แต่นโยบายของรัฐบาล และหน่วยงานรัฐที่เกี่ยวข้อง เช่น กรุงเทพมหานครและสำนักงานเขตต่างๆ มีแนวโน้มที่จะนำเอามาตรา 77 ในข้อ (1) คือ การผลักดันหรือถอน มาใช้บังคับกับผู้อยู่อาศัยในที่สาธารณะ ซึ่งไม่เป็นผลดีกับชุมชนที่อยู่อาศัยในที่ดินสาธารณะ แม้ว่ากฎหมายจะเปิดช่องให้เจ้าพนักงานพิจารณานำเอามาตรา 77 ในข้อ (4) ซึ่งให้ออกสภาก่อชุมชนในการเช่าที่ดินกับเจ้าพนักงานท้องถิ่นมาใช้ได้ก็ตาม

ข้อสังเกตข้างต้นพบว่า แนวทางปฏิบัติของรัฐยังไม่เอื้อต่อการแก้ไขปัญหาการปรับปรุงชุมชนที่อยู่อาศัยในพื้นที่สาธารณะคงสภาพ และตามหลักกฎหมายทั่วไป กฎหมายย่อมไม่มีผลบังคับย้อนหลังในทางเป็นโทษกับประชาชน ดังนั้นประชาชนที่อยู่อาศัยในที่สาธารณะคงสภาพมาก่อนวันที่ 8 พฤษภาคม 2522 ซึ่งเป็นวันที่พระราชกฤษฎีกาควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 นี้ ใช้บังคับ จึงควรได้รับการผ่อนปรนตามบทเฉพาะกาลในมาตรา 77 ในข้อ (4) คือเจ้าพนักงานที่ดูแลที่ดินนั้น ควรเปิดโอกาสให้ชุมชนทำสัญญาเช่าที่ดินได้



2. ขั้นตอน/วิธีการ เพื่อดำเนินการขอยุอาศัยในพื้นที่เดิม

(1) รวบรวมข้อมูลในเชิงปริมาณเกี่ยวกับชุมชน ที่สภาพการอยู่อาศัยมีการรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมที่ดี ไม่มีลักษณะเสี่ยงภัยกับการเกิดอัคคีภัย มีการจัดการด้านสาธารณสุขที่ดี และไม่มีผลกระทบต่อกรจราจรในบริเวณนั้นเพื่อนำเสนอเข้าสู่การแก้ไข้ปัญหา

(2) ข้อมูลชุมชนในทางกายภาพ เช่น แผนที่ชุมชน ภาพถ่ายชุมชน สภาพของที่ดินสาธารณะ

(3) ข้อมูลประชากรของชุมชน ในลักษณะความจำเป็นที่ต้องอยู่อาศัยในพื้นที่เดิม เช่น การศึกษาของเด็กวัยเรียนในสถานศึกษาที่อยู่ใกล้เคียง การประกอบอาชีพที่จำเป็นต้องอยู่ในพื้นที่เดิม เป็นต้น

(4) แผนปรับปรุงชุมชน โดยมีรายละเอียดเช่น การออมทรัพย์ การรับรองสถานภาพองค์กรชุมชนโดยสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (พอช.) และดำเนินการปรับปรุงสภาพชุมชนให้เข้าหลักเกณฑ์ตามข้อ (1)

(5) สร้างความรู้และความเข้าใจที่ตรงกันในการแก้ไข้ปัญหาเรื่องการปรับปรุงที่อยู่อาศัยของชุมชนในพื้นที่สาธารณะคงสภาพ ที่เข้าหลักเกณฑ์ตามข้อ (1)

(6) นำเสนอข้อมูลและแผนปรับปรุงชุมชนข้างต้น ต่อคณะรัฐมนตรีเพื่อให้พิจารณา โดยออกเป็นพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปรับปรุงอาคารในท้องที่ โดยใช้มาตรา 77 ในข้อ (4) มาบังคับใช้ คือ มีคำสั่งให้เจ้าของอาคารและชุมชนทำสัญญาเช่าที่ดินกับเจ้าพนักงานท้องถิ่น ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไขและอัตราค่าเช่าที่กระทรวงมหาดไทยกำหนด

3. หน่วยงานของรัฐที่มีหน้าที่ดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน

กระทรวงมหาดไทยในฐานะที่เป็นกระทรวงที่มีอำนาจหน้าที่ในการดูแลที่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน ได้ออกระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการดูแลรักษาและคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน พ.ศ. 2544 โดยแบ่งอำนาจหน้าที่ในการดูแลที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินดังนี้

(1) ที่ดินรกร้างว่างเปล่า ซึ่งมีได้มีบุคคลใดมีสิทธิครอบครอง และที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้งหรือกลับมาเป็นของแผ่นดินโดยประการอื่นตามกฎหมายที่ดิน กรณีนี้ให้เป็นอำนาจหน้าที่ของอธิบดีกรมที่ดินและทบวงการเมืองที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยมอบหมาย

(2) ที่ดินที่ประชาชนใช้ประโยชน์ร่วมกัน ไม่ว่าจะเป็นโดยสภาพที่ดินหรือทางราชการ

ได้สงวนไว้ก็ตาม เช่น ที่ชายดิ่ง ทางบก ทางน้ำ สวนสาธารณะ ที่เลี้ยงสัตว์ และที่สาธารณะ ประจำตำบลและหมู่บ้าน เป็นต้น กรณีนี้ให้เป็นอำนาจหน้าที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นตามที่กฎหมายกำหนดและนายอำเภอท้องที่

4. หลักเกณฑ์และวิธีการอนุญาตให้ทบวงการเมืองใช้ที่ดินของรัฐเพื่อประโยชน์ในราชการตามประมวลกฎหมายที่ดิน

กระทรวงมหาดไทยได้ออกระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการอนุญาตให้ทบวงการเมืองใช้ที่ดินของรัฐเพื่อประโยชน์ในราชการตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2541 ทั้งนี้ เนื่องจากการขอใช้ที่ดินของชุมชนในบางกรณี เป็นการขอใช้ที่ดินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ซึ่งในกรณีนี้หน่วยงานของรัฐที่ดูแลรักษาที่ดินดังกล่าวจะต้องขอใช้ที่ดินดังกล่าว แต่อย่างไรก็ตาม การขอใช้ที่ดินของชุมชนก็ต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทางราชการ โดยระเบียบดังกล่าวได้กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการดังนี้

4.1 ผู้ขอและการยื่นคำขอ

ผู้ขอในที่นี้หมายถึงหน่วยงานของรัฐด้วยกัน โดยผู้ขอต้องยื่นหนังสือต่อกรมที่ดินหรือรังวัดที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ พร้อมเอกสารดังนี้



- (1) โครงการขอใช้ที่ดิน
- (2) เหตุผลความจำเป็นที่ขอใช้ และรายละเอียดของงบประมาณที่ได้รับอนุมัติ
- (3) แผนผังการใช้ที่ดิน
- (4) แผนที่ที่ดินตามหลักวิชาการแผนที่แสดงแนวเขตและเนื้อที่ของที่ดินที่ขอใช้

4.2 การสอบสวนข้อเท็จจริง

การสอบสวนข้อเท็จจริงแบ่งประเภทการสอบสวนออกเป็น 2 กรณี คือ กรณีที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทที่รกร้างว่างเปล่า และกรณีที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน โดยแยกการสอบสวนข้อเท็จจริงดังนี้

(1) กรณีที่ดินสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภทที่รกร้างว่างเปล่า

- ก. สอบสวนประวัติความเป็นมา ที่ตั้ง เขตและเนื้อที่ของที่ดินแปลงนั้น
- ข. ประสานไปยังผู้บังคับการทหารบก หรือหน่วยทหารที่รับผิดชอบกรณีที่ไม่มีการจัดทหารบก ซึ่งที่ดินที่ตั้งอยู่เพื่อพิจารณาว่าจะขัดข้องทางยุทธศาสตร์หรือไม่ อย่างไร
- ค. ประสานงานไปยังกรมพัฒนาที่ดินเพื่อตรวจสอบว่าที่ดินดังกล่าวอยู่ในเขตซึ่งคณะกรรมการสำรวจจำแนกประเภทที่ดินประกาศเป็นเขตป่าไม้ถาวรหรือไม่ เพียงใด
- ง. ให้หน่วยงานที่มีหน้าที่ดูแลรักษาพื้นที่ให้ความเห็นเกี่ยวกับการขอใช้
- จ. ประสานงานกับสำนักงานผังเมืองจังหวัด หรือหน่วยงานผังเมืองที่รับผิดชอบพื้นที่เพื่อพิจารณาให้ความเห็นด้านผังเมือง

(2) กรณีที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน สำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน

(2.1) สอบสวนประวัติความเป็นมาของที่ดิน ว่าได้สงวนหวงห้ามไว้เมื่อใด ผู้ใดประกาศสงวนหวงห้าม อาศัยกฎหมายใด มีหลักฐานอย่างไร ราษฎรได้ใช้ประโยชน์ร่วมกันอย่างไร ตั้งแต่เมื่อใด ปัจจุบันยังใช้ประโยชน์ร่วมกันหรือเลิกใช้แต่เมื่อใด เพราะเหตุใด ทั้งนี้ โดยพิจารณารายละเอียดสภาพที่ดินแต่ละประเภทดังนี้

- ก. ทางน้ำ หนอง บึง นั้นมีสภาพตื้นเขินหรือไม่เพียงใด การตื้นเขินเกิดขึ้นในลักษณะใด
- ข. ถนน ทางเดิน เกิดขึ้นอย่างไร เส้นทางเริ่มจากที่ใดถึงที่ใด ใช้ประโยชน์กันอย่างไร
- ค. ที่ชายดง ไร่ ไร่เลน หาดชายนั้น ปกติน้ำท่วมถึงทุกปีหรือไม่ เป็นระยะเวลานานเท่าใด ราษฎรได้ใช้ทางสัญจรหรือไม่ อย่างไร

ง. ที่ดินที่ขอใช้ หากราษฎรยังใช้ประโยชน์ร่วมกันอยู่ ให้พัฒนาที่ดินอื่นให้ราษฎรใช้ร่วมกันแทนเสียก่อน พร้อมชี้แจงให้ราษฎรที่ได้ใช้ประโยชน์ทราบว่า ที่ดินที่ทางราชการจัดให้ใช้แทนมีสภาพอย่างไร อาณาเขตเนื้อที่เท่าใด อยู่ห่างไกลจากที่ดินสาธารณประโยชน์แปลงที่เดิมเพียงใด

(2.2) ให้หน่วยงานที่มีหน้าที่ดูแลรักษาพื้นที่และราษฎรที่เคยใช้ประโยชน์ร่วมกันประชุมพิจารณาให้ความเห็นว่า จะขัดข้องในการขอใช้และถอนสภาพหรือไม่ อย่างไร

(2.3) ให้อำเภอและจังหวัดให้ความเห็นเกี่ยวกับการขอใช้และถอนสภาพ

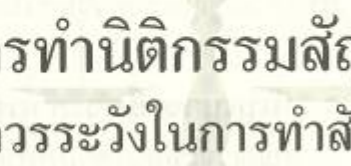
(2.4) ประสานงานกับสำนักงานผังเมืองจังหวัดหรือหน่วยงานที่รับผิดชอบพื้นที่ เพื่อพิจารณาให้ความเห็นด้านผังเมือง



ตารางสรุปเปรียบเทียบประเภทที่ดินและหลักเกณฑ์การเช่าของที่ดินประเภทต่าง ๆ

ประเภทที่ดิน	หลักเกณฑ์การเช่า	หมายเหตุ
1. ที่ดินของราชพัสดุ ที่กรมธนารักษ์ดูแล	ตามกฎหมายระเบียบของกรมธนารักษ์	บันทึกความร่วมมือเพื่อการ พัฒนาผ่อนปรนหลักเกณฑ์
2. ที่ดินของสำนักงานทรัพย์สิน ส่วนพระมหากษัตริย์	ไม่มีหลักเกณฑ์ที่ชัดเจน พิจารณาเป็นกรณี	บันทึกความร่วมมือเพื่อการ พัฒนาผ่อนปรนหลักเกณฑ์
3. ที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย	ตามข้อตกลงเพื่อการปรับปรุงและพัฒนาที่อยู่อาศัย ระหว่างเครือข่ายสลัม 4 ภาคกับการรถไฟ	
4. ที่ดินของการท่าเรือ แห่งประเทศไทย	ตามระเบียบและประกาศของท่าเรือแห่งประเทศไทย	การเช่าเพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัย ของบ้านมั่นคง (พอช.) ได้รับการ ยกเว้นไม่ต้องผ่านการประมูล แต่ ต้องผ่านความเห็นชอบจากคณะ กรรมการการท่าเรือฯ
5. ที่ดินของกรุงเทพมหานคร	- ตามข้อบัญญัติกรุงเทพฯ เรื่องการทรัพย์สิน พ.ศ. 2538 - อัตราค่าเช่าและค่าธรรมเนียมอื่นๆ อิงของ กรมธนารักษ์	
6. ที่ดินของรัฐที่องค์กรปกครอง ส่วนท้องถิ่นดูแล	- ตามระเบียบกระทรวงมหาดไทย (2543) - คณะกรรมการจัดหาประโยชน์ขององค์กรปกครอง ส่วนท้องถิ่นเป็นผู้พิจารณา ใช้หลักเกณฑ์กรม ธนารักษ์เป็นแนวทาง	
7. ที่ดินของกรมการศาสนา/วัด	- ตาม พ.ร.บ.คณะสงฆ์ พ.ศ. 2505 - ตามคำแนะนำของกรมการศาสนา (สำนักงาน พระพุทธศาสนาแห่งชาติ) ว่าด้วยการปฏิบัติเกี่ยว กับการดูแล รักษา และจัดการศาสนสมบัติของวัด ตามกฎหมายกระทรวงฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2511) ออก ตามความในพระราชบัญญัติคณะสงฆ์ พ.ศ. 2505	
8. ที่ดินโบราณสถาน กรมศิลปากร	กรมศิลปากรพิจารณาเอง	
9. ที่ดินสาธารณะ	ที่ดินสาธารณะที่ได้รับการเพิกถอนสภาพแล้วจะ กลายเป็นที่ดินธรรมดาของรัฐ ทั้งนี้หน่วยงานรัฐที่ ดูแลที่ดินนั้นๆ สามารถนำมาจัดให้ประชาชนเช่าได้	โดยทั่วไปที่ดินสาธารณะ ไม่สามารถให้เช่าได้ ยกเว้น ที่ดินสาธารณะเสื่อมสภาพ ที่ได้รับการเพิกถอนแล้ว จึงจะสามารถจัดให้เช่าได้





การทำนิติกรรมสัญญา

สาระสำคัญ/ข้อควรระวังในการทำสัญญา

การทำนิติกรรมสัญญา

ความหมาย

นิติกรรม คือ การกระทำของบุคคล และมุ่งประสงค์ให้เกิดผลในทางกฎหมาย เกิดความผูกพันกันในการก่อให้เกิดสิทธิไปจนถึงการระงับสิทธิ นิติกรรมเกิดจากบุคคลเพียงฝ่ายเดียวหรือหลายฝ่ายก็ได้ เช่น การมอบอำนาจ การทำพินัยกรรม เป็นต้น หรือตัวอย่างนิติกรรมที่เกิดจากหลายฝ่าย เช่น การทำสัญญาประเภทต่างๆ

สัญญา คือ นิติกรรมที่เกิดขึ้นจากบุคคลหลายฝ่าย โดยการแสดงเจตนาของบุคคลตั้งแต่ 2 ฝ่ายขึ้นไป ดังนั้น สัญญาทุกสัญญาจึงเป็นนิติกรรม

การดำเนินการปรับปรุงที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านมั่นคง ต้องมีการดำเนินการในเรื่องการทำนิติกรรมสัญญาต่างๆ เกี่ยวกับการจะซื้อจะขาย การซื้อขาย การกู้ยืม การก่อสร้าง ฯลฯ ดังนั้นการทำความเข้าใจและระมัดระวังในการดำเนินการทำนิติกรรมสัญญาต่างๆ จึงมีความจำเป็นอย่างยิ่ง เพื่อให้สามารถดำเนินการปรับปรุงที่อยู่อาศัยสามารถดำเนินไปได้ อย่างถูกต้องและมีปัญหาน้อยที่สุดจึงควรทำความเข้าใจและควรระมัดระวังในประเด็นสำคัญๆ ในสัญญาประเภทต่างๆ ดังนี้

1. สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน
2. สัญญาซื้อขายที่ดิน
3. สัญญาเช่าที่ดิน
4. สัญญาเช่าซื้อที่ดิน
5. สัญญาจ้างทำของ
6. สัญญากู้ยืมเงิน
7. สัญญาค้ำประกัน
8. สัญญาจำนอง

สาระสำคัญ/ข้อควรระวังในการทำสัญญา

สาระสำคัญและข้อควรระวังในการทำสัญญาประเภทต่าง ๆ มีรายละเอียดที่แตกต่างกันไปดังนี้

1. สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน คือ การซื้อขายที่ดินที่ยังไม่สามารถซื้อขายได้ทันที จึงต้องทำสัญญาจะซื้อจะขายกันก่อน เป็นสัญญาที่เป็นคำมั่นของเจ้าของที่ดินว่าเมื่อถึงกำหนดระยะเวลาที่แน่นอนระยะหนึ่ง ผู้จะขายต้องโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้ผู้จะซื้อ

ในการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ควรพิจารณาในสาระสำคัญ ดังนี้

(1) ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้จะขายและผู้จะซื้อ
(2) ที่ดินที่จะซื้อจะขายเป็นกรรมสิทธิ์ประเภทใด อาทิ โฉนดที่ดิน น.ส.3 น.ส.3ก ที่ดินดังกล่าวติดภาระจำยอม ติดจำนอง หรือภาระอื่นใดหรือไม่ ให้ดูจากหลังโฉนดที่ดินที่จะมีเขียนระบุไว้ หรืออาจตรวจสอบที่สำนักงานที่ดินในเขตนั้น ๆ

(3) ต้องตรวจสอบจำนวนเนื้อที่ของที่ดิน ที่ตกลงจะซื้อจะขาย และที่ตั้งของที่ดิน จากแผนผังที่ดิน ให้ตรงตามที่ตกลงกัน

(4) ราคาซื้อขายเป็นจำนวนเงินเท่าไร

(5) เงื่อนไขการชำระเงินต้องตกลงให้ชัดเจนว่าจะวางมัดจำอัตราเท่าใดของราคาซื้อขาย (ควรอยู่ระหว่างร้อยละ 3-5 % ของราคาที่ดิน)

(6) กำหนดเวลาที่จะไปจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ กำหนดวันโอนพร้อมชำระเงินที่เหลือเมื่อหักเงินมัดจำแล้ว (ควรมีระยะเวลาที่มีความพร้อม และสามารถชำระเงินได้แน่นอน และถ้าที่ดินที่ซื้อขายมีภาระผูกพัน อาทิ จำนอง มีผู้อื่นอาศัยอยู่ในที่ดิน ควรให้ผู้ขายจัดการให้หมดภาระไปเสียก่อนทำการจดทะเบียนการโอน)

(7) เงื่อนไขการปรับค่าเสียหาย กรณีคู่สัญญาผิดสัญญา เช่น ผู้จะซื้อผิดสัญญาให้ผู้จะขายริบมัดจำได้ ถ้าผู้จะขายผิดสัญญาให้คืนเงินมัดจำ (จะกำหนดค่าเสียหายอีกหรือไม่แล้วแต่จะตกลงกัน)

(8) การตกลงว่าผู้จะซื้อ มีสิทธิเข้าไปพัฒนาในที่ดิน เช่น ถมดิน สร้างระบบสาธารณูปโภคก่อนจดทะเบียนโอน จะทำสัญญากันไว้หรือไม่ขึ้นอยู่กับสภาพการณ์จริงของแต่ละกรณี

2. สัญญาซื้อขายที่ดิน

การซื้อขาย คือ การที่ผู้ขายโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อ และผู้ซื้อตกลงว่าจะใช้ราคาทรัพย์สินนั้นให้แก่ผู้ขาย ถ้ามีการตกลงซื้อขายกันและชำระราคา ถ้าซื้อขายเป็นเงินสดทันทีเรียกว่าการซื้อขายเงินสด ถ้าตกลงชำระเงินสดกันภายหลังเรียกว่าการซื้อขายเงินเชื่อ และถ้าตกลงผ่อนชำระให้กันเป็นครั้งคราว เรียกว่าการซื้อขายเงินผ่อน ทั้งนี้ การโอนกรรมสิทธิ์ คือ การโอนความเป็นเจ้าของในทรัพย์สินให้แก่ผู้ซื้อ ซึ่งผู้ซื้อจะได้ใช้ประโยชน์หรือจะขายต่อไปอย่างไรก็ได้ โดยทั่วไป การทำสัญญาซื้อขายนั้น ทั้งผู้ขายและผู้ซื้อได้แสดงเจตนาว่า ต้องการซื้อขายทรัพย์สินสิ่งหนึ่งสิ่งใด ซึ่งการตกลงกันอาจทำโดยวาจาหรือเป็นลายลักษณ์อักษรก็ได้ ยกเว้นการซื้อขายที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์

1. **การซื้อขายที่ดิน** ในการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ คือ ทรัพย์สินที่เคลื่อนที่ไม่ได้ เช่น ที่ดิน บ้าน อาคารสิ่งปลูกสร้าง เป็นต้น เหล่านี้ กฎหมายกำหนดให้การซื้อขาย ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เท่านั้น

ถ้าเป็นที่ดินมีโฉนด ต้องไปจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินสาขา แต่ถ้าเป็นที่ดินมีหนังสือสำคัญอย่างอื่น เช่น น.ส.3 ต้องไปขอจดทะเบียนต่อนายอำเภอ ณ ที่ว่าการอำเภอ การซื้อ-ขายที่ดินต้องเสียค่าธรรมเนียมการโอนและภาษีอากรเป็นเงิน 2.5% ของทุนทรัพย์ในการซื้อขายที่ดิน ทั้งนี้ ผู้ซื้อผู้ขายต้องออกเท่ากันทั้งสองฝ่าย แต่จะตกลงให้ฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดออกมากน้อยต่างกันอย่างไรก็ได้

2. **การซื้อขายที่ดินเพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัยของชุมชน** การซื้อขายหรือเช่าที่ดินเพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัยของชุมชนนั้น มีความแตกต่างกันไปตามสภาพการจัดตั้งกลุ่มของชุมชนเพื่มาดำเนินการติดต่อซื้อขายหรือเช่าที่ดิน ทั้งนี้การจัดตั้งกลุ่มของชุมชนเพื่มาดำเนินการปรับปรุงที่อยู่อาศัยของชุมชนจะมีความแตกต่างกัน ดังนี้

2.1 **การรวมกลุ่มออมทรัพย์** ในทางกฎหมาย ไม่มีฐานะเป็นนิติบุคคล แต่เป็นเพียงกลุ่มหรือคณะบุคคลเท่านั้น ดังนั้น การรวมกลุ่มเป็นกลุ่มออมทรัพย์สามารถดำเนินการเช่าและซื้อที่ดินได้ แต่การดำเนินการซื้อที่ดินนั้นอาจมีปัญหาเกิดขึ้นได้ กล่าวคือ ถ้ากลุ่ม/คณะบุคคลไปซื้อหรือถือครองที่ดินจะอยู่ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์รวม ซึ่งการจัดการที่ดินนั้นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมต้องเห็นชอบด้วยกันหมดทุกคน หากบุคคลหนึ่งบุคคลใดในกลุ่มไม่เห็นชอบ การจัดการที่ดินและทำนิติกรรมใดๆ อันเกี่ยวกับที่ดินย่อมมีปัญหาอาจไม่สามารถจัดการได้

ในกรณีที่กรรมการในกลุ่มออมทรัพย์ซึ่งเป็นคณะบุคคล มีชื่อถือกรรมสิทธิ์อยู่ในโฉนดที่ดิน ได้หมดวาระการทำงานและมีการเปลี่ยนแปลงคณะกรรมการกลุ่มออมทรัพย์ใหม่ จะต้องไปโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน เพื่อเปลี่ยนชื่อคณะกรรมการชุดใหม่แทนกรรมการชุดเก่าที่หมดวาระ ต้องเสียภาษีและค่าธรรมเนียมการโอนทุกครั้ง เมื่อมีการเปลี่ยนคณะกรรมการกลุ่มออมทรัพย์

กรณีชุมชนมีการรวมตัวในนามกลุ่มออมทรัพย์ แต่ยังไม่สามารถจดทะเบียนเป็นสหกรณ์ได้แล้วเสร็จ และจำเป็นต้องซื้อที่ดินจากเอกชนที่พร้อมจะขายที่ดินให้แก่ชุมชนเพื่อทำการปรับปรุงชุมชนเมื่อเข้าโครงการบ้านมั่นคงของ พอช. กรณีนี้อาจต้องทำเป็นสัญญาจะซื้อจะขายผูกพันกันไว้ก่อนและในระหว่างนี้อาจจำเป็นต้องพัฒนาสาธารณูปโภคในที่ดินก่อน เช่น ทำถนน ระบบไฟฟ้า ประปา ไว้ จึงควรระบุไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายว่า ให้เจ้าของที่ดินซึ่งเป็นผู้ขายยินยอมให้ผู้จะซื้อเข้าครอบครองที่ดินและทำการเข้าไปพัฒนาระบบสาธารณูปโภคในที่ดินที่จะซื้อจะขายได้ ซึ่งกรณีนี้เจ้าของที่ดินมักยินยอมเนื่องจากเจ้าของที่ดินไม่มีความเสียหายใดๆจากการที่กลุ่มออมทรัพย์เข้าไปพัฒนาระบบสาธารณูปโภคในที่ดิน เพราะการเข้าไปพัฒนาระบบสาธารณูปโภคในที่ดิน ทำให้มูลค่าในที่ดินสูงขึ้นเป็นอย่างมาก และหากกลุ่มออมทรัพย์ผิดสัญญาจะซื้อจะขาย เจ้าของที่ดินย่อมริบเงินมัดจำและไม่โอนขายให้ผู้จะซื้อได้ แต่ต้องมั่นใจว่าสัญญาจะซื้อจะขายมีการกำหนดระยะเวลาการโอนที่ดินที่ยาวนาน พอที่จะจัดตั้งสหกรณ์ได้แล้วเสร็จ

