

การชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี

อภิสร่า ม่วงไหม

วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรรัฐศาสตรมหาบัณฑิต

สาขาวิชาการจัดการทรัพยากรเพื่อความมั่นคง

คณะรัฐศาสตร์และนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยบูรพา

สิงหาคม 2561

ลิขสิทธิ์เป็นของมหาวิทยาลัยบูรพา

อาจารย์ผู้ควบคุมวิทยานิพนธ์และคณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์ ได้พิจารณา
วิทยานิพนธ์ของ อภิสรา ม่วงไหม ฉบับนี้แล้ว เห็นสมควรรับเป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา
ตามหลักสูตรรัฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาการจัดการทรัพยากรเพื่อความมั่นคง
ของมหาวิทยาลัยบูรพาได้

อาจารย์ผู้ควบคุมงานนิพนธ์

..... อาจารย์ที่ปรึกษา

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ธีระ กุลสวัสดิ์)

คณะกรรมการสอบปากเปล่า

..... ประธาน

(รองศาสตราจารย์ ดร.จีระ ประทีป)

..... กรรมการ

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ธีระ กุลสวัสดิ์)

..... กรรมการ

(ดร.อนูรัตน์ อนันทนาธร)

..... กรรมการ

(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สัมฤทธิ์ ยศสมศักดิ์)

คณะรัฐศาสตร์และนิติศาสตร์ อนุมัติให้รับงานนิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษา
ตามหลักสูตรรัฐศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิชาสาขาวิชายุทธศาสตร์และความมั่นคง
ของมหาวิทยาลัยบูรพา

..... คณบดีคณะรัฐศาสตร์และนิติศาสตร์

(รองศาสตราจารย์ ว่าที่เรือตรี ดร.เอกวิทย์ มณีธร)

วันที่... 17... เดือน... สิงหาคม... พ.ศ. 2561

ประกาศคุณูปการ

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จลงได้ด้วยความกรุณาจาก ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.ธีระกุลสวัสดิ์ อาจารย์ที่ปรึกษาหลัก ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สัมฤทธิ์ ยศสมศักดิ์ และดร.อนรรตน์ อนันทนาธร อาจารย์ที่ปรึกษาร่วม ที่กรุณาให้คำปรึกษาแนะนำแนวทางที่ถูกต้อง ตลอดจนแก้ไขข้อบกพร่องต่าง ๆ ด้วยความละเอียดถี่ถ้วนและเอาใจใส่ด้วยดีเสมอมา ผู้วิจัยรู้สึกซาบซึ้งเป็นอย่างยิ่งขอกราบขอบพระคุณอย่างสูงไว้ ณ โอกาสนี้

ขอขอบพระคุณ ดร.อนรรตน์ อนันทนาธร อาจารย์ประจำภาควิชาการจัดการทรัพยากรเพื่อความมั่นคง คณะรัฐศาสตร์และนิติศาสตร์ ที่กรุณาให้ความรู้ ให้คำปรึกษา ตรวจสอบแก้ไขและวิจารณ์ผลงานทำให้งานวิจัยมีความสมบูรณ์ยิ่งขึ้น และผู้ทรงคุณวุฒิทุกท่านที่ให้ความอนุเคราะห์ในการตรวจสอบรวมทั้งให้คำแนะนำแก้ไขเครื่องมือที่ใช้ในการวิจัยให้มีคุณภาพ นอกจากนี้ ยังได้รับความอนุเคราะห์จากธนารักษ์พื้นที่ชลบุรี เจ้าหน้าที่สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ชลบุรี ตลอดจนผู้เช่าที่ราชพัสดุจังหวัดชลบุรีที่ให้ความช่วยเหลือและความร่วมมือเป็นอย่างดีในการเก็บรวบรวมข้อมูลที่ใช้ในการวิจัยทำให้งานวิทยานิพนธ์ฉบับนี้สำเร็จได้ด้วยดี

ขอกราบขอบพระคุณ คุณแม่วรนุช ม่วงไหม และครอบครัว ทุกคนที่ให้กำลังใจ และสนับสนุนผู้วิจัยเสมอมา

คุณค่าและประโยชน์ของวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ผู้วิจัยขอมอบเป็นกตัญญูแก่บิดาและมารดา บิดาบุญธรรม บุพการี บุรพจารย์ และผู้มีพระคุณทุกท่านทั้งในอดีตและปัจจุบันที่ทำให้ข้าพเจ้าเป็นผู้มีการศึกษา และประสบความสำเร็จมาจนตราบนานเท่านานนี้

อภิสร่า ม่วงไหม

58920752: สาขาวิชา: การจัดการทรัพยากรเพื่อความมั่นคง; ร.ม. (การจัดการทรัพยากรเพื่อความมั่นคง)

คำสำคัญ: ค่าเช่า/ ที่ดินราชพัสดุ/ ชลบุรี

อภิสราม่วงไหม: การชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี

(RENTAL PAYMENT OF STATE PROPERTY FOR LIVING IN CHONBURI PROVINCE.)

คณะกรรมการควบคุมวิทยานิพนธ์: ชีระ กุลสวัสดิ์, ปร.ด., อนูรัตน์ อนันตนาทร, Ph.D., สัมฤทธิ์ยศสมศักดิ์, Ph.D., 129 หน้า. ปี พ.ศ. 2560.

การวิจัยครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี เพื่อวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี และเพื่อศึกษาปัญหาและข้อเสนอแนะที่เกิดขึ้นจากการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี ใช้การวิจัยเชิงปริมาณ เก็บข้อมูลจากผู้เช่าที่ราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี จำนวน 1,063 ราย ใช้กลุ่มตัวอย่าง จำนวน 291 ราย

ผลการศึกษา พบว่า การชำระค่าเช่าของผู้เช่าส่วนใหญ่ตรงเวลา มีเพียงส่วนน้อยที่ชำระค่าเช่าล่าช้า ปัจจัยที่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี พบว่า ลักษณะการครอบครองที่ราชพัสดุ อัตราค่าเช่าในปัจจุบัน และวิธีการชำระค่าเช่าในปัจจุบันมีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี ส่วนปัจจัยทางอาชีพ รายได้ในครอบครัว รายจ่าย ในครอบครัว ความพอเพียงของรายได้ เงินออม กฎ ระเบียบ เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงาน การจัดเก็บค่าเช่า และมาตรการติดตามทวงถามค่าเช่าที่ดินราชพัสดุก้างชำระไม่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี

ปัญหาและข้อเสนอแนะในการชำระค่าเช่าที่ราชพัสดุพบว่า การเพิ่มช่องทางการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ ในปัจจุบันรูปแบบการใช้ชีวิตของมนุษย์ได้มีการเปลี่ยนแปลงไปตามความเจริญก้าวหน้าด้านเทคโนโลยีที่ได้มีการพัฒนาไปข้างหน้าอย่างสม่ำเสมอ เพื่อแสวงหาความสะดวกสบายในการใช้ชีวิตให้มากขึ้น ดังเช่นการพัฒนากระบวนการชำระเงินแบบ e-Payment หรือ Electronic Payment System เช่น การชำระผ่านธนาคาร เคาน์เตอร์เซอร์วิส การชำระค่าเช่าทางไปรษณีย์ หรือจัดให้มีการจัดเก็บค่าเช่านอกสถานที่ตามอำเภอที่ห่างไกล ถือเป็นงานอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้เช่า สามารถช่วยลดปัญหาการค้างชำระค่าเช่าได้ รวมไปถึงให้เจ้าหน้าที่ออกพื้นที่พบปะ เยี่ยมเยือนผู้เช่า เพื่อสร้างความเข้าใจแก่ผู้เช่าให้เห็นถึงความสำคัญของสิทธิประโยชน์หน้าที่ของผู้เช่าต่อผู้ให้เช่าในการชำระค่าเช่า ค่าธรรมเนียม หรือเงินอื่นใด ตลอดจนการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุอย่างต่อเนื่องตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า

58920752: MAJOR: POLITICS AND GOVERNMENT; M.POL. SC. (RESOURCE
MANAGEMENT FOR SECURITY)

KEYWORDS: RENTAL/ STATE PROPERTY/ CHONBURI

APITSARA MUANGMAI: RENTAL PAYMENT OF STATE PROPERTY FOR
LIVING IN CHONBURI PROVINCE. ADVISORY COMMITTEE: TEERA KULSAWAT,
Ph.D., ANURAT ANANTANATORN, Ph.D., SAMRIT YOSSOMSAKDI, Ph.D, 129 P. 2017.

The Objective of this research aim to first, to study the Rental payment of state property for living in Chonburi province. Second to analyze the factors influencing to the rental payment of state property for living in Chonburi province. And lastly to study problems and suggestions to approve Rental payment of state property management for living in Chonburi province. This research used quantitative method and correct data from the 1,063 who rental the government's property for living in Chonburi province. The sample consisted of 291 people.

This study has found that most lessees make a rental payment on time. Only a few lessees have late payments. There are a number of factors which relates to the possession the state property and make payments for living reasons at Chonburi. The current rental rate and the methods of payment have a lot of influences for residents in making payment. The occupational factors, income and expense within a family, sufficient earnings, savings, regulations and governmental officers, and any measures for claiming debt payments for a state property have no effect on making payments for living in state properties at Chonburi.

Problems and suggestions for rental payments in state properties include the increase of additional channels for payments As the current way of human beings life is changing along with the constant of technological progress. The development of e-payment or electronic payment system is necessary, such as banking system, counter service and postal service or special service in remote area. These are ways to decrease debt payments for all lessees. The governmental officers should visit the lessees for mutual understanding in terms of the lessees' benefits and duties to pay rental fees or any fares or other amount of money that might be need in order to renew the lease contract of state properties as specified in the lease terms and conditions.

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ง
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	จ
สารบัญ.....	ช
สารบัญตาราง.....	ซ
สารบัญภาพ.....	ฅ
บทที่	
1 บทนำ.....	1
ความเป็นมาและความสำคัญ.....	1
วัตถุประสงค์.....	4
สมมติฐานของการวิจัย.....	4
กรอบแนวคิดในการวิจัย.....	5
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการวิจัย.....	6
สมมติฐานของการวิจัย.....	6
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	6
ขอบเขตการศึกษา.....	6
นิยามศัพท์เฉพาะ.....	7
2 เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	9
แนวคิดเกี่ยวกับการบริหารจัดการที่ราชพัสดุ.....	9
ระเบียบกรมธนารักษ์ว่าด้วยการเร่งรัดจัดเก็บค่าเช่าที่ราชพัสดุที่ค้างชำระ.....	18
แนวคิดและทฤษฎีค่าเช่า.....	23
ทฤษฎีการเจรจาต่อรอง.....	26
แนวคิดเกี่ยวกับการบริหารจัดการติดตามหนี้.....	32
งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	34
3 วิธีการดำเนินการวิจัย.....	44
ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง.....	44
วิธีการศึกษา.....	45
เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล.....	46

สารบัญ (ต่อ)

บทที่	หน้า
การทดสอบเครื่องมือ.....	46
การเก็บรวบรวมข้อมูล.....	46
การวิเคราะห์ข้อมูล.....	47
4 ผลการศึกษา.....	48
ข้อมูลด้านปัจจัยพื้นฐานส่วนบุคคล.....	48
ข้อมูลด้านปัจจัยเกี่ยวกับองค์ประกอบการเข้า.....	51
ผลการวิเคราะห์ตามการทดสอบสมมติฐาน.....	56
ปัญหา อุปสรรค.....	70
ข้อเสนอแนะ.....	70
5 สรุปผลการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ.....	71
สรุปผลการวิจัย.....	71
อภิปรายผล.....	75
ข้อเสนอแนะ.....	76
บรรณานุกรม.....	78
ภาคผนวก.....	80
ภาคผนวก ก.....	81
ภาคผนวก ข.....	87
ภาคผนวก ค.....	126
ประวัติย่อของผู้วิจัย.....	129

สารบัญตาราง

ตารางที่		หน้า
1	จำนวนผู้เช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัย จำแนกตามเขต/อำเภอ.....	2
2	รายงานจำนวนทะเบียนรายตัวอำเภอ.....	18
3	จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามอาชีพ.....	48
4	จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามรายได้ในครอบครัว โดยรวมต่อเดือน..	49
5	จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามรายจ่ายในครอบครัว โดยรวมต่อเดือน..	49
6	จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามรายได้ในครัวเรือนของท่านเพียงพอ ต่อรายจ่ายของครอบครัว.....	50
7	จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามลักษณะการครอบครองที่ราชพัสดุ.....	50
8	จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามเงินออมเพื่ออนาคต.....	51
9	จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างในการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ จำแนกตาม ความคิดเห็นเกี่ยวกับกฎ ระเบียบ เรื่องการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ.....	51
10	จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างในการชำระค่าที่ราชพัสดุ จำแนกตามอัตราค่าเช่า ในปัจจุบันมีความเหมาะสมหรือไม่.....	52
11	จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างในการชำระค่าที่ราชพัสดุ จำแนกตามอัตรากำลัง เจ้าหน้าที่ให้บริการรับชำระค่าเช่า.....	52
12	จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างในการชำระค่าที่ราชพัสดุ จำแนกตามบุคลิกภาพ ของเจ้าหน้าที่จัดเก็บค่าเช่า.....	53
13	จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างในการชำระค่าที่ราชพัสดุ จำแนกตามการให้ บริการประชาชนของเจ้าหน้าที่.....	53
14	จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างในการชำระค่าที่ราชพัสดุ จำแนกตามวิธีการ ชำระค่าเช่าในปัจจุบัน.....	54
15	จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างในการชำระค่าที่ราชพัสดุ จำแนกตามสาเหตุ ที่ค้างชำระค่าเช่าเนื่องจาก.....	54
16	จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างในการชำระค่าที่ราชพัสดุ จำแนกตามการติดตาม ทวงถามหนี้ค้างชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ.....	55
17	จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างในการชำระค่าที่ราชพัสดุ จำแนกตามการชำระค่า เช่าที่ดินราชพัสดุ.....	55

สารบัญตาราง (ต่อ)

ตารางที่	หน้า
18 อาชีพและการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ.....	56
19 รายได้ในครอบครัวและการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ.....	57
20 รายจ่ายในครอบครัวและการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ.....	58
21 ความเพียงพอของรายได้และการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ.....	59
22 ลักษณะการครอบครองและการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ.....	60
23 เงินออมและการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ.....	61
24 กฎระเบียบและการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ.....	62
25 อัตราค่าเช่าในปัจจุบันและการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ.....	63
26 อัตรากำลังเจ้าหน้าที่ที่ให้บริการรับชำระค่าเช่าและการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ.....	64
27 คุณลักษณะของเจ้าหน้าที่จัดเก็บค่าเช่าและการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ.....	65
28 การให้บริการประชาชนและการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ.....	66
29 วิธีการชำระค่าเช่าในปัจจุบันและการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ.....	67
30 สาเหตุที่ค้างชำระและการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ.....	68
31 มาตรการติดตามทวงถามค่าเช่าที่ดินราชพัสดุล้างชำระและการชำระค่าเช่าที่ดินราช พัสดุ.....	69

สารบัญภาพ

ภาพที่	หน้า
1 กรอบแนวคิด.....	5
2 ปัจจัยที่มีผลต่อการค้างเงินกู้.....	34
3 กรอบแนวคิดในการวิจัย.....	43
4 โครงสร้างการบริหารงานกรมธนารักษ์.....	86

บทที่ 1

บทนำ

ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

ภาคการเกษตรหรือภาคชนบทเป็นรากฐานที่สำคัญของเศรษฐกิจไทย มีประชากรในภาคเกษตรถึงประมาณ 25 ล้านคนหรือเกือบร้อยละ 40 ของประชากรทั้งประเทศ ในมิติมหภาคภาคเกษตรสร้างรายได้ต่อระบบเศรษฐกิจร้อยละ 9 ของ GDP มีพืชสำคัญที่มีสัดส่วนใน GDP ภาคการเกษตรถึงร้อยละ 80 คือ ข้าว และยางพารา ประเทศไทยจึงจัดอยู่ในอันดับต้น ๆ ของโลก ทั้งการส่งออกข้าวและยางพารา ภาคเกษตรยังทำหน้าที่เป็นหลักประกันความมั่นคงทางอาหารให้กับคนทั้งในประเทศและในโลก เป็นแหล่งรองรับแรงงานที่ใหญ่ที่สุด โดยเฉพาะในยามที่ประเทศประสบวิกฤตเศรษฐกิจ เช่น ในปี 2540 และยังสนับสนุนอุตสาหกรรมเกี่ยวเนื่อง เพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มในมิติจุลภาค ภาคเกษตรเป็นแหล่งสร้างรายได้สำคัญแก่ครัวเรือนเกษตรกร อย่างไรก็ตามเกษตรกรเป็นกลุ่มที่มีรายได้เฉลี่ยต่ำกว่าอาชีพอื่น ๆ ดังนั้น ทำอย่างไรรายได้ต่อหัวของเกษตรกรให้มีคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้นและช่วยลดปัญหาความเหลื่อมล้ำของคนไทย จากปัญหาความเหลื่อมล้ำนี้จะมีแนวโน้มลดลงบ้าง เกือบ 40 ปีที่ผ่านมา แม้ประเทศไทยจะประสบความสำเร็จในการลดปัญหาความยากจนลงได้ โดยสัดส่วนคนยากจนลดลงอย่างต่อเนื่องจนถึงปัจจุบันเหลือเพียงร้อยละ 8 ของประชากรทั้งหมด ในทางตรงกันข้ามสถานการณ์ความเหลื่อมล้ำทางรายได้ของไทยวัดจากค่าสัมประสิทธิ์ความไม่เสมอภาค แม้จะปรับแนวโน้มลดลงบ้างจากอดีต แต่ยังไม่น่าพอใจคือในปี 2558 อยู่ที่ร้อยละ 44.5 เทียบกับในปี 2531 อยู่ที่ร้อยละ 48.7 เกษตรกรเป็นอาชีพที่ไม่สามารถให้ความมั่นคงกับครัวเรือน มีรายได้ไม่เพียงพอ สมาชิกครัวเรือนต้องเคลื่อนย้ายแรงงานไปยังนอกภูมิภาคเพื่อหารายได้อื่น ๆ เป็นแหล่งรายได้สนับสนุนอีกทางหนึ่ง (เสาวณี จันทะพงษ์ และพรชนก เทพขาม, 2561)

การพัฒนาความมั่นคงของชีวิตและการอยู่อาศัยของคนยากจน หรือผู้ที่มีรายได้น้อย รัฐบาลได้กำหนดนโยบายเพื่อการแก้ไขปัญหาความยากจนแบบบูรณาการ โดยการนำที่ราชพัสดุมาบริหารจัดการ โดยกรมธนารักษ์ซึ่งเป็นหน่วยงานของรัฐ สังกัดกระทรวงการคลังมีหน้าที่ในการปกครอง ดูแล รักษา ใช้จ่ายหาประโยชน์ จัดทำนิติกรรม และดำเนินการในเรื่องต่าง ๆ เกี่ยวกับที่ราชพัสดุให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2518 โดยปัจจุบันในการบริหารจัดการที่ราชพัสดุนั้น นอกจากจะใช้จ่ายเพื่อประโยชน์ของส่วนราชการต่าง ๆ ที่ราชพัสดุบางส่วนยังนำไปใช้เพื่อจัดหาประโยชน์นำรายได้เข้ารัฐอีกทางหนึ่ง หลังจากวิกฤตเศรษฐกิจปี 2540 รัฐบาลทุกยุค

พยายามแก้ไขปัญหาด้วยวิธีการต่าง ๆ โดยเฉพาะอย่างยิ่งการพึ่งพาการส่งออกและการลงทุนจากต่างประเทศ แต่เมื่อเศรษฐกิจโลกอยู่ในภาวะถดถอยเช่นในปัจจุบัน ภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยก็ยิ่งได้รับผลกระทบ ทางรัฐบาลที่เข้ามาบริหารประเทศได้ใช้นโยบายการสร้างเศรษฐกิจบนสินทรัพย์ที่มีอยู่ (Asset based economy) กรมธนารักษ์โดยสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ (75 พื้นที่) มีอำนาจหน้าที่ภายในเขตท้องที่ที่รับผิดชอบ ดำเนินการเกี่ยวกับการปกครอง การดูแล การบำรุงรักษา และการพัฒนาศักยภาพที่ราชพัสดุ ดำเนินการเกี่ยวกับการใช้ที่ราชพัสดุ รวมทั้งการจัดหาประโยชน์และทำนิติกรรมที่เกี่ยวข้องกับที่ราชพัสดุ ดำเนินการเกี่ยวกับการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นตาม กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการและประสานงานเกี่ยวกับเงินคงคลังและเงินตรา ที่เป็นอำนาจหน้าที่ของกรม ปฏิบัติงานร่วมกับหรือสนับสนุนการปฏิบัติงานของหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง หรือที่ได้รับมอบหมาย

สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ชลบุรีเป็นหน่วยงานบริหารราชการส่วนภูมิภาค สังกัดกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง หน้าที่ความรับผิดชอบตามสายงาน ประกอบด้วย 4 ส่วน ดังนี้

1. ส่วนบริหารทั่วไป
2. ส่วนจัดการที่ราชพัสดุ
3. ส่วนจัดการฐานข้อมูล
4. ส่วนประเมินราคาทรัพย์สิน

ซึ่งการใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุสามารถจำแนกออกเป็น 2 ส่วน คือ หนึ่งการใช้ประโยชน์ในทางราชการ และสองการจัดให้ประชาชน หรือเอกชนได้ใช้ประโยชน์ในรูปแบบของการจัดให้เช่าเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยและประกอบกิจการอื่น ๆ โดยจะเรียกเก็บค่าตอบแทนการใช้ประโยชน์ที่เรียกว่า “ค่าเช่า” ซึ่งจังหวัดชลบุรีมีผู้เช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัย ทั้งหมด 1,063 ราย กระจายอยู่ในอำเภอเมืองชลบุรี อำเภอบ้านบึง อำเภอบางละมุง อำเภอพานทอง อำเภอพนัสนิคม อำเภอศรีราชา อำเภอเกาะสีชัง อำเภอสัตหีบ และอำเภอบ่อทอง ดังตารางที่ 1

ตารางที่ 1 จำนวนผู้เช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยจำแนกตามเขต/ อำเภอ

เขต/อำเภอ	ประเภทสัญญา	จำนวน (ราย)	เนื้อที่เช่า (ไร่-งาน-วา)
อำเภอเมืองชลบุรี	เช่าเพื่ออยู่อาศัย	26	7-3-57.60
อำเภอบ้านบึง	เช่าเพื่ออยู่อาศัย	63	13-3-77.05
อำเภอบางละมุง	เช่าเพื่ออยู่อาศัย	17	2-0-30.00
อำเภอพานทอง	เช่าเพื่ออยู่อาศัย	9	2-0-30.00

ตารางที่ 1 (ต่อ)

เขต/อำเภอ	ประเภทสัญญา	จำนวน (ราย)	เนื้อที่เช่า (ไร่-งาน-วา)
อำเภอพนัสนิคม	เช่าเพื่ออยู่อาศัย	18	2-2-77.00
อำเภอศรีราชา	เช่าเพื่ออยู่อาศัย	112	25-0-86.50
อำเภอเกาะสีชัง	เช่าเพื่ออยู่อาศัย	19	1-3-10.00
อำเภอสัตหีบ	เช่าเพื่ออยู่อาศัย	797	126-3-2.52
อำเภอบ่อทอง	เช่าเพื่ออยู่อาศัย	2	1-1-191.30
รวม		1,063	183-3-65.42

(กรมธนารักษ์, 2561)

การเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยนั้นผู้เช่าที่ดินราชพัสดุนั้นจะต้องชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุภายในเดือนกุมภาพันธ์ของทุกปี หากเกินกว่าระยะเวลาที่กำหนดผู้เช่าจะต้องจ่ายเงินเพิ่มเป็นค่าปรับค้างชำระค่าเช่าในอัตราร้อยละ 1.5 ของค่าเช่าต่อเดือน ซึ่งปัญหาส่วนใหญ่ของผู้เช่าที่ดินราชพัสดุ ที่มีต่อเจ้าหน้าที่พบว่า การชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุนั้นมีความล่าช้า ไม่ตรงตามกำหนดชำระค่าเช่าในแต่ละปี ทำให้ต้องเสียเงินค่าปรับการค้างชำระค่าเช่าเพิ่มขึ้นทุก ๆ เดือน และอาจก่อให้เกิดความไม่พอใจในการติดตาม เร่งรัดผู้เช่าให้มาชำระ ณ สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ชลบุรีจากรายงานค่าเช่าที่ราชพัสดุล้างชำระ การตรวจสอบผลการจัดเก็บค่าเช่าค้างชำระประจำเดือนธันวาคม 2559 - กุมภาพันธ์ 2560 ค่าเช่าที่ดินราชพัสดุล้างชำระ ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2560 จำนวน 69 ราย ยอดเงินค้างชำระ 163,829 บาท (สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ชลบุรี, 2560)

จากการศึกษาข้อมูลดังกล่าว ทำให้เห็นว่าจำนวนผู้เช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรีนั้นมีจำนวนมาก และกระจายอยู่ทั่วทุกอำเภอในชลบุรี ทำให้ผู้วิจัยมีความสนใจที่จะศึกษาถึงความสามารถในการชำระค่าเช่าที่ราชพัสดุ ความรู้ความเข้าใจของตัวผู้เช่าเองเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของตน รวมไปถึงปัจจัยที่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ราชพัสดุของสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ชลบุรีเพื่อใช้เป็นแนวทางในการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้น และนำไปเสนอต่อผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องในการพิจารณาการแก้ไขปัญหาการเช่าที่ราชพัสดุและการชำระค่าเช่าที่ราชพัสดุอยู่ความรับผิดชอบของสำนักงานธนารักษ์ในพื้นที่ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ประชาชน อันจะส่งผลให้มีความมั่นคงตลอดจนคุณภาพชีวิตที่ดีขึ้น

วัตถุประสงค์

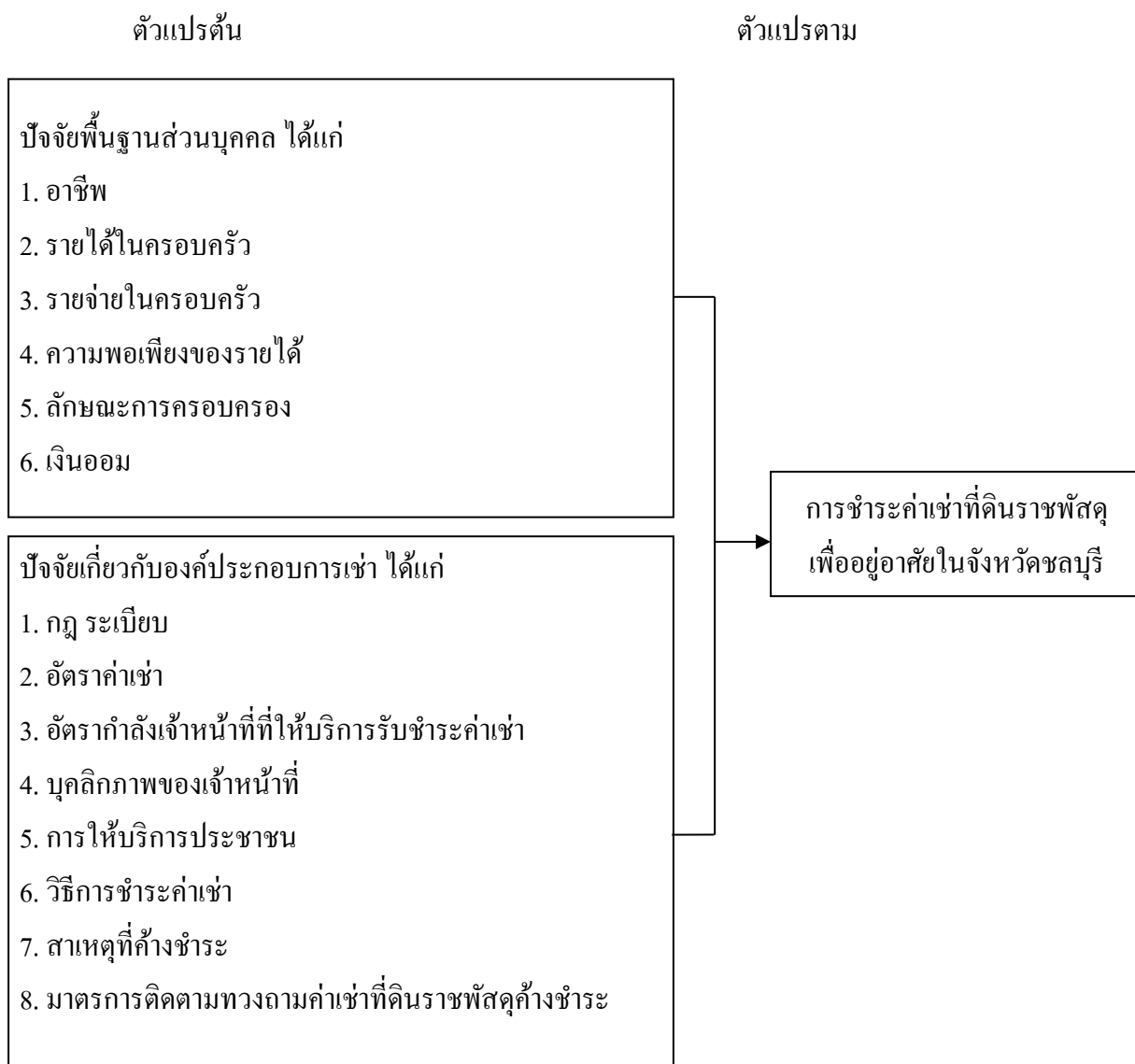
1. เพื่อวิเคราะห์การชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี
2. เพื่อวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี
3. เพื่อศึกษาปัญหา และข้อเสนอแนะที่เกิดขึ้นจากการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี

สมมุติฐานของการวิจัย

1. อาชีพมีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี
2. รายได้ในครอบครัวมีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี
3. รายจ่ายในครอบครัวมีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี
4. ความเพียงพอของรายได้มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี
5. ลักษณะการครอบครองมีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี
6. เงินออมมีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี
7. กฎระเบียบ มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี
8. อัตราค่าเช่าในปัจจุบัน มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี
9. อัตราค่าเช่าที่ให้บริการรับชำระค่าเช่ามีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี
10. บุคลิกภาพของเจ้าหน้าที่ที่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี
11. การให้บริการประชาชนมีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี
12. วิธีการชำระค่าเช่าในปัจจุบันมีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี
13. สาเหตุที่ค้างชำระมีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี
14. มาตรการติดตามทวงถามค่าเช่าที่ดินราชพัสดุค้างชำระมีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี

กรอบแนวคิดในการวิจัย

กรอบแนวคิดการวิจัย ผู้วิจัยได้ศึกษาและทบทวนแนวคิด ทฤษฎี และผลงานวิจัยที่เกี่ยวข้องต่าง ๆ สามารถนำมาสรุปเป็นกรอบแนวคิดในการวิจัย เพื่อกำหนดตัวแปรที่ต้องศึกษาดังนี้



ภาพที่ 1 กรอบแนวคิดในการวิจัย

(วรรณลักษณ์ ธนธรรมทิส, 2542; สุวมา เนาว์สูงเนิน, 2536, หน้า 69-70)

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากการวิจัย

บุคคลและหน่วยงานที่เกี่ยวข้องสามารถนำไปประยุกต์เพื่อใช้กำหนดเป็นนโยบายหรือแนวทางเพื่อการจัดเก็บค่าเช่าที่ดินราชพัสดุอย่างมีประสิทธิภาพ

สมมุติฐานของการวิจัย

1. เพศของประชาชนในเขตเทศบาลตำบลนาจอมเทียนที่แตกต่างกันมีผลต่อการมีส่วนร่วมในการป้องกันปัญหาอาชญากรรมของประชาชนที่แตกต่างกัน
2. อายุของประชาชนในเขตเทศบาลตำบลนาจอมเทียนที่แตกต่างกันมีผลต่อการมีส่วนร่วมในการป้องกันปัญหาอาชญากรรมของประชาชนที่แตกต่างกัน
3. ระดับการศึกษาของประชาชนในเขตเทศบาลตำบลนาจอมเทียนที่แตกต่างกันมีผลต่อการมีส่วนร่วมในการป้องกันปัญหาอาชญากรรมของประชาชนที่แตกต่างกัน
4. อาชีพของประชาชนในเขตเทศบาลตำบลนาจอมเทียนที่แตกต่างกันมีผลต่อการมีส่วนร่วมในการป้องกันปัญหาอาชญากรรมของประชาชนที่แตกต่างกัน
5. รายได้ของประชาชนในเขตเทศบาลตำบลนาจอมเทียนที่แตกต่างกันมีผลต่อการมีส่วนร่วมในการป้องกันปัญหาอาชญากรรมของประชาชนที่แตกต่างกัน

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

เพื่อทราบถึงการมีส่วนร่วมของประชาชนในการจัดการปัญหาอาชญากรรมในเขตเทศบาลตำบลนาจอมเทียน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี

เพื่อไปศึกษาปัจจัยที่ส่งผลต่อการมีส่วนร่วมของประชาชนในการจัดการปัญหาอาชญากรรมในเขตเทศบาลตำบลนาจอมเทียน อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี

ขอบเขตการศึกษา

การศึกษานี้เพื่อวิเคราะห์ปัญหา และข้อเสนอแนะการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี โดยศึกษาจากผู้เช่าที่ดินราชพัสดุ “เพื่ออยู่อาศัย” ของสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ชลบุรี มีขอบเขตการศึกษา ดังนี้

1. ขอบเขตด้านพื้นที่ เฉพาะผู้เช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในเขตพื้นที่จังหวัดชลบุรี
2. ขอบเขตด้านเนื้อหา การศึกษานี้ศึกษาเฉพาะ ปัจจัยพื้นฐานส่วนบุคคล ได้แก่ อาชีพ รายได้ในครอบครัว รายจ่ายในครอบครัว ความพอเพียงของรายได้ ลักษณะ

การครอบครอง เงินออม ปัจจัยเกี่ยวกับองค์ประกอบการเช่า ได้แก่ กฎ ระเบียบ อัตราค่าเช่า
เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานการจัดเก็บค่าเช่า วิธีการชำระค่าเช่า มาตรการติดตามทวงถามค่าเช่าที่ดิน
ราชพัสดุค้างชำระ

3. ขอบเขตด้านเวลา เดือนกันยายน 2560

4. ขอบเขตด้านประชากรและกลุ่มตัวอย่าง ประชากรที่ใช้จะศึกษาจากผู้เช่าที่ดิน
ราชพัสดุ ได้แก่ อำเภอเมืองชลบุรี อำเภอบ้านบึง อำเภอบางละมุง อำเภอพานทอง อำเภอพนัสนิคม
อำเภอสัตหีบ อำเภอกะสีซัง อำเภอสัตหีบ และอำเภอบ่อทอง จังหวัดชลบุรี จำนวน 1,063 ราย
และกำหนดกลุ่มตัวอย่างโดยใช้สูตรของยามานะ (Yamane) ได้กลุ่มตัวอย่าง จำนวน 291 ราย

นิยามศัพท์เฉพาะ

สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ชลบุรี หมายถึง หน่วยงานที่ขึ้นตรงต่อกรมธนารักษ์ สังกัด
กระทรวงการคลัง มีหน้าที่ดำเนินการเกี่ยวกับที่ราชพัสดุ ตามพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2518
ตั้งอยู่ที่ ศาลากลางจังหวัดชลบุรี ถนนมนตเสวี ตำบลบางปลาสร้อย อำเภอเมืองชลบุรี จังหวัดชลบุรี
20000

รายได้ในครอบครัว หมายถึง รายได้ที่ได้จากการประกอบอาชีพของทุกคนภายใน
ครอบครัว

รายจ่ายในครอบครัว หมายถึง รายจ่ายที่ได้จากการประกอบอาชีพของทุกคนภายใน
ครอบครัว

ลักษณะการครอบครอง หมายถึง ลักษณะการเข้าไปใช้สิทธิอยู่อาศัยในที่ดินราชพัสดุ
ความเพียงพอของรายได้ หมายถึง เงินรายได้หลังหักค่าใช้จ่ายของครอบครัวแล้ว ยังคง
มีเหลือเพียงพอที่จะชำระค่าเช่าที่ราชพัสดุ

เงินออม หมายถึง รายได้เมื่อหักค่าใช้จ่ายแล้วจะมีส่วนซึ่งเหลืออยู่ส่วนของรายได้
ที่เหลืออยู่ซึ่งไม่ได้ถูกใช้สอยออกไป

กฎ ระเบียบ หมายถึง บทบัญญัติที่เป็นชั้นข้อบังคับซึ่งกำหนดขึ้นไว้เป็นระเบียบในการ
ปฏิบัติหรือดำเนินการตามกฎหมาย

อัตราค่าเช่า หมายถึง ค่าตอบแทนที่ผู้เช่าจ่ายให้แก่ผู้ให้เช่าเพื่อเป็นการตอบแทนที่ได้ใช้
หรือได้รับประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงระยะเวลาอันมีจำกัด

อัตราค่าปรับ หมายถึง เงินเพิ่มที่ทางราชการเรียกเก็บในกรณีที่มีการค้างชำระค่าเช่า
ในอัตราร้อยละ 1.50 บาทต่อเดือน

วิธีการชำระค่าเช่า หมายถึง ช่องทางการจ่ายค่าตอบแทนให้แก่ผู้ให้เช่า เช่น ชำระค่าเช่าที่สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ ชำระผ่านธนาคาร ชำระค่าเช่าทางไปรษณีย์ เคาน์เตอร์เซอร์วิส เป็นต้น

มาตรการติดตามทวงถามค่าเช่าที่ดินราชพัสดุค้างชำระ หมายถึง การทวงถามผู้เช่าจากเจ้าหน้าที่ที่รับผิดชอบถึงเหตุผลและความจำเป็นที่ชำระเงินค่าเช่าล่าช้าให้มาชำระเงินภายในระยะเวลาที่กำหนด

การชำระค่าเช่า หมายถึง การชำระค่าเช่าก่อนกำหนด ตรงตามกำหนด ช้ากว่ากำหนด

บทที่ 2

เอกสารและงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

การศึกษาการค้างชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุในจังหวัดชลบุรี ผู้วิจัยได้ใช้ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เป็นแนวทางและเป็นกรอบในการศึกษาต่อไปนี้

1. แนวคิดเกี่ยวกับการบริหารจัดการที่ราชพัสดุ
2. ระเบียบกรมธนารักษ์ว่าด้วยการเร่งรัดจัดเก็บค่าเช่าที่ราชพัสดุที่ค้างชำระ
3. แนวคิดและทฤษฎีค่าเช่า
4. ทฤษฎีการเจรจาต่อรอง
5. แนวคิดเกี่ยวกับการบริหารจัดการติดตามหนี้
6. งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

กรมธนารักษ์ (2550) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม พ.ศ. 2476 ในรัชสมัย พระบาทสมเด็จพระปกเกล้าเจ้าอยู่หัว ตามพระราชกฤษฎีกาการจัดวางระเบียบกรมใน กระทรวงการคลัง โดยรวบรวมกรมที่มีหน้าที่สำคัญ 4 กรม ไว้ด้วยกัน ประกอบด้วย กรมกษาปณ์ สิทธิการ กรมพระคลังมหาสมบัติ กรมเงินตรา และกรมรักษาที่หลวงและกัลปนา โดยครั้งแรก ใช้ชื่อว่า กรมพระคลัง ต่อมาเปลี่ยนเป็น กรมคลัง และเมื่อวันที่ 12 มีนาคม พ.ศ.2495 ได้เปลี่ยนชื่อ เป็น “กรมธนารักษ์” จนถึงปัจจุบัน

แนวคิดเกี่ยวกับการบริหารจัดการที่ราชพัสดุ

ที่ราชพัสดุเป็นทรัพย์สินประเภทหนึ่งของชาติ อันมีรัฐบาลเป็นสถาบันหนึ่งในการ บริหารประเทศ ประกอบด้วย กระทรวง ทบวง กรมต่าง ๆ ที่มีหน้าที่ปฏิบัติการกิจของรัฐบาล เมื่อ เป็นสถาบันต้องมีทรัพย์สินอยู่ในความครอบครองใช้ประโยชน์หรือเป็นกรรมสิทธิ์เพื่อเป็นสถาน ที่ตั้ง ที่ทำการหรือใช้ประโยชน์ประการอื่น เช่น ใช้เป็นบ้านพักข้าราชการ เป็นต้น ที่ราชพัสดุ อันเป็นทรัพย์สินประเภทหนึ่งของรัฐบาลมีมานานมาแล้ว กล่าวคือ มีมาตั้งแต่โบราณนับแต่มีการ สถาปนาเป็นราชอาณาจักร โดยแต่ละหน่วยงานของประเทศครอบครองใช้ประโยชน์หรือ ถือกรรมสิทธิ์กระจัดกระจายอยู่ จนกระทั่งถึงปีพ.ศ. 2464 ร่องเสนบดีกระทรวงพระคลังมหา สมบัติ คือ กรมพระจันทบุรีนฤนาถ ได้มีหนังสือจากหอรัษฎากรพิพัฒน์ ที่ 205/23400 ลงวันที่ 14 มีนาคม 2464 กราบบังคมทูลพระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัว (ร.6) ขอพระราชทานพระ บรมราชานุญาตจัดการกับกระทรวงต่าง ๆ เพื่อรวบรวมบรรดาที่ดินของหลวง (ที่ราชพัสดุ) ที่

กระจัด-กระจายอยู่ทั่วทุกกระทรวงมาขึ้นทะเบียนที่ราชพัสดุไว้ทางกระทรวงพระคลังฯ (กระทรวงการคลัง) เสียทางเดียวกัน และพระบาทสมเด็จพระมงกุฎเกล้าเจ้าอยู่หัว ได้มีหัตถเลขานี้ที่ 65/507 ลงวันที่ 25 มีนาคม 2464 ความว่า “ทูลกรมพระจันทบุรีนฤนาถ ตามหนังสือกระทรวงพระคลังมหาสมบัติที่ 205/23400 ลงวันที่ 14 เดือนนี้ ว่าเห็นสมควรจะรวบรวมบรรดาที่ดินของหลวงในกระทรวงต่าง ๆ มาขึ้นทะเบียนที่ราชพัสดุไว้ทางกระทรวงพระคลังฯ เสียทางเดียว เพื่อปกครองไว้เป็นหลักฐานสืบไป นั้น หม่อมฉันเห็นชอบด้วยแล้ว ให้ท่านจัดการกับเจ้ากระทรวงต่าง ๆ ในเรื่องนี้ต่อไปเถิด” ตั้งแต่นั้นมา จึงได้มีการออกกฎ ระเบียบ พระราชบัญญัติเกี่ยวกับเรื่องต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับที่ราชพัสดุมาให้อธิปไตยอย่างต่อเนื่อง ซึ่งสามารถสรุปถึงการได้มาของที่ราชพัสดุได้ 11 ประการ คือ

1. โดยการครอบครอง
 2. ประกาศสงวนหวงห้ามไว้ใช้ราชการ ซึ่งได้ประกาศไว้ก่อนพระราชบัญญัติ ว่าด้วยการหวงห้ามที่ดินรกร้างว่างเปล่าอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินพุทธศักราช 2478 มีผลบังคับใช้
 3. พระราชกฤษฎีกาสงวนหวงห้ามที่ดินไว้ใช้ราชการ
 4. ตกเป็นของรัฐเนื่องจากการค้างชำระภาษีอากร
 5. รัฐบาลจัดซื้อด้วยเงินงบประมาณ
 6. โดยคำพิพากษาของศาล
 7. รัฐบาลจัดทำขึ้นโดยใช้เงินงบประมาณ
 8. ที่ดินเหลือเศษจากการเวนคืนซึ่งรัฐบาลต้องจ่ายเงินชดเชย
 9. โดยคำสั่งนายกรัฐมนตรี ซึ่งกฎหมายให้อำนาจไว้ (ธรรมนูญการปกครอง)
 10. เอกชนยกใช้
 11. โบราณสถาน คูเมือง กำแพงเมือง (สุรินทร์ หามนตรี, 2542, หน้า 98)
- กรมธนารักษ์มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบตามกฎหมายรวม 3 ฉบับ ประกอบด้วยพระราชบัญญัติเงินคงคลัง พ.ศ.2491 พระราชบัญญัติเงินตรา พ.ศ.2501 และพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ.2518

การบริหารงานที่ราชพัสดุ

การบริหารที่ราชพัสดุ คือ การทำหน้าที่ปกครองดูแลรักษาจัดให้ใช้และจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุในส่วนกลางอยู่ในความควบคุมดูแลของกรมธนารักษ์ โดยมีสำนักบริหารที่ราชพัสดุ 1-3 เป็นผู้ควบคุมดูแล ในส่วนภูมิภาค สำนักงานธนารักษ์จังหวัดเป็นฝ่ายปฏิบัติมีธนารักษ์จังหวัดควบคุมดูแลและบริหารงานตามกฎหมายและระเบียบแบบแผนของทางราชการและปฏิบัติงานตามที่ได้รับมอบหมายจากผู้บังคับบัญชาหรือตามผู้บังคับบัญชาสั่งการให้ปฏิบัติ

กรมชนารักษ์จะพิจารณาอนุญาตให้ กระทรวง ทบวง กรม หรือองค์การปกครองท้องถิ่น ซึ่งขอใช้ที่ราชพัสดุนั้นตามที่จำเป็นและสมควรเพื่อประโยชน์ในทางราชการเท่านั้น

ที่มาของนโยบายการบริหารงานที่ราชพัสดุ

หากจะนับเริ่มการบริหารงานที่ราชพัสดุสมัยใหม่ตั้งแต่มีพระบรมราชโองการของรัชการที่ 6 ที่ 65/507 ลงวันที่ 5 มีนาคม 2464 เป็นต้นมา ก็เท่ากับว่า ขณะนี้ได้ดำเนินการมาแล้วถึง 78 ปี และหากจะแบ่งยุคการเมืองของไทยที่มีการกำหนดนโยบายการบริหารงานที่ราชพัสดุ ก็สามารถแบ่งออกได้เป็น 3 ยุค ดังนี้ (วิระ แสงสมบูรณ์, 2538, หน้า 45-46)

1. พระบรมราชโองการ ที่ 65/507 ลงวันที่ 25 มีนาคม 2464 ตราในยุกระบอบสมบูรณาญาสิทธิราชย์
2. ระเบียบการปกครองและจัดประโยชน์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างราชพัสดุ พ.ศ. 2485 ตราในยุกระบอบรัฐอำมาตยาธิปไตย (รัฐราชการ)
3. พระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2518 ตราในยุกระบอบประชาธิปไตย (ตารางการเปรียบเทียบนโยบายของ 3 ยุคการปกครอง)

การจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุที่ผ่านมา มักมีข่าวก่เกี่ยวกับการโต้แย้งหรือการมีข้อร้องเรียนว่า กรมชนารักษ์หรือเจ้าหน้าที่กระทำการจัดหาประโยชน์โดยไม่รักษาผลประโยชน์ของทางราชการ หรือเป็นการจัดหาผลประโยชน์ที่ไม่เหมาะสม คุ่มค่าและเกิดประโยชน์สูงสุด รวมทั้งการจัดหาผลประโยชน์ได้มุ่งเน้นไปทางด้านผลประโยชน์ที่เป็นตัวเงินมากกว่าประโยชน์ทางด้านสังคม หรือการจัดหาประโยชน์ได้ก่อให้เกิดปัญหาจราจร หรือทำให้สิ่งแวดล้อมเสียไป เสียงสะท้อนดังกล่าว (Feed back) ไม่ว่าจะมีความจริงเท็จอย่างไรก็ตาม แต่เมื่อคณะรัฐมนตรีได้มีมติ เมื่อวันที่ 19 กันยายน 2538 ให้กระทรวงการคลัง (กรมชนารักษ์) ชะลอการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุไว้เป็นการชั่วคราว 3-5 ปี ก็อาจจะสะท้อนภาพในการบริหารงานในที่ราชพัสดุในแง่ลบ และถ้าจะประมวลสาเหตุที่งานด้านการจัดหาประโยชน์ถูกมองในแง่ลบ อาจจะสรุปได้ดังนี้ (กัลยาริ แสงชูโต, 2541, หน้า 25 - 26)

1. เจ้าหน้าที่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องกับการจัดหาประโยชน์
2. เจ้าหน้าที่ขาดความรู้ความสามารถทางด้านวิชาการและประสบการณ์
3. การจัดหาประโยชน์ได้มุ่งเน้นแต่รายได้ที่เป็นตัวเงินแต่ไม่คำนึงถึงประโยชน์ในด้านสิ่งแวดล้อมและคุณภาพชีวิตของประชาชน
4. ผู้บังคับบัญชาหรือนักการเมืองเข้ามาบีบบังคับหรือชี้นำการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุให้เอื้อประโยชน์กับฝ่ายหนึ่งฝ่ายใด

การดำเนินงานของกรมธนารักษ์

การดำเนินงานของกรมธนารักษ์ ประกอบด้วยงานด้านต่าง ๆ ดังนี้

1. งานด้านบริหารที่ราชพัสดุ ดำเนินการปกครองดูแล รักษา จัดให้ใช้ประโยชน์ และทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ราชพัสดุให้ดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพ และเกิดประสิทธิผล เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ภาครัฐ

2. งานด้านประเมินราคาทรัพย์สิน ดำเนินการเกี่ยวกับการกำหนดราคาประเมินและเสนอความเห็นเพื่อประกอบการพิจารณาในการกำหนดราคาประเมินของอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งพัฒนาระบบการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นที่ยอมรับเชื่อถือได้ และเป็นมาตรฐานสากล

3. งานด้านผลิตเหรียญกษาปณ์และของสิ่งจ้าง ดำเนินการผลิตเหรียญกษาปณ์หมุนเวียนตั้งแต่ชนิดราคา 10 บาท ลงมาจนถึง 1 สตางค์ รวมทั้งผลิตเหรียญกษาปณ์ที่ระลึกเหรียญที่ระลึกเนื่องในวโรกาสและโอกาสสำคัญต่าง ๆ ตลอดจนการจัดสร้างเครื่องราชอิสริยาภรณ์ จัดทำเครื่องหมายตอบแทนและของสิ่งจ้าง ดำเนินการขุดหลอม ทำลาย และล้างตัวเหรียญกษาปณ์ ตลอดจนติดตั้งตรวจสอบ ซ่อมแซม ประตูห้องมั่นคง และซ่อมแซมกุญแจตู้নির্รักษของส่วนราชการ

4. งานด้านบริหารเงินตรา ดำเนินการควบคุมการรับ-จ่ายแลกเปลี่ยนและเก็บรักษาเหรียญกษาปณ์ การเบิก-ส่งเงินคงคลังของจังหวัด การควบคุมยอดเงินฝากของรัฐที่ธนาคารแห่งประเทศไทย รับเช็คเงินผลประโยชน์รายได้ของรัฐ ตรวจพิสูจน์เหรียญกษาปณ์

