



ที่ มท ๐๕๑๔/ว 34343

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กทม ๑๐๒๐๐

๒ พฤศจิกายน ๒๕๕๗

เรื่อง การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ กรณีบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย
รับโอนอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันแทนการจำหน่ายตามมาตรา ๗๖ แห่งพระราชกำหนด
บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๕๔

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ นร ๐๕๐๑/๑๕๖๕

ลงวันที่ ๒๘ ตุลาคม ๒๕๕๗ พร้อมสิ่งที่ส่งมาด้วย

ด้วยมีปัญหาทางปฏิบัติกรณี บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย (บสท.) จะขอจดทะเบียนรับโอน
อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันแทนการจำหน่าย ตามมาตรา ๗๖ แห่งพระราชกำหนดบริษัทบริหาร
สินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๕๔ ว่า บสท. จะยื่นคำขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่เพียงฝ่ายเดียว
โดยคู่กรณีฝ่ายผู้โอนไม่มาดำเนินการด้วยได้หรือไม่ และกระทรวงการคลังได้หารือปัญหาดังกล่าวไปยัง
สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

บัดนี้ กรมที่ดินได้รับแจ้งผลการพิจารณาข้อหารือข้างต้นจากสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
สรุปว่า เมื่อ บสท. รับโอนทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันแทนการจำหน่าย ย่อมถือได้ว่าเป็นกรณีที่ บสท.
ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์โดยผลของกฎหมาย ซึ่งมาตรา ๗๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน
กำหนดว่า ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ถ้าประมวล
กฎหมายที่ดินมิได้บัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง
และข้อ ๕(๓) ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๕๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวล
กฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๕๗ กำหนดว่า กรณีการจดทะเบียนสิทธิในที่ดิน ถ้าเป็นกรณีการได้มาโดยประการอื่น
ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนการได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินให้ โดยนำกรณีการได้มาโดยคำสั่งศาลตามข้อ ๕(๒)
ของกฎกระทรวงดังกล่าวมาใช้บังคับโดยอนุโลม ดังนั้น กรณีตามข้อหารือ เมื่อ บสท. ได้ดำเนินการตาม
มาตรา ๗๖ แห่งพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๕๔ โดยการรับโอนอสังหาริมทรัพย์ที่
เป็นหลักประกันแทนการจำหน่ายไว้แล้ว ถือว่าเป็นกรณีการได้มาซึ่งสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกัน
โดยประการอื่น บสท. ย่อมสามารถยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิดังกล่าวต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ โดยต้องแจ้ง

/รายละเอียด

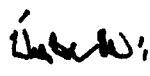
รายละเอียดการได้มาตามมาตรา ๗๖ แห่งพระราชกำหนดการบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ เพื่อขอจดทะเบียนการได้มาโดยประการอื่นซึ่งสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันนั้นได้ตามข้อ ๔(๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

กรมที่ดินจึงเรียนมาเพื่อขอความเข้าใจทางปฏิบัติกรณี บสท. ขอจดทะเบียนรับโอน อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันแทนการจำหน่ายตามมาตรา ๗๖ แห่งพระราชกำหนดการบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ ว่าให้พนักงานเจ้าหน้าที่รับจดทะเบียนในประเภท "โอนตามมาตรา ๗๖ แห่งพระราชกำหนดการบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ (ตามหนังสือ บสท. ที่..... ลงวันที่ เดือน พ.ศ.)" โดยให้ บสท. ผู้ได้มายื่นคำขอตามแบบพิมพ์ ท.ด. ๔ พร้อมด้วยหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและหนังสือแจ้งรายละเอียดการได้มาตามคำวินิจฉัยของคณะกรรมการกฤษฎีกา โดยบรรยายข้อความในคำขอตามหนังสือแจ้งรายละเอียด ไม่ต้องทำหนังสือสัญญา ส่วนคำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก.) ให้ถือเสมือนเป็นรายงานการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน โดยอนุโลมปฏิบัติตามระเบียบกรมที่ดินว่าด้วยการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการขายที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ อย่างอื่น พ.ศ. ๒๕๔๓ ข้อ ๑๔.๕ และ ข้อ ๒๐ และคำสั่งกรมที่ดินที่ ๑๒/๒๕๐๑ ลงวันที่ ๘ กันยายน ๒๕๐๑ เรื่อง โอนตามคำสั่งศาล สำหรับการจัดทำคำขอ (ท.ด. ๔) คำขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม (ท.ด. ๑, ท.ด. ๑ ก.) และการบันทึกสารบัญชีจดทะเบียน ให้อนุโลมปฏิบัติตามตัวอย่างที่ ๕ ท้ายระเบียบกรมที่ดินดังกล่าว และโดยที่การจดทะเบียนตามข้อเท็จจริงดังกล่าวเป็นกรณี บสท. เป็นผู้รับโอน ในการจดทะเบียนจึงได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากรตามความในมาตรา ๔๓ แห่งพระราชกำหนดการบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ให้ทราบทั่วกัน
18 พ.ย. 2547

