



8436

มท ๐๕๑๕/ว 28759

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม. ๑๐๒๐๐

๒๗ กันยายน ๒๕๕๗

เรื่อง การจดทะเบียนรับจำนองและรับซื้อฝากอสังหาริมทรัพย์

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๐๘/ว ๕๑๖๐ ลงวันที่ ๖ มีนาคม ๒๕๒๕

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกระทรวงการคลัง ส่วนที่ ๓๐๖/๒๖๗๘ ลงวันที่ ๓๐ สิงหาคม ๒๕๕๗

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้ส่งสำเนาหนังสือกระทรวงการคลัง ส่วนที่ ๓๐๖/๒๖๗๘ ลงวันที่ ๒๑ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๕ เรื่อง กระทรวงการคลังขอทำความเข้าใจความตกลงกับกรมที่ดิน เกี่ยวกับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมประเภทจำนอง และรับซื้อฝากอสังหาริมทรัพย์ มาเพื่อโปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบ ว่า ในการรับจดทะเบียนจำนองหรือรับซื้อฝากอสังหาริมทรัพย์ หากผู้รับจำนองหรือผู้รับซื้อฝากมีหลักฐานแสดงว่า ตนเป็นสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมของสถาบันการเงิน ... ฯลฯ... สถาบันการเงินระหว่างประเทศที่ประเทศไทยเป็นสมาชิก ... ฯลฯ... ธนาคารหรือสถาบันการเงินอื่นที่จดทะเบียนและตั้งอยู่ในต่างประเทศ สหกรณ์ออมทรัพย์ ชุมชนสหกรณ์ออมทรัพย์และบริษัทประกันชีวิต หรือมีหลักฐานแสดงว่าตนเป็นนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นแล้ว ให้พนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาเกี่ยวกับการรับจดทะเบียนจำนองและรับซื้อฝากตามที่เห็นสมควร เนื่องจากบุคคลดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับแห่งกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ จึงสามารถกระทำการให้กู้ยืมโดยวิธีรับจำนองอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าปกติได้โดยชอบ นั้น

กรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่า ตามมาตรา ๕ แห่งพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุนธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ พ.ศ. ๒๕๒๒ บัญญัติไว้ว่า พระราชบัญญัตินี้ไม่ใช้บังคับแก่สถาบันการเงินหรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น แต่ตามพระราชบัญญัติดังกล่าวมิได้ให้ความหมายคำว่า "สถาบันการเงินและนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น" ไว้ว่าหมายถึงสถาบันการเงินและนิติบุคคลประเภทใด เพื่อให้ทางปฏิบัติเกี่ยวกับการขออนุญาตรับจำนองและรับซื้อฝากอสังหาริมทรัพย์ในความเข้าใจของกรมที่ดินและกระทรวงการคลังถูกต้องตรงกัน กรมที่ดินจึงได้หารือเรื่องนี้ไปยังสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลัง ซึ่งได้รับแจ้งผลการพิจารณาตามหนังสือสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง ส่วนที่ ๓๐๖/๒๖๗๘ ลงวันที่ ๓๐ สิงหาคม ๒๕๕๗ สรุปได้ดังนี้

๑. สถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น ตามคำนิยามของคำว่า "สถาบันการเงิน" ในมาตรา ๕ ของกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุนฯ ได้กำหนดให้หมายความถึงสถาบันการเงิน

/ตามกฎหมาย ...

ตามกฎหมายว่าด้วยดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมของสถาบันการเงิน ซึ่งตามกฎหมายว่าด้วยดอกเบี้ยฯ มาตรา ๓ ได้กำหนดความหมายของสถาบันการเงินไว้ ๕ กรณี คือ ธนาคารแห่งประเทศไทย ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ และสถาบันการเงินอื่นที่รัฐมนตรีกำหนดโดยคำแนะนำของธนาคารแห่งประเทศไทยโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา และในปัจจุบันรัฐมนตรีได้ออกประกาศจำนวน ๑๑ ฉบับ กำหนดให้สถาบันการเงินอื่นจำนวน ๑๕ แห่งเป็นสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยดอกเบี้ยฯ ทั้งนี้ ในจำนวนดังกล่าวเป็นสถาบันการเงินที่จัดตั้งขึ้นโดยกฎหมายเฉพาะ จำนวน ๔ แห่ง ดังนั้น สถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยดอกเบี้ยฯ ซึ่งมีกฎหมายจัดตั้งขึ้นโดยเฉพาะรวมทั้งธนาคารแห่งประเทศไทย ตาม มาตรา ๓(๑) ด้วยแล้ว จึงมีทั้งหมด ๑๐ แห่ง รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

๒. สำหรับนิติบุคคลที่มีกฎหมายจัดตั้งขึ้นโดยเฉพาะนั้น หมายความว่า นิติบุคคลอื่นนอกจาก สถาบันการเงินตามข้อ ๑ ซึ่งจัดตั้งขึ้นโดยกฎหมายของไทยเท่านั้น

๓. กรณีผู้รับจ้างหรือรับซื้อฝากอสังหาริมทรัพย์เป็นสถาบันการเงินตาม ๑ หรือนิติบุคคล ตาม ๒ พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนไม่ต้องพิจารณาว่าการรับจ้างหรือรับซื้อฝากอสังหาริมทรัพย์ จะเข้าข่ายเป็นการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์หรือไม่ เนื่องจากไม่อยู่ภายใต้บังคับแห่งกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ แต่ถ้าผู้รับจ้างหรือผู้รับซื้อฝากอสังหาริมทรัพย์ไม่ใช่สถาบันการเงิน หรือนิติบุคคลดังที่กล่าว ไม่ว่าจะเป็นนิติบุคคลไทยหรือต่างประเทศ หรือเป็นธนาคารหรือสถาบันการเงินที่ จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายต่างประเทศ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนพิจารณาตามที่เห็นสมควร เพราะ บุคคลดังกล่าวต้องอยู่ภายใต้บังคับแห่งกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และ ธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ หากกรณีเกิดความไม่ชัดเจนว่าการกระทำใดเข้าข่ายเป็นการประกอบธุรกิจเครดิต ฟองซิเอร์โดยไม่ได้รับอนุญาต และอาจขัดต่อพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ พ.ศ.๒๕๒๒ สามารถส่งเรื่องให้สำนักงานเศรษฐกิจการคลังพิจารณาเป็นกรณีๆ ไปได้

กรมที่ดินจึงขอยกเลิกหนังสือกรมที่ดินที่อ้างถึง และขอส่งสำเนาหนังสือกระทรวงการคลัง ที่วันที่สุด ที่ กค ๑๐๐๖/๒๖๗๘ ลงวันที่ ๓๐ สิงหาคม ๒๕๔๗ เรื่อง ขออนุญาตรับจ้างอสังหาริมทรัพย์ ในประเทศไทย มาเพื่อโปรดสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายบัญญัติ จันทน์เสนะ)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๕๖

โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๘๗๓ โทร. (มท) ๘๐๕๑๒-๑๕ ต่อ ๒๒๕

ด่วนที่สุด

ที่ กค 1006/ 21๖๘



สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง
กระทรวงการคลัง
ถนนพระราม 6 กท. 10400

๓๐ สิงหาคม 2547

เรื่อง ขออนุญาตรับจํานองอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย

เรียน อธิบดีกรมที่ดิน

อ้างถึง หนังสือกรมที่ดิน ด่วนที่สุด ที่ มท 0515/21673 ลงวันที่ 26 กรกฎาคม 2547

ตามหนังสือที่อ้างถึง กรมที่ดินได้หารือเกี่ยวกับคำจำกัดความของคำว่า สถาบันการเงิน หรือนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น เพื่อให้ทางปฏิบัติในความเข้าใจของกรมที่ดินและกระทรวง การคลังถูกต้องตรงกัน นั้น

สำนักงานเศรษฐกิจการคลังพิจารณาแล้วเห็นว่า ตามมาตรา 5 ของกฎหมายว่าด้วย การประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ กำหนดยกเว้นสำหรับ สถาบันการเงินที่มีกฎหมายจัดตั้งขึ้นโดยเฉพาะและนิติบุคคลที่มีกฎหมายจัดตั้งขึ้นโดยเฉพาะ ไม่ต้องอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายดังกล่าว กล่าวคือ สามารถประกอบกิจการอันมีลักษณะธุรกิจเงินทุน และธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ได้ โดยไม่ต้องได้รับใบอนุญาตและไม่ตกอยู่ภายใต้การกำกับดูแลของกฎหมาย ดังกล่าวนั้นเอง สำหรับความเข้าใจของกรมที่ดินที่ว่าสถาบันการเงินตามมาตรา 5 หมายถึง ธนาคาร แห่งประเทศไทย ธนาคารออมสิน ธนาคารอาคารสงเคราะห์ บริษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตรนั้น มีความเข้าใจที่ถูกต้องตรงกันแล้ว เว้นแต่กรณีของ สถาบันการเงินระหว่างประเทศที่ประเทศไทยเป็นสมาชิก และธนาคารหรือสถาบันการเงินที่จัดตั้งขึ้น ตามกฎหมายต่างประเทศเฉพาะที่ไม่มีสาขาในประเทศไทยก็ไม่อยู่ในความหมายของมาตรา 5 เนื่องจาก สถาบันการเงินที่มีกฎหมายจัดตั้งขึ้นโดยเฉพาะนั้นหมายความถึงสถาบันการเงินที่จัดตั้งโดยกฎหมาย ของไทยเท่านั้น และสหกรณ์ออมทรัพย์ ชุมนุมสหกรณ์ออมทรัพย์ และบริษัทประกันชีวิตก็ได้อยู่ใน ความหมายของมาตรา 5 ด้วยเช่นกัน เนื่องจากสถาบันเหล่านี้มิได้จัดตั้งขึ้นโดยกฎหมาย เพียงแต่มี กฎหมายกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขเพื่อขอรับอนุญาตในการประกอบกิจการดังกล่าวเท่านั้น อย่างไรก็ตามก็กรณีของสหกรณ์ออมทรัพย์ ชุมนุมสหกรณ์ออมทรัพย์ และบริษัทประกันชีวิตนั้น สามารถ รับจํานองอสังหาริมทรัพย์ได้ภายใต้บังคับของกฎหมายว่าด้วยสหกรณ์และกฎหมายว่าด้วยประกันชีวิต อยู่แล้ว ดังนั้น เพื่อให้เกิดความเข้าใจที่ชัดเจนยิ่งขึ้น สำนักงานเศรษฐกิจการคลังขอแยกการพิจารณา สถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น และนิติบุคคลที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น ดังนี้

1. กรณีสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น ตามคำนิยามของคำว่า "สถาบันการเงิน" ในมาตรา 4 ของกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุนฯ ได้กำหนดให้หมายความถึงสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมของสถาบันการเงิน ซึ่งตามกฎหมายว่าด้วยดอกเบี้ยฯ มาตรา 3 ได้กำหนดความหมายของสถาบันการเงินไว้ 5 กรณี คือ ธนาคารแห่งประเทศไทย ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ และสถาบันการเงินอื่นที่รัฐมนตรีกำหนดโดยคำแนะนำของธนาคารแห่งประเทศไทยโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา และในปัจจุบันรัฐมนตรีได้ออกประกาศจำนวน 11 ฉบับ กำหนดให้สถาบันการเงินอื่นจำนวน 15 แห่ง เป็นสถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยดอกเบี้ยฯ ทั้งนี้ ในจำนวนดังกล่าวเป็นสถาบันการเงินที่จัดตั้งขึ้นโดยกฎหมายเฉพาะจำนวน 9 แห่ง ดังนั้น สถาบันการเงินตามกฎหมายว่าด้วยดอกเบี้ยฯ ซึ่งมีกฎหมายจัดตั้งขึ้นโดยเฉพาะรวมทั้งธนาคารแห่งประเทศไทย ตามมาตรา 3 (1) ด้วยแล้ว จึงมีทั้งหมด 10 แห่ง ดังนี้

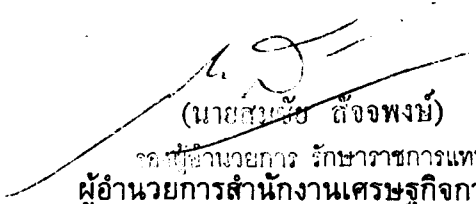
- (1) ธนาคารแห่งประเทศไทย จัดตั้งโดยพระราชบัญญัติธนาคารแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2485
- (2) ธนาคารออมสิน จัดตั้งโดยพระราชบัญญัติธนาคารออมสิน พ.ศ. 2489
- (3) ธนาคารอาคารสงเคราะห์ จัดตั้งโดยพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. 2496
- (4) บริษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย จัดตั้งโดยพระราชบัญญัติบริษัทเงินทุนอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2502
- (5) ธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร จัดตั้งโดยพระราชบัญญัติธนาคารเพื่อการเกษตรและสหกรณ์การเกษตร พ.ศ. 2509
- (6) ธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย จัดตั้งโดยพระราชบัญญัติธนาคารเพื่อการส่งออกและนำเข้าแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2536
- (7) กองทุนเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาระบบสถาบันการเงิน จัดตั้งโดยพระราชบัญญัติธนาคารแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2485
- (8) บริษัทบริหารสินทรัพย์สถาบันการเงิน จัดตั้งโดยพระราชบัญญัติบริษัทบริหารสินทรัพย์สถาบันการเงิน พ.ศ. 2540
- (9) บริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย จัดตั้งโดยพระราชบัญญัติบริษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย พ.ศ. 2540
- (10) ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม จัดตั้งโดยพระราชบัญญัติธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อม พ.ศ. 2545

2. สำหรับนิติบุคคลที่มีกฎหมายจัดตั้งขึ้นโดยเฉพาะนั้น หมายความว่าถึงนิติบุคคลอื่นนอกจากสถาบันการเงินตามข้อ 1 ซึ่งจัดตั้งขึ้นโดยกฎหมายของไทยเท่านั้น อาทิ การรถไฟแห่งประเทศไทย จัดตั้งโดยพระราชบัญญัติการรถไฟแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2494 และการประปานครหลวง จัดตั้งโดยพระราชบัญญัติการประปานครหลวง พ.ศ. 2510 เป็นต้น นิติบุคคลที่มีกฎหมายจัดตั้งขึ้นโดยเฉพาะในลักษณะดังกล่าว ไม่อยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุนฯ ดังนั้น ความเข้าใจของกรมที่ดินในเรื่องดังกล่าวจึงถูกต้องแล้ว

3. สำหรับความเข้าใจของกรมที่ดินกรณีที่ว่าผู้รับจำนองหรือผู้รับซื้อฝาก อสังหาริมทรัพย์เป็นสถาบันการเงินตาม 1 หรือนิติบุคคลตาม 2 พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบไม่ต้องพิจารณาว่าการรับจำนองหรือรับซื้อฝากอสังหาริมทรัพย์จะเข้าข่ายเป็นการประกอบธุรกิจ เครดิตฟองซิเอร์หรือไม่ เนื่องจากไม่อยู่ภายใต้บังคับแห่งกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจ เครดิตฟองซิเอร์ แต่ถ้าผู้รับจำนองหรือผู้รับซื้อฝากอสังหาริมทรัพย์ไม่ใช่สถาบันการเงินตาม 1 หรือ ไม่ใช่นิติบุคคลตาม 2 ไม่ว่าจะเป็นนิติบุคคลไทยหรือต่างประเทศ หรือเป็นธนาคารหรือสถาบันการเงิน ที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายต่างประเทศ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับผิดชอบพิจารณาตามที่เห็นสมควร เพราะบุคคลดังกล่าวต้องอยู่ภายใต้บังคับแห่งกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ หากกรณีเกิดความไม่ชัดเจนว่าการกระทำใดเข้าข่ายเป็นการประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ โดยไม่ได้รับอนุญาต และอาจขัดต่อพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์และ ธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ พ.ศ. 2522 สามารถส่งเรื่องให้สำนักงานเศรษฐกิจการคลังพิจารณา เป็นกรณี ๆ ไปนั้นถูกต้องแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อเป็นข้อมูลประกอบการพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ


(นายสมชัย ติงจพงษ์)
ผู้อำนวยการกอง รักษาราชการแทน
ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

กลุ่มงานกฎหมาย

โทร. 0 2273 9020 ต่อ 3262 - 3268

โทรสาร. 0 2618 3371