2.2 การจัดตั้งสหกรณ์ ในทางกฎหมายถือว่าสหกรณ์มีฐานะเป็นนิติบุคคล ในภาคเอกชนและมีกฎหมายรองรับคือพระราชบัญญัติสหกรณ์ พ.ศ. 2542 ไม่สังกัดส่วนราชการหรือองค์กรใดๆ แต่ส่วนราชการหรือองค์กรต่างๆ สามารถเข้าไปช่วยส่งเสริมและสนับสนุนได้ การจัดตั้งสหกรณ์ไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนเป็นสหกรณ์ และไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียมในการดำเนินกิจกรรมการซื้อขายที่ดินไม่ต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคล และเอกสารที่สหกรณ์ทำขึ้นบางอย่างได้รับการยกเว้นไม่เสียค่าอากรแสตมป์

การจัดตั้งสหกรณ์ต้องดำเนินการดังนี้

(1) ขั้นตอนเตรียมการ สามารถดำเนินการได้ด้วยการรวมกลุ่มคนที่มีความต้องการร่วมกันเป็นคณะผู้จัดตั้งไม่น้อยกว่า 10 คน และมีการประชุมเพื่อกำหนดวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งสหกรณ์ที่ชัดเจน แผนกิจกรรมของสหกรณ์ บัญชีรายชื่อผู้ที่จะเป็นสมาชิกพร้อมลายมือชื่อ จำนวนหุ้นที่แต่ละคนถือ รวมทั้งร่างข้อบังคับของสหกรณ์ที่จะจัดตั้ง แล้วจึงไปยื่นคำขอจดทะเบียนต่อสหกรณ์จังหวัด

(2) การยื่นขอจดทะเบียน เอกสารที่ใช้ประกอบการขอจดทะเบียน ประกอบด้วย คำขอจดทะเบียนสหกรณ์ สำเนารายงานการประชุมที่มีข้อกำหนดเรื่อง วัตถุประสงค์ แผนกิจกรรมของสหกรณ์ บัญชีรายชื่อผู้ที่จะเป็นสมาชิกพร้อมลายมือชื่อ จำนวนหุ้นที่แต่ละคนถือ พร้อมทั้งร่างข้อบังคับของสหกรณ์ที่ได้จากการประชุมในช่วง เตรียมการก่อตั้งสหกรณ์

3. สัญญาเช่าที่ดิน

สัญญาเช่าที่ดิน คือ สัญญาที่บุคคลคนหนึ่ง เรียกว่า “ผู้ให้เช่า” ตกลงให้บุคคล อีกคนหนึ่งเรียกว่า “ผู้เช่า” ได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในที่ดินที่เช่า ในระยะเวลาที่แน่นอน ระยะเวลาหนึ่ง และผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น

1. การเช่าที่ดิน ควรพิจารณาในเรื่องต่าง ๆ ดังนี้

(1) ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ (ต้องทำเป็นสัญญาหรือเป็นลายลักษณ์อักษร ลายมือชื่อผู้เช่าและผู้ให้เช่า)

(2) ถ้าเช่าเกินกว่า 3 ปี ขึ้นไป หรือตลอดอายุของผู้เช่าหรือผู้ให้เช่า ต้อง ทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ หากไม่จดทะเบียนดังกล่าว สัญญา เช่าที่ดินจะมีผลบังคับได้เพียง 3 ปี

(3) ค่าฤชาธรรมเนียม การทำสัญญาเช่าที่ต้องจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงาน เจ้าหน้าที่นั้น ตามกฎหมายกำหนดให้ผู้เช่าและผู้ให้เช่าชำระเงินเท่ากันทั้งสองฝ่าย แต่ใน ทางปฏิบัติคู่สัญญาอาจตกลงกันให้ฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดชำระเงินมากน้อยแตกต่างกันเท่าไรก็ได้

(4) การเช่าที่ดิน ตามกฎหมายห้ามทำสัญญาเช่ากันเกินกว่า 30 ปี ถ้าทำ สัญญาเช่าเกินกว่า 30 ปี ให้ลดลงมาเป็น 30 ปี เว้นแต่ มีการกำหนดให้เช่าตลอดอายุของผู้ เช่า หรือผู้ให้เช่าให้ทำได้

(5) ผู้เช่าจะให้เช่าช่วง หรือโอนสิทธิการเช่า ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วนไม่ได้ เว้นแต่จะตกลงในสัญญาให้ทำการเช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าได้

(6) สัญญาเช่าไม่ระงับไปหากมีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ให้เช่า ผู้รับโอน กรรมสิทธิ์ในที่ดินรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนที่มีต่อผู้เช่าด้วย ตัวอย่างเช่น นายไก่อ เช่าที่ดินจากนายชวน และต่อมานายชวนได้โอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่นายทักษิณ ตาม กฎหมายให้ถือว่าสิทธิการเช่าที่ดินของนายไก่อยังคงมีอยู่เหมือนเดิม คือ นายไก่อต้องเช่า ที่ดินจากนายทักษิณแทนนายชวนผู้เป็นเจ้าของที่ดินเดิม

2. สาระสำคัญที่พึงมีในสัญญาเช่าที่ดิน คือ

- (1) การทำสัญญาเช่าควรคำนึงว่าผู้ให้เช่านั้นมีสิทธิที่จะนำที่ดินผืนนั้นมาให้เช่าหรือไม่
- (2) ในสัญญาเช่าต้องระบุว่า ใครเช่าที่ดินกับใคร
- (3) ระบุจำนวนเนื้อที่ที่ดินที่ตกลงเช่ากันให้ชัดเจน (ควรมีแผนผังที่ตั้งของที่ดินให้ชัดเจน)
- (4) ระบุระยะเวลาเช่าที่ปี ตั้งแต่ วัน เดือน ปีใด ถึง วัน เดือน ปีใด
- (5) กำหนดอัตราค่าเช่าจำนวนเท่าใดต่อเดือนหรือต่อปี และระยะเวลาในการชำระค่าเช่า
- (6) ตามกฎหมายกำหนดไม่ให้มีการเช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่า แต่ถ้าคู่สัญญาตกลงกันให้ผู้เช่าสามารถให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าได้ โดยการยินยอมของผู้ให้เช่า ก็สามารถทำได้ แต่ต้องระบุไว้ในสัญญาเช่าให้ชัดเจน
- (7) กรณีการเช่าที่ดินเพื่อสร้างที่อยู่อาศัย ควรระบุลงในสัญญาเช่าให้ชัดเจนว่ากรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างบ้านพักอาศัยเป็นของผู้เช่า

3. ข้อคิดเห็นเรื่องการเช่าที่ดิน

การดำเนินงานของโครงการบ้านมั่นคงที่ผ่านมาพบว่า ชุมชนได้ทำการปรับปรุงที่อยู่อาศัยโดยการเช่าที่ดินจากภาครัฐในหลายพื้นที่และหลายหน่วยงาน มีระยะเวลาเช่าที่แตกต่างกัน เช่น การทำเรือ การรถไฟ สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และองค์การบริหารส่วนท้องถิ่น เป็นต้น แต่สำหรับการปรับปรุงชุมชนของโครงการบ้านมั่นคงที่เน้นความมั่นคงของที่อยู่อาศัย ควรมีระยะเวลาในการเช่ามากกว่า 3 ปี แต่ไม่ควรน้อยกว่า 15 ปี เพราะระยะเวลาเช่าที่ดินเพื่อปลูกที่อยู่อาศัย จะเชื่อมโยงกับเรื่องของสินเชื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยของ (พอช.) ที่ต้องผ่อนชำระภายในกำหนด 15 ปี

ดังนั้น การดำเนินการเช่าที่ดินเพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัย เพื่อก่อให้เกิดความมั่นคงอย่างแท้จริงนั้น องค์ประกอบหนึ่งควรเป็นเรื่องของความมั่นคงในเรื่องที่ดิน คือ ควรมีระยะเวลาเช่าที่ดินที่ยาวนานไม่น้อยกว่า 30 ปี ด้วยเหตุนี้ จึงจำเป็นต้องศึกษาข้อกฎหมายและองค์ความรู้ที่เกี่ยวกับการเช่าที่อยู่อาศัยในพื้นที่ดินของรัฐ รวมถึงการเสนอเพื่อขอแก้ไขข้อกฎหมาย ระเบียบ หรือนโยบายการใช้ที่ดินของรัฐ เพื่อให้เอื้อต่อการพัฒนาปรับปรุงที่อยู่อาศัยของคนยากจนให้มีความมั่นคงอย่างแท้จริง

4. สัญญาเช่าซื้อที่ดิน

การเช่าซื้อ คือการที่เจ้าของทรัพย์สินได้เอาทรัพย์สินของตนออกให้ผู้อื่นเช่าเพื่อใช้สอยหรือเพื่อให้ได้ประโยชน์และให้คำมั่นว่าจะขายหรือให้ทรัพย์สินที่เช่าตกเป็นสิทธิแก่ผู้ซื้อเมื่อผู้ซื้อได้ชำระเงินเป็นงวดๆ จนครบจำนวนตามข้อตกลง ทั้งนี้ การเช่าซื้อไม่ใช่การขายผ่อนส่ง เพราะการซื้อขายผ่อนส่งนั้น กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินตกเป็นของผู้ซื้อทันทีขณะทำสัญญาไม่ต้องรอให้ชำระเงินครบตามราคาที่กำหนด (ถ้าทรัพย์สินที่เช่าซื้อเป็นที่ดิน และผู้เช่าซื้อชำระเงินครบจำนวนแล้ว ต้องไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ให้ผู้เช่าซื้อต่อพนักงานเจ้าหน้าที่)

1. การเช่าซื้อที่ดิน ควรทำความเข้าใจในเรื่องต่าง ๆ ดังนี้

(1) ต้องทำเป็นหนังสือ

(2) ถ้าผู้เช่าซื้อที่ดินผิคนัดชำระค่าเช่าซื้อถึงสองคราวติดๆ กัน เจ้าของที่ดินสามารถบอกเลิกสัญญาได้ และเมื่อบอกเลิกสัญญาแล้ว เจ้าของที่ดินสามารถรับเงินที่ผู้เช่าซื้อชำระมาก่อนได้ทั้งหมด และกลับเข้าครอบครองที่ดินที่เช่าซื้อได้ (เจ้าของที่ดินและผู้เช่าซื้อสามารถตกลงบอกเลิกสัญญาต่อกันก่อน โดยไม่ต้องผิคนัดสองคราวติดต่อกันก็ได้)

2. สาระสำคัญที่พึงมีในสัญญาเช่าซื้อ

(1) ทรัพย์สินที่เช่าซื้อคืออะไร ถ้าเป็นที่ดินต้องระบุเลขที่โฉนด น.ส.3 หรือ น.ส.3 ก ที่ตั้งของที่ดิน จำนวนเนื้อที่เท่าไร ถ้าเป็นสิ่งปลูกสร้างบ้านพักอาศัยต้องระบุลักษณะของบ้าน (เลขที่บ้านถ้ามี) และที่ตั้งของสิ่งปลูกสร้าง

(2) ระบุจำนวนเงินที่เช่าซื้อจำนวนเท่าไร แบ่งจำนวนเป็นกี่งวด งวดละเท่าไร เมื่อชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนแล้ว มีข้อตกลงว่าให้ทรัพย์สิน (ที่ดิน) ตกเป็นกรรมสิทธิ์แก่ผู้เช่าซื้อ

(3) ควรระบุในสัญญาว่า กรณีผิคนัดผิคนัดสัญญานั้น ผู้เช่าซื้อต้องผิคนัดกี่คราว เจ้าของทรัพย์สิน (ที่ดิน) จึงบอกเลิกสัญญาได้ (ไม่จำเป็นต้องสองคราวติดต่อกันก็ได้)

3. การเช่าซื้อที่ดินของชุมชนเพื่อปรับปรุงที่อยู่อาศัย การเช่าซื้อที่ดินเพื่อปรับปรุงชุมชนส่วนมากหรือเกือบทั้งหมด เป็นการซื้อที่ดินด้วยวิธีการขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินทั้งของรัฐและเอกชน แต่ที่ผ่านมามีสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (พอช.) ได้ให้สินเชื่อดอกเบี้ยต่ำในการจัดทำโครงการปรับปรุงที่อยู่อาศัยของคนยากจน แต่ทั้งนี้ ชุมชนต้องมีการจัดตั้งกลุ่มสหกรณ์เพื่อเป็นตัวแทนของชุมชนในการดำเนินการเรื่องต่างๆ เช่น การออมเงินให้ได้ตามเงื่อนไขการขอสินเชื่อ การดำเนินการขอสินเชื่อ การเจรจาเช่าหรือซื้อที่ดิน

และดำเนินการให้สมาชิกเช่าหรือเช่าซื้อที่ดินจากสหกรณ์ เป็นต้น

4. การเช่าซื้อที่ดินระหว่างสมาชิกสหกรณ์กับสหกรณ์ การเช่าซื้อในที่นี้ หมายความว่าเฉพาะกรณีที่ดินของสหกรณ์ในชุมชน ได้ทำสัญญาเช่าซื้อที่ดินจากสหกรณ์ ภายหลังจากสหกรณ์ออมทรัพย์ดำเนินการจัดซื้อที่ดินจากเอกชนด้วยการสนับสนุนด้านสินเชื่อจากสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (พอช.) แล้ว และสหกรณ์จะต้องนำที่ดินจากการซื้อ และถือกรรมสิทธิ์มาให้สมาชิกสหกรณ์เช่าซื้ออีกต่อหนึ่ง พร้อมทั้งดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่สมาชิกเมื่อสมาชิกชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนแล้ว

การเช่าซื้อในลักษณะนี้ มีประเด็นทางกฎหมายที่ต้องทำความเข้าใจร่วมกันดังนี้ คือ

(1) เมื่อสมาชิกสหกรณ์ได้ผ่อนชำระเงินในการเช่าซื้อครบตามจำนวนเป็นที่เรียบร้อยแล้ว สหกรณ์จะต้องดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงย่อยให้แก่สมาชิก แต่การแบ่งแปลงย่อยที่ดินมากกว่าจำนวน 10 แปลง อาจต้องดำเนินการตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ด้วยการขออนุญาตจัดสรรที่ดินซึ่งมีข้อกำหนดเรื่องทรัพย์สินกลางของชุมชน เช่น ต้องมีสโมสร ถนนต้องมีขนาดที่กำหนด และวิธีการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ซึ่งข้อกำหนดเหล่านี้ ชุมชนอาจดำเนินการได้ยากเพราะที่ดินของชุมชนมีเนื้อที่ค่อนข้างจำกัด

(2) จากประเด็นในข้อ (1) เพื่อให้การดำเนินการแบ่งแยกที่ดินแปลงย่อยดำเนินการได้ควรเสนอให้มีการแก้ไขพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เพื่อยกเว้นกิจการที่แก้ไขปัญหาคืออยู่อาศัยที่ไม่แสวงหากำไรในเชิงธุรกิจ ที่อยู่ในการดำเนินการของสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (พอช.) ไม่ต้องอยู่ภายใต้การบังคับของ พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดินฯ จึงจะทำให้การแบ่งแยกที่ดินแปลงย่อยสามารถดำเนินการได้นับแต่เริ่มโครงการ โดยไม่ต้องขออนุญาตจัดสรรที่ดิน

(3) หากไม่สามารถดำเนินการตามข้อ (2) ได้ การแบ่งแยกที่ดินแปลงย่อยสามารถดำเนินการได้ด้วยการให้สมาชิกสหกรณ์ทั้งหมดทุกรายเช่าถือกรรมสิทธิ์รวมก่อน แล้วจึงแบ่งแยกกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินออกเป็นแปลงย่อยในลักษณะแบ่งกรรมสิทธิ์รวมในนามเดิม จึงจะโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแต่ละแปลงให้แก่สมาชิกสหกรณ์ได้ แต่การให้สมาชิกสหกรณ์ทั้งหมดทุกรายเช่าซื้อเพื่อถือกรรมสิทธิ์รวมนั้น สมาชิกสหกรณ์ทุกรายต้องชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วน และในทางปฏิบัติอาจพบว่า การแบ่งโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงย่อยอาจเกิดขึ้นไม่ได้ หรือเกิดขึ้นได้ล่าช้า ถ้าสมาชิกสหกรณ์ไม่สามารถผ่อนชำระค่าเช่าซื้อได้หมด

ครบถ้วนทุกราย อาจก่อปัญหาความไม่เข้าใจระหว่างสมาชิกกับสหกรณ์ที่ไม่สามารถโอนที่ดินแปลงย่อยให้แก่สมาชิกได้ตามกำหนดหลังจากสมาชิกได้ผ่อนชำระเงินค่าเช่าซื้อได้ครบถ้วนแล้ว

5. สัญญาจ้างทำของ

สัญญาจ้างทำของ คือ สัญญาซึ่งผู้รับจ้างตกลงรับทำการงานสิ่งใดสิ่งหนึ่งจนสำเร็จให้แก่ผู้ว่าจ้าง และผู้ว่าจ้างตกลงให้สินจ้างแก่ผู้รับจ้าง เช่น การจ้างปลูกบ้านพักอาศัย การจ้างถมดิน การจ้างทำระบบสาธารณูปโภค (ถนน ระบบน้ำประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย)

1. การจ้างทำของ ควรทำความเข้าใจในเรื่องต่าง ๆ ดังนี้

(1) ผู้รับจ้างต้องยอมให้ผู้ว่าจ้างหรือตัวแทนตรวจตราการทำงานได้ตลอดเวลาที่ทํายู่

(2) การส่งมอบงานล่าช้า หรือส่งมอบงานที่ทำชำรุดบกพร่อง ผู้ว่าจ้างยังไม่ต้องจ่ายชำระค่าจ้างได้ เว้นแต่ ผู้รับจ้างวางเงินประกันสัญญาจ้างไว้ตามสมควร

(3) ผู้รับจ้างต้องรับผิดชอบงานที่ชำรุดบกพร่องภายใน 1 ปี นับแต่วันส่งมอบหรือภายใน 5 ปีถ้าเป็นสิ่งปลูกสร้างกับพื้นดิน ยกเว้นโรงเรียนที่ทำด้วยเครื่องไม้ ถ้าผู้ว่าจ้างรับมอบงานที่ทำเสร็จแล้ว และมีการชำรุดบกพร่องเกิดขึ้นแต่ไม่ได้มีการท้วงติงใดๆ ให้ถือว่าผู้รับจ้างไม่ต้องรับผิดชอบต่องานที่ชำรุดบกพร่องนั้น เว้นแต่ว่า ความชำรุดบกพร่องไม่อาจจะพึงพบได้ในขณะรับมอบ หรือผู้รับจ้างมีเจตนาปิดบังความชำรุดบกพร่องนั้น

(4) ผู้ว่าจ้างสามารถฟ้องผู้รับจ้างได้ภายในกำหนด 1 ปี นับจากวันที่การชำรุดบกพร่องนั้นได้ปรากฏขึ้นหากพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าวผู้ว่าจ้างไม่สามารถฟ้องผู้รับจ้างได้

(5) ผู้รับจ้างทำงาน จะเองงานที่รับจ้างนั้นทั้งหมดหรือบางส่วนไปจ้างผู้อื่น (ผู้รับจ้างช่วง) ทำอีกต่อหนึ่งก็ได้แต่ผู้รับจ้างต้องรับผิดชอบต่อความผิดใดๆ ของผู้รับจ้างช่วงนั้น เว้นแต่การงานที่จ้างนั้น จะต้องใช้ความรู้ความสามารถเฉพาะตัวของผู้รับจ้าง ผู้รับจ้างจึงไม่สามารถให้ใครมารับจ้างช่วงต่อได้

2. สาระสำคัญที่พึงมีในสัญญาจ้างทำของ

2.1 การงานที่ว่าจ้างต้องระบุในสัญญาให้ชัดว่าจ้างให้ทำสิ่งใด เช่น

(1) จ้างให้ปลูกสร้างบ้านพักอาศัย (ควรมีแบบแปลนพิมพ์เขียว ถ้าไม่มีจะต้องระบุรายละเอียด อาทิ แบบบ้านเป็นอย่างไร ประเภท ชนิดของวัสดุ และสัมภาระที่ใช้ในการปลูกสร้าง)

(2) จ้างถมดิน ต้องระบุชนิด ประเภท ปริมาณ ของดินที่จะให้ทำการ
ถม

(3) จ้างทำระบบสาธารณูปโภค จะเป็นลักษณะเดียวกันกับปลูกสร้าง
บ้านพักอาศัย คือ ต้องระบุแบบแปลน ประเภท ชนิดของวัสดุและสัมภาระที่ใช้ในการปลูกสร้าง

2.2 กำหนดเวลาแล้วเสร็จของงานที่จ้าง ระบุเวลาเริ่มทำตั้งแต่เมื่อใด และแล้ว
เสร็จเมื่อใด

2.3 ต้องระบุอัตราค่าจ้างของการทำงานที่ทำทั้งหมดจำนวนเท่าไร แบ่งจ่าย
เป็นงวด แต่ละงวดชำระเงินเป็นจำนวนเท่าไร ปริมาณของเนื้องานแต่ละงวดเป็นอย่างไร
ต้องระบุให้ชัดเจนและต้องตรวจดูว่าผู้รับจ้างได้ทำงานแล้วเสร็จตามเนื้องานแต่ละงวดหรือไม่
ก่อนที่จะชำระค่าจ้างตามงวดงาน

2.4 ต้องกำหนดหลักประกันความชำรุดบกพร่องของงานไว้ในสัญญาจ้าง
ซึ่งมี 2 วิธี คือ

(1) ผู้ว่าจ้างจะหักเงินค่าจ้างที่ต้องจ่ายแต่ละงวดไว้เป็นจำนวนร้อยละ 10
ของเงินค่าจ้างทุกงวดไป และจะคืนให้เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการประกันผลงานตาม
สัญญาจ้างนับจากวันทำงานเสร็จ เช่น ถ้าประกันผลตามสัญญาจ้างเป็นเวลา 1 ปีหลังจากส่ง
มอบงานงวดสุดท้ายเสร็จแล้ว เมื่อครบกำหนดดังกล่าว งานไม่มีอะไรเสียหาย ผู้ว่าจ้างจึงจะ
คืนเงินประกันที่หักไว้จำนวนร้อยละ 10 ของเงินค่าจ้างทั้งหมดให้แก่ผู้รับจ้าง

(2) หรือถ้าไม่หักเงินค่าจ้างตามข้อ (1) ให้ผู้รับจ้างทำหนังสือค้ำประกัน
ของธนาคารค้ำประกันผลงานที่รับจ้างให้แก่ผู้ว่าจ้างยึดถือไว้จนครบกำหนดระยะเวลาประกัน
ผลงาน

2.5 ระยะเวลาประกันความชำรุดบกพร่องของงานที่ผู้ว่าจ้างนับแต่วันส่งมอบ
ควรกำหนดระยะเวลาให้ยาวนานพอสมควร ซึ่งจะกำหนดระยะเวลาประกันผลงานเป็นระยะ
เวลาเท่าไรนั้นขึ้นอยู่กับงานที่จ้าง เช่น การจ้างเหมาก่อสร้างอาคาร ควรมีระยะเวลา
ประกันความชำรุดบกพร่องของงานไม่น้อยกว่า 1 ปี

2.6 ในสัญญาจ้าง ควรกำหนดว่า ห้ามผู้รับจ้างเองงานที่รับจ้างทั้งหมด
หรือบางส่วนไปจ้างให้ผู้อื่นทำต่อ (ผู้รับจ้างช่วง) เพราะผู้รับจ้างจะไปหากำไรอีกต่อหนึ่งจาก
ผู้รับจ้างช่วง เป็นผลให้ผู้รับจ้างช่วงมีผลกำไรจากการรับจ้างทำงานลดลง และจำเป็นต้อง
ลดคุณภาพของงานลง เพื่อรักษาผลกำไรของตน ซึ่งจะมีผลทำให้คุณภาพของงานที่จ้างไม่
เป็นไปตามข้อกำหนดในสัญญา

2.7 ต้องระบุเงินค่าปรับอย่างชัดเจน กรณีผู้รับจ้างทำงานล่าช้า ส่งมอบงานให้กับผู้ว่าจ้างไม่ตรงตามสัญญา

2.8 ต้องระบุในสัญญาจ้างว่า หากผู้รับจ้างไม่สามารถทำงานให้แล้วเสร็จภายในกำหนดเวลาที่ตกลงว่าจ้าง ผู้ว่าจ้างสามารถบอกเลิกสัญญาได้ และมีสิทธิว่าจ้างผู้รับจ้างรายอื่นให้ทำการแทนโดยผู้รับจ้างต้องรับผิดชอบในค่าจ้างที่ผู้ว่าจ้างต้องจ่ายสูงขึ้นกว่าเดิม

2.9 ต้องระบุในสัญญาจ้างว่า ถ้างานชำรุดบกพร่องภายในช่วงระยะเวลาประกัน ผู้รับจ้างต้องแก้ไขด้วยค่าใช้จ่ายของผู้รับจ้างเอง ภายในเวลาอันสมควร หากผู้รับจ้างไม่แก้ไข และผู้ว่าจ้างได้จ้างผู้อื่นมาแก้ไขงานที่ชำรุดบกพร่อง ผู้รับจ้างต้องรับผิดชอบในค่าจ้างที่ผู้ว่าจ้างต้องจ่ายให้แก่ผู้ที่มารับจ้างแก้ไขงาน

6. สัญญากู้ยืมเงิน

การกู้ยืม คือ การที่บุคคลใดบุคคลหนึ่งซึ่งเรียกว่า “ผู้กู้” มีความต้องการจะใช้เงิน แต่ตนเองมีเงินไม่พอหรือไม่มีเงิน จึงไปขอกู้ยืมจากอีกบุคคลหนึ่งซึ่งเรียกว่า “ผู้ให้กู้” และผู้กู้ตกลงจะใช้คืนภายในกำหนดเวลาที่แน่นอนเวลาใดเวลาหนึ่ง การกู้ยืมจะมีผลสมบูรณ์เมื่อมีการส่งมอบเงินที่กู้ยืมให้แก่ผู้กู้ยืม ในการกู้ยืมนี้ผู้ให้กู้จะคิดดอกเบี้ยหรือไม่ก็ได้ แต่ต้องไม่เกินร้อยละ 15 บาทต่อปี หากคิดอัตราดอกเบี้ยเกินกว่าที่กำหนด ถือเป็นดอกเบี้ยที่ผิดกฎหมาย ดอกเบี้ยนั้นจึงเป็นโมฆะทั้งหมด แต่เงินต้นยังต้องชำระคืนตามสัญญากู้ยืม

1. การกู้ยืม ควรทำความเข้าใจในเรื่องต่าง ๆ ดังนี้

(1) กู้ยืมเงินกว่าห้าสิบบาทขึ้นไป ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ(มีหลักฐานเป็นลายลักษณ์อักษร) ลงลายมือชื่อผู้กู้ยืม จึงจะฟ้องร้องบังคับคดีได้

(2) การใช้จ่ายเงินต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงชื่อผู้ให้ยืม หรือผู้ให้ยืมคืน สัญญาให้ผู้กู้แล้ว หรือได้มีการลงชื่อเพิกถอนในสัญญากู้ คือ การระบุไว้ในสัญญาผู้ว่า ผู้กู้ได้ชำระเงินให้แก่ผู้ให้กู้เป็นที่เรียบร้อยแล้ว

(3) ห้ามคิดดอกเบี้ยเกินอัตราร้อยละ 15 ต่อปี

(4) ห้ามคิดดอกเบี้ยจากดอกเบี้ยที่ค้างชำระ แต่ถ้าค้างดอกเบี้ยไม่น้อยกว่าหนึ่งปี คู่สัญญาจะตกลงให้เอาดอกเบี้ยทบเข้ากับเงินต้น แล้วคิดดอกเบี้ยในจำนวนที่ทบเข้ากันได้โดยทำเป็นหนังสือ

(5) สัญญากู้ยืมเงิน ผู้กู้ยอมรับเอาสิ่งของหรือทรัพย์สินอย่างอื่นแทนจำนวนเงินก็ได้ โดยให้คิดเท่ากับราคาท้องตลาดของสิ่งของและทรัพย์สินในเวลาและสถาน

ที่ส่งมอบ ในทางกลับกันผู้ให้กู้จะยอมรับสิ่งของ หรือทรัพย์สินเป็นการชำระหนี้แทนเงินที่กู้ยืมก็ได้ และคิดเท่ากับราคาท้องตลาดในเวลาและสถานที่ส่งมอบเช่นกัน

2. สาระสำคัญที่พึงมีในสัญญากู้ยืม

(1) ต้องระบุในสัญญาว่า ใครเป็นผู้กู้ ใครเป็นผู้ให้กู้ จะเป็นบุคคลหรือนิติบุคคลก็ได้ (นิติบุคคลที่ให้กู้ยืมเงินได้ เช่น ธนาคาร สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน สหกรณ์ฯ)

(2) ระบุจำนวนเงินที่กู้ยืมว่าเป็นจำนวนเท่าไร อัตราดอกเบี้ยร้อยละเท่าไร

(3) กำหนดเวลาคืนเงินที่กู้ยืม ผ่อนชำระคืนเป็นงวด จำนวนกี่งวด งวดละเดือน ชำระจำนวนเงินงวดละเท่าไร

(4) ถ้าผิดนัดผิดสัญญาไม่ชำระหนี้ ต้องกำหนดเบี้ยปรับว่าเป็นจำนวนเท่าไร (จำนวนเบี้ยปรับที่กำหนดไว้ ถ้าศาลเห็นว่าเป็นจำนวนที่สูงเกิน ศาลจะกำหนดลดลงได้ กรณีนำข้อพิพาทขึ้นสู่ศาล)



7. สัญญาค้ำประกัน

การค้ำประกัน คือ การที่บุคคลใดบุคคลหนึ่งซึ่งเรียกว่า “ผู้ค้ำประกัน” ทำสัญญากับเจ้าหนี้ว่า ถ้าลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ ผู้ค้ำประกันจะชำระหนี้แทนลูกหนี้ เมื่อลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ เจ้าหนี้มีสิทธิเรียกร้องหรือฟ้องร้องให้ผู้ค้ำประกันรับผิดชอบได้ เช่น สหกรณ์กู้เงินจากสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (พอช.) โดยมีคณะกรรมการสหกรณ์ทั้งหมดทำสัญญาค้ำประกันการชำระหนี้ของสหกรณ์กับสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (พอช.)

