

ที่ มท ๐๕๑๕.๑/ว ๒๗/๐๗๒



กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา

อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ

แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๑๖ ตุลาคม ๒๕๕๖

เรื่อง การทำนิติกรรมต่าง ๆ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

สิ่งที่ส่งมาด้วย ๑. พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. ๒๕๕๐ (เฉพาะส่วนที่เกี่ยวข้อง)

๒. สรุปข้อมูลเกี่ยวกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ด้วยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ แจ้งว่า ภายใต้พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. ๒๕๕๐ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ได้ออกประกาศเกี่ยวกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๕๖ เป็นต้นมา โดยประกาศดังกล่าวได้อนุญาตให้มีการก่อตั้งกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (“Real Estate Investment Trust” หรือ “REIT”) (“กองทรัสต์”) เพื่อระดมเงินทุนจากผู้ลงทุนและนำเงินไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ REIT สามารถกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินเพื่อใช้เป็นเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนได้ด้วย ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวข้างต้นจะทำให้กองทรัสต์มีการทำนิติกรรมที่เกี่ยวข้องกับกรมที่ดิน แต่โดยที่กองทรัสต์ไม่มีสถานะเป็นนิติบุคคล แต่เป็นกองทรัสต์สินที่ถือกรรมสิทธิ์โดยทรัสต์ (ทรัสต์ คือ สถาบันการเงิน (เช่น ธนาคารพาณิชย์ บริษัทหลักทรัพย์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม และสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น) หรือบริษัทซึ่งมีสถาบันการเงินดังกล่าวถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ ๙๙ ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทนั้น) ในการทำนิติกรรมของกองทรัสต์ ชื่อผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของกองทรัสต์หรือชื่อผู้ทำนิติกรรมจดทะเบียนสิทธิการเช่าจะเป็นชื่อของทรัสต์ เช่น “สถาบันการเงิน A ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ CCC” สำนักงาน ก.ล.ต. จึงได้ชี้แจงข้อมูลเกี่ยวกับการก่อตั้งกองทรัสต์และการทำธุรกรรมของกองทรัสต์ ตามสรุปข้อมูลเกี่ยวกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามสิ่งที่ส่งมาด้วย และขอให้กรมที่ดินพิจารณากำหนดแนวปฏิบัติในการทำนิติกรรมของกองทรัสต์ เพื่อแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติในเรื่องนี้

-/กรมที่ดิน...

กรมที่ดินจึงได้พิจารณาวางแนวทางปฏิบัติในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับทรัพย์สินของกองทรัสต์ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติ ดังนี้

๑. กรณีผู้ก่อตั้งทรัสต์โอนทรัพย์สินหรืออสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิใด ๆ ให้เป็นของกองทรัสต์แก่ทรัสต์ ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. ๒๕๕๐ มาตรา ๑๑

๑.๑ กรณีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้เป็นของกองทรัสต์แก่ทรัสต์ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนประเภท “โอนตามกฎหมาย (ตามมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. ๒๕๕๐)”

๑.๒ กรณีการจดทะเบียนทรัพย์สินหรือสิทธิใด ๆ ให้ทรัสต์เป็นผู้ทรงสิทธิ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนไปตามกฎหมาย ระเบียบและวิธีการที่กรมที่ดินกำหนด โดยวงเล็บต่อท้ายประเภทการจดทะเบียนว่า “(ตามมาตรา ๑๑ แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. ๒๕๕๐)”

๒. กรณีทรัสต์ของกองทรัสต์และคู่กรณีแสดงความประสงค์จะขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ โดยให้กองทรัสต์เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ผู้เช่าหรือผู้ให้เช่า หรือผู้จำนอง ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนได้ตามกฎหมาย ระเบียบและวิธีการที่กรมที่ดินกำหนด

๓. การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ตาม ๑. และ ๒. ให้ระบุชื่อทรัสต์ของกองทรัสต์ให้ชัดเจน เช่น สถาบันการเงิน A ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ CCC เป็นต้น

๔. กรณีมีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ซึ่งตามมาตรา ๒๖ แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. ๒๕๕๐ บัญญัติว่า “เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ทรัสต์รายเดิมหรือทรัสต์รายที่เหลืออยู่แล้วแต่กรณี ต้องดำเนินการที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสต์รายใหม่มีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์.....” ให้ถือปฏิบัติดังนี้

