

กฎหมาย
สำหรับ
ประชาชน



โครงการเผยแพร่วิชานิติศาสตร์
ศูนย์นิติศาสตร์

คณะนิติศาสตร์

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

“ เพื่อให้ประชาชนรู้จักกฎหมาย ”

สนับสนุนการจัดพิมพ์

โดย



มูลนิธินิติศาสตร์

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

THAI NATIONAL ASSEMBLY LIBRARY



3961131199

กฎหมายสำหรับประชาชน

เล่ม ๒

กฎหมายพิเศษที่ประชาชนควรรู้

จัดทำโดย

ศูนย์นิติศาสตร์ คณะนิติศาสตร์

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

(ห้ามจำหน่าย)

กฎหมายสำหรับประชาชน เล่ม ๒ กฎหมายพิเศษที่ประชาชนควรรู้

พิมพ์ครั้งที่ ๑
ปี พ.ศ. ๒๕๓๓
จำนวนที่พิมพ์ ๒๒,๐๐๐ เล่ม

จัดทำโดย

โครงการเผยแพร่วิชานิติศาสตร์

ศูนย์นิติศาสตร์

คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์



สถานที่พิมพ์ : โรงพิมพ์มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ โทร. ๒๒๔๑๓๕๐

ผู้พิมพ์ผู้โฆษณา : อรุณี อินทรสุขศรี พ.ศ. ๒๕๓๓

บทนำ

การอยู่ร่วมกันเป็นสังคมของมนุษย์เรานั้น จำเป็นจะต้องมีกฎเกณฑ์ควบคุมความประพฤติจึงจะทำให้มนุษย์อยู่ร่วมกันได้ด้วยความสงบสุข กฎเกณฑ์ที่สำคัญในการควบคุมความประพฤติของคนในสังคมก็คือกฎหมาย กฎหมายจึงเป็นสิ่งที่คู่กับสังคมดังคำกล่าวที่ว่า “ที่ไหนมีสังคม ที่นั่นต้องมีกฎหมาย”

กฎหมายในสมัยก่อนนั้นส่วนใหญ่เป็นกฎหมายประเพณี ซึ่งเป็นกฎหมายที่มีความสัมพันธ์อย่างใกล้ชิดกับจารีตประเพณีและศีลธรรม ชาวบ้านโดยทั่วไปย่อมรู้หรือเข้าใจในกฎหมายประเพณีได้ไม่ยาก แต่ต่อมาเมื่อกฎหมายวิวัฒนาการซับซ้อนขึ้นตามวิวัฒนาการของสังคม จากกฎหมายประเพณีกลายเป็นกฎหมายของนักกฎหมายหรือหลักกฎหมายซึ่งปรุงแต่งขึ้นโดยนักกฎหมายเพื่อชี้ขาดข้อพิพาท และมาในยุคนับปัจจุบันกฎหมายถูกบัญญัติขึ้นหรือถูกสร้างขึ้นอย่างทันทีทันใดโดยรัฐสภาเพื่อแก้ปัญหาเฉพาะหน้าหรือเพื่อรักษาความสงบเรียบร้อยของสังคมซึ่งเราเรียกว่า “กฎหมายเทคนิค” เช่น กฎหมายจราจร กฎหมายป่าไม้ กฎหมายที่ดิน กฎหมายอาวุธปืน

(๒)

เป็นต้น กฎหมายเหล่านี้เป็นกฎหมายที่ไม่เกี่ยวข้องกับจารีต ประเพณีหรือศีลธรรมโดยตรง ชาวบ้านโดยทั่วไปจึงยากที่จะ เข้าใจ จึงทำให้ถูกเอารัดเอาเปรียบ ถูกคดโกง ถูกฉ้อฉลจากผู้ ที่รู้แต่ไม่มีคุณธรรมทั้งหลาย หรือบางครั้งชาวบ้านก็ทำผิด กฎหมายเหล่านี้โดยมิได้ตั้งใจเพราะไม่ทราบว่ากฎหมายบัญญัติ ว่าเป็นความผิดและจะอ้างว่าไม่รู้กฎหมายก็ไม่ได้ ด้วยเหตุนี้ ความไม่รู้กฎหมายของชาวบ้านจึงสร้างความเดือดร้อนให้ ชาวบ้านไม่น้อยโดยเฉพาะชาวบ้านในชนบทและบางครั้งก็ได้ ก่อให้เกิดความไม่สงบเรียบร้อยขึ้นในสังคมอีกด้วย

ด้วยตระหนักถึงปัญหาดังกล่าว ศูนย์นิติศาสตร์ จึงได้ จัดพิมพ์หนังสือชุดกฎหมายสำหรับประชาชน เพื่อแจกจ่าย ให้แก่ประชาชนโดยทั่วไป ทั้งนี้เพื่อสนับสนุนให้ประชาชน ได้มีความรู้ความเข้าใจกฎหมายมากขึ้น

โครงการเผยแพร่วิชานิติศาสตร์
ศูนย์นิติศาสตร์

คำนำการจัดพิมพ์

หนังสือกฎหมายสำหรับประชาชนเล่มนี้เป็นหนังสือเล่มที่ ๒ ของหนังสือชุดกฎหมายสำหรับประชาชน เนื้อหาประกอบด้วยความรู้เกี่ยวกับกฎหมายพิเศษที่ประชาชนควรรู้ อาทิเช่น กฎหมายที่ดิน กฎหมายเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม กฎหมายแรงงาน กฎหมายภาษีและกฎหมายป่าไม้ ส่วนเล่มที่ ๑ นั้นเป็นเรื่องกฎหมายที่เกี่ยวกับชีวิตประจำวันของประชาชนตั้งแต่เกิดจนตาย ซึ่งได้แก่ กฎหมายครอบครัว มรดก กฎหมายเกี่ยวกับสัญญาต่าง ๆ เช่น สัญญาкупים ซื้อขาย เช่าทรัพย์สิน เช่าซื้อ ค่าประกัน จำนอง จำน่า เป็นต้น หนังสือทั้งสองเล่มนี้เคยจัดพิมพ์รวมกัน แต่เพื่อปรับปรุงรูปเล่มและเนื้อหาใหม่ประกอบกับเหตุผลเกี่ยวกับงบประมาณในการจัดพิมพ์ จึงได้แยกพิมพ์เป็นคนละเล่มแยกจากกัน

อนึ่งการจัดพิมพ์ครั้งนี้ได้รับความช่วยเหลือด้วยดีในด้านเนื้อหาจากคุณสุรศักดิ์ สุขบุญพันธ์ ในด้านตรวจทานต้นฉบับจาก คุณศิริลักษณ์ อรุณวงศ์ และการพิมพ์ต้นฉบับจาก คุณสมนึก ช้องรักสัตย์ จึงขอบคุณไว้ ณ โอกาสนี้

สมยศ เชื้อไทย

บรรณาธิการ

สารบัญ

บทที่ ๑ กฎหมายที่ดิน

หน้า

- | | |
|--------------------------------------------------------|----|
| ๑. หนังสือสำคัญเกี่ยวกับที่ดิน | ๑ |
| - ส.ค. ๑ | |
| - ใบจอง | |
| - หนังสือรับรองการทำประโยชน์
(น.ส. ๓ หรือ น.ส. ๓ ก) | |
| - โฉนดที่ดิน | |
| ๒. ที่ดินที่ไม่มีหนังสือสำคัญแสดงสิทธิในที่ดิน | ๗ |
| - เป็นที่ดินตกค้างการแจ้งการครอบครอง | |
| - เป็นที่ดินที่เข้าครอบครองโดยผิดกฎหมาย | |
| ๓. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน | ๑๐ |
| ๔. การค้าที่ดินและการจัดสรรที่ดิน | ๑๔ |
| - การค้าที่ดิน | |
| - การจัดสรรที่ดิน | |

๕.	ข้อควรสังเกตในการทำสัญญาซื้อขาย และที่ดินจัดสรร	๑๗
๖.	การเสียบสิทธิ์ในที่ดิน	๒๐
	— การเสียบสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์	
	-- การเสียบสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน	
๗.	การทุจริตเกี่ยวกับที่ดิน	๒๑
๘.	การติดต่องานเกี่ยวกับที่ดิน	๒๔
	(๑) การออกหนังสือสำคัญเกี่ยวกับที่ดิน	
	— การขอออกหนังสือรับรองการทำ ประโยชน์ น.ส. ๓, น.ส. ๓ ก	
	— การขอออกโฉนดที่ดิน	
	(๒) การขอรับมรดกที่ดิน	
	— กรณีมีการจัดตั้งผู้จัดการมรดก	
	(๓) การขอออกใบแทน แทนโฉนดที่ดินหรือ น.ส. ๓	

(๔) การขอรังวัดที่ดิน	
(๕) การแบ่งแยกและการรวมที่ดิน	
(๖) การขออายุที่ดิน	
(๗) ค่าธรรมเนียมในการติดต่อเกี่ยวกับที่ดิน	
๘. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในเรื่องที่ดิน	๓๒
- ค่าธรรมเนียม	
- ค่าใช้จ่าย	

บทที่ ๒

กฎหมายเกี่ยวกับการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม

๑. ขอบเขตของกฎหมาย	๓๘
๒. องค์ก ^๔ ร ^๔ ท ^๔ เก ^๔ ย ^๔ ว ^๔ ง ^๔ ก ^๔ บ ^๔ ก ^๔ การ ^๔ ค ^๔ ว ^๔ บ ^๔ ค ^๔ ม ^๔ การ ^๔ เช่า ^๔ ที่ ^๔ ดิน ^๔ เพื่อเกษตรกรรม	๓๘
๓. กำหนดระยะเวลาการเช่า	๓๘
๔. การบังคับเช่า	๔๒
๕. การเช่าช่วง	๔๒
- สิทธิของผู้เช่าช่วง	
- ในกรณีผู้เช่าช่วงไม่มีสิทธิขอเช่าแทน	
๖. หลักฐานในการเช่า	๔๕

	หน้า
๗. ค่าเช่านา	๔๖
- วิธีเรียกเก็บค่าเช่านา	
- การเปลี่ยนอัตราค่าเช่านา	
๘. การคุ้มครองผู้เช่านา	๕๐
๙. สิทธิของผู้เช่านา	๕๑
๑๐. การบอกเลิกสัญญาเช่านาตามกำหนดเวลา	๕๗
๑๑. การบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลา	๕๘

๑
บทที่ ๓

กฎหมายแรงงาน

๑. ความสมบูรณ์ของการทำสัญญาจ้างแรงงาน	๖๕
๒. การคุ้มครองกำหนดเวลาในการทำงาน	๖๕
๓. สิทธิของลูกจ้างในการพักผ่อนระหว่างทำงาน	๖๖
๔. สิทธิของลูกจ้างในการมีวันหยุด	๖๖
๕. สิทธิลาของลูกจ้าง	๖๘
๖. สิทธิขอเปลี่ยนงานชั่วคราวของหญิงมีครรภ์	๖๘
๗. การคุ้มครองแรงงาน	๖๘
๘. สิทธิได้รับเงินทดแทน	๗๒
๙. สิทธิของนายจ้างในการเลิกจ้าง	๗๕

(๑๓)

	หน้า
๑๐. สิทธิของลูกจ้างกรณีถูกเลิกจ้าง	๗๘
๑๑. การคุ้มครองการใช้แรงงานหญิง	๘๐
๑๒. การคุ้มครองการใช้แรงงานเด็ก	๘๒

บทที่ ๔

กฎหมายภาษี

๑. ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา	๘๖
๒. ภาษีป้าย	๘๗
๓. ภาษีโรงเรือนและที่ดิน	๘๘
๔. โทษสำหรับผู้มีหน้าที่เสียภาษี	๘๑

บทที่ ๕

กฎหมายเกี่ยวกับอาวุธปืน

๑. ความหมายของอาวุธปืน	๘๓
๒. การขออนุญาต	๘๔
๓. ความผิดเกี่ยวกับอาวุธปืน	๘๔
๔. การครอบครองปืนของผู้อื่น	๘๖
๕. การพกพาอาวุธปืน	๘๗

	หน้า
๖. การมีอาวุธปืนเพื่อเก็บ	๕๘
๗. การโอนอาวุธปืน	๕๘
๘. กรณีต้องแจ้งนายทะเบียน	๕๕
๕. การเพิกถอนใบอนุญาต	๑๐๐

บทที่ ๖

กฎหมายป่าไม้

๑. ประเภทไม้และการทำไม้	๑๐๑
๒. ของป่าและการเก็บของป่า	๑๐๓
๓. การนำไม้และของป่าเคลื่อนที่จากที่หนึ่ง ไปยังอีกที่หนึ่ง	๑๐๔
๔. การแผ้วถางป่า	๑๐๕

กฎหมายที่ดิน

ที่ดินเป็นทรัพย์สินที่มีค่าและประโยชน์แก่มนุษย์มาก เช่น ใช้เป็นที่อยู่อาศัย ใช้เพื่อเป็นหลักประกัน นอกจากนี้ที่ดินยังเป็นเครื่องแสดงออกถึงฐานะความเป็นอยู่ของแต่ละคนด้วย ผู้คนจึงพยายามใฝ่หาให้ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินเป็นของตนเอง แม้จะต้องทำงานด้วยความยากลำบากเพียงใดก็ตาม

ที่ดินนั้นนอกจากจะหมายถึง ที่ดินบนบกอันได้แก่พื้นที่ดินทั่วไปแล้ว ยังหมายถึงพื้นดินที่เป็นภูเขา และ ห้วยหนอง คลอง บึง ลำน้ำ ทะเลสาบ เกาะ และที่ชายทะเลด้วย เนื่องจากที่ดินมีค่าและมีประโยชน์มากนี้เอง รัฐจึงออกกฎหมายวางระเบียบแบบแผนเกี่ยวกับการได้มาซึ่งที่ดินของบุคคลคือ ประมวลกฎหมายที่ดิน

หนังสือสำคัญเกี่ยวกับที่ดิน

๑. ส.ค. ๑

ส.ค. ๑ เป็นหลักฐานการแจ้งการครอบครอง ซึ่งผู้ครอบครองที่ดินที่ครอบครองทำประโยชน์มาก่อนวันที่ ๑ ธันวาคม ๒๔๙๗ และยังไม่มียังไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ใน

ที่ดินมาแจ้งการครอบครองตามแบบ ส.ค. ๑ ต่อนายอำเภอ
ท้องที่ ที่ที่ดินแปลงนั้นตั้งอยู่ ฉะนั้น ส.ค. ๑ จึงไม่ใช่หนังสือ
แสดงสิทธิในที่ดินเพราะไม่ใช่หลักฐานที่ทางราชการออกให้
เพียงแต่เป็นคำแจ้งความของราษฎรเท่านั้น แต่ปัจจุบันนี้ไม่มี
การแจ้งการครอบครองตามแบบ ส.ค. ๑ อีกแล้ว

ที่ดินใดที่มี ส.ค. ๑ นี้จะนำไปโอนกันไม่ว่าขายให้ผู้อื่น
หรือยกให้ผู้อื่นไปไม่ได้จนกว่าจะได้ขออนุญาตเป็น น.ส. ๓
เสียก่อน จึงจะทำการโอนที่อำเภอได้ แต่ถ้าจะโอนกันจริง ๆ
แล้ว ก็อาจทำได้โดยการส่งมอบที่ดินที่มี ส.ค. ๑ ให้แก่ผู้
รับโอนไป กล่าวคือ ให้ผู้รับโอนได้เข้าครอบครองที่ดินผืนนั้น
นั่นเอง

ผู้ที่มี ส.ค. ๑ นี้ มีสิทธิที่จะนำ ส.ค. ๑ มาขออนุญาต
โฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ ๒ กรณี
คือ

(๑) เมื่อทางราชการจะออกโฉนดที่ดิน หรือ หนังสือ
รับรองการทำประโยชน์ตามแบบฟอร์ม น.ส. ๓ ก โดยการ
สำรวจที่ดิน

ในกรณีนี้เราจะต้องคอยฟังประกาศของทางราชการ
ว่ารัฐบาลจะออกโฉนดที่ดินหรือ น.ส. ๓ ก ในท้องที่ของเรา
หรือไม่ ถ้าจะออกในท้องที่ของเราแล้วจะมีเจ้าหน้าที่มาบอก

เรา หรือกำนันจะเป็นผู้มาบอกเรา ให้เราชี้แนวเขตที่ดินของเรา เมื่อถึงวันนัดที่จะไปชี้แนวเขตที่ดินนั้นของเรา เราก็จะต้องไปตามกำหนดด้วย เพื่อเจ้าหน้าที่จะออกโฉนดที่ดิน หรือ น.ส. ๓ ก แก่เรา

(๒) แม้ไม่มีประกาศตามข้อ ๑ ก็มีสิทธินำ ส.ค. ๑ มาออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (แบบฟอร์ม น.ส. ๓) ได้เป็นราย ๆ ไป กล่าวคือ ผู้ใดประสงค์จะได้โฉนดที่ดินต้องไปยื่นขอที่สำนักงานที่ดิน ท้องที่ ที่ที่ดินแปลงนั้นตั้งอยู่ (แต่จะออกโฉนดให้เฉพาะบริเวณที่ดินที่มีระวางแผนที่แล้วเท่านั้น) หรือถ้าต้องการ น.ส. ๓ ก็ให้ไปยื่นคำขอต่อนายอำเภอ ณ ที่ว่าการอำเภอ

ข้อสังเกตเกี่ยวกับ ส.ค. ๑

๑. การแจ้ง ส.ค. ๑ ไม่ก่อให้เกิดสิทธิแก่ผู้แจ้ง เว้นแต่ผู้แจ้งได้สิทธิครอบครองอยู่แล้วโดยชอบด้วยกฎหมาย

๒. ส.ค. ๑ เป็นหลักฐานอย่างหนึ่งซึ่งแสดงว่าในขณะที่ยื่น ส.ค. ๑ นั้น ผู้แจ้งอ้างว่าเป็นที่ดินของผู้แจ้ง ส่วนความจริงผู้ใดจะมีสิทธิครอบครองจะต้องพิจารณาจากพยานหลักฐาน

๓. ผู้ไม่มีสิทธิในที่ดินแม่ได้แจ้งการครอบครองได้รับ
 ส.ค. ๑ และได้รับ น.ส. ๓ ก็ไม่ก่อให้เกิดสิทธิครอบครองใน
 ที่ดินนั้น

๔. ที่ดินแม่ ส.ค. ๑ แม้จดทะเบียนโอนไม่ได้ แต่ก็
 โอนโดยการส่งมอบการครอบครองได้ การขายที่ดินแม่ ส.ค. ๑
 และส่งมอบการครอบครองกันแล้วเท่ากับเจ้าของเดิมมี ส.ค. ๑
 ได้สละเจตนาการครอบครองแล้ว การครอบครองจึงตกเป็น
 ของผู้นั้นไป เจ้าของเดิมไม่มีสิทธิในที่ดินนั้นอีกต่อไป

๒. ใบจอง

ใบจองเป็นหนังสือที่ทางราชการออกให้ เพื่อเป็นการ
 แสดงความยินยอมให้ครอบครองทำประโยชน์ในที่ดินเป็นการ
 ชั่วคราว ซึ่งใบจองนี้จะออกให้แก่ราษฎร ที่ทางราชการได้
 จัดที่ดินให้ทำกินตามประมวลกฎหมายที่ดิน (ผู้ที่ต้องการ
 จบบองควรคอยฟังข่าวของทางราชการ ซึ่งจะมีประกาศเปิด
 โอกาสให้จบบองเป็นคราว ๆ ในแต่ละท้องที่)

ผู้มีใบจองจะต้องจัดการทำประโยชน์ในที่ดินที่ทาง
 ราชการจัดให้ ให้แล้วเสร็จภายใน ๓ ปี (การทำประโยชน์ให้
 แล้วเสร็จหมายถึง ไร่ละ ๑๕ ของที่ดินที่จัดให้) และที่ดิน

ที่มีใบจองนี้จะโอนให้แก่คนอื่นไม่ได้ ต้องทำประโยชน์ด้วยตนเอง ซึ่งเมื่อทำประโยชน์เสร็จถึงร้อยละ ๗๕ แล้วก็มีสิทธิมาขอลอกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้เหมือนกับผู้มี ส.ค. ๑ คือ ๒ กรณีดังนี้

(๑) เมื่อทางราชการเดินสำรวจหึ่งตำบล เพื่อออกโฉนดที่ดินหรือ น.ส. ๓ ก ให้

(๒) มาขอลอกเองเฉพาะเป็นราย ๆ ไป โดยยื่นคำขอลอกโฉนดที่ดินเฉพาะราย หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เฉพาะราย (น.ส. ๓) แล้วแต่กรณี

๓. หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ หรือ น.ส. ๓ ก)

หนังสือรับรองการทำประโยชน์ คือ หนังสือคำรับรองจากเจ้าหน้าที่คือนายอำเภอว่าผู้ครอบครองที่ดินได้ทำประโยชน์แล้ว

ที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (ซึ่งอาจจะเป็นแบบฟอร์ม น.ส. ๓ หรือ น.ส. ๓ ก แล้วแต่กรณี) เจ้าของที่ดินอาจจะมีสิทธิครอบครองในที่ดินแปลงนั้นได้ ถ้าเข้าไปยึดถือที่ดินแปลงนั้นและมีเจตนาจะยึดถือเพื่อตัวเขาเอง ที่ดินชนิดนี้เวลาจะโอนให้คนอื่น ไม่ว่าจะขายหรือยกให้หรือ

จำเองก็สามารถทำได้ แต่ต้องไปจดทะเบียน ณ ที่ว่าการอำเภอ (แต่ตามกฎหมายที่ดินที่แก้ไขใหม่ปี ๒๕๒๘ ให้จดทะเบียนกับเจ้าพนักงานที่ดิน แต่กฎหมายใหม่ก็ยังไม่มียกบังคับใช้ในทันที เพราะมีบทเฉพาะกาลกำหนดให้ยังเป็นอำนาจของนายอำเภออยู่จนกว่ารัฐมนตรีมหาดไทยจะประกาศยกเลิกเป็นเขต ๆ ใด)

ที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์นี้ เจ้าของที่ดินก็มีสิทธินำหนังสือชนิดนี้มาขอออกโฉนดที่ดิน ซึ่งเป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ได้ ๒ กรณี คือ

(๑) เมื่อทางราชการจะออกโฉนดที่ดินให้ โดยการเดินออกสำรวจที่ดิน

(๒) มาขอออกเองเป็นเฉพาะราย เหมือนผู้มี ส.ค. ๑ หรือผู้มีใบจอง

๔. โฉนดที่ดิน

โฉนดที่ดินเป็นหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน ซึ่งออกให้ตามประมวลกฎหมายที่ดินปัจจุบัน นอกจากนี้ยังรวมถึงโฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้ว ซึ่งออกให้ตามกฎหมายเก่าก็ถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์เช่นกัน

ผู้เป็นเจ้าของโฉนดที่ดิน ถือว่ามีกรรมสิทธิ์ในที่ดินนั้นเต็มที่มีสิทธิใช้สอยที่ดินนั้นตลอดจนจัดจำหน่ายที่ดินนั้นเสียก็ได้ มีสิทธิขัดขวางไม่ให้ผู้ใดมาเกี่ยวข้องกับที่ดินนั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย

การทำนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน โดยที่ที่ดินเป็นทรัพย์สินที่มีค่า และเป็นการที่จะซื้อขาย ยกให้ แลกเปลี่ยน หรือนำไปจำนองจะต้องไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ที่สำนักงานที่ดิน ถ้าไม่ไปจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ถือว่าการซื้อขาย ให้ หรือจำนองที่ดินมีโฉนดดังกล่าวตกเป็นโมฆะเสียเปล่าใช้ไม่ได้

ที่ดินที่ไม่มีหนังสือสำคัญแสดงสิทธิในที่ดิน

ที่ดินประเภทนี้แยกได้ ๒ กรณี คือ

๑. เป็นที่ดินตกค้างการแจ้งการครอบครอง

กล่าวคือ เป็นที่ดินที่มีการครอบครองและทำประโยชน์มาก่อนประกาศใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน (พ.ศ. ๒๔๗๗) โดยไม่มีหนังสือสำคัญแสดงกรรมสิทธิ์ในที่ดิน (คือไม่มีโฉนดแผนที่โฉนดตราจองและตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้ว) แต่มิได้มาแจ้งการครอบครองตามแบบ ส.ค. ๑ จึงถือว่าเป็นที่ดินตกค้างการแจ้งการครอบครอง

ผู้ตกค้างการแจ้งการครอบครองในกรณีนี้ มีสิทธิมาขอยกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ได้ ๒ กรณีคือ

(๑) เมื่อทางราชการมาเดินสำรวจทั้งตำบล เพื่อออกโฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ ถ้าที่ดินเราอยู่ในเขตสำรวจ ก็ต้องไปแจ้งการครอบครองต่อนายอำเภอภายใน ๓๐ วัน นับแต่ผู้ว่าราชการประกาศจะเดินสำรวจหรือไม่ก็ต้องไปนำพนักงานเจ้าหน้าที่ในการชี้แนวเขตเพื่อรังวัดออกโฉนดที่ดินหรือพิสูจน์สอบสวนการทำประโยชน์ เพื่อออกน.ส. ๓ ก ให้

