



# ค่าเช่าบ้าน



# กฎหมายที่ใช้บังคับในปัจจุบัน

- พระราชกฤษฎีกาค่าเช่าบ้านข้าราชการ พ.ศ. 2547 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
- ระเบียบกระทรวงการคลังว่าด้วยหลักเกณฑ์และวิธีการเกี่ยวกับการเบิกจ่ายเงินค่าเช่าบ้านข้าราชการ พ.ศ. 2549 และที่แก้ไขเพิ่มเติม
- หนังสือเวียนที่เกี่ยวข้อง
- หลักเกณฑ์และวิธีปฏิบัติในการจัดข้าราชการเข้าพักอาศัยในที่พักของทางราชการ
- มติคณะรัฐมนตรี





# ค่าเช่าบ้านคืออะไร

---

- เงินที่ทางราชการจ่ายเพื่อเป็นการความเดือนร้อนด้านที่อยู่อาศัย เนื่องจากเพราะทางราชการเป็นเหตุในการส่งย้ายข้าราชการ
- ค่าเช่าบ้านไม่ใช่เงินสวัสดิการที่จัดให้กับข้าราชการเพราะสวัสดิการจะมีลักษณะที่ทุกคนจะต้องได้เหมือนกัน



# บุคคลผู้มีสิทธิได้รับค่าเช่าบ้าน

---

- 1.ข้าราชการพลเรือน
- 2.ข้าราชการฝ่ายตุลาการ
- 3.ข้าราชการอัยการ
- 4.ข้าราชการพลเรือนในสถาบันอุดมศึกษา
- 5.ข้าราชการฝ่ายรัฐสภา
- 6.ข้าราชการตำรวจ
- 7.ข้าราชการทหาร
- 8.ข้าราชการครู



# นิยามความหมาย

ท้องที่ หมายถึง

1. กรุงเทพมหานคร

2. อำเภอ หรือ กิ่งอำเภอ (กรณีต่างจังหวัด)

3. ท้องที่ที่กระทรวงการคลังกำหนดให้เป็นท้องที่เดียวกัน





# นิยามความหมาย

ท้องที่ที่เริ่มรับราชการครั้งแรก หมายถึง ท้องที่ที่ได้รับการบรรจุแต่งตั้งให้ปฏิบัติราชการ หรือมีคำสั่งให้ปฏิบัติราชการ และได้มีการรายงานตัวเพื่อปฏิบัติราชการเป็นครั้งแรก

ท้องที่ที่กลับเข้ารับราชการใหม่ หมายถึง ท้องที่ที่กลับเข้ารับราชการเป็นข้าราชการ (ทั้ง 8 ประเภท)อีกครั้ง



# นิยามความหมาย

---

- จนท.ของรัฐซึ่งแต่เดิมไม่ใช่ข้าราชการ ต่อมาได้รับการบรรจุแต่งตั้งหรือโอนมาเป็นข้าราชการในท้องที่ใด ให้ถือว่าเป็นการบรรจุและแต่งตั้งให้เริ่มรับราชการในท้องที่นั้นเป็นครั้งแรก ไม่มีสิทธิได้รับค่าเช่าบ้าน จนกว่าจะได้รับคำสั่งให้เดินทางไปประจำ สนง.ในต่างท้องที่



# นิยามความหมาย

---

- สถาบันการเงิน หมายถึง สถาบันการเงิน รัฐวิสาหกิจ สหกรณ์ที่ดำเนินกิจการเกี่ยวกับการเคหะตามที่ กค.กำหนด กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ





# นิยามความหมาย

---

- ภัยพิบัติ หมายถึง ภัยธรรมชาติหรือความเสียหายซึ่งเกิดขึ้นโดยที่ผู้ซึ่งได้รับความเสียหายนั้นไม่มีส่วนที่ต้องร่วมรับผิดชอบ



## ผู้มีสิทธิได้รับเงินค่าเช่าบ้าน มี 2 กรณี

---

1. ข้าราชการผู้ที่ได้รับคำสั่งให้เดินทางไปประจำสำนักงาน  
ในต่างท้องที่
2. ข้าราชการผู้ที่ต้องไปปฏิบัติราชการประจำสำนักงาน  
ในต่างท้องที่ เนื่องจากสำนักงานที่ปฏิบัติราชการประจำ  
อยู่เดิมได้ย้ายสถานที่ทำการไปตั้งในท้องที่แห่งใหม่



# การเกิดสิทธิได้รับค่าเช่าบ้าน

- ข้าราชการผู้ใดได้รับคำสั่งให้เดินทางไปประจำสำนักงานในต่างท้องที่มีสิทธิได้รับค่าเช่าบ้านข้าราชการเท่าที่ต้องจ่ายจริงตามที่สมควรแก่สภาพแห่งบ้าน แต่อย่างสูงไม่เกินจำนวนเงินที่กำหนดไว้

## เว้นแต่

- (1) ทางราชการได้จัดที่พักอาศัยให้อยู่แล้ว
- (2) มีเคหสถานอันเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเองหรือคู่สมรสในท้องที่ที่ไปประจำสำนักงานใหม่ โดยไม่มีหนี้ค้ำชำระกับสถาบันการเงิน
- (3) ได้รับคำสั่งให้เดินทางไปประจำสำนักงานใหม่ในต่างท้องที่ตามคำร้องขอของตนเอง



