

ประเด็นปัญหา

๒๐. หรือแนวทางปฏิบัติกรณีกระทรวงมหาดไทยได้มีประกาศให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดหาผลประโยชน์ในที่ดินของรัฐ

ข้อเท็จจริง

องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นได้หารือประเด็นกระทรวงมหาดไทยได้มีประกาศให้
องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นจัดหาผลประโยชน์ในที่ดินของรัฐ โดยให้ราษฎรที่ได้รับความ
เดือดร้อนจากภัยธรรมชาติไม่มีที่อยู่อาศัยเช่าอยู่อาศัย แต่เนื่องจากปัจจุบันมีราษฎร
จำนวนหนึ่งไม่มีการปลูกสร้างที่อยู่อาศัยหรือพักอาศัยจริงในที่ดิน ซึ่งไม่เป็นไปตาม
วัตถุประสงค์ของประกาศ อีกทั้งผู้เช่าบางส่วนยื่นคำร้องขอให้เปลี่ยนตัวผู้เช่า และ
บางส่วนส่งมอบการครอบครองที่ดินกันเอง จะสามารถกระทำได้อย่างไรหรือไม่อย่างไร

ข้อกฎหมาย/ ระเบียบ/ หนังสือเวียน

๑. มาตรา ๑๐ และ ๑๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
๒. มาตรา ๕๔๔ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ความเห็น กรมที่ดิน

พระราชกฤษฎีกาถอนสภาพและประกาศกระทรวงมหาดไทยดังกล่าว ไม่ได้กำหนด
หลักเกณฑ์และเงื่อนไขว่าหากผู้มีสิทธิเช่าที่ดินของรัฐไม่ปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ของการ
จัดหาผลประโยชน์แล้วจะมีผลอย่างไร แต่เมื่อพิจารณาตามสัญญาเช่าที่ดินซึ่งองค์กร
ปกครองส่วนท้องถิ่นคู่สัญญาได้ระบุไว้ชัดเจนว่าถ้าผู้เช่าไม่ดำเนินการตามวัตถุประสงค์
ที่ระบุไว้ใน ๑ ปี นับแต่วันทำสัญญาให้ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญาให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิก
สัญญาเช่าที่ดินได้ สำหรับกรณีราษฎรผู้เช่าขอให้เปลี่ยนตัวผู้เช่า และบางกรณีการส่งมอบ
การครอบครองกันเอง เห็นว่าสัญญาเช่าเป็นสิทธิเฉพาะตัวองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น
ในฐานะผู้ให้เช่าต้องพิจารณาถึงคุณสมบัติของผู้เช่าที่ดินเป็นสำคัญเพื่อให้เป็นไปตาม
วัตถุประสงค์ของการจัดหาผลประโยชน์ ผู้เช่าไม่สามารถเปลี่ยนตัวผู้เช่าหรือส่งมอบการ
ครอบครองกันเองได้ ประกอบกับในสัญญาเช่าระบุว่าห้ามผู้เช่านำที่ดินที่เช่าอาคารหรือ
สิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปให้เช่าช่วงโอนสิทธิการเช่า ยอมให้ผู้อื่น
ใช้ประโยชน์หรือใช้ประโยชน์อื่นนอกจากเพื่อวัตถุประสงค์ในการเช่า เว้นแต่จะได้รับความ
ยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน ซึ่งสอดคล้องกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
มาตรา ๕๔๔

