



ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๖๗๐๓

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษาฯ
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๔ มีนาคม ๒๕๖๒

เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. ร่างพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (ฉบับที่ ..) พ.ศ. จำนวน ๑ ฉบับ
๒. สรุปสาระสำคัญ จำนวน ๑ ฉบับ

ด้วยสำนักงานเลขานุการวุฒิสภา ปฏิบัติหน้าที่สำนักงานเลขานุการสภาพนิติบัญญัติแห่งชาติ
แจ้งว่าในคราวประชุมสภาพนิติบัญญัติแห่งชาติ ครั้งที่ ๓/๒๕๖๒ เป็นพิเศษ วันพุธที่สิบดีที่ ๓ มกราคม ๒๕๖๒
ได้พิจารณา_r่างพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ตามที่คณะกรรมการ
วิสามัญพิจารณา_r่างพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ได้ตรวจพิจารณา
เสร็จแล้ว และลงมติเห็นสมควรประกาศใช้เป็นกฎหมาย ขณะนี้อยู่ระหว่างการดำเนินการเพื่อประกาศใช้บังคับ
เป็นกฎหมาย

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ร่างพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (ฉบับที่ ..)
พ.ศ. มีส่วนเกี่ยวข้องกับพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน
และกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด โดยที่ร่างพระราชบัญญัติดังกล่าว มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศ
ในราชกิจจานุเบกษา จึงขอส่งร่างพระราชบัญญัติดังกล่าวมาเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ศึกษาทำความเข้าใจ
ไว้เป็นการล่วงหน้า ทั้งนี้ สามารถดูรายละเอียดได้ที่เว็บไซต์ของกรมที่ดิน www.dol.go.th หัวข้อ “ข่าวประชาสัมพันธ์”
หรือเว็บไซต์ของสำนักกฎหมาย www.dol.go.th/legal หัวข้อ “เผยแพร่ข่าวสาร” หากร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้
ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเมื่อใด จะได้แจ้งให้ทราบทางเว็บไซต์ของกรมที่ดินอีกครั้งหนึ่ง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ

(นายประยูร รัตนเสนีย์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักกฎหมาย

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๖๘๗ โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๖๒

สภานิติบัญญัติแห่งชาติ

เห็นสมควรประกาศให้เป็นกฎหมายแล้ว

ร่าง

พระราชบัญญัติ

การดูแลผลประโยชน์ของคุ้สัญญา (ฉบับที่ ..)

พ.ศ.

โดยที่เป็นการสมควรแก้ไขเพิ่มเติมกฎหมายว่าด้วยการดูแลผลประโยชน์ของ
คุ้สัญญา

พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพ
ของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๖ ประกอบกับมาตรา ๓๗ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้
กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

เหตุผลและความจำเป็นในการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคลตามพระราชบัญญัตินี้
เพื่อส่งเสริมให้การจำกัดดูแลกิจการดูแลผลประโยชน์ของคุ้สัญญาเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ
อันจะเป็นการอำนวยความสะดวก และสร้างความเชื่อมั่นให้แก่ประชาชนและภาคธุรกิจมากยิ่งขึ้น
ซึ่งการตราพระราชบัญญัตินี้สอดคล้องกับเงื่อนไขที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๒๖ ของรัฐธรรมนูญ
แห่งราชอาณาจักรไทยแล้ว

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์
ของคุ้สัญญา (ฉบับที่ ..) พ.ศ.”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษา^{เป็นต้นไป}

มาตรา ๓ ให้ยกเลิกบทนิยามคำว่า “คุ้สัญญา” ในมาตรา ๓ แห่งพระราชบัญญัติ
การดูแลผลประโยชน์ของคุ้สัญญา พ.ศ. ๒๕๕๑

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

“(๑) ระยะเวลาหรือเงื่อนไขในการส่งมอบทรัพย์สินหรือเอกสารอันเป็นหลักฐานแห่งหนึ่ง หรือการส่งมอบเงินตามที่คุ้สัญญาตกลงกัน