1. สัญญาค้ำประกัน ควรทำความเข้าใจในเรื่องต่าง ๆ ดังนี้

- (1) สัญญาค้ำประกันที่ใช้ฟ้องร้องได้ ต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือลงชื่อผู้ค้ำประกัน
- (2) ลูกหนี้ผิดนัดเมื่อใด เจ้าหนี้สามารถเรียกให้ผู้ค้ำประกันชำระหนี้ได้
- (3) การค้ำประกันอย่างไม่จำกัดย่อมคุ้มถึงดอกเบี้ย ค่าสินไหม ซึ่งลูกหนี้ค้างชำระด้วย
- (4) ผู้ค้ำประกันยินยอมรับผิดชอบอย่างลูกหนี้ร่วมกับลูกหนี้ ผู้ค้ำประกันจะยกข้อต่อสู้ขอให้เรียกลูกหนี้ให้ชำระก่อนไม่ได้ ขอให้บังคับชำระหนี้เอาจากทรัพย์สินของลูกหนี้ก่อนไม่ได้
- (5) ผู้ค้ำประกันมีสิทธิยกข้อต่อสู้ทั้งหลายที่ลูกหนี้มีต่อเจ้าหนี้ได้ ถ้าผู้ค้ำประกันไม่ยกข้อต่อสู้ของลูกหนี้ขึ้นต่อสู้ ผู้ค้ำประกันสิ้นสิทธิไล่เบียดจากลูกหนี้เท่าที่ไม่ยกเป็นข้อต่อสู้ เว้นแต่พิสูจน์ได้ว่าตนไม่รู้ว่ามียกข้อต่อสู้เช่นว่านั้นอยู่ และที่ไม่รู้นั้นไม่ได้เป็นเพราะความผิดของตนเอง
- (6) ผู้ค้ำประกันได้ชำระหนี้ไปแล้ว มีสิทธิไล่เบียดเอาจากลูกหนี้ แต่ถ้าชำระไปโดยไม่ได้บอกลูกหนี้และลูกหนี้ไม่รู้ได้ชำระหนี้ซ้ำอีก ผู้ค้ำประกันใช้สิทธิไล่เบียดไม่ได้
- (7) การค้ำประกันหนี้ที่มีกำหนดระยะเวลาชำระแน่นอน ถ้าเจ้าหนี้ยอมผ่อนเวลาให้แก่ลูกหนี้ ผู้ค้ำประกันหลุดพ้นจากความรับผิดชอบ เว้นแต่ผู้ค้ำประกันตกลงด้วยในการผ่อนเวลา

2. สาระสำคัญที่พึงมีของสัญญาค้ำประกัน

- (1) ในกรณีที่ชาวชุมชนซึ่งเป็นสมาชิกสหกรณ์ฯ เป็นผู้ค้ำประกันสินเชื่อที่สหกรณ์ฯ ไปกู้เงินจากสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (พอช.) สถาบันฯ ควรวางข้อตกลงการค้ำประกันวงหนี้ของลูกหนี้อย่างไม่จำกัดจำนวน (เพื่อป้องกันหนี้สูญหรือได้รับการชดใช้จากผู้ค้ำประกันไม่เต็มจำนวน)

(2) ควรระบุในสัญญาว่าผู้ค้าประกันตกลงยินยอมรับผิดชอบอย่าง
ลูกหนี้ร่วมกับลูกหนี้

(3) ควรระบุในสัญญาว่าผู้ค้าประกันตกลงด้วยในการที่เจ้าหน้าที่ผ่อน
เวลาชำระหนี้ให้แก่ลูกหนี้

๘. สัญญาจำนอง

การจำนอง คือ การที่บุคคลคนหนึ่งเรียกว่า “ผู้จำนอง” เอาสังหาริมทรัพย์อัน
ได้แก่ ที่ดิน บ้านเรือน เป็นต้น ไปค้ำประกันไว้กับบุคคลอีกคนหนึ่งเรียกว่า “ผู้รับจำนอง”
หรือนัยหนึ่งผู้จำนองเอาทรัพย์สินดังกล่าวไปทำหนังสือจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่
เพื่อเป็นการประกันการชำระหนี้ของลูกหนี้ โดยไม่ต้องส่งมอบทรัพย์สินที่จำนองให้แก่เจ้า
หนี้หรือผู้รับจำนอง ตัวอย่างเช่น สหกรณ์ กู้เงินจากสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (พอช.) เพื่อ
มาซื้อที่ดินทำโครงการปรับปรุงที่อยู่อาศัยให้กับสมาชิกสหกรณ์ สหกรณ์เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์
ในที่ดินที่ซื้อ เพื่อเป็นประกันการชำระหนี้ดังกล่าว สหกรณ์จึงนำที่ดินมาจดทะเบียนจำนอง
กับสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (พอช.)

1. สัญญาจำนอง ควรทำความเข้าใจในเรื่องต่าง ๆ ดังนี้

1.1 การจำนองเพื่อประกันการชำระหนี้ของลูกหนี้ ลูกหนี้อาจเป็นผู้นำเอา
ทรัพย์สินของตนมาจำนองเป็นประกันไว้กับเจ้าหนี้ก็ได้ หรือบุคคลอื่นเอาทรัพย์สินของตน
มาจำนองเป็นประกันไว้กับเจ้าหนี้ก็ได้

1.2 ทรัพย์สินที่จำนองได้ ได้แก่

(1) อสังหาริมทรัพย์ เช่น ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง โรงเรือน

(2) สังหาริมทรัพย์ที่จดทะเบียนตามกฎหมาย คือ เรือกำปั่น เรือมี
ระวางตั้งแต่หกตันขึ้นไป เรือกลไฟ หรือรถยนต์ที่มีระวางตั้งแต่ห้าตันขึ้นไป แพ สัตว์พาหนะ

1.3 ผู้จำนองต้องเป็นเจ้าของทรัพย์สินที่จำนอง

1.4 สัญญาจำนองต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

1.5 ทรัพย์สินที่จำนองแม้ผู้จำนองโอนให้บุคคลอื่น ผู้รับจำนองยังมีสิทธิที่จะ
ได้รับชำระหนี้จากทรัพย์สินที่จำนองก่อนเจ้าหนี้รายอื่น

1.6 จำนองที่ดินไม่ครอบคลุมถึงโรงเรือนสิ่งปลูกสร้างที่ปลูกในที่ดินภาย
หลังวันรับจำนองแต่คู่สัญญากำหนดในสัญญาให้ครอบคลุมถึงได้

1.7 ถ้าเอาทรัพย์สินจำนองออกขายทอดตลาด หักชำระหนี้ได้เงินไม่พอ

ชำระหนี้ที่ค้างชำระ ลูกหนี้ไม่ต้องรับผิดชอบในจำนวนหนี้ที่ขาดจำนวน แต่ถ้ามีข้อตกลงในสัญญาจำนองว่าลูกหนี้ต้องรับผิดชอบในหนี้ที่ขาดจำนวนจากการขายทอดตลาดทรัพย์สินจำนอง นำเงินมาชำระหนี้ ลูกหนี้ยังคงต้องรับผิดชอบในหนี้ที่ขาดจำนวน

1.8 แม้หนี้ขาดอายุความ การจำนองเพื่อค้ำประกันหนี้ยังไม่ระงับสิ้นไป แต่ดอกเบี้ยที่ค้างชำระในการจำนองเกิน 5 ปี ผู้จำนองไม่ต้องรับผิดชอบ

2. สาระสำคัญที่พึงมีในสัญญาจำนอง

(1) ระบุว่าใครเอาทรัพย์สิน คือ ที่ดิน แปลงไหน จำนวนเนื้อที่เท่าไร ไปจำนองใคร เพื่อค้ำประกันหนี้อะไร ของใคร

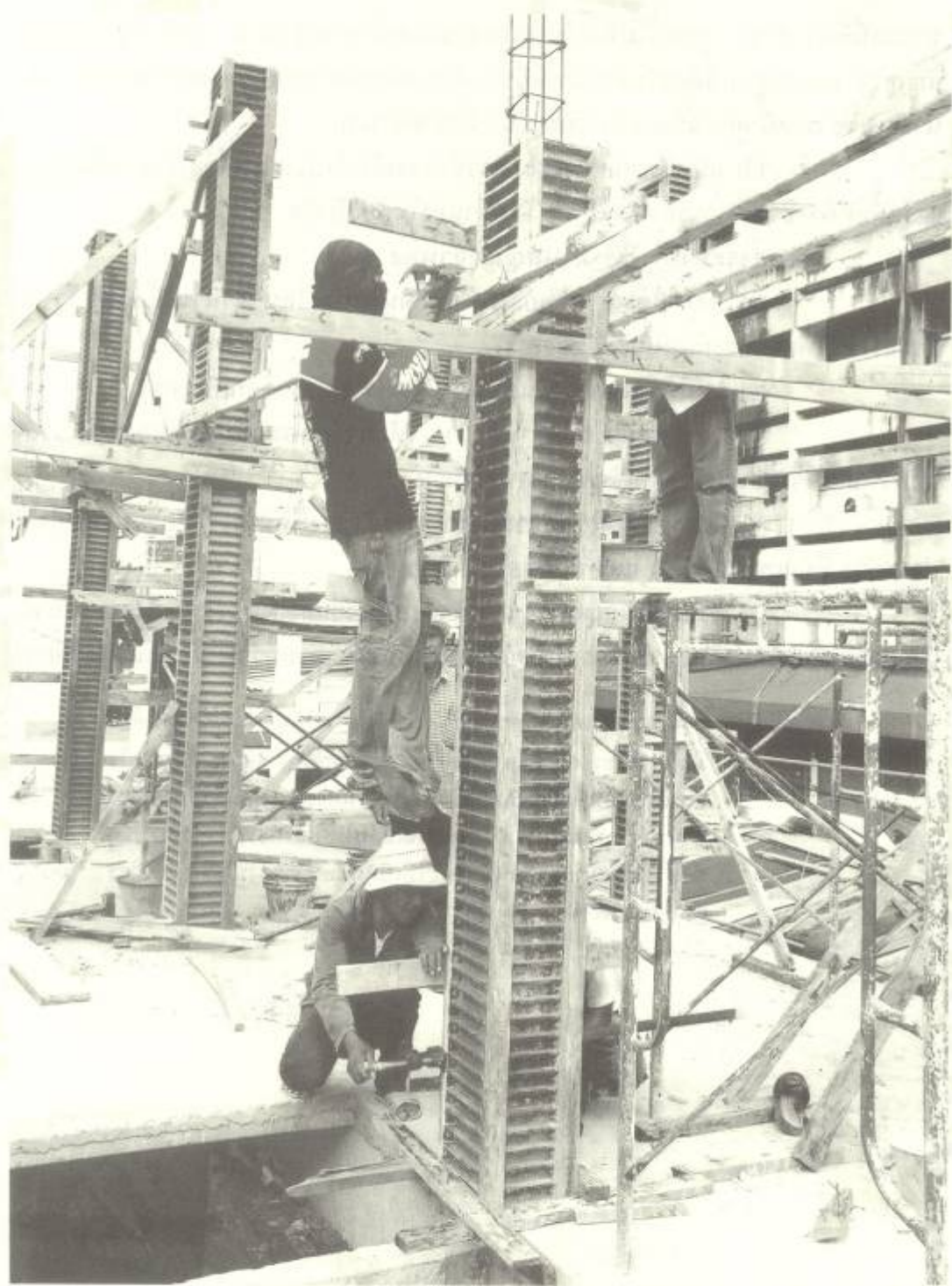
(2) ระบุให้ชัดเจนว่าจำนองในวงเงินเท่าไร อัตราดอกเบี้ยเท่าไร

(3) ควรกำหนดเวลาจำนองว่า ให้การจำนองนั้นมีอยู่ตลอดระยะเวลาจนกว่าลูกหนี้จะชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้จนครบจำนวน

(4) ควรระบุในสัญญาจำนองว่า การจำนองที่ดินนั้น ให้ครอบคลุมถึงสิ่งปลูกสร้าง ที่มีอยู่ขณะจำนอง และที่จะมีต่อไปในภายหน้า

(5) ควรระบุในสัญญาจำนองว่า หากผู้รับจำนองบังคับจำนองไม่พอชำระหนี้ ผู้จำนองยินยอมให้บังคับชำระหนี้จากทรัพย์สินอื่นในส่วนที่ขาดจนกว่าจะชำระหนี้จนครบถ้วน

หมายเหตุ : กรณีสหกรณ์เคหะสถาน จำกัด ทำนิติกรรมกับบุคคลภายนอก ต้องมีมติที่ประชุมสหกรณ์ฯ มอบหมายให้สหกรณ์ไปดำเนินการเรื่องอะไร ควรมีการบันทึกให้ละเอียดไว้ในรายงานการประชุมและมีการมอบอำนาจจากคณะกรรมการสหกรณ์มอบให้คณะกรรมการสหกรณ์ฯ ด้วย อย่างน้อยสองคนขึ้นไป ให้เป็นผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนสหกรณ์ฯ



การควบคุมอาคารและการก่อสร้าง กฎหมายเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน

การดำเนินการปรับปรุงที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านมั่นคง มีข้อกำหนดจำนวนมากที่ต้องทำความเข้าใจ นอกเหนือจากเรื่องการเช่าที่ดินรัฐที่หน่วยงานต่างๆ ดูแลแล้ว การดำเนินการปลูกสร้างอาคารที่พักอาศัยของชุมชน ก็จำเป็นต้องดำเนินการให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์หรือข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างอาคาร ไม่ว่าจะเป็นพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ข้อบัญญัติท้องถิ่นซึ่งเป็นกฎหมายที่ออกโดยหน่วยราชการส่วนท้องถิ่น ซึ่งมีรายละเอียดแตกต่างกันไปตามลักษณะท้องถิ่น เช่น เทศบัญญัติ ข้อบังคับสุขาภิบาล ข้อบัญญัติจังหวัด ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ข้อบัญญัติเมืองพัทยา หรือกฎกระทรวงต่างๆ ที่ออกตามพระราชบัญญัติการควบคุมอาคารฯ เป็นต้น เหล่านี้ถือเป็นข้อกำหนดการควบคุมและก่อสร้างอาคารที่ควรทำความเข้าใจในหลักการทั่วไป

ในหนังสือเล่มนี้ จึงได้สรุปประเด็นสำคัญและหลักการทั่วไปของการควบคุมอาคารและก่อสร้างเท่าที่จำเป็น รวมไปถึงหลักเกณฑ์และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน เนื่องจากการปรับปรุงที่อยู่อาศัยนั้น ต้องดำเนินการแบ่งแยกที่ดินออกเป็นแปลงย่อย เพื่อให้สมาชิกของชุมชนแต่ละรายได้ดูแลและครอบครองพื้นที่ในการอยู่อาศัยอย่างชัดเจน ซึ่งจะสัมพันธ์กับภาระเรื่องการผ่อนชำระสินเชื่อของสมาชิกชุมชน ดังนั้นประเด็นทางกฎหมายที่ชุมชนควรทำความเข้าใจและมีความสำคัญต่อการพัฒนาและปรับปรุงที่อยู่อาศัยในโครงการบ้านมั่นคง มีประเด็นที่สำคัญดังนี้

1. การควบคุมอาคารและก่อสร้าง
2. การจัดสรรที่ดิน

1. การควบคุมอาคารและการก่อสร้าง

พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 มีข้อกำหนดที่ชัดเจนว่า ผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร ต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น ทั้งนี้ ถ้าผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร โดยไม่ยื่นคำขออนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นก็ได้ แต่ต้องแจ้งต่อพนักงานท้องถิ่นและต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

1. แจ้งตามแบบที่เจ้าพนักงานท้องถิ่นกำหนด พร้อมข้อมูลและเอกสาร ดังนี้

(1) ชื่อของผู้รับผิดชอบงานออกแบบอาคาร ต้องเป็นผู้ได้รับอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมประเภทภูมิสถาปนิก (ประเภทของสมาชิกตามกฎหมายว่าด้วยสถาปัตยกรรม)

(2) ชื่อของผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณอาคาร ต้องเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมประเภทภูมิวิศวกร

(3) ชื่อของผู้ควบคุมงาน ต้องเป็นผู้ได้รับอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมและเป็นผู้ได้รับอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุม

(4) สำเนาใบอนุญาตของบุคคลตาม (1), (2) และ (3)



(5) หนังสือรับรองของบุคคลตาม (1), (2) และ (3)

(6) แผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณ มีคำรับรองของบุคคลตาม (1) และ (2) ว่าเป็นผู้ออกแบบและคำนวณอาคาร

(7) วันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดการดำเนินการ

2. ชำระค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนก่อสร้าง หรือตัดแปลงอาคารแล้วแต่กรณี ซึ่งจะมีกำหนดในกฎกระทรวงฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2528) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ประเด็นสำคัญก็คือ มีการกำหนดค่าธรรมเนียมตามขนาดของพื้นที่การปลูกสร้างที่อยู่อาศัยอย่างชัดเจนและมีรายละเอียดมากพอสมควร จึงขอไม่นำมากล่าวในที่นี้ แต่มีข้อแนะนำว่า เมื่อต้องติดต่อและชำระค่าธรรมเนียมการตรวจแบบแปลนก่อสร้าง จะต้องให้เจ้าหน้าที่ออกใบเสร็จรับเงินที่ระบุจำนวนเงินอย่างชัดเจน เพื่อป้องกันการทุจริตของเจ้าหน้าที่พนักงาน

เมื่อผู้แจ้งดำเนินการครบตามข้อ 1. และข้อ 2. แล้วเจ้าพนักงานท้องถิ่นจะออกใบรับแจ้งเป็นหลักฐานให้ภายในวันที่รับแจ้ง จึงสามารถดำเนินการเริ่มก่อสร้าง ตัดแปลงหรือถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารได้นับตั้งแต่วันที่ได้รับใบแจ้ง

3. เจ้าพนักงานท้องถิ่น ที่มีอำนาจในการอนุญาตก่อสร้างและควบคุมอาคาร คือ

(1) นายกเทศมนตรี ในเขตเทศบาล

(2) ประธานกรรมการสุขาภิบาล ในเขตสุขาภิบาล

(3) ผู้ว่าราชการจังหวัด ในเขตองค์การบริหารส่วนจังหวัด

(4) ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ในเขตกรุงเทพมหานคร

(5) ปลัดเมืองพัทยา ในเขตเมืองพัทยา

(6) หัวหน้าผู้บริหารท้องถิ่นขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดให้เป็นราชการส่วนท้องถิ่น

4. ระยะเวลาการพิจารณาของเจ้าพนักงานท้องถิ่นในเรื่องการขออนุญาตก่อสร้าง

4.1 การยื่น การขอรับใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะออกใบอนุญาต หรือมีหนังสือแจ้งคำสั่งไม่อนุญาตพร้อมด้วยเหตุผลให้ผู้ขอทราบภายใน 45 วัน นับแต่วันที่ได้รับคำขอแต่กรณีมีเหตุจำเป็นจะขยายได้ไม่เกิน 2 ครั้ง ครั้งละไม่เกิน 45 วัน โดยต้องมีหนังสือแจ้งให้ผู้ขอทราบก่อนถึงกำหนดเวลา

4.2 เมื่อได้รับอนุญาต ผู้ได้รับอนุญาตต้องมีหนังสือแจ้งชื่อผู้ควบคุมงานกับวันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดตามที่ได้รับอนุญาตพร้อมหนังสือยินยอมของผู้ควบคุมงาน

4.3 การก่อสร้างโดยการแจ้งเจ้าพนักงานท้องถิ่น ถ้าเจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจพบภายหลังว่า ข้อมูลที่แจ้งหรือยื่นเอกสารไม่ถูกต้อง ไม่ครบถ้วน เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้ผู้แจ้งแก้ไขให้ถูกต้องหรือให้ครบถ้วนภายใน 7 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งคำสั่งให้แก้ไข แต่ถ้าภายใน 120 วัน เจ้าพนักงานท้องถิ่นไม่มีหนังสือแจ้งข้อทักท้วง ให้ถือว่าได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว เว้นแต่

(1) เป็นการรुकกล้าที่ดินสาธารณะ

(2) เป็นการฝ่าฝืนกฎหมายเกี่ยวกับระยะหรือระดับ ระหว่างอาคารกับถนน ตรอก ซอย ทางเท้า หรือที่สาธารณะ

(3) เป็นการฝ่าฝืนกฎหมายเกี่ยวกับบริเวณห้ามก่อสร้างฯ

5. การฝ่าฝืนกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมอาคาร

การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือโยกย้าย อันฝ่าฝืนกฎหมาย เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจดังนี้

5.1 มีคำสั่งให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมอาคาร ผู้ดำเนินการลูกจ้าง หรือบริวารของบุคคลดังกล่าว ระงับการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอนหรือโยกย้าย

5.2 มีคำสั่งห้ามมิให้บุคคลใดใช้หรือเข้าไปในส่วนของอาคารหรือบริเวณอาคาร และขอให้มีเครื่องหมายแสดงการห้ามไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ อาคาร หรือบริเวณอาคาร

5.3 ถ้าสามารถเปลี่ยนแปลงแก้ไขให้ถูกต้องได้ มีคำสั่งให้เจ้าของอาคารยื่นขออนุญาตหรือดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้ถูกต้องภายในเวลาที่กำหนด ต้องไม่น้อยกว่า 30 วัน กรณีที่มีเหตุสมควรขยายได้ไม่เกิน 2 ครั้ง ครั้งละไม่เกิน 45 วัน

5.4 ถ้าไม่สามารถเปลี่ยนแปลงแก้ไขให้ถูกต้องได้ หรือเจ้าของอาคารไม่ปฏิบัติตามข้อ 5.3 เจ้าหน้าที่ท้องถิ่นสั่งให้เจ้าของ หรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้ควบคุมงาน หรือผู้ดำเนินงานรื้อถอนอาคารทั้งหมดหรือบางส่วนภายในกำหนด ต้องไม่น้อยกว่า 30 วัน ถ้าไม่มีการรื้อถอนอาคารตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจดังนี้

(1) นับแต่พ้นกำหนดเวลาที่สั่งให้รื้อถอนแล้วร้องขอให้ศาลมีคำสั่งจับกุมกักขังผู้ไม่ปฏิบัติตามคำสั่งโดยนำเอาประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาใช้โดยอนุโลม

(2) ดำเนินการรื้อถอนหรือจัดให้มีการรื้อถอนโดยต้องปิดประกาศไม่น้อย

กว่า 7 วัน โดยเจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร ผู้รับผิดชอบงานออกแบบอาคาร ผู้รับผิดชอบงานออกแบบและคำนวณอาคาร ผู้ควบคุมงานและผู้ดำเนินการจำต้องร่วมกันเสียค่าใช้จ่ายในการนั้น เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่ามิได้เป็นผู้กระทำหรือมีส่วนร่วมในการกระทำที่ฝ่าฝืนกฎหมาย

(3) วัสดุก่อสร้างที่ถูกรื้อถอนและสิ่งของที่ขนออกจากอาคารเจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจยึดและเก็บรักษาไว้หรือขายและถือเงินไว้แทนได้ ถ้าเจ้าของไม่เรียกเอาทรัพย์สินหรือเงินคืนภายใน 30 วัน นับแต่ได้มีการรื้อถอน ให้ทรัพย์สินหรือเงินนั้นตกเป็นของราชการส่วนท้องถิ่นนั้น นำมาเป็นค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคาร

6. การควบคุม/สั่งห้ามปลูกสร้างอาคารในพื้นที่ที่เกิดเพลิงไหม้ มีสาระสำคัญดังนี้

การควบคุมและสั่งห้ามปลูกอาคารในพื้นที่ที่เกิดไฟไหม้นั้น มีข้อกำหนดเกี่ยวกับเขตเพลิงไหม้ดังนี้

เขตเพลิงไหม้ หมายถึง บริเวณที่เกิดเพลิงไหม้อาคารตั้งแต่ 30 หลังคาเรือนขึ้นไป หรือมีเนื้อที่ตั้งแต่ 1 ไร่ขึ้นไป อย่างใดอย่างหนึ่ง แต่เขตการห้ามก่อสร้างจะครอบคลุมพื้นที่ต่อเนื่องออกไปโดยรอบบริเวณพื้นที่ไฟไหม้อีก 30 เมตร



เมื่อเกิดเพลิงไหม้ และมีการประกาศเป็นเขตเพลิงไหม้ เจ้าพนักงานท้องถิ่น จะประกาศแสดงเขตเพลิงไหม้ไว้ ณ สำนักงานของราชการส่วนท้องถิ่นและบริเวณเพลิงไหม้ พร้อมทั้งมีแผนที่และระบุงายการที่ห้ามกระทำในพื้นที่ที่ประกาศเป็นเขตเพลิงไหม้

ตามหลักทั่วไปกำหนดว่า ภายใน 45 วันนับแต่วันเกิดเพลิงไหม้ ห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้ายอาคารในเขตเพลิงไหม้ เว้นแต่

(1) ก่อสร้างอาคารชั่วคราวเพื่อประโยชน์ในการบรรเทาทุกข์ ซึ่งจัดทำหรือควบคุมโดยราชการ

(2) ดัดแปลงซ่อมแซมอาคารเพียงเท่าที่จำเป็นเพื่ออยู่อาศัยหรือใช้สอยชั่วคราว

7. การปรับปรุงผังการจัดการพื้นที่ใหม่หลังไฟไหม้มีผลกระทบต่อชาวบ้านอย่างไร ?