5. งานด้านทรัพย์สินอันมีค่าของแผ่นดิน ดำเนินการเกี่ยวกับการอนุรักษ์เก็บรักษา จัดแสดงและเผยแพร่ความรู้เกี่ยวกับเงินตรา เหรียญที่ระลึกเครื่องราชอิสริยาภรณ์ เครื่องราชอิสริยาภรณ์ และทรัพย์สินอันมีค่าของแผ่นดิน รวมทั้งการจำหน่ายผลิตภัณฑ์เพื่อส่งเสริมการสะสมเหรียญกษาปณ์ทั้งในและต่างประเทศ

หน่วยงานในสังกัดกรมธนารักษ์

หน่วยงานสังกัดกรมธนารักษ์จะประกอบด้วย 2 กลุ่มงาน 6 สำนัก 7 กอง และสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ทั้ง 75 จังหวัด ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ความรับผิดชอบ ดังนี้ (กรมธนารักษ์, 2550)

1. กลุ่มงานกฎหมาย มีอำนาจหน้าที่จัดการดำเนินการเกี่ยวกับกฎหมายว่าด้วยเงินคงคลัง กฎหมายว่าด้วยเงินตรา กฎหมายว่าด้วยที่ราชพัสดุ และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องดำเนินการเกี่ยวกับงานนิติกรรมและสัญญา งานเกี่ยวกับความรับผิดชอบทางแพ่ง อาญา งานคดีปกครอง และงานคดีอื่นที่อยู่ในอำนาจหน้าที่ของกรม และการดำเนินการเกี่ยวกับงานเลขานุการของคณะกรรมการที่ราชพัสดุตามกฎหมายว่าด้วยที่ราชพัสดุ รวมทั้งปฏิบัติงานร่วมกับหรือสนับสนุนการปฏิบัติงานของหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง หรือที่ได้รับมอบหมาย

2. กลุ่มงานพัฒนาธุรกิจและศักยภาพที่ราชพัสดุ มีอำนาจหน้าที่ในการกำหนดมาตรฐานการใช้ แนวคิดและรูปแบบ โครงการของที่ราชพัสดุและสนับสนุนการพัฒนาธุรกิจ ดำเนินการเกี่ยวกับการพัฒนาศักยภาพที่ราชพัสดุจัดทำแผนเชิงกลยุทธ์ การพัฒนาและใช้ที่ราชพัสดุและดำเนินการเกี่ยวกับงานเลขานุการของคณะกรรมการเพื่อพิจารณาเกี่ยวกับข้อสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลไทยในต่างประเทศ รวมทั้งปฏิบัติงานร่วมกันหรือสนับสนุนการปฏิบัติงานของหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง หรือที่ได้รับมอบหมาย

3. สำนักเลขานุการกรม มีอำนาจหน้าที่ในการปฏิบัติงานสารบรรณของกรมดำเนินการเกี่ยวกับงานช่วยอำนวยความสะดวกและงานเลขานุการกรม และประชาสัมพันธ์เผยแพร่กิจกรรม ความสำเร็จ ความก้าวหน้า และผลงานของกรม รวมทั้งประสานงานและประมวลผลกิจการปฏิบัติราชการของสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ นอกจากนี้ยังปฏิบัติงานร่วมกันหรือสนับสนุนการปฏิบัติงานของหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้องหรือที่ได้รับมอบหมาย

4. กองการเจ้าหน้าที่ มีอำนาจหน้าที่ในการจัดระบบงานและบริหารงานบุคคลของกรมการดำเนินการเกี่ยวกับการฝึกอบรมและพัฒนาข้าราชการและลูกจ้างของกรมตลอดจนบุคคลภายนอกที่เกี่ยวข้องกับงานด้านเงินตราและที่ราชพัสดุ รวมทั้งปฏิบัติงานร่วมกันหรือสนับสนุนการปฏิบัติงานของหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้องหรือที่ได้รับมอบหมาย

5. กองคลัง มีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการเกี่ยวกับเงิน การบัญชี และการงบประมาณของกรม และปฏิบัติงานร่วมกันหรือสนับสนุนการปฏิบัติงานของหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง หรือที่ได้รับมอบหมาย

6. กองแบบแผนและก่อสร้าง มีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการเกี่ยวกับงานสถาปัตยกรรม งานวิศวกรรม และงานควบคุม การก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเป็นที่ราชพัสดุ และปฏิบัติงานร่วมกันหรือสนับสนุนการปฏิบัติงานของหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง หรือที่ได้รับมอบหมาย

7. กองแผนงาน มีอำนาจหน้าที่ในการจัดทำและประสานแผนการปฏิบัติงานของกรมให้สอดคล้องกับนโยบายและแผนแม่บทของกระทรวง รวมทั้งเร่งรัด ติดตาม และประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนราชการในสังกัด และจัดระบบการสำรวจ การจัดเก็บ และการรวบรวมสถิติข้อมูลของส่วนราชการในสังกัด รวมทั้งการปฏิบัติงานร่วมมือกันหรือสนับสนุนการปฏิบัติงานของหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้องหรือที่ได้รับมอบหมาย

8. กองพัสดุ มีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการเกี่ยวกับการพัสดุ อาคารสถานที่ ยานพาหนะของกรม และปฏิบัติงานร่วมกันหรือสนับสนุนการปฏิบัติงานของหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้องหรือที่ได้รับมอบหมาย

9. ศูนย์สารสนเทศ มีอำนาจหน้าที่ในการวางแผนและพัฒนาระบบเทคโนโลยีสารสนเทศของกรม การบริหารจัดการระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ และระบบเครือข่ายสื่อสารข้อมูลระหว่างส่วนราชการในสังกัด และหน่วยงานภายนอกรวมทั้งเป็นศูนย์ระบบข้อมูล และการให้บริการข้อมูลข่าวสารสารสนเทศแก่หน่วยงานต่าง ๆ ทั้งภายในและภายนอก และการปฏิบัติงานร่วมกันหรือสนับสนุนการปฏิบัติงานของหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้องหรือที่ได้รับมอบหมาย

10. สำนักกษาปณ์ มีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการเกี่ยวกับการผลิตหรือรักษาปณ์และเหรียญที่ระลึก และการจัดทำเครื่องราชอิสริยยศ เครื่องราชอิสริยาภรณ์ เครื่องหมายตอบแทน และของสิ่งจ้าง และปฏิบัติงานเกี่ยวกับการยืม หลอม ทำลาย และการล้างตัว เหรียญกษาปณ์ รวมทั้งปฏิบัติงานเกี่ยวกับการติดตั้ง ซ่อมแซมประตูห้องมั่นคง และซ่อมแซมกุญแจตู้নিরภัยของส่วนราชการ

11. สำนักทรัพย์สินมีค่าของแผ่นดิน มีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการเกี่ยวกับการอนุรักษ์ การบูรณะ และการเก็บรักษาทรัพย์สินมีค่าของแผ่นดิน การจัดแสดงและเผยแพร่ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินมีค่าของแผ่นดิน การจำหน่ายและแลกเปลี่ยนเงินตราของรัฐบาลไทยและรัฐบาลต่างประเทศ เพื่อส่งเสริมการสะสมเงินตรา

12. สำนักบริหารเงินตรา มีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการเกี่ยวกับการรับและจ่าย การแลก การตรวจพิสูจน์ การเบิกจ่าย การรับส่ง การเก็บรักษาเหรียญกษาปณ์ การดำเนินการเกี่ยวกับการจัดทำ การควบคุม และการตรวจสอบบัญชี เงินคงคลัง เช็คเงิน ผลประโยชน์ และการดำเนินการเกี่ยวกับการควบคุมการเบิกจ่าย การรับส่งเงินคงคลัง การออกเช็คสั่งจ่ายเงินคงคลัง การรับรองการจ่ายเงินคงคลัง การรับคืนแสตมป์ธนาคารและการเก็บรักษาและการเบิกจ่ายแสตมป์ อากาศทะเบียนต่างด้าว รวมทั้งดำเนินการเกี่ยวกับการรับฝาก การเก็บรักษากุญแจตู้নিরภัย และทรัพย์สินของส่วนราชการ

13. สำนักบริหารจัดการฐานข้อมูลที่ราชพัสดุ มีอำนาจหน้าที่ในการจัดทำและบริหารฐานข้อมูลเกี่ยวกับทะเบียนหลักฐานที่ราชพัสดุ และการสำรวจรังวัด และจัดทำแผนที่ที่ราชพัสดุ

14. สำนักบริหารที่ราชพัสดุกรุงเทพมหานคร มีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการเกี่ยวกับการปกครอง การดูแล การบำรุงรักษา และการพัฒนาศักยภาพที่ราชพัสดุในเขตกรุงเทพมหานคร และดำเนินการเกี่ยวกับการใช้ที่ราชพัสดุ รวมทั้งจัดหาประโยชน์และทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ราชพัสดุในเขตกรุงเทพมหานคร

15. สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน มีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการเกี่ยวกับการกำหนดราคาประเมินของอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องและเสนอความเห็นเพื่อประกอบการพิจารณาในการกำหนดราคาประเมินของอสังหาริมทรัพย์และสินทรัพย์อื่นตาม

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง และดำเนินการเกี่ยวกับงานเลขานุการของคณะกรรมการกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดินรวมทั้งดำเนินการเกี่ยวกับการพัฒนามาตรฐานการประเมินราคาของอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

16. สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ มีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการเกี่ยวกับการปกครอง การดูแล การบำรุงรักษา และการพัฒนาศักยภาพที่ราชพัสดุ ดำเนินการเกี่ยวกับการใช้ที่ราชพัสดุ รวมทั้งจัดหาประโยชน์และทำนิติกรรมที่เกี่ยวข้องกับที่ราชพัสดุ และดำเนินการเกี่ยวกับการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ และทรัพย์สินอื่นตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องรวมทั้งดำเนินการประสานงานเกี่ยวกับเงินคงคลังและเงินตราที่เป็นอำนาจหน้าที่ของกรมแหล่งที่มาของรายได้กรมธนารักษ์

จากภารกิจข้างต้นจึงทำให้กรมธนารักษ์มีรายได้จากการดำเนินงาน 2 ส่วน คือ (กรมธนารักษ์, 2550)

1. รายได้จากด้านที่ราชพัสดุ ภารกิจหลักของกรมในการปกครอง ดูแล และบำรุงรักษาที่ราชพัสดุ จำนวน 12.558 ล้านไร่ โดยที่ราชพัสดุส่วนใหญ่ถูกใช้ประโยชน์ในราชการร้อยละ 99 และอีกร้อยละ 1 ในการจัดหาประโยชน์ที่ก่อให้เกิดรายได้ และส่งเข้าเป็นเงินงบประมาณแผ่นดิน ซึ่งเป็นรายได้จำนวนน้อยเมื่อเทียบกับรายได้ประเภทอื่น เนื่องจากกรม ไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากที่ราชพัสดุอย่างมีประสิทธิภาพ หากแต่การดำเนินนโยบายด้านที่ราชพัสดุจะต้องสอดคล้องกับแนวนโยบายรัฐบาล แผนพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และประเด็นยุทธศาสตร์การจัดสรรงบประมาณ กระทรวงการคลังและกรม รวมทั้งแนวนโยบายเศรษฐกิจพอเพียง ซึ่งล้วนแต่คำนึงถึงประโยชน์ของประชาชนเป็นหลัก

2. รายได้จากด้านเหรียญกษาปณ์ ภารกิจด้านเหรียญเป็นอีกภารกิจที่สร้างรายได้ ที่มาของรายได้เกิดจากการจ่ายแลกเหรียญกษาปณ์หมุนเวียน เหรียญที่ระลึก และกำไรจากการจำหน่ายเหรียญที่ระลึกซึ่งมีราคาใหม่ ซึ่งเป็นรายได้ที่จัดเก็บได้ไม่เท่ากันในแต่ละปี ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับความต้องการใช้เหรียญ และความนิยมของประชาชน และตลาดการค้าที่มีผลต่อเหรียญที่ระลึกในโอกาสต่าง ๆ ในช่วงระยะเวลาหนึ่ง

อย่างไรก็ตาม แม้กรมธนารักษ์จะมีรายได้จากการดำเนินการใน 2 ทาง แต่รายได้ที่ได้รับยังมีจำนวนไม่สูงมากนักเมื่อเปรียบเทียบกับหน่วยงานจัดเก็บรายได้อื่นที่สังกัดภายใต้กระทรวงการคลัง โดยเป็นรายได้ด้านที่ราชพัสดุ และด้านเหรียญกษาปณ์แล้ว อย่างไรก็ตาม กรมธนารักษ์ได้ตระหนักดี ถึงบทบาทภารกิจในการจัดหารายได้มีการศึกษาแนวทางในการที่จะเพิ่มประสิทธิภาพในการจัดเก็บ ปรับปรุงวิธีการและหลักเกณฑ์ต่าง ๆ เพื่อช่วยเพิ่มรายได้ให้แก่รัฐ

อีกทาง ซึ่งรายได้ที่กรมธนารักษ์จัดเก็บจากภารกิจด้านที่ราชพัสดุและด้านเหรียญกษาปณ์ยังมีการแบ่งหมวดหมู่เป็นประเภทย่อยตามที่กรมบัญชีกลางกำหนดเป็น 7 ประเภท ดังนี้

2.1 ค่าขายที่ดินและอาคารราชพัสดุ เป็นรายได้จากการจำหน่ายอาคาร หรือ สิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเป็นที่ราชพัสดุที่รื้อถอน หรือวัสดุที่รื้อถอนและการขายที่ราชพัสดุ เก็บ โดยอาศัยอำนาจตามกฎหมายกระทรวง ออกตามความในพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2518 สำหรับอัตราการจัดเก็บรายได้ประเภทนี้ เนื่องจากการจำหน่ายอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่รื้อถอนหรือวัสดุที่รื้อถอน ให้กระทำโดยวิธีประมูลขายในกรณีที่มีประมูลขาย ไม่ได้ให้ขาย หรือจำหน่ายโดยวิธีอื่นตามที่ กรมธนารักษ์จะเห็นสมควร โดยอนุโลมตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการพัสดุ ประกอบกับที่ดินจะขายโดยวิธีประมูลหรือไม่ก็ได้ จึงทำให้อัตราการจัดเก็บไม่แน่นอน

2.2 ค่าขายของเบ็ดเตล็ด ที่มารายได้มาจากเหรียญกษาปณ์ ได้แก่ กำไรจากการจำหน่ายเหรียญกษาปณ์ที่ระลึกซึ่งตีราคาใหม่ และรายได้จากการจำหน่ายแบบแปลนต่าง ๆ และค่าขายเศษวัสดุอื่น เก็บ โดยอาศัยอำนาจหน้าที่ตามความรับผิดชอบของสำนักบริหารเงินตรา โดยได้รับอนุมัติจากกรมธนารักษ์เป็นคราว ๆ ไป อาศัยอำนาจตามระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยวิธีการประมูล จัดให้เข้าที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2538 และระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการพัสดุ พ.ศ. 2535 โดยอัตราการจัดเก็บรายได้จะเป็นไปตามระเบียบ หลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนด

2.3 ค่าธรรมเนียมเบ็ดเตล็ด เป็นรายได้จากค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าค่าธรรมเนียม การโอนสิทธิการเช่า ค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิการปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้ กระทรวงการคลัง ค่าธรรมเนียมการต่ออายุสัญญาเช่า ค่าธรรมเนียมการจัดหาประโยชน์ปลูกสร้างอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้างที่ต้องยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ค่าธรรมเนียมการออกแบบอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง ค่าธรรมเนียมการตรวจแบบอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ค่าธรรมเนียมการรังวัดและ ค่าธรรมเนียมอื่น ๆ เก็บ โดยระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ที่ราชพัสดุ พ.ศ.2527 และระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการพัฒนาที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2534 ซึ่งออกโดยอาศัยอำนาจตามกฎหมายกระทรวง ออกตามความในพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2518

2.4 ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นรายได้จากการจัดให้เช่าที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง ในที่ราชพัสดุเก็บ โดยระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2527 ออกโดยอาศัยอำนาจตามกฎหมายกระทรวง พ.ศ. 2519 ออกตามความในพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ.2518 และตามคำสั่งกรมธนารักษ์ที่ 437/2531 สั่ง ณ วันที่ 9 ธันวาคม พ.ศ. 2531 แยกเป็นค่าเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง

2.5 ค่าปรับอื่น เป็นรายได้จากการปรับเนื่องจากการใช้ที่ราชพัสดุโดยละเมิดหรือ ผิดสัญญาหรือค้างชำระค่าเช่า เก็บโดยระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ใน

ที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2527 ซึ่งออกโดยอาศัยอำนาจตามกฎหมายกระทรวง พ.ศ. 2519 ออกความตามในพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2518

2.6 รายได้จากการผลิตเหรียญกษาปณ์ เป็นรายได้จากการผลิตและจ่ายแลกเหรียญกษาปณ์เก็บ โดยพระราชบัญญัติเงินตรา พ.ศ. 2501 โดยอัตราการจัดเก็บรายได้จากการผลิตเหรียญกษาปณ์และจ่ายแลก เหรียญกษาปณ์นำส่งคลังเป็นรายได้แผ่นดินคำนวณจากอัตราร้อยละ 50 ของผลต่างระหว่างราคาที่ทำนายจ่ายแลกกับต้นทุนการผลิตที่กรมธนารักษ์ประมาณขึ้นและได้รับความเห็นชอบจากกระทรวงการคลังในแต่ละครั้งแล้ว

2.7 รายได้เบ็ดเตล็ด เป็นรายได้จากค่าตอบแทนการใช้ที่ดิน และเงินเบิกหักผลึกส่งค่าจ้างประจำและเงินสวัสดิการต่าง ๆ ของลูกจ้างประจำเงินงบประมาณที่มาปฏิบัติงานให้กับเงินทุนหมุนเวียนการทำของรวมทั้งค่าวัสดุที่นำมาใช้ในการปฏิบัติงาน

สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ชลบุรี

สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ชลบุรี มีอำนาจหน้าที่ภายในเขตท้องที่ที่รับผิดชอบ ดำเนินการเกี่ยวกับการปกครอง การดูแล การบำรุงรักษา และการพัฒนาสภาพที่ราชพัสดุ ดำเนินการเกี่ยวกับการใช้ที่ราชพัสดุ รวมทั้งการจัดหาประโยชน์และทำนิติกรรมที่เกี่ยวข้องกับที่ราชพัสดุ ดำเนินการเกี่ยวกับการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นตาม กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ดำเนินการและประสานงานเกี่ยวกับเงินคงคลังและเงินตรา ที่เป็นอำนาจหน้าที่ของกรมปฏิบัติงานร่วมกับหรือสนับสนุนการปฏิบัติงานของหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง หรือที่ได้รับมอบหมาย

ตารางที่ 2 รายงานจำนวนทะเบียนรายตัวอำเภอ

เขต/ อำเภอ	ประเภทสัญญา					รวม
	เช่าเพื่ออยู่อาศัย	เช่าเพื่อการเกษตร	เช่าเพื่อประโยชน์อย่างอื่น	เช่าอาคารราชพัสดุ	ก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์	
อำเภอเมืองชลบุรี	26	0	17	91	2	136
อำเภอบ้านบึง	63	1	5	1	0	70
อำเภอหนองใหญ่	0	0	0	0	0	0
อำเภอบางละมุง	17	0	8	11	0	36
อำเภอพานทอง	9	0	1	3	0	13

ตารางที่ 2 (ต่อ)

เขต/อำเภอ	ประเภทสัญญา					รวม
	เช่าเพื่ออยู่อาศัย	เช่าเพื่อการเกษตร	เช่าเพื่อประโยชน์อย่างอื่น	เช่าอาคารราชพัสดุ	ก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์	
อำเภอพนัสนิคม	18	2	1	0	0	21
อำเภอศรีราชา	112	4	18	10	1	145
อำเภอเกาะสีชัง	19	0	1	0	0	20
อำเภอสัตหีบ	797	0	23	23	0	843
อำเภอบ่อทอง	2	13	0	0	0	15
อำเภอเกาะจันทร์	0	0	0	0	0	0
เทศบาลตำบลแสนสุข	0	0	0	0	0	0
รวม	1,063	20	74	139	3	1,299

(กรมธนารักษ์, 2561)

ระเบียบกรมธนารักษ์ว่าด้วยการเร่งรัดจัดเก็บค่าเช่าที่ราชพัสดุที่ค้างชำระ

ข้อ 4 ในระเบียบนี้

“หน่วยจัดเก็บ” หมายความว่า สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ที่มีอำนาจหน้าที่ในเขตพื้นที่จังหวัดในกรณีจังหวัดอื่น

“ผู้เร่งรัด” หมายความว่า ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านนโยบายและแผน (งานธนารักษ์) ในเขตพื้นที่รับผิดชอบ

“ค่าเช่าที่ราชพัสดุที่ค้างชำระ” หมายความว่า ค่าเช่าที่ราชพัสดุหรือเงินอื่นใดเกี่ยวกับที่ราชพัสดุที่ต้องชำระตามเวลาที่กำหนดแต่ไม่ได้ชำระ

“ผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าที่ราชพัสดุ” หมายความว่า ผู้ต้องรับผิดชอบชำระค่าเช่าที่ราชพัสดุที่ค้างชำระ

“เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบ” หมายความว่า เจ้าหน้าที่ในสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ ผู้ซึ่งได้รับมอบหมายให้ดำเนินการและรับผิดชอบในเรื่องค่าเช่าที่ราชพัสดุที่ค้างชำระ

ข้อ 5 ในกรณีที่มีปัญหาไม่สามารถปฏิบัติตามระเบียบนี้ได้ หรือกรณีที่ไม่ได้กำหนดไว้ในระเบียบนี้ ให้อธิบดีกรมธนารักษ์วินิจฉัยชี้ขาดหรือพิจารณาสั่งการ

ข้อ 6 เมื่อมีค่าเช่าที่ราชพัสดุที่ค้างชำระ ให้เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบจัดทำรายงานเสนอต่อ
 ฆนารักษ์พื้นที่ พร้อมทั้งจัดทำหนังสือเสนอผู้มีอำนาจจัดให้เช่าเพื่อแจ้งให้ผู้ค้างชำระค่าเช่าที่ราชพัสดุ
 นำเงินมาชำระภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือดังกล่าว

การนำส่งหนังสือตามวรรคหนึ่งให้นำส่งโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับหรือให้
 เจ้าหน้าที่นำไปส่ง ณ ภูมิลำเนาที่ระบุในสัญญาเช่า หรือสำนักงานหรือที่อยู่ที่ปรากฏอยู่ในทะเบียน
 ตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร ถ้าไม่พบผู้รับจะส่งให้แก่บุคคลใดซึ่งบรรลุนิติภาวะแล้ว
 และอยู่หรือทำงานอยู่ในสถานทีนั้นก็ได้

ข้อ 7 เมื่อครบกำหนดเวลาชำระค่าเช่าที่ราชพัสดุที่ค้างชำระตามหนังสือแจ้งในข้อ 6 แล้ว
 หากไม่มีการชำระค่าเช่าตามกำหนดเวลา หรือหนังสือตามข้อ 6 ถูกส่งคืนหรือไม่มีผู้รับ
 ให้หน่วยจัดเก็บแจ้งเตือนเป็นครั้งสุดท้ายพร้อมดำเนินการปิดประกาศ ณ สถานที่เช่า ให้ผู้เช่านำเงิน
 ที่ค้างชำระมาชำระภายในสามสิบวันนับตั้งแต่วันที่ได้รับหนังสือดังกล่าว หรือนับแต่วันที่
 ปิดประกาศ

การนำส่งหนังสือให้ดำเนินการตามวรรคความในข้อ 6 วรรคสอง

การปิดประกาศให้เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบเป็นผู้ดำเนินการและเมื่อยื่นดำเนินการแล้ว
 ให้รายงานให้ฆนารักษ์พื้นที่ทราบภายใน 3 วันทำการ

ข้อ 8 เมื่อครบกำหนดเวลาตามหนังสือแจ้งหรือตามประกาศในข้อ 7 แล้ว หากไม่มีการ
 ชำระค่าเช่าที่ราชพัสดุ หรือหนังสือตามข้อ 7 ถูกส่งคืน หรือไม่มีผู้รับ และไม่ผู้แสดงตนให้หน่วย
 จัดเก็บรายงานผู้มีอำนาจบอกเลิกสัญญาเช่าเพื่อดำเนินการบอกเลิกสัญญา หรือดำเนินการตาม
 กฎหมายต่อไปพร้อมทั้งส่งสำเนาให้ผู้เร่งรัดทราบ

ข้อ 9 หากมีการนำเงินค่าเช่าที่ราชพัสดุที่ค้างชำระมาชำระทั้งหมดให้หน่วยงานจัดเก็บรับไว้
 และรายงานกรมฆนารักษ์พร้อมทั้งส่งสำเนาให้ผู้เร่งรัดทราบ

กรณีที่มีการนำเงินค่าเช่าที่ราชพัสดุที่ค้างชำระมาชำระบางส่วน ให้หน่วยจัดเก็บรับไว้
 โดยให้รับชำระค่าเช่าที่มีการค้างชำระเริ่มต้นจากปีแรกก่อน พร้อมทั้งเงินเพิ่มอันเนื่องมาจากการ
 ค้างชำระนั้นให้ถูกต้องตามระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุและ
 ให้มีการจัดทำบันทึกสภาพหนี้ตามแบบแนบท้ายระเบียบนี้แล้วรายงานฆนารักษ์พร้อมทั้ง
 ส่งสำเนาให้ผู้เร่งรัดทราบและเร่งรัดให้มีการชำระเงินส่วนที่เหลือพร้อมทั้งเงินส่วนที่เหลือพร้อมทั้ง
 เงินเพิ่มอันเนื่องมาจากการค้างชำระให้ถูกต้องตามระเบียบฯ ให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่หน่วย
 จัดเก็บเห็นสมควร โดยพิจารณาตามจำนวนเงินค่าเช่าที่ราชพัสดุที่ค้างชำระและความสามารถในการ
 ชำระเงินของผู้เช่าที่ราชพัสดุที่ค้างชำระ

ข้อ 10 ให้ผู้เร่งรัดมีหน้าที่ติดตาม เร่งรัด ประสานงาน ให้คำแนะนำและแก้ไขปัญหาให้หน่วยจัดเก็บ พร้อมทั้งประเมินผลการเร่งรัดค่าเช่าที่ราชพัสดุค้างชำระเป็นรายพื้นที่เสนอกรมธนารักษ์เป็นรายไตรมาส ภายในวันที่ 15 ของไตรมาสถัดไป (ระเบียบกรมธนารักษ์ว่าด้วยการเร่งรัดจัดเก็บค่าเช่าที่ราชพัสดุที่ค้างชำระ, 2551)

มาตรการป้องกันปัญหาค่าเช่าที่ราชพัสดุค้างชำระ
กรมธนารักษ์ ได้กำหนดมาตรการป้องกันปัญหาค่าเช่าที่ราชพัสดุค้างชำระ (กรมธนารักษ์, 2551)

1. ต้องมีการวางแผนการจัดเก็บค่าเช่าล่วงหน้า
2. ให้กรมธนารักษ์พิจารณาแนวทางการมอบหมายให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้จัดเก็บให้ โดยให้ค่าตอบแทนเป็นอัตราร้อยละของรายได้ที่จัดเก็บได้
3. ธนารักษ์พื้นที่ต้องมีมาตรการดำเนินการให้เป็นรูปธรรม เช่น
 - 3.1 มีหนังสือแจ้งผู้เช่าหรือประชาสัมพันธ์ตามสื่อต่าง ๆ เพื่อให้ผู้เช่าทราบกำหนดเวลาที่ต้องชำระค่าเช่าเป็นการล่วงหน้า ก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่า
 - 3.2 การออกไปเร่งรัดจัดเก็บค่าเช่านอกสถานที่ แจ้งกำหนดวัน เวลา และสถานที่ให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้า พร้อมทั้งประสานงานกับผู้นำชุมชนให้ช่วยประชาสัมพันธ์ให้ผู้เช่าทราบด้วย
 - 3.3 เอาใจใส่ติดตามอย่าให้มีการค้างชำระค่าเช่าเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มผู้เช่าใหม่ อย่าให้มีการค้างชำระค่าเช่า
 - 3.4 จัดแยกกลุ่มผู้เช่าที่เคยค้างชำระค่าเช่าหรือชำระค่าเช่าล่าช้า โดยติดตามให้มาชำระค่าเช่าตั้งแต่เนิ่น ๆ เพื่อป้องกันมิให้มีการชำระเกินเวลาที่ทางราชการกำหนด
4. แก้ไขปัญหาการออกไปเสิร์ฟรับเงินด้วยคอมพิวเตอร์นอกสถานที่ โดยการติดตั้งระบบซอฟต์แวร์ (Software) ของกรมธนารักษ์กับคอมพิวเตอร์ โน้ตบุ๊กเพื่อความสะดวกสำหรับเจ้าหน้าที่ในการปฏิบัติงานนอกสถานที่
5. เพิ่มช่องทางการชำระเงิน โดย
 - 5.1 ตัดยอดต้องชำระจากบัญชีเงินฝากธนาคารต่าง ๆ ของผู้เช่า เหมือนค่าไฟและ ค่าน้ำ
 - 5.2 การชำระเงินค่าเช่าผ่านธนาคารอื่น นอกจากธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์ ธนาคารออมสิน และธนาคารไทยพาณิชย์
6. นำเรื่องค่าเช่าค้างชำระมาพิจารณาเลื่อนขึ้นเงินเดือนของแต่ละกลุ่มธนารักษ์พื้นที่
มาตรการแก้ไขปัญหาค่าเช่าที่ราชพัสดุค้างชำระ
กรมธนารักษ์ ได้ออกมาตรการแก้ไขปัญหาค่าเช่าที่ราชพัสดุดังนี้

1. เตรียมความพร้อมของข้อมูล เช่น สัญญาเช่า ระยะเวลาที่ค้างชำระ จำนวนเงินที่ค้างชำระ แผนที่ อาชีพ ชื่อ และที่อยู่ พร้อมเบอร์โทรศัพท์ของบุคคลที่ใกล้ชิด กรณีที่ติดต่อผู้เช่าไม่ได้
2. ตรวจสอบข้อมูลถึงสาเหตุการค้างชำระ เช่น การออกไปติดตามเร่งรัดจัดเก็บค่าเช่าค้างชำระ ณ สถานที่เช่า และหรือที่พักอาศัยของผู้เช่า ซึ่งส่วนหนึ่งจะทำให้ทราบข้อเท็จจริงและสาเหตุที่มีการค้างชำระ
3. แยกประเภทตามสาเหตุการค้างชำระ เช่น
 - 3.1 สาเหตุจากผู้ตาย หรือสาบสูญ ต้องตัดยอดค่าเช่าค้างชำระออกจากระบบตามกฎหมาย
 - 3.2 สาเหตุเกิดจากความยากจน ควรมีมาตรการอื่นที่ปฏิบัติแล้วได้ผลมากกว่าการบอกเลิกสัญญาเช่า หรือฟ้องขับไล่
 - 3.3 สาเหตุเกิดจากความจงใจฝ่าฝืน ไม่ยอมปฏิบัติตามระเบียบของทางราชการ ซึ่งจะต้องพิจารณาดำเนินการตามกฎหมาย
4. เจรจาโดยออกไปพบผู้เช่า หรือแจ้งให้ผู้เช่ามารับสภาพนี้ว่าจะสามารถผ่อนชำระได้อย่างไร โดยให้เวลาตามความจำเป็นของปัญหาที่ต่างกันไป และแจ้งให้ผู้เช่าทราบถึงผลเสียจะได้รับจากการค้างชำระค่าเช่า
5. หากผู้เช่าที่ค้างชำระรายได้ได้นำสิทธิการเช่าไปเป็นหลักประกันสัญญากู้เงินกับธนาคารให้ส่งสำเนาหนังสือเร่งรัดแจ้งให้ธนาคารผู้ให้กู้ทราบ เพื่อจะได้ช่วยเร่งรัดค่าเช่าค้างชำระให้อีกทางหนึ่ง หรือหากผู้เช่ามีการผัดผ่อนชำระหนี้เงินกู้ด้วย ธนาคารจะได้ทราบและเตรียมการขอตั้งงบประมาณในการชำระค่าเช่าค้างแทนผู้เช่าเพื่อที่ธนาคารจะได้ขอรับโอนสิทธิการเช่าแทนผู้เช่าต่อไป
6. ขั้นสุดท้ายคือ การฟ้องร้องทางศาลเพื่อให้ชำระหนี้เงินค่าเช่าค้าง ซึ่งตามกฎหมายแพ่งสิทธิการเรียกชำระหนี้ค่าเช่าได้ไม่เกิน 5 ปี โดยเป็นทางเลือกที่ไม่บอกเลิกสัญญาเช่ากับผู้เช่าที่ค้างชำระค่าเช่า
 - สิทธิของผู้เช่าที่ดินราชพัสดุ
 - สิทธิของผู้เช่าที่ดินราชพัสดุ มีดังนี้ (กรมธนารักษ์, 2553)
 1. สิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า หากผู้เช่าถึงแก่กรรม เพื่อเป็นการบรรเทาความเดือดร้อนของทายาท ทางราชการให้โอกาสแก่ทายาทของผู้เช่าที่ถึงแก่กรรม มีสิทธิยื่นความประสงค์ขอเช่าแทนได้
 2. สิทธิการเช่ามีเพียงระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าเท่านั้น

3. จะปลูกสร้างตัดแปลงต่อเติมหรือรื้อถอนอาคารสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าได้ เมื่อได้รับอนุญาตจากทางราชการ

4. การวางหลักประกันสัญญาเช่าจะวางเป็นเงินสดหรือพันธบัตรรัฐบาลก็ได้ และจะขอคืนได้ เมื่อพ้นจากข้อผูกพันตามสัญญาเช่ากับไม่มีเงินอื่นใดที่ค้ำชำระแก่ทางราชการ

5. เมื่อสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุสิ้นสุดลง (ปกติจะทำสัญญาเช่าเป็นรายปีหรือครั้งละไม่เกิน 3 ปี) การต่ออายุสัญญาเช่าครั้งต่อไปสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยและเพื่อการเกษตร จะได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมการต่ออายุสัญญาเช่า สำหรับเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อประโยชน์อย่างอื่นให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการต่ออายุสัญญาเช่า

6. เมื่อสัญญาเช่าระงับ บรรดาอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างในที่ดินเช่า หากไม่ประสงค์จะรื้อถอน จะยกกรรมสิทธิ์ให้เป็นของทางราชการก็ได้ เมื่อทางราชการยอมรับและเห็นว่าเป็นประโยชน์ (ยกเว้นสิ่งปลูกสร้างที่ต้องยกกรรมสิทธิ์ไว้แล้ว)

หน้าที่ของผู้เช่าที่ดินราชพัสดุ

หน้าที่ของผู้เช่าที่ดินราชพัสดุ คือ (กรมธนารักษ์, 2553)

1. การชำระค่าเช่าที่ดิน ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าปีละ 1 ครั้ง โดยจะต้องชำระค่าเช่าของแต่ละปีภายในเดือนกุมภาพันธ์ หากเกินกำหนดจะต้องชำระเงินเพิ่มเป็นเบี้ยปรับอีกในอัตราร้อยละ 1.5 ต่อเดือน ของเงินที่ค้างชำระ เศษของเดือนให้นับเป็นหนึ่งเดือน

2. ต้องเสียบภาษีบำรุงท้องที่หรือภาษีอื่นใด ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการเช่านี้แทนทางราชการทั้งสิ้น

3. การค้างชำระเงินอื่นจะต้องชำระแก่ทางราชการตามกำหนดเวลานอกจากจะต้องชำระเงินที่ค้างแล้ว ยังต้องชำระเงินเพิ่มขึ้นเป็นเบี้ยปรับอีกในอัตราร้อยละ 1.5 ต่อเดือนของเงินที่ค้างชำระ

4. ต้องป้องกันและดูแลรักษาแนวเขตพื้นที่ ตลอดทั้งบำรุงรักษาที่ดินให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยไม่สกปรกเลอะเทอะไม่ให้เกิดความเสียหายต่อที่ราชพัสดุ

5. จะทำการเปลี่ยนแปลงหรือขุดคู คลอง บ่อ สระหรือแหล่งขังน้ำหรือฟันคั้นไม้ยืนต้นในที่ดินที่เช่าไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากทางราชการ (ผู้ให้เช่า) ก่อน

6. จะนำที่ดินที่เช่าหรือสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปให้เช่าช่วงหรือนำไปหาประโยชน์อย่างอื่นนอกเหนือจากวัตถุประสงค์การเช่า หรือยอมให้ผู้อื่นใช้ประโยชน์ในที่ดิน ที่เช่าไม่ได้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากทางราชการ (ผู้ให้เช่า) ก่อน

7. ผู้เช่าจะต้องใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่าตามวัตถุประสงค์การเช่าเท่านั้น

8. ไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้ที่อยู่ใกล้เคียง หรือกระทำการใด ๆ อันเป็นการ

ละเมิดต่อกฎหมายความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

9. ความยินยอมให้เจ้าหน้าที่ของทางราชการเข้าไปตรวจที่ดินสถานที่เช่าได้เสมอ โดยผู้เช่าจะต้องอำนวยความสะดวกให้ตามสมควร

10. ในระหว่างอายุสัญญาเช่าถ้าทางราชการมีความจำเป็นต้องใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อประโยชน์ของรัฐหรือของทางราชการ ผู้เช่ายินยอมให้บอกเลิกสัญญาเช่า

11. เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่ากรณีใด ๆ ผู้เช่าจะต้องปรับพื้นที่ดินที่เช่าให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยหรือดีตามสภาพเดิม โดยผู้เช่าและบริวารจะต้องออกจากที่ดินที่เช่า พร้อมกับขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าหรือของผู้อื่นที่อยู่ในความครอบครองของผู้เช่าออกไปจากที่ดินที่เช่าและส่งมอบที่ดินที่เช่าให้แก่ทางราชการผู้ให้เช่าให้แล้วเสร็จภายใน 30 วัน นับแต่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง

สรุป การบริหารงานที่ราชพัสดุเป็นการดำเนินการโดยกำหนดให้นำที่ราชพัสดุไปใช้ประโยชน์ในราชการเป็นหลัก ที่ราชพัสดุที่ไม่ใช้หรือไม่เหมาะสมที่จะนำไปใช้ประโยชน์ในราชการจะนำมาจัดหาประโยชน์โดยการจัดให้เช่า นำรายได้เข้าแผ่นดินเพื่อประโยชน์โดยรวม ดังนั้นจึงให้ประชาชนเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย โดยจ่ายค่าเช่าเป็นรายปี ทั้งนี้ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ทางราชการกำหนดไว้

แนวคิดและทฤษฎีค่าเช่า

ค่าเช่าในความหมายทั่วไปหมายถึง “การที่เจ้าของทรัพย์สินอย่างหนึ่งอย่างใดให้บุคคลอื่นได้ใช้หรือได้รับประโยชน์จากทรัพย์สินนั้นภายในระยะเวลาอันจำกัด โดยผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเป็นค่าตอบแทนเพื่อการนั้น” ค่าเช่าจึงมีฐานะเป็นราคาของการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินของบุคคลอื่นซึ่งมักนิยมชำระค่าเช่ากันเป็นงวด ๆ เช่น เป็นรายวัน รายเดือน รายปี หรือระยะยาวกว่านั้น สุดแต่จะตกลงกันการเช่าตามความหมายนี้จึงอาจเป็นการเช่าทรัพย์สินอะไรก็ได้ อาจเป็นการเช่าที่ดิน เช่าบ้าน เช่ารถ-เรือ หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์อื่น ค่าเช่าเหล่านี้เป็นรายได้ของผู้ให้เช่าและในทัศนะของผู้เช่าค่าเช่าก็คือราคาของการเช่าทรัพย์สินซึ่งจัดเป็น “ค่าเช่าทางการค้า (Commercial rent)” (ปริดา นาคเนาทิม, 2535)

ในวิชาเศรษฐศาสตร์ “ค่าเช่า” หมายถึงค่าตอบแทนการเช่าที่ดินทรัพยากรธรรมชาติอื่น และปัจจัยการผลิตอื่น ๆ ซึ่งมีอุปทานคงที่ (Perfect elasticity of supply) อุปทานของที่ดินไม่มีความยืดหยุ่นเพราะเป็นสิ่งที่มีธรรมชาติให้มนุษย์ไม่สามารถผลิตขึ้นได้เหมือนปัจจัยการผลิตชนิดอื่น ดังนั้นที่ดินจึงไม่มีค่าใช้จ่ายในการผลิตและมีจำนวนคงที่เท่าที่ธรรมชาติให้มาไม่ว่าราคาค่าตอบแทนของที่ดินจะเป็นเท่าไรแม้กระทั่งศูนย์เส้นอุปทานของที่ดินจึงเป็นเส้นตรงตั้งฉากกับ

แกนนอนและมีความยืดหยุ่นต่อราคาเท่ากับศูนย์โดยนักเศรษฐศาสตร์ถือว่าผลตอบแทนของปัจจัยการผลิตทุกชนิดที่อุปทานไม่มีความยืดหยุ่นเป็นค่าเช่าเศรษฐกิจ (Economic RENT)

เมื่ออุปทานของที่ดินมีความยืดหยุ่นเท่ากับศูนย์ค่าเช่าที่ดินจะสูงหรือต่ำจึงขึ้นอยู่กับอุปสงค์สำหรับที่ดินแต่เพียงอย่างเดียวเส้นอุปสงค์สำหรับที่ดินก็คือเส้น MRP ของที่ดินซึ่งจะเปลี่ยนแปลงได้เนื่องจากสาเหตุบางประการ เช่น ผลผลิตหน่วยสุดท้าย (Marginal product) เปลี่ยนแปลงหรือราคาของผลผลิตที่ได้จากที่ดินนั้นเปลี่ยนแปลง เป็นต้น

ในทางทฤษฎีแล้วค่าเช่าที่ดินนับว่ามีความสำคัญไม่มากนักความสำคัญที่จริงของค่าเช่าที่ดินนั้นคือคุณค่าของมันในการใช้วิเคราะห์เพื่ออธิบายสภาพความเป็นจริงต่าง ๆ ทั้งนี้เพราะแนวความคิดเกี่ยวกับค่าเช่านี้จะสามารถนำไปประยุกต์ในการแก้ปัญหาต่าง ๆ ซึ่งมีอยู่ 4 ปัญหาที่สำคัญคือปัญหาเกี่ยวกับค่าเช่าตามสัญญาที่ได้ตกลงกันระหว่างเจ้าของที่ดินกับผู้เช่า (Contract rental arrangements) มูลค่าของทรัพย์สิน (Property values) การตัดสินใจในการลงทุนและพัฒนาทรัพยากรที่ดิน (Resource Investment and development decisions) และการจัดสรรทรัพยากรที่ดินระหว่างการใช้ที่ดินต่าง ๆ (The allocation of land resource between different types of use)

Ricardo (1817 อ้างถึงใน ปรีดา นาคเนาวทิม, 2535) นักเศรษฐศาสตร์กลุ่มคลาสสิก ได้วางทฤษฎีไว้ในหนังสือชื่อ The principles of political economy and taxation เมื่อปี ค.ศ. 1817 ว่าค่าเช่าเกิดจากความไม่อุดมสมบูรณ์ของที่ดินโดยกล่าวถึงการผลิตในสมัยโบราณที่มนุษย์ทุกคนสามารถเลือกที่จะครอบครองที่ดินที่อุดมสมบูรณ์ได้ทั่วถึงกันต้นทุนในการผลิตก็เท่ากันและขายผลผลิตได้ในราคาเดียวกันผลประโยชน์ที่ได้รับจากที่ดินก็ย่อมเท่ากันในสมัยนี้จึงยังไม่มีค่าเช่า ต่อมาเมื่อประชากรมีจำนวนสูงขึ้นตามทฤษฎีของประชากรมalthusian ต้องแสวงหาที่ดินทำการเพาะปลูกเพิ่มเติมแต่ที่ดิน อุดมสมบูรณ์นั้นมีอยู่จำกัดและมีผู้ครอบครองหมดสิ้นแล้วจึงต้องทำการเพาะปลูกในที่ดินชั้นสองซึ่งมีคุณภาพรองลงไป โดยจะต้องเสียต้นทุนในการผลิตสูงกว่าที่ดินประเภทแรกจึงต้องขายผลผลิตในราคาสูงกว่าผลผลิตที่เกิดจากที่ดินชั้นหนึ่ง ถ้าราคาสินค้าตกต่ำลง ผู้ผลิตพืชผลจากที่ดินชั้นสอง ก็จำเป็นต้องลดราคาสินค้าให้ต่ำลงและถ้าราคาที่ลดลงนั้นเท่ากับราคาพืชผลซึ่งผลิตจากที่ดินอุดมสมบูรณ์หรือที่ดินชั้นหนึ่งที่เสียต้นทุนการผลิตต่ำกว่าผู้ผลิตซึ่งใช้ที่ดินชั้นหนึ่งก็ย่อมได้รับผลประโยชน์พิเศษซึ่งมิได้เกิดจากแรงงานหรือทุนของตนเองแต่เป็นผลประโยชน์พิเศษอันเกิดจากความแตกต่างของต้นทุนการผลิตที่สืบเนื่องมาจากความอุดมสมบูรณ์ของที่ดินแตกต่างกันผลประโยชน์ดังกล่าวนี้เรียกว่า “ค่าเช่าที่เกิดจากความแตกต่าง” (Differential rent) โดยผู้ที่ต้องการจะใช้ที่ดินชั้นหนึ่ง (ที่ดินอุดมสมบูรณ์) จะต้องเสียค่าเช่าเพื่อชดเชยผลประโยชน์พิเศษให้แก่ผู้เป็นเจ้าของที่ดินนั้น

ทฤษฎีค่าเช่าของ Ricardo (1817 อ้างถึงใน ปรีดา นาคเนาทิม, 2535) ยึดหลักสำคัญ 3 หลักคือ 1. ทฤษฎีประชากรของมัลธัส 2. กฎว่าด้วยผลตอบแทนลดลงและ 3. กฎว่าด้วยราคาเดียวในตลาดที่มีการแข่งขันโดยสมบูรณ์ในระยะต่อมาเมื่อทฤษฎีประชากรของมัลธัสถูกคัดค้านและโลกก้าวสู่ยุคปฏิวัติเขียว (Green revolution) พร้อมกับการปฏิวัติทางอุตสาหกรรม (Industrial revolution) แล้วทฤษฎีค่าเช่าของ Ricardo จึงได้รับการวิพากษ์วิจารณ์อย่างมากและถ้ามองในแง่ส่วนรวมแล้วจะเห็นได้ว่า Ricardo จะพิจารณาแต่ในด้านอุปทานของที่ดินเพียงอย่างเดียวเท่านั้นว่าเป็นที่มาของค่าเช่าและต้องเป็นอุปทานของที่ดินซึ่งมีคุณภาพแตกต่างกันด้วยจึงจะเกิดค่าเช่าแต่ถ้าที่ดินมีเพียงประเภทเดียวและมีคุณภาพเหมือนกันแล้วค่าเช่าก็จะไม่เกิดขึ้นซึ่งเห็นได้ว่าไม่ถูกต้องต่อมา Mill นักเศรษฐศาสตร์รุ่นต่อมาจึงเพิ่มเติมทฤษฎีค่าเช่าของ Ricardo ว่า อุปทานของที่ดินเป็นเพียงองค์ประกอบอันหนึ่งเท่านั้นที่ทำให้เกิดค่าเช่า

ความสำคัญของค่าเช่าที่ดิน

คำพล พัวพาณิชย์ (2535) ได้ให้ความสำคัญของค่าเช่าที่ดินในทางทฤษฎีแล้ว ค่าเช่าที่ดินนับว่ามีความสำคัญไม่มากนัก ความสำคัญที่แท้จริงของค่าเช่าที่ดินนั้นคือ คุณค่าของมันในการใช้วิเคราะห์เพื่ออธิบายสภาพความเป็นจริงต่าง ๆ ทั้งนี้เพราะแนวคิดเกี่ยวกับค่าเช่านี้จะสามารถนำไปประยุกต์ในการแก้ปัญหาต่าง ๆ ซึ่งมีอยู่ 4 ปัญหาที่สำคัญคือ ปัญหาเกี่ยวกับค่าเช่าตามสัญญาที่ได้ตกลงกันระหว่างเจ้าของที่ดินกับผู้เช่ามูลค่าของทรัพย์สิน การตัดสินใจในการลงทุนและการพัฒนาทรัพยากรที่ดิน (Resource investment and development decisions) และการจัดสรรทรัพยากรที่ดินระหว่างการใช้ที่ดินต่าง ๆ

ที่ดินเป็นทรัพย์สินที่เคลื่อนที่ไม่ได้ แต่ก็สามารถจำหน่ายจ่ายโอนได้ โดยการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินให้แก่กัน นอกจากนี้ยังสามารถนำที่ดินออกให้เช่า เพื่อให้บุคคลอื่นทำประโยชน์ได้อีกทางหนึ่ง การเช่าที่ดินนั้นกฎหมายกำหนดว่าต้องทำเป็นหนังสือจึงจะสมบูรณ์ แต่ในกรณีที่ดินเช่าที่ดินเกินกว่า 3 ปี จะต้องจดทะเบียนสิทธิการเช่าที่ดินต่อสำนักงานที่ดินในพื้นที่ที่จะบังคับได้ตามสัญญาเช่าเรื่องของเงื่อนไขในสัญญาเช่านั้นก็แล้วแต่ว่าคุณสัญญาจะตกลงกันอย่างไร หากข้อกำหนดในสัญญาเช่านั้นไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมาย ก็จะสามารถใช้บังคับได้ตามสัญญาเช่านั้น แต่หากมีข้อกำหนดบางข้อขัดกับกฎหมายแล้ว ข้อกำหนดในสัญญาเช่านั้นจะตกเป็นโมฆะไม่มีผลผูกพันและไม่สามารถบังคับคู่สัญญาได้ (บริษัท ซอฟท์บีสิพลัส จำกัด, 2554)

ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจของที่ดิน

ไกรสอน คือประโคน (2542, หน้า 101-103) กล่าวว่า ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจของที่ดิน แบ่งออกเป็น 3 แบบ คือ

1. ค่าเช่าตามสัญญา หมายถึง จำนวนเงินหรือสิ่งของที่แน่นอนที่ผู้เช่าจ่ายให้แก่ผู้ให้เช่า เนื่องจากการใช้ทรัพย์สินของผู้ให้เช่า ซึ่งอันตรายหรือจำนวนเงิน หรือสิ่งของที่ผู้เช่าจ่ายนั้นเป็นการตกลงระหว่างผู้เช่าและผู้ให้เช่า
2. ค่าเช่าที่ดิน หมายถึง ผลตอบแทนในทางเศรษฐกิจซึ่งเกิดขึ้นหรือจะเกิดขึ้นแก่ที่ดิน อันเนื่องมาจากการนำที่ดินนั้นไปใช้ประโยชน์เพื่อการผลิตสินค้าหรือบริการต่าง ๆ
3. ค่าเช่าทางเศรษฐกิจ เป็นค่าเช่าที่นักเศรษฐศาสตร์ได้นำมาใช้ เพื่อการอธิบายถึง ผลตอบแทนทางเศรษฐกิจของทรัพยากรที่ดิน ซึ่งอาจจะมีคามหมายที่กว้างขวางหรือแคบกว่า คำว่า เช่าที่ดิน

