

หลักเกณฑ์และวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลไทย ที่ตั้งอยู่ในต่างประเทศ

สำนักพัฒนาธุรกิจและศักยภาพที่ราชพัสดุ
ส่วนมาตรฐานระบบงานที่ราชพัสดุ

กรกฎาคม ๒๕๕๗

หลักเกณฑ์และวิธีปฏิบัติเกี่ยวกับการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ ของรัฐบาลไทยในต่างประเทศ

ในการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลไทยในต่างประเทศ คณะรัฐมนตรีได้มีมติเมื่อวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๓๐ อนุมัติการพิจารณาวางระเบียบหลักเกณฑ์ และวิธีการปฏิบัติเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลไทยที่ตั้งอยู่ในต่างประเทศตามที่กระทรวงการคลังเสนอ ดังนี้

๑. ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ ให้กระทรวงการคลังเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์แทนรัฐบาลไทย โดยใช้ชื่อเจ้าของในเอกสารสิทธิว่า Royal Thai Government หรือ Government of Thailand และให้มีอำนาจมอบหมายให้หัวหน้าส่วนราชการหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากหัวหน้าส่วนราชการเป็นผู้ลงนามแทนรัฐบาลไทยในการจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ โดยมีวิธีปฏิบัติในการมอบอำนาจให้หัวหน้าส่วนราชการหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากหัวหน้าส่วนราชการเป็นผู้ลงนามแทนรัฐบาลไทยในการจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

๑.๑ ในกรณีที่กระทรวงการต่างประเทศเป็นผู้จัดซื้อหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศเพื่อใช้ในราชการของกระทรวงการต่างประเทศ กระทรวงการคลังจะมอบอำนาจเป็นการทั่วไปให้กระทรวงการต่างประเทศเป็นผู้มอบหมายให้เอกอัครราชทูตไทยหรือหัวหน้าส่วนราชการหรือหัวหน้าหน่วยงานของกระทรวงการต่างประเทศ ซึ่งมีหน้าที่รับผิดชอบปฏิบัติราชการในประเทศที่อสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่ เป็นผู้ทำนิติกรรมและรับโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์

๑.๒ ในกรณีที่ส่วนราชการอื่นเป็นผู้จัดซื้อหรือได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศเพื่อใช้ในราชการของส่วนราชการนั้น กระทรวงการคลังจะมอบอำนาจให้หัวหน้าส่วนราชการหรือหัวหน้าหน่วยงานของส่วนราชการ ซึ่งมีหน้าที่รับผิดชอบปฏิบัติราชการในประเทศที่อสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่เป็นผู้ทำนิติกรรมและรับโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์

๒. การเก็บรักษาเอกสารสิทธิและการจัดทำทะเบียน ให้กระทรวงการคลังเป็นผู้เก็บรักษาต้นฉบับเอกสารสิทธิและจดทะเบียนอสังหาริมทรัพย์ด้วย โดยให้กระทรวงการต่างประเทศหรือส่วนราชการที่ได้รับมอบอำนาจจากกระทรวงการคลัง จัดส่งต้นฉบับเอกสารสิทธิดังกล่าวให้แก่กระทรวงการคลังพร้อมทั้งสำรวทรายการที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่รับโอนกรรมสิทธิ์มาส่งขึ้นทะเบียนต่อกระทรวงการคลัง

กรณีที่มีการปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างขึ้นใหม่ รื้อถอน ตัดแปลง หรือต่อเติมอาคารสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่รับโอนกรรมสิทธิ์มา ให้สำรวทรายการหรือแจ้งการดำเนินการนั้นให้กระทรวงการคลังทราบเพื่อเพิ่มเติมหรือแก้ไขทะเบียนให้ถูกต้องตามสภาพที่เป็นจริงทุกครั้ง