เมื่อเกิดเพลิงไหม้แล้ว เจ้าพนักงานท้องถิ่นจะพิจารณาว่า สมควรปรับปรุงเขตเพลิงไหม้หรือไม่ โดยต้องคำนึงถึงการป้องกันอัคคีภัย สาธารณสุข สิ่งแวดล้อม ผังเมือง สถาปัตยกรรม โดยเสนอความเห็นพร้อมแผนที่ต่อคณะกรรมการควบคุมอาคาร

คณะกรรมการควบคุมอาคารพิจารณาแล้วเสนอรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย เพื่อสั่งให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นประกาศให้ประชาชนในเขตเพลิงไหม้ทราบว่า จะมีการปรับปรุงผังการจัดการพื้นที่ใหม่หลังไฟไหม้ในเขตพื้นที่ดังกล่าวหรือไม่ ภายใน 45 วันนับแต่วันที่เกิดเพลิงไหม้

ถ้ามีคำสั่งประกาศ **ไม่ให้มีการปรับปรุงผังการจัดการพื้นที่ใหม่ในเขตเพลิงไหม้** ให้ถือว่าการประกาศเขตเพลิงไหม้ในตอนแรกนั้นเป็นอันยกเลิก ประชาชนในพื้นที่ไฟไหม้สามารถดำเนินการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ได้

แต่ถ้ามีคำสั่งประกาศ **ให้มีการปรับปรุงผังการจัดการพื้นที่ใหม่ในเขตเพลิงไหม้** พนักงานท้องถิ่นต้องเริ่มดำเนินการปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ตามประกาศของแผนปรับปรุงฯ ภายใน 2 ปี นับแต่วันใช้บังคับประกาศนั้น จึงห้ามชาวบ้านดำเนินการใดๆ ต่อไปอีก 60 วันนับแต่วันประกาศให้มีการปรับปรุงเขตเพลิงไหม้ ดังนั้นชาวบ้านที่อยู่ในพื้นที่เขตไฟไหม้ ไม่สามารถดำเนินการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยใหม่ได้ จนกว่าพนักงานท้องถิ่นจะดำเนินการปรับปรุงผังการจัดการพื้นที่ใหม่ให้แล้วเสร็จ ซึ่งอาจใช้เวลาเนิ่นนานถึง 2 ปีเต็ม

ทั้งนี้การประกาศให้มีการปรับปรุงผังการจัดการพื้นที่ใหม่ในเขตเพลิงไหม้และต้องใช้เวลาในการปรับปรุงผังการจัดการพื้นที่ในเขตไฟไหม้ในช่วงเวลายาวนานนั้น อาจส่งผลกระทบต่อรุนแรงให้แก่ชาวบ้านที่ถูกไฟไหม้มากขึ้น ดังนั้น เมื่อชุมชนถูกไฟไหม้ชุมชนควรรีบประสานกับเจ้าพนักงานท้องถิ่นในทันที เพื่อปรึกษาและหาทางออกร่วมกันในการดำเนินการแก้ไขปัญหา เพื่อให้ส่งผลกระทบต่อชาวบ้านน้อยที่สุด

2. การจัดสรรที่ดิน

โดยหลักเกณฑ์การจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กำหนดว่าการจัดสรรที่ดิน หมายถึง การจำหน่ายที่ดินที่แบ่งเป็นแปลงรายย่อยตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะแบ่งจากที่ดินแปลงเดียวหรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินคือผลประโยชน์เป็นการตอบแทน และให้หมายความรวมถึงการดำเนินการที่แบ่งที่ดินเป็นรายย่อยไว้ไม่ถึง 10 แปลง และต่อมาได้แบ่งที่ดินเดิมเพิ่มเติมภายใน 3 ปี เมื่อรวมแล้วมีจำนวนตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป และผู้ทำการขอแบ่งแยกที่ดินต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน

การแบ่งแยกที่ดิน ที่ไม่ต้องขออนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินได้แก่

- (1) การจัดสรรที่ดินของหน่วยงานราชการ หน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจ ราชการส่วนท้องถิ่น หรือองค์กรอื่นของรัฐที่มีการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย
- (2) การจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามกฎหมายอื่น ผู้ขอแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ต้องแสดงให้เจ้าพนักงานที่ดินเชื่อว่า เป็นการจัดแบ่งแยกที่ดินที่ไม่ได้เป็นไปเพื่อผลทางธุรกิจ และถ้าพนักงานเจ้าหน้าที่ไม่เชื่อ ก็จะแจ้งให้ผู้ขอยื่นคำขอแบ่งแยกที่ดินรู้และชะลอการดำเนินการแบ่งแยกที่ดินไว้ก่อน หากผู้ขอแบ่งแยกที่ดินไม่เห็นด้วยก็มีสิทธิที่จะอุทธรณ์ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดินภายใน 10 วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินต้องวินิจฉัยภายใน 45 วันนับแต่วันได้รับอุทธรณ์ ถ้าไม่วินิจฉัยภายในกำหนด ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการเรื่องแบ่งแยกที่ดินตามความประสงค์ของผู้ขอแบ่งแยกที่ดินไปก่อน แต่ถ้าภายหลังคณะกรรมการจัดสรรที่ดินมีวินิจฉัยว่าเป็นการแบ่งแยกที่ดินเพื่อผลทางธุรกิจ ผู้ขอแบ่งแยกที่ดินต้องดำเนินการขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินฯ และถือว่าคำวินิจฉัยของคณะกรรมการการจัดสรรที่ดินนั้นถูกต้องและต้องถือปฏิบัติร่วมกัน

การแปลงนโยบายไปสู่การปฏิบัติ : การก่อสร้างและควบคุมอาคาร และการจัดสรรที่ดิน เพื่อคนจน

(1) ข้อสังเกตบางประการในเรื่องการก่อสร้างและควบคุมอาคาร

การก่อสร้างและควบคุมอาคารมีกฎหมายที่เกี่ยวข้อง อาทิ พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ที่แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2535 ข้อบัญญัติท้องถิ่นซึ่งเป็นกฎที่ออกโดยอาศัยอำนาจนิติบัญญัติของราชการส่วนท้องถิ่น เช่น เทศบัญญัติข้อบังคับสุขาภิบาล ข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร ข้อบัญญัติเมืองพัทยา หรือกฎกระทรวงต่างๆ ที่ออกตามพระราชบัญญัติการควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ล้วนเป็นกฎหมายที่เอื้อต่อการก่อสร้างและปรับปรุงที่อยู่อาศัยของกลุ่มคนชั้นกลางที่มีฐานะทางเศรษฐกิจดี ขณะที่กลุ่มคนชั้นล่างฐานะยากจน ไม่สามารถดำเนินการตามข้อกำหนดต่างๆ ในกฎหมายข้างต้นได้ทั้งหมด จึงเป็นอุปสรรคที่สำคัญต่อการดำเนินการพัฒนาและปรับปรุงที่อยู่อาศัยของคนจนตามนโยบายของรัฐบาล

ดังนั้น เพื่อเป็นการแก้ไขปัญหาดังกล่าว จึงได้มีมติคณะรัฐมนตรี วันที่ 4 พฤศจิกายน 2546 เรื่อง แผนปฏิบัติการเพื่อพัฒนาชุมชนแออัด “บ้านมั่นคง” (พ.ศ. 2548-2550) และแผนปฏิบัติการ “โครงการบ้านมั่นคง” ปี 2547 ที่กำหนดให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาทั้งส่วนกลางและท้องถิ่น ให้ความร่วมมือผ่อนปรนกฎระเบียบ กติกา ข้อบังคับ และสนับสนุนที่ดินเพื่อให้สามารถแก้ไขปัญหาและพัฒนาการอยู่อาศัยคนจนตามแผนปฏิบัติการของโครงการบ้านมั่นคง

แต่ทั้งนี้พบว่า มติคณะรัฐมนตรีที่รับรองแผนปฏิบัติการของโครงการบ้านมั่นคง กำหนดให้ผ่อนปรนกฎระเบียบดังกล่าว แต่มิได้ระบุว่าให้ผ่อนปรนกฎระเบียบในเรื่องใดบ้างจึงมีผลทำให้เจ้าหน้าที่ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาที่อยู่อาศัย เช่น สำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สำนักงานเขต องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ฯลฯ ไม่กล้าดำเนินการผ่อนปรนให้ผิดไปจากหลักเกณฑ์ของข้อกำหนดดังกล่าวข้างต้นได้

แนวทางแก้ไข

เพื่อให้เกิดการผ่อนปรนหลักเกณฑ์ต่างๆ เกี่ยวกับการปลูกสร้างอาคารและการก่อสร้าง ให้สามารถดำเนินการได้จริงตามนโยบายที่กำหนด เพื่อให้เอื้อต่อการพัฒนาที่อยู่อาศัยคนจนได้จริงจำเป็นต้องดำเนินการให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาทั้งส่วนกลางและท้องถิ่น ให้ความร่วมมือผ่อนปรนกฎระเบียบ กติกา ข้อบังคับ และสนับสนุนที่ดินเพื่อให้สามารถแก้ไขปัญหาและพัฒนาที่อยู่อาศัยได้ ทั้งนี้ ควรเสนอให้มีการแก้ไขและผ่อนปรนกฎ

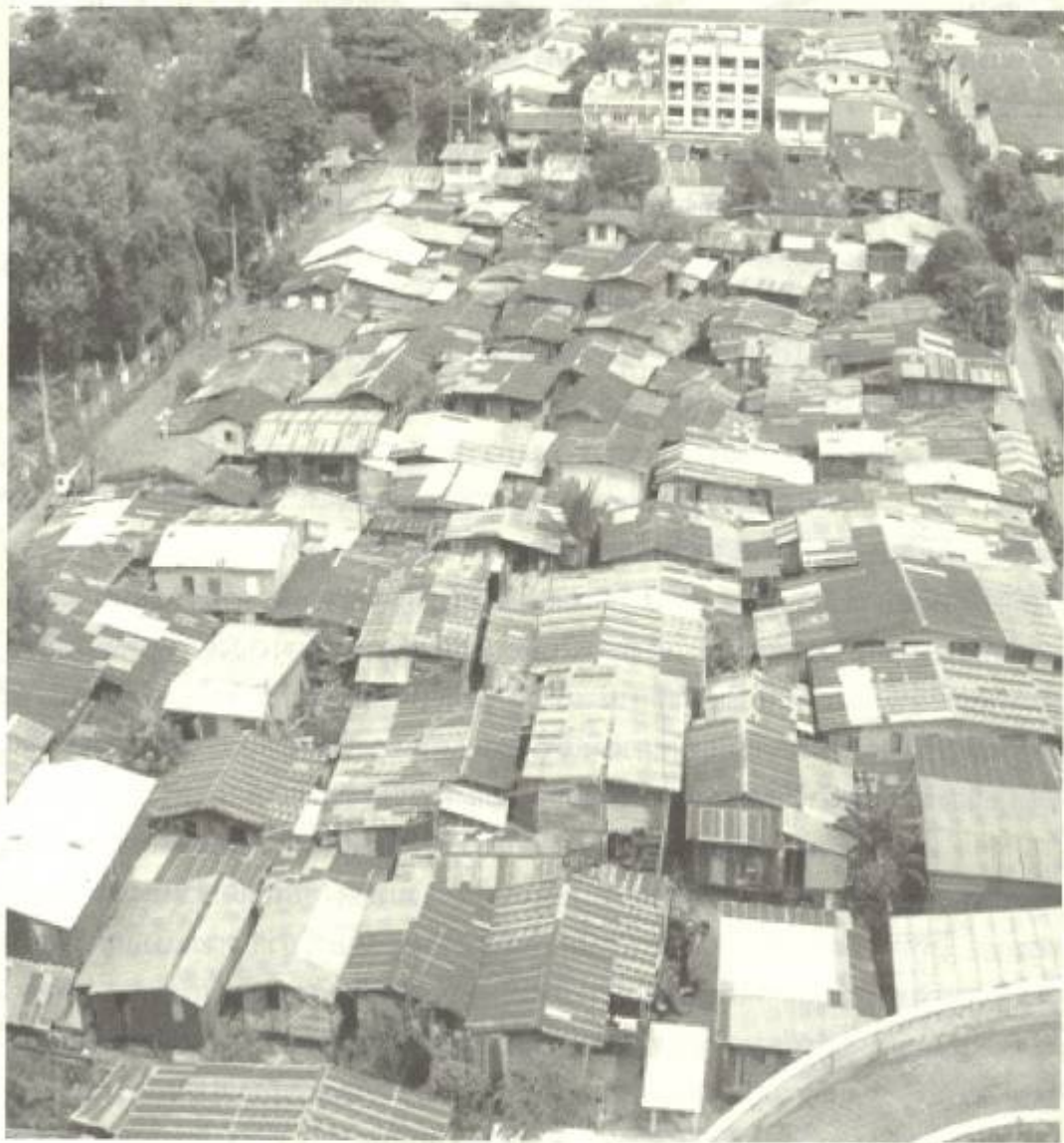
ระเบียบโดยอาศัยช่องทางกฎหมายตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ที่แก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2535 ตามมาตรา 10 ที่กำหนดว่า ในกรณีที่มีความจำเป็นหรือมีเหตุผลพิเศษเฉพาะท้องถิ่น ราชการส่วนท้องถิ่น อาจออกข้อบัญญัติท้องถิ่นในเรื่องใดขัดหรือแย้งกับที่กำหนดในกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา 8 ได้ เมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการควบคุมอาคารและได้รับอนุมัติจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

ดังนั้น ควรเสนอให้ราชการส่วนท้องถิ่น เช่น สำนักงานเขตหรือเทศบาลต่างๆ สามารถออกข้อบัญญัติท้องถิ่นเพื่อให้สอดคล้องกับการเอื้อต่อการปรับปรุงที่อยู่อาศัยของคนจนที่อยู่ภายใต้การดำเนินงานของโครงการบ้านมั่นคง แม้จะขัดหรือแย้งกับที่กำหนดในกฎกระทรวงก็ตาม ทั้งนี้ ถ้าไม่เสนอผ่านองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดังกล่าว องค์กรชาวบ้านหรือหน่วยงานอื่นใดที่เกี่ยวข้อง อาจเสนอข้อผ่อนปรนต่างๆ ถึงคณะกรรมการควบคุมอาคารเพื่อให้พิจารณาข้อผ่อนปรนดังกล่าวโดยตรงก็ได้

(2) ข้อสังเกตบางประการเรื่องการจัดสรรที่ดิน พบว่า

การจำหน่ายที่ดินที่แบ่งเป็นแปลงรายย่อยตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป โดยต้องได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทนนั้น ถือว่ามีจุดมุ่งหมายในเชิงธุรกิจเป็นหลัก จึงต้องดำเนินการขออนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินและดำเนินการตามขั้นตอนที่กำหนด แต่ทั้งนี้ การปรับปรุงชุมชนที่เข้าโครงการบ้านมั่นคงของสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (พอช.) มีการแบ่งที่ดินเกินกว่า 10 แปลงขึ้นไป แต่ไม่มีจุดมุ่งหมายเชิงธุรกิจ จึงไม่ต้องขออนุญาตการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน แต่ในทางปฏิบัติพบว่า เจ้าพนักงานที่ดินที่ดูแลเรื่องนี้จะไม่กล่าววินิจฉัยว่าจะเข้าข้อกำหนดของการจัดสรรที่ดินเพื่อผลทางธุรกิจหรือไม่

ดังนั้น เพื่อเป็นแก้ปัญหาดังกล่าว ควรเสนอให้กระทรวงพัฒนาการสังคมและความมั่นคงของมนุษย์ ประสานงานไปยังกระทรวงมหาดไทยที่ดูแลสำนักงานที่ดินทั่วประเทศ ให้ทำหนังสือแจ้งเวียนไปยังสำนักงานที่ดินต่างๆ โดยระบุว่า การแบ่งแยกที่ดินในโครงการปรับปรุงที่อยู่อาศัยของโครงการบ้านมั่นคง สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (พอช.) ไม่ต้องขออนุญาตการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน โดยอ้างอิงมติคณะรัฐมนตรีวันที่ 4 พฤศจิกายน 2546 เรื่อง แผนปฏิบัติการเพื่อพัฒนาชุมชนแออัด “บ้านมั่นคง” (พ.ศ. 2548-2550) และแผนปฏิบัติการ “โครงการบ้านมั่นคง” ปี 2547 ที่กำหนดให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาทั้งส่วนกลางและท้องถิ่น ให้ความร่วมมือผ่อนปรนกฎระเบียบ กติกา ข้อบังคับ และสนับสนุนที่ดินเพื่อให้สามารถแก้ไขปัญหาและพัฒนาการอยู่อาศัยของคนจนตามแผนปฏิบัติการของโครงการบ้านมั่นคง



เมื่อมีปัญหาถูกขับไล่ที่ และถูกจับกุม ควรทำอย่างไร?



ก่อนอื่นต้องทำความเข้าใจร่วมกันว่าการถูกขับไล่ที่นั้น เจ้าของที่ดินได้แจ้งความให้เจ้าหน้าที่ตำรวจดำเนินคดีอาญากับชาวบ้านหรือไม่ และถ้าเจ้าของที่ดินไม่ดำเนินคดีอาญากับชาวบ้านแต่ดำเนินการฟ้องร้องในทางคดีแพ่งนั้น ทั้งคดีอาญาและคดีแพ่งมีผลกระทบต่อชาวบ้านต่างกันอย่างไร จึงควรทำความเข้าใจร่วมกันในหลายๆ เรื่อง โดยจำแนกเป็นหัวข้อต่างๆ ดังนี้

1. คดีอาญาและคดีแพ่ง แตกต่างกันอย่างไร
2. ปลุกสร้างที่อยู่อาศัยในที่ดินของบุคคลอื่นอย่างไร จึงถือเป็นความผิดทางอาญาและแพ่ง
3. การตั้งข้อกล่าวหาเกี่ยวกับชาวบ้านในคดีบุกรุกประเภทต่างๆ มีผลเสียหายต่างกันอย่างไร
4. เมื่อมีหมายเรียกจากเจ้าหน้าที่ตำรวจหรือเจ้าพนักงานสอบสวนจะต้องทำอย่างไร
5. การประกันตัว (ปล่อยชั่วคราว) ต้องทำอย่างไร
6. บุคคลผู้มีสิทธิยื่นขอประกันตัว
7. สิ่งที่ใช้เป็นหลักประกัน

1. คดีอาญาและคดีแพ่ง แตกต่างกันอย่างไรว

ความหมายของ “คดีอาญา”

การกระทำความผิดอาญา คือ การกระทำที่กฎหมายกำหนดว่า มีความผิดและมีบทลงโทษกำหนดไว้ ดังนั้น คดีอาญาจึงเป็นเรื่องของกระบวนการในการนำผู้กระทำความผิดที่ฝ่าฝืนกฎหมายบ้านเมืองมาลงโทษ เริ่มตั้งแต่มีการทำผิด นำไปสู่การแจ้งความร้องทุกข์ พนักงานสอบสวนได้รับการแจ้งความ ทำการสอบสวน จับกุม ควบคุม ฝากขัง สอบสวนเสร็จส่งสำนวนให้พนักงานอัยการฟ้องต่อศาล ศาลพิจารณา ตัดสิน ลงโทษจำเลยผู้กระทำความผิดหากเชื่อว่าจำเลยกระทำความผิดจริง หรือพิจารณาตัดสินยกฟ้องหากไม่เชื่อว่าจำเลยกระทำความผิดจริง

ความหมายของ “คดีแพ่ง”

คือคดีที่ฟ้องร้องเกี่ยวกับข้อพิพาทโต้เถียงกันในเรื่องสิทธิต่างๆ เช่น สิทธิในทรัพย์สินเงินทอง หรือการบังคับให้อีกฝ่ายหนึ่งกระทำการหรืองดเว้นกระทำการใดๆ ที่เป็นการละเมิดหรือรบกวนสิทธิ เช่น ฟ้องขับไล่บุคคลออกไปจากที่ดินที่ตนเป็นเจ้าของ การกู้เงิน การซื้อขาย การฟ้องเรียกเงินตามเช็ค เป็นต้น

สรุป เพื่อให้ง่ายต่อการทำความเข้าใจ ก็คือ ถ้าเป็นการฟ้องร้องเรียกเอาเงินทองทรัพย์สินหรือให้ปฏิบัติตามสิทธิหน้าที่ต่างๆ ถือเป็นคดีแพ่ง แต่ถ้าฟ้องร้องให้ลงโทษผู้กระทำความผิดซึ่งมีคุกตารางเป็นเดิมพัน ย่อมถือเป็นคดีอาญา

2. ปลุกสร้างที่อยู่อาศัยในที่ดินของบุคคลอื่นอย่างไร ถือเป็นความผิดอาญาและแพ่ง

การปลุกสร้างที่อยู่อาศัยในที่ดินของบุคคลอื่นอย่างไร จึงถือเป็นความผิดอาญาและแพ่งนั้น มีลักษณะการเข้าไปปลุกสร้างที่อยู่อาศัยที่แตกต่างกันดังนี้

(1) การปลุกสร้างที่อยู่อาศัยในที่ดินของบุคคลอื่นที่ถือเป็นการกระทำความผิดทางอาญา และถูกดำเนินคดีอาญานั้น เกิดขึ้นในกรณีที่มีการปลุกสร้างที่อยู่อาศัยในที่ดินของบุคคลอื่น โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าของที่ดิน เช่น เข้ามาโดยบุกรุก มิได้เข้ามาโดยอาศัยสิทธิการเช่า กรณีนี้ เจ้าของที่ดินมีอำนาจดำเนินคดีอาญารฐานบุกรุกและสามารถแจ้งความต่อเจ้าพนักงานตำรวจให้ดำเนินการจับกุมชาวบ้านผู้บุกรุกได้ทันที ดังนั้นการรุ้ชอกกฎหมายนี้ย่อมเอื้อให้เกิดการตัดสินใจได้อย่างถูกต้องว่า จะดำเนินการตั้งรับกับปัญหาอย่างไร

เนื่องจากคดีอาญาเป็นคดีที่มีผลให้ผู้บุกรุกติดคุกได้ จึงควรที่จะระมัดระวังและหลีกเลี่ยงไม่ให้เกิดปัญหาดังกล่าว

(2) การปลูกสร้างที่อยู่อาศัยในที่ดินของบุคคลอื่นซึ่งถือเป็นการกระทำผิดทางคดีแพ่งนั้น เกิดขึ้นในกรณีที่ชาวบ้านเข้ามาอยู่ในที่ดินของบุคคลอื่น โดยได้รับความยินยอมจากเจ้าของที่ดินให้เข้ามาอยู่อาศัยหรือตกลงเช่าต่อกันหรือมีการทำสัญญาเช่า ต่อมาเจ้าของที่ดินไม่ต้องการให้อยู่อาศัยหรือเช่าต่อไป อาจจะด้วยเหตุผลใดก็ตามที่ เช่น ผู้เช่าผิดสัญญาเช่า เจ้าของที่ดินยกเลิกสัญญาเช่า หรือหมดสัญญาเช่าก็ตามที่ เจ้าของที่ดินไม่มีความประสงค์ให้ชาวบ้านอยู่อาศัยในที่ดินอีกต่อไป จึงดำเนินการขับไล่ และชาวบ้านยังคงอยู่อาศัยโดยไม่รื้อย้ายออกไปเช่นนี้ ถือเป็นการโต้แย้งสิทธิในทางแพ่ง เจ้าของที่ดินไม่มีอำนาจในการดำเนินคดีอาญา กล่าวคือไม่สามารถแจ้งข้อกล่าวหาฐานบุกรุกต่อเจ้าพนักงานตำรวจให้ดำเนินการจับกุมได้ คงทำได้แต่เพียงฟ้องร้องขับไล่ในทางแพ่งเท่านั้น จึงไม่ควรวิตกกังวลเกินเหตุ และควรจัดตั้งกลุ่มชาวบ้านในชุมชนเพื่อแก้ไขปัญหาด้วยวิธีการเจรจากับเจ้าของที่ดินเพื่อขอซื้อหรือขอเช่าต่อไป แต่ถ้าไม่สามารถตกลงขอซื้อหรือขอเช่าได้ ควรหาทางตกลงกับเจ้าของที่ดินเพื่อขอยู่อาศัยต่อระยะเวลาหนึ่งก่อนที่จะหาที่อยู่อาศัยแห่งใหม่ได้



3. การตั้งข้อกล่าวหาเกี่ยวกับชาวบ้านในคดีบุกรุกประเภทต่าง ๆ มีผลเสียหายต่างกันอย่างไร

ในการตั้งข้อกล่าวหาเกี่ยวกับชาวบ้านกรณีที่ดินบุกรุกปลูกสร้างที่อยู่อาศัยในที่ดินของบุคคลอื่น มีสิ่งที่จะต้องทำความเข้าใจร่วมกันอยู่หลายประการ คือ

1. การบุกรุก คืออะไร?