ขอแสดงความนับถือ

ว่าที่ ร.ต. 
(ชันธชัย วิจิทขณะ)

รองอธิบดี ปฏิบัติราชการแทน
อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๖๑๔๖

โทรสาร ๐ ๒๒๒๑ ๓๘๗๓

โทร. (มท) ๕๐๘๐๑ - ๑๒ ต่อ ๒๒๕

สมท. ๒ 

ที่ นร ๐๙๐๑/ ๑๕๐๙

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา
๑ ถนนพระอาทิตย์ เขตพระนคร
กรุงเทพฯ ๑๐๒๐๐

๒๙ ตุลาคม ๒๕๕๗

เรื่อง ขอรื้อประเด็นข้อกฎหมาย กรณีบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยรับโอนทรัพย์สินที่เป็น
หลักประกันตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๕๕

เรียน อธิบดีกรมที่ดิน

อ้างถึง หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ด่วนที่สุด ที่ นร ๐๙๐๑.๑๓/ป ๓๖๐
ลงวันที่ ๗ กรกฎาคม ๒๕๕๗

สิ่งที่ส่งมาด้วย บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา เรื่อง การรับโอนทรัพย์สินที่เป็น
หลักประกันของบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยตามมาตรา ๗๖ แห่งพระราช
กำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๕๕

ตามที่กระทรวงการคลังได้ขอรื้อเกี่ยวกับการรับโอนทรัพย์สินที่เป็น
หลักประกันของบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยตามมาตรา ๗๖ แห่งพระราชกำหนดบริษัทบริหาร
สินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๕๕ และสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาได้ขอให้กระทรวงการคลัง
(สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง) กระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) ธนาคารแห่งประเทศไทย และ
บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย แต่งตั้งผู้แทนไปชี้แจงข้อเท็จจริง นั้น

บัดนี้ คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๓) ได้พิจารณาข้อหาดังกล่าว และ
มีความเห็นปรากฏตามบันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาที่ได้ส่งมาด้วยนี้ อนึ่ง สำนักงาน
คณะกรรมการกฤษฎีกาได้แจ้งผลการพิจารณาไปยังสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี เพื่อทราบตาม
ระเบียบด้วยแล้ว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(คุณพรทิพย์ จਾਲะ)

เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักอำนวยการ

โทร. ๐ ๒๒๒๒ ๐๒๐๖-๙

ฝ่ายกฎหมายการเงิน

โทร. ๐ ๒๒๒๖ ๕๑๖๔

โทรสาร. ๐ ๒๒๒๖ ๕๑๖๔

www.krisdika.go.th

บันทึกสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

เรื่อง การรับโอนทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันของบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยตามมาตรา ๗๖ แห่งพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔

กระทรวงการคลังได้มีหนังสือ ที่ กค ๑๐๐๖/๑๐๗๓๒ ลงวันที่ ๑๖ มิถุนายน ๒๕๔๗ ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา สรุปความได้ว่า บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย (บสท.) มีวัตถุประสงค์ในการจัดตั้งองค์กรเพื่อแก้ไขปัญหาสินทรัพย์ด้อยคุณภาพให้เป็นไปอย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ และตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ หมวด ๔ การบริหารสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ ส่วนที่ ๓ การจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันให้อำนาจ บสท. จำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันได้ และในการจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน บสท. ต้องดำเนินการระบวนการตามบทบัญญัติดังกล่าว โดยในกรณีที่ บสท. ประสงค์จะบังคับจำนองหรือบังคับจำนำกับทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน บสท. ต้องดำเนินการดังนี้

๑. มีหนังสือบอกกล่าวให้ลูกหนี้และผู้จำนองหรือผู้จำนำชำระหนี้ภายในเวลาหนึ่งเดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าว โดยจะต้องระบุด้วยว่าหากไม่ชำระหนี้ภายในระยะเวลาที่กำหนด บสท. จะดำเนินการบังคับชำระหนี้ในสินทรัพย์ด้อยคุณภาพตามมาตรา ๗๔

๒. ถ้าลูกหนี้ ผู้จำนอง หรือผู้จำนำ ไม่ชำระหนี้ภายในกำหนดเวลาตามมาตรา ๗๔ บสท. มีอำนาจดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันได้ตามมาตรา ๗๔

๓. การดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน บสท. ดำเนินการโดยวิธีการขายทอดตลาด หรือการจำหน่ายโดยวิธีอื่น ถ้า บสท. เห็นว่าจะเป็นประโยชน์กับ บสท. และลูกหนี้มากกว่า หรือรับโอนทรัพย์สินนั้นไว้ในราคาไม่น้อยกว่าที่พึงจะได้รับจากการขายทอดตลาด แทนการจำหน่ายก็ได้ตามมาตรา ๗๖

บสท. ได้มีหนังสือขอหารือแนวทางปฏิบัติในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันของ บสท. ตามมาตรา ๗๔ ถึงมาตรา ๗๖ ต่อกรมที่ดิน ซึ่งกรมที่ดินได้มีหนังสือ ที่ มท ๐๕๐๕/๓๓๕๗๖ ลงวันที่ ๒๑ พฤศจิกายน ๒๕๔๖ แจ้งว่า

๑. ในการจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน บสท. จะต้องประกาศตามวิธีการและระยะเวลาที่มาตรา ๗๗ กำหนด และประกาศดังกล่าวให้ถือว่าเป็นการบอกกล่าวการโอนทรัพย์สินแก่ลูกหนี้ ผู้จำนอง ผู้จำนำ ผู้ค้ำประกัน และบุคคลผู้มีส่วนได้เสียในทรัพย์สิน และหาก

ส่งพร้อมหนังสือ ที่ นร ๐๕๐๑/๑๔๖๗ ลงวันที่ ๒๘ ตุลาคม ๒๕๔๗ ซึ่งสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกามีถึงสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี

ไม่มีผู้คัดค้านภายในกำหนดเวลาตามมาตรา ๗๔ บสท. ก็สามารถจำหน่ายทรัพย์สินนั้นต่อไปได้ โดยมาตรา ๗๔ ถือว่าบุคคลดังกล่าวได้ให้คำยินยอมในการจำหน่ายทรัพย์สินแล้ว ดังนั้น ในการโอนอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ผู้ซื้อทอดตลาดสามารถกระทำได้โดยแสดงเอกสารหลักฐานของผู้ซื้อ และหนังสือของ บสท. เพื่อขอให้จดทะเบียนระจำนองและโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ได้

๒. แต่อย่างไรก็ดี มีปัญหาในการแปลความตามมาตรา ๗๖ แห่งพระราชกำหนด บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ กรณีที่ บสท. เข้าไปรับโอนทรัพย์สินแทนการจำหน่าย ทรัพย์สิน เนื่องจากไม่มีผู้ซื้อหรือขายได้ในราคาน้อยกว่าราคาที่พึงจะได้รับ บสท. สามารถ ดำเนินการรับโอนฝ่ายเดียว โดยถือว่าบุคคลตามมาตรา ๗๗ วรรคสอง ให้ความยินยอม ในการโอนทรัพย์สินนั้นแล้วได้หรือไม่ กรณีที่ดินจึงขอให้ บสท. ส่งเรื่องให้กระทรวงการคลัง พิจารณาปัญหาข้อกฎหมายดังกล่าวให้เป็นที่ยุติเสียก่อน เพื่อกรณีที่ดินจะได้วางแนวทางปฏิบัติ ให้สอดคล้องกับกฎหมายต่อไป

ต่อมา บสท. ได้มีหนังสือที่ บสท. ผังค. ๘๘๑/๒๕๔๖ ลงวันที่ ๑๒ ธันวาคม ๒๕๔๖ ถึงกระทรวงการคลัง เพื่อขอหารือว่า กรณีที่ บสท. รับโอนทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน ไว้เองในราคาที่จะพึงได้จากการขายทอดตลาดนั้น ต้องให้ลูกหนี้ยินยอมในการรับโอนของ บสท. ด้วยหรือไม่

กระทรวงการคลังเห็นว่า ตามมาตรา ๗๔ แห่งพระราชกำหนดบริษัทบริหาร สินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ ในกรณีที่ บสท. ประสงค์จะบังคับจำนองหรือบังคับจำนำกับทรัพย์สิน ที่เป็นหลักประกันของลูกหนี้ บสท. ต้องมีหนังสือบอกกล่าวให้ลูกหนี้ชำระหนี้ภายในกำหนดเวลา หนึ่งเดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าว หากลูกหนี้ไม่ชำระหนี้ภายในกำหนด บสท. มีอำนาจ ดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันไว้ ๓ วิธี คือ การขายทอดตลาด การจำหน่ายโดย วิธีอื่น และการที่ บสท. รับโอนทรัพย์สินนั้นไว้เอง ฉะนั้น ในการดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สิน ที่เป็นหลักประกันไม่ว่าด้วยวิธีการใด บสท. สามารถดำเนินการได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอม จากลูกหนี้ก่อน เนื่องจากการจำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวอยู่ในกระบวนการบังคับชำระหนี้เอา กับ ทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันซึ่งลูกหนี้ไม่ยอมชำระหนี้ตามที่ บสท. มีหนังสือบอกกล่าวให้ชำระหนี้ แล้วตามมาตรา ๗๔ นั้นเอง แต่อย่างไรก็ดี บสท. จะต้องดำเนินการประกาศล่วงหน้าไม่น้อยกว่า สิบห้าวัน โดยลงโฆษณาในระบบเครือข่ายคอมพิวเตอร์และหนังสือพิมพ์รายวันที่แพร่หลาย อย่างน้อยหนึ่งฉบับ เป็นเวลาติดต่อกันไม่น้อยกว่าสามวัน และเพื่อความรอบคอบ กระทรวงการคลังจึงขอหารือว่า กรณีลูกหนี้หรือผู้จำนองของ บสท. ไม่ชำระหนี้ภายในกำหนด หนึ่งเดือนนับแต่วันที่ลูกหนี้และผู้รับจำนองบอกกล่าวให้ชำระตามมาตรา ๗๔ และ บสท. ประสงค์จะบังคับหลักประกันโดยการรับโอนทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันในสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ ไว้เป็นกรรมสิทธิ์ของ บสท. ในราคาที่พึงจะได้จากการขายทอดตลาดตามมาตรา ๗๖ นั้น บสท. จะต้องได้รับความยินยอมจากลูกหนี้ด้วยหรือไม่

คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๓) ได้พิจารณาข้อหารือของกระทรวงการคลัง โดยได้รับฟังข้อเท็จจริงจากผู้แทนกระทรวงการคลัง (สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง) ผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) ผู้แทนธนาคารแห่งประเทศไทย และผู้แทนบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยแล้ว ปรากฏข้อเท็จจริงจากคำชี้แจงของผู้แทนกรมที่ดิน และผู้แทนบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย เพิ่มเติมว่า ในการรับโอนทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันของ บสท. จะต้องดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงสิทธิการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ แต่โดยที่ปรากฏว่าในขณะนี้กรมที่ดินยังมิได้ดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงสิทธิในทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันให้แก่ บสท. เพราะตามมาตรา ๗๒^๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดว่า ในการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงสิทธิและนิติกรรมในอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ คู่กรณีจะต้องนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงมีประเด็นต้องพิจารณาว่า ในกรณีที่ บสท. รับโอนทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันแทนการจำหน่ายตามมาตรา ๗๖^๒ แห่งพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ หากกรมที่ดินจะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ บสท. จะเป็นการขัดต่อมาตรา ๗๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ ดังนั้น ตามคำชี้แจงเพิ่มเติมจึงมีประเด็นที่ต้องพิจารณาแตกต่างจากประเด็นที่กระทรวงการคลังมีหนังสือขอหารือมา แต่อย่างไรก็ตาม ผู้แทนสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง ผู้แทนกรมที่ดิน ผู้แทนธนาคารแห่งประเทศไทย และผู้แทนบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย เห็นชอบที่จะให้วินิจฉัยตามข้อเท็จจริงที่ปรากฏเพิ่มเติมโดยไม่ติดใจให้คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๓) วินิจฉัยปัญหาข้อกฎหมายตามที่กระทรวงการคลังขอหารือมาแต่อย่างใด

คณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๓) พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามประเด็นข้อกฎหมายที่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องเห็นชอบให้วินิจฉัยนั้น มีประเด็นต้องพิจารณาว่า การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ในกรณีที่ บสท. รับโอนทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันแทนการจำหน่ายตามมาตรา ๗๖ แห่งพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ จะต้องดำเนินการตามมาตรา ๗๒ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่

^๑ มาตรา ๗๒ ผู้ใดประสงค์จะจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ให้คู่กรณีนำหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินมาขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามมาตรา ๗๑

การขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามวรรคหนึ่ง สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน ใบไต่สวน หรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ คู่กรณีอาจยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ณ กรมที่ดิน หรือสำนักงานที่ดินแห่งใดแห่งหนึ่ง เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตามมาตรา ๗๑ ดำเนินการจดทะเบียนให้ เว้นแต่การจดทะเบียนที่ต้องมีการประกาศหรือต้องมีการรังวัด

^๒ มาตรา ๗๖ ในการจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน ให้ บสท. ดำเนินการโดยวิธีการขายทอดตลาด แต่ถ้า บสท. เห็นว่า การจำหน่ายโดยวิธีอื่นจะเป็นประโยชน์กับ บสท. และลูกหนี้มากกว่า ก็ให้จำหน่ายโดยวิธีอื่นได้ หรือจะรับโอนทรัพย์สินนั้นไว้ในราคาไม่น้อยกว่าราคาที่จะพึงได้รับจากการขายทอดตลาด แทนการจำหน่ายก็ได้

ซึ่งคณะกรรมการกฤษฎีกา (คณะที่ ๓) เห็นว่า ตามมาตรา ๗๕^๓ แห่งพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ กำหนดให้การจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน บสท. จะต้องมิหนังสือบอกกล่าวให้ลูกหนี้และผู้จ้างหรือผู้จำหน่ายชำระหนี้ภายในเวลาหนึ่งเดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าว และหากบุคคลดังกล่าวไม่ชำระหนี้ภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ บสท. ย่อมมีอำนาจดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันได้ตามมาตรา ๗๕^๔ แห่งพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ โดยวิธีการขายทอดตลาด หรือโดยวิธีอื่นที่ บสท. เห็นสมควรว่าเป็นประโยชน์กับ บสท. และลูกหนี้มากกว่า หรือ บสท. อาจจะได้รับโอนทรัพย์สินนั้นไว้ในราคาไม่น้อยกว่าราคาที่จะพึงได้รับจากการขายทอดตลาดแทนการจำหน่ายก็ได้ตามมาตรา ๗๖^๕ แห่งพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ โดยในการจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกัน บสท. จะต้องดำเนินการบอกกล่าวการโอนทรัพย์สินของลูกหนี้ ผู้จ้าง ผู้จำหน่าย ผู้ค้ำประกัน หรือบุคคลผู้มีส่วนได้เสียในทรัพย์สินนั้น โดยการประกาศตามมาตรา ๗๗^๖ แห่งพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ เพื่อให้โอกาสแก่ผู้ที่มีส่วนได้เสียยื่นคำคัดค้านก่อนวันจำหน่ายทรัพย์สินไม่น้อยกว่าสามวันทำการ โดยการยกข้อต่อสู้เกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะจำหน่าย ซึ่งหากคณะกรรมการบริหาร บสท. พิจารณา

^๓ มาตรา ๗๕ ในกรณีที่ บสท. ประสงค์จะบังคับจ้างหรือบังคับจำหน่ายกับทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันสำหรับสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ ให้ บสท. มีหนังสือบอกกล่าวให้ลูกหนี้และผู้จ้างหรือผู้จำหน่ายชำระหนี้ภายในเวลาหนึ่งเดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือบอกกล่าว โดยจะต้องระบุด้วยว่า หากบุคคลดังกล่าวไม่ปฏิบัติตามชำระหนี้ภายในระยะเวลาที่กำหนด บสท. จะบังคับชำระหนี้ในสินทรัพย์ด้วยคุณภาพตามบทบัญญัติแห่งพระราชกำหนดนี้

^๔ มาตรา ๗๕ ถ้าลูกหนี้ ผู้จ้าง หรือผู้จำหน่าย ไม่ชำระหนี้ภายในกำหนดเวลาตามมาตรา ๗๕ ให้ บสท. มีอำนาจดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันนั้นได้

^๕ โปรดดูเชิงอรรถที่ ๒, ข้างต้น

^๖ มาตรา ๗๗ การจำหน่ายทรัพย์สินตามมาตรา ๗๖ ให้ บสท. ประกาศล่วงหน้าไม่น้อยกว่าสิบห้าวันก่อนวันจำหน่าย โดยลงโฆษณาในระบบเครือข่ายคอมพิวเตอร์และในหนังสือพิมพ์รายวันที่แพร่หลายอย่างน้อยหนึ่งฉบับ เป็นเวลาติดต่อกันไม่น้อยกว่าสามวัน

การประกาศตามวรรคหนึ่ง ให้ถือว่าเป็นการบอกกล่าวการโอนทรัพย์สินแก่ลูกหนี้ ผู้จ้าง ผู้จำหน่าย ผู้ค้ำประกัน และบุคคลซึ่งมีส่วนได้เสียในทรัพย์สินนั้น

แล้วสั่งยกคำคัดค้านหรือเมื่อพ้นระยะเวลาที่กำหนดให้ยื่นคำคัดค้านได้ตามมาตรา ๗๘^๖ แห่งพระราชกำหนดการบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ ให้ถือว่าบุคคลดังกล่าวได้ให้ความยินยอมในการจำหน่ายทรัพย์สินนั้นแล้ว

ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันเป็นอสังหาริมทรัพย์ เมื่อ บสท. รับโอนทรัพย์สินที่เป็นหลักประกันแทนการจำหน่าย ย่อมถือได้ว่าเป็นกรณีที่ บสท. ได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์โดยผลของกฎหมาย ซึ่งมาตรา ๗๗^๗ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน กำหนดว่าในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ถ้าประมวลกฎหมายที่ดินมิได้บัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง และข้อ ๙(๓)^๘ ของกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ กำหนดว่า กรณีการจดทะเบียนสิทธิในที่ดิน ถ้าเป็นกรณีการได้มาโดยประการอื่น ให้พนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียนการได้มาซึ่งสิทธิในที่ดินให้ โดยนำกรณีการได้มาโดยคำสั่งศาลตามข้อ ๙(๒) ของกฎกระทรวงดังกล่าวมาใช้บังคับโดยอนุโลม ดังนั้น กรณีตามข้อหารือ เมื่อ บสท. ได้ดำเนินการตามมาตรา ๗๖ แห่งพระราชกำหนดการบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ โดยการรับโอนอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นหลักประกันแทนการจำหน่ายไว้แล้ว ถือว่าเป็นกรณีการได้มาซึ่งสิทธิในอสังหาริมทรัพย์ที่เป็น