๓. การใช้ การปกครอง ดูแล และบำรุงรักษา ให้กระทรวงการต่างประเทศหรือส่วนราชการที่ได้รับมอบอำนาจจากกระทรวงการคลัง เป็นผู้ที่มีหน้าที่รับผิดชอบในการปกครองดูแล และจัดให้ใช้อสังหาริมทรัพย์นั้น และให้เอกอัครราชทูตไทยหรือหัวหน้าส่วนราชการหรือหัวหน้าหน่วยงานของกระทรวงการต่างประเทศ หรือหัวหน้าหน่วยงานของส่วนราชการอื่นซึ่งครอบครองและใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์นั้น เป็นผู้ที่มีหน้าที่รับผิดชอบในการดูแลและบำรุงรักษาอย่างเอาใจใส่ในฐานะที่เป็นทรัพย์สินของแผ่นดิน เช่น ป้องกันการบุกรุก หรือถ้าจำเป็นต้องซ่อมแซมให้จัดตั้งงบประมาณของส่วนราชการต้นสังกัดมาซ่อมแซม

๔. การขาย การแลกเปลี่ยน การให้ การจำหน่ายจ่ายโอน หรือจัดหาประโยชน์

(ถ้ามี) ให้มีคณะกรรมการถาวรขึ้นคณะหนึ่งประกอบด้วย ปลัดกระทรวงการคลังเป็นประธาน ผู้แทนกระทรวงการต่างประเทศ ผู้แทนสำนักงานงบประมาณ ผู้แทนส่วนราชการผู้ครอบครองและใช้ประโยชน์เป็นกรรมการ และอธิบดีกรมธนารักษ์เป็นกรรมการและเลขานุการ มีหน้าที่พิจารณาเสนอเรื่องให้คณะรัฐมนตรีพิจารณาอนุมัติการดำเนินการขาย แลกเปลี่ยน ให้ จำหน่าย จ่าย โอน หรือจัดหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ที่ส่วนราชการผู้ครอบครองและใช้ประโยชน์ไม่ต้องการใช้ประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์นั้นอีกต่อไป โดยให้ส่วนราชการดังกล่าวทำเรื่องเสนอให้คณะกรรมการพิจารณาเสนอคณะรัฐมนตรีได้โดยตรง เมื่อได้รับอนุมัติจากคณะรัฐมนตรีแล้ว กระทรวงการคลังก็จะมอบอำนาจให้หัวหน้าส่วนราชการหรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากหัวหน้าส่วนราชการไปดำเนินการต่อไป เมื่อดำเนินการเสร็จแล้วให้ส่วนราชการนั้นแจ้งให้กระทรวงการคลังทราบ ส่วนรายได้ที่เกิดจากการดำเนินการดังกล่าวให้นำส่งเป็นรายได้แผ่นดิน

ซึ่งจากการตรวจสอบแนวทางปฏิบัติที่ผ่านมา สามารถสรุปแนวทางการดำเนินการของคณะกรรมการฯ ได้ดังนี้

๔.๑ ขั้นตอนการดำเนินการ

(๑) ส่วนราชการผู้ครอบครองใช้ประโยชน์ที่ประสงค์จะดำเนินการรวบรวมข้อมูลเสนอกรมธนารักษ์ในฐานะกรรมการและเลขานุการ เพื่อที่กรมธนารักษ์จะได้นำเสนอกระทรวงการคลังในฐานะประธานกรรมการเพื่อประชุมคณะกรรมการฯ

(๒) คณะกรรมการฯ ดำเนินการประชุม โดยเมื่อคณะกรรมการฯ มีมติเป็นที่ยุติแล้ว กรมธนารักษ์จะจัดทำรายงานการประชุมเสนอคณะกรรมการฯ พิจารณารับรองรายงานการประชุมและเสนอกระทรวงการคลังเพื่อนำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาอนุมัติต่อไป

(๓) เมื่อคณะรัฐมนตรีมีมติเป็นประการใดแล้ว กรมธนารักษ์ในฐานะกรรมการและเลขานุการจะแจ้งให้ส่วนราชการผู้ครอบครองใช้ประโยชน์ทราบ หากได้รับอนุมัติตามเสนอจะส่งหนังสือมอบอำนาจและเอกสารที่เกี่ยวข้องไปให้กับส่วนราชการนั้น ๆ เพื่อดำเนินการตามมติคณะรัฐมนตรีต่อไป

