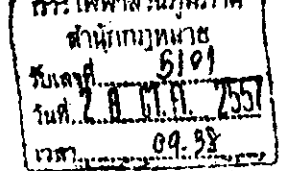




การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค
PROVINCIAL ELECTRICITY AUTHORITY

บันทึก



จาก กนต. ถึง สกม.
เลขที่ กนต.(จท) ๑๔๕๒/๒๕๕๗ วันที่ ๒๘ พ.ย. ๒๕๕๗
เรื่อง ตอบข้อหารือกรณี [REDACTED] ขออนุญาตนำทรัพย์สินที่เช่าบางส่วนไปให้เช่าช่วง
อ้างถึง บันทึก ฝอย. เลขที่ ฝอย. ๒๑๓/๒๕๕๗ ลว.๖ ต.ค.๒๕๕๗

เรียน อ.ฝ.กม. ผ่าน ร.ฝ.กม.(พ)

ตามบันทึกที่อ้างถึง ฝอย. ขอรื้อ สกม. เกี่ยวกับกรณีที่บริษัท [REDACTED] ขออนุญาตนำทรัพย์สินที่เช่าบางส่วนไปให้ บริษัท [REDACTED] เช่าช่วง ในประเด็นดังต่อไปนี้

๑. ตามข้อบังคับ กฟผ.ว่าด้วยการให้เช่าสิ่งหาทรัพย์สิน พ.ศ.๒๕๕๕ ข้อ ๑๐ ระบุว่า "การโอนสิทธิการเช่า และการเช่าช่วงจะกระทำได้อาศัยได้รับความเห็นชอบจากผู้มีอำนาจ ตามข้อ ๘ ก่อน" นั้น ขอรื้อถามวัตถุประสงค์ของข้อบังคับข้อนี้และผู้เช่าสิ่งหาทรัพย์สินของ PEA สามารถนำสิ่งหาทรัพย์สินดังกล่าว ออกให้เช่าช่วงได้หรือไม่ประการใด ทั้งนี้เพื่อเป็นแนวทางในการพิจารณาเรื่องขอความเห็นชอบให้ บริษัท [REDACTED] นำพื้นที่บางส่วนตามสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเลขที่ ข.๑/๒๕๕๗ ลว. ๓๐ พ.ค.๒๕๕๗ ออกให้เช่าช่วง

๒. ในกรณีที่ผู้เช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ได้ระบุตามร่างสัญญาเช่าช่วงว่าคิดอัตราค่าเช่าพื้นที่โกดัง ๑,๒๐๐.๐๐ ตรม. และพื้นที่ภายนอกโกดัง ๕๗๗.๕๐ ตรม. รวมเดือนละ ๑๘๐,๐๐๐.- บาท ซึ่งเป็นราคาเช่าต่อ ตรม. ที่สูงกว่าราคาที่ PEA ให้บริษัท ไทยชิพยาร์ดฯ เช่นนั้น สามารถกระทำได้หรือไม่อย่างไร

๓. แนวทางปฏิบัติในการขอความเห็นชอบในการเช่าช่วง (ผู้นำเสนอขอความเห็นชอบและผู้มีอำนาจให้เช่าช่วง)

และ สกม.มีบันทึกที่ ฝอย.๒๑๓/๒๕๕๗ ลว. ๖ ต.ค.๒๕๕๗ ให้ กนต. ดำเนินการต่อไปเกี่ยวกับเรื่องนี้ มีข้อเท็จจริง ข้อกฎหมาย ข้อบังคับ และข้อสัญญาที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

๑) ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการ กฟผ. ครั้งที่ ๓/๒๕๕๗ เมื่อวันที่ ๑๙ มี.ค.๒๕๕๗ รับทราบผลความคืบหน้าในการส่งเรื่องให้พนักงานอัยการดำเนินคดีแพ่งฟ้องขับไล่ บริษัท [REDACTED] และบริวารออกจากที่ดินและอาคารสิ่งก่อสร้างบนที่ดินที่เช่าของ PEA และเห็นชอบให้รับข้อเสนอของบริษัท [REDACTED] เพื่อทำสัญญาประนีประนอมยอมความในศาล ตามความเห็นของพนักงานอัยการ โดยทำสัญญาเช่าให้บริษัท [REDACTED] เป็นเวลา ๑๐ ปี ในอัตราเดือนละ ๕๐๐,๐๐๐.- บาท (ตามสัญญาประนีประนอมยอมความของศาลแพ่งกรุงเทพใต้ คดีหมายเลขดำที่ ๑๓๔๙/๒๕๕๔ ลว.๓ เม.ย.๒๕๕๗) และ PEA ได้จัดทำสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างกับบริษัท [REDACTED] ตามสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เลขที่ ข.๑/๒๕๕๗ ลว.๓๐ พ.ค.๒๕๕๗

