



รายงาน

ผลการพิจารณาศึกษา

**กรณีการให้เช่าพื้นที่บริเวณสามเหลี่ยมย่านพหลโยธิน
(สถานที่ตั้งห้างสรรพสินค้า เซ็นทรัลลาดพร้าว)**

**ระหว่างการรถไฟแห่งประเทศไทย
กับ บริษัท เซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา จำกัด**

ของ

คณะกรรมการการคมนาคม

สภานิติบัญญัติแห่งชาติ

สำนักกรรมการ ๑

สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา

ปฏิบัติหน้าที่สำนักงานเลขาธิการสภานิติบัญญัติแห่งชาติ

(สำเนา)



บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ ... สภานิติบัญญัติแห่งชาติ

ที่ ... สว(สนช)(กมธ๑)๐๐๐๙/ร ๑๐๓ ... วันที่ ... ๒๐ ธันวาคม ๒๕๕๐

เรื่อง ... รายงานผลการพิจารณาศึกษา กรณีการให้เข้าพื้นที่บริเวณสามเหลี่ยมพหลโยธิน
ระหว่างการรถไฟแห่งประเทศไทย กับบริษัท เซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา จำกัด

กราบเรียน ประธานสภานิติบัญญัติแห่งชาติ

ตามที่ที่ประชุมสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ครั้งที่ ๑๐/๒๕๔๙ วันพุธที่ ๖ ธันวาคม ๒๕๔๙ ได้มีมติตั้งคณะกรรมการสามัญประจำสภา ตามข้อบังคับการประชุมสภานิติบัญญัติแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๗๓ และตั้งคณะกรรมการการคมนาคม โดยให้มีอำนาจหน้าที่พิจารณาร่างพระราชบัญญัติ กระทบกิจการพิจารณาสอบสวนหรือศึกษาเรื่องใดๆ ที่เกี่ยวกับการคมนาคมทั้งการจราจรทางบก ทางน้ำ ทางอากาศ การขนส่งมวลชน การขนส่งสินค้า และการพาณิชย์ ต่อมาเมื่อกรรมการฯ ขอลาออกจากการเป็นกรรมการฯ จำนวน ๖ คน จึงได้มีการตั้งกรรมการฯ แทนตำแหน่งที่ว่างตามข้อบังคับการประชุมสภานิติบัญญัติแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๙๖ ดังนี้

ในคราวประชุมสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ครั้งที่ ๒๔/๒๕๕๐ วันพุธที่ ๙ พฤษภาคม ๒๕๕๐ ที่ประชุมได้มีมติตั้งพลเอก ปฐมพงษ์ เกษรศุกร์ เป็นกรรมการฯ แทนตำแหน่งที่ว่าง

ในคราวประชุมสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ครั้งที่ ๔๕/๒๕๕๐ วันพฤหัสบดีที่ ๑๖ สิงหาคม ๒๕๕๐ ที่ประชุมได้มีมติตั้งพลโท เจริญศักดิ์ เทียงธรรม นายไพศาล พืชมงคล และนายอภิชาติ จีระพันธุ์ เป็นกรรมการฯ แทนตำแหน่งที่ว่าง ดังนั้น คณะกรรมการการคมนาคม คณะนี้ จึงประกอบด้วย

- | | |
|--------------------------------------|------------------------------|
| ๑. พลเรือเอก บรรณวิทย์ เก่งเรียน | ประธานคณะกรรมการฯ |
| ๒. พลอากาศเอก ธีเรศ ปุณศรี | รองประธานคณะกรรมการฯ คนที่ ๑ |
| ๓. พลเอก ปฐมพงษ์ เกษรศุกร์ | รองประธานคณะกรรมการฯ คนที่ ๒ |
| ๔. พลโท เจริญศักดิ์ เทียงธรรม | รองประธานคณะกรรมการฯ คนที่ ๓ |
| ๕. ร้อยตำรวจโท ฉัตรชัย บุญยะอนันต์ | รองประธานคณะกรรมการฯ คนที่ ๔ |
| ๖. นายไพศาล พืชมงคล | โฆษกคณะกรรมการฯ |
| ๗. พลเรือโท พะจุนธุ์ ตามประทีป | เลขานุการคณะกรรมการฯ |
| ๘. นายพูลศักดิ์ อยู่ประเสริฐ | รองเลขานุการคณะกรรมการฯ |
| ๙. พลอากาศเอก ณรงค์ศักดิ์ สังขพงศ์ | กรรมการฯ |
| ๑๐. พลอากาศเอก อติเรก จำรัสสุทธิรงค์ | กรรมการฯ |
| ๑๑. นายอภิชาติ จีระพันธุ์ | กรรมการฯ |

/ บัดนี้ ...

บัดนี้ คณะกรรมการการการคมนาคม สภานิติบัญญัติแห่งชาติ ได้ดำเนินการพิจารณาศึกษา
กรณีการให้เข้าพื้นที่บริเวณสามเหลี่ยมย่านพหลโยธิน (สถานที่ตั้งห้างสรรพสินค้า เช่นทรัลลาดพร้าว)
ระหว่างการรถไฟแห่งประเทศไทย กับ บริษัท เช่นทรัลอินเตอร์พัฒนา จำกัด เรียบร้อยแล้ว

จึงกราบเรียนมาเพื่อโปรดนำเสนอรายงานผลการพิจารณาการศึกษา กรณีการให้เข้าพื้นที่
บริเวณสามเหลี่ยมย่านพหลโยธิน (สถานที่ตั้งห้างสรรพสินค้า เช่นทรัลลาดพร้าว) ระหว่างการรถไฟ
แห่งประเทศไทย กับ บริษัท เช่นทรัลอินเตอร์พัฒนา จำกัด พร้อมทั้งข้อสังเกตและข้อเสนอแนะของ
คณะกรรมการฯ ต่อที่ประชุมสภานิติบัญญัติแห่งชาติ เพื่อพิจารณาต่อไป

(ลงชื่อ) พลเรือเอก บรรณวิทย์ เก่งเรียน
(บรรณวิทย์ เก่งเรียน)
ประธานคณะกรรมการการการคมนาคม
สภานิติบัญญัติแห่งชาติ

สำเนาถูกต้อง



(นางนันทสูร เจริญธาดา)

ผู้อำนวยการกลุ่มงานคณะกรรมการการการคมนาคม
สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา
ปฏิบัติหน้าที่สำนักงานเลขาธิการ
สภานิติบัญญัติแห่งชาติ

สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา
ปฏิบัติหน้าที่สำนักงานเลขาธิการ
สภานิติบัญญัติแห่งชาติ
สำนักกรรมการ ๑
โทร. ๐ ๒๔๓๑ ๔๑๕๒-๓
โทรสาร ๐ ๒๔๓๑ ๔๑๕๖-๗

ยุวดี ทิมพ์
ยุวดี อักษรพรหม ทิมพ์พร ชูพงศ์ ทาน

รายงานการพิจารณาศึกษา

ของ

คณะกรรมการการคมนาคม สภานิติบัญญัติแห่งชาติ

ตามที่ ที่ประชุมสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ครั้งที่ ๑๐/๒๕๕๙ วันพุธที่ ๖ ธันวาคม ๒๕๕๙ ได้มีมติตั้งคณะกรรมการการคมนาคม ซึ่งมีอำนาจหน้าที่พิจารณาร่างพระราชบัญญัติ กระทู้กิจการพิจารณาสอบสวนหรือศึกษาเรื่องใด ๆ ที่เกี่ยวกับการคมนาคมทั้งการจราจรทางบก ทางน้ำ ทางอากาศ การขนส่งมวลชน การขนส่งสินค้า และการพาณิชย์นั้น

คณะกรรมการการคมนาคม ได้พิจารณาศึกษากรณีการให้เช่าที่ดินและทรัพย์สินของการรถไฟแห่งประเทศไทย บริเวณสามเหลี่ยมย่านพหลโยธิน (สถานที่ตั้งห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัลลาดพร้าว) ในประเด็นที่เกี่ยวกับขั้นตอนการดำเนินงานในลักษณะที่ไม่โปร่งใส ไม่ยึดกฎหมาย ระเบียบ กฎเกณฑ์ ในการดำเนินการต่าง ๆ ตามขั้นตอน ทำให้รัฐต้องเสียผลประโยชน์อันพึงได้อย่างมหาศาล อีกทั้งมีลักษณะการปฏิบัติที่ส่อไปในทางที่เอื้อประโยชน์แก่เอกชนมากกว่าประโยชน์ของหน่วยงานของรัฐ

บัดนี้ คณะกรรมการการคมนาคม ได้ดำเนินการพิจารณาศึกษาเรื่องดังกล่าวเสร็จเรียบร้อยแล้ว จึงขอรายงานผลการพิจารณาศึกษา พร้อมทั้งข้อสังเกตและข้อเสนอแนะของคณะกรรมการฯ ต่อที่ประชุมสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ตามนัยแห่งข้อบังคับการประชุมสภานิติบัญญัติแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๕๙ ข้อ ๙๒ ดังนี้

๑. คณะกรรมการการคมนาคม ได้มีมติเลือกตำแหน่งต่าง ๆ ปรากฏผล ดังนี้
 - ๑.๑ พลเรือเอก บรรณวิทย์ เก่งเรียน เป็นประธานคณะกรรมการ
 - ๑.๒ พลอากาศเอก ธเรศ ปุณศรี เป็นรองประธานคณะกรรมการฯ คนที่ ๑
 - ๑.๓ พลเอก ปฐมพงษ์ เกษรศุกร์ เป็นรองประธานคณะกรรมการฯ คนที่ ๒
 - ๑.๔ พลโท เจริญศักดิ์ เทียงธรรม เป็นรองประธานคณะกรรมการฯ คนที่ ๓
 - ๑.๕ ร้อยตำรวจโท ฉัตรชัย บุญยะอนันต์ เป็นรองประธานคณะกรรมการฯ คนที่ ๔
 - ๑.๖ นายไพศาล พืชมงคล เป็นโฆษกคณะกรรมการ
 - ๑.๗ พลเรือโท พะจุมณ์ ตามประทีป เป็นเลขานุการคณะกรรมการ
 - ๑.๘ นายพูลศักดิ์ อยู่ประเสริฐ เป็นรองเลขานุการคณะกรรมการ
 - ๑.๙ พลอากาศเอก ณรงค์ศักดิ์ สังขพงศ์ เป็นกรรมการ
 - ๑.๑๐ พลอากาศเอก อติเรก จำรัสสุทธิรงค์ เป็นกรรมการ
 - ๑.๑๑ นายอภิชาติ จีระพันธุ์ เป็นกรรมการ

๒. ที่ประชุมคณะกรรมการฯ ได้แต่งตั้งนางนิรันตสุข เรียงธนาษา ผู้อำนวยการกลุ่มงาน คณะกรรมการการคมนาคม สำนักกรรมการ ๑ สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา ปฏิบัติหน้าที่สำนักงาน เลขาธิการสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ทำหน้าที่เป็นผู้ช่วยเลขานุการคณะกรรมการตามข้อบังคับการประชุม สภานิติบัญญัติแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๔๙ ข้อ ๘๓ วรรคสาม

วิธีการพิจารณาศึกษา

คณะกรรมการฯ ได้ดำเนินการ ดังนี้

๑. พิจารณาศึกษาข้อมูล และข้อเท็จจริง โดยเชิญผู้ที่เกี่ยวข้องมาแถลงข้อเท็จจริง และแสดงความคิดเห็น ดังนี้

กระทรวงคมนาคม

๑. นางสร้อยทิพย์ ไตรสุทธิ์
๒. นายสิทธิพงษ์ ส่งศรี

หัวหน้าผู้ตรวจราชการกระทรวงคมนาคม
หัวหน้ากลุ่มงานประสานการเมือง
สำนักงานรัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคม

สำนักงานอัยการสูงสุด

๑. นายวีรพล ปานะบุตร
๒. นายวันชาติ สันติบุญชร
๓. นายกุศล แยมสอาด
๔. นายประสิทธิ์ ศิริภากรณ์

อธิบดีกรมอัยการฝ่ายที่ปรึกษา
อัยการพิเศษฝ่ายสัญญา และหารือ ๑
อัยการผู้เชี่ยวชาญพิเศษ
อัยการผู้เชี่ยวชาญพิเศษ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

นางสาวจากรุวรรณ เฮงตระกูล

กรรมการร่างกฎหมายประจำสำนักงาน
คณะกรรมการกฤษฎีกา

การรถไฟแห่งประเทศไทย

๑. นายบัญชา คงนคร
๒. นายนคร จันทศร
๓. นายถวิล สามนคร
๔. นายอนุวงศ์ สุขศรีวงศ์
๕. นายคิระ แสงมณี
๖. นายนิมิตชัย สนิทพันธุ์
๗. นายอิทธิพล ปภาวสิทธิ์
๘. นายทวีศักดิ์ สุทธิเสริม
๙. นายสุรศักดิ์ ศรีประภา
๑๐. นายเจน บุญเชื้อ
๑๑. นางสาวจิตรเลขา เดชเจริญ

รักษาการผู้ว่าการรถไฟแห่งประเทศไทย
รองผู้ว่าการการรถไฟแห่งประเทศไทย
รองผู้ว่าการรถไฟฯ ด้านปฏิบัติการ
รองผู้ว่าการรถไฟฯ ด้านทรัพย์สิน
ประธานคณะกรรมการรถไฟแห่งประเทศไทย
กรรมการรถไฟแห่งประเทศไทย
ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารทรัพย์สิน
รองผู้อำนวยการฝ่ายบริหารทรัพย์สิน
รองผู้อำนวยการฝ่ายทรัพย์สิน
รองวิศวกรใหญ่ ฝ่ายโครงการพิเศษและก่อสร้าง
หัวหน้ากองเลขานุการ
สำนักผู้ว่าการรถไฟแห่งประเทศไทย

- | | |
|-------------------------------|--------------------------------------|
| ๑๒. นายธวัชชัย บำรุงไทย | ผู้อำนวยการศูนย์พัฒนาทรัพย์สิน |
| ๑๓. นายชูศักดิ์ ขอร่วมกลาง | หัวหน้างานพัฒนาและวิเคราะห์โครงการ ๑ |
| | ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน |
| ๑๔. นายอารักษ์ ราชภูรบริรักษ์ | หัวหน้าเจ้าหน้าที่การเงิน |

สหภาพแรงงานรัฐวิสาหกิจรถไฟแห่งประเทศไทย

- | | |
|--------------------------|--------------------------------------|
| ๑. นายเรียงศักดิ์ แขงขัน | ประธานสหภาพแรงงานรัฐวิสาหกิจรถไฟฯ |
| ๒. นายสมาน พุทธรักษา | รองประธานสหภาพแรงงานรัฐวิสาหกิจรถไฟฯ |
| ๓. นายสมศักดิ์ ยี่มูดา | สหภาพแรงงานรัฐวิสาหกิจรถไฟฯ |
| ๔. นายภิญโญ เรือนเพชร | สหภาพแรงงานรัฐวิสาหกิจรถไฟฯ |
| ๕. นายเอกชัย บุญโสภณ | สหภาพแรงงานรัฐวิสาหกิจรถไฟฯ |
| ๖. นายสมศักดิ์ โกศัยสุข | สหภาพแรงงานรัฐวิสาหกิจรถไฟฯ |

บริษัท เซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา จำกัด

- | | |
|---------------------------|--|
| ๑. นางยุวดี จิราธิวัฒน์ | กรรมการผู้จัดการใหญ่
บริษัท เซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา จำกัด |
| ๒. นายบัณฑิต มงคลกุล | รองกรรมการผู้จัดการใหญ่ ฝ่ายธนกิจและวางแผน |
| ๓. นายนิพล วงตระหง่าน | ที่ปรึกษากลุ่มบริษัท เซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา จำกัด |
| ๔. นางสาวณัฐธิชา นรพัลลภ | เจ้าหน้าที่ บริษัท ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด |
| ๕. นางสาวรินฤดี ทวีผล | เจ้าหน้าที่ บริษัท ห้างสรรพสินค้าเซ็นทรัล จำกัด |
| ๖. นายปเนต มหรรฆานุรักษ์ | เจ้าหน้าที่ บริษัท หลักทรัพย์ภัทร จำกัด |
| ๗. นายแอลสิทธิ์ เวร์กการา | เจ้าหน้าที่ บริษัท หลักทรัพย์ภัทร จำกัด |

สมาคมผู้ประกอบการประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย

- | | |
|---------------------------|---|
| นางชลภััสสรณ์ อาริย์วัฒน์ | นายกสมาคมมาตรฐานผู้ประกอบการ
ประเมินค่าทรัพย์สินไทย และกรรมการ
จรรยาบรรณวิชาชีพ |
|---------------------------|---|

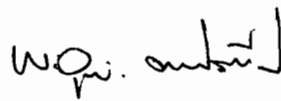
๒. คณะกรรมการฯ ได้พิจารณาศึกษาข้อมูล ข้อเท็จจริงจากเอกสารสัญญาต่างๆ รวมทั้ง การพิจารณาศึกษา การแสดงความคิดเห็น และข้อสังเกตของคณะกรรมการฯ และบุคคลต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

๓. คณะกรรมการฯ ได้จัดสัมมนาเชิงปฏิบัติการ เรื่อง “แนวทางในการแก้ไขปัญหาการให้เช่าพื้นที่บริเวณสามเหลี่ยมพหลโยธิน” โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อรับทราบข้อมูล ข้อเท็จจริง เกี่ยวกับการให้เอกชนเข้ามาเช่าที่ดิน และทรัพย์สินของการรถไฟแห่งประเทศไทย รวมทั้ง ระดมความคิดเห็น ทำความเข้าใจและหาแนวทางในการแก้ไขปัญหาอย่างเร่งด่วน เพื่อให้เกิดประโยชน์แก่การรถไฟแห่งประเทศไทย ซึ่งเป็นหน่วยงานของรัฐ และประเทศชาติอย่างสูงสุด

โดยมีผู้เข้าร่วมสัมมนาประกอบด้วย สมาชิกสภานิติบัญญัติแห่งชาติ คณะกรรมการการคมนาคม ที่ปรึกษาคณะกรรมการฯ ผู้แทนจาก สำนักงานอัยการสูงสุด สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตแห่งชาติ กรมสอบสวนคดีพิเศษ การรถไฟแห่งประเทศไทย สภานายความ สหภาพแรงงานรัฐวิสาหกิจแห่งประเทศไทย และสื่อมวลชน

