

บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

เรื่อง การตั้งตัวแทนตามพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๗

การเคหะแห่งชาติ ได้มีหนังสือ ที่ มท ๕๖๐๑/๑๐๐๗ ลงวันที่ ๒๙ พฤษภาคม ๒๕๔๔ ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ความว่า การเคหะแห่งชาติเป็นรัฐวิสาหกิจจัดตั้งตามพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๗ ภายใต้การกำกับของกระทรวงมหาดไทย มีวัตถุประสงค์หลักในการจัดให้มีเคหะเพื่อให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัย ในการดำเนินงานของการเคหะแห่งชาติ การเคหะแห่งชาติจะทำสัญญาเช่า เช่าซื้อกับคู่สัญญา ซึ่งในการลงนามในสัญญาเช่า เช่าซื้อ การเคหะแห่งชาติจะมอบอำนาจให้พนักงานของการเคหะแห่งชาติเป็นผู้ลงนามในสัญญาแทนผู้ว่าการ และเนื่องจากปัจจุบันนี้การเคหะแห่งชาติมีนโยบายจะจ้างเอกชนขายโครงการของการเคหะแห่งชาติและให้เอกชนลงนามในสัญญาเช่า เช่าซื้อแทนการเคหะแห่งชาติ แต่เนื่องจากมีคำว่า “ตัวแทน” กำหนดไว้ตามพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติฯ และข้อบังคับการเคหะแห่งชาติ ฉบับที่ ๖๙ ว่าด้วยการมอบอำนาจให้ปฏิบัติกิจการเฉพาะอย่างเกี่ยวกับบุคคลภายนอกแทนผู้ว่าการ ลงวันที่ ๑๖ เมษายน พ.ศ. ๒๕๓๙ เท่านั้น โดยมาตรา ๗ แห่งพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติฯ บัญญัติว่า “ให้การเคหะแห่งชาติมีสำนักงานใหญ่อยู่ในกรุงเทพมหานครหรือจังหวัดอื่นตามความเหมาะสมและจะตั้งสำนักงานสาขาหรือตัวแทนขึ้น ณ ที่อื่นใดก็ได้” และตามข้อบังคับการเคหะแห่งชาติ ฉบับที่ ๖๙ฯ ข้อ ๔ (๔) กำหนดว่า “ตัวแทน” หมายความว่า “หัวหน้าสำนักงานสาขา หรือตัวแทนของการเคหะแห่งชาติที่ได้ตั้งขึ้นตามความในมาตรา ๗ แห่งพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๗” และข้อ ๕ กำหนดว่า “ผู้ว่าการมีอำนาจมอบให้พนักงานซึ่งดำรงตำแหน่งตั้งแต่ระดับสามขึ้นไป หรือตัวแทนหรือบุคคลใด ๆ ปฏิบัติกิจการเฉพาะอย่างเกี่ยวกับบุคคลภายนอกแทนผู้ว่าการได้ในกรณีดังต่อไปนี้

(๑) กิจการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับงานอันเป็นหน้าที่ของผู้รับมอบอำนาจ หรือ

(๒) กิจการที่คณะกรรมการหรือผู้ว่าการได้อนุมัติให้กระทำได้แล้ว และการอนุมัตินั้นเป็นการอนุมัติในรายละเอียดตลอดจนจำนวนเงิน (ถ้ามี) มิใช่เป็นเพียงการอนุมัติในหลักการ

การมอบอำนาจให้ทำนิติกรรมใด ๆ อันมีผลผูกพันการเคหะแห่งชาติ ผู้ว่าการจะมอบอำนาจให้แก่บุคคลอื่นนอกเหนือจากพนักงานและตัวแทนมิได้

ดังนั้น การเคหะแห่งชาติจึงขอหารือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาว่า

๑. ตัวแทนตามความในมาตรา ๗ แห่งพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๗ มีความหมายถึงบุคคลใดและผู้ใดมีอำนาจในการตั้งตัวแทนดังกล่าว และในการตั้ง

ตัวแทนการเคหะแห่งชาติจะต้องกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการตั้งตัวแทนเพิ่มเติมจากหลักเกณฑ์ที่มีอยู่แล้วหรือไม่

๒. หากมีการแต่งตั้งตัวแทนตามมาตรา ๗ แห่งพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ พ.ศ. ๒๕๓๗ แล้ว การเคหะแห่งชาติจะสามารถมอบอำนาจให้กับตัวแทนดังกล่าว เป็นผู้ลงนามในสัญญาเช่า เช่าซื้อแทนการเคหะแห่งชาติ ตามข้อบังคับการเคหะแห่งชาติ ฉบับที่ ๖๙ ว่าด้วยการมอบอำนาจให้ปฏิบัติกิจการเฉพาะอย่างเกี่ยวกับบุคคลภายนอกแทนผู้ว่าการ ลงวันที่ ๑๖ เมษายน พ.ศ. ๒๕๓๙ ได้หรือไม่

คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๓) ได้พิจารณาปัญหาข้อหารือข้างต้นโดยฟังคำชี้แจงของผู้แทนการเคหะแห่งชาติแล้ว ได้ปรากฏข้อเท็จจริงเพิ่มเติมว่า การเคหะแห่งชาติขอหารือปัญหาข้างต้นเนื่องจากประสงค์จะดำเนินการจ้างบริษัทเอกชนให้เป็นตัวแทนขายโครงการและลงนามในสัญญาเช่าหรือเช่าซื้อแทนการเคหะแห่งชาติ ซึ่งเมื่อคณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๓) พิจารณาข้อหารือประกอบกับข้อเท็จจริงดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่า กรณีการแต่งตั้งบริษัทเอกชนเป็นตัวแทนขายโครงการและลงนามในสัญญาเช่าหรือเช่าซื้อแทนการเคหะแห่งชาติ เป็นปัญหาข้อหารือเรื่องตัวแทนในความหมายที่แตกต่างจากสำนักงานตัวแทนตามมาตรา ๗^๑ เนื่องจากมาตรา ๗ เป็นบทบัญญัติเกี่ยวกับเรื่องสถานที่ตั้งอย่างเดียวกับสำนักงานใหญ่และสำนักงานสาขา มิใช่บทบัญญัติให้อำนาจในการแต่งตั้งตัวแทน สำหรับอำนาจในการแต่งตั้งตัวแทนย่อมเป็นไปตามมาตรา ๒๓^๒ แห่งพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติฯ และข้อบังคับเกี่ยวกับการตั้งตัวแทนจะต้องเป็นไปตามมาตรา ๑๖ (๕)^๓ แห่งพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติฯ ฉะนั้น หากจะให้มีการมอบอำนาจของผู้ว่าการฯตามกรณีนี้ก็ต่ออาศัยอำนาจตามมาตรา ๒๓ ประกอบกับมาตรา ๑๖ (๕) แห่งพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติฯ

ดังนั้น คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๓) จึงเห็นว่า การเคหะแห่งชาติสามารถมอบอำนาจให้บริษัทเอกชนเป็นตัวแทนขายโครงการและลงนามในสัญญาเช่าหรือเช่าซื้อแทนการ

^๑ มาตรา ๗ ให้ กคช. มีสำนักงานใหญ่อยู่ในกรุงเทพมหานครหรือจังหวัดอื่นตามความเหมาะสมและจะตั้งสำนักงานสาขาหรือตัวแทนขึ้น ณ ที่อื่นใดก็ได้

^๒ มาตรา ๒๓ ในกิจการที่เกี่ยวกับบุคคลภายนอก ให้ผู้ว่าการเป็นผู้แทนของ กคช. และในการนี้ผู้ว่าการจะมอบอำนาจให้บุคคลใด ๆ กระทำกิจการเฉพาะอย่างแทนก็ได้ ทั้งนี้ ตามข้อบังคับที่คณะกรรมการกำหนด

นิติกรรมที่ผู้ว่าการกระทำโดยฝ่าฝืนข้อบังคับที่ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ตามมาตรา ๑๖ วรรคสอง ย่อมไม่ผูกพัน กคช. เว้นแต่คณะกรรมการจะให้สัตยาบัน

^๓ มาตรา ๑๖ ให้คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่วางนโยบายและควบคุมดูแลโดยทั่วไป ซึ่งกิจการของ กคช. อำนาจหน้าที่เช่นนี้ให้รวมถึง

๑ล๑

๑ล๑

(๕) ออกข้อบังคับว่าด้วยการปฏิบัติงานของผู้ว่าการ และการมอบอำนาจให้ผู้อื่นปฏิบัติงานแทนผู้ว่าการ

๑ล๑

๑ล๑

เคหะแห่งชาติฯ ได้ โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติฯ ซึ่ง
การเคหะแห่งชาติจะต้องออกข้อบังคับตามมาตรา ๑๖ (๕) แห่งพระราชบัญญัติการเคหะแห่งชาติ
ฯ เป็นการเฉพาะสำหรับกรณีนี้

(ลงชื่อ) ชัยวัฒน์ วงศ์วัฒนศานต์
(นายชัยวัฒน์ วงศ์วัฒนศานต์)
เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
สิงหาคม ๒๕๕๕