

The background features the Royal Seal of Thailand, which is a circular emblem. It depicts a central figure, likely a deity or royal figure, seated on a throne. The figure is surrounded by ornate patterns, including floral motifs and traditional Thai architectural elements. The seal is rendered in a light, semi-transparent style, allowing the text to be clearly visible over it.

พระราชบัญญัติ
การเช่าอสังหาริมทรัพย์
เพื่อพาณิชย์กรรม
และอุตสาหกรรม
พ.ศ. ๒๕๔๒
และ
กฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง

สารบัญ

หน้า

พระราชบัญญัติพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรม และอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒

พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรม
และอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒

๑

กฎกระทรวง ออกตามความในพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรม และอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒

- กฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติ
การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ ๔
- กฎกระทรวง ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๔๓) ออกตามความในพระราชบัญญัติ
การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ ๘



พระราชบัญญัติ
การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม
พ.ศ. ๒๕๔๒

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.
ให้ไว้ ณ วันที่ ๗ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๔๒
เป็นปีที่ ๕๔ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรมีกฎหมายว่าด้วยการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของรัฐสภา ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา เป็นต้นไป

มาตรา ๓ ในพระราชบัญญัตินี้

“การเช่า” หมายความว่า การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมที่กำหนดเวลาเช่าไว้เกินสามสิบปีแต่ไม่เกินห้าสิบปี

“อธิบดี” หมายความว่า อธิบดีกรมที่ดิน

มาตรา ๔ การเช่าตามพระราชบัญญัตินี้ ต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นเป็นโมฆะ

เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าแล้ว ผู้เช่าและผู้ให้เช่าอาจตกลงกันต่อระยะเวลาการเช่าออกไปอีกได้มีกำหนดไม่เกินห้าสิบปีนับแต่วันที่ตกลงกันและต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นเป็นโมฆะ

มาตรา ๕ ผู้ให้เช่าต้องเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น

การเช่าที่ดินที่มีเนื้อที่เกินกว่าหนึ่งร้อยไร่จะต้องได้รับอนุมัติจากอธิบดีตามหลักเกณฑ์วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

การจดทะเบียนการเช่าตามพระราชบัญญัตินี้ การกำหนดประเภทของพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมที่ให้ทำการเช่า และการใช้หรือการเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้ของอสังหาริมทรัพย์ตามที่เช่า ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง

ให้อธิบดีมีอำนาจเพิกถอนการจดทะเบียนการเช่าที่ฝ่าฝืนหรือมิได้ปฏิบัติตามความในวรรคสองและวรรคสาม

มาตรา ๖ สิทธิการเช่าตามพระราชบัญญัตินี้ให้สามารถนำไปใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนองได้และให้นำบทบัญญัติเกี่ยวกับการจำนองอสังหาริมทรัพย์มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๗ สิทธิและหน้าที่ตามการเช่าให้ตกทอดแก่ทายาทได้ และผู้เช่าจะให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลภายนอกก็ได้ เว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่า

มาตรา ๘ การแก้ไขรายการที่จดทะเบียนการเช่า การให้เช่าช่วง การนำสิทธิการเช่าเป็นหลักประกันการชำระหนี้ การโอนสิทธิการเช่าหรือการตกทอดทางมรดกต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ มิฉะนั้นจะยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกมิได้

มาตรา ๙ให้นำบทบัญญัติในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ว่าด้วยเช่าทรัพย์มาใช้บังคับโดยอนุโลมเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๑๐ให้นำบทบัญญัติในประมวลกฎหมายที่ดินในหมวด ๔ การออกหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน และหมวด ๖ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม มาใช้บังคับแก่การสอบสวนการจดทะเบียน และการเพิกถอนการจดทะเบียนการเช่าตามพระราชบัญญัตินี้โดยอนุโลม

ให้ผู้ยื่นคำขอชำระค่าธรรมเนียมตามที่กำหนดไว้ในประมวลกฎหมายที่ดินโดยอนุโลม

มาตรา ๑๑ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ กฎกระทรวงนั้นเมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