ทฤษฎีการเจรจาต่อรอง

การเจรจาต่อรอง หมายถึง กระบวนการแก้ไขปัญหา หรือความขัดแย้งระหว่างผู้ที่เกี่ยวข้องมากกว่า 2 ฝ่ายขึ้นไป เพื่อหาข้อยุติที่เป็นผลประโยชน์ระหว่างคู่เจรจาร่วมกัน ส่วนสัดส่วนในการได้มากน้อยขึ้นอยู่กับอำนาจต่อรองที่แตกต่างกัน และขึ้นอยู่กับเทคนิคและความสามารถในการเจรจาของแต่ละฝ่าย (สมชาย ภคภาสน์วิวัฒน์, 2551)

1. กระบวนการเจรจาต่อรอง

กระบวนการเจรจาต่อรองมิได้จำกัดวงอยู่เฉพาะเมื่อเริ่มพูดและจบลง ณ ที่ที่มีการเจรจานั้น แต่อาจจะเป็นกระบวนการที่ใช้เวลาในการดำเนินการมาก่อนหน้าที่จะมีการเจรจาต่อรองกันขึ้น เพื่อสร้างอำนาจต่อรอง เช่น ฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งอาจจะใช้กระบวนการผ่านหน้าหนังสือพิมพ์หรือผ่านคนรู้จักใกล้ชิด เพื่อให้มีการสื่อสารไปยังอีกฝ่ายหนึ่ง เพื่อนำไปสู่การสร้างอำนาจการต่อรอง ดังนั้นประสิทธิภาพในการเจรจาต่อรองมิได้ขึ้นอยู่กับภาวะในการเจรจาเท่านั้น แต่ยังคงพึ่งพาองค์ประกอบอื่น ๆ ในการสร้างสภาพแวดล้อมเพื่อให้การเจรจาสามารถเป็นรูปธรรม

2. กลยุทธ์ในการเจรจาต่อรอง

กลยุทธ์ในการเจรจาต่อรอง หมายถึง เทคนิคในการใช้ปากให้เป็นเพื่อให้บรรลุเป้าหมาย อันเป็นประโยชน์ต่อคู่เจรจา การใช้ปากให้เหมาะสมต่อสภาพการณ์แวดล้อมและเงื่อนไข ในบางสถานการณ์ การใช้ปากให้เป็นอาจหมายถึง “การนิ่งเงียบ” แทนการพูดจา เช่นการเจรจาต่อรองกับคู่เจรจาซึ่งกำลังมีอารมณ์ วิธีที่ดีที่สุดคือ รอให้คู่เจรจายโมโหและเข้าสู่ภาวะของการมีเหตุผลแล้วจึงค่อยเข้าไปเจรจาด้วย ดังนั้น การเจรจาในบางครั้งจึงหมายถึงการรู้จักเงียบสักพักก่อนการใช้อปากหรือการอาศัยปากบุคคลอื่นที่คู่เจรจาให้การยอมรับเข้าไปเจรจา และในบางสถานการณ์ อาจใช้วิธีอื่นแทนการใช้ปากเสียก่อน เช่น อาจใช้วิธีเขียนจดหมายให้คู่เจรจามีเวลาพิจารณาหรือไตร่ตรองเรื่องที่เราต้องการเจรจาเพื่อโน้มน้าวให้คู่เจรจาเป็นผู้เริ่มการเจรจา

สรุปได้ว่า ก่อนการเจรจาต่อรอง ควรศึกษาและทำความเข้าใจเกี่ยวกับคู่เจรจา และเข้าใจ จุดอ่อน จุดแข็งของตนเอง ดังนั้นประสิทธิภาพในการเจรจาขึ้นอยู่กับกระบวนการในการทำความเข้าใจ “รู้เขา รู้เรา”

3. หลักการเบื้องต้นในการเจรจาต่อรอง

หลักการในการเจรจาต่อรองที่คู่เจรจาต้องคำนึงและส่งผลต่อความสำเร็จหรือความล้มเหลว มีดังนี้

3.1 หลักการที่ตั้งอยู่บนพื้นฐานของต้นทุนและกำไร (Cost-benefit) คือ การที่คู่เจรจาต่างสามารถประเมินได้ว่าผลประโยชน์ที่จะได้รับจากการเจรจาและการยุติข้อขัดแย้งจะมีมากกว่าต้นทุน

3.2 หลักความเชื่อมั่นต่อกัน (Trust) การสร้างความเชื่อมั่นระหว่างกันเป็นองค์ประกอบสำคัญอย่างยิ่งส่วนหนึ่งที่จะส่งผลต่อความสำเร็จหรือความล้มเหลวของการเจรจา หากคู่เจรจาขาดความไว้วางใจหรือความมั่นใจต่อกันแล้ว อาจจะทำให้การเจรจานั้นไม่ทันได้เริ่มต้นก็ล้มเหลวเสียแล้ว ดังนั้น จึงต้องสร้างบรรยากาศแห่งความเชื่อมั่น ตั้งแต่จุดเริ่มต้นของการเจรจาที่จะทำให้เกิดความรู้สึกที่ดีต่อกัน การพบหน้ากันครั้งแรกของคู่เจรจาอาจเป็นจุดเริ่มต้นไปสู่ความเชื่อมั่น คู่เจรจาที่ได้ฝึกปรือมาอย่างดีต่างฝ่ายต่างต้องมีการศึกษาถึงแนวคิด นิสัย ลักษณะ ตลอดจนศึกษาวัฒนธรรมในการเจรจา เพื่อสร้างบรรยากาศแห่งความเชื่อมั่นในตัวผู้เจรจา

3.3 รู้จักจำกัดขอบเขตการเจรจาอย่าให้ขยายวงไปกระจายกับประเด็นอื่น ๆ ที่อาจส่งผลกระทบต่อความสัมพันธ์ระหว่างกันทั้งระบบ

4. แนวทางในการเจรจาต่อรอง

4.1 แนวทางจิตวิทยา (Psychological approach) เป็นแนวทางในการใช้หลักจิตวิทยา พูดยาวนานลุ่ม และดำเนินการทุกอย่าง เพื่อประสบความสำเร็จซึ่งขึ้นอยู่กับด้านใดด้านหนึ่ง โดยคู่เจรจาต้องพยายามทำความเข้าใจในเรื่องจิตวิทยาซึ่งอาจหมายถึง นิสัยใจคอ สถานภาพทางด้านอารมณ์ของคู่เจรจา แรงบีบบังคับ หรือสถานภาพ และบทบาทในด้านตำแหน่งที่จะมีผลต่อการแสดงออกถึงแนวความคิดและท่าทีที่เกี่ยวข้องกับเรื่องของการเจรจา องค์ประกอบเหล่านี้มีความสำคัญที่จะทำให้ผู้เจรจาสามารถกำหนดกลยุทธ์เพื่อให้สอดคล้องกับสถานภาพทางด้านจิตวิทยาอันเป็นผลมาจากตัวแปรต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับคู่เจรจาในการใช้แนวทางด้านจิตวิทยาในการเพิ่มประสิทธิภาพการเจรจาต่อรอง สิ่งที่ผู้เจรจาจะต้องศึกษาวิเคราะห์และทำความเข้าใจคือ

4.1.1 นิสัย (Nature)

4.1.2 อารมณ์และเหตุผล (Emotional and rational side)

4.1.3 สถานภาพ (Status) และบทบาท (Roles)

4.2 แนวทางทฤษฎีเกม (Game theory) ทฤษฎีเกมถูกนำมาใช้กันอย่างกว้างขวางและมีประสิทธิภาพในการทำให้การเจรจาต่อรองนั้นเป็นไปตามเงื่อนไขและทิศทางที่กำหนดไว้ ทฤษฎีเกมตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าคู่เจรจานั้นจะมีความรู้ ความสามารถเท่าเทียมกันและมีข้อมูลมากเท่าเทียมกัน องค์ประกอบดังกล่าว จะส่งผลทำให้การเจรจามีข้อมูลในลักษณะที่คาดการณ์ได้อย่างไรก็ตาม ทฤษฎีเกมนั้นสามารถที่จะใช้ในการอธิบายได้อย่างดีในกรณีถ้าหากคู่เจรจาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีข้อมูลที่ดีกว่าและมีการเตรียมการที่ดีกว่า ย่อมประสบความสำเร็จและสามารถได้เปรียบในการเจรจามากกว่าคู่เจรจาอีกฝ่ายหนึ่งที่ขาดข้อมูลและการเตรียมการ

ทฤษฎีเกมอาจจำแนกได้ 3 ลักษณะ

1. เกมศูนย์ (Zero sum game) พื้นฐานของข้อเท็จจริง คือ การเจรจาใด ๆ นั้น มีผู้ได้กับเสีย เกมศูนย์มีที่มาจากการเล่นไพ่ กล่าวคือทุก ๆ 200 บาทที่มีคนได้ก็จะต้องมีคนเสีย นั่นคือ บวก 200 คู่กับ ลบ 200 ก็เป็นศูนย์ ในการเจรจาต่อรองถ้าหากมีผู้ได้และผู้เสีย การเจรจานั้นจะไม่ประสบความสำเร็จ เนื่องจากผู้เสียจะไม่ยอมร่วมเจรจาด้วย การเจรจาจะต้องตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าคู่เจรจานั้นจะได้ผลประโยชน์จากการเจรจาร่วมกัน ลักษณะเกมศูนย์จึงเป็นตัวอธิบายได้ว่าการเจรจาดังกล่าวจะไม่ประสบความสำเร็จ นอกจากเสียว่าอีกฝ่ายหนึ่งจะมีอำนาจต่อรองสามารถบีบบังคับอีกฝ่ายหนึ่งได้เท่านั้น

2. เกมลบ (Negative sum game) ตามหลักการนี้ คือการเจรจาใด ๆ ก็ตามที่ส่งผลกระทบที่จะทำให้คู่เจรจาเสียผลประโยชน์ การเจรจาดังกล่าวนั้น จะไม่มีวันไปสู่ข้อยุติได้เพราะข้อยุติดังกล่าวนี้จะส่งผลในแง่ลบต่อทุก ๆ ฝ่าย ทุกฝ่ายจึงต้องพยายามหลีกเลี่ยง “เกมลบ”

3. เกมบวก (Positive sum game) ตามหลักการนี้คือ การเจรจาใด ๆ ที่จะประสบความสำเร็จได้นั้น จะต้องนำไปสู่ข้อยุติที่เป็นผลดีต่อทุกฝ่าย การเจรจาจึงต้องอยู่บนสมมติฐานว่าความสำเร็จต้องขึ้นอยู่กับข้อสรุปที่ทุกฝ่ายเป็นฝ่ายได้ (Win – win position) หรือที่เรียกว่า “เกมบวก” ซึ่งหมายถึงการที่ทุกฝ่ายได้ผลประโยชน์อย่างเท่าเทียมในการเจรจา

4.3 ทฤษฎี H.M.L

การเจรจาต่อรองอันหมายถึงกระบวนการในการที่จะให้คู่เจรจาเดินทางเข้าหากันเพื่อมุ่งสู่เป้าหมาย คือ ข้อยุติที่มีผลประโยชน์ร่วมกันเป็นเดิมพัน เรียกศัพท์กระบวนการในการเจรจาดังกล่าวไว้ว่า “Negotiating continuum” หมายถึง เส้นทางแห่งการเจรจาเพื่อบรรจบเข้าหากันของคู่เจรจาที่อยู่กันคนละฟาก ในการเจรจาคู่เจรจาแต่ละฝ่ายจะต้องมีการกำหนดเป้าหมายในการเจรจาเอาไว้ เป้าหมายในการเจรจามี 3 ระดับด้วยกัน และเรียกเป้าหมายในการเจรจาทั้ง 3 ระดับว่า “ทฤษฎี H.M.L.” สามารถอธิบายได้ดังนี้

4.3.1 ระดับ “H” (High) หมายถึง การบรรลุสู่เป้าหมายสูงสุดของคู่เจรจา ซึ่งถือเป็นเป้าหมายอุดมคติ (Ideal Position) หมายความว่าคู่เจรจาสามารถที่จะบรรลุเป้าหมายทุกอย่างที่ตัวเองตั้งไว้ซึ่งเท่ากับบรรลุ 100 % เป็นระดับที่คู่เจรจาอยากที่จะให้เกิดสูงสุด

4.3.2 ระดับ “M” (Medium) หมายถึง กรณีที่คู่เจรจาไม่สามารถที่จะได้มาซึ่งเป้าหมายสูงสุด แต่อย่างน้อยบรรลุเป้าหมายได้ 75 % เรียกเป้าหมายดังกล่าวว่าเป็นเป้าหมายระดับกลาง

4.3.3 ระดับ “L” (Low) หมายถึง กรณีที่คู่เจรจาอยากได้เป้าหมายอย่างน้อยที่สุดที่ 50 % เรียกระดับนี้ว่าระดับที่เป็นขอบเขตจำกัด หากต่ำกว่าระดับนี้การเจรจาจะไม่มีทางได้ข้อยุติ เพราะหากต่ำกว่านี้ คู่เจรจาจะเสียมากกว่าได้ ซึ่งเกินขอบเขตที่จะเจรจาด้วย

4.4 เทคนิคการเจรจาต่อรองด้วยแนวทางผสมผสาน (Multi-dimensional approach) หมายถึง การใช้แนวทางผสมผสานระหว่างการศึกษาด้านจิตวิทยา และการใช้ทฤษฎีเกม เข้าด้วยกัน แนวทางในเชิงจิตวิทยา แนวทางทฤษฎีเกมมีข้อดี ข้อเสีย สรุปได้ดังนี้

1. แนวทางจิตวิทยา

- ข้อดี จะทำให้เข้าใจถึงกลไกหรือพื้นฐานความต้องการของอารมณ์แนวความคิดของตัวเอง ตลอดจนความต้องการของคู่เจรจา ซึ่งจะทำให้คู่เจรจาสามารถเตรียมความพร้อมเพื่อดำเนินมาตรการในการเจรจาต่อรองที่สอดคล้องกับพื้นฐานความต้องการและมีการป้องปรามผลที่อาจเกิดจากสิ่งที่ไม่พึงปรารถนา อันเป็นผลข้างเคียงจากการควบคุมอารมณ์หรือไม่เข้าใจในด้านจิตวิทยาทั้งของตัวเองและคู่เจรจา

- ข้อเสีย ของแนวทางจิตวิทยา คือ เป็นลักษณะของการเจรจาที่ไม่มีการเตรียมตัวอย่างเป็นระบบ เป็นลักษณะของการเตรียมตัวเพียงตอบสนองต่อคู่เจรจาโดยไม่มีการกำหนดขั้นตอนและเป้าหมายที่เด่นชัด

2. แนวทางที่ใช้ทฤษฎีเกม

- ข้อดี คือเป็นลักษณะการเจรจาต่อรองที่มีการทำการบ้าน มีการดูเป้าหมายความเป็นไปได้ทั้งของตัวเองและคู่เจรจา เป็นการเตรียมตัวเพื่อผลักดันแนวทางการเจรจาอย่างเป็นระบบ

- ข้อเสีย ถ้าหากไม่ได้ผสมผสานกลไกทางจิตวิทยา จะทำให้การเข้าถึงวัตถุประสงค์หรือเป้าหมายที่แท้จริงของคู่เจรจามีความผิดพลาดในบางครั้งการกำหนดเป้าหมายอาจมีการผิดพลาดมิใช่ด้วยสาระในการเจรจาแต่อาจเกิดจากความไม่เข้าใจซึ่งกันและกันตลอดจนเกิดจากการสร้างบรรยากาศซึ่งล้วนแล้วแต่เป็นประเด็นที่เกี่ยวข้องกับจิตวิทยา

ดังนั้น ในการเจรจาต่อรองที่จะมีประสิทธิภาพมากที่สุดจึงหมายถึงการที่จะนำข้อดีของแนวทางในการเจรจาทั้งสองประการมาผสมผสานเพื่อให้เกิดขั้นตอนที่มีทั้งระบบและความลึกซึ่งซึ่งเรียกแนวทางดังกล่าวว่า “แนวทางผสมผสาน (Multi-dimensional approach)”

5. ขั้นตอนในการเจรจาต่อรอง

กระบวนการและขั้นตอนในการเจรจาต่อรอง จำแนกเป็นขั้นตอนหลัก ๆ 8 ขั้นตอน ประกอบด้วย

5.1 การเตรียมการประกอบด้วย

- สะสมข้อมูลข่าวสารเกี่ยวกับตัวเราและคู่เจรจาให้มากที่สุดเท่าที่จะมากได้

“รู้เรา รู้เขา”

- กำหนดวัตถุประสงค์ และ ระดับเป้าหมายในการเจรจา H.M.L

- กำหนดกลยุทธ์ในการเจรจา คือความพยายามในการเตรียมเนื้อหา เป้าหมาย

แนวทางในการเจรจาเพื่อดึงเกมให้คู่เจรจาไปสู่แนวทางที่มีการกำหนดไว้ และหมายถึงการนึกถึงทางออกหรือปฏิบัติการต่อปัญหาที่อาจเกิดขึ้นระหว่างการเจรจา ในการกำหนดแนวทางในการเจรจา ต้องเป็นทางเลือกในลักษณะกว้าง ๆ เพื่อเปิดโอกาสให้การเจรจานั้นสามารถบรรลุไปสู่ขั้นตอนในการต่อรองซึ่งจะต้องมีความยืดหยุ่นในการเจรจา

- การกำหนดบทบาทและหน้าที่ ของผู้เข้าร่วมเจรจา เป็นองค์ประกอบที่สำคัญอีกประการหนึ่งของการเจรจาต่อรอง ซึ่งอาจหมายถึงการจัดตั้งทีมเพื่อให้การเจรจานั้น มีประสิทธิภาพมากขึ้น ในการจัดทีมเจรจาจะมีอยู่ 3 คนที่มีบทบาทแตกต่างกันไป ดังนี้

ผู้เจรจา เรียกว่า ผู้นำ (Leader)

ผู้ร่วมเจรจา เรียกว่า Summarizer

ผู้สังเกตการณ์ เรียกว่า Observer

ดังนั้น ผู้ที่มีการเตรียมการอย่างดีจะรู้ถึงทางหนีทีไล่ล่วงหน้าและรู้ถึงเป้าประสงค์ของตัวเองและคู่เจรจาและมีการเตรียมแนวทางในการพูดและปฏิบัติการในการโต้ตอบที่จะสอดคล้องต่อการผลักดันให้กระบวนการเจรจาไปสู่เป้าหมายที่ต้องการ

5.2 การดำเนินการเจรจา ในขั้นตอนนี้จะครอบคลุมตั้งแต่การเริ่มแนะนำตัวในการเจรจาต่อรอง ตลอดจนช่วงของการพูดคุย ปรีกษา หรือ ซึ่งในบางครั้งอาจจะเรียกว่าเป็นขั้นตอนของการโต้เถียง ซึ่งสิ่งสำคัญ คือ ต้องพยายามหลีกเลี่ยงการพูดคุยในลักษณะที่ไม่มีข้อยุติ ต้องแสดงเจตจำนงและพฤติกรรมในการเดินเข้าหากัน เพื่อให้ลักษณะการพูดคุยมีท่าทีเป็นบวกด้วยกัน ทั้ง 2 ฝ่าย มีคำตอบและมีการพูดคุยกันในลักษณะสร้างสรรค์เพื่อดึงเกมเข้าหากันอันจะนำไปสู่ขั้นตอนต่อไปที่จะหาข้อยุติในการเจรจาต่อรอง

5.3 การส่งสัญญาณ หมายถึง การที่คู่เจรจามีการชี้ประเด็นที่พร้อมจะเจรจา หรือการบอกกล่าวให้อีกฝ่ายหนึ่งเห็นถึงแนวทางที่อาจจะนำไปสู่การเจรจาและหาข้อยุติได้หลังจากที่มีการพูดคุยกันในด้านต่าง ๆ แล้ว และในขณะที่เดียวกันการส่งสัญญาณก็อาจจะเท่ากับเป็นการบอกอีกฝ่ายหนึ่งว่าในประเด็นนั้นเป็นสิ่งที่ไม้อาจจะคุยกันได้

5.4 การทำข้อเสนอ หมายถึง การที่คู่เจรจาได้รวบรวมประเด็นต่าง ๆ ที่คิดว่าอีกฝ่ายหนึ่งมีความเห็นด้วย ภายหลังจากที่คู่เจรจาในการขั้นตอนการเจรจาและการส่งสัญญาณเรียบร้อยแล้ว ในขั้นตอนนี้คู่เจรจาย่อมเสนอแนะถึงเงื่อนไขต่าง ๆ ที่ตัวเองคิดว่าคู่เจรจาอีกฝ่ายหนึ่งนั้นน่าจะสามารถต่อรองกันได้เพราะเป็นเงื่อนไขที่ประเมินจากท่าทีในระหว่างการเจรจา ดังนั้นจึงกล่าวได้ว่าขั้นตอนในการทำข้อเสนอเป็นขั้นตอนที่จะผลักดันให้การเจรจานั้นเป็นรูปธรรม เพราะเป็นขั้นตอนที่จะหาจุดร่วมของคู่เจรจาในประเด็นต่าง ๆ อันจะเป็นการปูพื้นสู่ขั้นตอนในการเจรจาในลำดับต่อไป

5.5 การรวบรวมสรุปประเด็น เป็นขั้นตอนของการนำเสนอข้อสรุปที่ได้มาจากการประเมินข้อเสนอและปฏิกิริยาของอีกฝ่ายหนึ่งต่อข้อเสนอในประเด็นต่าง ๆ และมารวมกันเป็นการนำเสนอที่คำนึงถึงองค์ประกอบต่าง ๆ ที่จำเป็นเพื่อที่จะผลักดันให้การเจรจาต่อรองนั้นไปสู่แนวทางที่จะหาข้อยุติได้ และในขั้นตอนนี้คู่เจรจาย่อมต้องคำนึงถึงประเด็นสำคัญ 3 ประเด็น คือ ประเด็นแรก ถามว่าสิ่งที่เราขอมเขานั้นเป็นสิ่งที่คู่เจรจาของเราเห็นคุณค่าหรือไม่ ประเด็นที่สอง ต้องประเมินว่าสิ่งที่เราขอมเขานั้นมีต้นทุนสำหรับเราเท่าไร คุ่มค่าหรือไม่ที่เราขอมเพื่อให้อีกฝ่ายพอใจ

ประเด็นที่สาม ถ้าเราขอมเขาแล้ว เราได้อะไรจากการขอมเขา เราต้องมีอะไรมาแลกเปลี่ยนเพื่อให้การเจรจานั้นเราไม่ตกเป็นฝ่ายเสียเปรียบและในขณะที่เดียวกันเราต้องไม่เป็นฝ่ายเอาเปรียบคู่เจรจา เพื่อให้การเจรจานั้นสามารถไปสู่เป้าหมายแห่งการไว้ใจ ทำให้โอกาสหาข้อยุติที่จะเป็นผลประโยชน์ต่อกันและกันมีสูงขึ้นในอนาคต

6. การต่อรองขั้นสุดท้าย เป็นขั้นตอนที่ต้องอาศัยความชำนาญและเทคนิคในการเจรจาที่ละเอียดอ่อน เพราะเป็นขั้นตอนที่ภาษาชาวบ้านเรียกว่า “เข้าด้าย เข้าเข็ม” เนื่องจากเป็นขั้นตอนที่ต่างฝ่ายต่างหันเข้ามาหาจุดที่เป็นผลประโยชน์ร่วมกันได้ความสำเร็จในการเจรจาต่อรองของแต่ละฝ่ายวัดได้จากผลได้กับผลเสีย โดยเทียบผลได้และผลเสียที่ตัวเราได้รับ กับอีกฝ่ายหนึ่งได้รับว่า มีสัดส่วนต่างกันแค่ไหน ซึ่งย่อมขึ้นอยู่กับความสามารถในการขั้นตอนของการต่อรองในช่วงนี้เอง

7. การปิดการเจรจาต่อรอง เป็นขั้นตอนของการเริ่มเข้าสู่จุดหมายปลายทางหรือการหาข้อยุติในการเจรจาต่อรองเพื่อเป็นประโยชน์ต่อทั้งสองฝ่าย ประเด็นสำคัญของการปิดการเจรจา

ต่อรอง ก็คือจะหาข้อยุติเมื่อไร เงื่อนไขในการหาข้อยุตินั้นจะเป็นตัวตัดสินว่าข้อยุตินั้นเป็นผลประโยชน์ต่อทั้งสองฝ่ายร่วมกัน

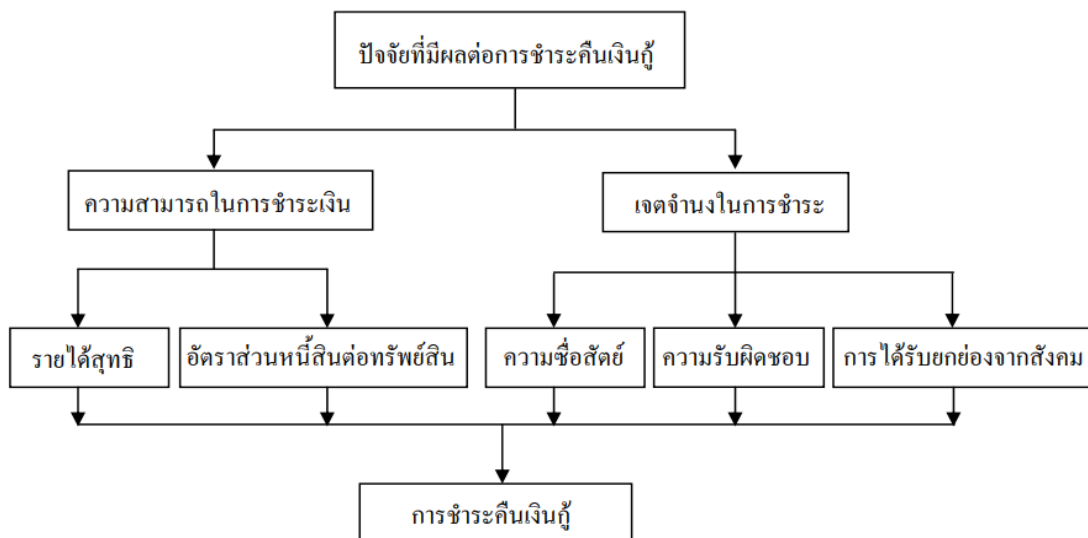
8. การทำข้อตกลง การทำข้อตกลงอย่างเป็นทางการ เป็นขั้นตอนสุดท้ายของกระบวนการในการเจรจาต่อรอง เป็นขั้นตอนที่จะรองรับกับข้อยุติที่ได้บรรลุก่อนหน้านี้ การหาข้อยุติในการเจรจาต่อรองอันนำไปสู่การทำข้อตกลงจึงมีความละเอียดอ่อนเพื่อเป็นการป้องกันปัญหาที่จะเกิดขึ้นในอนาคต ซึ่งอาจมีปัญหากันเกี่ยวกับความหลงลืมของคู่เจรจา หรือการตีความซึ่งอาจนำไปสู่การถกเถียงกันในประเด็นต่าง ๆ ตามมา ดังนั้นเพื่อป้องกันปัญหาในอนาคตสิ่งที่ตกลงกันไม่ว่าจะสำคัญหรือไม่สำคัญอาจมีความจำเป็นที่จะต้องทำเป็นลายลักษณ์อักษรให้เป็นหลักฐานชัดเจน

แนวคิดเกี่ยวกับการบริหารจัดการติดตามหนี้

สาเหตุที่เกิดจากปัจจัยภายในตัวลูกหนี้ที่มีผลต่อการค้างชำระหนี้ มีดังนี้

1. การขาดสภาพคล่องทางการเงินของผู้เช่า
2. ขาดการวางแผนในการใช้จ่ายที่ดี
3. รายได้ร่อยกว่าค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในแต่ละเดือน

จากสาเหตุดังกล่าว Bottom (1975 อ้างถึงในกรพนา พูลนาค, 2545, หน้า 14) ได้ศึกษาถึงความเสี่ยงในการให้กู้และพบว่าปัญหาการค้างชำระหนี้สิน มีสาเหตุมาจาก 2 ประการ คือ ความสามารถในการชำระหนี้ (Ability to repay) และเจตจำนงในการชำระหนี้ (Willingness to repay) เป็นปัจจัยทางด้านพฤติกรรมของผู้กู้ทางด้านสังคมจิตใจของผู้กู้เอง บอดทอมเลยยังได้พิจารณาถึงเจตจำนง ในการชำระคืนเงินกู้จากปัจจัยเสริม เจตจำนงในการชำระคืน ซึ่งจะพิจารณาลักษณะทางสังคม 3 ด้าน คือ ความซื่อสัตย์ ความรับผิดชอบ และการได้รับยกย่องในสังคม ดังภาพที่ 2



ภาพที่ 2 ปัจจัยที่มีผลต่อการค้างเงินกู้ (กรพณา พูลนาค, 2545, หน้า 14)

การบริหารจัดการติดตามหนี้ที่ดี จะต้องเริ่มต้นจากเจ้าหน้าที่หรือพนักงานในการติดตามหนี้ ซึ่งเจ้าหน้าที่และพนักงานติดตามหนี้จะต้องมีคุณสมบัติ ดังนี้

1. มีจิตสำนึกในการให้บริการ พนักงานติดตามหนี้ ควรจะมีบุคลิกภาพพื้นฐาน คือ มีหัวใจให้บริการ เพราะคนที่มีบุคลิกภาพดังกล่าวจะพร้อมในการที่จะรับฟังปัญหาของผู้อื่นเข้าใจผู้อื่น และหาทางแก้ปัญหาด้วยตนเอง ไม่โยนความผิดไปให้บุคคลอื่น มีความเห็นอกเห็นใจผู้อื่น เป็นคุณสมบัติพื้นฐานที่ต้องมี เพราะถ้าไม่มีคุณสมบัติข้อนี้ มักจะยกข้ออ้างมาแก้ตัวในกรณีที่ทำงานไม่สำเร็จ เป็นคนมีความซื่อสัตย์สุจริต ไม่ทำผิดศีลธรรมอันดีหรือผิดกฎหมายบ้านเมือง มีอุดมการณ์ในการดำเนินชีวิต มีจรรยาบรรณ เป็นสิ่งสำคัญของนักทวงหนี้ เพราะถ้านักทวงหนี้ไม่มีจรรยาบรรณหรือไม่มีอุดมการณ์ในการดำเนินชีวิต อาจกระทำการทุกอย่างที่ตัวเองต้องการ เช่น การสร้างผลกระทบให้กับองค์กร การทุจริต การใช้ความรุนแรงกับลูกหนี้ การเปิดเผยความลับของลูกหนี้ หรือการฝ่าฝืนกฎระเบียบขององค์กร

2. น้ำเสียงในการพูด มีความสำคัญอย่างมาก เพราะการทวงหนี้ทางโทรศัพท์นักทวงหนี้ ลูกหนี้ไม่มีโอกาสได้เห็นหน้ากัน น้ำเสียงในการสนทนาจึงเป็นหัวใจสำคัญในการทำงานเหมือน นักจัดรายการวิทยุ ที่ผู้ฟังรายการหลงเสียงผู้ดำเนินรายการ นักทวงหนี้ที่ดีจะต้องมีเสียงหวาน ไพเราะ สุขภาพ พูดจาไม่เร็วหรือช้าเกินไป พูดจาไม่น่าเบื่อหน่าย ฟังง่ายสบายใจพูดเป็นประโยค ไม่ติด ๆ ขัด ๆ ถ้านักทวงหนี้เป็นคนพูดจาสุขภาพเสียงหวานหรือเสียงเซ็กซี่น่ารับฟัง จะทำให้ลูกหนี้ อยากจะสนทนาด้วย และโอกาสในการประสบผลสำเร็จในการทวงหนี้ มีความเป็นไปได้มากกว่า

พนักงานทวงหนี้ที่พูดจาไม่รู้เรื่อง หรือพูดเร็วเกินไป จนจับใจความไม่ได้ หรือพูดจាន่าเบื่อหน่าย
วนไปวนมา ซ้ำ ๆ ซาก ๆ

3. การควบคุมอารมณ์ ควบคุมอารมณ์ตนเองได้เป็นอย่างดี ไม่เป็นคนโมโหง่าย
ไม่โกรธง่าย เป็นคนใจเย็น เพราะถ้าใจร้อนอาจจะมีการโต้เถียงกัน ทำให้การทวงหนี้ล้มเหลว

4. การให้เกียรติผู้อื่นมีสัมมาคารวะ รู้จักกาลเทศะ ให้เกียรติผู้อื่น เพราะถ้าพนักงานทวงหนี้
ไม่ให้เกียรติผู้อื่น จะทำให้เกิดความขัดแย้งในระหว่างการสนทนา มีมนุษยสัมพันธ์ที่ดี

5. ทักษคติเชิงบวกเป็นคนมองโลกในแง่ดี ทักษคติเชิงบวก และมีความคิดสร้างสรรค์
มีความเชื่อว่าปัญหาทุกอย่างมีทางแก้ไข จะต้องมียุทธศาสตร์ในการทำงาน มองไปที่ผลของงาน
มากกว่ามองไปที่เหตุหรือปัญหา ถ้าพนักงานทวงหนี้มองแต่ปัญหาไม่คิดแก้ปัญหา โอกาสในการทวงหนี้
สำเร็จมีน้อยมาก เพราะการผัดขันธ์หนี้มาจากการที่ลูกหนี้ไม่มีความสามารถในการชำระหนี้
หรือการตั้งใจไม่ชำระหนี้ ทั้งพนักงานทวงหนี้และลูกหนี้ต้องร่วมกันหาทางออกให้กับปัญหา ไม่เครียด
อารมณ์ดี เพราะคนที่มองโลกในแง่ดีแจ่มใส หรือมีมุขตลก จะทำให้บรรยากาศการสนทนา
น่าสนใจและไม่สร้างความกดดันให้กับลูกหนี้ ทำให้ลูกหนี้อยากสนทนาด้วย นำมาซึ่งการให้ความ
ร่วมมือ ในการหาเงินมาชำระหนี้

6. การเป็นผู้ฟังที่ดี นักทวงหนี้จะต้องเป็นผู้ฟังที่ดี ถ้าลูกหนี้กำลังชี้แจงสาเหตุของการ
ไม่ชำระหนี้อยู่และไปสอดแทรกหรือสวนคำพูดหรือดักคอลูกหนี้หรือเสียดสีลูกหนี้ในระหว่างการ
สนทนา จะทำให้เสียบรรยากาศการทวงหนี้ มักมีโอกาสดักคอขัดแย้ง และลูกหนี้ไม่ชำระหนี้
ในที่สุด

7. ไหวพริบเขาวัวปัญญา มีไหวพริบเขาวัวปัญญา มีความสามารถในการแก้ไขปัญหาเฉพาะ
หน้า เพราะการทวงหนี้ไม่สามารถทราบล่วงหน้าได้ว่าลูกหนี้จะตอบโต้อย่างไร หรือใช้เหตุผล
อย่างไรในการปฏิเสธการชำระหนี้ นักทวงหนี้จะต้องตั้งใจฟังคำพูดของลูกหนี้ให้ละเอียดและ
จับประเด็นให้ได้ หลังจากนั้น จะต้องมียุทธศาสตร์ในการแก้ปัญหาโดยทันทีทันใด หาก
เป็นคนตัดสินใจช้าหรือเป็นคนลังเล จะเสียโอกาสในการทวงหนี้โดยทันที นักทวงหนี้ที่ดีจะต้องมี
ความคิดและความพยายามหรือการเปลี่ยนมุมมองของปัญหาหรือความมุ่งมั่นสู่ความสำเร็จสูง
เพราะการปฏิเสธการชำระหนี้มีหลายเหตุผล นักทวงหนี้ที่ดีจะต้องจับประเด็น สาเหตุการชำระหนี้
หลังจากนั้นจะต้องวางโครงสร้างข้อมูล และปรับยุทธวิธีหลาย ๆ แบบ เพื่อหาทางพิชิตใจลูกหนี้ให้
ชำระหนี้

8. ความเชื่อมั่นในตนเอง มีความเชื่อมั่นในตนเอง ชอบงานท้าทาย เพราะการทวงหนี้
เป็นงานที่ท้าทายความสามารถของนักทวงหนี้และมีความกล้าที่จะคุยกับบุคคลซึ่งไม่รู้จัก เพราะ

นักทวงหนี้ไม่เคยรู้จักกับลูกหนี้มาก่อน จึงต้องมีความมั่นใจในตัวเองสูงถ้าไม่มีความมั่นใจหรือไม่มีความกล้า จะไม่สามารถที่จะโน้มน้าวให้ลูกหนี้ชำระหนี้ได้

9. การเป็นนักเจรจาต่อรอง ยื่นข้อเสนอหรือทางเลือกให้กับบุคคลอื่น มีความสามารถในการโน้มน้าวเปลี่ยนใจคน ลูกหนี้ส่วนใหญ่มักปฏิเสธการชำระหนี้หรือขอเลื่อนการชำระหนี้ นักทวงหนี้ที่ดีจะต้องมีความสามารถในการโน้มน้าวให้ลูกหนี้เปลี่ยนใจมาชำระหนี้ให้ได้ ซึ่งคุณสมบัติข้อนี้ ถือเป็นสาระสำคัญที่สุด เพราะถ้าไม่มีความสามารถในข้อนี้ โอกาสในการที่จะได้รับชำระหนี้แทบจะไม่มีเลย

10. ความเข้าใจเกี่ยวกับข้อสัญญากับข้อกำหนดเบื้องต้น มีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับข้อสัญญาและข้อกำหนดเบื้องต้น เกี่ยวกับการทวงหนี้ เช่น สิทธิและหน้าที่ของเจ้าหนี้และลูกหนี้ ตามกฎหมาย การผิดสัญญา การคิดดอกเบี้ยหรือเบี้ยปรับ การบอกเลิกสัญญา การเรียกค่าเสียหาย หน้าที่ของผู้ค้าประกันในกรณีผู้เช่าผิดนัดไม่ชำระค่าเช่าหรือฝ่าฝืนสัญญา รวมทั้งขั้นตอนกระบวนการทางกฎหมายในกรณีลูกหนี้ผิดนัดชำระหนี้ผู้เช่าจะถูกฟ้องร้องดำเนินคดีแพ่ง และเมื่อมีคำพิพากษาจะต้องถูกบังคับคดี จับได้ รื้อถอน หากยังไม่ยอมออกจากสถานที่เช่า จะต้องถูกจับกุมตามกฎหมาย เพราะถ้าไม่มีความรู้ในส่วนนี้ จะไม่สามารถนำเสนอผลเสียของการไม่ชำระหนี้ให้กับลูกหนี้ทราบได้ ลูกหนี้จะไม่เกรงกลัวผลของการไม่ชำระหนี้

11. การเป็นคนทันสมัย เป็นคนทันสมัยทันเหตุการณ์บ้านเมือง หรือเกาะติดสถานการณ์ มีความรู้รอบตัวเป็นอย่างดี เนื่องจากการทวงหนี้ลูกหนี้มักพูดความเท็จหรือพูดความจริงครึ่งเดียว หรือหาเหตุในการปฏิเสธการชำระหนี้ เช่น อ้างว่า ไม่มีเงินชำระ ตกลงงาน กิจการแจ้ง สำนักงานทรัพย์สินไม่ปรับปรุงพื้นที่ ผลผลิตตกต่ำ เกิดอุทกภัย เป็นต้น หากพนักงานทวงหนี้ไม่ได้ติดตามข่าวสารบ้านเมือง หรือไม่มีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับธุรกิจของลูกหนี้ อาจไม่ได้ข้อมูลที่แท้จริง และเสียโอกาสในการติดตามหนี้ หรือหลงเชื่อลูกหนี้อย่างง่ายดาย โดยปราศจากเหตุผลทำให้ลูกหนี้ได้ใจ หลอกลวงนักทวงหนี้เป็นประจำ หรือบางครั้งอาจตีหน้าเศร้าแล้วความเท็จ เป็นต้น

งานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

สุกัญญา หลัง โนน โปธิ์ (2553) ศึกษาเรื่อง การปรับปรุงประสิทธิภาพการจัดเก็บรายได้องค์การบริหารส่วนตำบล อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาการจัดเก็บรายได้และหาแนวทางการปรับปรุงประสิทธิภาพการจัดเก็บรายได้ขององค์การบริหารส่วนตำบล ในเขตอำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ จากการศึกษาพบว่า ด้านบุคลากรที่ทำหน้าที่จัดเก็บรายได้ส่วนใหญ่ได้รับการพัฒนาความรู้ ทักษะใหม่เพิ่มเติมน้อยมาก ผู้บริการไม่ให้ความสำคัญกับการพัฒนาศักยภาพของบุคลากร และเจ้าหน้าที่ขาดประสบการณ์และ

ความเชี่ยวชาญในงาน ควรมีการจัดอบรมให้ความรู้เกี่ยวกับการจัดเก็บรายได้ทั้งฝ่ายบริหารและ
 ผู้ปฏิบัติงาน โดยเน้นการเพิ่มพูนความรู้ทางด้านเทคโนโลยี คอมพิวเตอร์ ความรู้เกี่ยวกับระเบียบ
 กฎหมายที่เกี่ยวข้องด้านงบประมาณ บุคลากรที่ปฏิบัติงานมีความพยายามจัดเก็บให้ได้ตาม
 เป้าหมาย ในขณะที่สิ่งตอบแทนสิ่งจูงใจในการปฏิบัติหน้าที่มีน้อย ทำให้เจ้าหน้าที่ขาดขวัญและ
 แรงบันดาลใจที่จะจัดเก็บภาษีควรมีการเพิ่มค่าตอบแทนแก่เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานให้เหมาะสมกับ
 จำนวนเงินงบประมาณที่มีอยู่ ด้านวัสดุอุปกรณ์ที่ใช้ดำเนินงานจัดเก็บรายได้ขาดการเลือกใช้
 เทคโนโลยีที่เหมาะสม ขาดความทันสมัย ขาดต่อการใช้งาน ทำให้ขั้นตอนในการจัดเก็บรายได้
 ล่าช้าตามไปด้วย ควรเพิ่มงบประมาณในด้านการเพิ่มอุปกรณ์คอมพิวเตอร์และเครื่องใช้สำนักงาน
 อื่นให้เพียงพอ ด้านการบริหารจัดการ ระบบการบริการราชการขององค์การบริหารส่วนตำบลเองมี
 สายการบังคับบัญชาที่สลับซับซ้อน รวมถึงขั้นตอนการทำงานที่ขาดความยืดหยุ่นซึ่งไม่เอื้อต่อการ
 ทำงานในปัจจุบัน ผู้บริหารควรมีนโยบายในการปรับปรุงระบบการจัดเก็บรายได้ โดยต้อง
 ลดขั้นตอน วิธีปฏิบัติดั้งเดิมที่ซับซ้อนยุ่งยาก และสร้างกรอบวิธีการปฏิบัติขึ้นใหม่ โดยยึดการ
 ตอบสนองความต้องการของประชาชนเป็นหลักอย่างมีมาตรฐานเดียวกันทุกแห่ง ด้านการจัดทำ
 แผนที่ภาษีและทะเบียนทรัพย์สิน ส่วนใหญ่ขององค์การบริหารส่วนตำบลยังไม่ได้นำเอาระบบแผนที่
 ภาษีและทะเบียนทรัพย์สินมาประยุกต์ใช้ เนื่องจากมักประสบปัญหาในเรื่องของข้อมูลขาดความ
 ถูกต้องเป็นปัจจุบัน ควรจัดทำระบบแผนที่ภาษีและทะเบียนทรัพย์สินและเพิ่มอัตราค่าจ้างของ
 บุคลากรด้านการจัดเก็บรายได้ เพื่อให้การทำงานเกิดประสิทธิภาพและประสิทธิผลสูงสุด

ศศิมาภรณ์ ปันเต (2552) ศึกษาเรื่อง มาตรการในการป้องกันและแก้ไขการค้างชำระ
 ภาษี ของเทศบาลตำบลห้างฉัตร จังหวัดลำปาง มีวัตถุประสงค์เพื่อหามาตรการในการป้องกันและ
 แก้ไขการค้างชำระภาษีของประชาชนในเขตเทศบาลตำบลห้างฉัตร จากการศึกษาพบว่า มีผู้ที่ค้าง
 ชำระภาษีจำนวน 18 ราย สาเหตุที่ค้างชำระ คือ ลืม ไม่สะดวก มีโทษปรับไม่สูง และไม่เข้าใจใน
 ข้อกฎหมายภาษี แก้ไขโดยต้องประชาสัมพันธ์กำหนดการชำระภาษีให้ครอบคลุมและเพิ่มช่อง
 ทางการชำระภาษี จากการวิเคราะห์กระบวนการและขั้นตอนในการจัดเก็บภาษีพบว่า มีจุดอ่อนที่
 เป็นสาเหตุให้มีการค้างชำระภาษี 5 ข้อ คือ

1. เจ้าหน้าที่ไม่ได้วางแผนการจัดเก็บภาษีร่วมกัน
2. มีข้อบกพร่องในการกำหนดเป้าหมายในการจัดเก็บรายได้
3. ไม่ได้ปรับปรุงระบบแผนที่ภาษีและทะเบียนทรัพย์สิน
4. ไม่มีการจัดประชุมให้ความรู้ด้านภาษีแก่ประชาชน
5. มีการดำเนินการเร่งรัดภาษีที่ผิดเงื่อนไขในด้านห้วงเวลา

มาตรการในการป้องกันและแก้ไขการค้างชำระภาษี มี 10 ข้อ คือ

1. ออกคำสั่งในการปฏิบัติงานด้านการจัดเก็บรายได้ให้ชัดเจนครอบคลุม
2. กลุ่มผู้ปฏิบัติงานด้านการจัดเก็บรายได้ต้องพัฒนาศักยภาพของตนเองและร่วมกันสร้างองค์ความรู้ภายในองค์กร
3. ประชาสัมพันธ์หลักเกณฑ์ ขั้นตอน และระยะเวลาในการจัดเก็บภาษีทุกช่องทาง
4. จัดประชุมให้ความรู้และชี้แจงเรื่องการชำระภาษีทุกปี
5. ปรับปรุงสถานที่ให้บริการแก่ผู้มาชำระภาษี เตรียมวัสดุ อุปกรณ์ เทคโนโลยีสารสนเทศให้พร้อม

6. ปรับปรุงระบบการให้บริการชำระภาษี

7. ขยายเวลาให้บริการชำระภาษี

8. จัดทำโครงการที่สร้างแรงจูงใจให้ประชาชนมาชำระภาษีภายในห้วงเวลา

9. ปรับปรุงระบบแผนที่ภาษีและทะเบียนทรัพย์สินให้เป็นปัจจุบัน

10. ให้ดำเนินการใช้มาตรการบังคับจัดเก็บภาษีอย่างเด็ดขาด เป็นธรรมและทั่วถึง

ชูลีวัล เฝ้าหนอง (2552) ได้ศึกษาแบบจำลองปัจจัยที่มีผลต่อค่าเช่าที่ราชพัสดุ

มีวัตถุประสงค์ 2 ส่วน คือ ส่วนแรกเพื่อศึกษาหลักการและแนวคิดพื้นฐานการบริหารจัดการทรัพย์สินของรัฐ และส่วนที่สองเพื่อศึกษาความสัมพันธ์ของปัจจัยที่กำหนดค่าเช่าที่ราชพัสดุ บริเวณถนนสีลมตัวแปรการศึกษา ได้แก่ มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวม (GDP) จำนวนประชากร และจำนวนโรงงานอุตสาหกรรมที่ขอจดทะเบียน ข้อมูลที่ใช้ในการศึกษาเป็นข้อมูลรายปีตั้งแต่ปี พ.ศ. 2535 – 2549 โดยนำข้อมูลทุกภูมิภาคแบบอนุกรมเวลามาสร้างเป็นแบบจำลองถดถอยเชิงซ้อน แล้วประมาณค่าสัมประสิทธิ์ของตัวแปรต่าง ๆ ด้วยวิธีกำลังสองน้อยที่สุด (Ordinary Least Squares: OLS) จากการศึกษาส่วนแรก แนวคิดทฤษฎีเกี่ยวกับการจัดสรรทรัพยากรที่ดินพบว่า ความอุดมสมบูรณ์ แหล่งที่ตั้ง และสมรรถนะของที่ดิน เป็นปัจจัยที่กำหนดค่าเช่าที่ดินตามแนวคิดทางเศรษฐศาสตร์ โดยที่ดินบริเวณที่มีความอุดมสมบูรณ์สูงจะมีค่าเช่าที่สูงกว่าบริเวณที่มีความอุดมสมบูรณ์ต่ำ สำหรับที่ดินที่ตั้งอยู่บริเวณตัวเมืองหรืออยู่ใกล้ตัวเมืองจะมีต้นทุนค่าขนส่งต่ำกว่า จึงมีค่าเช่าสูงกว่าที่ดินที่อยู่ห่างไกล สำหรับปัจจัยด้านสมรรถนะของที่ดินซึ่งจะมีผลต่อต้นทุนการผลิต โดยที่ดินที่มีสมรรถนะสูงจะมีต้นทุนต่ำ จึงมีค่าเช่าที่สูงกว่าที่ดินบริเวณที่มีสมรรถนะต่ำ สำหรับผลการศึกษาส่วนที่สองพบว่า ปัจจัยที่มีความสัมพันธ์กับค่าเช่าที่ราชพัสดุ คือ มูลค่าผลิตภัณฑ์มวลรวมจังหวัด (GDP) โดยเมื่อระบบเศรษฐกิจขยายตัวเพิ่มขึ้น ความต้องการใช้ที่ดินเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย และเป็นปัจจัยการผลิตเพิ่มขึ้น ส่งผลให้ค่าเช่าที่ราชพัสดุปรับตัวสูงขึ้นเช่นกัน

สำหรับตัวแปรจำนวนประชากรและจำนวนโรงงานอุตสาหกรรมไม่มีความสัมพันธ์กับค่าเช่าที่ราชพัสดุแต่อย่างใด

ธิดา นวมะตานนท์ (2551) ศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่มีผลต่อการค้างชำระค่าเช่าและความพึงพอใจของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในกรุงเทพมหานครมีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ และศึกษาความพึงพอใจของผู้เช่าที่มีต่อสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ทำการรวบรวมข้อมูลจากการออกแบบสอบถามผู้เช่าเพื่ออยู่อาศัยในกรุงเทพมหานคร แบ่งออกเป็น 3 กลุ่ม ได้แก่

1. กลุ่มผู้เช่าที่มีสถานะปกติ (ชำระตรงตามเวลา หรือค้างชำระค่าเช่าไม่เกิน 2 เดือน)
2. กลุ่มผู้เช่าที่ถูกเร่งรัดหนี้สิน (ค้างชำระตั้งแต่ 3 เดือนขึ้นไป แต่ไม่เกิน 6 เดือน)
3. กลุ่มผู้เช่าที่งดเก็บค่าเช่ารอดำเนินคดี (ค้างชำระค่าเช่าตั้งแต่ 7 เดือนขึ้นไป)