แต่การที่จะมาขอยกนี้ จะต้องมิเหตุผลด้วยว่า การที่ไม่มาแจ้ง ส.ค. ๑ นั้น มีเหตุผลอันสมควรและไม่มีเจตนาฝ่าฝืนกฎหมาย เช่น การที่ไม่แจ้ง ส.ค. ๑ ในระยะเวลาดังกล่าวได้เพราะในขณะนั้นตนไม่อยู่ไปต่างประเทศหรือต้องโทษจำคุกจึงไม่สามารถแจ้ง ส.ค. ๑ ได้

(๒) แม้ไม่มีประกาศตามข้อ ๑ ก็มาขอยกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์เองได้เป็นราย ๆ แต่การมาขอยกก็ต้องมีเหตุผลจำเป็น เช่น ที่ดินนั้นถูกเวนคืนหรือจะโอนที่ดินให้ทางราชการหรือมีความจำเป็นอย่างอื่น

เช่น ยากจนต้องการขายที่ดินนั้น แต่ต้องขออนุญาตจากผู้ว่าราชการจังหวัดด้วย

พวกที่ตกค้างการแจ้งการครอบครองนี้ทางราชการจะออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้ไม่เกิน ๕๐ ไร่ ถ้าต้องการจะได้เกิน ๕๐ ไร่ แต่ไม่เกิน ๑๐๐ ไร่ ต้องให้ผู้ว่าราชการจังหวัดอนุมัติเป็นการเฉพาะราย

๒. เป้าหมายที่จะเข้าครอบครองโดยผิดกฎหมาย

หมายถึง พวกที่เข้าครอบครองที่ดินของรัฐโดยไม่ได้รับอนุญาต หลังจากประกาศใช้ประมวลกฎหมายที่ดินแล้ว คือ หลังวันที่ ๑ ธันวาคม พ.ศ. ๒๔๙๗ พวกนี้โดยหลักแล้วถือว่าเป็นมิโทษ แต่โดยที่ทางราชการต้องการช่วยเหลือบุคคลเหล่านี้ เพราะส่วนใหญ่เป็นคนยากจน เพราะไม่มีที่ดินเป็นของตนเองจึงกำหนดกรณีนี้อาจออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่บุคคลเหล่านี้เมื่อมีประกาศของรัฐมนตรีมหาดไทยกำหนดเขตสำรวจโดยจะมีเจ้าหน้าที่มานัดหมาย เพื่อให้เข้าไปชี้แนวเขตที่ดินเช่นกัน โดยมีหลักเกณฑ์ดังนี้

(๑) ได้ครอบครองและทำประโยชน์มาก่อนวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๑๕ ไม่น้อยกว่า ๓ ปี ต้องครอบครองตั้งแต่ ๑ ธันวาคม ๒๔๙๗ จนถึงก่อนวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๑๒

(๒) อยู่นอกเขตป่าไม้ถาวร

(๓) ได้ครอบครองและทำประโยชน์มาตลอดถึงวันที่ทำการสำรวจโดยมีหลักฐานแสดงว่ามีการปลูกบ้านเรือนหรือไม้ยืนต้น หรือทำนาทำไร่มาก่อนวันที่ ๔ มีนาคม ๒๕๑๒

แม้ว่าจะออกโฉนดหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ให้แก่บุคคลพวกนี้ แต่ก็ออกให้ไม่เกิน ๕๐ ไร่ ถ้าต้องการให้ออกเกิน ๕๐ ไร่ แต่ไม่เกิน ๑๐๐ ไร่ ต้องขออนุมัติผู้ว่าราชการจังหวัดเป็นราย ๆ ไป

ที่ดินที่ได้มาตามนี้ห้ามโอนมีกำหนด ๑๐ ปี เว้นแต่จะตกทอดทางมรดกหรือโอนแก่ทบวงการเมือง หรือโอนแก่สหกรณ์เพื่อชำระหนี้ หรือโอนให้รัฐวิสาหกิจที่ตั้งขึ้นโดยพระราชบัญญัติ

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน

การได้มาซึ่งที่ดินหรือการทำนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ คือที่ดินหรืออาคารบ้านเรือน จะต้องทำการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะสมบูรณ์และชอบด้วยกฎหมาย

๑. ถ้าเป็นที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน

จะต้องไปติดต่อขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินใน
ท้องที่ที่ดินแปลงนั้นตั้งอยู่ ซึ่งอาจเป็นที่สำนักงานที่ดินจังหวัด
หรือสำนักงานที่ดินสาขาแล้วแต่กรณี

๒. ถ้าเป็นที่ดินที่มี น.ส. ๓ หรือ น.ส. ๓ ก

จะต้องไปติดต่อขอจดทะเบียนต่อนายอำเภอ ณ ที่ว่า
การอำเภอ ท้องที่ที่ดินแปลงนั้นตั้งอยู่ หรือปลัดอำเภอผู้เป็น
หัวหน้าประจำกิ่งอำเภอแล้วแต่กรณี

๓. ถ้าจดทะเบียนเกี่ยวกับบ้านช่องเรือนโรงอย่างเดียว
ไม่รวมที่ดินด้วย

เช่น การจดทะเบียนเช่าอาคารบ้านเรือน หรือซื้อขาย
หรือจำนองอาคารบ้านเรือนอย่างเดียว คือไม่รวมที่ดินด้วย
แม้อาคารบ้านเรือนเหล่านั้นจะตั้งอยู่ในที่ดินที่มีโฉนดก็ตาม
ต้องไปจดทะเบียนต่อนายอำเภอ ณ ที่ว่าการอำเภอท้องที่ แต่
ถ้าต้องการขายหรือจำนองที่ดินที่มีโฉนด และบ้านที่ตั้งอยู่บน
ที่ดินนั้นพร้อมกัน ต้องไปจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินที่
ดินแปลงนั้นตั้งอยู่

การไปจดทะเบียนนี้ ไม่ว่าจะเป็นการจดทะเบียนที่สำนักงานที่
ดินจังหวัดหรือที่ว่าการอำเภอ ผู้ขอจดทะเบียนจะต้องนำโฉนด
ที่ดินหรือ น.ส. ๓ หรือ น.ส. ๓ ก ไปติดต่อเจ้าหน้าที่ด้วย

และเจ้าหน้าที่จะสอบสวนหลักฐานเกี่ยวกับสิทธิและความสามารถของคู่กรณี ตลอดจนความสมบูรณ์ของนิติกรรมหลักฐานย่อมแตกต่างกันไปแล้วแต่กรณี ฉะนั้น เพื่อความสะดวกในการขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ควรนำหลักฐานเหล่านี้ไปแสดงด้วยคือ

- (๑) บัตรประจำตัวประชาชน
- (๒) สำเนาทะเบียนบ้าน
- (๓) หลักฐานในการเปลี่ยนชื่อตัว-สกุล (ถ้ามี)
- (๔) ถ้าแต่งงานแล้วต้องมีหนังสือคู่สมรสแสดงความ

ยินยอมให้ทำนิติกรรม

(๕) ถ้าผู้จดทะเบียนมีบิดาหรือมารดาเป็นคนต่างด้าว ต้องนำหนังสือสำคัญประจำตัวคนต่างด้าวของบิดาหรือมารดาไปด้วย ถ้าถึงแก่กรรมแล้ว ให้นำสำเนาทะเบียนบุคคลต่างด้าวที่ขอคัดจากสถานกงสุลหรือหนังสือรับรองการตายหรือการเข้าเมืองโดยชอบจากเจ้าหน้าที่กงทะเบียนคนต่างด้าวและภาษีอากร ถ้าไม่สามารถนำมาได้ ก็ให้นำใบมรณบัตรของผู้ตายมาแสดง

- (๖) ให้นำสูติบัตรและทะเบียนทหาร (ส.ด. ๙) มาด้วย
- (๗) ถ้ามีสัญชาติไทยโดยการแปลงสัญชาติ ต้องมีใบ



สำคัญแสดงการแปลงสัญชาติเป็นไทยหรือใบแทนการจดทะเบียนนั้น

ปกติแล้ว การจดทะเบียนที่สำนักงานที่ดินในกรณีที่ ไม่ต้องมีการประกาศก่อนจดทะเบียน เช่น ซื้อขายหรือให้ ที่ดินที่มีโฉนด เจ้าหน้าที่จะจัดการให้เสร็จในวันที่มาขอจดทะเบียนเลย เว้นแต่กรณีที่ ต้องมีการประกาศก่อนจดทะเบียน เช่น การขอจดทะเบียนการได้มาโดยทางมรดกซึ่งไม่สามารถจดทะเบียนในวันนั้นได้

ถ้าเป็นการจดทะเบียน ณ ที่ว่าการอำเภอปกติแล้วจะต้องมีการประกาศ มีกำหนด ๓๐ วัน เสียก่อนจึงจะทำการจดทะเบียนได้ เช่น ซื้อขายที่ดินที่มี น.ส. ๓ เว้นแต่ จะเข้า ข้อยกเว้นบางอย่างซึ่งมีกำหนดไว้ว่าไม่ต้องประกาศเช่น การจดทะเบียนสิทธิหรือนิติกรรมหรือการจดทะเบียนประเภทใดๆ ที่ได้กระทำติดต่อกันในวันเดียวกันในเมื่อการจดทะเบียนลำดับแรก ได้มีการประกาศมาแล้วหรือจดทะเบียนตามคำสั่งศาล

สำหรับที่ดินที่มี น.ส. ๓ ก นั้นมีสิทธิพิเศษคือ ไม่ต้องทำการประกาศ ๓๐ วันสามารถจดทะเบียนไปได้เลย ยกเว้นการจดทะเบียนมรดกที่มี น.ส. ๓ ก ต้องทำการประกาศก่อน

การค้ำที่ดินและการจัดสรรที่ดิน

๑. การค้ำที่ดิน หมายความว่า การได้มาและจำหน่ายไปซึ่งที่ดินเพื่อประโยชน์ในกิจการค้าหากำไร โดยวิธีขาย แลกเปลี่ยน หรือให้เช่าซื้อที่ดิน

ผู้ใดประสงค์จะทำการค้ำที่ดิน กล่าวคือ จะขอได้มาและจำหน่ายไปซึ่งที่ดินเพื่อกิจการค้าหากำไร จะต้องยื่นคำขออนุญาตค้ำที่ดิน โดยแสดงแผนผังของที่ดินที่จะขายหรือที่จะให้เช่าซื้อ ตลอดจนโครงการและราคา โดยยื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขา หรือสำนักงานที่ดินอำเภอหรือกิ่งอำเภอตามประเภทของหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน เช่น หากเป็นที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน (รวมทั้งโฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง และตราจองที่ トラว่า “ได้ทำประโยชน์แล้ว”) ก็ให้ยื่นคำขอที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสาขา แต่หากเป็นที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ หรือ น.ส. ๓ ก) ก็ให้ยื่นคำขอที่สำนักงานที่ดินอำเภอหรือกิ่งอำเภอท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่เพื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จะได้ดำเนินการส่งเรื่องไปขออนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเสียก่อนและในการอนุญาตให้รัฐมนตรีจะกำหนด

เงื่อนไขอย่างใดก็ได้ (มาตรา ๑๐๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗)

ผู้ใดทำการค้าที่ดินโดยมิได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเสียก่อนตามมาตรา ๑๐๑ หากเป็นบุคคลธรรมดา มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกิน ๒๐,๐๐๐ บาท หรือจำคุกไม่เกิน ๒ ปี หรือทั้งปรับทั้งจำ

แต่หากผู้ฝ่าฝืนเป็นนิติบุคคล มีความผิดต้องระวางโทษปรับไม่เกิน ๕๐,๐๐๐ บาท

๒. การจัดสรรที่ดิน หมายความว่า การจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อย มีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะด้วยวิธีใดโดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเป็นค่าตอบแทน และมีการให้ค้ำประกัน หรือการแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงให้ที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์ หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม

ผู้ใดประสงค์จะจัดสรรที่ดินหรือผู้ใดที่จำหน่ายที่ดินเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่ ๑๐ แปลงขึ้นไป และจะต้องยื่นคำขออนุญาตจัดสรรที่ดิน โดยยื่นคำขอพร้อมทั้งแบบแปลน แผนผัง และโครงการ ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงาน

ที่ดินจังหวัด หรือสาขาเพื่อพนักงานเจ้าหน้าที่จะได้ดำเนินการส่งเรื่องไปขออนุญาตรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเสียก่อน จึงจะทำการจัดสรรหรือจำหน่ายที่ดินได้

ที่ดินที่จะขออนุญาตจัดสรรได้นั้นต้องเป็น ที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ กล่าวคือ จะต้องเป็นที่มิโฉนดที่ดิน โฉนดแผนที่ โฉนดตราจอง หรือตราจองที่ตราว่า "ได้ทำประโยชน์แล้ว" จึงจะทำการจัดสรรได้

ผู้ใดจำหน่ายที่ดินเข้าลักษณะจัดสรร โดยมีได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยเสียก่อนย่อมมีความผิดต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน ๑ ปี และปรับไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ บาท

อนึ่ง การขออนุญาตค้าที่ดิน และการขออนุญาตจัดสรรที่ดินนั้นเป็นเรื่องที่แยกต่างหากจากกัน หากการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งที่ดินเข้าตามหลักเกณฑ์ ทั้งการค้าที่ดินและการจัดสรรที่ดินแล้ว ผู้ดำเนินกิจการจะต้องขออนุญาตทั้ง ๒ อย่าง คือ ต้องขออนุญาตค้าที่ดิน และต้องขออนุญาตจัดสรรที่ดิน เมื่อได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยให้ค้าที่ดินและให้จัดสรรที่ดินได้แล้วจึงจะดำเนินการได้

ข้อควรสังเกตในการทำสัญญาเช่าบ้าน และที่ดินจัดสรร

๑. ตรวจสอบว่าผู้ดำเนินการได้ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน และขออนุญาตโฆษณาถูกต้องเพียงใดหรือไม่ การขออนุญาตนี้เป็นเรื่องสำคัญมากหากผู้ดำเนินการไม่ทำให้ถูกต้องตามกฎหมายในเบื้องต้นแล้วก็ยากที่จะดำเนินการตามที่ได้สัญญาไว้กับลูกค้าได้

๒. ตรวจสอบว่าหมู่บ้านดังกล่าวเป็นหมู่บ้านที่ผู้ประกอบการได้รับอนุญาตจากทางราชการให้จัดสรรที่ดินหรือไม่ ก็เพราะหมู่บ้านที่ได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดินนั้น ได้ผ่านการตรวจสอบพิจารณาจากเจ้าหน้าที่ และคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินมาแล้วในเบื้องต้นก่อนที่จะมีการออกใบอนุญาตให้และจากใบอนุญาตนี้เองจะช่วยเป็นเครื่องมือให้ผู้ซื้อสามารถใช้เป็นหลักฐานอ้างอิงประกอบการร้องเรียนต่อเจ้าหน้าที่และคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินหรือคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคต่อไปได้ ในกรณีที่ผู้ประกอบการผิดสัญญาที่ได้ทำไว้

๓. การตรวจสอบทำได้ไม่ยาก เพราะกฎหมายกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินแสดงใบอนุญาตแผนผัง โครงการ และวิธีการจัดสรรที่ดินซึ่งตรงตามที่คณะกรรมการอนุญาตไว้ในที่เปิดเผย

เห็นได้ง่ายและถ้าใบอนุญาตสูญหายหรือชำรุดในสาระสำคัญ ผู้จัดสรรที่ดินก็ต้องยื่นคำขอรับใบแทนภายใน ๑๕ วันนับแต่ วันที่ทราบการสูญหายหรือชำรุด

๔. การตรวจดูใบอนุญาตควรตรวจดูให้ทราบว่า

- ผู้ใดเป็นผู้ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน
- สำนักงานที่ทำการจัดสรรที่ดินตั้งอยู่ ณ ที่ใด
- โฉนดที่ดินที่ขออนุญาต เลขที่...ตำบล...
อำเภอ...จังหวัด...ใดมีเนื้อที่...เท่าใด
- โฉนดที่ดินที่ขออนุญาตจัดสรรนั้นมีการจดทะเบียนภาระผูกพันไว้อย่างไรหรือไม่ เช่น
จำนอง ภาระจำยอมเรื่องทางเดิน หรือสิทธิ
เหนือพื้นดิน เป็นต้น

๕. ตรวจดูในเรื่องการจัดทำสาธารณูปโภคว่าเป็นอย่างไร ได้มาตรฐานและตรงตามที่ได้รับอนุญาตหรือไม่ เช่น

- การสร้างถนนมีขนาดความกว้าง ความยาว
ตลอดจนผิวจราจรเป็นอย่างไร
- ระบบการระบายน้ำ ใช้ท่อขนาดไหน ระบาย
น้ำลงสู่อะไร ระยะทางกี่เมตร
- ระบบไฟฟ้า ผู้ใดเป็นผู้ดำเนินการ
- ระบบประปา ผู้ใดเป็นผู้ดำเนินการและดำเนินการ
อย่างไร

- ระบบโทรศัพท์มีหรือไม่

- สนามเด็กเล่น โรงเรียนอนุบาล ร้านค้าย่อย
มีหรือไม่

๖. จะต้องตรวจในรายละเอียดแบบบ้านที่ทำสัญญา
ถูกต้องตามตัวอย่างที่โฆษณาหรือไม่ เพราะมีผู้ดำเนินกิจการ
บางรายอาจทำแบบบ้านอย่างหนึ่ง แต่เวลาทำสัญญาได้มีการ
เปลี่ยนแปลงรายการในรายละเอียดบางประการซ่อนไว้ หาก
ไม่ตรวจสอบจะไม่ทราบ

๗. ตรวจสอบว่าการโฆษณาตรงกับการทำสัญญาหรือไม่
ตัวอย่างเช่น โฆษณาว่าขายที่ดินพร้อมบ้านจัดสรร แต่
เวลาทำสัญญากับผู้ซื้อทำสัญญาขายเฉพาะที่ดินเท่านั้น ส่วน
บ้านแยกทำสัญญาอีกฉบับหนึ่งต่างหาก โดยไม่ตรงตามที่
โฆษณาไว้ กรณีเช่นนี้มักมีปัญหาในการโอนกรรมสิทธิ์บ้าน
ให้แก่ผู้ซื้อ บางครั้งผู้ซื้อไม่อาจจดทะเบียนจำนอง หรือขาย
บ้านต่อไปได้ เพราะไม่มีหลักฐานแสดงการได้กรรมสิทธิ์บ้าน
หลังนั้นมาเป็นของผู้ซื้อ

๘. ที่ดินและบ้านที่ตกลงทำสัญญาซื้อนั้นถูกต้องตรง
ตามแปลงที่ผู้ซื้อของตามผังจัดสรรหรือไม่

๙. ระยะเวลาการสร้างบ้านแล้วเสร็จส่งมอบให้ผู้ซื้อ
ได้เมื่อใด ควรต้องมีกำหนดไว้ในสัญญาด้วย

๑๐. ควรมีกำหนดเวลาการประกักรณีบ้านชั่วคราวบกพร่องไว้ด้วยว่าจะให้ผู้ชายปฏิบัติอย่างไร

การเสียสิทธิในที่ดิน

การเสียสิทธิในที่ดิน มีได้หลายประการ เช่น การเสียสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดิน การเสียสิทธิตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

๑. การเสียสิทธิตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ถ้าเป็นที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน อาจถูกบุคคลอื่นครอบครองที่ดินของเราโดยปรบักษ์ก็ได้ คือ ถ้ามีบุคคลอื่นมาครอบครองที่ดินของเราโดยสงบ เปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของต่อเนื่องเป็นเวลา ๑๐ ปี บุคคลอื่นนั้นก็จะได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินของเราไปโดยการร้องขอต่อศาลเพื่อให้ศาลมีคำสั่งว่าได้ที่ดินมาโดยการครอบครองปรบักษ์

ถ้าเป็นที่ดินที่มี น.ส. ๓, น.ส. ๓ ก, ส.ค. ๑, หรือที่ดินที่ไม่มีหนังสือสำคัญอย่างใดเลย ถ้ามีผู้มาแย่งการครอบครองเราจะต้องฟ้องเอาคืน การครอบครองภายใน ๑ ปีนับแต่ถูกแย่งการครอบครอง (ไม่ใช่วันที่รู้ว่าถูกแย่งวันใด)

๒. การเสียสิทธิตามประมวลกฎหมายที่ดิน

ผู้มีสิทธิในที่ดินอาจเสียสิทธิในที่ดินได้โดยที่ดินนั้นจะตกเป็นของรัฐในกรณีที่มีการทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ หรือปล่อยให้ที่ดินรกร้างว่างเปล่าเกินเวลาดังนี้

(๑) สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน เกิน ๑๐ ปี ติดต่อกัน

(๒) สำหรับที่ดินที่มี น.ส. ๓, น.ส. ๓ ก. เกิน ๕ ปี ติดต่อกัน

โดยถือว่าผู้นั้นเจตนาสละสิทธิในที่ดิน เฉพาะส่วนที่ได้ทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์หรือปล่อยให้รกร้างว่างเปล่า

การทุจริตเกี่ยวกับที่ดิน

การทุจริตเกี่ยวกับที่ดินส่วนใหญ่เป็นเรื่องการปลอมแปลงโฉนดที่ดิน หรือ น.ส. ๓ การปลอมใบมอบอำนาจตลอดจนการขโมยโฉนดที่ดิน หรือ น.ส. ๓

วิธีป้องกันมิให้มีการทุจริตเกี่ยวกับที่ดิน

(๑) ควรเก็บรักษาโฉนดที่ดินหรือ น.ส. ๓ ไว้ในที่ปลอดภัย ถ้ามีแขกแปลกหน้ามาขอดูโดยอ้างว่าจะมีคมาขอซื้อ ให้ระมัดระวัง เพราะผู้ทุจริตอาจนำฉบับของปลอมมาเปลี่ยนได้

(๒) อย่าให้ผู้อื่นเยี่ยมโฉนดที่ดิน หรือ น.ส. ๓ ไป
ไม่ว่ากรณีใดๆ

(๓) ในกรณีโฉนดที่ดินหรือ น.ส. ๓ สูญหาย หรือ
ถูกขโมยให้รีบไปแจ้งความต่อตำรวจโดยเร็ว แล้วนำใบแจ้ง
ความเป็นหลักฐานไปขอให้เจ้าพนักงานออกใบแทนให้ใหม่

(๔) การทำธุรกิจต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับที่ดิน เช่น ขาย
หรือจำนองเป็นต้น ถ้าไม่จำเป็นจริงๆแล้ว ควรไปติดต่อกับ
เจ้าหน้าที่ด้วยตนเอง จะเป็นการปลอดภัยและสะดวกกว่า แม้
จะเสียเวลาบ้างก็ยิ่งดีกว่าเสียทรัพย์สิน

(๕) ถ้าไม่สามารถไปทำธุรกิจเกี่ยวกับที่ดินด้วยตน
เองแล้ว การที่จะมอบอำนาจให้บุคคลใดไปทำแทน เราจะ
ต้องพิจารณาเฉพาะบุคคลที่เราเชื่อถือไว้ใจได้จริง ๆ เท่านั้น
อย่ามอบอำนาจให้กับผู้ที่ไม่รู้จักมักคุ้นมาก่อน

(๖) ถ้ามอบอำนาจให้บุคคลอื่นไปทำแทนแล้ว อย่า
เซ็นชื่อในหนังสือมอบอำนาจโดยไม่ได้กรอกข้อความในอัน
ขาดก่อนเซ็นชื่อ ให้กรอกข้อความในใบมอบอำนาจให้ครบ
ถ้วน และจะมอบอำนาจให้ไปทำนิติกรรมอะไรแทนก็ให้เขียน
ให้ชัดเจน เช่น จะให้ไปจำนองแทนก็เขียนว่าจำนองถ้าให้
ไปขายแทนก็เขียนว่าขาย

(๗) ถ้ามีปัญหาเกี่ยวกับที่ดิน ควรติดต่อสอบถามจากเจ้าหน้าที่ที่สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือที่ว่าการอำเภอโดยตรงอย่างซักช้าซึ่งจะมีเจ้าหน้าที่คอยตอบปัญหาที่ท่านข้องใจได้

(๘) ถ้ามีเวลาว่าง ควรนำโฉนดที่ดิน หรือ น.ส. ๓ ไปตรวจสอบที่สำนักงานที่ดินว่า ที่ดินของท่านยังอยู่ปกติ และมีหลักฐานถูกต้องตรงกันกับฉบับสำนักงานที่ดินหรือไม่เพียงใด

(๙) ก่อนจะรับซื้อหรือรับซื้อฝาก หรือจ้างนองที่ดิน ควรไปตรวจสอบดูที่ดินให้แน่นอนถูกต้องตรงกับหลักฐานตามโฉนดที่ดินหรือที่ดินที่มี น.ส. ๓ ถ้าสงสัยให้ไปตรวจสอบหลักฐานที่สำนักงานที่ดินก่อน

(๑๐) อย่าทำสัญญาให้กู้ยืมเงินกันเอง โดยรับมอบโฉนดที่ดินหรือ น.ส. ๓ ไว้ประกันเป็นอันขาด เพราะอาจเป็นฉบับของปลอม ทางที่ดี ควรไปจดทะเบียนรับจ้างนอง หรือรับซื้อฝากต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงจะปลอดภัย

การติดต่องานเกี่ยวกับที่ดิน

๑. การออกหนังสือสำคัญเกี่ยวกับที่ดิน

ก. การขอลออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์

น.ส. ๓, น.ส. ๓ II

ที่ดินที่จะขอยอก น.ส. ๓ ได้จะต้องเป็นที่ดินที่ได้
ครอบครองและทำประโยชน์อยู่จริงและต้องไม่เป็นที่ดินที่เป็น
สาธารณะประโยชน์ของแผ่นดิน เช่น ทางน้ำชายตลิ่ง หรือ
ที่สงวนหวงห้ามไว้เป็นประโยชน์ของส่วนรวม

หลักฐานที่จะต้องนำไปแสดง

- (๑) บัตรประจำตัวประชาชน
- (๒) หลักฐานสำหรับที่ดินนั้น เช่น ส.ค. ๑ ใบรับ
แจ้งตามประกาศที่จะได้สิทธิในที่ดิน ใบจอง ใบเทียบย่อ
ตราจองเป็นใบอนุญาตหรือหลักฐานการเสียภาษีที่ดิน

วิธีการออก

- (๑) ผู้ขอต้องยื่นคำขอต่อนายอำเภอหรือปลัดอำเภอ
ผู้เป็นหัวหน้าประจำกิ่งอำเภอหรือที่ที่ดินตั้งอยู่ พร้อมแนบ
หลักฐาน

(๒) เจ้าพนักงานจะออกไปทำการรังวัดพิสูจน์ว่าได้มี
การทำประโยชน์ในที่ดินหรือไม่ ในการรังวัดนั้นเจ้าของ
ที่ดินข้างเคียงจะต้องไปประวัชแนวเขตด้วย

(๓) เมื่อทำการรังวัดแล้วจะต้องมีการประกาศ ๓๐ วัน
ณ ที่ว่าการอำเภอ เพื่อหาคนคัดค้าน

(๔) ถ้าไม่มีผู้ใดคัดค้านภายในกำหนด เจ้าพนักงาน
ก็จะออก น.ส. ๓ ให้ แต่ถ้ามีผู้คัดค้านนายอำเภอจะทำการ
สอบสวนเปรียบเทียบ ถ้าตกลงกันได้ก็จะดำเนินไปตามนั้น
หากตกลงไม่ได้ ๖๐ วัน ให้มีคำสั่งว่าจะออก น.ส. ๓ ให้แก่
ฝ่ายใด และฝ่ายที่ไม่พอใจต้องไปดำเนินการฟ้องร้องต่อศาล
ภายใน ๖๐ วัน ถ้าไม่ได้ฟ้องภายใน ๖๐ วัน ก็ให้ดำเนินการ
ไปตามคำสั่งนั้น

บ. การขอลอกโฉนดที่ดิน

ที่ดินที่จะขอลอกโฉนดได้ต้องเป็นที่ดินที่ได้มีระวาง
แผนที่แล้วต้องมีการครอบครองและทำประโยชน์อยู่จริง ไม่
เป็นที่ดินที่เป็นสาธารณะประโยชน์ของแผ่นดิน

หลักฐานที่จะต้องนำไปแสดง เหมือนกับกรณีขอ
ออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์ น.ส. ๓, น.ส. ๓ ก ถ้า
มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ต้องนำไปแสดงด้วย เช่น
น.ส. ๓, น.ส. ๓ ก การขอลอกโฉนดนั้นไม่จำเป็นต้องมาขอ
ออก น.ส. ๓ เสียก่อนจึงจะมาขอลอกโฉนดที่ดินที่หลัง เรามี
สิทธิขอลอกโฉนดที่ดินได้เลยหากว่าที่ดินบริเวณนั้นได้มีระวาง
แผนที่แล้ว

วิธีการออก ขันตอนเช่นเดียวกับการขอออกหนังสือ
รับรองการทำประโยชน์แต่ผู้ขอออกโฉนดจะต้องไปยื่นคำขอ
พร้อมด้วยหลักฐานต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ณ สำนักงานที่ดิน
จังหวัด หรือสำนักงานที่ดินสาขาแล้วแต่กรณี

๒. การขอรับมรดกที่ดิน

การรับมรดกที่ดินนั้นผู้เป็นทายาทต้องนำหลักฐาน
ต่อไปนี้แสดงต่อเจ้าหน้าที่ คือ

(๑) โฉนดที่ดิน หรือ น.ส. ๓, น.ส. ๓ ก หรือใบ
จอง หรือ ส.ค. ๑

(๒) บัตรประจำตัวประชาชน

(๓) หลักฐานการเป็นทายาท ทะเบียนบ้านหรือ
ทะเบียนสมรสในกรณีเป็นคู่สมรสของผู้ตาย

(๔) ใบมรณบัตรของเจ้ามรดก

(๕) พินัยกรรม (ถ้ามี)

ในการจดทะเบียนรับมรดกที่ดินนี้ เจ้าหน้าที่จะไม่
จดทะเบียนให้ในทันทีที่ขอจด แต่จะมีประกาศก่อน ๖๐ วัน
ถ้าไม่มีผู้ใดมาคัดค้านจึงจะจดทะเบียนให้

กรณีการจัดตั้งผู้จัดการมรดก

การขอรับมรดกที่ดินในกรณีที่มีผู้จัดการมรดกของผู้
ตาย จะต้องนำหลักฐานดังนี้

- (๑) คำสั่งศาลหรือคำพิพากษาของศาลอันถึงที่สุดหรือพินัยกรรมซึ่งต้องให้ผู้ขอเป็นผู้จัดของการมรดก
- (๒) หลักฐานการตายของเจ้าของมรดก
- (๓) บัตรประจำตัวของผู้จัดการมรดก
- (๔) โฉนดที่ดิน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

๓. การขออนุญาตออกใบแทน แทนโฉนดที่ดินหรือ น.ส. ๓

- (๑) กรณีโฉนดที่ดินชำรุด

ถ้ามีหลักฐานตรวจสอบได้ คือมีตำแหน่งที่ดิน เลขที่โฉนดที่ดิน ชื่อและตราประจำตำแหน่งของผู้ว่าราชการจังหวัด และ/หรือ ชื่อและตราประจำตำแหน่งของเจ้าพนักงานที่ดินกรณีเช่นนี้ เจ้าหน้าที่จะออกใบแทนให้ได้เลย โดยไม่ต้องประกาศให้คนมาคัดค้านเสียก่อน

- (๒) กรณี น.ส. ๓ ชำรุด

อย่างน้อยต้องมีชื่อและตราประจำตำแหน่งนายอำเภอท้องที่เหลืออยู่ เจ้าหน้าที่จะออกใบแทนให้ไปได้

(๓) ถ้าเป็นกรณีโฉนดที่ดินหรือ น.ส. ๓ สูญหายหรือชำรุด โดยไม่มีหลักฐานตรวจสอบได้ ต้องมีหลักฐานต่อไปนี้

- หลักฐานการแจ้งความต่อตำรวจ ว่าโฉนดที่ดินหรือ
น.ส. ๓ สูญหาย
- มีพยานที่เชื่อถือได้ ๒ คนไปรับรองว่าหายจริงต่อ
หน้าเจ้าพนักงานที่ดิน

แล้วนำหลักฐานดังกล่าวไปยื่นต่อเจ้าพนักงานที่ดิน เพื่อขอใบแทน เจ้าพนักงานที่ดินจะทำการสอบสวนหากเชื่อว่าโฉนดที่ดินสูญหายจริงเจ้าพนักงานจะดำเนินการประกาศมีกำหนด ๓๐ วัน ถ้ามีผู้คัดค้านภายในกำหนดและปรากฏว่าโฉนดที่ดินดังกล่าวไม่ได้สูญหายจริง เจ้าพนักงานจะมีคำสั่งยกเลิกคำขอดังกล่าว แต่ถ้าหากไม่มีผู้คัดค้านภายในกำหนด เจ้าพนักงานก็จะออกใบแทนให้ไปตามคำขอ จะมีผลทำให้โฉนดที่ดินที่สูญหายแล้วเป็นอันใช้ได้

๔. การขอร้งวัดที่ดิน

การร้งวัดที่ดินนี้ อาจจะเป็นการร้งวัดเพื่อแบ่งแยกที่ดิน เช่น การแบ่งขาย การแบ่งเพื่อยกให้ผู้อื่น หรือการร้งวัดเพื่อรวมโฉนดที่ดิน หรือสอบเขตที่ดิน ผู้ขอจะต้องวางเงินมัดจำในการร้งวัดเพื่อเป็นค่าจ้างคนงาน ค่าธรรมเนียม ค่าเบี้ยเลี้ยง ค่าพาหนะของผู้ไปทำการร้งวัด โดยเจ้าหน้าที่จะออกใบรับเงินให้ยี่ดื้อไว้เป็นหลักฐาน เมื่อเสร็จการร้งวัดแล้วหากเงินเหลือก็จะคืนให้ถ้าไม่พอก็จะเรียกเพิ่ม

การขอรังวัดที่ดินนี้ โดยที่มีผู้ขอให้เจ้าหน้าที่ทำการ
รังวัดมาก ดังนั้น จึงต้องใช้เวลามากหน่อย โดยเจ้าหน้าที่จะ
ทำตามลำดับที่ได้ยื่นเรื่องมา บางแห่งอาจเสียเวลาเป็นเดือน ๆ

๕. การแบ่งแยกและการรวมที่ดิน

กรณีมีความจำเป็นจะต้องมีการแบ่งแยกที่ดินเพื่อ แบ่ง
ให้ แบ่งขาย หรือ แบ่งแยกกรรมสิทธิ์ร่วม หรือกรณีมีตาม
ประกาศจะขอรวมโฉนดที่ดินให้เป็นแปลงเดียวกัน จะต้อง
ยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

หลักฐานที่จะต้องนำไปแสดง

(๑) โฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์

(๒) บัตรประจำตัวประชาชนของผู้ขอ

(๓) ถ้าแบ่งกรรมสิทธิ์ร่วมต้องมีหนังสือแสดงความ
ยินยอมให้ทำนิติกรรมของคู่สมรสไปด้วย

(๔) ถ้ามีการแบ่งแยกที่ดินที่มีภาระติดพันในที่ดิน
เช่น ที่ดินติดจำนอง มีภาระจำยอมหรือสิทธิเก็บกิน ต้องมี
หนังสือแสดงความยินยอมของผู้ทรงสิทธิ์อันนั้นมาด้วย

(๕) ถ้าผู้ขอเป็นนิติบุคคลให้นำหลักฐาน การเป็นผู้มี
อำนาจจัดการแทน และจะต้องมีหนังสือบริคณห์สนธิของ

บริษัทไปด้วย เมื่อยื่นคำขอแล้วเจ้าพนักงานจะตรวจสอบความถูกต้องแล้วจะจดทะเบียนแบ่งแยก โดยพิจารณาว่าเป็นการแบ่งแยกประเภทใดหากเป็นการแบ่งแยกโดยจะต้องมีผู้รับ เช่น แบ่งขาย, แบ่งให้ จะต้องเตรียมหลักฐานเช่นเดียวกับการทำนิติกรรมประเภทนั้นๆ ด้วย

๖. การขออายัดที่ดิน

การอายัดที่ดินหมายถึงการห้ามมิให้ทำนิติกรรมใด ๆ เกี่ยวกับที่ดิน เช่น ห้ามมีการซื้อขาย จำหน่ายโอนหรือทำให้ที่ดินเปลี่ยนเจ้าของไป

ผู้ที่จะขอต้องเป็นผู้มีส่วนได้เสียในที่ดินที่จะฟ้องบังคับให้มีการจดทะเบียน หรือให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนได้ เช่น เจ้าของที่ไม่ยอมขายที่ตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ผู้จะซื้อมีสิทธิขออายัดที่ดินไว้ก่อนได้ โดยยื่นเรื่องให้เจ้าหน้าที่สอบสวนก่อน ถ้าเจ้าหน้าที่เห็นสมควรก็จะสั่งอายัดไว้ได้ แต่ไม่เกิน ๖๐ วัน เพื่อให้ผู้ขอไปดำเนินการฟ้องร้อง ถ้าพ้นกำหนดแล้วหากไม่ไปฟ้องศาลภายใน ๖๐ วัน ก็จะสั่งเลิกอายัดหากฟ้องในกำหนดแล้วและศาลมีคำพิพากษา หรือคำสั่งเจ้าหน้าที่ก็จะดำเนินการตามคำพิพากษา

๗. ค่าธรรมเนียมในการติดต่อเกี่ยวกับที่ดิน

ในการติดต่อกับกรมที่ดินหรือที่ว่าการอำเภอ ไม่ว่าจะเป็นการขอจดทะเบียนสิทธิและการทำนิติกรรมหรือการขอออกโฉนดที่ดิน น.ส. ๓๓ หรือใบแทน ผู้ขอจะต้องเสียค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามอัตราที่ได้กำหนดไว้ นอกจากนี้ในบางกรณี เช่น การขอรังวัดที่ดิน ต้องเสียค่าใช้จ่ายด้วย

ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในเรื่องที่ดิน (กฎกระทรวง ฉบับที่ ๓๒ พ.ศ. ๒๕๒๒)

ก. ค่าธรรมเนียม

- (๑) ค่าธรรมเนียมในการขอสัมปทาน
รายละ ๒๐๐ บาท
- (๒) ค่าสัมปทานปีหนึ่ง
ไร่ละ ๑๐ บาท
เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่
- (๓) ค่าธรรมเนียมออกหนังสือรับรองการทำประโยชน์
 - (ก) ที่ดินเนื้อที่ไม่เกิน ๒๐ ไร่ แปลงละ ๒๐ บาท
 - (ข) ที่ดินเนื้อที่เกิน ๒๐ ไร่
ส่วนที่เกิน ไร่ละ ๑ บาท
เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่
- (๔) ค่าธรรมเนียมการพิสูจน์สอบสวนหรือตรวจสอบ
เนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์
 - (ก) ถ้าเรียกเป็นรายแปลง แปลงละ ๒๐ บาท
 - (ข) ถ้าเรียกเป็นรายวัน วันละ ๑๕ บาท
 - (ค) ค่าคัดหรือจำลองแผนที่ แปลงละ ๑๕ บาท
 - (ง) ค่าคำนวณเนื้อที่หรือสอบแสด
แปลงละ ๒๐ บาท

- (ค) ค่าจดทะเบียนการจำนอง หรือบุริมสิทธิ
คิดตามราคาที่ยื่นจำนอง หรือบุริมสิทธิที่จดทะเบียน
ร้อยละ ๑
- (ง) ค่าจดทะเบียนการเช่า คิดตามค่าเช่าตลอด
เวลาที่เช่า หรือเงินกินเปล่าหรือทั้งสอง
อย่างรวมกัน ร้อยละ ๑
ในกรณีเช่าตลอดชีวิต ให้คำนวณค่าเช่า
เท่ากับระยะเวลาการเช่าสามสิบปีเศษของ
ร้อยละตาม (ก) (ข) (ค) และ (ง) ให้คิดเป็น
หนึ่งร้อย
- (จ) ค่าจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมไม่มีทุน
ทรัพย์ แปลงละ ๕๐ บาท
- (ฉ) ค่าธรรมเนียมการขอให้ได้มาซึ่งที่ดินของคน
ต่างด้าว รายละ ๕๐๐ บาท
ค่าธรรมเนียม
ไร่ละ ๕๐ บาท
เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่
- (ช) ค่าธรรมเนียมการขอให้ได้มาซึ่งที่ดินเพื่อการค้า
ที่ดิน รายละ ๒๐๐ บาท
ค่าธรรมเนียม
ไร่ละ ๑๐ บาท
เศษของไร่ให้คิดเป็นหนึ่งไร่

ข. ค่าใช้จ่าย

(๑) ค่าพาหนะเดินทางให้แก่เจ้าพนักงาน พนักงานเจ้าหน้าที่ ให้จ่ายเท่าที่จำเป็น และค่างานที่จ้างไปทำการรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดินและใช้จ่ายไปจริง หรือพิสูจน์สอบสวน หรือตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ตามคำขอ

(๒) ค่าเบี้ยเลี้ยงให้แก่เจ้าพนักงาน พนักงานเจ้าหน้าที่ ให้จ่ายเท่าที่จำเป็นและค่าจ้างค่างานที่จ้างไปทำการรังวัด ตามระเบียบของทางราชการเกี่ยวกับโฉนดที่ดินหรือพิสูจน์สอบสวน หรือแก่ผู้ไปทำงานหาอัตราของตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ตามคำขอ ทางราชการ

(๓) ค่าบ่วงการให้แก่เจ้าพนักงานผู้ปกครองท้องที่ หรือผู้แทนที่ไปในการรังวัดเกี่ยวกับโฉนดที่ดิน หรือพิสูจน์สอบสวนหรือตรวจสอบเนื้อที่เกี่ยวกับหนังสือรับรองการทำประโยชน์ คนหนึ่ง วันละ ๓๐ บาท

(๔) ค่าปิดประกาศให้แก่ผู้ปิดประกาศ

แปลงละ ๑๐ บาท

(๕) ค่าพยานให้แก่พยาน

คนละ ๕ บาท

กฎหมายเกี่ยวกับการเช่าที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม

ข้อความเบื้องต้น

เกษตรกรซึ่งไม่มีที่ดินทำกินของตนเอง ก็ล้วนแต่ต้องเช่าที่ดินทั้งสิ้น ในการให้เช่าที่ดิน บรรดาเจ้าแก่ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินทั้งหลาย ย่อมต้องการหาประโยชน์จากที่ดินของตนอย่างเต็มที่ เช่น เก็บค่าเช่าในอัตราที่สูง หรือมีข้อตกลงซึ่งไม่เป็นธรรมแก่ผู้เช่าที่ดิน ซึ่งหากปล่อยให้มีการทำสัญญาตกลงกันเองแล้ว ผู้เช่าที่ดินซึ่งมีฐานะยากจน และเป็นประชากรส่วนใหญ่ของประเทศ ย่อมตกเป็นฝ่ายเสียเปรียบ ดังนั้น จำเป็นต้องมีกฎหมายเพื่อคุ้มครองเกษตรกร ซึ่งเป็นผู้เช่าที่ดินให้มีความมั่นคงใการเช่าที่ดิน และให้ความเป็นธรรมแก่ทั้งผู้เช่า และผู้ให้เช่าโดยกำหนดหลักเกณฑ์ต่าง ๆ ไว้เป็นพิเศษเพื่อบังคับแก่ผู้เช่าที่ดินและผู้ให้เช่าที่ดิน

แต่เดิมนั้นก็มี พระราชบัญญัติควบคุมการเช่านา พ.ศ. ๒๕๑๗ อยู่แล้ว แต่เนื่องจากกฎหมายนั้น มีรายละเอียดที่ไม่เหมาะสมหลายประการ จึงแก้ไขโดยมีกฎหมายการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. ๒๕๒๔ เพื่อให้มีผลใช้บังคับอย่างมี

ประสิทธิภาพยิ่งขึ้น โดยรวมถึง การเช่าที่ดินเพื่อประกอบกร
เกษตรกรรมอย่างอื่น ๆ นอกจากการเช่านาด้วย (โดยรัฐบาล
จะต้องออกพระราชกฤษฎีกาพิเศษ)

๑. ขอบเขตของกฎหมาย

(๑) "เกษตรกรรม" ที่จะได้รับความคุ้มครอง ตาม
กฎหมายฉบับนี้ คือ การทำนา ทำสวน ทำไร่ ทำนาเกลือ
เลี้ยงสัตว์ เลี้ยงสัตว์น้ำ และกิจการอื่นตามที่กำหนดในกฎ
กระทรวง

(๒) กฎหมายฉบับนี้ใช้บังคับเฉพาะการเช่านา เพื่อ
ปลูกข้าวหรือพืชไร่เท่านั้น แต่ถ้าต่อไปรัฐบาลเห็นว่า การเช่า
ที่ดินเพื่อประกอบเกษตรกรรมตามประเภทอื่นนอกจาก การ
ทำนา ซึ่งเป็นช่องทางให้เอาเปรียบเกษตรกรโดยไม่เป็นธรรม
จนเกิดความเดือดร้อน และเสียหายต่อเศรษฐกิจของประเทศ
แล้ว ก็อาจออกพระราชกฤษฎีกา เพื่อให้กฎหมายฉบับนี้
ควบคุมถึง

(๓) กฎหมายฉบับนี้ ไม่ใช่บังคับสำหรับการเช่าที่ดิน
ในกรณีผู้ให้เช่า คือ รัฐหรือหน่วยงานของรัฐ รัฐวิสาหกิจ
หรือ สหกรณ์นิคม

ดังนั้น การเช่าที่ดินจากสหกรณ์นิคม จึงไม่อยู่ใน
บังคับกฎหมายนี้ จะอ้างความคุ้มครองตามกฎหมายนี้ไม่ได้

๒. องค์การที่เกี่ยวข้องกับการควบคุมการเช่าที่ดินเพื่อ เกษตรกรรม

นอกจากรัฐมนตรี และมหาดไทย นายอำเภอแล้ว
ก็ยังมีองค์กรที่สำคัญคือ "คชก. จังหวัด" คือ คณะกรรมการ
เช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำจังหวัด "คชก. ตำบล" คือ
คณะกรรมการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมประจำตำบล

สองหน่วยงานนี้ นอกจากจะมีเจ้าหน้าที่ของส่วน
ราชการแล้ว ยังมีผู้แทนของทั้งผู้เช่า และผู้ให้เช่าที่ดิน ร่วม
อยู่ด้วย

๓. กำหนดระยะเวลาการเช่านา

มีอยู่ ๒ ประเภทคือ

(๑) การเช่าแบบถาวร

ตามกฎหมาย จะต้องมีการกำหนดระยะเวลาการเช่าคราว
ละไม่น้อยกว่า ๖ ปี (คือจะให้ต่ำกว่า ๖ ปีไม่ได้ แต่เกินกว่า
๖ ปีได้) และถ้าการเช่านารายใดที่ทำสัญญากันไว้ แต่ไม่มี
กำหนดระยะเวลา หรือกำหนดระยะเวลาแต่ต่ำกว่า ๖ ปีแล้ว
กฎหมายให้ถือว่าระยะเวลาการเช่าเท่ากับ ๖ ปี (มาตรา ๒๖)

ตัวอย่าง ๑. ตาสี ทำสัญญาเช่ากับเจ้าแก่เฮง มีกำหนดระยะเวลาการเช่า ๗ ปี คิดถือว่าสัญญาการเช่านั้นมีกำหนดการเช่า ๗ ปี

๒. ตาสี ทำสัญญาเช่ากับเจ้าแก่เฮง แต่ไม่มีกำหนดระยะเวลาการเช่า คิดถือว่าสัญญาการเช่านี้มีกำหนดการเช่า ๖ ปี

๓. ตาสี ทำสัญญาเช่ากับเจ้าแก่เฮง มีกำหนดระยะเวลาการเช่า ๓ ปี (ต่ำกว่า ๖ ปี) เช่นนี้ถือว่าสัญญาเช่านี้ ต้อขยายระยะเวลาการเช่าออกเป็น ๖ ปี ไม่ใช่ ๓ ปี ตามข้อตกลง

(๒) การเช่าแบบชั่วคราว

ตามกฎหมาย ผู้ให้เช่าจะต้องให้เช่าไม่ต่ำกว่า ๖ ปี แต่ถ้าผู้ให้เช่า ให้เช่าต่ำกว่า ๖ ปี (เช่าชั่วคราว) จะต้องยื่นคำขอต่อ คชก. ต้าบถ ได้โดยจะต้องปรากฏว่า

๑. เจ้าของนา ได้ทำนาด้วยตนเองมาก่อน และมีความจำเป็นชั่วคราวไม่อาจทำนาในปีต่อไปได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน และ

๒. เมื่อสิ้นระยะเวลาการให้เช่านาเป็นการชั่วคราว เจ้าของนาจะเข้าทำนาด้วยตนเองต่อไป

คชก. ตำบล อาจวินิจฉัยให้เข้าชั่วคราวได้
คราวละไม่เกิน ๒ ปี (มาตรา ๒๗)

ตัวอย่าง นายดำ มีนาอยู่ ๑๐๐ ไร่ ถ้านายดำมีความ
จำเป็นชั่วคราวไม่อาจทำนาในปีต่อไปได้ เช่น ไม่มีคนช่วย
ทำนา นายดำจะให้ตาสีเช่านาเป็นการชั่วคราวก็ได้ แต่ทั้งนี้
จะต้องให้ คชก. ตำบล วินิจฉัยว่าเข้ากรณีดังกล่าวหรือไม่
เสียก่อน และสั่งให้เข้าชั่วคราวได้คราวละไม่เกิน ๒ ปี

กำหนดระยะเวลาการเช่า ดังกล่าว ไม่ว่าเป็นการเช่า
แบบถาวรหรือชั่วคราวก็ตาม มีผลว่าผู้ให้เช่านา ไม่อาจบอก
เลิกการเช่านาก่อนกำหนด เว้นแต่จะเข้ากรณีที่กฎหมายกำหนด
ไว้ ซึ่งจะได้กล่าวกันต่อไป

ตัวอย่าง ตาสี ทำสัญญาเช่านากับเจ้าแก้วเฮง ตาม
กรณีข้างต้น (ซึ่งต้องไม่ต่ำกว่า ๖ ปี หรือเป็นกรณีชั่วคราว)
ในขณะที่ ตาสีทำนามาเพียง ๓ ปี เช่นนี้ เจ้าแก้วเฮงจะมาบอก
เลิกไม่ให้เช่านาต่อไปอีกไม่ได้ ต้องรอให้ครบกำหนดตาม
สัญญาเสียก่อน

นอกจากนี้ กฎหมายยังคุ้มครองต่อไปอีกว่า เมื่อมีการ
เช่านาครบกำหนดตามสัญญาแล้ว ยังจะมีการทำนาต่อไป โดย
ผู้ให้เช่านาก็ไม่ได้บอกเลิก การเช่านา กรณีเช่นนี้ ต้องถือว่า
มีการทำสัญญาเช่านาไปต่อไปอีกคราวละ ๖ ปี

ตัวอย่าง คาสี ทำสัญญาเช่านากับเจ้าแก้วเฮง เมื่อครบกำหนด ๖ ปีแล้ว เจ้าแก้วเฮงไม่ได้บอกเลิกไม่ให้คาสีเช่านาต่อ และคาสีก็ยังคงทำนาในที่นาชิ้นต่อไป เช่นนี้จะมีผลว่าสัญญาเดิมต่ออายุออกไปอีก ๖ ปี โดยอัตโนมัติเจ้าแก้วเฮงต้องรอไปอีก ๖ ปี จึงมีสิทธิบอกเลิกไม่ให้เช่านาได้

๔. การบังคับเช่านา

การเช่านานอกจากกรณีที่คู่กรณี จะตกลงเช่ากันทั้ง ๒ ฝ่ายแล้ว ในกรณีมีนาที่ทิ้งไว้โดยไม่ได้ให้เช่า หรือไม่ได้ทำประโยชน์อย่างอื่น หรือทำประโยชน์เพียงเล็กน้อย ไม่สมควรแก่สภาพของที่ดิน กฎหมายก็อนุญาตให้ผู้ซึ่งไม่มีที่นาหรือมีแต่ไม่พอแก่เลี้ยงชีพของตนหรือครอบครัวมาขอเช่าได้ เว้นแต่เจ้าของนา หรือตัวแทนจะพิสูจน์ต่อ คชก. ตำบล ได้ว่ามีเหตุผลอันสมควร เช่น ไม่สามารถทำประโยชน์ได้ เนื่องจากฝนแล้งไม่มีน้ำทำนา ฯลฯ

ถ้ามีผู้ขอเช่าหลายคน ให้เจ้าของเลือกว่าจะให้ใครเช่า ถ้าไม่เลือก คชก. ตำบล จะเป็นผู้เลือกว่าจะให้ใครเช่า

๕. การเช่าช่วงนา

โดยหลักแล้ว ผู้เช่านาจะต้องทำประโยชน์ในที่นาที่เช่าด้วยตนเองจะเอาไปให้ผู้อื่นเช่าต่อไม่ได้ (เรียกว่า การเช่าช่วง) กฎหมายได้ห้ามไว้

ถ้ามีการให้เช่าช่วงเวลาแล้ว ผู้ให้เช่านามีสหธิบอกเลิกการเช่ามาได้ (มาตรา ๓๑ (๒))

ตัวอย่าง ตาสี ทำสัญญาเช่ามาจากเจ้าแก่งเฮง ๖ ปี ตาสีต้องทำนาในที่นาตัวเองจะเอาที่นาขึ้นไปให้คนอื่นเช่าต่อไปไม่ได้ เช่น ตาสี จะนำนาขึ้นไปให้ ตาสา เช่าต่อไปไม่ได้ ถ้ามีการเอาไปให้ตาสาเช่าต่อ ผู้ให้เช่าคือ เจ้าแก่งเฮง มีสิทธิบอกเลิกการเช่าได้ทันที

แต่มีข้อยกเว้นว่า ในกรณีต่อไปนี้ แม้มีการให้เช่าช่วงเวลา ผู้ให้เช่า คือ เจ้าแก่งเฮงจะบอกเลิกการเช่าไม่ได้ คือ

(๑) ถ้าผู้ให้เช่า คือเจ้าแก่งเฮง รู้หรือน่าจะรู้ว่า จะเอาไปให้คนอื่นเช่าช่วงแล้วก็ไม่คัดค้าน เช่นนี้ เจ้าแก่งเฮงจะบอกเลิกสัญญาเช่าไม่ได้ (ม. ๓๑ (๒))

(๒) ถ้าการที่ผู้เช่า นานี้ ไม่ทำประโยชน์ด้วยตนเอง โดยให้ผู้อื่นทำนาแทนหรือให้เช่าช่วงเวลา เพราะตา หรือคนในครอบครัวที่ช่วยทำนาอยู่ต้องไปรับราชการทหาร หรือช่วยราชการตามกฎหมายบังคับ (มาตรา ๓๒)

เช่น ตาสี หรือ นายขำ ลูกตาสีซึ่งช่วยทำนาอยู่ ต้องไปรับราชการทหาร จึงต้องให้ตาสาทำนาแทน หรือให้เช่าช่วง เจ้าแก่งเฮงจะบอกเลิกสัญญาเช่าไม่ได้

สิทธิของผู้เช่าช่วงนา

ถ้ามีการให้เช่าช่วงนา และผู้ให้เช่านายังไม่ได้ใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่านาแล้ว กฎหมายก็ให้สิทธิผู้เช่าช่วงนาคำขอต่อ คชก. ตำบล เพื่อให้ตนเป็นผู้เช่านาแทน โดย

- (๑) ตนจะต้องได้ทำนามาแล้วหนึ่งฤดูการทำนา
- (๒) ผู้ให้เช่าช่วงนาได้เช่านาโดยมิได้เจตนาทำนาคด้วยตนเอง

คชก. ตำบล มีอำนาจสั่งให้ ผู้เช่าช่วงนา เป็นผู้เช่านาแทนผู้เช่านาคคนเดิมได้ (มาตรา ๓๓)

ตัวอย่าง ดาสี ทำสัญญาเช่านาจากเจ้าแก้วเฮง ๖ ปี พอบปีที่ ๓ ดาสี เอาที่นาแปลงที่เช่ามานี้ไปให้ ดาสา เช่าต่อ และเจ้าแก้วเฮงก็ยังไม่ใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่านี้ ดาสาจึงเป็นผู้เช่าช่วง มีสิทธิยื่นคำขอต่ คชก. ตำบล เพื่อเป็นผู้เช่านาแทนได้ ถ้าดาสาได้ทำนามาแล้วหนึ่งฤดูและดาสีไม่มีเจตนาจะทำด้วยตนเอง

และเมื่อ ดาสาขอเป็นผู้เช่านาแทนดาสีแล้ว เจ้าแก้วเฮงจะขอเลิกสัญญาไม่ได้

ผู้เช่าช่วงนาไม่มีสิทธิขอเช่าแทนในกรณีต่อไปนี้

- (๑) ผู้เช่านา ให้เช่าช่วงนาชั่วคราว เพื่อปลูกพืชอายุสั้น ภายหลังการเก็บเกี่ยวพืชแล้ว

(๒) ผู้เช่านา จำต้องให้เช่าเพราะตนหรือคนในครอบครัวที่ต้องช่วยทำนา ต้องไปรับราชการทหาร หรือช่วยราชการตามกฎหมาย (มาตรา ๓๓ วรรค ๔)

๖. หลักฐานในการเช่านา

การเช่านา ตามกฎหมายนี้ ไม่ว่าจะเป็นระยะเวลาเท่าใด (โดยปกติอย่างน้อยต้อง ๖ ปี) ไม่จำเป็นต้องมีหลักฐานเป็นหนังสือแต่อย่างใด แม้การเช่านั้นจะทำด้วยวาจา สัญญานั้นก็สามารถใช้บังคับกันได้ (มาตรา ๒๒)

อย่างไรก็ตาม แม้กฎหมายไม่บังคับว่าจะต้องมีหลักฐานการเช่า แต่ถ้าเราทำไว้ก็จะมีผลดีกว่า เพราะเวลาเมื่อมีเรื่องขึ้นศาล เราก็สามารถพิสูจน์ได้ง่าย ว่าเราได้ทำสัญญากันจริง และโดยที่การเช่าตามกฎหมายนี้เกินกว่า ๓ ปี ควรจะมีการจดทะเบียนการเช่าไว้ด้วย ซึ่งในกรณีเช่นนี้ก็ได้รับยกเว้นไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนแต่อย่างใด (มาตรา ๒๓)

ในกรณีที่ไม่มีหลักฐานเป็นหนังสือ ทั้งผู้เช่าและผู้ให้เช่าอาจขอให้ คชก. ตำบล ทำหลักฐานการเช่าเป็นหนังสือก็ได้ ถ้า คชก. ตำบล เห็นว่าได้มีการเช่ากันจริง ก็ให้ทำหลักฐานไว้ เพื่อมอบแก่คู่อริ และเก็บไว้เป็นหลักฐานแก่ส่วนราชการต่อไป (มาตรา ๒๔)

หลักฐานเป็นหนังสือ เช่น ก็คือ ข้อความเป็นหนังสือ
ที่อ่านแล้วได้ใจความว่าได้มีการเช่าจริง ๆ โดยมีลายมือชื่อของ
ฝ่ายที่ต้องรับผิดชอบ

๗. ค่าเช่านา

ผู้เช่านาจะต้องชำระค่าเช่านา ซึ่งอาจเป็นผลผลิต
เกษตรกรรม เงินหรือทรัพย์สินอื่นใด ซึ่งให้เป็นค่าตอบแทน
แทนการเช่า และรวมถึงประโยชน์อื่น ๆ ที่อาจคิดเป็นเงินเพื่อ
ให้แก่ผู้เช่า หรือผู้อื่นเพื่อตอบแทนการเช่า ไม่ว่าโดยทางตรง
หรือทางอ้อม ดังนั้นการใช้แรงงานให้เป็นการตอบแทน ก็
ถือเป็นค่าเช่านาเหมือนกัน ในกรณีไม่มีการตกลงกันไว้จะ
ชำระค่าเช่านาเป็นผลผลิตก็ได้ (มาตรา ๕๐ วรรค ๕)

ค่าเช่านั้น ให้คิดเป็นรายปี ไม่เกินอัตราชั้นสูงที่
คชก. ตำบล ได้กำหนดไว้ (มาตรา ๕๐ วรรค ๒)

สำหรับการเรียกเก็บค่าเช่านานั้น ให้เรียกเก็บได้เมื่อ
ถึงเวลาที่ คชก. ตำบล กำหนดในแต่ละปี ตามความเหมาะสม
แห่งท้องที่ และประเภทของพืชหลัก เช่น คชก. ตำบล
อาจประกาศให้เก็บค่าเช่าได้ หลังจากเก็บเกี่ยวข้าวแล้ว ๒
เดือนเป็นต้น (มาตรา ๕๐ วรรค ๑)

วิธีเรียกเก็บค่าเช่านา

ในการเรียกเก็บค่าเช่านา ผู้ให้เช่าต้องปฏิบัติดังนี้

(๑) จะต้องเรียกเก็บในภูมิลำเนาของผู้เช่านา เช่น
ถ้าแก่เฮง ต้องไปเรียกเก็บที่บ้านของตาสิ

(๒) ต้องแจ้งเป็นหนังสือว่าจะเก็บค่าเช่าในวันใด
ไปยังผู้เช่านา และประธาน คชก. ตำบล ก่อนจะไปเก็บค่า
เช่า ๑๕ วัน (มาตรา ๔๐ วรรค ๖)

ถ้าไม่ได้แจ้งให้ผู้เช่านาทราบถึงการเรียกเก็บค่าเช่า
ไม่ถือว่าผู้เช่านาผิดนัดชำระค่าเช่า เพราะฉะนั้น จะอ้างการ
ไม่ชำระค่าเช่ามาบอกเลิกสัญญาเช่าไม่ได้

การเปลี่ยนอัตราค่าเช่านา

ค่าเช่านาซึ่งตกลงกันไว้ (ซึ่งไม่เกินอัตราขั้นสูงที่
คชก. ตำบล กำหนด) อาจมีการเปลี่ยนแปลง (เพิ่มขึ้น
หรือ ลดลง) ในกรณีต่อไปนี้

(๑) เมื่อมีภัยธรรมชาติ

ในกรณีที่การทำนาในท้องที่ใดไม่ได้ผลสมบูรณ์ เนื่อง
จากมีภัยธรรมชาติ เช่น เกิดภวาระน้ำท่วม คชก. ตำบล จะ
ประกาศให้ ตำบลนั้นเป็นท้องที่ที่เสียหาย และจะกำหนดค่า
เช่าให้ลดลงตามส่วนแห่งความเสียหายหรือ งดเก็บค่าเช่านา
สำหรับปีนั้นก็ได้ (มาตรา ๔๒ วรรค ๑)

แต่กฎหมายก็คุ้มครองผู้ให้เช่าด้วยว่า แม้นาของตนจะ
อยู่ในท้องที่ที่เสียหายตามประกาศของ คชก. ตำบล แต่ถ้า

นาของตนได้รับผลสมบูรณ์ตามปกติ หรือเสียหายไม่ถึงอัตรา ส่วนที่ คชก. ตำบล กำหนด ก็อาจร้องขอให้เก็บค่าเช่านา ตามปกติได้ (มาตรา ๔๒ วรรค ๒)

(๒) เมื่อทำนาไม่ได้ผลตามปกติ

ในปีใดทำนาไม่ได้ผลตามปกติ โดยไม่ใช่ความผิด ของผู้เช่านา เช่น ฝนแล้งทำให้ผลผลิตที่ได้ลดลง

๒.๑ ถ้าผลผลิตที่ได้ต่ำกว่า ๗๕% ของผลผลิต ขั้นสูงที่ คชก. ตำบล กำหนดไว้ให้เสียค่าเช่า ลดลง ตาม ส่วนของผลผลิตที่ได้รับต่ำกว่าผลผลิตขั้นสูงที่ คชก. ตำบล กำหนด

๒.๒ ถ้าผลผลิตได้ต่ำกว่า ๑ ใน ๓ ของผลผลิต ขั้นสูงที่กำหนดไว้ กรณีนี้ผู้ให้เช่านาจะเรียกเก็บค่าเช่าไม่ได้ (มาตรา ๔๓)

ในกรณี งดเก็บค่าเช่า เมื่อมีภัยธรรมชาติ หรือ เรียก เก็บค่าเช่าไม่ได้เมื่อผลผลิตต่ำกว่า ๑ ใน ๓ นั้น ถ้าในปีถัดมา การทำนาได้ผลผลิตบริบูรณ์ คชก. ตำบล จะให้เรียกเก็บค่า เช่าสูงกว่าในอัตราที่กำหนดไว้ก็ได้แต่ไม่เกิน ๑ ใน ๕ ของ อัตราเช่าขั้นสูง (มาตรา ๔๔)

(๓) เมื่อมีการปรับปรุงนา (มาตรา ๔๔)

เมื่อมีการปรับปรุง ไม่ว่าจะเป็นโดยปรับปรุงดิน ขุดคู ทำเหมืองฝาย ลำรางส่งน้ำ ทำนบ หรือ คันกั้นน้ำ ปรามถาง จัดระบบพื้นที่ ขุดถนนตอ หรือ การปรับปรุงอย่างอื่น เพื่อเป็นประโยชน์แก่การทำนามากขึ้น หรือเพิ่มพื้นที่ในการทำนา (แม้จะเป็นประโยชน์แก่เจ้าของนาอื่น หรือเป็นหน้าที่ตามกฎหมายก็ตาม) แยกเป็น ๒ กรณี คือ

๓.๑ ถ้าผู้ให้เช่านาเป็นผู้ปรับปรุง

ถ้าเห็นว่า การปรับปรุงทำให้ ผู้เช่านาได้ผลประโยชน์มากขึ้นกว่าเดิม คชก. ตำบล ก็มีอำนาจวินิจฉัยให้ปรับปรุงค่าเช่านาหรือกำหนดเงินค่าชดเชยการลงทุนให้แก่ผู้เช่านาตามสมควร โดยพิจารณาจากประโยชน์ที่ผู้เช่านาได้รับจากการปรับปรุงนา (มาตรา ๔๙)

๓.๒ ถ้าผู้เช่านาเป็นผู้ปรับปรุง

ในกรณีนี้ให้ผลผลิต หรือ ผลประโยชน์ที่ได้รับเพิ่มขึ้นจากการปรับปรุงนานั้นตกเป็นของผู้เช่านาตลอดระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ เพราะฉะนั้น ผู้เช่านายังคงเสียค่าเช่านาในอัตราเดิมไม่รวมส่วนที่เพิ่มแต่ประการใด (มาตรา ๕๐ วรรค ๑)

นอกจากนี้ ในกรณีที่การเช่านาลิ้นสุดลงก่อนกำหนด (ซึ่งจะกล่าวต่อไป) ก็ให้ผู้ให้เช่านาชดเชยการลงทุนปรับปรุง

ให้แก่ผู้เช่า โดย คชก. ตำบล เป็นผู้วินิจฉัย (มาตรา ๕๐
วรรค ๒)

๔. การคุ้มครองผู้เช่านา

ตามกฎหมายแล้ว ผู้ให้เช่านาจะได้ผลตอบแทนจาก
การให้เช่านา แต่เพียงประการเดียว คือ ค่าเช่านาเท่านั้น
และต้องเรียกเก็บเมื่อเสร็จฤดูการทำนาแล้วเท่านั้น กฎหมาย
จึงห้ามมิให้ผู้ใดกระทำการดังต่อไปนี้

(๑) ช่มชู้ หรือขืนใจ ให้ผู้เช่านาต้องชำระค่าเช่านา
ก่อนเวลาที่ คชก. ตำบล ให้เรียกเก็บ

(๒) เรียกเก็บเงินมัดจำ หรือเงินกินเปล่า หรือ
ทรัพย์สิน หรือประโยชน์อื่นใดนอกจากค่าเช่านา ตาม
กฎหมายนี้

(๓) ให้ผู้เช่านามีหน้าที่ หรือ ภาระอื่นเกินกว่า
หน้าที่ตามกฎหมาย

(๔) ให้ผู้เช่านาได้รับประโยชน์น้อยกว่าที่กำหนดใน
การเช่านา หรือสิทธิที่ผู้เช่ามีอยู่ตามกฎหมาย (มาตรา ๕๒)

เพื่อให้ข้อห้ามดังกล่าว มีผลบังคับอย่างจริงจัง หากมี
ผู้ฝ่าฝืน ไม่ว่าจะเป็นผู้ให้เช่านาเอง หรือ ผู้อื่นก็ตาม ก็มี
โทษทางอาญา อาจต้องถูกจำคุกถึง ๑ ปี หรือ ปรับถึง
๑๐,๐๐๐ บาท หรือทั้งจำทั้งปรับก็ได้ (มาตรา ๖๑)

๙. สิทธิของผู้เช่านา

เมื่อมีฐานะเป็นผู้เช่ามาแล้ว ย่อมมีสิทธิและได้รับความคุ้มครองตามกฎหมาย สำหรับบุคคลภายนอกผู้ใช้สอยที่ดิน หรือ ทำประโยชน์โดยผู้ให้เช่ามิได้ยินยอมแล้ว ย่อมไม่ได้รับความคุ้มครองตามกฎหมาย

สำหรับผู้เช่านา ย่อมมีสิทธิดังต่อไปนี้

(๑) มีสิทธิปลูกข้าวหรือพืชไร่ (มาตรา ๔๕)

ในฤดูการทำนา ผู้เช่านาย่อมมีสิทธิปลูกข้าวหรือพืชไร่ (พืชไร่ คือ พืชซึ่งต้องการน้ำน้อยและอายุสั้น หรือพืชที่สามารถเก็บเกี่ยวครั้งแรกได้ภายใน ๑๒ เดือน) เช่น ถั่ว ข้าวโพด แต่ทั้งนี้จะปลูกพืชประเภทที่ คชก. จังหวัด ได้ประกาศห้ามปลูกไม่ได้ ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ในทางเศรษฐกิจหรือเพื่ออนุรักษ์ที่ดินและน้ำ

นอกจากนี้ ผู้ให้เช่านา จะมีข้อจำกัดให้ผู้เช่านาปลูกข้าว หรือ พืชไร่อย่างไรใด เป็นการเฉพาะไม่ได้ เช่น ถ้าแก่เฮง ผู้ให้เช่านาจะบังคับให้ ตาสีปลูกแต่ข้าวโพด อย่างเดียวไม่ได้ เว้นเสียแต่ว่า คชก. ตำบล จะเห็นชอบด้วย (มาตรา ๔๕ วรรค ๒)

และเมื่อ คชก. ตำบล เห็นชอบด้วยกับข้อบังคับให้

ปลูกข้าว หรือพืชไร่อย่างไม่เป็นการเฉพาะแล้ว ผู้เช่าจะขอ
ใช้นาเพื่อปลูกข้าว หรือ พืชไร่อื่น ๆ ก็ได้เมื่อ

(๑) สภาพของนา หรือ ภาวะตลาดข้าว หรือ พืชไร่
ได้เปลี่ยนแปลงไป

(๒) การปลูกข้าว หรือ พืชไร่อื่นจะเป็นประโยชน์
แก่ผู้เช่านา

ผู้ให้เช่าจะต้องยอม ถ้าไม่ยอม คชก. ตำบล มีสิทธิ
ที่จะวินิจฉัยให้ได้เมื่อ

(๑) การปลูกข้าว หรือ พืชไร่อื่นจะเป็นประโยชน์
แก่ผู้เช่านา

และ (๒) ไม่ทำให้สภาพของนาเสื่อมโทรม หรือ เปลี่ยน
แปลงไป (มาตรา ๔๖)

(๒) มีสิทธิทำประโยชน์ในที่ดิน

การเช่าานั้น ผู้เช่าสามารถที่จะใช้ดินนั้น เพื่อ
ประโยชน์อย่างอื่น นอกจากการทำนาตามปกติ โดยไม่ต้อง
เสียค่าเช่าเพิ่มเติมแต่อย่างใด ในกรณีดังต่อไปนี้

๑) ปลูกพืชอายุสั้นอื่น ๆ ในนาที่เช่าได้

๒) ใช้นาที่เช่าบางส่วนทำสวนครัว เลี้ยงสัตว์ เพาะ
เลี้ยงสัตว์น้ำ หรือการปลูกไม้ยืนต้น

ทั้งนี้ จะต้องไม่ทำให้สภาพของนาเปลี่ยนแปลง หรือเป็นอุปสรรคต่อการปลูกพืชหลัก เช่น จะใช้น้ำที่เข้ามาทั้งหมดไปขุดบ่อเลี้ยงปลาไม่ได้ (มาตรา ๔๗)

(๓) มีสิทธิเช่านาต่อแม้จะเปลี่ยนเจ้าของนาแล้ว

แม้ผู้ให้เช่านา (คนเดิม) จะโอนที่ให้แก่คนอื่น สัญญาเช่านายังคงใช้ได้และไม่เลิกไปและถือว่าเจ้าของคนใหม่เป็นผู้ให้เช่า (มาตรา ๒๔)

ตัวอย่าง เดิมเช่าแก่เฮง ให้ตาสี เช่านามีกำหนด ๖ ปี ต่อมาเช่าแก่เฮงชายที่แปลงนี้ให้แก่แก้วแก้ว เช่นนี้ เจ้าของที่ดินคนใหม่ คือแก้วแก้ว ต้องให้ตาสี เช่าที่ดินนั้นต่อไปจนครบกำหนด และตาสี ต้องชำระค่าเช่าให้แก้วแก้ว เจ้าของคนใหม่ ต่อไปด้วย

(๔) สิทธิในการเช่าตกทอดไปเมื่อผู้เช่านาตาย

แม้ว่าผู้เช่านาจะถึงแก่ความตายก็ตาม สัญญาเช่านาก็ไม่เลิก ตามกฎหมายยังอนุญาตให้สามีภริยา บุพการี (เช่น พ่อ แม่ ฯลฯ) หรือผู้สืบสันดาน (เช่น ลูก หลาน ฯลฯ) หรือญาติสนิทของผู้เช่านา ซึ่งเป็นผู้มีประโยชน์ได้เสียเกี่ยวกับการทำนานั้นมีสิทธิแสดงความจำนงขอเช่านาต่อผู้ให้เช่านา หรือผู้แทน หรือต่อ คชก. ตำบล ภายใน ๖๐ วัน

นับแต่วันที่ผู้เช่ามาถึงแก่ความตาย เมื่อแสดงความจำนงแล้ว ก็ให้ถือว่าผู้นั้นเป็นผู้เช่าสืบต่อไป

และถ้ามีบุคคลหลายรายแสดงความจำนง และไม่สามารถตกลงกันได้ว่าใครควรจะเช่าต่อ คชก. ตำบล มีอำนาจวินิจฉัยชี้ขาด (มาตรา ๒๙)

(๕) มีสิทธิในการซื้อเช่าก่อนคนอื่น

เพื่อเป็นการช่วยเหลือให้เกษตรกรผู้เช่ามีโอกาสซื้อเช่าเป็นของตนเองได้ตามควร กฎหมายจึงกำหนดว่า ผู้เช่าอาจขอซื้อเช่าที่เช่าได้ก่อนคนอื่น ดังนี้

