

ที่ มท ๐๕๐๕.๔/ว ๖๘๖๓



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา  
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ  
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๕ มีนาคม ๒๕๖๒

เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

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

ด้วยสำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา ปฏิบัติหน้าที่สำนักงานเลขาธิการสภานิติบัญญัติแห่งชาติ  
แจ้งว่าในคราวประชุมสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ครั้งที่ ๓/๒๕๖๒ เป็นพิเศษ วันพฤหัสบดีที่ ๑๗ มกราคม ๒๕๖๒  
ได้พิจารณาร่างพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... ตามที่คณะกรรมการ  
วิสามัญพิจารณาร่างพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... ได้ตรวจพิจารณา  
เสร็จแล้ว และลงมติเห็นสมควรประกาศใช้เป็นกฎหมาย ขณะนี้อยู่ระหว่างการดำเนินการเพื่อประกาศใช้บังคับ  
เป็นกฎหมาย

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ร่างพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (ฉบับที่ ..)  
พ.ศ. .... มีส่วนเกี่ยวข้องกับพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน  
และกฎหมายว่าด้วยอาคารชุด โดยที่ร่างพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว มีผลใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศ  
ในราชกิจจานุเบกษา จึงขอส่งร่างพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าวมาเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ได้ศึกษาทำความเข้าใจ  
ไว้เป็นการล่วงหน้า ทั้งนี้ สามารถดูรายละเอียดได้ที่เว็บไซต์ของกรมที่ดิน [www.dol.go.th](http://www.dol.go.th) หัวข้อ “ข่าวประชาสัมพันธ์”  
หรือเว็บไซต์ของสำนักกฎหมาย [www.dol.go.th/legal](http://www.dol.go.th/legal) หัวข้อ “เผยแพร่ข่าวสาร” หากร่างพระราชบัญญัติฉบับนี้  
ประกาศในราชกิจจานุเบกษาเมื่อใด จะได้แจ้งให้ทราบทางเว็บไซต์ของกรมที่ดินอีกครั้งหนึ่ง

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและพิจารณาดำเนินการ

ขอแสดงความนับถือ

(นายประยูร รัตนเสนีย์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักกฎหมาย

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๖๘๗ โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๖๒



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

“(๔) ระยะเวลาหรือเงื่อนไขในการส่งมอบทรัพย์สินหรือเอกสารอันเป็นหลักฐานแห่งหนี้ หรือการส่งมอบเงินตามคู่สัญญาตกลงกัน

(๕) หลักเกณฑ์ในการโอนเงินออกจากบัญชีดูแลผลประโยชน์ ในกรณีที่สัญญากำหนดให้มีการส่งมอบเงิน”

มาตรา ๕ ให้ยกเลิกความในวรรคหนึ่งของมาตรา ๗ แห่งพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. ๒๕๕๑ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๗ ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญามีหน้าที่ในการดูแลให้คู่สัญญาปฏิบัติตามชำระหนี้ตามระยะเวลาและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาดูแลผลประโยชน์ โดยดูแลรักษาเงิน ทรัพย์สิน หรือเอกสารอันเป็นหลักฐานแห่งหนี้บรรดาที่คู่สัญญาได้ส่งมอบให้อยู่ในความครอบครองของตน พร้อมทั้งดำเนินการส่งมอบเงินหรือจัดให้มีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิในทรัพย์สินให้แก่คู่สัญญา”

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

“มาตรา ๑๗ เมื่อคู่สัญญาตกลงกันให้มีผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาดำเนินการจัดทำสัญญาดูแลผลประโยชน์ตามมาตรา ๖

ในกรณีที่คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญามีหน้าที่ดูแลการปฏิบัติตามสัญญาที่มีการชำระเงิน ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาดำเนินการเปิดบัญชีดูแลผลประโยชน์เพื่อสัญญารายนั้นกับสถาบันการเงิน และนำเงินที่ได้รับจากคู่สัญญาฝ่ายที่ต้องชำระเงินฝากไว้ในบัญชีดูแลผลประโยชน์ดังกล่าวภายในหนึ่งวันทำการ

ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาออกหลักฐานรับรองการฝากเงินส่งให้คู่สัญญาฝ่ายที่ต้องชำระเงินทุกครั้ง โดยให้ถือว่าหลักฐานดังกล่าวเป็นหลักฐานในการปฏิบัติเกี่ยวกับการชำระหนี้เงินตามสัญญา และให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาแจ้งเป็นหลักฐานให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงการฝากเงินนั้นโดยเร็ว ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์และระยะเวลาที่คณะกรรมการประกาศกำหนด

