

การขอได้มาซึ่งที่ดินและห้องชุดของบริษัทบริหารสินทรัพย์

## การขอได้มาซึ่งที่ดินและห้องชุดของบริษัทบริหารสินทรัพย์

### ๑. กฎหมายและระเบียบปฏิบัติ

๑.๑ มาตรา ๕๗ และมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

๑.๒ มาตรา ๑๕ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

๑.๓ มาตรา ๓ แห่งพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑

๑.๔ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๓๔๔๕๓ ลงวันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๔๓

๑.๕ หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๐๖๓๘๘ ลงวันที่ ๑๒ มีนาคม ๒๕๔๔

๑.๖ หนังสือกรมที่ดิน ค่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๕๖๕๘ ลงวันที่ ๒๕ กรกฎาคม ๒๕๕๑

### ๒. หลักเกณฑ์การได้มาซึ่งที่ดินและห้องชุดของบริษัทบริหารสินทรัพย์

๒.๑ กรณีบริษัทบริหารสินทรัพย์ได้มาโดยการรับซื้อหรือรับโอนมาจากสถาบันการเงิน ตามมาตรา ๓ แห่งพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑

๒.๑.๑ กรณีเป็นการรับซื้อหรือรับโอนที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่ไม่ต้องตรวจสอบว่านิติบุคคลนั้น เป็นนิติบุคคลที่ต้องด้วยมาตรา ๕๗ และมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ เพราะถือว่าเป็นการได้มาซึ่งที่ดินตามกฎหมายที่บัญญัติไว้โดยเฉพาะ

๒.๑.๒ กรณีเป็นการรับซื้อหรือรับโอนห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องตรวจสอบว่านิติบุคคลนั้น เป็นนิติบุคคลที่ต้องด้วยมาตรา ๕๗ และมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ ถ้าผลการสอบสวนปรากฏว่าเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์ที่มีหุ้นต่างด้าวเกินกว่า ๔๕ % หรือมีจำนวนผู้ถือหุ้นต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้นแล้ว การถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดจะต้องเป็นกรณีที่เมื่อถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดซึ่งรวมกันแล้ว ต้องมีคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวมีจำนวนการถือกรรมสิทธิ์ไม่เกินอัตรา ๔๕ % ของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ในขณะที่จดทะเบียนอาคารชุดเท่านั้น ทั้งนี้ ตามมาตรา ๑๕ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ หากเป็นกรณีที่รับโอนแล้วจะมีอัตราเกินอัตราที่กฎหมายกำหนดแล้ว บริษัทบริหารสินทรัพย์ย่อมจะขอรับโอนห้องชุดในกรณีเช่นนี้ไม่ได้

๒.๒ กรณีบริษัทบริหารสินทรัพย์ได้มาโดยการรับชำระหนี้ เป็นการได้มาตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ซึ่งถือเป็นกฎหมายทั่วไป

๒.๒.๑ กรณีเป็นการรับโอนที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องสอบสวนว่านิติบุคคลนั้นเป็นนิติบุคคลที่ต้องด้วยมาตรา ๕๗ และมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ และถ้าผลการสอบสวนปรากฏว่า เป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์ที่มีหุ้นต่างด้าวเกินกว่า ๔๕% หรือมีจำนวนผู้ถือหุ้นต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น จะรับโอนที่ดินซึ่งได้มาโดยการชำระหนี้ไม่ได้

๒.๒.๒ กรณีเป็นการรับโอนห้องชุด พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องสอบสวนว่านิติบุคคลนั้นเป็นนิติบุคคลที่ต้องด้วยมาตรา ๕๗ และมาตรา ๕๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ และถ้าผลการสอบสวนปรากฏว่าเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์ที่มีหุ้นต่างด้าวเกินกว่า ๔๕ % หรือมีจำนวนผู้ถือหุ้นต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น ก็มีสิทธิรับโอนได้ตามมาตรา ๑๕ (๓) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ แต่ต้องมีอัตราการถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลซึ่งกฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวไม่เกินที่มาตรา ๑๕ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑ กำหนดไว้เช่นเดียวกันกับข้อ ๒.๑.๒

-----