# การเกิดสิทธิได้รับค่าเช่าบ้าน

- ข้าราชการผู้ใดต้องไปปฏิบัติราชการประจำสำนักงานในต่างท้องที่ เนื่องจากสำนักงานที่ปฏิบัติราชการประจำอยู่เดิมได้ย้ายสถานที่ทำการไปตั้งในท้องที่ใหม่มีสิทธิได้รับค่าเช่าบ้าน
- **เว้นแต่** ท้องที่ใหม่ที่สำนักงานได้ย้ายไปนั้นอยู่ใกล้เคียงกับท้องที่ที่ตั้งสำนักงานเดิมตามหลักเกณฑ์ที่กระทรวงการคลังกำหนด

# ห้องที่ยกเว้นตามหลักเกณฑ์ที่ กค.กำหนด(กรณีกรุงเทพฯ)

---

## 1. จังหวัดนนทบุรี

- 1.1 อำเภอเมืองนนทบุรี
- 1.2 อำเภอบางกรวย
- 1.3 อำเภอบางบัวทอง
- 1.4 อำเภอบางใหญ่
- 1.5 อำเภอปากเกร็ด

## 2. จังหวัดปทุมธานี

- 2.1 อำเภอเมืองปทุมธานี
- 2.2 อำเภอลองหลวง
- 2.3 อำเภอธัญบุรี
- 2.4 อำเภอลำลูกกา

## 3. จังหวัดสมุทรปราการ

- 3.1 อำเภอเมืองสมุทรปราการ
- 3.2 อำเภอบางปะ
- 3.3 อำเภอบางพลี
- 3.4 อำเภอพระประแดง
- 3.5 อำเภอพระสมุทรเจดีย์

## 4. จังหวัดสมุทรสาคร

- 4.1 อำเภอเมืองสมุทรสาคร

## 5. จังหวัดนครปฐม

- 5.1 อำเภอพุทธมณฑล

## ห้องที่ยกเว้นตามหลักเกณฑ์ที่ กค.กำหนด(กรณีต่างจังหวัด)

---

- กรณีสำนักงานได้ย้ายที่ตั้งสำนักงานภายในจังหวัดเดียวกันหรือระหว่างจังหวัดจะต้องเป็น**ห้องที่ติดต่อกันและมียานพาหนะประจำทาง**ให้บริการ



# เบิกค่าเช่าบ้านได้ตั้งแต่เมื่อใด

- ข้าราชการมีสิทธิได้รับเงินค่าเช่าบ้านข้าราชการตั้งแต่วันที่ข้าราชการผู้นั้นได้เช่าอยู่จริง แต่ไม่ก่อนวันที่รายงานตัวเพื่อเข้ารับหน้าที่





## หมดสิทธิได้รับค่าเช่าบ้านตั้งแต่เมื่อใด

ข้าราชการ **มีสิทธิ** ได้รับเงินค่าเช่าบ้านข้าราชการตั้งแต่วันที่ข้าราชการผู้นั้นได้เข้าอยู่จริง แต่ไม่ก่อนวันที่รายงานตัวเพื่อเข้ารับหน้าที่ ให้สิ้นสุดในวันที่ขาดจากอัตราเงินเดือนหรือวันที่อยู่ในข่าย **หมดสิทธิ** ได้รับค่าเช่าบ้านข้าราชการตามพระราชกฤษฎีกานี้

วันที่ขาดจากอัตราเงินเดือนหรือวันที่ที่อยู่ในข่ายหมดสิทธิได้รับค่าเช่าบ้าน เช่น

- วันที่ได้รับแต่งตั้งให้ไปดำรงตำแหน่งใหม่ โดยขาดจากอัตราเงินเดือนเดิม และไปตั้งเบิกเงินเดือน ณ สำนักงานเบิกเงินเดือนแห่งใหม่
- วันถัดจากวันที่ข้าราชการถึงแก่ความตาย
- วันพ้นจากราชการตามกฎหมายบำเหน็จบำนาญ
- วันที่ได้รับอนุญาตให้ออกจากราชการ
- วันที่ผ่อนชำระบ้านหมด
- วันที่ไปทำงานองค์กรระหว่างประเทศ แม้บางกรณีจะให้นับระยะเวลาราชการต่อเนื่องก็ตาม ถือว่าขาดจากอัตราเงินเดือนตั้งแต่วันที่มิคำสั่งให้ไปทำงานองค์กรระหว่างประเทศ





# เกร็ดความรู้อื่นๆ

- ข้าราชการผู้ใดที่ไม่มีสิทธิได้รับค่าเช่าบ้าน เพราะเหตุที่มีเคหสถานอันเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเอง หรือคู่สมรส ไม่ว่าจะกรรมสิทธิ์ในเคหะสถานได้โอนไปด้วยเหตุใด ก็ไม่ทำให้เกิดสิทธิที่จะได้รับค่าเช่าบ้านข้าราชการในระหว่างรับราชการในท้องที่นั้น

**รวมทั้ง** การถูกเวียนคืนที่ดินก็ไม่เกิดสิทธิ

คู่สมรสมีบ้านสินส่วนตัวอยู่ในท้องที่ที่ข้าราชการรับราชการ

ขายออกไป ข้าราชการก็ไม่เกิดสิทธิได้รับค่าเช่าบ้าน

**เว้นแต่** เคหสถานนั้นถูกทำลาย หรือเสียหายเนื่องจากภัยพิบัติจนไม่สามารถพักอาศัยได้ (ภัยพิบัติ หมายถึงภัยธรรมชาติหรือความเสียหายใดๆที่เกิดขึ้นโดยผู้ได้รับความเสียหายนั้น ไม่มีส่วนต้องร่วมรับผิดชอบด้วย)



# เกร็ดความรู้อื่นๆ

- ข้าราชการขอลาออกไปประกอบธุรกิจของตนเองแล้วกลับเข้ารับราชการใหม่หน่วยงานเดิมหรือหน่วยงานใหม่ **เบิกไม่ได้**
- ค่าไฟฟ้า น้ำ เฟอร์นิเจอร์ แยกจากค่าเช่าบ้าน **เบิกไม่ได้**
- ที่ตั้งสำนักงานของข้าราชการที่รับราชการประจำเป็นที่ตั้งสำนักงานชั่วคราว **เบิกได้**
- ใช้สิทธิเบิกค่าเช่าบ้านในท้องที่เดียวกับที่มีบ้านของบิดามารดา หากต่อมาบิดาหรือมารดาเสียชีวิตไม่ได้ทำพินัยกรรมในเรื่องบ้านไว้ บ้านตกทอดเป็นมรดกแก่ข้าราชการผู้นั้นในฐานะทายาท **ข้าราชการหมดสิทธิเบิกค่าเช่าบ้าน**



# เกร็ดความรู้อื่นๆ

- การร้องขอย้ายไปในห้องที่ใด จังหวัดใด สำนักงานใดแล้วส่วนราชการมีคำสั่งให้ย้ายตามคำร้องที่ประสงค์ **เบิกไม่ได้** เว้นแต่เป็นการย้ายไปไม่ตรงกับที่ได้แจ้งความประสงค์ไว้
- การร้องขอย้ายพิจารณาตามข้อเท็จจริง ถึงแม้คำสั่งย้ายไม่ได้ระบุว่าเป็นการย้ายตามคำร้อง แต่ข้อเท็จจริงมีการร้องขอย้ายที่เกิดจากตัวข้าราชการ **เบิกไม่ได้**
- การโอนไปรับราชการอีกส่วนราชการหนึ่ง ไม่ถือเป็นการย้ายตามคำร้องขอของตนเองทุกกรณี **เบิกได้** เว้นแต่การโอนนั้นตนเองได้แจ้งสละสิทธิเบิกค่าเช่าบ้าน **เบิกไม่ได้**
- การสอบเลื่อนระดับ แล้วแจ้งความประสงค์เลือกห้องที่ไม่ถือเป็นการร้องขอของย้าย **เบิกได้**
- ร้องขอย้ายในห้องที่เดิม **สิทธิไม่เปลี่ยน**



# เกร็ดความรู้อื่นๆ

- ข้าราชการและคู่สมรสรับราชการในท้องที่เดียวกันและต่างก็มี สิทธิได้รับค่าเช่าบ้าน **เบิกได้เฉพาะคนใดคนหนึ่ง**
- ข้าราชการผู้ใดมีสิทธิได้รับค่าเช่าบ้านข้าราชการตามพระราชกฤษฎีกานี้และมีคู่สมรสเป็นข้าราชการกรุงเทพมหานคร พนักงานส่วนท้องถิ่น หรือพนักงานหรือลูกจ้างของรัฐวิสาหกิจ ถ้าคู่สมรสของผู้นั้นได้ใช้สิทธิเบิกค่าเช่าบ้านหรือข้าราชการผู้นั้นได้อยู่ในที่พักอาศัยที่ทางราชการจัดให้แก่คู่สมรสในท้องที่เดียวกัน ข้าราชการผู้นั้น **เบิกไม่ได้**



# เกร็ดความรู้อื่นๆ

- การลดหรืองดเบิกจ่ายเงินเดือนแก่ข้าราชการผู้ใด เนื่องจากการถูกตัดเงินเดือนหรือ การลาโดยไม่มีสิทธิได้รับเงินเดือน ไม่กระทบต่อสิทธิของผู้นั้นที่จะได้รับค่าเช่าบ้าน ให้มีสิทธิได้รับค่าเช่าบ้านข้าราชการเสมือนหนึ่งไม่มีการลด หรืองดเบิกจ่ายเงินเดือน **เบิกได้** เว้นแต่เป็นการลาติดตามคู่สมรสซึ่งย้ายไปรับราชการในต่างประเทศ
- ถ้าย้ายไปรับราชการยังท้องที่อื่น แต่มีความจำเป็นต้องเช่าบ้านหลังเดิมอยู่เพื่อเก็บสัมภาระ หรือครอบครัวไม่ได้ย้ายไปอยู่ด้วย **เบิกได้** แต่ถ้าให้ผู้อื่นเช่าช่วงต่อหรือรับส่วนต่าง **เบิกไม่ได้** เพราะเป็นกรณีไม่มีความเดือนร้อนในเรื่องที่อยู่อาศัย
- การลาไปศึกษาต่อ ไม่ใช้การได้รับคำสั่งให้เดินทางไปต่างท้องที่ **ไปเช่าบ้านที่อื่นที่ไม่ใช่ในท้องที่เคยปฏิบัติงานไม่ได้**



# เกร็ดความรู้อื่นๆ

- ข้าราชการผู้ใดซึ่งมีสิทธิได้รับค่าเช่าบ้านข้าราชการถูกสั่งพักราชการหรือถูกสั่งให้ออกจากราชการไว้ก่อน หรือมีกรณีอื่นใดอันเป็นเหตุให้ถูกงดเบิกจ่ายเงินเดือน **ไม่มีสิทธิได้รับค่าเช่าบ้าน** แต่เมื่อกรณีถึงที่สุด ถ้าปรากฏว่าผู้นั้นมีสิทธิได้รับเงินเดือนในระหว่างกรณีเช่นว่านั้นสำหรับเดือนใด **ให้มีสิทธิได้รับค่าเช่าบ้าน**
- กรณีถูกไล่ออกแล้วอุทธรณ์ผ่านไม่ถือว่าเป็นการกลับเข้ารับราชการใหม่ **เบิกได้**



# เกร็ดความรู้อื่นๆ

- ทำสัญญาเช่าก่อนไปรายงานตัว ช่วงก่อนไปรายงานตัว **เบิกไม่ได้**
- รายงานตัวกับหน่วยงานแล้วแต่ยังไม่ได้เข้าบ้าน **เบิกไม่ได้**
- ถ้าผู้ซึ่งได้รับแต่งตั้งให้ไปรับราชการในท้องที่อื่นไม่สามารถออก เดินทางไปได้ในวันที่ส่งมอบหน้าที่ ให้มีสิทธิได้รับค่าเช่าบ้านข้าราชการต่อไปอีก**ไม่เกินสิบวัน**นับแต่วันส่งมอบหน้าที่ เว้นแต่มีความจำเป็นจะต้องอยู่ต่อไปอีก ให้เบิกค่าเช่าบ้าน ข้าราชการต่อไปได้เท่าที่จำเป็นโดยได้รับการอนุมัติจากผู้ออกคำสั่งแต่งตั้ง



# หลักเกณฑ์การเบิกค่าเช่าบ้าน

1. ข้าราชการต้องมีสิทธิได้รับค่าเช่าบ้าน
2. ได้เช่าซื้อหรือผ่อนชำระเงินกู้เพื่อชำระราคาบ้านในท้องที่ที่ไปประจำสำนักงานใหม่
3. เพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัยและได้อาศัยอยู่จริง
4. ตนเองหรือคู่สมรส ได้ทำการผ่อนชำระค่าเช่าซื้อหรือผ่อนชำระเงินกู้เพื่อชำระราคาบ้านในท้องที่นั้นจะเบิกจ่ายได้เฉพาะบ้านหลังแรกเท่านั้น เว้นแต่บ้านหลังที่เคยใช้สิทธิถูกทำลายหรือเสียหายจากภัยพิบัติจนไม่สามารถอาศัยอยู่ได้
5. หากเช่าซื้อหรือกู้เงินเพื่อชำระราคาบ้านร่วมกับบุคคลอื่นซึ่งไม่ใช่คู่สมรสและมีกรรมสิทธิ์ร่วมกับบุคคลอื่นในบ้านนั้น จะเบิกจ่ายค่าเช่าซื้อหรือค่าผ่อนชำระเงินกู้ได้ ตามสัดส่วนแห่งกรรมสิทธิ์สำหรับบ้านหลังดังกล่าว





# หลักเกณฑ์การเบิกค่าเช่าบ้าน

6. จะต้องเป็นการผ่อนชำระกับสถาบันการเงิน และสัญญาต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ กค. กำหนด
7. จะต้องไม่เคยใช้สิทธินำหลักฐานการชำระค่าเช่าซื้อหรือค่าผ่อนชำระเงินกู้สำหรับบ้านหลังหนึ่งหลังใดในท้องที่นั้นมาแล้ว เว้นแต่เป็นกรณีที่ได้รับแต่งตั้งให้กลับไปรับราชการในท้องที่ที่เคยใช้สิทธินั้นอีก และเป็นการใช้สิทธินำหลักฐานการชำระค่าเช่าซื้อ หรือค่าผ่อนชำระเงินกู้ตามที่ได้เคยใช้สิทธิมาแล้ว หรือขณะที่ย้ายมารับราชการในท้องที่นั้นบ้านที่เคยใช้สิทธิได้โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว
8. หากเงินกู้เพื่อชำระราคาบ้านสูงกว่าราคาบ้าน ให้นำค่าผ่อนชำระเงินกู้มาเบิกค่าเช่าบ้านได้ โดยให้คำนวณตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่ กค. กำหนด



# บัญชีอัตราค่าเช่าบ้านข้าราชการหมายเลข 5

## สำหรับข้าราชการทหาร

ระดับ พ.2 และ ป.1	ระดับ ป.2		ระดับ ป.3		ระดับ น.1		ระดับ น.2	
	ค่าเช่าบ้าน ไม่เกินเดือนละ/ บาท	ชั้น เงินเดือน ไม่เกินเดือน ละ/บาท	ค่าเช่าบ้าน ไม่เกินเดือน ละ/บาท	ชั้น เงินเดือน ไม่เกินเดือน ละ/บาท	ค่าเช่าบ้าน ไม่เกินเดือน ละ/บาท	ชั้น เงินเดือน ไม่เกินเดือน ละ/บาท	ค่าเช่าบ้าน ไม่เกินเดือน ละ/บาท	ชั้น เงินเดือน ไม่เกินเดือน ละ/บาท
2,500	ชั้นที่ 1-6.5 ชั้นที่ 7 ขึ้นไป	2,500 3,000	ชั้นที่ 1-6.5 ชั้นที่ 7-15.5 ชั้นที่16ขึ้นไป	2,500 3,000 4,000	ชั้นที่ 1-15.5 ชั้นที่ 16-23 ชั้นที่23.5ขึ้นไป	2,500 3,000 4,000	ชั้นที่ 1-7.5 ชั้นที่ 8-18.5 ชั้นที่19ขึ้นไป	3,000 4,000 5,000



# บัญชีอัตราค่าเช่าบ้านข้าราชการหมายเลข 5

## สำหรับข้าราชการทหาร

ระดับ น.3		ระดับ น.4		ระดับ น.5		ระดับ น.6 ขึ้นไป	
ชั้น เงินเดือน	ค่าเช่าบ้าน ไม่เกินเดือน ละ/บาท	ชั้น เงินเดือน	ค่าเช่าบ้าน ไม่เกินเดือน ละ/บาท	ชั้น เงินเดือน	ค่าเช่าบ้าน ไม่เกินเดือน ละ/บาท	ชั้น เงินเดือน	ค่าเช่าบ้าน ไม่เกินเดือน ละ/บาท
ชั้นที่ 1-3	3,000	ชั้นที่ 1-7.5	4,000	ชั้นที่ 1-8	5,000	6,000	
ชั้นที่ 3.5-13	4,000	ชั้นที่ 8-12.5	5,000	ชั้นที่ 8.5 ขึ้น ไป	6,000		
ชั้นที่ 13.5-19	5,000	ชั้นที่ 13 ขึ้นไป	6,000				
ชั้นที่ 19.5 ขึ้น ไป	6,000						



# เกร็ดความรู้อื่นๆ

- ตนเอง หรือคู่สมรสสามารถเบิกเงินค่าเช่าบ้านเพื่อชำระค่าเช่าซื้อได้ไม่เกินวงเงินที่กำหนดไว้ในอัตราค่าเช่าบ้านตามพระราชกฤษฎีกาเท่านั้น
- ตนเอง หรือคู่สมรส สามารถผ่อนชำระค่าเช่าซื้อได้เฉพาะบ้านหลังแรกเท่านั้น เว้นบ้านหลังที่เคยใช้สิทธิถูกทำลายหรือเสียหายเนื่องจากภัยพิบัติจนไม่สามารถพักอาศัยอยู่ได้
- หากการเช่าซื้อเป็นการกู้ร่วมกับบุคคลอื่นซึ่งไม่ใช่คู่สมรส และมีกรรมสิทธิ์ร่วมกับบุคคลอื่นในบ้านนั้น จะเบิกจ่ายค่าเช่าซื้อหรือค่าผ่อนชำระได้ตามสัดส่วนแห่งกรรมสิทธิ์สำหรับบ้านหลังนั้น



# เกร็ดความรู้อื่นๆ

- การผ่อนชำระค่าเช่าซื้อ ต้องผ่อนชำระกับสถาบันการเงิน และสัญญาเช่าซื้อหรือสัญญาเงินกู้ต้องเป็นไปตามที่ กค.กำหนด
- จะต้องไม่เคยใช้สิทธิเช่าซื้อบ้านหลังหนึ่งหลังใดในท้องที่นั้นมาแล้วจึงจะเบิกค่าเช่าซื้อได้ เว้นแต่ได้รับแต่งตั้งให้กลับไปรับราชการในท้องที่ที่เคยใช้สิทธินั้นอีก และเป็นการใช้สิทธิตามที่เคยใช้สิทธิมาแล้ว(สิทธิต่อเนื่อง) หรือ ขณะที่ย้ายมารับราชการในท้องที่นั้นบ้านที่เคยใช้สิทธิได้โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว
- หากเงินกู้เพื่อชำระราคาบ้านสูงกว่าราคาบ้าน สามารถนำค่าผ่อนชำระเงินกู้มาเบิกค่าเช่าบ้านได้ โดยให้คำนวณตามหลักเกณฑ์ที่ กค.กำหนด

# เกร็ดความรู้อื่นๆ

- ชำรษาการซึ่งได้ใช้สิทธิเบิกเงินค่าเช่าบ้านเพื่อชำระเงินกู้ค่าเช่าซื้อบ้านในท้องที่หนึ่ง ต่อมาได้รับแต่งตั้งให้ไปรับราชการยังท้องที่อื่น สามารถนำหลักฐานการผ่อนชำระค่าเช่าซื้อมาเบิกเงินค่าเช่าบ้านในท้องที่ใหม่ได้





# เกร็ดความรู้อื่นๆ

- ซื้อมันแล้วยังไม่ได้เข้าอยู่จริง สามารถ**เบิกค่าเช่าบ้านได้** จนกว่า จะใช้สิทธิเบิกค่าเช่าซื้อ
- ใช้สิทธิเบิกค่าเช่าซื้ออยู่ สามารถนำบ้านออกให้เช่าได้ ผู้เช่าก็ สามารถนำหลักฐานการเช่ามา เบิกค่าเช่าบ้านได้ด้วย
- ซื้อมัน 2 ห้องเจาะทะลุฝาเป็นที่อยู่อาศัยในลักษณะ 1 หลัง **เบิกได้**ในวงเงินที่ซื้อ 2 ห้อง แต่ ทำสัญญาในคราวเดียวกันและสัญญาซื้อขายฉบับเดียวกัน



# เกร็ดความรู้อื่นๆ

- บ้านเป็นทรัพย์สินส่วนตัวของภริยาก่อนการสมรส **เบิกไม่ได้** เนื่องจากไม่มีกรรมสิทธิ์ในบ้าน  
หลังนั้น
- คู่สมรมีสิทธิเบิกค่าเช่าบ้านทั้งคู่ในท้องที่เดียวกัน **เบิกค่าเช่าซื้อได้คนเดียว** ต่อมาฝ่ายหนึ่ง  
ย้ายไปในท้องที่อื่นและมีสิทธิ **ฝ่ายหนึ่งสามารถใช้สิทธิเช่าซื้อต่อเนื่องได้** และอีกฝ่ายหนึ่ง  
**สามารถให้สิทธิเช่าซื้อในท้องที่ใหม่ได้**
- ซื้อบ้าน 2 หลังมาในคราวเดียวกัน เลือกเบิก**หลังใดหลังหนึ่ง** แต่ถ้าเป็นการซื้อช่วงเช่าและ  
บ่าย ถือว่าเป็นคนละคราวกัน ให้เบิกค่าเช่าซื้อได้ใน**บ้านหลังแรก**





# เกร็ดความรู้อื่นๆ

กู้เงินสร้างบ้านหลายครั้ง ให้ถือจำนวนเงินตั้งแต่เริ่มสร้างจนถึงวันที่เข้าอยู่อาศัยบ้านหลังนั้นจริงเป็นหลัก ไม่ว่าจะกู้ครั้งเดียวหรือหลายครั้ง แต่การกู้ภายหลังจากสร้างบ้านเสร็จแล้ว**ไม่ใช้การกู้เงินเพื่อชำระราคาบ้าน**

กรณีมีสัดส่วนของกรรมสิทธิ์เกิดขึ้น จะเป็นกรณีสิทธิเบิกค่าเข้าบ้านต่ำกว่าสัญญากู้เงิน **ต้องให้สถาบันการเงินคำนวณ** เช่น ราคาบ้าน 1 ล้าน กู้เงิน 1 ล้าน มีกรรมสิทธิ์ 2 คน คนละครึ่ง ต้องให้ธนาคารคำนวณหากกู้เงิน 5 แสน จะต้องผ่อนชำระเดือนละเท่าไร



# เกร็ดความรู้อื่นๆ

กรณีข้าราชการซื้อบ้านที่มีกรรมสิทธิ์ 3 คน คือ สามี ภริยา และบิดา หลังโฉนดที่ดิน **การแบ่งสัดส่วนกรรมสิทธิ์ข้าราชการในการเบิกค่าเช่าซื้อ คิดเป็น  $\frac{2}{3}$  และฝ่ายบิดา  $\frac{1}{3}$**

กรณีข้าราชการซื้อบ้านที่มีกรรมสิทธิ์ 2 ฝ่าย คือ กรณีที่สามีหรือภริยาเพียงฝ่ายเดียวทำสัญญาร่วมกับบิดา **การแบ่งสัดส่วนกรรมสิทธิ์คิดเป็น  $\frac{1}{2}$**



# เกร็ดความรู้อื่นๆ

- มาตรา 17 (5) ราคาบ้านต่ำกว่าสัญญากู้เงิน ต้องให้สถาบันการเงินคำนวณ ตามระเบียบข้อ 7

## ตัวอย่าง

- ซื้อบ้าน 900,000 บาท กู้เงินจริง 700,000 บาท ระยะเวลา 20 ปี ผ่อนเดือนละ 5,000 บาท มีสิทธิ 3,000 บาท สรุปเบิกได้ 700,000 บาท ระยะเวลา 20 ปี เดือนละ 3,000 บาท
- ซื้อบ้านราคาจริง 500,000 บาท ทำสัญญาซื้อขายที่ดิน 100,000 บาท สิทธิ 3,000 บาท ต้องให้ธนาคารคำนวณ ซึ่งหากคำนวณได้เดือนละ 2,500 บาท ก็เบิกได้ 2,500 บาท
- ซื้อต่ำกว่ากู้ ยึด วงเงินการซื้อขายเป็นหลัก
- กู้ต่ำกว่าซื้อ ยึด วงเงินกู้เป็นหลัก



# เกร็ดความรู้อื่นๆ

---

จดทะเบียนหย่าแล้วยกบ้านให้คู่สมรสหรือบุตร**หมดสิทธิได้รับค่าเช่าบ้าน**

คู่สมรสของข้าราชการทำสัญญาซื้อขายบ้านในระหว่างสมรสเพียงฝ่ายเดียว ข้าราชการนำหลักฐานมา**เบิกค่าเช่าซื้อได้** โดยแสดงหลักฐานการสมรส



## เกร็ดความรู้อื่นๆ

กรณีเช่าซื้อต่อเนื่อง ถ้าย้ายไปในห้องที่ใหม่ตนเองต้องมีสิทธิได้รับค่าเช่าบ้าน นำหลักฐานในห้องที่เดิมมา**เบิกค่าเช่าบ้านในห้องที่ใหม่ได้**

หากเป็นกรณีมีสิทธิได้รับค่าเช่าบ้านและได้ซื้อบ้านไว้แต่ยังไม่นำมาเบิก ต่อมาเมื่อย้ายไปรับราชการยังต่างห้องที่ **สามารถนำสิทธิการเบิกค่าเช่าบ้านในที่เดิมมาเบิกในที่ใหม่ได้** แต่จะใช้สิทธิเช่าซื้อต่อเนื่องไม่ได้



## หลักเกณฑ์ในการเข้าพักอาศัยในที่พักของทางราชการ

- เมื่อที่พักของทางราชการว่างอยู่และสามารถเข้าพักอาศัยได้ ให้ผู้มีอำนาจจัดข้าราชการเข้าพักอาศัยโดยไม่ต้องรอให้ข้าราชการยื่นคำร้องขอเพื่อเข้าพักอาศัย
- เมื่อผู้มีอำนาจจัดที่พักให้แก่ผู้มีที่มีชั้นยศตั้งแต่ พ.อ. ขึ้นไปแล้วข้าราชการผู้นั้นต้องพักอาศัยไม่ว่าจะเป็นผู้มีสิทธิได้รับค่าเช่าบ้านหรือไม่ก็ตาม
- ให้จัดที่พักให้แก่ผู้มีที่มีชั้นยศ พ.ท. ลงมาเข้าพักอาศัยไม่ว่าข้าราชการผู้นั้นกำลังใช้ผู้มีสิทธิเบิกค่าเช่าบ้านอยู่หรือไม่ก็ตาม
- ข้าราชการที่เบิกค่าเช่าซื้ออยู่ก่อนแล้ว ไม่ต้องจัดที่พักให้ข้าราชการผู้นั้น แม้ต่อมาได้มีคำสั่งให้เดินทางไปรับราชการประจำยังสำนักงานแห่งใหม่แต่ในท้องที่เดียวกัน ก็ไม่ต้องจัดให้ข้าราชการผู้นั้นเข้าพักอาศัยในที่พักของทางราชการ



## หลักเกณฑ์ในการเข้าพักอาศัยในที่พักของทางราชการ

- ข้าราชการที่เบิกค่าเช่าซื้อในท้องที่เดิมอยู่ ต่อมาได้มีคำสั่งให้เดินทางไปรับราชการประจำยังสำนักงานแห่งใหม่ซึ่งตนมีสิทธิได้รับค่าเช่าบ้าน ให้ผู้มีอำนาจจัดที่พักให้แก่ข้าราชการผู้นั้นก่อน แล้วจึงจัดให้ข้าราชการผู้มีสิทธินั้นเข้าพักอาศัยในลำดับถัดไป
- ที่พักประจำตำแหน่งของหัวหน้าหน่วยงาน หัวหน้าหน่วยงานต้องเข้าพักอาศัย หากผู้มีอำนาจจัดให้คนอื่นเข้าพักอาศัยอยู่ ต้องให้ข้าราชการผู้นั้นออกจากที่พักโดยเร็ว และหัวหน้าหน่วยงานนั้นต้องเข้าพักอาศัยในที่พักตามตำแหน่งของตนเองภายใน 7 วัน นับแต่วันที่รายงานตัวเข้ารับหน้าที่ แต่ในระหว่างดำเนินการจัดที่พักดังกล่าวหากหัวหน้าหน่วยงานจำเป็นต้องเช่าบ้านหรือเช่าซื้อ และได้อาศัยอยู่จริง ย่อมมีสิทธินำหลักฐานมาเบิกเงินได้



## หลักเกณฑ์ในการเข้าพักอาศัยในที่พักของทางราชการ

- **กรณีข้าราชการหรือคู่สมรสซึ่งรับราชการอยู่ในสังกัดเดียวกัน** ให้ผู้มีอำนาจใช้ดุลพินิจจัดข้าราชการดังกล่าวเข้าพักอาศัยในที่พักด้วยกันได้
- เมื่อผู้มีอำนาจจัดที่พักตามหลักเกณฑ์แล้ว ยังคงมีที่พักเหลือว่างอยู่ ให้**จัดข้าราชการที่ได้รับการบรรจุใหม่ และ เตือนร้อนในเรื่องที่อยู่อาศัย เข้าอยู่ได้** โดยกำหนดระยะเวลาการเข้าอยู่อาศัยหากกระทบกับงบประมาณที่ได้รับก็สามารถให้ออกจากที่พักของทางราชการได้
- เมื่อผู้มีอำนาจจัดที่พักตามหลักเกณฑ์แล้ว ยังคงมีที่พักเหลือว่างอยู่ **ผู้มีอำนาจอาจให้ข้าราชการที่ไม่มีสิทธิได้รับค่าเช่าบ้านเข้าอยู่ได้เป็นการชั่วคราว**





## หลักเกณฑ์ในการเข้าพักอาศัยในที่พักของทางราชการ

- กรณีที่พักของทางราชการไม่เพียงพอสำหรับผู้มีสิทธิได้รับค่าเช่าบ้าน เนื่องจากผู้ไม่มีสิทธิได้เข้าพักอาศัยอยู่ก่อนแล้ว ให้ผู้มีอำนาจดำเนินการให้ผู้ที่มีสิทธิได้รับค่าเช่าบ้านออกจากบ้านพักของทางราชการ และจัดให้ผู้มีสิทธิได้รับค่าเช่าบ้านเข้าพักอาศัยแทนภายใน 7 วันนับแต่วันที่รายงานตัวเข้ารับหน้าที่ แต่ในระหว่างดำเนินการหากผู้มีสิทธิได้รับค่าเช่าบ้านจำเป็นต้องเช่าบ้าน หรือเช่าซื้อ และได้อาศัยอยู่จริง มีสิทธินำหลักฐานมาเบิกเงินจากทางราชการได้
- หากผู้มีอำนาจจัดที่พักรักษาราชการผู้มีสิทธิได้รับค่าเช่าบ้านแล้วข้าราชการผู้นั้นไม่เข้าพัก ให้ถือว่าสละสิทธิการเข้าพักอาศัย และถือว่าทางราชการจัดที่พักรักษาให้อยู่แล้ว



## หลักเกณฑ์ในการเข้าพักอาศัยในที่พักของทางราชการ

- ข้าราชการที่สละสิทธิการเข้าพักอาศัย หากต่อมาข้าราชการดังกล่าวร้องขอเข้าพักอาศัย ในกรณีมีที่พักว่างลง หรือได้ที่พักมาใหม่ ให้ผู้มีอำนาจสามารถพิจารณาจัดข้าราชการดังกล่าวเข้าพักอาศัยบ้านพักของทางราชการได้
- ข้าราชการที่ไม่มีสิทธิได้รับค่าเช่าบ้านเนื่องจากผู้มีอำนาจจัดที่พักให้แล้ว แต่สละสิทธิการเข้าพักอาศัย ต่อมาที่พักนั้นถูกรื้อถอนไปทั้งหมด ให้ถือว่าข้าราชการผู้นั้นไม่มีที่พักอาศัยที่ทางราชการจัดให้ จึงไม่เป็นผู้ต้องห้ามในการได้รับสิทธิค่าเช่าบ้านนับแต่วันที่ที่พักของทางราชการถูกรื้อถอนไปทั้งหมด



## หลักเกณฑ์ในการเข้าพักอาศัยในที่พักของทางราชการ

- กรณีที่พักของทางราชการว่างลง แต่มีสภาพชำรุด ทรุดโทรม ไม่ปลอดภัยหรือมีเหตุอื่นใดเป็นเหตุให้ไม่สามารถเข้าอยู่ได้ ให้ผู้มีอำนาจซ่อมแซมแก้ไขจนสามารถพักอาศัยได้ จึงจัดให้ข้าราชการเข้าพักอาศัยต่อไป
- กรณีจัดข้าราชการเข้าพักอาศัยในที่พักของทางราชการแล้ว ต่อมาเกิดเหตุชำรุด ทรุดโทรม ไม่ปลอดภัยหรือมีเหตุอื่นใดเป็นเหตุให้ไม่สามารถเข้าอยู่ได้ ข้าราชการผู้นั้นจำเป็นต้องเช่าบ้าน หรือเช่าซื้อและได้อาศัยอยู่จริง **ให้นำหลักฐาน** มาเบิกเงินได้จนกว่าจะซ่อมแซมแก้ไขจนสามารถพักอาศัยได้ จึงจัดให้ข้าราชการเข้าพักอาศัยต่อไป **ถ้าไม่เข้าพักถือว่าสละสิทธิ และถือว่าทางราชการได้จัดที่พักอาศัยให้แล้ว**



## หลักเกณฑ์ในการเข้าพักอาศัยในที่พักของทางราชการ

---

- ข้าราชการที่ไปช่วยราชการประจำต่างสำนักเบิกเงินเดือน หรือต่างสำนักงานในท้องที่เดียวกัน ให้ผู้มีอำนาจจัดที่พักที่ข้าราชการผู้นั้นปฏิบัติงานอยู่สามารถพิจารณาจัดที่พักให้ข้าราชการดังกล่าวเข้าพักอาศัยบ้านพักของทางราชการได้