



ประกาศกรมที่ดิน

เรื่อง การสอบสวนกรณีบริษัทบริหารสินทรัพย์ขอได้มาซึ่งที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในท้องชุด

ตามที่กรมที่ดินได้วางหลักเกณฑ์เป็นทางปฏิบัติกรณีบริษัทบริหารสินทรัพย์ขอได้มาซึ่งที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในท้องชุด ตามประกาศกรมที่ดิน เรื่อง หลักฐานที่ใช้ประกอบการสอบสวน กรณีบริษัทบริหารสินทรัพย์ขอได้มาซึ่งที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในท้องชุด ลงวันที่ ๒๑ สิงหาคม ๒๕๕๑ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติในการสอบสวนก่อนทำการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมให้แก่ผู้ยื่นคำขอจดทะเบียน ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ข้อ ๒ (๒) นั้น

เนื่องจากกรมที่ดินได้รับแจ้งผลการพิจารณาข้อหาหรือจากธนาคารแห่งประเทศไทยเกี่ยวกับการขอได้มาซึ่งที่ดินของบริษัทบริหารสินทรัพย์ซึ่งมีสถานะเป็นนิติบุคคลต่างด้าว และพิจารณาเห็นว่ามีผลเป็นการเปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์ตามแนวทางปฏิบัติกรณีบริษัทบริหารสินทรัพย์ขอได้มาซึ่งที่ดิน หรือกรรมสิทธิ์ในท้องชุดที่มีอยู่เดิม กรมที่ดินจึงได้ยกเลิกแนวทางปฏิบัติเดิม และวางทางปฏิบัติใหม่ให้พนักงานเจ้าหน้าที่ถือปฏิบัติ โดยถูกต้องในแนวทางเดียวกัน

อาศัยอำนาจตามความในข้อ ๒ (๒) ของกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๕๔๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ ประกอบกับมาตรา ๓๐ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ จึงให้ยกเลิกประกาศกรมที่ดิน เรื่อง หลักฐานที่ใช้ประกอบการสอบสวนกรณีบริษัทบริหารสินทรัพย์ขอได้มาซึ่งที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในท้องชุด ลงวันที่ ๒๑ สิงหาคม ๒๕๕๑ และให้ใช้ข้อความตามประกาศฉบับนี้แทน

ข้อ ๑ กรณีการขอได้มาซึ่งที่ดินของบริษัทบริหารสินทรัพย์ซึ่งเป็นนิติบุคคลไทย หรือนิติบุคคลต่างด้าว หรือบริษัทบริหารสินทรัพย์ที่มีสถาบันการเงินตามกฎหมายธุรกิจสถาบันการเงินเป็นบริษัทแม่ หรือไม่ก็ตาม ไม่ว่าจะเป็นกรณีการขอได้มาจากการรับซื้อรับโอนจากสถาบันการเงิน หรือจากการรับชำระหนี้ หรือการซื้ออสังหาริมทรัพย์จากการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาล หรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ถือว่าเป็นการบริหารสินทรัพย์ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถกระทำได้ตามมาตรา ๓ ของพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. ๒๕๔๑ พ.ศ. ๒๕๕๐ ดังนั้น ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมกรณีดังกล่าว พนักงานเจ้าหน้าที่จึงไม่ต้อง

สอบสวนว่า บริษัทบริหารสินทรัพย์นั้นเป็นนิติบุคคลที่ต้องด้วยมาตรา ๙๗ และ มาตรา ๙๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือไม่

ข้อ ๒ กรณีการขอได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในท้องที่ดิน พนักงานเจ้าหน้าที่จะต้องสอบสวนว่าบริษัทบริหารสินทรัพย์เป็นนิติบุคคลที่ต้องด้วยมาตรา ๙๗ และมาตรา ๙๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน หรือไม่ หากผลการสอบสวนปรากฏว่าเป็นบริษัทบริหารสินทรัพย์ที่มีหุ้นต่างด้าวเกินกว่าร้อยละ ๔๙ หรือมีจำนวนผู้ถือหุ้นต่างด้าวเกินกว่าถึงจำนวนผู้ถือหุ้น บริษัทบริหารสินทรัพย์ดังกล่าวสามารถถือกรรมสิทธิ์ในท้องที่ดินได้ตามมาตรา ๑๙ (๓) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๒) พ.ศ. ๒๕๓๔ แต่ต้องมีอัตราการถือกรรมสิทธิ์ในท้องที่ดินของคนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวเมื่อรวมกันแล้วต้องไม่เกินอัตราร้อยละ ๔๙ ของเนื้อที่ท้องที่ดินทั้งหมดในอาคารชุดนั้นในขณะที่ของจดทะเบียนอาคารชุดตามมาตรา ๑๙ ทวิ แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ๔) พ.ศ. ๒๕๕๑

ทั้งนี้ ให้มีผลใช้บังคับตั้งแต่บัดนี้เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๖ พฤษภาคม พ.ศ. ๒๕๕๗



(นายพินิจ หาญพาณิชย์)

อธิบดีกรมที่ดิน