“การบุกรุก” ตามประมวลกฎหมายอาญา มาตรา 362 ระบุว่า ผู้ใดเข้าไปในอสังหาริมทรัพย์ของผู้อื่น หรือถือการครอบครองอสังหาริมทรัพย์นั้นทั้งหมดหรือบางส่วน หรือเข้าไปกระทำการใดๆ อันเป็นการรบกวนการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ของเขาโดยปกติสุข ถือว่าเป็นการบุกรุก

ดังนั้น “การบุกรุก” คือ การเข้าไปในอสังหาริมทรัพย์ของผู้อื่น ที่มีใช้ของตน ซึ่งอาจจะเป็นที่ดิน บ้านเรือน เคหสถานของผู้อื่นใด และเข้าไปเพื่อการถือครอง หรือเพื่อการครอบครอง จะเป็นการครอบครองทั้งหมดหรือบางส่วนก็ตามที่ หรืออาจจะไม่ได้เข้าไปถือครองหรือครอบครอง แต่การเข้าไบนั้น เป็นการรบกวนการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ของผู้อื่น เช่น การเข้าไปในบ้านของผู้อื่นโดยเจ้าของบ้านไม่ยินยอมและไม่มีเหตุอันสมควรที่ชอบด้วยกฎหมาย เหล่านี้ถือเป็นการบุกรุก ซึ่งมีความผิดและมีโทษทางอาญาทั้งสิ้น

2. ลักษณะการตั้งข้อกล่าวหาในคดีบุกรุก มีผลเสียหายต่อผู้ถูกกล่าวหาอย่างไร?

การตั้งข้อกล่าวหาของเจ้าพนักงานตำรวจกับผู้ต่องหา นั้นถือว่ามีความสำคัญมาก เพราะจะมีผลโดยตรงต่อการลงโทษทางอาญาแก่ผู้ต่องหา และมีผลโดยตรงต่อการทำให้คดีนั้นเป็นคดีที่ยอมความได้หรือยอมความไม่ได้อีกด้วย ดังนั้นการทำความเข้าใจเรื่องการตั้งข้อกล่าวหาในคดีบุกรุก จึงมีความสำคัญและสามารถจำแนกได้ดังนี้

(1) คดีความผิดบุกรุกธรรมดาเจ้าหน้าที่ตำรวจหรือเจ้าพนักงานสอบสวนจะตั้งข้อกล่าวหากับผู้ต่องหาในคดีบุกรุกธรรมดา เมื่อเป็นการบุกรุกคนเดียว ในเวลากลางวัน โดยไม่มีอาวุธ ไม่มีการทำร้ายใคร เหล่านี้ โทษทางคดีอาญาจะต่ำ กล่าวคือ กฎหมายจะกำหนดโทษในความผิดประเภทนี้เพียงจำคุกไม่เกิน 1 ปี หรือปรับไม่เกิน 2,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และเป็นความผิดที่ยอมความได้

(2) คดีความผิดบุกรุกร้ายแรง เจ้าหน้าที่ตำรวจหรือเจ้าพนักงานสอบสวนจะตั้งข้อกล่าวหากับผู้ต่องหาในคดีบุกรุกร้ายแรง เมื่อผู้ต่องหาบุกรุกโดยมีอาวุธ หรือโดยร่วมกันกระทำความผิดด้วยกันตั้งแต่ 2 คนขึ้นไป หรือบุกรุกโดยใช้กำลังประทุษร้ายหรือขู่เข็ญ

ว่าจะใช้กำลังประทุษร้าย หรือบุกรุกในเวลากลางคืน เหล่านี้ถือเป็นข้อกล่าวหาที่เป็นความผิดร้ายแรง กฎหมายกำหนดโทษอย่างหนัก คือ จำคุกไม่เกิน 5 ปี หรือปรับไม่เกิน 10,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ และเป็นความผิดที่ยอมความไม่ได้

3. ความผิดที่ยอมความได้กับความผิดที่ยอมความไม่ได้ มีผลต่างกันอย่างไร?

กรณีเจ้าหน้าที่ตำรวจหรือเจ้าพนักงานสอบสวนตั้งข้อกล่าวหาว่า เป็นความผิดบุกรุกธรรมดา นั้นเป็นคดีที่ยอมความได้ถ้าผู้บุกรุกสามารถเจรจาหรือตกลงต่อรองใด ๆ กับเจ้าของที่ดิน ไม่ว่าจะเป็นการขอเช่า หรือขอซื้อจากเจ้าของที่ดินได้ และเจ้าของที่ดินไม่ติดใจเอาความกับผู้บุกรุก และถอนแจ้งความดำเนินคดี คดีอาญาก็เป็นอันระงับยุติกันไป

แต่ถ้าเจ้าหน้าที่ตำรวจหรือเจ้าพนักงานสอบสวนตั้งข้อกล่าวหาว่า เป็นคดีความผิดบุกรุกร้ายแรงเป็นความผิดอาญาแผ่นดินที่รัฐเป็นผู้เสียหาย จึงเป็นคดีความผิดที่ยอมความไม่ได้ ถึงแม้ว่าผู้บุกรุกที่ดินตกลงต่อรองกันได้กับเจ้าของที่ดิน และเจ้าของที่ดินจะไม่ติดใจเอาความก็ตามคดีอาญาก็ไม่ระงับยุติ พนักงานสอบสวนยังต้องดำเนินการสอบสวนและส่งเรื่องให้พนักงานอัยการดำเนินการฟ้องร้องผู้บุกรุกต่อศาล และผู้บุกรุกมีฐานะเป็นจำเลยในคดีอาญาต่อไป



ดังนั้นในกรณีการบุกรุกเพื่อปลูกสร้างที่อยู่อาศัยของชาวบ้านผู้ยากจน นั้น ส่วนใหญ่จะเข้าไปอยู่อาศัยในพื้นที่ของบุคคลอื่นในเวลากลางวัน ไม่มีอาวุธ ไม่มีการข่มขู่ ทำร้ายใคร และด้วยความจำเป็นเนื่องจากยากจนและไร้ที่อยู่อาศัย ฉะนั้นเจ้าพนักงานสอบสวนไม่ควรตั้งข้อกล่าวหาเกี่ยวกับชาวบ้านที่บุกรุกปลูกสร้างที่อยู่อาศัยในที่ดินของบุคคลอื่นด้วยข้อกล่าวหาบุกรุกร้ายแรงที่ไม่ตรงกับข้อเท็จจริง ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อ การแก้ไขปัญห และ การเจรจาเพื่อยุติกรณีพิพาทระหว่างเจ้าของที่ดินและชาวบ้านผู้บุกรุก

4. เมื่อมีหมายเรียกจากเจ้าหน้าที่ตำรวจหรือเจ้าพนักงานสอบสวน จะต้องทำอย่างไร?

เมื่อมีหมายเรียกจากเจ้าพนักงานสอบสวนให้ไปพบ ในหมายเรียกนั้นจะระบุชื่อผู้ถูกเรียกให้ไปพบว่ามีชื่ออะไร อีกทั้งระบุตัวผู้ถูกเรียกว่าเป็นผู้ต้องหา หรือผู้ที่เกี่ยวข้องกับคดีในลักษณะใดลักษณะหนึ่งก็ได้ พร้อมทั้งระบุข้อหาหรือฐานความผิด และในหมายเรียกต้องระบุว่า จะต้องไปพบพนักงานสอบสวนที่สถานีตำรวจท้องที่ใด และต้องไปพบกับพนักงานสอบสวนชื่ออะไร ในวันเวลาใด ซึ่งผู้ถูกหมายเรียกจากเจ้าพนักงานสอบสวนควรไปพบพนักงานสอบสวนตามที่ระบุในหมายเรียก หากไม่สามารถไปได้จะด้วยเหตุผลใดก็ตามที่ ควรมอบหมายให้บุคคลอื่น ๆ เช่น ญาติ พี่น้อง หรือคนสนิทที่ไว้ใจได้ ไปพบพนักงานสอบสวนแทน พร้อมแจ้งเหตุขัดข้องดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม หากผู้ถูกเรียกอยู่ในฐานะเป็นผู้ต้องหาและไปพบเอง ควรเตรียมหลักประกันเพื่อใช้ในการประกันตัวตามข้อกล่าวหาหรือฐานความผิดไปด้วย เพราะอาจถูกเจ้าพนักงานสอบสวนทำการควบคุมตัวในระหว่างสอบสวนได้

แต่ถ้าผู้ถูกเรียกหรือผู้ต้องหาไม่ไปพบพนักงานสอบสวนตามที่ระบุโดยไม่แจ้งเหตุขัดข้อง เจ้าพนักงานสอบสวนอาจออกหมายจับได้

5. การประกันตัว (ปล่อยชั่วคราว) ต้องทำอย่างไร?

ด้วยฐานคิดว่า เสรีภาพเป็นสิ่งสำคัญและเป็นที่ยุติธรรมของทุกคน รัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทยจึงระบุว่า ให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่า ผู้ต้องหาหรือจำเลยเป็นผู้บริสุทธิ์ เว้นแต่ศาลจะมีคำพิพากษาจนถึงที่สุดว่าบุคคลนั้นได้กระทำความผิด ดังนั้น ก่อนที่ศาลจะมีคำพิพากษาว่าผู้ต้องหากระทำความผิด จะปฏิบัติต่อเขาเหมือนผู้กระทำความผิดมิได้

ด้วยเหตุนี้บุคคลใดถูกจับกุมดำเนินคดีอาญา ผู้ถูกจับกุมย่อมมีสิทธิขอให้ปล่อยตัวชั่วคราว หรือที่เรียกกันทั่วไปว่า “การขอประกันตัว”

การขอประกันตัว คือการขอให้ปล่อยตัวผู้ต้องหาหรือจำเลยไปจากการควบคุม หรือคุมขังชั่วคราวระยะเวลาหนึ่ง โดยมีหลักประกันว่าจะไม่หลบหนี และมีเงื่อนไขกติกาว่า ผู้ที่ได้รับการประกันตัวหรือปล่อยตัวชั่วคราวนั้นต้องมาพบเจ้าพนักงานสอบสวนหรือศาล ตามคำสั่งของเจ้าพนักงานสอบสวนหรือศาล

ผู้ต้องหาหรือจำเลยมีสิทธิยื่นคำร้องขอให้ปล่อยชั่วคราวนับแต่แรกที่ถูกคุมตัวหรือ ถูกคุมขังได้ตลอดไปจนกว่าคดีจะถึงที่สุด กล่าวคือ คดีอยู่ในชั้นตอนไหน ก็ต้องไปประกันตัวที่นั่น ซึ่งอาจประกันตัวในชั้นตำรวจ ชั้นพนักงานอัยการ ชั้นศาล ตั้งแต่ศาลชั้นต้นไปจนถึงชั้นฎีกา โดยได้รับอนุญาตให้ใช้หลักประกันเดิมได้ ยกเว้นหลักประกันนั้นจะถูกกำหนดให้มีจำนวนมากขึ้น ก็ต้องเพิ่มหลักประกันหรือเปลี่ยนหลักประกันใหม่

การขอประกันตัวในชั้นตอนต่าง ๆ มีสาระสำคัญดังนี้

5.1 การขอประกันตัวชั้นตำรวจ

เมื่อเจ้าพนักงานตำรวจจับกุมผู้ใดว่ากระทำความผิดอาญา ตำรวจมีสิทธิควบคุมตัวผู้กระทำความผิดไว้ได้นานไม่เกิน 48 ชั่วโมง ในระหว่าง 48 ชั่วโมงนี้ หากผู้กระทำความผิดจะขอประกันตัว ต้องยื่นขอประกันตัวต่อเจ้าพนักงานสอบสวนที่สถานีตำรวจซึ่งผู้กระทำความผิดถูกควบคุมตัวอยู่

5.2 การขอประกันตัวชั้นพนักงานอัยการ

ตำรวจจับกุมตัวผู้ต้องหาแล้ว และอนุญาตให้ผู้ต้องหาประกันตัวไป แต่ในระหว่างนี้เจ้าพนักงานสอบสวนต้องทำสำนวนการสอบสวนเพื่อส่งอัยการ และเมื่อส่งสำนวนถึงอัยการแล้ว การพิจารณาสำนวนการสอบสวนของอัยการจะมีผลต่อการขอประกันตัวดังนี้

(1) อัยการพิจารณาสำนวนการสอบสวนแล้วเห็นว่า คดีไม่มีประเด็นยุ่งยาก และเจ้าพนักงานได้ทำสำนวนการสอบสวนเป็นอย่างดีแล้ว ก็พิจารณาสั่งฟ้องได้ จึงส่งตัวผู้ต้องหาฟ้องศาลในวันเดียวกันนั้น กรณีนี้ผู้ต้องหาต้องมาทำเรื่องขอประกันตัวที่ศาลอีกครั้ง

(2) หากพนักงานอัยการพิจารณาสำนวนการสอบสวนแล้วเห็นว่า ยังไม่สามารถสั่งฟ้องผู้ต้องหาฟ้องศาลในวันนั้นได้ เนื่องจากเมื่อตรวจสำนวนแล้วเห็นว่า พยานหลักฐานยังบกพร่อง จึงสั่งให้พนักงานสอบสวนทำการสอบสวนพยานหลักฐานเพิ่มเติม หรือแม้พยานหลักฐานในสำนวนการสอบสวนจะไม่บกพร่องก็ตาม แต่พนักงานอัยการต้องใช้เวลาในการตรวจสำนวนการสอบสวนเป็นระยะเวลาหนึ่ง ในระหว่างยังไม่ได้ฟ้องผู้ต้องหา

ต่อศาลนี้ พนักงานอัยการมีอำนาจควบคุมผู้ต้องหาไว้จนกว่าจะฟ้องผู้ต้องหาต่อศาล ในช่วงระหว่างนี้ผู้ต้องหาต้องยื่นประกันตัวต่อพนักงานอัยการเจ้าของคดีอีกครั้ง

กรณีที่ผู้ต้องหาไม่ได้ประกันตัวในชั้นเจ้าพนักงานสอบสวนเมื่อเจ้าพนักงานสอบสวนเสร็จ และส่งสำนวนการสอบสวนพร้อมตัวผู้ต้องหาให้พนักงานอัยการเพื่อฟ้องศาล ก่อนครบกำหนดควบคุมผู้ต้องหาคือ 48 ชั่วโมง (ในคดีความผิดฐานบุกรุกธรรมดา) หรือ 3 วัน (ในคดีบุกรุกที่ร้ายแรงหรือเป็นบทหนัก) ถ้าพนักงานอัยการฟ้องไม่ทันในวันรับตัวผู้ต้องหาจากพนักงานสอบสวน ผู้ต้องหาต้องขอประกันตัวที่พนักงานอัยการ

ทั้งนี้ ช่วงเวลาในการควบคุมตัวผู้ต้องหาของพนักงานสอบสวนมีเพียง 2 - 3 วัน ซึ่งน้อยมาก โอกาสที่จะสอบสวนเสร็จก่อนครบกำหนดควบคุมตัวนั้นยาก ส่วนใหญ่แล้วเจ้าพนักงานสอบสวนต้องยื่นคำร้องต่อศาลเพื่อขอฝากขังผู้ต้องหาไว้ในระหว่างการสอบสวนและเมื่อศาลอนุญาตให้ฝากขังได้ ผู้ต้องหาจึงอยู่ในอำนาจการควบคุมของศาล ดังนั้นผู้ต้องหาต้องยื่นประกันตัวที่ศาล

หลักการง่าย ๆ คือ การขอประกันตัวในชั้นตำรวจหรือชั้นพนักงานอัยการนั้น ต้องยังไม่มี การขอฝากขังต่อศาล เมื่อมีการขอฝากขังต่อศาลแล้ว ไม่ว่าจะ เป็นพนักงานอัยการหรือตำรวจขอฝากขัง ต้องมายื่นประกันตัวที่ศาล

5.3 การขอประกันตัวชั้นศาล

มีทั้งหมด 3 ช่วง คือช่วงระหว่างฝากขัง ช่วงระหว่างพิจารณาของศาลชั้นต้น และช่วงระหว่างการพิจารณาคดีของศาลสูง ดังนี้

(1) การประกันตัวระหว่างฝากขัง เมื่อเจ้าพนักงานสอบสวนหมดอำนาจควบคุมตัวผู้ต้องหาแล้ว หากการสอบสวนยังไม่เสร็จสิ้น พนักงานสอบสวนต้องนำตัวผู้ต้องหา มาศาลเพื่อขอฝากขังในระหว่างสอบสวน และศาลมีอำนาจสั่งขังในระยะเวลาที่ต่างกันแต่ละกรณีดังนี้

(ก) ในกรณีความผิดอาญาที่ได้กระทำลงมียัตราโทษจำคุกอย่างสูงไม่เกินหกเดือน หรือปรับไม่เกินห้าร้อยบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ ศาลมีอำนาจสั่งขังได้ครั้งเดียวมีกำหนดไม่เกินเจ็ดวัน

(ข) ในกรณีความผิดอาญาที่มีอัตราโทษจำคุกอย่างสูงเกินกว่าหกเดือน แต่ไม่ถึงสิบปี หรือปรับเกินกว่าห้าร้อยบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ ศาลมีอำนาจสั่งขังหลายครั้งติดกันได้ แต่ครั้งหนึ่งหนึ่งต้องไม่เกินสิบสองวัน และรวมกันทั้งหมดต้องไม่เกินสี่สิบแปดวัน

(ค) ในกรณีความผิดอาญาที่มีอัตราโทษจำคุกอย่างสูงตั้งแต่สิบปีขึ้นไป

จะมีโทษปรับด้วยหรือไม่ก็ตาม ศาลมีอำนาจสั่งขังหลายครั้งติดๆ กันได้ แต่ครั้งหนึ่งต้องไม่เกินสิบสองวัน และรวมกันทั้งหมดต้องไม่เกินแปดสิบสี่วัน

ดังนั้น ถ้าเป็นความผิดในคดีความผิดฐานบุกรุกไม่ร้ายแรง ซึ่งเป็นความผิดที่อยู่ในอำนาจศาลจังหวัด ซึ่งเป็นความผิดที่กฎหมายกำหนดอัตราโทษจำคุกไม่เกิน 1 ปี หรือปรับไม่เกิน 2,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ หรือแม้แต่เป็นความผิดฐานบุกรุกร้ายแรง เช่น ถูกตั้งข้อกล่าวหาว่าบุกรุกในเวลากลางคืน โดยร่วมกันตั้งแต่ 2 คนขึ้นไปเช่นนี้ กฎหมายกำหนดโทษจำคุกไม่เกิน 5 ปี หรือปรับไม่เกิน 10,000 บาท หรือทั้งจำทั้งปรับ กรณีนี้เข้าหลักเกณฑ์ในข้อ (ข) ศาลมีอำนาจให้ฝากขังได้หลายครั้งติดๆ กัน ครั้งละไม่เกิน 12 วัน รวมแล้วไม่เกิน 48 วัน

การยื่นขอประกันตัวในช่วงระหว่างนี้ก็ต่อมยื่นขอประกันตัวที่ศาลเช่นเดียวกัน เนื่องจากถือว่าคดีอยู่ในชั้นตอนอำนาจของศาล

การประกันตัวในช่วงฝากขังนี้ สัญญาการประกันตัวจะสิ้นสุดในแต่ละครั้งที่ศาลอนุญาตให้ฝากขัง เช่น ศาลอนุญาตให้ฝากขังครั้งแรกแล้วมีการประกันตัวไป เมื่อมีการขอฝากขังครั้งที่ 2 สัญญาประกันครั้งแรกถือว่าสิ้นสุดลง ต้องยื่นขอประกันตัวใหม่

(2) การประกันตัวระหว่างการพิจารณาคดีของศาล เมื่อพนักงานอัยการเป็นโจทก์ฟ้องผู้ต้องหาเป็นจำเลยต่อศาล ศาลจะประทับฟ้องไว้พิจารณา ทำให้จำเลยตกอยู่ในอำนาจการพิจารณาคดีของศาล ในระหว่างนี้เงินกว่าศาลจะพิจารณาคัดสินคดี จำเลยมีสิทธิยื่นขอประกันตัวต่อศาลได้

(3) การประกันตัวระหว่างการพิจารณาของศาลสูง ในชั้นอุทธรณ์ หรือฎีกา เมื่อจำเลยถูกศาลชั้นต้นพิจารณาให้จำคุก จำเลยมีสิทธิขอประกันตัวในชั้นอุทธรณ์ โดยต้องยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาของศาลชั้นต้น พร้อมทั้งยื่นคำร้องขอประกันตัวไปด้วย ในกรณีนี้ศาลชั้นต้นจะสั่งอนุญาตหรือไม่อนุญาตให้ประกันตัวก็ได้ และต้องยื่นประกันตัวให้ทันภายในกำหนดระยะเวลาที่จะต้องยื่นอุทธรณ์ได้คือภายใน 1 เดือนนับจากศาลมีคำพิพากษา

เมื่อศาลอุทธรณ์พิจารณาแล้ว จำเลยมีสิทธิขอฎีกาคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์ พร้อมยื่นขอประกันตัวในชั้นฎีกาได้เช่นเดียวกับในชั้นอุทธรณ์

ข้อสำคัญคือ คดีดังกล่าวต้องไม่ต้องห้ามอุทธรณ์ ฎีกาด้วย มีหลายกรณีที่กฎหมายห้ามมิให้อุทธรณ์หรือฎีกา ซึ่งรายละเอียดเหล่านี้คงให้เป็นเรื่องของนักกฎหมายหรือทนายความที่จะดูแลและให้คำปรึกษาในเรื่องเหล่านี้

6. บุคคลผู้มีสิทธิยื่นขอประกันตัว

บุคคลที่มีสิทธิยื่นประกันตัว คือบุคคลดังต่อไปนี้

(1) ผู้ต้องหาหรือจำเลย ขอประกันตัวเองได้

(2) ผู้มีประโยชน์เกี่ยวข้อง เช่น ญาติ พี่น้อง เพื่อนฝูง บุคคลภายนอกอื่นๆ ก็
ยอมเป็นนายประกันได้เช่นเดียวกัน

7. สิ่งที่ใช้เป็นหลักประกัน มี 4 ประเภท คือ

สิ่งที่ใช้เป็นหลักประกันในการประกันตัวผู้ต้องหา มีดังต่อไปนี้

1. เงินสด

2. หนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน เช่น โฉนดที่ดิน น.ส. 3 น.ส. 3 ก

3. หลักฐานอื่นๆ เช่น พันธบัตรรัฐบาล สลากออมสิน สมุดหรือใบรับฝากเงิน
ประจำของธนาคาร ตัวแลกเงินที่ธนาคารเป็นผู้จ่าย เช็คที่ธนาคารเป็นผู้สั่งจ่ายหรือรับรอง

4. บุคคลเป็นประกัน แบ่งเป็น 2 กรณี คือ

(1) ถ้าใช้บุคคลอื่นเป็นประกัน จะมีวงเงินประกันที่แตกต่างกันตามสถานะ

ดังนี้

- ข้าราชการระดับ 3-5 ใช้เป็นหลักประกันได้ในวงเงินไม่เกิน 60,000 บาท

- ข้าราชการระดับ 6-8 ใช้เป็นหลักประกันได้ในวงเงินไม่เกิน 200,000 บาท

- ข้าราชการระดับ 9-10 ใช้เป็นหลักประกันได้ในวงเงินไม่เกิน 50,000 บาท

- ให้สมาชิกรัฐสภาและข้าราชการการเมือง หรือตนเองเป็นประกันได้ใน
วงเงินไม่เกิน 800,000 บาท

(2) ใช้ตนเองเป็นประกัน ต้องมีหนังสือรับรองจากต้นสังกัดแสดงสถานะ
ระดับอัตราเงินเดือน



ภาคผนวก

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน

สหกรณ์เคหสถาน.....จำกัด
ถนน.....แขวง.....เขต.....
กรุงเทพมหานคร

วันที่.....พฤษภาคม 2547

สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินฉบับนี้ทำขึ้นระหว่าง สหกรณ์เคหสถาน.....จำกัด
โดย นาย..... ประธานกรรมการดำเนินการสหกรณ์ และนาง.....
กรรมการและเลขานุการสหกรณ์ (ผู้รับมอบหมาย) ผู้มีอำนาจกระทำการแทน ซึ่งต่อไปใน
สัญญานี้เรียกว่า “ผู้จะซื้อ” ฝ่ายหนึ่งกับ

1. นาย..... อายุ..... ปี อยู่บ้านเลขที่..... ถนน.....
อำเภอ/เขต..... ตำบล/แขวง..... จังหวัด.....
2. นาง..... อายุ..... ปี อยู่บ้านเลขที่..... ถนน.....
อำเภอ/เขต..... ตำบล/แขวง..... จังหวัด.....