๔.๑ กรณีทรัสต์รายเดิมและทรัสต์รายใหม่มายื่นคำขอจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ทรัสต์รายใหม่ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ดำเนินการจดทะเบียนประเภท “โอนตามกฎหมาย (ตามมาตรา ๒๖ แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. ๒๕๕๐)”

๔.๒ กรณีการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทรัพย์สินหรือสิทธิใด ๆ ให้ทรัสต์รายใหม่เป็นผู้ทรงสิทธิ ให้ดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามกฎหมาย ระเบียบและวิธีการที่กรมที่ดินกำหนด โดยวงเล็บต่อท้ายประเภทการจดทะเบียนว่า “(ตามมาตรา ๒๖ แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. ๒๕๕๐)”

๕. ให้พนักงานเจ้าหน้าที่เรียกเก็บค่าธรรมเนียมและภาษีอากรตามอัตราปกติของการจดทะเบียนประเภทนั้น ๆ

๖. หลักฐานเอกสารประกอบการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมดังกล่าว นอกจากผู้ต้องนำเอกสารหลักฐานต่าง ๆ มาแสดงเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบและเก็บไว้เป็นหลักฐานเช่นเดียวกับการจดทะเบียนตามปกติแล้ว ให้ผู้ขอ นำเอกสารดังต่อไปนี้มาแสดงเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ตรวจสอบและเก็บไว้เป็นหลักฐานด้วย คือ

๖.๑ หลักฐานการได้รับใบอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ให้ประกอบธุรกิจ
เป็นทรัสต์

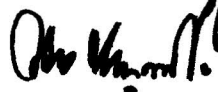
๖.๒ หลักฐานการได้รับแต่งตั้งเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

๖.๓ สัญญาก่อตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งระบุรายละเอียดต่าง ๆ
ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (ตามมาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติทรัสต์
เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. ๒๕๕๐) เช่น ชื่อกองทรัสต์ซึ่งต้องแสดงลักษณะสำคัญของกองทรัสต์ ชื่อและที่อยู่
ของผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์ วัตถุประสงค์ของกองทรัสต์ หน้าที่และความรับผิดชอบ
วิธีดำเนินการในเรื่องต่าง ๆ ของกองทรัสต์ เป็นต้น และหนังสือแสดงเจตนา ก่อตั้งทรัสต์ในกรณีที่มีผู้ก่อตั้งทรัสต์
และทรัสต์เป็นบุคคลเดียวกัน

๖.๔ หลักฐานการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยของกองทรัสต์

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบและแจ้งให้พนักงานเจ้าหน้าที่ทราบและถือปฏิบัติต่อไป

ขอแสดงความนับถือ



(นายพินิจ หาญพาณิชย์)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๗๖๒

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๑๒๔

(สำเนา)

พระราชบัญญัติ
ทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน
พ.ศ. ๒๕๕๐

ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร.

ให้ไว้ ณ วันที่ ๓๐ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๕๐

เป็นปีที่ ๖๒ ในรัชกาลปัจจุบัน

พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช มีพระบรมราชโองการโปรดเกล้าฯ ให้ประกาศว่า โดยที่เป็นการสมควรมีกฎหมายว่าด้วยทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน

พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับการจำกัดสิทธิและเสรีภาพของบุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๒ มาตรา ๓๓ มาตรา ๔๑ และมาตรา ๔๓ ของรัฐธรรมนูญแห่งราชอาณาจักรไทย บัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

จึงทรงพระกรุณาโปรดเกล้าฯ ให้ตราพระราชบัญญัติขึ้นไว้โดยคำแนะนำและยินยอมของสภานิติบัญญัติแห่งชาติ ดังต่อไปนี้

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. ๒๕๕๐”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับเมื่อพ้นกำหนดเก้าสิบวันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป เว้นแต่มาตรา ๓ มาตรา ๔ มาตรา ๕ มาตรา ๖ มาตรา ๗ มาตรา ๘ มาตรา ๙ มาตรา ๕๔ มาตรา ๕๕ มาตรา ๕๖ มาตรา ๕๗ มาตรา ๗๗ และมาตรา ๗๘ ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ในพระราชบัญญัตินี้

“ทรัสต์” หมายความว่า นิติสัมพันธ์ที่เกิดขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