ผลการพิจารณาศึกษา

คณะกรรมการฯ ขอเสนอรายงานผลการพิจารณาศึกษา กรณีการให้เข้าพื้นที่บริเวณ สามเหลี่ยมย่านพลโยธิน (สถานที่ตั้งห้างสรรพสินค้า เซ็นทรัลลาดพร้าว) ระหว่างการรถไฟแห่งประเทศไทย กับ บริษัท เซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา จำกัด พร้อมทั้งข้อสังเกตและข้อเสนอแนะของคณะกรรมการฯ ตามรายงานทำयนี้มาเพื่อให้ที่ประชุมสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ได้โปรดพิจารณา และหากสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ให้ความเห็นชอบด้วยกับผลการพิจารณาศึกษา รวมทั้งข้อสังเกตและข้อเสนอแนะของ คณะกรรมการฯ แล้ว ขอได้โปรดแจ้งไปยังคณะรัฐมนตรีและหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อพิจารณา ดำเนินการตามความเห็นสมควรต่อไป ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์ของประเทศชาติและประชาชนสืบไป

พลเรือโท 
(พะจุนณ์ ตามประทีป)

เลขานุการคณะกรรมการการคมนาคม

ผลการพิจารณาศึกษา
กรณีการให้เช่าพื้นที่บริเวณสามเหลี่ยมย่านพหลโยธิน
(สถานที่ตั้งห้างสรรพสินค้า เซ็นทรัลลาดพร้าว)
ระหว่างการรถไฟแห่งประเทศไทย กับ บริษัท เซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา จำกัด

การดำเนินการเกี่ยวกับการให้เอกชนเข้ามาเช่าที่ดินและทรัพย์สินของการรถไฟแห่งประเทศไทย บริเวณสามเหลี่ยมย่านพหลโยธินเมื่อสัญญาที่ได้ทำไว้กับบริษัท เซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา จำกัด จะสิ้นสุดลงในวันที่ ๑๘ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๑ จากกรณีดังกล่าวคณะกรรมการการคมนาคม สภานิติบัญญัติแห่งชาติ ได้พิจารณาศึกษาเรื่องการเช่าที่ดินและทรัพย์สินของการรถไฟแห่งประเทศไทย โดยรับทราบข้อมูลและการดำเนินการในลักษณะที่ไม่โปร่งใส ไม่ยึดกฎหมาย ระเบียบ กฎเกณฑ์ในการ ดำเนินการต่าง ๆ ตามขั้นตอนเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่ การรถไฟแห่งประเทศไทย ซึ่งเป็นหน่วยงาน ของรัฐ มีลักษณะการปฏิบัติส่อไปในทางที่จะเอื้อประโยชน์ แก่เอกชนมากกว่าประโยชน์ของหน่วยงานรัฐ

ในเบื้องต้นจากการที่สัญญาเช่าที่ดินระหว่างการรถไฟแห่งประเทศไทยฉบับลงวันที่ ๑๙ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๒๑ ที่ได้ทำกับบริษัท เซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา จำกัด มีกำหนดระยะเวลา ๓๐ ปี จะครบกำหนด สัญญาเช่าในวันที่ ๑๘ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๑ ในสัญญาเช่าที่ดินข้อ ๘. ได้ระบุไว้ว่า "สัญญาเช่าที่ดินนี้ มีกำหนดเวลา ๓๐ ปี นับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญาเช่า เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่า ๓๐ ปีแล้ว ผู้เช่ายอมให้อาคารและสิ่งก่อสร้างต่าง ๆ รวมทั้งอุปกรณ์อาคารและอุปกรณ์สิ่งก่อสร้างและส่วนควบต่าง ๆ ระบบเครื่องทำความเย็น ระบบเครื่องไฟฟ้า ระบบเครื่องโทรศัพท์ ระบบกำจัดสิ่งโสโครกและน้ำเสีย เครื่องตกแต่งและครุภัณฑ์ ฯลฯ ที่ใช้ในการดำเนินกิจการของโครงการทั้งหมดซึ่งอยู่ในที่เช่า ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทั้งสิ้น ผู้ให้เช่าจะให้ผู้เช่าที่ดินแปลงนี้ได้เช่าอาคารและสิ่งก่อสร้างต่าง ๆ ที่ใช้ในการดำเนินกิจการของโครงการทั้งหมด เพื่อประกอบกิจการต่อไปได้อีก ครั้งละไม่น้อยกว่า ๑๐ ปี ในอัตราค่าเช่าและผลประโยชน์ตอบแทนตามที่จะได้ตกลงร่วมกัน ทั้งนี้ ผู้เช่าจะต้องแจ้งความจำนง กับผู้ให้เช่าก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่าไม่น้อยกว่า ๑ ปี ถ้าผู้เช่าไม่ประสงค์จะประกอบกิจการต่อไป หรือตกลงกันไม่ได้ ผู้เช่าต้องมอบอาคารและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดดังกล่าวข้างต้นให้กับผู้ให้เช่าทั้งสิ้น" การติดต่อระหว่างผู้ให้เช่าและผู้เช่าในเรื่องการขอเช่าที่ดินดังกล่าวเป็นไปตามข้อมูลที่ได้กล่าวไว้แล้ว ในตอนต้นของรายงานฉบับนี้

คณะกรรมการการคมนาคม ได้ทำการพิจารณาศึกษา ในประเด็นต่าง ๆ ตามข้อมูล และการปฏิบัติงานของการรถไฟแห่งประเทศไทย และหน่วยงานอื่น ๆ ของรัฐ ดังนี้

ภายหลังจากการทำสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวในปี พ.ศ. ๒๕๒๑ แล้วต่อมาได้มีพระราชบัญญัติ ว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๓๕ ซึ่งเหตุผลของ การประกาศใช้พระราชบัญญัตินี้คือ เพื่อให้มีแนวทางการปฏิบัติและใช้บังคับแก่การให้สัมปทาน หรือการร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐโดยเฉพาะโครงการที่มีการลงทุนหรือมีทรัพย์สิน ตั้งแต่หนึ่งพันล้านบาทขึ้นไป สมควรให้มีกฎหมายว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการ ในกิจการของรัฐ

โครงการให้เอกชนเช่าทรัพย์สินของการรถไฟแห่งประเทศไทย บริเวณสามเหลี่ยมย่านพหลโยธินนี้ จากการประเมินเบื้องต้น เป็นโครงการที่มีการลงทุนหรือมีทรัพย์สินทั้งที่ดินและสิ่งก่อสร้าง มีมูลค่าเกินกว่าหนึ่งพันล้านบาท ตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๓๕ มาตรา ๖ บัญญัติว่า "ให้หน่วยงานเจ้าของโครงการที่ประสงค์จะให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในโครงการใดเสนอผลการศึกษาและวิเคราะห์โครงการโดยละเอียดตามประเด็นหัวข้อที่สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติกำหนดต่อกระทรวงเจ้าสังกัด"

คำตอบข้อหารือจากสำนักงานอัยการสูงสุด วันที่ ๑๗ เมษายน พ.ศ. ๒๕๕๕

หนังสือสำนักงานอัยการสูงสุดที่ อส ๐๐๑๗/๕๕๓๗ ลงวันที่ ๑๗ เมษายน พ.ศ. ๒๕๕๕ ตอบข้อหารือเกี่ยวกับบริษัท เช่นทรลอินเตอร์พัฒนา จำกัด ขอเช่าทรัพย์สินบริเวณสามเหลี่ยมย่านพหลโยธิน เพื่อประกอบกิจการต่อไป สำนักงานอัยการสูงสุดให้ความเห็นไว้ว่า "เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่ากรณีนี้เป็นการดำเนินการจัดทำสัญญาให้บริษัทเช่าทรัพย์สินดังกล่าว เพื่อประกอบกิจการต่อไปตามคำมั่นที่กำหนดไว้ในเงื่อนไขสัญญา กรณีนี้จึงเป็นการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๓๕ ซึ่งได้กระทำไปแล้วก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ จึงอยู่ในบังคับของมาตรา ๒๕ ที่การรถไฟฯ จะต้องดำเนินการในขั้นตอนต่อไปให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ แต่เนื่องด้วยสัญญาเช่าที่ดินระหว่างการรถไฟฯ กับบริษัทฯ ไม่ได้กำหนดเงื่อนไขเกี่ยวกับการแต่งตั้งคณะกรรมการเพื่อพิจารณาข้อเสนอและผลประโยชน์ตอบแทนของบริษัทฯ ไว้ ประกอบกับระเบียบการรถไฟแห่งประเทศไทยว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินของการรถไฟแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๔๐ ก็มีได้วางกฎเกณฑ์เกี่ยวกับการแต่งตั้งคณะกรรมการเพื่อให้มีหน้าที่จัดหาประโยชน์เกี่ยวกับที่ของการรถไฟฯ ดังนั้น ขั้นตอนต่อไป ซึ่งการรถไฟฯ ควรจะต้องปฏิบัติตามที่พระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๓๕ เพื่อทำหน้าที่พิจารณาต่อเรื่องผลประโยชน์ของการรถไฟฯ ตามมาตรา ๑๔ (๔) เท่านั้น และเมื่อคณะกรรมการดังกล่าวเจรจาทำความตกลงกับบริษัทฯ เสร็จเรียบร้อยแล้วก็ต้องดำเนินการตาม มาตรา ๒๐ มาตรา ๒๑ มาตรา ๒๒ มาตรา ๒๓ และมาตรา ๒๔ ต่อไปด้วย"

คำตอบข้อหารือจากคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๑๘๒/๒๕๕๕

บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่องเสร็จที่ ๑๘๒/๒๕๕๕ เรื่อง การบังคับใช้พระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๓๕ (กรณีการให้เอกชนเช่าทรัพย์สินของการรถไฟแห่งประเทศไทยบริเวณสามเหลี่ยมย่านพหลโยธิน) ได้ตอบข้อหารือของการรถไฟแห่งประเทศไทยดังนี้

(๑.) การจัดทำสัญญาให้บริษัทเช่นทรลอินเตอร์พัฒนาฯ เช่าทรัพย์สินตามคำมั่นที่กำหนดไว้ในสัญญาข้อ ๘. จะต้องดำเนินการตามขั้นตอนที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๓๕ หรือไม่ และจะต้องดำเนินการเริ่มตั้งแต่มาตรา ๑๓ คือ แต่งตั้งคณะกรรมการคัดเลือกเอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการหรือไม่

คณะกรรมการกฤษฎีกาตอบข้อหารือข้อนี้ว่า ข้อตกลงตามสัญญาข้อ ๘. นั้น เห็นว่าเป็นเพียงเงื่อนไขที่กำหนดขึ้นเพื่อให้บริษัท เซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนาฯ สามารถที่จะขอให้มีการเจรจาเพื่อเช่าอาคารและสิ่งก่อสร้างต่างๆ ที่ใช้ในการดำเนินกิจการของโครงการทั้งหมด เพื่อประกอบกิจการต่อไปได้ โดยเปิดโอกาสให้คู่สัญญาสามารถทำความตกลงร่วมกันเกี่ยวกับระยะเวลาเช่า อัตราค่าเช่า และผลประโยชน์ตอบแทนตลอดจนรายละเอียดและเงื่อนไขของสัญญาใหม่ได้ ทั้งนี้โดยไม่มีข้อผูกพันว่าการรถไฟฯ จะต้องให้บริษัท เซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนาฯ เช่าต่อไป เนื่องจากข้อ ๘. ของสัญญาดังกล่าวก็กำหนดไว้ด้วยว่า หากบริษัทเซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนาฯ ไม่ได้แจ้งความจำนงภายในเวลาที่กำหนดหรือคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันได้ ให้บริษัทเซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนาฯ ผู้เช่าส่งมอบอาคารและสิ่งก่อสร้างทั้งหมดให้แก่การรถไฟฯ ผู้ให้เช่าทั้งสิ้น การที่บริษัท เซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนาฯ ได้มีหนังสือแสดงความจำนงขอเช่าทรัพย์สินตามโครงการฯ ถือว่าการดำเนินการนี้เป็นส่วนหนึ่งของโครงการที่ให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐซึ่งได้กระทำไปแล้วก่อนวันที่พระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐใช้บังคับ

(๒.) การให้เช่าทรัพย์สินตามข้อหารือได้ดำเนินการไปก่อนวันที่พระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๓๕ ใช้บังคับจะต้องอยู่ภายใต้บังคับมาตรา ๒๕ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวหรือไม่ เนื่องจากมาตรา ๒๕ บัญญัติให้ขั้นตอนที่ผ่านมาแล้วไม่ต้องย้อนกลับไปดำเนินการอีกจะถูกต้องหรือไม่เพียงใด

คณะกรรมการกฤษฎีกาตอบข้อหารือข้อนี้ว่า มาตรา ๒๕ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๓๕ บัญญัติให้การให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการโครงการขั้นตอนใดที่การรถไฟแห่งประเทศไทยได้กระทำไปแล้วก่อนพระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับเป็นอันใช้ได้ ส่วนขั้นตอนที่จะต้องดำเนินการต่อไปก็ต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ อันได้แก่ การเจรจาต่อรองค่าตอบแทนและผลประโยชน์ของรัฐ ทั้งนี้การรถไฟแห่งประเทศไทย ซึ่งเป็นหน่วยงานเจ้าของโครงการต้องแต่งตั้งคณะกรรมการตามมาตรา ๑๓ เพื่อพิจารณาเงื่อนไขสำคัญที่จะต้องมีในสัญญาและพิจารณาดำเนินการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าทรัพย์สินตามโครงการนี้ ภายในขอบเขตอำนาจหน้าที่ตามมาตรา ๑๔ โดยไม่ต้องดำเนินการประกาศเชิญชวนให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการใหม่และดำเนินการตามมาตรา ๒๐ มาตรา ๒๑ มาตรา ๒๒ มาตรา ๒๓ และมาตรา ๒๔ ต่อไป

คำตอบข้อหารือจากสำนักงานอัยการสูงสุด วันที่ ๓๑ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๔๔

หนังสือสำนักงานอัยการสูงสุด ที่ อส ๐๐๑๗/๙๗๓๔ ลงวันที่ ๓๑ กรกฎาคม พ.ศ. ๒๕๔๔ ตอบข้อหารือเกี่ยวกับบริษัท เซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา จำกัด ขอต่อสัญญาเช่าที่ดินบริเวณสามเหลี่ยมย่านพลโยธิน เพื่อประกอบกิจการต่อไป การรถไฟแห่งประเทศไทยได้ขอหารือไปยังสำนักงานอัยการสูงสุดดังนี้

ก. เมื่อสัญญาเช่าดังกล่าวสิ้นสุดลงการรถไฟแห่งประเทศไทยสามารถนำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ตกเป็นของการรถไฟฯ แล้วไปให้ผู้อื่นเช่าโดยไม่ต้องพิจารณาหนังสือของบริษัทฯ ที่เสนอขอเช่าต่อไปอีก โดยการรถไฟฯ จะไม่พิจารณาเงื่อนไขสัญญาข้อ ๘ ได้หรือไม่

ข. หาก การรถไฟฯ จะดำเนินการเองโดยว่าจ้างทีมงานมืออาชีพที่ชำนาญงานภายใต้การกำกับดูแลของ การรถไฟฯ หรือบริษัทลูกของการรถไฟฯ โดยไม่ต้องสัญญากับผู้เช่ารายเดิมหรือไม่ให้ผู้อื่นเช่าอีกต่อไป การรถไฟฯ จะสามารถดำเนินการได้หรือไม่

สำนักงานอัยการสูงสุดให้ความเห็นว่า ข้อความที่ปรากฏในสัญญาข้อ ๘ เป็นเพียงเงื่อนไขที่กำหนดขึ้นเพื่อให้บริษัท เซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา จำกัด สามารถที่จะขอให้มีการเจรจาเพื่อเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ เพื่อประกอบกิจการต่อไปได้ โดยเปิดโอกาสให้คู่สัญญาสามารถทำความตกลงร่วมกันเกี่ยวกับระยะเวลาเช่า อัตราค่าเช่า และผลประโยชน์ตอบแทนตลอดจนรายละเอียดและเงื่อนไขของสัญญาใหม่ได้ ทั้งนี้ โดยไม่มีข้อผูกพันว่า การรถไฟฯ จะต้องให้บริษัท เซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา จำกัด เช่าต่อไป ดังนั้น การรถไฟฯ จะต้องเจรจากับบริษัท เซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา จำกัด เรื่องค่าเช่าและผลประโยชน์สำหรับการขอต่ออายุสัญญาเช่าก่อนในการเจรจาดังกล่าวข้างต้น การรถไฟฯ จะต้องดำเนินการตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๓๕ โดยการรถไฟฯ จะต้องแต่งตั้งคณะกรรมการ ตามมาตรา ๑๓ เพื่อทำหน้าที่เจรจาต่อรองเรื่องผลประโยชน์ดังกล่าวและกรณีหากไม่สามารถตกลงกันได้จนเป็นที่พอใจแก่ทั้งสองฝ่ายย่อมมีผลให้สัญญาเช่าสิ้นสุดลงผู้เช่าจะต้องโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารสิ่งปลูกสร้าง อุปกรณ์ให้แก่การรถไฟฯ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาข้อ ๘. หลังจากนั้น การรถไฟฯ จะดำเนินการหาประโยชน์ใด ๆ บนที่ดินและทรัพย์สินที่ได้รับโอนมาย่อมเป็นดุลยพินิจของการรถไฟฯ ที่จะพิจารณาเห็นสมควร ทั้งนี้ ภายใต้กฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องต่อไป

