

ลำดับที่ 12.

**การกำหนดค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในที่ดิน
ของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในเขตปฏิรูปที่ดิน**

ความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกา การให้เช่าที่ดินของ ส.ป.ก. ในเขตปฏิรูป
ที่ดินไม่อยู่ในบังคับแห่งพระราชบัญญัติควบคุมการเช่า พ.ศ. 2517 ดังนั้น อัตราค่าเช่าในการ
จัดที่ดินของ ส.ป.ก. ในเขตปฏิรูปที่ดินอาจกำหนดให้สูงกว่าอัตราค่าเช่าขั้นสูงที่คณะกรรมการ
ควบคุมการเช่าประจำอำเภอกำหนดตามพระราชบัญญัติควบคุมการเช่า พ.ศ. 2517 ได้

B01 12

ส.ป.ก.
วันที่ ๐๖/๖๖
วันที่ ๕ มิ.ย.
เวลา ๑๕.๐๐

๘.๓๒

กระทรวงเกษตรและสหกรณ์
รับที่ ๔๔๙๘
วันที่ - ๑ มิ.ย. ๒๕๒๒
เวลา ๑๕.๐๐

12

B01A.DCC

ที่ สร. ๐๖๐๙/๑๐๒

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

๒๖ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๒

เรื่อง การกำหนดค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในที่ดินของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
ในเขตปฏิรูปที่ดิน

เรียน ปลัดกระทรวงเกษตรและสหกรณ์

อ้างถึง ๑. หนังสือกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ ที่ กส.๐๓๐๔/๑๔๑๙ ลงวันที่ ๑๓ มกราคม ๒๕๒๒
๒. หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ สร. ๐๖๐๙/๒๓๐ ลงวันที่ ๒ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๒

สิ่งที่ส่งมาด้วย บันทึกเรื่อง การกำหนดค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในที่ดินของสำนักงานการปฏิรูปที่ดิน
เพื่อเกษตรกรรมในเขตปฏิรูปที่ดิน

ตามหนังสือของกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ที่อ้างถึงได้ขอให้สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาให้ความเห็นในปัญหาการกำหนดค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในที่ดินของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในเขตปฏิรูปที่ดิน และสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้มีหนังสือขอให้จัดส่งผู้แทนไปชี้แจงข้อเท็จจริงเกี่ยวกับปัญหาดังกล่าว ทั้งความแจ้งอยู่แล้ว นั้น

บัดนี้ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย กองที่ ๔) ได้พิจารณาปัญหาดังกล่าวข้างต้นแล้ว มีความเห็นว่า การให้เช่าที่ดินของ ส.ป.ก. ในเขตปฏิรูปที่ดินไม่อยู่ในบังคับแห่งพระราชบัญญัติควบคุมการเช่า พ.ศ. ๒๕๑๓ ทั้งนี้ อัตราค่าเช่าในการจัดที่ดินของ ส.ป.ก. ในเขตปฏิรูปที่ดินอาจกำหนดกันให้สูงกว่าอัตราค่าเช่าขั้นสูงที่คณะกรรมการควบคุมการเช่าเป็นประจำ อาเภอกำหนดตามพระราชบัญญัติควบคุมการเช่า พ.ศ. ๒๕๑๓ ได้ ทั้งนี้ โดยมีผู้แทนกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ (สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม) และผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมการปกครอง) เป็นผู้ชี้แจงข้อเท็จจริง รายละเอียดของความเห็นปรากฏตามบันทึกที่ได้เสนอมาพร้อมหนังสือนี้ อนึ่ง สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้แจ้งผลการพิจารณาไปยังสำนักเลขาธิการ

ส่งทาง

- 1 ☐ สำนักงานเลขานุการกรม
- 2 ☐ กองจัดการปฏิรูปที่ดิน
- 3 ☐ กองบริการกองทุนฯ
- 4 ☒ กองนิติการ
- 5 ☐ กองวิชาการและแผนงาน