“สัญญาก่อตั้งทรัสต์” หมายความว่า สัญญาซึ่งบุคคลฝ่ายหนึ่งเรียกว่า ผู้ก่อตั้งทรัสต์ โอนหรือก่อทรัพย์สินหรือสิทธิใด ๆ ในทรัพย์สินให้แก่บุคคลอีกฝ่ายหนึ่งเรียกว่า ทรัสต์ี ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสต์ีจัดการทรัพย์สินเพื่อประโยชน์ของบุคคลอีกฝ่ายหนึ่งเรียกว่า ผู้รับประโยชน์ และให้หมายความรวมถึงหนังสือแสดงเจตนาก่อตั้งทรัสต์ีในกรณีผู้ก่อตั้งทรัสต์ีและทรัสต์ีเป็นบุคคลเดียวกันด้วย

“กองทรัสต์” หมายความว่า บรรดาทรัพย์สินที่กำหนดตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และให้หมายความรวมถึงบรรดาทรัพย์สิน ดอกผล หนี้สิน และความรับผิดที่เกิดขึ้นจากการจัดการตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้

“คณะกรรมการ ก.ล.ต.” หมายความว่า คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

“สำนักงาน ก.ล.ต.” หมายความว่า สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ฯลฯ

มาตรา ๗ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ และให้มีอำนาจ
ออกประกาศและแต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้

ฯลฯ

หมวด ๒

การก่อตั้งทรัสต์

ส่วนที่ ๑

สัญญาก่อตั้งทรัสต์

มาตรา ๑๑ ทรัสต์ย่อมก่อตั้งขึ้นเมื่อมีการทำสัญญาเป็นหนังสือ และผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้โอนทรัพย์สิน
หรือก่อทรัพย์สินสิทธิหรือสิทธิใด ๆ ที่จะให้เป็นกองทรัสต์แก่ทรัสต์แล้ว

ฯลฯ

มาตรา ๑๒ ผู้ที่จะเป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์ได้ต้องเป็นนิติบุคคลดังต่อไปนี้

- (๑) บริษัทที่ออกหลักทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
- (๒) ผู้จำหน่ายสินทรัพย์ตามกฎหมายว่าด้วยนิติบุคคลเฉพาะกิจเพื่อการแปลง
สินทรัพย์เป็นหลักทรัพย์

(๓) นิติบุคคลที่มีคุณสมบัติตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

มาตรา ๑๓ สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์หรือทรัสต์เป็นผู้รับประโยชน์ด้วยมิได้
เว้นแต่มีบุคคลอื่นเป็นผู้รับประโยชน์รวมอยู่ด้วย และผู้รับประโยชน์ที่เป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์หรือทรัสต์ได้รับประโยชน์
จากกองทรัสต์ไม่เกินสัดส่วนที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

ฯลฯ

มาตรา ๑๔ สัญญาก่อตั้งทรัสต์หากมิได้มีรายการและข้อความอย่างน้อยดังต่อไปนี้ ย่อมตกเป็น
โมฆะ

- (๑) ชื่อผู้ก่อตั้งทรัสต์และทรัสต์
- (๒) ผู้รับประโยชน์ โดยการระบุชื่อ หรือคุณสมบัติ หรือลักษณะที่แสดงให้เห็นว่า
บุคคลหนึ่งบุคคลใดเป็นผู้รับประโยชน์ก็ได้

(๓) วัตถุประสงค์ของทรัสต์

(๔) ทรัพย์สินที่จะให้เป็นกองทรัสต์

ฯลฯ

ส่วนที่ ๒

ผลของการก่อตั้งทรัสต์

มาตรา ๑๘ เมื่อก่อตั้งทรัสต์ขึ้นแล้ว ให้ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ และผู้รับประโยชน์มีสิทธิและหน้าที่ดังต่อไปนี้

(๑) ผู้ก่อตั้งทรัสต์ย่อมมีสิทธิหรือหน้าที่เฉพาะเท่าที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(๒) ทรัสต์มีสิทธิตามกฎหมายเหนือกองทรัสต์ในฐานะผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินหรือผู้มีสิทธิเหนือทรัพย์สิน และมีหน้าที่จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพระราชบัญญัตินี้

(๓) ผู้รับประโยชน์ย่อมมีสิทธิได้รับประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และมีสิทธิอื่น ๆ ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพระราชบัญญัตินี้

ฯลฯ

ส่วนที่ ๓

การเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์และทรัสต์

ฯลฯ

มาตรา ๒๖ เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ทรัสต์รายเดิมหรือทรัสต์รายที่เหลืออยู่ แล้วแต่กรณี ต้องดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ทรัสต์รายใหม่มีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์ และ.....

