



ที่ กบ ๐๐๒๓.๔/ว ๕๗/๐

ศาลากลางจังหวัดกระบี่  
ถนนอุตรกิจ กบ ๘๑๐๐๐

๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๖

เรื่อง ขอรื้อหรือกรณีการต่ออายุสัญญาเช่าโรงแรม บีพี สมิหลาบีช แอนด์รีสอร์ท

เรียน นายอำเภอ ทุกอำเภอ นายองค์การบริหารส่วนจังหวัดกระบี่ และนายกเทศมนตรีเมืองกระบี่

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว ๑๗๕

ลงวันที่ ๒๑ มกราคม ๒๕๕๖

จำนวน ๑ ฉบับ

ด้วยกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นแจ้งว่า กระทรวงมหาดไทยได้ตอบข้อหารือจังหวัดสงขลา เกี่ยวกับการต่ออายุสัญญาเช่าโรงแรม บีพี สมิหลาบีช แอนด์รีสอร์ท ของเทศบาลนครสงขลาว่า มิใช่เป็นการต่อสัญญาเช่าตามข้อ ๒๓ ของระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. ๒๕๔๓ เนื่องจากการขอต่ออายุสัญญาก่อนสัญญาเช่าฉบับเดิมสิ้นสุดถึง ๑๗ ปี จึงมิใช่เป็นการขอต่อสัญญาเช่าในขณะที่สัญญาใกล้สิ้นอายุ แต่เป็นการเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญ การต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวที่สภาเทศบาลนครสงขลาอนุมัติและนายกเทศมนตรีนครสงขลาลงนามในสัญญาจึงเป็นโมฆะ รายละเอียดปรากฏตามสำเนาหนังสือที่ส่งมาพร้อมนี้

จึงเรียนมาเพื่อทราบและถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป สำหรับอำเภอแจ้งให้เทศบาลตำบลและองค์การบริหารส่วนตำบลในพื้นที่ทราบและถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไปด้วย

ขอแสดงความนับถือ

(นายสมาน แสงสอาด)

รองผู้ว่าราชการจังหวัด ปฏิบัติราชการแทน  
ผู้ว่าราชการจังหวัดกระบี่

สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัด

กลุ่มงานกฎหมาย ระเบียบ และเรื่องร้องทุกข์

โทร./โทรสาร ๐-๗๕๖๑-๑๘๙๙, ๐-๗๕๖๒-๒๔๓๗

๒๐ ม.ค. ๒๕๕๖

ศาลากลางจังหวัดกระบี่
02457
ได้รับ
วันที่ 29 ส.ค. 2556
เวลา



ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว๓๕

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

ถนนนครราชสีมา เขตดุสิต กทม. ๑๐๓๐๐

สำนักงานท้องถิ่นจังหวัดกระบี่

๒๙ มกราคม ๒๕๕๖

เลขที่ ๑๖๖

เรื่อง ขอรื้อกรณีการต่ออายุสัญญาเช่าโรงแรม บีพี สมิตลาบีช แอนด์รีสอร์ท

วันที่ ๒๐ ม.ค. ๒๕๕๖

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด ยกเว้นจังหวัดสงขลา

เวลา

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. สำเนาหนังสือจังหวัดสงขลา ที่ สข ๐๐๓๗.๔/๑๓๗๔๖ ลงวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๕๕

๒. สำเนาหนังสือกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น ที่ มท ๐๘๐๘.๓/ว๓๕

ลงวันที่ ๒๙ มกราคม ๒๕๕๖

ด้วยจังหวัดสงขลาแจ้งว่า ได้รับหนังสือร้องเรียนจากนายวัลลว ทองศรี สมาชิกสภาเทศบาลนครสงขลา กับพวกรวม ๙ คน ขอให้ตรวจสอบการต่ออายุสัญญาเช่าโรงแรม บีพี สมิตลาบีช แอนด์รีสอร์ทว่า ได้ดำเนินการถูกต้องตามระเบียบ กฎหมายหรือไม่ ซึ่งในเรื่องนี้จังหวัดเห็นว่า กรณียังมีใช่เป็นการต่ออายุสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามความในข้อ ๒๓ ของระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. ๒๕๔๓ เนื่องจากเป็นหน้าที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่จะต้องแจ้งให้ผู้เช่าให้ยื่นคำขอต่ออายุสัญญาเช่าพร้อมทั้งเสนอประโยชน์ตอบแทนให้พิจารณา ก่อนที่สัญญาเช่าเดิมสิ้นสุดภายในหกสิบวัน ประกอบกับการยื่นคำขอก่อนที่สัญญาเดิมจะสิ้นสุดเป็นเวลานานถึง ๑๗ ปี พร้อมทั้งมีการปรับเปลี่ยนรายละเอียดผลประโยชน์ตอบแทนขึ้นใหม่ ซึ่งมีลักษณะเป็นการขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงรายละเอียดของสัญญาเช่าเดิม จังหวัดสงขลาจึงได้หารือประเด็นปัญหาดังกล่าว รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๑

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นขอเรียนว่า ได้เสนอเรื่องดังกล่าวให้คณะกรรมการพิจารณา ร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทยพิจารณาให้ความเห็น และคณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทย คณะที่ ๑ ได้ประชุมเพื่อพิจารณาแล้วมีความเห็นสรุปได้ว่า การต่ออายุสัญญาเช่าโรงแรม บีพี สมิตลาบีช แอนด์รีสอร์ท ของเทศบาลนครสงขลา มีใช้การต่อสัญญาเช่าตามข้อ ๒๓ ของระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. ๒๕๔๓ ทั้งนี้ ได้แจ้งให้จังหวัดสงขลาเพื่อแจ้งให้เทศบาลนครสงขลาทราบแล้ว โดยที่ข้อหารือเรื่องดังกล่าวเกี่ยวข้องกับ การปฏิบัติงานขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น จึงได้ส่งเรื่องมาเพื่อทราบและแจ้งให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นในเขตจังหวัดทราบต่อไป รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย ๒

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

ขอแสดงความนับถือ

(นายไชยชัย เดชอมรธัญ)

รองอธิบดี รักษาการกรมทน

อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น

ส่วนนโยบายการคลังและพัฒนารายได้

โทร. ๐-๒๒๔๑-๐๗๕๕ โทรสาร ๐-๒๒๔๑-๙๐๔๒



56407  
17 ส.ค. 2555

ที่ สข ๐๐๓๗.๔/ ๑๓๗/๕

ศาลากลางจังหวัดสงขลา

ถนนราชดำเนิน สข ๙๐๐๐๐

๑๕ สิงหาคม ๒๕๕๕

เรื่อง ขอรื้อกรณีกวรรต่ออายุสัญญาเช่าโรงแรมบีพี สมิตลาบีช แอนด์ รีสอร์ท  
เรียน อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

สำนักกฎหมายและระเบียบท้องถิ่น  
เลขรับ 24๐1  
วันที่ 17 ส.ค. 2555  
เวลา.....น

อ้างถึง ระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. ๒๕๔๓

สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น  
เลขรับ ๑๗๖๓  
วันที่ ๒๐ ส.ค. ๒๕๕๕  
สมาชิกสภาเทศบาล

สิ่งที่ส่งมาด้วย เอกสารที่เกี่ยวข้อง จำนวน ๑ ชุด

ด้วยจังหวัดสงขลาได้รับหนังสือร้องเรียนจากนายวัลลว ทงศรี นครสงขลา กับพวกรวม ๙ คน ขอให้ตรวจสอบการต่ออายุสัญญาเช่าโรงแรมบีพี สมิตลาบีช-แอนด์-รีสอร์ท ที่ได้ดำเนินการถูกต้องตามระเบียบ กฎหมายหรือไม่ และเทศบาลนครสงขลาได้มีหนังสือชี้แจงข้อเท็จจริงว่า การดำเนินการอนุมัติให้ต่อสัญญาเช่าในกรณีดังกล่าว เนื่องจากผู้เช่าได้มีหนังสือขอต่ออายุสัญญาเช่าเพื่อนำอายุสัญญาเช่าไปขออนุมัติเงินสินเชื่อปรับปรุงอาคารโรงแรมที่มีสภาพทรุดโทรมไปตามการใช้งาน มาครบ ๑๓ ปี นครสงขลาจึงได้พิจารณาตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. ๒๕๔๓ ตามข้อ ๒๓ เมื่อผู้เช่าเสนอแผนการปรับปรุงและระดมทุนการดำเนินงาน โดยคณะกรรมการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินของเทศบาลได้ร่วมประชุมพิจารณาแล้วเห็นชอบในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไป ๑๓ ปี และกำหนดอัตราประโยชน์ตอบแทนโดยการปรับค่าเช่าเพิ่ม ๒๐ % ทุก ๕ ปี ที่ต่ออายุสัญญาเช่า และต่อมาที่ประชุมสภาเทศบาลนครสงขลา สมัยที่ ๔ ประจำปี พ.ศ. ๒๕๕๔ จึงได้มีมติอนุมัติต่ออายุสัญญาเช่าในกรณีนี้เมื่อวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๕๔ การดำเนินการของเทศบาลนครสงขลา จึงเป็นการปฏิบัติตามที่ระเบียบกฎหมายกำหนดทุกประการ รายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จังหวัดสงขลาพิจารณาจากเอกสารหลักฐานประกอบการชี้แจงข้อเท็จจริงของเทศบาลนครสงขลาแล้วเห็นว่า การยื่นคำขอของบริษัท บีพี สมิตลาบีช โฮเต็ล จำกัด เพื่อให้เทศบาลนครสงขลาพิจารณา ดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าโรงแรม บีพี สมิตลาบีช แอนด์ รีสอร์ท อันเป็นทรัพย์สินของเทศบาลนั้น เนื่องจากผู้เช่าต้องการได้รับสัญญาเช่าที่มีระยะยาวและกำหนดอายุสัญญาเช่าที่แน่นอนเพื่อประกอบการยื่นเรื่องขอกู้เงินจากสถาบันการเงินสำหรับการปรับปรุงอาคารโรงแรม บีพี สมิตลาบีช แอนด์ รีสอร์ท ผู้เช่า จึงได้ขอเพิ่มอายุจากสัญญาเดิมออกไปอีก ๑๓ ปี เพื่อให้ครบ ๓๐ ปี แต่เมื่อการกระทำดังกล่าวเกิดขึ้น ในระหว่างที่การเช่าตามสัญญาเดิมใช้บังคับไปได้เพียง ๑๓ ปีเศษ ยังเหลือระยะเวลาในการเช่าเป็นระยะเวลา อีกถึง ๑๗ ปี แม้จะได้มีการกำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับผลประโยชน์ตอบแทนขึ้นใหม่ กรณีก็ยังมิใช่เป็น ลักษณะการต่ออายุสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นตามความในข้อ ๒๓ แห่งระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. ๒๕๔๓ เนื่องจากบทบัญญัติดังกล่าวกำหนดให้เป็นหน้าที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่จะต้องแจ้งให้ ผู้เช่าให้ยื่นคำขอต่ออายุสัญญาเช่าพร้อมทั้งเสนอประโยชน์ตอบแทนให้พิจารณาก่อนที่สัญญาเช่าเดิมสิ้นสุด ภายในหกสิบวัน ดังนั้น เมื่อในกรณีนี้ปรากฏว่าบริษัท บีพี สมิตลาบีช โฮเต็ล จำกัด เป็นฝ่ายยื่นความ ประสงค์ขอต่ออายุสัญญาเช่าเพื่อใช้ประกอบการยื่นขอกู้เงินจากสถาบันการเงิน แม้จะเป็นไปเพื่อวัตถุประสงค์

/ ในการ ...

