

บันทึก

เรื่อง หรือพระราชกฤษฎีกาค่าเช่าบ้านข้าราชการ

กระทรวงการคลังได้มีหนังสือ ด่วนมาก ที่ กค ๐๕๐๒/๕๔๕๐๔ ลงวันที่ ๒๑ กันยายน ๒๕๓๓ ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาความว่า นาวาอากาศตรีพิชิต พลประจักษ์ สังกัดกรมยุทธการทหารอากาศ หรือเรื่องสิทธิการเบิกเงินค่าเช่าบ้านกรณีผ่อนชำระเงินกู้เพื่อชำระราคาบ้าน โดยมีข้อเท็จจริงว่า นาวาอากาศตรี พิชิตพลประจักษ์ ซึ่งเป็นผู้มีสิทธิเบิกเงินค่าเช่าบ้าน ได้เช่าบ้านเลขที่ ๗๒๙/๑๓๘ แขวงบางพลัด เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นบ้านของมารดา ต่อมาในปีพ.ศ.๒๕๓๐ จึงขอเบิกเงินค่าเช่าบ้านกรณีผ่อนชำระเงินกู้แทนการเบิกเงินค่าเช่าบ้านซึ่งบ้านและที่ดินดังกล่าวเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมกันระหว่างมารดานาวาอากาศตรี พิชิต และนายปรีชา (พี่ชาย) นาวาอากาศตรี พิชิตฯ ได้ซื้อบ้านและที่ดินครึ่งหนึ่งในส่วนที่เป็นกรรมสิทธิ์ของนายปรีชา เมื่อวันที่ ๒๕ กรกฎาคม ๒๕๓๒ โดยกู้ยืมเงินจากธนาคารทหารไทย จำกัด จำนวน ๕๐๐,๐๐๐ บาท เพื่อชำระราคาบ้านและที่ดิน และในวันเดียวกันนั้น มารดานาวาอากาศตรี พิชิตฯ ได้โอนกรรมสิทธิ์บ้านและที่ดินอีกครั้งหนึ่งให้กับนาวาอากาศตรี พิชิตฯ จึงมีปัญหว่า นาวาอากาศตรี พิชิตฯ จะมีสิทธินำหลักฐานการผ่อนชำระเงินกู้เพื่อชำระราคาบ้านมาเบิกเงินค่าเช่าบ้านจากทางราชการหรือไม่

กระทรวงการคลังได้แจ้งว่า ตามพระราชกฤษฎีกาค่าเช่าบ้านข้าราชการ พ.ศ. ๒๕๒๗ มาตรา ๗ “ภายใต้บังคับ มาตรา ๑๖ และมาตรา ๑๗ ข้าราชการผู้ใดได้รับคำสั่งให้เดินทางไปประจำสำนักงานต่างท้องที่ มีสิทธิได้รับค่าเช่าบ้านข้าราชการเท่าที่จ่ายจริงตามสมควร แก่สภาพแห่งบ้าน แต่อย่างสูงไม่เกินจำนวนที่กำหนดไว้ตามบัญชีอัตราค่าเช่าบ้านข้าราชการท้ายพระราชกฤษฎีกา ทั้งนี้ เว้นแต่ผู้นั้น (๒) มีเคหสถานของตนเองหรือของสามีหรือภริยาที่พออาศัยอยู่ร่วมกันได้ในท้องที่ที่ไปประจำสำนักงานใหม่” จากกรณีดังกล่าวมีผู้ให้ความเห็นเป็น ๒ ฝ่าย ฝ่ายหนึ่งเห็นว่า คำว่า “มีเคหสถาน” หมายความว่า มีเคหสถานอย่างสมบูรณ์ที่เพียงพออาศัยได้ตามปกติวิสัยของบุคคลในท้องที่นั้น ๆ และการมีกรรมสิทธิ์ชั่วคราวหนึ่งเพื่อจำนองต่อธนาคาร ซึ่งกู้เงินมาซื้อในทันทีที่ทันใดที่รับโอนมานั้น ไม่ถือว่ามีเคหสถานของตนเองและไม่ขาดสิทธิในการได้รับค่าเช่าบ้านตามความหมายของพระราชกฤษฎีกา เพราะการรับโอนกรรมสิทธิ์ไว้ก่อนจำนองต่อธนาคารหรือสถาบันการเงินนั้น เป็นวิธีการและขั้นตอนปกติซึ่งจำเป็นในการกู้เงินเพื่อซื้อบ้าน ดังนั้น การที่มารดาขายส่วนของตนกึ่งหนึ่งให้เพื่อนาวาอากาศตรี พิชิต จะได้ทำจำนองกู้เงินใช้ราคาส่วนที่ต้องซื้อจากพี่ชาย จึงไม่ได้มีความหมายว่านาวาอากาศตรี พิชิตฯ มีเคหสถานของตนเองอยู่แล้วยังไปกู้เงินมาซื้อเพิ่มเติมอีก จึงสามารถนำหลักฐานการผ่อนชำระเงินกู้เพื่อชำระราคาบ้านมาเบิกจากทางราชการได้อีกฝ่ายหนึ่งเห็นว่า คำว่า “มีเคหสถาน” ตามมาตรา ๗ (๒) ดังกล่าว ไม่ว่าจะมีกรรมสิทธิ์เต็มจำนวนหรือเพียงส่วนหนึ่งส่วนใดก็ต้องถือว่ามีเคหสถานทั้งสิ้น เพราะตราบใดที่ยังไม่มีการจดทะเบียนแบ่งแยก เจ้าของรวมทุกคนย่อมมีสิทธิใช้สอยทรัพย์สินนั้นได้ จึงเห็นว่า

นาวาอากาศตรี พิชิตฯ เป็นผู้ต้องห้ามตามมาตรา ๗ (๒) แห่งพระราชกฤษฎีกาค่าเช่าบ้านข้าราชการ พ.ศ.๒๕๒๗ และไม่มีสิทธินำหลักฐานการผ่อนชำระเงินกู้เพื่อชำระราคาบ้านมาเบิกเงินค่าเช่าบ้านจากทางราชการ กระทรวงการคลังเห็นว่า ปัญหาดังกล่าวเป็นการตีความกฎหมายจึงขอให้สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตีความเพื่อเป็นบรรทัดฐานในการพิจารณาต่อไป

คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๑) ได้พิจารณาปัญหาข้อหารือของกระทรวงการคลัง พร้อมทั้งฟังคำชี้แจงของผู้แทนกระทรวงการคลัง (กรมบัญชีกลาง) ผู้แทนสำนักงานตรวจเงินแผ่นดิน และผู้แทนกระทรวงกลาโหม (กรมยุทธการทหารอากาศ) แล้ว ข้อเท็จจริงได้ความว่า นาวาอากาศตรีพิชิต พลประจักษ์ได้รับการบรรจุเป็นข้าราชการครั้งแรกที่กองการบินนครปฐม อำเภอกำแพงแสน จังหวัดนครปฐม เมื่อปี พ.ศ.๒๕๒๒ ต่อมาในปี พ.ศ.๒๕๒๙ นาวาอากาศตรีพิชิตฯ ได้ย้ายมารับราชการที่กองบิน ๖ ดอนเมือง กรุงเทพมหานคร และได้เช่าบ้านเลขที่ ๗๒๙/๑๓๘ แขวงบางพลัด เขตบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมกันระหว่างนางอโนชา พลประจักษ์ มารดา กับ นายปรีชา พลประจักษ์ พี่ชาย และได้ใช้สิทธิเบิกค่าเช่าบ้านตั้งแต่เดือนตุลาคม พ.ศ.๒๕๒๙ เป็นต้นมา ต่อมาในวันที่ ๒๕ กรกฎาคม ๒๕๓๒ นายปรีชา พลประจักษ์ พี่ชาย ได้จดทะเบียนโอนขายกรรมสิทธิ์ในที่ดินและบ้านเลขที่ ๗๒๙/๑๓๘ ดังกล่าวในส่วนของตนให้แก่นาวาอากาศตรีพิชิตฯ ในราคา ๓๐๐,๐๐๐ บาท และนางอโนชา พลประจักษ์ มารดา ได้จดทะเบียนยกกรรมสิทธิ์ที่ดินและบ้านดังกล่าวในส่วนของตนให้แก่นาวาอากาศตรีพิชิตฯ โดยเสนหา และในวันเดียวกันนั้นเอง นาวาอากาศตรีพิชิตฯ ได้กู้ยืมเงินจากธนาคารทหารไทย จำกัด จำนวน ๕๐๐,๐๐๐ บาท โดยได้จำนองที่ดินและบ้านดังกล่าวเป็นประกันการกู้ยืมเงินจากธนาคารทหารไทย จำกัด ทั้งนี้ นาวาอากาศตรีพิชิตฯ ได้นำเงินกู้ยืมดังกล่าวจำนวน ๓๐๐,๐๐๐ บาท ไปชำระราคาที่ดินและบ้านส่วนที่ซื้อมาจากนายปรีชาฯ พี่ชาย และนำเงินกู้ยืมที่เหลืออีก ๒๐๐,๐๐๐ บาท ไปมอบให้นางอโนชาฯ เพื่อตอบแทนพระคุณที่ยกกรรมสิทธิ์ในที่ดินและบ้านให้ หลังจากนั้นเมื่อเดือนสิงหาคม ๒๕๓๒ นาวาอากาศตรีพิชิตฯ ได้นำหลักฐานการผ่อนชำระเงินกู้เพื่อชำระราคาบ้านมาขอเบิกค่าเช่าบ้านตามพระราชกฤษฎีกาค่าเช่าบ้านข้าราชการ พ.ศ.๒๕๒๗

จากข้อเท็จจริงดังกล่าวข้างต้น คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๑) พิจารณาแล้วเห็นว่า เมื่อเดิมนาวาอากาศตรีพิชิต พลประจักษ์ได้รับการบรรจุครั้งแรกให้ไปประจำที่กองการบินนครปฐม จังหวัดนครปฐม และต่อมาเมื่อปี พ.ศ.๒๕๒๙ ได้ย้ายมารับราชการที่กองบิน ๖ ดอนเมือง กรุงเทพมหานคร และได้เช่าบ้านที่มารดาและพี่ชายเป็นเจ้าของร่วมเพื่ออยู่อาศัย กรณีจึงเป็นการไปประจำยังสำนักงานต่างท้องที่โดยไม่มีเคหสถานของตนเองหรือของภริยาที่จะพอยู่อาศัยร่วมกันได้ นาวาอากาศตรีพิชิตฯ จึงเป็นผู้มีสิทธิได้รับค่าเช่าบ้านข้าราชการตามมาตรา ๗^๑ แห่งพระราชกฤษฎีกาค่าเช่าบ้านข้าราชการ พ.ศ.๒๕๒๗ การที่ต่อมาใน

^๑ มาตรา ๗ ภายใต้บังคับมาตรา ๑๖ และมาตรา ๑๗ ข้าราชการผู้ใดได้รับคำสั่งให้เดินทางไปประจำสำนักงานในต่างท้องที่ มีสิทธิได้รับค่าเช่าบ้านข้าราชการเท่าที่ต้องจ่ายจริงตามที่สมควรแก่สภาพแห่ง

วันที่ ๒๕กรกฎาคม ๒๕๓๒ นายปรีชา พลประจักษ์ พี่ชาย ได้ออขายกรรมสิทธิ์ส่วนของตนในที่ดินและบ้านให้กับนาวาอากาศตรีพิชิตฯ และนางอโนชา พลประจักษ์ มารดา ได้ยกกรรมสิทธิ์ของตนในที่ดินและบ้านดังกล่าวให้กับนาวาอากาศตรีพิชิตฯ และในวันเดียวกันนั้นเองนาวาอากาศตรีพิชิตฯ ได้ทำการจำนองที่ดินและบ้านซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเป็นประกันการกู้ยืมเงินจากธนาคารทหารไทย จำกัด จำนวน ๕๐๐,๐๐๐ บาทเพื่อนำเงินที่กู้ยืมไปชำระราคากรรมสิทธิ์ที่ดินและบ้านในส่วนที่ซื้อมาจากพี่ชายจำนวน ๓๐๐,๐๐๐ บาท นั้น จึงเป็นกรณีที่นาวาอากาศตรีพิชิตฯ ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินและบ้านมาก็เพื่อจะได้นำไปทำจำนองเป็นประกันหนี้เงินกู้ที่ตนกู้จากธนาคารทหารไทย จำกัด เพื่อนำเงินมาชำระราคาบ้าน ซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๗๐๕^๒ กำหนดให้เจ้าของทรัพย์สินเท่านั้นที่จะทำการจำนองทรัพย์สินได้ และเป็นการได้กรรมสิทธิ์มาหลังจากได้ย้ายเข้ามาประจำที่กรุงเทพมหานครแล้ว กรณีจึงเท่ากับว่านาวาอากาศตรีพิชิตฯ ซึ่งเป็นข้าราชการผู้มีสิทธิได้รับค่าเช่าบ้านข้าราชการ ได้ทำการผ่อนชำระเงินกู้กับสถาบันการเงินจากการที่ได้กู้เงินไปเพื่อชำระราคาบ้านที่ค้างชำระในท้องที่ที่ไปประจำสำนักงานใหม่เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยตามมาตรา ๑๖^๓ แห่งพระราชกฤษฎีกาค่าเช่าบ้านข้าราชการ พ.ศ.๒๕๒๗ และในกรณีนี้แม้

บ้าน แต่อย่างสูงไม่เกินจำนวนเงินที่กำหนดไว้ตามบัญชีอัตราค่าเช่าบ้านข้าราชการท้ายพระราชกฤษฎีกานี้ ทั้งนี้ เว้นแต่ผู้นั้น

(๑) ทางราชการได้จัดที่พักอาศัยให้อยู่แล้ว

(๒) มีเคหสถานของตนเอง หรือของสามีหรือภริยาที่พออาศัยอยู่ร่วมกันได้ในท้องที่ที่ไปประจำสำนักงานใหม่

(๓) ได้รับคำสั่งให้เดินทางไปประจำสำนักงานใหม่ในท้องที่ที่เริ่มรับราชการครั้งแรก หรือท้องที่ที่กลับเข้ารับราชการใหม่

(๔) เป็นข้าราชการวิสามัญ

ข้าราชการผู้ใดได้รับเงินเดือนไม่ตรงกับอัตราเงินเดือนในบัญชีอัตราค่าเช่าบ้านข้าราชการท้ายพระราชกฤษฎีกานี้ ให้ได้รับค่าเช่าบ้านตามส่วนของเงินเดือนโดยคำนวณตามวิธีการที่กระทรวงการคลังกำหนด

^๒มาตรา ๗๐๕ การจำนองทรัพย์สินนั้น นอกจากผู้เป็นเจ้าของในขณะนั้นแล้ว ท่านว่าใครอื่นจะจำนองหาได้ไม่

^๓มาตรา ๑๖ ในกรณีที่ข้าราชการซึ่งมีสิทธิได้รับค่าเช่าบ้านข้าราชการตามพระราชกฤษฎีกานี้ได้เช่าซื้อบ้านหรือผ่อนชำระเงินกู้เพื่อชำระราคาบ้านที่ค้างชำระอยู่ในท้องที่ที่ไปประจำสำนักงานใหม่ เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยและได้อาศัยอยู่จริงในบ้านนั้น ให้ข้าราชการผู้นั้นมีสิทธินำหลักฐานการชำระค่าเช่าซื้อหรือค่าผ่อนชำระเงินกู้อย่างถูกต้องมาเบิกค่าเช่าบ้านข้าราชการได้ไม่เกินจำนวนเงินที่กำหนดไว้ตามบัญชีอัตราค่าเช่าบ้านข้าราชการท้ายพระราชกฤษฎีกานี้ ตามเงื่อนไขดังต่อไปนี้

(๑) ตนเอง และสามีหรือภริยา ได้ทำการผ่อนชำระค่าเช่าซื้อหรือผ่อนชำระเงินกู้เพื่อชำระราคาบ้าน อยู่เพียงหลังเดียวในท้องที่นั้น

(๒) จะต้องเป็นการผ่อนชำระค่าเช่าซื้อหรือผ่อนชำระเงินกู้กับสถาบันการเงิน หรือกับรัฐวิสาหกิจหรือสหกรณ์ที่ดำเนินกิจการเกี่ยวกับการเคหะ ทั้งนี้ ตามที่กระทรวงการคลังกำหนด และสัญญาเช่าซื้อหรือสัญญาเงินกู้ จะต้องได้รับความเห็นชอบตามระเบียบที่กระทรวงการคลังกำหนด

นาวาอากาศตรีพิชิตฯ จะซื้อที่ดินและบ้านจากพี่ชายเพียงส่วนของพี่ชายโดยมารดากรรมสิทธิ์
 ในที่ดินและบ้านดังกล่าวส่วนของตนให้โดยเสน่หาก็คตาม ก็ยังถือว่าเป็นการซื้อบ้านโดยต้องกู้ยืม
 เงินจากธนาคารและต้องผ่อนชำระเงินกู้คืนตามมาตรา ๑๖ เพียงแต่ไม่ต้องไปกู้ยืมมาซื้อในส่วนที่
 เป็นกรรมสิทธิ์ของมารดาเท่านั้น ดังนั้น นาวาอากาศตรีพิชิตฯจึงมีสิทธินำหลักฐานการผ่อนชำระ
 เงินกู้ดังกล่าวมาขอเบิกค่าเช่าบ้านได้ตามมาตรา ๑๖ แห่งพระราชกฤษฎีกาค่าเช่าบ้านข้าราชการ
 พ.ศ.๒๕๒๗

อย่างไรก็ตาม โดยที่บ้านและที่ดินที่เกี่ยวข้องกับปัญหานี้เดิมเป็นทรัพย์สินที่นาง
 อโนชา พลประจักษ์ มารดา และนายปรีชา พลประจักษ์ พี่ชาย เป็นเจ้าของร่วมกัน เมื่อนางอโนชา
 ฯ ยกกรรมสิทธิ์ส่วนของตนให้แก่นาวาอากาศตรีพิชิต พลประจักษ์ โดยเสน่หาแล้ว เงินค่าเช่าบ้าน
 ข้าราชการที่นาวาอากาศตรีพิชิตฯ พึงจะมีสิทธิเบิกเพื่อผ่อนชำระเงินที่กู้จากธนาคารทหารไทย
 จำกัด ในกรณีนี้ย่อมเป็นไปตามมาตรา ๑๖ แห่งพระราชกฤษฎีกาค่าเช่าบ้านข้าราชการ พ.ศ.
 ๒๕๒๗ กล่าวคือ มีสิทธิเบิกค่าเช่าบ้านข้าราชการได้เท่ากับจำนวนเงินค่าบ้านและที่ดินในส่วนที่ซื้อ
 จากนายปรีชาฯ พี่ชาย เท่านั้น

(ลงชื่อ) วัฒนา รัตนวิจิตร

(นายวัฒนา รัตนวิจิตร)

รองเลขาธิการฯ

ปฏิบัติราชการแทน เลขาธิการคณะกรรมการการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการการกฤษฎีกา

กุมภาพันธ์ ๒๕๓๔