

ด่วนที่สุด

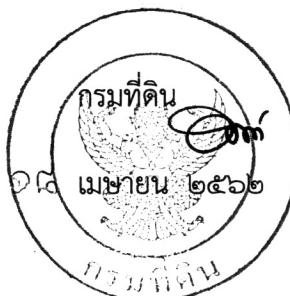
ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๖๙๖๓



ถึง จังหวัดทุกจังหวัด

ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๖๙๖๓ ลงวันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๖๒ ได้ส่งร่างพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (ฉบับที่ ..) พ.ศ. พร้อมสรุปสาระสำคัญ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ศึกษาทำความเข้าใจไว้เป็นการล่วงหน้า หากร่างพระราชบัญญัติตั้งกล่าวประกาศในราชกิจจานุเบกษา มีผลใช้บังคับเมื่อใด จะแจ้งให้ทราบทางเว็บไซต์ของกรมที่ดินอีกรังหนึ่ง นั้น

กรมที่ดินขอเรียนว่า พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๖๒ ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา ฉบับกฤษฎีกา เล่ม ๑๗๖ ตอนที่ ๔๙ ก วันที่ ๑๕ เมษายน ๒๕๖๒ และมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป ทั้งนี้ สามารถดูรายละเอียดหรือดาวน์โหลดเอกสารได้ที่เว็บไซต์กรมที่ดิน www.dol.go.th หัวข้อ “ข่าวประชาสัมพันธ์” หรือเว็บไซต์ของสำนักกฎหมาย www.dol.go.th/legal หัวข้อ “เผยแพร่ข่าวสาร” หรือผ่านคิวอาร์โคเด้ (QR Code)



สำนักกฎหมาย

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๖๘๗

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๖๒



ພຣະຣາຊບໍ່ມູນຕີ
ກາຣດູແລຜລປຣຍ໌ຂອງຄູ່ສັນຍາ (ອັບປິດທີ ໨)
ພ.ສ. ໂດຍ

ສມເຕັຈພຣະເຈົ້າອູ້ໜ້ວມຫາວີຣາລົງກຣນ ບດິນທຣເທພຍວຣາງກູງ

ໃຫ້ວ່າ ຄ ວັນທີ ១២ ເມພາຍນ ພ.ສ. ໂດຍ
ເປັນປີທີ ៤ ໃນຮັ້ກາລປ່ຈຸບັນ

ສມເຕັຈພຣະເຈົ້າອູ້ໜ້ວມຫາວີຣາລົງກຣນ ບດິນທຣເທພຍວຣາງກູງ ມີພຣະຣາໂອງກຣໂປຣດເກລ້າຫ
ໃຫ້ປະກາສວ່າ

ໂດຍທີ່ເປັນກຣມສມຄວາກໍໄຂເພີ່ມເຕີມກົງໝາຍວ່າດ້ວຍກາຣດູແລຜລປຣຍ໌ຂອງຄູ່ສັນຍາ
ພຣະຣາຊບໍ່ມູນຕີນີ້ມີບທບໍ່ມູນຕີບາງປະກາຣເກີ່ວກກາຣຈຳກັດສີທີ່ແລະເສີມພາພອງບຸຄຄລ
ຈຶ່ງມາຕຣາ ២៦ ປະກອບກັບມາຕຣາ ៣៧ ຂອງຮັກຮຽມນູ້ແໜ່ງຮາຊອາມາຈັກໄທ ບໍ່ມູນຕີໃຫ້ຮະທຳໄດ້
ໂດຍອາສີຍໍານາຈຕາມບທບໍ່ມູນຕີແໜ່ງກົງໝາຍ

ເຫຼືອຜລແລະຄວາມຈຳເປັນໃນກາຣຈຳກັດສີທີ່ແລະເສີມພາພອງບຸຄຄລຕາມພຣະຣາຊບໍ່ມູນຕີນີ້ ເພື່ອສ່າງເສີມ
ໃຫ້ກາຣກຳກັດດູແລກີຈາກກາຣດູແລຜລປຣຍ໌ຂອງຄູ່ສັນຍາເປັນໄປຢ່າງມີປະສິທິພາພ ອັນຈະເປັນກຣມຈຳນວຍ
ຄວາມສະດວກ ແລະສ້າງຄວາມເຊື່ອມື່ນໃຫ້ແກ່ປະຊານແລະກາຄຮູກຈົມກົງຍິ່ງໜີ້ ຈຶ່ງກາຣຕາພຣະຣາຊບໍ່ມູນຕີນີ້
ສອດຄລອງກັບເຈື່ອນໄຂທີ່ບໍ່ມູນຕີໄວ້ໃນມາຕຣາ ២៦ ຂອງຮັກຮຽມນູ້ແໜ່ງຮາຊອາມາຈັກໄທແລ້ວ

ຈຶ່ງທຽງພຣະກຣູນາໂປຣດເກລ້າຫ ໃຫ້ຕາພຣະຣາຊບໍ່ມູນຕີນີ້ໄວ້ໂດຍຄໍາແນະນຳແລະຍືນຍອມຂອງ
ສການນິຕິບໍ່ມູນຕີແໜ່ງໜີ້ທີ່ກັບສກາ ດັ່ງຕ່ອໄປນີ້

ມາຕຣາ ១ ພຣະຣາຊບໍ່ມູນຕີນີ້ເຮັດວຽກວ່າ “ພຣະຣາຊບໍ່ມູນຕີກາຣດູແລຜລປຣຍ໌ຂອງຄູ່ສັນຍາ
(ອັບປິດທີ ៩) ພ.ສ. ໂດຍ”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ให้ยกเลิกบทนิยามคำว่า “คู่สัญญา” ในมาตรา ๓ แห่งพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. ๒๕๕๑

มาตรา ๔ ให้ยกเลิกความใน (๔) และ (๕) ของมาตรา ๖ แห่งพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. ๒๕๕๑ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“(๔) ระยะเวลาหรือเงื่อนไขในการส่งมอบทรัพย์สินหรือเอกสารอันเป็นหลักฐานแห่งหนึ่ง หรือการส่งมอบเงินตามที่คู่สัญญาตกลงกัน

(๕) หลักเกณฑ์ในการโอนเงินออกจากบัญชีดูแลผลประโยชน์ ในการนี้ที่สัญญากำหนดให้มีการส่งมอบเงิน”

มาตรา ๕ ให้ยกเลิกความในวรคหนึ่งของมาตรา ๗ แห่งพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. ๒๕๕๑ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๗ ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญามีหน้าที่ในการดูแลให้คู่สัญญาปฏิบัติการชำระหนี้ตามระยะเวลาและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาดูแลผลประโยชน์ โดยดูแลรักษาเงิน ทรัพย์สิน หรือเอกสารอันเป็นหลักฐานแห่งหนึ่งบรรดาที่คู่สัญญาได้ส่งมอบให้อยู่ในความครอบครองของตน พร้อมทั้งดำเนินการส่งมอบเงินหรือจัดให้มีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิในทรัพย์สินให้แก่คู่สัญญา”

มาตรา ๖ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๑๗ มาตรา ๑๙ มาตรา ๑๙ และมาตรา ๒๐ แห่งพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. ๒๕๕๑ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๗ เมื่อคู่สัญญาตกลงกันให้มีผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาดำเนินการจัดทำสัญญาดูแลผลประโยชน์ตามมาตรา ๖

ในการนี้คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญามีหน้าที่ดูแลการปฏิบัติตามสัญญาที่มีการชำระเงิน ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาดำเนินการเปิดบัญชีดูแลผลประโยชน์เพื่อสัญญารายนั้นกับสถาบันการเงิน และนำเงินที่ได้รับจากคู่สัญญาฝ่ายที่ต้องชำระเงินฝากไว้ในบัญชีดูแลผลประโยชน์ดังกล่าวภายในหนึ่งวันทำการ

ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาออกหลักฐานรับรองการฝากเงินลงให้คู่สัญญาฝ่ายที่ต้องชำระเงิน ทุกครั้ง โดยให้ถือว่าหลักฐานดังกล่าวเป็นหลักฐานในการปฏิบัติเกี่ยวกับการชำระหนี้เงินตามสัญญา และให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาแจ้งเป็นหลักฐานให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงการฝากเงินนั้นโดยเร็ว ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์และระยะเวลาที่คณะกรรมการประกาศกำหนด

ในกรณีที่ทรัพย์สินที่คู่สัญญาต้องส่งมอบหรือโอนสิทธิเป็นสังหาริมทรัพย์ที่มีหนังสือแสดงสิทธิ ในที่ดิน หรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญามีหนังสือแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดทราบ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวบันทึกเป็นหลักฐานไว้ว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นอยู่ภายใต้บังคับแห่งสัญญาดูแลผลประโยชน์ และห้ามจดทะเบียนโอนสิทธิในทรัพย์สินนั้นจนกว่าจะได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา

มาตรา ๑๕ ในกรณีที่คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญามีหน้าที่ดูแลการปฏิบัติตามสัญญาที่มีการชำระเงิน ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาต้องแจ้งหลักฐานให้คู่สัญญาทราบถึงรายการฝากหรือโอนเงิน และจำนวนเงินคงเหลือในบัญชีดูแลผลประโยชน์ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการประกาศกำหนด

มาตรา ๑๖ ในกรณีที่คู่สัญญาได้ปฏิบัติตามข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาดูแลผลประโยชน์ ครบถ้วนแล้ว และไม่มีข้อโต้แย้งเกิดขึ้นเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาดูแลผลประโยชน์ ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาโอนเงินพร้อมดอกผลจากบัญชีดูแลผลประโยชน์ หรือจัดให้มีการโอน หรือส่งมอบทรัพย์สินหรือเอกสารอันเป็นหลักฐานแห่งหนี้ตามที่ระบุไว้ในสัญญาดูแลผลประโยชน์

มาตรา ๑๗ ในกรณีที่มีการโอนเงินจากบัญชีดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาต้องโอนเข้าบัญชีของคู่สัญญาซึ่งมีสิทธิได้รับเงินโดยตรง และต้องแจ้งหลักฐานการโอนเงินให้คู่สัญญาดังกล่าวทราบโดยทันที

มาตรา ๑๘ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๒๒ แห่งพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. ๒๕๔๑ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๒๒ ในกรณีที่คู่สัญญาตกลงให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญามีหน้าที่ดูแลการปฏิบัติตามสัญญาที่มีการชำระเงิน เมื่อสัญญาดูแลผลประโยชน์เลิกกัน ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พิจารณาดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(๑) ให้คู่สัญญาฝ่ายที่ต้องชำระเงินได้รับเงินและดอกผลจากบัญชีดูแลผลประโยชน์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาดูแลผลประโยชน์ หรือ

(๒) ให้คู่สัญญาฝ่ายที่ต้องโอนหรือส่งมอบทรัพย์สินหรือเอกสารอันเป็นหลักฐานแห่งหนี้ได้รับเงินและดอกผลจากบัญชีดูแลผลประโยชน์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาดูแลผลประโยชน์

การดำเนินการตาม (๑) หรือ (๒) ต้องกระทำภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการประกาศกำหนด
มาตรา ๘ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. ๒๕๕๑ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๒๔ ในกรณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ผูกดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญานี้หน้าที่ดูแลการปฏิบัติตามสัญญาที่มีการชำระเงิน เมื่อสัญญาดูแลผลประโยชน์สิ้นสุดลงและได้มีการโอนเงินออกจากบัญชีดูแลผลประโยชน์หมดสิ้นแล้ว ให้ผูกดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาปิดบัญชีดูแลผลประโยชน์ตามมาตรา ๑๗ วรรคสอง และแจ้งให้คู่สัญญาทราบโดยทันที”

มาตรา ๙ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. ๒๕๕๑ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๒๔ ให้คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(๑) กำหนดดูแลและส่งเสริมการประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์

(๒) เสนอความเห็นต่อรัฐมนตรีเกี่ยวกับการออกประกาศตามพระราชบัญญัตินี้

(๓) ออกประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ตามมาตรา ๗

มาตรา ๑๒ มาตรา ๑๓ มาตรา ๑๔ มาตรา ๑๗ มาตรา ๑๘ และมาตรา ๒๒

(๔) ออกประกาศกำหนดค่าตอบแทนและค่าบริการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ตามมาตรา ๘

(๕) กำหนดหลักเกณฑ์เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพิจารณาปัญหาที่อาจเกิดขึ้นอันเนื่องมาจาก การใช้บังคับพระราชบัญญัตินี้

(๖) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่กฎหมายกำหนดให้เป็นอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการ หรือ ตามที่รัฐมนตรีมอบหมาย

ประกาศตาม (๓) และ (๔) เมื่อประกาศในราชกิจจานุเบkaแล้วให้ใช้บังคับได้”

มาตรา ๑๐ ให้ยกเลิกความในวรรคหนึ่งของมาตรา ๓๙ แห่งพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. ๒๕๕๔ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๓๙ ในกรณีที่ปรากฏต่อคณะกรรมการว่าผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาผู้ใดดำเนินกิจการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๗ วรรคสอง มาตรา ๘ วรรคสอง มาตรา ๑๓ มาตรา ๑๗ วรรคสาม มาตรา ๑๙ หรือมาตรา ๒๔ ให้คณะกรรมการมีอำนาจสั่งให้ปรับปรุง ระงับการกระทำที่ฝ่าฝืน หรือปฏิบัติให้ถูกต้องหรือเหมาะสมภายใต้ระยะเวลาที่กำหนด”

มาตรา ๑๖ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๔๐ แห่งพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. ๒๕๕๑ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๔๐ ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาผู้ได้ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๑๐ วรรคสอง หรือฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๑๒ มาตรา ๑๔ มาตรา ๑๗ วรรคหนึ่ง วรรคสอง หรือวรรคสี่ หรือมาตรา ๒๒ ให้คณะกรรมการพิจารณาเมื่อคำสั่งลงโทษปรับทางปกครองไม่เกินห้าแสนบาท”

มาตรา ๑๒ บรรดาประกาศที่ออกตามพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. ๒๕๕๑ ที่ใช้บังคับอยู่ในวันก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ยังคงใช้บังคับได้ต่อไปเพียงเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. ๒๕๕๑ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ จนกว่าจะมีประกาศตามพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. ๒๕๕๑ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ

การดำเนินการออกประกาศตามวรรคหนึ่ง ให้ดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในหนึ่งวันร้อยยี่สิบวัน
นับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ หากไม่สามารถดำเนินการได้ให้รัฐมนตรีรายงานเหตุผลที่ไม่อาจ
ดำเนินการได้ต่อคณะกรรมการเพื่อทราบ

มาตรา ๑๓ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

ผู้รับสนองพระราชโองการ
พลเอก ประยุทธ์ จันทร์โอชา
นายกรัฐมนตรี

หมายเหตุ :- เหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ คือ โดยที่พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคุ้สัญญา พ.ศ. ๒๕๕๑ ใช้บังคับเฉพาะแก่สัญญาต่างตอบแทนที่คุ้สัญญาฝ่ายหนึ่งมีหนี้ในการโอนหรือส่งมอบทรัพย์สินหรือเอกสารอันเป็นหลักฐานแห่งหนึ่ง และคุ้สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีหนี้ในการชำระเงินเท่านั้น ไม่สามารถใช้บังคับแก่สัญญาต่างตอบแทนอื่นได้ สมควรแก้ไขให้สามารถใช้บังคับแก่สัญญาต่างตอบแทนอื่นได้ด้วย เพื่อประโยชน์แก่ประชาชน และสมควรแก้ไขหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ของคุ้สัญญา วิธีการรับรอง การฝากเงินและการแจ้งการฝากเงินไปยังคุ้สัญญาให้มีความคล่องตัวยิ่งขึ้น และกำหนดให้คณะกรรมการกำกับ การประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์มีอำนาจหน้าที่ในการกำหนดหลักเกณฑ์เพื่อช่วยในการส่งเสริม การประกอบธุรกิจการดูแลผลประโยชน์มากยิ่งขึ้น จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้