๕.๑ ถ้าผู้ให้เช่าอยากขายนาที่ให้เช่า (รวมถึงการขายฝากการแลกเปลี่ยนและการโอนชำระหนี้จำนองด้วย) ผู้ให้เช่าจะต้องแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้เช่าารู้ก่อนว่า ผู้ให้เช่ามีความประสงค์จะขายนาที่ให้เช่านั้น โดยแจ้งราคาที่จะขายและวิธีการชำระเงินว่าจะจ่ายสด หรือผ่อนเป็นงวด ๆ ให้ผู้เช่าทราบ และต่อประธาน คชก. ตำบล เพื่อแจ้งให้ผู้เช่าทราบภายใน ๑๕ วัน

ถ้าผู้เช่าประสงค์จะซื้อ ต้องแจ้งต่อประธาน คชก. ตำบล ภายใน ๓๐ วัน นับแต่รับแจ้ง และผู้ให้เช่าจะต้องยอมขายตามที่ได้แจ้งนั้น (มาตรา ๕๓ วรรค ๑)

๕.๒ ถ้าผู้เช่าจะซื้อตามราคาที่แจ้ง แต่ไม่ตกลงกันในวิธีการชำระเงิน เช่น ถ้าแก่ชัวจะขายเงินสด แต่ตาสี จะขอผ่อนเป็นงวด ๆ ในกรณีเช่นนี้ คชก. ตำบล เข้าใกล้เกลี้ยโดยจะมีการขยายกำหนดชำระเงิน หรือ คำสั่งอย่างอื่นก็ได้ แต่จะขยายกำหนดเวลาชำระเงินเกินกว่า ๑ ปี ต่อจากระยะเวลาที่ผู้ให้เช่ากำหนดไว้ไม่ได้ (มาตรา ๕๓ วรรค ๒)

๕.๓ ถ้าไม่แสดงเจตนาซื้อภายใน ๓๐ วัน นับแต่ได้รับแจ้งจากประธาน คชก. ตำบล หรือ ปฏิเสธไม่ซื้อ หรือ จะซื้อ แต่ไม่ชำระเงินตามกำหนดเวลาที่ตกลงกัน หรือ ตามที่ คชก. ตำบล กำหนด ให้ถือว่าผู้เช่านาหมดสิทธิจะซื้อ (มาตรา ๕๓ วรรค ๓)

๕.๔ ในกรณีที่ผู้ให้เช่าจะขายนาให้แก่ผู้อื่น (เพราะผู้เช่านาหมดสิทธิที่จะซื้อนาเนื่องจากไม่ปฏิบัติตามข้อ ๓) ถ้าการขายในราคา หรือวิธีการชำระเงินแตกต่างไปจากที่เคยแจ้งให้ผู้เช่านาทราบครั้งแรก จะต้องเปิดโอกาสให้ผู้เช่านาซื้ออีก คือต้องดำเนินการใหม่อีกครั้งหนึ่ง โดยแจ้งต่อประธาน คชก. ตำบล ถึงราคาที่จะขายและวิธีการชำระเงินเป็นต้น (มาตรา ๕๓ วรรค ๔)

ถ้าผู้ให้เช่าไม่ปฏิบัติตามวิธีการที่กฎหมายกำหนด
ในข้อ ๕.๑ หรือ ข้อ ๕.๔ ไม่ว่าจะถูกโอนต่อไปยังผู้ใด ผู้
เช่าจะมีสิทธิซื้อเอาคืนจากผู้ที่ยกไปจากผู้ให้เช่า ตามราคา
และวิธีการชำระเงินที่ผู้รับซื้อได้ซื้อไว้ หรือ ตามราคาตลาด
แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่ากัน

แต่ผู้เช่าจะต้องซื้อเอาคืนภายใน ๒ ปี นับแต่ผู้เช่า
นารู้ หรือ ควรจะรู้ว่ามีการขายแต่ไม่เกิน ๓ ปี นับแต่ผู้ให้
เช่าโอนนานั้นให้แก่ผู้ซื้อมานั้น (มาตรา ๕๔)

(๖) มีสิทธิบอกเลิกการเช่า

ผู้เช่าที่มีสิทธิบอกเลิกการเช่า ก่อนครบกำหนด
ระยะเวลาการเช่าได้ โดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวล่วงหน้า
เป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๓ เดือน ก่อนฤดูการทำนา แต่จะต้อง
ไม่เกินกว่า ๖ เดือน ก่อนฤดูการทำนา ถ้าเกิน ๖ เดือน ถือ
ว่าไม่มีการบอกเลิกการเช่า (มาตรา ๓๐ วรรค ๑ (๒) และ
วรรค ๒)

สิทธิของผู้ให้เช่า

ผู้ให้เช่ามีสิทธิดังนี้

(๑) มีสิทธิได้รับค่าเช่า

(๒) ถ้าผู้เช่ายังไม่จ่ายค่าเช่า ผู้ให้เช่าอาจเอาผล
ผลิตจากที่เช่าก่อนเจ้าหนี้อื่นของผู้เช่า (มีบุริมสิทธิ) เท่ากับ
จำนวนที่ค้างชำระ (มาตรา ๕๑)

๑๐. การเลิกสัญญาเช่านาตามกำหนดเวลา

แม้กำหนดระยะเวลาสัญญาเช่านา ตามกฎหมายต้องไม่น้อยกว่า ๖ ปี แล้ว เมื่อสัญญาครบกำหนดผู้ให้เช่านาจะต้องบอกเลิกสัญญาเช่านาคด้วย และจะต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(๑) จะบอกเลิกสัญญาเช่านาได้ เมื่อผู้ให้เช่านาประสงค์จะใช้นาที่เช่าเพื่อการต่อไปนี้

๑.๑ ใช้ประกอบเกษตรกรรมด้วยตนเอง ตามความเหมาะสม

๑.๒ ใช้เพื่อประโยชน์แห่งครอบครัวของตนตามความจำเป็น

๑.๓ ใช้เพื่อประโยชน์ตามผังเมือง หรือเพื่อสาธารณประโยชน์อย่างอื่น

๑.๔ ใช้เพื่อประโยชน์อย่างอื่นอันสอดคล้องกับประโยชน์ส่วนรวมในทะเลเศรษฐกิจตามระเบียบของกระทรวงมหาดไทย และกระทรวงเกษตร ฯ

(๒) ผู้ให้เช่านา ต้องบอกเลิกการเช่านาเป็นหนังสือให้ผู้เช่านาทราบล่วงหน้าเป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๑ ปี (มาตรา ๓๗ วรรค ๑)

นอกจากนี้ จะต้องส่งสำเนาการบอกเลิกการเช่านา และแจ้งเหตุการณ์บอกเลิกไปยัง คชก. ตำบล ภายใน ๓๐ วัน นับแต่ส่งหนังสือบอกเลิกให้แก่ผู้เช่านา ถ้า คชก. ตำบล เห็นว่า ผู้ให้เช่านายังไม่มีความจำเป็นรีบด่วนที่จะใช้ประโยชน์นา ตามเหตุที่แจ้ง และการบอกเลิกการเช่านาจะทำให้ผู้เช่านาเดือดร้อน คชก. ตำบล จะยับยั้งการเช่าไว้ทั้งหมดหรือบางส่วนก็ได้ แต่ไม่เกิน ๒ ครั้ง ๆ ละไม่เกิน ๒ ปี (มาตรา ๓๗ วรรค ๒)

เมื่อผู้ให้เช่านาบอกเลิกการเช่านาเพื่อทำประโยชน์เองแล้ว ผู้ให้เช่านาต้องลงมือทำประโยชน์ภายใน ๑ ปี นับแต่วันที่มีการเช่าสิ้นสุดลง ถ้า

๑. ถ้าผู้ให้เช่านาไม่ได้ลงมือทำประโยชน์ภายใน ๑ ปี

และ

๒. ผู้เช่านา (คนเดิม) แสดงความจำนงจะขอเช่า

ผู้ให้เช่านา จะต้องยอมให้เช่านา (เพราะไม่อาจอ้างว่าจะนำมาทำประโยชน์ด้วยตนเอง) เว้นแต่ ผู้ให้เช่าจะร้องขอขยายระยะเวลาต่อ คชก. ตำบล ก่อนสิ้นกำหนด ๑ ปี แต่ คชก. ตำบล ก็ขยายให้ได้ไม่เกิน ๑ ปี (มาตรา ๓๘ วรรค ๑)

นอกจากนี้ ภายในระยะเวลา ๒ ปี นับแต่ผู้ให้เช่านาได้ลงมือทำประโยชน์ด้วยตนเอง

๑. ถ้าผู้ให้เช่านา เลิกทำประโยชน์ตามเหตุแห่งการบอกเลิกการเช่าานั้น

เมื่อผู้เช่านา (คนเดิม) แสดงความจำนงจะเช่านาอีก ผู้ให้เช่าต้องยอมให้เช่า

๒. ถ้าผู้ให้เช่าจะขายนา ต้องเปิดโอกาสให้ผู้เช่านาเดิมมีโอกาสซื้อก่อน (มาตรา ๓๘ วรรค ๒)

๑๑. การบอกเลิกสัญญาก่อนครบกำหนดระยะเวลา

โดยหลักแล้ว สัญญาเช่านาจะต้องถือปฏิบัติกันจนกว่าจะครบสัญญา แต่อาจเลิกสัญญาก่อนได้ แม้ไม่ถึงกำหนดระยะเวลา ในกรณีต่อไปนี้

(๑) เมื่อนาที่เช่าถูกเวนคืนตามกฎหมาย หรือโอนไปเป็นของรัฐด้วยประการอื่น

ทั้งนี้ยกเลิกเฉพาะส่วนที่ถูกเวนคืน หรือโอนแก่รัฐเท่านั้น (มาตรา ๓๐ วรรค ๑ (๔))

(๒) ทั้ง ๒ ฝ่ายตกลงเลิกการเช่า

ทำได้โดยทำเป็นหนังสือต่อหน้านายอำเภอ (หรือผู้ที่นายอำเภอมอบหมาย) แต่จะตกลงกันเลิกสัญญาเช่านาล่วงหน้า

หน้าเกินกว่า ๖ เดือนก่อนฤดูการทำนาไม่ได้ถือว่าข้อตกลงไม่มีผลบังคับ (มาตรา ๓๐ วรรค ๑ (๓))

(๓) ฝ่ายผู้เช่านาบอกเลิก

จะต้องทำหนังสือบอกเลิกการเช่าให้ผู้ให้เช่าทราบเป็นเวลาไม่น้อยกว่า ๓ เดือน ก่อนเริ่มฤดูการทำนา แต่ถ้าบอกเลิกล่วงหน้าเกิน ๖ เดือน ไม่มีผลเป็นการบอกเลิกการเช่า (มาตรา ๓๐ วรรค ๑ (๒))

(๔) ฝ่ายผู้ให้เช่าบอกเลิกการเช่า

ผู้ให้เช่าตามปกติจะบอกเลิกการเช่ามาก่อนครบกำหนดเวลา (ซึ่งอย่างน้อยต้อง ๖ ปี) ไม่ได้ แต่มีกรณีให้ผู้ให้เช่าอาจบอกเลิกการเช่าก่อนครบกำหนดได้ในกรณีดังต่อไปนี้

๔.๑ ผู้เช่านาไม่ชำระค่าเช่านา รวมกันเป็นเวลา ๒ ปี

เช่นนี้ ผู้ให้เช่านาบอกเลิกการเช่าเขาได้ เว้นแต่ คชก. ตำบล เห็นควรผ่อนผัน ซึ่งย่อมเป็นดุลยพินิจของ คชก. ตำบล

๔.๒ ผู้เช่านาให้เช่าช่วงนา คือการที่ผู้เช่านานำไปให้คนอื่นเช่าต่อโดยผู้ให้เช่านาไม่ยินยอม เช่นนี้ผู้ให้เช่านามีสិทธิบอกเลิกการเช่าเขาได้ (มาตรา ๓๑)

แต่ในกรณีต่อไปนี้ จะบอกเลิกการเช่านาไม่ได้ คือ

ก. ถ้าผู้ให้เช่านา หรือควรจะรู้ว่าผู้เช่านาเอา
นาไปให้คนอื่นเช่าต่อแล้วก็ไม่คัดค้านแต่อย่างใด

ข. การที่ผู้เช่านานำนาไปให้คนอื่นเช่าต่อเป็น
การชั่วคราวในการปลูกพืชอายุสั้นหลังการเก็บเกี่ยวข้าว หรือ
พืชไร่ประจำปีแล้ว

ค. การที่ให้เช่าช่วงนา เพราะผู้เช่านา หรือ
ผู้ต้องช่วยทำนา ซึ่งเป็นสมาชิกในครอบครัวต้องไปรับราชการ
ทหาร หรือช่วยราชการอื่นตามที่กฎหมายบังคับ

๔.๓ ผู้เช่านาใช้ที่นาเพื่อการอื่นนอกจากการทำ
นา หรือเพื่อทำประโยชน์อย่างอื่นโดยไม่ได้ได้รับความยินยอม
จากผู้ให้เช่านาหรือทำให้สภาพของนาเปลี่ยนแปลงหรือเป็น
อุปสรรคต่อการปลูกข้าวหรือพืชไร่ เช่น นำนาที่เข้าไปขุดบ่อ
เลี้ยงปลา เช่นนี้ ผู้ให้เช่านาบอกเลิกการเช่านาได้ (มาตรา
๓๑ (๓))

๔.๔ ผู้เช่านาปลูกพืชที่ คชก. จังหวัด ห้ามไว้
หรือผู้เช่านาปลูกพืชไร่ที่ผู้ให้เช่านาห้ามไว้ ซึ่งข้อห้ามปลูก
ของผู้ให้เช่านาได้รับความเห็นชอบจาก คชก. ตำบล แล้ว
(มาตรา ๓๑ (๔))

๔.๕ ผู้เช่านาละทิ้งไปเกิน ๑ ปี (มาตรา ๓๑ (๕))

เช่นนี้ก็บอกเลิกการเช่าได้ แต่ถ้าการที่ผู้เช่านาละทิ้งนาไปเกิน ๑ ปี นั้นมีเหตุผลว่าต้องไปรับราชการทหาร หรือต้องไปช่วยราชการตามที่กฎหมายบังคับผู้ให้เช่านาจะบอกเลิกการเช่าไม่ได้ (มาตรา ๓๒)

๔.๖ ผู้เช่านาทำนาน้อยกว่า ๓ ใน ๕ ของจำนวนเนื้อที่นาที่เช่าเป็นเวลา ๒ ปี ติดต่อกัน ผู้ให้เช่าบอกเลิกการเช่าได้ เว้นแต่เหตุผลวิสัย เช่น การทำนาไม่ได้เต็มทีก็เพราะเหตุที่น้ำท่วมหรือฝนแล้ง

๔.๗ ผู้เช่านายักย้าย ปิดบัง หรือซ่อนเร้นผลผลิตที่ได้จากนาที่เช่าด้วยตนเอง หรือยอมให้คนอื่นกระทำการดังกล่าว โดยเจตนาเพื่อไม่ให้ผู้เช่านาได้รับค่าเช่านาเต็มตามที่ตกลงกันเช่น กรณีตกลงชำระค่าเช่า โดยคำนวณเป็นสัดส่วนกับผลผลิตที่ได้จริง

๔.๘ ผู้เช่านาไม่ปรับปรุงการทำนาตามคำแนะนำของทางราชการ หรือปล่อยให้นาทรุดโทรม เป็นเหตุให้ผลผลิตลดลงกว่า ๑ ใน ๓ ของผลผลิตโดยปกติซึ่งเป็นมาตรฐานเฉพาะ คือ ผู้ให้เช่าต้องยื่นคำขอต่อประธาน คชก. ตำบล เพื่อบอกเลิกการเช่าก่อน แต่ คชก. ตำบล อาจให้ผู้เช่านาทำนาต่อ

โดยกำหนดเงื่อนไข เช่น ให้ผู้เช่ามาปรับปรุงที่นาเสีย เพื่อจะได้มีการเช่าก็ได้ถ้าผู้เช่าไม่ทำตามเงื่อนไข คชก. ตำบล ก็มีคำสั่งอนุญาตให้ผู้ให้เช่ามาบอกเลิกการเช่านาได้ทันที (มาตรา ๓๑ (๘), ๓๖)

ผลของการเลิกสัญญาเช่านาก่อนกำหนด

แม้ว่าสัญญาเช่านาจะสิ้นสุดลงก่อนกำหนดแล้วก็ตาม หากผู้เช่ามาได้ลงมือทำประโยชน์ในนา โดยสุจริตก่อนหน้าที่สัญญาเช่าจะสิ้นสุดลงแล้ว ให้ถือว่าผู้เช่านามีสทธิในนาต่อไป จนกว่าจะเสร็จการเก็บเกี่ยว แต่ต้องเสียค่าเช่านาตามส่วน แต่ในกรณีที่สามารถเก็บเกี่ยวได้หลายครั้งให้มีสิทธิเก็บเกี่ยวได้เพียงครั้งเดียว (มาตรา ๓๙)

วิธีการบอกเลิกสัญญาของผู้ให้เช่า

การที่ผู้ให้เช่าจะบอกเลิกการเช่านาก่อนกำหนด กฎหมายได้กำหนดวิธีการไว้ ดังนี้

๑. ผู้ให้เช่าต้องแจ้งเป็นหนังสือต่อผู้เช่าว่าจะบอกเลิกสัญญาเช่า พร้อมทั้งแสดงเหตุแห่งการบอกเลิกการเช่านา (มาตรา ๓๔ วรรค ๑)
๒. ให้ผู้เช่าต้องส่งสำเนาหนังสือเลิกดังกล่าวต่อประธาน คชก. ตำบล เมื่อได้รับแจ้งแล้วประธาน คชก. ตำบล

หรือผู้ที่ได้รับมอบหมายจาก คชก. ตำบล จะต้องแจ้งให้ผู้เช่า
 นาที่ถูกบอกเลิกทราบอีกครั้ง ภายใน ๗ วัน เมื่อได้รับสำเนา
 หนังสือ เพื่อให้ผู้ถูกบอกเลิกคัดค้านต่อ คชก. ตำบล ภายใน
 ๓๐ วัน นับตั้งแต่ได้รับแจ้ง (มาตรา ๓๔ วรรค ๒)

กรณีมีการคัดค้านภายในกำหนด ๓๐ วัน เป็นหน้าที่
 ของ คชก. ตำบล จะวินิจฉัยว่า การบอกเลิกการเช่านาเป็นไป
 โดยชอบหรือไม่ เช่น มีเหตุการณ์บอกเลิก และบอกเลิกถูก
 วิธีหรือไม่

ถ้า คชก. ตำบล เห็นว่าบอกเลิกโดยชอบแล้ว ก็ให้บอก
 เลิกได้โดยมีสิทธิสั่งให้ออกจากที่นาโดยกำหนดเวลาตามควร
 โดยคำนึงถึงความเดือดร้อนเสียหายที่จะเกิดแก่ผู้เช่านานั้นได้
 (มาตรา ๓๕) แต่การอุทธรณ์ไม่เป็นเหตุให้ทุเลาการปฏิบัติ
 ตามคำสั่งของ คชก. ตำบล เว้นแต่จะสั่งเป็นอย่างอื่น (มาตรา
 ๕๖ วรรค ๔)

กฎหมายแรงงาน

๑. ความสมบูรณ์ของการทำสัญญาจ้างแรงงาน

– นายจ้างและลูกจ้างมีสิทธิที่จะแสดงเจตนาทำสัญญาจ้างแรงงานกัน โดยทำเป็นหนังสือ หรือโดยปากเปล่าก็ได้ แต่ต้องอยู่ภายในขอบเขตของกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ และกฎหมายคุ้มครองแรงงาน ซึ่งเป็นกฎหมายเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน ซึ่งถ้ามีการแสดงเจตนาขัดต่อกฎหมายดังกล่าวย่อมทำให้ตกเป็นโมฆะได้

๒. การคุ้มครองกำหนดเวลาในการทำงาน

ให้นายจ้างกำหนดเวลาทำงานปกติของลูกจ้างไว้ดังต่อไปนี้

๑. งานอุตสาหกรรม เช่น โรงงาน การทำเหมืองแร่ เหมืองหินไม่เกินสัปดาห์ละ ๔๘ ชั่วโมง

๒. งานขนส่ง เช่น การส่งของ การขับรถโดยสาร ไม่เกินวันละ ๘ ชั่วโมง

๓. งานที่อาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพหรือร่างกายของลูกจ้าง ตามที่กระทรวงมหาดไทยจะได้กำหนด เช่น งานที่ต้อง

ทำได้ดิน ใต้น้ำ งานผลิต หรือขนส่งวัตถุระเบิด วัตถุไวไฟ เป็นต้น ไม่เกินสี่ปีต่อครั้งละ ๔๒ ชั่วโมง

๔. งานพาณิชยกรรม หรืองานอื่น ซึ่งไม่ใช่งานตามข้อ ๑, ๒, ๓ เช่น การซื้อขาย, แลกเปลี่ยน, ให้, เช่าทรัพย์สิน, รับประกันภัย การธนาคารไม่เกินสี่ปีต่อครั้งละ ๕๔ ชั่วโมง

๓. สิทธิของลูกจ้างในการพักผ่อนระหว่างทำงาน

– ในวันที่ทำงาน นายจ้างต้องกำหนดให้ลูกจ้างมีเวลาพักอย่างน้อย ๑ ชั่วโมงต่อวันภายหลังจากที่ได้ให้ทำงานไปแล้วไม่เกิน ๕ ชั่วโมง แต่นายจ้างและลูกจ้างจะตกลงกันล่วงหน้าให้มีเวลาพักน้อยกว่าครั้งละ ๑ ชั่วโมงก็ได้ แต่ต้องไม่น้อยกว่าครั้งละ ๒๐ นาที และเมื่อรวมกันแล้วต้องมีเวลาพักไม่น้อยกว่า ๑ ชั่วโมง

– กรณีที่กล่าวมา ไม่ใช่บังคับแก่ลูกจ้างที่ทำงานในหน้าที่ที่มีลักษณะต้องทำติดต่อกันไปโดยได้รับความยินยอมจากลูกจ้างแล้วหรือเป็นงานฉุกเฉินที่หยุดไม่ได้

๔. สิทธิของลูกจ้างในการมีวันหยุด

๑. ชนิดของวันหยุด

– วันหยุดประจำสัปดาห์ ลูกจ้างมีสิทธิหยุดอย่างน้อย สัปดาห์ละ ๑ วัน โดยวันหยุดประจำสัปดาห์ต้องมีระยะห่างกัน

ไม่เกิน ๖ วัน นายจ้างและลูกจ้างจะตกลงกันล่วงหน้ากำหนดให้มีวันหยุดประจำสัปดาห์วันใดก็ได้หรืออาจจะตกลงล่วงหน้าให้มีการสะสมและเลื่อนวันหยุดประจำสัปดาห์ไปเมื่อใดก็ได้ แต่ต้องอยู่ในระยะเวลาไม่เกิน ๔ สัปดาห์ติดต่อกัน

– วันหยุดตามประเพณี ปีหนึ่งนายจ้างต้องประกาศวันหยุดไม่น้อยกว่า ปีละ ๑๓ วัน โดยรวมวันแรงงานแห่งชาติด้วย และถ้าวันหยุดตามประเพณีวันใดตรงกับวันหยุดประจำสัปดาห์ก็ให้เลื่อนวันหยุดตามประเพณีวันนั้นไปหยุดในวันทำงานถัดไป

– วันหยุดพักผ่อนประจำปี ลูกจ้างที่ทำงานติดต่อกันมาแล้วครบ ๑ ปี มีสิทธิหยุดพักผ่อนประจำปีได้อย่างน้อยปีละ ๖ วันทำงาน และนายจ้างและลูกจ้างอาจตกลงกันล่วงหน้าสะสมและเลื่อนวันหยุดพักผ่อนประจำปีไปรวมหยุดในปีอื่นก็ได้

๒. สิทธิได้รับค่าทำงานในวันหยุด

– ถ้าจะให้ลูกจ้างมาทำงานในวันหยุดตามข้อหนึ่งนายจ้างต้องจ่ายค่าจ้างแก่ลูกจ้างไม่น้อยกว่า ๒ เท่าของค่าจ้างในวันทำงาน สำหรับลูกจ้างซึ่งไม่มีสิทธิได้รับค่าจ้างในวันหยุด เช่น ลูกจ้างรายวัน แต่ถ้าเป็นลูกจ้างซึ่งมีสิทธิได้รับค่าจ้างใน

วันหยุดอยู่แล้ว เช่น ลูกจ้างรายเดือนนายจ้างจะต้องจ่ายค่าทำงานในวันหยุดในอัตราเพิ่มขึ้นอีกไม่น้อยกว่า ๑ เท่าของค่าจ้างในวันทำงาน

– สิทธิของลูกจ้างในเรื่องเวลาพักผ่อนและวันหยุดต่าง ๆ ข้างต้นนี้ ไม่รวมถึงลูกจ้างซึ่งทำงานเกี่ยวกับงานบ้าน เช่น คนรับใช้ จะขอใช้สิทธิลาหยุดต่าง ๆ ไม่ได้

๕. สิทธิลาของลูกจ้าง

– ลูกจ้างมีสิทธิลาป่วยได้ในปีหนึ่งไม่เกิน ๓๐ วันทำงาน โดยมีสิทธิได้ค่าจ้างเท่ากับค่าจ้างในวันทำงานตลอดเวลาที่ลาป่วย

– ลูกจ้างมีสิทธิลาเพื่อรับราชการทหารโดยได้รับค่าจ้างตลอดระยะเวลาที่ลา แต่ไม่เกิน ๖๐ วัน