ในการปรับปรุงอาคารโรงแรมก็ตาม แต่การยื่นคำขอก่อนที่สัญญาเดิมจะสิ้นสุดเป็นเวลานานถึง ๑๗ ปี พร้อมทั้งมีการปรับเปลี่ยนรายละเอียดผลประโยชน์ตอบแทนขั้นใหม่ จึงมีลักษณะเป็นการขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงรายละเอียดของสัญญาเช่าเดิม มิใช่เป็นการต่อสัญญาเช่าตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในบทกฎหมายข้างต้นแต่อย่างใด และหากกรณีเป็นการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าแล้ว เทศบาลนครสงขลา จะมีอำนาจในการอนุมัติหรือดำเนินการในกรณีนี้ได้หรือไม่ อย่างไร ซึ่งประเด็นปัญหาดังกล่าวเป็นประเด็นปัญหาข้อกฎหมายที่ยังไม่มีแนวทางปฏิบัติที่ชัดเจนในการดำเนินการ จังหวัดสงขลาจึงขอหารือประเด็นปัญหาในกรณีนี้มายังกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นเพื่อพิจารณา หากผลเป็นประการใดขอได้โปรดแจ้งแนวทางปฏิบัติที่ถูกต้องเพื่อจะได้แจ้งให้เทศบาลนครสงขลาทราบและถือเป็นแนวทางปฏิบัติต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ



(นายกฤษฎา บุญราช)  
ผู้ว่าราชการจังหวัดสงขลา

สำนักงานส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นจังหวัด  
กลุ่มงานกฎหมาย ระเบียบและเรื่องร้องทุกข์  
โทร ๐-๗๕๓๒-๗๕๓๕  
โทรสาร. ๐-๗๕๓๒-๗๐๒๘ , ๐-๗๕๓๑-๓๗๗๗

๐๖๖๓๑๓๗๗๗

ของ กฤษณา มณี

วัน  
23 ธ.ค. 55



ที่ มท ๐๘๐๘.๗/๖๓๘

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น  
ถนนนครราชสีมา เขตดุสิต กทม. ๑๐๓๐๐

๒๑ มกราคม ๒๕๕๖

เรื่อง ขอรื้อกรณีการต่ออายุสัญญาเช่าโรงแรม บีพี สมิตลาบีช แอนด์ รีสอร์ท

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดสงขลา

อ้างถึง หนังสือจังหวัดสงขลา ที่ สข ๐๐๓๗.๔/๑๓๗๕๖ ลงวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๕๕

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือสำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทย ที่ มท ๐๒๐๘.๕/๖๐๖  
ลงวันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๕๕

ตามที่จังหวัดสงขลาแจ้งว่า ได้รับหนังสือร้องเรียนจากนายวัลลว ทงศรี สมาชิกสภาเทศบาลนครสงขลา กับพวกรวม ๙ คน ขอให้ตรวจสอบการต่ออายุสัญญาเช่าโรงแรม บีพี สมิตลาบีช แอนด์ รีสอร์ท ว่าได้ดำเนินการถูกต้องตามระเบียบ กฎหมายหรือไม่ ซึ่งในเรื่องนี้จังหวัดเห็นว่า กรณียังมีใช่เป็นการต่ออายุสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามความในข้อ ๒๓ ของระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. ๒๕๔๓ เนื่องจากเป็นหน้าที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่จะต้องแจ้งให้ผู้เช่าให้ยื่นคำขอต่ออายุสัญญาเช่าพร้อมทั้งเสนอประโยชน์ตอบแทนให้พิจารณาก่อนที่สัญญาเช่าเดิมสิ้นสุดภายในหกสิบวัน ประกอบกับการยื่นคำขอก่อนที่สัญญาเดิมจะสิ้นสุดเป็นเวลานานถึง ๑๗ ปี พร้อมทั้งมีการปรับเปลี่ยนรายละเอียดผลประโยชน์ตอบแทนขึ้นใหม่ ซึ่งมีลักษณะเป็นการขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงรายละเอียดของสัญญาเช่าเดิม จังหวัดสงขลาจึงได้หารือประเด็นปัญหาดังกล่าว รายละเอียดปรากฏตามหนังสือที่อ้างถึง นั้น

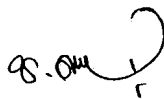
กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นขอเรียนว่า ได้เสนอเรื่องดังกล่าวให้คณะกรรมการพิจารณา ร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทยพิจารณาให้ความเห็น และคณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทย คณะที่ ๑ ได้ประชุมเพื่อพิจารณาแล้วมีความเห็นสรุปได้ว่า การต่ออายุสัญญาเช่าตามข้อ ๒๓ ของระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. ๒๕๔๓ ที่กำหนดว่า หากผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นประสงค์จะต่ออายุสัญญาเช่าให้ท้องถิ่นแจ้งให้ผู้เช่ายื่นคำขอต่ออายุสัญญาเช่าพร้อมทั้งเสนอประโยชน์ตอบแทนให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นพิจารณาก่อนที่สัญญาเช่าเดิมจะสิ้นสุดไม่น้อยกว่าหกสิบวัน ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นพิจารณาคำขอดังกล่าว ถ้าเป็นตามหลักเกณฑ์ตามข้อ ๑๕(๒) แล้วเสนอผู้มีอำนาจอนุมัติตามข้อ ๑๙ ซึ่งความในข้อ ๑๕(๒) ของระเบียบกระทรวงมหาดไทยเดียวกัน กำหนดว่า การต่ออายุสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น มีกำหนดเกินสามปี ให้สภาท้องถิ่นเป็นผู้อนุมัติ ซึ่งจากบทบัญญัติดังกล่าวจะเห็นได้ว่าการต่อสัญญาเช่าต้องกระทำในขณะที่สัญญาเช่าเดิมใกล้สิ้นอายุสัญญาและสภาท้องถิ่นที่จะเป็นผู้มีอำนาจอนุมัติในการต่อสัญญาเช่าจะต้องเป็นสภาเทศบาลนครสงขลาในช่วงที่สัญญาเช่าเดิมใกล้สิ้นอายุ คือ ในช่วงปีสุดท้าย แต่ในกรณีนี้ปรากฏว่าสัญญาเช่าฉบับเดิมมีระยะเวลาเช่ากำหนด ๓๐ ปี ข้อเท็จจริงปรากฏว่าในช่วงของสัญญาเช่าปีที่ ๑๓ บริษัทบีพี สมิตลาบีช โฮเต็ล จำกัด ผู้เช่า ได้ขอต่อสัญญาเช่าออกไปอีก ๑๓ ปี โดยเป็นการขอต่ออายุ