ชวาน หลีกภัย

นายกรัฐมนตรี

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่บทบัญญัติว่าด้วยการเช่าทรัพย์สินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ยังไม่สอดคล้องกับสถานะเศรษฐกิจและการลงทุนเพื่อพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมบางประเภทที่ต้องการมีการลงทุนในระยะยาวและต้องการความมั่นคงของสิทธิตามสัญญาเช่า ดังนั้นจึงต้องมีการตรากฎหมายรองรับการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรมในระยะยาว โดยให้สิทธิการเช่ามีความมั่นคงมากขึ้น โดยให้สิทธิการเช่าสามารถโอนสิทธิตกทอดทางมรดกให้เช่าช่วงและใช้เป็นหลักประกันการชำระหนี้โดยการจำนองได้ อันจะเป็นการส่งเสริมการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อนำไปประกอบพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมในระยะยาว ซึ่งเป็นมาตรการหนึ่งในการฟื้นฟูเศรษฐกิจของประเทศโดยรวม จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้



กฎกระทรวง

(พ.ศ. ๒๕๔๓)

ออกตามความในพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรม
และอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ วรรคสาม และมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในกฎกระทรวงนี้

“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

หมวด ๑

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ข้อ ๒ ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนการเช่า การต่อระยะเวลาการเช่า การแก้ไขรายการที่จดทะเบียนการเช่า การให้เช่าช่วง การนำสิทธิการเช่าเป็นหลักประกันการชำระหนี้ การโอนสิทธิการเช่าหรือการตกทอดทางมรดก ให้คู่กรณียื่นคำขอจดทะเบียนพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ในกรณีขอจดทะเบียนการเช่า การเช่าช่วง หรือการรับโอนสิทธิการเช่า ผู้ขอจดทะเบียนต้องแสดงหลักฐานดังต่อไปนี้พร้อมคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

(๑) แผนงาน โครงการเกี่ยวกับการลงทุนในกิจการพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมที่จะทำการเช่าโดยอย่างน้อยต้องแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับแผนการใช้ที่ดิน แหล่งที่มาและจำนวนของเงินทุน ระยะเวลาดำเนินการตามขั้นตอนของการประกอบกิจการ และรายละเอียดของการจ้างแรงงาน

(๒) รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ

(๓) หนังสือรับรองจากผังเมืองจังหวัดหรือการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ว่าที่ดินที่จะขอเช่าอยู่ภายในบริเวณที่กำหนดเป็นประเภทพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรม ตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองหรืออยู่ภายในบริเวณนิคมอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย แล้วแต่กรณี

(๔) หลักฐานการยื่นคำขอหรือการได้รับอนุญาตหรือได้รับความเห็นชอบจากหน่วยงานของรัฐหรือองค์การของรัฐที่เกี่ยวข้อง

(๕) หลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หรือหลักฐานบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ หรือหลักฐานบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศ ในกรณีที่ผู้ขอจดทะเบียนเป็นคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา ๘๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ในกรณีที่ผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้ที่เคยได้มาซึ่งสิทธิการเช่าตามพระราชบัญญัตินี้แล้ว ให้แสดงหลักฐานการได้มาซึ่งสิทธิดังกล่าวต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

ให้นำแบบคำขอจดทะเบียนการเช่า หนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลง บันทึกถ้อยคำหรือแบบพิมพ์อื่น ๆ ตามประมวลกฎหมายที่ดินมาใช้โดยอนุโลม

ข้อ ๓ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับคำขอตามข้อ ๒ ให้พิจารณาดำเนินการจดทะเบียนต่อไป โดยนำบทบัญญัติการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินมาใช้บังคับโดยอนุโลม

ในการจดทะเบียนตามวรรคหนึ่ง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอทราบถึงเงื่อนไขที่ผู้ขอจะต้องถือปฏิบัติ ตลอดจนผลของการฝ่าฝืนหรือมิได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขนั้น

ข้อ ๔ อสังหาริมทรัพย์ที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนการเช่าตามพระราชบัญญัตินี้ จะต้องอยู่ภายในบริเวณหนึ่งบริเวณใด ดังต่อไปนี้

(๑) บริเวณที่กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง

(๒) เขตนิคมอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

หมวด ๒

ประเภทของพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรม

ข้อ ๕ ประเภทของพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมที่ให้จดทะเบียนการเช่า ต้องมีลักษณะอย่างหนึ่งอย่างใด ดังต่อไปนี้

(๑) พาณิชยกรรมที่มีการลงทุนไม่ต่ำกว่ายี่สิบล้านบาท

(๒) อุตสาหกรรมที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

(๓) พาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมของประเทศ ตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรี

ข้อ ๖ ประเภทของพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมที่ให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคล ตามมาตรา ๙๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จดทะเบียนการเช่าต้องเป็นพาณิชยกรรม หรืออุตสาหกรรมที่คนต่างด้าวสามารถประกอบธุรกิจได้ตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว

หมวด ๓

การใช้หรือการเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้

ข้อ ๗ ผู้เช่าต้องใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ตามประเภทของพาณิชยกรรม หรืออุตสาหกรรมที่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ในกรณีที่ผู้เช่าเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้เช่ายื่นคำขอเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยให้นำความในข้อ ๒ และ ข้อ ๓ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ข้อ ๘ ผู้เช่า ผู้เช่าช่วง หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าต้องดำเนินการตามแผนงาน โครงการ ตามข้อ ๒ วรรคสอง (๑) ภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่ได้จดทะเบียน และต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในการจดทะเบียนทุกประการ

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๒ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๔๓

วัฒนา อัครเวม

รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่มาตรา ๕ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ บัญญัติให้การจดทะเบียนการเช่า การกำหนดประเภทของพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมที่ให้การเช่า และการใช้หรือการเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้อสังหาริมทรัพย์ตามที่เช่า เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้



กฎกระทรวง

ฉบับที่ ๒ (พ.ศ. ๒๕๕๓)

ออกตามความในพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรม

และอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๕๒

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ วรรคสอง และมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๕๒ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในกฎกระทรวงนี้

“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ข้อ ๒ การเช่าที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมที่มีเนื้อที่เกินกว่าหนึ่งร้อยไร่จะต้องอยู่ภายใต้หลักเกณฑ์อย่างหนึ่งอย่างใด ดังต่อไปนี้

(๑) เป็นการประกอบกิจการที่เพิ่มมูลค่าการส่งออกหรือสนับสนุนการจ้างแรงงานภายในประเทศ

(๒) เป็นการประกอบกิจการที่ยังไม่มีในราชอาณาจักรหรือมีแต่ไม่เพียงพอ

(๓) เป็นการประกอบกิจการที่มีกรรมวิธีการผลิตที่ทันสมัยหรือเป็นการพัฒนาด้านเทคโนโลยี

(๔) เป็นการประกอบกิจการที่เป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมของประเทศอย่างสูงตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรี

ข้อ ๓ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับคำขอจดทะเบียนการเช่า การให้เช่าช่วง หรือการรับโอนสิทธิการเช่าที่ดินที่มีเนื้อที่เกินกว่าหนึ่งร้อยไร่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งสำเนาเอกสารเกี่ยวกับคำขอจดทะเบียนพร้อมด้วยเอกสารที่เกี่ยวข้อง ให้สภาท้องถิ่นที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่พิจารณาให้ความเห็นก่อนดำเนินการตามขั้นตอนต่อไป

ข้อ ๔ การพิจารณาให้ความเห็นของสภาท้องถิ่น ให้กระทำแล้วเสร็จภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ได้รับเอกสารตามข้อ ๓ ถ้าสภาท้องถิ่นมิได้แจ้งผลการพิจารณาภายในกำหนดเวลาดังกล่าวให้ถือว่าสภาท้องถิ่นนั้นไม่ประสงค์จะให้ความเห็นในการเช่าที่ดินดังกล่าวและให้พนักงานเจ้าหน้าที่ส่งสำเนาคำขอพร้อมด้วยเอกสารที่เกี่ยวข้องไปยังอธิบดีเพื่อพิจารณาต่อไป

ข้อ ๕ เมื่ออธิบดีได้รับเอกสารตามข้อ ๔ และพิจารณาแล้วเห็นว่าการเช่าที่ดินนั้นอยู่ในหลักเกณฑ์ที่ผู้ขอจะทำการเช่าที่ดินเนื้อที่เกินกว่าหนึ่งร้อยไร่ได้ ก็ให้อนุมัติการเช่าที่ดินนั้นไปตามที่เห็นสมควรและอาจกำหนดเงื่อนไขใด ๆ ได้เท่าที่จำเป็น

ให้อธิบดีแจ้งผลการพิจารณาไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่ภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับเอกสารตามวรรคหนึ่ง

ข้อ ๖ ในกรณีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นผู้เช่า ผู้เช่าช่วง หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่า การประกอบพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมนั้น จะต้องมีการลงทุนไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยล้านบาท ทั้งนี้ ไม่รวมถึงจำนวนเงินค่าเช่า โดยต้องนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักรหรือถอนเงินจากบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ หรือถอนเงินจากบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศตามจำนวนเงินลงทุนทั้งหมด

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๒ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๔๓
วัฒนา อัครเวม
รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่มาตรา ๕ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ บัญญัติให้การเช่าที่ดินที่มีเนื้อที่เกินกว่าหนึ่งร้อยไร่จะต้องได้รับอนุมัติจากอธิบดีกรมที่ดิน ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้