(๕) หลักเกณฑ์ในการโอนเงินออกจากบัญชีดูแลผลประโยชน์ในกรณีที่สัญญากำหนดให้มีการส่งมอบเงิน”

มาตรา ๕ ให้ยกเลิกความในวรรคหนึ่งของมาตรา ๗ แห่งพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคุ้สัญญา พ.ศ. ๒๕๕๑ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๗ ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคุ้สัญญามีหน้าที่ในการดูแลให้คุ้สัญญาปฏิบัติการชำระหนี้ตามระยะเวลาและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาดูแลผลประโยชน์ โดยดูแลรักษาเงิน ทรัพย์สิน หรือเอกสารอันเป็นหลักฐานแห่งหนึ่งบรรดาที่คุ้สัญญาได้ส่งมอบให้อยู่ในความครอบครองของตน พร้อมทั้งดำเนินการส่งมอบเงินหรือจัดให้มีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิในทรัพย์สินให้แก่คุ้สัญญา”

มาตรา ๖ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๑๗ มาตรา ๑๙ มาตรา ๑๘ และมาตรา ๒๐ แห่งพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคุ้สัญญา พ.ศ. ๒๕๕๑ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๑๗ เมื่อคุ้สัญญาตกลงกันให้มีผู้ดูแลผลประโยชน์ของคุ้สัญญา ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคุ้สัญญาดำเนินการจัดทำสัญญาดูแลผลประโยชน์ตามมาตรา ๖

ในกรณีที่คุ้สัญญาตกลงกันให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคุ้สัญญามีหน้าที่ดูแลการปฏิบัติตามสัญญาที่มีการชำระเงิน ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคุ้สัญญาดำเนินการเบ็ดบัญชีดูแลผลประโยชน์เพื่อสัญญารายนั้นกับสถาบันการเงิน และนำเงินที่ได้รับจากคุ้สัญญาฝ่ายที่ต้องชำระเงินฝากไว้ในบัญชีดูแลผลประโยชน์ดังกล่าวภายในหนึ่งวันทำการ

ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคุ้สัญญาออกหลักฐานรับรองการฝากเงินส่งให้คุ้สัญญาฝ่ายที่ต้องชำระเงินทุกรึ้ง โดยให้ถือว่าหลักฐานดังกล่าวเป็นหลักฐานในการปฏิบัติเกี่ยวกับการชำระหนี้เงินตามสัญญา และให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคุ้สัญญาแจ้งเป็นหลักฐานให้คุ้สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงการฝากเงินนั้นโดยเร็ว ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์และระยะเวลาที่คณะกรรมการประกาศกำหนด

ในกรณีที่ทรัพย์สินที่คุ้สัญญาต้องส่งมอบหรือโอนสิทธิเป็นสังหาริมทรัพย์ที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคุ้สัญญามีหนังสือแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยอาชญากรรม และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวบันทึกเป็นหลักฐานไว้ว่าสังหาริมทรัพย์นั้นอยู่ภายใต้บังคับแห่งสัญญาดูแลผลประโยชน์ และห้ามจดทะเบียนโอนสิทธิในทรัพย์สินนั้นจนกว่าจะได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ดูแลผลประโยชน์ของคุ้สัญญา

มาตรา ๑๙ ในกรณีที่คุ้สัญญาตกลงกันให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคุ้สัญญามีหน้าที่ดูแลการปฏิบัติตามสัญญาที่มีการชำระเงิน ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคุ้สัญญาต้องแจ้งหลักฐานให้คุ้สัญญาทราบถึงรายการฝากหรือโอนเงิน และจำนวนเงินคงเหลือในบัญชีดูแลผลประโยชน์ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการประกาศกำหนด

มาตรา ๒๐ ในกรณีที่คุ้สัญญาได้ปฏิบัติตามข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาดูแลผลประโยชน์ครบถ้วนแล้ว และไม่มีข้อโต้แย้งเกิดขึ้นเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของคุ้สัญญาตามสัญญาดูแลผลประโยชน์ ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคุ้สัญญาโอนเงินพร้อมดอกผลจากบัญชีดูแลผลประโยชน์