มาตรา ๒๗ ให้ทรัสต์รายใหม่มีสิทธิและหน้าที่แทนทรัสต์รายเดิมหรือร่วมกับทรัสต์รายที่เหลืออยู่ แล้วแต่กรณี รวมทั้งเข้าสวมสิทธิเป็นคู่ความในคดีหรือเป็นฝ่ายที่ต้องผูกพันตามคำพิพากษา เมื่อทรัสต์รายใหม่มีสิทธิโดยสมบูรณ์เหนือกองทรัสต์

ฯลฯ

มาตรา ๒๘ ในกรณีที่มีเหตุให้ต้องมีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์แต่มีอาจแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ เพราะมีเหตุอันมิอาจหลีกเลี่ยงได้ ให้ผู้มีส่วนได้เสียร้องขอต่อศาลให้มีการแต่งตั้งทรัสต์รายใหม่ ถ้ามีอาจแต่งตั้งได้ ให้ศาลมีคำสั่งเลิกทรัสต์ ทั้งนี้ ให้ศาลมีอำนาจแต่งตั้งบุคคลใดเข้าจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามมาตรา ๕๒ โดยได้รับคำตอบแทนตามที่ศาลกำหนดได้

ฯลฯ

หมวด ๓

สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของทรัสต์

ฯลฯ

มาตรา ๓๓ ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่าง ๆ กับบุคคลภายนอกให้ทรัสต์
แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้บุคคลภายนอกทราบว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์ และต้องระบุในเอกสารหลักฐาน
ของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดเจนว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์

ฯลฯ

มาตรา ๓๔ ในกรณีที่มีการแต่งตั้งทรัสต์หลายราย ทรัสต์ต้องจัดการกองทรัสต์ร่วมกัน เว้นแต่
สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดหน้าที่ของทรัสต์แต่ละรายไว้เป็นการเฉพาะ

ในการจัดการกองทรัสต์ร่วมกันของทรัสต์ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(๑) ในกรณีที่กองทรัสต์เป็นทรัพย์สินที่มีหลักฐานแสดงสิทธิ ต้องดำเนินการให้ปรากฏชื่อทรัสต์
ทุกรายเป็นผู้มีทรัพย์สินหรือสิทธิใด ๆ ร่วมกันในหลักฐานแสดงสิทธิในทรัพย์สินนั้น

(๒) หากต้องมีมติ ต้องได้มติเอกฉันท์ เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
การจัดการกองทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามมติใน (๒) หากเป็นการทำนิติกรรมกับบุคคลภายนอก
หรือมีความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก ให้การที่ทำไปนั้นผูกพันทรัสต์ที่ทำการดังกล่าวเป็นการส่วนตัวไม่ผูกพัน
กองทรัสต์

ฯลฯ

หมวด ๕

ความระงับสิ้นไปของทรัสต์

มาตรา ๕๑ ทรัสต์ย่อมสิ้นสุดลงตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และในกรณีดังต่อไปนี้

(๑) เมื่อได้ปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ครบถ้วนแล้ว

(๒) เมื่อศาลมีคำพิพากษาหรือมีคำสั่งให้เลิกทรัสต์ตามเหตุในมาตรา ๒๔ หรือเหตุอื่นตามที่ทรัสต์
หรือผู้รับประโยชน์ร้องขอ

ฯลฯ

มาตรา ๕๒ ภายใต้บังคับมาตรา ๒๔ เมื่อทรัสต์สิ้นสุดลง ให้ทรัสต์ทำหน้าที่ต่อไปเพื่อรวบรวม
จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สินให้เป็นไปตามมาตรา ๕๓ เว้นแต่เป็นกรณีที่ทรัสต์สิ้นสุดลงเนื่องจากทรัสต์เลิกกิจการ

ชำระบัญชี หรือล้มละลาย ให้ผู้ชำระบัญชี หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ แล้วแต่กรณี เป็นผู้รวบรวม
จำหน่าย หรือจัดสรรทรัพย์สินจนเสร็จสิ้น

มาตรา ๕๓ การชำระสะสางหนี้สินและค่าใช้จ่ายเมื่อทรัพย์สินสุดลง ให้เป็นไปตามลำดับ
ดังต่อไปนี้

(๑) ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการรวบรวม จำหน่าย และจัดสรรทรัพย์สิน

ฯลฯ

หมวด ๖

การกำกับดูแลทรัพย์สิน

ส่วนที่ ๑

การอนุญาต

มาตรา ๕๔ ห้ามมิให้บุคคลใดประกอบธุรกิจเป็นทรัพย์สิน เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจาก
คณะกรรมการ ก.ล.ต.