รวมทั้งรวม 400 ราย ซึ่งได้จากการสุ่มตัวอย่างแบบแบ่งกลุ่มอย่างเป็นสัดส่วนร่วมกับวิธีการแบบสะดวกและใช้วิธีการวิเคราะห์เชิงพรรณนาและเชิงปริมาณด้วยแบบจำลอง โลจิกจากการศึกษาพบว่า คุณลักษณะทั่วไปของกลุ่มผู้เช่า ส่วนมากเป็นเพศหญิง มีอายุระหว่าง 41-50 ปี สำเร็จการศึกษาระดับมัธยมศึกษาตอนปลาย ส่วนใหญ่มีอาชีพค้าขาย/ธุรกิจส่วนตัวมีรายได้ในครอบครัวโดยเฉลี่ยต่อเดือนประมาณ 10,001-20,000 บาท ส่วนผลการศึกษาเชิงปริมาณพบว่า ตัวแปรอิสระที่มีผลอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติต่อการค้างชำระค่าเช่าของผู้เช่าเพื่ออยู่อาศัยของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในกรุงเทพมหานคร คือ ตัวแปรอาชีพรับจ้าง สัดส่วนจำนวนสมาชิกในครอบครัวที่มีรายได้ มีระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.10 ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 90 และสัดส่วนของค่าเช่าต่อรายได้ มีระดับนัยสำคัญทางสถิติที่ 0.01 ระดับความเชื่อมั่นร้อยละ 99 ส่วนทางด้านความพึงพอใจของผู้เช่าที่มีต่อสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ พบว่า มีความพึงพอใจในภาพรวมอยู่ในระดับมาก มีระดับความพึงพอใจเฉลี่ยเท่ากับ 3.42 โดยมีความพึงพอใจในแต่ละด้าน ได้แก่

1. ด้านการจัดประโยชน์ มีความพึงพอใจในระดับมาก
2. ด้านพนักงานและการต้อนรับ มีความพึงพอใจในระดับมาก
3. ด้านระยะเวลาในการให้บริการ มีความพึงพอใจในระดับมาก
4. ด้านความสะดวกที่ได้รับ มีความพึงพอใจในระดับปานกลาง
5. ด้านสถานที่ประกอบการ มีความพึงพอใจในระดับมาก

ข้อเสนอแนะจากผลการศึกษา คือ มาตรการในการติดตามทวงหนี้ วิธีการติดตามทวงหนี้ของเจ้าหน้าที่ ควรจะเร่งติดตามหนี้ตั้งแต่ระยะแรก ๆ เพื่อเป็นการกระตุ้นให้ผู้เช่าตระหนักในภาระหนี้ของตนเองและการออกไปพบปะผู้เช่าให้มากขึ้น โดยเฉพาะกลุ่มผู้เช่าที่เพิ่งเริ่มค้างชำระ 3 เดือน

ไม่ควรปล่อยปละละเลยให้หนี้ค่าเช่าพอกพูนขึ้น ซึ่งจะทำให้การติดตามชำระหนี้ยากยิ่งขึ้น รวมถึงการให้ความช่วยเหลือแก่ผู้มีรายได้น้อยให้มีที่อยู่อาศัย

วาสิทธิ์ นนทสิน และชรินทร์ เข้มราช (2551) ศึกษาปัญหาและอุปสรรคการจัดการประโยชน์ในที่ราชพัสดุ ศึกษากรณีกฎหมายและแนวทางปฏิบัติในส่วนที่เกี่ยวกับการจัดให้เช่า พบว่า ปัญหาการจัดการประโยชน์ด้วยการจัดให้เช่าที่เกิดขึ้นแล้วในอดีตตั้งแต่เริ่มมีที่ราชพัสดุนั้น ปรากฏว่าปัญหาเรื่องการจัดหาประโยชน์จากที่ราชพัสดุด้วยวิธีการจัดให้เช่านั้น มีประเด็นหลัก ๆ ได้แก่ ปัญหาการรวบรวมที่ราชพัสดุได้จำนวนน้อย ขาดความร่วมมือจากส่วนราชการอื่นที่ครอบครองไว้ ขาดเอกสารหลักฐานทางทะเบียน ขาดบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ ขาดรูปแบบการจัดให้เช่า ที่มีประสิทธิภาพ รวมถึงข้อจำกัดด้านอัตราค่าเช่าที่ไม่สามารถกำหนดให้สูงขึ้นได้ ปัญหาเหล่านี้จะส่งผลกระทบต่อรายได้ที่รวบรวมไว้ในแต่ละปี เมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนเนื้อที่ของที่ราชพัสดุที่จัดให้เช่า

อรุณชัย ภัทรานนท์ (2546) ศึกษาเรื่อง การค้างชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ: ศึกษาเฉพาะกรณีจังหวัดพระนครศรีอยุธยา วัตถุประสงค์เพื่อศึกษาถึงสาเหตุของปัญหาการค้างชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในเขตอำเภอพระนครศรีอยุธยา จังหวัดพระนครศรีอยุธยา เพื่อนำไปเป็นแนวทางในการแก้ไขปัญหาการค้างชำระค่าเช่า แบ่งการศึกษาออกเป็น 2 ส่วน คือส่วนที่หนึ่งจะเป็นการศึกษาจากผู้เช่า โดยใช้แบบสอบถาม (Questionnaire) ส่วนที่สองเป็นการศึกษาด้านผู้ให้เช่า โดยศึกษาถึงลักษณะขององค์กร โดยใช้ SWOT Analysis จากการศึกษาพบว่า การค้างชำระค่าเช่ามาจากสาเหตุ 2 ประการหลัก ๆ คือ

1. สาเหตุที่เกิดจากทางด้านของผู้เช่า คือ ในอดีตที่ผ่านมาเคยได้รับการปฏิเสธการรับชำระค่าเช่าและการต่ออายุสัญญาเช่าจนผู้เช่าเริ่มมีแนวความคิดว่าที่ราชพัสดุเป็นที่ดินของทางราชการ ย่อมจะต้องผ่อนผันการดำเนินการกับผู้ที่ยังค้างชำระ ไม่ดำเนินการอย่างเคร่งครัด และรู้สึกว่าจะไม่จำเป็นต้องชำระค่าเช่าก็สามารถใช้ประโยชน์ที่ดินต่อไปได้ ประกอบกับทางราชการไม่มีความชัดเจนในการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดิน ผู้เช่าจึงเกิดความไม่มั่นใจว่าทางราชการจะจัดให้เช่าต่อไปได้มากน้อยเพียงไร และถ้ามีการนำค่าเช่าที่ค้างมาชำระให้แล้วต่อไปอาจมีการบอกเลิกสัญญาเช่าอีกครั้ง การชำระเงินดังกล่าวก็จะเป็นการสูญเปล่า ประกอบกับผู้เช่าไม่ทราบถึงสิทธิประโยชน์ที่จะได้รับหากไม่มีการค้างชำระค่าเช่า จึงไม่มีแรงจูงใจที่จะชำระค่าเช่าให้ตรงเวลา

2. สาเหตุที่เกิดจากทางด้านผู้ให้เช่า จากการศึกษาวิเคราะห์องค์กรโดยใช้ SWOT พบจุดอ่อนว่า ไม่มีฐานข้อมูลที่สมบูรณ์ เช่น บัญชีรายตัวผู้เช่า แผนที่แสดงตำแหน่งที่ตั้งและเขตเช่า ทำให้เป็นการยากลำบากที่จะติดตามเร่งรัดโดยการลงสำรวจในพื้นที่ที่จะกระทำได้ก็แค่เพียงการแจ้งเป็นหนังสือเท่านั้น ส่วนจุดอ่อนอีกประการหนึ่ง คือ การขาดการวางแผนการใช้ประโยชน์ที่ดิน

แบบบูรณาการ ทำให้เกิดความสับสนในแผนการใช้ที่ดิน ผู้เช่าไม่มีความมั่นใจที่จะมาชำระค่าเช่า และอุปสรรคที่สำคัญ คือ การบริหารที่ราชพัสดุไม่สามารถดำเนินการได้อย่างเบ็ดเสร็จ จำเป็นต้องอาศัยความร่วมมือจากส่วนราชการอื่น ๆ ซึ่งอาจมีแนวนโยบายการดำเนินงานที่แตกต่างกันไป เช่น กรมศิลปากรมุ่งที่จะอนุรักษ์โบราณสถานที่มีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ ในขณะที่กรมธนารักษ์จำเป็นต้องมุ่งแก้ไขปัญหาการไม่มีที่อยู่อาศัยของราษฎร จึงทำให้เกิดความสับสนต่อนโยบายการปฏิบัติงานของราชการ

รัชนิย์ ไทยาพงศ์สกุล (2544) ได้ศึกษา ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการชำระค่าเช่าที่ราชพัสดุ ศึกษากรณีผู้เช่าที่ดินราชพัสดุในจังหวัดตรัง มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ราชพัสดุ และแนวทางการแก้ไขปัญหาการชำระค่าเช่าที่ราชพัสดุ กลุ่มตัวอย่าง ได้แก่ ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุในจังหวัดตรัง 182 คน โดยใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือในการศึกษา สถิติที่ใช้คือ ค่าร้อยละเพื่อแสดงจำนวนหรือปริมาณ สำหรับปัจจัยส่วนบุคคล ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน เพื่อวิเคราะห์ระดับความคิดเห็นและค่าไคลส์สแควร์เพื่อหาค่าความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรอิสระและตัวแปรตาม ผลการศึกษาพบว่า รายได้มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ แต่ด้านการบริการของเจ้าหน้าที่ในการจัดเก็บค่าเช่ากับผู้เช่าโดยตรง ณ บริเวณที่เช่า มีการแจ้งเตือนผู้เช่าทุกครั้งล่วงหน้าก่อนถึงกำหนดชำระค่าเช่า และควรมีการตรวจสอบ และติดตามทวงถามผู้เช่าค้างชำระอย่างสม่ำเสมอ ควรให้รับเงินค่าเช่าในลักษณะการผ่อนชำระตามกำลังความสามารถของผู้เช่า พร้อมทั้งใช้มาตรการทางกฎหมายอย่างจริงจัง เฉพาะผู้เช่าบางรายที่มีเจตนาหรือหลีกเลี่ยงที่จะไม่ชำระค่าเช่าเพื่อมิให้เป็นเยี่ยงอย่างแก่ผู้เช่ารายอื่น

เอกรัฐ พรรณราย (2544) วิจัยเรื่อง ปัจจัยที่มีผลต่อพฤติกรรมผู้บริโภครับบริการรับชำระเงิน ผลการวิจัยพบว่า ปัจจัยส่วนบุคคลมีผลต่อพฤติกรรมการใช้บริการรับชำระเงิน ในระดับมากไปน้อย 3 ลำดับ ได้แก่ บุคลากรให้บริการสะดวก รวดเร็ว ระบบปฏิบัติการให้บริการรวดเร็ว และช่วงเวลาทำการมาก ปัจจัยที่มีผลต่อความคิดเห็น ด้านบุคลากร และด้านอุปกรณ์ในการให้บริการ คือ การศึกษา

วรสิทธิ์ โนนานนท์ (2543) ได้ศึกษาปัจจัยที่ทำให้เกิดการค้างชำระหนี้เงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งในอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ จากการศึกษาพบว่าตัวแปรที่มีนัยสำคัญทางสถิติที่สามารถใช้กับแบบจำลอง จำนวน 5 ตัวแปร ได้แก่ อาชีพ อายุ ระดับรายได้ ระยะเวลาในการผ่อนชำระ และวัตถุประสงค์ของการกู้

ผลการวิเคราะห์ สามารถสรุปได้ดังนี้

1. ผู้กู้ ประกอบอาชีพราชการ หรืออาชีพอื่นใด ที่มีรายได้จากเงินเดือนเป็นประจำทุก

เดือน จะมีความรับผิดชอบต่อภาระหนี้ ทำให้เกิดปัญหาค้างชำระหนี้ลดลง

2. ผู้กู้ที่มีอายุตั้งแต่ 31 ปีขึ้นไป จะมีความรับผิดชอบต่อภาระหนี้ ทำให้เกิดปัญหาการค้างชำระหนี้ลดลง

3. ระดับรายได้ของผู้กู้ที่เพิ่มขึ้นจะใช้จ่ายฟุ่มเฟือยขึ้น ทำให้มีความรับผิดชอบต่อภาระหนี้ลดลง ทำให้เกิดปัญหาการค้างชำระหนี้เพิ่มขึ้น

4. ระยะเวลาในการผ่อนชำระน้อยกว่า 10 ปี ผู้กู้จะมีภาระในการชำระหนี้รายเดือนในระยะเวลาที่น้อยลง ดังนั้น ปัญหาการค้างชำระหนี้ในระยะยาวจะลดลง

5. การกู้เพื่อวัตถุประสงค์ที่อยู่อาศัยหลังแรก ทำให้ผู้กู้ต้องพยายามดูแลรักษา สร้างความรับผิดชอบต่อภาระหนี้กับธนาคารอย่างสม่ำเสมอ ทำให้เกิดปัญหาค้างชำระหนี้ลดลง

วรรณลักษณ์ ธนธรรมทิส (2542) ได้ศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ราชพัสดุ: ศึกษากรณีจังหวัดปทุมธานี มีวัตถุประสงค์ คือ

1. เพื่อศึกษาถึงการชำระค่าเช่าที่ราชพัสดุ ในจังหวัดปทุมธานี
2. เพื่อศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุในจังหวัดปทุมธานี
3. เพื่อศึกษาปัญหาอุปสรรคที่เกิดขึ้นจากการชำระค่าเช่าที่ราชพัสดุในจังหวัดปทุมธานี
4. เพื่อให้ข้อเสนอแนะที่เป็นประโยชน์กับการจัดเก็บค่าเช่าที่ราชพัสดุในจังหวัด

ปทุมธานี กลุ่มตัวอย่างในการศึกษา คือ ประชาชนที่เป็นผู้เช่าที่ราชพัสดุในจังหวัดปทุมธานี จำนวน 209 คน เก็บรวบรวมข้อมูลโดยใช้แบบสอบถามเป็นเครื่องมือหลัก สถิติที่ใช้คือ ร้อยละ ค่าเฉลี่ย ค่าเบี่ยงเบนมาตรฐาน และค่าไคสแควร์ ผลการศึกษาพบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อการชำระค่าเช่าก่อนกำหนด ร้อยละ 48.8 ชำระตรงตามกำหนด ร้อยละ 34.4 และชำระช้ากว่ากำหนด ร้อยละ 16.7

ปัจจัยที่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ราชพัสดุ ได้แก่ อาชีพ รายได้ในครอบครัว รายจ่ายในครอบครัว ความเพียงพอของรายได้ ลักษณะการครอบครอง กฎ ระเบียบ วิธีการชำระค่าเช่า เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานการจัดเก็บ ค่าเช่า และการมีส่วนร่วม ส่วนระดับการศึกษา ระยะเวลาการอยู่อาศัย อัตราค่าเช่า และมาตรการติดตามทวงถามค่าเช่าค้างชำระไม่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ และมีข้อเสนอแนะ คือ ควรเพิ่มวิธีการชำระค่าเช่าที่ราชพัสดุ เช่น การโอนเงินผ่านธนาคาร ให้เจ้าหน้าที่ออกไปจัดเก็บที่อาคารอยู่อาศัย การชำระผ่านอินเทอร์เน็ต และการให้เอกชนเข้ามารับหน้าที่จัดเก็บค่าเช่าแทนหน่วยงานของทางราชการ เพิ่มอัตราค่าจ้างเจ้าหน้าที่ ปรับปรุงกฎระเบียบ

คำรัส ไตรรัตน์ และคณะ (2536) ได้ศึกษาเรื่อง แนวทางการพัฒนาระบบการเงินและการ เสนอว่า ปัญหาการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยของผู้มีรายได้น้อยมาจากข้อจำกัด 2 ทาง คือ

1. การอุดหนุนของรัฐบาล โดยรัฐบาลได้เงินอุดหนุนเต็มจำนวนในการปรับปรุงชุมชนแออัด (ระบบโครงสร้างพื้นฐานสาธารณูปการ) และให้เงินอุดหนุนบางส่วนในการสร้าง

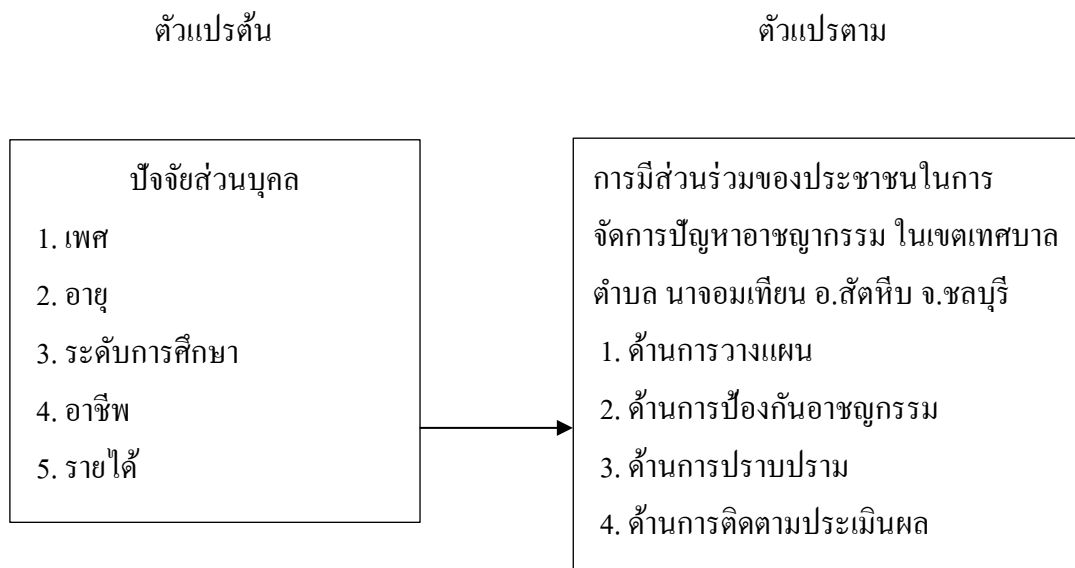
สาธารณูปโภคสาธารณูปการของโครงการเพื่อให้ผู้มีรายได้น้อยซื้อที่อยู่อาศัยได้ในราคาถูกลง แต่มีข้อจำกัด คือ การขาดแคลนงบประมาณและปัญหาในการหาแหล่งเงินกู้มาเพื่ออุดหนุน โครงการผู้มีรายได้น้อย

2. ผู้มีรายได้น้อยไม่สามารถจ่ายเงินเพื่อที่อยู่อาศัยจากรายได้เงินออมหรือทรัพย์สินของตน ตามระบบการเงินเพื่อที่อยู่อาศัยตามปกติได้ จึงต้องอาศัยการอุดหนุนจากรัฐบาลหรือโดยการระดมเงินทุนจากแหล่งเงินนอกระบบ

มรกต กันทะมา (2536) ศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่มีผลต่อการชำระคืนเงินกู้ของเกษตรกร แบ่งเป็น 2 กลุ่มปัจจัย คือ ความสามารถในการชำระคืนและปัจจัยเสริมเจตจำนงในการชำระคืน พิจารณาจากความซื่อสัตย์ ความรับผิดชอบ และการได้รับยกย่องในสังคม ผลการศึกษาพบว่า รายได้สุทธิและอัตราส่วนหนี้สินต่อทรัพย์สินสามารถอธิบายการชำระคืนเงินกู้ได้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ณ ระดับความเชื่อมั่น .01 สำหรับปัจจัยเสริมเจตจำนงการชำระคืนพบว่า ความซื่อสัตย์ ความรับผิดชอบ และการได้รับยกย่องในสังคมไม่สามารถอธิบายการชำระคืนได้อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

สุวมา เนาว่าสูงเนิน (2536) ได้ศึกษาปัจจัยที่มีผลต่อการค้างชำระค่าเช่าซื้อ โครงการจัดหาที่อยู่ใหม่ ศึกษากรณีโครงการพื้นนครร่มเกล้า 3 พบว่า ปัจจัยเกี่ยวกับผู้เช่าซื้อ เงินออม (รายได้หักรายจ่าย) ซึ่งใช้เป็นตัวชี้วัดเกี่ยวกับฐานะทางเศรษฐกิจมีความสัมพันธ์เชิงลบกับจำนวนครั้งในการค้างชำระอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ ปัจจัยเกี่ยวกับองค์กรของรัฐ จำนวนครั้งในการติดตามทวงถามหนี้มีความสัมพันธ์เชิงบวกกับจำนวนครั้งในการค้างชำระหนี้ ซึ่งไม่เป็นไปตามสมมติฐานที่ตั้งไว้ว่า จำนวนครั้งในการติดตามทวงถามหนี้จะทำให้การค้างชำระน้อยลง ส่วนวิธีการจัดเก็บเงินผู้เช่าซื้อที่มีความเห็นว่า วิธีการชำระเงิน ณ สำนักงานดูแลเคหะชุมชนเดือนละหนึ่งครั้ง มีความเหมาะสมแล้ว ด้วยเหตุผลว่า จะได้ไม่ต้องพบเจ้าหน้าที่บ่อยครั้ง

กรอบแนวคิดในการวิจัย



ภาพที่ 3 กรอบแนวคิดในการวิจัย

บทที่ 3

วิธีการดำเนินการวิจัย

การศึกษาเรื่อง การชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี ผู้วิจัยได้กำหนดวิธีการดำเนินการศึกษา ดังนี้

1. ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง
2. วิธีการศึกษา
3. เครื่องมือที่ใช้ในการศึกษา
4. การทดสอบเครื่องมือ
5. การเก็บรวบรวมข้อมูล
6. การวิเคราะห์ข้อมูลและสถิติที่ใช้ในการวิจัย

ประชากรและกลุ่มตัวอย่าง

1. ที่ใช้ในการศึกษา ประกอบด้วย ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี จำนวน 9 อำเภอ ได้แก่ อำเภอเมืองชลบุรี อำเภอบ้านบึง อำเภอบางละมุง อำเภอพานทอง อำเภอพนัสนิคม อำเภอศรีราชา อำเภอเกาะสีชัง อำเภอสัตหีบ และอำเภอบ่อทอง จำนวน 1,063 ราย

2. การเลือกกลุ่มตัวอย่าง จะศึกษาโดยเลือกกลุ่มตัวอย่างเฉพาะพื้นที่รับผิดชอบของสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ชลบุรีที่มีผู้เช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัย คือ อำเภอเมืองชลบุรี อำเภอบ้านบึง อำเภอบางละมุง อำเภอพานทอง อำเภอพนัสนิคม อำเภอศรีราชา อำเภอเกาะสีชัง อำเภอสัตหีบ และอำเภอบ่อทอง ซึ่งมีจำนวนผู้เช่าที่ดินราชพัสดุ ดังนี้

2.1 อำเภอเมืองชลบุรี	จำนวน 26 ราย
2.2 อำเภอบ้านบึง	จำนวน 63 ราย
2.3 อำเภอบางละมุง	จำนวน 17 ราย
2.4 อำเภอพานทอง	จำนวน 9 ราย
2.5 อำเภอพนัสนิคม	จำนวน 18 ราย
2.6 อำเภอศรีราชา	จำนวน 112 ราย
2.7 อำเภอเกาะสีชัง	จำนวน 19 ราย
2.8 อำเภอสัตหีบ	จำนวน 801 ราย
2.9 อำเภอบ่อทอง	จำนวน 2 ราย

คำนวณขนาดของกลุ่มตัวอย่างกรณีทราบจำนวนประชากร ใช้สูตรของ ยามาเน่ (Yamane, 1973)

สูตรการหาขนาดกลุ่มตัวอย่างของ ทาโร ยามาเน่

$$n = \frac{N}{1 + Ne^2}$$

เมื่อ n = ขนาดของกลุ่มตัวอย่าง

N = จำนวนประชากร

e = ค่าความคลาดเคลื่อนที่ยอมรับได้

ที่ระดับความเชื่อมั่น 95 % จากจำนวนประชากร 1,063 ราย ยอมรับให้มีความคลาดเคลื่อน 0.05 หรือร้อยละ 5 คำนวณขนาดกลุ่มตัวอย่างได้ดังนี้

$$\begin{aligned} n &= \frac{1,063}{1 + 1,063(0.05)^2} \\ &= 290.64 \\ &= 291 \end{aligned}$$

ดังนั้น กลุ่มตัวอย่างมีจำนวนเท่ากับ 291 ราย

วิธีการศึกษา

เป็นการศึกษาวิจัยเชิงปริมาณ (Quantitative research) ที่มุ่งศึกษาการรับรู้ถึงการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี ดำเนินการศึกษา 2 แบบ คือ

1. การวิจัย (Documentary research) เป็นการศึกษารวบรวมข้อมูลจากเอกสารต่าง ๆ ทั้งที่เป็นทฤษฎี แนวคิด และผลงานที่เกี่ยวข้องกับปัจจัยต่าง ๆ ที่มีผลต่ออัตราค่าเช่า การชำระค่าเช่า และกฎระเบียบหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องรวมไปถึงมาตรการติดตามทวงถามหนี้

2. การวิจัยเชิงสำรวจ (Survey research) ใช้แบบสอบถามปลายปิด และปลายเปิด ในการแสดงข้อคิดเห็น ก่อนที่จะนำแบบสอบถามนี้ไปใช้ ได้ทำการทดสอบกับกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 30 คน และอาจารย์ที่ปรึกษาได้ทำการตรวจ แนะนำในรายละเอียด และแก้ไขแบบสอบถามหลังจากการทดสอบ ทำคู่มือการลงรหัสข้อมูล เพื่อนำไปใช้ในขบวนการประมวลผลด้วยเครื่องคอมพิวเตอร์ ในลำดับต่อไป

เครื่องมือที่ใช้ในการเก็บรวบรวมข้อมูล

ข้อมูลเชิงปริมาณ

การศึกษาครั้งนี้ เครื่องมือในการการเก็บรวบรวมข้อมูลจากผู้เข้าที่คืนราชพัสดุ เพื่ออยู่อาศัยในเขตพื้นที่จังหวัดชลบุรี โดยแบ่งแบบสอบถามออกเป็น 3 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 เป็นแบบสอบถามเกี่ยวกับปัจจัยพื้นฐานส่วนบุคคลของผู้ตอบแบบสอบถาม ประกอบด้วย อาชีพ รายได้ในครอบครัว รายจ่ายในครอบครัว ความพอเพียงของรายได้ ลักษณะการครอบครอง เงินออมเพื่ออนาคต โดยใช้รูปแบบของแบบสอบถามชนิดปลายปิด ชนิดเลือกตอบ

ส่วนที่ 2 เป็นแบบสอบถามเกี่ยวกับปัจจัยเกี่ยวกับองค์ประกอบการเช่า ประกอบด้วย กฎระเบียบ อัตราค่าเช่า อัตราค่าล้างเจ้าหน้าที่ เจ้าหน้าที่จัดเก็บค่าเช่า การให้บริการประชาชน วิธีการชำระค่าเช่า สาเหตุที่ค้างชำระ มาตรการติดตามทวงถามค่าเช่าที่ดินราชพัสดุค้างชำระ การชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ โดยใช้รูปแบบของแบบสอบถามชนิดปลายปิด ชนิดเลือกตอบ

ส่วนที่ 3 เป็นแบบสอบถามเกี่ยวกับข้อคิดเห็นและข้อเสนอแนะอื่น ๆ โดยใช้รูปแบบของแบบสอบถามชนิดปลายเปิด

การทดสอบเครื่องมือ

หลังจากการสร้างแบบสอบถามเสร็จเรียบร้อยแล้ว ได้นำร่างแบบสอบถามไปให้อาจารย์ที่ปรึกษาตรวจสอบความถูกต้องสมบูรณ์ของแบบสอบถาม จากนั้นจึงนำไปทดลอง (Try out) กับประชากรที่ไม่ใช่กลุ่มตัวอย่าง จำนวน 30 คน ที่อำเภอเมืองระยอง เพื่อหาค่าความเชื่อมั่นของแบบสอบถาม (Reliability Coefficients) ได้ค่าความเชื่อมั่น = 0.74 อยู่ในเกณฑ์ที่น่าไปใช้ได้

การเก็บรวบรวมข้อมูล

ผู้วิจัยได้ดำเนินการเก็บรวบรวมข้อมูลเชิงปริมาณ โดยใช้แบบสอบถาม (Questionnaire) เป็นเครื่องมือ เก็บตัวอย่างตาม สถานที่เช่าของกลุ่มตัวอย่าง จำนวน 291 ราย โดยวิธีการสุ่มอย่างง่าย (Simple random sampling) เพื่อให้สามารถนำมาเป็นตัวแทนของประชากรเพื่อแลกเปลี่ยนเรียนรู้วิธีการแก้ปัญหาเกี่ยวกับการเร่งรัด ทวงถาม และติดตามการจัดเก็บค่าเช่าที่ราชพัสดุของสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ชลบุรี

การวิเคราะห์ข้อมูล

การศึกษาครั้งนี้ได้นำข้อมูลที่เก็บรวบรวมได้จากแบบสอบถามมาประมวลผลด้วยเครื่องคอมพิวเตอร์ โดยใช้สถิติ ดังนี้

1. สถิติเชิงพรรณนา (Descriptive statistics) เพื่อทราบพื้นฐานลักษณะโดยทั่วไปของกลุ่มตัวอย่างที่ศึกษาทำการวิเคราะห์โดยใช้ความถี่ (Frequency) ค่าร้อยละ (Percentage) เพื่อจำแนกประเภทข้อมูลและให้ทราบลักษณะพื้นฐานทั่วไปของกลุ่มประชากร

2. สถิติเชิงอนุมาน (Inferential statistics) เพื่อหาความสัมพันธ์ระหว่างตัวแปรต้นกับตัวแปรตามจากข้อสมมติฐานที่ตั้งไว้ โดยใช้ไค – สแควร์ (Chi – square test) โดยกำหนดระดับนัยสำคัญทางสถิติในการทดสอบสมมติฐานที่ .05

บทที่ 4

ผลการศึกษา

การศึกษาเรื่อง การชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี เป็นผลจากการวิเคราะห์จากแบบสอบถามจำนวน 291 ราย ผลการวิจัยนำเสนอเป็น 3 ส่วนต่างดังนี้

1. ข้อมูลด้านปัจจัยพื้นฐานส่วนบุคคล
2. ข้อมูลด้านปัจจัยเกี่ยวกับองค์ประกอบการเช่า
3. ปัญหาและข้อเสนอแนะในการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ เพื่อลดปัญหาหนี้ค้างชำระ

ข้อมูลด้านปัจจัยพื้นฐานส่วนบุคคล

ประกอบด้วย อาชีพ รายได้ในครอบครัวโดยรวมต่อเดือน รายจ่ายในครอบครัวโดยรวมเฉลี่ยต่อเดือน รายได้ในครัวเรือนของท่านเพียงพอต่อรายจ่ายของครอบครัว ลักษณะการครอบครองที่ราชพัสดุ และเงินออมเพื่ออนาคต

ตารางที่ 3 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามอาชีพ

อาชีพ	จำนวน (n = 291)	ร้อยละ
รับราชการ	111	38.1
พนักงานราชการ/รัฐวิสาหกิจ	31	10.7
ค้าขาย-ธุรกิจส่วนตัว	44	15.1
รับจ้าง	61	21.0
เกษตรกร	30	10.3
อื่น ๆ (ไม่ได้ทำงาน, แม่บ้าน)	14	4.8
รวม	291	100.0

จากตารางที่ 3 พบว่า กลุ่มตัวอย่างของผู้เช่าที่ดินราชพัสดุที่ตอบแบบสอบถามรับราชการมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 38.1 รองลงมาคือ อาชีพรับจ้าง คิดเป็นร้อยละ 21.0 อาชีพค้าขาย-ธุรกิจส่วนตัวคิดเป็นร้อยละ 15.1 พนักงานเอกชน/รัฐวิสาหกิจ คิดเป็นร้อยละ 10.7 เกษตรกร คิดเป็นร้อยละ 10.3 และอื่น ๆ (ไม่ได้ทำงาน, แม่บ้าน) คิดเป็นร้อยละ 4.8 ตามลำดับ

ตารางที่ 4 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามรายได้ในครอบครัวโดยรวมต่อเดือน

รายได้ในครอบครัว	จำนวน	ร้อยละ
ไม่เกิน 5,000 บาท	20	6.9
5,001 – 10,000 บาท	100	34.4
10,001 – 15,000 บาท	100	37.8
15,001 บาทขึ้นไป	61	21.0
รวม	291	100.00

จากตารางที่ 4 พบว่า กลุ่มตัวอย่างของผู้เข้าที่คืนราชพัสดุที่ตอบแบบสอบถาม มีรายได้ในครอบครัวโดยรวมต่อเดือน 10,001 – 15,000 บาทมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 37.8 รองลงมาคือ รายได้ในครอบครัวโดยรวมต่อเดือน 5,001 – 10,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 34.4 รายได้ในครอบครัวโดยรวมต่อเดือน 15,001 บาทขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 21.0 และรายได้ในครอบครัวโดยรวมต่อเดือนไม่เกิน 5,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 6.9 ตามลำดับ

ตารางที่ 5 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามรายจ่ายในครอบครัวโดยรวมต่อเดือน

รายจ่ายในครอบครัว	จำนวน	ร้อยละ
ไม่เกิน 5,000 บาท	33	11.3
5,001 – 10,000 บาท	154	52.9
10,001 – 15,000 บาท	81	27.8
15,001 บาทขึ้นไป	23	7.9
รวม	291	100.0

จากตารางที่ 5 พบว่า กลุ่มตัวอย่างของผู้เข้าที่คืนราชพัสดุที่ตอบแบบสอบถามมีรายจ่ายในครอบครัวโดยรวมต่อเดือน 5,001 – 10,000 บาทมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 52.9 รองลงมาคือ รายจ่ายในครอบครัวโดยรวมต่อเดือน 10,001 – 15,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 27.8 รายจ่ายในครอบครัวโดยรวมต่อเดือนไม่เกิน 5,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 11.3 และรายจ่ายในครอบครัวโดยรวมต่อเดือน 15,001 บาทขึ้นไป คิดเป็นร้อยละ 7.9 ตามลำดับ

ตารางที่ 6 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามรายได้ในครัวเรือนของท่านเพียงพอต่อรายจ่ายของครอบครัว

รายได้ต่อรายจ่าย	จำนวน	ร้อยละ
ไม่เพียงพอ ต้องกู้ยืม	62	21.3
ไม่เพียงพอไม่กู้ยืม	64	22.0
เพียงพอไม่เหลือเก็บออม	96	33.0
เพียงพอ มีเงินเหลือเก็บ	69	23.7
รวม	291	100.0

จากตารางที่ 6 พบว่า กลุ่มตัวอย่างของผู้เช่าที่ดินราชพัสดุที่ตอบแบบสอบถาม มีรายได้เพียงพอ ไม่เหลือเก็บออมมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 33.0 รองลงมาคือ รายได้เพียงพอ มีเงินเหลือเก็บ คิดเป็นร้อยละ 23.7 รายได้ไม่เพียงพอไม่กู้ยืม คิดเป็นร้อยละ 22.0 และรายได้ไม่เพียงพอ ต้องกู้ยืม คิดเป็นร้อยละ 21.3 ตามลำดับ

ตารางที่ 7 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามลักษณะการครอบครองที่ราชพัสดุ

ลักษณะการครอบครอง	จำนวน	ร้อยละ
เป็นผู้เช่าอยู่อาศัยเอง	174	59.8
เป็นญาติหรือผู้เช่าช่วง	117	40.2
รวม	291	100.0

จากตารางที่ 7 พบว่า กลุ่มตัวอย่างของผู้เช่าที่ดินราชพัสดุที่ตอบแบบสอบถาม เป็นผู้เช่าอยู่อาศัยเองมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 59.8 รองลงมาคือ เป็นญาติหรือผู้เช่าช่วง คิดเป็นร้อยละ 40.2 ตามลำดับ

ตารางที่ 8 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่าง จำแนกตามเงินออมเพื่ออนาคต

เงินออม	จำนวน	ร้อยละ
มี	88	30.2
ไม่มี	203	69.8
รวม	291	100.0

จากตารางที่ 8 พบว่า กลุ่มตัวอย่างของผู้เช่าที่ดินราชพัสดุที่ตอบแบบสอบถาม ไม่มีเงินออมเพื่ออนาคตมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 69.8 และมีเงินออมเพื่ออนาคต คิดเป็นร้อยละ 30.0 ตามลำดับ

ข้อมูลด้านปัจจัยเกี่ยวกับองค์ประกอบการเช่า

ตารางที่ 9 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างในการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ จำแนกตามความคิดเห็นเกี่ยวกับกฎระเบียบ เรื่องการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ

ความคิดเห็น	จำนวน	ร้อยละ
ควรมีการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง	27	9.3
ดีแล้ว ไม่ต้องปรับปรุง	189	64.9
ไม่แสดงความคิดเห็น	75	25.8
รวม	291	100.0

จากตารางที่ 9 พบว่า กลุ่มตัวอย่างของผู้เช่าที่ดินราชพัสดุที่ตอบแบบสอบถามมีความคิดเห็นเกี่ยวกับ กฎ ระเบียบ เรื่องการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุดีแล้ว ไม่ต้องปรับปรุงมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 64.9 รองลงมาคือ ไม่แสดงความคิดเห็น คิดเป็นร้อยละ 25.8 และควรมีการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง คิดเป็นร้อยละ 9.3 ตามลำดับ

ตารางที่ 10 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างในการชำระค่าที่ราชพัสดุ จำแนกตามอัตราค่าเช่า
ในปัจจุบันมีความเหมาะสมหรือไม่

ความคิดเห็น	จำนวน	ร้อยละ
เหมาะสม	269	92.4
ไม่เหมาะสม เนื่องจากกรมธนารักษ์มีการปรับขึ้นค่าเช่า ทำให้ค่าเช่าแพงขึ้น	22	7.6
รวม	291	100.0

จากตารางที่ 10 พบว่า กลุ่มตัวอย่างของผู้เช่าที่ดินราชพัสดุที่ตอบแบบสอบถาม มีความ
คิดเห็นเกี่ยวกับอัตราค่าเช่าในปัจจุบันว่าเหมาะสมมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 92.4 รองลงมาคือไม่
เหมาะสม เนื่องจากกรมธนารักษ์มีการปรับขึ้นค่าเช่า ทำให้ค่าเช่าแพงขึ้น คิดเป็นร้อยละ 7.6
ตามลำดับ

ตารางที่ 11 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างในการชำระค่าที่ราชพัสดุ จำแนกตามอัตรากำลัง
เจ้าหน้าที่ที่ให้บริการรับชำระค่าเช่า

ความคิดเห็น	จำนวน	ร้อยละ
น้อยเกินไป ควรมีเจ้าหน้าที่เพิ่ม	186	63.9
เพียงพอแล้ว	77	26.5
มีมากเกินไป	28	9.6
รวม	291	100.0

จากตารางที่ 11 พบว่า กลุ่มตัวอย่างของผู้เช่าที่ดินราชพัสดุที่ตอบแบบสอบถาม มีความ
คิดเห็นเกี่ยวกับอัตรากำลังเจ้าหน้าที่ที่ให้บริการรับชำระค่าเช่าว่า มีน้อยเกินไป ควรมีเจ้าหน้าที่เพิ่ม
มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 63.9 รองลงมาคือ เพียงพอแล้ว คิดเป็นร้อยละ 26.5 และมีมากเกินไป คิด
เป็นร้อยละ 9.6 ตามลำดับ

ตารางที่ 12 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างในการชำระค่าที่ราชพัสดุ จำแนกตามบุคลิกภาพ
ของเจ้าหน้าที่จัดเก็บค่า

ความคิดเห็น	จำนวน	ร้อยละ
เหมาะสมดีแล้ว	256	88.0
ไม่เหมาะสม	35	12.0
รวม	291	100.0

จากตารางที่ 12 พบว่า กลุ่มตัวอย่างของผู้เช่าที่ดินราชพัสดุที่ตอบแบบสอบถาม มีความ
คิดเห็นเกี่ยวกับบุคลิกภาพของเจ้าหน้าที่จัดเก็บค่าเช่าว่าเหมาะสมดีแล้วมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ
88.0 รองลงมาคือ ไม่เหมาะสม คิดเป็นร้อยละ 12.0 ตามลำดับ

ตารางที่ 13 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างในการชำระค่าที่ราชพัสดุ จำแนกตามการ
ให้บริการประชาชนของเจ้าหน้าที่

ความคิดเห็น	จำนวน	ร้อยละ
สุภาพดี	220	75.6
ธรรมดา	71	24.4
รวม	291	100.0

จากตารางที่ 13 พบว่า กลุ่มตัวอย่างของผู้เช่าที่ดินราชพัสดุที่ตอบแบบสอบถาม มีความ
คิดเห็นเกี่ยวกับการให้บริการประชาชนของเจ้าหน้าที่ว่าสุภาพดี มากที่สุด คิดเป็น ร้อยละ 75.6
รองลงมาคือ ธรรมดา คิดเป็นร้อยละ 24.4 ตามลำดับ

ตารางที่ 14 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างในการชำระค่าที่ราชพัสดุ จำแนกตามวิธีการชำระค่าเช่าในปัจจุบัน

ความคิดเห็น	จำนวน	ร้อยละ
เหมาะสม	263	90.4
ไม่เหมาะสม เนื่องจากเดินทางลำบากไม่สามารถเดินทางมาเองได้ ไม่ได้รับใบแจ้งหนี้ที่ส่งมาทางไปรษณีย์ (ไปราชการต่างพื้นที่)	28	9.6
รวม	391	100.0

จากตารางที่ 14 พบว่า กลุ่มตัวอย่างของผู้เช่าที่ดินราชพัสดุที่ตอบแบบสอบถาม มีความคิดเห็นเกี่ยวกับวิธีการชำระค่าเช่าในปัจจุบัน โดยส่วนใหญ่ให้เหตุผลว่าเหมาะสมมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 90.4 รองลงมา ไม่เหมาะสม เนื่องจากเดินทางลำบากไม่สามารถเดินทางมาเองได้ ไม่ได้รับใบแจ้งหนี้ที่ส่งมาทางไปรษณีย์ (ไปราชการต่างพื้นที่) คิดเป็นร้อยละ 9.6 ตามลำดับ

ตารางที่ 15 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างในการชำระค่าที่ราชพัสดุ จำแนกตามสาเหตุที่ค้างชำระค่าเช่าเนื่องจาก

ความคิดเห็น	จำนวน	ร้อยละ
อัตราค่าเช่าสูงไป	11	3.8
สำนักงานตั้งอยู่ไกล	47	16.2
ไม่มีเวลาว่าง	53	18.2
ลืม	81	27.8
ไม่มีรายได้	48	16.5
ไม่ได้รับใบแจ้งหนี้	51	17.5
รวม	291	100.0

จากตารางที่ 15 พบว่า กลุ่มตัวอย่างของผู้เช่าที่ดินราชพัสดุที่ตอบแบบสอบถาม มีความคิดเห็นเกี่ยวกับวิธีการชำระค่าเช่าในปัจจุบันว่า ลืมมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 27.8 รองลงมาคือ ไม่มีเวลาว่าง คิดเป็นร้อยละ 18.28 ไม่ได้รับใบแจ้งหนี้ คิดเป็นร้อยละ 17.5 ไม่มีรายได้ คิดเป็นร้อยละ 16.5 สำนักงานตั้งอยู่ไกล คิดเป็นร้อยละ 16.2 และอัตราค่าเช่าสูงไป คิดเป็นร้อยละ 3.8 ตามลำดับ

ตารางที่ 16 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างในการชำระค่าที่ราชพัสดุ จำแนกตามการติดตาม
ทวงถามหนี้ค้างชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ

วิธีการทวงถามหนี้	จำนวน	ร้อยละ
หนังสือเตือน/ ใบแจ้งหนี้	251	86.3
แจ้งทางโทรศัพท์/เจ้าหน้าที่มาเตือนด้วยตนเอง	21	7.2
ไม่เคยค้างชำระ	19	6.5
รวม	291	100.0

จากตารางที่ 16 พบว่า กลุ่มตัวอย่างของผู้เช่าที่ดินราชพัสดุที่ตอบแบบสอบถามได้รับการ
ติดตามทวงหนี้ด้วยหนังสือเตือน/ ใบแจ้งหนี้มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 86.3 รองลงมาคือ แจ้งทาง
โทรศัพท์/ เจ้าหน้าที่มาเตือนด้วยตนเอง คิดเป็นร้อยละ 7.2 ไม่เคยค้างชำระ คิดเป็นร้อยละ 6.5
ตามลำดับ

ตารางที่ 17 จำนวนและร้อยละของกลุ่มตัวอย่างในการชำระค่าที่ราชพัสดุ จำแนกตามการชำระ
ค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ

การชำระค่าเช่า	จำนวน	ร้อยละ
ชำระก่อนกำหนด	60	20.6
ชำระตรงตามกำหนด	159	54.6
ชำระช้ากว่ากำหนด	72	24.7
รวม	291	100.0

จากตารางที่ 17 พบว่า กลุ่มตัวอย่างของผู้เช่าที่ดินราชพัสดุที่ตอบแบบสอบถามได้ชำระ
ค่าเช่าที่ดินราชพัสดุตรงตามกำหนดมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 54.6 รองลงมาคือ ชำระช้ากว่ากำหนด
คิดเป็นร้อยละ 24.7 และชำระก่อนกำหนดคิดเป็นร้อยละ 20.6 ตามลำดับ

ผลการวิเคราะห์ตามการทดสอบสมมติฐาน

สมมติฐานที่ 1 อาชีพมีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี

ตารางที่ 18 อาชีพและการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ

อาชีพ	การชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ			รวม
	ชำระก่อนกำหนด	ชำระตรงตามกำหนด	ชำระช้ากว่ากำหนด	
รับราชการ	35 (31.5)	53 (47.7)	23 (20.7)	111 (100.0)
พนักงานเอกชน/ รัฐวิสาหกิจ	5 (16.1)	17 (54.8)	9 (29.0)	31 (100.0)
ค้าขาย-ธุรกิจส่วนตัว	5 (11.4)	29 (65.9)	10 (22.7)	44 (100.0)
รับจ้าง	9 (14.8)	33 (54.1)	19 (31.1)	61 (100.0)
เกษตรกร	4 (13.3)	19 (63.3)	7 (23.3)	30 (100.0)
อื่น ๆ (ไม่ได้ทำงาน, แม่บ้าน)	2 (14.3)	8 (57.1)	4 (28.6)	14 (100.0)
รวม	60 (20.6)	159 (54.6)	72 (24.7)	291 (100.0)

Chi-Square = 15.173 df = 10 Significance = .126

จากตารางที่ 18 พบว่า ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุที่ประกอบอาชีพรับราชการ ชำระก่อนกำหนดมีมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 31.5 รองลงมาคือ ชำระตรงตามกำหนด คิดเป็นร้อยละ 47.7 และชำระช้ากว่ากำหนด คิดเป็นร้อยละ 20.7 ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุที่ประกอบอาชีพพนักงานเอกชน/ รัฐวิสาหกิจ ชำระตรงตามกำหนด มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 54.8 รองลงมาคือ ชำระช้ากว่ากำหนด คิดเป็นร้อยละ 29.0 และชำระก่อนกำหนด คิดเป็นร้อยละ 16.1 ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุที่ประกอบอาชีพค้าขาย-ธุรกิจส่วนตัว ชำระตรงตามกำหนด มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 65.9 รองลงมาคือ ชำระช้ากว่ากำหนด คิดเป็นร้อยละ 22.7 และชำระก่อนกำหนด คิดเป็นร้อยละ 11.4 ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุที่ประกอบอาชีพรับจ้าง ชำระตรง

ตามกำหนด มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 54.1 รองลงมาคือ ชำระช้ากว่ากำหนด คิดเป็นร้อยละ 31.1 และชำระก่อนกำหนด คิดเป็นร้อยละ 14.8 ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุที่ประกอบอาชีพเกษตรกร ชำระตรงตามกำหนด มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 63.3 รองลงมาคือ ชำระช้ากว่ากำหนด คิดเป็นร้อยละ 23.3 และชำระก่อนกำหนด คิดเป็นร้อยละ 13.3 ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุที่ประกอบอาชีพอื่น ๆ (ไม่ได้ทำงาน, แม่บ้าน) ชำระตรงตามกำหนด มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 57.1 รองลงมาคือ ชำระช้ากว่ากำหนด คิดเป็นร้อยละ 28.6 และชำระก่อนกำหนด 14.3 และจากการทดสอบค่าไค – สแควร์ (Chi - Square) พบว่า อาชีพไม่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ (Significance = .126) จึงปฏิเสธสมมติฐานที่ตั้งไว้

สมมติฐานที่ 2 รายได้ในครอบครัวมีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี

ตารางที่ 19 รายได้ในครอบครัวและการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ

รายได้ในครอบครัว	การชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ			รวม
	ชำระก่อนกำหนด	ชำระตรงตามกำหนด	ชำระช้ากว่ากำหนด	
ไม่เกิน 5,000 บาท	2 (10.0)	10 (50.0)	8 (40.0)	20 (100.0)
5,001-10,000 บาท	22 (22.0)	57 (57.0)	21 (21.0)	100 (100.0)
10,001 – 15,000 บาท	29 (26.4)	55 (50.0)	26 (23.6)	110 (100.0)
15,001 บาทขึ้นไป	7 (14.0)	37 (60.7)	17 (27.9)	61 (100.0)
รวม	60 (20.6)	159 (54.6)	72 (24.7)	291 (100.0)
Chi-Square = 15.173	df = 10	Significance = .126		

จากตารางที่ 19 พบว่า ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุมีรายได้ในครอบครัวโดยรวมต่อเดือนไม่เกิน 5,000 บาท ชำระตรงตามกำหนดมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 50.0 รองลงมาคือ ชำระช้ากว่ากำหนด คิดเป็นร้อยละ 40.0 และชำระก่อนกำหนด คิดเป็นร้อยละ 10.0 ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุมีรายได้ในครอบครัวโดยรวมต่อเดือน 5,001 – 10,000 บาท ชำระตรงตามกำหนด มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 57.0 รองลงมา

คือ ชำระก่อนกำหนด คิดเป็นร้อยละ 22.0 และชำระช้ากว่ากำหนด คิดเป็นร้อยละ 21.0 ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุมีรายได้ในครอบครัวโดยรวมต่อเดือน 10,001 – 15,000 บาท ชำระตรงตามกำหนด มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 50.0 รองลงมาคือ ชำระก่อนกำหนด คิดเป็นร้อยละ 26.4 และชำระช้ากว่ากำหนด คิดเป็นร้อยละ 26.4 ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุมีรายได้ในครอบครัวโดยรวมต่อเดือน 15,001 บาทขึ้นไป ชำระตรงตามกำหนด มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 60.7 รองลงมาคือ ชำระช้ากว่ากำหนด คิดเป็น ร้อยละ 27.9 และชำระก่อนกำหนด คิดเป็นร้อยละ 14.0 และจากการทดสอบค่าไค – สแควร์ พบว่า รายได้ในครอบครัว ไม่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ (Significance = .164) จึงปฏิเสธสมมติฐานที่ตั้งไว้

