

กฎกระทรวง

(พ.ศ. ๒๕๕๓)

ออกตามความในพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรม

และอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๕๒^[๑]

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๕ วรรคสาม และมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติการเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๕๒ รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยออกกฎกระทรวงไว้ดังต่อไปนี้

ข้อ ๑ ในกฎกระทรวงนี้

“พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

หมวด ๑

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

ข้อ ๒ ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนการเช่า การต่อระยะเวลาการเช่า การแก้ไขรายการที่จดทะเบียนการเช่า การให้เช่าช่วง การนำสิทธิการเช่าเป็นหลักประกันการชำระหนี้ การโอนสิทธิการเช่าหรือการตกทอดทางมรดก ให้คู่กรณียื่นคำขอจดทะเบียนพร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ในกรณีขอจดทะเบียนการเช่า การเช่าช่วง หรือการรับโอนสิทธิการเช่า ผู้ขอจดทะเบียนต้องแสดงหลักฐานดังต่อไปนี้พร้อมคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

(๑) แผนงาน โครงการเกี่ยวกับการลงทุนในกิจการพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมที่จะทำการเช่า โดยอย่างน้อยต้องแสดงรายละเอียดเกี่ยวกับแผนการใช้ที่ดิน แหล่งที่มาและจำนวนของเงินทุน ระยะเวลาดำเนินการตามขั้นตอนของการประกอบกิจการ และรายละเอียดของการจ้างแรงงาน

(๒) รายงานการวิเคราะห์ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ

(๓) หนังสือรับรองจากผังเมืองจังหวัดหรือการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ว่าที่ดินที่จะขอเช่าอยู่ภายในบริเวณที่กำหนดเป็นประเภทพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมืองหรืออยู่ภายในบริเวณนิคมอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย แล้วแต่กรณี

(๔) หลักฐานการยื่นคำขอหรือการได้รับอนุญาตหรือได้รับความเห็นชอบจากหน่วยงานของรัฐหรือองค์การของรัฐที่เกี่ยวข้อง

(๕) หลักฐานการนำเงินตราต่างประเทศเข้ามาในราชอาณาจักร หรือหลักฐานบัญชีเงินฝากเงินตราต่างประเทศ หรือหลักฐานบัญชีเงินบาทของบุคคลที่มีถิ่นที่อยู่นอกประเทศ ในกรณีที่ผู้จดทะเบียนเป็นคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา ๘๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

ในกรณีที่ผู้จดทะเบียนเป็นผู้ที่เคยได้มาซึ่งสิทธิการเช่าตามพระราชบัญญัตินี้แล้ว ให้แสดงหลักฐานการได้มาซึ่งสิทธิดังกล่าวต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วย

ให้นำแบบคำขอจดทะเบียนการเช่า หนังสือสัญญา บันทึกข้อตกลง บันทึกถ้อยคำหรือแบบพิมพ์อื่น 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) พาณิชยกรรมที่มีการลงทุนไม่ต่ำกว่าสี่ล้านบาท
- (๒) อุตสาหกรรมที่สามารถขอรับการส่งเสริมการลงทุนตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุน
- (๓) พาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมที่เป็นประโยชน์ต่อเศรษฐกิจและสังคมของประเทศตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดโดยความเห็นชอบของคณะรัฐมนตรี

ข้อ ๖ ประเภทของพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมที่ให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลตามมาตรา ๙๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน จดทะเบียนการเช่าต้องเป็นพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมที่คนต่างด้าวสามารถประกอบธุรกิจได้ตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว

หมวด ๓

การใช้หรือการเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้

ข้อ ๗ ผู้เช่าต้องใช้ที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์ตามประเภทของพาณิชยกรรมหรืออุตสาหกรรมที่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ในกรณีที่ผู้เช่าเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้ที่ดินหรือสังหาริมทรัพย์ตามวรรคหนึ่ง ให้ผู้เช่ายื่นคำขอเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยให้นำความในข้อ ๒ และข้อ ๓ มาใช้บังคับโดยอนุโลม

ข้อ ๘ ผู้เช่า ผู้เช่าช่วง หรือผู้รับโอนสิทธิการเช่าต้องดำเนินการตามแผนงาน โครงการตามข้อ ๒ วรรคสอง (๑) ภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่ได้จดทะเบียน และต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ใน การจดทะเบียนทุกประการ

ให้ไว้ ณ วันที่ ๒๒ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๔๓

วัฒนา อัครเวม

รัฐมนตรีช่วยว่าการฯ ปฏิบัติราชการแทน

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้กฎกระทรวงฉบับนี้ คือ โดยที่มาตรา ๕ วรรคสาม แห่งพระราชบัญญัติการเช่าสังหาริมทรัพย์เพื่อพาณิชยกรรมและอุตสาหกรรม พ.ศ. ๒๕๔๒ บัญญัติให้การจดทะเบียนการเช่า การกำหนด

ประเภทของพาณิชย์กรรมหรืออุตสาหกรรมที่ให้ทำการเช่า และการใช้หรือการเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้
อสังหาริมทรัพย์ตามที่เช่า เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง จึงจำเป็นต้องออก
กฎกระทรวงนี้

มณฑิตา/ผู้จัดทำ
๓ กรกฎาคม ๒๕๕๕

วิษพงษ์/ผู้ตรวจ
๑๗ กรกฎาคม ๒๕๕๕