1๐๖๐ ๑๕๖
๑๖/๒/๒๒

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(นายอมร จันทรมุนี)

รองเลขาธิการฯ

ปฏิบัติราชการแทน เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานเลขานุการกรม

โทร. ๒๕๖๐๑๐๖ - ๔

บันทึก

เรื่อง การกำหนดค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในที่ดินของสำนักงานการปฏิรูปที่ดิน
เพื่อเกษตรกรรมในเขตปฏิรูปที่ดิน

กระทรวงเกษตรและสหกรณ์มีหนังสือ ที่ กส.๙๓๕๔/๑๔๓๑ ลงวันที่ ๑๙
มกราคม ๒๕๒๒ ความว่า สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) มีปัญหา
ข้อกฎหมายเกี่ยวกับการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในที่ดินของ ส.ป.ก.
ว่าการกำหนดอัตราค่าเช่าดังกล่าวจะขัดต่อพระราชบัญญัติควบคุมการเช่านา พ.ศ. ๒๕๑๗
หรือไม่ เพราะอัตราค่าเช่าที่ ส.ป.ก. กำหนดอาจสูงกว่าหรือต่ำกว่าที่คณะกรรมการควบคุม
การเช่านากำหนดไว้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (กรมการร่างกฎหมาย กองที่ ๔) ได้
พิจารณาปัญหาดังกล่าวประกอบกับได้ฟังคำชี้แจงของผู้แทนกระทรวงเกษตรและสหกรณ์
(สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม) และผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมการปกครอง)
แล้ว มีความเห็นว่า การกำหนดค่าเช่าในที่ดินเพื่อเกษตรกรรมของ ส.ป.ก. ในเขตปฏิรูป
ที่ดินจะสูงกว่าอัตราค่าเช่าที่คณะกรรมการควบคุมการเช่านาประจำอำเภอกำหนดตามพระราช
บัญญัติควบคุมการเช่านา พ.ศ. ๒๕๑๗ หรือไม่นั้น ขึ้นอยู่กับข้อกฎหมายที่ว่า การจัดที่ดินให้
เกษตรกรหรือสถาบันเกษตรกรเช่าตามพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
พ.ศ. ๒๕๑๘ จะอยู่ในบังคับแห่งพระราชบัญญัติควบคุมการเช่านา พ.ศ. ๒๕๑๗ หรือไม่
โดยที่การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมคือการช่วยเหลือเกษตรกรให้มีที่ดินทำกิน โดยรัฐจัดที่ดิน
ของรัฐหรือที่ดินที่รัฐจัดซื้อหรือเวนคืนจากผู้ที่ที่ดินมากเกินสมควร มาจัดให้เกษตรกรหรือสถาบัน
เกษตรกรได้เช่าหรือเช่าซื้อ และในการนี้รัฐจะต้องให้ความช่วยเหลือแก่ผู้ได้รับการจัดที่ดินทั้งในแง่
การจัดที่อยู่อาศัย การพัฒนาอาชีพเกษตรกร การปรับปรุงทรัพยากร การจัดหางานจ้างการผลิต
ตลอดจนการกำหนดแผนการผลิตทางเกษตรและการจำหน่ายผลิตผลเกษตรกรด้วย^(๑) เมื่อการ

(๑) "การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม" หมายความว่า การปรับปรุงเกี่ยวกับสิทธิ
และการถือครองในที่ดินเพื่อเกษตรกรรม รวมตลอดถึงการจัดที่อยู่อาศัยในที่ดินเพื่อเกษตรกรรม
นั้น โดยรัฐบาลที่ดินของรัฐ หรือที่ดินที่รัฐจัดซื้อหรือเวนคืนจากเจ้าของที่ดิน ซึ่งมีได้ทำประโยชน์
ในที่ดินนั้นด้วยตนเอง หรือมีที่ดินเกินสิทธิตามพระราชบัญญัตินี้ เพื่อจัดให้แก่เกษตรกรผู้ไม่มีที่ดินของ
ตนเองหรือเกษตรกรที่มีที่ดินเล็กน้อยไม่เพียงพอแก่การครองชีพและสถาบันเกษตรกรได้เช่าซื้อ
เช่าหรือเช่าทำประโยชน์ โดยรัฐให้ความช่วยเหลือในการพัฒนาอาชีพเกษตรกร การปรับปรุง
ทรัพยากรและมีจ้างการผลิต ตลอดจนการผลิตและการจำหน่ายให้เกิดผลดียิ่งขึ้น

ปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมมิใช่การให้เช่าที่ดินเพียงอย่างเดียวแต่เป็นกรณีที่มีการจัดกิจการหลายอย่างควบคู่กันไป ดังนั้น ลักษณะการให้เช่าที่ดินในการปฏิรูปที่ดินจึงจะต้องมีลักษณะเฉพาะที่สามารถเอื้ออำนวยให้รัฐสามารถดำเนินกิจกรรมต่าง ๆ เหล่านั้นให้สำเร็จบริบูรณ์ได้ อันเป็นการช่วยเหลืออย่างหนึ่งที่รัฐต้องจกให้ตามความเป็นธรรม กรณีจึงแตกต่างไปจากการให้เช่าที่ดินทั่วไปที่อยู่ในบังคับแห่งพระราชบัญญัติควบคุมการเช่า พ.ศ. ๒๕๑๗ ซึ่งเป็นกฎหมายที่ขึ้นเพื่อควบคุมการเช่าโดยวางระบบการเช่าให้มีผู้ให้เช่าเอาไว้ก่อน เปรียบผู้เช่าและให้มีการแบ่งปันผลประโยชน์อันเกิดจากที่ดินอย่างสมควรระหว่างสองฝ่าย

เมื่อพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๔ และพระราชบัญญัติควบคุมการเช่า พ.ศ. ๒๕๑๗ มีเจตนารมณ์ต่างกัน การให้เช่าตามกฎหมายทั้งสองนี้จึงมีลักษณะแตกต่างกัน เช่น

(๑) การให้เช่าที่ดินในการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมมีขึ้นเพื่อให้เกษตรกรซึ่งมีฐานะการเงินไม่พอที่จะเช่าซื้อที่ดินได้ สามารถมีที่ดินทำกินไปพลางก่อน การให้เช่าจึงไม่ควรมีกำหนดเวลาสิ้นสุดและเกษตรกรก็อาจจำเป็นต้องเช่าไปเป็นเวลาชั่วอายุคนก็ได้ แต่ถ้าเกษตรกรผู้เช่าคนใดมีฐานะดีขึ้นพอจะเช่าซื้อที่ดินได้เองแล้วและถ้าเกษตรกรอื่นที่ยังไม่มีที่ดินทำกินยังมีอยู่อีก ก็ควรให้มีการเลิกสัญญาเช่าที่ดินจากเกษตรกรผู้เช่าเดิมนั้นโดยจกให้ไปเช่าซื้อที่ดิน ณ ที่อื่น และเปิดโอกาสให้ทางราชการนำที่ดินเดิมนั้นไปให้เกษตรกรอื่นผู้ต้องการที่ดินเช่าต่อไป โดยเหตุนี้มาตรา ๑๕ (๓) แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๔ จึงกำหนดให้การให้เช่าที่ดินเป็นไปตามที่คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมกำหนดเพื่อความยืดหยุ่นและสอดคล้องกับการดำเนินงานปฏิรูปที่ดิน (๒) ส่วนการให้เช่าที่ดินตามพระราชบัญญัติควบคุมการเช่า พ.ศ. ๒๕๑๗ นั้น การเช่าจะต้องมีกำหนดครั้งละไม่น้อยกว่า ๖ ปี และถ้าไม่มีการบอกเลิกการเช่าก็ยังได้เช่ากันต่อไปอีกได้ครั้งละ ๖ ปี ซึ่งระยะเวลาการเช่าไม่ยืดหยุ่นให้เช่ากันได้นานพอและทั้งยังไม่อาจให้มีการบอกเลิกกันก่อนระยะเวลาช่วง ๖ ปี อีกด้วย (๓)

(๒) มาตรา ๑๕ ให้คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบในการกำหนดนโยบาย มาตรการ ขอบบังคับหรือระเบียบเกี่ยวกับการปฏิบัติงานการปฏิรูปที่ดินของ ส.ป.ก. ตลอดจนการควบคุมการบริหารงานของ ส.ป.ก. รวมทั้งอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

๑. ๑๒

๑. ๑๒

(๑) กำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขในการคัดเลือกเกษตรกร และผู้เช่าที่ดิน ซึ่งจะมีสิทธิได้รับที่ดินจากการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ตลอดจนแบบสัญญาเช่าและเช่าซื้อที่จะทำกับเกษตรกร หรือสถาบันเกษตรกรผู้ได้รับที่ดิน

๑. ๑๒

๑. ๑๒

(๓) มาตรา ๕ การเช่าจะให้ผู้กำหนดคราวละไม่น้อยกว่าหกปี การเช่ารายปีใดที่ทำไว้โดยไม่มีกำหนดเวลา หรือมีแต่กำหนดหกปี ให้ถือว่า การเช่ารายปีนั้นมีกำหนดเวลาหกปี

เมื่อสิ้นระยะเวลาการเช่าคราวหนึ่ง ถ้าผู้ให้เช่าไม่มีใบบอกเลิกการให้เช่าตามมาตรา ๑๕ และผู้เช่าก็ยังทำนาในที่ดินนั้นต่อไป ให้ถือว่าได้มีการเช่ากันต่อไปอีกคราวละหกปี

(๒) การจัดทำที่ดินให้เกษตรกรหรือสถาบันเกษตรกรได้เข้าในการปฏิรูปที่ดิน จะต้องจัดทำตามจำนวนที่จำเป็นและเหมาะสมกับจำนวน เกษตรกรของประเทศทั้งหมดที่ยังไม่มีที่ดินทำกิน ขนาดของที่ดินที่จัดจึงอาจมีขนาดเล็กอยู่บ้าง แต่เพื่อช่วยเหลือและส่งเสริมให้ผู้เช่ามีรายได้อีกโดยการเลี้ยงชีพ ในการปฏิรูปที่ดินจึงต้องมีการกำหนดแผนการผลิตทาง เกษตร วิชาการผลิตทางเกษตร การจัดรูปที่ดิน และการจัดสวัสดิการอันเป็นบริการสนับสนุน อยู่ด้วยตามมาตรา ๑๔ (๕) (๖) และ (๘) แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๔ ผู้เช่าที่ดินในการปฏิรูปที่ดินจึงไม่มีอิสระอย่างเต็มที่ในการใช้ประโยชน์ในที่ดิน (๔) ทรงกันข้ามในการเช่าที่ดินเพื่อ เกษตรกรรมทั่วไปตามพระราชบัญญัติควบคุมการเช่านา พ.ศ. ๒๕๑๙ ซึ่งมาตรา ๑๔ ได้กำหนดการคุ้มครองอิสระของผู้เช่าไว้เต็มที่ โดยผู้เช่าจะ ปลุกพืชอย่างใดก็ได้ ตามกฎหมายดังกล่าว ข้อจำกัดในสัญญาเช่าให้ผู้เช่าต้องปลูกแต่พืช อย่างหนึ่งอย่างใดถือว่าไม่มีผลผูกพันผู้เช่านา เว้นแต่จะได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการ ควบคุมการเช่านาประจำอำเภอ (๕) ถ้าจะให้ทำให้เช่าที่ดินในการปฏิรูปที่ดินต้องเป็น

