



สัญญาเช่า ..... เลขที่ ข. .... / .....

สัญญาเช่าที่ดิน

สัญญานี้ทำขึ้น ณ ..... เมื่อวันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. ....

ระหว่างกระทรวงการคลัง โดย ..... ตำแหน่งผู้อำนวยการท่าอากาศยาน ..... ผู้ได้รับมอบอำนาจจากอธิบดีกรมท่าอากาศยาน ตามคำสั่งกรมท่าอากาศยาน ที่ ๑๒๕๔/๒๕๖๐ ลงวันที่ ๗ กันยายน ๒๕๖๐ และได้รับมอบอำนาจจากอธิบดีกรมธนารักษ์ ตามคำสั่งกรมธนารักษ์ ที่ ๕๘๖/๒๕๕๙ ลงวันที่ ๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ และหนังสือกรมธนารักษ์ ที่ กค ๐๓๑๓/๑๖๐๑๐ ลงวันที่ ๒๓ พฤศจิกายน ๒๕๕๙ ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้ให้เช่า” ฝ่ายหนึ่ง กับ ..... โดย ..... กรรมการผู้มีอำนาจ หรือ ผู้รับมอบอำนาจ ตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่ ..... อยู่บ้านเลขที่ ..... ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... ซึ่งต่อไปในสัญญานี้เรียกว่า “ผู้เช่า” อีกฝ่ายหนึ่ง ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญานี้ขึ้น ดังมีข้อความต่อไปนี้

ข้อ ๑. ผู้ให้เช่าตกลงให้เช่าและผู้เช่าตกลงเช่าที่ดินราชพัสดุ ตรอก/ซอย ..... ถนน ..... ตำบล/แขวง ..... อำเภอ/เขต ..... จังหวัด ..... ใกล้เคียงกับ ..... ตรงตามแผนที่ระวาง ..... หมายเลขที่ดิน ..... โฉนดที่ ..... ทะเบียนราชพัสดุที่ ..... จำนวนเนื้อที่ประมาณ ..... ตารางเมตร ปรากฏตามรูปแผนที่แนบท้ายสัญญานี้ เพื่อดำเนินการ ..... มีกำหนดระยะเวลา ..... ปี นับตั้งแต่วันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .... ถึงวันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .... โดยให้ถือแผนผัง เงื่อนไขเพิ่มเติมแนบท้ายสัญญาเช่า หนังสือแจ้งเงื่อนไขของ ..... ที่ ..... ลงวันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .... และแบบฟอร์มตอบรับเงื่อนไขของ ..... เลขที่ ..... ลงวันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ. .... แนบท้ายสัญญานี้ เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้ด้วย โดยมีอัตราค่าเช่าดังนี้

๑.๑ ระยะเวลาที่ ..... ถึงปีที่ ..... ตารางวาละ ..... บาท (.....) ต่อเดือน รวมเป็นค่าเช่าเดือนละ/หรือปีละ ..... บาท (.....)

๑.๒ ระยะเวลาที่ ..... ถึงปีที่ ..... ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นตารางวาละ ..... บาท (.....) ต่อเดือน รวมเป็นค่าเช่าเดือนละ/หรือปีละ ..... บาท (.....)

๑.๓ ระยะเวลาปีที่ ..... ถึงปีที่.....  
ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นตารางวาละ .....บาท (.....) ต่อเดือน  
รวมเป็นค่าเช่าเดือนละ/หรือปีละ .....บาท (.....)

๑.๔ ระยะเวลาปีที่ ..... ถึงปีที่.....  
ให้คิดค่าเช่าเพิ่มขึ้นเป็นตารางวาละ .....บาท (.....) ต่อเดือน  
รวมเป็นค่าเช่าเดือนละ/หรือปีละ ..... บาท (.....)