ข้อสังเกตของคณะกรรมการการคมนาคม สภานิติบัญญัติแห่งชาติ

จากคำตอบข้อหารือของสำนักงานอัยการสูงสุด ๒ ครั้ง และความเห็นทางกฎหมายของสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาที่ตอบข้อหารือของการรถไฟแห่งประเทศไทยล้วนแต่ให้เริ่มตามขั้นตอนที่จะต้องดำเนินการต่อไปก็ต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ ฯ อันได้แก่ การเจรจาต่อรองค่าตอบแทนและผลประโยชน์ของรัฐ ทั้งนี้ การรถไฟแห่งประเทศไทย ซึ่งเป็นหน่วยงานเจ้าของโครงการต้องแต่งตั้งคณะกรรมการตามมาตรา ๑๓ เพื่อพิจารณาเงื่อนไขสำคัญที่จะต้องมีในสัญญาและพิจารณาดำเนินการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าทรัพย์สินตามโครงการนี้ ภายในขอบเขตอำนาจหน้าที่ตามมาตรา ๑๔ โดยไม่ต้องดำเนินการประกาศเชิญชวนให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการใหม่และดำเนินการตามมาตรา ๒๐ มาตรา ๒๑ มาตรา ๒๒ มาตรา ๒๓ และมาตรา ๒๔ ต่อไป ทางคณะกรรมการการคมนาคม ไม่เห็นด้วยกับความเห็นของสองหน่วยงานดังกล่าว ที่ให้การรถไฟแห่งประเทศไทยทำการคัดเลือกให้เอกชนเข้ามาเช่าที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย โดยไม่ต้องดำเนินการตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในโครงการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๓๕ ซึ่งเป็นการให้ความเห็นทางกฎหมายที่ละเว้นการให้การรถไฟแห่งประเทศไทยดำเนินการตามพระราชบัญญัติดังกล่าว คณะกรรมการการคมนาคม มีความเห็นว่า ในการดำเนินการคัดเลือกเอกชนที่จะมาเช่าทรัพย์สินของการรถไฟแห่งประเทศไทยจะต้องดำเนินการครบถ้วนการตามพระราชบัญญัติดังกล่าวตั้งแต่ต้น เพื่อประโยชน์สูงสุดของการรถไฟแห่งประเทศไทย ความเห็นของคณะกรรมการการคมนาคม สภานิติบัญญัติแห่งชาติ จึงขอนำเรียนข้อพิจารณา ดังนี้

๑. กรณีการขอต่อสัญญาเช่าที่ดินและทรัพย์สินที่ตั้งอยู่บนที่ดินบริเวณสามเหลี่ยมย่านพลโยธินของการรถไฟแห่งประเทศไทย หน่วยงานทางกฎหมายทั้งสองให้ความเห็นตรงกันว่า การดำเนินการในการคัดเลือกเอกชนที่จะมาเช่าทรัพย์สินดังกล่าว จะต้องดำเนินการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๓๕ ซึ่งมาตรา ๑๐ ได้บัญญัติว่า “ในกรณีที่ส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หน่วยงานอื่นของรัฐหรือราชการส่วนท้องถิ่นใดจะกระทำกิจการของรัฐและคณะรัฐมนตรีมีมติให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการให้หน่วยงานดังกล่าวดำเนินการตามมติคณะรัฐมนตรีและปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้” นั้นย่อมหมายความว่าในการจะกระทำกิจการของรัฐ” ในกรณีนี้คือการรถไฟแห่งประเทศไทย ในฐานะที่เป็นรัฐวิสาหกิจ จะให้เอกชนเช่าทรัพย์สินที่เป็นของรัฐซึ่งคำนวณมูลค่าการลงทุนเป็นวงเงินหรือมีทรัพย์สินเกินห้าพันล้านบาทจะต้องให้คณะรัฐมนตรีมีมติเห็นชอบในหลักการที่จะให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการเสียก่อนการรถไฟแห่งประเทศไทยจะต้องดำเนินการตามมติคณะรัฐมนตรีและปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้

ข้อเท็จจริงในเบื้องต้นที่ทั้งสองหน่วยงานทางกฎหมายไม่ได้กล่าวถึงเลยในเอกสารตอบข้อหารือ คือ ทรัพย์สินที่จะให้เอกชนมาเช่านั้นมีมูลค่าเท่าใด ในเบื้องต้นตามการประเมินราคาของบริษัท เซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา จำกัด นำมาชี้แจงต่อคณะกรรมการการคมนาคม ในวันที่ ๕ เมษายน พ.ศ. ๒๕๕๐ ได้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินปัจจุบันเป็นเงินประมาณ ๘,๐๐๐ ล้านบาท (แปดพันล้านบาทถ้วน) มูลค่าของทรัพย์สินและที่ดินที่จะให้เอกชนมาเช่านี้

พระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๓๕ มาตรา ๗ บัญญัติว่า “ถ้าโครงการตามมาตรา ๖ (คือโครงการที่จะให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการ) มีวงเงินหรือมีทรัพย์สินเกินห้าพันล้านบาท หน่วยงานเจ้าของโครงการคือการรถไฟแห่งประเทศไทย ต้องว่าจ้างที่ปรึกษามาให้คำปรึกษาและที่ปรึกษาต้องจัดทำรายงานเป็นเอกเทศตามรายละเอียดที่สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ กำหนดไว้ในมาตรา ๖ และสาระสำคัญอื่น ๆ ที่ที่ปรึกษาเห็นสมควรและให้หน่วยงานเจ้าของโครงการคือการรถไฟแห่งประเทศไทย ส่งรายงานของที่ปรึกษาไปให้กระทรวงคมนาคม เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาตามมาตรา ๘ ด้วย ” ในกรณีของการขอเช่าทรัพย์สินบริเวณสามเหลี่ยมย่านพลโยธินเป็นการขอเช่าทรัพย์สินที่มีอยู่แล้ว มาตรา ๘ กำหนดให้กระทรวงเจ้าสังกัดคือ กระทรวงคมนาคม พิจารณาเสนอผลการศึกษาและวิเคราะห์โครงการต่อกระทรวงการคลัง เพื่อพิจารณา มาตรา ๙ ถ้ากระทรวงการคลัง พิจารณาแล้วเห็นด้วยกับโครงการ ให้เสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาเห็นชอบในหลักการของโครงการ

เมื่อคณะรัฐมนตรีให้ความเห็นชอบโครงการให้เอกชนเช่าที่ดินและทรัพย์สินบริเวณสามเหลี่ยมย่านพลโยธินแล้ว ในการดำเนินการต่อไป การรถไฟแห่งประเทศไทย จะต้องร่างประกาศเชิญชวนเอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการร่างขอบเขตของโครงการและเงื่อนไขสำคัญที่จะต้องมีในสัญญาร่วมงานหรือดำเนินการตามมาตรา ๑๒ ขึ้นต่อไปการรถไฟแห่งประเทศไทย จะต้องแต่งตั้งคณะกรรมการคณะหนึ่ง ตามมาตรา ๑๓ ประกอบด้วย

๑. ผู้แทนกระทรวงคมนาคม ซึ่งเป็นข้าราชการประจำ หน่วยงานอื่นของรัฐ หรือพนักงานส่วนท้องถิ่น แล้วแต่กรณี	พนักงานรัฐวิสาหกิจ พนักงาน เป็นประธานคณะกรรมการ
๒. ผู้แทนกระทรวงการคลัง	เป็นกรรมการ
๓. ผู้แทนสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา	เป็นกรรมการ
๔. ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด	เป็นกรรมการ
๕. ผู้แทนสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ	เป็นกรรมการ
๖. ผู้แทนสำนักงบประมาณ	เป็นกรรมการ
๗. ผู้แทนกระทรวงอื่น ๑ คน	เป็นกรรมการ
๘. ผู้แทนกระทรวงอื่น ๑ คน	เป็นกรรมการ
๙. ผู้ทรงคุณวุฒิ อีกไม่เกิน ๓ คน	เป็นกรรมการ
๑๐. ผู้ทรงคุณวุฒิ	เป็นกรรมการ
๑๑. ผู้ทรงคุณวุฒิ	เป็นกรรมการ
๑๒. ผู้แทนการรถไฟแห่งประเทศไทย	เป็นกรรมการและเลขานุการ

คณะกรรมการตามมาตรา ๑๓ ดังกล่าวมีอำนาจและหน้าที่ตามมาตรา ๑๔ ดังต่อไปนี้ คือ

๑. พิจารณาให้ความเห็นชอบร่างประกาศเชิญชวนเอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการ
ร่างขอบเขตของโครงการและเงื่อนไขสำคัญที่จะต้องมีในสัญญาร่วมงานหรือดำเนินการ
๒. กำหนดหลักประกันของและหลักประกันสัญญา
๓. พิจารณาคัดเลือกเอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการ
๔. พิจารณาดำเนินการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการโครงการตามที่เห็นสมควร

กรณีการให้เอกชนเช่าทรัพย์สินของการรถไฟแห่งประเทศไทยบริเวณสามเหลี่ยม
ย่านพหลโยธิน เนื่องจากมีข้อตกลงตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ ๑๙ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๒๑
ข้อ ๘. ซึ่งเป็นเงื่อนไขที่กำหนดขึ้นเพื่อให้ผู้เช่าคือ บริษัท เซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา จำกัด
สามารถที่จะขอให้มีการเจรจาเพื่อเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างต่างๆ เพื่อประกอบกิจการต่อไป
และผู้เช่าได้มีหนังสือที่ สนญ. ๑/๒๕๔๔ ลงวันที่ ๕ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๔๔ ถึงผู้ว่าการรถไฟ
แห่งประเทศไทย แสดงความจำนงขอเช่าทรัพย์สินตามโครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว ต่อไปอีก
เป็นกรณีที่บริษัท เซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา จำกัด ได้แสดงเจตนาจะประกอบกิจการต่อไปตามข้อ ๘.
ของสัญญาเช่าที่ดินแล้วและกรณีนี้ถือว่าเป็นข้อตกลงที่ได้ทำไว้ก่อนที่จะมีพระราชบัญญัติว่าด้วยการให้
เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๓๕ ตามมาตรา ๒๕ ซึ่งในประเด็นนี้
ถ้าคณะกรรมการมีความเห็นว่า ขั้นตอนในการที่จะให้สิทธิ กับเอกชนที่เข้าร่วมงานหรือดำเนินการคือ
การทำสัญญาเช่าที่ดินที่มีวงเงินการลงทุนในกิจการของรัฐ การลงทุนนั้นมีวงเงินหรือทรัพย์สินตั้งแต่
หนึ่งพันล้านบาทขึ้นไป ซึ่งได้กระทำไปแล้วก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้เป็นอันใช้ได้
แต่การดำเนินการในขั้นตอนต่อไปให้ปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้คือให้มีการปฏิบัติตามสัญญา
เช่าที่ดินไปจนสิ้นสุดระยะเวลาตามสัญญา ส่วนเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าที่ดิน ข้อ ๘.
เมื่อนำมาดูประกอบกับพระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการ
ของรัฐ พ.ศ. ๒๕๓๕ แล้วเป็นกรณีที่ยังไม่ได้ดำเนินการใด ๆ การรถไฟแห่งประเทศไทย

ยังไม่เคยแสดงเจตนาใด ๆ ที่จะไปดำเนินการในเรื่องการต่อสัญญากับบริษัท เช่นทรูลอินเตอร์พัฒนา จำกัด สัญญาข้อ ๘. จึงไม่มีผลผูกพันเพราะการรถไฟแห่งประเทศไทย จะต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงาน ฯ คณะกรรมการ ฯ ก็สามารถประกาศเชิญชวน นำเสนอเอกสารให้เอกชนเข้ามาร่วมการทำงานหรือดำเนินการ กำหนดวิธีการประกาศ เชิญชวน วิธีการคัดเลือกของคณะกรรมการโดยวิธีการประมูล การกำหนดหลักประกันของและหลักประกันสัญญา โดยกำหนดรายละเอียดอย่างน้อยตามที่กำหนดในกฎกระทรวง ตามมาตรา ๑๕

ความในย่อหน้าก่อนนี้ถ้าคณะกรรมการที่ตั้งขึ้นตามมาตรา ๑๓ มีความเห็นว่าเป็นการก่อให้เกิดสิทธิกับบริษัท เช่นทรูลอินเตอร์พัฒนา จำกัด อันทำให้การรถไฟแห่งประเทศไทย ต้องเจรจาเกี่ยวกับข้อเรียกร้องผลประโยชน์ตอบแทน ค่าเช่าทรัพย์สิน อายุของสัญญา และรายละเอียด เงื่อนไขสำคัญต่าง ๆ ที่ทางการรถไฟแห่งประเทศไทยได้กำหนดไว้ตามมาตรา ๑๒ และที่คณะกรรมการได้กำหนดไว้แล้วตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๔ และในการที่จะดำเนินการดังกล่าวหากคณะกรรมการตามมาตรา ๑๓ เห็นว่าจำเป็นที่จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดตามสัญญาเช่าที่ดินข้อ.๘ โดยไม่ควรใช้วิธีคัดเลือกโดยวิธีประมูล และการรถไฟแห่งประเทศไทย เห็นชอบด้วย ให้รายงานสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และกระทรวงการคลัง หากสองหน่วยงานเห็นพ้องด้วยให้เสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาอนุมัติ ตามมาตรา ๑๖ แต่ถ้าการรถไฟแห่งประเทศไทย ไม่เห็นด้วยกับการคัดเลือกโดยไม่ใช้วิธีประมูลประกวดราคา ให้การรถไฟแห่งประเทศไทย ทำบันทึกความเห็นเสนอสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติและกระทรวงการคลังเพื่อประกอบการพิจารณา หากสองหน่วยงานมีความเห็นพ้องด้วย หรือถ้าหน่วยงานหนึ่งหน่วยงานใดมีความเห็นไม่ตรงกัน ให้ใช้วิธีคัดเลือกโดยวิธีประมูล ตามมาตรา ๑๖ วรรคสอง

ในการดำเนินการที่คณะรัฐมนตรีให้ความเห็นชอบโครงการตามมาตรา ๑๒ ที่มีวงเงินหรือทรัพย์สินเกินห้าพันล้านบาท การรถไฟแห่งประเทศไทย จะต้องให้ที่ปรึกษาซึ่งมีคุณสมบัติตามประกาศตามมาตรา ๗ ร่างขอบเขตของโครงการและจัดทำความเห็นประเมินการคัดเลือกให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการตามโครงการนั้น ตามมาตรา ๑๗ และดำเนินการอื่น ๆ ตามขั้นตอนที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๓๕

๒. เจตนารมณ์ของการประกาศใช้พระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ.๒๕๓๕ เพื่อให้การพิจารณาดำเนินการคัดเลือกเอกชนผู้ที่จะเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐจะต้องอยู่ภายใต้การกำกับ ควบคุมของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ กระทรวงการคลัง กระทรวงเจ้าสังกัดของหน่วยงานผู้เป็นเจ้าของโครงการ และเป็นอำนาจของคณะรัฐมนตรีในการพิจารณาและอนุมัติโครงการ โดยมุ่งที่ประโยชน์สูงสุดของหน่วยงานของรัฐ คณะกรรมาธิการการคมนาคม สภานิติบัญญัติแห่งชาติ ได้พิจารณาข้อเท็จจริง ข้อกฎหมายอย่างรอบด้าน และรอบคอบแล้ว เห็นว่ากรณีการดำเนินการในการที่จะคัดเลือกเอกชนให้เข้าร่วมงานหรือดำเนินการในโครงการเช่าที่ดินและทรัพย์สินบริเวณสามเหลี่ยมย่านพหลโยธิน ควรที่จะดำเนินการคัดเลือกเอกชนโดยวิธีประมูล เพื่อความโปร่งใส เป็นธรรม และเกิดประโยชน์สูงสุดแก่รัฐ

๓. การดำเนินการของการรถไฟแห่งประเทศไทย ซึ่งเป็นหน่วยงานที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลของรัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคม พระราชบัญญัติการรถไฟแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๙๔ มาตรา ๒๒ บัญญัติไว้ว่า "ให้รัฐมนตรีมีอำนาจหน้าที่กำกับโดยทั่วไปซึ่งกิจการของการรถไฟแห่งประเทศไทย เพื่อประโยชน์ในการนี้จะสั่งให้การรถไฟแห่งประเทศไทย ชี้แจงข้อเท็จจริง แสดงความคิดเห็นหรือทำรายงาน หรือยับยั้งการกระทำใด ๆ ซึ่งขัดต่อนโยบายของรัฐบาล หรือมติของคณะรัฐมนตรี ตลอดจนมีอำนาจที่จะสั่งสอบสวนข้อเท็จจริงที่เกี่ยวกับการดำเนินงานได้ " คณะกรรมการการคมนาคม จึงขอเรียนมายังรัฐมนตรีว่าการกระทรวงคมนาคม เพื่อโปรดใช้อำนาจหน้าที่ ที่มีอยู่ตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายในการกำกับให้นโยบายในการดำเนินการคัดเลือกเอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ กรณีการเช่าที่ดินและทรัพย์สินบริเวณสามเหลี่ยมย่านพหลโยธินให้เป็นไปตามตัวบทกฎหมาย เป็นธรรม โปร่งใส เพื่อประโยชน์สูงสุดของการรถไฟแห่งประเทศไทย

หน่วยงานของรัฐที่เป็นรัฐวิสาหกิจ การรถไฟแห่งประเทศไทย เป็นหน่วยงานรัฐที่มีการบริหารงานที่มีปัญหาในการบริหารจัดการมากที่สุดหน่วยงานหนึ่ง โดยเฉพาะในเรื่องของการจัดประโยชน์อสังหาริมทรัพย์ของการรถไฟแห่งประเทศไทย ซึ่งมีที่ดินจำนวนมาก แต่ขาดการบริหารจัดการที่มีประสิทธิภาพ คณะกรรมการการคมนาคม ได้ศึกษาเฉพาะกรณีการเช่าที่ดินบริเวณสามเหลี่ยมย่านพหลโยธินนี้แล้ว ได้พบว่าถ้าการรถไฟแห่งประเทศไทยบริหารจัดการตามสัญญาเช่าที่ดินให้มีประสิทธิภาพยึดหลักกฎหมาย และผลประโยชน์สูงสุดเพื่อการรถไฟแห่งประเทศไทย พื้นที่บริเวณสามเหลี่ยมย่านพหลโยธินนี้จะเป็นแหล่งสร้างผลประโยชน์ให้กับการรถไฟแห่งประเทศไทย เป็นจำนวนมหาศาล

ภาคผนวก

สัญญาเช่าที่ดิน

ของการรถไฟแห่งประเทศไทย



การรถไฟแห่งประเทศไทย

สัญญาเช่าที่ดิน

สัญญานี้ทำเมื่อวันที่ 19 เดือน ธันวาคม พ.ศ. 2521 ระหว่างการรถไฟแห่งประเทศไทย นายสง่า นาวิเจริญ ตำแหน่ง ผู้อำนวยการรถไฟแห่งประเทศไทย ผู้แทน ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ผู้ให้เช่า" ฝ่ายหนึ่ง และ บริษัท เซ็นทรัลอินเวสท์พเม้นท์ จำกัด ทั้งบ้านเรือนอยู่เลขที่ 306 ถนนสีลม ตำบลบางรัก อำเภอบางรัก จังหวัด กรุงเทพมหานคร นายวันชัย จิราธิวัฒน์ และนายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์ ผู้แทน ซึ่งต่อไปในสัญญานี้จะเรียกว่า "ผู้เช่า" อีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งสองฝ่ายประสงค์จะให้เช่าและเช่าที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย จึงทำสัญญาไว้ด้วยกัน ดังนี้.-

ข้อ 1. ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย บริเวณสามเหลี่ยมบ้านพลโบชิน ถนนพลโบชิน กรุงเทพมหานคร มีพื้นที่ประมาณ 47.22 ไร่ (75,558.65 ตารางเมตร) ตามแผนที่ซึ่งแนบเพื่อดำเนินการตามโครงการปรับปรุงการให้บริการประชาชนที่กินในทางพาณิชย์ ตามแผนผังรวมและผังเฉพาะที่ผู้ให้เช่าพิจารณาเห็นชอบแล้ว ปรากฏความหลักฐานแนบท้ายสัญญา และข้อกำหนดแนะแนวทางโครงการปรับปรุงแหล่งชุมชน บริเวณที่ดินสามเหลี่ยมบ้านพลโบชิน ถนนพลโบชิน กรุงเทพมหานคร ตามเอกสาร กท.002 ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญานี้

ข้อ 2. ผู้เช่าตกลงให้ค่าเช่าแก่ผู้ให้เช่ารวมเป็นเงินค่าเช่าปีละ 3,000,000.00 บาท (เงินสามล้านบาทถ้วน) และกำหนดเงื่อนไขในการชำระค่าเช่าที่ดินไว้ดังนี้

2.1 สำหรับค่าเช่าที่ดินในปีแรกนับแต่วันที่ตั้งนามในสัญญาเช่า ผู้ให้เช่าจะไม่คิดค่าเช่าที่ดิน

2.2 สำหรับค่าเช่าที่ดินในปีที่สอง, สามและสี่ ตามลำดับ นับแต่วันที่ตั้งนามในสัญญาเช่า

ผู้เช่ายอมชำระค่าเช่าในอัตราร้อยละ 25 (ยี่สิบห้า) 50 (ห้าสิบ) และ 100 (ร้อย) ตามลำดับของอัตราค่าเช่าที่ดินตามสัญญา ข้อ 2.

2.3 นับตั้งแต่วันที่ 5 ของวันที่ตั้งนามในสัญญาเช่าเป็นต้นไป ผู้เช่ายินยอมให้อัตราค่าเช่าที่ดินตามสัญญา ข้อ 2. เพิ่มขึ้นโดยอัตโนมัติในอัตราร้อยละ 5-ทศนิยม ของค่าเช่าครั้งสุดท้าย ณ วันครบรอบปีต่อไปทุกปี จนกว่าจะครบตามกำหนดสัญญาเช่า

2.4 ผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่าล่วงหน้าให้แก่ผู้ให้เช่าเป็นงวด ๆ ละ 3 เดือน และจะต้องชำระภายในกำหนด 7 วัน นับแต่วันต้นงวดของงวดนั้น ๆ หากมีกรณีผู้ให้เช่าจะเรียกค่าปรับเป็นรายวันในอัตราร้อยละ 0.04 ต่อวัน ของอัตราค่าเช่าที่ค้างชำระจนกว่าผู้เช่าจะชำระค่าเช่าที่ค้างชำระเสร็จ เศษของวันคิดเป็นหนึ่งวัน

หากผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าติดต่อกันสองงวด ผู้ให้เช่าจะแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้ผู้เช่านำเงินค่าเช่าและค่าปรับมาชำระอีกครั้งหนึ่ง ภายในกำหนดระยะเวลา 30 วัน นับแต่วันที่ผู้เช่าได้รับหนังสือแจ้ง หากผู้เช่า

อะเลมระดีอวาณิกส์ดูญา

ข้อ 3. ผู้เช่ากำหนดเวลาแล้วเสร็จตามโครงการแต่ละรายการ ดังนี้.-

ลำดับ	รายการอาคารและสิ่งก่อสร้าง	ราคา โดยประมาณ ล้านบาท	กำหนดเวลาแล้วเสร็จ นับแต่วันที่ไ้กรรมอนุญาต จากกรุงเทพมหานคร
1.	อาคารศูนย์การค้า 52,800 ตารางเมตร	221.5	36 เดือน
2.	อาคารที่จอดรถชั้นที่หนึ่ง 53,984 ตารางเมตร	73.38	36 เดือน
3.	โรงแรมนานาชาติ 400 ห้อง สูง 14 ชั้น พร้อมกิจกรรมบริการและหอประชุม	210.80	60 เดือน
4.	อาคารจอดรถชั้นที่สอง 15,901 ตารางเมตร	21.62	60 เดือน
5.	การปรับปรุงที่ดินและสาธารณูปโภค	19.25	ตามขั้นตอนที่จำเป็นในการใช้อาคาร
รวม		546.55	

ผู้เช่าจะต้องมอบหลักฐานการยื่นขอและรับอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารตามสัญญาฉบับนี้จากกรุงเทพ - นานคร ต่อให้ผู้เช่าภายในกำหนด 15 วัน นับแต่วันที่ไ้กรรมอนุญาต

ข้อ 4. การขออนุญาตขุดเจาะเป็นถนนและสาธารณูปโภคเป็นกรณีในการทำสัญญาเช่ากับค่าภาษีโรง- เรือนรวมทั้งภาษีอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับที่ดินและอาคารอันสืบเนื่องจากการเช่าที่ดินตามสัญญานี้ ผู้เช่าเป็นผู้เสียเองทั้งสิ้น หากผู้ให้เช่าไ้กรรมไปแล้ว ผู้เช่าจะชดเชยให้แก่ผู้ให้เช่าทั้งสิ้นภายในกำหนด 30 วัน นับแต่วันที่ผู้ให้เช่าแจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

ข้อ 5. ผู้เช่าจะต้องพำนักประกันภัยกับบริษัทประกันภัยที่การรถไฟกำหนด สำหรับอาคารและสิ่งก่อสร้างอุปกรณ์อาคารและอุปกรณ์สิ่งก่อสร้างและส่วนควบต่าง ๆ ทั้งหมด รวมทั้งการประกันความรับผิดต่อบุคคลที่ 3 ไม่ว่าจะเป็นกรณีอุบัติเหตุที่เกิดขึ้นแก่บุคคลหรือความเสียหายที่เกิดแก่ทรัพย์สินไว้ตลอดอายุสัญญาเช่า โดยให้ผู้ให้เช่าเป็นผู้รับประกันภัยและจะมอบกรมธรรม์ประกันภัยไว้กับผู้ให้เช่า ในกรณีที่อาคารและสิ่งก่อสร้างอุปกรณ์อาคารและอุปกรณ์สิ่งก่อสร้างและส่วนควบได้รับความเสียหาย เพราะวินาศภัยใด ในระหว่างสัญญานี้ ผู้ให้เช่าจะต้องนำเงินค่าทดแทนที่ไ้กรรมจากบริษัทประกันภัยมอบให้แก่ผู้เช่ามาใช้ในการซ่อมแซมก่อสร้าง หรือจัดหาอุปกรณ์มาทดแทนทั้งสิ้น หากไม่พอผู้เช่าจะต้องออกเงินเพิ่มให้เพียงพอกับการซ่อมแซมก่อสร้างหรือทดแทนใหม่แล้วแต่กรณี

ข้อ 6. ผู้เช่าจะต้องรับภาระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา ซ่อมแซม เปลี่ยน ทดแทนอาคารสิ่งก่อสร้าง อุปกรณ์อาคารและอุปกรณ์สิ่งก่อสร้างและส่วนควบต่าง ๆ ให้อยู่ในสภาพที่ไ้กรรมใช้การไ้ตลอดอายุสัญญา

ข้อ 7. เพื่อเป็นประกันในการที่ผู้เช่าจะปลูกสร้างอาคารและดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญา รวมทั้งปลูกสร้างให้แล้วเสร็จภายในกำหนด ผู้เช่าจะวางเงินจำนวน 3,000,000.00 บาท (เงินสามล้านบาทถ้วน) หรือเช็คที่ธนาคาร รับรองหรือคช. เซียร์ เช็คหรือหนังสือค้ำประกันของธนาคาร ตามแบบของการรถไฟ โดยยอมให้นำเงินประกันของจำนวน 5,000,000.00 บาท (เงินห้าล้านบาทถ้วน) มาเป็นส่วนหนึ่ง

ของเงินประกันสัญญาและจะนำมามอบให้ในวันลงนามในสัญญา - เงินประกันนี้ผู้ให้เช่าจะคืนให้แก่ผู้เช่าทั้งหมดเมื่อครบกำหนด 30 ปี หรือเมื่อเลิกสัญญาโดยมิใช่ความผิดของผู้เช่า

ข้อ 8. สัญญาเช่าที่ดินนี้มีกำหนดเวลา 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญาเช่า เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปีแล้ว ผู้เช่าขอมิให้อาคารและสิ่งก่อสร้างต่าง ๆ รวมทั้งอุปกรณ์อาคารและอุปกรณ์สิ่งก่อสร้างและส่วนความต่าง ๆ ระบบเครื่องทำความเย็น ระบบเครื่องไฟฟ้า ระบบเครื่องโทรศัพท์ ระบบกำจัดสิ่งโสโครกและน้ำเสีย เครื่องกวดและกรวดที่ าลา ที่ใช้ในการดำเนินการของโครงการทั้งหมด ซึ่งอยู่ในที่เช่าตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทั้งสิ้น/ผู้ให้เช่าจะให้ผู้เช่าที่ดินแปลงนี้ไปเช่าอาคารและสิ่งก่อสร้างต่าง ๆ ที่ใช้ในการดำเนินการของโครงการทั้งหมด เพื่อประกอบกิจการต่อไปได้อีกครั้งละไม่น้อยกว่า 10 ปี ในอัตราค่าเช่าและผลประโยชน์ที่มอบแทนกันที่ระกอกกลงร่วมกัน ทั้งนี้ ผู้ให้เช่าจะกองแรงความจำนงด้วยผู้ให้เช่าตอนครบกำหนดอายุสัญญาเช่าไม่น้อยกว่า 1 ปี ถ้าผู้เช่าไม่ประสงค์จะประกอบกิจการต่อไปหรือตกลงกันไม่กับผู้ให้เช่าขอมอบอาคารและสิ่งก่อสร้างทั้งหมดดังกล่าวข้างต้นให้กับผู้ให้เช่าทั้งสิ้น

ข้อ 9. ผู้ให้เช่าจะเสนอแผนผัง แบบแปลน รายการก่อสร้างอาคารและสิ่งก่อสร้างต่าง ๆ ตามโครงการที่กำหนดไว้ในผังรวมดังกล่าว รวมทั้งรายละเอียดโดยสมบูรณ์ ทั้งในก้านสถาปัตยกรรมและวิศวกรรมให้ผู้ให้เช่าพิจารณาภายใน 240 วัน นับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญาเช่าเป็นต้นไป เพื่อพิจารณาอนุมัติและสถาปนาควา แนนผัง แบบแปลนและรายการก่อสร้างในสมบูรณ์ ผู้ให้เช่าจะแจ้งให้ผู้เช่าทราบและให้ผู้เช่ามาหาการแก้ไขเพิ่มเติมให้ถูกต้อง ภายในกำหนดเวลา 30 วัน นับตั้งแต่วันที่ได้รับแจ้ง เมื่อได้รับอนุมัติจากผู้ให้เช่าแล้ว ผู้เช่าขอมไปยื่นขออนุญาตปลูกสร้างอาคารต่อกรุงเทพมหานครภายใน 20 วัน เมื่อได้รับอนุมัติจากกรุงเทพมหานครแล้ว จึงจะดำเนินการปลูกสร้างได้

ข้อ 10. หากผู้เช่าเสนอที่จะทอแก้ไขหรือทกแปลงอาคาร สิ่งก่อสร้างและรายการอื่น ตามโครงการในผังรวมและผัง เฉพาะให้ผิดไปจากแผนผัง แบบแปลนและรายการก่อสร้าง ที่ได้รับอนุมัติจากผู้ให้เช่าแล้ว ผู้ให้เช่าจะกองแรงความจำนงพร้อมรายการละเอียดที่จะทอแก้ไขหรือทกแปลงต่อผู้ให้เช่าและเมื่อผู้ให้เช่าได้พิจารณาอนุมัติเป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว จึงจะดำเนินการได้

ข้อ 11. ผู้ให้เช่ามีสิทธิแต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นคณะหนึ่ง เพื่อตรวจสอบงานตามโครงการให้เป็นไปตามสัญญา ผู้เช่าจะกองอำนาจความสวกและความปลอดภัยในการนี้ตามสมควร

ข้อ 12. ผู้เช่าไ้ค่าเงินค่าธรรมเนียมเงินประกันให้เขาไว้แล้วเป็นจำนวนเงิน 16,000,000.00 บาท (เงินสิบลหมล้านบาทถ้วน) ตามใบเสร็จรับเงิน. เลขที่. 611849, ลงวันที่. 19. ๗๖. 21 แบบทำน ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่านี้

ข้อ 13. ในระยะเวลาที่การก่อสร้างยังไม่แล้ว เสร็จตามโครงการ ผู้เช่าจะขอโอนสิทธิการเช่าที่ดินแปลงนี้ให้ผู้เช่าอื่นได้ และ เมื่อการก่อสร้างเสร็จตามโครงการแล้ว หากผู้เช่าจะขอโอนสิทธิการเช่าให้ผู้อื่น ผู้รับโอนสิทธิการเช่าจะกองรับโอนสิทธิการเช่าไปหมกทั้งโครงการและผู้รับโอนจะกอง เป็นนิติบุคคล เพียงผู้เช่าคนเดียวจะกอง เสียค่าธรรมเนียมการโอนเป็นเงินเท่ากับค่า เขาของปีที่โอนหนึ่งปี ทั้งนี้ จะกองไ้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นลายลักษณ์อักษร เสียก่อน

ข้อ 14. ผู้เช่าสัญญาว่าจะรักษามริ เวลที่ เขาให้เรียบร้อย ไม่กระทำการใด ๆ ที่กระทบกระเทือนความสงบสุขของบุคคลอื่นที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงที่ เขาหรือกักรวางการปฏิบัติงานของ เจ้าหน้าที่กับจะยอมปฏิบัติความคำสั่งของ เจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าส่วนที่เกี่ยวกับ เรื่องข้างต้นทุกประการ

ข้อ 15. ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ผู้เช่าจะต้องยอมให้เจ้าหน้าที่ของผู้นให้เช่าเข้าตรวจอาคาร
สิ่งปลูกสร้างใดทุกเมื่อ ผู้เช่าจะต้องอำนวยความสะดวกตามสมควร

ข้อ 16. หากผู้นให้เช่าเงินเช่าแห่งสัญญาข้อหนึ่งข้อใด และผู้นให้เช่าไ้แจ้งให้ทราบ เป็นลายลักษณ์
อักษรแล้ว ผู้นให้เช่าจะริบเงินประกันสัญญาจำนวนตามที่ระบุใน ข้อ 7. เสียทั้งสิ้น และถ้าผู้นเช่ายังคงปฏิบัติ
การนิกสัญญาต่อไป ผู้นให้เช่าจะเลิกสัญญาเสียก็ได้และให้ถือว่า อาคารและสิ่งก่อสร้างทั้งหมดที่มีอยู่ในที่ดิน
แปลงนี้ทั้งอุปกรณ์อาคารและอุปกรณ์สิ่งก่อสร้างและส่วนควบต่าง ๆ รวมทั้งระบบเครื่องทำความเย็น ระบบ
เครื่องไฟฟ้า ระบบเครื่องโทรศัพท์ ระบบถ่ายสิ่งโสโครกและน้ำเสีย เครื่องตกแต่งและครุภัณฑ์ ฯลฯ ที่ใช้
ในการดำเนินกิจการของโครงการทั้งหมดตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้นให้เช่าทั้งสิ้น

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจข้อความตามสัญญานี้เห็นว่า ถูกต้องตามความประสงค์แล้ว จึงลงลายมือชื่อไว้
เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน.

(ลงนาม).....ผู้นให้เช่า

(นายสง่า นาวีเจริญ)

บริษัท เซ็นทรัลอินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

(ลงนาม).....ผู้นเช่า

(นายวันชัย จิราธิวัฒน์) (นายสุทธิเกียรติ จิราธิวัฒน์)

(ลงนาม).....พยาน

(นายสำเนียง กงศาเพ็ชร)

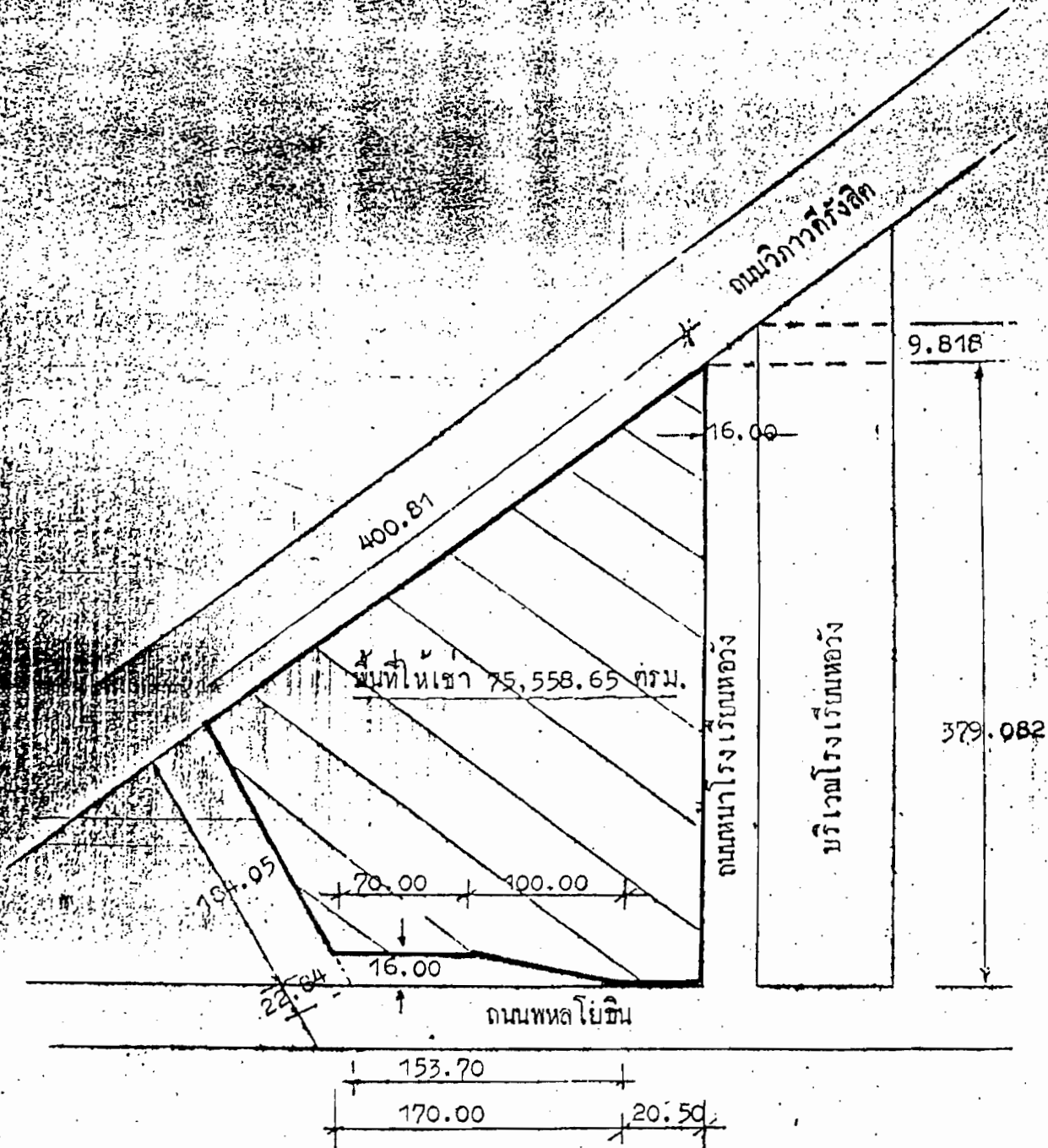
(ลงนาม).....พยาน

(นายเสริมศักดิ์ เทพาคำ)

Handwritten initials or marks at the bottom right corner.