สมมติฐานที่ 3 รายจ่ายในครอบครัวมีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี

ตารางที่ 20 รายจ่ายในครอบครัวและการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ

รายจ่ายในครอบครัว	การชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ			รวม
	ชำระก่อนกำหนด	ชำระตรงตามกำหนด	ชำระช้ากว่ากำหนด	
ไม่เกิน 5,000 บาท	5 (15.2)	18 (54.5)	10 (30.3)	33 (100.0)
5,001–10,000 บาท	39 (25.3)	81 (52.6)	34 (22.1)	154 (100.0)
10,001 – 15,000 บาท	15 (18.5)	45 (55.6)	21 (25.9)	81 (100.0)
15,001 บาทขึ้นไป	1 (6.7)	15 (65.2)	7 (30.4)	23 (100.0)
รวม	60 (20.6)	159 (54.6)	72 (24.7)	291 (100.0)

Chi-Square = 7.061 df = 6 Significance = .315

จากตารางที่ 20 พบว่า ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุมีรายจ่ายในครอบครัวไม่เกิน 5,000 บาท ชำระตรงตามกำหนด มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 54.5 รองลงมาคือ ชำระช้ากว่ากำหนด คิดเป็นร้อยละ 30.3 และชำระก่อนกำหนด คิดเป็นร้อยละ 15.2 ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุมีรายจ่ายในครอบครัว 5,001– 10,000 บาท ชำระตรงตามกำหนด มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 52.6 รองลงมาคือ ชำระก่อนกำหนด คิดเป็นร้อยละ

25.3 และชำระช้ากว่ากำหนด คิดเป็นร้อยละ 22.1 ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุมีรายจ่ายในครอบครัว 10,001 – 15,000 บาท ชำระตรงตามกำหนด มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 55.6 รองลงมาคือ ชำระช้ากว่ากำหนด คิดเป็นร้อยละ 25.9 และชำระก่อนกำหนด คิดเป็นร้อยละ 18.5 ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุมีรายจ่ายในครอบครัว 15,001 บาทขึ้นไป ชำระตรงตามกำหนด มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 65.2 รองลงมาคือ ชำระช้ากว่ากำหนด คิดเป็นร้อยละ 30.4 และชำระก่อนกำหนด คิดเป็นร้อยละ 6.7 และจากการทดสอบ ค่าไค - สแควร์ พบว่า รายจ่ายในครอบครัวไม่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ (Significance = .315) จึงปฏิเสธสมมติฐานที่ตั้งไว้

สมมติฐานที่ 4 ความเพียงพอของรายได้มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัย ในจังหวัดชลบุรี

ตารางที่ 21 ความเพียงพอของรายได้และการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ

ความเพียงพอของราย	การชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ			รวม
	ชำระก่อนกำหนด	ชำระตรงตามกำหนด	ชำระช้ากว่ากำหนด	
ไม่เพียงพอ ต้องกู้ยืม	16	29	17	62
	(25.8)	(46.8)	(27.4)	(100.0)
ไม่เพียงพอ ไม่กู้ยืม	12	36	16	64
	(18.8)	(56.3)	(25.0)	(100.0)
เพียงพอ ไม่เหลือ	24	48	24	96
	(25.0)	(50.0)	(25.0)	(100.0)
เพียงพอ มีเงินเหลือเก็บ	8	46	15	69
	(11.6)	(66.7)	(21.7)	(100.0)
รวม	60	159	72	291
	(20.6)	(54.6)	(24.7)	(100.0)

Chi-Square = 7.910

df = 6

Significance = .245

จากตารางที่ 21 พบว่า ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุมีความเพียงพอของรายได้ไม่เพียงพอ ต้องกู้ยืมชำระตรงตามกำหนด มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 46.8 รองลงมาคือ ชำระช้ากว่ากำหนด คิดเป็น ร้อยละ 27.4 และชำระก่อนกำหนด คิดเป็นร้อยละ 25.8 ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุมีความเพียงพอของรายได้ไม่เพียงพอ ไม่กู้ยืม ชำระตรงตามกำหนด มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 56.3 รองลงมาคือ ชำระช้ากว่า

กำหนด คิดเป็นร้อยละ 25.0 และชำระก่อนกำหนด คิดเป็นร้อยละ 18.8 ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุมีความเพียงพอของรายได้ เพียงพอ ไม่เหลือเก็บออม ชำระตรงตามกำหนด มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 50.0 รองลงมาคือ ชำระก่อนกำหนดและชำระช้ากว่ากำหนด คิดเป็นร้อยละ 25.0, ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุ มีความเพียงพอของรายได้ เพียงพอ มีเงินเหลือเก็บ ชำระตรงตามกำหนด มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 66.7 รองลงมาคือ ชำระช้ากว่ากำหนด คิดเป็นร้อยละ 21.7 และชำระก่อนกำหนด คิดเป็นร้อยละ 11.6 และจากการทดสอบค่าไค - สแควร์ พบว่า ความเพียงพอของรายได้ไม่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ (Significance = .245) จึงปฏิเสธสมมติฐานที่ตั้งไว้

สมมติฐานที่ 5 ลักษณะการครอบครองมีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัย ในจังหวัดชลบุรี

ตารางที่ 22 ลักษณะการครอบครองและการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ

ลักษณะการครอบครอง	การชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ			รวม
	ชำระก่อนกำหนด	ชำระตรงตามกำหนด	ชำระช้ากว่ากำหนด	
เป็นผู้เช่าอยู่อาศัยเอง	45	97	32	174
	(25.9)	(55.7)	(18.4)	(100.0)
เป็นญาติหรือผู้เช่าช่วง	15	62	40	117
	(12.8)	(53.0)	(34.2)	(100.0)
รวม	60	159	72	291
	(20.6)	(54.6)	(24.7)	(100.0)
Chi-Square = 12.924	df = 2	Significance = .002		

จากตารางที่ 22 พบว่า ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุตามลักษณะการครอบครอง เป็นผู้เช่าอยู่อาศัยเอง ชำระตรงตามกำหนด มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 55.7 รองลงมาคือ ชำระก่อนกำหนด คิดเป็นร้อยละ 25.9 และชำระช้ากว่ากำหนด คิดเป็นร้อยละ 18.4 ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุตามลักษณะการครอบครอง เป็นผู้เช่าช่วง ชำระตรงตามกำหนด มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 50.0 รองลงมาคือ ชำระก่อนกำหนดและชำระช้ากว่ากำหนด คิดเป็นร้อยละ 25.0 ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุตามลักษณะการครอบครอง เป็นญาติของผู้เช่า ชำระตรงตามกำหนด คิดเป็นร้อยละ 52.5 รองลงมาคือ ชำระช้ากว่ากำหนด คิดเป็นร้อยละ 36.4 และชำระก่อนกำหนด คิดเป็นร้อยละ 11.1 ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุตามลักษณะการครอบครอง อื่น ๆ ชำระตรงตามกำหนด มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 57.1 รองลงมาคือ ชำระก่อน

กำหนดและชำระช้ากว่ากำหนด คิดเป็นร้อยละ 21.4 และจากการทดสอบค่าไค - สแควร์ พบว่า ลักษณะการครอบครองมีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05 (Significance = .002) จึงยอมรับสมมติฐานที่ตั้งไว้

สมมติฐานที่ 6 เงินออมมีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี

ตารางที่ 23 เงินออมและการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ

เงินออม	การชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ			รวม
	ชำระก่อนกำหนด	ชำระตรงตามกำหนด	ชำระช้ากว่ากำหนด	
มี	18 (20.5)	47 (53.4)	23 (26.1)	88 (100.0)
ไม่มี	42 (20.7)	112 (55.2)	49 (24.1)	203 (100.0)
รวม	60 (20.6)	159 (54.6)	72 (24.7)	291 (100.0)

Chi-Square = .136 df = 2

Significance = .934

จากตารางที่ 23 พบว่า ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุมีเงินออม ชำระตรงตามกำหนด มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 53.4 รองลงมาคือ ชำระช้ากว่ากำหนด คิดเป็นร้อยละ 26.1 และชำระก่อนกำหนด คิดเป็นร้อยละ 20.5 ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุไม่มีเงินออม ชำระค่าเช่าตรงตามกำหนด คิดเป็นร้อยละ 55.2 รองลงมาคือ ชำระช้ากว่ากำหนด คิดเป็นร้อยละ 24.1 และชำระก่อนกำหนด คิดเป็นร้อยละ 20.7 และจากการทดสอบค่าไค - สแควร์ พบว่าเงินออมไม่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดิน ราชพัสดุ (Significance = .934) จึงปฏิเสธสมมติฐานที่ตั้งไว้

สมมติฐานที่ 7 กฎ ระเบียบ มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยใน
จังหวัดชลบุรี

ตารางที่ 24 กฎ ระเบียบและการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ

กฎ ระเบียบ	การชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ			รวม
	ชำระก่อนกำหนด	ชำระตรงตามกำหนด	ชำระช้ากว่ากำหนด	
ควรมีการปรับปรุง	6	15	6	27
เปลี่ยนแปลง	(22.2)	(55.6)	(22.2)	(100.0)
ดีแล้ว ไม่ต้อง	39	101	43	189
ปรับปรุง	(20.6)	(53.4)	(25.9)	(100.0)
ไม่แสดงความคิดเห็น	15	43	17	75
	(20.0)	(57.3)	(22.7)	(100.0)
รวม	60	159	72	291
	(20.6)	(54.6)	(24.7)	(100.0)

Chi-Square = .508

df = 4

Significance = .973

จากตารางที่ 24 พบว่า ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุเห็นว่า กฎ ระเบียบ เรื่องการชำระค่าเช่าที่ดิน
ราชพัสดุ ควรมีการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง ชำระตรงตามกำหนด มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 55.6
รองลงมาคือ ชำระก่อนกำหนด และชำระช้ากว่ากำหนด คิดเป็นร้อยละ 22.2 ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุเห็น
ว่า กฎ ระเบียบ เรื่องการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ ดีแล้ว ไม่ต้องปรับปรุง ชำระตรงตามกำหนด
คิดเป็นร้อยละ 53.4 รองลงมาคือ ชำระช้ากว่ากำหนด คิดเป็นร้อยละ 25.9 และชำระก่อนกำหนด
คิดเป็นร้อยละ 20.6 ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุเห็นว่า กฎ ระเบียบ เรื่องการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ ไม่
แสดงความคิดเห็น ชำระตรงตามกำหนด มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 57.3 รองลงมาคือ ชำระช้ากว่า
กำหนด คิดเป็นร้อยละ 22.7 และชำระก่อนกำหนด คิดเป็นร้อยละ 20.0 และจากการทดสอบ
ค่าไค - สแควร์ พบว่า กฎ ระเบียบ เรื่องการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุไม่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดิน
ราชพัสดุ (Significance = .973) จึงปฏิเสธสมมติฐานที่ตั้งไว้

สมมติฐานที่ 8 อัตราค่าเช่าในปัจจุบัน มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุในเพื่ออยู่อาศัย จังหวัดชลบุรี

ตารางที่ 25 อัตราค่าเช่าในปัจจุบันและการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ

อัตราค่าเช่าในปัจจุบัน	การชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ			รวม
	ชำระก่อนกำหนด	ชำระตรงตามกำหนด	ชำระช้ากว่ากำหนด	
เหมาะสม	58 (21.2)	149 (54.4)	62 (23.0)	269 (100.0)
ไม่เหมาะสม เนื่องจาก				
กรรมชนารักษ์มีการปรับขึ้นค่าเช่า ทำให้ค่าเช่าแพงขึ้น	2 (9.1)	10 (45.5)	10 (45.5)	22 (100.0)
รวม	60 (20.6)	159 (54.6)	72 (24.7)	291 (100.0)
Chi-Square = 6.028	df = 2	Significance = .049		

จากตารางที่ 25 พบว่า ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุเห็นว่า อัตราค่าเช่าในปัจจุบันมีความเหมาะสมชำระตรงตามกำหนด มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 54.4 รองลงมาคือ ชำระช้ากว่ากำหนด คิดเป็นร้อยละ 23.0 และชำระก่อนกำหนด คิดเป็นร้อยละ 21.2 ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุเห็นว่า อัตราค่าเช่าในปัจจุบันไม่เหมาะสม เนื่องจากกรรมชนารักษ์มีการปรับขึ้นค่าเช่า ทำให้ค่าเช่าแพงขึ้น ชำระตรงตามกำหนด และชำระช้ากว่ากำหนด มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 45.5 รองลงมาคือ ชำระก่อนกำหนด คิดเป็นร้อยละ 9.1 และจากการทดสอบค่าไค - สแควร์ พบว่า อัตราค่าเช่าในปัจจุบันมีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05 (Significance = .049) จึงยอมรับสมมติฐานที่ตั้งไว้

สมมติฐานที่ 9 อัตรากำลังเจ้าหน้าที่ที่ให้บริการรับชำระค่าเช่ามีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี

ตารางที่ 26 อัตรากำลังเจ้าหน้าที่ที่ให้บริการรับชำระค่าเช่าและการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ

อัตรากำลังเจ้าหน้าที่ที่ ให้บริการรับชำระค่าเช่า	การชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ			รวม
	ชำระก่อนกำหนด	ชำระตรงตามกำหนด	ชำระช้ากว่ากำหนด	
น้อยเกินไป ควรมี เจ้าหน้าที่เพิ่ม	43 (22.6)	99 (53.2)	44 (23.2)	186 (100.0)
เพียงพอแล้ว	1 (14.3)	46 (59.7)	20 (26.0)	77 (100.0)
มีมากเกินไป	6 (21.4)	14 (50.0)	8 (28.6)	28 (100.0)
รวม	60 (20.6)	159 (54.6)	72 (24.7)	291 (100.0)

Chi-Square = 2.917 df = 4 Significance = .572

จากตารางที่ 26 พบว่า ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุมีความเห็นเกี่ยวกับอัตรากำลังเจ้าหน้าที่ให้บริการรับชำระค่าเช่า ว่ามีน้อยเกินไป ควรมีเจ้าหน้าที่เพิ่ม ชำระตรงตามกำหนด มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 53.2 ชำระช้ากว่ากำหนด คิดเป็นร้อยละ 23.2 และชำระก่อนกำหนด คิดเป็น ร้อยละ 22.6 ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุมีความเห็นเกี่ยวกับอัตรากำลังเจ้าหน้าที่ที่ให้บริการรับชำระค่าเช่า ว่ามีเจ้าหน้าที่เพียงพอแล้ว ชำระตรงตามกำหนด มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 59.7 รองลงมาคือ ชำระช้ากว่ากำหนด คิดเป็นร้อยละ 26.0 และชำระก่อนกำหนด คิดเป็นร้อยละ 14.3 ผู้เช่าที่ดิน ราชพัสดุ มีความเห็นเกี่ยวกับอัตรากำลังเจ้าหน้าที่ที่ให้บริการรับชำระค่าเช่า ว่าเจ้าหน้าที่มีมากเกินไป ชำระตรงตามกำหนด มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 50.0 รองลงมาคือ ชำระช้ากว่ากำหนด คิดเป็นร้อยละ 28.6 และชำระก่อนกำหนด คิดเป็นร้อยละ 21.4 และจากการทดสอบค่าไค - สแควร์ พบว่า อัตราค่าเช่าในปัจจุบันไม่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ (Significance = .572) จึงปฏิเสธสมมติฐานที่ตั้งไว้

สมมติฐานที่ 10 บุคลิกภาพของเจ้าหน้าที่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี

ตารางที่ 27 บุคลิกภาพของเจ้าหน้าที่จัดเก็บค่าเช่าและการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ

บุคลิกภาพของเจ้าหน้าที่ จัดเก็บค่าเช่า	การชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ			รวม
	ชำระก่อนกำหนด	ชำระตรงตามกำหนด	ชำระช้ากว่ากำหนด	
เหมาะสมดีแล้ว	48 (18.8)	141 (55.1)	67 (26.2)	256 (100.0)
ไม่เหมาะสม	12 (34.3)	18 (51.4)	5 (14.3)	35 (100.0)
รวม	60 (20.6)	159 (54.6)	72 (24.7)	291 (100.0)

Chi-Square = 5.438

df = 2

Significance = .066

จากตารางที่ 27 พบว่า ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับบุคลิกภาพของเจ้าหน้าที่ มีความเหมาะสมดีแล้ว ชำระค่าเช่าตรงตามกำหนด มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 55.1 รองลงมาคือ ชำระช้ากว่ากำหนด คิดเป็นร้อยละ 26.2 และชำระก่อนกำหนด คิดเป็นร้อยละ 18.8 ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุแสดงความคิดเห็นเกี่ยวกับบุคลิกภาพของเจ้าหน้าที่ไม่เหมาะสม ชำระตรงตามกำหนด มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 51.4 รองลงมาคือ ชำระก่อนกำหนด คิดเป็นร้อยละ 34.3 และชำระช้ากว่ากำหนด คิดเป็นร้อยละ 14.3 และจากการทดสอบค่าไค - สแควร์ พบว่า อัตราค่าเช่าในปัจจุบันไม่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ (Significance = .066) จึงปฏิเสธสมมติฐานที่ตั้งไว้

สมมติฐานที่ 11 การให้บริการประชาชนมีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี

ตารางที่ 28 การให้บริการประชาชนและการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ

การให้บริการประชาชน	การชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ			รวม
	ชำระก่อนกำหนด	ชำระตรงตามกำหนด	ชำระช้ากว่ากำหนด	
สุภาพดี	44 (20.0)	124 (56.4)	52 (23.6)	220 (100.0)
ธรรมดา	16 (22.5)	35 (49.3)	20 (28.2)	71 (100.0)
รวม	60 (20.6)	159 (54.6)	72 (24.7)	291 (100.0)

Chi-Square = 1.104

df = 2

Significance = .57

จากตารางที่ 28 พบว่า ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุการให้บริการประชาชนของเจ้าหน้าที่นั้น สุภาพดี ชำระตรงตามกำหนด มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 56.4 รองลงมาคือ ชำระช้ากว่ากำหนด คิดเป็นร้อยละ 23.6 และชำระก่อนกำหนด คิดเป็นร้อยละ 20.0 ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุการให้บริการประชาชนของเจ้าหน้าที่นั้น ธรรมดา ชำระตรงตามกำหนด มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 49.3 รองลงมาคือ ชำระช้ากว่ากำหนด คิดเป็นร้อยละ 28.2 และชำระก่อนกำหนด คิดเป็นร้อยละ 22.5 และจากการทดสอบค่าไค - สแควร์ พบว่า อัตราค่าเช่าในปัจจุบันไม่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ (Significance = .576) จึงปฏิเสธสมมติฐานที่ตั้งไว้

สมมติฐานที่ 12 วิธีการชำระค่าเช่าในปัจจุบันมีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุที่อยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี

ตารางที่ 29 วิธีการชำระค่าเช่าในปัจจุบันและการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ

วิธีการชำระค่าเช่าในปัจจุบัน	การชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ			รวม
	ชำระก่อนกำหนด	ชำระตรงตามกำหนด	ชำระช้ากว่ากำหนด	
เหมาะสม	49 (18.6)	149 (56.7)	65 (24.7)	263 (100.0)
ไม่เหมาะสม เนื่องจาก เดินทางลำบากไม่ สามารถเดินทางมาเอง ได้ไม่ได้รับใบแจ้งหนี้ ที่ส่งมาทางไปรษณีย์ (ไปราชการต่างพื้นที่)	11 (39.3)	10 (35.7)	7 (25.0)	28 (100.0)
รวม	60 (20.6)	159 (54.6)	72 (24.7)	291 (100.0)

Chi-Square = 7.268

df = 2

Significance = .026

จากตารางที่ 29 พบว่า ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุเห็นว่าวิธีการชำระค่าเช่าในปัจจุบันมีความเหมาะสม ชำระตรงตามกำหนด มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 56.7 รองลงมาคือ ชำระช้ากว่ากำหนด คิดเป็นร้อยละ 24.7 และชำระก่อนกำหนด คิดเป็นร้อยละ 18.6 ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุเห็นว่าวิธีการชำระค่าเช่าในปัจจุบัน ไม่เหมาะสม เนื่องจากเดินทางลำบากไม่สามารถเดินทางมาเองได้, ไม่ได้รับใบแจ้งหนี้ที่ส่งมาทางไปรษณีย์ (ไปราชการต่างพื้นที่) ชำระก่อนกำหนด มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 39.3 รองลงมาคือ ชำระตรงตามกำหนดคิดเป็นร้อยละ 35.7 และชำระช้ากว่ากำหนด คิดเป็นร้อยละ 25.0 และจากการทดสอบค่าไค - สแควร์ พบว่า อัตราค่าเช่าในปัจจุบันมีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติที่ระดับ .05 (Significance = .026) จึงยอมรับสมมติฐานที่ตั้งไว้

สมมติฐานที่ 13 สาเหตุที่ค้างชำระมีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยใน
จังหวัดชลบุรี

ตารางที่ 30 สาเหตุที่ค้างชำระและการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ

สาเหตุที่ค้างชำระ	การชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ			รวม
	ชำระก่อนกำหนด	ชำระตรงตามกำหนด	ชำระช้ากว่ากำหนด	
อัตราค่าเช่าสูงไป	1 (9.1)	6 (54.4)	4 (36.4)	11 (100.0)
สำนักงานตั้งอยู่ไกล	12 (25.5)	25 (53.2)	10 (21.3)	47 (100.0)
ไม่มีเวลาว่าง	12 (22.6)	26 (49.1)	15 (28.3)	53 (100.0)
ลืม	20 (24.7)	47 (58.0)	14 (17.3)	81 (100.0)
ไม่มีรายได้	6 (12.5)	23 (47.9)	19 (39.6)	48 (100.0)
ไม่ได้รับใบแจ้งหนี้	9 (17.6)	32 (62.7)	10 (19.6)	51 (100.0)
รวม	60 (20.6)	159 (54.6)	72 (24.7)	291 (100.0)

Chi-Square = 13.007

df = 10

Significance = .223

จากตารางที่ 30 พบว่า สาเหตุที่ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุกู้ชำระค่าเช่าเนื่องจากอัตราค่าเช่าสูง
ไปชำระตรงตามกำหนด มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 54.4 รองลงมาคือ ชำระช้ากว่ากำหนด คิดเป็น
ร้อยละ 36.4 และชำระก่อนกำหนด คิดเป็นร้อยละ 9.1 สาเหตุที่ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุกู้ชำระค่าเช่า
เนื่องจาก สำนักงานตั้งอยู่ไกล ชำระตรงตามกำหนด มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 53.2 รองลงมาคือ
ชำระก่อนกำหนด คิดเป็นร้อยละ 25.5 และชำระช้ากว่ากำหนด คิดเป็นร้อยละ 21.3 สาเหตุที่ผู้เช่า
ที่ดินราชพัสดุกู้ชำระค่าเช่าเนื่องจาก ไม่มีเวลาว่าง ชำระตรงตามกำหนด มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ
49.1 รองลงมาคือ ชำระช้ากว่ากำหนด คิดเป็นร้อยละ 28.3 และชำระก่อนกำหนด คิดเป็นร้อยละ

22.6 สาเหตุที่ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุค้างชำระค่าเช่าเนื่องจาก ลืม ชำระตรงตามกำหนด คิดเป็นร้อยละ 58.0 รองลงมาคือ ชำระก่อนกำหนด คิดเป็นร้อยละ 24.7 และชำระช้ากว่ากำหนด คิดเป็นร้อยละ 17.3 สาเหตุที่ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุค้างชำระค่าเช่าเนื่องจาก ไม่มีรายได้ ชำระตรงตามกำหนด มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 47.9 รองลงมาคือ ชำระช้ากว่ากำหนด คิดเป็นร้อยละ 39.6 และชำระก่อนกำหนด คิดเป็นร้อยละ 12.5 สาเหตุที่ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุค้างชำระค่าเช่าเนื่องจาก ไม่ได้รับใบแจ้งหนี้ ชำระตรงตามกำหนด มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 62.7 รองลงมาคือ ชำระช้ากว่ากำหนด คิดเป็นร้อยละ 19.6 และชำระก่อนกำหนด คิดเป็นร้อยละ 17.6 และจากการทดสอบค่าไค – สแควร์ พบว่า อัตราค่าเช่าในปัจจุบันไม่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ (Significance = .223) จึงปฏิเสธสมมติฐานที่ตั้งไว้ สมมติฐานที่ 14 มาตรการติดตามทวงถามค่าเช่าที่ดินราชพัสดุล้างชำระมีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุในจังหวัดชลบุรี

ตารางที่ 31 มาตรการติดตามทวงถามค่าเช่าที่ดินราชพัสดุล้างชำระและการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ

มาตรการติดตามทวง ถามค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ ค้างชำระ	การชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ			รวม
	ชำระก่อนกำหนด	ชำระตรงตามกำหนด	ชำระช้ากว่ากำหนด	
หนังสือเตือน/ ใบแจ้งหนี้	51 (20.3)	132 (52.6)	68 (27.1)	251 (100.0)
แจ้งทางโทรศัพท์/ เจ้าหน้าที่มาเตือน ด้วยตัวเอง	3 (14.3)	14 (66.7)	4 (19.0)	21 (100.0)
ไม่เคยค้างชำระ	6 (31.6)	13 (68.4)	0 (.0)	19 (100.0)
รวม	60 (20.6)	159 (54.6)	72 (24.7)	29 (100.0)

Chi-Square = 8.472

df = 4

Significance = .076

จากตารางที่ 31 พบว่า ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุได้รับการติดตามทวงถามหนี้ด้วยวิธี หนังสือเตือน/ ใบแจ้งหนี้ ชำระตรงตามกำหนด มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 52.6 รองลงมาคือ ชำระช้ากว่ากำหนด คิดเป็นร้อยละ 27.1 และชำระก่อนกำหนด คิดเป็นร้อยละ 20.3 ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุได้รับ

การติดตามทวงถามหนี้ด้วยวิธี แจ้งทางโทรศัพท์/เจ้าหน้าที่มาเตือนด้วยตัวเอง ชำระตรงตามกำหนด มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 66.7 รองลงมาคือ ชำระช้ากว่ากำหนด คิดเป็นร้อยละ 19.0 และชำระก่อน กำหนด คิดเป็นร้อยละ 14.3 ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุไม่เคยค้างชำระค่าเช่า ชำระตรงตามกำหนด มากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 68.4 รองลงมาคือ ชำระก่อนกำหนด คิดเป็นร้อยละ 31.6 และจากการทดสอบ ค่าไค - สแควร์ พบว่า อัตราค่าเช่าในปัจจุบัน ไม่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ (Significance = .076) จึงปฏิเสธสมมติฐานที่ตั้งไว้

ปัญหา อุปสรรค

เนื่องจากผู้เช่าที่ดินราชพัสดุส่วนใหญ่ประกอบอาชีพรับราชการ ไม่ได้อาศัยอยู่ในจังหวัด ชลบุรี ผู้ที่อยู่อาศัยในพื้นที่เป็นผู้สูงอายุ ไม่ค่อยเข้าใจในกฎ ระเบียบต่าง ๆ การชำระค่าเช่าของ กรมธนารักษ์ การเดินทางไปต่างอำเภอที่ห่างไกลเพื่อชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ ณ สำนักงาน ธนารักษ์พื้นที่ จึงถือเป็นเรื่องที่ยากลำบาก ซึ่งการชำระค่าเช่าต้องชำระในวัน และเวลาราชการ เท่านั้น หากไปชำระตามเคาน์เตอร์ธนาคารหรือช่องทางอื่น ๆ ก็ทำให้เสียเวลาเช่นกัน อีกทั้งยัง ต้องเสียค่าบริการอีกด้วย ดังนั้น ผู้เช่าอาจคิดว่าทำให้เสียเวลาในการทำมาหากิน ประกอบอาชีพ จึง ทำให้ผู้เช่าส่วนใหญ่ค้างชำระค่าเช่า เมื่อเกิดการค้างชำระค่าเช่าขึ้น เจ้าหน้าที่ที่ปฏิบัติหน้าที่เกี่ยวกับ การเร่งรัดจัดเก็บค่าเช่าที่ดินราชพัสดุค้างชำระจะต้องออกไปพบผู้เช่า และทำหนังสือแจ้งให้มาชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุล่วงชำระ เพื่อเรียกเก็บเงินค่าเช่าค้างชำระจากผู้เช่า

ข้อเสนอแนะ

1. หลีกเลี่ยงการใช้ภาษาที่ทำให้ผู้เช่ารู้สึกว่าเขาปฏิบัติผิดกฎหมาย ใช้ภาษาที่เข้าใจง่าย หรือใช้ภาษาท้องถิ่น เพื่อให้กลมกลืนและแสดงความเป็นมิตร
2. เมื่อพบผู้เช่าให้ทักทายอย่างมีมนุษยสัมพันธ์ที่ดี ใช้น้ำเสียงนุ่มนวลเมื่อทวงถามค่าเช่า และควรเปิดโอกาสให้ผู้เช่าได้ชี้แจงเหตุผลความจำเป็นรับฟังความเห็นและปัญหาของผู้เช่าด้วยความตั้งใจ พร้อมทั้งจะให้ความร่วมมือหรือหาแนวทางช่วยเหลือ
3. ผู้เช่าที่ค้างชำระนานเกินกว่า 3 เดือน ที่ดูแล้วไม่น่ามีปัญหาทางการเงิน แต่บ่ายเบี่ยง การชำระค่าเช่าควร โน้มน้าวด้วยการอธิบายถึงผลดีของการมีประวัติการเช่าที่ดี และผลเสียของการ ค้างชำระค่าเช่า นอกจากนี้จะต้องเสียค่าปรับแล้วยังทำให้ประวัติไม่ดีและอาจถูกบอกเลิกสัญญาได้ ทั้งนี้ ต้องชี้แจงให้ผู้เช่าทราบว่า หากไม่สามารถชำระได้หมดในคราวเดียว สามารถผ่อนชำระค่าเช่า เป็นงวด ๆ ได้ โดยให้ผู้เช่ามาพบเจ้าหน้าที่เพื่อบันทึกรับสภาพหนี้และยินยอมที่จะผ่อนชำระ

บทที่ 5

สรุปผลการวิจัย อภิปรายผล และข้อเสนอแนะ

การศึกษาเรื่อง การชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี มีวัตถุประสงค์
ดังนี้

1. เพื่อวิเคราะห์การชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี
2. เพื่อศึกษาและวิเคราะห์ปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุในจังหวัด
ชลบุรี
3. เพื่อศึกษาปัญหา และข้อเสนอแนะที่เกิดขึ้นจากการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ
เพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี

ประชากรที่ใช้ในการศึกษา คือ ประชาชนที่เช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในพื้นที่จังหวัด
ชลบุรี ซึ่งจัดกระจายกันอยู่ใน 9 อำเภอ ได้แก่ อำเภอเมืองชลบุรี อำเภอบ้านบึง อำเภอบางละมุง
อำเภอพานทอง อำเภอพนัสนิคม อำเภอศรีราชา อำเภอเกาะสีชัง อำเภอสัตหีบ และอำเภอบ่อทอง
จำนวน 291 ราย โดยวิธีการสุ่มอย่างง่าย จากนั้นเก็บรวบรวมข้อมูลโดยใช้แบบสอบถามเป็น
เครื่องมือหลัก และวิเคราะห์ข้อมูลโดยใช้ค่าเฉลี่ย และส่วนเบี่ยงเบนมาตรฐาน ในการอธิบาย
ลักษณะข้อมูล และใช้ค่าสถิติ ไค-สแควร์ ในการทดสอบสมมติฐาน

สรุปผลการวิจัย

ผลการวิจัยตามวัตถุประสงค์ข้อที่ 1

ผู้ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่ประกอบอาชีพรับราชการมากที่สุด คือ ร้อยละ 38.1
มีรายได้ในครอบครัวโดยรวม 10,001 – 15,000 บาทต่อเดือน คือ ร้อยละ 37.8 มีรายจ่ายใน
ครอบครัวโดยรวม 5,001 – 10,000 บาทต่อเดือน คือ ร้อยละ 52.9 มีรายได้เพียงพอ ไม่เหลือเก็บออม
คือ ร้อยละ 33.0 ลักษณะการครอบครองเป็นผู้เช่าอยู่อาศัยเอง คือ ร้อยละ 59.8 และไม่มีเงินออมเพื่อ
อนาคต คือ ร้อยละ 69.8

ผลการวิจัยตามวัตถุประสงค์ข้อที่ 2

จากการศึกษาปัจจัยที่ส่งผลให้เกิดการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัด
ชลบุรี พบว่า ผู้เช่าที่ราชพัสดุส่วนใหญ่มีความคิดเห็นว่ากฎ ระเบียบ เรื่องการชำระค่าเช่าที่ดิน
ราชพัสดุดีแล้ว ไม่ต้องปรับปรุง ร้อยละ 64.9 อัตราค่าเช่าในปัจจุบันมีความเหมาะสม ร้อยละ 92.4
อัตราค่าเช่าที่ให้บริการการรับชำระค่าเช่ามีจำนวนน้อยเกินไปควรมีเจ้าหน้าที่เพิ่ม ร้อยละ

63.9 บุคลิกภาพของเจ้าหน้าที่จัดเก็บค่าเช่าเหมาะสมดีแล้ว ร้อยละ 88.0 การให้บริการประชาชนมีความสุภาพดีแล้ว ร้อยละ 75.6 วิธีการชำระค่าเช่าในปัจจุบันมีความเหมาะสม ร้อยละ 90.4 สาเหตุที่ค้างชำระค่าเช่าเพราะลืม ร้อยละ 27.8 วิธีการติดตามทวงถามหนี้ได้รับเป็นหนังสือเตือน/ ใบแจ้งหนี้ ร้อยละ 86.3 และชำระค่าเช่าตรงตามกำหนด ร้อยละ 57.6 ผลการทดสอบสมมติฐาน ดังนี้

สมมติฐานที่ 1 อาชีพมีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี ผลการทดสอบพบว่า อาชีพ ไม่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัย ในจังหวัดชลบุรี มีค่า Sig = .126 ซึ่งเปรียบเทียบระดับมีนัยสำคัญทางสถิติที่กำหนด คือ .05 จึงปฏิเสธสมมติฐานที่ 1 สรุปได้ว่าอาชีพไม่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี

สมมติฐานที่ 2 รายได้ในครอบครัวมีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี ผลการทดสอบพบว่า รายได้ในครอบครัว ไม่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี มีค่า Sig = .164 ซึ่งเปรียบเทียบระดับมีนัยสำคัญทางสถิติที่กำหนด คือ .05 จึงปฏิเสธสมมติฐานที่ 2 สรุปได้ว่ารายได้ในครอบครัวไม่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี

สมมติฐานที่ 3 รายจ่ายในครอบครัวมีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี ผลการทดสอบพบว่า รายจ่ายในครอบครัว ไม่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี มีค่า Sig = .315 ซึ่งเปรียบเทียบระดับมีนัยสำคัญทางสถิติที่กำหนด คือ .05 จึงปฏิเสธสมมติฐานที่ 3 สรุปได้ว่ารายจ่ายในครอบครัวไม่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี

สมมติฐานที่ 4 ความเพียงพอของรายได้มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี ผลการทดสอบพบว่า ความเพียงพอของรายได้ ไม่มีความสัมพันธ์กับการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ มีค่า Sig = .245 ซึ่งเปรียบเทียบระดับมีนัยสำคัญทางสถิติที่กำหนด คือ .05 จึงปฏิเสธสมมติฐานที่ 4 สรุปได้ว่าความเพียงพอของรายได้ไม่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี

สมมติฐานที่ 5 ลักษณะการครอบครองมีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี ผลการทดสอบพบว่า ลักษณะการครอบครอง มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ มีค่า Sig = .002 ซึ่งเปรียบเทียบระดับมีนัยสำคัญทางสถิติที่กำหนด คือ .05 จึงยอมรับสมมติฐานที่ 5 สรุปได้ว่าลักษณะการครอบครองมีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

จากการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี ของผู้เช่าที่ดินราชพัสดุในจังหวัดชลบุรี ที่ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความเห็นที่สอดคล้องกับการศึกษาวิจัยของ

วรรณลักษณ์ ธนธรรมทิส (2542) ได้ศึกษาเรื่อง ปัจจัยที่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ราชพัสดุ: ศึกษากรณีจังหวัดปทุมธานี พบว่า ปัจจัยที่มีผลต่อการชำระค่าเช่าก่อนกำหนด ร้อยละ 48.8 ชำระตรงตามกำหนด ร้อยละ 34.4 และชำระช้ากว่ากำหนด ร้อยละ 16.7 ปัจจัยที่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ราชพัสดุ ได้แก่ อาชีพ รายได้ในครอบครัว รายจ่ายในครอบครัว ความเพียงพอของรายได้ ลักษณะการครอบครอง กฎ ระเบียบ วิธีการชำระค่าเช่า เจ้าหน้าที่ผู้ปฏิบัติงานการจัดเก็บ ค่าเช่า และการมีส่วนร่วม ส่วนระดับการศึกษา ระยะเวลาการอยู่อาศัย อัตราค่าเช่า และมาตรการติดตามทวงถามค่าเช่าค้างชำระไม่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ มีความสอดคล้องกับกลุ่มตัวอย่าง

สมมติฐานที่ 6 เงินออมมีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี ผลการทดสอบพบว่า เงินออม ไม่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ มีค่า Sig = .934 ซึ่งเปรียบเทียบระดับมีนัยสำคัญทางสถิติที่กำหนด คือ .05 จึงปฏิเสธสมมติฐานที่ 6 สรุปได้ว่าเงินออมไม่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี

สมมติฐานที่ 7 กฎ ระเบียบ มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี ผลการทดสอบพบว่า กฎ ระเบียบ เรื่องการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ ไม่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ มีค่า Sig = .973 ซึ่งเปรียบเทียบระดับมีนัยสำคัญทางสถิติที่กำหนด คือ .05 จึงปฏิเสธสมมติฐานที่ 7 สรุปได้ว่า กฎระเบียบ ไม่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี

สมมติฐานที่ 8 อัตราค่าเช่าในปัจจุบัน มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี ผลการทดสอบพบว่า อัตราค่าเช่าในปัจจุบัน มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ มีค่า Sig = .049 ซึ่งเปรียบเทียบระดับมีนัยสำคัญทางสถิติที่กำหนด คือ .05 จึงยอมรับสมมติฐานที่ 8 สรุปได้ว่าอัตราค่าเช่าในปัจจุบัน มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรีอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

จากการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี ของผู้เช่าที่ดินราชพัสดุในจังหวัดชลบุรี ที่ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความเห็นที่สอดคล้องกับการศึกษาวิจัยของวาสิทธิ์ นนทสิน และชรินทร์ เข้มราช (2551) ได้ศึกษา ปัญหาและอุปสรรคการจัดหาประโยชน์ในที่ดินราชพัสดุ ศึกษากรณีกฎหมายและแนวทางปฏิบัติในส่วนที่เกี่ยวกับการจัดให้เช่า พบว่า ปัญหาการจัดหาประโยชน์ด้วยการจัดให้เช่าที่เกิดขึ้นแล้วในอดีตตั้งแต่เริ่มมีที่ราชพัสดุนั้นปรากฏว่าปัญหาเรื่องการจัดหาประโยชน์จากที่ราชพัสดุด้วยวิธีการจัดให้เช่านั้น มีประเด็นหลัก ๆ ได้แก่ ปัญหาการรวบรวมที่ราชพัสดุได้จำนวนน้อย ขาดความร่วมมือจากส่วนราชการอื่นที่ครอบครองไว้ขาดเอกสารหลักฐานทางทะเบียน ขาดบุคลากรที่มีความรู้ความสามารถ ขาดรูปแบบการจัดให้เช่าที่มี

ประสิทธิภาพ รวมถึงข้อจำกัดด้านอัตราค่าเช่าที่ไม่สามารถกำหนดให้สูงขึ้นได้ ปัญหาเหล่านี้จะส่งผลกระทบต่อรายได้ที่รวบรวมไว้ในแต่ละปี เมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนเนื้อที่ของที่ราชพัสดุที่จัดให้เช่า มีความสอดคล้องกับกลุ่มตัวอย่าง

สมมติฐานที่ 9 อัตราค่าเช่าหน้าพื้นที่ให้บริการรับชำระค่าเช่ามีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี ผลการทดสอบพบว่า อัตราค่าเช่าของเจ้าหน้าที่ให้บริการรับชำระค่าเช่า ไม่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ มีค่า Sig = .572 ซึ่งเปรียบเทียบกับระดับมีนัยสำคัญทางสถิติที่กำหนด คือ .05 จึงปฏิเสธสมมติฐานที่ 9 สรุปได้ว่า อัตราค่าเช่าหน้าพื้นที่ให้บริการรับชำระค่าเช่าไม่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี

สมมติฐานที่ 10 บุคลิกภาพของเจ้าหน้าที่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ เพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี ผลการทดสอบพบว่า บุคลิกภาพของเจ้าหน้าที่ ไม่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุอย่าง มีค่า Sig = .066 ซึ่งเปรียบเทียบกับระดับมีนัยสำคัญทางสถิติที่กำหนด คือ .05 จึงปฏิเสธสมมติฐานที่ 10 สรุปได้ว่าบุคลิกภาพของเจ้าหน้าที่ไม่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี

สมมติฐานที่ 11 การให้บริการประชาชนมีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี ผลการทดสอบพบว่า การให้บริการประชาชน ไม่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุอย่างมีค่า Sig = .576 ซึ่งเปรียบเทียบกับระดับมีนัยสำคัญทางสถิติที่กำหนด คือ .05 จึงปฏิเสธสมมติฐานที่ 11 สรุปได้ว่าบริการประชาชนไม่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี

สมมติฐานที่ 12 วิธีการชำระค่าเช่าในปัจจุบันมีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุในจังหวัดชลบุรี ผลการทดสอบพบว่า อัตราค่าเช่าในปัจจุบัน มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ มีค่า Sig = .026 ซึ่งเปรียบเทียบกับระดับมีนัยสำคัญทางสถิติที่กำหนด คือ .05 จึงยอมรับสมมติฐานที่ 12 สรุปได้ว่าวิธีการชำระค่าเช่าในปัจจุบันมีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุในจังหวัดชลบุรี อย่างมีนัยสำคัญทางสถิติ

จากการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี ของผู้เช่าที่ดินราชพัสดุในจังหวัดชลบุรี ที่ตอบแบบสอบถามส่วนใหญ่มีความเห็นที่สอดคล้องกับการศึกษาวิจัยของสุวมา เนาว่าสูงเนิน (2536) ได้ศึกษาถึงปัจจัยที่มีผลต่อการค้างชำระค่าเช่าชื่อ โครงการจัดหาที่อยู่ใหม่ ศึกษากรณีโครงการฟื้นฟูนครรมเกล้า 3 พบว่า ปัจจัยเกี่ยวกับผู้เช่าชื่อ เงินออม (รายได้หักรายจ่าย) ซึ่งใช้เป็นตัวชี้วัดเกี่ยวกับฐานะทางเศรษฐกิจมีความสัมพันธ์เชิงลบกับจำนวนครั้งในการค้างชำระอย่างมีนัยสำคัญทางสถิติปัจจัยเกี่ยวกับองค์กรของรัฐ จำนวนครั้งในการติดตามทวงถามหนี้ มีความสัมพันธ์เชิงบวกกับจำนวนครั้งในการค้างชำระหนี้ ซึ่งไม่เป็นไปตามสมมติฐานที่ตั้งไว้ว่า

จำนวนครั้งในการติดตามทวงถามหนี้จะทำให้การค้างชำระน้อยลงส่วนวิธีการจัดเก็บเงินผู้เช่าซื้อ มีความเห็นว่า วิธีการชำระเงิน ณ สำนักงานดูแลหนี้ชุมชนเดือนละหนึ่งครั้ง มีความเหมาะสมแล้ว ด้วยเหตุผลว่า จะได้ไม่ต้องพบเจ้าหน้าที่บ่อยครั้ง มีความสอดคล้องกับกลุ่มตัวอย่าง

สมมติฐานที่ 13 สาเหตุที่ค้างชำระมีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยใน จังหวัดชลบุรี ผลการทดสอบพบว่า อัตราค่าเช่าในปัจจุบัน ไม่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ มีค่า Sig = .223 ซึ่งเปรียบเทียบระดับมีนัยสำคัญทางสถิติที่กำหนด คือ .05 จึงปฏิเสธสมมติฐานที่ 13 สรุปได้ว่าสาเหตุที่ค้างชำระไม่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี

สมมติฐานที่ 14 มาตรการติดตามทวงถามค่าเช่าที่ดินราชพัสดุค้างชำระมีผลต่อการชำระ ค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี ผลการทดสอบพบว่า อัตราค่าเช่าในปัจจุบัน ไม่มี ผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุมีค่า Sig = .076 ซึ่งเปรียบเทียบระดับมีนัยสำคัญทางสถิติที่ กำหนด คือ .05 จึงปฏิเสธสมมติฐานที่ 14 สรุปได้ว่ามาตรการติดตามทวงถามค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ ค้างชำระ ไม่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี

จากการทดสอบสมมติฐานสามารถสรุปได้ว่า ลักษณะการครอบครองที่ราชพัสดุ, ความ เหมาะสมของอัตราค่าเช่าในปัจจุบัน และวิธีการชำระค่าเช่าในปัจจุบันมีความสัมพันธ์กันกับการ ชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี

อภิปรายผล

ผลจากการศึกษา พบความสัมพันธ์ของตัวแปร ลักษณะการครอบครองที่ราชพัสดุ ความเหมาะสมของอัตราค่าเช่าในปัจจุบัน และวิธีการชำระค่าเช่าในปัจจุบันมีความสัมพันธ์กันกับ การชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี ซึ่งเป็นไปตามผลการศึกษาของ สุวมา เนาว่าสูงเนิน (2536) วรรณลักษณ์ ธนธรรมทิส. (2542) และวาสิทธิ์ นนทสิน และชรินทร์ เข้มราช (2551) ส่วนตัวแปร อาชีพ รายได้ในครอบครัว รายจ่ายในครอบครัว ความเพียงพอของรายได้ เงินออม เพื่ออนาคต กฎ ระเบียบ เรื่องการชำระค่าเช่าที่ราชพัสดุ อัตราค่าเช่าที่ให้บริการ รับชำระค่าเช่าที่ราชพัสดุ บุคลิกภาพของเจ้าหน้าที่ การให้บริการประชาชน สาเหตุที่ค้างชำระค่าเช่าที่ราชพัสดุ และมาตรการติดตามทวงถามค่าเช่าที่ราชพัสดุที่ค้างชำระ ไม่มีความสัมพันธ์กับการ ชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี เนื่องจากผู้เช่าที่ดินราชพัสดุส่วนใหญ่มี อาชีพรับราชการ ไม่ได้ปฏิบัติงานอยู่ในจังหวัดชลบุรี มีฐานะค่อนข้างยากจน ผู้ที่อาศัยอยู่ในพื้นที่ ส่วนมากจะเป็นผู้สูงอายุ ไม่ค่อยรู้หนังสือทำให้ไม่มีความเข้าใจในกฎ ระเบียบ การชำระค่าเช่าที่ ราชพัสดุ บริเวณพื้นที่การจัดให้เช่าอยู่ในอำเภอที่อยู่ห่างไกลจากสถานที่รับชำระค่าเช่าสำนักงาน ธนารักษ์พื้นที่ฯ ซึ่งผู้เช่าส่วนใหญ่ไม่สะดวกในการเดินทางมาชำระค่าเช่า ณ สำนักงานธนารักษ์

พื้นที่ๆ เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายในการเดินทางเป็นจำนวนมากและบางรายมีค่าใช้จ่ายในการเดินทางมากกว่าค่าเช่าที่ต้องชำระ ทำให้ผู้เช่าไม่มีแรงจูงใจในการเดินทางมาชำระค่าเช่า ทำให้เกิดปัญหาค่าเช่าค้างชำระ ถึงแม้ว่าธนารักษ์พื้นที่ๆ จะมีนโยบายให้เจ้าหน้าที่ออกไปบริการรับชำระค่าเช่านอกสถานที่ แต่ก็ยังพบว่า ปัญหาค่าเช่าค้างก็ยังมีอยู่ เนื่องจากผู้เช่าไม่มีความพร้อมในการชำระค่าเช่าตามวันและเวลาที่เจ้าหน้าที่ออกไปบริการรับชำระค่าเช่า ซึ่งทำให้ตัวแปรดังกล่าวไม่มีความสัมพันธ์กับการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยในจังหวัดชลบุรี

ข้อเสนอแนะ

ข้อเสนอแนะเชิงนโยบาย

1. ควรจัดวางแผนการดำเนินการและการบริหารจัดการที่ราชพัสดุ เพื่อสร้างแรงจูงใจให้แก่ผู้เช่าที่ดินราชพัสดุให้มาชำระค่าเช่าให้ตรงเวลา หรือมาชำระค่าเช่าล่วงหน้า ให้ความรู้เสริมสร้างความเข้าใจ และแรงจูงใจในหน้าที่ของผู้เช่า ซึ่งสามารถช่วยลดปริมาณจำนวนผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยได้ ซึ่งการสร้างแรงจูงใจนี้จะเป็นผลดีทั้งต่อผู้เช่าที่ค้างชำระและผู้เช่าที่ไม่เคยค้างชำระค่าเช่าให้ปฏิบัติตามภาระหน้าที่ผู้เช่าที่ต้องต่อไป

2. การดำเนินการเร่งรัดติดตามหนี้ค้างชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัย ให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบจำนวนผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยอย่างสม่ำเสมอในทุกเดือน และออกหนังสือเตือนค้างชำระค่าเช่าให้ผู้เช่ามาชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุค้างชำระ ณ สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ๆ เพื่อกระตุ้นให้ผู้เช่าตระหนักถึงภาระหนี้ของตนมากขึ้น มีการพบปะพูดคุยกับเจ้าหน้าที่เพื่อให้ทราบถึงสาเหตุการค้างชำระค่าเช่านั้น เพื่อร่วมกันหาวิธีการแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้น ถือเป็น การลดจำนวนผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าอีกทางหนึ่ง

3. กรมธนารักษ์ได้มีนโยบายการอำนวยความสะดวกให้แก่ประชาชน โดยการเพิ่มช่องทางการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ เช่น การชำระผ่านธนาคาร เคาน์เตอร์เซอร์วิส การชำระค่าเช่าทางไปรษณีย์ การชำระค่าเช่า ณ สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ (ต่างพื้นที่) หรือจัดให้มีการจัดเก็บค่าเช่านอกสถานที่ตามอำเภอที่ห่างไกล

ข้อเสนอแนะในการทำวิจัยครั้งต่อไป

1. ควรมีศึกษา เปรียบเทียบกับผู้เช่าที่ดินราชพัสดุ เพื่ออยู่อาศัย ในภูมิภาคอื่นเพื่อเปรียบเทียบพฤติกรรมกรรมการชำระค่าเช่าที่ราชพัสดุของผู้เช่า ซึ่งจะเป็นพลังสำคัญในการกำหนดนโยบายและการวางแผนพัฒนาศักยภาพการดำเนินงานเกี่ยวกับที่ราชพัสดุต่อไป

2. การเก็บรวบรวมข้อมูล ควรใช้เทคนิควิธีการอื่น ๆ ประกอบ ที่นอกเหนือจากการใช้แบบสอบถาม เช่น การสังเกตพฤติกรรม การสัมภาษณ์ หรือกระบวนการมีส่วนร่วม

3. ควรศึกษาถึงปัจจัยอื่นที่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ราชพัสดุ เช่น ตัวแปรทัศนคติของเช่าที่ราชพัสดุ ตัวแปรความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่า ตลอดจนเงื่อนไขของทางราชการ เป็นต้น เพื่อให้การศึกษาวิจัยมีความครอบคลุม และชัดเจนมากยิ่งขึ้น

บรรณานุกรม

- กรมธนารักษ์. (2560). การรวบรวมบทบัญญัติกฎหมายเรื่องเดียวกันไว้ด้วยกัน ในกฎหมายที่เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ. เข้าถึงได้จาก <http://intra.treasury.go.th/main.php?filename=index/> กลุ่มงานกฎหมาย กรมธนารักษ์.
- ไกรสร คือประโคน. (2542). เศรษฐศาสตร์ที่ดิน *Land economics* (พิมพ์ครั้งที่ 2). กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยรามคำแหง.
- คำพล พัวพาณิชย์. (2535). เศรษฐศาสตร์ที่ดินเบื้องต้น. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- ชูลีวัล เผ่าหนอง. (2552). แบบจำลองปัจจัยที่มีผลต่อค่าเช่าที่ราชพัสดุ. วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต, สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์, บัณฑิตวิทยาลัย, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- คำรัส ไตรรัตน์และคณะ. (2536). แนวทางการพัฒนาระบบการเงินเคหะการ. กรุงเทพฯ: การเคหะแห่งชาติ.
- ธิดา นวมะตานนท์. (2551). ปัจจัยที่มีผลต่อการค้างชำระค่าเช่าและความพึงพอใจของผู้เช่าสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ ในกรุงเทพมหานคร. วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต, สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์, บัณฑิตวิทยาลัย, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- บริษัท ซอฟท์บิสพลัส จำกัด. (2553). เช่าที่ดินเพื่อประกอบกิจการต้องดูให้ดี. เข้าถึงได้จาก <http://www.softbizplucom/laws/915-renting-land>
- ปรีดา นาคเนาวิท. (2535). เศรษฐศาสตร์การภาษีอากร 1 (พิมพ์ครั้งที่ 7). กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยรามคำแหง.
- ภรพณา พูลนาค. (2545). ศึกษาการค้างหนี้ค่าเช่าของผู้เช่าในโครงการการเคหะแห่งชาติ. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยราชภัฏสวนดุสิต.
- รัชนิย์ ไทยพงศ์สกุล. (2544). ปัจจัยที่มีผลกระทบต่อการชำระค่าเช่าที่ราชพัสดุ ศึกษากรณีผู้เช่าที่ดินราชพัสดุในจังหวัดตรัง. สงขลา: มหาวิทยาลัยสงขลานครินทร์.
- วรรณลักษณ์ ธนธรรมทิส. (2542). ปัจจัยที่มีผลต่อการชำระค่าเช่าที่ราชพัสดุ: ศึกษากรณีจังหวัดปทุมธานี. กรุงเทพฯ: สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์.
- วรสิทธิ์ โนนานนท์. (2543). ปัจจัยที่ทำให้เกิดการค้างชำระหนี้เงินกู้เพื่อที่อยู่อาศัยของธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งในอำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่. วิทยานิพนธ์เศรษฐศาสตร์มหาบัณฑิต, สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์, บัณฑิตวิทยาลัย, มหาวิทยาลัยเชียงใหม่.