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้จะขาย” อีกฝ่ายหนึ่ง คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำ
สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกันดังต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้จะซื้อตกลงจะซื้อ และผู้จะขายตกลงจะขายที่ดินจำนวน 2 แปลง ดังนี้

ก. ที่ดินบางส่วนของแปลงโฉนดที่ดินเลขที่..... เลขที่ดิน.....
หน้าสำรวจ..... อำเภอเมืองสมุทรปราการ ตำบลแพรกษา จังหวัด
สมุทรปราการ จำนวนเนื้อที่ดินที่จะซื้อจะขายกันจำนวน 2 ไร่ จากจำนวน
ที่ดินทั้งแปลง 3 ไร่

ข. ที่ดินแปลงโฉนดเลขที่..... เลขที่..... หน้าสำรวจ.....
อำเภอเมืองสมุทรปราการ ตำบลแพรกษา จังหวัดสมุทรปราการ จำนวน
เนื้อที่ดิน 3 ไร่

ข้อ 2. คู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ตกลงจะซื้อจะขายที่ดินแปลงดังกล่าวข้างต้นในราคา
ไร่ละ 1,600,000 บาท (หนึ่งล้านหกแสนบาทถ้วน) รวมที่ดิน 2 แปลง 5 ไร่ คิดคำนวณเป็น
ราคาจะซื้อจะขายกันทั้งสิ้น 8,000,000 บาท (แปดล้านบาทถ้วน)

ข้อ 3. ในวันทำสัญญานี้ ผู้จะซื้อได้วางเงินมัดจำการซื้อขายที่ดินตามสัญญาในข้อ
1. เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 500,000 บาท (ห้าแสนบาทถ้วน) ให้กับผู้จะขายเรียบร้อยแล้ว

ข้อ 4. ผู้จะซื้อตกลงชำระเงินซื้อที่ดินในส่วนที่เหลืออีกจำนวน 7,500,000 บาท (เจ็ด
ล้านห้าแสนบาทถ้วน) ให้กับผู้จะขายในวันโอนกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ผู้จะขายต้องไปจดทะเบียน
การโอนกรรมสิทธิ์ ในที่ดินทั้งสองแปลงให้กับผู้จะซื้อภายในกำหนดวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2548
โดยผู้จะซื้อจะเป็นผู้แจ้งบอกกล่าววันโอนให้กับผู้จะขายทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วัน

ข้อ 5. ก่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ผู้จะขายต้องไปดำเนินการแบ่งแยกที่ดินแปลงที่.....
เลขที่..... หน้าสำรวจ..... อำเภอเมืองสมุทรปราการ ตำบลแพรกษา จังหวัด
สมุทรปราการ โดยแบ่งแยกออกมาจากแปลงเดิมเป็นเนื้อที่ดิน 2 ไร่ ปรากฏรายละเอียดตาม
แผนที่ แปลงที่ดินที่จะซื้อขายกัน ที่แนบท้ายสัญญาจะซื้อจะขายนี้ พร้อมทั้งต้องไปดำเนิน
การไต่ถอนการจำนองที่ดินแปลงดังกล่าวกับธนาคารฯทั้งนี้ผู้จะขายต้องดำเนินการให้แล้วเสร็จ
ก่อนกำหนดวันนัดโอนกรรมสิทธิ์

ข้อ 6. ในวันโอนกรรมสิทธิ์ ผู้จะขายต้องโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้กับผู้จะซื้อพร้อม
กันทั้งสองแปลงจำนวนเนื้อที่ดินรวมกัน 5 ไร่ หากผู้จะขายไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์พร้อมกัน
ทั้งสองแปลงได้ ผู้จะซื้อ มีสิทธิบอกปิดไม่รับโอนและมีสิทธิบอกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายนี้ได้

หากผู้จะขายผิดสัญญาไม่ยอมโอนกรรมสิทธิ์ หรือไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน
ตามเงื่อนไขข้างต้นให้กับผู้จะซื้อได้ไม่ว่าด้วยเหตุใดก็ตาม และผู้จะซื้อใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา
จะซื้อจะขายนี้แล้ว ผู้จะซื้อต้องคืนเงินมัดจำตามสัญญาข้อ 3 ให้กับผู้จะซื้อในทันที และต้อง
ชำระค่าเสียหายเป็นค่าปรับอันเนื่องจากผู้จะขายผิดสัญญาเป็นจำนวนเงิน 1,000,000 บาท
(หนึ่งล้านบาทถ้วน) ให้กับผู้จะซื้อด้วย

ข้อ 7. ผู้จะขายตกลงยินยอมให้ผู้จะซื้อเลื่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ออกไปได้อีกเล็กน้อย
หากผู้จะซื้อยังไม่พร้อมรับโอน แต่ทั้งนี้ผู้จะซื้อจะสามารถเลื่อนวันโอนกรรมสิทธิ์ ออกไปได้
เพียงครั้งเดียวไม่เกิน 15 วัน นับจากวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2548

หากผู้จะซื้อผิดสัญญาข้างต้นไม่ยอมรับโอนกรรมสิทธิ์หรือไม่สามารถรับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินได้ ผู้จะซื้อยินยอมให้ผู้จะขายริบเงินมัดจำตามสัญญาเอาไว้ได้

ข้อ 8. ค่าใช้จ่ายในการทำนิติกรรม ค่าฤชา ธรรมเนียมในการโอนกรรมสิทธิ์ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่จำเป็นแก่การโอน ตลอดจนค่าภาษีอากรใดๆ ที่จะต้องเสียอันเนื่องเกี่ยวกับการทำนิติกรรมการโอนนี้ ผู้จะขายเป็นผู้มีหน้าที่ชำระเองทั้งสิ้น

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกับคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายต่างได้อ่านและเข้าใจข้อความโดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและต่างยึดถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ.....ผู้จะซื้อ
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้จะซื้อ
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้จะขาย
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้จะขาย
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

กลุ่มที่.....

หนังสือสัญญาเช่าซื้อที่ดิน

สหกรณ์เคหสถาน.....จำกัด

ทำที่สหกรณ์เคหสถาน.....จำกัด

ถนน.....แขวง.....

เขต.....กรุงเทพมหานคร

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

สัญญาเช่าซื้อที่ดินฉบับนี้ทำขึ้นระหว่างสหกรณ์เคหสถาน.....จำกัด

โดยนาย..... ประธานสหกรณ์ และนาย..... รองประธานสหกรณ์

ผู้มีอำนาจกระทำการแทนมีสำนักงานเลขที่..... ถนน..... แขวง.....

เขต..... กรุงเทพมหานคร ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ผู้ให้เช่าซื้อ” ฝ่ายหนึ่ง กับ

นาย/นาง/นางสาว..... อยู่เลขที่..... หมู่.....

ตำบล..... ถนน..... แขวง/เขต..... จังหวัด.....

สมาชิกสหกรณ์เลขที่..... ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า “ผู้เช่าซื้อ” อีกฝ่ายหนึ่ง

คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญาเช่าซื้อที่ดินกัน ดังมีข้อความต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้เช่าซื้อ ตกลงเช่าซื้อและผู้ให้เช่าซื้อ ตกลงให้เช่าซื้อที่ดินบางส่วนของแปลง

โฉนดเลขที่..... เลขที่ดิน..... และแปลงโฉนดเลขที่..... เลขที่ดิน.....

ตำบล..... อำเภอเมือง..... จังหวัด..... ซึ่งเป็นที่ดินที่ซื้อมาโดยใช้

สินเชื่อของสถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้สมาชิก

สหกรณ์เช่าซื้อและเข้าโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยบ้านมั่นคง โดยแบ่งให้เช่าซื้อเป็นแปลงย่อย

เนื้อที่..... ตารางวา แปลงเลขที่..... (ตามรายละเอียดแผนผังโครงการแนบท้าย

ในสัญญาฉบับนี้) ของผู้ให้เช่าซื้อในราคา..... บาท (..... บาทถ้วน)

โดยในวันทำสัญญานี้ผู้เช่าซื้อได้ชำระค่าเช่าซื้อมาแล้วเป็นเงินทั้งสิ้น..... บาท

(.....) ส่วนที่เหลืออีกจำนวน..... บาท (.....) ผู้เช่าซื้อ



ตกลงชำระค่าเช่าซื้อให้กับผู้ให้เช่าซื้อ เป็นรายงวด งวดละเดือน เป็นเงินเดือนละ.....บาท
(.....บาทถ้วน) รวม.....งวด ชำระภายในวันที่ 7 ของทุกๆ เดือน เริ่มชำระ
งวดแรกตั้งแต่เดือน.....พ.ศ. เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนตามสัญญา
เมื่อผู้เช่าซื้อชำระเงินค่าเช่าซื้อแล้วผู้ให้เช่าซื้อต้องออกหลักฐานการรับเงินให้กับผู้เช่าซื้อด้วย

ข้อ 2. ก่อนการชำระค่าเช่าซื้อครบถ้วนผู้เช่าซื้อสัญญาว่าจะไม่นำทรัพย์สินที่เช่าซื้อ
ตามข้อ 1. ไปทำการขาย แลกเปลี่ยน ให้เช่าช่วง ให้ผู้อื่นยืม หรือจำหน่ายโดยวิธีใดๆ ให้
แก่บุคคลอื่นเป็นอันขาด ถ้าหากผู้เช่าซื้อฝ่าฝืนสัญญาข้อนี้ ถือว่าได้ยกยอกทรัพย์สินของผู้ให้เช่า
เช่าซื้อแล้วทันที เว้นแต่ได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าซื้อเป็นลายลักษณ์อักษร

ข้อ 3. ผู้เช่าซื้อตกลงยินยอมให้ถือว่าสิ่งปลูกสร้างที่จะมีขึ้นในอนาคตในที่ดินแปลง
ที่เช่าซื้อ ตามสัญญาฉบับนี้เป็นส่วนควบของที่ดินที่เช่าซื้อ การส่งมอบคืนที่ดินที่เช่าซื้อให้
แก่ผู้เช่าซื้อ ไม่ว่าจะกรณีใดๆ ก็ตาม ให้หมายรวมถึงการส่งคืนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว
ด้วย

ข้อ 4. เมื่อผู้เช่าซื้อชำระค่าเช่าซื้อที่ดินครบถ้วนแล้วผู้ให้เช่าซื้อมีหน้าที่ต้องดำเนินการ
แบ่งแยกโฉนดที่ดิน และโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้เช่าซื้อโดยมิชักช้า เว้นแต่จะตกอยู่ภายใต้
บังคับบัญญัติแห่งกฎหมายที่เกี่ยวข้องอันผู้ให้เช่าซื้ออาจกล่าวอ้างได้

ข้อ 5. หากผู้เช่าซื้อผิดนัดชำระหนี้ตามสัญญาเช่าซื้อนี้ และไม่ชำระเงินตาม
จำนวนและตามวันเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา ข้อ 1. ผู้เช่าซื้อตกลงยินยอมเสียค่าปรับให้กับ
ให้กับผู้ให้เช่าซื้อ เป็นเงิน 5 บาทต่อวัน

หากผู้เช่าซื้อผิดนัดการชำระหนี้ ตามวรรคแรก 2 งวด ติดต่อกันหรือไม่ติดต่อกัน ผู้
ให้เช่าซื้อจะแจ้งเดือนการชำระหนี้ ให้ผู้เช่าซื้อได้ทราบ

เมื่อผู้เช่าซื้อได้รับหนังสือบอกกล่าวแจ้งเดือน ตามวรรค 2 แล้ว ผู้เช่าซื้ออาจยื่น
คำขอชำระหนี้ โดยอนุโลมของคณะกรรมการผู้ให้เช่าซื้อได้ แต่ผู้เช่าซื้อต้องชำระเงินที่ค้าง
ทั้งหมดให้เสร็จสิ้นภายใน 30 วัน นับจากรับแจ้งเดือน หากผู้เช่าซื้อไม่ปฏิบัติตามการชำระหนี้
ให้กับผู้ให้เช่าซื้อ ภายในกำหนดดังกล่าว ผู้ให้เช่าซื้อจะแจ้งเดือนการชำระหนี้ให้ผู้เช่าซื้อ
ทราบอีกครั้ง หากผู้เช่าซื้อไม่ปฏิบัติตามการชำระหนี้ที่ค้างพร้อมค่าปรับภายใน 30 วัน ผู้ให้เช่า
ซื้อจะมีสิทธิ์บอกเลิกสัญญาเช่าซื้อที่ดินได้ทันที

หากผู้เช่าซื้อผิดนัดชำระหนี้ข้างต้นหรือผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง ผู้เช่าซื้อ ยอมให้ผู้ให้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อและริบเงินส่วนที่ชำระแล้วทั้งสิ้น อีกทั้งยอมรับทรัพย์สินที่เช่าซื้อตามข้อ 1. คืนให้แก่ผู้ให้เช่าซื้อเข้าครอบครองได้ทันที

ข้อ 6. ผู้เช่าซื้ออาจบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อที่ดินกับผู้ให้เช่าซื้อเมื่อใดก็ได้โดยแจ้งให้ผู้ให้เช่าซื้อทราบเป็นลายลักษณ์อักษร และต้องนำส่งมอบคืนที่ดินให้แก่ผู้ให้เช่าซื้อ

กรณีที่ผู้เช่าซื้อบอกเลิกสัญญาและได้ส่งมอบคืนที่ดินให้แก่ผู้ให้เช่าซื้อแล้ว ผู้ให้เช่าซื้อจะจ่ายเงินคืนค่าเช่าซื้อที่ดินตามจำนวนเงินที่กำหนดโดยระเบียบสหกรณ์ฯ ผู้ให้เช่าซื้อ

หากยังมีได้มีการกำหนดระเบียบของผู้ให้เช่าซื้อตามความในวรรคต้น การคืนเงินค่าเช่าซื้อ ผู้ให้เช่าซื้อจะจ่ายเงินคืนให้กับผู้เช่าซื้อ เมื่อผู้เช่าซื้อได้ชำระเงินค่าเช่าซื้อมาแล้วไม่น้อยกว่า 24 งวด โดยผู้ให้เช่าซื้อตกลงชำระคืนให้เป็นจำนวนร้อยละ 30 ของเงินค่าเช่าซื้อที่ผู้เช่าซื้อชำระให้แก่ผู้ให้เช่าซื้อมาแล้ว และจะคืนให้กับผู้เช่าซื้อเมื่อจัดหาผู้เช่าซื้อรายใหม่มาได้เท่านั้น

ข้อ 7. นับแต่วันทำสัญญานี้เป็นต้นไป ผู้ให้เช่าซื้อยินยอมให้ผู้เช่าซื้อเข้าครอบครองอยู่อาศัยในที่ดินที่เช่าซื้อตามสัญญานี้ได้ ซึ่งผู้ให้เช่าซื้อได้ตรวจสอบแล้วเห็นว่าที่ดินที่เช่าซื้อเป็นแปลงที่ถูกต้องตรงตามที่ดินที่เช่าซื้อทุกประการ ผู้เช่าซื้อตกลงว่าการเข้าครอบครองตามวรรคแรกเป็นไปเพื่อการอยู่อาศัยหรือเพื่อประกอบอาชีพอันสุจริต โดยไม่นำไปสร้างสถานประกอบการอื่นอันผิดกฎหมาย และฝ่าฝืนต่อศีลธรรมอันดีของประชาชน หรือเป็นภัยต่อเด็กและเยาวชน หรือสังคม ชุมชนส่วนรวม

ข้อ 8. ในระหว่างอายุสัญญาเช่าซื้อที่ดินนี้ หากทางราชการเวนคืนเพื่อประโยชน์ของทางราชการใดๆ ผู้เช่าซื้อตกลงส่งมอบในสวนที่ถูกเวนคืนหรือส่วนที่ทางราชการต้องการใช้ประโยชน์ภายในกำหนด 1 เดือน นับแต่วันที่ผู้ให้เช่าซื้อแจ้งให้ทราบ

ข้อ 9. ในการบอกกล่าวของผู้ให้เช่าซื้อว่าเรื่องใดๆ เมื่อผู้ให้เช่าซื้อทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนถึงผู้เช่าซื้อ ณ สถานที่เช่า โดยจะมีผู้รับหรือไม่ก็ตามให้ถือว่าผู้เช่าซื้อได้รับและทราบคำบอกกล่าวโดยชอบแล้ว ในวันที่พนักงานไปส่ง ณ สถานที่เช่าถ้าไม่ได้ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียน แต่ได้ส่งแก่บุคคลที่ปรากฏประจำอยู่ในสถานที่เช่า หรือหึงหรือปิดไว้โดยเปิดเผยในสถานที่เช่า ให้ถือว่าเป็นการส่งแก่ผู้เช่าซื้อโดยชอบด้วยกฎหมาย

นับแต่วันที่ส่ง หรือทิ้ง หรือปิดไว้ นั้น

สัญญาฉบับนี้ทำขึ้นเป็น 2 ฉบับ มีข้อความตรงกัน คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจข้อความโดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญ โดยถือไว้ฝ่ายละ 1 ฉบับ

ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่าชื่อ

(.....)

ประธานสหกรณ์.....

ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่าชื่อ

(.....)

รองประธานสหกรณ์.....

ลงชื่อ.....ผู้เช่าชื่อ

(.....)

ลงชื่อ.....พยาน

(.....)

ลงชื่อ.....พยาน

(.....)

ลงชื่อ.....ผู้เขียนพิมพ์

(.....)

กลุ่มที่.....

หนังสือสัญญาค้ำประกัน

สหกรณ์เคหสถาน.....จำกัด

ทำที่สหกรณ์เคหสถาน.....จำกัด

ตำบล.....อำเภอ.....

จังหวัด.....

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

1. ข้าพเจ้า.....ผู้ค้ำประกัน อายุ.....
อยู่บ้านเลขที่..... หมู่ที่..... ตำบล..... อำเภอ.....
จังหวัด..... ถิ่นบัตรประชาชนเลขที่.....
ออกให้โดย.....เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
สมาชิกสหกรณ์เลขที่.....

2. ข้าพเจ้า.....ผู้ค้ำประกัน อายุ.....
อยู่บ้านเลขที่..... หมู่ที่..... ตำบล..... อำเภอ.....
จังหวัด..... ถิ่นบัตรประชาชนเลขที่.....
ออกให้โดย.....เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
สมาชิกสหกรณ์เลขที่.....

3. ข้าพเจ้า.....ผู้ค้ำประกัน อายุ.....
อยู่บ้านเลขที่..... หมู่ที่..... ตำบล..... อำเภอ.....
จังหวัด..... ถิ่นบัตรประชาชนเลขที่.....
ออกให้โดย.....เมื่อวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....
สมาชิกสหกรณ์เลขที่.....

4. ข้าพเจ้า..... ผู้ค้าประกัน อายุ.....
อยู่บ้านเลขที่..... หมู่ที่..... ตำบล..... อำเภอ.....
จังหวัด..... กิ่งบัตรประชาชนเลขที่.....
ออกให้โดย..... เมื่อวันที่..... เดือน..... พ.ศ.....
สมาชิกสหกรณ์เลขที่.....

5. ข้าพเจ้า..... ผู้ค้าประกัน อายุ.....
อยู่บ้านเลขที่..... หมู่ที่..... ตำบล..... อำเภอ.....
จังหวัด..... กิ่งบัตรประชาชนเลขที่.....
ออกให้โดย..... เมื่อวันที่..... เดือน..... พ.ศ.....
สมาชิกสหกรณ์เลขที่.....

6. ข้าพเจ้า..... ผู้ค้าประกัน อายุ.....
อยู่บ้านเลขที่..... หมู่ที่..... ตำบล..... อำเภอ.....
จังหวัด..... กิ่งบัตรประชาชนเลขที่.....
ออกให้โดย..... เมื่อวันที่..... เดือน..... พ.ศ.....
สมาชิกสหกรณ์เลขที่.....

7. ข้าพเจ้า..... ผู้ค้าประกัน อายุ.....
อยู่บ้านเลขที่..... หมู่ที่..... ตำบล..... อำเภอ.....
จังหวัด..... กิ่งบัตรประชาชนเลขที่.....
ออกให้โดย..... เมื่อวันที่..... เดือน..... พ.ศ.....
สมาชิกสหกรณ์เลขที่.....

8. ข้าพเจ้า..... ผู้ค้าประกัน อายุ.....
อยู่บ้านเลขที่..... หมู่ที่..... ตำบล..... อำเภอ.....
จังหวัด..... กิ่งบัตรประชาชนเลขที่.....
ออกให้โดย..... เมื่อวันที่..... เดือน..... พ.ศ.....
สมาชิกสหกรณ์เลขที่.....

9. ข้าพเจ้า..... ผู้ค้าประกัน อายุ.....
อยู่บ้านเลขที่..... หมู่ที่..... ตำบล..... อำเภอ.....
จังหวัด..... ถือบัตรประชาชนเลขที่.....
ออกให้โดย..... เมื่อวันที่..... เดือน..... พ.ศ.....
สมาชิกสหกรณ์เลขที่.....

10. ข้าพเจ้า..... ผู้ค้าประกัน อายุ.....
อยู่บ้านเลขที่..... หมู่ที่..... ตำบล..... อำเภอ.....
จังหวัด..... ถือบัตรประชาชนเลขที่.....
ออกให้โดย..... เมื่อวันที่..... เดือน..... พ.ศ.....
สมาชิกสหกรณ์เลขที่.....

ได้ทำหนังสือสัญญาค้ำประกันให้ไว้แก่สหกรณ์เคหสถาน..... จำกัด
ผู้ให้เช่าซื้อที่ดินซึ่งเป็นเจ้าหนี้ของ นาย/นาง/นางสาว..... ผู้เช่าซื้อ
โดยมีสาระสำคัญ ดังนี้

ข้อ 1. ตามที่ นาย/นาง/นางสาว..... ผู้เช่าซื้อ
ได้เช่าซื้อที่ดินบางส่วนของโฉนดเลขที่..... เลขที่ดิน..... และโฉนดเลขที่.....
เลขที่ดิน..... ตำบล..... อำเภอ.....
จังหวัด..... โดยแบ่งให้เช่าซื้อเป็นแปลงย่อยเลขที่..... เนื้อที่.....
ตารางวา จากผู้ให้เช่าซื้อ คิดเป็นเงินจำนวน..... บาท (..... บาทถ้วน)
ตามสัญญาเช่าซื้อที่ดินลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ..... ผู้ค้าประกันยอมรับ
เป็นผู้ค้ำประกันและเป็นลูกหนี้ร่วมกับผู้เช่าซื้อในการชำระหนี้ โดยมีวงเงินค้ำประกัน
จำนวน..... บาท (..... บาทถ้วน) รวมทั้งดอกเบี้ย ค่าสินไหมทดแทน
การไม่ชำระหนี้ ตลอดจนค่าใช้จ่ายทั้งปวงที่สหกรณ์ ผู้ให้เช่าซื้อต้องเสียไปในการเรียกร้อง
หรือฟ้องร้องลูกหนี้ ผู้เช่าซื้อเพื่อบังคับชำระหนี้ ทั้งนี้เงินกว่าผู้เช่าซื้อจะชำระหนี้ตามสัญญา
เช่าซื้อเสร็จสิ้น

ข้อ 2. ผู้ค้ำประกันจะไม่บอกเลิกค้ำประกันหนี้ จนกว่าสหกรณ์ฯ ผู้ให้เช่าซื้อจะได้
รับการชำระหนี้ครบถ้วนตามสัญญาจากผู้เช่าซื้อ

ข้อ 3. หากผู้เช่าซื้อผิดนัดไม่ชำระหนี้แก่ผู้ให้เช่าซื้อ ถูกศาลสั่งให้เป็นบุคคลล้มละลาย เป็นบุคคลไร้ความสามารถ ซึ่งเป็นผู้สาบสูญหรือตาย หรือไปเสียจากถิ่นที่อยู่อาศัย โดยหาตัวไม่พบ หรือกรณีอื่นใด ที่ทำให้ผู้ให้เช่าซื้อไม่ได้รับการชำระหนี้จากผู้เช่าซื้อครบถ้วน ผู้ค้ำประกันยินยอมรับผิดชอบร่วมกับผู้เช่าซื้อในฐานะลูกหนี้ร่วม ในบรรดาหนี้ที่ผู้เช่าซื้อต้องชำระแก่ผู้ให้เช่าซื้อทันที

ข้อ 4. ในการผ่อนเวลาในการชำระหนี้ การแปลงหนี้ใหม่ การประนีประนอมยอมความที่อาจพึงมีกับผู้เช่าซื้อ ผู้ค้ำประกันยินยอม ในกรณีนั้นๆ ด้วยทุกกรณี

ผู้ค้ำประกันได้รับทราบและเข้าใจข้อความในสัญญานี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน

ลงชื่อ.....ผู้ค้ำประกัน
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้ค้ำประกัน
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้ค้ำประกัน
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้ค้ำประกัน
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้ค้ำประกัน
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้ค้ำประกัน
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้ค้ำประกัน
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้ค้ำประกัน
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้ค้ำประกัน
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้ค้ำประกัน
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

กลุ่มที่.....

หนังสือผู้รับผลประโยชน์

สหกรณ์เคหสถาน.....จำกัด

ทำที่สหกรณ์เคหสถาน.....จำกัด

ถนน.....เขต.....กรุงเทพฯ

วันที่.....เดือน.....พ.ศ.....

ข้าพเจ้า.....สมาชิกสหกรณ์เคหสถาน.....จำกัด
สมาชิกเลขที่.....อายุ.....ปี อยู่บ้านเลขที่.....หมู่ที่.....ถนน.....
ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....มีความประสงค์ทำหนังสือผู้รับผล
ประโยชน์แทนข้าพเจ้าให้แก่บุคคลจะกล่าวต่อไปนี้ เมื่อข้าพเจ้าถึงแก่กรรม/ทุพพลภาพแล้ว
และเพื่อให้ความปรารถนาในการทำหนังสือนี้ลุล่วงสมบูรณ์ทุกประการ ข้าพเจ้าขอยืนยันว่า
ขณะทำหนังสือนี้ข้าพเจ้ามีสติสัมปชัญญะสมบูรณ์ดี สามารถแก้ไขข้อความได้โดยตลอดและ
ได้ลงนามไว้ต่อหน้าพยานสองคนเป็นสำคัญ

ข้าพเจ้าขอแสดงเจตนาไว้ว่า ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ข้าพเจ้าได้ตกลงทำสัญญาเช่า
ซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างไว้กับสหกรณ์เคหสถาน.....จำกัด ตลอดจนสิทธิ
เรียกร้องต่อผู้อื่น ซึ่งข้าพเจ้ามีอยู่ในขณะนี้ข้าพเจ้าถึงแก่กรรม/ทุพพลภาพ ข้าพเจ้าขอยก
ให้ตกเป็นสิทธิแก่บุคคลต่อไปนี้

1.ซึ่งมีความสัมพันธ์เป็น.....
2.ซึ่งมีความสัมพันธ์เป็น.....
3.ซึ่งมีความสัมพันธ์เป็น.....

ทั้งนี้ ผู้รับประโยชน์ยอมรับไปซึ่งสิทธิและหน้าที่ ที่พึงมีต่อสหกรณ์เคหสถาน
.....จำกัด หนังสือผู้รับประโยชน์นี้ได้ทำไว้เป็นสองฉบับมีข้อความถูกต้องตรงกัน
โดยแยกเก็บไว้ดังนี้

ฉบับที่ 1 เก็บไว้ ณ สำนักงานสหกรณ์เคหสถาน.....จำกัด

ฉบับที่ 2 เก็บไว้ ณ บ้านของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ลงลายมือชื่อไว้ต่อหน้าพยานโดยครบถ้วนและถูกต้อง

ลงชื่อ.....ผู้ทำหนังสือ
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้พิมพ์/เขียน
(.....)