หรือจัดให้มีการโอนหรือส่งมอบทรัพย์สินหรือเอกสารอันเป็นหลักฐานแห่งหน้าที่ระบุไว้ในสัญญาดูแลผลประโยชน์

มาตรา ๒๐ ในกรณีที่มีการโอนเงินจากบัญชีดูแลผลประโยชน์ ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาต้องโอนเข้าบัญชีของคู่สัญญาซึ่งมีสิทธิได้รับเงินโดยตรง และต้องแจ้งหลักฐานการโอนเงินให้คู่สัญญาดังกล่าวทราบโดยทันที”

มาตรา ๗ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๒๒ แห่งพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. ๒๕๔๑ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๒๒ ในกรณีที่คู่สัญญาตกลงให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญามีหน้าที่ดูแล การปฏิบัติตามสัญญาที่มีการชำระเงิน เมื่อสัญญาดูแลผลประโยชน์เลิกกัน ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาพิจารณาดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(๑) ให้คู่สัญญาฝ่ายที่ต้องชำระเงินได้รับเงินและดอกผลจากบัญชีดูแลผลประโยชน์ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาดูแลผลประโยชน์ หรือ

(๒) ให้คู่สัญญาฝ่ายที่ต้องโอนหรือส่งมอบทรัพย์สินหรือเอกสารอันเป็นหลักฐานแห่งหน้าที่ได้รับเงินและดอกผลจากบัญชีดูแลผลประโยชน์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาดูแลผลประโยชน์

การดำเนินการตาม (๑) หรือ (๒) ต้องกระทำภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการประกาศกำหนด”

มาตรา ๘ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. ๒๕๔๑ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๒๔ ในกรณีที่คู่สัญญาตกลงให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญามีหน้าที่ดูแล การปฏิบัติตามสัญญาที่มีการชำระเงิน เมื่อสัญญาดูแลผลประโยชน์สิ้นสุดลงและได้มีการโอนเงินออก จากบัญชีดูแลผลประโยชน์หมดสิ้นแล้ว ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาปิดบัญชีดูแลผลประโยชน์ ตามมาตรา ๑๗ วรรคสอง และแจ้งให้คู่สัญญาทราบโดยทันที”

มาตรา ๙ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๒๙ แห่งพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. ๒๕๔๑ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๒๙ ให้คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(๑) กำกับดูแลและส่งเสริมการประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์

(๒) เสนอความเห็นต่อรัฐมนตรีเกี่ยวกับการออกประกาศตามพระราชบัญญัตินี้

(๓) ออกประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์

ตามมาตรา ๗ มาตรา ๑๒ มาตรา ๑๓ มาตรา ๑๔ มาตรา ๑๕ มาตรา ๑๖ และมาตรา ๒๒

(๔) ออกประกาศกำหนดค่าตอบแทนและค่าบริการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ การประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ตามมาตรา ๙

(๕) กำหนดหลักเกณฑ์เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพิจารณาปัญหาที่อาจเกิดขึ้น อันเนื่องมาจากการใช้บังคับพระราชบัญญัตินี้

(๖) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่กฎหมายกำหนดให้เป็นอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการ หรือตามที่รัฐมนตรีมอบหมาย

ประกาศตาม (๓) และ (๔) เมื่อประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้”

มาตรา ๑๐ ให้ยกเลิกความในวรคหนึ่งของมาตรา ๓๙ แห่งพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. ๒๕๕๑ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๓๙ ในกรณีที่ปรากฏต่อคณะกรรมการว่าผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา ผู้ได้ดำเนินกิจการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๗ วรคสอง มาตรา ๘ วรคสอง มาตรา ๑๓ มาตรา ๑๗ วรคสาม มาตรา ๑๙ หรือมาตรา ๒๕ ให้คณะกรรมการมีอำนาจสั่งให้ปรับปรุง รับการกระทำที่ฝ่าฝืน หรือปฏิบัติให้ถูกต้องหรือเหมาะสมภายใต้ระยะเวลาที่กำหนด”

มาตรา ๑๑ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๔๐ แห่งพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. ๒๕๕๑ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๔๐ ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๑๐ วรคสอง หรือฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๑๒ มาตรา ๑๔ มาตรา ๑๗ วรคหนึ่ง วรคสอง หรือวรคสี่ หรือมาตรา ๒๒ ให้คณะกรรมการพิจารณาเมื่อสั่งลงโทษปรับทางปกครองไม่เกินห้าแสนบาท”

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

การดำเนินการออกประกาศตามวรคหนึ่ง ให้ดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ หากไม่สามารถดำเนินการได้ให้รัฐมนตรีรายงานเหตุผลที่ไม่อาจดำเนินการได้ต่อคณะกรรมการรัฐมนตรีเพื่อทราบ

มาตรา ๑๓ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

ถูกต้องตามมติของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ

ร้อยตำรวจเอก หญิง

(วิรัญญา ประสมสุข)
ผู้อำนวยการสำนักการประชุม
สำนักงานเลขานุการรัฐสภา

ปฏิบัติหน้าที่สำนักงานเลขานุการรัฐสภา

สรุปสาระสำคัญ

ร่างพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (ฉบับที่ ..) พ.ศ.

เหตุผลในการตรากฎหมาย

เพื่อแก้ไขข้อจำกัดของพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. ๒๕๔๑ บางประการ
เพื่อขยายขอบเขตการทำสัญญาดูแลผลประโยชน์ให้ครอบคลุมสัญญาต่างตอบแทนทุกประเภท

วันใช้บังคับกฎหมาย

วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป (ร่างมาตรา ๒)

ผู้รักษาการตามกฎหมาย

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงครั้ง (ร่างมาตรา ๓)

บทนิยาม

ยกเลิกบทนิยาม “คู่สัญญา” (ร่างมาตรา ๓)

หน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา

กำหนดให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา มีหน้าที่ในการดูแลให้คู่สัญญาปฏิบัติการชำระหนี้
ตามระยะเวลาและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาดูแลผลประโยชน์ โดยดูแลรักษาเงิน ทรัพย์สิน หรือเอกสารอันเป็น^{หลักฐาน}แห่งหนี้บรรดาที่คู่สัญญาได้ส่งมอบให้อยู่ในความครอบครองของตน พร้อมทั้งดำเนินการส่งมอบเงิน
หรือจัดให้มีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิในทรัพย์สินให้แก่คู่สัญญา (ร่างมาตรา ๕ แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๓)

การปฏิบัติตามสัญญาที่มีการชำระเงิน

กำหนดให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาดำเนินการเปิดบัญชีดูแลผลประโยชน์เพื่อสัญญารายนั้น^{กับสถาบันการเงิน และนำเงินที่ได้รับจากคู่สัญญาฝ่ายที่ต้องชำระเงินฝากไว้ในบัญชีดูแลผลประโยชน์}ตั้งกล่าวภายใน
หนึ่งวันทำการ และให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาออกหลักฐานรับรองการฝากเงินส่งให้คู่สัญญาฝ่ายที่ต้อง^{ชำระเงินทุกครั้ง (ร่างมาตรา ๖ แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๑๗ วรรคหนึ่ง มาตรา ๑๗ วรรคสอง และมาตรา ๑๗ วรรคสาม)}

ทรัพย์สินที่คู่สัญญาส่งมอบหรือโอนสิทธิเป็นสังหาริมทรัพย์

กำหนดให้กรณีที่ทรัพย์สินที่คู่สัญญาต้องส่งมอบหรือโอนสิทธิเป็นสังหาริมทรัพย์ที่มีหนังสือ^{แสดงสิทธิในที่ดิน หรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด}ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา มีหนังสือแจ้งให้พนักงาน^{เจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดทราบ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวบันทึกเป็นหลักฐานไว้ว่า อสังหาริมทรัพย์นั้นอยู่ภายใต้บังคับแห่งสัญญาดูแลผลประโยชน์}
และห้ามจดทะเบียนโอนสิทธิในทรัพย์สินนั้นจนกว่าจะได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา
(ร่างมาตรา ๖ แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๑๗ วรรคสี่)

เพิ่มเติมอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการกำกับการประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์

โดยเพิ่มเติมให้มีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลและส่งเสริมการประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ กำหนดหลักเกณฑ์เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพิจารณาปัญหาที่อาจเกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการใช้บังคับพระราชบัญญัตินี้

เพิ่มเติมบทกำหนดโทษทางปกครอง

กรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาดำเนินกิจการฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามที่คณะกรรมการฯ ประการศึกษาและจัดทำแผนฯ ให้กับคู่สัญญาดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา หรือกรณีไม่ออกหลักฐานรับรองการฝ่าเงินให้กับคู่สัญญาฝ่ายที่ต้องชำระเงิน รวมทั้งกรณีที่ไม่ได้แจ้งเรื่องการฝ่าเงินเพื่อชำระหนี้ตามสัญญาของคู่สัญญาฝ่ายที่ต้องชำระเงินให้คู่สัญญาอีกฝ่ายทราบ ให้คณะกรรมการฯ มีอำนาจพิจารณาปรับทางปกครองได้ไม่เกินห้าแสนบาท

ร่างพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (ฉบับที่ ..) พ.ศ. มีส่วนเกี่ยวข้องกับการกิจของ กรมที่ดิน ดังนี้

ร่างมาตรา ๕ แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๗

“มาตรา ๗ ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา มีหน้าที่ในการดูแลให้คู่สัญญาปฏิบัติการชำระหนี้ ตามระยะเวลาและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาดูแลผลประโยชน์ โดยดูแลรักษาเงิน ทรัพย์สิน หรือเอกสาร อันเป็นหลักฐานแห่งหนี้บรรดาที่คู่สัญญาได้ส่งมอบให้อยู่ในความครอบครองของตน พร้อมทั้งดำเนินการส่งมอบเงินหรือจัดให้มีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิในทรัพย์สินให้แก่คู่สัญญา”

ร่างมาตรา ๖ แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๑๗

“มาตรา ๑๗ เมื่อคู่สัญญาตกลงกันให้มีผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ ของคู่สัญญาดำเนินการจัดทำสัญญาดูแลผลประโยชน์ตามมาตรา ๖

ในการนี้ที่คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา มีหน้าที่ดูแลการปฏิบัติตาม สัญญาที่มีการชำระเงิน ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาดำเนินการเปิดบัญชีดูแลผลประโยชน์เพื่อสัญญารายนั้น กับสถาบันการเงิน และนำเงินที่ได้รับจากคู่สัญญาฝ่ายที่ต้องชำระเงินฝากไว้ในบัญชีดูแลผลประโยชน์ดังกล่าว ภายใต้หนึ่งวันทำการ

ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาออกหลักฐานรับรองการฝ่าเงินส่งให้คู่สัญญาฝ่ายที่ต้องชำระเงินทุกราย โดยให้ถือว่าหลักฐานดังกล่าวเป็นหลักฐานในการปฏิบัติเกี่ยวกับการชำระหนี้เงินตามสัญญา และให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาแจ้งเป็นหลักฐานให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงการฝ่าเงินนั้นโดยเร็วทันที ตามหลักเกณฑ์และระยะเวลาที่คณะกรรมการประกาศกำหนด

ในการนี้ที่ทรัพย์สินที่คู่สัญญาต้องส่งมอบหรือโอนสิทธิเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา มีหนังสือแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดทราบ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวบันทึกเป็นหลักฐานไว้ว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นอยู่ภายใต้บังคับแห่งสัญญาดูแลผลประโยชน์ และห้ามจดทะเบียนโอนสิทธิในทรัพย์สินนั้นจนกว่าจะได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา”