



๕ Minutes

เทคนิคเรื่อง

วิธีจัดเก็บเงินค่าเช่าค้างชำระตามความสามารถของผู้เช่าที่ราชพัสดุ

สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ขอนแก่น

เทคนิคเรื่อง วิธีจัดเก็บเงินค่าเช่าค้ำชำระตามความสามารถของผู้เช่าที่ราชพัสดุ
 สำหรับปฏิบัติงานด้าน สายงานด้านที่ราชพัสดุ
 โดย นางสุดา ไชยประทุม ฝ่ายบริหารทั่วไป สำนักงานธนารักษ์พื้นที่ขอนแก่น
 สำหรับ เจ้าหน้าที่สำนักงานธนารักษ์พื้นที่
 วันที่ ๒๘ กรกฎาคม ๒๕๕๗

จุดมุ่งหมาย	วิธีปฏิบัติที่ได้ผล																				
<p>๑. ตามระเบียบกรมธนารักษ์ว่าด้วยการเร่งรัดจัดเก็บค่าเช่าที่ราชพัสดุที่ค้างชำระ พ.ศ.๒๕๕๑ ข้อ ๙ วรรคสอง ที่ได้กำหนดให้กรณีที่มีการขอชำระค่าเช่าที่ราชพัสดุบางส่วนให้จัดเก็บค่าเช่าปีแรกก่อน พร้อมเงินเพิ่ม พร้อมทั้งให้บันทึกสภาพหนี้ และให้เร่งรัดจัดเก็บค่าเช่าที่เหลือในระยะเวลาที่เห็นสมควร โดยพิจารณาตามจำนวนเงินค่าเช่าที่ค้างชำระ และความสามารถในการชำระเงินของผู้เช่านั้น ปัจจุบันเจ้าหน้าที่แต่ละส่วน/ฝ่ายในแต่ละจังหวัด ยังมีความเข้าใจที่แตกต่างกัน มีแนวทางในการคำนวณเพื่อจัดเก็บค่าเช่าที่ค้างชำระกรณี que ผู้เช่าไม่สามารถชำระได้ทั้งหมดในครั้งเดียวไม่เหมือนกัน จึงควรที่จะมีแนวทางการจัดเก็บค่าเช่าในกรณีดังกล่าวให้ชัดเจน</p> <p>๒. เพื่อเป็นทางเลือกที่จะสามารถช่วยเหลือผู้เช่าในกรณีที่ไม่สามารถชำระได้เต็มจำนวนจริง ๆ เนื่องจากผู้เช่าที่ราชพัสดุส่วนมากมีฐานะยากจน โดยเฉพาะผู้เช่าที่เกิดจากโครงการรัฐเอื้อราษฎร์</p> <p>๓. เพื่อให้เจ้าหน้าที่มีแนวทางปฏิบัติในการรับชำระเงินค่าเช่าที่ราชพัสดุตามความสามารถของผู้เช่าที่ไม่สามารถชำระเงินปีแรกได้ทั้งจำนวนอย่างชัดเจน</p> <p>๔. เพื่อให้เจ้าหน้าที่ให้ความสำคัญของการบันทึกสภาพหนี้ว่ามีความสำคัญอย่างไรในการเร่งรัดค่าเช่าที่ราชพัสดุกค้างชำระ</p>	<p>๑. กรณีผู้เช่าสามารถชำระเงินค่าเช่าที่ราชพัสดุในปีแรกได้ (ผู้เช่าค้างชำระตั้งแต่ปี ๒๕๕๕ - ๒๕๕๗ จำนวน ๓ ปี เป็นเงินปีละ ๒,๐๐๐ บาท) ณ เดือนกรกฎาคม ๒๕๕๗</p> <table border="1" data-bbox="904 459 2063 659"> <thead> <tr> <th>๒๕๕๕</th> <th>๒๕๕๖</th> <th>๒๕๕๗ ณ กค.๕๗</th> <th>รวมทั้งสิ้น</th> <th>เพิ่ม ส.ค.๕๗</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>นับจาก ก.พ. = ๑๐</td> <td>นับจาก ม.ค. = ๑๒</td> <td>นับจาก ม.ค. = ๗</td> <td>๒๙</td> <td>๓๐</td> </tr> <tr> <td></td> <td>นับจาก ก.พ. = ๑๐</td> <td>นับจาก ม.ค. = ๗</td> <td>๑๗</td> <td>๑๘</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>นับจาก ก.พ. = ๕</td> <td>๕</td> <td>๖</td> </tr> </tbody> </table> <p>วิธีคำนวณค่าปรับในอัตราร้อยละ ๑.