(๔) ส่วนราชการผู้ครอบครองใช้ประโยชน์พิจารณาดำเนินการตามมติคณะรัฐมนตรีให้แล้วเสร็จ โดยรายได้ที่เกิดจากการดำเนินการตามมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าวหลังหักค่าใช้จ่ายแล้ว ให้นำส่งคลังเป็นรายได้แผ่นดินในนามกรมธนารักษ์ รหัสรายได้ ๖๐๒ รหัสหน่วยงาน ๐๓๐๐๓ และเมื่อดำเนินการเสร็จเรียบร้อยแล้วให้แจ้งผลการดำเนินการให้กรมธนารักษ์ทราบ พร้อมทั้งแจ้งรายละเอียดเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ในการดำเนินการดังกล่าว และจัดส่งสำเนาใบนำส่งเงินรายได้แผ่นดินรวมทั้งเอกสารต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องไปให้กรมธนารักษ์เพื่อเก็บไว้เป็นหลักฐาน

๔.๒ เอกสารที่จะต้องนำเสนอคณะกรรมการฯ

ในทางปฏิบัติเกี่ยวกับบอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลไทยในต่างประเทศ หน่วยงานที่ประสงค์จะให้กรมธนารักษ์เสนอคณะกรรมการฯ จะต้องรวบรวมข้อมูลต่าง ๆ ให้ครบถ้วน ได้แก่

- (๑) การได้กรรมสิทธิ์มาตั้งแต่เมื่อใด
- (๒) มูลค่าการซื้อขายในขณะนั้น
- (๓) การนำส่งขึ้นทะเบียนบอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลไทยในต่างประเทศ
- (๔) แผนที่สังเขปแสดงทำเลที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์
- (๕) ภาพถ่ายในมุมมองต่าง ๆ
- (๖) ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ
- (๗) อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราปัจจุบันของสกุลเงินในประเทศที่อสังหาริมทรัพย์ตั้งอยู่
- (๘) ราคาประเมินพร้อมเหตุผลในการกำหนดราคา ทั้งนี้ คณะกรรมการฯได้

กำหนดให้หน่วยงานที่ประสงค์จะให้กรมธนารักษ์เสนอคณะกรรมการฯ วิเคราะห์ข้อมูลเกี่ยวกับศักยภาพของที่ดินเพื่อกำหนดราคาประเมินที่เหมาะสม โดยให้คำนึงถึงสภาพของที่ดิน ทำเลที่ตั้ง จุดเด่นหรือจุดด้อยของพื้นที่ สภาพแวดล้อม สภาพทางเศรษฐกิจ สังคม และการเมือง เป็นต้น และควรประเมินราคาในช่วงเวลาที่ไม่ห่างจากเวลาที่มีการพิจารณาของคณะกรรมการฯ มากนัก นอกจากนี้ให้มีการประเมินราคาจากบริษัทประเมินสินทรัพย์อย่างน้อย ๓ แห่ง เพื่อให้สามารถเปรียบเทียบกันได้ หรือราคาที่ได้จาก Broker หรือสถานเอกอัครราชทูต เป็นผู้สืบเสาะและให้ความเห็นว่าควรจะมีราคาประเมินเท่าใด และถ้าประเทศใดมีหน่วยงานภาครัฐซึ่งทำหน้าที่เปรียบเสมือนกรมที่ดิน ให้ตรวจสอบข้อมูลเกี่ยวกับราคาซื้อขายจากหน่วยงานนั้นด้วย

(๙) ข้อมูลอื่นที่เห็นว่าจะจะเป็นประโยชน์ต่อการดำเนินการพิจารณาของคณะกรรมการฯ

๔.๓ แนวทางการพิจารณาของคณะกรรมการฯ

การขาย

(๑) ในการกำหนดราคาขายขั้นต่ำสำหรับบอสังหาริมทรัพย์นั้นต้องพิจารณาหลักเกณฑ์เรื่องการปรับลดราคาร้อยละ ๑๐ จากราคาขายที่กำหนดด้วย โดยราคาขายขั้นต่ำที่คิดปรับลดดังกล่าวแล้วจะต้องไม่ต่ำกว่าราคาประเมินของบริษัทประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ในต่างประเทศที่ประเมินราคาไว้ต่ำที่สุด

