



ที่ มท ๐๕๑๕.๒/ว พ.๒๕๖๐

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๗ พฤษภาคม ๒๕๕๗

เรื่อง บริษัทบริหารสินทรัพย์ขอได้มาซึ่งที่ดินหรือกรรมสิทธิ์ในท้องชุด

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

- อ้างถึง ๑. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๓๔๔๕๓ ลงวันที่ ๗ พฤศจิกายน ๒๕๕๓
๒. หนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๒๘/ว ๐๖๓๔๘ ลงวันที่ ๑๒ มีนาคม ๒๕๕๔
๓. หนังสือกรมที่ดิน ค่วนที่สุด ที่ มท ๐๕๑๕/ว ๑๔๖๕๘ ลงวันที่ ๒๕ กรกฎาคม ๒๕๕๑
๔. คู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินและท้องชุดของคนต่างด้าว คนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว
และนิติบุคคลบางประเภท

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ ธปท. ผนส. (๒๓) ๒๐๔/๒๕๕๗ ลงวันที่ ๑๑
กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗

ตามหนังสือที่อ้างถึง ๑. และ ๒. กรมที่ดินได้แจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ กรณีบริษัท
บริหารสินทรัพย์ขอได้มาซึ่งที่ดินหรือกรรมสิทธิ์ในท้องชุด โดยการรับซื้อหรือรับโอนจากสถาบันการเงิน และโดย
การรับชำระหนี้ และได้เวียนแนวทางปฏิบัติเพื่อเพิ่มความเข้าใจตามหนังสือที่อ้างถึง ๓. ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

เนื่องจากกรมที่ดินได้รับแจ้งจากธนาคารแห่งประเทศไทยซึ่งเปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์การพิจารณา
กรณีบริษัทบริหารสินทรัพย์ขอได้มาซึ่งที่ดินหรือกรรมสิทธิ์ในท้องชุดบางกรณีใหม่ว่า ธนาคารแห่งประเทศไทย
และกระทรวงการคลังได้พิจารณาข้อหารือเกี่ยวกับการขอได้มาซึ่งที่ดินของบริษัทบริหารสินทรัพย์ซึ่งมีสถานะเป็น
นิติบุคคลต่างด้าวแล้วเห็นว่า การได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์จากการชำระหนี้ หรือการซื้อจากการขายทอดตลาด
โดยคำสั่งศาล หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์เป็นส่วนหนึ่งของการบริหารสินทรัพย์ตามพระราชกำหนดบริษัท
บริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมพระราชกำหนดบริษัทบริหาร
สินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ พ.ศ. ๒๕๕๐ ซึ่งกรมที่ดินพิจารณาแล้วเห็นว่าผลการพิจารณาดังกล่าวมีหลักเกณฑ์ที่เป็นการ
เปลี่ยนแปลงแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดินที่อ้างถึง ๒. และ ๓. ดังนั้น เพื่อให้การปฏิบัติงานของพนักงาน
เจ้าหน้าที่เป็นไปโดยถูกต้อง และในแนวทางเดียวกัน จึงยกเลิกแนวทางปฏิบัติตามหนังสือกรมที่ดินดังกล่าว และให้
พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติกรณีบริษัทบริหารสินทรัพย์ขอได้มาซึ่งที่ดินหรือกรรมสิทธิ์ในท้องชุด ดังนี้

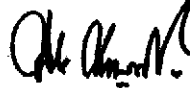
/๑. กรณี...

๑. กรณีการขอได้มาซึ่งที่ดินของบริษัทบริหารสินทรัพย์ซึ่งเป็นนิติบุคคลไทย หรือนิติบุคคลต่างด้าว หรือบริษัทบริหารสินทรัพย์ที่มีสถาบันการเงินตามกฎหมายธุรกิจสถาบันการเงินเป็นบริษัทแม่ หรือไม่ก็ตาม ไม่ว่าจะ เป็นการขอได้มาจากการรับซื้อรับโอนจากสถาบันการเงิน หรือจากการรับชำระหนี้ หรือการซื้อสังหาริมทรัพย์ จากการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาล หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ถือว่าเป็นการบริหารสินทรัพย์ ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถกระทำได้ตามมาตรา ๓ ของพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติม โดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ พ.ศ. ๒๕๕๐ ดังนั้น ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรณีดังกล่าว พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่ต้องสอบสวนว่าบริษัทบริหารสินทรัพย์นั้นเป็นนิติบุคคลที่ต้องด้วยมาตรา ๔๗ และ มาตรา ๔๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือไม่