- วาสิทธิ์ นนทสิน และชรินทร์ เข้มราช. (2551). *ปัญหาและอุปสรรคการจัดการประโยชน์ในที่ราชพัสดุ ศึกษากรณีกฎหมายและแนวทางปฏิบัติในส่วนที่เกี่ยวกับการจัดให้เช่า*. กรุงเทพฯ: กรมธนารักษ์.
- วีระ แสงสมบูรณ์. (2538). *บริษัททางการเมืองและสภาพแวดล้อมทางสังคมกับการสร้างความสมดุลในการกำหนดนโยบายการบริหารงานที่ราชพัสดุ*. กรุงเทพฯ: มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
- ศศิมาภรณ์ ปันเต. (2552). *มาตรการในการป้องกันและแก้ไขการค้างชำระภาษี ของเทศบาลตำบล ห้างฉัตร จังหวัดลำปาง*. ม.ป.ท.
- สมชาย ภคภาสน์วิวัฒน์. (2551). *กลยุทธ์การเจรจาต่อรอง (พิมพ์ครั้งที่ 5)*. กรุงเทพฯ: พัฒนาวิจัย.
- สุกัญญา หลังโนนโพธิ์. (2553). *การปรับปรุงประสิทธิภาพการจัดเก็บรายได้องค์การบริหารส่วนตำบล อำเภอเมืองสมุทรปราการ จังหวัดสมุทรปราการ*. วิทยานิพนธ์รัฐประศาสนศาสตรมหาบัณฑิต, สาขาวิชาการปกครองท้องถิ่น, วิทยาลัยการปกครองท้องถิ่น, มหาวิทยาลัยขอนแก่น.
- สุรินทร์ หามนตรี. (2542). *การดำเนินการตรวจสอบข้อเท็จจริง และการแก้ไขปัญหาवलชน กรณีเรียกร้องสิทธิในที่ราชพัสดุ จังหวัดราชบุรีและจังหวัดนครราชสีมา*. กรุงเทพฯ: กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง.
- สุวมา เนาว์สูงเนิน. (2536). *งานวิจัยเรื่องปัจจัยที่มีผลต่อการค้างชำระค่าเช่าซื้อ โครงการจัดหาที่อยู่ใหม่ ศึกษากรณีโครงการพื้นนครร่มเกล้า 3*. กรุงเทพฯ: สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์
- เสาวณี จันทะพงษ์ และพรชนก เทพขาม. (2561). *นวัตกรรมการเกษตร: ทางออกปัญหาความเหลื่อมล้ำของไทย ตอน 1* เข้าถึงได้จาก www.bot.or.th/Thai/ResearchAndPublications/DocLib_/Article_11Apr2018.pdf.
- อรุณชัย ภัทรานนท์. (2546). *การค้างชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ: ศึกษาเฉพาะกรณีจังหวัดพระนครศรีอยุธยา*. กรุงเทพฯ: กรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง.
- เอกรัฐ พรรณราย. (2544). *ปัจจัยที่มีผลต่อพฤติกรรมผู้บริโภคในธุรกิจบริการรับชำระเงิน*. วิทยานิพนธ์วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต, สาขาวิชาเศรษฐศาสตร์การเกษตร, บัณฑิตวิทยาลัย, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์.
- Yamane, T. (1973). *Statistics: An introductory analysis* (3rd ed.). New York: Harper & Row.

ภาคผนวก

ภาคผนวก ก
กรมธนารักษ์

ประวัติกรมธนารักษ์

กรมธนารักษ์ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม พ.ศ. 2476 ในรัชสมัยของพระบาทสมเด็จพระปกเกล้าเจ้าอยู่หัว รัชกาลที่ 7 ตามพระราชกฤษฎีกาจัดวางระเบียบกรมในกระทรวงการคลัง พ.ศ. 2476 โดยรวบรวมกรมที่มีหน้าที่สำคัญ ๆ ไว้ด้วยกัน 4 กรม ประกอบด้วย กรมกระดาษปลิว-สิทธิการ, กรมพระคลังมหาสมบัติ, กรมเงินตรา และกรมรักษาที่หลวงกัลปนา โดยครั้งแรกใช้ชื่อว่า “กรมพระคลัง” ต่อมาเปลี่ยนเป็น “กรมคลัง” จนกระทั่งเมื่อวันที่ 12 มีนาคม พ.ศ. 2495 จึงได้เปลี่ยนชื่อเป็น “กรมธนารักษ์” ตราบจนถึงปัจจุบัน

กรมธนารักษ์มีภารกิจหน้าที่ในด้านต่าง ๆ ประกอบด้วย ด้านการบริหารที่ราชพัสดุ ด้านการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ ด้านการผลิตเหรียญกษาปณ์และบริหารเงินตรา และด้านการอนุรักษ์และเผยแพร่ทรัพย์สินอันมีค่าของแผ่นดิน นอกจากนี้ยังมีบริษัท ธนารักษ์พัฒนาสินทรัพย์ จำกัด (ธพส.) เป็นรัฐวิสาหกิจภายใต้การกำกับดูแลของกรมธนารักษ์ ทำหน้าที่ในการก่อสร้างและบริหารศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ 80 พรรษา 5 ธันวาคม 2550 ถนนแจ้งวัฒนะ กรุงเทพมหานคร รวมทั้งบริหารจัดการทรัพย์สินอื่นของภาครัฐตามนโยบายรัฐบาล

กรมธนารักษ์มีที่ทำการแห่งแรกอยู่บริเวณถนนเขื่อนขันธ์นิเวศ ต่อมาในปี พ.ศ. 2503 ได้ย้ายมาอยู่ที่ถนนจักรพงษ์ เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร และในปี พ.ศ. 2535 ได้ย้ายมาอยู่ในบริเวณกระทรวงการคลัง ถนนพระราม 6 แขวงสามเสนใน เขตพญาไท กรุงเทพมหานคร นอกจากนี้ยังมีหน่วยงานในสังกัดกรมธนารักษ์ (ไม่รวมสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ซึ่งตั้งอยู่ทุกจังหวัด 75 จังหวัด) ที่มีที่ทำการอยู่ภายนอก ดังนี้

สำนักทรัพย์สินมีค่าของแผ่นดิน ตั้งอยู่ในบริเวณพระบรมมหาราชวัง ถนนหน้า-พระลาน แขวงพระบรมมหาราชวัง เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร

สำนักบริหารเงินตรา ตั้งอยู่ที่ถนนจักรพงษ์ แขวงชนะสงคราม เขตพระนคร กรุงเทพมหานคร

สำนักประเมินราคาทรัพย์สิน ตั้งอยู่ที่อาคารบางกอกน้อย ถนนจรัญสนิทวงศ์ แขวงบางบำหรุ เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร และอาคารคลังชั้น ถนนบรมราชชนนี แขวงฉิมพลี กรุงเทพมหานคร

สำนักกษาปณ์ ตั้งอยู่เลขที่ 13/1 หมู่ 2 ถนนพหลโยธิน ตำบลคลองหนึ่ง อำเภอคลองหลวง จังหวัดปทุมธานี

หน้าที่ความรับผิดชอบ

1. ปกครอง ดูแล บำรุงรักษา ให้ใช้ จัดประโยชน์ จัดทำนิติกรรม และดำเนินการในเรื่องต่าง ๆ เกี่ยวกับที่ราชพัสดุให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2518

2. จัดทำและนำออกใช้เหรียญกษาปณ์และดำเนินการเกี่ยวกับเงินตราให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติเงินตรา พ.ศ. 2501

3. รับ – จ่าย ควบคุมเงินคงคลังให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติ พ.ศ. 2491

4. ดำเนินการเกี่ยวกับการกำหนดราคาประเมินของอสังหาริมทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. 2497 มาตรา 104 และ 105

5. ดูแล รักษา และเผยแพร่ทรัพย์สินมีค่าของแผ่นดิน และจำหน่ายผลิตภัณฑ์เหรียญตามระเบียบกรมธนารักษ์ว่าด้วยการปฏิบัติงานของสำนักทรัพย์สินมีค่าของแผ่นดิน พ.ศ. 2547 และระเบียบกรมธนารักษ์ว่าด้วยเงินทุนหมุนเวียนการแสวงหาเหรียญกษาปณ์และเงินตราไทย พ.ศ. 2546 โดยแยกเป็นลักษณะงาน ดังนี้

1.) งานด้านการบริหารที่ราชพัสดุ ดำเนินการปกครอง ดูแล รักษา จัดให้ใช้ประโยชน์ และทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ราชพัสดุให้ดำเนินไปอย่างมีประสิทธิภาพ และเกิดประสิทธิผล เพื่อก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ภาครัฐ

2.) งานด้านประเมินราคาทรัพย์สิน ดำเนินการเกี่ยวกับการกำหนดราคาประเมินและเสนอความเห็นเพื่อประกอบการพิจารณาในการกำหนดราคาประเมินอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินอื่นตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งพัฒนาระบบการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นที่ยอมรับ เชื่อถือได้ และเป็นมาตรฐานสากล

3.) งานด้านผลิตเหรียญกษาปณ์และของสังฆภัณฑ์ ดำเนินการผลิตเหรียญกษาปณ์หมุนเวียน ตั้งแต่ชนิดราคา 10 บาท ลงมาจนถึง 1 สตางค์ รวมทั้งผลิตเหรียญกษาปณ์ที่ระลึก เหรียญที่ระลึก เนื่องในวโรกาสและโอกาสสำคัญต่าง ๆ ตลอดจนการจัดสร้างเครื่องราชอิสริยาภรณ์ จัดทำเครื่องหมายตอบแทนและของสังฆภัณฑ์ ดำเนินการขุบทอ หลอม ทำลายล้างตัวเหรียญกษาปณ์ ตลอดจนติดตั้งตรวจสอบ ซ่อมแซมประตูห้องมั่นคง และซ่อมแซมกุญแจตู้รักษาของส่วนราชการ

4.) งานด้านบริหารเงินตรา ดำเนินการเกี่ยวกับการจ่ายแลก รับแลก การตรวจพิสูจน์ การเก็บรักษา การเบิก-จ่าย รับ-ส่ง และบริหารจัดการเหรียญกษาปณ์ การส่งจ่ายและรับรอง การส่งจ่ายเงินคงคลัง การตรวจสอบการรับ-จ่าย และจัดทำบัญชีเงินคงคลังของรัฐ การรับฝาก การเก็บรักษาเหรียญกษาปณ์ห้องมั่นคง ตู้เก็บเงินของสำนักงานคลังจังหวัดและส่วนราชการ ในส่วนกลาง รวมทั้งดำเนินการเกี่ยวกับการจ่ายเงินสินบน รางวัลนำจับการปลอมแปลงธนบัตร และเหรียญกษาปณ์

5.) งานด้านทรัพย์สินอันมีค่าของแผ่นดิน ดำเนินการเกี่ยวกับการอนุรักษ์ เก็บรักษา จัดทำทะเบียนและจัดแสดงทรัพย์สินมีค่าของแผ่นดิน เพื่อเผยแพร่ความรู้เกี่ยวกับทรัพย์สินมีค่าของแผ่นดิน ซึ่งเป็นมรดกที่แสดงถึงศิลปวัฒนธรรมของชาติ อันได้แก่ เครื่องราชอิสริยยศ เครื่องราชอิสริยาภรณ์ เงินตราโบราณ เหรียญกษาปณ์ที่ระลึก และเหรียญที่ระลึก รวมทั้งการจำหน่ายผลิตภัณฑ์เหรียญเพื่อส่งเสริมการสะสมเหรียญกษาปณ์ทั้งในประเทศและต่างประเทศ

วิสัยทัศน์ พันธกิจ และนโยบายการดำเนินงาน

วิสัยทัศน์

เป็นองค์กรหลักในการบริหารจัดการทรัพย์สินภาครัฐเพื่อประโยชน์สูงสุดในเชิง เศรษฐกิจและสังคม ด้วยระบบที่ทันสมัย มีประสิทธิภาพตามหลักธรรมาภิบาล

พันธกิจ

1. ปกครอง ดูแล บำรุงรักษาที่ราชพัสดุ ให้อยู่ในสภาพที่เหมาะสม พร้อมทั้งจะนำไปใช้ประโยชน์
2. พัฒนาที่ราชพัสดุให้เกิดประโยชน์สูงสุดในเชิงเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม
3. ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ให้ครอบคลุมพื้นที่ทั่วประเทศและได้มาตรฐานสากล
4. ผลิตเหรียญกษาปณ์ให้เพียงพอต่อความต้องการในระบบเศรษฐกิจได้มาตรฐานสากล ด้วยต้นทุนที่เหมาะสม
5. บริหารจัดการเหรียญกษาปณ์ให้มีประสิทธิภาพ ด้วยระบบที่ปลอดภัยและทันเวลา
6. สั่งจ่าย ตรวจสอบการรับ-จ่ายและจัดทำบัญชีเงินคงคลังของรัฐ
7. ดูแล รักษาทรัพย์สินมีค่าของแผ่นดินให้ปลอดภัย อยู่ในสภาพที่ดีตามหลักการอนุรักษ์ เพื่อนำออกเผยแพร่

นโยบายการดำเนินงาน

เพื่อให้องค์กรบรรลุวิสัยทัศน์ที่กำหนด กรมธนารักษ์จึงได้กำหนดแนวนโยบายการดำเนินงานให้เป็นไปในทิศทางเดียวกัน ดังนี้

1. ทำงาน โดยยึดหลัก Balanced Scorecard ประกอบด้วย
 - มุ่งผลสัมฤทธิ์ของงาน โดยเฉพาะแผนงาน โครงการตามนโยบายของรัฐบาล และงานตามภารกิจสำคัญที่มีผลกระทบต่อประชาชน ซึ่งจะต้องมีการประสาน ปรีกษาหารือกันอย่างใกล้ชิดระหว่างหน่วยงาน ผู้บริหารและผู้ปฏิบัติ
 - ให้ความสำคัญกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้อง (Stakeholders) คือ
 1. หน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชนที่เกี่ยวข้อง

2. ผู้ใช้และผู้เช่าที่ราชพัสดุ ผู้ใช้เหรียญรายใหญ่และรายย่อย ประชาชน นักเรียน นิสิต นักศึกษา นักท่องเที่ยว และประชาชนทั่วไปที่เข้าชมศาลาเครื่องราชอิสริยยศ เครื่องราชอิสริยาภรณ์และเหรียญกษาปณ์ไทย ตลอดจนผู้ใช้ประโยชน์จากราคาประเมินทรัพย์สิน

3. บุคลากรในองค์กร

- ปรับปรุงกระบวนการทำงานภายในให้มีประสิทธิภาพ

- พัฒนาองค์กรให้เป็นองค์กรที่มีประสิทธิภาพ

2. กำหนดเป้าหมาย แผนปฏิบัติงาน และกรอบระยะเวลาการดำเนินงาน

3. ดำเนินถึงหลักคุณธรรม และธรรมาภิบาลในการบริหารงาน

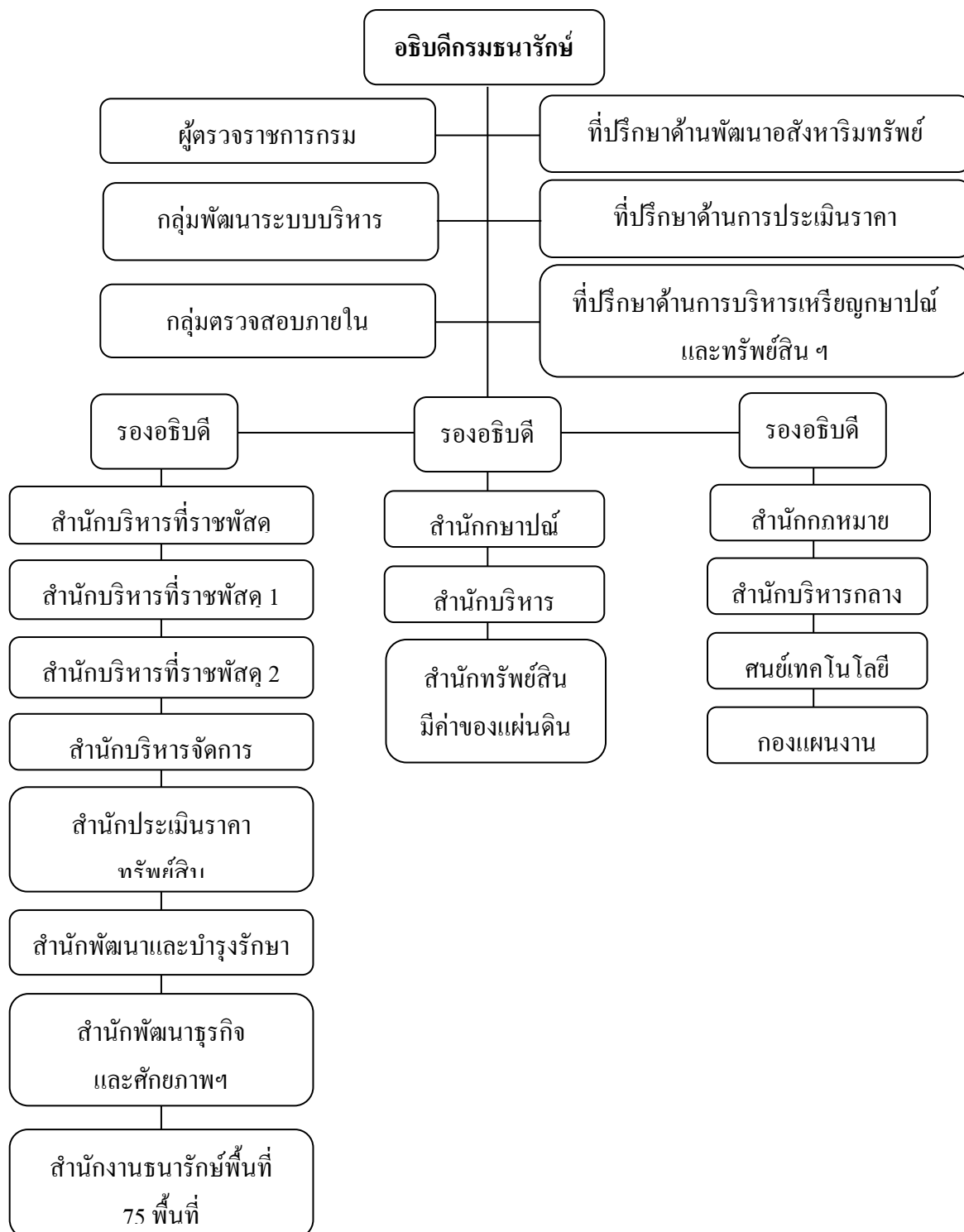
4. นำหลักการจัดการความเสี่ยงมาใช้ในการบริหารงาน โดยยึดตามหลัก “BSC”

B = Best หมายถึง การปฏิบัติงานในหน้าที่ความรับผิดชอบและที่ได้รับมอบหมายให้ดีที่สุด เป็นประโยชน์แก่ราชการ

S = Synergy หมายถึง มีการประสานร่วมมือกันในการทำงานให้ประสบผลสำเร็จอย่างมีประสิทธิภาพ

C = Change Management หมายถึง ใช้หลักการบริหารการเปลี่ยนแปลงเพื่อให้เกิดรูปแบบ แนวทาง หรือวิธีการใหม่ ๆ เพื่อให้เกิดการพัฒนาให้เป็นองค์กรที่ทันสมัย

โครงสร้างการบริหารงานของกรมธนารักษ์



ภาพที่ 3 โครงสร้างการบริหารงานกรมธนารักษ์

ภาคผนวก ข
ระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

พระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2518

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า โดยที่เป็นการสมควรมีกฎหมายว่าด้วยที่ราชพัสดุ จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้ โดยคำแนะนำและยินยอมของสภานิติบัญญัติแห่งชาติทำหน้าทีรัฐสภา ดังต่อไปนี้

มาตรา 1 พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2518”

มาตรา 2 พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

มาตรา 3 บรรดากฎหมาย กฎ และข้อบังคับอื่นในส่วนที่มีบัญญัติไว้แล้วในพระราชบัญญัตินี้ หรือซึ่งขัด หรือแย้งกับบทแห่งพระราชบัญญัตินี้ให้ใช้พระราชบัญญัตินี้แทน

มาตรา 4 ที่ราชพัสดุ หมายความว่า อสังหาริมทรัพย์อันเป็นทรัพย์สินของแผ่นดิน ทุกชนิด เว้นแต่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน ดังต่อไปนี้

(1) ที่ดินรกร้างว่างเปล่า และที่ดินซึ่งมีผู้เวนคืนหรือทอดทิ้งหรือกลับมาเป็นของแผ่นดิน โดยประการอื่นตามกฎหมายที่ดิน

(2) อสังหาริมทรัพย์สำหรับพลเมืองใช้หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ของพลเมือง ใช้ร่วมกันเป็นต้นว่า ที่ชายตลิ่ง ทางน้ำ ทางหลวง ทะเลสาบ

ส่วนอสังหาริมทรัพย์ของรัฐวิสาหกิจที่เป็นนิติบุคคลและขององค์การปกครองท้องถิ่น ไม่ถือว่าเป็นที่ราชพัสดุ

มาตรา 5 ให้กระทรวงการคลังเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุ

บรรดาที่ราชพัสดุที่กระทรวง ทบวง กรมใดได้มาโดยการเวนคืนหรือการแลกเปลี่ยน หรือโดยประการอื่น ให้กระทรวงการคลังเข้าถือกรรมสิทธิ์ในที่ราชพัสดุนั้น ทั้งนี้ ยกเว้นที่ดินที่ได้มาโดยการเวนคืนตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

มาตรา 6 ให้มีคณะกรรมการคณะหนึ่งเรียกว่า “คณะกรรมการที่ราชพัสดุ” ประกอบด้วย รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังเป็นประธาน ปลัดกระทรวงการคลังเป็นรองประธาน ปลัดกระทรวงกลาโหม ปลัดกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ ปลัดกระทรวงมหาดไทยปลัดกระทรวงศึกษาธิการ ปลัดกระทรวงอุตสาหกรรม อธิบดีกรมที่ดิน ผู้อำนวยการสำนักผังเมืองเป็นกรรมการ อธิบดีกรมธนารักษ์เป็นกรรมการและเลขานุการ และผู้อำนวยการกองรักษาที่หลวงกรมธนารักษ์เป็นกรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ

ให้คณะกรรมการมีหน้าที่ในการกำหนดนโยบาย หลักเกณฑ์และวิธีการในการปกครองดูแล บำรุงรักษา ใช้และจัดหาประโยชน์ เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ

หลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการกำหนด ให้ตราเป็นกฎกระทรวง

มาตรา 7 การประชุมของคณะกรรมการต้องมีกรรมการมาประชุมไม่น้อยกว่ากึ่งจำนวนของกรรมการทั้งหมดจึงเป็นองค์ประชุม ถ้าประธานกรรมการไม่อยู่หรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ให้รองประธานกรรมการปฏิบัติหน้าที่แทน ถ้าประธานกรรมการและรองประธานกรรมการไม่อยู่หรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ที่ประชุมเลือกกรรมการคนใดคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุม

การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก

กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

มาตรา 8 การโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุเฉพาะที่ดินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ ให้กระทำโดยพระราชบัญญัติ ส่วนการโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุอื่น ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

การตราพระราชบัญญัติตามวรรคหนึ่ง ให้มีแผนที่แสดงเขตที่ราชพัสดุแนบท้ายด้วย

มาตรา 9 ที่ราชพัสดุเฉพาะที่ดินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ เมื่อเลิกใช้เพื่อประโยชน์เช่นนั้น หรือเมื่อสิ้นสภาพการเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินแล้ว หรือที่ราชพัสดุที่ทางราชการหวงห้ามไว้และทางราชการไม่ประสงค์จะหวงห้ามอีกต่อไป ให้ถอนสภาพการเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน หรือถอนการหวงห้ามแล้วแต่กรณี โดยตราเป็นพระราชกฤษฎีกา และให้มีแผนที่แสดงเขตที่ดินแนบท้ายพระราชกฤษฎีกานั้นด้วย

มาตรา 10 ในระหว่างที่ยังมิได้ออกกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการตามมาตรา 6 และมาตรา 8 ให้ใช้ระเบียบการปกครองและจัดประโยชน์ที่ดิน สิ่งปลูกสร้างราชพัสดุ พุทธศักราช 2485 บังคับต่อไปจนกว่าจะได้ออกกฎกระทรวงกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการดังกล่าวเท่าที่ไม่ขัดกับพระราชบัญญัตินี้ แต่ทั้งนี้ต้องไม่เกินหกเดือนนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

มาตรา 11 บรรดาที่ราชพัสดุที่กระทรวง ทบวง กรม ได้มาโดยกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ หรือโดยการแลกเปลี่ยนกรรมสิทธิ์กับเอกชน หรือโดยประการอื่นก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้โอนมาเป็นของกระทรวงการคลัง

มาตรา 12 ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

**กฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา ใช้และจัดหาประโยชน์
เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2545 และที่แก้ไขเพิ่มเติม**

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 6 และมาตรา 12 แห่งพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ
พ.ศ. 2518 รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ให้ยกเลิก

(1) กฎกระทรวง (พ.ศ. 2519) ออกตามความในพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2518

(2) กฎกระทรวง ฉบับที่ 3 (พ.ศ. 2521) ออกตามความในพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ.
2518

(3) กฎกระทรวง ฉบับที่ 4 (พ.ศ. 2525) ออกตามความในพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ.
2518

(4) กฎกระทรวง ฉบับที่ 6 (พ.ศ. 2530) ออกตามความในพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ.
2518

(5) กฎกระทรวง ฉบับที่ 7 (พ.ศ. 2531) ออกตามความในพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ.
2518

(6) กฎกระทรวง ฉบับที่ 8 (พ.ศ. 2533) ออกตามความในพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ.
2518

(7) กฎกระทรวง ฉบับที่ 10 (พ.ศ. 2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ.
2518

(8) กฎกระทรวง ฉบับที่ 12 (พ.ศ. 2537) ออกตามความในพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ.
2518

(9) กฎกระทรวง ฉบับที่ 13 (พ.ศ. 2542) ออกตามความในพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ.
2518

ข้อ 2 ในกฎกระทรวงนี้

“ผู้ขอใช้ที่ราชพัสดุ” หมายความว่า กระทรวง ทบวง กรม องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
หน่วยงานของรัฐ หรือองค์กรอื่นของรัฐ ที่ขอใช้ที่ราชพัสดุตามกฎกระทรวงนี้

“ผู้ใช้ที่ราชพัสดุ” หมายความว่า กระทรวง ทบวง กรม องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
หน่วยงานของรัฐ หรือองค์กรอื่นของรัฐที่เป็นผู้ปกครอง ดูแล หรือใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุ และให้
หมายความรวมถึงรัฐวิสาหกิจที่เป็นนิติบุคคลที่มีสิทธิใช้ที่ราชพัสดุตามกฎหมาย

“หนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน” หมายความว่า หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและหนังสือ
สำคัญสำหรับที่หลวง ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

หมวด 1

การปกครอง ดูแล และบำรุงรักษาที่ราชพัสดุ

ข้อ 3 ให้กรมธนารักษ์จัดทำ และเก็บรักษาทะเบียนที่ราชพัสดุกกลาง โดยให้มีรายการตรงกับทะเบียนที่ราชพัสดุจังหวัด ทั้งนี้ สำหรับในกรุงเทพมหานคร กรมธนารักษ์จะใช้ทะเบียนที่ราชพัสดุจังหวัดที่ทำขึ้นตามข้อ 4 (1) เป็นทะเบียนที่ราชพัสดุกกลางก็ได้

ทะเบียนที่ราชพัสดุกกลางและทะเบียนที่ราชพัสดุจังหวัด ให้เป็นไปตามแบบที่กรมธนารักษ์กำหนด และในทะเบียนดังกล่าวให้มีแผนที่แสดงที่ตั้งและอาณาเขตของที่ราชพัสดุนั้นด้วย

ข้อ 4 ในการจัดทำทะเบียนที่ราชพัสดุจังหวัด ให้กำหนดหน่วยงานที่รับผิดชอบดังนี้

(1) ในกรุงเทพมหานคร ให้กรมธนารักษ์มีอำนาจหน้าที่ในการจัดทำขึ้นทะเบียน และเก็บรักษาทะเบียนที่ราชพัสดุจังหวัด และมีอำนาจในการแก้ไขทะเบียนที่ราชพัสดุจังหวัดที่ทำขึ้นให้ถูกต้อง

(2) ในจังหวัดอื่น ให้สำนักงานธนารักษ์จังหวัดมีอำนาจหน้าที่ในการจัดทำ ขึ้นทะเบียนและเก็บรักษาทะเบียนที่ราชพัสดุจังหวัด และมีอำนาจในการแก้ไขทะเบียนที่ราชพัสดุจังหวัดที่ทำขึ้นให้ถูกต้อง แต่การแก้ไขที่มีผลเป็นการจำหน่ายรายการที่ดินออกจากทะเบียนที่ราชพัสดุจังหวัด จะดำเนินการได้เมื่อได้รับความเห็นชอบจากกรมธนารักษ์แล้ว

เมื่อสำนักงานธนารักษ์จังหวัดได้ขึ้นทะเบียน หรือแก้ไขรายการในทะเบียนที่ราชพัสดุจังหวัดแล้ว ให้แจ้งกรมธนารักษ์เพื่อขึ้นทะเบียน หรือแก้ไขรายการในทะเบียนที่ราชพัสดุกกลางให้ถูกต้องตรงกัน การดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติม หรือเพิกถอนทะเบียนที่ราชพัสดุให้ปฏิบัติตามระเบียบที่กระทรวงการคลังกำหนด

ข้อ 5 ที่ราชพัสดุใดยังไม่ได้สำรวจรายการเพื่อขึ้นทะเบียนที่ราชพัสดุ ให้กรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์จังหวัดเป็นผู้ทำการสำรวจ หรือแจ้งให้หัวหน้าส่วนราชการหรือหัวหน้าหน่วยงานผู้ใช้ที่ราชพัสดุสำรวจรายการเพื่อขึ้นทะเบียนที่ราชพัสดุ

ข้อ 6 ในกรณีที่กระทรวง ทบวง กรม ใด ปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นที่ราชพัสดุ ในที่ดินซึ่งเป็นที่ราชพัสดุหรือในที่ดินอื่น ให้แจ้งกรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์จังหวัดที่มีอำนาจหน้าที่เกี่ยวกับทะเบียนที่ราชพัสดุนั้นตามแบบที่กรมธนารักษ์กำหนดภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ปลูกสร้างเสร็จ เพื่อดำเนินการขึ้นทะเบียนที่ราชพัสดุ

ให้นำความในวรรคหนึ่งมาใช้บังคับกับการดัดแปลงหรือต่อเติมอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นที่ราชพัสดุและมีมูลค่าของการดัดแปลงหรือต่อเติมไม่ต่ำกว่าหนึ่งแสนบาทด้วย โดยอนุโลม

ข้อ 7 ถ้าที่ดินซึ่งเป็นที่ราชพัสดุแปลงใดยังไม่มีหนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน หรือมีแล้วแต่สูญหายหรือชำรุดจนไม่อาจใช้การได้ หรือกรณีที่ดินซึ่งมีผู้ยกให้ทางราชการและจำเป็นต้อง

มีการแบ่งแยกให้กรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์จังหวัดเป็นผู้ดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินแปลงนั้น ทั้งนี้ ตามระเบียบที่กระทรวงการคลังกำหนด

ข้อ 8 กรณีที่มีการรังวัด การพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ หรือตรวจสอบเนื้อที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ในกรุงเทพมหานคร ให้กรมธนารักษ์ร่วมกับผู้ใช้ที่ราชพัสดุ เป็นผู้ดำเนินการสำรวจรังวัด ให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ระวางชี้แนวเขตที่ดินและลงนามรับรองแนวเขตที่ดิน รวมทั้งทำความตกลงในการสอบสวนเปรียบเทียบและสอบสวนใกล้เคียง ส่วนในจังหวัดอื่น ให้สำนักงานธนารักษ์จังหวัดเป็นผู้ปฏิบัติการดังกล่าวร่วมกับหัวหน้าส่วนราชการหรือหัวหน้าหน่วยงานประจำจังหวัดของผู้ใช้ที่ราชพัสดุ

ให้กรมธนารักษ์ หรือสำนักงานธนารักษ์จังหวัด แล้วแต่กรณี เป็นผู้ยื่นคำขอรังวัดขอให้พิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ หรือขอให้ตรวจสอบเนื้อที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน

การดำเนินการตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ถ้าปรากฏว่าที่ดินซึ่งเป็นที่ราชพัสดุมีอาณาเขตเนื้อที่ หรือรายการอื่นใดไม่ตรงตามหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินหรือหลักฐานทางทะเบียนที่ราชพัสดุ ให้กรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์จังหวัด แล้วแต่กรณี ปฏิบัติตามระเบียบที่กระทรวงการคลังกำหนด

ข้อ 9 ในกรุงเทพมหานคร ให้กรมธนารักษ์เป็นผู้จัดทำบัญชีคุมทะเบียนที่ราชพัสดุ และบัญชีคุมหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินซึ่งเป็นที่ราชพัสดุ และเก็บรักษาหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินไว้ในที่ปลอดภัย ส่วนในจังหวัดอื่น ให้สำนักงานธนารักษ์จังหวัดเป็นผู้จัดทำบัญชีคุมทะเบียนที่ราชพัสดุและบัญชีคุมหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินซึ่งเป็นที่ราชพัสดุ และเก็บรักษาหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินโดยฝากคลังจังหวัดไว้ในลักษณะหีบห่อ

บัญชีคุมทะเบียนที่ราชพัสดุและบัญชีคุมหนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน ให้เป็นไปตามแบบที่กรมธนารักษ์กำหนด

ข้อ 10 ให้มีการตรวจสอบความถูกต้องสมบูรณ์ของบัญชีคุมทะเบียนที่ราชพัสดุ และบัญชีคุมหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินซึ่งเป็นที่ราชพัสดุ รวมทั้งตรวจสอบสภาพของหนังสือสำคัญสำหรับที่ดินซึ่งเป็นที่ราชพัสดุที่จัดเก็บไว้อย่างน้อยปีละหนึ่งครั้งตามระเบียบที่กระทรวงการคลังกำหนด

ข้อ 11 เพื่อประโยชน์ในการปกครอง ดูแล และบำรุงรักษาที่ราชพัสดุ ให้กรมธนารักษ์มีอำนาจดำเนินการแทนกระทรวงการคลังในเรื่องดังต่อไปนี้

(1) ดำเนินการใด ๆ ตามประมวลกฎหมายที่ดิน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตลอดจนกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

(2) คำเนนคดีทั้งในทางแพ่งและทางอาญาเกี่ยวกับที่ราชพัสดุ และทรัพย์สินใน ที่ราชพัสดุในการดำเนินการตามวรรคหนึ่ง กรมธนารักษ์จะมอบอำนาจให้บุคคลอื่นเป็นผู้ดำเนินการแทน โดยผู้รับมอบอำนาจอาจมอบอำนาจต่อไปให้บุคคลอื่นดำเนินการแทนอีกช่วงหนึ่งก็ได้

ข้อ 12 ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการดำเนินการตามข้อ 4 ข้อ 7 ข้อ 8 และข้อ 11 ให้จ่ายจากงบประมาณของกรมธนารักษ์

ข้อ 13 กรณีที่กรมธนารักษ์ หรือผู้ใช้ที่ราชพัสดุมีปัญหาหรือไม่สามารถปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในหมวดนี้ ให้เสนอปัญหาให้คณะกรรมการที่ราชพัสดุพิจารณา

หมวด 2

การใช้ที่ราชพัสดุ

ข้อ 14 ผู้ขอใช้ที่ราชพัสดุที่ประสงค์จะขอใช้ที่ราชพัสดุ เพื่อประโยชน์ในทางราชการ ถ้าที่ราชพัสดุนั้นตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานคร ให้ทำความตกลงกับกรมธนารักษ์ แต่ถ้าที่ราชพัสดุนั้นตั้งอยู่ในจังหวัดอื่น ให้ขอใช้ที่ราชพัสดต่อผู้ว่าราชการจังหวัดพร้อมทั้งแจ้งเหตุผลและความจำเป็นในการขอใช้ที่ราชพัสดุนั้น เมื่อได้รับความยินยอมจากผู้ว่าราชการจังหวัดแล้ว ให้ทำความตกลงกับกรมธนารักษ์ และให้เข้าใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุได้เมื่อได้รับอนุญาตจากกรมธนารักษ์แล้ว

ให้กรมธนารักษ์พิจารณาอนุญาตให้ผู้ขอใช้ที่ราชพัสดุ ใช้ที่ราชพัสดุเพื่อประโยชน์ในทางราชการได้ตามความจำเป็น โดยผู้ขอใช้ที่ราชพัสดุต้องเข้าทำประโยชน์ในที่ราชพัสดุตามวัตถุประสงค์ที่ขออนุญาตภายในกำหนดสามปีนับแต่วันที่ได้รับอนุญาต และกรมธนารักษ์จะกำหนดเงื่อนไขอื่นตามที่กรมธนารักษ์เห็นสมควรก็ได้

ให้ผู้ว่าราชการจังหวัดพิจารณาอนุญาตให้ผู้ขอใช้ที่ราชพัสดุในกรณีดังต่อไปนี้ได้ โดยไม่ต้องทำความตกลงกับกรมธนารักษ์ก่อน แต่เมื่ออนุญาตให้ใช้ที่ราชพัสดุดังกล่าวแล้ว ให้แจ้งให้กรมธนารักษ์ทราบทันที

(1) การขอใช้ที่ราชพัสดุเป็นการชั่วคราว ในกรณีที่มีความจำเป็นและเร่งด่วนเพื่อประโยชน์ในการป้องกันหรือบรรเทาสาธารณภัย

(2) การขอใช้ที่ราชพัสดุเพื่อก่อสร้างที่ทำการหรือบ้านพักหรือกิจการสาธารณูปโภคตามหลักเกณฑ์ที่กรมธนารักษ์กำหนด

ข้อ 15 กรณีที่ผู้ขอใช้ที่ราชพัสดุเป็นองค์กรอื่นของรัฐ เมื่อกรมธนารักษ์ได้รับคำขอใช้ที่ราชพัสดุ หรือเมื่อผู้ว่าราชการจังหวัดให้ความยินยอมแล้ว และจัดส่งคำขอให้กรมธนารักษ์อนุญาต ให้กรมธนารักษ์นำเสนอคณะกรรมการที่ราชพัสดุเพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบก่อนที่จะอนุญาตให้ใช้หรือให้เช่าตามหมวด 3

การพิจารณาอนุญาตให้องค์กรอื่นของรัฐใช้ที่ราชพัสดุ ให้คำนึงถึงวัตถุประสงค์ในการดำเนินงานหรือการประกอบกิจการ ฐานะทางการเงิน รายได้และความสามารถในการจัดหา รายได้ของผู้ขอใช้ที่ราชพัสดุ รวมทั้งประโยชน์ที่จะเกิดแก่ทางราชการเป็นสำคัญ

ข้อ 16 เมื่อผู้ว่าราชการจังหวัดได้รับคำขอใช้ที่ราชพัสดุแล้ว ให้พิจารณาอนุญาตหรือให้ความยินยอมให้แล้วเสร็จ และแจ้งให้ผู้ขอใช้ที่ราชพัสดุทราบ หรือส่งให้กรมธนารักษ์ แล้วแต่กรณี ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำขอ เว้นแต่มีเหตุอันสมควร ให้ขยายกำหนดเวลาดังกล่าวออกไปได้แต่ต้องไม่เกินหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำขอ

เมื่อกรมธนารักษ์ได้รับคำขอใช้ที่ราชพัสดุจากผู้ขอใช้ที่ราชพัสดุหรือจากผู้ว่าราชการจังหวัด ให้กรมธนารักษ์พิจารณาคำขอใช้ที่ราชพัสดุดังกล่าวให้แล้วเสร็จ และแจ้งให้ผู้ขอใช้ที่ราชพัสดุทราบภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำขอ

สำหรับคำขอใช้ที่ราชพัสดุที่จะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการที่ราชพัสดุ ก่อน เมื่อคณะกรรมการที่ราชพัสดุมิติดิประการใดแล้ว ให้กรมธนารักษ์แจ้งให้ผู้ขอใช้ที่ราชพัสดุทราบภายในสามสิบวันนับแต่วันที่คณะกรรมการที่ราชพัสดุมิติ

ในกรณีที่มีปัญหาเกี่ยวกับการพิจารณาอนุญาต หรือการให้ความยินยอมให้ใช้ที่ราชพัสดุตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง และผู้ขอใช้ที่ราชพัสดุมิหนังสือแจ้งกรมธนารักษ์ยืนยันถึงความจำเป็นที่ต้องใช้ที่ราชพัสดุเพื่อประโยชน์ในทางราชการ ให้กรมธนารักษ์เสนอปัญหาที่ไม่อาจทำความตกลงกันได้พร้อมทั้งเหตุผลให้คณะกรรมการที่ราชพัสดุเป็นผู้วินิจฉัยชี้ขาด

ข้อ 17 กรณีที่ผู้ใช้ที่ราชพัสดุประสงค์จะเปลี่ยนการใช้ที่ราชพัสดุเพื่อประโยชน์ในทางราชการอย่างอื่นแตกต่างไปจากที่ได้รับอนุญาตไว้เดิม ถ้าที่ราชพัสดุดังอยู่ในกรุงเทพมหานคร ให้ทำความตกลงกับกรมธนารักษ์ หรือถ้าที่ราชพัสดุดังอยู่ในจังหวัดอื่น ให้ทำความตกลงกับ ผู้ว่าราชการจังหวัด

ข้อ 18 ให้ผู้ใช้ที่ราชพัสดุมิหน้าที่ดูแลและบำรุงรักษาที่ราชพัสดุ โดยให้ผู้แทนกรมธนารักษ์ เข้าตรวจสอบสภาพที่ราชพัสดุได้เป็นครั้งคราวในระยะเวลาอันควร

ในกรณีที่ผู้ใช้ที่ราชพัสดุมิดูแลและบำรุงรักษาที่ราชพัสดุ จนทำให้เห็นได้ว่าจะเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายต่อที่ราชพัสดุนั้น ให้กรมธนารักษ์แจ้งให้ผู้ใช้ที่ราชพัสดุจัดการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อบำรุงรักษาที่ราชพัสดุ ถ้าผู้ใช้ที่ราชพัสดุดังกล่าวไม่จัดการ โดยไม่มีเหตุอันสมควร กรมธนารักษ์ จะแจ้งให้ส่งคืนที่ราชพัสดุนั้นก็ได้

ข้อ 19 กรณีที่ผู้ใช้ที่ราชพัสดุประสงค์จะรื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นที่ราชพัสดุในกรุงเทพมหานคร ต้องได้รับอนุญาตจากอธิบดีกรมธนารักษ์ก่อน และเมื่อได้รื้อถอนแล้วให้แจ้งให้กรมธนารักษ์ทราบ

การรื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่เป็นที่ราชพัสดุในจังหวัดอื่น ต้องได้รับอนุญาตจากผู้ว่าราชการจังหวัดก่อน และเมื่อได้รื้อถอนแล้วให้แจ้งกรมธนารักษ์จังหวัดทราบ

ข้อ 20 อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นที่ราชพัสดุที่ไม่ต้องขออนุญาตรื้อถอนจากอธิบดีกรมธนารักษ์หรือผู้ว่าราชการจังหวัดตามที่กำหนดในข้อ 19 มีดังต่อไปนี้

- (1) อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ก่อสร้างมาแล้วไม่น้อยกว่ายี่สิบห้าปี
- (2) อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ชำรุดจนใช้ในราชการไม่ได้
- (3) อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่เกี่ยวข้องกับราชการลับทางทหาร
- (4) อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างเดิมเพื่อปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใหม่ทดแทนตามที่ได้รับงบประมาณ

ได้รับงบประมาณ

เมื่อได้รื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างตามวรรคหนึ่งแล้ว ให้แจ้งให้กรมธนารักษ์หรือสำนักงานธนารักษ์จังหวัดทราบ

ข้อ 21 ในกรณีที่อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่จะรื้อถอนตามข้อ 19 หรือข้อ 20 มีลักษณะที่ยังมีคุณค่าทางประวัติศาสตร์ ศิลปกรรม หรือสถาปัตยกรรมที่ควรอนุรักษ์ไว้ หรือมีสภาพที่ยังใช้ประโยชน์ในทางราชการต่อไปได้ ก่อนแจ้งขออนุญาตรื้อถอนตามข้อ 19 หรือก่อนทำการรื้อถอนตามข้อ 20 แล้วแต่กรณี ให้ผู้ใช้ที่ราชพัสดุแต่งตั้งคณะกรรมการจำนวนไม่น้อยกว่าสามคน พิจารณาเหตุผลและความจำเป็นตลอดจนปฏิบัติให้ถูกต้องตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เพื่อเสนอความเห็นประกอบการพิจารณาของผู้ใช้ที่ราชพัสดุ

ข้อ 22 การจำหน่ายอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่จะทำการรื้อถอนหรือการจำหน่ายวัสดุที่รื้อถอนแล้ว หรือการจำหน่ายต้นไม้ ดิน หรือวัสดุอื่น ๆ ที่ได้มาจากที่ราชพัสดุ ให้ปฏิบัติตามระเบียบที่กระทรวงการคลังกำหนด

ถ้าจำเป็นจะต้องนำวัสดุที่ได้มาจากที่ราชพัสดุดังกล่าวตามวรรคหนึ่ง ไปใช้เพื่อประโยชน์แก่ทางราชการ หรือเพื่อประโยชน์แก่สาธารณประโยชน์หรือสาธารณกุศล จะต้องได้รับอนุญาตจากกรมธนารักษ์หรือผู้ว่าราชการจังหวัดก่อน แล้วแต่กรณี

หลักเกณฑ์การอนุญาตให้ปฏิบัติตามระเบียบที่กระทรวงการคลังกำหนด เงินที่ได้จากการจำหน่ายตามวรรคหนึ่งให้นำส่งคลังเป็นรายได้ของกรมธนารักษ์ การพิจารณาอนุญาตตามวรรคสองให้นำความในข้อ 16 มาใช้บังคับโดยอนุโลม

หมวด 3

การจัดหาประโยชน์ในที่ดินราชพัสดุ

ข้อ 23 ที่ราชพัสดุที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในทางราชการ หรือที่ไม่ได้สงวนไว้เพื่อใช้ประโยชน์ในทางราชการ จะนำมาจัดหาประโยชน์โดยการจัดให้เช่า หรือโดยวิธีการจัดทำสัญญาต่างตอบแทนอื่น นอกเหนือจากการจัดให้เช่าก็ได้

การจัดหาประโยชน์โดยการจัดให้เช่าตามวรรคหนึ่ง ต้องเป็นการให้เช่าในลักษณะดังต่อไปนี้

- (1) การให้เช่าที่ดินที่ผู้เช่าใช้เป็นที่อยู่อาศัย
- (2) การให้เช่าที่ดินที่ผู้เช่าใช้ประกอบเกษตรกรรม
- (3) การให้เช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคาร โดยยกกรรมสิทธิ์อาคารที่ปลูกสร้างให้แก่

กระทรวงการคลัง

- (4) การให้เช่าที่ดินเพื่อประโยชน์อย่างอื่น
- (5) การให้เช่าอาคารซึ่งเป็นที่ราชพัสดุ