มาตรา ๕๕ ผู้ที่อาจยื่นคำขออนุญาตประกอบธุรกิจเป็นทรัพย์สินต่อคณะกรรมการ ก.ล.ต. ได้
ต้องเป็น

(๑) ธนาคารพาณิชย์ตามกฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์

(๒) สถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น

(๓) นิติบุคคลอื่นใดตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

ผู้ยื่นขออนุญาตตามวรรคหนึ่งต้องมีฐานะทางการเงิน ระบบงาน และคุณสมบัติ
รวมทั้งต้องชำระค่าธรรมเนียมตามที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

ให้สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศรายชื่อบุคคลซึ่งได้รับใบอนุญาตให้ประกอบธุรกิจ
เป็นทรัพย์สินต่อสาธารณชน

ฯลฯ

(ประกาศราชกิจจานุเบกษา เล่ม ๑๒๕ ตอนที่ ๙ ก วันที่ ๑๔ มกราคม ๒๕๕๑)

สรุปข้อมูลเกี่ยวกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

1. ความเป็นมา

1.1 ในอดีตจนถึงปัจจุบัน การระดมทุนจากผู้ลงทุนเพื่อนำไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แล้วนำไปจัดหาผลประโยชน์เพื่อให้มีรายได้ประจำ และนำมาจ่ายผลตอบแทนให้แก่ผู้ลงทุนนั้นจะจัดตั้งในรูปแบบของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ภายใต้โครงสร้างกองทุนรวมตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (“พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ”) ทั้งนี้ กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ที่เสนอขายแก่ผู้ลงทุนทั่วไปได้เริ่มดำเนินการมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2546

1.2 การจัดรูปแบบการระดมทุนภายใต้โครงสร้างกองทุนรวมมีข้อคิดขัดหลายประการที่ทำให้ไม่สามารถพัฒนารูปแบบการลงทุนและการดำเนินการให้เป็นไปตามแนวทางสากลได้ ตัวอย่างเช่น การกั๊ยมเงินเพื่อนำไปลงทุนหรือซ่อมแซมทรัพย์สินทำได้จำกัดด้วยข้อกำหนดตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ การเปิดโอกาสให้บริษัทที่มีความเชี่ยวชาญด้านการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์เข้ามาบริหารกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถกระทำได้ เนื่องจากเมื่อตั้งในรูปแบบกองทุนรวม ผู้ก่อตั้งและบริหารจัดการต้องเป็นบริษัทหลักทรัพย์ที่ได้รับใบอนุญาตการประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ประเภทการจัดการกองทุนรวมเท่านั้น เป็นต้น

1.3 เมื่อพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 (“พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ”) มีผลใช้บังคับ และได้สร้างเครื่องมือใหม่ในการจัดการทรัพย์สินที่เรียกว่า “ทรัสต์” ซึ่งสามารถนำมาใช้สำหรับการบริหารและจัดการลงทุนได้ ประกอบกับตามแนวทางสากล รูปแบบการระดมเงินทุนจากผู้ลงทุนทั่วไปเพื่อไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ก็จัดตั้งในรูปแบบของทรัสต์ที่เรียกว่า “Real Estate Investment Trust” (“REIT”) คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์จึงมีมติอนุมัติให้นำทรัสต์มาใช้ในการระดมทุนเพื่อไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในลักษณะเดียวกับต่างประเทศ

