



สัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อยู่อาศัย

กรมธนารักษ์

กระทรวงการคลัง

สัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่อยู้อาศัย

คำเตือน

๑. การชำระค่าเช่าที่ดิน ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระค่าเช่าปีละ ๑ ครั้ง โดยจะต้องชำระค่าเช่าของแต่ละปีภายในเดือนกุมภาพันธ์ หากเกินกำหนดเวลาจะต้องชำระเงินเพิ่มเป็นเบี้ยปรับอีกในอัตราร้อยละ ๑.๕ ต่อเดือนของเงินที่ค้างชำระเศษของเดือนให้นับเป็นหนึ่งเดือน
๒. ต้องเก็บรักษาสัญญาเช่านี้ไว้ในที่ปลอดภัย ถ้าชำรุดหรือสูญหาย ให้รีบแจ้งต่อเจ้าหน้าที่ ณ กรมธนารักษ์ หรือสำนักงานราชพัสดุจังหวัดที่จัดให้เช่า
๓. ไปรคนำสัญญาเช่านี้มาด้วยทุกครั้งที่มีการติดต่อราชการเกี่ยวกับการเช่าที่ราชพัสดุ และควรมาคิดต่อราชการด้วยตนเอง

ชื่อหน่วยงาน	เลขประจำตัวผู้เช่า
ชื่อผู้เช่า	
ทะเบียนที่ราชพัสดุ	ประเภทเลขที่
อนน	ตำบล/แขวง
อำเภอ/เขต	จังหวัด
ทะเบียนราชพัสดุ	หน้า

วัน เดือน ปี

ผู้มีอำนาจลงนาม



(แบบ ศ. ๑/๒๑)

สัญญาที่
รายตัวที่

สัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัย

สัญญานี้ทำขึ้น ณ
เมื่อวันที่ เดือน
กระทรวงการคลัง โดย
ตำแหน่ง



พ.ศ. ระหว่าง

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้ให้เช่า" ฝ่ายหนึ่ง กับ

อยู่บ้านเลขที่ ๑๒๓/๑๑๑ ถนน ตำบล/แขวง
อำเภอ/เขต จังหวัด อำเภอ/เขต จังหวัด
อายุ ปี เดือน ปี เดือน สัญชาติ
ไทย/ต่างชาติ

ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า "ผู้เช่า" อีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญานี้ขึ้น ดังมีข้อความต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินราชพัสดุ ครอบคลุม
ถนน ตำบล/แขวง
อำเภอ/เขต จังหวัด อำเภอ/เขต จังหวัด
ไทย/ต่างชาติ ครอบคลุมพื้นที่ระวาง
หมายเลขที่ดิน โฉนดที่
ทะเบียนราชพัสดุที่ จำนวนไร่/เศษ
ปรากฏตามรูปแผนที่แนบท้ายสัญญานี้เพื่ออยู่อาศัยมีกำหนดเวลา
วันที่ เดือน พ.ศ. ถึงวันที่ เดือน พ.ศ.
โดยคิดอัตราค่าเช่าตารางวาละ บาท ต่อเดือน
รวมเป็นค่าเช่าเดือนละ บาท
หรือปีละ บาท

แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่เช่าโดยสัญญา ให้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ด้วย
 อัตราค่าเช่าดังกล่าวในวรรคแรก ผู้ให้เช่าทรงไว้ซึ่งสิทธิที่จะเปลี่ยนแปลงหรือปรับปรุงเพิ่มเติมได้ตามหัวข้อ
 การปรับปรุงอัตราค่าเช่าของระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในราชพัสดุที่ใช้อยู่ในขณะนั้น
 ข้อ ๒. ในวันทำสัญญานี้ ผู้เช่าได้นำหลักประกันสัญญาเช่าเพื่อประกันความเสียหายอันเกิดจากการที่
 ผู้เช่าประพฤติผิดสัญญาเช่าหรือฝ่าฝืนหน้าที่ของผู้เช่าตามกฎหมายเป็น
 เป็นจำนวนเงิน บาท
 มามอบไว้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว ตามใบรับ/ใบเสร็จรับเงินเลขที่ เล่มที่ ลงวันที่
 เดือน พ.ศ. หลักประกันสัญญาเช่านี้ จะคืนให้เมื่อผู้เช่าพ้นจากข้อผูกพัน
 ตามสัญญาเช่านี้แล้ว ถ้าผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าหรือเงินอื่นใดที่จะต้องชำระให้แก่ทางราชการอื่นเนื่องมาจากการเช่านี้
 ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหักจากหลักประกันสัญญาเช่าได้
 ข้อ ๓. ในวันทำสัญญานี้ ผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าเป็นรายปีสำหรับค่าเช่าล่วงหน้าครึ่งเดือน
 พ.ศ. ถึงเดือน พ.ศ. เป็นเงิน บาท
 ให้แก่ผู้ให้เช่าไว้แล้ว ตามใบเสร็จรับเงิน
 เลขที่ เล่มที่ ลงวันที่ เดือน พ.ศ.

และผู้เช่าสัญญาว่าจะชำระค่าเช่าเป็นรายปี ในปีต่อ ๆ ไปถัดจากปีที่ได้ชำระเป็นค่าเช่าล่วงหน้าไว้แล้ว ๓ ที่ทำการ
 เจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าภายในเดือนกุมภาพันธ์ของทุก ๆ ปี
 ข้อ ๔. ผู้เช่าต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่หรือภาษีอื่นใดตลอดจนค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย
 ต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการเช่าตามสัญญาเช่านี้ ไม่ว่าจะที่ใช้อยู่ในขณะนี้ หรือหากมีบังคับใช้ต่อไป ในภายหน้าแทน
 ผู้ให้เช่าทั้งสิ้น โดยต้องชำระให้แก่เจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันได้รับแจ้งจากเจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่า
 ข้อ ๕. ผู้เช่ามีหน้าที่ป้องกันและดูแลรักษาแนวเขตที่ดินที่ ตลอดทั้งบำรุงรักษาที่ดินที่เช่าให้อยู่ในสภาพ
 เรียบร้อยเสมอ และจะไม่ทำการเปลี่ยนแปลงหรือขุด คู คลอง ฝาย สระ หรือแหล่งขังน้ำใด ๆ หรือตัดพินคั้นไม้ขึ้นคั้น
 ในที่ดินที่เช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน
 ข้อ ๖. ถ้าผู้เช่าจะปลูกสร้างหรือรื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ที่มีอยู่แล้วในที่ดินที่เช่า ไม่ว่าจะทั้งหมด
 หรือแค่บางส่วน จะต้องได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน
 ข้อ ๗. ผู้เช่าจะไม่นำที่ดินที่เช่าหรือสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปให้เช่าช่วง หรือยอมให้
 ผู้อื่นไปเช่าประโยชน์ในที่ดินที่เช่าเป็นอันขาด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน และจะนำไปใช้
 ประโยชน์อื่นนอกจากเพื่ออยู่อาศัยไม่ได้

ข้อ ๘. ผู้เช่าจะไม่ใช้หรือยินยอมให้ผู้อื่นใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อการใด ๆ อันเป็นที่น่ารังเกียจแก่สังคม หรือน่าจะเป็นการเสียหายแก่ที่ดินที่เช่า และจะไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้ให้เช่าหรือผู้อยู่ใกล้เคียง หรือกระทำการใด ๆ อันเป็นการละเมิดต่อกฎหมายความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

ข้อ ๙. ผู้เช่าต้องยินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือผู้แทนเข้าไปตรวจที่ดินที่เช่าหรือสถานที่ได้เสมอ โดยผู้เช่าต้องอำนวยความสะดวกให้ความสะดวกให้ตามสมควร

ข้อ ๑๐. การชำระค่าเช่า ค่าภาษี ค่าธรรมเนียมหรือเงินอื่นใดที่ผู้เช่าต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่าตามกำหนดเวลา หากชำระเกินกำหนดเวลา ผู้เช่าจะต้องชำระเงินเพิ่มขึ้นจากเงินดังกล่าวเป็นเบี้ยปรับให้ผู้ให้เช่าอีกในอัตราร้อยละ ๑.๕ ต่อเดือนของเงินที่ค้างชำระเศษของเดือนให้นับเป็น ๑ เดือน

ข้อ ๑๑. ในการส่งมอบที่ดินที่เช่านี้ ผู้ให้เช่าไม่รับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง หรือการรอนสิทธิในที่ดินที่เช่า และเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าได้ส่งมอบไว้ก่อนนั้น ผู้ให้เช่าไม่จำต้องคืนไม่ว่ากรณีใด ๆ ทั้งสิ้น

ข้อ ๑๒. ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าผู้ให้เช่ามีความจำเป็นจะต้องใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อประโยชน์ของรัฐ หรือของทางราชการ ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าออกเลิกสัญญาได้ โดยบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้า ไม่น้อยกว่าสามสิบวัน โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนหรือค่าเสียหายใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าทั้งสิ้น

ข้อ ๑๓. เมื่ออาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ที่ผู้เช่าปลูกสร้างลงบนที่ดินที่เช่าถูกเพลิงไหม้เสียหายสิ้นไป หรือถูกบังคับคดีให้ขายทอดตลาด ให้ถือว่าสัญญาเช่าเป็นอันระงับทันที โดยผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกกล่าวก่อน

ข้อ ๑๔. ผู้เช่าสัญญาว่าจะปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ในที่ดินที่เช่าเพื่ออยู่อาศัยเท่านั้น ถ้าผู้เช่าไม่ปลูกสร้างอาคารที่พักอาศัยภายใน ๑ ปี นับแต่วันทำสัญญาเช่า ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า และใช้สิทธิตามข้อ ๑๒ ได้

ข้อ ๑๕. ผู้ให้เช่าจะออกใบเสร็จรับเงินให้แก่ผู้เช่าทุกราวที่ได้รับชำระค่าเช่าใบเสร็จรับเงินมีลักษณะสำคัญดังต่อไปนี้

- (๑) ครรภุช
- (๒) ชื่อสถานที่ของผู้รับเงิน
- (๓) วัน เดือน ปี ที่รับเงิน
- (๔) ชื่อผู้เช่าและสถานที่เช่า
- (๕) รายการและจำนวนเงินที่รับชำระ
- (๖) ลายมือชื่อผู้รับเงิน

(๗) ประทับตราของ

ผู้ให้เช่าจะไม่รับผิดชอบในใบเสร็จรับเงินที่ไม่มีลักษณะดังกล่าวนี้

ข้อ ๑๖. ในระหว่างที่มีการเช่าตามสัญญา ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามระเบียบกระทรวงการคลัง ว่าด้วย
การจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินของรัฐที่บังคับอยู่แล้วในขณะนั้น หรือที่จะมีขึ้นในภายหน้าทุกประการ

ข้อ ๑๗. ถ้าผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าจะมีผลให้ผู้ให้เช่าฟ้องศาลได้ ๑ จนเป็นเหตุให้เกิดความเสียหาย
แก่ผู้ให้เช่าแล้ว ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบและชดเชยค่าเสียหายจากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่านี้ให้แก่
ผู้ให้เช่าโดยสิ้นเชิงภายในกำหนดสิบห้าวัน นับแต่วันที่มีการฟ้องร้องฟ้องจากผู้ให้เช่า

ข้อ ๑๘. ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าผู้เช่าได้ตกเป็นบุคคลล้มละลายและน่าจะไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญา
ต่อไปได้ หรือในกรณีที่ผู้เช่ามีเหตุขัดข้องเกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญา และจำเป็นต้องเรียกผู้เช่ามาพบ ผู้เช่า
ไม่ไปพบผู้ให้เช่าตามวันเวลาที่กำหนดในหนังสือเชิญพบถึง ๑ ครั้งติดต่อกัน โดยไม่มีเหตุอันสมควร ผู้ให้เช่าจะบอก
เลิกสัญญาเช่าก็ได้

ข้อ ๑๙. ถ้าผู้เช่าผิดสัญญาเช่าข้อหนึ่งข้อใด ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าได้และเมื่อผู้ให้เช่าได้ใช้สิทธิบอก
เลิกสัญญาเช่าแล้ว ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่ารับหลักประกันสัญญาเช่าตามข้อ ๒. เป็นจำนวนเงินทั้งหมดหรือบางส่วน
ก็ได้แล้วแต่ผู้ให้เช่าเห็นสมควร และผู้ให้เช่ายังมีสิทธิเรียกค่าเสียหายอื่น ๆ จากผู้เช่า (ถ้ามี) ได้อีกด้วย

ข้อ ๒๐. เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่ากรณีใด ๆ บรรดาอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ที่ผู้เช่าปลูกสร้างลงไป
ในที่ดินที่เช่า ผู้เช่าจะต้องรื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ ออกไปจากที่ดินที่เช่า และต้องปรับที่ดินที่เช่าให้
อยู่ในสภาพเรียบร้อยหรือดีตามสภาพเดิม โดยผู้เช่าและบริวารจะต้องออกจากที่ดินที่เช่า จนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่า
หรือของผู้อื่นที่อยู่ในความครอบครองของผู้เช่าออกไปจากที่ดินที่เช่า และส่งมอบที่ดินที่เช่าคืนให้แก่ผู้ให้เช่า ให้แล้ว
เสร็จภายในสามสิบวัน นับแต่วันสัญญาสิ้นสุดลง

ความในวรรคแรกมิให้ใช้บังคับในกรณีที่ผู้เช่าไม่ประสงค์จะรื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ โดยยินยอม
มอบกรรมสิทธิ์ ให้แก่ผู้ให้เช่าโดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ จากผู้ให้เช่าทั้งสิ้น และผู้ให้เช่ายินยอมรับมอบกรรมสิทธิ์
เมื่อเห็นว่าประโยชน์ต่อทางราชการแล้ว

ถ้าผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามในเวลาที่กำหนดตามความในวรรคแรก ให้ถือว่าผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าเข้าจัดการหรือจ้าง
ให้ผู้อื่นทำการแทนผู้เช่าได้ โดยผู้เช่าเป็นผู้ออกค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น และผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหักเงินค่าใช้จ่ายดังกล่าว
จากหลักประกันในข้อ ๒. หรือเรียกเอาจากผู้เช่าแล้วแต่กรณี

สัญญาที่ทำขึ้นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความแห่งสัญญานี้ดีตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน พร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ..... ผู้ให้เช่า

ลงชื่อ..... ผู้เช่า

ลงชื่อ..... พยาน

ลงชื่อ..... พยาน

เงื่อนไขต่อท้ายสัญญา ๑. ทายาทโดยธรรมต้องยื่นคำร้องขอเช่าภายใน ๑ ปี นับแต่วันที่ผู้เช่าถึงแก่กรรม จึงจะได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่า หากยื่นภายหลังต้องชำระค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่า ๒ เท่าของค่าเช่า ๑ ปี

๒. ถ้าผู้เช่าทำการปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งลักษณะเป็นอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ด้อยกรรมสิทธิให้กระทรวงการคลังคามระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ดินที่เช่าโดยมิได้รับอนุญาต ผู้ให้เช่ามีสิทธิดำเนินการดังนี้

๒.๑ บอกเลิกสัญญาและหรือให้รื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวแล้วแต่กรณี หรือ

๒.๒ ถ้าผู้ให้เช่าไม่บอกเลิกสัญญา ผู้เช่ายินยอมยกกรรมสิทธิ์อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวให้ผู้ให้เช่า พร้อมกับให้ผู้เช่าชำระค่าธรรมเนียมการจัดหาประโยชน์ค่าเช่าอาคารและค่าปรับตามระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ดินที่ราชพัสดุ

แผนที่แสดงเขตเช่า

การรังวัดราย.....ทะเบียนเลขที่.....
หนังสือสำคัญสำหรับที่ดิน.....เลขที่.....เล่ม.....หน้า.....
เลขที่ดิน.....หน้าสำรวจ.....ระหว่าง.....หมู่ที่.....
ถนน/ครอก/ซอย.....ตำบล/แขวง.....
อำเภอ/เขต.....จังหวัด.....
รังวัดวันที่.....เนื้อที่เช่า.....ไร่.....งาน.....ตารางวา

ลงชื่อ.....ผู้รังวัด.....ลงชื่อ.....ผู้ตรวจ.....ลงชื่อ.....

ตำแหน่ง.....ตำแหน่ง.....ตำแหน่ง หัวหน้าฝ่ายสำรวจ
วันที่.....วันที่.....วันที่.....

มาตราส่วน ๑ :



+

+


+

บันทึกการต่ออายุสัญญาเช่า

ว.ค.ป.	ระยะเวลา	ตั้งแต่วันที่.....ถึงวันที่.....	ผู้ให้เช่า	ผู้เช่า	เจ้าหน้าที่

การแก้ไขรายการที่ผิดพลาดต้องมีเจ้าหน้าที่ลงนามกำกับทุกครั้ง

บันทึกการเปลี่ยนแปลง/ภาวะสุกทัน

ว.ค.ป.	รายการ	เอกสารอ้างอิง	เจ้าหน้าที่
			

การแก้ไขรายการที่ผิดพลาดต้องมีเจ้าหน้าที่ลงนามกำกับทุกครั้ง

บันทึกการวางหลักประกัน

ว.ค.ป.	รหัสรายการ	จำนวนเงิน	ใบเสร็จรับเงิน	ถอนคืน อนุมัติ ถว.....	เจ้าหน้าที่

การแก้ไขรายการที่ผิดพลาดต้องมีเจ้าหน้าที่ลงนามกำกับทุกครั้ง

ป.ร. - เงินประกันสัญญาเช่า
 ป.กท. - เงินประกันภาษีบำรุงท้องที่

สำหรับเจ้าหน้าที่



สิทธิของผู้เช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัย

๑. สิทธิการเช่าที่ดินราชพัสดุเป็นสิทธิเฉพาะตัวของผู้เช่า หากผู้เช่าถึงแก่กรรม เพื่อเป็นการบรรเทาความเดือดร้อนของทายาท ทางราชการให้โอกาสแก่ทายาทของผู้เช่าที่ถึงแก่กรรมมีสิทธิอื่นความสะดวกขอเช่าแทนได้
๒. สิทธิการเช่ามีเพียงระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าเท่านั้น
๓. จะปลูกสร้างคัดแปลงต่อเติมหรือรื้อถอนอาคารสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าได้ เมื่อได้รับอนุญาตจากทางราชการ
๔. เมื่อสัญญาเช่าที่ดินราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัยสิ้นสุดลง (ปกติจะทำสัญญาเช่าเป็นรายปีหรือครั้งละไม่เกิน ๓ ปี) การต่ออายุสัญญาเช่าครั้งต่อไปจะได้รับ การยกเว้นค่าธรรมเนียมการต่ออายุสัญญาเช่า

