ยกเลิก



ที่ นร ๐๒๐๓/ว ๑๙๐

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
ทำเนียบรัฐบาล กทม. ๑๐๓๐๐

๒๘ ธันวาคม ๒๕๓๒

เรื่อง การพัฒนาที่ราชพัสดุ

เรียน กระทรวง ทบวง กรม

อ้างถึง หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ที่ นร ๐๒๐๓/ว ๒๓
ลงวันที่ ๒๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๒

ตามที่ได้แจ้งเวียนมติคณะรัฐมนตรีเกี่ยวกับที่ราชพัสดุ มาเพื่อทราบและถือปฏิบัติต่อไป นั้น

บัดนี้ กระทรวงการคลังได้เสนอว่า สมควรกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่เป็นหลักการเพิ่มเติมมติคณะรัฐมนตรีเกี่ยวกับที่ราชพัสดุดังกล่าว ดังต่อไปนี้

๑. เงื่อนไขที่ให้ผู้ประมูลได้จะต้องจัดซื้อที่ดินยกให้แก่ทางราชการ นั้น สมควรเพิ่มเติมหลักการให้เปิดประมูลโดยไม่ต้องกำหนดเงื่อนไขให้ผู้ประมูลต้องจัดซื้อที่ดินยกให้แก่ทางราชการได้ด้วย

๒. ควรให้รัฐวิสาหกิจที่เป็นนิติบุคคลหรือองค์กรที่รัฐออกกฎหมายให้รัฐบาลจัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในด้านการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ เป็นผู้เช่าหรือแบ่งเช่าที่ราชพัสดุซึ่งจะนำออกพัฒนาได้ด้วย

คณะรัฐมนตรีได้ประชุมปรึกษาเมื่อวันที่ ๑๙ และ ๒๗ ธันวาคม ๒๕๓๒ ลงมติว่า

๑. ให้คงถือปฏิบัติตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๒ เว้นแต่กรณีมีความจำเป็นไม่สามารถกำหนดเงื่อนไขให้ผู้ประมูลต้องจัดซื้อที่ดินยกให้แก่ทางราชการ ก็ให้นำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาเป็นราย ๆ ไป

/๒.

ยกเลิก

๒. อนุมัติให้รัฐวิสาหกิจที่เป็นนิติบุคคลหรือองค์กรของรัฐที่จัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศ เป็นผู้เช่าหรือแบ่งเช่าที่ราชพัสดุได้โดยยกเว้นการประมูลตามกฎกระทรวง (พ.ศ. ๒๕๑๔) ออกตามความในพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘

จึงเรียนยืนยันมา และขอได้โปรดแจ้งให้ส่วนราชการและรัฐวิสาหกิจในสังกัดทราบ และถือปฏิบัติต่อไปด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(นายอนันต์ อนันตกูล)
เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

กองนิติธรรม
โทร. ๒๘๒๘๑๕๐

ยกเลิก

ที่ กค ๐๔๐๖/[illegible]

กระทรวงการคลัง
ถนนพระรามที่ ๖ กท. ๑๐๔๐๐

๒๓ พฤษภาคม ๒๕๓๒

เรื่อง การพัฒนาที่ราชพัสดุ

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

อ้างถึง หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ด่วนมาก ที่ นร ๐๒๐๓/๒๖๓๓ ลงวันที่ ๒๔ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑) สำเนาหนังสือกระทรวงคมนาคม ด่วนมาก ที่ คค ๐๑๐๐/๔๒๖ ลงวันที่ ๑๗ เมษายน ๒๕๓๒ จำนวน ๒๐ แผ่น รวม ๑๐๐ ชุด

๒) สำเนาหนังสือกรมอุตุนิยมวิทยา ปกปิด ด่วนมาก ที่ คค ๐๔๐๑/๒๔๖๗ ลงวันที่ ๓๑ กรกฎาคม ๒๕๓๒ จำนวน ๑๓ แผ่น รวม ๑๐๐ ชุด

๓) สำเนาหนังสือสำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ด่วนที่สุด ที่ วท ๐๕๐๕/๗๕๑๖ ลงวันที่ ๓๐ สิงหาคม ๒๕๓๒ จำนวน ๓ แผ่น รวม ๑๐๐ ชุด