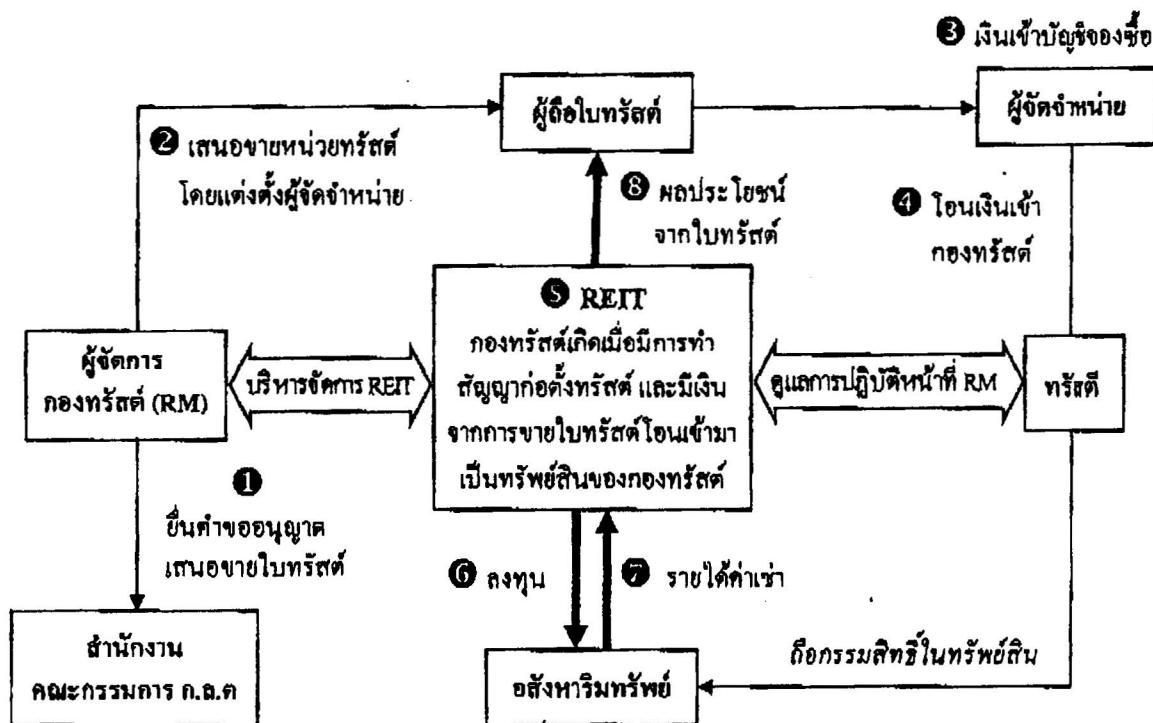
1.4 คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ได้ออกประกาศเกี่ยวกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2556 โดยประกาศดังกล่าวได้อนุญาตให้มีการจัดตั้ง REIT

2. โครงสร้างและขั้นตอนในการก่อตั้ง REIT

ภายใต้ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ทรัสต์ คือ สัญญาที่กำหนดความสัมพันธ์ระหว่างบุคคล 3 ฝ่าย คือ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ และผู้รับประโยชน์ โดยทรัสต์จะเกิดขึ้นเมื่อมีการทำสัญญา (trust deed) และโอนทรัพย์สินจากผู้ก่อตั้งทรัสต์ ให้แก่ทรัสต์แล้ว ทั้งนี้ ทรัสต์ไม่ใช่นิติบุคคล แต่เป็น business unit ซึ่งมีคุณลักษณะดังนี้

- (1) ความคงอยู่ของทรัสต์แยกออกจากผู้ก่อตั้งทรัสต์ ทรัสต์ และผู้รับประโยชน์
- (2) การเข้าทำนิติกรรม ต้องแจ้งให้ผู้สัญญาทราบว่าเป็นการทำเพื่อทรัสต์
- (3) เอกสารที่เกี่ยวข้อง ต้องแสดงว่าเป็นของทรัสต์
- (4) ทรัสต์ต้องแยกบัญชีและทรัพย์สินของทรัสต์ออกจากของทุก ๆ บุคคล
- (5) ทรัสต์มีงบการเงินของตนเอง

ในกระบวนการก่อตั้งและบริหารจัดการ REIT ผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager "RM") จะทำหน้าที่เป็นผู้ก่อตั้งทรัสต์เพื่อเสนอขายใบทรัสต์ (หน่วยทรัสต์) ต่อผู้ลงทุน โดยแต่งตั้งผู้จัดการจำหน่ายให้ทำหน้าที่เสนอขายใบทรัสต์ เมื่อมีการเสนอขายใบทรัสต์แล้ว ผู้จัดการจำหน่ายจะโอนเงินเข้ากองทรัสต์ (กองทรัสต์เกิดเมื่อมีการทำสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และมีการนำเงินจากการขายใบทรัสต์เข้ากองทรัสต์) หลังจากนั้นผู้จัดการกองทรัสต์จะนำเงินของกองทรัสต์ไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และหรือทรัพย์สินอื่น ๆ แล้วนำทรัพย์สินออกจัดหาผลประโยชน์เพื่อให้ผู้ลงทุนซึ่งเป็นผู้ถือใบทรัสต์ได้รับประโยชน์ที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินนั้น โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะทำหน้าที่บริหารจัดการ REIT โดยมีทรัสต์ทำหน้าที่ติดตามดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการ REIT ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยมีโครงสร้างขั้นตอนการก่อตั้งทรัสต์ และการบริหารจัดการ REIT ดังนี้



