

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานกฎกระทรวง กฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(พ.ศ. ๒๕๔๓)

ออกตามความในพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรม

และอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒<sup>๑</sup>

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ วรรคสาม และมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติ

การเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ รัฐมนตรีว่าการ  
กระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ ดังต่อไปนี้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๑ ในกฎกระทรวงนี้

“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่ง

ประมวลกฎหมายที่ดิน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

หมวด ๑

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๒ ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนการเช่า การต่อระยะเวลาการเช่า การแก้ไข  
รายการที่จดทะเบียนการเช่า การให้เช่าช่วง การนำสิทธิการเช่าเป็นหลักประกันการชำระหนี้ การโอน  
สิทธิการเช่าหรือการตกทอดทางมรดก ให้คู่กรณียื่นคำขอจดทะเบียนพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิใน  
ที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ในกรณีขอจดทะเบียนการเช่า การเช่าช่วง หรือการรับโอนสิทธิการเช่า ผู้ขอ  
จดทะเบียนต้องแสดงหลักฐานดังต่อไปนี้พร้อมคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(๑) แผนงาน โครงการเกี่ยวกับการลงทุนในกิจการพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมที่  
จะทำการเช่าโดยอย่างน้อยต้องแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับแผนการใช้ที่ดิน แหล่งที่มาและจำนวนของ  
เงินทุน ระยะเวลาดำเนินการตามขั้นตอนของการประกอบกิจการ และรายละเอียดของการจ้าง  
แรงงาน

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(๒) รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและ  
รักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(๓) หนังสือรับรองจากผังเมืองจังหวัดหรือการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ว่า  
ที่ดินที่จะขอเช่าอยู่ภายในบริเวณที่กำหนดเป็นประเภทพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมตามกฎหมาย  
ว่าด้วยการผังเมืองหรืออยู่ภายในบริเวณนิคมอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรม  
แห่งประเทศไทย แล้วแต่กรณี

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(๔) หลักฐานการยื่นคำขอหรือการได้รับอนุญาตหรือได้รับความเห็นชอบจาก  
หน่วยงานของรัฐหรือองค์การของรัฐที่เกี่ยวข้อง

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

<sup>๑</sup> ราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๑๗/ตอนที่ ๘๐ ก/หน้า ๔/๒๘ สิงหาคม ๒๕๔๓

(๕) หลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หรือหลักฐานบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ หรือหลักฐานบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศ ในกรณีที่ผู้ขอจดทะเบียนเป็นคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน ในกรณีที่ผู้ขอจดทะเบียนเป็นผู้ที่เคยได้มาซึ่งสิทธิการเช่าตามพระราชบัญญัตินี้แล้ว ให้แสดงหลักฐานการได้มาซึ่งสิทธิดังกล่าวต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

ให้นำแบบคำขอจดทะเบียนการเช่า หนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลง บันทึกถ้อยคำ หรือแบบพิมพ์อื่น ๆ ตามประมวลกฎหมายที่ดินมาใช้โดยอนุโลม

ข้อ ๓ เมื่อพนักงานเจ้าหน้าที่ได้รับคำขอตามข้อ ๒ ให้พิจารณาดำเนินการจดทะเบียนต่อไปโดยนำบทบัญญัติการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดินมาใช้บังคับโดยอนุโลม

ในการจดทะเบียนตามวรรคหนึ่ง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ผู้ขอทราบถึงเงื่อนไขที่ผู้ขอจะต้องถือปฏิบัติ ตลอดจนผลของการฝ่าฝืนหรือมิได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขนั้น

ข้อ ๔ อสังหาริมทรัพย์ที่พนักงานเจ้าหน้าที่จะจดทะเบียนการเช่าตามพระราชบัญญัตินี้จะต้องอยู่ภายในบริเวณหนึ่งบริเวณใด ดังต่อไปนี้

- (๑) บริเวณที่กำหนดให้เป็นที่ดินประเภทพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง
- (๒) เขตนิคมอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

หมวด ๒

ประเภทของพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรม

ข้อ ๕ ประเภทของพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมที่ให้จดทะเบียนการเช่า ต้องมีลักษณะอย่างหนึ่งอย่างใด ดังต่อไปนี้

- (๑) พาณิชยกรรมที่มีการลงทุนไม่ต่ำกว่ายี่สิบล้านบาท
- (๒) อุตสาหกรรมที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน

(๓) พาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมของประเทศตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรี

ข้อ ๖ ประเภทของพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมที่ให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จดทะเบียนการเช่าต้องเป็นพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมที่คนต่างด้าวสามารถประกอบธุรกิจได้ตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว

หมวด ๓

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

การใช้หรือการเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ข้อ ๗ ผู้เช่าต้องใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ตามประเภทของพาณิชย์กรรมหรือ  
อุตสาหกรรมที่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ในกรณีที่ผู้เช่าเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้ที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ตามวรรคหนึ่ง  
ให้ผู้เช่ายื่นคำขอเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยให้นำความในข้อ ๒ และข้อ ๓  
มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ข้อ ๘ ผู้เช่า ผู้เช่าช่วงหรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าต้องดำเนินการตามแผนงาน  
โครงการตามข้อ ๒ วรรคสอง (๑) ภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่ได้จดทะเบียน และต้องปฏิบัติตาม  
หลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในการจัดทะเบียนทุกประการ

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

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่มาตรา ๕ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๕๒ บัญญัติให้ การจดทะเบียนการเช่า การกำหนดประเภทของพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมที่ทำให้ทำการเช่า และ การใช้หรือการเปลี่ยนแปลงประเภทการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามที่เช่า เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง จึงจำเป็นต้องออกกฎกระทรวงนี้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	มณฑิตา/ผู้จัดทำ ๓ กรกฎาคม ๒๕๕๕
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา วิษพงษ์/ผู้ตรวจ ๑๗ กรกฎาคม ๒๕๕๕
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา



