



ที่ มท ๐๖๑๐/ป. 22594

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท ๑๐๒๐๐

๒๓ สิงหาคม ๒๕๓๖

เรื่อง การจดทะเบียนจำนอง เพื่อเป็นประกันการออกหุ้นกู้

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
๑. พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๕ เฉพาะในส่วนที่เกี่ยวข้อง
 ๒. ตัวอย่างหนังสือสัญญาจำนอง

ด้วยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แจ้งว่า

ตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๓๕ ได้บัญญัติให้บริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัด ที่ประสงค์จะออกหุ้นกู้ซึ่งมีหลักทรัพย์เป็นประกัน แต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ขึ้นเพื่อทำหน้าที่รับจำนอง จำน่า หรือรับหลักประกันอื่นเพื่อเป็นประกันในการออกหุ้นกู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ทั้งปวง แต่เนื่องจากกรณีดังกล่าวเป็นเรื่องใหม่ที่ยังไม่เคยเกิดขึ้นมาก่อน และในระยะต่อไปคงจะมีส่วนเกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานของกรมที่ดินมากขึ้น จึงขอให้กรมที่ดินแจ้งให้เจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติในเรื่องนี้

กรมที่ดินพิจารณาแล้วให้ถือปฏิบัติ ดังนี้

๑. เมื่อมีผู้มาขอจดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์เพื่อเป็นประกันการออกหุ้นกู้หรือที่เกี่ยวข้องกับการจำนองตามกฎหมายดังกล่าว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนไปตมระเบียบและวิธีการ เว้นแต่

๑.๑ การระบุชื่อผู้รับจำนองในเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ฯ

(ท.ค.๑) หนังสือสัญญาจำนอง สารบัญจดทะเบียน และเอกสารที่เกี่ยวข้อง ให้ระบุค่อท้ายชื่อผู้รับจำนองว่า เป็นผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ของบริษัทใด เช่น "ธนาคาร เอ จำกัด ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ของบริษัทบี จำกัด ผู้รับจำนอง" เป็นต้น

๑.๒ การระบุข้อความเกี่ยวกับการประกันหนี้ในเรื่องราวขอจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรม หนังสือสัญญาจำนอง และเอกสารที่เกี่ยวข้อง ให้ระบุว่า จำนองเพื่อเป็นประกัน การออกหุ้นกู้ของบริษัทใด และตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้ และผู้ถือหุ้นกู้ ฉบับใดด้วย เช่น "เพื่อเป็นประกันการออกหุ้นกู้ของบริษัทบี จำกัด ตามข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิ และหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้ฉบับลงวันที่..... เดือน..... พ.ศ....." เป็นต้น

การระบุข้อความตาม ๑.๑ และ ๑.๒ ให้ปฏิบัติตามกติกาตัวอย่าง ในหนังสือสัญญาจำนองที่ส่งมาพร้อมนี้.

๒. การจดทะเบียนจำนองตาม ๑ นอกจากผู้ขอต้องนำเอกสารต่าง ๆ มาแสดง เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบและเก็บไว้ เป็นหลักฐาน เช่น เกี่ยวกับการจดทะเบียนตามปกติแล้ว ให้ผู้ชื่อนำเอกสารดังกล่าวไปนำมาแสดง เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบและเก็บไว้ เป็นหลักฐานด้วย คือ

๒.๑ หลักฐานการอนุญาตให้ออกหุ้นกู้ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์

๒.๒ สัญญาแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้น พร้อมด้วยหลักฐานความเห็นชอบของ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ให้ผู้แทนผู้ถือหุ้นที่มาขอจดทะเบียนนั้น เป็นผู้แทนผู้ถือหุ้น

๒.๓ ข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้

อนึ่ง หากผู้แทนผู้ถือหุ้น เป็นนิติบุคคล นิติบุคคลนั้นต้องมีวัตถุประสงค์ในการ เป็นผู้แทนผู้ถือหุ้นด้วย

ฉะนั้น จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่กินทราบและถือปฏิบัติ ท่อไป.

สมฤกษ์ไพฑูริย์

ขอแสดงความนับถือ

๑๔ ก.ย. ๒๕๓๖

(นายผืน จันทร์ปาน)
อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนที่ดิน

โทร. ๒๒๖๖๑๘๖, โทรสาร ๒๒๑๓๔๓๓

ทพ 3-2

(สำเนา)

พระราชบัญญัติ

หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

พ. ศ. ๒๕๓๕

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

ให้ไว้ ณ วันที่ ๑๒ มีนาคม พ. ศ. ๒๕๓๕

เป็นปีที่ ๔๗ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า

โดยที่เป็นการสมควรมีกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ทำหน้าที่รัฐสภา ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า "พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ. ศ. ๒๕๓๕"

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นหกสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป เว้นแต่มาตรา ๔ มาตรา ๗ ถึงมาตรา ๑๖ มาตรา ๑๗ ถึงมาตรา ๓๑ มาตรา ๒๖๒ มาตรา ๒๖๓ มาตรา ๓๑๔ ถึงมาตรา ๓๒๐ และมาตรา ๓๒๒ ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ฯลฯ

มาตรา ๔ ในพระราชบัญญัตินี้

ฯลฯ

"หุ้นกู้" หมายความว่า ตราสารแห่งหนึ่งไม่ว่าจะเรียกชื่อใดที่แบ่งเป็นหน่วย และหน่วยมีมูลค่าเท่ากันและกำหนดประโยชน์ตอบแทนไว้เป็นการล่วงหน้าในอัตราเท่ากันทุกหน่วย โดยบริษัทออกให้แก่ผู้ให้กู้ยืมเงินหรือผู้ซื้อ เพื่อแสดงสิทธิที่จะได้รับเงินหรือผลประโยชน์อื่นของผู้ถือตราสารดังกล่าว แต่ไม่รวมถึงตั๋วเงิน

ฯลฯ

"สำนักงาน" หมายความว่า สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

มาตรา ๓๓ ห้ามมิให้บริษัทมหาชนจำกัด เสนอขายหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ประเภทหุ้น
หุ้นกู้ ทั่วเงิน ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นกู้ และหลักทรัพย์อื่นใด
ที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากสำนักงานและปฏิบัติตามมาตรา ๒๕
หรือเป็นการเสนอขายหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ทั้งหมดนั้นต่อผู้ถือหุ้นโดยได้รับชำระราคาเต็มมูลค่า
ที่เสนอขายจากผู้ถือหุ้น

มาตรา ๓๔ ห้ามมิให้บริษัทจำกัด เสนอขายหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ประเภทหุ้นกู้ ทั่วเงิน
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นกู้ และหลักทรัพย์อื่นใดที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด เว้นแต่

- (๑) มีคุณสมบัติตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด
- (๒) เสนอขายหลักทรัพย์ที่ไม่อาจแปลงสภาพแห่งสิทธิเป็นหุ้นได้
- (๓) ได้รับอนุญาตจากสำนักงาน และ
- (๔) ปฏิบัติตามมาตรา ๒๕

ตรา
ส่วนที่ ๒
หุ้นกู้

มาตรา ๓๕ หุ้นของบริษัทต้องมีมูลค่าไม่น้อยกว่าฉบับละหนึ่งร้อยบาทโดยชำระเป็นเงิน
และผู้ซื้อจะขอหักกอบลบนับกับบริษัทไม่ได้

มาตรา ๔๐ ใบหุ้นทุกอย่างต้องมีรายการดังต่อไปนี้

- (๑) ชื่อบริษัท
- (๒) เลขทะเบียนบริษัท และวันที่ย้ายทะเบียนบริษัท
- (๓) จำนวนเงินที่ออกหุ้น
- (๔) ชื่อผู้ถือหุ้น หรือคำแถลงว่าใครออกหุ้นนั้นให้แก่ผู้ถือ
- (๕) ชนิด มูลค่า เลขที่ใบหุ้น จำนวนหุ้นและจำนวนเงิน อัตราดอกเบี้ย

และระยะเวลาการชำระคืน

- (๖) วิธีการ เวลา และสถานที่สำหรับการชำระดอกเบี้ยหุ้น และการไถ่ถอนหุ้น
- (๗) สิทธิของผู้ถือหุ้นในกรณีที่บริษัทมีหนี้ก่อนการออกหุ้น
- (๘) วิธีการแปลงสภาพแห่งสิทธิ (ถ้ามี)

- (๙) ลายมือชื่อกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทหรือนายทะเบียนหุ้นกู้
- (๑๐) วันเดือนปีที่ออกหุ้นกู้
- (๑๑) รายการอื่นตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

ส่วนที่ ๓
การออกหุ้นกู้มีประกัน

มาตรา ๔๑ ในการขออนุญาตตามมาตรา ๓๓ หรือมาตรา ๓๔ เพื่อออกหุ้นกู้มีประกัน ผู้ขออนุญาตต้องดำเนินการดังต่อไปนี้

- (๑) เสนอร่างข้อกำหนดความเสียหายสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้
- (๒) เสนอร่างสัญญาแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
- (๓) ขอความเห็นชอบบุคคลซึ่งมีคุณสมบัติตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดเป็นผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

(๔) ดำเนินการอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ในกรณีที่บริษัทมหาชนจำกัดจะเสนอขายหุ้นกู้มีประกันที่ออกใหม่ต่อผู้ถือหุ้นซึ่งไม่ขอขออนุญาตตามมาตรา ๓๓ ให้บริษัทมหาชนจำกัดดำเนินการตามวรรคหนึ่งก่อนการเสนอขายหุ้นกู้

มาตรา ๔๒ ข้อกำหนดความเสียหายสิทธิและหน้าที่ของผู้ออกหุ้นกู้และผู้ถือหุ้นกู้อย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

- (๑) สิทธิและเงื่อนไขตามหุ้นกู้
- (๒) ผลประโยชน์ตอบแทน
- (๓) ทรัพย์สินที่เป็นประกันหรือหลักประกันอื่น
- (๔) การแต่งตั้งและอำนาจหน้าที่ของผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
- (๕) เงื่อนไขการเปลี่ยนตัวผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้
- (๖) ค่ายินยอมของผู้ถือหุ้นกู้ที่จะให้ผู้ออกหุ้นกู้มีประกันแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้

ที่ได้รับความเห็นชอบไว้ตามมาตรา ๔๑ (๓)

(๗) คำรับรองของผู้ออกหุ้นกู้มีประกันที่จะจำนอง จำนำ หรือให้หลักประกันอย่างอื่นเพื่อเป็นประกันหุ้นกู้ ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ตามมาตรา ๔๔

(๘) วิธีการ เวลา และสถานที่สำหรับการชำระหนี้

(๔) วิธีการแปลงสภาพแห่งสิทธิ (ถ้ามี)

(๑๐) รายการอื่นตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

มาตรา ๔๓ สัญญาแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นกันอย่างน้อยต้องมีสาระสำคัญดังต่อไปนี้

(๑) อำนาจและหน้าที่ของผู้แทนผู้ถือหุ้นในการรับจ้าง รับจำนำ หรือรับหลักประกันอย่างอื่น การใช้สิทธิบังคับหลักประกันดังกล่าว หรือการดำเนินการให้ผู้ถือหุ้นมีประกันปฏิบัติให้เป็นไปตามข้อกำหนดที่ทำได้กับผู้ถือหุ้น รวมทั้งการเรียกค่าเสียหาย

(๒) อัตราและวิธีการจ่ายค่าตอบแทนและบำเหน็จในการ เป็นผู้แทนผู้ถือหุ้น

(๓) รายการอื่นตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

มาตรา ๔๔ เมื่อผู้ถือหุ้นมีประกันใด เสนอขายหุ้นที่มีประกันต่อผู้ถือหุ้นหรือต่อ

ประชาชน หรือบุคคลใด ๆ แล้ว ให้ผู้ถือหุ้นมีสิทธิและหน้าที่ตามข้อกำหนดตามมาตรา ๔๑ (๑) และตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้ และให้ผู้ถือหุ้นมีประกันแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้นตามคำยินยอมของผู้ถือหุ้น พร้อมกับดำเนินการจ้าง จ้างนำ หรือจัดให้มีหลักประกันอย่างอื่นให้กับผู้แทนผู้ถือหุ้นดังกล่าวภายในเจ็ดวันนับแต่วันที่มีการ เสนอขาย

มาตรา ๔๕ ให้ผู้แทนผู้ถือหุ้นมีอำนาจกระทำการในนามของตนเองเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทั้งปวงในการรับจ้าง รับจำนำ หรือรับหลักประกันอย่างอื่น การใช้สิทธิบังคับหลักประกัน และการดำเนินการให้ผู้ถือหุ้นมีประกันปฏิบัติตามข้อกำหนดที่ได้ไว้กับผู้ถือหุ้น รวมทั้งการเรียกค่าเสียหาย

การกระทำของผู้แทนผู้ถือหุ้นตามวรรคหนึ่ง ให้ถือว่าเป็นการกระทำของผู้ถือหุ้นโดยตรง

มาตรา ๔๖ ให้คณะกรรมการ ก.ล.ต. มีอำนาจประกาศกำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการในการกระทำตามอำนาจหน้าที่ของผู้แทนผู้ถือหุ้นได้

มาตรา ๔๗ นอกจากหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้ง ผู้แทนผู้ถือหุ้นมีหน้าที่ดูแลรักษาประโยชน์ของผู้ถือหุ้น

ในกรณีที่ผู้แทนผู้ถือหุ้นกระทำการ งดเว้นกระทำการ หรือละเลยไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามวรรคหนึ่งจนก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ถือหุ้น ผู้ถือหุ้นหรือสำนักงานมีสิทธิฟ้องร้องบังคับคดีกับผู้แทนผู้ถือหุ้นเพื่อประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทั้งปวงได้

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นเป็นผู้ฟ้องร้องบังคับคดี ผู้ถือหุ้นดังกล่าวต้องมีจำนวนหุ้นที่มีประกัน หรือได้รับแต่งตั้งจากผู้ถือหุ้นอื่นซึ่งมีจำนวนหุ้นที่มีประกันรวมกันไม่ต่ำกว่าร้อยละสิบของจำนวนหุ้นที่มีประกันที่จำหน่ายไปแล้วทั้งหมด

มาตรา ๔๔ ในกรณีที่ผู้แทนผู้ถือหุ้นกระทำความผิดเกี่ยวกับทรัพย์สินตามบทบัญญัติใน หมวด ๑ หมวด ๓ หมวด ๔ หมวด ๕ หรือหมวด ๗ ของลักษณะ ๑๒ แห่งประมวลกฎหมายอาญา ให้สำนักงานเป็นผู้เสียหายตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาชญาควย

ในกรณีตามวรรคหนึ่ง เมื่อพนักงานอัยการยื่นฟ้องคดีอาญา ให้พนักงานอัยการมีอำนาจเรียกทรัพย์สินหรือราคาหรือค่าสินไหมทดแทนเพื่อความเสียหายแทนผู้ได้รับความเสียหายควย ในการนี้ให้นำบทบัญญัติว่าควยการฟ้องคดีแพ่งที่เกี่ยวข้องเนื่องกับคดีอาญาตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความอาชญา มาใช้บังคับโดยอนุโลม

มาตรา ๔๕ ในการออกหุ้นลักษณะอื่นนอกจากหุ้นที่มีประกัน หากผู้ถือหุ้นประสงค์ จะจัดให้มีผู้แทนผู้ถือหุ้น ผู้ถือหุ้นต้องแสดงความจำนงในขณะที่ขออนุญาตออกหุ้นและให้นำ บทบัญญัติมาตรา ๔๑ มาตรา ๔๒ มาตรา ๔๓ มาตรา ๔๔ มาตรา ๔๕ มาตรา ๔๖ มาตรา ๔๗ และมาตรา ๔๘ รวมทั้งบทกำหนดโทษที่เกี่ยวข้องของมาใช้บังคับกับการขออนุญาตการทำชอกำหนด และสัญญาแต่งตั้งผู้แทนผู้ถือหุ้น อำนาจหน้าที่ของผู้แทนผู้ถือหุ้น และการฟ้องร้องบังคับคดีกับ ผู้แทนผู้ถือหุ้นโดยอนุโลม



หนังสือสัญญาจำนองที่ดิน

ที่ดิน
 โฉมที่..... เลขที่ดิน..... หน้าสำรวจ.....
 ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....
 หนังสือสัญญานี้ได้ทำเมื่อวันที่..... เดือน..... พุทธศักราช.....

ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด.....

ระหว่าง {.....} อายุ {.....} ปี ผู้จำนอง สัญชาติ.....
 บุตร..... อยู่ที่บ้าน..... เลขที่..... หมู่ที่.....
 ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....

กับ {ธนาคาร เอ จำกัด ผู้แทนผู้ถือหุ้น
 ของบริษัท บี จำกัด} อายุ {.....} ปี ผู้รับจำนอง สัญชาติ.....
 บุตร..... อยู่ที่บ้าน..... เลขที่..... หมู่ที่.....
 ตำบล..... อำเภอ..... จังหวัด.....

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญากันดังต่อไปนี้ คือ

ข้อ ๑. ผู้จำนองตกลงจำนองที่ดินแปลงที่กล่าวข้างบนนี้ทั้งแปลงแก่ผู้รับจำนอง เพื่อเป็นประกัน
 หนี้ของหุ้นกู้ของบริษัท บี จำกัด ความตกลงนี้มีความยุติและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นและผู้ถือหุ้นฉบับลงวันที่...
 เป็นจำนวนเงิน..... บาท (เงิน..... บาท) โดยให้คอกเบี้ย
 และ..... ต่อเดือน และตกลงนำส่งคอกเบี้ย..... ครั้งเสมอไป

ข้อ ๒. ผู้รับจำนองตกลงรับจำนองที่ดินแปลงนี้ตามข้อตกลงในข้อ ๑ ทุกประการ

ข้อ ๓. ผู้จำนองได้รับเงินเป็นการเสร็จแล้ว

ข้อ ๔.

ทั้งสองฝ่ายได้ตกลงกันยอมให้..... เป็นผู้ถือโฉนดที่ดินรายนี้ในระหว่างเวลา
 ที่ใช้สัญญาจำนองนี้

หนังสือสัญญานี้ได้ทำเป็นสามฉบับมีข้อความตรงกันสำหรับสำนักงานที่ดินหนึ่งฉบับ ผู้จำนอง
 และผู้รับจำนองถือไว้ฝ่ายละหนึ่งฉบับ (ฉบับนี้สำหรับ.....)

ทั้งสองฝ่ายได้ตรวจดูหนังสือสัญญาจำนองและเข้าใจข้อความตลอดตนแล้ว จึงได้ลงลายมือชื่อ
 หรือพิมพ์ลายนิ้วมือไว้เป็นสำคัญต่อหน้าพยานและเจ้าพนักงานที่ดิน

(ลงลายมือชื่อผู้จำนอง)

(ลงลายมือชื่อผู้รับจำนอง)

(ลงลายมือชื่อพยาน)

(ลงลายมือชื่อพยาน)

หนังสือสัญญาฉบับนี้จัดทำต่อหน้า

..... เจ้าพนักงานที่ดิน
 ประทับครุฑตำแหน่งเป็นสำคัญ

..... ผู้เขียน
 ผู้ตรวจ