อนึ่ง REIT ไม่ได้มีสถานะเป็นนิติบุคคล แต่เป็นกองทรัพย์สินที่ถือกรรมสิทธิ์โดยทรัสต์ การทำนิติกรรมของ REIT จึงแตกต่างจากการทำนิติกรรมของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีสถานะเป็นนิติบุคคล ซึ่งในการทำนิติกรรมของ REIT ชื่อผู้มีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของ REIT จะเป็นชื่อของทรัสต์ เช่น “สถาบันการเงิน A ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ CCC...”

3. กฎหมายที่เกี่ยวข้อง

REIT อยู่ภายใต้กฎหมายหลัก 2 ฉบับ โดยในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของ REIT และทรัสต์ อยู่ภายใต้ พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ในขณะที่โบทรัสต์ (หน่วยทรัสต์) ซึ่งเป็นหลักฐานแสดงสิทธิในการเป็นผู้รับประโยชน์ของ REIT เป็นหลักทรัพย์ตามมาตรา 4(10) แห่ง พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ ดังนั้น ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายโบทรัสต์จึงต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ตาม พ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ

ทั้งนี้ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ซึ่งมีอำนาจในการกำหนดหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องตามกฎหมายข้างต้น ได้ออกประกาศที่เกี่ยวข้องกับ REIT สรุปหลักเกณฑ์ตามข้อ 4

4. สรุปหลักเกณฑ์เกี่ยวกับ REIT

4.1 ทรัสต์ของ REIT

4.1.1 ใครเป็นทรัสต์ของ REIT

ผู้ที่สามารถเป็นทรัสต์ของ REIT ต้องเป็นนิติบุคคลที่ได้รับใบอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ ดังนี้

- (1) สถาบันการเงิน เช่น ธนาคารพาณิชย์ บริษัทหลักทรัพย์ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม และสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้น หรือ
- (2) บริษัทซึ่งมีสถาบันการเงินตาม (1) ถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 99 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทนั้น

ทั้งนี้ สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. จะออกเอกสารใบอนุญาตให้แก่ผู้ที่ได้รับอนุญาตให้ประกอบธุรกิจเป็นทรัสต์ข้างต้นไว้เป็นหลักฐาน รวมทั้งนำชื่อผู้ที่ได้รับอนุญาตดังกล่าวขึ้นเว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ดังนี้ <http://www.seo.or.th>

4.1.2 หน้าที่ของทรัสต์

ทรัสต์มีหน้าที่จัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้รับประโยชน์ จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากทรัพย์สินของทรัสต์ และติดตามดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหาร REIT ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

4.2 ผู้จัดการกองทรัสต์

4.2.1 ใครเป็นผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องเป็นผู้ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ให้เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีคุณสมบัติตามที่กำหนด เช่น ต้องแสดงได้ว่าจะสามารถรับมอบหมายจากทรัสต์ให้ดูแลการจัดการกองทรัสต์ได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือโบทรัสต์ และเป็นบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม หรือเป็นบริษัทที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายไทยที่มีลักษณะดังนี้

(ก) มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วไม่น้อยกว่า 10 ล้านบาท
 (ข) มีวัตถุประสงค์ที่จะประกอบธุรกิจการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุน
 ในอสังหาริมทรัพย์เป็นหลัก

(ค) มีกรรมการอิสระไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด
 (ง) กรรมการ ผู้จัดการ และบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการมีคุณสมบัติและ ไม่มี
 ลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
 (จ) ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์
 และตลาดหลักทรัพย์

ทั้งนี้ บุคคลทั่วไปสามารถตรวจสอบรายชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับ
 ความเห็นชอบได้ที่เว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด.