(๕) มาตรา ๑๕ ให้คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบในการกำหนด นโยบาย มาตรการ ข้อบังคับหรือระเบียบเกี่ยวกับการปฏิบัติงานการปฏิรูปที่ดินของ ส.ป.ก. ตลอดจนการควบคุมการบริหารงานของ ส.ป.ก. รวมทั้งอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบ ดังต่อไปนี้

เวลา

เวลา

(๕) พิจารณากำหนดแผนการผลิตและการจำหน่ายผลิตผลเกษตรกรรมในเขต ปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรายไร่ และคุ้มครองผลประโยชน์ของ เกษตรกรหรือสถาบันเกษตรกร

(๖) พิจารณากำหนดแผนการส่งเสริม และบำรุง เกษตรกรรมในเขตปฏิรูป ที่ดินรวมถึงการจัดรูปที่ดินเพื่อ เกษตรกรรม ปรับปรุงประสิทธิภาพในการผลิตและคุณภาพผลิตผล เกษตรกรรม ตลอดจนสวัสดิการ การสาธารณสุข โภการ การศึกษา และการสาธารณสุขของเกษตรกร

เวลา

เวลา

(๘) กำหนดระเบียบการให้เกษตรกรและสถาบันเกษตรกร ผู้ได้รับที่ดินจากการ ปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมปฏิบัติเกี่ยวกับการเช่าทำประโยชน์ในที่ดิน และปฏิบัติตามแผนการ ผลิตและการจำหน่ายผลิตผล เกษตรกรรม

(๕) มาตรา ๑๔ ผู้เช่าที่มีสิทธิในที่ดินที่เช่าปลูกข้าวหรือพืชไร่ได้ แต่จะปลูกพืชไร่ ประเภทที่คณะกรรมการควบคุมการเช่านาประจำจังหวัดได้ประกาศห้ามตามมาตรา ๙ (๓) มิได้

ข้อจำกัดของผู้ให้เช่านาที่ให้ผู้เช่าปลูกข้าวหรือพืชไร่อย่างหนึ่งอย่างใดเป็น คำนวณเฉพาะ ไม่ผูกพันผู้เช่านา เว้นแต่จะได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการควบคุมการเช่านาประจำอำเภอ

เช่นเดียวกันแล้ว การกำหนดแผนการผลิตของคณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมกลับ
ต้องส่งไปให้คณะกรรมการควบคุมการเช่านาประจำอำเภอท้องพิจารณาอีกครั้งหนึ่ง ซึ่งจะ
เกิดความไม่เหมาะสมและซ้ำซ้อนกัน