๕ ต่อเดือน ณ เดือนกรกฎาคม ๒๕๕๗ = $2,000 \times 0.015 \times 29 = 870$ บาท - หากผู้เช่าสามารถชำระเต็มปีแรกก่อนได้ ต้องชำระทั้งค่าเช่าและค่าปรับเป็นเงินทั้งสิ้น $2,000 + 870 = 2,870$ บาท</p> <p>๒. กรณีผู้เช่าที่ราชพัสดุได้นำเงินมาชำระเพียง ๒,๑๐๐ บาท ต้องจัดเก็บค่าปรับเต็มจำนวนก่อนคือ ๘๗๐ บาท แล้วจึงนำเงินที่เหลือมาชำระเป็นค่าเช่าของปี ๒๕๕๕ บางส่วนคือ $2,100 - 870 = 1,230$ บาท</p> <p>๓. บันทึกระบบจัดประโยชน์ ฯ โดยกำหนดให้ระบบรับชำระเงินค่าเช่าที่ราชพัสดุปี ๒๕๕๕ (บางส่วน) เป็นเงิน ๑,๒๓๐ บาท ค่าปรับ ๘๗๐ บาท รวมเป็นเงินที่ต้องชำระทั้งสิ้น ๒,๑๐๐ บาท พร้อมทั้งบันทึกสภาพหนี้ โดยกำหนดรายละเอียดเช่นระยะเวลาที่เหมาะสม อัตราการคำนวณค่าปรับ จำนวนเงินที่ต้องชำระในแต่ละครั้งให้ชัดเจน พร้อมทั้งทำความเข้าใจกับผู้เช่าที่ราชพัสดุให้ปฏิบัติตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าที่ราชพัสดุ เพื่อป้องกันมิให้ถูกทางราชการบอกเลิกสัญญาเช่า และที่สำคัญทำให้อายุความสะดุดหยุดลง เนื่องจากหากค้างชำระเกิน ๕ ปีจะไม่มีสิทธิฟ้องร้อง และเจ้าหน้าที่ต้องมีส่วนในการรับผิดชอบหากไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ที่ได้รับมอบหมาย</p> <p>๔. หากผู้เช่าที่ราชพัสดุได้มาชำระส่วนที่เหลือในเดือนสิงหาคม ๒๕๕๗ ให้บันทึกระบบจัดประโยชน์ ฯ โดยกำหนดให้ระบบมีรายการที่ต้องรับชำระสำหรับค่าเช่าที่ราชพัสดุปี ๒๕๕๕ (ส่วนที่เหลือ) เป็นเงิน ๗๗๐ บาท โดยคำนวณค่าปรับตามข้อ ๑ โดยบวกเพิ่มสิงหาคม ๒๕๕๗ อีก ๑ เดือน รวมเป็น ๓๐ เดือน</p> <p>วิธีคำนวณค่าปรับสำหรับค่าเช่าที่ดินส่วนที่เหลือคือ = $770 \times 0.015 \times 30 = 346.50$ บาท ดังนั้น ณ เดือนสิงหาคม ๒๕๕๗ ผู้เช่าที่ราชพัสดุจะต้องชำระเงินค่าเช่าส่วนที่เหลือพร้อมค่าปรับรวมเป็นเงินทั้งสิ้น = $770 + 346.50 = 1,116.50$ บาท</p> <p>๕. หากปฏิบัติตามข้อ ๑ - ๕ จะทำให้สามารถรับชำระเงินค่าเช่าที่ราชพัสดุที่ค้างชำระได้ถึงแม้จะเป็นบางส่วน ดีกว่าไม่ยอมรับชำระเลยเนื่องจากระบบ ฯ คำนวณให้ไม่ได้ เพราะยังปฏิเสธการรับ หรือไม่สามารถคำนวณค่าปรับ (เงินเพิ่ม) ได้ถูกต้อง จะทำให้ไม่สามารถแก้ไขปัญหาค่าเช่าที่ราชพัสดุกค้างชำระได้ หากทิ้งไว้นานยิ่งสร้างภาระเรื่องค่าปรับให้ผู้เช่าเพิ่มมากขึ้นและจะทำให้ปัญหาเกิดมากขึ้นไปเรื่อย ๆ</p>	๒๕๕๕	๒๕๕๖	๒๕๕๗ ณ กค.๕๗	รวมทั้งสิ้น	เพิ่ม ส.ค.๕๗	นับจาก ก.พ. = ๑๐	นับจาก ม.ค. = ๑๒	นับจาก ม.ค. = ๗	๒๙	๓๐		นับจาก ก.พ. = ๑๐	นับจาก ม.ค. = ๗	๑๗	๑๘			นับจาก ก.พ. = ๕	๕	๖
๒๕๕๕	๒๕๕๖	๒๕๕๗ ณ กค.๕๗	รวมทั้งสิ้น	เพิ่ม ส.ค.๕๗																	
นับจาก ก.พ. = ๑๐	นับจาก ม.ค. = ๑๒	นับจาก ม.ค. = ๗	๒๙	๓๐																	
	นับจาก ก.พ. = ๑๐	นับจาก ม.ค. = ๗	๑๗	๑๘																	
		นับจาก ก.พ. = ๕	๕	๖																	
<p>ข้อแนะนำ/ข้อพึงระวัง</p>																					
<p>๑. ไม่ควรปฏิเสธการรับเงินค่าเช่าค้ำชำระ กรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถชำระได้ทั้งหมด หรือผู้เช่าขอชำระเงินค่าเช่าค้ำไว้บางส่วนก่อน</p> <p>๒. ไม่ควรรับฝากเงินค่าเช่าค้ำชำระของผู้เช่าไว้ที่เจ้าหน้าที่ เพื่อรอรับชำระเพิ่มเติมจนกว่าจะสามารถออกใบเสร็จรับเงินให้เต็มปีได้ เพราะอาจเป็นช่องทางทุจริต หรือลึบจนเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายต่อทางราชการและผู้เช่าที่ราชพัสดุได้</p>																					