กลุ่มสี.....

สัญญากู้เงินเพื่อการพัฒนา

ทำที่.....

วันที่.....

สัญญากู้เงินเพื่อการพัฒนาฉบับนี้ทำขึ้นระหว่าง สหกรณ์เคหสถาน.....
โดย.....ประธานกรรมการสหกรณ์ และ.....รองประธานกรรมการ
สหกรณ์ผู้มีอำนาจกระทำการแทน ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้ให้กู้” ฝ่ายหนึ่งกับ
.....สมาชิกสหกรณ์เลขที่.....อายุ.....ปี และ
.....ซึ่งเป็นบุคคลในครอบครัวเดียวกัน อยู่บ้านเลขที่.....
ชุมชน.....ถนน.....ตำบล/แขวง.....
อำเภอ.....จังหวัด.....ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้กู้” อีกฝ่ายหนึ่ง
ทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากัน ดังมีข้อความต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้กู้ได้ตกลงกู้เงินและผู้ให้กู้ตกลงให้กู้เป็นเงินจำนวนทั้งสิ้น.....บาท
(.....) โดยผู้กู้สัญญาว่าจะนำเงินกู้ดังกล่าวไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์ “สร้างบ้าน
ตามโครงการบ้านมั่นคง” ในชุมชน.....อยู่เลขที่.....แขวง/ตำบล.....
เขต/อำเภอ.....จังหวัด.....ซึ่งผู้กู้ได้รับเงินกู้จำนวนดังกล่าวไปจากผู้ให้กู้
ถูกต้องครบถ้วนแล้วในวันทำสัญญานี้

ข้อ 2. ผู้กู้ตกลงชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ.....ต่อปีให้แก่ผู้ให้กู้
โดยมีกำหนดระยะเวลาการชำระเงินกู้และดอกเบี้ยเป็นระยะเวลา.....ปี นับตั้งแต่วันที่
ทำสัญญากู้เงินฉบับนี้

ข้อ 3. ผู้กู้ตกลงชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยตามสัญญาข้อ 1 และข้อ 2 ให้แก่ผู้ให้กู้ เป็นรายเดือนในอัตราเดือนละจำนวน.....บาท (.....) โดยกำหนดให้ชำระภายในวันที่ 5 ของทุกเดือน ณ สถานที่และเวลาทำการของผู้ให้กู้ หาก กำหนดวันชำระตรงกับวันหยุดทำการของผู้ให้กู้ให้เลื่อนไปชำระในวันทำการถัดไป ผู้กู้ตกลง ชำระเงินตามจำนวนข้างต้นให้แก่ผู้ให้กู้นับตั้งแต่เดือน.....พ.ศ..... เป็นต้นไป จนกว่าจะชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยครบถ้วน

การชำระหนี้ดังกล่าวข้างต้น ผู้กู้สามารถจ่ายเงินรายงวดได้จำนวนมากกว่าที่ตกลง ตามสัญญานี้ ก็จะมีผลทำให้การชำระเงินกู้สามารถครบกำหนดการชำระคืนเร็วกว่ากำหนด ที่ตกลงไว้

ข้อ 4. ในกรณีที่ผู้กู้นำเงินไปใช้ผิดวัตถุประสงค์ของการกู้ตามสัญญานี้ หรือผู้กู้ ผิดนัดไม่ชำระหนี้เงินกู้เกินสองงวดติดต่อกัน ผู้กู้อินยอมให้ผู้ให้กู้เรียกเงินกู้ค้างชำระคืนได้ ทั้งหมด ภายในระยะเวลาที่ผู้ให้กู้พิจารณาตามสมควรแก่กรณี ในกรณีเช่นนี้ ผู้กู้จะต้องรับ ผิดชอบจ่ายดอกเบี้ยผิดนัดไม่ชำระหนี้ในอัตราร้อยละ..... ต่อปีของต้นเงินที่ค้างชำระ

ข้อ 5. ในกรณีที่ผู้กู้ผิดนัดค้างชำระเงินงวดใดงวดหนึ่ง และเมื่อผู้กู้นำเงินมาชำระ ผู้ กู้อินยอมให้ผู้ให้กู้หักชำระค่าปรับและค่าดอกเบี้ยทั้งหมดก่อน คงเหลือเท่าใดจึงหักชำระเงิน ต้น

ข้อ 6. เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญานี้ ผู้กู้มีผู้ลงนามค้ำประกันจำนวน 7 คนได้แก่

1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.

เพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามสัญญานี้ ผู้กู้ตกลงว่าหากมีการปลูกสร้างอาคาร บ้านพักอาศัยบนที่ดินแปลงเลขที่..... ที่ผู้กู้เช่ากับผู้ให้เช่าแล้วเสร็จเมื่อใดผู้กู้ยินยอมตกลง นำอาคารบ้านพักอาศัยไปค้ำประกันการชำระหนี้ตามสัญญานี้โดยการทำจำนองกับผู้ให้เช่า

ข้อ 7. บรรดาใบรับเงินหรือใบเบิกเงินของผู้กู้ ซึ่งจะเป็นเช็คหรือเอกสารอื่นใด รวมทั้งสัญญาหรือข้อตกลง หรือหลักฐาน หรือข้อความอื่นใด ที่ได้ทำขึ้นนอกจากที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ให้ถือเป็นบันทึกต่อท้ายสัญญา และให้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

ข้อ 8. การบอกกล่าวของผู้ให้เช่าไม่ว่าเรื่องใดๆ เมื่อผู้ให้เช่าทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนถึงผู้กู้ ณ ที่อยู่ของผู้กู้ โดยจะมีผู้รับหรือไม่ก็ตาม ให้ถือว่าผู้กู้ได้รับทราบ และคำบอกกล่าวโดยชอบแล้ว ในวันที่พนักงานไปรษณีย์ไปส่ง ณ ที่อยู่ของผู้กู้ ถ้าไม่ได้ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียน แต่ได้ส่งแก่บุคคลที่ปรากฏตัวประจำอยู่ในสถานที่เช่าหรือที่ง หรือ ปิดไว้โดยเปิดเผยในสถานที่เช่าให้ถือว่าเป็นการส่งแก่ผู้เช่าโดยชอบด้วยกฎหมายนับแต่วันส่ง หรือที่ง หรือปิดไว้วันนั้น

สัญญานี้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญานี้ทั้งสองฝ่ายต่างได้อ่านและเข้าใจข้อความโดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญและต่างยึดไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่า
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่า
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้กู้
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้กู้
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

กลุ่มสี.....

สัญญาค้ำประกัน

ทำที่ ชุมชน..... ตำบล.....

อำเภอเมือง จังหวัด.....

วันที่.....

สัญญาค้ำประกันฉบับนี้ทำขึ้นโดยข้าพเจ้าทั้ง 7 คน ปรากฏตามบัญชีผู้ค้ำประกันท้ายหนังสือสัญญาฉบับนี้ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้ค้ำประกัน” ทำหนังสือฉบับนี้ไว้ให้แก่สหกรณ์เคหสถานบ้านมั่นคง..... จำกัด ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้ให้กู้” เพื่อยึดเป็นหลักฐานสำคัญตั้งจะกล่าวต่อไปนี้

ข้อ 1. ตามที่ สหกรณ์เคหสถานบ้านมั่นคง..... จำกัด ได้ตกลงให้..... ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “ผู้กู้” กู้เงินตามสัญญากู้เงินเพื่อการพัฒนา เพื่อนำไปสร้างบ้านตามโครงการบ้านมั่นคงฉบับลงวันที่.....

ผู้ค้ำประกันยอมรับเป็นผู้ค้ำประกันและเป็นลูกหนี้ร่วมกับผู้กู้ ในการชำระหนี้โดยมีวงเงินค้ำประกันจำนวน..... บาท (.....) รวมทั้งดอกเบี้ยค่าสินไหมทดแทนการไม่ชำระหนี้ตลอดจนค่าใช้จ่ายทั้งปวงที่ผู้ให้กู้ต้องเสียไปในการเรียกร้องหรือฟ้องร้องลูกหนี้เพื่อบังคับชำระหนี้ ทั้งนี้จนกว่าผู้กู้จะชำระหนี้ตามสัญญากู้ยืมเงิน เพื่อการพัฒนาเสร็จสิ้น

ข้อ 2. ผู้ค้ำประกันจะไม่บอกเลิกการค้ำประกันนี้ จนกว่าผู้ให้กู้จะได้รับชำระหนี้ครบถ้วนตามสัญญากู้จากผู้กู้

ข้อ 3. หากผู้กู้ผิดนัดไม่ชำระหนี้แก่ผู้ให้กู้ หรือผู้กู้ถูกศาลสั่งให้เป็นบุคคลล้มละลาย เป็นบุคคลไร้ความสามารถ หรือเป็นผู้สาบสูญหรือตาย หรือไปเสียจากถิ่นที่อยู่โดยหาตัวไม่พบ หรือกรณีอื่นใดที่ทำให้ผู้ให้กู้ไม่ได้รับการชำระหนี้จากผู้กู้จนครบถ้วน ผู้ค้ำประกันยินยอมรับผิดชอบร่วมกับผู้กู้ในฐานะลูกหนี้ร่วมในบรรดาหนี้ที่ผู้กู้ต้องชำระแก่ผู้ให้กู้ทันที

ข้อ 4. ในการผ่อนเวลาในการชำระหนี้ การแปลงหนี้ใหม่ การประนีประนอมยอมความ ที่อาจจะพึงมีกับผู้กู้ ผู้ค้ำประกันยินยอมในกรณีนั้นๆ ด้วยทุกกรณี



ผู้ค้าประกันได้เข้าใจความในหนังสือนี้โดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้ต่อหน้า
พยาน ณ วัน เดือน ปี ที่ระบุไว้ข้างต้น

ลงชื่อ.....ผู้ค้าประกัน
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้ค้าประกัน
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้ค้าประกัน
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้ค้าประกัน
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้ค้าประกัน
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้ค้าประกัน
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้ค้าประกัน
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

กลุ่มสี.....

บัญชีผู้ค้าประกัน

(อันถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญา ฉบับลงวันที่.....)

บุคคลที่ 1 ข้าพเจ้า..... อายุ..... ปี สมาชิกเลขที่.....
อยู่บ้านเลขที่..... ซอย..... ถนน..... แขวง/ตำบล.....
เขต/อำเภอ..... จังหวัด..... โทรศัพท์.....

บุคคลที่ 2 ข้าพเจ้า..... อายุ..... ปี สมาชิกเลขที่.....
อยู่บ้านเลขที่..... ซอย..... ถนน..... แขวง/ตำบล.....
เขต/อำเภอ..... จังหวัด..... โทรศัพท์.....

บุคคลที่ 3 ข้าพเจ้า..... อายุ..... ปี สมาชิกเลขที่.....
อยู่บ้านเลขที่..... ซอย..... ถนน..... แขวง/ตำบล.....
เขต/อำเภอ..... จังหวัด..... โทรศัพท์.....

บุคคลที่ 4 ข้าพเจ้า..... อายุ..... ปี สมาชิกเลขที่.....
อยู่บ้านเลขที่..... ซอย..... ถนน..... แขวง/ตำบล.....
เขต/อำเภอ..... จังหวัด..... โทรศัพท์.....

บุคคลที่ 5 ข้าพเจ้า..... อายุ..... ปี สมาชิกเลขที่.....
อยู่บ้านเลขที่..... ซอย..... ถนน..... แขวง/ตำบล.....
เขต/อำเภอ..... จังหวัด..... โทรศัพท์.....

บุคคลที่ 6 ข้าพเจ้า..... อายุ..... ปี สมาชิกเลขที่.....
อยู่บ้านเลขที่..... ซอย..... ถนน..... แขวง/ตำบล.....
เขต/อำเภอ..... จังหวัด..... โทรศัพท์.....

บุคคลที่ 7 ข้าพเจ้า..... อายุ..... ปี สมาชิกเลขที่.....
อยู่บ้านเลขที่..... ซอย..... ถนน..... แขวง/ตำบล.....
เขต/อำเภอ..... จังหวัด..... โทรศัพท์.....



สัญญาจ้างเหมาค่าแรงก่อสร้างบ้าน สองชั้น (แฝด)

ทำที่.....

วันที่.....

สัญญาจ้างเหมาค่าแรงก่อสร้างบ้านฉบับนี้ ทำขึ้นระหว่าง.....
ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้ว่าจ้าง” ฝ่ายหนึ่ง กับ

.....อยู่บ้านเลขที่.....ชุมชน.....
ตำบล.....อำเภอ.....จังหวัด.....ซึ่งต่อไปใน
สัญญานี้เรียกว่า “ผู้รับจ้าง” อีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันดังมีข้อความต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้ว่าจ้างตกลงจ้าง และผู้รับจ้างตกลงรับจ้างทำการก่อสร้างบ้านสองชั้น (แฝด)
จำนวน 1 หลัง รายละเอียดปรากฏตามแบบรูปและรายการท้ายสัญญาฉบับนี้ โดยผู้ว่าจ้าง
ตกลงจ้างผู้รับจ้างให้ปลูกสร้างบ้านบนที่ดินในชุมชน.....แปลงเลขที่.....
ปรากฏตามแผนผังแสดงตำแหน่งแปลงที่ดินที่แนบท้ายสัญญานี้

ข้อ 2. ผู้ว่าจ้างตกลงจ้างและผู้รับจ้างตกลงรับจ้างก่อสร้างบ้านตามสัญญาข้อ 1. โดย
ตกลงจ้างเหมาทั้งค่าแรงงานในการก่อสร้างรวมภาษีมูลค่าเพิ่มจำนวนทั้งสิ้น 38,500
บาท (สามหมื่นแปดพันห้าร้อยบาทถ้วน) โดยผู้ว่าจ้างตกลงจ่ายค่าจ้าง และผู้รับจ้างตกลง
รับจ้างเป็นงวดๆ ดังนี้

งวดที่ 1 จำนวน 12,000 บาท (หนึ่งหมื่นสองพันบาทถ้วน) เมื่องานดิน
ทำฐานราก เสาคานชั้นล่าง คานชั้นสอง แล้วเสร็จ

งวดที่ 2 จำนวน 12,000 บาท (หนึ่งหมื่นสองพันบาทถ้วน) เมื่องาน
โครงสร้างชั้นสอง เสา งานหลังคา แล้วเสร็จ

งวดที่ 3 จำนวน 14,500 บาท (หนึ่งหมื่นสี่พันห้าร้อยบาทถ้วน) เมื่อก่ออิฐ
แบบผนัง ทำหน้าต่าง วงกบ เทพื้นทั้งหมด งานระบบน้ำ และไฟฟ้าแล้วเสร็จ พร้อมเก็บงาน
และส่งมอบงานให้แก่ผู้ว่าจ้าง

ข้อ 3. ผู้รับจ้างต้องจัดหาเครื่องมือ อุปกรณ์ที่มีประสิทธิภาพในการทำงานให้เพียงพอกับความต้องการของงาน และผู้รับจ้างต้องจัดให้มีผู้ควบคุมงานที่มีความสามารถ โดยเฉพาะอย่างยิ่งความสามารถในการศึกษาแบบและรายละเอียดเป็นอย่างดีอยู่ประจำในสถานที่ก่อสร้างตลอดเวลา โดยผู้ว่าจ้างมีสิทธิที่จะให้ผู้รับจ้างเปลี่ยนแปลงผู้ควบคุมงานได้ตามความเหมาะสม

ข้อ 4. ผู้ว่าจ้างมีสิทธิจะทำการแก้ไข หรือเพิ่มเติม หรือลดงานจากแบบ และรายละเอียดตามสัญญาได้ โดยไม่ต้องบอกเลิกสัญญานี้ การเพิ่มเติม หรือลดงานจะต้องคิดและตกลงราคากันใหม่ ถ้าต้องการเพิ่มหรือลดงานหรือยืดเวลาออกไป ก็จะต้องตกลงกันเป็นเอกสารทุกครั้งไป

ข้อ 5. ผู้รับจ้างจะต้องรับผิดชอบต่ออุบัติเหตุ หรืออันตราย ตลอดจนความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นจากงานของผู้รับจ้างเอง และต้องรับผิดชอบในเหตุแห่งความเสียหายอันเกิดแก่ชีวิต ร่างกาย ตลอดจนทรัพย์สินของผู้ว่าจ้าง หรือบุคคลภายนอกหรือบุคคลในชุมชนเอง ซึ่งมีอยู่ในบริเวณก่อสร้างนี้ โดยการกระทำของผู้ก่อสร้าง ช่าง หรือบริวารของผู้รับจ้างด้วย

ข้อ 6. ถ้าผู้ว่าจ้างแต่งตั้งกรรมการตรวจการจ้าง หรือผู้ควบคุมงานไว้ประจำ ณ สถานที่ก่อสร้างตามสัญญาจ้างนี้ ในเวลาที่ผู้รับจ้างเตรียมการ หรือระหว่างกำลังทำงานจ้างนี้อยู่ก็ดี กรรมการตรวจการจ้าง หรือผู้ควบคุมงานมีสิทธิจะเข้าไปตรวจงานได้ทุกเวลา ผู้รับจ้าง หรือผู้แทนของผู้รับจ้าง จะต้องให้ความสะดวกกับกรรมการตรวจการจ้างหรือผู้ควบคุมงานที่เข้าไปทำงานในสถานที่ก่อสร้างตามสัญญาจ้างนี้

ข้อ 7. ผู้รับจ้างจะทำงานตามสัญญาจ้างนี้ให้แล้วเสร็จสมบูรณ์ภายในกำหนดเวลา 60 วัน โดยจะต้องเริ่มทำการก่อสร้างในสถานที่โครงการกำหนดภายใน วันที่.....

หากผู้รับจ้างส่งมอบงานล่าช้าและทำการก่อสร้างเกินกำหนดระยะเวลาแล้วเสร็จตามสัญญา ผู้รับจ้างยินยอมให้ผู้ว่าจ้างปรับเป็นรายวัน วันละ 3,000 บาท (สามพันบาทถ้วน) จนกว่าผู้รับจ้างจะทำการก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญา ถ้าผู้จ้างมิได้ทำการก่อสร้างภายในกำหนดดังกล่าวก็ดี หรือมีเหตุให้ว่าจ้างจ้างเชื่อได้ว่า ผู้ว่าจ้างไม่สามารถทำงานให้แล้วเสร็จสมบูรณ์ภายในเวลาที่กำหนดก็ดี หรือล่วงกำหนดเวลาแล้วเสร็จก็ดี หรือผู้รับจ้างทำผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดก็ดี ผู้ว่าจ้างมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ และมีสิทธิจ้างผู้อื่นมาทำงานจ้างนี้ต่อจากผู้รับจ้างได้ โดยผู้รับจ้างต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผู้ว่าจ้าง ในการที่ผู้ว่าจ้างได้จ่ายค่าจ้างให้ผู้อื่นที่มาทำงานจ้างนี้ต่อจากผู้รับจ้าง ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิในการที่ผู้ว่า

จ้างจะเรียกร้องค่าเสียหายอื่นใด หากมีขึ้นกับผู้ว่าจ้างในกรณีที่ผู้รับจ้างทำผิดสัญญาจ้าง

ข้อ 8. ผู้รับจ้างจะต้องจ่ายเงินค่าจ้างให้แก่ลูกจ้างของตนตามอัตราค่าจ้างและกำหนดเวลาที่ผู้รับจ้างและลูกจ้างตกลงหรือสัญญากันไว้

ถ้าผู้รับจ้างจะต้องจ่ายเงินค่าจ้างให้แก่ลูกจ้างตามวรรคหนึ่ง ผู้รับจ้างยินยอมให้ผู้ว่าจ้างเอาเงินค่าจ้างที่ผู้ว่าจ้างจะต้องจ่ายให้แก่ผู้รับจ้าง จ่ายให้แก่ลูกจ้างของผู้รับจ้างได้ และให้ถือว่าเงินจำนวนที่จ่ายไปนี้เป็นเงินค่าจ้างที่ผู้รับจ้างได้รับจากผู้ว่าจ้างแล้ว

การที่ผู้รับจ้างไม่จ่ายเงินค่าจ้างให้แก่ลูกจ้าง นอกจากยอมให้ผู้ว่าจ้างจ่ายเงินค่าจ้างให้แก่ลูกจ้างของผู้รับจ้างแล้ว ยังให้ถือว่าผู้รับจ้างผิดสัญญานี้ด้วย และผู้ว่าจ้างจะบอกเลิกสัญญาเสียทั้งหมดก็ได้

ข้อ 9. ผู้รับจ้างตกลงรับประกันผลงานการก่อสร้างเป็นเวลา 365 วัน นับจากผู้ว่าจ้างรับมอบงานงวดสุดท้ายจากผู้รับจ้างแล้ว หากเกิดความเสียหายชำรุดบกพร่องกับการก่อสร้างตามสัญญานี้ อันเกิดจากความบกพร่องของการทำงานของผู้รับจ้าง ผู้รับจ้างต้องเข้ามาซ่อมแซมงานก่อสร้างดังกล่าวภายใน 15 วัน นับจากการบอกกล่าวของผู้ว่าจ้าง โดยผู้รับจ้างต้องดำเนินการซ่อมแซมให้แล้วเสร็จสมบูรณ์เรียบร้อยภายในระยะเวลาอันสมควร

ข้อ 10. การบอกกล่าวของผู้ว่าจ้างไม่ว่าเรื่องใดๆ เมื่อผู้ว่าจ้างได้ทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนถึงผู้รับจ้าง ณ ที่อยู่ของผู้รับจ้าง โดยจะมีผู้รับหรือไม่ก็ตาม ให้ถือว่าผู้รับจ้างได้รับทราบคำบอกกล่าวโดยชอบแล้ว ในวันที่พนักงานไปรษณีย์ไปส่ง ณ ที่อยู่ของผู้รับจ้าง ถ้าไม่ได้ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียน แต่ได้ส่งแก่คนงานหรือตัวแทนของผู้รับจ้างที่ปรากฏตัวประจำอยู่ในสถานที่ก่อสร้าง ให้ถือว่าเป็นการส่งให้แก่ผู้รับจ้างโดยชอบด้วยกฎหมายนับแต่วันส่งแล้วเช่นกัน

สัญญานี้ทำเป็นสองฉบับ มีข้อความถูกต้อง คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายต่างได้อ่านและเข้าใจข้อความโดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญ และต่างยึดไว้ฝ่ายละฉบับ

ลงชื่อ.....ผู้ว่าจ้าง
(.....)

ลงชื่อ.....ผู้รับจ้าง
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

สัญญาจ้างเหมาถมดินปรับพื้นที่

โครงการปรับปรุงที่อยู่อาศัยสหกรณ์เคหสถาน.....จำกัด

สหกรณ์เคหสถาน..... จำกัด

ถนน..... เขต..... กรุงเทพฯ

วันที่.....เดือน..... พ.ศ. 2548

สัญญาจ้างเหมาถมดินฉบับนี้ทำขึ้นระหว่างสหกรณ์เคหสถาน..... จำกัด

โดย นาย..... ประธานสหกรณ์ และ นาย..... รองประธานสหกรณ์

ผู้มีอำนาจกระทำการแทน มีสำนักงานเลขที่..... ถนน..... เขต..... กรุงเทพฯ

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้ว่าจ้าง” ฝ่ายหนึ่ง กับ

นาย..... อยู่บ้านเลขที่..... หมู่..... ตำบล.....

อำเภอ..... จังหวัด..... ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้รับจ้าง” อีก

ฝ่ายหนึ่ง ทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันดังมีข้อความต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้ว่าจ้างตกลงจ้างและผู้รับจ้างตกลงรับจ้างเหมาถมดินปรับพื้นที่ ในพื้นที่
โครงการปรับปรุงที่อยู่อาศัยของสหกรณ์เคหสถาน..... จำกัด พื้นที่

โครงการถมดินตั้งอยู่ที่..... ในซอย..... ถนน.....

ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด..... ปรากฏตาม

แผนที่แสดงที่ตั้งที่ถมดินของโครงการที่แนบท้ายสัญญาฉบับนี้ โดยทั้งสองฝ่ายตกลงจ้างใน
เนื้องานตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

ข้อ 2. ผู้ว่าจ้างตกลงจ้างและผู้รับจ้างตกลงรับจ้างเหมาถมดินปรับพื้นที่ในโครงการ
ตามเนื้องานใน ข้อ 1. พื้นที่ถมดินรวม ประมาณ 5 ไร่ ความสูงดินถมให้สูงกว่าถนน
สาธารณะคอนกรีตหน้าพื้นที่โครงการโดยประมาณ 50 เซนติเมตร คิดเป็นค่าจ้างถมดิน
ลูกบาศก์เมตรละ 170.50 บาท จำนวนปริมาตรดินถมประมาณ 3,520 ลูกบาศก์เมตร คิด
เป็นค่าจ้างถมดินจำนวนทั้งสิ้น 600,000 บาทต่อไร่ รวม 5 ไร่ เป็นเงิน 3,000,000 บาท



(สามล้านบาทถ้วน) โดยผู้ว่าจ้างตกลงจ่ายค่าจ้างเมื่องวดงานแล้วเสร็จ และผู้รับจ้างตกลงรับค่าจ้างเป็นงวดๆ รวม 4 งวด ดังนี้

งวดที่ 1. เป็นเงินจำนวน 750,000 บาท (เจ็ดแสนห้าหมื่นบาทถ้วน) เมื่อผู้รับจ้างได้ปฏิบัติงาน ดำเนินการถมดินปรับพื้นที่ จำนวน 1.5 ไร่ พร้อมเกรดบดอัด และคณะกรรมการตรวจรับงานได้ทำการตรวจรับงานเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

งวดที่ 2. เป็นเงินจำนวน 750,000 บาท (เจ็ดแสนห้าหมื่นบาทถ้วน) เมื่อผู้รับจ้างได้ปฏิบัติงาน ถมดินปรับพื้นที่จำนวน 1.5 ไร่ พร้อมเกรดบดอัด และคณะกรรมการตรวจรับงานได้ทำการตรวจรับงานเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

งวดที่ 3. เป็นเงินจำนวน 750,000 บาท (เจ็ดแสนห้าหมื่นบาทถ้วน) เมื่อผู้รับจ้างได้ปฏิบัติงาน ถมดินปรับพื้นที่จำนวน 1 ไร่ พร้อมเกรดบดอัด และคณะกรรมการตรวจรับงานได้ทำการตรวจรับงานเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

งวดที่ 4. เป็นเงินจำนวน 750,000 บาท (เจ็ดแสนห้าหมื่นบาทถ้วน) เมื่อผู้รับจ้างได้ปฏิบัติงาน ดำเนินการถมดินปรับพื้นที่ จำนวนที่เหลืออีก 1 ไร่ พร้อมเกรดบดอัด และคณะกรรมการตรวจรับงานได้ทำการตรวจรับงานเป็นที่เรียบร้อยแล้วพร้อมเก็บงานส่วนที่ค้าง และขนย้ายวัสดุอุปกรณ์เครื่องมือการก่อสร้างและส่งมอบพื้นที่คืนให้กับผู้ว่าจ้าง ในสภาพเรียบร้อย

วิธีการบดอัด ผู้รับจ้างต้องบดอัดดินถมโดยใช้ รถแทรกเตอร์ ดี 2 บดอัด ด้วยกรรมวิธีมาตรฐาน

ผู้ว่าจ้างตกลงจ่ายค่าจ้างให้กับผู้รับจ้างตามงวดงานต่างๆ ชำรงต้นภายในกำหนด 15 วัน นับจากวันที่คณะกรรมการตรวจรับงานได้ตรวจรับงานเรียบร้อยแล้ว

ข้อ 3. ผู้รับจ้างจัดหาดินถมประเภทดินบ่อที่มีคุณภาพดี มาใช้ดำเนินงานตามสัญญาฯ โดยผู้ว่าจ้างยินยอมให้ผู้รับจ้างนำอิฐหักมาผสมได้เฉพาะทางเข้า เพื่อให้รถบรรทุกดินเข้าได้ตามที่จำเป็นเท่านั้น ผู้รับจ้างต้องจัดหาเครื่องมือ อุปกรณ์ที่มีประสิทธิภาพในการทำงานให้เพียงพอกับความต้องการของงาน และผู้รับจ้างต้องจัดให้มีผู้ควบคุมงานที่มีความสามารถโดยเฉพาะอย่างยิ่งความสามารถในการศึกษาแบบและรายละเอียดเป็นอย่างดีอยู่ประจำในสถานที่ก่อสร้างตลอดเวลา โดยผู้ว่าจ้างมีสิทธิที่จะให้ผู้รับจ้างเปลี่ยนแปลงผู้คุมงานได้ตามความเหมาะสม

ข้อ 4. ผู้ว่าจ้างมีสิทธิทำการแก้ไข หรือเพิ่มเติม หรือลดงานจากแบบ และรายละเอียดตามสัญญาได้โดยไม่ต้องบอกเลิกสัญญานี้การเพิ่มเติม หรือลดงานจะต้องคิดและตกลงราคากันใหม่ ถ้าต้องการเพิ่มหรือลดงานหรือยืดเวลาออกไปจะต้องตกลงกันเป็นเอกสารทุกครั้งไป

ข้อ 5. ผู้รับจ้างจะต้องรับผิดชอบต่ออุบัติเหตุ หรืออันตราย ตลอดจนความเสียหายอันเกิดแก่ชีวิต ร่างกาย ตลอดจนทรัพย์สินของผู้ว่าจ้างหรือบุคคลภายนอกหรือบุคคลในชุมชนเอง ซึ่งมีอยู่ในบริเวณที่ก่อสร้างนี้ โดยการกระทำของผู้ก่อสร้าง ช่าง หรือบริวารของผู้รับจ้างด้วย

ข้อ 6. ถ้าผู้ว่าจ้างแต่งตั้งกรรมการตรวจการจ้าง หรือผู้คุมงานไว้ประจำ ณ สถานที่ก่อสร้างตามสัญญาจ้างนี้ ในเวลาที่ผู้รับจ้างเตรียมการ หรือระหว่างการทำงานจ้างอยู่ก็ตีกรรมการตรวจการจ้าง หรือผู้คุมงานมีสิทธิจะเข้าไปตรวจงานได้ตลอดเวลา ผู้รับจ้างหรือผู้แทนของผู้รับจ้างจะต้องให้ความสะดวกกับกรรมการตรวจการจ้างหรือผู้คุมงานที่เข้าไปทำงานในสถานที่ก่อสร้าง ตามสัญญาจ้างนี้

ข้อ 7. ผู้รับจ้างสัญญาว่าจะทำงานตามสัญญาครั้งนี้ให้แล้วเสร็จสมบูรณ์ตามกำหนด 60 วัน นับจากวันทำสัญญานี้

หากผู้รับจ้างส่งมอบงานล่าช้า และทำการก่อสร้างเกินกำหนดระยะเวลาแล้วเสร็จตามสัญญาผู้รับจ้างยินยอมให้ผู้ว่าจ้างปรับเป็นรายวัน วันละ 3,000 บาท (สามพันบาทถ้วน) จนกว่าผู้รับจ้างจะทำการก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญา ถ้าผู้รับจ้างไม่สามารถทำงานให้แล้วเสร็จสมบูรณ์ในเวลาที่กำหนดก็ดี หรือมีเหตุให้ผู้ว่าจ้างเชื่อได้ว่าผู้รับจ้างไม่สามารถทำงานให้แล้วเสร็จสมบูรณ์ ภายในเวลาที่กำหนดก็ดี หรือล่วงกำหนดเวลาแล้วเสร็จก็ดี หรือผู้รับจ้างผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดก็ดี ผู้ว่าจ้างมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้และมีสิทธิจ้างผู้อื่นมาทำงานจ้างนี้ต่อจากผู้รับจ้างได้ โดยผู้รับจ้างจะต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผู้ว่าจ้างในการที่ผู้ว่าจ้างได้จ่ายค่าจ้างให้ผู้อื่นที่มาทำงานจ้างนี้ต่อจากผู้รับจ้าง ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิในการที่ผู้ว่าจ้างจะเรียกร้องค่าเสียหายอื่นใด หากมีขึ้นกับผู้ว่าจ้างในกรณีผู้รับจ้างทำผิดสัญญาจ้าง

อนึ่ง หากเกิดกรณีมีฝนตกจนกระทั่งมีอุปสรรคที่ไม่สามารถทำงานให้แล้วเสร็จได้ตามสัญญา คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายต้องขยายเวลาออกไปตามสมควรแห่งความจำเป็น

ข้อ 8. ผู้รับจ้างยินยอมวางหลักประกันสัญญา เพื่อประกันการปฏิบัติตามสัญญาจ้างเหมาถมดินนี้เป็นจำนวนเงิน 100,000 บาท (หนึ่งแสนบาทถ้วน) หากเกิดความเสียหายใดๆ ขึ้นกับผู้ว่าจ้าง อันเกิดจากการทำงานของผู้รับจ้าง หรือผู้รับจ้างผิดสัญญาจ้างที่ผู้รับจ้างจะต้องรับผิดชอบใช้เงินใดๆ แก่ผู้ว่าจ้าง ผู้ว่าจ้างมีสิทธิยึดเงินประกันดังกล่าวได้ทันที

หากค่าเสียหายดังกล่าวมากเกินกว่าวงเงินตามหลักประกัน ผู้รับจ้างยินยอมให้ผู้ว่าจ้างเรียกร้องเงินในส่วนที่เกิน ตามความเสียหายจริง

วิธีการวางหลักประกันข้างต้น ผู้รับจ้างยินยอมให้ผู้ว่าจ้างหักเอาไว้เป็นเงินค้ำประกันจำนวน 100,000 บาท (หนึ่งแสนบาทถ้วน) จากเงินค่าจ้างงวดแรก 50,000 บาท (ห้าหมื่นบาทถ้วน) และเงินค่าจ้างงวดที่สอง 50,000 บาท (ห้าหมื่นบาทถ้วน) ที่ผู้ว่าจ้างจะต้องจ่ายให้กับผู้รับจ้าง โดยผู้ว่าจ้างตกลงคืนหลักประกันสัญญานี้ เมื่อผู้รับจ้างส่งมอบงานงวดสุดท้าย และผู้ว่าจ้างได้ทำการตรวจรับมอบงานเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

ข้อ 9. ผู้รับจ้างจะต้องจ่ายเงินค่าจ้างให้แก่ลูกจ้างของตนตามอัตราค่าจ้างและกำหนดเวลาที่ผู้รับจ้างและลูกจ้างตกลงหรือสัญญากันไว้

ถ้าผู้รับจ้างจะต้องจ่ายเงินค่าจ้างให้แก่ลูกจ้างตามวรรคหนึ่ง ผู้รับจ้างยินยอมให้ผู้ว่าจ้างเอาเงินค่าจ้างที่ผู้ว่าจ้างจะต้องจ่ายให้แก่ผู้รับจ้าง จ่ายให้แก่ลูกจ้างของผู้รับจ้างได้ และให้ถือว่าเงินจำนวนที่จ่ายไปนี้เป็นเงินค่าจ้างที่ผู้รับจ้างได้รับจากผู้ว่าจ้างแล้ว

การที่ผู้รับจ้างไม่จ่ายเงินค่าจ้างให้แก่ลูกจ้าง นอกจากยอมให้ผู้ว่าจ้างจ่ายเงินค่าจ้างให้แก่ลูกจ้างของผู้รับจ้างแล้ว ยังให้ถือว่าผู้รับจ้างผิดสัญญานี้ด้วย และผู้ว่าจ้างจะบอกเลิกสัญญาเสียทั้งหมดก็ได้

ข้อ 10. บรรดาเอกสารหรือข้อตกลงใดๆ ที่มีมาก่อนวันทำสัญญานี้ หากมีข้อความที่ขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญานี้ คู่ความทั้งสองฝ่ายตกลงให้ยึดถือและบังคับตามข้อความในสัญญานี้

ข้อ 11. การบอกกล่าวของผู้ว่าจ้างไม่ว่าเรื่องใดๆ เมื่อผู้ว่าจ้างได้ทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนถึงผู้รับจ้าง ณ ที่อยู่ของผู้รับจ้าง โดยจะมีผู้รับหรือไม่ก็ตาม ให้ถือว่าผู้รับจ้างได้รับทราบคำบอกกล่าวโดยชอบแล้ว ในวันที่พนักงานไปรษณีย์ไปส่ง ณ ที่อยู่ของผู้รับจ้าง ถ้าไม่ได้ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนแต่ได้ส่งแก่คนงานหรือตัวแทนของผู้รับจ้างที่ปรากฏตัวอยู่ในสถานที่ก่อสร้าง ให้ถือเป็นการส่งให้แก่ผู้รับจ้างโดยชอบด้วยกฎหมายนับแต่วันส่งแล้วเช่นกัน

สัญญาที่สร้างขึ้นสองฉบับมีความถูกต้อง คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจข้อความโดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญ และต่างยึดไว้ฝ่ายละฉบับ

ลงชื่อ.....ผู้ว่าจ้าง

(.....)

ประธานสหกรณ์

ลงชื่อ.....ผู้ว่าจ้าง

(.....)

รองประธานสหกรณ์

ลงชื่อ.....ผู้รับจ้าง

(.....)

ลงชื่อ.....พยาน

(.....)

ลงชื่อ.....พยาน

(.....)

สัญญาจ้างเหมาก่อสร้างสาธารณูปโภค

โครงการปรับปรุงที่อยู่อาศัยชุมชน.....

ชุมชน..... ตำบล.....

เขต..... กรุงเทพมหานคร

วันที่..... เดือน..... พ.ศ. 2548

สัญญาจ้างเหมาก่อสร้างสาธารณูปโภคฉบับนี้ทำขึ้นระหว่าง

1. นาย.....

2. นาย.....

3. นาง.....

(ผู้แทนกลุ่มออมทรัพย์บ้านมั่นคงชุมชน.....) มีสำนักงานเลขที่.....

หมู่..... ตำบล..... เขต..... กรุงเทพฯ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า
“ผู้ว่าจ้าง” ฝ่ายหนึ่ง กับ

นาย..... อยู่บ้านเลขที่..... หมู่..... แขวง.....

เขต..... กรุงเทพฯ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้รับจ้าง” อีกฝ่ายหนึ่ง
ทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญากันดังมีข้อความต่อไปนี้

ข้อ 1. ผู้ว่าจ้างตกลงจ้างและผู้รับจ้างตกลงรับจ้างเหมาก่อสร้างถนนลาดยางแอสฟัลต์
ในพื้นที่โครงการปรับปรุงที่อยู่อาศัยของชุมชน..... พื้นที่โครงการก่อสร้างตั้งอยู่ที่
ชุมชน..... ตำบล..... กรุงเทพฯ โดยทั้งสองฝ่ายตกลงจ้างเหมากันในเนื้อ
งานตามรายละเอียดดังต่อไปนี้

1.1 ปรับเปลี่ยนถนนเดิมตามสภาพพร้อมบดอัด ปริมาณ 1,950 ตารางเมตร
ตร.ม.ละ 37 บาท รวมเป็นเงิน 72,150 บาท

1.2 หินคลุกบดอัดแน่นความหนา 0.07 เมตร กว้าง 4 เมตร ยาว 800 เมตร
ปริมาณงาน 3,200 ตารางเมตร ตร.ม. 95 บาท รวมเป็นเงิน 340,000 บาท

1.3 ปูแอสฟัลต์ ความหนา 0.07 ม. กว้าง 4 เมตร ยาว 800 เมตร ปริมาณงาน 3,200 ตารางเมตร ตร.ม. ละ 250 บาท รวมเป็นเงิน 800,000 บาท

คิดเป็นค่าจ้างเหมาก่อสร้างรวมทั้งสิ้น 1,212,150 บาท (หนึ่งล้านสองแสนหนึ่งหมื่นสองพันหนึ่งร้อยห้าสิบบาทถ้วน)

ข้อ 2. ผู้ว่าจ้างตกลงจ่ายค่าจ้างเมื่องวดงานแล้วเสร็จและผู้รับจ้างตกลงรับค่าจ้างเป็นงวดๆ รวม 2 งวด ดังนี้

งวดที่ 1. เป็นเงินจำนวน 412,150 บาท (สี่แสนหนึ่งหมื่นสองพันหนึ่งร้อยห้าสิบบาทถ้วน) เมื่อผู้รับจ้างได้ปฏิบัติงาน ปรับเปลี่ยนถนนตามสภาพพร้อมบดอัดปริมาณงาน 1,950 ตารางเมตร เสริมหินคลุกบดอัดแน่นความหนา 0.07 เมตร กว้าง 4 เมตร ยาว 800 เมตร ปริมาณงานประมาณ 3,200 ตารางเมตร และคณะกรรมการตรวจรับงานได้ทำการตรวจรับงานเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

งวดที่ 2. เป็นเงินจำนวน 800,000 บาท (แปดแสนบาทถ้วน) เมื่อผู้รับจ้างได้ปฏิบัติงาน ปูผิวทางแอสฟัลต์คอนกรีตหนา 0.07 เมตร กว้าง 4 เมตร ยาว 800 เมตร ปริมาณงานประมาณ 3,200 ตารางเมตร พร้อมเก็บงานส่วนที่ค้างและขนย้ายวัสดุอุปกรณ์ การก่อสร้างและส่งมอบพื้นที่คืนให้กับผู้ว่าจ้างในสภาพเรียบร้อย และคณะกรรมการตรวจรับงานได้ทำการตรวจรับงานเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

วิธีการบดอัด ผู้รับจ้างต้องบดอัดโดยใช้การบดอัดด้วยกรรมวิธีมาตรฐาน

ผู้ว่าจ้างตกลงจ่ายค่าจ้างให้กับผู้รับจ้างตามงวดงานต่างๆ ชำงต้นภายในกำหนด 10 วัน นับจากวันที่คณะกรรมการตรวจรับงานได้ตรวจรับงานเรียบร้อยแล้ว

ข้อ 3. ผู้รับจ้างต้องจัดหาวัสดุที่มีคุณภาพดีมาใช้ดำเนินงานตามสัญญา ผู้รับจ้างต้องจัดหาเครื่องมือ อุปกรณ์ที่มีประสิทธิภาพในการทำงานให้เพียงพอกับความต้องการของงาน และผู้รับจ้างต้องจัดให้มีผู้ควบคุมงานที่มีความสามารถ โดยเฉพาะอย่างยิ่งความสามารถในการศึกษาแบบและรายละเอียดเป็นอย่างดีอยู่ประจำในสถานที่ก่อสร้างตลอดเวลา โดยผู้ว่าจ้างมีสิทธิที่จะให้ผู้รับจ้างเปลี่ยนแปลงผู้คุมงานได้ตามความเหมาะสม

ข้อ 4. ผู้ว่าจ้างมีสิทธิทำการแก้ไข หรือเพิ่มเติม หรือลดงานจากแบบ และรายละเอียดตามสัญญาได้โดยไม่ต้องบอกเลิกสัญญา การเพิ่มเติม หรือลดงานจะต้องคิดและ

ตกลงราคากันใหม่ ถ้าต้องการเพิ่มหรือลดงานหรือยืดเวลาออกไปจะต้องตกลงกันเป็นเอกสารทุกครั้งไป

ข้อ 5. ผู้รับจ้างจะต้องรับผิดชอบต่ออุบัติเหตุ หรืออันตราย ตลอดจนความเสียหายอันเกิดแก่ชีวิต ร่างกาย ตลอดจนทรัพย์สินของผู้ว่าจ้างหรือบุคคลภายนอกหรือบุคคลในชุมชนเอง ซึ่งมีอยู่ในบริเวณที่ก่อสร้างนี้ โดยการกระทำของผู้ก่อสร้าง ช่าง หรือบริวารของผู้รับจ้างด้วย

ข้อ 6. ถ้าผู้ว่าจ้างแต่งตั้งกรรมการตรวจการจ้าง หรือผู้คุมงานไว้ประจำ ณ สถานที่ก่อสร้างตามสัญญาจ้างนี้ ในเวลาที่ผู้รับจ้างเตรียมการ หรือระหว่างการทำงานจ้างอยู่ก็ตีกรรมการตรวจการจ้าง หรือผู้คุมงานมีสิทธิจะเข้าไปตรวจงานได้ตลอดเวลา ผู้รับจ้างหรือผู้แทนของผู้รับจ้างจะต้องให้ความสะดวกกับกรรมการตรวจการจ้างหรือผู้คุมงานที่เข้าไปทำงานในสถานที่ก่อสร้าง ตามสัญญาจ้างนี้

ข้อ 7. ผู้รับจ้างสัญญาว่าจะทำงานตามสัญญาครั้งนี้ให้แล้วเสร็จสมบูรณ์ตามกำหนด 20 วัน นับจากวันทำสัญญานี้

หากผู้รับจ้างส่งมอบงานล่าช้า และทำการก่อสร้างเกินกำหนดระยะเวลาแล้วเสร็จตามสัญญาผู้รับจ้างยินยอมให้ผู้ว่าจ้างปรับเป็นรายวัน วันละ 3,000 บาท (สามพันบาทถ้วน) จนกว่าผู้รับจ้างจะทำการก่อสร้างแล้วเสร็จตามสัญญา ถ้าผู้รับจ้างไม่สามารถทำงานให้แล้วเสร็จสมบูรณ์ในเวลาที่กำหนดก็ดี หรือมีเหตุให้ผู้ว่าจ้างเชื่อได้ว่าผู้รับจ้างไม่สามารถทำงานให้แล้วเสร็จสมบูรณ์ ภายในเวลาที่กำหนดก็ดี หรือล่วงกำหนดเวลาแล้วเสร็จก็ดี หรือผู้รับจ้างผิดสัญญาข้อหนึ่งข้อใดก็ดี ผู้ว่าจ้างมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้และมีสิทธิจ้างผู้อื่นมาทำงานจ้างนี้ ต่อจากผู้รับจ้างได้ โดยผู้รับจ้างจะต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นกับผู้ว่าจ้างในการที่ผู้ว่าจ้างได้จ่ายค่าจ้างให้ผู้อื่นที่มาทำงานจ้างนี้ต่อจากผู้รับจ้าง ทั้งนี้ไม่ตัดสิทธิในการที่ผู้ว่าจ้างจะเรียกร้องค่าเสียหายอื่นใด หากมีขึ้นกับผู้ว่าจ้างในกรณีผู้รับจ้างทำผิดสัญญาจ้าง

อนึ่ง หากเกิดกรณีมีฝนตกจนกระทั่งมีอุปสรรคที่ไม่สามารถทำงานให้แล้วเสร็จได้ตามสัญญา คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายต้องขยายเวลาออกไปตามสมควรแห่งความจำเป็น

ข้อ 8. ผู้รับจ้างยินยอมวางหลักประกันสัญญา เพื่อประกันการปฏิบัติตามสัญญาจ้างเหมาและประกันคุณภาพงานก่อสร้างเป็นจำนวนเงิน 60,000 (หกหมื่นบาทถ้วน) หากเกิดความเสียหายใดๆ ขึ้นกับผู้ว่าจ้าง อันเกิดจากการทำงานของผู้รับจ้าง หรือผู้รับจ้างผิดสัญญาจ้างที่ผู้รับจ้างจะต้องรับผิดชอบใช้เงินใดๆ แก่ผู้ว่าจ้าง ผู้ว่าจ้างมีสิทธิยึดเงินประกันดังกล่าวได้ทันที

หากค่าเสียหายดังกล่าวมากเกินกว่าวงเงินตามหลักประกัน ผู้รับจ้างยินยอมให้ผู้ว่าจ้างเรียกชำระเงินในส่วนที่เกิน ตามความเสียหายจริง

วิธีการวางหลักประกันข้างต้น ผู้รับจ้างยินยอมให้ผู้ว่าจ้างหักเอาไว้เป็นเงินค้ำประกันจำนวน 60,000 บาท (หกหมื่นบาทถ้วน) จากเงินค่าจ้างงวดที่ 2 ที่ผู้ว่าจ้างจะต้องจ่ายให้กับผู้รับจ้าง

ข้อ 9. ผู้รับจ้างตกลงรับประกันผลงานก่อสร้างเป็นเวลา 365 วัน นับจากผู้ว่าจ้างรับมอบงานงวดสุดท้ายจากผู้รับจ้างแล้ว หากเกิดความเสียหายชำรุดบกพร่องกับการก่อสร้างตามสัญญานี้ อันเกิดจากความบกพร่องของการทำงานของผู้รับจ้าง ผู้รับจ้างต้องเข้ามาดำเนินการซ่อมแซมงานก่อสร้างดังกล่าวภายใน 15 วัน นับจากการบอกกล่าวของผู้ว่าจ้าง โดยผู้รับจ้างต้องดำเนินการซ่อมแซมให้แล้วเสร็จโดยสมบูรณ์ เรียบร้อยภายในระยะเวลาอันสมควร

ผู้ว่าจ้างตกลงคืนหลักประกันสัญญาก่อสร้าง ตามสัญญา ข้อ 8 ให้ผู้รับจ้างเมื่อพ้นกำหนด 365 วัน นับจากผู้ว่าจ้างรับมอบงานงวดสุดท้ายจากผู้รับจ้างแล้ว แต่ต้องไม่เกิน 20 วัน เมื่อพ้นกำหนดดังกล่าว

ข้อ 10. ผู้รับจ้างจะต้องจ่ายเงินค่าจ้างให้แก่ลูกจ้างของตนตามอัตราค่าจ้างและกำหนดเวลาที่ผู้รับจ้างและลูกจ้างตกลงหรือสัญญากันไว้

ถ้าผู้รับจ้างจะต้องจ่ายเงินค่าจ้างให้แก่ลูกจ้างตามวรรคหนึ่ง ผู้รับจ้างยินยอมให้ผู้ว่าจ้างเอาเงินค่าจ้างที่ผู้ว่าจ้างจะต้องจ่ายให้แก่ผู้รับจ้าง จ่ายให้แก่ลูกจ้างของผู้รับจ้างได้ และให้ถือว่าเงินจำนวนที่จ่ายไปนี้เป็นเงินค่าจ้างที่ผู้รับจ้างได้รับจากผู้ว่าจ้างแล้ว

การที่ผู้รับจ้างไม่จ่ายเงินค่าจ้างให้แก่ลูกจ้างนอกจากยินยอมให้ผู้ว่าจ้างจ่ายเงินค่าจ้างให้แก่ลูกจ้างของผู้รับจ้างแล้ว ยังให้ถือว่าผู้รับจ้างผิดสัญญานี้ด้วย และผู้ว่าจ้างจะบอกเลิกสัญญาเสียทั้งหมดก็ได้

ข้อ 11. บรรดาเอกสารหรือข้อตกลงใดๆ ที่มีมาก่อนวันทำสัญญานี้ หากมีข้อความที่ขัดหรือแย้งกับข้อความในสัญญานี้ คู่ความทั้งสองฝ่ายตกลงให้ยึดถือและบังคับตามข้อความในสัญญานี้

ข้อ 12. การบอกกล่าวของผู้ว่าจ้างไม่ว่าเรื่องใดๆ เมื่อผู้ว่าจ้างได้ทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนถึงผู้รับจ้าง ณ ที่อยู่ของผู้รับจ้าง โดยจะมีผู้รับหรือไม่ก็ตาม ให้ถือว่าผู้รับจ้างได้รับทราบคำบอกกล่าวโดยชอบแล้ว ในวันที่พนักงานไปรษณีย์ไปส่ง ณ ที่อยู่ของผู้รับจ้าง ถ้าไม่ได้ส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนแต่ได้ส่งแก่คนงานหรือตัวแทนของผู้รับจ้างที่ปรากฏตัวอยู่ในสถานที่ก่อสร้าง ให้ถือเป็นการส่งให้แก่ผู้รับจ้างโดยชอบด้วยกฎหมายนับแต่วันส่งแล้วเช่นกัน

สัญญานี้ทำขึ้นสองฉบับมีความถูกต้อง คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้อ่านและเข้าใจข้อความโดยตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญ และต่างยึดไว้ฝ่ายละฉบับ

ลงชื่อ.....ผู้ว่าจ้าง
(.....)
ประธานกลุ่มออมทรัพย์

ลงชื่อ.....ผู้ว่าจ้าง
(.....)
รองประธานกลุ่มออมทรัพย์

ลงชื่อ.....ผู้ว่าจ้าง
(.....)
กรรมการกลุ่มออมทรัพย์

ลงชื่อ.....ผู้รับจ้าง
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)

ลงชื่อ.....พยาน
(.....)



ส่วนประชาสัมพันธ์

สถาบันพัฒนาองค์กรชุมชน (องค์การมหาชน)

2044/28-33 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10320

โทร. (66) 0-2718-0911 โทรสาร. (66) 0-2718-0937

E-mail : codi@codi.or.th

Homepage : www.codi.or.th