– ลูกจ้างหญิงที่มีครรภ์ มีสิทธิลาเพื่อการคลอดเพิ่มขึ้นจากวันลาป่วยได้อีก ๖๐ วัน แต่ไม่ได้รับค่าจ้าง เว้นแต่ลูกจ้างหญิงนั้นได้ทำงานมาแล้วไม่น้อยกว่า ๑๘๐ วัน ลูกจ้างหญิงนั้นมีสิทธิได้รับค่าจ้างสำหรับวันลาคลอด โดยได้รับเท่าเวลาที่ลาตามอัตราที่ได้รับอยู่แต่ไม่เกิน ๓๐ วัน

– หลังจากคลอดแล้ว ถ้าไม่สามารถทำงานได้ ก็ขอลาได้อีก ๓๐ วัน แต่ไม่ได้รับค่าจ้าง

— ลูกจ้างที่เป็นกรรมการสหภาพแรงงานมีสิทธิลาเพื่อไปดำเนินกิจการของสหภาพแรงงานในฐานะผู้แทนลูกจ้างในการเจรจาไกล่เกลี่ยและชี้ขาดข้อพิพาทแรงงานและมีสิทธิลาเพื่อไปประชุมตามที่ราชการกำหนด แต่ต้องแจ้งให้นายจ้างทราบล่วงหน้าพร้อมแสดงหลักฐานด้วย

๖. สิทธิขอเปลี่ยนงานชั่วคราวของหญิงมีครรภ์

— หญิงมีครรภ์ซึ่งไม่อาจทำงานในหน้าที่เดิมได้มีสิทธิขอเปลี่ยนงานชั่วคราวก่อนหรือหลังคลอดโดยแสดงใบรับรองแพทย์แผนปัจจุบันชั้นหนึ่งประกอบด้วย

๗. การคุ้มครองแรงงาน

๑. อัตราค่าจ้างขั้นต่ำ

๑.๑ ให้กำหนดอัตราค่าจ้างขั้นต่ำเป็นเงินวันละ ๕๐ บาท ในท้องที่กรุงเทพมหานคร จังหวัดสมุทรปราการ จังหวัดนนทบุรี จังหวัดปทุมธานี จังหวัดสมุทรสาคร จังหวัดนครปฐมและจังหวัดภูเก็ต

๑.๒ ให้กำหนดอัตราค่าจ้างขั้นต่ำเป็นเงินวันละ ๘๔ บาท ในท้องที่จังหวัดระนอง จังหวัดพังงา

๑.๓ ให้กำหนดอัตราค่าจ้างขั้นต่ำเป็นเงินวันละ ๗๙ บาท ในท้องที่จังหวัดชลบุรี จังหวัดสระบุรี จังหวัดนครราชสีมา และจังหวัดเชียงใหม่

๑.๔ ให้กำหนดอัตราค่าจ้างขั้นต่ำเป็นเงินวันละ ๗๔ บาท ในท้องที่จังหวัดที่เหลือทั้งหมด

๑.๕ ประกาศกระทรวงมหาดไทย เรื่องอัตราค่าจ้างขั้นต่ำมิให้บังคับแก่

(ก) งานเกษตรกรรม ซึ่งได้แก่ งานเพาะปลูก งานประมง ป่าไม้ และเลี้ยงสัตว์

(ข) งานอื่น ๆ ตามที่กระทรวงมหาดไทยจะได้กำหนดกิจการที่ไม่อยู่ภายใต้บังคับกฎหมายแรงงานเกี่ยวกับ อัตราค่าจ้างขั้นต่ำ

— นายจ้างจะจ่ายค่าจ้างเป็นเงินแก่ลูกจ้างน้อยกว่าอัตราค่าจ้างขั้นต่ำไม่ได้ เว้นแต่เป็นลูกจ้างทดลองงาน ซึ่งนายจ้างแจ้งให้ลูกจ้างทราบเป็นหนังสือแต่แรก โดยมีระยะเวลาทดลองปฏิบัติงานไม่เกิน ๖๐ วัน

๒. ค่าล่วงเวลา

— ถ้านายจ้างให้ลูกจ้างทำงานเกินเวลาทำงานปกติให้นายจ้างจ่ายค่าล่วงเวลาไม่น้อยกว่า ๑^๒/_๒ เท่าของอัตราค่าจ้างต่อชั่วโมงในเวลาที่ทำงานปกติสำหรับเวลาที่ทำเกิน

ถ้านายจ้างให้ลูกจ้างทำงานล่วงเวลาในวันหยุด นายจ้างจะต้องจ่ายในอัตรา ๓ เท่าของค่าจ้างในวันทำงานสำหรับจำนวนชั่วโมงที่ทำงานเกินเวลาทำงานปกติ

ลูกจ้างที่ไม่มีสิทธิได้รับค่าล่วงเวลาคือ

(๑) ลูกจ้างที่นายจ้างให้ไปปฏิบัติหน้าที่ในสถานที่อื่นที่ไม่มีสิทธิได้รับค่าล่วงเวลาในระหว่างทำงาน

(๒) ลูกจ้างที่ทำงานบางลักษณะดังต่อไปนี้ที่ไม่มีสิทธิได้รับค่าล่วงเวลา

- ก. ลูกจ้างที่มีตำแหน่งผู้อำนวยการ ผู้จัดการ หัวหน้า
- ข. งานขบวนการจักรวาลไฟ
- ค. งานขนส่ง
- ง. งานปิดเปิดประตูหน้าต่างหรือประตูระบายน้ำ
- จ. งานอ่านระดับน้ำและวัดปริมาณน้ำ
- ฉ. งานเฝ้าสถานที่หรือดูแลทรัพย์สิน
- ช. งานนอกสมานที่ทำโดยสภาพของงานไม่ว่าจะกำหนดเวลาทำงานแน่นอนได้

๓. ค่าทำงานในวันหยุด ถ้านายจ้างให้ลูกจ้างทำงานในวันหยุดซึ่ง

- กรณีลูกจ้างมีสิทธิได้รับค่าจ้าง ให้นายจ้างจ่ายค่าทำงานในวันหยุดเพิ่มขึ้น ไม่น้อยกว่า ๑ เท่าของค่าจ้างในวันทำงานตามจำนวนชั่วโมงที่ทำงานในวันหยุด

- กรณีลูกจ้างไม่มีสิทธิได้รับค่าจ้าง ให้นายจ้างจ่ายค่าทำงานในวันหยุด ไม่น้อยกว่า ๒ เท่าของค่าจ้างในวันทำงานตามจำนวนชั่วโมงที่ทำงานในวันหยุด

๕. ห้ามนำ^{สี่}หนอนมาหักค่าจ้าง ในการจ่ายค่าจ้างค่าล่วงเวลา และค่าทำงานในวันหยุด นายจ้างจะนำ^{สี่}หนอนมาหักมิได้ เช่น หนี้เงินกู้ที่ลูกจ้างค้างชำระนายจ้างอยู่ นายจ้างจะหักเงินค่าจ้างของลูกจ้างมาใช้เงินกู้ ที่ลูกจ้างกู้จากนายจ้างไปไม่ได้

๘. สิทธิได้รับเงินทดแทน

- เมื่อลูกจ้างประสบอันตรายหรือเจ็บป่วย หรือเจ็บป่วยจนถึงแก่ความตายเพราะเหตุที่ทำงานให้นายจ้างหรือขณะทำงาน ให้ลูกจ้างมีสิทธิได้รับเงินทดแทนตามประเภทดังต่อไปนี้

๑. ค่ารักษาพยาบาล ลูกจ้างมีสิทธิได้รับค่ารักษาพยาบาลที่จำเป็นต้องจ่าย แต่ไม่เกิน ๓๐,๐๐๐ บาท

๒. ค่าทดแทน เมื่อลูกจ้างประสบอันตรายหรือเจ็บป่วยจนถึงแก่ความตาย ให้นายจ้างจ่ายค่าทดแทนเป็นรายเดือนดังต่อไปนี้

๒.๑ ร้อยละหกสิบของค่าจ้างรายเดือน สำหรับกรณีที่ลูกจ้างไม่สามารถทำงานติดต่อกันได้เกิน ๓ วัน ไม่ว่าลูกจ้างนั้นจะเสียชีวิตตาม ๒.๒ ด้วยหรือไม่ก็ตาม โดยจ่ายนับแต่วันแรกที่ลูกจ้างไม่สามารถทำงานได้ไปจนตลอดเวลาที่ไม่สามารถทำงานติดต่อกัน แต่ต้องไม่เกิน ๑ ปี

๒.๒ ร้อยละหกสิบของค่าจ้างรายเดือน สำหรับกรณีที่ลูกจ้างต้องสูญเสียอวัยวะบางส่วนของร่างกายโดยจ่ายตามประเภทของการสูญเสียอวัยวะ และตามระยะเวลาที่จะต้องจ่ายให้ตามที่กระทรวงมหาดไทยจะได้กำหนด แต่ต้องไม่เกิน ๑๐ ปี เช่น แขนขาดข้างหนึ่งนายจ้างจะต้องจ่ายค่าทดแทนมีกำหนด ๔ ปี ๖ เดือน

๒.๓ ร้อยละหกสิบของค่าจ้างรายเดือน สำหรับกรณีที่ลูกจ้างต้องทุพพลภาพโดยจ่ายตามประเภทของการทุพพลภาพ และตามระยะเวลาที่ต้องจ่ายตามที่กระทรวงมหาดไทยจะได้กำหนด แต่ต้องไม่เกิน ๑๐ ปี

๒.๔ วัลยะหกสิบของค่าจ้างรายเดือน สำหรับกรณี
ที่ลูกจ้างถึงแก่ความตายมีกำหนด ๕ ปี

๓. ค่าฟื้นฟูสมรรถภาพ ให้นายจ้างจ่ายเท่าที่จ่าย
จริงตามความจำเป็นแต่ไม่เกิน ๒๐,๐๐๐ บาท

๔. ค่าทำศพ ให้นายจ้างจ่ายค่าทำศพในจำนวนเงิน
๓ เท่าของค่าจ้างรายเดือนแต่ต้องไม่น้อยกว่า ๕,๐๐๐ บาท และ
ไม่เกิน ๑๐,๐๐๐ บาท

— การประสบอันตรายหรือเจ็บป่วยซึ่งเป็นเหตุให้สูญเสียสมรรถภาพในการทำงานของอวัยวะไปบางส่วนให้ถือว่า
ลูกจ้างสูญเสียอวัยวะนั้นด้วย

ลูกจ้างจะไม่ได้เงินทดแทนในกรณีดังต่อไปนี้

๑. เสพเครื่องดองของเมาจนไม่สามารถครองสติได้
หมายถึงดื่มสุราเมาจนขาดสติ ขาดความยับยั้งซึ่งเคยมีอยู่ก่อน

๒. จงใจให้ตนเองหรือผู้อื่นประสบอันตราย หรือยอม
ให้ผู้อื่นทำให้ตนประสบอันตราย เช่น ไม่อยากถูกเกณฑ์ทหาร
จึงเอามือแห้วเข้าไปในเครื่องจักรจนถูกตัดขาด

— บุคคลที่มีหน้าที่จ่ายเงินทดแทน

๑. นายจ้าง ต้องจ่ายเงินทดแทนให้ลูกจ้างตามประ-
เภทของอันตรายจากการทำงานให้แก่ลูกจ้าง โดยลูกจ้างต้อง

ยื่นคำร้องโดยไม่ชักช้าเรียกเงินทดแทนจากนายจ้างต่อพนักงาน
เงินทดแทนแห่งท้องที่ที่นายจ้างมีสำนักงาน หรือหน่วยงาน
ตั้งอยู่ตามแบบที่อธิบดีกำหนด

๒. กองทุนเงินทดแทน ในเขตที่มีกาวประกาศ
ของกองทุนเงินทดแทน ให้ลูกจ้างหรือผู้มีสิทธิยื่นคำร้องเรียก
เงินทดแทนจากสำนักงานกองทุนเงินทดแทนตามที่สำนักงาน
กองทุนเงินทดแทนกำหนดภายใน ๙๐ วัน นับแต่วันที่ลูกจ้าง
ประสบอันตรายหรือเจ็บป่วย หรือนับแต่วันที่ผู้มีสิทธิทราบว่า
ลูกจ้างถึงแก่ความตายแล้วแต่กรณี

๙. สิทธิของนายจ้างในการเลิกจ้าง

— นายจ้างมีสิทธิเลิกจ้าง ด้วยเหตุดังต่อไปนี้

๑. กรณีสัญญาจ้างแรงงานมีกำหนดเวลานั้นนอน
เช่น ตกลงกัน ๓ ปี เมื่อครบกำหนดสัญญาจ้างแรงงานก็สิ้นสุด
ลง นายจ้างมีสิทธิเลิกจ้างได้ เว้นแต่ว่าเมื่อถึงกำหนดลูกจ้าง
ยังคงทำงานอยู่ต่อไปอีก และนายจ้างรู้ก็ไม่ว่าอะไร ก็ถือว่า
ทั้งคู่ได้ทำสัญญาจ้างกันใหม่โดยมีข้อตกลงเหมือนเดิม

๒. กรณีลูกจ้างทำความผิด กรณีนี้ นายจ้างมีสิทธิเลิก
จ้างได้เต็มที่โดยไม่ต้องจ่ายค่าชดเชย คือ

– หุจรีตต่อหน้าที่หรือกระทำความผิดอาญาโดยเจตนา
แก่นายจ้าง

– จงใจทำให้นายจ้างได้รับความเสียหาย

– ผ่าฝืนข้อบังคับหรือระเบียบเกี่ยวกับการทำงาน หรือ
คำสั่งอันชอบด้วยกฎหมายของนายจ้าง และนายจ้างได้ตัดเงินเดือน
เป็นหนังสือแล้ว เว้นแต่เป็นกรณีร้ายแรงนายจ้างไม่จำต้อง
ตัดเงิน

– ละทิ้งหน้าที่เป็นเวลา ๓ วันทำงานติดต่อกันโดยไม่
มีเหตุอันสมควร

– ประมาทเลินเล่อเป็นเหตุให้นายจ้างได้รับความเสียหาย
อย่างร้ายแรง

– ได้รับโทษจำคุกตามคำพิพากษาซึ่งถึงที่สุดแล้วทำให้
จำคุก

๓. สัญญาจ้างแรงงานที่ไม่มีกำหนดระยะเวลาการจ้าง
ไว้ การเลิกจ้างที่ต้องมีการบอกกล่าวล่วงหน้า ถ้าสัญญาจ้าง
แรงงานมิได้กำหนดกันไว้ว่าจะจ้างกันนานเท่าไร นายจ้างจะ
เลิกจ้างด้วยการบอกกล่าวล่วงหน้า ในเมื่อถึงหรือก่อนจะถึง
กำหนดจ่ายสินจ้างคราวใดคราวหนึ่ง เพื่อให้เป็นผลเลิกสัญญา
เมื่อถึงกำหนดจ่ายสินจ้างคราวถัดไปข้างหน้าก็อาจทำได้ หรือ

หมายถึงบอกกล่าวล่วงหน้าอย่างน้อยหนึ่งช่วงการจ่ายค่าจ้างหรือสินจ้าง แต่ไม่จำเป็นที่ต้องบอกกล่าวล่วงหน้าเกินกว่า ๓ เดือน หรือถ้านายจ้างจะเลิกจ้างทันทีก็ได้ โดยจ่ายค่าจ้างแก่ลูกจ้างเสียให้ครบจำนวนที่จะต้องจ่ายจนถึงเวลาเลิกสัญญาตามกำหนดที่จะต้องบอกกล่าวนั้น

๔. กรณีนายจ้างและลูกจ้างตกลงกันเลิกสัญญากันเมื่อใดก็ได้

๕. การเลิกจ้างในกรณีเป็นความผิดของฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง เมื่อผู้สัญญาฝ่ายหนึ่งกระทำผิดกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้ คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้

- (๑) การทำงานของลูกจ้างตกเป็นพันธียัยโดยลูกจ้าง
- (๒) ลูกจ้างไร้ฝีมือ
- (๓) นายจ้างโอนสิทธิหรือลูกจ้างโอนหน้าที่ให้บุคคลภายนอก โดยคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งไม่ยินยอม
- (๔) ลูกจ้างกระทำความผิดอันเข้าลักษณะร้ายแรงดังต่อไปนี้คือ

— จูงใจขัดคำสั่งของนายจ้างอันชอบด้วยกฎหมายหรือละเลยไม่นำพาต่อคำสั่ง เช่นว่านั้นเป็นอาจฉิน

— ละทิ้งการงานไปเสีย

- กระทำผิดอย่างร้ายแรง
- ทำประการอื่นอันไม่สมแก่การปฏิบัติหน้าที่ของตน

ให้ลุล่วงไปโดยถูกต้องและสุจริต

๑๐. สิทธิของลูกจ้างกรณีถูกเลิกจ้าง

- ในกรณีที่ลูกจ้างกระทำผิดดังต่อไปนี้เมื่อถูกเลิกจ้าง ลูกจ้างไม่มีสิทธิได้รับค่าชดเชยคือ

(๑) หุจริตต่อหน้าที่ หรือกระทำความผิดอาญาโดยเจตนาแก่นายจ้าง

(๒) จงใจทำให้นายจ้างเสียหาย เช่น นัดหยุดงานโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย

(๓) ผ่าฝืนข้อบังคับ หรือระเบียบเกี่ยวกับการทำงาน หรือคำสั่งอันชอบด้วยกฎหมายของนายจ้าง และนายจ้างได้ตัดเตือนเป็นหนังสือแล้ว เว้นแต่กรณีร้ายแรงนายจ้างไม่จำเป็นต้องตัดเตือน

(๔) ละทิ้งหน้าที่เป็นเวลา ๓ วันทำงานติดต่อกันโดยไม่มีเหตุอันสมควร

(๕) ประมาทเลินเล่อเป็นเหตุให้นายจ้างได้รับความเสียหายอย่างร้ายแรง

(๖) ได้รับโทษจำคุกตามคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุก หากลูกจ้างได้กระทำผิดตามข้อ ๑-๖ ลูกจ้างจะไม่มีสิทธิได้รับค่าชดเชย แต่หากไม่เข้ากรณีตามข้อ ๑-๖ แม้จะเป็นความผิดของลูกจ้างก็มีสิทธิได้รับค่าชดเชยอยู่

— กรณีลูกจ้างไม่มีความผิด ลูกจ้างมีสิทธิ

(๑) เรียกค่าเสียหาย ถ้าสัญญาจ้างแรงงานยังไม่สิ้นสุดลง ลูกจ้างมีสิทธิเรียกจากนายจ้างได้

(๒) เรียกค่าบอกกล่าวล่วงหน้า เฉพาะกรณีสัญญาจ้างแรงงานมิได้กำหนดระยะเวลาสิ้นสุดลงไว้ นายจ้างต้องจ่ายค่าบอกกล่าวล่วงหน้าถ้าต้องการให้ลูกจ้างออกจากงานทันที

(๓) เรียกค่าชดเชย อัตราค่าชดเชยที่นายจ้างต้องจ่ายเมื่อเลิกจ้างนั้นถือหลักว่า ลูกจ้างที่ทำงานกับนายจ้างเป็นเวลานานกว่าจะได้รับค่าชดเชยมากกว่า ลูกจ้างที่จะมีสิทธิได้รับค่าชดเชยเมื่อถูกเลิกจ้างจะต้องมีอายุการทำงานครบ ๑๒๐ วันโดยนับวันหยุด วันลา และวันที่นายจ้างสั่งให้หยุดเพื่อประโยชน์ของนายจ้าง อัตราในการจ่าย

๓.๑ ลูกจ้างซึ่งทำงานติดต่อกันครบ ๑๒๐ วัน แต่ไม่ครบ ๑ ปี โดยรวมวันหยุด วันลา และที่นายจ้างสั่งให้หยุดงานเพื่อประโยชน์ของนายจ้าง ลูกจ้างมีสิทธิได้ค่าชดเชยตามค่าจ้างอัตราสุดท้าย ๓๐ วัน

๓.๒ ลูกจ้างซึ่งทำงานติดต่อกันครบ ๑ ปี แต่ไม่ครบ ๓ ปี โดยรวมวันหยุดเช่นเดียวกับข้อ ๓.๑ ลูกจ้างมีสิทธิได้ค่าชดเชยตามค่าจ้างอัตราสุดท้าย ๕๐ วัน

๓.๓ ลูกจ้างซึ่งทำงานติดต่อกันครบ ๓ ปีขึ้นไป โดยรวมวันหยุดเช่นเดียวกับข้อ ๓.๑ ลูกจ้างมีสิทธิได้ค่าชดเชยตามค่าจ้างอัตราสุดท้าย ๑๕๐ วัน

— ลูกจ้างที่ไม่มีสิทธิที่จะได้ค่าชดเชย คือ ที่นายจ้างจ้างเพื่อทำงานอันมีลักษณะเป็นครั้งคราว เป็นการจร เป็นไปตามฤดูกาลหรืองานตามโครงการ ซึ่งนายจ้างและลูกจ้างได้ทำสัญญาจ้างกันเป็นหนังสือโดยมีกำหนดวันเริ่มต้นและสิ้นสุดของการจ้างไว้และให้หมายความรวมถึงกรณีที่สัญญาจ้างดังกล่าวสิ้นสุดลงแล้ว แต่งานยังไม่แล้วเสร็จ หากนายจ้างและลูกจ้างจะตกลงต่อสัญญาจ้างกันอีกระยะเวลาการจ้างทั้งสิ้นรวมแล้วจะต้องไม่เกินระยะเวลาการจ้างตามที่ระบุไว้ในสัญญาจ้างฉบับแรก

(๔) สิทธิที่จะกลับเข้าทำงานตามเดิม โดยได้รับค่าจ้างเท่าเดิม

๑๑. การคุ้มครองการใช้แรงงานหญิง

— นายจ้างจะให้ลูกจ้างซึ่งเป็นหญิงทำงานอย่างใดอย่างหนึ่ง ดังต่อไปนี้ไม่ได้

๑. งานทำความสะอาดเครื่องจักรหรือเครื่องยนต์ขณะ
เครื่องจักรหรือเครื่องยนต์กำลังทำงาน

๒. งานที่ต้องทำบนนั่งร้านที่สูงกว่าพื้นดิน ตั้งแต่
๑๐ เมตรขึ้นไป

๓. งานใช้เลื่อยวงเดือน

๔. งานผลิตหรือขนส่งวัตถุระเบิด หรือวัตถุไวไฟ

๕. งานเหมืองแร่ที่ต้องทำใต้ดิน

๖. งานอื่นตามที่กระทรวงมหาดไทยจะได้กำหนด

– นายจ้างจะให้ลูกจ้างซึ่งเป็นหญิงทำงาน ยก แยก
หยาบ หาม ขูด ลาก หรือเข็นของหนักเกินอัตราน้ำหนักที่
กำหนด ดังต่อไปนี้ไม่ได้

๑. ๓๐ กิโลกรัม สำหรับการงานในที่ราบ

๒. ๒๕ กิโลกรัม สำหรับการงานที่ต้องชันบันได
หรือที่สูง

๓. ๖๐๐ กิโลกรัม สำหรับการลากหรือเข็นของที่
ต้องบรรทุกล้อเลื่อนที่ใช้ราง

๔. ๓๐๐ กิโลกรัม สำหรับการลากหรือเข็นของที่ต้อง
บรรทุกล้อเลื่อนที่ไม่ใช่ราง

– นายจ้างไม่อาจจะจ้างหญิงโสดซึ่งมีอายุต่ำกว่า ๑๘ ปี
เป็นลูกจ้างทำงานในสโมสรราตรี สถานที่เดินรำ สถานที่ฝึก

สอนเต้เร้า สถานขายและเสพสุรา สถานอาบนวด โรงแรม หรือสถานที่อื่นตามที่กระทรวงมหาดไทยจะได้กำหนด

– ห้ามนายจ้างให้ลูกจ้างซึ่งเป็นหญิงทำงานในระหว่าง เวลา ๒๔.๐๐ นาฬิกา ถึง ๖.๐๐ นาฬิกา เว้นแต่งานที่มีลักษณะ ต้องทำติดต่อกันไปหรืองานกะ หรืองานที่มีลักษณะและสภาพ ที่ต้องทำในระหว่างเวลาดังกล่าว

๑๒. การคุ้มครองการใช้แรงงานเด็ก

– นายจ้างไม่อาจรับเด็กซึ่งมีอายุต่ำกว่า ๑๓ ปี เข้าทำงานโดยเด็ดขาด

– งานบางประเภทที่นายจ้างจะรับเด็กซึ่งมีอายุตั้งแต่ ๑๓ ปี แต่ยังไม่ถึง ๑๕ ปี เป็นลูกจ้างได้ คือ

๑. งานรับใช้ในสถานประกอบการพาณิชย์กรรม ที่ ไม่มีการจำหน่ายหรือการเสพสุรา

๒. งานส่งหนังสือพิมพ์

๓. งานรับใช้เกี่ยวกับกีฬา

๔. งานเก็บจำหน่าย รับส่ง ดอกไม้ ผลไม้และเครื่อง ขำ เครื่องดื่มที่ไม่มีแอลกอฮอล์ เช่น น้ำอัดลม

๕. งานยก แบก หาม ลาก ของที่มีน้ำหนักไม่เกิน ๑๐ กิโลกรัม โดยงานนั้นไม่เป็นอันตรายต่อสุขภาพและความ เจริญเติบโตของเด็ก

— ถ้าจะทำนอกเหนือจากนี้ต้องขออนุญาตจากกรมแรงงานหรือนายอำเภอท้องถิ่นนอกเขตกรุงเทพฯ

— กฎหมายให้ความคุ้มครองเกี่ยวกับกำหนดเวลาทำงานของเด็กอายุตั้งแต่ ๑๓ ปีบริบูรณ์ แต่ยังไม่ถึง ๑๘ ปีไว้ ๔ กรณีคือ

(๑) ให้นายจ้างกำหนดเวลาทำงานปกติประจำวันได้ไม่เกินวันละ ๘ ชั่วโมง

(๒) ห้ามมิให้นายจ้างให้ลูกจ้างเด็กทำงานในวันหยุด

(๓) ห้ามมิให้นายจ้างให้ลูกจ้างทำงานล่วงเวลา

(๔) ห้ามมิให้นายจ้างให้ลูกจ้างทำงานในระหว่างเวลา ๒๒.๐๐—๐๖.๐๐ น. เว้นแต่จะเป็นงานแสดงภาพยนตร์ ละคร หรือ การแสดงอย่างอื่นที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน แต่ต้องจัดให้ลูกจ้างมีเวลาพักผ่อนตามสมควร

— นายจ้างจะให้ลูกจ้างเด็กอายุตั้งแต่ ๑๓ ปี แต่ยังไม่ถึง ๑๘ ปีบริบูรณ์ทำงานในลักษณะต่อไปนี้ไม่ได้

(๑) งานหลอม เป่า หล่อ ริดโลหะหรือวัสดุอื่น

(๒) งานบ่มโลหะหรือวัสดุอื่น

(๓) งานเกี่ยวกับความร้อน เย็น สั่นสะเทือน เสียง และแสงที่มีระดับผิดกว่าปกติอันอาจเป็นอันตราย

- (๔) งานเกี่ยวกับการเคมีที่เป็นอันตราย
- (๕) งานเกี่ยวกับจุลชีววิทยาที่เป็นพิษ ซึ่งอาจจะเป็นเชื้อไวรัส แบคทีเรีย รา และเชื้ออื่น ๆ
- (๖) งานเกี่ยวกับวัตถุมีพิษ วัตถุระเบิด วัตถุไวไฟ เว้นแต่ในงานในสถานที่บริการน้ำมัน เชื้อเพลิง
- (๗) งานขับหรืออาศัยรถยนต์หรือปั่นจักรยาน
- (๘) งานใช้เลื่อยเดินด้วยพลังไฟฟ้าหรือเครื่องยนต์
- (๙) งานที่ทำให้ดิน ใต้น้ำ ในถ้ำ อุโมงค์หรือ

ปล่องในภูเขา

- (๑๐) งานเกี่ยวกับกัมมันตภาพรังสี
- นายจ้างจะให้ลูกจ้างอายุตั้งแต่ ๑๓ ปีบริบูรณ์ แต่ยังไม่ถึง ๑๘ ปีบริบูรณ์ ทำงานในสถานที่ดังต่อไปนี้ไม่ได้
- (๑) โรงฆ่าสัตว์
- (๒) สถานที่เล่นการพนัน
- (๓) สถานที่เดินร่ำ รำวงหรือรอกเงิง ประเภทที่มีและประเภทที่ไม่มีหญิงพาร์ทเนอร์บริการ
- (๔) สถานที่มีอาหารสุรา นำชาหรือเครื่องดื่มอย่างอื่นจำหน่ายบริการ โดยมีหญิงบำเรอสำหรับปรนนิบัติลูกค้า หรือโดยมีที่สำหรับพักผ่อนหลับนอน หรือมีบริการนวดให้ลูกค้า

(๔) สถานอาบเหง้า นวด หรืออบตัว ซึ่งมีหญิงบริการให้ลูกค้า

— การคุ้มครองเกี่ยวกับค่าจ้าง

กรณีที่นายจ้างลูกจ้าง บิดามารดา หรือผู้ปกครองของลูกจ้างเด็ก จ่ายหรือรับเงินหรือประโยชน์ตอบแทนใด ๆ เป็นการล่วงหน้าก่อนมีการจ้างหรือขณะแรกจ้าง หรือก่อนถึงงวดการจ่ายค่าจ้างให้แก่ลูกจ้างเด็กในแต่ละคราว กฎหมายมิให้ถือว่าเป็นการจ่ายหรือรับค่าจ้างสำหรับลูกจ้างเด็กนั้น นายจ้างจึงไม่สามารถนำเงินหรือผลประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวมาหักค่าจ้างซึ่งต้องจ่ายให้แก่ลูกจ้างเด็กตามกำหนด

— คุ้มครองเกี่ยวกับการพัฒนาแรงงานเด็ก ให้สิทธิแก่ลูกจ้างเด็กในการลาเพื่อเข้าฝึกอบรมตามที่อธิบดีกรมแรงงานจัดขึ้น ซึ่งเมื่อลูกจ้างเด็กใช้สิทธิในการลาดังกล่าวแล้ว นายจ้างจะต้องอนุญาตให้ลาโดยจ่ายค่าจ้างให้แก่ลูกจ้างนั้นเท่ากับค่าจ้างในวันทำงานตามปกติด้วย

กฎหมายภาษี

ก. ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา

ผู้มีหน้าที่ต้องเสียภาษี คือ ผู้ที่มีรายได้ โดยได้เงินจากหน้าที่การงานหรือกิจการที่ทำในประเทศไทย หรือจากทรัพย์สินที่อยู่ในประเทศไทย ไม่ว่าเงินนั้นจะรับหรือจ่ายในหรือนอกประเทศไทย

กำหนดเวลายื่นแบบแสดงรายการเสียภาษี

ผู้มีเงินได้พึงประเมินในปีที่ล่วงมาแล้ว เข้าหลักเกณฑ์ข้อใดข้อหนึ่งดังต่อไปนี้ ต้องยื่นรายการและเสียภาษี ภายในระหว่างเวลาดังต่อไปนี้ ตั้งแต่เดือนมกราคม ถึงสิ้นเดือนมีนาคม ของปี
คือ

๑. ชายที่ไม่มีภรรยาหรือหญิงที่ไม่มีสามี

(๑) มีเงินได้พึงประเมินกว่า ๑๕,๐๐๐ บาท

(๒) มีเงินได้พึงประเมินเพียงเฉพาะประเภท

ที่ ๑ มาตรา ๕๐ (๑) แห่งประมวลรัษฎากร คือเงินได้เนื่องจากการจ้างแรงงานทุกประเภทอย่างเดียวกันเกินกว่า ๒๑,๕๐๐ บาท

๒. ชายที่มีภรรยาหรือหญิงที่มีสามี

(๑) มีเงินได้พึงประเมินกว่า ๓๐,๐๐๐ บาท

(ก) มีเงินได้พึงประเมินเพียงเฉพาะประเภทที่ ๑
มาตรา ๕๐ (๑) แห่งประมวลรัษฎากร คือเงินได้เนื่องจากการ
จ้างแรงงานทุกประเภทอย่างเดียวกันเกินกว่า ๕๓,๐๐๐ บาท

ข. ภาษีป้าย

ป้าย คือ ยี่ห้อ หรือเครื่องหมายที่ใช้ในการประกอบ
การค้า หรือกิจการอื่น ๆ เพื่อโฆษณา โดยทำขึ้นด้วยวิธีใด ๆ
ทั้งนี้จะต้องเสียภาษีด้วย

๑. ป้ายที่ต้องเสียภาษี

ป้ายที่ต้องเสียภาษีได้แก่ ป้ายที่แสดงชื่อยี่ห้อหรือ
เครื่องหมายที่ใช้ในการประกอบการค้า หรือกิจการอื่น ๆ เพื่อ
การโฆษณาหรือเพื่อหารายได้ ไม่ว่าจะทำขึ้นด้วยวิธีใด ๆ ก็ตาม

๒. การยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้าย

เจ้าของป้ายต้องไปยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้ายต่อ
เทศบาล (ถ้าอยู่ในเขตเทศบาล) หรือต่อนายอำเภอ หรือ
สำนักงานสุขาภิบาล (ถ้าอยู่นอกเขต) ภายในเดือนมีนาคม
ทุกปี หากมีป้ายหลังจากเดือนมีนาคมหรือถ้าเปลี่ยนแปลงแก้ไข
ป้ายเดิม เจ้าของป้ายต้องยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้ายอีก
ครั้งหนึ่งภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่มิป้ายหรือใช้ป้ายใหม่แทน
ป้ายเดิม หรือนับแต่วันเปลี่ยนแปลงแก้ไขป้ายเดิม

การขอรับแบบแสดงรายการภาษีป้าย (ภ.ป. ๑) และ
การยื่นให้ขอรับและยื่นได้ดังนี้

(๑) ป้ายที่อยู่ในเขตเทศบาลใด ให้ไปขอรับแบบ
แสดงรายการภาษีป้าย (ภ.ป. ๑) ณ สำนักงานเทศบาลนั้น

(๒) ป้ายที่อยู่ในเขตสุขาภิบาลใด ให้ไปขอรับ
แบบแสดงรายการภาษีป้าย (ภ.ป. ๑) ณ สำนักงานสุขาภิบาลนั้น

(๓) ป้ายที่อยู่นอกเขตเทศบาล และนอกเขต
สุขาภิบาลให้ไปขอรับแบบแสดงรายการภาษีป้าย (ภ.ป. ๑) ณ
ที่ว่าการอำเภอซึ่งป้ายนั้นติดตั้งอยู่

๓. การชำระภาษีป้าย

เมื่อได้ยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้าย (ภ.ป. ๑) แล้ว
ให้ผู้ยื่นนำเงินค่าภาษีป้ายไปชำระต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ
สถานที่ซึ่งได้ยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้าย (ภ.ป. ๑) ไว้
ภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งการประเมินจากพนักงาน
เจ้าหน้าที่

ถ้าไม่มีผู้ยื่นแบบแสดงรายการภาษีป้าย (ภ.ป. ๑) และ
หาตัวผู้มีหน้าที่เสียภาษีป้ายไม่ได้ ให้ผู้ครอบครองป้ายนั้นเป็น
ผู้มีหน้าที่เสียภาษีป้าย

ในกรณีที่เจ้าของป้ายอยู่นอกประเทศไทยให้ตัวแทน
หรือผู้แทนในประเทศไทย มีหน้าที่ยื่นแบบแสดงรายการภาษี

บ้าย (ภ.ป. ๑) แทนเจ้าของบ้าย ถ้าเจ้าของบ้ายตายเป็นผู้ไม่อยู่
 เป็นคนสาบสูญเป็นคนไร้ความสามารถ หรือเป็นคนเสมือน
 ไร้ความสามารถ ผู้จัดการมรดกผู้ครอบครองทรัพย์สินมรดกไม่ว่า
 จะเป็นทายาทหรือผู้อื่น ผู้จัดการทรัพย์สินผู้นุบาล หรือผู้
 พิทักษ์แล้วแต่กรณีเป็นผู้ยื่นแบบแสดงรายการภาษี (ภ.ป. ๑)
 แทนเจ้าของบ้าย

เมื่อได้ชำระภาษีบ้ายแล้ว ให้ขอรับใบเสร็จรับเงินจาก
 พนักงานเจ้าหน้าที่ด้วยทุกครั้ง

ก. ภาษีโรงเรือนและที่ดิน

โรงเรือน คือ ที่อยู่อาศัย หรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ กับ
 ที่ดิน ซึ่งอยู่อาศัยเองหรือให้ผู้อื่นเช่าหรือได้ใช้ประกอบกิจการ
 ต่าง ๆ ในรอบปี จะต้องเสียภาษีดังนี้

๑. ทรัพย์สินที่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน หรือ
 ทรัพย์สินที่ต้องแจ้งรายการคือ โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้าง
 อื่น ๆ กับที่ดิน ซึ่งใช้ต่อเนื่องจากโรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้าง
 นั้น ๆ ที่ให้เช่าหรือให้ผู้อื่นอาศัย หรือพ่อแม่ หรือผู้อื่นอยู่
 อาศัย และที่ซึ่งได้ใช้ในกิจการต่าง ๆ ในปีที่ผ่านมา

๒. โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างที่ต้องแจ้งรายการ ตั้ง
 อยู่ในท้องที่ใดให้ยื่นแบบแจ้งรายการต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ

ท้องถิ่นภายในกำหนดประกาศ และผู้รับการไว้ระเมินควรวไป
ยื่นด้วยตนเอง

๓. การยื่นเสียภาษีโรงเรือน ให้ยื่นภายในกำหนดที่
พนักงานเจ้าหน้าที่ประกาศให้ทราบ ซึ่งพนักงานเจ้าหน้าที่จะ
ประกาศให้ทราบระหว่างเดือนมกราคม ถึงเดือนเมษายน เพื่อ
ให้ผู้มีทรัพย์สินที่จะต้องเสียภาษีโรงเรือน และที่ดินไปขอรับ
แบบพิมพ์แสดงรายการแห่งทรัพย์สิน (ภ.ร.ด. ๒) และกรอก
รายการตามแบบพิมพ์ยื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

๔. สถานที่ขอรับแบบพิมพ์แสดงรายการแห่งทรัพย์สิน
(ภ.ร.ด. ๒) ให้ไปขอรับและยื่นได้ ดังนี้

(๑) ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตเทศบาล ให้ไปขอรับ
และยื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานเทศบาลนั้น

(๒) ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตสุขาภิบาลใด ให้ไป
ขอรับและยื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ สำนักงานสุขาภิบาลนั้น

(๓) ทรัพย์สิน ตั้งอยู่นอกเขตเทศบาลและสุขา-
ภิบาลให้ไปขอรับและยื่นต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ ที่ว่าการ
อำเภอซึ่งทรัพย์สินนั้นตั้งอยู่

๕ การชำระเงินค่าภาษีโรงเรือนให้นำเงินไปชำระ
ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ซึ่งทำนไปยื่นแบบพิมพ์แสดงรายการ

ทรัพย์สินไว้แล้ว ภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับแจ้งการ
ประเมิน

๖. การประเมินค่ารายปีเพื่อเก็บภาษีโรงเรือน พนัง-
งานเจ้าหน้าที่จะพิจารณาจากลักษณะของทรัพย์สิน ถ้าผู้เสีย
ภาษีแสดงรายการค่ารายปีต่ำไป พนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจ
ประเมินใหม่ได้

๗. อัตราการเสียภาษีโรงเรือนเสียร้อยละ $๑๒\frac{๑}{๒}$ ของ
ค่ารายปี หมายความว่าค่ารายปี ๑๐๐ บาท ต้องเสียภาษีโรง-
เรือนเป็นเงิน ๑๒ บาท ๕๐ สตางค์

ข้อยกเว้นไม่ต้องเสียภาษีโรงเรือนและที่ดิน คือ

๑. โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ ซึ่งเจ้าของอยู่
เองหรือให้ผู้แทนอยู่เฝ้ารักษาและมีได้ใช้เป็นที่พักอาศัยหรือ
ประกอบการอุตสาหกรรม

๒. โรงเรือนหรือสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ ซึ่งเปิดไว้ตลอดปี
และเจ้าของมิได้อยู่เองหรือให้ผู้อื่นอยู่ นอกจากคนเฝ้าโรงเรือน
หรือสิ่งปลูกสร้างอย่างอื่น ๆ หรือใจเห็ดตาซึ่งให้ต่อแก่ลูกกำ

โทษสำหรับผู้มีหน้าที่เสียภาษี

๑. ผู้ใดจงใจยื่นข้อความเท็จหรือให้ถ้อยคำเท็จ หรือ
ตอบคำถามด้วยคำอันเป็นเท็จ หรืออำพยานหลักฐานเท็จมา

แสดง เพื่อหลีกเลี่ยงการคำนวณค่ารายปีแห่งทรัพย์สินตามที่
ควรจะเสียจริงหรือ

๒. มีเจตนาละเลยโดยการฉ้อโกง หรือโดยการใช้
อุบายหรือโดยวิธีการอย่างใดอย่างหนึ่งอย่างใดทั้งสิ้นที่จะหลีกเลี่ยงหรือพยายามหลีกเลี่ยงการคำนวณค่ารายปีแห่งทรัพย์สิน
ของตนตามที่ควรจะเสียจริง

ผู้นั้นมีความผิดต้องระวางโทษจำคุกไม่เกิน ๖ เดือน
หรือปรับไม่เกิน ๕๐๐ บาท หรือทั้งปรับทั้งจำ

กฎหมายเกี่ยวกับอาวุธปืน

๑. ความหมายของอาวุธปืน

“อาวุธปืน” หมายถึงเครื่องมือที่ใช้ยิง ไปทำอันตรายร่างกายถึงสาหัสได้

ปืนที่ไม่อาจทำอันตรายร่างกายถึงสาหัสได้โดยสภาพ เช่น ปืนเด็กเล่น ไม่ใช่อาวุธปืนตามความหมายของกฎหมาย ตามกฎหมายเรียกว่า “สิ่งเทียมอาวุธปืน”

ปืนที่ใช้ยิงไม่ได้ เช่น ขำรูด ถือเป็น “ส่วนหนึ่งของอาวุธปืน” ถ้ามีไว้โดยมิได้รับอนุญาตมีความผิดเช่นกัน

ส่วนหนึ่งส่วนใดของอาวุธปืนตามกฎหมายให้ถือเป็นอาวุธปืนด้วย เช่น

(๑) ล้ากล้อง

(๒) เครื่องลูกเลื่อน หรือส่วนประกอบสำคัญของเครื่องลูกเลื่อน

(๓) เครื่องลั่นไก หรือส่วนประกอบสำคัญของเครื่องลั่นไก

(๔) เครื่องส่งกระสุน ช่องกระสุน หรือส่วนประกอบสำคัญของสิ่งเหล่านี้ พานท้ายปืน สายสะพายไม้ประดับด้ามปืน ไม่ใช่อาวุธปืน

๒. การขออนุญาต

ประชาชนจะมีและใช้อาวุธปืนต้องขออนุญาตต่อนายทะเบียน สำหรับคนที่มีภูมิลำเนาอยู่ในกรุงเทพฯ ยื่นคำร้องขอที่กองทะเบียน กรมตำรวจ สำหรับคนที่มีภูมิลำเนาอยู่ต่างจังหวัดให้ยื่นคำร้องขอต่อนายอำเภอท้องที่

การขออนุญาตมีและใช้อาวุธปืนต้องขอเพื่อ

- ป้องกันตัวหรือทรัพย์สินของตน
- สำหรับใช้ในการกีฬาหรือล่าสัตว์

๓. ความผิดเกี่ยวกับอาวุธปืน

การกระทำความผิดเกี่ยวกับอาวุธปืนเหล่านี้ ได้แก่

- (๑) ทำ โดยมีได้รับอนุญาต
- (๒) ชื้อ โดยมีได้รับอนุญาต
- (๓) มี โดยมีได้รับอนุญาต
- (๔) ใ้ โดยมีได้รับอนุญาต
- (๕) สั่ง เข้ามาจากนอกราชอาณาจักรโดยมิได้

รับอนุญาต

- (๖) นำ เข้ามาจากนอกราชอาณาจักรโดยมิได้

รับอนุญาต

ความผิดทั้ง ๖ ประการ ถ้าเป็นเพียงเกี่ยวกับ “ส่วน
หนึ่งส่วนใดของอาวุธปืน” หรือ “มีกระสุนปืน” ก็ถือว่ามิ
มีความผิดเช่นเดียวกัน

ผู้ที่ไม่ได้รับอนุญาตให้มีและใช้อาวุธปืน แต่ครอบ-
ครองอาวุธปืนที่เป็นของผู้อื่นซึ่งได้รับอนุญาตให้มีและใช้ตาม
กฎหมายก็มีความผิดเช่นกัน

คำว่า “มีอาวุธปืน” หมายถึง มีกรรมสิทธิ์หรือมีไว้ใน
ครอบครอง

“มีกรรมสิทธิ์” หมายถึง เป็นเจ้าของอาวุธปืน

“มีไว้ในครอบครอง” หมายถึง ยึดถืออาวุธปืนโดยมิ
เจตนายึดถือเพื่อตน

“ยึดถือ” หมายถึง กิริยาที่รับ ถือ หรือเอามารักษาไว้

“ยึดถือเพื่อตน” หมายถึง กิริยาที่จับ ถือ หรือเอา
อาวุธปืนมารักษาไว้ในลักษณะที่แสดงอาการหวง การยึดถือ
เพื่อตนนี้ไม่จำเป็นต้องเป็นการยึดถือไว้โดยเป็นเจ้าของเสมอไป

การรับฝากปืนจากผู้อื่นในระยะเวลาอันสั้น หรือการ
เอาปืนของผู้อื่นมาถือไว้ชั่วขณะไม่ ถือว่า มีอาวุธปืนไว้ใน
ครอบครอง

๔. การครอบครองสินของผู้อื่น

การครอบครองสินของผู้อื่นที่ไม่ผิดกฎหมายมี ๓ กรณี

คือ

(๑) ผู้ครอบครองอาวุธปืนที่ชอบด้วยกฎหมายของผู้อื่น เท่าที่จำเป็นเพื่อรักษาอาวุธนั้นมิให้สูญหาย และผู้ครอบครองนั้นจะต้องมีคุณสมบัติที่จะมี และใช้อาวุธปืนได้ เช่น

— บิดาเวียดำ เป็นผู้ได้รับอนุญาตให้มีและใช้อาวุธปืน ต่อมาบิดานายดำตาย นายดำจึงครอบครองอาวุธปืนนั้น เพื่อรอแจ้งการตาย และขอรับมรดกของบิดา ดังนั้น นายดำไม่มีความผิด

— นาย ก เป็นผู้รับอนุญาตให้มีและใช้อาวุธปืน ต่อมา นาย ก วิกลจริต นาง ข ภริยาของนาย ก จึงครอบครองอาวุธปืนของนาย ก เพื่อรอส่งมอบอาวุธปืนและใบอนุญาตแก่นายทะเบียน นาง ข ไม่มีความผิด

— เก็บอาวุธปืนมีทะเบียนได้ ตั้งใจว่าจะนำไปมอบให้นายทะเบียน ก็ถูกจับก่อน ดังนั้นไม่มีความผิด แต่ถ้าผู้เก็บอายุแค่ ๑๕ ปี (ยังมีอาวุธปืนไม่ได้) หรือปืนที่เก็บได้เป็นปืนเถื่อน ดังนั้นถ้าผู้เก็บได้เอามาใช้ก็มีความผิดด้วย

(๒) ครอบคลุมองอาจวูฐป็นของราชการทหาร และ ตำรวจ และของหน่วยราชการและรัฐวิสาหกิจ

(๓) ครอบครองอวูฐป็นและเครื่องกระสุนป็น ประจำเรือเดินทะเล รถไฟและอากาศยานตามปกติ ซึ่งได้ แสดงและให้พนักงานศุลกากรตรวจสอบตามกฎหมายแล้ว

หมายเหตุ ควรสังเกตว่ากฎหมายยกเว้นให้แต่อวูฐ ป็นของทางราชการ หรือรัฐวิสาหกิจ มิได้ยกเว้นแก่ตัวราชการ หรือพนักงานรัฐวิสาหกิจ

๕. การพกพาอวูฐป็น

กฎหมายห้ามมิให้บุคคลพกพาอวูฐป็นติดตัวไปใน เมือง หมู่บ้าน หรือทางสาธารณะโดยไม่ได้รับใบอนุญาตให้ มีใบอวูฐป็นติดตัว เว้นแต่เป็นกรณีมีติดตัวเมื่อมีเหตุจำเป็น และเร่งด่วนตามสมควรแก่พฤติการณ์ เช่น ถือป็นติดตามคน ร้าย เป็นต้น

แต่มีข้อสังเกตว่าไม่ว่าในกรณีใด กฎหมายห้ามเด็ดขาด มิให้พาอวูฐป็นไปโดยเปิดเผย หรือพาไปในชุมชนนุมนที่ ได้ จัดให้มีขึ้นเพื่อนมัสการ การรื่นเริง การมหรสพหรือการอื่นใด หมายความว่าถึงแม้จะมีใบอนุญาตให้มีใบอวูฐป็นติดตัวก็ตาม

ก็ไม่สามารถพกพาอาวุธปืนโดยเปิดเผย หรือหาไปในชุมชนที่จัดให้มีขึ้น เพื่อการตั้งกล่าว แต่กฎหมายไม่ห้ามสำหรับเจ้าพนักงานผู้มีหน้าที่รักษาความสงบเรียบร้อยของประชาชน ทหารและตำรวจซึ่งอยู่ในระหว่างการปฏิบัติหน้าที่

สำหรับผู้มีอำนาจออกใบอนุญาตให้พกพาในกรุงเทพมหานครคือ อธิบดีกรมตำรวจในต่างจังหวัดคือ ผู้ว่าราชการจังหวัด

๖. การมีอาวุธปืนเพื่อเก็บ

ผู้ใดประสงค์จะมีอาวุธปืนไว้เพื่อเก็บกักต้องขออนุญาตด้วย การเก็บในที่นี้หมายถึงการมีไว้โดยไม่ใช้อาวุธปืนนั้น เช่น การเก็บไว้เป็นที่ระลึก เป็นต้น

๗. การโอนอาวุธปืน

กฎหมายห้ามมิให้โอนอาวุธปืนให้แก่บุคคลที่ไม่ได้รับใบอนุญาตให้มีและใช้อาวุธปืน แม้ผู้โอนจะเป็นผู้ได้รับอนุญาตให้มีและใช้อาวุธปืนได้ แต่ถ้าโอนอาวุธปืนให้แก่ผู้ที่ไม่มียาอนุญาต ผู้โอนจะมีความผิด

“การโค่น” หมายถึง การโค่นกรรมสิทธิ์อาวุธปืนของตนให้ผู้อื่นเป็นเจ้าของ

๘. กรณีต้องแจ้งนายทะเบียน

(๑) อาวุธปืนหายหรือถูกทำลายต้องแจ้งนายทะเบียนภายใน ๑๕ วัน

(๒) ใบอนุญาตสูญหายหรือถูกทำลาย ต้องขอใบอนุญาตแทนภายใน ๓๐ วัน นับแต่ทราบเหตุการณ์สูญหายหรือถูกทำลาย

(๓) ถ้าผู้ได้รับอนุญาตให้มีและใช้อาวุธปืนตาย ทายาทต้องแจ้งนายทะเบียนภายใน ๓๐ วัน นับแต่ทราบวันตายของผู้ได้รับใบอนุญาต มิฉะนั้นมีความผิด

(๔) ผู้ได้รับใบอนุญาต ย้ายที่อยู่ ต้องแจ้งย้ายต่อนายทะเบียนภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันย้าย โดยต้องแจ้ง ๒ ที่คือ แจ้งต่อนายทะเบียนท้องที่ที่ย้ายออกภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันย้ายออก และแจ้งต่อนายทะเบียนที่ย้ายเข้าภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันย้ายเข้า ใครไม่แจ้งมีความผิด

(๕) ผู้ได้รับใบอนุญาต หากกลายเป็นผู้ไม่มีสิทธิรับใบอนุญาตในภายหลัง เช่น กลายเป็นคนวิกลจริต หรือคนไร้ความสามารถ ต้องคืนอาวุธปืนและใบอนุญาตต่อนายทะเบียนโดยมิชักช้า มิฉะนั้นจะมีความผิด

(๖) ผู้ได้นำอาวุธปืนมาจากต่างประเทศ ต้องส่งมอบอาวุธปืนแก่พนักงานศุลกากร หรือแจ้งต่อนายทะเบียนท้องถิ่นโดยมิชักช้า มิฉะนั้นจะมีความผิด

๙. การเพิกถอนใบอนุญาต

นายทะเบียนมีอำนาจเพิกถอนใบอนุญาตได้ ถ้าออกให้โดยหลงผิดหรือผู้ได้รับอนุญาตเป็นคนเคยต้องโทษมาก่อน เป็นต้น เมื่อเพิกถอนแล้วผู้รับอนุญาตต้องมอบปืนและใบอนุญาตคืนแก่นายทะเบียนโดยไม่ชักช้า

อนึ่ง การให้ผู้อื่นใช้ใบอนุญาตหรือการใช้ใบอนุญาตของผู้อื่น มีโทษถึงจำคุก

กฎหมายป่าไม้

ไม้ในป่าเป็นทรัพยากรที่สำคัญของชาติที่ควรจะรักษาไว้ แต่เนื่องจากมนุษย์มีความจำเป็นที่จะต้องใช้ไม้เพื่อประโยชน์ต่าง ๆ เช่น ใช้สร้างบ้านเป็นที่อยู่อาศัย ถ้าหากปล่อยให้มีการทำไม้ได้โดยมิได้อยู่ในการควบคุมโดยถูกต้องย่อมเป็นภัยอันร้ายแรงมาก ดังนั้น รัฐจึงออกกฎหมายป่าไม้ขึ้นมาเพื่อมุ่งที่จะควบคุมการทำไม้ขึ้น เพื่อสงวนและรักษาป่าไม้อันเป็นทรัพยากรที่สำคัญของประเทศเอาไว้

๑. ประเภทไม้และการทำไม้

ตามกฎหมายป่าไม้ ได้แบ่งไม้ออกเป็น ๒ ประเภทคือ ไม้หวงห้ามและไม้ที่ไม่ใช่ไม้หวงห้าม

(๑) ไม้หวงห้าม หมายถึง ไม้ที่รัฐออกกฎหมายมาควบคุมไว้เป็นพิเศษ มี ๒ ประเภท

- ประเภท ก ไม้หวงห้ามธรรมดา ได้แก่ ไม้ซึ่งการทำไม้จะต้องได้รับอนุญาตจากพนักงานเจ้าหน้าที่ หรือได้รับสัมปทานตามกฎหมาย

- ประเภท ข ไม้หวงห้ามพิเศษ ได้แก่ ไม้หายาก หรือไม้ที่ควรสงวนซึ่งไม่อนุญาตให้ทำ ไม้ เว้นแต่รัฐมนตรีจะได้อนุญาตในกรณีพิเศษ

การที่จะรู้ว่าไม้อะไรเป็นไม้หวงห้ามประเภทใด ขึ้นในท้องที่ใดทางราชการจะต้องออกกฎหมายมากำหนด แล้วประกาศให้แก่ประชาชนทราบ เรียกว่า “พระราชกฤษฎีกา” เช่น ไม้สักและไม้อย่างทั่วไปในราชอาณาจักร ไม่ว่าจะขึ้นอยู่ที่ใดเป็นไม้หวงห้ามประเภท ก ดังนั้นถ้าประสงค์จะตัดมาใช้ สอยจะต้องขออนุญาตจากเจ้าหน้าที่ก่อน การขออนุญาตต้องขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ ที่ว่าการอำเภอ ที่ป่าหรือไม้ อยู่ในเขตท้องที่ ผู้ได้รับอนุญาตจะต้องเสียค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามที่กฎหมายกำหนด

(๒) ไม้ที่ไม่ใช่ไม้หวงห้าม หมายถึง ไม้ที่รัฐมิได้ออกกฎหมายมาควบคุมไว้เป็นพิเศษ ดังนั้นหากประสงค์ที่จะทำหรือตัดไม้ ไม่ต้องขออนุญาต แต่กฎหมายกำหนดว่าการนำไม้ที่ไม่ใช่ไม้หวงห้ามเข้าเขตด่านป่าไม้ต้องเสียค่าธรรมเนียม เว้นแต่จะนำไปใช้ส่วนตัวภายในเขตท้องที่จังหวัดที่ทำไม้ขึ้น

๒. ของป่าและการเก็บของป่า

(๑) ของป่า หมายถึง บรรดาของที่เกิดหรือมีขึ้นในป่าตามธรรมชาติ คือ

- ก) ไม้ รวมทั้งส่วนต่างๆ ของไม้ ถ่านไม้ น้ำมันไม้ ยางไม้ ตลอดจนสิ่งอื่นๆ ที่เกิดจากไม้
- ข) พืชต่างๆ ตลอดจนสิ่งอื่นๆ ที่เกิดจากพืชชั้น
- ค) รังนก ครั่ง รวงผึ้ง น้าผึ้ง ชผึ้ง และมูลค้างคาว
- ง) หินที่ไม่ใช่แร่ ตามกฎหมายว่าด้วยแร่ และหมายความรวมถึงถ่านไม้ที่บุคคลทำขึ้นด้วย

ของป่าตามกฎหมายแบ่งออกเป็น ๒ ประเภทคือ ๑. ของป่าหวงห้าม ๒. ของป่าที่ไม่หวงห้าม การที่จะรู้ได้ว่าของป่าอย่างใด เป็นของป่าประเภทหวงห้าม ในท้องที่ใด ทางราชการจะต้องออกกฎหมายขึ้นมากำหนดและประกาศให้ประชาชนทราบเรียกว่า “พระราชกฤษฎีกา”

(๒) การเก็บของป่า

การที่จะเก็บของป่านั้น เราจะต้องรู้ก่อนว่าเป็นของป่าหวงห้ามหรือไม่ ถ้าเป็นของป่าหวงห้าม ผู้ใดเก็บของป่าหวง

ห้ามหรือทำอันตรายด้วยประการใดๆ แก่ของป่าหวงห้ามในป่า
ต้องขออนุญาตต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ก่อน ซึ่งการขออนุญาต
ต้องยื่นคำขอโดยใช้แบบฟอร์มตามที่กฎหมายกำหนดต่อพนักงาน
งานเจ้าหน้าที่แห่งท้องที่ที่ป่านั้นตั้งอยู่ เพื่อพิจารณาและอนุญาต
ผู้รับอนุญาตต้องเสียค่าธรรมเนียมตามกฎหมาย

ถ้าเป็นของป่าที่ไม่ได้หวงห้าม บุคคลใดเก็บหาของป่า
มาใช้หรือขายก็ได้ไม่ต้องขออนุญาตต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

๓. การนำไม้และของป่าเคลื่อนที่จากที่หนึ่งไปยังอีก ที่หนึ่ง

การที่จะนำไม้หรือของป่าเคลื่อนที่ไป กฎหมายได้
กำหนดวิธีการเอาไว้ กล่าวคือถ้าต้องการนำไม้หรือของป่าใน
กรณีต่อไปนี้

(๑) นำไม้หรือของป่าที่ได้รับอนุญาตให้ทำหรือเก็บ
ออกจากสถานที่ที่ระบุไว้ในใบอนุญาต

(๒) นำไม้ที่ทำโดยไม่ต้องรับอนุญาตไปจากด่านป่าไม้
ด่านแรกเคลื่อนที่ต่อไป

(๓) นำไม้หรือของป่าเข้ามาในประเทศ ไปจากด่าน
ศุลกากรที่นำเข้า

(๔) นำไม้หรือของป่าที่ข้อมาจากทางราชการไปจาก
ที่ไม้หรือของป่านั้นอยู่

ผู้นำไม้หรือของป่าเคลื่อนที่จะต้องมีใบเบิกทางของ
พนักงานเจ้าหน้าที่กำกับไปด้วย การขอใบเบิกทางนำไม้หรือ
ของป่าเคลื่อนที่ให้ขอที่กรมป่าไม้จังหวัด พร้อมด้วยบันทึก
แสดงชนิด จำนวน ขนาด ปริมาตร และใบเสร็จที่แสดงว่า
ไม้หรือของป่านี้ได้เสียค่าธรรมเนียมเรียบร้อยแล้ว

ในการนำไม้หรือของป่าเคลื่อนที่นั้นกฎหมายได้กำหนด
ห้ามมิให้เคลื่อนที่ผ่านด่านป่าไม้ในระหว่างเวลาตั้งแต่พระ
อาทิตย์ตกถึงพระอาทิตย์ขึ้น เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากเจ้า-
พนักงานเป็นหนังสือ

๔. การแผ้วถางป่า

ป่าไม้เป็นทรัพยากรที่สำคัญของชาติเป็นของราษฎรทุก
คน ดังนั้น ทุกคนจะต้องช่วยกันรักษาและสงวนป่าเอาไว้
กฎหมายป่าไม้จึงห้ามมิให้ผู้ใดเข้าครอบครองป่าไว้เป็นของตน
เองหรือผู้อื่น และห้ามมิให้ทำการแผ้วถางหรือทำลายป่า ผู้
ฝ่าฝืนจะมีความผิด แต่ทางราชการได้ตระหนักถึงความจำเป็น
ว่า บางครั้งราษฎรมีความจำเป็นที่จะต้องบุกรุกเข้าครอบครอง
ป่าและทำการแผ้วถางทำลายป่าเพื่อใช้เป็น ที่เพาะปลูกหรือที่

อยู่อาศัย ทางราชการจึงออกกฎหมายกำหนดแยกประเภทของ
ป่าเอาไว้ คือป่าใดที่ราชการได้จำแนกไว้เป็นป่าประเภทเกษตร
กรรม ราษฎรสามารถเข้าทำการครอบครองและแผ้วถางหรือ
ทำลายเพื่อใช้เป็นที่เพาะปลูกได้โดยไม่ต้องขออนุญาต แต่ถ้า
ป่าใดที่ทางราชการมิได้ออกกฎหมายประกาศว่าเป็นป่าประเภท
เกษตรกรรม ราษฎรคนใดประสงค์ที่จะทำการครอบครอง
แผ้วถางทำลายป่า เพื่อใช้เป็นที่เพาะปลูกจะต้องขออนุญาตต่อ
พนักงานเจ้าหน้าที่ที่ป่าตั้งอยู่ก่อน

กองทุนช่วยเหลือประชาชนทางกฎหมาย

ศูนย์นิติศาสตร์

ศูนย์นิติศาสตร์เป็นหน่วยงานบริการสังคมและส่งเสริมวิชาชีพกฎหมายของคณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ โดยมีวัตถุประสงค์ดังนี้

๑. เพื่อเผยแพร่ความรู้ทางด้านกฎหมายให้แก่ประชาชน
๒. เพื่อช่วยเหลือประชาชนทางด้านอรรถคดีให้ได้รับความเป็นธรรม
๓. เพื่อส่งเสริมวิชาชีพกฎหมาย โดยการฝึกฝนอบรมให้นักกฎหมายมีทักษะในภาคปฏิบัติและมีคุณธรรมในการใช้กฎหมาย
๔. เพื่อศึกษาวิจัยปัญหาทางกฎหมายกับสังคม

ในปัจจุบันศูนย์นิติศาสตร์มีกิจกรรมที่สำคัญ ๒ ด้านคือ

(๑) ด้านเผยแพร่ความรู้ทางด้านกฎหมายให้แก่ประชาชน การเผยแพร่จัดทำในรูปการอบรมความรู้กฎหมายที่ประชาชนควรทราบให้แก่ผู้นำท้องถิ่นและประชาชนที่สนใจ

ในชนบท การจัดทำเอกสารและหนังสือกฎหมายสำหรับประชาชน รวมทั้งการจัดรายการทางวิทยุให้ความรู้ทางด้านกฎหมายแก่ประชาชนโดยทั่วไป

(๒) ด้านช่วยเหลือประชาชนทางด้านอรรถคดี ในด้านนี้ศูนย์นิติศาสตร์ได้จัดตั้งสำนักงานช่วยเหลือประชาชนทางกฎหมายขึ้นที่คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ โดยประชาชนจะได้รับความช่วยเหลือดังนี้

(ก) โดยการเขียนจดหมายขอคำปรึกษาปัญหากฎหมายทางไปรษณีย์

(ข) โดยการมาติดต่อขอคำปรึกษาด้านกฎหมาย ที่สำนักงานช่วยเหลือประชาชนทางกฎหมาย ซึ่งตั้งอยู่ที่ตึกคณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ และเปิดบริการแก่ประชาชนตั้งแต่เวลา ๙.๐๐-๑๗.๐๐ น. ในวันจันทร์ถึงวันศุกร์

(ค) ในกรณีที่ เป็นข้อพิพาท ทางสำนักงานฯ จะช่วยเหลือโดยการเชิญคู่กรณีมาไกล่เกลี่ยประนอมข้อพิพาท แต่ถ้าจำเป็นจะต้องดำเนินคดีในชั้นศาล ทางสำนักงานฯ จะจัดทนายความเข้าช่วยเหลือว่าความให้โดยไม่คิดค่าจ้างทนายความ แต่มีเงื่อนไขดังต่อไปนี้

- ๑) เป็นผู้ไม่ได้รับความเป็นธรรม
- ๒) เป็นผู้มีฐานะยากจนไม่สามารถว่าจ้างทนายความเข้าต่อสู้คดีในชั้นศาลได้
- ๓) ไม่ใช่เป็นผู้ที่มีส่วนร่วมในการกระทำผิดหรือกระทำโดยไม่สุจริต
- ๔) คดีสามารถดำเนินการต่อไปได้

ศูนย์นิติศาสตร์ ได้ทำหน้าที่เป็นหน่วยงานบริการสังคมให้แก่มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์เป็นประโยชน์แก่ประชาชนเป็นจำนวนมาก อย่างไรก็ตามโครงการช่วยเหลือประชาชนทางด้านกฎหมายศูนย์นิติศาสตร์ ก็ยังมีข้อจำกัดในการทำหน้าที่ที่บริการสังคมอยู่ไม่น้อย เนื่องจากเงินงบประมาณในการดำเนินการไม่เพียงพอกับปริมาณของประชาชนที่มาขอใช้บริการ ซึ่งนับวันจะเพิ่มขึ้นตามลำดับ ทางศูนย์นิติศาสตร์จึงได้จัดตั้งกองทุนช่วยเหลือประชาชนทางกฎหมายขึ้น เพื่อจะได้มีเงินมาดำเนินการอย่างเพียงพอกับความต้องการของประชาชน ผู้ที่มีใจศรัทธาที่จะช่วยเหลือให้ประชาชนที่ยากจนได้รับความยุติธรรม สามารถบริจาคเงินให้กองทุนได้ที่ สำนักงานช่วยเหลือประชาชนทางกฎหมาย ศูนย์นิติศาสตร์ คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

วิธีการและหลักฐานสำคัญในการ ติดต่อราชการ

งานทะเบียน

การขอแก้ไขรายการเอกสารการทะเบียนราษฎร ต้องนำหลักฐานที่เกี่ยวข้องเป็นกรณี ๆ ไปมาแสดงต่อนายทะเบียน ดังนี้

- สูติบัตร หรือสำเนาทะเบียนคนเกิด
- มรณบัตร หรือสำเนาทะเบียนคนตาย
- สำเนาทะเบียนบ้านฉบับเจ้าบ้าน
- ใบสุทธิ หรือประกาศนียบัตร
- ใบสำคัญการสมรส ใบสำคัญการหย่าหรือสำเนาภาพถ่าย
- ใบสำคัญการเปลี่ยนชื่อตัว-ชื่อสกุล
- ใบสำคัญทะเบียนทหาร
- หนังสือเดินทางจากต่างประเทศ
- บัตรประจำตัวประชาชน
- ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าว
- ใบรับรองแพทย์ผู้ทำคลอด

พยานบุคคล

ให้นำพยานบุคคลไปให้ถ้อยคำเพิ่มเติม กรณีไม่สามารถหาหลักฐานทางราชการไปแสดงได้ ซึ่งได้แก่ บิดามารดา ผู้อุปการะเลี้ยงดู สามี ภรรยา ผู้รู้เห็นการเกิดผู้ทำคลอด เจ้าบ้าน เพื่อนบ้าน ข้าราชการชั้นสัญญาบัตรขึ้นไป

การเพิ่มชื่อบุคคลตงสำรวจ

๑. เป็นบุคคลสัญชาติไทย ให้ยื่นคำร้องต่อนายทะเบียน พร้อมหลักฐาน (เท่าที่มี) และพยานบุคคล

๒. เป็นบุคคลต่างด้าว ต้องยื่นคำร้องต่อนายทะเบียน พร้อมหลักฐานตาม (๑) และ

- ใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าว
- รูปถ่ายหน้าตรง ไม่สวมหมวก ขนาด ๒ x ๓ นิ้ว จำนวน ๒ รูป
- คัดสำเนาใบสำคัญประจำตัวคนต่างด้าว
- หนังสือคำยืนยันจากกรมตำรวจว่าเป็นบุคคลต่างด้าวที่เข้าเมืองมา

การแจ้งเกิด

หลักเกณฑ์

ต้องแจ้งเกิดต่อนายทะเบียนท้องที่ที่เด็กเกิดภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่เด็กเกิด

- กรณีเด็กเกิดในบ้าน เจ้าบ้านเป็นผู้มีหน้าที่ไปแจ้งเกิด
- กรณีเด็กเกิดนอกร้าน ให้มารดาของบุตรเป็นผู้มีหน้าที่
- กรณีเด็กเกิดที่โรงพยาบาล ต้องติดต่อเพื่อขอสูติบัตรและใบแจ้งการย้ายที่อยู่จากโรงพยาบาลที่เด็กเกิดมาแสดงต่อนายทะเบียนท้องที่ที่มีภูมิลำเนาอยู่

หลักฐานที่จะต้องนำไปแสดงต่อนายทะเบียน

- สำเนาทะเบียนบ้าน
- บัตรประจำตัว หรือใบสำคัญต่างตัวของเจ้าของบ้าน และของผู้ได้รับมอบหมายให้ไปแทน
- หนังสือรับรองการทำคลอดของผู้ทำคลอด (กรณีเด็กเกิดที่บ้าน)
- บัตรประจำตัว หรือใบสำคัญต่างตัวของบิดาและมารดาเด็ก

การแจ้งเกิดเกินกำหนดเวลา ต้องมีหลักฐาน
เพิ่มเติมดังนี้

- ภาพถ่ายเด็กและพยาน เอกสารที่เกี่ยวข้อง
- พยานบุคคล ได้แก่ เจ้าบ้าน บิดามารดาเด็ก
ผู้ทำคลอด ผู้รู้เห็นการเกิด
- ทะเบียนสมรส (ถ้ามี)

โทษ

ถ้าไม่แจ้งเกิดภายในกำหนดจะต้องมีโทษปรับไม่เกิน

๒๐๐ บาท

การแจ้งตาย

หลักเกณฑ์

ต้องแจ้งตายต่อนายทะเบียนท้องที่ที่มีคนตายภายใน
๒๔ ชั่วโมง นับแต่เวลาที่ตายหรือพบศพ หากเลยกำหนด
โทษปรับไม่เกิน ๒๐๐ บาท

๑. กรณีคนตายในบ้าน ให้แจ้งต่อนายทะเบียนท้องที่
ที่มีคนตาย

๒. กรณีคนตายนอกบ้าน ให้ผู้พบศพไปแจ้งการตาย
ต่อนายทะเบียนที่พบศพ

๓. กรณีคนตายโดยฉัตรธรรมชาติ ผู้มีหน้าที่ตาม (๑)
 (๒) ต้องแจ้งต่อพนักงานฝ่ายปกครอง หรือตำรวจท้องที่ที่มี
 คนตาย

๔. การแจ้งตายเกินกำหนดเวลา ต้องนำพยาน
 เอกสาร และพยานบุคคลที่เกี่ยวข้องและจะต้องมีความผิด
 ระวังโทษปรับไม่เกิน ๒๐๐ บาท

หลักฐานที่จะต้องนำไปแสดงต่อนายทะเบียน

๑. หนังสือรับรองการตายของแพทย์ หรือพนักงาน
 สอบสวนกรณีตายโดยอุบัติเหตุ

๒. บัตรประจำตัว หรือใบสำคัญคนต่างด้าวของผู้แจ้ง
 และผู้ตาย

๓. สำเนาทะเบียนบ้าน (กรณีคนตายในท้องที่)

๔. จะต้องแจ้งว่าศพของผู้ตายจะดำเนินการอย่างไร
 (เก็บ, ผัง, เผาที่ไหน เมื่อไร)

การแจ้งย้ายที่อยู่

ต้องแจ้งการย้ายที่อยู่ต่อนายทะเบียนภายใน ๑๕ วัน
 นับแต่วันย้าย หากพ้นกำหนดจะมีโทษปรับไม่เกิน ๒๐๐ บาท

๑. กรณีเจ้าบ้านไปย้ายด้วยตนเอง หลักฐาน

— สำเนาทะเบียนบ้าน

- บัตรประจำตัวของเจ้าบ้าน
- ใบแจ้งการย้ายที่อยู่ ตอนที่ ๑ และตอนที่ ๒ (สำหรับแจ้งย้ายเข้า)
- ทะเบียนคนไทย ทะเบียนคนต่างด้าว (ถ้ามี) สำหรับแจ้งย้ายเข้า

๒. กรณีเจ้าบ้านมอบหมายให้ผู้อื่นไปแจ้งแทน ต้องนำหลักฐานเหล่านี้ไปด้วย

- สำเนาทะเบียนบ้าน
- บัตรประจำตัวของเจ้าบ้านและของผู้ได้รับมอบหมาย
- หนังสือมอบหมายของเจ้าบ้าน
- ใบแจ้งการย้ายที่อยู่ตอนที่ ๑ และตอนที่ ๒ ซึ่งเจ้าบ้านได้ลงนามยินยอมให้ย้ายเข้า

๓. การแจ้งย้ายปลายทาง ให้นำบัตรประจำตัวของตนเองพร้อมหนังสือยินยอมของเจ้าบ้าน และสำเนาทะเบียนบ้านที่จะย้ายเข้า แสดงต่อนายทะเบียนท้องถิ่นที่ตนมีชื่ออยู่ในปัจจุบันเสียค่าธรรมเนียม ๕ บาท

5591

KC โครงการเผยแพร่วิชานิติศาสตร์.
32 มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.
คศ๑๖1 ก กฎหมายสำหรับประชาชน เล่ม 2
2533 กฎหมายพิเศษที่ประชาชนควรรู้.
ล.2

คลินิกกฎหมายธรรมศาสตร์

บริการให้คำปรึกษาทางกฎหมาย

ท่านที่มีปัญหาเกี่ยวกับกฎหมาย โปรดติดต่อด้วยตนเอง
หรือโดยทางไปรษณีย์ เพื่อขอคำปรึกษาแนะนำได้ ตามที่อยู่
ต่อไปนี้

สำนักงานช่วยเหลือประชาชนทางกฎหมายศูนย์นิติศาสตร์

คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์

ถนนพระจันทร์

กรุงเทพมหานคร 10200

สำหรับจดหมายโปรดวงเล็บมุมซองว่า "ปัญหากฎหมาย"