๔) รายการอาคารสิ่งปลูกสร้าง ทรัพย์สิน และการดำเนินการอื่น ๆ ตามความต้องการของกรมอุตุนิยมวิทยาและสำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ ที่กำหนดเงื่อนไขให้ผู้ประมูลได้ต้องชดเชยให้ จำนวน ๘ แผ่น รวม ๑๐๐ ชุด

๕) สำเนาหนังสือธนาคารกรุงไทย จำกัด ที่ น ๓๑๐/๒๕๓๒ ลงวันที่ ๑๓ มิถุนายน ๒๕๓๒ จำนวน ๑ แผ่น รวม ๑๐๐ ชุด

๖) แผนที่สังเขปแสดงอาณาเขตที่ราชพัสดุใช้ในราชการกรมอุตุนิยมวิทยา ๒ แห่ง จำนวน ๒ แผ่น รวม ๑๐๐ ชุด

ยกเลิก

ตามหนังสือที่อ้างถึงแจ้งว่า ได้มีมติคณะรัฐมนตรีลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๒ เห็นชอบตามที่กระทรวงการคลังเสนอให้ส่วนราชการที่ตั้งอยู่ในที่ทำเอกการค้าบายไปอยู่บริเวณอื่นที่เหมาะสมกว่า และให้กรมธนารักษ์นำที่ราชพัสดุดังกล่าวมาพัฒนาเปิดประมูลหาผู้ลงทุนปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลัง โดยกรมธนารักษ์จะกำหนดเงื่อนไขให้ผู้ประมูลจะต้องจัดที่ที่เหมาะให้แก่ทางราชการและสร้างอาคารสิ่งก่อสร้างต่าง ๆ ตามความประสงค์ของส่วนราชการนั้นในที่ดินดังกล่าว พร้อมกันเสนอให้เงินค่าธรรมเนียมแก่ทางราชการอีกส่วนหนึ่ง โดยทางราชการจะให้สิทธิการเช่าอาคารบางปีในที่ราชพัสดุให้แก่ผู้ประมูลได้เป็นการตอบแทน ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กระทรวงการคลังได้รับแจ้งจากกระทรวงคมนาคม ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑) ว่า ที่ราชพัสดุบริเวณที่ตั้งกรมอุทกวิทยา เลขที่ ๖๑๒ ถนนสุขุมวิท เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร อยู่ในข่ายมติคณะรัฐมนตรีดังกล่าว สมควรย้ายที่ทำการ อุปกรณ์ทางเทคนิค และบ้านพักไปรวมกับส่วนราชการกรมอุทกวิทยาที่แขวงบางนา เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร โดยจะต้องใช้เวลาการสร้างอาคารที่ทำการใหม่ เนื้อที่ ๕,๐๐๐ ตารางเมตร สูง ๑๕ - ๒๐ ชั้น รวมทั้งก่อสร้างอาคารอื่น ๆ อีกตามที่กรมอุทกวิทยาเสนอ กระทรวงการคลังได้พิจารณาแล้วเห็นชอบด้วย จึงได้แต่งตั้งคณะกรรมการพิจารณาการพัฒนาที่ราชพัสดุใช้ในราชการกรมอุทกวิทยาขึ้น เพื่อกำหนดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขในการพัฒนาที่ราชพัสดุแปลงดังกล่าว โดยมีผู้แทนของกรมอุทกวิทยาร่วมเป็นกรรมการด้วย และในการพิจารณาความต้องการของกรมอุทกวิทยาปรากฏว่ามูลค่าความต้องการของกรมอุทกวิทยามีมูลค่าประมาณ ๑๙๓,๑๑๔,๐๐๐.- บาท รวมถึงค่าปลูกสร้างอาคารสถานีตรวจวัดคุณภาพอากาศของสำนักงานคณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ และค่าขนย้ายอีก ๒๕๐,๐๐๐.- บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น ๑๙๓,๓๖๔,๐๐๐.- บาท (หนึ่งร้อยเก้าสิบสามล้านสามแสนหกหมื่นสี่พันบาทถ้วน) ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒), ๓) และ ๔)