(๒) ให้หัวหน้าส่วนราชการที่ได้รับมอบอำนาจจากกระทรวงการคลังให้ดำเนินงานขาย แลกเปลี่ยน หรือจัดหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลไทยที่ตั้งอยู่ในต่างประเทศ หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากหัวหน้าส่วนราชการ สามารถหักเงินรายได้จากการขาย แลกเปลี่ยน หรือจัดหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลไทยที่ตั้งอยู่ในต่างประเทศ ไว้ใช้จ่ายเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานขาย แลกเปลี่ยน หรือจัดหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลไทยที่ตั้งอยู่ในต่างประเทศในกรณีที่มีความจำเป็นเร่งด่วนที่ต้องรีบดำเนินการและไม่ได้มีการตั้งงบประมาณไว้ในแต่ละครั้งได้เท่าที่จ่ายจริงก่อนนำส่งคลังเป็นรายได้แผ่นดิน ตามนัยข้อ ๔ แห่งข้อบังคับกระทรวงการคลังว่าด้วยเงินค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานขาย แลกเปลี่ยน หรือจัดหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลไทยในต่างประเทศ พ.ศ. ๒๕๔๔

การแลกเปลี่ยน

เนื่องจากหลักเกณฑ์การแลกเปลี่ยนที่ดินซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลไทยในต่างประเทศยังไม่เคยมีแนวทางปฏิบัติ คณะกรรมการฯจึงได้นำหลักเกณฑ์การแลกเปลี่ยนที่ดินภายในประเทศตามกฎหมายกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการโอนกรรมสิทธิ์ที่ราชพัสดุที่มีใช้ที่ดินที่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินที่ใช้เพื่อประโยชน์ของแผ่นดินโดยเฉพาะ พ.ศ. ๒๕๕๐ ข้อ ๗ มาเปรียบเทียบ โดยมีหลักเกณฑ์การพิจารณาคือ “ที่ดินที่จะนำมาแลกเปลี่ยนกับที่ราชพัสดุอย่างน้อยต้องมีลักษณะเบื้องต้นดังต่อไปนี้

(๑) ตั้งอยู่ติดกับทางหลวงหรือทางสาธารณะที่สะดวกแก่การคมนาคมหรือตั้งอยู่ติดกับที่ราชพัสดุที่มีทางเข้าออกสู่ทางหลวงหรือทางสาธารณะอยู่แล้ว

(๒) สามารถนำมาใช้ประโยชน์ในทางราชการได้ตามความมุ่งหมายโดยไม่ขัดต่อกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองหรือกฎหมายอื่น

(๓) มีขนาดเหมาะสม หรือเมื่อนำไปผนวกเข้ากับที่ราชพัสดุที่ตั้งอยู่ติดกันแล้วจะมีขนาดเหมาะสมที่จะนำมาใช้ประโยชน์ในทางราชการได้

ทั้งนี้ เมื่อผ่านหลักเกณฑ์คุณลักษณะเบื้องต้นทั้ง ๓ ข้อแล้ว ก็จะมีการพิจารณากำหนดมูลค่าของที่ดินที่จะนำมาแลกเปลี่ยนกับที่ราชพัสดุต่อไป ซึ่งคณะกรรมการเพื่อพิจารณาและเสนอความเห็นต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวงได้กำหนดเงื่อนไขไว้เป็นแนวทางปฏิบัติไว้ว่า มูลค่าที่ดินที่จะนำมาแลกเปลี่ยนต้องไม่น้อยกว่าหรือต้องสูงกว่ามูลค่าที่ราชพัสดุที่ขอแลกเปลี่ยน”