การจัดหาประโยชน์โดยวิธีจัดทำสัญญาต่างตอบแทนอื่นนอกเหนือจากการจัดให้เช่า กรมธนารักษ์จะดำเนินการได้ต่อเมื่อได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

การให้เช่าที่ราชพัสดุตามกฎหมายว่าด้วยการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรม และอุตสาหกรรมจะดำเนินการได้ต่อเมื่อได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการที่ราชพัสดุ โดยความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรี

ข้อ 24 การจัดให้เช่าที่ราชพัสดุ การใช้สิทธิตามสัญญาเช่า และการบอกเลิกสัญญาเช่า

- (1) ในกรุงเทพมหานคร ให้เป็นอำนาจหน้าที่ของอธิบดีกรมธนารักษ์
- (2) ในจังหวัดอื่น ให้เป็นอำนาจหน้าที่ของผู้ว่าราชการจังหวัด เว้นแต่เป็นการให้เช่า

ที่ดินที่ผู้เช่าใช้เป็นที่อยู่อาศัย หรือการให้เช่าที่ดินที่ผู้เช่าใช้ประกอบเกษตรกรรมที่มีกำหนดเวลาเกินสามปี การให้เช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคาร โดยยกกรรมสิทธิ์อาคารที่ปลูกสร้างให้แก่กระทรวงการคลัง การให้เช่าที่ดินเพื่อประโยชน์อย่างอื่น หรือการให้เช่าอาคารซึ่งเป็นที่ราชพัสดุ จะต้องได้รับความเห็นชอบจากกรมธนารักษ์ก่อน

การจัดทำสัญญาต่างตอบแทนอื่นนอกเหนือจากการจัดให้เช่าตามวรรคหนึ่ง ตลอดจนการใช้สิทธิตามสัญญา และการบอกเลิกสัญญาดังกล่าว ให้เป็นอำนาจหน้าที่ของกรมธนารักษ์

ข้อ 25 ที่ราชพัสดุที่กระทรวง ทบวง กรม หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นสงวนไว้ แต่ยังไม่ได้ใช้ประโยชน์ในทางราชการ จะนำมาจัดหาประโยชน์โดยการจัดให้เช่าหรือโดยวิธีการ

จัดทำสัญญาต่างตอบแทนอื่นนอกเหนือจากการจัดให้เช่าก็ได้ แต่จะต้องเป็นการจัดหาประโยชน์เป็นการชั่วคราว

การจัดหาประโยชน์โดยการจัดให้เช่าตามวรรคหนึ่ง ต้องเป็นการให้เช่าตามข้อ 23 (1) (2) (4) และ (5) และจะดำเนินการได้ต่อเมื่อได้รับความยินยอมจากกระทรวง ทบวง กรม หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดังกล่าว

การจัดหาประโยชน์โดยวิธีจัดทำสัญญาต่างตอบแทนอื่นนอกเหนือจากการจัดให้เช่าตามวรรคหนึ่ง จะดำเนินการได้ต่อเมื่อได้รับความยินยอมจากกระทรวง ทบวง กรม หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นดังกล่าว และได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

ข้อ 26 การจัดให้เช่าและการจัดทำ สัญญาต่างตอบแทนอื่นนอกเหนือจากการจัดให้เช่าให้ดำเนินการโดยวิธีประมูลตามระเบียบที่กระทรวงการคลังกำหนด เว้นแต่ในกรณีดังต่อไปนี้ จะดำเนินการโดยไม่ต้องใช้วิธีประมูลก็ได้

- (1) การให้เช่าที่ดินที่ผู้เช่าใช้เป็นที่อยู่อาศัย
- (2) การให้เช่าที่ดินที่ผู้เช่าใช้ประกอบเกษตรกรรม
- (3) การให้รัฐวิสาหกิจที่เป็นนิติบุคคลเช่าที่ราชพัสดุเพื่อใช้เป็นที่ดำเนินงานของรัฐวิสาหกิจ
- (4) การให้องค์กรอื่นของรัฐเช่าที่ราชพัสดุเพื่อใช้ดำเนินงานตามอำนาจหน้าที่
- (5) การให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเช่าที่ราชพัสดุเพื่อดำเนินการจัดหาประโยชน์ตามอำนาจหน้าที่
- (6) การให้เช่าที่ราชพัสดุเพื่อใช้ในกิจการอันเป็นสาธารณกุศลที่ไม่ได้มุ่งหากำไร
- (7) การให้เช่าที่ราชพัสดุเพื่อดำเนินการในทางสงเคราะห์ข้าราชการ หรือเพื่อสวัสดิการของข้าราชการ
- (8) การให้เช่าที่ราชพัสดุอย่างอื่นหรือการจัดทำสัญญาต่างตอบแทนใดที่คณะกรรมการที่ราชพัสดุเห็นว่า โดยสภาพไม่เหมาะสมที่จะทำการประมูล

ในกรณีการเช่าตาม (5) องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่กระทรวงการคลังกำหนด

ข้อ 27 เงื่อนไขสัญญาเช่า ระยะเวลาการเช่า การบอกเลิกสัญญาเช่า และแบบสัญญาเช่า ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กระทรวงการคลังกำหนด

อัตราค่าเช่า ค่าปรับ และค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ในการจัดให้เช่า ให้เป็นไปตามระเบียบที่กระทรวงการคลังกำหนด

ข้อ 28 การปลูกสร้างอาคารเพื่อยกกรรมสิทธิ์ให้แก่กระทรวงการคลังต้องใช้แบบแปลนการก่อสร้างที่กรมธนารักษ์กำหนด หรือที่กรมธนารักษ์ให้ความเห็นชอบแล้ว

ข้อ 29 กรณีที่สัญญาเช่าระงับเพราะเหตุที่ผู้เช่าตาย หากทายาทของผู้เช่าประสงค์จะขอเช่าแทนต่อไปตามสัญญาเช่าเดิม จะอนุญาตให้ทายาทนั้นเป็นผู้เช่าต่อไปจนครบกำหนดอายุสัญญาเช่าเดิมก็ได้

ข้อ 30 รายละเอียดและเงื่อนไขของสัญญาต่างตอบแทนอื่นนอกเหนือจากการจัดให้เช่าให้เป็นตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กระทรวงการคลังกำหนด

ข้อ 31 ให้รัฐวิสาหกิจที่เป็นนิติบุคคลซึ่งมีสิทธิใช้ที่ราชพัสดุได้โดยมิต้องเสียค่าตอบแทนตามบทเฉพาะกาล หรือมีสิทธิใช้ที่ราชพัสดุตามกฎหมายอื่น รับภาระในการเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่หรือภาษีอื่นใดที่เกี่ยวกับการใช้ที่ราชพัสดุแทนกระทรวงการคลังตั้งแต่วันที่ ได้เข้าใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุนั้นเป็นต้นไป โดยส่งเงินค่าภาษีดังกล่าวให้แก่กรมธนารักษ์ภายในกำหนดเวลาอย่างช้าไม่เกินสิบห้าวันก่อนวันสิ้นสุดกำหนดการชำระค่าภาษีนั้น เพื่อดำเนินการต่อไป

ในกรณีที่มีได้มีการส่งเงินค่าภาษีดังกล่าวให้แก่กรมธนารักษ์ภายในกำหนดเวลาตามวรรคหนึ่ง ให้ส่งเงินค่าภาษีพร้อมเงินเพิ่มและค่าปรับสำหรับค่าภาษีที่ค้างชำระ ถ้ามี ให้แก่กรมธนารักษ์โดยเร็ว

ข้อ 32 ที่ราชพัสดุที่ส่วนราชการ นอกจากสถาบันอุดมศึกษาในสังกัดทบวงมหาวิทยาลัย ได้รับบริจาค โดยผู้บริจาคมีเจตนาให้ส่วนราชการนั้นดำเนินการจัดหาประโยชน์และนารายได้หรือผลประโยชน์จากที่ราชพัสดุดังกล่าวไปใช้จ่ายในกิจการของส่วนราชการนั้น ให้ส่วนราชการ ที่รับบริจาคดำเนินการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ และนารายได้หรือผลประโยชน์จากที่ราชพัสดุนั้นไปใช้จ่ายในกิจการของส่วนราชการนั้นได้ตามวัตถุประสงค์ของผู้บริจาค

การจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามระเบียบที่กระทรวงการคลังกำหนด

ข้อ 33 ที่ราชพัสดุที่สถาบันอุดมศึกษาของรัฐในสังกัดทบวงมหาวิทยาลัยได้รับบริจาคหรือได้มาโดยประการอื่น ให้สถาบันอุดมศึกษาดังกล่าวดำเนินการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุและนารายได้หรือผลประโยชน์จากที่ราชพัสดุนั้นไปใช้จ่ายในกิจการของสถาบันอุดมศึกษานั้นได้ตามวัตถุประสงค์ของสถาบันอุดมศึกษาหรือตามวัตถุประสงค์ของผู้บริจาค

การจัดหาประโยชน์ที่ราชพัสดุตามวรรคหนึ่ง ให้เป็นไปตามระเบียบที่ทบวงมหาวิทยาลัยกำหนด โดยความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรี

หมวด 4

การส่งคืนที่ราชพัสดุ

ข้อ 34 ให้ผู้ใช้ที่ราชพัสดุส่งคืนที่ราชพัสดุ ในกรณีดังต่อไปนี้

- (1) เลิกใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุ
- (2) มิได้ใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุตามที่ได้รับอนุญาต
- (3) ใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุไม่ครบถ้วนตามที่ได้รับอนุญาต
- (4) ใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุแตกต่างไปจากที่ได้รับอนุญาต
- (5) เข้าครอบครองใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุโดยมิได้รับอนุญาตก่อน
- (6) มิได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขการอนุญาตที่กรมธนารักษ์กำหนด

ในกรณีตาม (1) ให้ส่งคืนกรมธนารักษ์ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่เลิกใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุนั้น

ในกรณีตาม (2) ถึง (6) ให้ส่งคืนกรมธนารักษ์ภายในสามสิบวันนับแต่วันครบกำหนดสามปีที่ได้รับอนุญาตให้ใช้หรือครอบครอง หรือนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากกรมธนารักษ์ให้ส่งคืนที่ราชพัสดุนั้น แต่ถ้าผู้ใช้ที่ราชพัสดวยังมีความจำเป็นจะต้องใช้ที่ราชพัสดุเพื่อประโยชน์ในทางราชการต่อไป ให้ทำความตกลงกับกรมธนารักษ์พร้อมทั้งชี้แจงเหตุผลและความจำเป็นภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ครบกำหนดอนุญาตดังกล่าว

ข้อ 35 เมื่อกรมธนารักษ์ได้แจ้งให้ผู้ใช้ที่ราชพัสดุส่งคืนที่ราชพัสดุที่ต้องส่งคืนตามข้อ 34 และผู้ใช้ที่ราชพัสดุมิได้โต้แย้งภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง กรมธนารักษ์อาจพิจารณาอนุญาตให้ผู้ใช้ที่ราชพัสดुरายอื่นเข้าใช้หรือครอบครองที่ราชพัสดุนั้นแทน โดยไม่จำเป็นต้องรอให้ผู้ใช้ที่ราชพัสดุนั้นส่งคืนที่ราชพัสดุก่อนก็ได้

เมื่อมีปัญหาเกี่ยวกับการคืนที่ราชพัสดุ หรือการใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุและไม่สามารถทำความตกลงได้ระหว่างผู้ใช้ที่ราชพัสดุกับกรมธนารักษ์ ให้กรมธนารักษ์เสนอปัญหาต่อคณะกรรมการ ที่ราชพัสดุเพื่อวินิจฉัยชี้ขาด

ข้อ 36 การส่งคืนที่ราชพัสดุที่มีผู้บุกรุกหรือละเมิดที่ราชพัสดุดังกล่าว ให้ผู้ใช้ที่ราชพัสดุนำหน้าที่ดำเนินการกับผู้บุกรุกหรือละเมิดก่อนส่งคืน ทั้งนี้ เว้นแต่กรมธนารักษ์จะพิจารณาเห็นสมควรแก้ไขปัญหาเอง หรือแก้ไขปัญหาร่วมกับผู้ใช้ที่ราชพัสดุยุ่ส่งคืน ส่วนราชการอื่น หรือผู้เกี่ยวข้อง

ถ้าปรากฏว่ามีความเสียหาย หรือน่าจะเกิดความเสียหายใด ๆ แก่ที่ราชพัสดุ ซึ่งเป็นการกระทำโดยจงใจ หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง หรือมีเจตนาทุจริต หรือกระทำการโดยปราศจากอำนาจหรือนอกเหนืออำนาจหน้าที่ ให้กรมธนารักษ์หรือผู้ว่าราชการจังหวัดแจ้งข้อมูล

การกระทำดังกล่าว ให้หัวหน้าส่วนราชการหรือหัวหน้าหน่วยงานของผู้ใช้ที่ราชพัสดุดำเนินการทางวินัยและดำเนินการเรียกร้องให้มีการรับผิดชอบต่อไป

บทเฉพาะกาล

ข้อ 37 บรรดาระเบียบและคำสั่งที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามกฎหมาย(พ.ศ. 2519) ออกตามความในพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2518 ให้มีผลบังคับต่อไปได้เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมายฉบับนี้

ข้อ 38 ที่ราชพัสดุที่กระทรวง ทบวง กรม หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นปกครองดูแล หรือใช้ประโยชน์โดยชอบอยู่แล้วก่อนหรือในวันที่กฎหมายฉบับนี้ใช้บังคับ ให้คงใช้ต่อไปโดยไม่ต้องขอทำความตกลงกับกรมธนารักษ์ใหม่ แต่ให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในกฎหมายฉบับนี้

ข้อ 39 ที่ราชพัสดุที่รัฐวิสาหกิจที่เป็นนิติบุคคลปกครองดูแลหรือใช้ประโยชน์โดยชอบอยู่แล้วก่อนหรือในวันที่กฎหมายฉบับนี้ใช้บังคับ และได้รับการยกเว้นค่าตอบแทนการใช้ที่ราชพัสดุมาก่อนให้แจ้งขอทำความตกลงเกี่ยวกับการใช้ที่ราชพัสดุดังกล่าวกับกรมธนารักษ์ภายในหนึ่งร้อยแปดสิบวัน นับแต่วันที่กฎหมายฉบับนี้ใช้บังคับ และหากพ้นกำหนดเวลาดังกล่าวแล้วโดยไม่มี การแจ้งขอใช้ที่ราชพัสดุ ก็ให้สิทธิการใช้ที่ราชพัสดุดังกล่าวสิ้นสุดลง

เมื่อได้รับคำขอใช้ที่ราชพัสดุ ให้กรมธนารักษ์พิจารณาอนุญาตให้รัฐวิสาหกิจใช้ที่ราชพัสดุดังกล่าวโดยไม่ต้องเสียค่าตอบแทนต่อไปได้ตามความจำเป็นและสมควร และเมื่อได้รับอนุญาตแล้ว ให้รัฐวิสาหกิจนั้นปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในกฎหมายฉบับนี้

ในกรณีที่มีปัญหาเกี่ยวกับการพิจารณาอนุญาตให้รัฐวิสาหกิจใช้ที่ราชพัสดุตามวรรคหนึ่งและวรรคสอง ให้คณะกรรมการที่ราชพัสดุเป็นผู้วินิจฉัยชี้ขาด

ระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2552

โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุง แก้ไขระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุให้เหมาะสมกับสถานการณ์ปัจจุบัน

อาศัยอำนาจตามความในข้อ 26, 27 และข้อ 30 แห่งกฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา ใช้ และจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2545 กระทรวงการคลังจึงกำหนดระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2552”

ข้อ 2 ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ข้อ 3 ให้ยกเลิก

- (1) ระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2547
- (2) ระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2548
- (3) ระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2549

บรรดาระเบียบ ข้อบังคับ หรือคำสั่งอื่นใดที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ระเบียบนี้ไม่ใช้บังคับกับการจัดให้เช่าที่ราชพัสดุตามกฎหมายว่าด้วยการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมตามข้อ 23 วรคท้ายแห่งกฎกระทรวง

ข้อ 4 สัญญาเช่า สัญญาก่อสร้างอาคารยกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง และเงื่อนไขในสัญญา ให้เป็นไปตามแบบสัญญาที่รองปลัดกระทรวงการคลัง หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านทรัพย์สินเห็นชอบ

หลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณาค่าเช่า ค่าธรรมเนียม มูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง ค่าเสื่อมอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง ค่าชดเชย เงินชดเชยค่าก่อสร้างอาคารราคาปานกลาง ค่าทดแทน ค่าปรับ และค่าเสียหาย ให้เป็นไปตามคำสั่งกรมธนารักษ์

ความในวรรคสองไม่ใช้บังคับกับกรณีการกำหนดเงื่อนไขและค่าตอบแทนในการจัดให้บริษัทที่แปรรูปจากรัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยทุนรัฐวิสาหกิจใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุ ซึ่งจะต้องได้รับความเห็นชอบจากรองปลัดกระทรวงการคลัง หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านทรัพย์สินก่อน

ข้อ 5 กรณีที่มีปัญหาในการปฏิบัติตามระเบียบนี้ ให้ปฏิบัติ ดังนี้

(1) ให้รองปลัดกระทรวงการคลัง หัวหน้ากลุ่มภารกิจด้านทรัพย์สิน วินิจฉัยชี้ขาดหรือพิจารณาสั่งการ ในกรณีที่คู่สัญญาหรือผู้ใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุเป็นรัฐวิสาหกิจหรือองค์กรอื่นของรัฐ

(2) นอกเหนือจาก (1) ให้อธิบดีกรมธนารักษ์วินิจฉัยชี้ขาด หรือพิจารณาสั่งการ ข้อ 6 ให้อธิบดีกรมธนารักษ์รักษาการตามระเบียบนี้

หมวด 1

ข้อความทั่วไป

ข้อ 7 ในระเบียบนี้

(1) “รัฐมนตรี” หมายถึง รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง และให้รวมถึงผู้ที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังมอบหมายด้วย

(2) “อธิบดี” หมายถึง อธิบดีกรมธนารักษ์ และให้รวมถึงผู้ที่อธิบดีกรมธนารักษ์มอบหมายด้วย

(3) “กฎกระทรวง” หมายถึง กฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการปกครองดูแล บำรุงรักษา ใช้ และจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ พ.ศ. 2545 และที่แก้ไขเพิ่มเติม

(4) “ส่วนราชการ” หมายถึง ส่วนราชการตามกฎหมายว่าด้วยการปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม

(5) “หน่วยงานของรัฐ” หมายถึง หน่วยงานของรัฐที่จัดตั้งขึ้นตามรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย

(6) “รัฐวิสาหกิจ” หมายถึง รัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณ

(7) “องค์กรอื่นของรัฐ” หมายถึง องค์กรของรัฐนอกเหนือจาก (4) , (5) และ (6)

(8) “การจัดให้เช่า” หมายถึง การจัดให้เช่าที่ราชพัสดุตามกฎกระทรวง

(9) “ผู้มีอำนาจจัดให้เช่า” หมายถึง อธิบดี หรือ ผู้ที่อธิบดีมอบอำนาจตามกฎหมาย

(10) “การจัดทำสัญญาต่างตอบแทนอื่น” หมายถึง การจัดหาประโยชน์โดยวิธีอื่น นอกเหนือจากการจัดให้เช่าตามกฎหมาย

(11) “การเกษตร” หมายถึง การทำไร่ ทำนา ปลูกพืชสวน พืชผัก เลี้ยงสัตว์ และการเกษตรอื่น

ความหมายของการทำไร่ ทำนา ปลูกพืชสวน พืชผัก เลี้ยงสัตว์ และการเกษตรอื่น รวมทั้งกำหนดเวลาให้ผลผลิตของพืชสวนให้เป็นไปตามคำสั่งกรมธนารักษ์

- (12) “อาคารตึกห้องเดียว” หมายถึง อาคารที่ปลูกสร้างด้วยวัสดุถาวรทนไฟเป็นส่วนใหญ่มิมีลักษณะเป็นตึกแถวแต่ปลูกสร้างห้องเดียว
- (13) “ตึกแถว” หมายถึง อาคารที่ปลูกสร้างด้วยวัสดุถาวรทนไฟเป็นส่วนใหญ่และติดต่อกันเป็นแถวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป
- (14) “ห้องแถว” หมายถึง อาคารที่ปลูกสร้างด้วยไม้หรือวัสดุไม่ทนไฟเป็นส่วนใหญ่และติดต่อกันเป็นแถวตั้งแต่สองคูหาขึ้นไป
- (15) “อาคารพาณิชย์” หมายถึง อาคารที่สร้างขึ้นเพื่อใช้ประโยชน์ในการพาณิชย์-กรรมและบริการธุรกิจ
- (16) “อาคารแถวอยู่อาศัย” หมายถึง อาคารที่สร้างขึ้นเพื่อใช้พักอาศัยโดยเฉพาะ ซึ่งปลูกสร้างด้วยวัสดุถาวรทนไฟเป็นส่วนใหญ่ และติดต่อกันเป็นแถว
- (17) “อาคารที่พักอาศัยรวม” หมายถึง อาคารที่จัดให้ผู้อยู่อาศัยนอกเหนือจากผู้เช่าได้ใช้เป็นที่พักอาศัยรวมในอาคารเดียวกัน
- (18) “โรงงานอุตสาหกรรม” หมายถึง อาคารที่สร้างขึ้นเพื่อใช้เป็นสถานที่ผลิตสิ่งของเพื่อให้เป็นสินค้า โดยใช้เครื่องจักรเป็นปัจจัยหรือไม่ก็ตาม และรวมถึงโรงงานอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยโรงงานด้วย
- (19) “อาคารสูง” หมายถึง อาคารที่บุคคลอาจเข้าอยู่หรือเข้าใช้สอยได้ โดยมีความสูงของอาคารตั้งแต่ 23 เมตรขึ้นไป
- การวัดความสูงของอาคารให้วัดจากระดับพื้นดินที่ก่อสร้างถึงพื้นคานฟ้า สำหรับอาคารทรงจั่วหรือปั้นหยาให้วัดจากระดับพื้นที่ดินที่ก่อสร้างถึงยอดผนังของชั้นสูงสุด
- (20) “อาคารขนาดใหญ่” หมายถึง อาคารที่มีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 2,000 ตารางเมตร หรืออาคารที่มีความสูงตั้งแต่ 15 เมตรขึ้นไป และมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันเกิน 1,000 ตารางเมตร แต่ไม่เกิน 2,000 ตารางเมตร
- (21) “อาคารขนาดใหญ่พิเศษ” หมายถึง อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตร ขึ้นไป
- (22) “อาคารจอดรถ” หมายถึง อาคารที่ใช้เป็นสถานที่จอดรถยนต์เพื่อการบริการธุรกิจหรือพาณิชย์กรรม
- (23) “อาคารที่พักแรม” หมายถึง อาคารที่ปลูกสร้างด้วยวัสดุคงทนถาวร เพื่อใช้ในการประกอบธุรกิจในการให้บริการที่พักแรมแก่บุคคลทั่วไป

(24) “คลังสินค้า” หมายถึง อาคารที่ปลูกสร้างด้วยวัสดุถาวรทนไฟเป็นส่วนใหญ่เพื่อใช้เป็นสถานที่เก็บวัสดุ สินค้า หรือพืชผลทางการเกษตร

(25) “ราคาที่ดิน” หมายถึง ราคาที่ดินตามบัญชีกำหนดราคาประเมินทุนทรัพย์เพื่อเรียกเก็บค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ในกรณีที่ดินราชพัสดุแปลงใดที่ไม่มีราคาประเมินทุนทรัพย์ตามวรรคแรก ให้เทียบเคียงกับราคาประเมินทุนทรัพย์ของที่ดินแปลงบริเวณใกล้เคียง ที่มีทำเลที่ตั้งและลักษณะคล้ายกันเป็นราคาที่ดิน

(26) “มูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง” หมายถึง มูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งเป็นที่ราชพัสดุ

(27) “ค่าชดเชย” หมายถึง ค่าจัดซื้อที่ดิน ค่าก่อสร้างอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้างให้แก่ทางราชการรวมทั้งค่าเรือขนถ่ายทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ที่จำเป็นเพื่อการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ

(28) “เงินชดเชยค่าก่อสร้างอาคารราคาปานกลาง” หมายถึง เงินค่าก่อสร้างตามบัญชีราคาค่าก่อสร้าง ค่าสาธารณูปโภคที่กำหนดขึ้นเพื่อประเมินให้ผู้เช่าเดิมหรือผู้ได้รับสิทธิการเช่าอาคารต้องจ่ายให้แก่ผู้ลงทุนปลูกสร้างอาคาร โดยคำนึงถึงต้นทุนการก่อสร้างรวมทั้งอัตราดอกเบี้ยเงินกู้และกำไร

(29) “เช่าช่วง” หมายถึง การที่ผู้เช่านำที่ราชพัสดุที่เข้าไปจัดให้บุคคลอื่นเช่า โดยผู้เช่าไม่ได้ใช้ประโยชน์ในพื้นที่ที่นำไปจัดให้เช่า

(30) “นำไปจัดหาประโยชน์” หมายถึง การที่ผู้เช่านำที่ราชพัสดุที่เช่า ไปจัดให้บุคคลอื่นเช่าใช้ประโยชน์นอกเหนือจากการให้เช่าช่วงที่ราชพัสดุ หรือการให้บุคคลอื่นใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของผู้เช่าที่ตั้งอยู่บนที่ราชพัสดุ โดยผู้เช่าได้รับค่าตอบแทนหรือผลประโยชน์จากบุคคลนั้น

(31) “การใช้ที่ราชพัสดุโดยละเมิด” หมายถึง การใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ทั้งนี้ รวมถึงการบุกรุกที่ราชพัสดุตามกฎหมายด้วย

(32) “ค่าทดแทน” หมายถึง จำนวนเงินที่กำหนดเพื่อชดเชยความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กรรมชนารักษ์อันเนื่องมาจากการละเมิดหรือผิดสัญญา หรือค่าสินไหมทดแทนในการไม่ชำระหนี้ รวมถึงจำนวนเงินที่กำหนดเพื่อเป็นค่าตอบแทนการใช้ที่ราชพัสดุทั้งในมูลละเมิดและไม่ละเมิดด้วย

ข้อ 8 ในการเก็บรักษาหลักประกันตามระเบียบนี้ ให้ถือปฏิบัติ ดังนี้

(1) เงินสดให้นำส่งคลังเป็นประเภทเงินฝาก

(2) พันธบัตรหรือหนังสือค้ำประกันให้เก็บรักษาไว้ในที่ปลอดภัย ใน กรุงเทพมหานครให้เก็บรักษาไว้ ณ กรมธนารักษ์ ส่วนจังหวัดอื่นให้เก็บรักษาไว้ ณ สำนักงานธนารักษ์พื้นที่

หมวด 2

การจัดให้เช่าและเงื่อนไขการเช่า

ข้อ 9 การจัดให้เช่าโดยวิธีประมูล ให้กำหนดเงื่อนไข ดังนี้

(1) อัตราค่าเช่า ค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าหรือค่าธรรมเนียมการจัดหาประโยชน์ต้องไม่ต่ำกว่าหลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณาที่กำหนดไว้ในข้อ 4 วรรคสอง

(2) กำหนดระยะเวลาให้ผู้ประมูลได้ชำระเงินผลประโยชน์ที่เสนอให้ทางราชการให้เสร็จสิ้นภายใน 45 วัน นับตั้งแต่วันที่ทางราชการได้แจ้งให้ทราบว่าเป็นผู้ประมูลได้ หากไม่ชำระภายในกำหนด ให้รับหลักประกันของ

การประกาศกำหนดระยะเวลา 45 วันตามวรรคแรก หากอธิบดีเห็นสมควรอาจกำหนดระยะเวลามากกว่า 45 วันก็ได้

(3) ค่าชดเชยในกรณีที่จำเป็นต้องจ่ายค่าชดเชย

(4) เงื่อนไขอื่น ๆ ตามที่อธิบดีเห็นสมควรเพื่อประโยชน์ในทางราชการ

ส่วนวิธีการประมูลให้ดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในหมวด 4

ข้อ 10 การประมูลเพื่อปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างตามข้อ 14 ให้กำหนดเงื่อนไขเพิ่มเติมจากข้อ 9 ดังนี้

(1) ให้สิทธิการเช่ามีกำหนดเวลาไม่เกิน 30 ปี โดยหลักเกณฑ์การให้สิทธิการเช่าให้เป็นไปตามคำสั่งกรมธนารักษ์

(2) ในระหว่างก่อสร้างกระทรวงการคลังจะประกันวินาศภัยการก่อสร้างในอัตราไม่ต่ำกว่ามูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาก่อสร้างในนามกระทรวงการคลังเป็นผู้เอาประกันและเป็นผู้รับประโยชน์ตลอดอายุสัญญา โดยผู้ได้รับสิทธิการปลูกสร้างเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัยแทนกระทรวงการคลังทั้งสิ้น

เมื่อก่อสร้างอาคารแล้วเสร็จ จะต้องประกันอัคคีภัยอาคารในอัตราไม่ต่ำกว่ามูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างในนามกระทรวงการคลังเป็นผู้เอาประกันและเป็นผู้รับประโยชน์ตลอดอายุสัญญาเช่าโดยผู้เช่าเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัยแทนกระทรวงการคลังทั้งสิ้น ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ราชการอธิบดีจะให้ผู้เช่าประกันวินาศภัยอาคารก็ได้

(3) ผู้ได้รับสิทธิการปลูกสร้างต้องเสียภาษี ค่าธรรมเนียม และค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่กระทรวงการคลังมีหน้าที่ต้องชำระอันเนื่องมาจากการให้สิทธิการปลูกสร้างดังกล่าว (ถ้ามี) แทนกระทรวงการคลังทั้งสิ้น

(4) การนำสิทธิการปลูกสร้างที่ประมูลได้ไปทำเงื่อนไขผูกพันในการกู้เงิน หรือเบิกเงินเกินบัญชี หรือค้ำประกันเงินกู้ จะดำเนินการได้ต่อเมื่อได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากกรมธนารักษ์โดยหลักเกณฑ์การอนุญาตให้เป็นไปตามคำสั่งกรมธนารักษ์

(5) ให้กรมสิทธิอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างตกเป็นของกระทรวงการคลังตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง

(6) ข้อกำหนดตามข้อ 16 และข้อ 45 (3)

การประมูลตามวรรคแรก จะต้องประกาศโดยทั่วไปให้ประชาชนหรือชุมชนท้องถิ่นทราบเพื่อให้ประชาชนหรือชุมชนท้องถิ่นได้ใช้สิทธิแสดงความคิดเห็นของตนต่อผู้มีอำนาจจัดให้เช่าก่อนวันขึ้นของประมูล ทั้งนี้ ต้องไม่น้อยกว่า 15 วันนับแต่วันประกาศ

ความคิดเห็นของประชาชนและชุมชนท้องถิ่นในวรรคสอง ให้ผู้มีอำนาจจัดให้เช่านำไปใช้ประกอบการพิจารณาผลการประมูลด้วย โดยหลักเกณฑ์และข้อกำหนดในการประกาศให้เป็นไปตามคำสั่งกรมธนารักษ์

ข้อ 11 การประมูลเพื่อจัดให้เช่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างราชพัสดุให้กำหนดเงื่อนไขเพิ่มเติมจากข้อ 9 ดังนี้

(1) ให้สิทธิการเช่าอาคารตามกำหนดเวลาที่อธิบดีเห็นชอบ

(2) จะต้องประกันอสังหาริมทรัพย์ในอัตราไม่ต่ำกว่ามูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง ในนามกระทรวงการคลังเป็นผู้ประกันและเป็นผู้รับประโยชน์ตลอดอายุสัญญาเช่า โดยผู้เช่าเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัยแทนกระทรวงการคลังทั้งสิ้น ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ราชการอธิบดีจะให้ผู้เช่าประกันวินาศภัยอาคารก็ได้

(3) ผู้เช่าต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ หรือภาษีอื่นใด ตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนี้ หรือหากมีต่อไปในภายหน้าแทนกระทรวงการคลังทั้งสิ้น

(4) การนำสิทธิการเช่าที่ประมูลได้ไปทำเงื่อนไขผูกพันในการกู้เงิน หรือเบิกเงินเกินบัญชีหรือค้ำประกันเงินกู้ จะดำเนินการได้ต่อเมื่อได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากกรมธนารักษ์โดยหลักเกณฑ์การอนุญาตให้เป็นไปตามคำสั่งกรมธนารักษ์

(5) ข้อกำหนดตามข้อ 18

ข้อ 12 การจัดให้เช่าโดยไม่ต้องประมุขให้กำหนดเงื่อนไขแต่เฉพาะตามข้อ 9 (1) และ 9 (4) แต่ถ้าเป็นการจัดให้เช่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างตามข้อ 14 ให้กำหนดเงื่อนไขตามข้อ 11 เพิ่มเติม

การนำสิทธิการปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง หรือสิทธิการเช่าที่ราชพัสดุ ไปทำเงื่อนไขผูกพันในการกู้เงิน หรือเบิกเงินเกินบัญชี หรือค้ำประกันเงินกู้ จะดำเนินการได้ต่อเมื่อได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากกรมธนารักษ์ โดยหลักเกณฑ์การอนุญาตให้เป็นไปตามคำสั่งกรมธนารักษ์

สำหรับองค์ประกอบส่วนท้องถิ่นที่ไม่สามารถปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังด้วยทุนทรัพย์ของตนเอง หากประสงค์จะให้ผู้อื่นเป็นผู้ลงทุนปลูกสร้างต้องดำเนินการหาผู้ลงทุนปลูกสร้างโดยวิธีประมุขตามเงื่อนไขที่อธิบดีเห็นสมควร

ข้อ 13 ที่ดินราชพัสดุแปลงใดมีขนาดหรือจำนวนเนื้อที่ไม่เพียงพอหรือไม่สามารถปลูกสร้างอาคารได้ตามกฎหมายที่ว่าด้วยการควบคุมอาคารหรือข้อบัญญัติท้องถิ่น ให้เจ้าของที่ดินที่อยู่ติดกับที่ดินราชพัสดุแปลงนี้มีสิทธิเช่าก่อน โดยไม่ต้องประมุข เมื่อได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการที่ราชพัสดุตามกฎหมายกระทรวงข้อ 26 (8) และถ้าเป็นกรณีการปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างคาบเกี่ยวกับที่ราชพัสดุให้เป็นดุลพินิจของอธิบดีที่จะกำหนดเงื่อนไขการยกกรรมสิทธิ์อาคารที่ปลูกสร้างและกำหนดเงื่อนไขการเช่าอื่นตามที่เห็นสมควร โดยคำนึงถึงสภาพทำเลและประโยชน์ที่ทางราชการจะได้รับเป็นสำคัญ

ข้อ 14 อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่มีลักษณะหรือที่สร้างขึ้นเพื่อใช้ในกิจการดังต่อไปนี้ต้องยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง

- (1) อาคารสูง อาคารขนาดใหญ่ อาคารขนาดใหญ่พิเศษ
- (2) อาคารตึกห้องเดียว ตึกแถว ห้องแถว อาคารพาณิชย์ อาคารแถวอยู่อาศัย อาคารที่พักอาศัยรวม
- (3) อาคารโรงงานอุตสาหกรรม
- (4) อาคารโรงพยาบาล
- (5) อาคารโรงแรมหรืออาคารที่พักแรม
- (6) ท่าเรือ
- (7) อาคารคลังสินค้า
- (8) อาคารโรงพยาบาลหรือสถานพยาบาล
- (9) อาคารโรงรับจำนำ ธนาคาร สถาบันการเงิน บริษัทประกันภัย อาคารสำนักงาน
- (10) อาคารตลาด
- (11) อาคารสถานีบริการน้ำมันเชื้อเพลิงหรือแก๊ส

(12) อาคารสถานีขนส่งหรืออาคารจอดรถ

(13) อาคารสโมสร สนาม

(14) อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นที่อธิบดีจะประกาศเพิ่มเติมเป็นคราว ๆ ไป

อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่สร้างขึ้นเพื่อใช้ในกิจการดังต่อไปนี้ต้องยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังเมื่อเลิกสัญญาเช่า เลิกใช้เพื่อกิจการตามวัตถุประสงค์การเช่า หรือทางราชการมีความประสงค์จะใช้ที่ดินเพื่อประโยชน์ของรัฐ

(1) โรงเรียน

(2) มูลนิธิ

(3) อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ใช้ในกิจการขององค์กรอื่นของรัฐ

(4) อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างตามวรรคแรก (1) ถึง (13) ซึ่งอธิบดีเห็นสมควรเพื่อประโยชน์สาธารณะหรือมีความจำเป็นเพื่อประโยชน์ทางราชการ

(5) อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอื่นที่อธิบดีจะประกาศเพิ่มเติมเป็นคราว ๆ ไป

ข้อ 15 ให้เรียกเก็บหลักประกันการเช่าที่ราชพัสดุจากผู้เช่าในอัตรา

(1) สัญญาเช่าที่ดินให้เก็บเท่ากับค่าเช่า 1 ปี

(2) สัญญาเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นให้เก็บเท่ากับค่าเช่า 3 เดือน

หลักประกันการเช่าตาม (1) และ (2) จะใช้เงินสด เช็คเงินสด พันธบัตรรัฐบาล พันธบัตรรัฐวิสาหกิจหรือหนังสือค้ำประกันของธนาคารพาณิชย์ภายในประเทศก็ได้

ความในวรรคแรกไม่ใช้บังคับกับผู้เช่าซึ่งเป็นองค์กรอื่นของรัฐ รัฐวิสาหกิจ หรือองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

ข้อ 16 กรณีผู้ได้สิทธิการก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังมาโดยการประมูล ขออนุญาตเปลี่ยนแปลงรายการก่อสร้างในระหว่างการก่อสร้างให้นำมูลค่าของวัสดุที่มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นและลดลงในคราวเดียวกันหักลบกันได้ หากมูลค่าของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างลดลงให้เรียกเก็บเงินทดแทนราคาที่ลดลงนั้นด้วย

ข้อ 17 กรณีผู้เช่าเดิมที่ได้รับสิทธิการก่อสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างตามสัญญาก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ขออนุญาตเปลี่ยนแปลงการก่อสร้างในระหว่างการก่อสร้างให้นำมูลค่าที่มีการเปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นและลดลงในคราวเดียวกันหักลบกันได้ หากมูลค่าลดลงไม่เรียกเก็บราคามูลค่าส่วนที่ลดลง

ข้อ 18 กรณีผู้เช่าต้องซ่อมแซมปรับปรุงอาคารตามเงื่อนไขในสัญญาเช่า หรือผู้เช่าขออนุญาตเปลี่ยนแปลง รื้อถอน ดัดแปลงอาคารให้นำมูลค่าของวัสดุที่เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นและ

ลดลงในคราวเดียวกันหักลบกันได้ แต่หากมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างลดลงให้เรียกเก็บเงินทดแทนราคาที่ลดลงนั้นด้วย

กรณีผู้เช่าได้รับอนุญาตให้รื้อถอนอาคารที่เช่าทิ้งหลังโดยไม่ได้ปลูกสร้างอาคารใหม่ทดแทนเนื่องจากเหตุที่อาคารที่เช่าชำรุดเสื่อมโทรมจนไม่สามารถใช้ประโยชน์ต่อไปได้ หรืออาจเกิดภัยอันตรายจากอาคารนั้น หรือมีเหตุอื่น ๆ ที่จำเป็นต้องรื้อถอนโดยเหตุนั้นมีได้เกิดจากผู้เช่าหรือบริวาร กรณีเช่นนี้ไม่เรียกเก็บค่าชดเชยอาคารที่รื้อถอนดังกล่าว แต่ทั้งนี้ ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่อธิบดีเห็นสมควรกำหนดเพื่อประโยชน์ของราชการเป็นสำคัญ

หมวด 3

วิธีการจัดให้เช่าและระยะเวลาเช่า

ข้อ 19 การจัดให้เช่าที่ดินเพื่ออยู่อาศัยขึ้นใหม่ให้ดำเนินการ ดังนี้

(1) ให้ผู้มีอำนาจในการจัดให้เช่าดำเนินการให้มีการปิดประกาศโดยเปิดเผย ณ ที่ทำการของผู้มีอำนาจในการจัดให้เช่า สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอหรือที่ทำการองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นแล้วแต่กรณี ซึ่งที่ราชพัสดุแปลงที่จะจัดให้เช่าตั้งอยู่รวมทั้งบริเวณที่ราชพัสดุที่จะจัดให้เช่า

(2) ให้จัดการให้เช่าเพื่ออยู่อาศัยตามลำดับก่อนและหลัง ดังนี้

(2.1) ผู้ที่อยู่อาศัยในที่ดินแปลงที่จะจัดให้เช่ามาแต่เดิมโดยชอบหรือสุจริต

(2.2) ผู้เดือดร้อนที่อยู่อาศัยเพราะถูกขับไล่หรือถูกไฟไหม้ที่อยู่อาศัย

(2.3) ข้าราชการ ลูกจ้างประจำ และพนักงานราชการของส่วนราชการ

(2.4) พนักงาน ลูกจ้างประจำและพนักงานราชการขององค์การปกครองส่วนท้องถิ่น

(2.5) เจ้าหน้าที่ของหน่วยงานของรัฐหรือ องค์กรอื่นของรัฐ

(2.6) ผู้ไม่มีที่ดินเป็นของตนเอง

(3) ให้จัดที่ดินให้เช่าได้ไม่เกิน 100 ตารางวาต่อครอบครัว แต่หากมีเหตุผลและความจำเป็นอธิบดีอาจพิจารณาจัดให้เช่าเกินกว่า 100 ตารางวาได้

ความในข้อนี้ไม่ใช่บังคับกรณีการจัดให้ผู้เช่าเดิมที่ทางราชการบอกเลิกสัญญาเช่าไปแล้ว หรือทายาทผู้เช่าเดิมหรือผู้ได้กรรมสิทธิ์ซึ่งปลูกสร้างบนที่ดินราชพัสดุที่จัดให้เช่า เพื่ออยู่อาศัยมาก่อนแล้วได้รับสิทธิการเช่าต่อไป

ข้อ 20 การจัดให้เช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ขึ้นใหม่ให้ดำเนินการ ดังนี้

(1) ให้ผู้มีอำนาจในการจัดให้เช่าดำเนินการให้มีการปิดประกาศโดยเปิดเผย ณ ที่ทำการของผู้มีอำนาจในการจัดให้เช่า สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ สำนักงานเขต หรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่ง

อำเภอหรือที่ทำการองค์รปกครองส่วนท้องถิ่นแล้วแต่กรณี ซึ่งที่ราชพัสดุแปลงที่จะจัดให้เช่าตั้งอยู่รวมทั้งบริเวณที่ราชพัสดุที่จะจัดให้เช่า

(2) ให้จัดการให้เช่าเพื่อเกษตรกรรมตามลำดับก่อนและหลัง ดังนี้

(2.1) ผู้ที่ประกอบการเกษตรในที่ดินแปลงที่จะจัดให้เช่ามาแต่เดิมโดยชอบหรือสุจริต

(2.2) ผู้ที่รัฐมีนโยบายให้ความช่วยเหลือในเรื่องที่ดินทำกิน

(2.3) ผู้มีอาชีพเกษตรกรซึ่งยากจนไม่มีที่ดินทำกิน

(2.4) ผู้มีอาชีพเกษตรกรซึ่งมีที่ดินไม่พอทำกิน

(3) ให้จัดที่ดินให้เช่าได้ไม่เกิน 15 ไร่ ต่อครอบครัว แต่หากมีเหตุผลและความจำเป็น

อธิบดีอาจพิจารณาจัดให้เช่าเกินกว่า 15 ไร่ก็ได้

ความในข้อนี้ไม่ใช่บังคับกรณีการจัดให้ผู้เช่าเดิมที่ทางราชการบอกเลิกสัญญาเช่าไปแล้วหรือทายาทผู้เช่าเดิมที่จัดให้เช่าเพื่อเกษตรกรรมมาก่อนแล้วได้รับสิทธิการเช่าต่อไป

ข้อ 21 กรณีการเช่าที่ดินเพื่ออยู่อาศัย เพื่อประกอบการเกษตร หรือเพื่อประโยชน์อย่างอื่นและกรณีการเช่าอาคาร ถ้าผู้เช่าขอเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การเช่าหรือขอปลูกสร้างอาคารเพื่อยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ให้เป็นดุลพินิจของอธิบดีที่จะพิจารณาอนุญาตได้โดยคำนึงถึงสภาพ ทำเลและผลประโยชน์ที่ทางราชการจะได้รับเป็นสำคัญ

ในการพิจารณาอนุญาตตามความในวรรคแรก จะต้องดำเนินการรับฟังความคิดเห็นจากประชาชนและชุมชนท้องถิ่นตามข้อ 10 วรรคสองและวรรคสามก่อน

ข้อ 22 กรณีสัญญาเช่าที่ดินเพื่ออยู่อาศัยระยะยาวเพราะอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ของ ผู้เช่าถูกเพลิงไหม้ ถ้าผู้เช่าเดิมประสงค์จะขอเช่าที่ดินเพื่ออยู่อาศัยต่อไปให้เป็นดุลพินิจของอธิบดีที่จะพิจารณาอนุญาตได้ แต่ถ้าสภาพหรือทำเลของที่ดินสมควรทำการปรับปรุงปลูกสร้างอาคาร เพื่อยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังให้ปฏิบัติ ดังนี้

(1) ถ้าผู้เช่าเดิมประสงค์จะขอปลูกสร้างและยินยอมปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กรมธนารักษ์กำหนด ให้อนุญาตให้ผู้เช่าเดิมเป็นผู้ได้รับสิทธิ

(2) ถ้าผู้เช่าเดิมไม่สามารถปลูกสร้างหรือไม่สามารถปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กรมธนารักษ์กำหนด ให้ดำเนินการเปิดประมูลหาผู้ลงทุนปลูกสร้างอาคารเป็นการทั่วไปและให้ผู้เช่าเดิมได้รับสิทธิการเช่าอาคารก่อนบุคคลอื่นรายละ 1 กูหา โดยผู้เช่าเดิมต้องเสียเงินชดเชยค่าก่อสร้างอาคารราคาปานกลางให้ผู้ประมูลได้ตามที่กรมธนารักษ์จะกำหนด

ข้อ 23 ระยะเวลาเช่าที่ราชพัสดุให้มีกำหนดไม่เกิน 30 ปี

กรณีการจัดให้เช่าเป็นการชั่วคราวตามความในกฎกระทรวง ข้อ 25 วรรคแรก ให้ระยะเวลาเช่าเป็นไปตามที่ตกลงกับกระทรวง ทบวง กรม องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นที่สงวนที่ราชพัสดุนั้นไว้

สำหรับระยะเวลาการจัดให้ผู้บุกรุกเช่าที่ราชพัสดุตามกฎกระทรวงข้อ 25 วรรคสาม จะต้องปฏิบัติตามระเบียบกระทรวงการคลังที่ตราขึ้นเพื่อให้เป็นไปตามกฎกระทรวงดังกล่าวก่อนด้วย

ข้อ 24 ในกรณีที่สัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุลสิ้นสุดลง หากเห็นสมควรให้ต่อสัญญาเช่าต่อไปให้ต่อสัญญาเช่าได้ ไม่เกินกำหนดระยะเวลาเช่าที่ดินตามข้อ 23

ข้อ 25 ในกรณีที่สัญญาเช่าอาคารราชพัสดุลสิ้นสุดลง หากเห็นสมควรให้ต่อสัญญาเช่าต่อไปให้ต่อสัญญาเช่าได้ครั้งละไม่เกิน 5 ปี

ในกรณีที่ผู้เช่าประสงค์จะขอต่อสัญญาเช่าเกินกว่ากำหนดเวลาดังกล่าว ให้อธิบดีพิจารณาอนุมัติได้ตามความเหมาะสม

ข้อ 26 กรณีที่สัญญาเช่าที่ราชพัสดุลสิ้นสุดลง หากเห็นสมควรให้ต่อสัญญาเช่าต่อไปให้พิจารณาตามหลักเกณฑ์ ดังต่อไปนี้

(1) ถ้าผู้เช่าครอบครองสถานที่เช่าอยู่ในขณะที่สัญญาเช่าสิ้นสุด ให้ผู้เช่าเป็นผู้ได้รับสิทธิการเช่า

(2) ถ้าผู้เช่านำที่ราชพัสดุไปให้เช่าช่วงโดยได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า ให้ถือว่า ผู้เช่ายังคงครอบครองสถานที่เช่าและให้เป็นผู้ได้รับสิทธิการเช่า

(3) ถ้าผู้เช่านำที่ราชพัสดุไปให้เช่าช่วงโดยไม่ได้รับอนุญาต ให้เป็นอำนาจของอธิบดีที่จะพิจารณาจัดให้ผู้เช่าช่วงเป็นผู้เช่าต่อกรมธนารักษ์โดยตรงก็ได้ โดยหลักเกณฑ์การพิจารณาให้เป็นไปตามคำสั่งกรมธนารักษ์

(4) การเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อยู้อาศัย ถ้าผู้เช่านำที่ดินที่เช่าไปให้เช่าช่วงหรือยินยอมให้บุคคลอื่นมาใช้ประโยชน์โดยมิได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า และผู้เช่าช่วงหรือบุคคลผู้ใช้ประโยชน์นั้นเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์และเช่าอยู่อาศัยในอาคารสิ่งปลูกสร้างในที่ราชพัสดุนั้น ให้ผู้มีอำนาจจัดให้เช่าดำเนินการจัดให้ผู้เช่าช่วงหรือบุคคลผู้ใช้ประโยชน์เป็นผู้ได้รับสิทธิการเช่าโดยตรง

กรณีองค์การปกครองส่วนท้องถิ่นเป็นผู้เช่าและนำ ที่ราชพัสดุไปจัดหาประโยชน์ตามอำนาจหน้าที่ ให้เป็นดุลพินิจของอธิบดีที่จะพิจารณาให้องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น หรือผู้เช่าหรือผู้ครอบครองสถานที่เช่าเป็นผู้เช่าก็ได้ โดยคำนึงถึงความจำเป็นและเหมาะสมรวมทั้งผลประโยชน์ที่ทางราชการจะได้รับเป็นสำคัญ

หมวด 4
วิธีการประมูลจัดให้เช่าที่ราชพัสดุ
ส่วนที่ 1
วิธีประมูล

ข้อ 27 ให้ผู้มีอำนาจในการจัดให้เช่าดำเนินการให้มีการปิดประกาศประมูลโดยเปิดเผย ณ ที่ทำการของผู้มีอำนาจในการจัดให้เช่า สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ สำนักงานเขต หรือ ที่ว่าการอำเภอหรือที่ว่าการกิ่งอำเภอ แล้วแต่กรณี ซึ่งที่ราชพัสดุแปลงที่จะเปิดประมูลตั้งอยู่ รวมทั้งบริเวณ ที่ราชพัสดุที่จะเปิดประมูลด้วยและส่งไปประกาศทางวิทยุกระจายเสียงและหรือลงประกาศในหนังสือพิมพ์กรมประชาสัมพันธ์ องค์การสื่อสารมวลชนแห่งประเทศไทย ศูนย์รวมข่าวประกวดราคาและสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินหรือสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดิน ภูมิภาค แล้วแต่กรณี และหากเห็นสมควรจะส่งประกาศไปยังผู้มีอาชีพเกี่ยวกับงานประมูลโดยตรงหรือจะโฆษณาโดยวิธีอื่นอีกก็ได้