/สัญญา ...

สัญญาก่อนสัญญาเช่าฉบับเดิมสิ้นสุดถึง ๑๗ ปี จึงมิใช่เป็นการขอต่อสัญญาเช่าในขณะที่สัญญาใกล้สิ้นอายุ แต่เป็นการเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญ จึงมิใช่เป็นการต่อสัญญาเช่าตามข้อ ๒๓ ของระเบียบกระทรวงมหาดไทย ว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. ๒๕๔๓ การต่ออายุสัญญาเช่า ดังกล่าวที่สภาเทศบาลนครสงขลาอนุมัติและนายกเทศมนตรีลงนามในสัญญาจึงเป็นโมฆะ รายละเอียดปรากฏ ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้เทศบาลนครสงขลาทราบด้วย

ขอแสดงความนับถือ



(นายไชยชัย เดชอมรธัญ)

รองอธิบดี รักษาราชการแทน  
อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น

ส่วนนโยบายการคลังและพัฒนารายได้

โทร. ๐-๒๒๔๑-๐๗๕๕

โทรสาร ๐-๒๒๔๑-๙๐๔๒



# บันทึกข้อความ

เลขที่	93269
วันที่	27 S.A. 2555
โทร.	๐-๒๒๒๖-๒๘๔๔

ส่วนราชการ สำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทย สำนักงานกฎหมาย โทร. ๐-๒๒๒๖-๒๘๔๔

ที่ มท ๐๒๐๘.๕/๖๐๖

วันที่ ๒๖ ธันวาคม ๒๕๕๕

เรื่อง แจ้งผลการตรวจพิจารณาร่างกฎหมาย

เรียน อธิบดีกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

สำนักบริหารการคลังท้องถิ่น
เลขรับ..... 3028
วันที่ ๒๗ S.A. ๒๕๕๕

ตามหนังสือกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น ที่ มท ๐๘๐๘.๕/๑๓๕๗๐ ลงวันที่ ๑๖ พฤศจิกายน ๒๕๕๕ เสนอข้อหารือกรณีการต่ออายุสัญญาเช่าโรงแรม บีพี สมิตลาบีช แอนดริสอร์ท เพื่อคณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทยตรวจพิจารณา ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

คณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายฯ คณะที่ ๑ ได้ประชุมเพื่อพิจารณาให้ความเห็นข้อหารือดังกล่าวแล้ว มีความเห็นว่า การต่อสัญญาเช่าตามข้อ ๒๓ ของระเบียบว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ.๒๕๔๓ ที่กำหนดว่า หากผู้เช่าสังหาริมทรัพย์ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นประสงค์จะต่ออายุสัญญาเช่า ให้ท้องถิ่นแจ้งให้ผู้เช่าให้ยื่นคำขอต่ออายุสัญญาเช่าพร้อมทั้งเสนอประโยชน์ตอบแทน ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นพิจารณาก่อนที่สัญญาเช่าเดิมจะสิ้นสุดไม่น้อยกว่าหกสิบวัน ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นพิจารณาค่าขอตั้งกล่าว ถ้าเป็นตามหลักเกณฑ์ตามข้อ ๑๕ (๒) แล้วเสนอผู้มีอำนาจอนุมัติตามข้อ ๑๔ ซึ่งความในข้อ ๑๔(๒) ของระเบียบกระทรวงมหาดไทยเดียวกัน กำหนดว่าการต่ออายุสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีกำหนดเกิน ๓ ปี ให้สภาท้องถิ่นเป็นผู้อนุมัติ ซึ่งจากบทบัญญัติดังกล่าว จะเห็นได้ว่าการต่อสัญญาเช่าต้องกระทำในขณะที่สัญญาเช่าเดิมใกล้สิ้นอายุสัญญาและสภาท้องถิ่นที่จะเป็นผู้มีอำนาจอนุมัติในการต่อสัญญาเช่าจะต้องเป็นสภาเทศบาลนครสงขลา ในช่วงที่สัญญาเดิมใกล้สิ้นอายุ คือ ในช่วงปีสุดท้าย แต่ในกรณีนี้ปรากฏว่าสัญญาเช่าฉบับเดิมมีระยะเวลาเช่ากำหนด ๓๐ ปี ข้อเท็จจริงปรากฏว่าในช่วงของสัญญาเช่าปีที่ ๑๓ บริษัท บีพี สมิตลาบีช โฮเต็ล จำกัด ผู้เช่าได้ขอต่อสัญญาเช่าออกไปอีก ๑๓ ปี โดยเป็นการขอต่ออายุสัญญาเช่าก่อนสัญญาเช่าฉบับเดิมสิ้นสุดถึง ๑๗ ปี จึงมิใช่เป็นการขอต่อสัญญาเช่าในขณะที่สัญญาใกล้สิ้นอายุ แต่เป็นการเปลี่ยนแปลงสัญญาในสาระสำคัญ จึงมิใช่เป็นการต่อสัญญาเช่าตามข้อ ๒๓ ของระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ.๒๕๔๓ การต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวที่สภาเทศบาลนครสงขลาอนุมัติ และนายกเทศมนตรีลงนามในสัญญาจึงเป็นโมฆะ โดยมีมติให้กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นรับความเห็นของคณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายฯ ไปพิจารณาดำเนินการต่อไปรายละเอียดปรากฏตามรายงานการประชุมคณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายฯ คณะที่ ๑ ครั้งที่ ๗๔/๒๕๕๕ เมื่อวันที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๕๕ ที่ส่งมาด้วยพร้อมนี้ หรือสามารถสืบค้นได้ที่เว็บไซต์ของสำนักงานกฎหมาย สป. [www.law.moi.go.th](http://www.law.moi.go.th)