ในกรณีที่ทรัพย์สินที่คู่สัญญาต้องส่งมอบหรือโอนสิทธิเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญามีหนังสือแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดทราบ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวบันทึกเป็นหลักฐานไว้ว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นอยู่ภายใต้บังคับแห่งสัญญาดูแลผลประโยชน์ และห้ามจดทะเบียนโอนสิทธิในทรัพย์สินนั้นจนกว่าจะได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา

มาตรา ๑๘ ในกรณีที่คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญามีหน้าที่ดูแลการปฏิบัติตามสัญญาที่มีการชำระเงิน ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาต้องแจ้งหลักฐานให้คู่สัญญาทราบถึงรายการฝากหรือโอนเงิน และจำนวนเงินคงเหลือในบัญชีดูแลผลประโยชน์ตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการประกาศกำหนด

มาตรา ๑๙ ในกรณีที่คู่สัญญาได้ปฏิบัติตามข้อตกลงที่กำหนดไว้ในสัญญาดูแลผลประโยชน์ครบถ้วนแล้ว และไม่มีข้อโต้แย้งเกิดขึ้นเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญาดูแลผลประโยชน์ ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาโอนเงินพร้อมดอกเบี้ยผลจากบัญชีดูแลผลประโยชน์

หรือจัดให้มีการโอนหรือส่งมอบทรัพย์สินหรือเอกสารอันเป็นหลักฐานแห่งหนี้ตามที่ระบุไว้ในสัญญา  
ดูแลผลประโยชน์

มาตรา ๒๐ ในกรณีที่มีการโอนเงินจากบัญชีดูแลผลประโยชน์ ผู้ดูแลผลประโยชน์  
ของคู่สัญญาต้องโอนเข้าบัญชีของคู่สัญญาซึ่งมีสิทธิได้รับเงินโดยตรง และต้องแจ้งหลักฐานการโอนเงิน  
ให้คู่สัญญาดังกล่าวทราบโดยทันที”

มาตรา ๗ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๒๒ แห่งพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์  
ของคู่สัญญา พ.ศ. ๒๕๕๑ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๒๒ ในกรณีที่คู่สัญญาตกลงให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญามีหน้าที่ดูแล  
การปฏิบัติตามสัญญาที่มีการชำระเงิน เมื่อสัญญาดูแลผลประโยชน์เลิกกัน ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์  
ของคู่สัญญาพิจารณาดำเนินการ ดังต่อไปนี้

(๑) ให้คู่สัญญาฝ่ายที่ต้องชำระเงินได้รับเงินและดอกผลจากบัญชีดูแลผลประโยชน์  
ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาดูแลผลประโยชน์ หรือ

(๒) ให้คู่สัญญาฝ่ายที่ต้องโอนหรือส่งมอบทรัพย์สินหรือเอกสารอันเป็นหลักฐาน  
แห่งหนี้ได้รับเงินและดอกผลจากบัญชีดูแลผลประโยชน์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาดูแลผลประโยชน์  
การดำเนินการตาม (๑) หรือ (๒) ต้องกระทำภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการ  
ประกาศกำหนด”

มาตรา ๘ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๒๔ แห่งพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์  
ของคู่สัญญา พ.ศ. ๒๕๕๑ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

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

มาตรา ๙ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๒๘ แห่งพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์  
ของคู่สัญญา พ.ศ. ๒๕๕๑ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๒๘ ให้คณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้

(๑) กำกับดูแลและส่งเสริมการประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์

(๒) เสนอความเห็นต่อรัฐมนตรีเกี่ยวกับการออกประกาศตามพระราชบัญญัตินี้

(๓) ออกประกาศกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์

ตามมาตรา ๗ มาตรา ๑๒ มาตรา ๑๓ มาตรา ๑๔ มาตรา ๑๗ มาตรา ๑๘ และมาตรา ๒๒

(๔) ออกประกาศกำหนดค่าตอบแทนและค่าบริการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับ  
การประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ตามมาตรา ๘

(๕) กำหนดหลักเกณฑ์เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพิจารณาปัญหาที่อาจเกิดขึ้น  
อันเนื่องมาจากการใช้บังคับพระราชบัญญัตินี้

(๖) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่กฎหมายกำหนดให้เป็นอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการ  
หรือตามที่รัฐมนตรีมอบหมาย

ประกาศตาม (๓) และ (๔) เมื่อประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้”

มาตรา ๑๐ ให้ยกเลิกความในวรรคหนึ่งของมาตรา ๓๙ แห่งพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. ๒๕๕๑ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๓๙ ในกรณีที่ปรากฏต่อคณะกรรมการว่าผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาผู้ใดดำเนินกิจการฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๗ วรรคสอง มาตรา ๘ วรรคสอง มาตรา ๑๓ มาตรา ๑๕ มาตรา ๑๗ วรรคสาม มาตรา ๑๘ หรือมาตรา ๒๔ ให้คณะกรรมการมีอำนาจสั่งให้ปรับปรุง ระวังการกระทำที่ฝ่าฝืน หรือปฏิบัติให้ถูกต้องหรือเหมาะสมภายในระยะเวลาที่กำหนด”

มาตรา ๑๑ ให้ยกเลิกความในมาตรา ๔๐ แห่งพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. ๒๕๕๑ และให้ใช้ความต่อไปนี้แทน

“มาตรา ๔๐ ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา ๑๐ วรรคสอง หรือฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๑๒ มาตรา ๑๔ มาตรา ๑๗ วรรคหนึ่ง วรรคสอง หรือวรรคสี่ หรือมาตรา ๒๒ ให้คณะกรรมการพิจารณามีคำสั่งลงโทษปรับทางปกครองไม่เกินห้าแสนบาท”

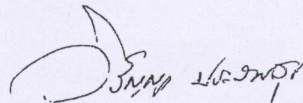
มาตรา ๑๒ บรรดาประกาศที่ออกตามพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. ๒๕๕๑ ที่ใช้บังคับอยู่ในวันก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ยังคงใช้บังคับได้ต่อไปเพียงเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. ๒๕๕๑ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัตินี้ จนกว่าจะมีประกาศตามพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา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

การดำเนินการออกประกาศตามวรรคหนึ่ง ให้ดำเนินการให้แล้วเสร็จภายในหนึ่งร้อยยี่สิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ หากไม่สามารถดำเนินการได้ให้รัฐมนตรีรายงานเหตุผลที่ไม่อาจดำเนินการได้ต่อคณะรัฐมนตรีเพื่อทราบ

มาตรา ๑๓ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

.....  
.....  
ถูกต้องตามมติของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ

ร้อยตำรวจเอก หญิง



(วิริญา ประสพสุข)

ผู้อำนวยการสำนักการประชุม

สำนักงานเลขาธิการวุฒิสภา

ปฏิบัติหน้าที่สำนักงานเลขาธิการสภานิติบัญญัติแห่งชาติ

## สรุปลสารสำคัญ

ร่างพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....

### เหตุผลในการตรากฎหมาย

เพื่อแก้ไขข้อจำกัดของพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. ๒๕๕๑ บางประการ เพื่อขยายขอบเขตการทำสัญญาดูแลผลประโยชน์ให้ครอบคลุมสัญญาต่างตอบแทนทุกประเภท

### วันใช้บังคับกฎหมาย

วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป (ร่างมาตรา ๒)

### ผู้รักษาการตามกฎหมาย

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง (ร่างมาตรา ๑๓)

### บทนิยาม

ยกเลิกบทนิยาม “คู่สัญญา” (ร่างมาตรา ๓)

### หน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา

กำหนดให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญามีหน้าที่ในการดูแลให้คู่สัญญาปฏิบัติการชำระหนี้ ตามระยะเวลาและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาดูแลผลประโยชน์ โดยดูแลรักษาเงิน ทรัพย์สิน หรือเอกสารอันเป็น หลักฐานแห่งหนี้บรรดาที่คู่สัญญาได้ส่งมอบให้อยู่ในความครอบครองของตน พร้อมทั้งดำเนินการส่งมอบเงิน หรือจัดให้มีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิในทรัพย์สินให้แก่คู่สัญญา (ร่างมาตรา ๕ แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๗)

### การปฏิบัติตามสัญญาที่มีการชำระเงิน

กำหนดให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาดำเนินการเปิดบัญชีดูแลผลประโยชน์เพื่อสัญญารายนั้น กับสถาบันการเงิน และนำเงินที่ได้รับจากคู่สัญญาฝ่ายที่ต้องชำระเงินฝากไว้ในบัญชีดูแลผลประโยชน์ดังกล่าวภายใน หนึ่งวันทำการ และให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาออกหลักฐานรับรองการฝากเงินส่งให้คู่สัญญาฝ่ายที่ต้อง ชำระเงินทุกครั้ง (ร่างมาตรา ๖ แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๑๗ วรรคหนึ่ง มาตรา ๑๗ วรรคสอง และมาตรา ๑๗ วรรคสาม)

### ทรัพย์สินที่คู่สัญญาส่งมอบหรือโอนสิทธิเป็นอสังหาริมทรัพย์

กำหนดให้กรณีที่ทรัพย์สินที่คู่สัญญาต้องส่งมอบหรือโอนสิทธิเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีหนังสือ แสดงสิทธิในที่ดิน หรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญามีหนังสือแจ้งให้พนักงาน เจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดทราบ และให้ พนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวบันทึกเป็นหลักฐานไว้ว่า อสังหาริมทรัพย์นั้นอยู่ภายใต้บังคับแห่งสัญญาดูแลผลประโยชน์ และห้ามจดทะเบียนโอนสิทธิในทรัพย์สินนั้นจนกว่าจะได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (ร่างมาตรา ๖ แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๑๗ วรรคสี่)

/เพิ่มเติม ...

เพิ่มเติมอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการกำกับการประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์

โดยเพิ่มเติมให้มีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลและส่งเสริมการประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ กำหนดหลักเกณฑ์เพื่อใช้เป็นแนวทางในการพิจารณาปัญหาที่อาจเกิดขึ้นอันเนื่องมาจากการใช้บังคับพระราชบัญญัตินี้

เพิ่มเติมบทกำหนดโทษทางปกครอง

กรณีที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาดำเนินกิจการฝ่าฝืน หรือไม่ปฏิบัติตามที่คณะกรรมการฯ ประกาศกำหนดเกี่ยวกับเรื่องอัตราค่าตอบแทน หรือค่าบริการในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา หรือกรณีไม่ออกหลักฐานรับรองการฝากเงินให้กับคู่สัญญาฝ่ายที่ต้องชำระเงิน รวมทั้งกรณีที่ไม่ได้แจ้งเรื่องการฝากเงินเพื่อชำระหนี้ตามสัญญาของคู่สัญญาฝ่ายที่ต้องชำระเงินให้คู่สัญญาอีกฝ่ายทราบ ให้คณะกรรมการมีอำนาจพิจารณาปรับทางปกครองได้ไม่เกินห้าแสนบาท

ร่างพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... มีส่วนเกี่ยวข้องกับภารกิจของกรมที่ดิน ดังนี้

ร่างมาตรา ๕ แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๗

“มาตรา ๗ ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญามีหน้าที่ในการดูแลให้คู่สัญญาปฏิบัติตามการชำระหนี้ตามระยะเวลาและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาดูแลผลประโยชน์ โดยดูแลรักษาเงิน ทรัพย์สิน หรือเอกสารอันเป็นหลักฐานแห่งหนี้บรรดาที่คู่สัญญาได้ส่งมอบให้อยู่ในความครอบครองของตน พร้อมทั้งดำเนินการส่งมอบเงินหรือจัดให้มีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิในทรัพย์สินให้แก่คู่สัญญา”

ร่างมาตรา ๖ แก้ไขเพิ่มเติมมาตรา ๑๗

“มาตรา ๑๗ เมื่อคู่สัญญาตกลงกันให้มีผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาดำเนินการจัดทำสัญญาดูแลผลประโยชน์ตามมาตรา ๖

ในกรณีที่คู่สัญญาตกลงกันให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญามีหน้าที่ดูแลการปฏิบัติตามสัญญาที่มีการชำระเงิน ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาดำเนินการเปิดบัญชีดูแลผลประโยชน์เพื่อสัญญารายนั้นกับสถาบันการเงิน และนำเงินที่ได้รับจากคู่สัญญาฝ่ายที่ต้องชำระเงินฝากไว้ในบัญชีดูแลผลประโยชน์ดังกล่าวภายในหนึ่งวันทำการ

ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาออกหลักฐานรับรองการฝากเงินส่งให้คู่สัญญาฝ่ายที่ต้องชำระเงินทุกครั้ง โดยให้ถือว่าหลักฐานดังกล่าวเป็นหลักฐานในการปฏิบัติเกี่ยวกับการชำระหนี้เงินตามสัญญา และให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาแจ้งเป็นหลักฐานให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงการฝากเงินนั้นโดยเร็ว ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์และระยะเวลาที่คณะกรรมการประกาศกำหนด

ในกรณีที่ทรัพย์สินที่คู่สัญญาต้องส่งมอบหรือโอนสิทธิเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน หรือหนังสือกรรมสิทธิ์ห้องชุด ให้ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญามีหนังสือแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามประมวลกฎหมายที่ดิน หรือพนักงานเจ้าหน้าที่ตามกฎหมายว่าด้วยอาคารชุดทราบ และให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดังกล่าวบันทึกเป็นหลักฐานไว้ว่าอสังหาริมทรัพย์นั้นอยู่ภายใต้บังคับแห่งสัญญาดูแลผลประโยชน์ และห้ามจดทะเบียนโอนสิทธิในทรัพย์สินนั้นจนกว่าจะได้รับแจ้งเป็นหนังสือจากผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา”

สำนักกฎหมาย กรมที่ดิน

มีนาคม ๒๕๖๒