



แนวทางการพิจารณาอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง  
เพื่อขึ้นทะเบียนที่ราชพัสดุ  
(กค ๐๓๐๒/ว ๔ ลงวันที่ ๑๕ มกราคม ๒๕๖๑)



กองเทคโนโลยีการสำรวจและฐานข้อมูลที่ราชพัสดุ  
ส่วนทะเบียนและหลักฐานที่ราชพัสดุ



# บันทึกข้อความ

ส่วนราชการ กรมธนารักษ์ กองเทคโนโลยีการสำรวจและฐานข้อมูลที่ดินราชพัสดุ โทร. ๐ ๒๒๙๘ ๖๔๔๑ โทรสาร ๐ ๒๒๙๘ ๕๔๘๔

ที่ กค ๐๓๐๒/ว ๔

วันที่ ๑๕ มกราคม ๒๕๖๑

เรื่อง แนวทางในการพิจารณาอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างเพื่อขึ้นทะเบียนที่ราชพัสดุ

เรียน ผู้อำนวยการสำนักบริหารที่ราชพัสดุกรุงเทพมหานคร และธนารักษ์พื้นที่ ทุกพื้นที่

ด้วยมีส่วนราชการ และสำนักงานธนารักษ์พื้นที่หลายพื้นที่ได้หารือกรมธนารักษ์กรณีพิจารณา  
รับรายการอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างเพื่อขึ้นทะเบียนที่ราชพัสดุ และขอให้กำหนดแนวทาง หลักเกณฑ์ในการพิจารณา  
อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างเพื่อนำส่งขึ้นทะเบียนที่ราชพัสดุ

กรมธนารักษ์ได้พิจารณาแล้วขอเรียนว่า เพื่อเป็นแนวทางในการพิจารณาอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่  
เป็นที่ราชพัสดุตามนัยพระราชบัญญัติที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘ มาตรา ๔ ซึ่งจะต้องขึ้นทะเบียนที่ราชพัสดุ ตามนัย  
กฎกระทรวงว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา ใช้ และจัดหาประโยชน์เกี่ยวกับที่ราชพัสดุ  
พ.ศ. ๒๕๔๕ และที่แก้ไขเพิ่มเติม ข้อ ๔ , ๕ และ ๖ ระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยการปกครอง ดูแล บำรุงรักษา  
และการใช้ที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๔๖ ข้อ ๖ (๑๕) , (๑๖) โดยนำประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๗-  
มาตรา ๑๔๐ และมาตรา ๑๓๐๔ มาประกอบการพิจารณา และได้กำหนดแนวทางในการพิจารณาว่าอาคาร  
หรือสิ่งปลูกสร้างใดเป็นที่ราชพัสดุและต้องขึ้นทะเบียนที่ราชพัสดุ ดังนี้

๑. เป็นอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๙ กล่าวคือ ที่ดินและ  
ทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินมีลักษณะเป็นการถาวรหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้น และหมายความรวมถึง  
ทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดิน หรือทรัพย์สินอันติดอยู่กับที่ดินหรือประกอบเป็นอันเดียวกับที่ดินนั้นด้วย

๒. ต้องเป็นสิ่งก่อสร้างที่ติดกับที่ดินโดยมีผู้นามาติดไว้ โดยมีเจตนาจะต้องติดในลักษณะตรึงตรา  
แน่นหนาถาวร หากมีการรื้อถอนก็จะเสียหาย

๓. เป็นวัตถุที่มีรูปร่างสามารถมองเห็นเป็นรูปธรรมได้อย่างชัดเจน เช่น ตึก บ้าน โรงเรือน รั้วคอนกรีต  
อาคารเรียน สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส ลานคอนกรีตหรือลานจอดเฮลิคอปเตอร์ที่ก่อสร้างด้วยคอนกรีต เป็นต้น  
การปรับปรุงพื้นที่เพื่อประโยชน์แก่การใช้สอย เช่น การขุดนำดินออกเพื่อเป็นสระน้ำ การบดอัด  
ให้มีสภาพเป็นถนน สนามฟุตบอลหรือลานจอดเฮลิคอปเตอร์ที่ไม่เห็นรูปร่างเป็นสิ่งก่อสร้าง กรณีดังกล่าวไม่ต้อง  
ขึ้นทะเบียนที่ราชพัสดุ ส่วนถนนลาดยาง ถนนคอนกรีต ที่สร้างเพื่อพลเมืองใช้ร่วมกัน เป็นอสังหาริมทรัพย์สำหรับ  
พลเมืองใช้ร่วมกัน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๒) ไม่ใช่ที่ราชพัสดุ ตามพระราชบัญญัติ  
ที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘ มาตรา ๔ (๒)

สำหรับสิ่งปลูกสร้างอื่นที่ไม่มีลักษณะเป็นอาคารหรือโรงเรือน และไม่ชัดเจนว่าจะต้องขึ้นทะเบียน  
ที่ราชพัสดุหรือไม่ ให้หารือกรมธนารักษ์เป็นกรณี ๆ ไป

รายละเอียดปรากฏตามแนวทางการพิจารณาอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นที่ราชพัสดุ ที่แนบ

จึงเรียนมาเพื่อทราบและถือเป็นแนวทางในการปฏิบัติต่อไป

(นายปรีชา มงคลหัตถ์)

ที่ปรึกษาด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ปฏิบัติราชการแทน  
อธิบดีกรมธนารักษ์

แนวทางการพิจารณาอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นที่ราชพัสดุ

แนบท้ายหนังสือกรมธนารักษ์ ที่ กค ๐๓๐๒/ว.๕ ลงวันที่ ๑๕ มกราคม ๒๕๖๑

ลำดับ ที่	ชนิดหรือประเภทของ อาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง	ปลูกสร้าง บนที่ดิน		ลักษณะ การใช้ประโยชน์		การขึ้นทะเบียน ที่ราชพัสดุ		เหตุผล
		ที่ราชพัสดุ	มิใช่ ที่ราชพัสดุ	เพื่อใช้ ราชการ	เพื่อ พลเมือง ใช้ร่วมกัน	ขึ้น ทะเบียนฯ	ไม่ขึ้น ทะเบียนฯ	
๑	<p>- <u>ประเภทอาคารหรือ โรงเรียน</u> เช่น ดึก / บ้าน / อาคาร สำนักงาน / เรือน / โรง / ร้าน / คลังสินค้า / หอประชุม / ศาลาอเนกประสงค์ / ห้องชุด หรือ อาคารชุด / บัณฑิต ฯลฯ</p> <p>- <u>ประเภทที่ไม่เป็นอาคาร หรือโรงเรียน</u> <u>(สิ่งปลูกสร้างอื่น)</u> เช่น รั้วคอนกรีต / เสาธง ฐานคอนกรีต / อัฒจันทร์ / เสาวิทยฐานคอนกรีต / หอประดิษฐานพระพุทธรูป / ลานคอนกรีตอเนกประสงค์ / สนามฟุตบอลคอนกรีต / สนามเทนนิสคอนกรีต / ลานตากผลิตภัณฑ์ทางการ เกษตร / ถนนคอนกรีต / ถังเก็บน้ำคอนกรีต / สระว่ายน้ำคอนกรีต / บ่อเลี้ยงปลาคอนกรีต / รางระบายน้ำคอนกรีต / ป้ายโฆษณาฐานคอนกรีต / เขื่อนคอนกรีต / กำแพงกันดินคอนกรีต / คันกั้นน้ำคอนกรีต / ประตูระบายน้ำคอนกรีต / ฝายน้ำล้นคอนกรีต / สระเก็บน้ำคอนกรีต / บ่อสูบน้ำบาดาลฐาน คอนกรีต / สะพานคอนกรีต / ท่าเทียบเรือคอนกรีต ฯลฯ</p>	✓	✓	✓	-	✓	-	<p>เป็นอสังหาริมทรัพย์ ตาม</p> <p>- พรบ.ที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘ มาตรา ๔ , ๕</p> <p>- กฎกระทรวงฯ พ.ศ. ๒๕๔๕ และที่แก้ไขเพิ่มเติม ข้อ ๔ , ๕ , ๖</p> <p>- ระเบียบฯ พ.ศ. ๒๕๔๖ ข้อ ๖ (๑๕) , (๑๖)</p> <p>เป็นสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นวัตถุ มีรูปร่างสามารถมองเห็น เป็นรูปธรรมได้อย่างชัดเจน ลักษณะตรงตราบนหน้าถาวร หากมีการรื้อถอนก็จะ เสียสภาพ</p>

ลำดับ ที่	ชนิดหรือประเภทของ อาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง	ปลูกสร้าง บนที่ดิน		ลักษณะ การใช้ประโยชน์		การขึ้นทะเบียน ที่ราชพัสดุ		เหตุผล
		ที่ราชพัสดุ	มิใช่ ที่ราชพัสดุ	เพื่อใช้ ราชการ	เพื่อ พลเมือง ใช้ร่วมกัน	ขึ้น ทะเบียนฯ	ไม่ขึ้น ทะเบียนฯ	
๒	ถนนคอนกรีต / สระเก็บน้ำ คอนกรีต	-	✓	-	✓	-	✓	ช้อยกเว้น ตาม - พรบ.ที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘ มาตรา ๔ (๒) เป็นอสังหาริมทรัพย์สำหรับ พลเมืองใช้
๓	ถนนลาดยาง / ถนนลูกรัง / รั้วลวดหนาม / เสาไฟฟ้า / สนามฟุตบอลบดอัดดิน พร้อมลู่วิ่ง / ท่อระบายน้ำ / สระเก็บน้ำเพื่อการอุปโภค บริโภคที่เป็นเพียงการขุดดิน	✓	✓	✓	✓	-	✓	มิได้เป็นอสังหาริมทรัพย์ ตาม - พรบ.ที่ราชพัสดุ พ.ศ. ๒๕๑๘ มาตรา ๔ (๒)
๔	ท่อส่งก๊าซใต้ดินและบนดิน	✓	✓	✓	-	✓	-	ขึ้นทะเบียนที่ราชพัสดุ ประเภททรัพย์สิน

**หมายเหตุ**

- สำหรับสิ่งปลูกสร้างอื่นที่ไม่มีลักษณะเป็นอาคารหรือโรงเรือน และไม่ชัดเจนว่าจะต้องขึ้นทะเบียน  
ที่ราชพัสดุหรือไม่ ให้หารือกรมธนารักษ์เป็นกรณี ๆ ไป

กองเทคโนโลยีการสำรวจและฐานข้อมูลที่ราชพัสดุ  
ส่วนทะเบียนและหลักฐานที่ราชพัสดุ  
กรมธนารักษ์