(๓) โดยที่การปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจะมีการจัดรูปที่ดิน การพัฒนาที่ดิน
และการปรับปรุงทรัพยากรและปัจจัยการผลิตตลอดจนการผลิตและการจำหน่าย เพื่อเพิ่ม
รายได้ของเกษตรกร ค่าใช้จ่ายในการนี้จึงมีอยู่สูงมาก ทั้งกรณีท้องพิจารณาอีกด้วยว่า
การพัฒนาในเรื่องใดเป็นการพัฒนาการเกษตรทั่วไปที่ควรจัดสรรงบประมาณแผ่นดินมาใช้
เพื่อให้เกิดความเป็นธรรมในการชำระภาษีของราษฎร และการพัฒนาในเรื่องใดที่เป็น
ประโยชน์แก่เกษตรกรเฉพาะตนหรือเฉพาะกลุ่มอันควรเรียกเก็บเงินจากเกษตรกรเพื่อช่วย
ทุนที่รัฐบาลลงไปได้ ค่าเช่านาในที่ดินที่จัดให้จึงต้องพิจารณาให้เหมาะสมกับกิจการที่รัฐทำให้
เหล่านี้ด้วย การกำหนดหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ในการเช่าจะมีความเหมาะสมได้เมื่อให้
คณะกรรมการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเป็นผู้กำหนด แต่โดยนัยตรงข้าม มาตรา ๑๗
แห่งพระราชบัญญัติควบคุมการเช่านา พ.ศ. ๒๕๑๗ กำหนดบังคับไว้ตายตัวว่าค่าเช่าที่ดินให้
ชำระกันปีละครั้งและต้องไม่เกินอัตราขั้นสูงของค่าเช่านาที่คณะกรรมการควบคุมการเช่านา
ประจำอำเภอกำหนด (๖) และในกรณีผู้ให้เช่านาพัฒนาที่ดินและปรับปรุงบำรุงที่ดินนั้น
มาตรา ๒๒ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมการเช่านา พ.ศ. ๒๕๑๗ ก็กำหนดไว้โดยตรงว่าให้
ปรับปรุงค่าเช่าใหม่หรือชดเชยการลงทุนนั้นได้ (๗) ซึ่งจุดมุ่งหมายในการนี้ก็เป็นไปเพื่อ
การจัดแบ่งผลประโยชน์และชดเชยส่วนได้เสียกันระหว่างเอกชนด้วยกันเอง ผิดกับการ
ให้เข้าในการปฏิรูปที่ดินซึ่งต้องแยกค่าใช้จ่ายเป็นสองส่วนดังที่กล่าวมา โดยส่วนหนึ่งเรียก
เก็บจากเกษตรกรผู้เช่าได้ แต่อีกส่วนหนึ่งที่เป็นการพัฒนาทั่วไปจะต้องใช้จ่ายจากงบประมาณ
แผ่นดิน หลักการจึงผิดแผกกันอยู่มาก และคณะกรรมการควบคุมการเช่านาประจำอำเภอ
ตามพระราชบัญญัติควบคุมการเช่านา พ.ศ. ๒๕๑๗ ย่อมไม่อาจพิจารณาในแง่นี้ได้

(๖) มาตรา ๑๗ ค่าเช่านาให้เรียกเก็บหรือชำระเป็นรายปี ในอัตราไม่เกิน
อัตราขั้นสูงที่คณะกรรมการควบคุมการเช่านาประจำอำเภอกำหนด และให้เรียกเก็บ
หรือชำระเมื่อเสร็จฤดูกาลทำนา

วลา

วลา

(๗) มาตรา ๒๒ ในกรณีที่ผู้ให้เช่านาเป็นผู้ปรับปรุงนา และคณะกรรมการควบคุม
การเช่านาประจำอำเภอเห็นว่า การปรับปรุงนานั้นเป็นเหตุให้ผู้เช่านาได้ผลประโยชน์มากขึ้น
กว่าเดิม ให้คณะกรรมการควบคุมการเช่านาประจำอำเภอมีอำนาจพิจารณาปรับปรุงค่าเช่านา
หรือกำหนดเงินชดเชยการลงทุนให้แก่ผู้ให้เช่านาตามที่เห็นสมควร โดยคำนึงถึงประโยชน์
ผู้เช่านาที่ได้รับจากการปรับปรุงนา

(๔) เมื่อการให้เช่าที่ดินในการปฏิรูปที่ดิน เพื่อเกษตรกรรมมีขึ้นเพื่อช่วยให้ เกษตรกรรมที่ดินทำกินจนกว่าจะซื้อที่ดินเป็นของตนเองได้ สิทธิในการเช่าจึงควรให้สืบเนื่อง กันไปยังทายาทที่จำเป็นต้องมีที่ดินไคด้วย เว้นแต่ทายาทผู้นั้นมีที่ดินทำกินอยู่เพียงพอแล้ว ความสืบเนื่องในสิทธิการเช่าในการปฏิรูปที่ดินจึงมีลักษณะเฉพาะอย่างหนึ่ง แต่ตามมาตรา ๓๐ แห่งพระราชบัญญัติควบคุมการเช่า พ.ศ. ๒๕๑๓ การสืบสิทธิในสิทธิการเช่ากฎหมายบังคับไว้ โดยทรงให้ทอดตกทอดไปทุกกรณี โดยไม่ต้องพิจารณาว่าผู้เช่ามาสืบสิทธิการเช่าในที่ดินทำกินอยู่แล้วหรือไม่ และการสืบสิทธิให้ไคแต่เฉพาะสามี ภริยา บุพการี หรือผู้สืบสันดาน ซึ่งเป็นผู้มีส่วนได้เสียในการทำนาเท่านั้น หาได้รวมถึงทายาทอื่นตามประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ด้วยไม่ (๕)

นอกจากนั้น โดยปกติแล้วการเช่าหน้านั้นจะไม่ระงับไปเพราะเหตุการโอน กรรมสิทธิในนาที่เช่า (๕) แต่ในการปฏิรูปที่ดิน มาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติการปฏิรูป ที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๑๔ (๑๐) กำหนดไว้โดยชัดแจ้งว่าเมื่อมีการจัดซื้อหรือเวนคืน ที่ดินแปลงที่เช่าอยู่นั้นแล้ว สิทธิการเช่าตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการเช่านายยอม เป็นอันสิ้นสุดลง ทั้งนี้ ไม่ว่าสิทธิในการเช่าหน้านั้นจะยังคงมีอยู่เพียงใด จริยอนุบทบัญญัตินี้

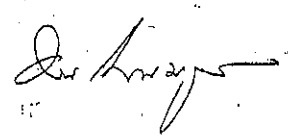
(๕) มาตรา ๓๐ ถ้าผู้เช่ามาถึงแก่ความตาย และในสัญญาหรือข้อตกลงการเช่า นามีใคร่ระบุซึ่งจะเป็นผู้เช่ามาสืบแทนไว้ สามี ภริยา บุพการี หรือผู้สืบสันดานของผู้เช่า ซึ่ง เป็นผู้มีประโยชน์ได้เสียเกี่ยวกับการทำนานั้นอาจแสดงความจำนงขอเช่ามาต่อผู้ให้เช่า หรือผู้แทนผู้ให้เช่าหรือคณะกรรมการควบคุมการเช่ามาประจำอำเภอไคภายในกำหนด หกสิบวันนับแต่วันที่ผู้เช่ามาถึงแก่ความตาย เมื่อบุคคลดังกล่าวไคแสดงความจำนงแล้ว ให้ถือว่าผู้แสดงความจำนงนั้นเป็นผู้เช่ามาสืบแทนต่อไปหากมีผู้แสดงความจำนงหลายราย และไม่สามารถตกลงกันได้ก็ให้คณะกรรมการควบคุมการเช่ามาประจำอำเภอ เป็นผู้ชี้ขาด

(๕) มาตรา ๒๕ การเช่านายยอมไม่ระงับไปเพราะเหตุโอนกรรมสิทธิในนาที่เช่า ผู้รับโอนต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนที่มีต่อผู้เช่าตามพระราชบัญญัตินี้

(๑๐) มาตรา ๓๒ เมื่อไคมีพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตปฏิรูปที่ดินที่ใช้อยู่บังคับใน ท้องที่ไค และ ส.ป.ก.ไคจัดซื้อหรือเวนคืนที่ดินแปลงไคแล้ว ให้สิทธิของผู้เช่าในที่ดิน แปลงนั้นตามสัญญาเช่า หรือตามกฎหมายว่าด้วยการควบคุมการเช่า เป็นอันสิ้นสุด

มีข้อกำหนดโดยที่ ส.ป.ก. ให้เช่าที่ดินนั้นต่อมาจะต้องบังคับตามกฎหมายควบคุม
 การเช่าหรือไม่ว่า แต่เมื่อลักษณะของการให้เช่าที่ดินของ ส.ป.ก. ในเขตปฏิรูปที่ดิน
 แตกต่างไปจากการให้เช่าที่ดินทั่วไปดังที่กล่าวมาแล้ว ย่อมเห็นได้ว่าเจตนารมณ์ของ
 มาตรา ๓๒ นั้นมุ่งหมายกำหนดให้การให้เช่าที่ดินของ ส.ป.ก. ไม่ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์
 ในกฎหมายควบคุมการเช่าต่อไปด้วยนั่นเอง- ทั้งนี้ เพื่อให้มีการวางระบบการเช่าขึ้น
 เป็นการเฉพาะและสอดคล้องกับการปฏิรูปที่ดินได้