แผนที่แสดงที่ตั้งของที่ดินที่เช่าทำสัญญานี้ ให้ถือว่าเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาฉบับนี้

อัตราค่าเช่าดังกล่าวข้างต้น ผู้ให้เช่าทรงไว้ซึ่งสิทธิที่จะเปลี่ยนแปลงหรือปรับปรุงเพิ่มเติมได้ ตามหัวข้อการ  
ปรับปรุงอัตราค่าเช่าของระเบียบกระทรวงการคลัง ว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น

ข้อ ๒. ในวันทำสัญญานี้ ผู้เช่าได้นำหลักประกันสัญญาเช่าเพื่อประกันความเสียหาย อันเกิดจาก  
การที่ผู้เช่าประพฤติฝ่าฝืนสัญญาเช่า หรือฝ่าฝืนหน้าที่ของผู้เช่าตามกฎหมายเป็นจำนวนเงิน..... บาท  
(.....) มามอบไว้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว ตามใบรับ/ใบเสร็จรับเงินเลขที่.....  
เล่มที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ..... หลักประกันสัญญาเช่านี้จะคืนให้เมื่อผู้เช่า  
พ้นจากข้อผูกพันตามสัญญาเช่านี้แล้ว ถ้าผู้เช่าค้างชำระค่าเช่าหรือเงินอื่นใดที่จะต้องชำระให้แก่ทางราชการ  
อันเนื่องมาจากการเช่านี้ ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าหักจากหลักประกัน สัญญาเช่าได้

ข้อ ๓.

๓.๑ ในวันทำสัญญานี้ ผู้เช่าได้ชำระเงินค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่าเป็นจำนวน..... บาท  
(.....) ให้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว ตามใบเสร็จรับเงินเลขที่..... เล่มที่.....ลงวันที่.....  
เดือน.....พ.ศ.....

๓.๒ ในวันทำสัญญานี้ ผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าสำหรับค่าเช่าล่วงหน้าตั้งแต่เดือน .....  
พ.ศ..... ถึงเดือน.....พ.ศ.....เป็นเงิน .....บาท (.....)  
ให้แก่ผู้ให้เช่าแล้ว ตามใบเสร็จรับเงินเลขที่..... เล่มที่.....ลงวันที่.....เดือน.....พ.ศ.....  
และผู้เช่าสัญญาว่าจะชำระค่าเช่ารายเดือนในเดือนต่อ ๆ ไป ถัดจากเดือนที่ได้ชำระเป็นค่าเช่าล่วงหน้าไว้แล้ว  
ณ ที่ทำการ.....แก่เจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าภายในวันที่ ๕ ของทุกเดือน

๓.๓ ในวันทำสัญญานี้ ผู้เช่าได้ชำระค่าเช่าเป็นรายปีสำหรับค่าเช่าล่วงหน้าตั้งแต่  
เดือน ..... พ.ศ. .... ถึงเดือน .....พ.ศ. ....เป็นเงิน.....บาท  
(.....) ให้แก่ผู้ให้เช่าไว้แล้ว ตามใบเสร็จรับเงินเลขที่..... เล่มที่.....  
ลงวันที่ ..... เดือน ..... พ.ศ.....  
และผู้เช่าสัญญาว่าจะชำระค่าเช่าเป็นรายปี ในปีต่อ ๆ ไป ถัดจากปีที่ได้ชำระเป็นค่าเช่าล่วงหน้าไว้แล้ว  
ณ ที่ทำการ.....เจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าภายในวันที่.....เดือน.....ของทุก ๆ ปี

ข้อ ๔. ผู้เช่าต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ หรือภาษีอื่นใดตลอดจน  
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการเช่าตามสัญญาเช่านี้ ไม่ว่าจะที่ซึ่งบังคับอยู่ในขณะนี้ หรือหากมี  
ใช้บังคับต่อไปในภายหน้าแทนผู้ให้เช่าทั้งสิ้น โดยต้องชำระให้แก่เจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่าภายในสิบห้าวัน  
นับแต่วันได้รับแจ้งจากเจ้าหน้าที่ของผู้ให้เช่า

ข้อ ๕. ผู้เช่ามีหน้าที่ป้องกันและดูแลรักษาแนวเขตพื้นที่ ตลอดทั้งบำรุงรักษาที่ดินที่เช่าให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยเสมอ และจะไม่ทำการเปลี่ยนแปลงหรือขุดคุ้ย คลอง บ่อ สระ หรือแหล่งขังน้ำใด ๆ หรือตัดพินต้นไม้ยืนต้นในที่ดินที่เช่า เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน

ข้อ ๖. ถ้าผู้เช่ามีความประสงค์จะปลูกสร้างอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ในที่ดินที่เช่า หรือตัดแปลงต่อเติม หรือรื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ที่มีอยู่แล้วในที่ดินที่เช่า จะต้องได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่าเป็นหนังสือก่อนจึงกระทำได้ มิฉะนั้นจะต้องเสียค่าปรับตามระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในราชพัสดุ บรรดาอาคารและสิ่งปลูกสร้างที่ผู้เช่าทำลงในที่ดินที่เช่าให้ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าทั้งสิ้น เว้นแต่ผู้ให้เช่าจะให้ผู้เช่ารื้อถอนออกไปโดยผู้ให้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทนใด ๆ ทั้งสิ้น

ข้อ ๗. ผู้เช่าจะไม่นำที่ดินที่เช่า อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างในที่ดินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนไปให้เช่าช่วงหรือยอมให้ผู้อื่นใช้ประโยชน์ในที่ดินที่เช่าเป็นอันขาด เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่าก่อน และจะนำไปใช้ประโยชน์อื่นนอกจากเพื่อวัตถุประสงค์ในการเช่าตามข้อ ๑. ไม่ได้

ข้อ ๘. ผู้เช่าจะไม่ใช้หรือยินยอมให้ผู้อื่นใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อการใด ๆ อันเป็นที่น่ารังเกียจแก่สังคม หรือนำจะเป็นการเสียหายแก่ที่ดินที่เช่า และจะไม่ก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่ผู้ให้เช่าหรือผู้อยู่ข้างเคียง หรือกระทำการใด ๆ อันเป็นการละเมิดต่อกฎหมายความสงบเรียบร้อย หรือศีลธรรมอันดีของประชาชน

ข้อ ๙. ผู้เช่าต้องยินยอมให้ผู้ให้เช่าหรือผู้แทนเข้าไปตรวจสอบสถานที่เช่าได้เสมอ โดยผู้เช่าจะต้องอำนวยความสะดวกให้ตามสมควร

ข้อ ๑๐. การชำระค่าเช่า ค่าภาษี ค่าธรรมเนียมหรือเงินอื่นใดที่ผู้เช่าต้องชำระให้แก่ผู้ให้เช่า ตามกำหนดเวลา หากชำระเกินกำหนดเวลา ผู้เช่าจะต้องชำระเงินเพิ่มขึ้นจากเงินดังกล่าวเป็นเบี้ยปรับให้ผู้เช่าอีกในอัตราร้อยละ ๑.๕ ต่อเดือนของเงินที่ค้างชำระ เศษของเดือนให้นับเป็น ๑ เดือน

ข้อ ๑๑. ในการส่งมอบที่ดินที่เช่านี้ ผู้ให้เช่าไม่ต้องมารับผิดชอบในความชำรุดบกพร่อง หรือการรอนสิทธิในที่ดินที่เช่า และเงินค่าเช่าที่ผู้เช่าได้ส่งมอบไว้ก่อนนั้น ผู้ให้เช่าไม่จำเป็นต้องคืนไม่ว่ากรณีใด ๆ ทั้งสิ้น