การจัดการประโยชน์

ให้หัวหน้าส่วนราชการที่ได้รับมอบอำนาจจากกระทรวงการคลังให้ดำเนินงานขาย แลกเปลี่ยน หรือจัดหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลไทยที่ตั้งอยู่ในต่างประเทศ หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจากหัวหน้าส่วนราชการ สามารถหักเงินรายได้จากการขาย แลกเปลี่ยน หรือจัดหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลไทยที่ตั้งอยู่ในต่างประเทศ ไว้ใช้จ่ายเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานขาย แลกเปลี่ยน หรือจัดหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลไทยที่ตั้งอยู่ในต่างประเทศในกรณีที่มีความจำเป็นเร่งด่วนที่ต้องรีบดำเนินการและไม่ได้มีการตั้งงบประมาณไว้ในแต่ละครั้งได้เท่าที่จ่ายจริงก่อนนำส่งคลังเป็นรายได้แผ่นดิน ตามนัยข้อ ๔ แห่งข้อบังคับกระทรวงการคลังว่าด้วยเงินค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานขาย แลกเปลี่ยน หรือจัดหาประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลไทยในต่างประเทศ พ.ศ. ๒๕๔๔

การเปลี่ยนแปลงผู้ครอบครองใช้ประโยชน์

ในกรณีที่ส่วนราชการขอใช้พื้นที่เป็นการชั่วคราว ให้กระทรวงการต่างประเทศหรือส่วนราชการที่ได้รับมอบอำนาจจากกระทรวงการคลังในการจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ทำความตกลงกับส่วนราชการนั้นเพื่อพิจารณาอนุญาตให้ใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์เป็นการชั่วคราว เว้นแต่การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ดังกล่าวเป็นไปในลักษณะถาวร ให้ดำเนินการส่งมอบและรับมอบอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต่อกันแล้วแจ้งกรมธนารักษ์ทราบเพื่อหมายเหตุในทะเบียนต่อไป

มติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๗ มีนาคม ๒๕๓๐

เรื่อง การพิจารณาวางระเบียบ หลักเกณฑ์ และวิธีการปฏิบัติเกี่ยวกับ
อสังหาริมทรัพย์ของรัฐบาลไทยที่ตั้งอยู่ในต่างประเทศ

ชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์

กระทรวงการคลังเป็นผู้ถือ
กรรมสิทธิ์แทนรัฐบาลไทย

การทำนิติกรรมและรับโอน
กรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์

กรณี กต. จัดซื้อ

กต. มอบอำนาจให้ กต. มอบหมาย
ให้ ออท. หรือหัวหน้าส่วน
ราชการ หรือหัวหน้าหน่วยงาน

กรณีส่วนราชการอื่นจัดซื้อ

กต. มอบอำนาจให้หัวหน้าส่วน
ราชการ หรือหัวหน้าหน่วยงาน

การเก็บรักษาเอกสารสิทธิและ
จัดทำทะเบียน

กต. และส่วนราชการอื่นจัดส่งต้นฉบับ
เอกสารสิทธิ และนำส่งขึ้นทะเบียนต่อ กต.

การใช้ ปกครองดูแล
บำรุงรักษา อสังหาริมทรัพย์

อทท. หัวหน้าส่วนราชการ หัวหน้า
หน่วยงานของ กต. หรือหัวหน้าส่วนราชการ
อื่น มีหน้าที่รับผิดชอบในการปกครองดูแล
และจัดให้ใช้

การขาย แลกเปลี่ยน ให้ จำหน่าย
จ่ายโอน หรือจัดหาประโยชน์

คณะกรรมการ ประกอบด้วย ปลัดกระทรวงการคลัง
(ประธาน) ผู้แทนกระทรวงการต่างประเทศ ผู้แทน
สำนักงานประมาณ ผู้แทนส่วนราชการผู้ครอบครอง
ใช้ประโยชน์(กรรมการ) และอธิบดีกรมธนารักษ์
(กรรมการและเลขานุการ) พิจารณาเสนอเรื่องให้
กรม.อนุวัติ