กระทรวงการคลังพิจารณาแล้วเห็นว่า ควรให้ดำเนินการตามความประสงค์ของส่วนราชการผู้ใช้ประโยชน์ในที่ราชพัสดุได้ โดยกำหนดเงื่อนไขที่จะให้มีการชดเชยไว้เป็นมูลค่าประมาณ ๒๐๐,๐๐๐,๐๐๐.- บาท (สองร้อยล้านบาทถ้วน) และสมควรนำเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อขอให้มีมติอนุมัติเป็นหลักการเพิ่มเติมสำหรับใช้ในการพัฒนาที่ราชพัสดุ ดังนี้

ยกเลิก

๑. ความจำเป็นที่ต้องเสนอเรื่องเข้าสู่การพิจารณาของคณะรัฐมนตรี

๑.๑ หลักการที่ราชพัสดุแปลงนี้ไม่ตรงกับหลักการตามมติคณะรัฐมนตรี ลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๓๑ ซึ่งให้มีการจัดซื้อที่ดินยกให้หน่วยราชการ แต่กรณีการนำที่ราชพัสดุบริเวณที่ตั้งกรมอุทกวิทยา เลขที่ ๖๑๒ ถนนสุขุมวิท เนื้อที่ประมาณ ๒๙ ไร่ ๒ งาน ๑๐.๙ ตารางวา ออกเปิดประมูลหาผู้ลงทุนปลูกสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังแปลงนี้ กรมอุทกวิทยาได้กำหนดเงื่อนไขให้ผู้ประมูลได้ปลูกสร้างที่ทำการ อาคารบ้านพักและจัดหาทรัพย์สินอื่นมอบให้แก่กรมอุทกวิทยาในที่ราชพัสดุแปลงอื่น ซึ่งกรมอุทกวิทยาใช้ประโยชน์อยู่แล้วที่แขวงบางนา โดยไม่ต้องจัดซื้อที่ดินยกให้แก่หน่วยราชการ คณะกรรมการดังกล่าวจึงได้เสนอเงื่อนไขให้เรียกเก็บผลตอบแทนขั้นต่ำให้สูงกว่าที่กำหนดไว้ในระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุ พ.ศ.๒๕๒๗ ที่ใช้บังคับทั่วไป โดยกำหนดจากมูลค่าของที่ดินที่คาดว่าจะเป็นราคาตลาด โดยถือราคาประเมินที่ดินที่กรมที่ดินใช้เป็นฐานในการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในหน่วยที่มีราคาสูงสุดของที่ดินแปลงนี้ คือ ตารางวาละ ๑๐๐,๐๐๐.- บาท (หนึ่งแสนบาทถ้วน) เป็นราคาต่อหน่วยของที่ดินทั้งแปลงซึ่งจะได้มูลค่าที่ดินประมาณ ๑,๑๔๑,๙๔๐,๐๐๐.- บาท (หนึ่งพันหนึ่งร้อยแปดสิบเอ็ดล้านสามแสนแปดหมื่นบาทถ้วน)และได้กำหนดผลตอบแทนขั้นต่ำที่จะเปิดประมูลไว้มีมูลค่าไม่น้อยกว่าร้อยละ ๔๐.๐๐ ของราคาที่ดิน แต่ถ้าคิดตามระเบียบดังกล่าว ซึ่งใช้ราคาประเมินที่ดินเฉลี่ยทั้งแปลงเป็นฐานตามที่กรมที่ดินประเมินให้ที่ดินทั้งแปลงจะมีราคาเพียง ๔๕๐,๒๒๔,๙๐๐.- บาท (สามร้อยห้าสิบล้านสองแสนสองหมื่นแปดพันเจ็ดร้อยบาทถ้วน) กระทรวงการคลังเห็นชอบด้วยกับข้อเสนอของคณะกรรมการ และเห็นสมควรขออนุมัติคณะรัฐมนตรีให้เปิดประมูลโดยไม่ต้องกำหนดเงื่อนไขให้ผู้ประมูลต้องจัดซื้อที่ดินยกให้แก่หน่วยราชการ