ในการส่งประกาศการประมูลให้ศูนย์รวมข่าวประกวดราคาและสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินหรือสำนักงานการตรวจเงินแผ่นดินภูมิภาค ให้ส่งเอกสารประกวดราคาไปพร้อมกันโดย มีสาระสำคัญของการประมูล ดังนี้

- (1) รายละเอียดเกี่ยวกับที่ราชพัสดุที่ต้องการให้เช่า
- (2) คุณสมบัติของผู้มีสิทธิเข้าประมูล
- (3) กำหนดวัน เวลารับซอง ปิดการรับซอง และเปิดซองประมูล
- (4) สถานที่ขอรับหรือขอซื้อเอกสารการประมูล และราคาของเอกสาร

การดำเนินการในสองวรรคดังกล่าวข้างต้น ต้องกระทำก่อนวันรับซองประมูลไม่น้อยกว่า 30 วัน

ข้อ 28 การให้หรือขายเอกสารการประมูล ในกรุงเทพมหานครให้กระทำ ณ กรมธนารักษ์ ในจังหวัดอื่นให้กระทำ ณ สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ซึ่งที่ราชพัสดุแปลงที่จะเปิดประมูลตั้งอยู่หรือสถานที่อื่นที่สะดวกและไม่เป็นเขตหวงห้ามที่ผู้มีอำนาจจัดให้เช่าเห็นสมควร กับจะต้องจัดเตรียมไว้ให้มากพอสำหรับความต้องการของผู้มาขอรับหรือขอซื้อรายละเอียด 1 ชุด โดยไม่มีเงื่อนไขในการให้หรือขายในกรณีที่มีการขาย ให้กำหนดราคาพอสมควรกับค่าใช้จ่ายที่ทางราชการต้องเสียไปในการจัดทำสำเนาเอกสารการประมูลนั้น ทั้งนี้ให้เผื่อเวลาไว้สำหรับการคำนวณราคาของผู้ประสงค์จะเข้าประมูลโดยอย่างน้อยให้มีขั้นตอนและกำหนดเวลาในการดำเนินการ ดังนี้

- (1) การให้หรือขายเอกสารประมูล ให้ดำเนินการพร้อมกันกับวันประกาศตามข้อ 27 และให้มีช่วงเวลาในการให้หรือขายไม่น้อยกว่า 15 วัน

(2) เมื่อปิดการให้หรือขายตาม (1) แล้ว อาจจะจัดให้ผู้ประสงค์จะเข้าประมูลไปดูสถานที่ และหรือจัดให้มีการชี้แจงรายละเอียดเกี่ยวกับการประมูล ทั้งนี้ให้ดำเนินการก่อนวันรับซองไม่น้อยกว่า 15 วัน

ถ้ามีการยกเลิกการประมูลครั้งนั้นและมีการประมูลใหม่ ให้ผู้รับหรือซื้อเอกสารการประมูลครั้งก่อนมีสิทธิใช้เอกสารการประมูลนั้นหรือได้รับเอกสารการประมูลใหม่โดยไม่ต้องเสียค่าซื้อเอกสารการประมูลอีก

ข้อ 29 ประกาศประมูลอย่างน้อยให้แสดงรายการ ดังต่อไปนี้

(1) รายละเอียดเกี่ยวกับที่ราชพัสดุที่ต้องการให้เช่า

(2) คุณสมบัติของผู้เข้าประมูล ซึ่งจะต้องไม่เป็นผู้ได้รับเอกสิทธิ์หรือความคุ้มกันซึ่งอาจปฏิเสธไม่ยอมขึ้นศาลไทย เว้นแต่รัฐบาลของผู้เข้าประมูลจะได้มีคำสั่งให้สละเอกสิทธิ์และความคุ้มกันเช่นนั้น

การประมูลจัดให้เช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคารกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ให้กำหนดคุณสมบัติของผู้เข้าประมูล ดังนี้

(2.1) ที่ราชพัสดุที่เปิดประมูลมีเนื้อที่ไม่เกินสองไร่ หรือมีราคาที่ดินไม่เกินสิบล้านบาท ให้สิทธิแก่เอกชน บริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคล โดยไม่จำกัดทุนจดทะเบียนเข้าร่วมประมูล

(2.2) ที่ราชพัสดุที่เปิดประมูลมีเนื้อที่เกินกว่าสองไร่ขึ้นไป หรือมีราคาที่ดินเกินกว่าสิบล้านบาทขึ้นไป ให้สิทธิเฉพาะบริษัทหรือห้างหุ้นส่วนนิติบุคคลตามจำนวนทุนที่จดทะเบียนโดยข้อกำหนดในเรื่องจำนวนทุนที่จดทะเบียนให้เป็นไปตามคำสั่งกรมธนารักษ์

(3) ในกรณีจำเป็นให้ระบุให้ผู้เข้าประมูลส่งรูปแบบและรายละเอียดไปพร้อมกับใบเสนอราคา

(4) มีเงื่อนไขด้วยว่าซองประมูลที่ยื่นต่อทางราชการและลงทะเบียนรับซองแล้ว จะถอนคืนมิได้

(5) กำหนดสถานที่ วัน เวลา รับซอง ปิดการรับซอง และเปิดซองประมูล

(6) กำหนดวันเริ่มทำงานและวันแล้วเสร็จโดยประมาณ สำหรับการปลูกสร้างอาคารกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง

(7) กำหนดให้ผู้เสนอราคาวางหลักประกันของตามชนิดและจำนวนในข้อ 41 และข้อ 42 และให้มีเงื่อนไขว่า ถ้าผู้เข้าประมูลถอนการเสนอราคา หรือไม่ไปทำสัญญาหรือข้อตกลงกับทางราชการภายในกำหนด ทางราชการจะริบหลักประกันของ หรือเรียกออกจากผู้ค้าประกัน

(8) กำหนดเงื่อนไขตามความในหมวด 2 และอัตราการจ่ายเงิน ถ้ามี

(9) ข้อกำหนดว่าผู้ประมูลได้จะต้องวางหลักประกันสัญญาตามอัตราที่กำหนดในข้อ 42

(10) ใบเสนอราคาต้องทำเป็นภาษาไทย ลงราคารวมทั้งสิ้นเป็นตัวเลข และต้องมีตัวหนังสือกำกับ ถ้าตัวเลขและตัวหนังสือไม่ตรงกันให้ถือตัวหนังสือเป็นสำคัญ

(11) ชองประมูลต้องฉีกให้เรียบร้อยก่อนยื่นต่อทางราชการและผู้เสนอราคาจะต้องจัดทำบัญชีรายการเอกสารที่ยื่นของพร้อมของประมูลด้วย

(12) สถานที่ติดต่อเกี่ยวกับแบบรูปและรายการละเอียดพร้อมทั้งแบบสัญญา (ถ้ามี)

(13) ข้อสงวนสิทธิว่าผู้มีอำนาจจัดให้เข้าทรงไว้ซึ่งสิทธิที่จะงดหรือเลือกผู้เสนอราคาโดยไม่จำเป็นต้องเลือกผู้เสนอราคาและหรือผลประโยชน์สูงสุดเสมอไป รวมทั้งจะพิจารณยกเลิกการประมูล หากมีเหตุที่เชื่อได้ว่าการดำเนินการประมูลกระทำไปโดยไม่สุจริตหรือมีการสมยอมกันในการเสนอราคา หรือเหตุอื่นใดตามที่ทางราชการเห็นสมควรเพื่อประโยชน์ของทางราชการ

ข้อ 30 ก่อนวันเปิดซองประมูล หากมีความจำเป็นที่ต้องชี้แจงหรือให้รายละเอียดเพิ่มเพื่อประโยชน์แก่ทางราชการ หรือมีความจำเป็นต้องแก้ไขรายละเอียดที่เป็นสาระสำคัญ ให้จัดทำเป็นประกาศประมูลเพิ่มเติมและดำเนินการตามข้อ 27 โดยอนุโลม กับแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ที่ขอรับหรือซื้อเอกสารประมูลไปแล้วทุกรายด้วย

การดำเนินการตามวรรคหนึ่ง หากจะเป็นเหตุให้ผู้เสนอราคาไม่สามารถยื่นซองประมูลได้ทันตามกำหนดเดิม ให้เลื่อนวัน เวลารับซอง ปิดการรับซองและเปิดซองประมูลตามความจำเป็นด้วย

ข้อ 31 นอกจากกรณีที่กำหนดไว้ตามข้อ 30 เมื่อถึงกำหนดวันรับซองประมูล ห้ามมิให้รับหรือเลื่อนหรือเปลี่ยนแปลงกำหนดเวลารับซองและเปิดซองประมูล

ข้อ 32 เมื่อคณะกรรมการพิจารณาผลการประมูลได้พิจารณาตามข้อ 40 (1) แล้วปรากฏว่ามีผู้เสนอราคาถูกต้องตามรายการละเอียดและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในประกาศประมูลเพียงรายเดียวถ้าคณะกรรมการเห็นว่าไม่มีเหตุผลสมควรที่จะดำเนินการต่อไป โดยไม่ต้องการยกเลิกการประมูลครั้งนั้นให้ดำเนินการตามข้อ 40 (2) โดยอนุโลม

ข้อ 33 ในกรณีไม่มีผู้เสนอราคา หรือมีแต่ไม่ถูกต้องตรงตามรายการละเอียดและเงื่อนไขที่กำหนด หรือกรณีที่คณะกรรมการเห็นว่าไม่มีเหตุผลสมควรที่จะดำเนินการตามผลการประมูล ข้อ 32 ให้เสนอผู้มีคำสั่งแต่งตั้งตามข้อ 36 เพื่อรายงานให้อธิบดีพิจารณายกเลิกการประมูลครั้งนั้น

ข้อ 34 หลังจากการประมูลแล้ว แต่ยังไม่สามารถทำสัญญาหรือตกลงกับผู้ประมูลรายใด ถ้ามีความจำเป็นเพื่อประโยชน์ของทางราชการเป็นเหตุให้ต้องเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญในรายละเอียดหรือเงื่อนไขที่กำหนดในประกาศประมูล ซึ่งทำให้เกิดความได้เปรียบเสียเปรียบระหว่างผู้เข้าประมูลด้วยกันให้อธิบดีพิจารณายกเลิกการประมูลครั้งนั้น

ข้อ 35 เมื่อผู้มีคำสั่งแต่งตั้งได้รับความเห็นและเอกสารจากคณะกรรมการพิจารณาผลการประมูลตามข้อ 40 (3) แล้ว ให้พิจารณาจัดให้เช่าที่ราชพัสดุตามระเบียบฉบับนี้ต่อไป

ส่วนที่ 2

กรรมการ

ข้อ 36 ให้ผู้มีอำนาจในการจัดให้เช่าแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นเพื่อปฏิบัติการตามระเบียบนี้คือ

- (1) คณะกรรมการรับและเปิดซองประมูล
- (2) คณะกรรมการพิจารณาผลการประมูล

ข้อ 37 คณะกรรมการตามข้อ 36 แต่ละคณะให้ประกอบด้วยประธานกรรมการ 1 คน และกรรมการอย่างน้อย 2 คน โดยให้แต่งตั้งจากข้าราชการในสังกัดกรมธนารักษ์โดยคำนึงถึงลักษณะงานหน้าที่ และความรับผิดชอบของผู้ได้รับการแต่งตั้งเป็นสำคัญ ในกรณีจำเป็นหรือเพื่อประโยชน์ของทางราชการจะแต่งตั้งข้าราชการจากหน่วยงานอื่นในสังกัดกระทรวงการคลัง หรือส่วนราชการอื่นร่วมเป็นกรรมการด้วยก็ได้แต่จะต้องแต่งตั้งจากข้าราชการในสังกัดกรมธนารักษ์ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งร่วมเป็นกรรมการด้วย

ความในวรรคก่อนไม่ใช้บังคับในกรณีที่กรมธนารักษ์มอบให้ส่วนราชการอื่นเป็นผู้มีอำนาจในการจัดให้เช่าแทน แต่ทั้งนี้ ส่วนราชการที่ได้รับมอบอำนาจจะต้องแต่งตั้งข้าราชการในสังกัดไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งร่วมเป็นกรรมการ

ถ้าประธานกรรมการไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ผู้มีอำนาจในการจัดให้เช่าแต่งตั้งข้าราชการที่มีคุณสมบัติดังกล่าวข้างต้นทำหน้าที่ประธานกรรมการแทน

ในกรณีเมื่อถึงกำหนดเวลารับซองหรือเปิดซองประมูลแล้ว ประธานกรรมการยังไม่มาปฏิบัติหน้าที่ ให้กรรมการที่มาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งทำหน้าที่ประธานกรรมการในเวลานั้น โดยให้คณะกรรมการดังกล่าวปฏิบัติหน้าที่เฉพาะข้อ 39 แล้ว รายงานประธานกรรมการซึ่งได้รับการแต่งตั้งเพื่อดำเนินการต่อไป

ในการประมูลครั้งเดียวกัน ห้ามแต่งตั้งผู้ที่เป็นกรรมการรับและเปิดซองประมูลเป็นกรรมการพิจารณาผลการประมูล

ในคณะกรรมการพิจารณาผลการประมูลอาจแต่งตั้งผู้ชำนาญหรือผู้ทรงคุณวุฒิเกี่ยวกับการประมูลเรื่องนั้น ๆ เข้าร่วมเป็นกรรมการด้วยก็ได้

ข้อ 38 ในการประชุมปรึกษาของคณะกรรมการแต่ละคณะต้องมีกรรมการมาพร้อมกันไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมด ให้ประธานกรรมการและกรรมการแต่ละคนมีเสียงหนึ่งในการลงมติ

มติของคณะกรรมการให้ถือเสียงข้างมาก ผู้ใดไม่เห็นด้วยให้บันทึกความเห็นแย้งไว้ด้วย

ข้อ 39 คณะกรรมการรับและเปิดซองประมูล มีหน้าที่ ดังนี้

(1) รับซองประมูล ลงทะเบียนรับซองไว้เป็นหลักฐาน ลงชื่อกำกับซองและบันทึกไว้ที่หน้าซองว่าเป็นของผู้ใด

(2) ตรวจสอบหลักประกันซองร่วมกับเจ้าหน้าที่การเงินและให้เจ้าหน้าที่การเงินออกใบรับให้แก่ผู้ยื่นซองไว้เป็นหลักฐาน หากไม่ถูกต้องให้หมายเหตุในใบรับและบันทึกในรายงานด้วย

กรณีหลักประกันซองเป็นหนังสือค้ำประกัน ให้ส่งสำเนาหนังสือค้ำประกันให้ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนผู้ออกหนังสือค้ำประกันโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ เพื่อตรวจสอบความถูกต้องของหนังสือค้ำประกันดังกล่าว

(3) รับเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ตามบัญชีรายการเอกสารของผู้เสนอราคา พร้อมแบบรูปและรายการละเอียด (ถ้ามี) หากไม่ถูกต้องให้บันทึกในรายงานไว้ด้วย

(4) เมื่อพ้นกำหนดเวลารับซองแล้ว ห้ามรับซองประมูลหรือเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ตามเงื่อนไขที่กำหนดในประกาศประมูลอีก

(5) เปิดซองใบเสนอราคาและอ่านแจ้งราคาหรือรายการที่เสนอพร้อมบัญชีรายการเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ของผู้เสนอราคาทุกราย โดยเปิดเผยตามเวลาและสถานที่ที่กำหนดและให้กรรมการทุกคนลงลายมือชื่อกำกับไว้ในใบเสนอราคาและเอกสารประกอบใบเสนอราคาทุกแผ่น แล้วจดราคาและหรือผลประโยชน์จากใบเสนอราคาทุกฉบับลงไว้ในบัญชีเปรียบเทียบราคา

ในกรณีที่เป็นการเปิดประมูลที่ต้องมีข้อเสนอทางเทคนิคและหรือข้อเสนออื่น ๆ ที่แยกจากข้อเสนอด้านราคา ซึ่งต้องพิจารณาทางเทคนิคและอื่น ๆ ก่อนตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ คณะกรรมการรับและเปิดซองประมูลไม่ต้องปฏิบัติหน้าที่ตามวรรคหนึ่ง โดยให้เป็นหน้าที่ของคณะกรรมการพิจารณาผลการประมูลที่จะต้องดำเนินการต่อไป

(6) เมื่อได้ดำเนินการตาม (5) แล้วให้ส่งมอบใบเสนอราคาทั้งหมด สำเนาการส่งตรวจสอบหนังสือค้ำประกัน และเอกสารหลักฐานต่าง ๆ บัญชีเปรียบเทียบราคา พร้อมด้วยบันทึกรายงานการดำเนินการต่อคณะกรรมการพิจารณาผลการประมูลทันทีในวันเดียวกัน

ข้อ 40 คณะกรรมการพิจารณาผลการประมูล มีหน้าที่ ดังนี้

(1) ตรวจสอบคุณสมบัติของผู้เสนอราคา ใบเสนอราคา ผลการตรวจสอบ หนังสือคำประกันเอกสารหลักฐานต่าง ๆ แบบรูปและรายการละเอียด (ถ้ามี) แล้วคัดเลือกผู้เสนอราคาที่ต้องทำตามเงื่อนไขในประกาศประมูล

ในกรณีที่ผู้เสนอราคารายใดเสนอรายละเอียดแตกต่างไปจากที่กำหนดในเงื่อนไขประกาศประมูลในส่วนที่มีสาระสำคัญ และความแตกต่างนั้นไม่มีผลทำให้เกิดการได้เปรียบเสียเปรียบต่อผู้เสนอราคารายอื่น หรือเป็นการผิดพลาดเล็กน้อยให้พิจารณาผ่อนปรนให้เข้าประมูลโดยไม่ตัดผู้เข้าประมูลรายนั้นออก

ในการพิจารณาคณะกรรมการอาจสอบถามข้อเท็จจริงจากผู้เสนอราคารายใดเพิ่มเติมเพื่อนำมาประกอบการพิจารณาก็ได้ แต่จะให้ผู้เสนอราคารายใดเปลี่ยนแปลงสาระสำคัญที่เสนอไว้แล้วมิได้

(2) พิจารณาคัดเลือกเสนอผู้เสนอราคาที่ตรวจสอบแล้วตาม (1) ซึ่งเป็นประโยชน์ต่อทางราชการและเสนอราคาและหรือผลประโยชน์สูงสุดเป็นผู้ประมูลได้

ถ้ามีผู้เสนอราคาและหรือผลประโยชน์เท่ากันหลายราย ให้เรียกผู้เสนอราคาดังกล่าวมาให้เสนอราคาใหม่พร้อมกันด้วยวิธียื่นซองเสนอราคา รายใดไม่มาขึ้นซองให้ถือว่ารายนั้น ยื่นตามราคาและหรือผลประโยชน์ที่เสนอไว้เดิม

ในกรณีมีการเสนอราคาใหม่หรือไม่ก็ตาม ถ้าปรากฏว่าราคาและหรือผลประโยชน์สูงสุดต่ำกว่าที่กำหนดให้เสนอความเห็นต่อผู้มีคำสั่งแต่งตั้งตามข้อ 36 ว่าจะสมควรเปลี่ยนแปลงรายการหรือยกเลิกการประมูลเพื่อดำเนินการประมูลใหม่

(3) เมื่อได้ดำเนินการไปแล้วได้ผลประการใด ให้เสนอความเห็นพร้อมด้วยเอกสารที่ได้รับไว้ทั้งหมดต่อผู้มีคำสั่งแต่งตั้งตามข้อ 36

ส่วนที่ 3

หลักประกัน

ข้อ 41 หลักประกันของหรือหลักประกันสัญญา ให้ใช้หลักประกันอย่างหนึ่งอย่างใดดังต่อไปนี้

(1) เงินสด

(2) เช็คที่ธนาคารเซ็นสั่งจ่ายซึ่งเป็นเช็คลงวันที่ที่ใช้เช็คนั้นชำระต่อเจ้าหน้าที่หรือก่อนวันนั้นไม่เกิน 3 วันทำการ

(3) หนังสือค้ำประกันของธนาคารภายในประเทศตามแบบที่กำหนดท้ายระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการพัสดุ

(4) พันธบัตรรัฐบาลไทย หรือพันธบัตรรัฐวิสาหกิจหรือตราสารอื่นที่ธนาคารแห่งประเทศไทยให้การรับรอง

หนังสือค้ำประกันของบริษัทเงินทุนที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบกิจการเงินทุนเพื่อการพาณิชย์และประกอบธุรกิจค้ำประกันตามประกาศของธนาคารแห่งประเทศไทยตามรายชื่อบริษัทเงินทุนที่ธนาคารแห่งประเทศไทยได้แจ้งเวียนให้ส่วนราชการต่าง ๆ ทราบแล้วให้ใช้เป็นหลักประกันของได้โดยอนุโลมให้ใช้แบบหนังสือค้ำประกันของธนาคารตามแบบที่กำหนดท้ายระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการพัสดุ

ข้อ 42 หลักประกันดังกล่าวในข้อ 41 ให้เรียกไว้ตามอัตรา ดังนี้

(1) หลักประกันของ ให้กำหนดมูลค่าเป็นจำนวนเต็มในอัตราร้อยละสิบของค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าหรือค่าธรรมเนียมการจัดหาประโยชน์ขั้นต่ำที่ทางราชการกำหนดเศษของสิบบาทให้ปัดเป็นสิบบาท

(2) หลักประกันสัญญาเฉพาะการจัดให้เช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างอาคาร ยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง ให้กำหนดมูลค่าเป็นจำนวนเต็มในอัตราร้อยละสิบของราคาค่าก่อสร้างอาคารเศษของสิบบาทให้ปัดเป็นสิบบาท

ข้อ 43 ให้คืนหลักประกันให้แก่ผู้เสนอราคาตามหลักเกณฑ์ ดังนี้

(1) หลักประกันของ ให้คืนให้แก่ผู้เสนอราคาภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้พิจารณาคัดเลือกตามข้อ 40 (2) เรียบร้อยแล้ว เว้นแต่ผู้เสนอราคารายที่คัดเลือกไว้ ซึ่งเสนอราคาและหรือผลประโยชน์สูงสุดไม่เกิน 3 รายให้คืนได้ต่อเมื่อได้แจ้งให้ผู้เสนอราคารายหนึ่งรายใดเป็นผู้ประมูลได้ แต่ทั้งนี้ไม่เกิน 60 วัน นับแต่วันที่รับซอง

(2) หลักประกันสัญญา ให้คืนเมื่อครบกำหนด 1 ปี นับแต่วันที่ทางราชการได้รับมอบสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดถูกต้องเรียบร้อยแล้ว ทั้งนี้ ในกรณีที่สัญญากำหนดให้สิทธิผู้ก่อสร้างสามารถส่งมอบสิ่งปลูกสร้างบางส่วนได้และมีการรับมอบสิ่งปลูกสร้างนั้นแล้ว ให้คืนหลักประกันสัญญาตามสัดส่วนที่รับมอบ เมื่อครบกำหนด 1 ปี

การคืนหลักประกันที่เป็นหนังสือค้ำประกันของธนาคารหรือหนังสือค้ำประกันของบริษัทเงินทุนในกรณีที่ผู้เสนอราคาหรือคู่สัญญาไม่มารับภายในกำหนดเวลาข้างต้น ให้รับส่งต้นฉบับหนังสือค้ำประกันคืนให้แก่ผู้เสนอราคาหรือคู่สัญญาโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนโดยเร็วพร้อมกับแจ้งให้ธนาคารหรือบริษัทเงินทุนผู้ค้ำประกันทราบด้วย

หมวด 5

ค่าปรับและการบอกเลิกสัญญา

ข้อ 44 การใช้ประโยชน์ที่ราชพัสดุโดยละเมิดให้ปฏิบัติ ดังนี้

(1) ฟ้องขับไล่และเรียกค่าเสียหาย หรือ

(2) หากสมควรให้เช่าให้เรียกเก็บค่าเช่า ค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าตามหลักเกณฑ์และวิธีการพิจารณาที่กำหนดไว้ในข้อ 4 วรรคสอง หลักประกันสัญญาเช่า และหากอธิบดีเห็นสมควรจะเรียกค่าเสียหายด้วยก็ได้

ข้อ 45 กรณีผิดสัญญาให้ดำเนินการบอกเลิกสัญญา และหรือให้รื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างแล้วแต่กรณี รวมทั้งเรียกค่าเสียหาย

ในกรณีที่มีเหตุสมควรเพื่อการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุจะไม่บอกเลิกสัญญา และหรือให้คงสภาพอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างไว้ แล้วแต่กรณีก็ได้ โดยให้อธิบดีพิจารณากำหนดค่าปรับและปฏิบัติ ดังนี้

(1) สัญญาเช่าที่ดิน

(1.1) ถ้าผู้เช่าปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ในที่ดินที่เช่าโดยมิได้รับอนุญาต

(1.1.1) ถ้าเป็นอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างเพื่ออยู่อาศัยหรืออาคารที่ไม่ต้องขกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังตามข้อ 14 ให้เรียกเก็บค่าปรับในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 5 แต่ไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ทั้งนี้ ให้เรียกเก็บไม่ต่ำกว่า 1,000 บาทต่อครั้งที่ผิดสัญญา

(1.1.2) ถ้าเป็นอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่ต้องขกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังตามข้อ 14 นอกจากให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจัดหาประโยชน์แล้วให้เรียกเก็บค่าปรับในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 10 แต่ไม่เกินร้อยละ 20 ของมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว ทั้งนี้ ให้เรียกเก็บไม่ต่ำกว่า 10,000 บาทต่อครั้งที่ผิดสัญญา

(1.2) ถ้าผู้เช่าต่อเติมหรือตัดแปลงอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างโดยมิได้รับอนุญาต

(1.2.1) ถ้าเป็นอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างอยู่อาศัย หรืออาคารที่ไม่ต้องขกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังตามข้อ 14 ถ้าการต่อเติมหรือตัดแปลงที่ต้องขออนุญาตต่อ เจ้าพนักงานท้องถิ่น ให้เรียกเก็บค่าปรับในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 5 แต่ไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่า ที่ต่อเติมหรือตัดแปลง ทั้งนี้ ให้เรียกเก็บไม่ต่ำกว่า 1,000 บาทต่อครั้งที่ผิดสัญญา

ในกรณีที่เป็นการต่อเติมหรือตัดแปลงซึ่งไม่ต้องขออนุญาตต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้เรียกเก็บค่าปรับเป็นเงิน 500 บาทต่อครั้งที่ผิดสัญญา

(1.2.2) ถ้าการต่อเติมหรือดัดแปลงถึงขนาดทำให้อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นต้องยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังตามข้อ 14 นอกจากนี้ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมการจัดการประโยชน์แล้ว ให้เรียกเก็บค่าปรับในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 10 แต่ไม่เกินร้อยละ 20 ของมูลค่าที่ต่อเติมหรือดัดแปลง ทั้งนี้ ให้เรียกเก็บไม่ต่ำกว่า 10,000 บาทต่อครั้งที่ผิดสัญญา

(2) สัญญาเช่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างทุกชนิด

(2.1) ถ้าผู้เช่าต่อเติมหรือดัดแปลงอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างโดยมิได้รับอนุญาตไม่ถึงขนาดที่อาจกระทบกระเทือนต่อความมั่นคงหรือไม่เปลี่ยนแปลงรูปทรงถึงขนาดเสียความเป็นระเบียบเรียบร้อยหรือความสวยงาม ให้เรียกเก็บค่าปรับในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 5 แต่ไม่เกินร้อยละ 10 ของมูลค่าที่ต่อเติมหรือดัดแปลง ทั้งนี้ ให้เรียกเก็บค่าปรับไม่ต่ำกว่า 1,000 บาทต่อครั้งที่ผิดสัญญา

(2.2) ถ้าผู้เช่ารื้อถอนอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้างไม่ว่าทั้งหมด หรือแต่บางส่วนโดยมิได้รับอนุญาตให้เรียกเก็บค่าปรับในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 5 แต่ไม่เกินร้อยละ 10 จากมูลค่าอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้างที่ถูกรื้อถอน แต่ไม่ต่ำกว่า 5,000 บาทต่อครั้งที่ผิดสัญญา โดยยังไม่รวมถึงค่าเสียหายอื่น

(3) สัญญาก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง

(3.1) ถ้าผู้ก่อสร้างลงมือก่อสร้างอาคารก่อนเจ้าหน้าที่ทำการปักผังอาคารให้เรียกเก็บค่าปรับในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 10 แต่ไม่เกินร้อยละ 20 ของมูลค่าที่ได้ดำเนินการไปก่อนเจ้าหน้าที่ทำการปักผัง ทั้งนี้ ให้เรียกเก็บค่าปรับไม่ต่ำกว่า 10,000 บาทต่อครั้งที่ผิดสัญญา

(3.2) ถ้าผู้ก่อสร้างเปลี่ยนรายการก่อสร้าง รื้อถอน ต่อเติม หรือดัดแปลงส่วนใดส่วนหนึ่งหรือทั้งหมดของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างก่อนได้รับอนุญาตหรือโดยไม่มีสิทธิจะกระทำได้ ให้เรียกเก็บค่าปรับในอัตราไม่ต่ำกว่าร้อยละ 10 แต่ไม่เกินร้อยละ 20 จากมูลค่าที่เปลี่ยนแปลงรายการก่อสร้าง รื้อถอน ต่อเติม หรือดัดแปลง และถ้าทำให้มูลค่าแห่งอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างลดลงให้เรียกเก็บเงินทดแทนราคามูลค่าที่ลดลงอีกส่วนหนึ่งด้วย

(4) ถ้ากรณีตาม (2) และ (3) เป็นเหตุให้อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างขาดความมั่นคงแข็งแรง อันอาจจะเป็นอันตรายแก่ชีวิต ร่างกาย ทรัพย์สิน ถ้าเห็นว่าสามารถเสริมความมั่นคงได้ จะให้ผู้ผิดสัญญาเสริมความมั่นคงด้วยทุนทรัพย์ของตนเองก็ได้ และให้เรียกค่าปรับด้วย โดยค่าปรับให้เรียกเก็บจากมูลค่าอาคารก่อนเสริมความมั่นคง

ในกรณีไม่อาจดำเนินการตามวรรคแรก หรือทำให้ขาดความสวยงามให้รื้อถอนและให้เรียกค่าเสียหายด้วย

(5) กรณีผิดสัญญาโดยนำไปให้เช่าช่วงหรือนำไปจัดหาประโยชน์โดยมิได้รับอนุญาต หากมีเหตุสมควรจะไม่บอกเลิกสัญญา ให้อนุญาตให้ผู้เช่านำไปเช่าช่วงหรือนำไปจัดหาประโยชน์ได้โดยหลักเกณฑ์การเรียกเก็บค่าปรับเป็นเงินครั้งเดียวให้เป็นไปตามคำสั่งกรมธนารักษ์

ในกรณีที่เป็นและมีเหตุผล อธิบดีอาจกำหนดให้เรียกเก็บค่าปรับต่ำกว่าอัตราตามที่กำหนดไว้ในวรรคสองก็ได้

ข้อ 46 ผู้ค้างชำระค่าเช่า ภาษีอากร ภาษีบำรุงท้องที่ ภาษีโรงเรือน ค่าธรรมเนียม ค่าปรับ หรือเงินอื่นใด อันจะต้องชำระแก่ทางราชการตามกำหนดเวลานอกจากจะต้องชำระเงินที่ค้างดังกล่าวแล้วยังต้องชำระเงินที่เพิ่มขึ้นอีกในอัตราร้อยละ 1.5 ต่อเดือนของเงินที่ค้างชำระ เศษของเดือนให้นับเป็นหนึ่งเดือน

หมวด 6

การจัดทำสัญญาต่างตอบแทนอื่น

ข้อ 47 กรณีเอกชนขอสร้างสะพาน ทางเชื่อม ขอบั๊กเสา พาดสายไฟฟ้า วางท่อประปา ท่อระบายน้ำ วางสายโทรศัพท์ หรือดำเนินการอื่นใดในลักษณะเดียวกันในที่ราชพัสดุให้เรียกเก็บค่าตอบแทนครั้งเดียวเท่ากับค่าเช่าเพื่ออยู่อาศัย 30 ปี

หากเป็นกรณีการขอเพื่อประโยชน์เชิงพาณิชย์ ให้เรียกเก็บค่าตอบแทนในอัตรา 1.5 เท่าของค่าตอบแทนในวรรคแรก และถ้าเป็นการขอเพื่อประโยชน์ในธุรกิจจัดสรรที่ดินให้เรียกเก็บค่าตอบแทนในอัตรา 2 เท่าของค่าตอบแทนในวรรคแรก

ข้อ 48 กรณีเอกชนขอทำทางเชื่อมในที่ราชพัสดุซึ่งมิใช่ทางจำเป็นตามกฎหมาย ให้เรียกเก็บค่าตอบแทนครั้งเดียวเท่ากับราคาที่ดินที่ใช่ทำทางเชื่อมนั้น

ข้อ 49 การเรียกเก็บค่าตอบแทนกรณีรัฐวิสาหกิจขอสร้างสะพาน ทางเชื่อม บั๊กเสา พาดสายไฟฟ้า วางท่อประปา ท่อระบายน้ำ วางสายโทรศัพท์ หรือดำเนินการอื่นใดในลักษณะเดียวกันในที่ราชพัสดุ ให้เป็นไปตามคำสั่งกรมธนารักษ์

ความในวรรคแรกไม่ใช้บังคับกับรัฐวิสาหกิจที่กฎหมายให้อำนาจในการดำเนินการได้โดยไม่ต้องเสียค่าตอบแทนหรือค่าทดแทนแก่เจ้าของที่ดิน และกรณีการบั๊กเสาพาดสายไฟฟ้าแรงสูง

ข้อ 50 การจัดทำสัญญาต่างตอบแทนอื่นในที่ราชพัสดุที่มีราคาที่ดินรวมกับมูลค่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง (ถ้ามี) ซึ่งกำหนดตามระเบียบนี้ไม่เกิน 100,000,000 บาท ให้อธิบดีเป็นผู้อนุญาตโดยกำหนดรายละเอียด และเงื่อนไขของสัญญาตามความเหมาะสม โดยคำนึงถึงสภาพทำเลและประโยชน์ที่ทางราชการจะได้รับเป็นสำคัญ

หมวด 7

การจัดให้เช่าเพื่อสวัสดิการเชิงธุรกิจ

ข้อ 51 หลักเกณฑ์และวิธีการจัดให้เช่าเพื่อการจัดสวัสดิการในเชิงธุรกิจตามระเบียบสำนักนายกรัฐมนตรีว่าด้วยการจัดสวัสดิการภายในส่วนราชการ พ.ศ. 2547 ให้เป็นไปตามคำสั่งกรมธนารักษ์

บทเฉพาะกาล

ข้อ 52 ในระหว่างที่ยังมิได้ออกหลักเกณฑ์และวิธีการ ข้อกำหนด คำสั่ง ตามที่กำหนดไว้ในระเบียบนี้ บรรดาหลักเกณฑ์ วิธีการ อัตราค่าเช่า ค่าธรรมเนียม แบบสัญญา และคำสั่งใด ๆ ที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ดินราชพัสดุ พ.ศ. 2547 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ให้มีผลใช้บังคับต่อไปได้เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับระเบียบฉบับนี้แต่ทั้งนี้ต้อง ไม่เกิน 6 เดือนนับแต่วันที่ระเบียบนี้ใช้บังคับ

ข้อ 53 การประมูลรายใดที่อยู่ในระหว่างดำเนินการและยังไม่แล้วเสร็จในวันที่ระเบียบฉบับนี้ใช้บังคับ ให้ดำเนินการตามระเบียบที่ใช้บังคับอยู่เดิมต่อไปจนกว่าจะแล้วเสร็จ

ข้อ 54 ในกรณีที่ผู้เช่าขอเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การเช่าหรือขอปลูกสร้างอาคารเพื่อยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังหรือได้รับสิทธิเป็นผู้พัฒนาที่ดินราชพัสดุตามระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ดินราชพัสดุ พ.ศ. 2547 และที่แก้ไขเพิ่มเติมอยู่แล้ว ก่อนวันที่ระเบียบนี้มีผลใช้บังคับ และผู้เช่าได้ตกลงยินยอมรับสิทธิการปลูกสร้างหรือพัฒนาที่ดินราชพัสดุโดยไม่มีเงื่อนไขใด ๆ ภายในระยะเวลาที่กำหนด แม้ว่าการตกลงยินยอมรับนั้นจะได้ส่งมาในวันหรือหลังวันที่ระเบียบนี้มีผลใช้บังคับแล้วก็ตาม ก็ให้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของระเบียบกระทรวงการคลังฉบับดังกล่าวต่อไปได้

ระเบียบกรมธนารักษ์ว่าด้วยการเร่งรัดจัดเก็บค่าเช่าที่ดินราชพัสดุก้างชำระ พ.ศ. 2551

โดยที่เป็นการสมควรปรับปรุงและแก้ไขระเบียบกรมธนารักษ์ว่าด้วยการเร่งรัดจัดเก็บค่าเช่าที่ดินราชพัสดุที่ค้างชำระ พ.ศ. 2547 ให้เหมาะสมนำไปปฏิบัติแล้วเกิดผลสัมฤทธิ์ต่อภารกิจของกรม และเป็นปัจจุบันสอดคล้องกับกฎกระทรวงแบ่งส่วนราชการกรมธนารักษ์ กระทรวงการคลัง พ.ศ.2551 อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 32 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน พ.ศ. 2534 และที่แก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน (ฉบับที่ 5) พ.ศ.2545 กรมธนารักษ์จึงกำหนดระเบียบไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ระเบียบนี้เรียกว่า “ระเบียบกรมธนารักษ์ว่าด้วยการเร่งรัดจัดเก็บค่าเช่าที่ดินราชพัสดุที่ค้างชำระ พ.ศ. 2551”

ข้อ 2 ระเบียบนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศนี้เป็นต้นไป

ข้อ 3 ให้ยกเลิกระเบียบกรมธนารักษ์ว่าด้วยการเร่งรัดจัดเก็บค่าเช่าที่ราชพัสดุ ที่ค้างชำระ พ.ศ.2547 บรรดาระเบียบหรือคำสั่งอื่นใดในส่วนที่กำหนดไว้แล้วในระเบียบนี้ หรือ ซึ่งขัดหรือแย้งกับระเบียบนี้ให้ใช้ระเบียบนี้แทน

ข้อ 4 ในระเบียบนี้

“หน่วยจัดเก็บ” หมายความว่า สำนักงานบริหารที่ราชพัสดุกรุงเทพมหานครในกรณี กรุงเทพมหานคร และสำนักงานธนารักษ์พื้นที่ที่มีอำนาจหน้าที่ในเขตพื้นที่จังหวัดในกรณีจังหวัดอื่น

“ผู้เร่งรัด” หมายความว่า หัวหน้ากลุ่มตรวจสอบภายใน ในกรณีกรุงเทพมหานคร และ ผู้เชี่ยวชาญเฉพาะด้านนโยบายและแผน(งานธนารักษ์) ในเขตพื้นที่รับผิดชอบในกรณีจังหวัดอื่น

“ค่าเช่าที่ราชพัสดุที่ค้างชำระ” หมายความว่า ค่าเช่าที่ราชพัสดุหรือเงินอื่นใดเกี่ยวกับที่ ราชพัสดุที่ต้องชำระตามเวลาที่กำหนดแต่มิได้ชำระ

“ผู้ค้างชำระค่าเช่าที่ราชพัสดุ” หมายความว่า ผู้ต้องรับผิดชอบชำระค่าเช่าที่ราชพัสดุ ที่ค้าง ชำระ

“เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบ” หมายความว่า เจ้าหน้าที่ในสำนักงานบริหารที่ราชพัสดุ กรุงเทพมหานครหรือสำนักงานธนารักษ์พื้นที่แล้วแต่กรณี ผู้ซึ่งได้รับมอบหมายให้ดำเนินการและ รับผิดชอบในเรื่องค่าเช่าที่ราชพัสดุที่ค้างชำระ

ข้อ 5 ในกรณีที่มีปัญหาไม่สามารถปฏิบัติตามระเบียบนี้ได้ หรือกรณีที่ไม่ได้กำหนดไว้ ในระเบียบนี้ ให้อธิบดีกรมธนารักษ์วินิจฉัยชี้ขาดหรือพิจารณาสั่งการ

ข้อ 6 เมื่อมีค่าเช่าที่ราชพัสดุที่ค้างชำระ ให้เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบจัดทำรายงานเสนอต่อ ผู้อำนวยการสำนักงานบริหารที่ราชพัสดุกรุงเทพมหานคร หรือธนารักษ์พื้นที่แล้วแต่กรณี พร้อมทั้ง จัดทำหนังสือเสนอผู้มีอำนาจจัดให้เช่าเพื่อแจ้งให้ผู้ค้างชำระค่าเช่าที่ราชพัสดุนำเงินมาชำระภายใน สามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือดังกล่าว

การนำส่งหนังสือตามวรรคหนึ่งให้นำส่งโดยทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับ หรือให้ เจ้าหน้าที่นำไปส่ง ณ ภูมิลำเนาที่ระบุในสัญญาเช่า หรือสำนักงานหรือที่อยู่ที่ปรากฏอยู่ในทะเบียน ตามกฎหมายว่าด้วยการทะเบียนราษฎร ถ้าไม่พบผู้รับจะส่งให้แก่บุคคลใดซึ่งบรรณคดีภาวะแล้ว และอยู่หรือทำงานอยู่ในสถานที่นั้นก็ได้

ข้อ 7 เมื่อครบกำหนดชำระค่าเช่าที่ราชพัสดุที่ค้างชำระตามหนังสือแจ้งในข้อ 6 แล้ว หาก ไม่มีการชำระค่าเช่าตามกำหนดเวลา หรือหนังสือตามข้อ 6 ถูกส่งคืนหรือไม่มีผู้รับ ให้ หน่วยจัดเก็บแจ้งเตือนเป็นครั้งสุดท้ายพร้อมดำเนินการปิดประกาศ ณ สถานที่เช่า ให้ผู้เช่านำเงินที่ ค้างชำระมาชำระภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือดังกล่าว หรือนับแต่วันที่ปิดประกาศ

การนำส่งหนังสือให้ดำเนินการตามความในข้อ 6 วรรคสอง

การปิดประกาศให้เจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบเป็นผู้ดำเนินการ และเมื่อดำเนินการแล้วให้รายงานให้ผู้อำนวยการสำนักบริหารที่ราชพัสดุกรุงเทพมหานคร หรือธนารักษ์พื้นที่แล้วแต่กรณีทราบภายใน 3 วันทำการ

ข้อ 8 เมื่อครบกำหนดเวลาตามหนังสือแจ้งหรือตามประกาศในข้อ 7 แล้ว หากไม่มีการชำระค่าเช่าที่ราชพัสดุ หรือหนังสือตามข้อ 7 ถูกส่งคืนหรือไม่มีผู้รับ และไม่มีผู้แสดงให้หน่วยจัดเก็บรายงานผู้มีอำนาจบอกเลิกสัญญาเช่าเพื่อดำเนินการบอกเลิกสัญญาเช่า หรือดำเนินการตามกฎหมายต่อไป พร้อมทั้งส่งสำเนาให้ผู้เร่งรัดทราบ

ข้อ 9 หากมีการนำเงินค่าเช่าที่ราชพัสดุที่ค้างชำระมาชำระทั้งหมดให้หน่วยจัดเก็บรับไว้ และรายงานกรมธนารักษ์พร้อมทั้งส่งสำเนาให้ผู้เร่งรัดทราบ

กรณีที่มีการนำเงินค่าเช่าที่ราชพัสดุที่ค้างชำระมาชำระบางส่วน ให้หน่วยจัดเก็บรับไว้ โดยให้รับชำระค่าเช่าที่มีการค้างชำระเริ่มต้นจากปีแรกก่อน พร้อมทั้งเงินเพิ่มอันเนื่องมาจากการค้างชำระนั้นให้ถูกต้องตามระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ และให้มีการจัดทำบันทึกสภาพหนี้ตามแบบแนบท้ายระเบียบนี้ แล้วรายงานกรมธนารักษ์พร้อมทั้งส่งสำเนาให้ผู้เร่งรัดทราบ และเร่งรัดให้มีการชำระเงินส่วนที่เหลือและเงินที่ต้องเรียกเก็บเพิ่มขึ้นอันเนื่องมาจากการค้างชำระให้ถูกต้องตามระเบียบ ฯ ให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่หน่วยจัดเก็บเห็นสมควร โดยพิจารณาตามจำนวนเงินค่าเช่าที่ราชพัสดุที่ค้างชำระและความสามารถในการชำระเงินของผู้เช่าที่ราชพัสดุที่ค้างชำระ

ข้อ 10 ให้ผู้เร่งรัดมีหน้าที่ติดตาม เร่งรัด ประสานงาน ให้คำแนะนำและแก้ไขปัญหาให้หน่วยจัดเก็บพร้อมทั้งประเมินผลการเร่งรัดค่าเช่าที่ราชพัสดุค้างชำระเป็นรายพื้นที่เสนอกรมธนารักษ์เป็นรายไตรมาส ภายในวันที่ 15 ของไตรมาสถัดไป

ข้อ 11 ให้อธิบดีกรมธนารักษ์เป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้

ภาคผนวก ค
แบบสอบถาม

แบบสอบถาม

คำชี้แจงในการตอบแบบสอบถาม

แบบสอบถามฉบับนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาการชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุในจังหวัดชลบุรี ซึ่งประกอบด้วย 3 ส่วน ดังนี้

ส่วนที่ 1 ข้อมูลด้านปัจจัยพื้นฐานส่วนบุคคล

ส่วนที่ 2 ข้อมูลด้านปัจจัยเกี่ยวกับองค์ประกอบการเช่า

ส่วนที่ 3 ปัญหาและข้อเสนอแนะในการชำระค่าเช่าที่ราชพัสดุ เพื่อลดปัญหาหนี้ค้างชำระ

ส่วนที่ 1 ข้อมูลด้านปัจจัยพื้นฐานส่วนบุคคล

คำชี้แจง : กรุณาตอบคำถามโดยทำเครื่องหมาย ✓ ลงใน หน้าข้อความที่ตรงกับความเห็นของท่านมากที่สุดเพียงคำตอบเดียว

1. อาชีพ

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> 1) รับราชการ | <input type="checkbox"/> 2) พนักงานเอกชน/รัฐวิสาหกิจ |
| <input type="checkbox"/> 3) ค้าขาย-ธุรกิจส่วนตัว | <input type="checkbox"/> 4) รับจ้าง |
| <input type="checkbox"/> 5) เกษตรกร | <input type="checkbox"/> 6) อื่น ๆ (ระบุ) |

2. รายได้ในครอบครัวโดยรวมต่อเดือน

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> 1) ไม่เกิน 5,000 บาท | <input type="checkbox"/> 2) 5,001 – 10,000 บาท |
| <input type="checkbox"/> 3) 10,001 – 15,000 บาท | <input type="checkbox"/> 4) 15,001 บาทขึ้นไป |

3. รายจ่ายในครอบครัวโดยรวมต่อเดือน

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> 1) ไม่เกิน 5,000 บาท | <input type="checkbox"/> 2) 5,001 – 10,000 บาท |
| <input type="checkbox"/> 3) 10,001 – 15,000 บาท | <input type="checkbox"/> 4) 15,001 บาทขึ้นไป |

4. รายได้ในครัวเรือนของท่านเพียงพอต่อรายจ่ายของครอบครัว

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> 1) ไม่เพียงพอ ต้องกู้ยืม | <input type="checkbox"/> 2) ไม่เพียงพอ ไม่กู้ยืม |
| <input type="checkbox"/> 3) เพียงพอ ไม่เหลือเก็บออม | <input type="checkbox"/> 4) เพียงพอ มีเงินเหลือเก็บ |

5. ลักษณะการครอบครองที่ราชพัสดุ

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> 1) เป็นผู้เช่าอยู่อาศัยเอง | <input type="checkbox"/> 2) เป็นญาติหรือผู้เช่าช่วง |
|---|---|

6. เงินออมเพื่ออนาคต

- 1) มี 2) ไม่มี

ส่วนที่ 2 ข้อมูลด้านปัจจัยเกี่ยวกับองค์ประกอบการเช่า

7. ท่านมีความคิดเห็นเกี่ยวกับกฎ ระเบียบ เรื่องการชำระค่าเช่าที่ราชพัสดุ อย่างไร

- 1) ควรมีการปรับปรุงเปลี่ยนแปลง
 2) ดีแล้ว ไม่ต้องปรับปรุง
 3) ไม่แสดงความคิดเห็น

8. ท่านคิดว่าอัตราค่าเช่าในปัจจุบันมีความเหมาะสมหรือไม่

- 1) เหมาะสม
 2) ไม่เหมาะสม เนื่องจาก

9. อัตราค่าล้างเจ้าหน้าที่ที่ให้บริการรับชำระค่าเช่าเป็นอย่างไร

- 1) น้อยเกินไป ควรมีเจ้าหน้าที่เพิ่ม
 2) เพียงพอแล้ว
 3) มีมากเกินไป

10. เจ้าหน้าที่จัดเก็บค่าเช่ามีบุคลิกภาพที่เหมาะสมกับงานหรือไม่

- 1) เหมาะสมดีแล้ว
 2) ไม่เหมาะสม

11. การให้บริการประชาชนของเจ้าหน้าที่เป็นอย่างไร

- 1) สุภาพดี
 2) ธรรมดา

12. วิธีการชำระค่าเช่าในปัจจุบันมีความเหมาะสมหรือไม่

- 1) เหมาะสม
 2) ไม่เหมาะสม เนื่องจาก

13. สาเหตุที่ท่านค้างชำระค่าเช่าเนื่องมาจาก

- 1) อัตราค่าเช่าสูงไป 2) สำนักงานตั้งอยู่ไกล
 3) ไม่มีเวลาว่าง 4) ลืม
 5) ไม่มีรายได้ 6) ไม่ได้รับใบแจ้งหนี้

14. ในกรณีที่ท่านค้างชำระค่าเช่าที่ราชพัสดุ ท่านได้รับการติดตามทวงถามหนี้วิธีใด

- 1) หนังสือเตือน/ใบแจ้งหนี้
- 2) แจ้งทางโทรศัพท์/เจ้าหน้าที่มาเตือนด้วยตนเอง
- 3) ไม่เคยค้างชำระ

15. การชำระค่าเช่าที่ดินราชพัสดุ

- 1) ชำระก่อนกำหนด
- 2) ชำระตรงตามกำหนด
- 3) ชำระช้ากว่ากำหนด

ส่วนที่ 3 ปัญหาและข้อเสนอแนะในการชำระค่าเช่าที่ราชพัสดุ เพื่อลดปัญหาหนี้ค้างชำระ

.....

.....

.....

.....

.....