

# ด่วนที่สุด

ที่ นร ๐๒๐๔/๖๕๔๐

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี

ทำเนียบรัฐบาล กท ๑๐๓๐๐

พฤษภาคม ๒๕๔๐

เรื่อง มาตรการฟื้นฟูส่งเสริมการค้า

เรียน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย

อ้างถึง หนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๒๐๕.๑/๐๖๑๕๑  
ลงวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๔๐

ตามที่ได้เสนอร่างกฎกระทรวงและร่างพระราชบัญญัติเกี่ยวกับมาตรการฟื้นฟูส่งเสริมการค้า  
ไปเพื่อดำเนินการ รวม ๔ ฉบับ ดังนี้

๑. ร่างกฎกระทรวง ฉบับที่ .. (พ.ศ. ....) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้  
ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ (กำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์กรณี  
บริษัทจัดการอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้รับโอน)

๒. ร่างกฎกระทรวง ฉบับที่ .. (พ.ศ. ....) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด  
พ.ศ. ๒๕๒๒ (กำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนอาคารชุดกรณีบริษัทจัดการอสังหาริมทรัพย์  
เป็นผู้รับโอน)

๓. ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... (ปรับปรุงหลักเกณฑ์ให้  
คนต่างด้าวได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์และอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้เกินร้อยละสี่สิบเก้า) และ

๔. ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. ....  
(ปรับปรุงหลักเกณฑ์ให้คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินอยู่อาศัย)

ความแจ้งแล้ว นั้น

คณะรัฐมนตรีได้ประชุมปรึกษาเมื่อวันที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๔๐ ลงมติว่า

๑. อนุมัติหลักการ

๑.๑ ร่างกฎกระทรวง ฉบับที่ .. (พ.ศ. ....) ออกตามความในพระราชบัญญัติ  
ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ และร่างกฎกระทรวง ฉบับที่ .. (พ.ศ. ....) ออกตาม  
ความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ตามที่กระทรวงมหาดไทยเสนอ ทั้ง ๒ ฉบับ และ  
ให้ส่งสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณา โดยรับข้อสังเกตของคณะรัฐมนตรีไปพิจารณาด้วย  
ดังนี้

๑.๑.๑ การกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในกรณีสถาบันการเงินอื่นที่ธนาคารแห่งประเทศไทย หรือคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนด นั้น อาจไม่ครอบคลุมกิจการตลาดรองเงินกู้ที่อยู่อาศัย และองค์การบริหารสินเชื่อสหกรณ์ (อบส.) จึงควรกำหนดให้ชัดเจนด้วย นอกจากนี้ควรตรวจสอบด้วยว่า ถ้า อบส. รับโอนทรัพย์สินจะมีฐานะเป็นอย่างไร และการโอนต้องเป็นอย่างไร

๑.๑.๒ หลักการในการปรับลดค่าธรรมเนียมในการโอนอสังหาริมทรัพย์ในเรื่องนี้ควรแก้ไขเพิ่มเติมให้รวมถึงค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการจำนอง โดยมีอัตราเดียวกันด้วย

๑.๑.๓ การที่กฎกระทรวงทั้ง ๒ ฉบับ กำหนดระยะเวลาให้ใช้บังคับได้มีกำหนดห้าปี นั้น อาจไม่เป็นสิ่งจูงใจ เพราะการทำกิจกรรมลักษณะนี้ไม่มีการซื้อขายจริง แต่มีลักษณะคล้ายการจำนำเพื่อแก้ไขปัญหาลักษณะของอสังหาริมทรัพย์เป็นการเฉพาะหน้า หากจะทำเพื่อธุรกิจ จะไม่ได้รับการลดค่าธรรมเนียม หรือกรณีมีผู้ซื้อต่อหรือเมื่อภาวะเศรษฐกิจฟื้นตัวก็ไม่ได้รับการลดค่าธรรมเนียมเช่นเดียวกัน และการโอนในลักษณะนี้จะไม่กระทำได้ จึงไม่สมควรกำหนดระยะเวลาไว้ในร่างกฎกระทรวงดังกล่าว แล้วเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาอีกครั้งหนึ่ง

๑.๒ ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... และร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... ตามที่กระทรวงมหาดไทยเสนอ ทั้ง ๒ ฉบับ และให้ส่งสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณา โดยร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ. .... นั้น ให้ปรับปรุงแก้ไขให้มีกรณีของคนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๕ สามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ในอัตราร้อยละร้อยของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ภายใต้หลักเกณฑ์ที่เหมาะสม แล้วเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาอีกครั้งหนึ่ง

๒. คณะรัฐมนตรีเห็นว่า เพื่อเป็นการสนับสนุนและส่งเสริมการลงทุนในโครงการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ และเป็นการฟื้นฟูเศรษฐกิจของประเทศ ในหลักการควรให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวสามารถถือกรรมสิทธิ์ในโครงการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ที่มีผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจหรือในเชิงพาณิชย์ ซึ่งถือเป็นการลงทุนเหมือนส่งเสริมการตั้งโรงงานประกอบการ แต่มีใช้การซื้อที่ดินว่างเปล่ามาพัฒนา จึงให้สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา รับไปพิจารณากำหนดหลักเกณฑ์และยกร่างปรับปรุงกฎหมายในเรื่องนี้ตามหลักการดังกล่าวร่วมกับกระทรวงมหาดไทย แล้วเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาต่อไป

๓. ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๑ มีนาคม ๒๕๔๐ เรื่อง ร่างพระราชกฤษฎีกา จัดตั้งองค์การบริหารสินเชื่อบริหาริมทรัพย์ พ.ศ. .... (การจัดตั้งองค์การบริหารสินเชื่อบริหาริมทรัพย์) ซึ่งได้มีมติว่า กำหนดเวลาการเข้าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในโอกาสต่อไปควรพิจารณาปรับปรุงแก้ไขให้ยาวกว่า ๓๐ ปี เพื่อเพิ่มแรงจูงใจผู้ลงทุนในด้านธุรกิจ นั้น โดยที่มติคณะรัฐมนตรีดังกล่าวไม่ได้ มอบให้หน่วยงานใดรับไปดำเนินการ จึงมีมติมอบให้สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา รับไปพิจารณา ดำเนินการ โดยให้พิจารณาด้วยว่าจะขยายเวลาเท่าใด จึงจะเหมาะสม แล้วเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณา โดยด่วนต่อไป

จึงเรียนขึ้นมายังมา ได้ส่งร่างกฎกระทรวงและร่างพระราชบัญญัติในเรื่องนี้รวม ๔ ฉบับ ให้สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณา และดำเนินการตามมติคณะรัฐมนตรีทั้ง ๓ ข้อดังกล่าว ต่อไปแล้ว

ขอแสดงความนับถือ



(นางอาภา สมัครการ)

รองเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ปฏิบัติราชการแทน

เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

สำนักนิติกรรม

โทร. ๒๘๒๘๑๔๕

โทรสาร ๒๘๒๔๑๔๕

คส. Dr. 7 พ.ค. ๕๐  
 นร. Dr. 7 พ.ค. ๕๐  
 น. Dr. 7 พ.ค. ๕๐  
 น. Dr. 7 พ.ค. ๕๐  
 น. Dr. 7 พ.ค. ๕๐  
 น. Dr. 7 พ.ค. ๕๐  
 น. Dr. 7 พ.ค. ๕๐