4.2.2 หน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ลงทุนและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ REIT
 ลงทุนและบริหารจัดการ REIT ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

4.3 ลักษณะทั่วไปของ REIT

(1) ในการก่อตั้งทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องยื่นขออนุญาตต่อสำนักงาน ก.ล.ด.
 และต้องได้รับอนุญาตก่อน จึงจะสามารถเสนอขายหน่วยทรัสต์ เพื่อนำเงินมาก่อตั้งเป็นทรัสต์ได้
 ซึ่งเมื่อมีการก่อตั้งแล้ว สำนักงานจะออกหนังสือรับทราบการก่อตั้งทรัสต์ (REIT) นอกจากนี้ จะมีเอกสาร
 สำคัญ คือ สัญญาก่อตั้งทรัสต์ซึ่งจะระบุรายละเอียดต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของทรัสต์ เช่น
 ชื่อกองทรัสต์ซึ่งต้องแสดงลักษณะสำคัญของกองทรัสต์ ชื่อและที่อยู่ของทรัสต์ และผู้จัดการกองทรัสต์
 หน้าที่และความรับผิดชอบ วิธีดำเนินการในเรื่องต่าง ๆ ของทรัสต์ เป็นต้น ซึ่งหน่วยงานราชการต่าง ๆ
 สามารถขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือทรัสต์นำมาแสดงได้

(2) เมื่อมีการก่อตั้งทรัสต์แล้ว การดำเนินงานของ REIT จะต้องอยู่ภายใต้ข้อกำหนด
 ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งต้องเป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด และทรัสต์จะดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์นำเงินไป
 ลงทุนและปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์

(3) มีทุนชำระแล้วไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท

(4) เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

(5) สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 35 ของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ REIT อย่างไรก็ดี
 หาก REIT ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือในระดับ investment grade ขึ้นไปจากสถาบันจัดอันดับที่
 สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ด. ยอมรับ REIT สามารถกู้ยืมเงินได้ไม่เกินร้อยละ 60 ของมูลค่าทรัพย์สินรวม
 ของ REIT

4.4 การลงทุนของ REIT

(1) ลงทุนในกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่พร้อมนำไปจัดหาผลประโยชน์มีมูลค่ารวมกันไม่น้อยกว่า 500 ล้านบาท ทั้งนี้ การลงทุนดังกล่าวจะเป็นการลงทุนโดยตรงหรือโดยอ้อมผ่านบริษัทที่ REIT ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 99.9 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดก็ได้

(2) สามารถลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ตั้งในต่างประเทศได้โดยต้องสามารถเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือสิทธิการเช่าได้ตามกฎหมายประเทศนั้น

4.5 การจัดหาผลประโยชน์ของ REIT

REIT ต้องจัดหาประโยชน์โดยการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์โดยต้องไม่มีลักษณะเป็นการประกอบธุรกิจอื่น เช่น ธุรกิจโรงแรมและโรงพยาบาล

5. การเปลี่ยนทรัสต์ของ REIT

เมื่อ REIT ก่อตั้งขึ้นแล้ว อาจมีกรณีที่ทำให้มีการเปลี่ยนทรัสต์ของ REIT ได้แก่ การเปลี่ยนทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือเมื่อมีเหตุการณ์ดังต่อไปนี้

- (1) ทรัสต์ลาออกจากการทำหน้าที่
- (2) ทรัสต์ถูกพิทักษ์ทรัพย์ สิ้นสภาพนิติบุคคล หรือสิ้นสภาพธนาคารพาณิชย์
- (3) ทรัสต์ถูกถอดถอนจากการทำหน้าที่
- (4) คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ สั่งพักการประกอบธุรกิจทรัสต์

เป็นการชั่วคราวหรือสั่งเพิกถอนการอนุญาตให้ประกอบธุรกิจการเป็นทรัสต์

ทั้งนี้ การเปลี่ยนทรัสต์จะทำให้ REIT ต้องเปลี่ยนชื่อผู้ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจากทรัสต์รายเดิม เป็นทรัสต์รายใหม่ เช่น

เดิม ธนาคาร A ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ CCC

ใหม่ ธนาคาร B ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ CCC

6. ธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับกรรมที่ดิน

6.1 REIT จะมีการจดทะเบียนในลักษณะต่าง ๆ กับกรรมที่ดิน เช่น การจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ จดทะเบียนการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จดทะเบียนจำนองอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

6.2 การทำธุรกรรมตาม 6.1 ที่เกิดจากการเปลี่ยนชื่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินของ REIT อันเนื่องจากการเปลี่ยนทรัสต์