๒. กรณีการขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในท้องที่ พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนว่าบริษัทบริหารสินทรัพย์เป็นนิติบุคคลที่ต้องด้วยมาตรา ๔๗ และมาตรา ๔๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือไม่ หากผลการสอบสวนปรากฏว่าเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์ที่มีหุ้นต่างด้าวเกินกว่าร้อยละ ๔๙ หรือมีจำนวนผู้ถือหุ้นต่างด้าวเกินกว่ากึ่งจำนวนผู้ถือหุ้น บริษัทบริหารสินทรัพย์ดังกล่าวสามารถถือกรรมสิทธิ์ในท้องที่ได้ตามมาตรา ๑๙ (๓) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ แต่ต้องมีอัตราการถือกรรมสิทธิ์ในท้องที่ของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวเมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละ ๔๙ ของเนื้อที่ท้องที่ทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ของจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๑๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบเพื่อถือปฏิบัติต่อไป รวมทั้งนำแนวทางปฏิบัติดังกล่าวไปปรับปรุงหนังสือคู่มือการขอได้มาซึ่งที่ดินและท้องที่ของคนต่างด้าว คนไทยที่มีคู่สมรสเป็นคนต่างด้าว และนิติบุคคลบางประเภท เพื่อให้สามารถใช้อ้างอิงให้ถูกต้องตามแนวทางปฏิบัติที่เปลี่ยนแปลงไปด้วย

ขอแสดงความนับถือ



(นายพินิจ หาญพาณิชย์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนกำหนดสิทธิในที่ดินและควบคุมทะเบียนที่ดิน

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๔ - ๗๐

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๖



ธนาคารแห่งประเทศไทย

๒ กุมภาพันธ์ 2557

เรียน อธิบดีกรมที่ดิน

กระทรวงมหาดไทย

ที่ สปท. ฝนส. (23) ๑๐๗ /2557 เรื่อง การถือครองอสังหาริมทรัพย์ของ
บริษัทบริหารสินทรัพย์ต่างตัว

ตามที่กรมที่ดินได้มีหนังสือถึงธนาคารแห่งประเทศไทย (สปท.) ที่ มท 0515.2/9208 ลงวันที่ 4 เมษายน 2556 เพื่อขอหารือเพิ่มเติมว่า ผลการพิจารณาของ สปท. ตามหนังสือตอบกรมที่ดิน ที่ สปท. ฝนส. (23) 956/2555 ลงวันที่ 21 มิถุนายน 2555 ซึ่ง สปท. แจ้งผลการพิจารณาว่า การดำเนิน กิจการบริหารสินทรัพย์ของบริษัทบริหารสินทรัพย์ไม่ว่าจะเป็นนิติบุคคลไทย หรือนิติบุคคลต่างตัว หรือบริษัทบริหารสินทรัพย์ที่มีสถาบันการเงินตามกฎหมายธุรกิจสถาบันการเงินเป็นบริษัทแม่หรือไม่ ก็ตาม กรณีการได้อสังหาริมทรัพย์จากการรับซื้อรับโอนจากสถาบันการเงินอื่น หรือจากการรับชำระหนี้ หรือการซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาล หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ เป็นการ บริหารสินทรัพย์ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถกระทำได้ตามมาตรา 3 ของพระราชกำหนดการบริหาร สินทรัพย์ พ.ศ. 2541 (แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2550) นั้น มีหลักเกณฑ์ที่เปลี่ยนแปลงแนวทางเดิมตามที่ สปท. ได้เคยตอบข้อหารือกรมที่ดิน เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2544 หรือไม่ อย่างไร ซึ่ง สปท. ได้มีหนังสือที่ สปท. ฝนส. (23) 1364/2556 ลงวันที่ 21 ตุลาคม 2556 แจ้งว่าเนื่องจากกระทรวงการคลังเป็นผู้รักษาการ ตามพระราชกำหนดฯ สปท. จึงจะหารือประเด็นนี้กับกระทรวงการคลังเพิ่มเติม และจะมีหนังสือแจ้งให้ กรมที่ดินทราบผลการพิจารณาของกระทรวงการคลังต่อไป ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

สปท. ขอเรียนว่า สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง กระทรวงการคลังได้มีหนังสือถึง สปท. ที่ กค 1003/116 ลงวันที่ 14 มกราคม 2557 รายละเอียดตามสิ่งที่ส่งมาด้วย สรุปความได้ว่า การได้มาซึ่ง อสังหาริมทรัพย์จากการชำระหนี้ หรือการซื้อจากการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาล หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ ทรัพย์ เป็นส่วนหนึ่งของการบริหารสินทรัพย์ตามพระราชกำหนดฯ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

นาง

(นางฤชกร สิริโยธิน)

ผู้ช่วยผู้ว่าการ สายนโยบายสถาบันการเงิน..