ดังนั้นจึงสรุปได้ว่าการให้เช่าที่ดินของ ส.ป.ก. ในเขตปฏิรูปที่ดินไม่อยู่ใน
 บังคับแห่งพระราชบัญญัติควบคุมการเช่า พ.ศ. ๒๕๑๗ และแม้ในทางจิตวิทยาการบริหาร
 ราชการ การจัดที่ดินให้แก่เกษตรกรเช่าในบางบริเวณที่มีการให้เช่าของเอกชนปะปนอยู่ด้วย
 จะไม่ควรคิดค่าเช่าสูงไปกว่าการให้เช่าของเอกชนก็ตาม แต่ในกรณีที่มีความจำเป็นหรือ
 มีความสมควรเพื่อประโยชน์แห่งการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกร อัตราค่าเช่าในการจัดที่ดิน
 ของ ส.ป.ก. ในเขตปฏิรูปที่ดินอาจกำหนดให้สูงกว่าอัตราค่าเช่าเอกชนขึ้นสูงที่คณะกรรมการ
 ควบคุมการเช่าประจำอำเภอกำหนดตามพระราชบัญญัติควบคุมการเช่า พ.ศ. ๒๕๑๗ ได้



(นายอมร จันทรสมบูรณ์)

รองเลขาธิการ ฯ

ปฏิบัติราชการแทน เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ณ วันที่ ๒๕/๒๕๒๒

สมพร พิมพ์

OH 10
(สำเนา) สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา วันที่ ๑๑๒ วันที่ ๑๕ มกราคม ๒๕๖๒

ที่ กส.๐๓๐๔/๑๔๓๑

กระทรวงเกษตรและสหกรณ์

๑๙ มกราคม ๒๕๖๒

เรื่อง การกำหนดค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในที่ดินของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในเขตปฏิรูปที่ดิน

เรียน เลขาธิการสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สิ่งที่ส่งมาด้วย หลักเกณฑ์การคำนวณค่าเช่า ค่าเช่าซื้อและเงินคืนทุนในพื้นที่ปฏิรูปที่ดิน ๑ ฉบับ

ด้วยสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม (ส.ป.ก.) มีปัญหาข้อกฎหมายเกี่ยวกับการกำหนดอัตราค่าเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมในที่ดินของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม ว่าการกำหนดอัตราค่าเช่าดังกล่าวจะขัดต่อพระราชบัญญัติควบคุมการเช่านา พ.ศ. ๒๕๑๙ หรือไม่ เพราะอัตราค่าเช่าที่สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมกำหนดอาจสูงกว่าหรือต่ำกว่าที่คณะกรรมการควบคุมการเช่านากำหนดไว้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาว่า การกำหนดอัตราค่าเช่าของสำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมจะมีผลขัดแย้งกับใดหรือไม่ ผลการพิจารณาเป็นประการใด โปรดแจ้งให้กระทรวงเกษตรและสหกรณ์ทราบด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถืออย่างสูง

(ลงชื่อ) กังวาล เทพหัสดิน ณ อยุธยา

(นายกังวาล เทพหัสดิน ณ อยุธยา)

รองปลัดกระทรวง ปฏิบัติราชการแทน

ปลัดกระทรวง เกษตรและสหกรณ์

สำนักงานการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

โทร. ๒๙๔๔๓๒๐ - ๔ กอ ๒๓

คัดจากแฟ้มเรื่องของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องที่ ๓๔/๒๕๖๒

แฟ้มที่ ๑๒๕๕

สำเนาถูกต้อง

พินิจ / พิมพ์