ข้อ ๑๒. ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าผู้ให้เช่ามีความจำเป็นจะต้องใช้ที่ดินที่เช่าเพื่อประโยชน์ของรัฐหรือของทางราชการ ผู้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าบอกเลิกสัญญาได้ โดยบอกกล่าวเป็นหนังสือให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้า ไม่น้อยกว่าสามสิบวัน โดยผู้ให้เช่าไม่ต้องเสียค่าตอบแทน หรือค่าเสียหายใด ๆ ให้แก่ผู้เช่าทั้งสิ้น

ข้อ ๑๓. ผู้เช่าสัญญาว่าจะทำการตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในข้อ ๑. เท่านั้น ในที่ดินที่เช่าและถ้าผู้เช่าไม่ดำเนินการตามที่ระบุไว้ดังกล่าวภายใน ๑ ปี นับแต่วันทำสัญญาเช่า ผู้เช่ายินยอมให้ผู้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าและใช้สิทธิตามข้อ ๑๘. ได้

ข้อ ๑๔. ผู้ให้เช่าจะออกใบเสร็จรับเงินให้แก่ผู้เช่าทุกราวที่ได้รับชำระค่าเช่า ใบเสร็จรับเงินมีลักษณะสำคัญดังต่อไปนี้

- (๑) ตราครุฑ
- (๒) ชื่อสถานที่อยู่ของผู้รับเงิน
- (๓) วัน เดือน ปี ที่รับเงิน
- (๔) ชื่อผู้เช่าและสถานที่เช่า
- (๕) รายการและจำนวนเงินที่รับชำระ
- (๖) ลายมือชื่อผู้รับเงิน
- (๗) ประทับตราของ.....

ผู้ให้เช่าจะไม่รับผิดชอบในใบเสร็จรับเงินที่ไม่มีลักษณะสำคัญดังกล่าวมานี้

ข้อ ๑๕. ในระหว่างที่มีการเช่าตามสัญญา ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการจัดหาประโยชน์ในที่ราชพัสดุที่ใช้บังคับอยู่แล้วในขณะนี้ หรือที่จะมีขึ้นในภายหน้าทุกประการ

ข้อ ๑๖. ถ้าผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าข้อหนึ่งข้อใดไม่ว่าด้วยเหตุใด ๆ จนเป็นเหตุให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ให้เช่าแล้ว ผู้เช่าจะต้องรับผิดชอบและยอมชดเชยค่าเสียหายอันเกิดจากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่านั้นให้แก่ผู้ให้เช่าโดยสิ้นเชิงภายในกำหนดสิบห้าวัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ให้เช่า

ข้อ ๑๗. ในระหว่างอายุสัญญาเช่า ถ้าผู้เช่าได้ตกเป็นบุคคลล้มละลาย และน่าจะไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาต่อไปได้ หรือในกรณีที่ผู้ให้เช่ามีเหตุขัดข้องเกี่ยวกับการปฏิบัติตามสัญญาและจำเป็นต้องเรียกผู้เช่ามาพบ ผู้เช่าไม่ไปพบผู้ให้เช่าตามวันเวลาที่กำหนดในหนังสือเชิญพบถึง ๓ ครั้งติดต่อกันโดยไม่มีเหตุอันสมควร ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกสัญญาเสียก็ได้

ข้อ ๑๘. ถ้าผู้เช่าผิดสัญญาเช่าข้อหนึ่งข้อใด ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า และเมื่อผู้ให้เช่าได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าแล้ว ผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่าริบหลักประกันสัญญาเช่าตามข้อ ๒. เป็นจำนวนเงินทั้งหมดหรือบางส่วนก็ได้แล้วแต่ผู้ให้เช่าเห็นสมควร และผู้ให้เช่ายังมีสิทธิเรียกค่าเสียหายอื่น ๆ จากผู้เช่า (ถ้ามี) ได้อีกด้วย

ข้อ ๑๙. เมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงไม่ว่ากรณีใด ๆ บรรดาอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างใด ๆ ที่ผู้เช่าปลูกสร้างลงไปบนที่ดินที่เช่า ผู้เช่าจะต้องรื้อถอนอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น ๆ ออกไปจากที่ดินที่เช่า และต้องปรับที่ดินที่เช่าให้อยู่ในสภาพเรียบร้อย หรือดีตามสภาพเดิม โดยผู้เช่าและบริวารจะต้องออกจากที่ดินที่เช่า ขนย้ายทรัพย์สินของผู้เช่าหรือของผู้อื่นที่อยู่ในความครอบครองของผู้เช่าออกไปจากที่ดินที่เช่า และส่งมอบที่ดินที่เช่าให้แก่ผู้ให้เช่าให้แล้วเสร็จภายในสามสิบวัน นับแต่วันสิ้นสุดสัญญาเช่า

ความในวรรคแรกมิให้ใช้บังคับในกรณีที่ผู้เช่าไม่ประสงค์จะรื้อถอนอาคาร หรือสิ่งปลูกสร้างนั้นๆ โดยยินยอมมอบกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ให้เช่าโดยไม่คิดค่าตอบแทนใด ๆ จากผู้ให้เช่าทั้งสิ้น และผู้ให้เช่ายินยอมรับมอบกรรมสิทธิ์เมื่อเห็นว่าเป็นประโยชน์ต่อทางราชการด้วยแล้ว

ถ้าผู้เช่าไม่ปฏิบัติตามความในวรรคแรก ผู้ให้เช่ามีสิทธิจัดหรือจ้างให้ผู้อื่นทำการแทนโดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าทั้งสิ้น และผู้ให้เช่ายินยอมให้ผู้เช่าหักเงินค่าใช้จ่ายดังกล่าวจากหลักประกันในข้อ ๒. หรือเรียกเอาจากผู้เช่าแล้วแต่กรณี

สัญญานี้ทำขึ้นเป็นสองฉบับ มีข้อความถูกต้องตรงกัน คู่สัญญาได้อ่านและเข้าใจข้อความแห่งสัญญานี้ดีตลอดแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อไว้เป็นหลักฐาน พร้อมทั้งประทับตรา (ถ้ามี) ไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยาน และเก็บไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ

ลงชื่อ.....ผู้ให้เช่า  
(.....)

ตำแหน่ง.....

ลงชื่อ.....ผู้เช่า  
(.....)

ตำแหน่ง.....

ลงชื่อ..... พยาน  
(.....)

ตำแหน่ง.....

ลงชื่อ..... พยาน  
(.....)

ตำแหน่ง.....

เงื่อนไขต่อท้ายสัญญา ทายาทโดยธรรมต้องยื่นคำร้องขอเช่าภายใน ๑ ปี นับแต่วันที่ผู้เช่าถึงแก่กรรมจึงจะได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่า หากยื่นภายหลังต้องชำระค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่า ๒ เท่า ของค่าเช่า ๑ ปี

เงื่อนไขแบบท้ายสัญญาเช่าที่ดิน ท..... เลขที่..... ลงวันที่.....  
.....(ชื่อผู้เช่า)..... ขอเช่าพื้นที่ประกอบกิจการ.....  
..... ณ ทำอากาศยาน.....

เงื่อนไขเพิ่มเติมแบบท้ายสัญญาเช่าสถานที่ภายในทำอากาศยาน..... ฉบับนี้  
ทำขึ้นระหว่างทำอากาศยาน..... กรมทำอากาศยาน (ผู้ให้เช่า) กับ..... (ผู้เช่า)  
โดยผู้ให้เช่าและผู้เช่าตกลงปฏิบัติตามเงื่อนไขในหนังสือแจ้งเงื่อนไขการเช่า ที่ คค.....  
ลงวันที่..... พร้อมผังรูปพื้นที่เช่า และหนังสือตอบรับเงื่อนไขการเช่า จำนวน..... แผ่น  
ถือเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่า