ผู้ว่าการแทน

สิ่งที่ส่งมาด้วย รูปถ่ายหนังสือของสำนักเศรษฐกิจการคลัง ที่ กค 1003/116 ลงวันที่ 14 มกราคม 2557

ฝ่ายนโยบายความเสี่ยง

โทรศัพท์ 0-2356-7339, 0-2283-6836

โทรสาร 0-2283-5938

วิสัยทัศน์ เป็นองค์กรที่มองไกล มีหลักการ และร่วมมือ เพื่อความเป็นอยู่ที่ดีอย่างยั่งยืนของไทย

www.bot.or.th

ที่ กค ๑๐๐๓/๙๙๖



สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง
กระทรวงการคลัง
ถนนพระราม ๖ กทม. ๑๐๕๐๐

๑๕ มกราคม ๒๕๕๗

เรื่อง ข้อหารือของกรมที่ดินเกี่ยวกับการถือครองสิ่งหาริมทรัพย์ของบริษัทบริหารสินทรัพย์ต่างค้า

เรียน ผู้ว่าการธนาคารแห่งประเทศไทย

อ้างถึง หนังสือธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ ธปท. ผนส. (๒๓) ๑๐๒๖/๒๕๕๖ ลงวันที่ ๑๔ ธันวาคม ๒๕๕๖

ตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ขอให้สำนักงานเศรษฐกิจการคลังพิจารณากรณีกรมที่ดินขอหารือเกี่ยวกับการถือครองสิ่งหาริมทรัพย์ของบริษัทบริหารสินทรัพย์ (บปส.) ต่างค้าที่ได้มาจากการชำระหนี้ หรือการซื้อจากการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาลหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ว่าเป็นการบริหารสินทรัพย์ที่สามารถกระทำได้ตามมาตรา ๓ ของพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๑ (พระราชกำหนดฯ) หรือไม่ นั้น

สำนักงานเศรษฐกิจการคลังพิจารณาแล้วขอเรียนว่า การบริหารสินทรัพย์ของ บปส. ตามมาตรา ๓ (๑) ของพระราชกำหนดฯ หมายความว่า การรับซื้อหรือรับโอนสินทรัพย์ด้วยคุณภาพตลอดจนหลักประกันของสินทรัพย์นั้นเพื่อนำมาบริหารหรือจำหน่ายจ่ายโอนต่อไป ซึ่งในการบริหารหรือการจำหน่ายจ่ายโอนสินทรัพย์ด้วยคุณภาพที่ บปส. รับโอน ย่อมต้องได้รับชำระหนี้จากลูกหนี้ที่รับโอนมา ซึ่งอาจเป็นได้ทั้งการชำระหนี้เป็นเงินสดหรือทรัพย์สินอื่นใดก็ได้ ประกอบกับประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส. ๒๔/๒๕๕๖ เรื่อง การกำหนดสินทรัพย์ด้วยคุณภาพและหลักเกณฑ์ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องถือปฏิบัติ ซึ่งออกโดยอาศัยอำนาจตามความ ในมาตรา ๓ มาตรา ๔ มาตรา ๔/๑ มาตรา ๕ มาตรา ๑๐ มาตรา ๑๑ และมาตรา ๑๑/๑ ของพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๕๑ ในเอกสารแนบ ๒ (๗) กำหนดให้การบริหารสินทรัพย์รวมถึงการกระทำการทั้งปวงที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องในการบริหารหรือฟื้นฟูลูกหนี้ให้สำเร็จตามวัตถุประสงค์ซึ่งรวมถึงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับซื้อหรือรับโอนมาและที่รับจากการชำระหนี้ด้วย ส่วน (๙) และ (๑๐) เป็นการบริหารสินทรัพย์โดยการซื้ออสังหาริมทรัพย์ผ่านการขายทอดตลาดหรือโดยคำสั่งศาลหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ดังนั้น รับชำระหนี้และการซื้อจากการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาล หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ จึงเป็นส่วนหนึ่งของการบริหารสินทรัพย์ตามพระราชกำหนดฯ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสมชัย นิจพงษ์)

ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

สำนักกฎหมาย

โทร. ๐๒-๒๗๓๙๐๒๐ ต่อ ๓๒๖๘

โทรสาร ๐๒-๖๑๘-๓๓๗๑