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาดำเนินการต่อไป

ส่วนนโยบายการคลังและพัฒนารายได้
เลขรับ..... ๓๐๗
วันที่ ๒๗ ธ.ค. ๒๕๕๕
เวลา.....

*(Handwritten signature)*

(นางสาวชัชฎาภรณ์ กอผจญ)

กรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ

คณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของ มท.

*(Handwritten signature)*

รายงานการประชุม

คณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทย คณะที่ ๑

ครั้งที่ ๗๔/๒๕๕๕ (๑๓/๒๕๕๖)

วันจันทร์ ที่ ๓ ธันวาคม ๒๕๕๕

ณ ห้องประชุมสำนักกฎหมาย สป. ชั้น ๖ อาคารสถาบันดำรงราชานุภาพ กระทรวงมหาดไทย

ผู้มาประชุม

๑. นายชำนาญ	พจนา	กรรมการ ทำหน้าที่ประธานกรรมการ
๒. นายสวัสดิ์	สงสัมพันธ์	กรรมการ
๓. นายจินต์	วิภาตะกลีศ	กรรมการ
๔. ศ.พิเศษ ยูวัฒน์	วุฒิเมธี	กรรมการ
๕. นายวิเชียร	รัตนะพีระพงศ์	กรรมการ
๖. นายสุพล	ยุติธาดา	กรรมการ
๗. ศ.พิเศษ กมลชัย	รัตนสีกาววงศ์	กรรมการ
๘. นายเอกศักดิ์	ตริกรุณาสวัสดิ์	กรรมการ
๙. นางสาววันฉนา	บุณนาค	กรรมการ
๑๐. นายชำนาญวิทย์	เตรรัตน์	กรรมการ

ผู้อำนวยการสำนักกฎหมาย สป.

๑๑. นายคณิต	คงช่วย	กรรมการและเลขานุการ
นิติกรชำนาญการพิเศษ สำนักกฎหมาย สป.		
๑๒. นางสาวชัชฎาภรณ์	กอมพญู	กรรมการและผู้ช่วยเลขานุการ
นิติกรปฏิบัติการ สำนักกฎหมาย สป.		

ผู้ไม่มาประชุม

๑. นายจรินทร์	จิกกะพาก	ติตราชการ
รองปลัดกระทรวงมหาดไทย ฝ่ายบริหาร		
๒.	ที่ปรึกษาด้านกฎหมาย สำนักงานปลัดกระทรวงมหาดไทย	ไม่มีผู้ดำรงตำแหน่ง
๓. นายวิเชียร	รัตนะพีระพงศ์	ลาการประชุม

ผู้เข้าร่วมประชุม

๑. นายพิพัฒน์	เนี้ยวคงศักดิ์	นิติกรชำนาญการพิเศษ สำนักกฎหมาย สป.
๒. นายยงยุทธ	ชินประเสริฐ	นิติกรชำนาญการ สำนักกฎหมาย สป.

ผู้แทนกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น

๑. นายปิติภณ	โพธิ์ไต้	ผู้อำนวยการส่วนนโยบายการคลังและพัฒนารายได้
๒. นายพิมมนต์	อรัญพูล	นิติกรชำนาญการ

ผู้แทนจังหวัดสงขลา

๑. นายวิญญู	สิทธิเชนทร์	ท้องถิ่นจังหวัดสงขลา
-------------	-------------	----------------------

ผู้แทนเทศบาลนครสงขลา

๑. นายธารา	ปะศุกา	นิติกรเทศบาลนครสงขลา
๒. นายจักรพงศ์	สุวรรณมณี	เจ้าพนักงานธุรการเทศบาลสงขลา



เริ่มประชุมเวลา ๐๙.๐๐ น.

ก่อนเข้าสู่วาระการประชุม เนื่องจากนายจรินทร์ จักกะพาก รองปลัดกระทรวงมหาดไทย ฝ่ายบริหาร ประธานกรรมการ คีตราขการ ที่ประชุมจึงมีมติให้นายชำนาญ พงณา กรรมการ ทำหน้าที่ประธานในที่ประชุม

ระเบียบวาระที่ ๑ เรื่องที่ประธานแจ้งที่ประชุมทราบ  
- ไม่มี

ระเบียบวาระที่ ๒ เรื่องรับรองรายงานการประชุม

รายงานการประชุมคณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายของกระทรวงมหาดไทย คณะที่ ๑ ครั้งที่ ๗๗/๒๕๕๕ (๑๒/๒๕๕๖) เมื่อวันพุธที่ ๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๕๕

คณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายฯ คณะที่ ๑ ได้ตรวจพิจารณารายงานการประชุมครั้งดังกล่าวแล้ว ไม่มีการแก้ไข

มติที่ประชุม รับรองรายงานการประชุมคณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายฯ คณะที่ ๑ ครั้งที่ ๗๗/๒๕๕๕ (๑๒/๒๕๕๖) เมื่อวันพุธที่ ๒๘ พฤศจิกายน ๒๕๕๕

ระเบียบวาระที่ ๓ เรื่องเสนอที่ประชุมเพื่อพิจารณา

ข้อหาหรือกรณีการต่ออายุสัญญาเช่าโรงแรม บีพี สมิหลาบีช แอนดริสอร์ท

ฝ่ายเลขานุการฯ ชี้แจงว่า กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นได้เสนอข้อหาหรือกรณีการต่ออายุสัญญาเช่าโรงแรม บีพี สมิหลาบีช แอนดริสอร์ท เพื่อเสนอให้คณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายฯ พิจารณาให้ความเห็นว่าได้ดำเนินการถูกต้องตามระเบียบ กฎหมายหรือไม่ เนื่องจากเทศบาลนครสงขลาได้ตกลงทำสัญญาก่อสร้างอาคารและยกกรรมสิทธิ์ให้เทศบาลเมืองสงขลาในขณะนั้น กับบริษัท บีพี สมิหลาบีช โฮเต็ล จำกัด ตามสัญญาเลขที่ ๑/๒๕๓๘ ลงวันที่ ๒๐ พฤศจิกายน ๒๕๓๘ โดยมีเงื่อนไขว่า บริษัทฯ เป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างอาคารบนที่ดินแปลงหมายเลขทะเบียนที่ราชพัสดุที่ ๕๐๘ ตำบลบ่อยาง อำเภอเมืองสงขลา จังหวัดสงขลา เนื้อที่ประมาณ ๑๗ ไร่ ๑ งาน ๔๘ ตารางวา และเมื่อบริษัทฯ ก่อสร้างอาคารเสร็จแล้วให้ส่งมอบอาคารเป็นกรรมสิทธิ์ของเทศบาลทันที โดยให้บริษัทฯ มีสิทธิ์เช่าที่ดินและอาคารรวมเวลา ๓๐ ปี อัตราค่าเช่าปีที่ ๑ ถึงปีที่ ๕ เป็นเงิน ๑,๑๐๐,๐๐๐ บาท และเพิ่มขึ้น ๒๐ % ทุก ๕ ปี จนครบระยะเวลาตามสัญญา รวมเป็นเงิน ๕๔,๖๑๔,๕๖๐ บาท ซึ่งในช่วงของสัญญาเช่าปีที่ ๑๓ บริษัทฯ ได้ขอต่อสัญญาเช่าออกไปอีก ๑๓ ปี เพื่อให้สัญญาเช่ามีระยะเวลาครบ ๓๐ ปี เช่นเดิม เพื่อนำอายุสัญญาเช่าดังกล่าวไปขออนุมัติเงินสินเชื่อบริษัทฯ เพื่อปรับปรุงอาคารโรงแรมที่มีสภาพทรุดโทรมตามการใช้งาน โดยกำหนดอัตราค่าเช่าปีที่ ๑ ถึงปีที่ ๕ เป็นเงิน ๓,๒๘๔,๕๘๒ บาท และเพิ่มขึ้น ๒๐ % ทุก ๕ ปี จนครบระยะเวลาตามสัญญา รวมเป็นเงิน ๕๐,๓๑๙,๗๙๒ บาท ต่อมาสภาเทศบาลนครสงขลาได้อนุมัติให้ต่อสัญญาเช่าดังกล่าวด้วยคะแนนเสียง ๑๑ เสียง ต่อ ๘ เสียง เมื่อวันที่ ๒๙ พฤศจิกายน ๒๕๕๔

จังหวัดสงขลาเห็นว่า เมื่อการกระทำดังกล่าวเกิดขึ้นในระหว่างที่การเช่าตามสัญญาเดิมใช้บังคับไปได้เพียง ๑๓ ปีเศษ ยังเหลือระยะเวลาในการเช่าเป็นระยะเวลาอีกถึง ๑๗ ปี แม้จะได้มีการกำหนดรายละเอียดเกี่ยวกับผลประโยชน์ตอบแทนขึ้นใหม่ กรณีก็ยังมีใช่เป็นลักษณะการต่ออายุสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ. ๒๕๔๓ ข้อ ๒๓ เนื่องจากบทบัญญัติดังกล่าวกำหนดให้เป็นหน้าที่ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่จะต้องแจ้งให้ผู้เช่า(บริษัทฯ)ให้ยื่นคำขอต่ออายุสัญญาเช่าพร้อมทั้งเสนอประโยชน์ตอบแทนให้พิจารณา ก่อนที่สัญญาเช่าเดิมสิ้นสุดภายใน ๖๐ วัน ดังนั้น เมื่อปรากฏว่าบริษัท บีพี สมิหลาบีช โฮเต็ล จำกัด เป็นฝ่ายยื่นความประสงค์ขอต่ออายุสัญญาเช่า จึงมีลักษณะเป็นการขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงรายละเอียดสัญญาเช่าเดิม จึงมิใช่เป็นการต่อสัญญาเช่าตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในบทกฎหมายข้างต้นแต่อย่างใด

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นมีความเห็นว่า กรณีดังกล่าวไม่ปรากฏเป็นการขอเปลี่ยนแปลงรายละเอียดในสัญญาเช่าเดิม เนื่องจากสัญญาเช่าเดิมยังมีผลใช้บังคับต่อไป และมีรายละเอียดประโยชน์ตอบแทนเช่นเดิมจนกว่าจะสิ้นสุดระยะเวลา ๓๐ ปี ตามสัญญา ส่วนรายละเอียดประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดใหม่ จะมีผลใช้บังคับตามสัญญาใหม่เมื่อสัญญาเดิมสิ้นสุดลง การดำเนินการดังกล่าวเป็นลักษณะการต่ออายุสัญญาเช่าและจะต้องดำเนินการตามระเบียบ โดยเป็นหน้าที่ของเทศบาลสงขลา ในการแจ้งให้บริษัทายื่นคำขอต่ออายุสัญญาเช่า พร้อมทั้งเสนอประโยชน์ตอบแทนให้เทศบาลนครสงขลาพิจารณาก่อนที่สัญญาเช่าเดิมจะสิ้นสุดลงตามระยะเวลาดังกล่าว

สำนักกฎหมาย สป. พิจารณาแล้วเห็นว่าตามข้อ ๒๓ ของระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นฯ กำหนดว่า หากผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นประสงค์จะต่ออายุสัญญาเช่าให้ท้องถิ่นแจ้งให้ผู้เช่าให้ยื่นคำขอต่ออายุสัญญาเช่าพร้อมทั้งเสนอประโยชน์ตอบแทนให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นพิจารณาก่อนที่สัญญาเช่าเดิมจะสิ้นสุดไม่น้อยกว่า ๖๐ วัน ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นพิจารณาคำขอดังกล่าว ถ้าเป็นตามหลักเกณฑ์ตามข้อ ๑๕(๒) แล้วเสนอผู้มีอำนาจอนุมัติตามข้อ ๑๙ และข้อ ๑๙(๒) ของระเบียบกระทรวงมหาดไทยเดียวกัน กำหนดว่าการต่ออายุสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีกำหนดเกิน ๓ ปี ให้สภาท้องถิ่นเป็นผู้อนุมัติ ซึ่งจากบทบัญญัติดังกล่าวจะเห็นได้ว่า สภาท้องถิ่นที่เป็นผู้มีอำนาจอนุมัติในการต่อสัญญาเช่าจะต้องเป็นสภาเทศบาลนครสงขลาในขณะที่สัญญาเช่าดังกล่าวใกล้สิ้นอายุของสัญญาเช่าดังกล่าว เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าสัญญาดังกล่าวมีระยะเวลาการเช่ากำหนด ๓๐ ปี แต่ในช่วงของสัญญาเช่าปีที่ ๑๓ บริษัทฯได้ขอต่อสัญญาเช่าออกไปอีก ๑๓ ปี ซึ่งเป็นการยื่นขอต่อสัญญาเช่าก่อนที่ระยะเวลาสัญญาเช่าเดิมจะหมดอายุลงถึง ๑๗ ปี และสภาเทศบาลนครสงขลาในช่วงสัญญาปีที่ ๑๓ เป็นผู้อนุมัติให้ต่อสัญญา การต่อสัญญาดังกล่าวจึงไม่ถือว่าเป็นการขอต่อสัญญาตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขตามข้อ ๒๓ และข้อ ๑๙ (๒) ของระเบียบกระทรวงมหาดไทยดังกล่าว

กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น จึงเสนอหารือคณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายฯ เพื่อพิจารณาว่า การทำสัญญาเช่าอาคารโรงแรม บีที สมิทลาบิซ แอนด์รีสอร์ท ดังกล่าวเป็นลักษณะการต่ออายุสัญญาเช่าตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ.๒๕๔๓ หรือไม่ หรือเป็นการแก้ไขเปลี่ยนแปลงรายละเอียดประโยชน์ตอบแทนขึ้นใหม่จากสัญญาเช่าเดิม ซึ่งไม่สามารถกระทำได้ในขณะที่สัญญาเช่ายังไม่สิ้นสุดลง เว้นแต่จะเป็นไปเพื่อประโยชน์ของทางราชการ โดยเสนอให้ปลัดกระทรวงมหาดไทยซึ่งเป็นผู้รักษาการตามระเบียบนี้ พิจารณายกเว้นการปฏิบัติตามระเบียบดังกล่าว

#### ข้อกฎหมาย

ระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ.๒๕๔๓

ข้อ ๖ การให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นให้ดำเนินการโดยวิธี

#### ประมวล

(๑) มีกำหนดไม่เกินสามปี ให้ผู้บริหารท้องถิ่น เป็นผู้มีอำนาจอนุมัติ

(๒) มีกำหนดเกินสามปี ให้สภาท้องถิ่นเป็นผู้อนุมัติ

การให้เช่าตามวรรคหนึ่ง ถ้าที่ความจำเป็นหรือเพื่อประโยชน์ของทางราชการให้ผู้บริหารท้องถิ่นเสนอสภาท้องถิ่นให้ความเห็นชอบดำเนินการเป็นอย่างอื่น โดยไม่ต้องดำเนินการประมุขก็ได้ ทั้งนี้เท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับกฎหมาย

ฯลฯ

ข้อ ๑๕ ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่จัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการเสนอผู้ว่าราชการจังหวัด หรือนายอำเภอหรือปลัดอำเภอผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอ กรณีองค์กรบริหารส่วน

ตำบล แต่งตั้ง คณะกรรมการจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินขององค์การบริหารส่วนท้องถิ่นขึ้นคณะหนึ่ง ประกอบด้วย  
ผู้บริหารท้องถิ่นที่จัดหาประโยชน์ เป็นประธานกรรมการ ผู้แทนองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นที่จัดหาประโยชน์ ผู้แทน  
ส่วนราชการที่เกี่ยวข้อง และผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งมีความรู้และประสบการณ์กับการกำหนดอัตราค่าเช่า มีจำนวนตามความ  
เหมาะสมเป็นกรรมการ

ให้คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ ดังนี้

(๑) กำหนดประโยชน์ตอบแทนขั้นต่ำของการจะให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ขององค์กรปกครอง  
ส่วนท้องถิ่นล่วงหน้าไว้โดยคำนึงถึงสภาพและทำเลของอสังหาริมทรัพย์นั้น

(๒) กำหนดหลักเกณฑ์การเช่าและการต่ออายุสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ขององค์กร  
ปกครองส่วนท้องถิ่น ระยะเวลาการให้เช่าและต่ออายุสัญญาเช่าและอัตราค่าเช่า ภายหลังจากการต่ออายุสัญญาเช่า  
อสังหาริมทรัพย์ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น ทั้งนี้ ให้กำหนดไว้ล่วงหน้าก่อนเช่าและการต่ออายุสัญญาเช่าทุกครั้ง

(๓) กำหนดค่าตอบแทนการต่ออายุสัญญาเช่า การให้เช่าช่วง การโอนสิทธิการโอนสิทธิการ  
เช่าและการเปลี่ยนตัวผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น

ฯลฯ

ข้อ ๑๔ การต่ออายุสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น

(๑) มีกำหนดไม่เกินสามปี ให้ผู้บริหารท้องถิ่นเป็นผู้มีอำนาจอนุมัติ

(๒) มีกำหนดเกินสามปี ให้สภาท้องถิ่นเป็นผู้อนุมัติ

ข้อ ๒๓ หากผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นประสงค์จะต่ออายุสัญญา  
เช่า ให้ท้องถิ่นแจ้งให้ผู้เช่าให้ยื่นคำขอต่ออายุสัญญาเช่าพร้อมทั้งเสนอประโยชน์ตอบแทน ให้องค์กรปกครองส่วน  
ท้องถิ่นพิจารณาก่อนที่สัญญาเช่าเดิมจะสิ้นสุดไม่น้อยกว่าหกสิบวันให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นพิจารณาคำขอ  
ดังกล่าว ถ้าเป็นตามหลักเกณฑ์ตามข้อ ๑๕ (๒) แล้วเสนอผู้มีอำนาจอนุมัติตามข้อ ๑๔

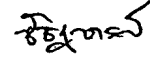
หากองค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นเห็นว่าคำขอต่ออายุสัญญาเช่าตามวรรคหนึ่งไม่อยู่ใน  
หลักเกณฑ์ตามข้อ ๑๕ (๒) ก็ให้ดำเนินการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ ๖

คณะกรรมการพิจารณาร่างกฎหมายฯ ได้พิจารณาข้อหารื้อดังกล่าว โดยได้รับฟัง  
ข้อเท็จจริงจากผู้แทนกรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่น ผู้แทนจังหวัดสงขลา และผู้แทนเทศบาลนครสงขลาแล้ว มีความ  
เห็นสอดคล้องกับความเห็นของสำนักกฎหมายว่า การต่อสัญญาเช่าตามข้อ ๒๓ ของระเบียบว่าด้วยการจัดหา  
ประโยชน์ในทรัพย์สินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ.๒๕๔๓ ที่กำหนดว่า หากผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ขององค์กร  
ปกครองส่วนท้องถิ่นประสงค์จะต่ออายุสัญญาเช่า ให้ท้องถิ่นแจ้งให้ผู้เช่าให้ยื่นคำขอต่ออายุสัญญาเช่าพร้อมทั้งเสนอ  
ประโยชน์ตอบแทน ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นพิจารณาก่อนที่สัญญาเช่าเดิมจะสิ้นสุดไม่น้อยกว่าหกสิบวัน  
ให้องค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นพิจารณาคำขอดังกล่าว ถ้าเป็นตามหลักเกณฑ์ตามข้อ ๑๕ (๒) แล้วเสนอผู้มีอำนาจ  
อนุมัติตามข้อ ๑๔ ซึ่งความในข้อ ๑๔(๒) ของระเบียบกระทรวงมหาดไทยเดียวกัน กำหนดว่าการต่ออายุสัญญาเช่า  
อสังหาริมทรัพย์ขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่นมีกำหนดเกิน ๓ ปี ให้สภาท้องถิ่นเป็นผู้อนุมัติ ซึ่งจากบทบัญญัติ  
ดังกล่าว จะเห็นได้ว่าการต่อสัญญาเช่าต้องกระทำในขณะที่สัญญาเช่าเดิมใกล้สิ้นอายุสัญญาและสภาท้องถิ่นที่จะเป็นผู้  
มีอำนาจอนุมัติในการต่อสัญญาเช่าจะต้องเป็นสภาเทศบาลนครสงขลา ในช่วงที่สัญญาเดิมใกล้สิ้นอายุ คือ ในช่วงปี  
สุดท้าย แต่ในกรณีนี้ปรากฏว่าสัญญาเช่าฉบับเดิมมีระยะเวลาเช่ากำหนด ๓๐ ปี ข้อเท็จจริงปรากฏว่าในช่วงของ  
สัญญาเช่าปีที่ ๑๓ บริษัท บีที สมิตลาบิช โฮเทล จำกัดผู้เช่า ได้ขอต่อสัญญาเช่าออกไปอีก ๑๓ ปี โดยเป็นการขอต่อ  
อายุสัญญาก่อนสัญญาเช่าฉบับเดิมสิ้นสุดถึง ๑๗ ปี จึงมิใช่เป็นการขอต่อสัญญาเช่าในขณะที่สัญญาใกล้สิ้นอายุ แต่เป็น  
การเปลี่ยนแปลงสัญญาในสาระสำคัญ จึงมิใช่เป็นการต่อสัญญาเช่าตามข้อ ๒๓ ของระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่า  
ด้วยการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินขององค์กรปกครองส่วนท้องถิ่น พ.ศ.๒๕๔๓ การต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวที่สภา  
เทศบาลนครสงขลาอนุมัติ และนายกเทศมนตรีลงนามในสัญญาจึงเป็นโมฆะ

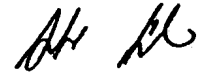
มติที่ประชุม ให้กรมส่งเสริมการปกครองท้องถิ่นรับความเห็นของคณะกรรมการ-  
พิจารณาร่างกฎหมายฯ ไปพิจารณาคำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป

ระเบียบวาระที่ ๔ เรื่องอื่น ๆ  
- ไม่มี

เลิกประชุมเวลา ๑๐.๓๐ น.



(นางสาวชัชฎาภรณ์ กอผจญ)  
กรรมการและผู้ช่วยเลขานุการฯ  
ผู้จดยางานการประชุม



(นายคณิต คงช่วย)  
กรรมการและเลขานุการฯ  
ผู้ตรวจรายงานการประชุม