แผนผังสังเขปรบริเวณพื้นที่เช่าของ บริษัทเซ็นทรัลอินเทอร์พรีมา จำกัด

ที่ย่านพลโยธิน มวกี เป็น เมตร



Handwritten signature or initials.

บันทึกขอความช่วยเหลือจากเจ้าที่กิน ฉบับลงวันที่ 19 ธันวาคม 2521 (ครั้งที่ 1)

บันทึกนี้ทำเมื่อวันที่ ๕๕... เดือน... พ.ศ. ๒๕๒๒... ระหว่าง การรถไฟแห่งประเทศไทย

โกบ นายเช็ก มุขะวิคเวช ตำแหน่ง ผู้จัดการรถไฟแห่งประเทศไทย ซึ่งต่อไปในบันทึกนี้จะเรียกว่า "ผู้ให้เช่า"
ฝ่ายหนึ่ง กับ บริษัท เซ็นทรัลอินเทอร์พรีมา จำกัด โกบ... นายเช็ก มุขะวิคเวช... ซึ่งต่อไปในบันทึก
จะเรียกว่า "ผู้เช่า" อีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำบันทึกขอความช่วยเหลือจากเจ้าที่กิน ฉบับลงวันที่ 19 ธันวาคม 2521
(สัญญาเช่าที่กินของการรถไฟแห่งประเทศไทย บริเวณสามเหลี่ยมย่านหลโยธิน) โกบให้ต่อว่าบันทึกนี้เป็นส่วนหนึ่ง
ของสัญญาเช่าที่กิน ฉบับลงวันที่ 19 ธันวาคม 2521 ดังมีข้อความต่อไปนี้ -

ข้อ 1) ผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงให้ยกเลิกเงื่อนไขข้อ 3. แห่งสัญญาเช่าที่กิน ฉบับลงวันที่ 19
ธันวาคม 2521 เสียทั้งหมด แล้วให้ใช้ข้อความต่อไปนี้แทน

"ข้อ 3. ผู้เช่ากำหนดเวลาแฉะเสรีกรรมโครงการและรายการ กิ่งปรำกฏกรรมรายละเอียด
ที่แสดงในบัญชีแนบมาบันทึกขอความช่วยเหลือจากเจ้าที่กินฉบับนี้

ผู้เช่าจะของมอบหลักฐานการขึ้นขอและรับอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารตามสัญญาเช่าจาก
กรุงเทพมหานคร ก่อผู้ให้เช่าในวันลงนามในบันทึกขอความช่วยเหลือจากเจ้าที่กินฉบับนี้"

ข้อ 2) ความที่ผู้เช่าได้เปลี่ยนแปลงแก้ไขอาคารโรงแรม, อาคารศูนย์การค้า และอาคารที่จอดรถ
ให้ออกจากแบบที่ผู้ให้เช่าอนุญาตไว้ในชั้นแรกนั้น ผู้เช่ายินยอมชำระเป็นค่าผลประโยชน์จากเช่าให้ผู้ให้เช่าเป็นเงิน
2,000,000.00 บาท (สองล้านบาทถ้วน) โกบชำระให้เรียบร้อยแล้ว

ส่วนเงื่อนไขข้ออื่น ๆ คงเป็นไปตามสัญญาเช่า ฉบับลงวันที่ 19 ธันวาคม 2521 ทุกประการ

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจและเข้าใจข้อความตามบันทึกนี้แล้ว เห็นว่าเป็นการถูกต้อง จึงได้ลงลายมือชื่อ
ไว้เป็นสำคัญขอความช่วยเหลือจากเจ้าที่กิน

(ลงนาม)..... ผู้ให้เช่า
(นายเช็ก มุขะวิคเวช)
.....
(ลงนาม).....
(นายเช็ก มุขะวิคเวช)
(ลงนาม).....
(นายเช็ก มุขะวิคเวช)
(ลงนาม).....
(นายเช็ก มุขะวิคเวช)
(ลงนาม).....
(นายเช็ก มุขะวิคเวช)

หมายเหตุ

เงินค้ำประกันผลประโยชน์จากเช่าจำนวน 2,000,000.00 บาท (สองล้านบาทถ้วน) ผู้เช่าได้ชำระให้ผู้ให้เช่า
เรียบร้อยแล้ว ดังนี้ -

- งวคที่ 1 จำนวน 500,000.00 บาท ตามใบเสร็จรับเงินของผู้ให้เช่าเลขที่ 344723 ลงวันที่ 29 เมษายน 2526
- งวคที่ 2 จำนวน 500,000.00 บาท ตามใบเสร็จรับเงินของผู้ให้เช่าเลขที่ 345047 ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2526
- งวคที่ 3 จำนวน 500,000.00 บาท ตามใบเสร็จรับเงินของผู้ให้เช่าเลขที่ 655407 ลงวันที่ 26 ธันวาคม 2526
- งวคที่ 4 จำนวน 500,000.00 บาท ตามใบเสร็จรับเงินของผู้ให้เช่าเลขที่ 655491 ลงวันที่ 30 เมษายน 2527

การดำเนินงานของหน่วยงานราชการ ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. ๒๕๖๖ (หน้า ๗)
 กรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ กระทรวงพาณิชย์

รายละเอียดโครงการ	งบผูกพัน	งบดำเนินงาน	งบอุดหนุน	งบ	รวม
๕๒,๙๐๔.๐๐ ๑๕๙,๙๖๙.๙๙ ๗๖,๔๙๙.๐๐ ๑๗๔,๘๕๒,๘๕๘.๔๗ ๑๗,๘๕๒.๕๗ ๑๗๔,๘๕๘,๑๑๖.๙๕ ๑๗๔,๘๕๘,๑๑๖.๙๕	๓๖๒,๐๘๓,๖๖๓.๖๖ - - ๖๑๖,๑๕๒,๘๕๘.๔๗ - ๑๗๔,๘๕๘,๑๑๖.๙๕ -	๒๔๘,๘๖๑,๔๕๕.๙๖ - - ๓๐๖,๘๔๔,๖๖๘.๗๒ - ๙๘,๒๒๐,๖๖๘.๗๒ -	๕๕๐,๖๖๘.๗๕ - - ๑๔,๑๕๑,๑๙๗.๕๕ - - -	๖๑๑,๔๔๖,๔๘๖.๐๔ - - ๙๓๙,๘๑๒,๑๕๖.๔๗ - ๒๗๓,๐๗๘,๔๒๖.๑๐ -	๑,๘๒๔,๕๖๖,๕๖๖.๘๘ - - - - - -
รวม	๑,๑๖๖,๖๘๑,๒๖๖.๘๘	๑,๑๖๖,๖๘๑,๒๖๖.๘๘	๑,๑๖๖,๖๘๑,๒๖๖.๘๘	๑,๑๖๖,๖๘๑,๒๖๖.๘๘	๑,๑๖๖,๖๘๑,๒๖๖.๘๘

กรมส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศ
 กระทรวงพาณิชย์
 วันที่ ๑๕ พฤษภาคม ๒๕๖๖
 นาย [Signature]

อำนาจ - ๒๐ -

State

ด่วนมาก



ที่ บส./จส.1/ 366 /2544

การรถไฟฟ้าแห่งประเทศไทย
รองเมือง ปทุมวัน กรุงเทพฯ
10330

06 กุมภาพันธ์ 2544

เรื่อง การขอขยายกำหนดระยะเวลาเช่าที่ดิน บริเวณสามเหลี่ยมย่านพหลโยธิน

เรียน กรรมการผู้จัดการบริษัท เซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา จำกัด

- อ้างถึง 1. หนังสือบริษัท เซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา จำกัด ที่ สนญ. 9/2543 ลงวันที่ 10 พฤศจิกายน 2543
2. สัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 19 ธันวาคม 2521

ตามหนังสือที่อ้างถึง 1.บริษัท เซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา จำกัด (บริษัทฯ) แสดงเจตจำนงขอขยายกำหนดระยะเวลาเช่าหรือต่ออายุการเช่าที่ดินตามสัญญาเช่าที่ดินฉบับดังกล่าวอ้างถึง 2. ออกไปเป็นระยะเวลาอีกอย่างน้อย 30 ปี นับแต่วันที่สัญญาเช่าดังกล่าวสิ้นสุดลง ความละเอียดแจ้งอยู่แล้ว นั้น

การรถไฟฟ้า ได้พิจารณาแล้วเห็นว่าการขอขยายกำหนดระยะเวลาเช่า หรือต่ออายุการเช่าที่ดินของบริษัทฯ นั้น มิได้เป็นไปตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าที่ดินฉบับลงวันที่ 19 ธันวาคม 2521 ข้อ 8 ดังนั้น การรถไฟฟ้า จึงยังไม่อาจพิจารณาดำเนินการใดให้ได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายยลชัย เข้มงกรณ์)

ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารทรัพย์สิน

ปฏิบัติการแทน ผู้อำนวยการรถไฟฟ้าแห่งประเทศไทย

**สำเนาหนังสือ
เรื่อง ข้อหาเรือเกี่ยวกับ
การต่อสัญญาเช่าที่ดิน
บริเวณสามเหลี่ยม
ย่านพหลโยธิน**



1/3439/2550
21 ส.ค. 2550
10. ๕๐๐

ที่ อส 0026/ 9113

สำนักงานอัยการสูงสุด
ถนนหน้าหีบเคย กรุงเทพฯ 10200

๒๐ มิถุนายน 2550

เรื่อง ทารื้อเกี่ยวกับการต่อสัญญาเช่าที่ดินบริเวณสามเหลี่ยมย่านพหลโยธิน

เรียน ผู้ว่าการรถไฟแห่งประเทศไทย

๑/5๑๔๒/๕๐

อ้างถึง หนังสือการรถไฟแห่งประเทศไทย ที่ บส.032/2550 ลงวันที่ 8 มีนาคม 2550

ตามหนังสือที่อ้างถึง แจ้งว่า การรถไฟแห่งประเทศไทยได้มีคำสั่งแต่งตั้งคณะกรรมการตามมาตรา 13 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงาน หรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ. 2535 เพื่อพิจารณาข้อเสนอและเจรจาต่อรองเรื่องผลประโยชน์ของการรถไฟฯ ตามมาตรา 14 (4) กรณีการต่ออายุสัญญาเช่าที่ดิน กับบริษัท เซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา จำกัด แล้ว การรถไฟฯ จึงขอหารือว่า

1. คณะกรรมการซึ่งแต่งตั้งตามมาตรา 13 เพื่อทำหน้าที่เจรจาต่อรองผลประโยชน์ หากการเจรจาไม่สามารถตกลงกันได้ การรถไฟฯ จำเป็นต้องคัดเลือกให้เอกชนรายใหม่เข้าร่วมงานหรือดำเนินการตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ. 2535 ชุดใหม่หรือไม่ อย่างไร

2. เมื่อ การรถไฟฯ แต่งตั้งคณะกรรมการตามข้อ 1 แล้ว การรถไฟฯ มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามขั้นตอนอย่างไร

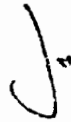
ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สำนักงานอัยการสูงสุดได้พิจารณาแล้ว เห็นว่า หากการเจรจากับบริษัท เซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา จำกัด ไม่สามารถตกลงกันได้ ภาระหน้าที่คณะกรรมการคัดเลือกเอกชนฯ ตามคำสั่งเฉพาะที่ ก.679/6891 ลงวันที่ 22 ธันวาคม 2549 ในส่วนการพิจารณาให้ผู้เช่าเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในโครงการนี้ย่อมสิ้นสุดลง เพราะผลของสัญญาเช่าที่ดินข้อ 8 กำหนดให้ผู้เช่าจะต้องโอนทรัพย์สิน อาคาร สิ่งปลูกสร้างให้แก่การรถไฟฯ เมื่อครบกำหนดการเช่า 30 ปี เมื่อทรัพย์สิน อาคาร สิ่งปลูกสร้างโอนให้แก่การรถไฟฯ แล้ว หากการรถไฟฯ ประสงค์จะหาผู้ร่วมงานหรือดำเนินการใด ๆ ในทรัพย์สินดังกล่าว ย่อมต้องดำเนินการตามขั้นตอนที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือ

ดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ. 2535 เริ่มตั้งแต่การวิเคราะห์โครงการตามมาตรา 6 และข้อเท็จจริงในกรณีนี้มีทรัพย์สินเกินกว่าห้าพันล้านบาท จึงต้องจัดให้มีที่ปรึกษามาให้คำปรึกษาตามมาตรา 7 และเนื่องจากโครงการนี้ถือว่าเป็นโครงการที่มีทรัพย์สินอยู่แล้ว การรถไฟฯ จึงต้องเสนอโครงการให้กระทรวงการคลังพิจารณาตามมาตรา 8 และมาตรา 9 เสียก่อน และให้นำเสนอคณะรัฐมนตรีเพื่อพิจารณาตามมาตรา 12 ต่อไป เมื่อคณะรัฐมนตรีให้ความเห็นชอบประการใดแล้ว จึงให้คณะกรรมการที่การรถไฟฯ แต่งตั้งขึ้นตามมาตรา 13 ดำเนินการต่าง ๆ ตามขั้นตอนที่พระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ. 2535 กำหนดไว้ในมาตรา 14 ถึงมาตรา 21 สำหรับการแต่งตั้งคณะกรรมการตามมาตรา 13 แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ. 2535 ย่อมเป็นดุลพินิจของผู้ว่าการรถไฟแห่งประเทศไทยที่จะมอบหมายให้คณะกรรมการชุดเดิมทำหน้าที่ต่อไป หรือแต่งตั้งคณะกรรมการชุดใหม่ก็ได้ตามความเหมาะสม

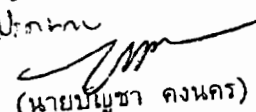
จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายชัยเกษม นิตสิริ)

รองอัยการสูงสุด ปฏิบัติราชการแทน
อัยการสูงสุด

โอน อมล. อมร สรภ.
เพื่อเป็นรองอัยการในตำแหน่ง
ต่อไป
ใน และ
เมื่อ ๒๖ มิถุนายน

(นายบุญชู ชาญ)
รกก.1 รักษาการในตำแหน่ง ผวก.
๒๖ มิ.ย. ๕๐

งานที่ปรึกษากฎหมาย

2211 0311 ต่อ 609, 620, 622

0 2211 0595

usel@ago.go.th



๗๗๕

สำนักงานอัยการสูงสุด
อาคารหลักชั้น ๖
ถ. เหนือชัยเขต
เขต พนมวัน ๕๕๖

ที่ นส. ๐๓๒/๒๕๕๐

การรถไฟแห่งประเทศไทย
แขวงรองเมือง เขตปทุมวัน
กรุงเทพฯ 10330

๐๘ มีนาคม ๒๕๕๐

เรื่อง ทหารเรือเกี่ยวกับการต่อสัญญาเช่าที่ดินบริเวณสามเหลี่ยมย่านพลโยธิน

เรียน อัยการสูงสุด

อ้างถึง หนังสือสำนักงานอัยการสูงสุด ที่ อส.๐๐17/9731 ลงวันที่ 31 กรกฎาคม ๒๕๔9

ตามหนังสือสำนักงานอัยการสูงสุดฉบับดังกล่าวถึง ทหารเรือเกี่ยวกับการต่อสัญญาเช่าที่ดินให้กับบริษัท เช่นทรอสอินเตอร์พัฒนา จำกัด บริเวณสามเหลี่ยมย่านพลโยธิน สรุปความว่า การรถไฟแห่งประเทศไทยจะต้องเจรจากับบริษัท เช่นทรอสอินเตอร์พัฒนา จำกัด เรื่องค่าเช่าและผลประโยชน์สำหรับการขอต่ออายุสัญญาเช่า ในการเจรจาดังกล่าวจะต้องคำนึงการตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๓๕ โดยจะต้องแต่งตั้งคณะกรรมการตามมาตรา 13 เพื่อทำหน้าที่เจรจาดำเนินการเรื่องผลประโยชน์ดังกล่าว และกรณีหากไม่สามารถตกลงกันได้เป็นที่พอใจแล้วทั้งสองฝ่ายย่อมมีผลให้สัญญาเช่าสิ้นสุดลง ผู้เช่าจะต้องโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารสิ่งปลูกสร้าง อุปกรณ์ให้แก่การรถไฟตามที่กำหนดในสัญญาข้อ 8 หลังจากนั้นการรถไฟจะดำเนินการหาประโยชน์ใดๆบนที่ดินและทรัพย์สินที่ได้รับโอนมาเป็นผลประโยชน์ของการรถไฟที่จะพิจารณาเห็นสมควร ทั้งนี้ภายใต้กฎหมายระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องต่อไป ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

บัดนี้การรถไฟได้ดำเนินการตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๓๕ กล่าวคือได้แต่งตั้งคณะกรรมการตามมาตรา 13 เพื่อทำหน้าที่พิจารณาเจรจาดำเนินการเรื่องผลประโยชน์ของการรถไฟตามมาตรา 14(4) แล้ว แต่ในทางปฏิบัติได้มีปัญหากการดำเนินการดังกล่าวจึงขอเรียนทหารเรือดังนี้