๒) ต่อมา บริษัท [REDACTED] มีหนังสือที่ ทป ๕๗/๐๗๐๓ ลว. ๒๕ ก.ค.๒๕๕๗ ขออนุญาต นำพื้นที่บางส่วนออกให้บริษัท [REDACTED] เช่าช่วง โดยจัดส่งร่างสัญญาเช่าโกดัง (ตามแนบ) ซึ่งระบุว่า บริษัท [REDACTED] ตกลงเช่าพื้นที่ภายในโกดัง ๒๐x๖๐ เมตร รวมพื้นที่ในโกดังประมาณ ๑,๒๐๐.๐๐ ตรม. และพื้นที่ภายนอกโกดัง ๑๖.๕๐x๓๕ เมตร รวม ๕๗๗.๕๐ ตรม. โดยบริษัท [REDACTED] ใช้พื้นที่ดังกล่าวเพื่อ จัดเก็บและขนถ่ายสินค้าประเภทอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์และเครื่องใช้ภายในบ้าน เป็นระยะเวลา ๑ ปี

๓) ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๕๔๔ บัญญัติว่า "ทรัพย์สินซึ่งเช่านั้น ผู้เช่าจะให้เช่าช่วงหรือโอนสิทธิ ของตนอันมีในทรัพย์สินนั้น ไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนให้แก่บุคคลภายนอก ท่านว่าหาอาจทำได้ไม่ เว้นแต่จะได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่า

ถ้าผู้เช่าประพฤติดำเนินบทบัญญัติอันนี้ ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้"

๔) ตามข้อบังคับ กฟภ.ว่าด้วยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ.๒๕๕๕ กำหนดว่า

ข้อ ๘ "ผู้ว่าการ มีอำนาจอนุมัติการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ครั้งหนึ่งในวงเงินไม่เกิน ๔,๐๐๐,๐๐๐.- บาท (สี่ล้านบาทถ้วน) และกำหนดระยะเวลาการเช่าไม่เกิน ๓ ปี

การอนุมัติให้เช่าอสังหาริมทรัพย์นอกเหนือจากกรณีดังกล่าว ให้เสนอคณะกรรมการ การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค พิจารณาอนุมัติ"

ข้อ ๑๐ "การโอนสิทธิการเช่า และการเช่าช่วงจะกระทำได้อาจต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้มี อำนาจ ตามข้อ ๘ ก่อน"

๕) ตามสัญญาเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง เลขที่ ข.๑/๒๕๕๗ ลว. ๓๐ พ.ค.๒๕๕๗ ระหว่าง PEA กับบริษัท [REDACTED] ข้อ ๑๒ กำหนดว่า "ผู้เช่า ตกลงจะไม่นำทรัพย์สินที่เช่าตามข้อ ๑ ไปให้ผู้อื่น เช่าช่วงหรือโอนสิทธิการเช่าตามสัญญานี้ให้แก่ผู้อื่น เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน หากฝ่าฝืนผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันที รวมทั้งมีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากผู้เช่าได้"

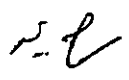
จากข้อ ๑) ถึง ข้อ ๕) กนต.พิจารณาแล้วเห็นว่า

๑. ในการเช่าทรัพย์สิน กฎหมายได้กำหนดคุณสมบัติของผู้เช่าไว้เป็นสาระสำคัญ ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๕๔๔ จึงได้กำหนดมิให้นำทรัพย์สินที่เช่า ไปให้บุคคลอื่นเช่าต่ออีกทอดหนึ่ง เว้นแต่จะได้ตกลงกันไว้ เป็นอย่างอื่นในสัญญาเช่า ซึ่งหมายความว่า ถ้าผู้ให้เช่าจะอนุญาตให้เช่าช่วงได้จะต้องระบุนุญาตไว้ใน สัญญาเช่า และการอนุญาตให้เช่าช่วงนั้นจะต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือ จึงจะบังคับกันได้ PEA จึงได้ กำหนดไว้ในข้อบังคับฯ ข้อ ๑๐ ว่า การเช่าช่วงจะกระทำได้อาจต้องได้รับความเห็นชอบจากผู้มีอำนาจตามข้อ ๘ ก่อน และได้กำหนดเงื่อนไขไว้ในสัญญา ข้อ ๑๒ ว่า หากผู้เช่าจะนำทรัพย์สินที่เช่าไปให้ผู้อื่นเช่าช่วง ผู้เช่า จะต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจาก PEA ก่อน ดังนั้น กรณีนี้หาก PEA อนุญาตเป็นหนังสือ บริษัท [REDACTED] ก็สามารถนำทรัพย์สินที่เช่าจาก PEA ออกให้เช่าช่วงได้ สำหรับแนวทางการขอความเห็นชอบในการเช่าช่วง เนื่องจากตามแนวทางปฏิบัติเกี่ยวกับการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ของ กฟภ. ซึ่ง ผวก. เห็นชอบแล้วเมื่อวันที่ ๕ ก.ย.๒๕๕๕ กำหนดให้ ผอ.ย. เป็นผู้ดำเนินการเกี่ยวกับการให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ในส่วนกลาง ดังนั้น หาก ผอ.ย. ซึ่งเป็นผู้บริหารสัญญา พิจารณาแล้วเห็นสมควรให้ บริษัท [REDACTED] นำทรัพย์สินที่เช่าบางส่วนไปให้บริษัท [REDACTED] เช่าช่วงตามที่ บริษัท [REDACTED] ขอมมา กนต. เห็นควรให้ ผอ.ย. นำเสนอคณะกรรมการ กฟภ. เพื่อขอความเห็นชอบต่อไป

๒. สำหรับกรณีที่ บริษัท [redacted] ให้บริษัท [redacted] เข้าช่วงโดยคิดอัตราค่าเช่าพื้นที่ ต่อตารางเมตร ในอัตราที่สูงกว่าราคาที่ PEA ให้บริษัท ไทยซิปปารักษ์ เข้า นั้น กฎหมายมิได้บัญญัติห้ามไว้แต่อย่างใด เป็นเรื่องข้อตกลงระหว่างคู่สัญญา (บริษัท [redacted] กับ [redacted]) ที่สามารถตกลงกันได้

๓. ตามร่างสัญญาเช่าที่ดิน ระหว่าง บริษัท [redacted] กับ บริษัท [redacted] ข้อ ๑๔ กำหนดว่า "เมื่อครบกำหนดอายุสัญญาแล้ว หากผู้เช่ามีความประสงค์ที่จะเช่าพื้นที่ต่อไปอีก ผู้เช่าจะต้องแจ้งผู้ให้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า ๓๐ วัน โดยผู้ให้เช่าขอสงวนสิทธิ์ในการต่ออายุสัญญาเช่าและกำหนดอัตราค่าเช่าใหม่" กรณีนี้ หาก PEA อนุญาตเป็นหนังสือให้บริษัท [redacted] นำทรัพย์สินบางส่วนไปให้ บริษัท [redacted] เข้าช่วงได้ (ตามข้อ ๑) บริษัท [redacted] สามารถนำทรัพย์สินที่เช่าจาก PEA ไปให้ บริษัท [redacted] เข้าช่วงได้ถึงวันที่ครบกำหนดสัญญาเช่าช่วงเท่านั้น และหากบริษัท [redacted] จะให้ บริษัท [redacted] เข้าช่วงต่อไปอีกจะต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจาก PEA ก่อน ดังนั้นในกรณีนี้ กต.เห็นควรให้ ฝอย.มีหนังสือชี้แจงให้ บริษัท [redacted] ทราบถึงกรณีดังกล่าวต่อไปด้วย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา หากเห็นชอบขอได้โปรดแจ้ง ฝอย.เพื่อทราบและดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป


(นางสัญญาลักษณ์ สุขเกษม)
ผู้อำนวยการกองนิติการ

ที่ กต. (คท) 1952/2557

เรียน ๑๘.๑๖.

เพื่อโปรดทราบ และดำเนินการ

ต่อไป


(นางคำมวน พยัคฆเรือง)
ผู้อำนวยการสำนักกฎหมาย
29 ต.ค. 2557

แผนกจัดกรรมสิทธิ์ทรัพย์สิน
โทร. ๕๒๗๖

๖๓๓๖๓๕๐