



ที่ นท ๐๓๑๐/ว 37049

กรมที่ดิน

ถนนพระพิพิธ กท ๑๐๒๐๐

๑๙ ธันวาคม ๒๕๕๑

เรื่อง ขอรื้อกรณี่รับจามองอสังหาริมทรัพย์เป็นประกันการชำระราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัด ทุกจังหวัด (เว้นกรุงเทพมหานคร)
สิ่งที่ส่งมาด้วย หนังสือกระทรวงการคลัง คำวมาก ที่ กค ๐๓๑๕/๒๖๕๕๕ ลงวันที่ ๔ ธันวาคม ๒๕๕๑
(ยกเว้นสิ่งที่ส่งมาด้วย)

กรมที่ดินขอส่งหนังสือกระทรวงการคลัง คำวมาก ที่ กค ๐๓๑๕/๒๖๕๕๕ ลงวันที่ ๔ ธันวาคม ๒๕๕๑ เรื่อง ขอรื้อกรณี่รับจามองอสังหาริมทรัพย์เป็นประกันการชำระราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (ยกเว้นสิ่งที่ส่งมาด้วย) มาเพื่อโปรดทราบ และสั่งให้เจ้าหน้าที่ที่ดินทราบและถือปฏิบัติต่อไปด้วย

เวียนทุกฝ่ายทราบ

๒๕ S.A. 25๕๑

ขอแสดงความนับถือ

(นายวิเชียร รัตนะพระพงศ์)

อธิบดีกรมที่ดิน

กองทะเบียนที่ดิน

โทร. ๒๒๒๖๑๕๖

โทรสาร ๒๒๑๓๘๗๓

๓๓. ๕๒
๓๓. ๕๓
๓๓. ๕๔

ด่วนมาก

ที่ กค 0319/ 36485



กระทรวงการคลัง

ถนนพระราม 6 กท.10400

8 ธันวาคม 2541

เรื่อง ข้าราชการได้รับจ้างของอสังหาริมทรัพย์เป็นประกันการชำระราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง
เรียน อธิบดีกรมที่ดิน

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือบริษัทในกลุ่ม เค.ซี.กรุ๊ป จำกัด ลงวันที่ 3 กันยายน 2541
และเอกสารประกอบ

ด้วยนายอภิสิทธิ์ งามอัจฉริยะกุล ประธานกรรมการบริษัทในกลุ่ม เค.ซี.กรุ๊ป จำกัด ได้มีหนังสือขอหารือกระทรวงการคลังว่าบริษัทในกลุ่ม เค.ซี.กรุ๊ป จำกัด ซึ่งประกอบกิจการประเภทจัดสรรที่ดินและบ้านพักอาศัยขายให้แก่ประชาชนทั่วไป ประสบปัญหาขาดสภาพคล่องทางการเงินเนื่องจากลูกค้าไม่สามารถชดเชยเงินจากสถาบันการเงินมาชำระราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่บริษัท ฯ ได้ ดังนั้น เพื่อให้ลูกค้าได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างและแก้ปัญหาการขาดสภาพคล่อง บริษัท ฯ จะโอนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้ลูกค้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย โดยลูกค้าต้องนำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่รับโอนไปจำนองไว้กับบริษัท ฯ เพื่อประกันการชำระราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างการดำเนินการดังกล่าวของบริษัท ฯ จะอยู่ภายใต้บังคับตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ พ.ศ. 2522 หรือไม่ ดังรายละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

กระทรวงการคลัง ขอเรียนว่า

1.ลักษณะทั่วไปของบริษัท ฯ : บริษัทในกลุ่ม เค.ซี.กรุ๊ป จำกัด ประกอบด้วยบริษัทในเครือ จำนวน 2 บริษัท ดังนี้

1) บริษัท เค.ซี.เลคแลนด์ จำกัด เป็นนิติบุคคลจดทะเบียนต่อสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทกรุงเทพมหานคร กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2534ทุนจดทะเบียน 3 ล้านบาท กรรมการของบริษัทมีจำนวน 3 คน สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่จังหวัดนครราชสีมา มีวัตถุประสงค์

/ ประสงค์..

ประสงค์เพื่อประกอบกิจการด้านการพาณิชย์และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เช่น ซื้อขาย จัดสรรที่ดิน และสิ่งปลูกสร้างเพื่อจำหน่ายหรือให้เช่า

2) บริษัท โมเดิร์น รามอินทรา จำกัด เป็นนิติบุคคลจดทะเบียนต่อสำนักงานทะเบียนหุ้นส่วนบริษัทกรุงเทพมหานคร กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2537 ทุนจดทะเบียน 1 ล้านบาท กรรมการของบริษัทมีจำนวน 3 คน สำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่จังหวัดนครราชสีมา มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบกิจการด้านการพาณิชย์และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เช่น รับเหมาก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ ซื้อขาย จัดสรรที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อจำหน่ายหรือให้เช่า

2. เหตุผลและความจำเป็น : สืบเนื่องจากภาวะเศรษฐกิจซบเซาในปัจจุบัน ทำให้สถาบันการเงินต่าง ๆ ควบคุมการปล่อยสินเชื่อให้แก่ประชาชนที่จะซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทำให้ลูกค้าของบริษัทในกลุ่ม เค.ซี.กรุ๊ป จำกัด ประสบปัญหาไม่สามารถขอกู้เงินจากสถาบันการเงินเพื่อนำมาชำระราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างภายในกำหนด 15 วัน นับแต่วันที่บริษัท ฯ ดำเนินการพัฒนาที่ดินและก่อสร้างบ้านพักอาศัยแล้วเสร็จตามสัญญาซึ่งส่งผลกระทบต่อการทำงานของบริษัทฯ อย่างมาก

ดังนั้น เพื่อช่วยเหลือลูกค้าและเพิ่มสภาพคล่องทางการเงิน บริษัท ฯ จึงมีนโยบายโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างให้แก่ลูกค้าตามสัญญาจะซื้อจะขาย โดยให้ลูกค้าทำสัญญากู้ยืมเงินในส่วนหนึ่งที่ยังค้างชำระอยู่ไว้กับบริษัทฯ ที่ลูกค้าได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายและให้ลูกค้าผ่อนชำระราคาให้แก่บริษัท ฯ เพื่อประกันการชำระราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างลูกค้าต้องนำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับโอนไปจำนองไว้กับบริษัทฯ แต่ด้วยเหตุที่บริษัท ฯ มิได้เป็นนิติบุคคลที่ได้รับอนุญาตจากกระทรวงการคลังให้ประกอบธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ จึงเกรงว่าจะมิได้รับอนุญาตให้รับจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว จึงขอให้กระทรวงการคลังพิจารณาและรับรองว่าการรับจำนองอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท ฯ เพื่อค้ำประกันหนี้ซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ไม่อยู่ภายใต้บังคับตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเออร์ พ.ศ. 2522

กระทรวงการคลังได้พิจารณาแล้วเห็นว่า บริษัทในกลุ่ม เค.ซี.กรุ๊ป จำกัด ประกอบธุรกิจหลายประเภท เช่น การพาณิชย์และจัดสรรที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่ออยู่อาศัยโดยมิได้ประกอบกิจการให้กู้ยืมเงินโดยวิธีรับจำนองอสังหาริมทรัพย์เป็นทางค้าปกติและการรับจดทะเบียน

/ จำนองที่ดิน..

จำนวนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเกิดขึ้นเนื่องจากสถาบันการเงินงดให้สินเชื่อแก่ผู้ที่เป็นลูกค้ำของบริษัท ฯ จึงไม่สามารถหาเงินมาจ่ายชำระหนี้ตามสัญญาจะซื้อจะขายบ้านและที่ดินได้บริษัท ฯ จึงมีนโยบายที่จะให้ความช่วยเหลือและลดภาระให้แก่ลูกค้ำของบริษัท ฯ ที่ประสบปัญหาทางการเงินให้มีโอกาสได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในบ้านและที่ดินโดยไม่ต้องชำระราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั้งหมดในวันโอนกรรมสิทธิ์ การรับจำนวนอสังหาริมทรัพย์เฉพาะรายบริษัทในกลุ่ม เค.ซี.กรุ๊ป จำกัด ได้แก่ บริษัท เค.ซี.เลคแลนด์ จำกัด กับบริษัท โมเดิร์น รามอินทรา จำกัด จึงไม่เข้าข่ายต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ ดังนั้น บริษัทในกลุ่ม เค.ซี. กรุ๊ป จำกัด จึงสามารถรับจดจำนองบ้านและที่ดินที่ขายให้แก่ลูกค้ำได้โดยชอบด้วยกฎหมาย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณาแจ้งให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องทราบด้วย จักขอบคุณยิ่ง

ขอแสดงความนับถือ



(นายศุภชัย พิศัยฐวานิช)
ปลัดกระทรวงการคลัง

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

สำนักกฎหมาย

โทร. 2739020 ต่อ 3221

โทรสาร 6183365