๑. คณะกรรมการฯ ที่การรถไฟแต่งตั้งตามมาตรา 13 เพื่อทำหน้าที่เจรจาดำเนินการเรื่องผลประโยชน์ หากการเจรจาไม่สามารถตกลงกันได้ การรถไฟจำเป็นต้องคัดเลือกให้เอกชนรายใหม่เข้าร่วมงานหรือดำเนินการ การรถไฟจะต้องแต่งตั้งคณะกรรมการตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๓๕ มาตรา 13 ชุดใหม่หรือไม่ อย่างไร

2. เมื่อการรถไฟฯ แต่งตั้งคณะกรรมการควบคุมข้อ 1 แล้ว การรถไฟฯ มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามขั้นตอนอย่างไร

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา และโปรดแจ้งผลการพิจารณาให้ทราบด้วย
จก.ขอขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ



(นายอิทธิพล ปลอดสิทธิ์)

ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารทรัพย์สิน

ปฏิบัติการแทนผู้ว่าการรถไฟฯ

ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน

โทรศัพท์ 0 2220 4040

โทรสาร 0 2220 4097

ที่ อส 0017/ ๑734

สำนักงานอัยการสูงสุด

ถนนหน้าหีบเผย กรุงเทพฯ 10200

31 กรกฎาคม 2549

เรื่อง การขอการต่อสัญญาเช่าที่ดินบริเวณสามเหลี่ยมย่านพหลโยธิน

เรียน ผู้ว่าการรถไฟแห่งประเทศไทย

อ้างถึง (1) หนังสือการรถไฟแห่งประเทศไทย ที่ 1/2967/2549 ลงวันที่ 2 มิถุนายน 2549

(2) หนังสือการรถไฟแห่งประเทศไทย ที่ 1/3315/2549 ลงวันที่ 22 มิถุนายน 2549

ตามหนังสือที่อ้างถึง (1) (2) แจ้งว่า การรถไฟแห่งประเทศไทย (รฟท.) ได้ให้บริษัท เซ็นทรัล อินเตอร์พัฒนา จำกัด เช่าที่ดินบริเวณสามเหลี่ยมย่านพหลโยธิน ก่อสร้างเป็นโรงแรมและศูนย์การค้า เซ็นทรัลลาดพร้าว ตามสัญญาเช่าลงวันที่ 19 ธันวาคม 2521 มีระยะเวลาเช่า 30 ปี จะครบกำหนดการเช่าในวันที่ 19 ธันวาคม 2551 ตามสัญญาเช่าข้อ 8 เมื่อครบกำหนดการเช่าแล้วอาคารสิ่งก่อสร้างและอุปกรณ์ต่างๆ ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ รฟท. และให้สิทธิแก่ผู้เช่าที่จะขอต่ออายุสัญญาเช่าออกไปครั้งละไม่น้อยกว่า 10 ปี โดยจะต้องตกลงราคาค่าเช่าและผลประโยชน์กันให้เรียบร้อยก่อน หากตกลงกันไม่ได้ให้สัญญาเช่าเป็นอันสิ้นสุดลงและผู้เช่าต้องโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารสิ่งปลูกสร้าง อุปกรณ์ให้แก่ รฟท. ต่อมา บริษัท เซ็นทรัล อินเตอร์พัฒนา จำกัด ได้มีหนังสือลงวันที่ 5 มีนาคม 2544 แสดงเจตนาขอเช่าทรัพย์สินต่อไปอีกเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 30 ปี รฟท. จึงขอหารือดังนี้

1. เมื่อสัญญาเช่าดังกล่าวสิ้นสุดลง รฟท. สามารถนำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ตกเป็นของ รฟท. แล้วไปให้ผู้อื่นเช่าโดยไม่ต้องพิจารณาหนังสือของบริษัทที่เสนอขอเช่าต่อไปอีก โดย รฟท. จะไม่พิจารณาเงื่อนไขสัญญาข้อ 8 ได้หรือไม่ และ

2. หาก รฟท. จะดำเนินการเองโดยว่าจ้างทีมงานมืออาชีพที่ชำนาญงานภายใต้การกำกับดูแลของ รฟท. หรือบริษัทลูกของ รฟท. โดยไม่ต่อสัญญากับผู้เช่ารายเดิม หรือไม่ให้ผู้อื่นเช่าอีกต่อไป รฟท. จะสามารถดำเนินการได้หรือไม่

ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

ส่ง ลงทะเบียน
วันที่ 31 ก.ค. 2549

สำนักงานอัยการสูงสุดได้พิจารณาแล้ว เห็นว่า ประเด็นที่หารือนี้ เป็นประเด็นเดียวกันกับ ประเด็นที่สำนักงานอัยการสูงสุดและสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้เคยวินิจฉัยแล้วว่า ข้อความที่ปรากฏในสัญญาเช่าข้อ 8 เป็นเพียงเงื่อนไขที่กำหนดขึ้นเพื่อให้บริษัท เซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา จำกัด สามารถที่จะขอให้มีการเจรจาเพื่อเช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างต่างๆ เพื่อประกอบกิจการต่อไปได้ โดยเปิดโอกาสให้คู่สัญญาสามารถทำความตกลงร่วมกันเกี่ยวกับระยะเวลาเช่า อัตราค่าเช่า และผลประโยชน์ตอบแทน ตลอดจนรายละเอียดและเงื่อนไขของสัญญาใหม่ได้ ทั้งนี้ โดยไม่มีข้อผูกพันว่า รพท. จะต้องให้บริษัท เซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา จำกัด เช่าต่อไป ดังนั้น รพท. จะต้องเจรจากับบริษัท เซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา จำกัด เรื่องค่าเช่าและผลประโยชน์สำหรับการขอต่ออายุสัญญาก่อน ในการเจรจาดังกล่าวข้างต้น รพท. จะต้องดำเนินการตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ.2535 โดย รพท. จะต้องแต่งตั้งคณะกรรมการตามมาตรา 13 เพื่อทำหน้าที่เจรจาต่อรองเรื่องผลประโยชน์ดังกล่าว และกรณีหากไม่สามารถตกลงกันได้เป็นที่พอใจแก่ทั้งสองฝ่ายย่อมมีผลให้สัญญาเช่าสิ้นสุดลง ผู้เช่าจะต้องโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารสิ่งปลูกสร้าง อุปกรณ์ให้แก่ รพท. ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาข้อ 8 หลังจากนั้น รพท. จะดำเนินการหาประโยชน์ใดๆ บนที่ดินและทรัพย์สินที่ได้รับโอนมาย่อมเป็นดุลยพินิจของ รพท. ที่จะพิจารณาเห็นสมควร ทั้งนี้ ภายใต้กฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายชัยเกษม นิตสิริ)

รองอัยการสูงสุด ปฏิบัติราชการแทน

อัยการสูงสุด

สำนักงานที่ปรึกษาากฎหมาย

โทร. 0 2211 0311 ต่อ 621-622

โทรสาร 0 2211 0595

e-mail : csel@ago.go.th

๒๖ ก.ค. ๒๕๔๘
สปก. ๒๖ ก.ค. ๕๘
สผสท. ๒๖ ก.ค. ๕๘
ทวน ๒๖ ก.ค. ๕๘
พิมพ์ ๒๕ ก.ค. ๒๕๔๘

๙-๙๙/๔๙

- ๒๗ -



๙๐-๑๗๙
สำนักงานชื้อยกใช้สูงสุด
รับที่ 13334
วันที่ ๖ มิ.ย. ๒๕๔๙
เวลา ๑๖.๓๐

๓ ๑/๒๙๖๗/๒๕๔๙

สำนักงานที่ปรึกษากฎหมาย
เลขรับที่ ๕๕๘
วันที่ ๖ มิ.ย. ๕๙
เวลา ๑๕:๓๐

๒ มิถุนายน ๒๕๔๙

การรถไฟแห่งประเทศไทย
รองเมือง ปทุมวัน กทม.10330

สำนักงานที่ปรึกษากฎหมาย

เรื่อง หรือข้อกฎหมายเกี่ยวกับสัญญาเช่า

๖ มิ.ย. ๒๕๔๙

เรียน อัยการสูงสุด

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. หนังสือสัญญาเช่าฉบับลงวันที่ 19 ธันวาคม 2521
 2. หนังสือบริษัท เซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา จำกัด ที่ สนญ.1/2544 ลงวันที่ 5 มีนาคม 2544

ด้วยการรถไฟแห่งประเทศไทย ได้ทำสัญญาให้ บริษัท เซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา จำกัด เช่าที่ดินของการรถไฟฯ บริเวณสามเหลี่ยมย่านพหลโยธิน ถนนพหลโยธิน กรุงเทพมหานคร เพื่อดำเนินการตามโครงการปรับปรุงการใช้ประโยชน์ที่ดินในทางพาณิชย์ กำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญาเช่า คือวันที่ 19 ธันวาคม 2521 โดยเงื่อนไขในสัญญาข้อ 8. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปีแล้ว ผู้เช่ายอมให้อาคารและสิ่งก่อสร้างต่าง ๆ ที่ใช้ในการดำเนินการของโครงการทั้งหมด รวมทั้งอุปกรณ์อาคารและอุปกรณ์สิ่งก่อสร้างและส่วนควบต่าง ๆ ระบบเครื่องทำความเย็น ระบบเครื่องไฟฟ้า ระบบเครื่องโทรศัพท์และระบบกำจัดสิ่งโสโครกและน้ำเสีย เครื่องตกแต่งและครุภัณฑ์ ฯลฯ ที่ใช้ในการดำเนินกิจการของโครงการทั้งหมด ซึ่งอยู่ในที่เช่าตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทั้งสิ้น ผู้ให้เช่าจะให้ผู้เช่าที่ดินแปลงนี้ได้เช่าอาคารและสิ่งก่อสร้างต่าง ๆ ที่ใช้ในการดำเนินกิจการของโครงการทั้งหมด เพื่อประกอบกิจการต่อไปได้อีกครั้งละไม่น้อยกว่า 10 ปี ในอัตราค่าเช่าและผลประโยชน์ตอบแทนตามที่จะได้ตกลงร่วมกัน ทั้งนี้ผู้เช่าจะต้องแจ้งความจำนงกับผู้ให้เช่าก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่าไม่น้อยกว่า 1 ปี ถ้าผู้เช่าไม่ประสงค์จะประกอบกิจการต่อไปหรือตกลงกันไม่ได้ ผู้เช่าต้องมอบอาคารและสิ่งก่อสร้างทั้งหมดดังกล่าวข้างต้นให้กับผู้ให้เช่าทั้งสิ้น ปราบฎตามสิ่งที่ส่งมาด้วย 1

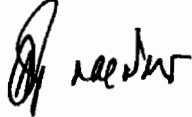
ต่อมา บริษัท เซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา จำกัด ผู้เช่า ได้มีหนังสือลงวันที่ 5 มีนาคม 2544 แสดงเจตนาขอเช่าทรัพย์สินตามโครงการเซ็นทรัลพลาซ่าลาดพร้าว บริเวณสามเหลี่ยมพหลโยธิน เพื่อประกอบกิจการต่อไปอีกเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 30 ปี หลังจากหมดอายุสัญญาเช่าเดิม คือวันที่ 19 ธันวาคม 2551 รายละเอียดปรากฏตามหนังสือของบริษัทฯ สิ่งทีส่งมาด้วย 2

การรถไฟฯ ขอเรียนหารือว่า เมื่อสัญญาเช่าระหว่างการรถไฟฯ กับ บริษัท เซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา จำกัด สิ้นสุดลง การรถไฟฯ สามารถนำที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ตกเป็นของการรถไฟฯ แล้ว ไปให้บุคคล

ไม่ต้องพิจารณาหนังสือของบริษัทฯ ที่เสนอมา และไม่ต้องพิจารณาตามเงื่อนไขในสัญญาข้อ 8. จะได้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาให้ความอนุเคราะห์ตอบข้อหารือด้วย จักเป็นพระคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ



(นายสุชัย รอยวิรัตน์)

รองผู้อำนวยการด้านกิจการพิเศษ

รักษาการแทนผู้อำนวยการรถไฟแห่งประเทศไทย

การรถไฟแห่งประเทศไทย

โทร./โทรสาร. 0-2220 4063

กรมการไฟฟ้า
ชอ. ๕๕๖-๕๕



วันที่ 1/24
วันที่ 1 ตุลาคม 2545
เวลา 11.50 น.
การรถไฟแห่งประเทศไทย

อธ 00171

5837

สำนักงานอัยการสูงสุด

ถนนหน้าหีบแห่-กรุงเทพฯ 10200

ฝ่ายบริหารทรัพย์สิน

วันที่ 26 เม.ย. 2545

17 เมษายน 2545

รับ ขส. 3243/๕๙

การรถไฟแห่งประเทศไทย

เรื่อง นاريوเกี่ยวกับบริษัท เจ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา จำกัด ขอเช่าทรัพย์สินบริเวณสามเหลี่ยมย่านพหลโยธิน เพื่อประกอบกิจการต่อไป

เลขที่ 3522
วันที่ 23/๒๕๐
เวลา 11:20
คดีเลขที่ 25/๒๕๐
เวลา 14:00

เรียน ผู้ว่าการรถไฟแห่งประเทศไทย

ปล.นท.จิตร

อ้างถึง หนังสือการรถไฟแห่งประเทศไทย ที่ บ.ส./นร./4264/2544 ลงวันที่ 24 ตุลาคม 2544

ตามหนังสือที่อ้างถึง แจ้งว่า การรถไฟแห่งประเทศไทยได้จัดทำสัญญาเช่าที่ดิน บริเวณ สามเหลี่ยมย่านพหลโยธิน มีพื้นที่ประมาณ 47.22 ไร่ ให้บริษัท เจ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา จำกัด เช่าที่ดิน เพื่อดำเนินการตามโครงการปรับปรุงการใช้ประโยชน์ที่ดินในทางพาณิชย์ ประกอบด้วย อาคารศูนย์การค้า อาคารที่จอดรถ และอาคารโรงแรม มีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี นับแต่วันที่ลงนามในสัญญาเช่าวันที่ 19 ธันวาคม 2521 ทั้งนี้ กำหนดเงื่อนไขให้อาคารสิ่งก่อสร้างต่าง ๆ ในพื้นที่เช่าเป็นกรรมสิทธิ์ของ การรถไฟฯ เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าดังกล่าว และจะให้บริษัทฯ ได้เช่าอาคารสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ เพื่อประกอบกิจการต่อไปได้อีกครั้งละไม่น้อยกว่า 10 ปี ในอัตราค่าเช่าและผลประโยชน์ตอบแทนตามที่ จะได้ตกลงร่วมกัน เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ เพื่อประกอบกิจการต่อไปอีกอย่างน้อย 30 ปี เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญาฉบับเดิมโดยเริ่ม ตั้งแต่วันที่ 19 ธันวาคม 2551 เป็นต้นไปนั้น การรถไฟฯ ได้พิจารณาแล้ว เห็นว่า ตามเงื่อนไขสัญญาเช่า ที่ดิน ข้อ 8 เป็นค้ำประกันที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะต้องถือปฏิบัติ ดังนั้น การรถไฟฯ จึงสามารถให้บริษัทฯ เช่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ เพื่อประกอบกิจการต่อไปได้โดยต้องตกลงในอัตราค่าเช่าและ ผลประโยชน์ตอบแทนให้ได้ข้อยุติก่อน แต่เนื่องจากทรัพย์สินที่จะให้เช่าดังกล่าวมีมูลค่าเกินกว่า หนึ่งพันล้านบาท การรถไฟแห่งประเทศไทยจึงขอหารือว่า การดำเนินการจัดทำสัญญาให้บริษัท เจ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา จำกัด เช่าทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อประกอบกิจการต่อไปตามค้ำประกันที่กำหนดไว้ใน เงื่อนไขสัญญาซึ่งจัดทำไว้ตั้งแต่วันที่ 19 ธันวาคม 2521 จะต้องดำเนินการตามขั้นตอนที่กำหนดไว้ใน พระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ.2535 หรือไม่ เพื่อบังคับ ความละเอียดถี่ถ้วนแล้ว นี้

สำนักงานอัยการสูงสุดได้พิจารณาแล้ว เห็นว่า เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่ากรณีนี้เป็นการ
 ดำเนินการจัดทำสัญญาให้บริษัทเช่าทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อประกอบกิจการต่อไปตามคำมั่นที่กำหนดไว้ใน
เงื่อนไขสัญญา กรณีจึงเป็นการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการให้
 เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ.2535 ซึ่งได้กระทำไปแล้วก่อนวันที่พระราชบัญญัติ
 ดังกล่าวใช้บังคับ จึงอยู่ในบังคับของมาตรา 25 ที่การรถไฟฯ จะต้องดำเนินการในขั้นตอนต่อไปให้
 เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้/แต่เนื่องด้วยสัญญาเช่าที่ดินระหว่างการรถไฟฯ กับบริษัท ไม่ได้กำหนด
 เงื่อนไขเกี่ยวกับการแต่งตั้งคณะกรรมการเพื่อพิจารณาข้อเสนอและผลประโยชน์ตอบแทนของบริษัท ไว้
 ครอบคลุมระเบียบการรถไฟแห่งประเทศไทยว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินของการรถไฟ
 แห่งประเทศไทย พ.ศ.2540 ก็มีได้วางกฎเกณฑ์เกี่ยวกับการแต่งตั้งคณะกรรมการเพื่อให้มีหน้าที่จัดหา
 ประโยชน์เกี่ยวกับที่ของการรถไฟฯ/ดังนั้น ขั้นตอนต่อไป ซึ่งการรถไฟฯ ควรจะต้องปฏิบัติตามที่
 พระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ.2535 กำหนดไว้
 กล่าวคือ การรถไฟฯ จะต้องแต่งตั้งคณะกรรมการตามมาตรา 13 เพื่อทำหน้าที่พิจารณาต่อหาเรื่อง
 ผลประโยชน์ของการรถไฟฯตามมาตรา 14 (4) เท่านั้น และเมื่อคณะกรรมการดังกล่าวเจรจาทำความตกลง
 กับบริษัท เสร็จเรียบร้อยแล้ว ก็จะต้องดำเนินการตามมาตรา 20 มาตรา 21 มาตรา 22 มาตรา 23 และ
 มาตรา 24 ต่อไปด้วย

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

เขียน คณิต
ไปรษณีย์โทรเลข

(นายอนุวงษ์ สุขศรีวงศ์)

ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารการทรัพย์สิน

๕๙๖๖๕

สำนักงานทรัพย์สินของปวงชนชาวไทย

โทร ๐ ๒๒๖ ๐๒๖ ต่อ ๒๒๖, ๒๒๒

ขอแสดงความนับถือ

(นายประพันธ์ นัยโกวิท)

รองอัยการสูงสุด ปฏิบัติราชการแทน

อัยการสูงสุด

เขียน อ.ท. ๒๑-๓๐๗

หรือโปรดทราบ

ดูอีกในทางหน้า

๑๗ ๓๐๗

โปรดทราบด้วย

แล้ว

เขียน คณิต
๕๙๖๖๕

นายประพันธ์ นัยโกวิท
รองอัยการสูงสุด ปฏิบัติราชการแทน
อัยการสูงสุด

(นายประพันธ์ นัยโกวิท)
รองอัยการสูงสุด
๒๔ ธ.ค. ๒๕๔๕

บันทึกสำนักงาน คณะกรรมการกฤษฎีกา

เรื่อง การบังคับใช้พระราชบัญญัติว่าด้วยการ
ใช้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการ
ของรัฐ พ.ศ. ๒๕๓๕
(กรณีการใช้เอกชนเข้าทรัพย์สินของการรถไฟ
แห่งประเทศไทย บริเวณสามเหลี่ยม
ย่านพหลโยธิน)

ความเห็นฉบับเต็ม

เรื่องเสร็จที่ ๑๘๒/๒๕๔๙

บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

เรื่อง การบังคับใช้พระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการ
ในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๓๕ (กรณีการให้เอกชนเช่าทรัพย์สินของการรถไฟ
แห่งประเทศไทย บริเวณสามเหลี่ยมย่านพลโยธิน)

การรถไฟแห่งประเทศไทย (รฟท.) ได้มีหนังสือ ที่ ๑/๗๕๙๖/๒๕๔๔ ลงวันที่ ๑๓ ธันวาคม ๒๕๔๔ ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สรุปความได้ว่า รฟท. ได้ทำสัญญากับ บริษัทเซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา จำกัด เมื่อวันที่ ๑๙ ธันวาคม ๒๕๒๑ ให้บริษัทเซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา เช่าที่ดินบริเวณสามเหลี่ยมย่านพลโยธิน เนื้อที่ประมาณ ๔๗.๒๒ ไร่ เพื่อดำเนินการตาม โครงการใช้ประโยชน์ที่ดินในทางพาณิชย์ ซึ่งประกอบด้วยอาคารศูนย์การค้า อาคารที่จอดรถ และ อาคารโรงแรม มีกำหนดระยะเวลาเช่า ๓๐ ปีนับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญาเช่า ซึ่งเริ่มตั้งแต่วันที่ ๑๙ ธันวาคม ๒๕๒๑ เป็นต้นไป โดยกำหนดเงื่อนไขในข้อ ๔ ของสัญญาเช่าที่ดินว่า ให้อาคารสิ่ง ก่อสร้างต่าง ๆ ในพื้นที่เช่าเป็นกรรมสิทธิ์ของ รฟท. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่า และมีเงื่อนไข ต่อไปว่า รฟท. จะให้บริษัทเซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา ได้เช่าอาคารสิ่งปลูกสร้างต่าง ๆ เพื่อประกอบ กิจการต่อไปได้อีกครั้งละไม่น้อยกว่า ๑๐ ปี ในอัตราค่าเช่าและผลประโยชน์ตอบแทนตามที่จะได้ ตกลงร่วมกัน

บริษัทเซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา ได้มีหนังสือที่ สนญ. ๑/๒๕๔๔ ลงวันที่ ๕ มีนาคม ๒๕๔๔ ถึงผู้ว่าการรถไฟแห่งประเทศไทย แสดงความประสงค์จะขอเช่าทรัพย์สินตาม โครงการเซ็นทรัลพลาซ่า ลาดพร้าว บริเวณสามเหลี่ยมย่านพลโยธิน เพื่อประกอบกิจการต่อไป เป็นระยะเวลาอีกอย่างน้อย ๓๐ ปี หลังจากหมดอายุสัญญาเช่าเดิม

รฟท. พิจารณาแล้วเห็นว่า เงื่อนไขในข้อ ๔ ของสัญญาเช่าที่ดินเป็นคำมั่นที่ รฟท. ผู้ให้เช่าจะยินยอมให้บริษัทเซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา ผู้เช่า เช่าอาคารและสิ่งก่อสร้างต่าง ๆ เมื่อ บริษัทเซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา ผู้เช่าได้เสนอขอเช่ามา จึงมีผลผูกพันตามคำมั่นที่ให้ไว้ อย่างไรก็ตาม จะต้องตกลงในอัตราค่าเช่าและผลประโยชน์ตอบแทนให้ได้ข้อยุติก่อน แต่เนื่องจากทรัพย์สิน ที่ รฟท. จะให้เช่าในครั้งนี้มีมูลค่าเกินกว่าหนึ่งพันล้านบาท รฟท. จึงได้มีหนังสือ ที่ บส./ นร./๕๒๖๔/๒๕๔๔ ลงวันที่ ๒๔ ตุลาคม ๒๕๔๔ ทารือไปยังสำนักงานอัยการสูงสุด

สำนักงานอัยการสูงสุดได้มีหนังสือ ที่ อส ๐๐๑๗/๕๔๓๗ ลงวันที่ ๑๗ เมษายน ๒๕๔๕ ถึงผู้ว่าการรถไฟแห่งประเทศไทย แจ้งความเห็นในประเด็นข้อหารือของ รฟท. ที่ว่า การ ดำเนินการจัดทำสัญญาให้บริษัทเซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา เช่าทรัพย์สินดังกล่าวเพื่อประกอบ กิจการต่อไปตามคำมั่นที่กำหนดไว้ในเงื่อนไขสัญญาซึ่งจัดทำไว้ตั้งแต่วันที่ ๑๙ ธันวาคม ๒๕๒๑ จะ ต้องดำเนินการตามขั้นตอนที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือ ดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๓๕ หรือไม่ เพียงใดว่า สำนักงานอัยการสูงสุดพิจารณาแล้ว

เห็นว่า เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่ากรณีนี้เป็นการดำเนินการจัดทำสัญญาให้บริษัท เซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนาฯ เข้าทรัพย์สินเพื่อประกอบกิจการต่อไปตามคำมั่นที่กำหนดไว้ในเงื่อนไขสัญญา กรณีจึงเป็นการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐฯ ซึ่งได้กระทำไปแล้วก่อนวันที่พระราชบัญญัติดังกล่าวใช้บังคับ จึงอยู่ในบังคับของมาตรา ๒๕ ที่ รฟท. จะต้องดำเนินการในขั้นตอนต่อไปให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ แต่เนื่องด้วยสัญญาเช่าที่ดินระหว่าง รฟท. กับบริษัทเซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนาฯ ไม่ได้กำหนดเงื่อนไขเกี่ยวกับการแต่งตั้งคณะกรรมการเพื่อพิจารณาข้อเสนอและผลประโยชน์ตอบแทนของบริษัทเซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนาฯ ไว้ ประกอบกับระเบียบการรถไฟแห่งประเทศไทยว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินของการรถไฟแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๔๐ ก็มิได้วางกฎเกณฑ์เกี่ยวกับการแต่งตั้งคณะกรรมการเพื่อให้มีหน้าที่จัดหาประโยชน์เกี่ยวกับที่ของ รฟท. ดังนั้น ขั้นตอนต่อไป ซึ่ง รฟท. ควรจะต้องปฏิบัติตามที่พระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐฯ กำหนดไว้ กล่าวคือ รฟท. จะต้องแต่งตั้งคณะกรรมการตามมาตรา ๑๓ เพื่อทำหน้าที่พิจารณาต่อรองเรื่องผลประโยชน์ของ รฟท. ตามมาตรา ๑๔ (๔) เท่านั้น และเมื่อคณะกรรมการดังกล่าวเจรจาทำความตกลงกับบริษัทเซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนาฯ เสร็จเรียบร้อยแล้ว ก็จะต้องดำเนินการตามมาตรา ๒๐ มาตรา ๒๑ มาตรา ๒๒ มาตรา ๒๓ และมาตรา ๒๔ ต่อไปด้วย

ต่อมา บริษัทเซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนาฯ ได้มีหนังสือ ที่ SKC. ๐๓๒/๒๕๔๖ ลงวันที่ ๙ กรกฎาคม ๒๕๔๖ ถึงผู้ว่าการรถไฟแห่งประเทศไทย แจ้งว่า ในการเจรจากับคณะกรรมการ รฟท. ในการประชุมครั้งที่ ๔/๒๕๔๖ เมื่อวันที่ ๒๖ มีนาคม ๒๕๔๖ บริษัทเซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนาฯ ได้รับทราบว่าสำนักงานอัยการสูงสุดได้ตอบข้อหารือของ รฟท. ในประเด็นดังกล่าว ไม่ตรงกับความเห็นและข้อเสนอของบริษัทเซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนาฯ และเห็นว่า การตีความตามพระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๓๕ เป็นขั้นตอนที่สำคัญในกระบวนการต่ออายุสัญญา เพราะหากปรากฏภายหลังว่าดำเนินการผิดพลาดหรือไม่เป็นไปตามกฎหมาย ข้อยุติต่าง ๆ ที่ทั้งสองฝ่ายตกลงกันแล้วก็อาจกลายเป็นโมฆะ ไม่มีผลบังคับใช้ต้องเริ่มต้นใหม่อีก และบริษัทเซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนาฯ ได้ขอคำปรึกษาจากสำนักงานกฎหมายที่มีความสันทัดแล้วได้รับการยืนยันว่า คณะกรรมการกฤษฎีกาเป็นผู้มีอำนาจในการตีความพระราชบัญญัติฉบับนี้โดยเฉพาะ ประกอบกับเรื่องทำนองนี้ คณะกรรมการกฤษฎีกาได้เคยวินิจฉัยเป็นบรรทัดฐานไว้แล้วในกรณีศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ และกรณีการต่ออายุสัญญาโครงการให้บริการวิทยุคมนาคมเซลลูล่า ซึ่งความเห็นของคณะกรรมการกฤษฎีกาดังกล่าวมิได้เป็นไปในแนวทางที่สำนักงานอัยการสูงสุดแจ้ง รฟท.

รฟท. จึงขอหารือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาในปัญหาข้อกฎหมาย ดังนี้

๑. การจัดทำสัญญาให้บริษัทเซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนาฯ เข้าทรัพย์สินตามคำมั่นที่กำหนดไว้ในสัญญาข้อ ๘ จะต้องดำเนินการตามขั้นตอนที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๓๕ หรือไม่ และจะต้องดำเนินการเริ่มตั้งแต่มาตรา ๑๓ คือ แต่งตั้งคณะกรรมการคัดเลือกเอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการหรือไม่
๒. การให้เข้าทรัพย์สินตามข้อหารือได้ดำเนินการไปก่อนวันที่พระราชบัญญัติว่า

ด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๓๕ ใช้บังคับ จะต้องอยู่ภายใต้บังคับมาตรา ๒๕ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวหรือไม่ เนื่องจากมาตรา ๒๕ บัญญัติให้ขั้นตอนที่ผ่านมาแล้วไม่ต้องย้อนกลับไปดำเนินการอีก จะถูกต้องหรือไม่เพียงใด

คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะพิเศษ) ได้พิจารณาข้อหารือของการรถไฟแห่งประเทศไทย โดยมีผู้แทนสำนักนายกรัฐมนตรี (สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ) ผู้แทนกระทรวงการคลัง (กรมบัญชีกลางและสำนักงานคณะกรรมการนโยบายรัฐวิสาหกิจ) และผู้แทนการรถไฟแห่งประเทศไทย เป็นผู้ชี้แจงข้อเท็จจริงแล้ว เห็นว่า กรณีต้องพิจารณาเสียก่อนว่า การให้บริษัทเซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนาเช่าที่ดินของ รฟท. เพื่อดำเนินการตามโครงการใช้ประโยชน์ที่ดินในทางพาณิชย์เป็นระยะเวลา ๓๐ ปี โดยบริษัทดังกล่าวเป็นผู้ก่อสร้างอาคาร สิ่งก่อสร้าง อุปกรณ์ ส่วนควบ และระบบสาธารณูปโภค ที่ใช้ในการดำเนินการของโครงการทั้งหมด ซึ่งจะตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ รฟท. เมื่อสัญญาสิ้นสุดลง ตามสัญญาเช่าที่ดิน ลงวันที่ ๑๙ ธันวาคม ๒๕๒๑ นั้น เป็นโครงการที่อยู่ในบังคับแห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐฯ หรือไม่ ซึ่งคณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะพิเศษ) เห็นว่า เมื่อ รฟท. เป็นรัฐวิสาหกิจจัดตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติการรถไฟแห่งประเทศไทย พุทธศักราช

[๑]

๒๕๔๔ และการให้บริษัทเซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนาเช่าที่ดินเพื่อดำเนินการตามโครงการใช้ประโยชน์ที่ดินในทางพาณิชย์ตามเงื่อนไขดังกล่าว เป็นการให้เอกชน "ร่วมงานหรือดำเนินการ" ใน

[๒]

"กิจการของรัฐ" ตามบทนิยามที่บัญญัติไว้มาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐฯ เมื่อเป็นการลงทุนที่มีวงเงินหรือทรัพย์สินตั้งแต่หนึ่งพันล้านบาทขึ้นไป ย่อมเป็นโครงการที่อยู่ในบังคับแห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐฯ

[๓]

ตามกรณีข้อหารือ การที่ข้อ ๘ ของสัญญาเช่าที่ดินระหว่างการรถไฟแห่งประเทศไทยและบริษัทเซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา ลงวันที่ ๑๙ ธันวาคม ๒๕๒๑ กำหนดเงื่อนไขว่าเมื่อครบกำหนดระยะเวลาเช่า ๓๐ ปี อาคาร สิ่งก่อสร้าง อุปกรณ์ ส่วนควบ และระบบสาธารณูปโภค ที่ใช้ในการดำเนินการของโครงการทั้งหมดที่อยู่ในที่เช่าให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของ รฟท. ทั้งสิ้น และ รฟท. จะให้บริษัทเซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนาได้เช่าอาคารและสิ่งก่อสร้างต่าง ๆ ที่ใช้ในการดำเนินการของโครงการทั้งหมด เพื่อประกอบกิจการต่อไปได้อีกครั้งละไม่น้อยกว่า ๑๐ ปี ในอัตราค่าเช่าและผลประโยชน์ตอบแทนตามที่จะได้ตกลงร่วมกัน ทั้งนี้ บริษัทเซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา จะต้องแจ้งความจำนงกับผู้ให้เช่าก่อนครบกำหนดอายุสัญญาเช่าไม่น้อยกว่า ๑ ปี หากไม่ดำเนินการภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือตกลงกันไม่ได้ บริษัทเซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนา ต้องส่งมอบอาคารและสิ่งก่อสร้างทั้งหมดให้แก่ รฟท. ทั้งสิ้น นั้น เห็นว่า เป็นเพียงเงื่อนไขที่กำหนดขึ้นเพื่อให้บริษัทเซ็นทรัลอินเตอร์พัฒนาสามารถที่จะขอให้มีการเจรจาเพื่อเช่าอาคารและสิ่งก่อสร้างต่าง ๆ ที่ใช้ในการดำเนินการของโครงการทั้งหมด เพื่อประกอบกิจการต่อไปได้ โดยเปิดโอกาส

(๒) รายงานผลการดำเนินงาน ความคืบหน้า ปัญหา และแนวทางแก้ไขต่อรัฐมนตรี
กระทรวงเจ้าสังกัดเพื่อทราบ

ระยะเวลาที่ต้องรายงานตาม (๒) ให้เป็นไปตามที่คณะกรรมการประสานงานกำหนด แต่
ต้องไม่เกินหกเดือนต่อหนึ่งครั้ง

[๑๑]

มาตรา ๒๔ ในกรณีปรากฏว่าหน่วยงานเจ้าของโครงการละเลยหรือไม่ปฏิบัติตาม
เงื่อนไขข้อผูกพันของสัญญาที่ลงนามไปแล้ว ให้ผู้แทนกระทรวงการคลังในคณะกรรมการประสานงานทำรายงาน
เสนอต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังเพื่อเสนอคณะรัฐมนตรีต่อไป

พระราชบัญญัติ
ว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงาน
หรือดำเนินการในกิจการของรัฐ
พ.ศ. ๒๕๓๕

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักเลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักพระราชบัญญัติกฤษฎีกา สำนักเลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา
ว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ
สำนักเลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา พ.ศ. ๒๕๓๕ สำนักเลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักเลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักเลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักเลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา
ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.
สำนักเลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา ให้ไว้ ณ วันที่ ๓๑ มีนาคม พ.ศ. ๒๕๓๕ สำนักเลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักเลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา เป็นปีที่ ๔๗ ในรัชกาลปัจจุบัน สำนักเลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา
สำนักเลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักเลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักเลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา
พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรด
เกล้าฯ ให้ประกาศว่า

สำนักเลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักเลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักเลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา
โดยที่เป็นการสมควรให้มีกฎหมายว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือ
ดำเนินการในกิจการของรัฐ สำนักเลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักเลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักเลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและ
ยินยอมของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ทำหน้าที่รัฐสภา ดังต่อไปนี้ สำนักเลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักเลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ พ.ศ. ๒๕๓๕” สำนักเลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักเลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป สำนักเลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักเลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักเลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๓ บรรดากฎหมาย กฎ ข้อบังคับ มติคณะรัฐมนตรีและคำสั่งอื่นใดใน
ส่วนที่บัญญัติไว้แล้วในพระราชบัญญัตินี้ หรือซึ่งขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัตินี้ให้ใช้
พระราชบัญญัตินี้แทน สำนักเลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักเลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักเลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับแก่การให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการใน
กิจการของรัฐ เว้นแต่การให้สัมปทานตามกฎหมายว่าด้วยปิโตรเลียมและการให้ประทานบัตรตาม
กฎหมายว่าด้วยแร่ สำนักเลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักเลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักเลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๔ ให้นายกรัฐมนตรีและรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังรักษาการตาม
พระราชบัญญัตินี้ และให้มีอำนาจออกกฎกระทรวงเพื่อปฏิบัติการให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้
กฎกระทรวงนั้น เมื่อได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้ สำนักเลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักเลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักเลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