๑.๒ เนื่องจากมีรัฐวิสาหกิจที่เป็นนิติบุคคลขอเช่าหรือขอแบ่งเช่ามา ทั้งตัวอย่างของธนาคารกรุงไทย จำกัด ซึ่งขอใช้ที่ดินบริเวณกรมอุทกวิทยา ๑๐ ไร่ เพื่อสร้างสำนักงานใหญ่ ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๕) กรณีนี้กระทรวงการคลังเห็นสมควรที่จะให้รัฐวิสาหกิจที่เป็นนิติบุคคลหรือองค์กรที่รัฐออกกฎหมายให้รัฐบาลจัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศไทย เช่น ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เป็นต้น เป็นผู้เช่าหรือแบ่งเช่าที่ราชพัสดุ

ยกเลิก

ซึ่งจะนำออกพัฒนาได้ด้วย ซึ่งการจัดให้รัฐวิสาหกิจที่เป็นนิติบุคคลเช่าที่ราชพัสดุเพื่อใช้เป็นที่ดำเนินงานของรัฐวิสาหกิจนั้น ได้รับยกเว้นไม่ต้องประมูลตามกฎกระทรวง ออกตามความในพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ.๒๕๐๔ ส่วนกรณีขององค์การ ซึ่งรัฐออกกฎหมายให้รัฐบาลจัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในด้านการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศไทยนั้น จะได้มีการนำเสนอคณะกรรมการที่ราชพัสดุ ขอยกเว้นการประมูลเป็นราย ๆ ไป สำหรับการคิดผลประโยชน์ตอบแทนควรเรียกเก็บในจำนวนไม่น้อยกว่าผลประโยชน์ขั้นต่ำที่คาดว่าจะได้รับจากการประมูลหรือตามสัดส่วนของผลประโยชน์ที่ได้รับจากการประมูล ในกรณีที่มีการแบ่งเช่าบางส่วนและนำส่วนที่เหลือออกประมูล หลักการนี้สมควรขออนุมัติคณะรัฐมนตรีให้ดำเนินการได้เช่นกัน ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการ ซึ่งรัฐบาลรับนิติกรรมในการดำเนินการ

๒. ผลกระทบของการลงมติของคณะรัฐมนตรี

๒.๑ แม้ว่าการพัฒนาที่ราชพัสดุซึ่งใช้ในราชการที่ตั้งอยู่ในท้องที่การค้าจะยกเว้นเงื่อนไขในการให้ผู้ประมูลได้ต้องซื้อที่ดินยกให้แก่ทางราชการก็ตาม แต่เมื่อได้กำหนดผลตอบแทนให้คุ้มกับมูลค่าของที่ดิน ทางราชการก็จะได้ผลตอบแทนเป็นเงินค่าธรรมเนียมและค่าเช่าสูงขึ้นมาแทนการให้ซื้อที่ดิน

๒.๒ การให้รัฐวิสาหกิจที่เป็นนิติบุคคลหรือองค์การที่รัฐออกกฎหมายให้รัฐบาลจัดตั้งขึ้นเพื่อประโยชน์ในการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศไทย ได้เช่าที่ราชพัสดุในกรณีดังกล่าวได้ด้วย จะมีผลช่วยให้การดำเนินกิจการของภาครัฐบาลซึ่งต้องลงทุนซื้อที่ดิน โดยเสียค่าใช้จ่ายสูงก็จะลดลงมาเป็นการเสียค่าเช่าแทน จะได้ใช้งบประมาณไปในการบริหารงานให้เกิดประโยชน์แก่รัฐได้ดียิ่งขึ้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดนำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาอนุมัติเป็นหลักการทั่วไปให้กระทรวงการคลังสามารถดำเนินการได้ตั้ง ๒ วิธี คือวิธีการตามมติคณะรัฐมนตรี ลงวันที่ ๒๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๑๒ และวิธีการตามที่เสนอมาตามข้อ ๑ ดังกล่าวข้างต้น รวมทั้งอนุมัติเป็นหลักการ

ยกเลิก

ให้กรมอุดมศึกษาและสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุนแห่งชาติได้รับการยกเว้นอากร
สิ่งปลูกสร้าง ทรัพย์สิน และการดำเนินการอื่น ๆ ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒) ๓) และ ๔) ใน
วงเงินประมาณ ๒๐๐ ล้านบาท ด้วย จะขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ

(นายประมวล สภาวสุ)
รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

กรมธนารักษ์
กองจัดประโยชน์
โทร. ๒๘๑๖๐๐๒