^๖ มาตรา ๗๘ บุคคลใดมีข้อต่อสู้เกี่ยวกับทรัพย์สินที่จะจำหน่าย ให้ยื่นคำคัดค้านและชี้แจงเหตุผลในการคัดค้าน พร้อมด้วยหลักฐานที่เกี่ยวข้องต่อ บสท. ก่อนวันจำหน่ายทรัพย์สินไม่น้อยกว่าสามวันทำการ

ให้คณะกรรมการบริหารพิจารณาคำคัดค้านตามวรรคหนึ่งโดยเร็ว และถ้าเห็นว่าคำคัดค้านมีเหตุผลสมควร ให้คณะกรรมการบริหารสั่งยุติการจำหน่ายทรัพย์สินไว้ก่อนจนกว่าจะมีการพิสูจน์สิทธิในทรัพย์สินที่จะจำหน่ายให้เสร็จสิ้น แต่ถ้าเห็นว่าไม่มีเหตุผลสมควร ให้สั่งยกคำคัดค้านพร้อมทั้งแจ้งให้ผู้คัดค้านทราบและดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินนั้นต่อไป

เมื่อพ้นระยะเวลาที่กำหนดไว้ในวรรคหนึ่งแล้ว ให้ถือว่าบุคคลตามมาตรา ๗๗ วรรคสองซึ่งมิได้ยื่นคำคัดค้าน ได้ให้ความยินยอมการจำหน่ายทรัพย์สินนั้นแล้ว

^๗ มาตรา ๗๗ การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์อย่างอื่น ถ้าประมวลกฎหมายนี้มิได้บัญญัติไว้เป็นอย่างอื่น ให้ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

^๘ ข้อ ๙ การจดทะเบียนสิทธิในที่ดินโดยประการอื่นนอกจากนิติกรรม ให้ดำเนินการดังนี้

(๑) ผู้ได้มาต้องยื่นคำขอต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ พร้อมด้วยเอกสารแสดงสิทธิการได้มาและโฉนดที่ดิน

(๒) ถ้าเป็นกรณีได้มาโดยคำสั่ง ให้จดทะเบียนในประเภทโอนตามคำสั่งศาล โดยระบุคำสั่งศาลไว้ด้วย

(๓) ถ้าเป็นกรณีได้มาโดยประการอื่น ให้ปฏิบัติตามความใน (๒) โดยอนุโลม

(๔) ถ้าโฉนดที่ดินมีชื่อไม่ตรงกับกรณีคำสั่งมา หรือมีการจดทะเบียนผูกพันอยู่ เช่น จำนอง เช่า ภาระจำยอม ให้พนักงานเจ้าหน้าที่แจ้งให้ศาลทราบ เมื่อศาลแจ้งมาอย่างไร ให้ปฏิบัติตามควรแก่กรณี

หลักประกันโดยประการอื่น บสท. ย่อมสามารถยื่นคำขอจดทะเบียนสิทธิดังกล่าวต่อพนักงาน
เจ้าหน้าที่ โดยต้องแจ้งรายละเอียดการได้มาตามมาตรา ๗๖ แห่งพระราชกำหนดการบริหาร
สินทรัพย์ไทย พ.ศ. ๒๕๔๔ เพื่อขอจดทะเบียนการได้มาโดยประการอื่นซึ่งสิทธิในอสังหาริมทรัพย์
ที่เป็นหลักประกันนั้นได้ตามข้อ ๙(๓) แห่งกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตาม
ความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗



(คุณพรทิพย์ จาละ)

เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

ตุลาคม ๒๕๔๗