หมวด ๑ สำนักเลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักเลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

นิตยภัต

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๕ ในพระราชบัญญัตินี้

“หน่วยงานเจ้าของโครงการ” หมายความว่า ส่วนราชการที่มีฐานะเป็นกรมหรือเทียบเท่า รัฐวิสาหกิจ หน่วยงานอื่นของรัฐ หรือราชการส่วนท้องถิ่นที่เป็นเจ้าของโครงการ

“รัฐวิสาหกิจ” หมายความว่า รัฐวิสาหกิจตามกฎหมายว่าด้วยวิธีการงบประมาณ

“ราชการส่วนท้องถิ่น” หมายความว่า ราชการบริหารส่วนท้องถิ่นตามกฎหมายว่าด้วยระเบียบบริหารราชการแผ่นดิน

“กระทรวงเจ้าสังกัดของส่วนราชการ” หมายความว่า กระทรวงหรือทบวงซึ่งมีส่วนราชการในสังกัดตามกฎหมายว่าด้วยการปรับปรุงกระทรวง ทบวง กรม

“กระทรวงเจ้าสังกัดของรัฐวิสาหกิจ” หมายความว่า

(๑) กรณีบริษัทจำกัด หมายความว่า กระทรวงการคลังหรือกระทรวงหรือทบวง

ที่ได้รับมอบอำนาจให้ใช้สิทธิเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทจำกัดแทนกระทรวงการคลัง

(๒) กรณีไม่ใช่บริษัทจำกัด หมายความว่า กระทรวงหรือทบวง ซึ่ง

รัฐมนตรีว่าการเป็นผู้อำนวยการตามกฎหมายว่าด้วยการจัดตั้งรัฐวิสาหกิจนั้น หรือรัฐมนตรี

ผู้รับผิดชอบในงานของรัฐวิสาหกิจนั้น

“กระทรวงเจ้าสังกัดของราชการส่วนท้องถิ่น” หมายความว่า

กระทรวงมหาดไทย

“กิจการของรัฐ” หมายความว่า กิจการที่ส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หน่วยงานอื่น

ของรัฐ หรือราชการส่วนท้องถิ่นหน่วยใดหน่วยหนึ่งหรือหลายหน่วยรวมกัน ซึ่งมีอำนาจหน้าที่ต้อง

ทำตามกฎหมายหรือกิจการที่จะต้องใช้ทรัพยากรธรรมชาติ หรือทรัพย์สินของส่วนราชการ

รัฐวิสาหกิจ หน่วยงานอื่นของรัฐ หรือราชการส่วนท้องถิ่นหน่วยใดหน่วยหนึ่งหรือหลายหน่วย

ร่วมกัน

“โครงการ” หมายความว่า การลงทุนในกิจการของรัฐ และการลงทุนนั้นมีวงเงิน

หรือทรัพย์สินตั้งแต่หนึ่งพันล้านบาทขึ้นไปหรือตามวงเงินหรือทรัพย์สินที่กำหนดเพิ่มขึ้นโดยพระ

ราชกฤษฎีกา

“ร่วมงานหรือดำเนินการ” หมายความว่า ร่วมลงทุนกับเอกชนไม่ว่าโดยวิธีใด

หรือมอบให้เอกชนลงทุนแต่ฝ่ายเดียว โดยวิธีการอนุญาต หรือให้สัมปทาน หรือให้สิทธิไม่ว่าใน

ลักษณะใด

“คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการพิจารณาคัดเลือกเอกชนร่วมงาน

หรือดำเนินการตามมาตรา ๑๓

หมวด ๒

การเสนอโครงการ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๖ ให้นำหน่วยงานเจ้าของโครงการที่ประสงค์จะให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในโครงการใด เสนอผลการศึกษาและวิเคราะห์โครงการโดยละเอียดตามประเด็นหัวข้อที่สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติกำหนดต่อกระทรวงเจ้าสังกัด

มาตรา ๗ ถ้าโครงการตามมาตรา ๖ มีวงเงินหรือมีทรัพย์สินเกินห้าพันล้านบาท หน่วยงานเจ้าของโครงการต้องว่าจ้างที่ปรึกษามาให้คำปรึกษา และที่ปรึกษาต้องจัดทำรายงานเป็นเอกเทศตามรายละเอียดที่สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติกำหนดไว้ในมาตรา ๖ และสาระสำคัญอื่นๆ ที่ที่ปรึกษาเห็นสมควร และให้หน่วยงานเจ้าของโครงการส่งรายงานของที่ปรึกษาไปเพื่อใช้ประกอบการพิจารณาตามมาตรา ๘ ด้วย
ที่ปรึกษาดังกล่าวต้องมีคุณสมบัติตามที่รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังกำหนดโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา

มาตรา ๘ ให้กระทรวงเจ้าสังกัดของหน่วยงานเจ้าของโครงการพิจารณาเสนอผลการศึกษาและวิเคราะห์โครงการต่อส่วนราชการดังนี้

(๑) โครงการใหม่ ให้เสนอต่อสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติพิจารณา

(๒) โครงการที่มีทรัพย์สินอยู่แล้ว ให้เสนอต่อกระทรวงการคลังพิจารณา

มาตรา ๙ ให้สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติหรือกระทรวงการคลังดำเนินการดังนี้

(๑) สำหรับโครงการใหม่

(ก) หากสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติเห็นด้วยกับโครงการ ให้เสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาให้ความเห็นชอบในหลักการของโครงการ

(ข) ถ้าสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติไม่เห็นด้วยกับโครงการ ให้แจ้งหน่วยงานเจ้าของโครงการ

ในกรณีที่หน่วยงานเจ้าของโครงการไม่เห็นด้วยกับความเห็นของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติตาม (ข) ให้เสนอความเห็นหรือคำชี้แจงเพิ่มเติมต่อรัฐมนตรีเจ้าสังกัด เพื่อเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาตัดสินโดยต้องแจ้งข้อมูลต่าง ๆ ตามที่สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติกำหนดตามมาตรา ๖ และข้อมูลอื่นตามที่หน่วยงานเจ้าของโครงการเห็นสมควร

(๒) สำหรับโครงการที่มีทรัพย์สินอยู่แล้ว

(ก) ในกรณีที่กระทรวงการคลังเห็นด้วยกับโครงการ ให้เสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาเห็นชอบในหลักการของโครงการ

(ข) ในกรณีที่กระทรวงการคลังไม่เห็นด้วยกับโครงการ ให้แจ้งหน่วยงานเจ้าของโครงการ

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ในกรณีที่หน่วยงานเจ้าของโครงการไม่เห็นด้วยกับความเห็นของ
กระทรวงการคลังตาม (ข) ให้เสนอความเห็นหรือคำชี้แจงเพิ่มเติมต่อรัฐมนตรีเจ้าสังกัดเพื่อเสนอ
คณะรัฐมนตรีพิจารณาตัดสิน โดยต้องแจ้งข้อมูลต่าง ๆ ตามที่สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการ
เศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติกำหนดตามมาตรา ๖ และข้อมูลอื่นตามที่หน่วยงานเจ้าของโครงการ
เห็นสมควร

ให้สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ และ
กระทรวงการคลังพิจารณาโครงการตามมาตรานี้ให้เสร็จภายในหกสิบวันนับแต่วันที่ได้รับ
โครงการ หากพ้นกำหนดเวลาดังกล่าวให้ถือว่าสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและ
สังคมแห่งชาติและกระทรวงการคลังเห็นด้วยกับโครงการ

มาตรา ๑๐ ในกรณีที่ส่วนราชการ รัฐวิสาหกิจ หน่วยงานอื่นของรัฐหรือราชการ
ส่วนท้องถิ่นใดจะกระทำการกิจการของรัฐ และคณะรัฐมนตรีมีมติให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือ
ดำเนินการ ให้หน่วยงานดังกล่าวดำเนินการตามมติคณะรัฐมนตรีและปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๑๑ โครงการใดมีวงเงินไม่ถึงหนึ่งพันล้านบาท หรือน้อยกว่าวงเงินที่
กำหนดเพิ่มขึ้นตามพระราชกฤษฎีกา คณะรัฐมนตรีอาจกำหนดให้ต้องดำเนินการตาม
พระราชบัญญัตินี้ก็ได้

การดำเนินโครงการ

มาตรา ๑๒ เมื่อคณะรัฐมนตรีให้ความเห็นชอบในโครงการใดแล้วให้หน่วยงาน
เจ้าของโครงการร่างประกาศเชิญชวนเอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการร่างขอบเขตของโครงการ
และเงื่อนไขสำคัญที่จะต้องมีในสัญญาเข้าร่วมงานหรือดำเนินการ

มาตรา ๑๓ ให้หน่วยงานเจ้าของโครงการแต่งตั้งคณะกรรมการคณะหนึ่ง
ประกอบด้วยผู้แทนกระทรวงเจ้าสังกัดซึ่งเป็นข้าราชการประจำ พนักงานรัฐวิสาหกิจ พนักงาน
หน่วยงานอื่นของรัฐหรือพนักงานส่วนท้องถิ่น แล้วแต่กรณี เป็นประธาน ผู้แทนกระทรวงการคลัง
ผู้แทนสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ผู้แทนสำนักงานอัยการสูงสุด ผู้แทนสำนักงาน
คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ผู้แทนสำนักงบประมาณ ผู้แทนกระทรวง
อื่นอีกสองกระทรวง กระทรวงละหนึ่งคน ผู้ทรงคุณวุฒิไม่เกินสามคน เป็นกรรมการ และให้มี
ผู้แทนหน่วยงานเจ้าของโครงการหนึ่งคนเป็นกรรมการและเลขานุการ

มาตรา ๑๔ ให้คณะกรรมการตามมาตรา ๑๓ มีอำนาจและหน้าที่ดังต่อไปนี้

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ส่วนที่ ๓ ของแผนการรวมการ (๑) พิจารณาให้ความเห็นชอบร่างประกาศเชิญชวนเอกชนเข้าร่วมงานหรือ
ดำเนินการ ร่างขอบเขตของโครงการและเงื่อนไขสำคัญที่จะต้องมีในสัญญาร่วมงานหรือ
ดำเนินการ สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(๒) กำหนดหลักประกันของและหลักประกันสัญญา
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

(๓) พิจารณาคัดเลือกเอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการ

(๔) พิจารณาดำเนินการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการตามที่เห็นสมควร

มาตรา ๑๕ การประกาศเชิญชวน เอกสารข้อเสนอการร่วมงานหรือดำเนินการ
วิธีการประกาศเชิญชวน วิธีการคัดเลือกของคณะกรรมการซึ่งจะต้องใช้วิธีประมูล การกำหนด
หลักประกันของและหลักประกันสัญญาต้องมีรายละเอียดอย่างน้อยตามที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๑๖ ในกรณีกัดเลือกให้ออกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการ หาก
คณะกรรมการมีความเห็นว่า ไม่ควรใช้วิธีการคัดเลือกโดยวิธีประมูลและหน่วยงานเจ้าของ
โครงการเห็นชอบด้วย ให้งานสำนักงานสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ
และกระทรวงการคลัง หากสองหน่วยงานเห็นพ้องด้วยให้เสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาอนุมัติ
สำนักงานเจ้าของโครงการไม่เห็นด้วยกับความเห็นของคณะกรรมการตาม
วรรคหนึ่ง ให้ทบทวนความเห็นเสนอสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคม
แห่งชาติและกระทรวงการคลังเพื่อประกอบการพิจารณา หากสองหน่วยงานเห็นพ้องด้วยหรือถ้า
หน่วยงานหนึ่งหน่วยงานใดมีความเห็นไม่ตรงกัน ให้ใช้วิธีการคัดเลือกโดยวิธีประมูล

มาตรา ๑๗ ในกรณีที่คณะรัฐมนตรีให้ความเห็นชอบโครงการตามมาตรา ๑๖ ที่
มีวงเงินหรือทรัพย์สินเกินห้าพันล้านบาท หน่วยงานเจ้าของโครงการต้องให้ที่ปรึกษาซึ่งมี
คุณสมบัติตามประกาศตามมาตรา ๗ ร่างขอบเขตของโครงการและให้จัดทำความเห็นประเมิน
การคัดเลือกให้ออกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการตามโครงการนั้น

มาตรา ๑๘ การประกาศเชิญชวนให้ออกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการครั้งใด ถ้า
ไม่มีผู้เสนอเข้าร่วมงานหรือดำเนินการ ให้ยกเลิกการประกาศเชิญชวนเพื่อดำเนินการใหม่ ถ้ามีผู้
เสนอเพียงรายเดียวหรือหลายราย แต่เสนอถูกต้องตามรายการในเอกสารข้อเสนอการร่วมงาน
หรือดำเนินการตามมาตรา ๑๕ เพียงรายเดียว หากเห็นว่ารัฐจะได้ประโยชน์ก็ให้ดำเนินการต่อไป
ได้

มาตรา ๑๙ การประชุมพิจารณาของคณะกรรมการ ต้องมีกรรมการเข้าร่วม
ประชุมไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนกรรมการทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม
มติที่ประชุมเกี่ยวกับการพิจารณาคัดเลือกข้อเสนอและเจรจาต่อรอง ต้องมี
คะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสองในสามของกรรมการที่มาประชุม
กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากันให้
ประธานออกเสียงเพิ่มอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

มาตรา ๒๐ ให้สำนักงานอัยการสูงสุดตรวจพิจารณาร่างสัญญาร่วมงานหรือ
ดำเนินการก่อนลงนาม

มาตรา ๒๑ ให้คณะกรรมการนำผลการคัดเลือกพร้อมเหตุผล ประเด็นที่เจรจา
ต่อรองเรื่องผลประโยชน์ของรัฐ ร่างสัญญา และเอกสารทั้งหมดเสนอต่อรัฐมนตรีกระทรวงเจ้า
สังกัด เพื่อนำเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาภายในเก้าสิบวันนับจากวันที่คณะกรรมการตัดสิน

หากคณะรัฐมนตรีไม่เห็นด้วยให้ส่งเรื่องคืนคณะกรรมการ เพื่อพิจารณาทบทวน
ความเห็น แล้วนำผลการพิจารณาเสนอให้คณะรัฐมนตรีตัดสินชี้ขาด

หมวด ๔

การกำกับดูแลและติดตามผล

มาตรา ๒๒ เมื่อได้มีการลงนามในสัญญาแล้ว ให้หน่วยงานเจ้าของโครงการ
จัดตั้งคณะกรรมการประสานงานขึ้นคณะหนึ่ง ประกอบด้วยผู้แทนหน่วยงานเจ้าของโครงการเป็น
ประธาน ผู้แทนกระทรวงการคลังหนึ่งคน ผู้แทนสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและ
สังคมแห่งชาติหนึ่งคน และผู้แทนจากหน่วยงานอื่นซึ่งมีใช้หน่วยงานเจ้าของโครงการหนึ่งคน
ผู้แทนฝ่ายเอกชนที่เข้าร่วมงานหรือดำเนินการหนึ่งคน ผู้แทนกระทรวงเจ้าสังกัดหนึ่งคน และ
ผู้แทนอื่นซึ่งหน่วยงานเจ้าของโครงการเห็นสมควรแต่งตั้งไม่เกินสามคน และรวมกันไม่เกินเก้า
คน เป็นกรรมการ

การประชุมของคณะกรรมการประสานงานตามวรรคหนึ่ง และองค์ประชุมให้

เป็นไปตามที่คณะกรรมการประสานงานกำหนด

มาตรา ๒๓ ให้คณะกรรมการประสานงานตามมาตรา ๒๒ มีอำนาจและหน้าที่
ดังนี้

(๑) ติดตามกำกับดูแลให้มีการดำเนินงานตามที่กำหนดในสัญญา

(๒) รายงานผลการดำเนินงาน ความคืบหน้า ปัญหา และแนวทางแก้ไขต่อ
รัฐมนตรีกระทรวงเจ้าสังกัดเพื่อทราบ

ระยะเวลาที่จะต้องรายงานตาม (๒) ให้เป็นไปตามที่คณะกรรมการประสานงาน
กำหนด แต่ต้องไม่เกินหกเดือนต่อหนึ่งครั้ง

มาตรา ๒๔ ในกรณีที่ปรากฏว่าหน่วยงานเจ้าของโครงการละเลยหรือไม่ปฏิบัติ
ตามเงื่อนไขข้อผูกพันของสัญญาที่ส่งนามไปแล้ว ให้ผู้แทนกระทรวงการคลังในคณะกรรมการ
ประสานงานทำรายงานเสนอต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังเพื่อเสนอคณะรัฐมนตรีต่อไป

หมวด ๕

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

หมายเหตุ: เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ เนื่องจากกฎหมายว่าด้วยการให้สัมปทานหรือให้สิทธิแก่เอกชน หรือการร่วมทุนระหว่างรัฐกับเอกชนในปัจจุบัน ส่วนใหญ่จะกำหนดให้เป็นอำนาจการพิจารณาของบุคคลผู้เดียวหรือหน่วยงานเดียว และในเรื่องสำคัญจะกำหนดให้เป็นอำนาจของรัฐมนตรี ทำให้การพิจารณาอาจเป็นไปโดยไม่มีหลักเกณฑ์ที่แน่นอน โดยเฉพาะอย่างยิ่งการให้สัมปทานตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๕๔ ลงวันที่ ๒๖ มกราคม พ.ศ. ๒๕๑๕ ส่วนใหญ่กฎหมายไม่ได้กำหนดวิธีปฏิบัติไว้ ดังนั้น เพื่อให้มีแนวทางการปฏิบัติและใช้บังคับแก่การให้สัมปทานหรือการร่วมทุนหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ โดยเฉพาะโครงการที่มีการลงทุนหรือมีทรัพย์สินตั้งแต่หนึ่งพันล้านบาทขึ้นไป สมควรให้มีกฎหมายว่าด้วยการให้เอกชนเข้าร่วมงานหรือดำเนินการในกิจการของรัฐ จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา	เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา	พรพิมล/แก้ไข ๑๑ ก.พ ๒๕๕๕
เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา	เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา	A+B(C)
เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา	เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา	สัญญา/ปรับปรุง ๑๔ กรกฎาคม ๒๕๕๙
เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา	เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา	
เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา	เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา	
เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา	เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา	
เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา	เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา	
เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา	เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา	
เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา	เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา	
เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา	เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา	
เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา	เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา	
เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา	เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา	
เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา	เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา	
เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา	เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา	
เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา	เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา	