

คำสั่ง
ที่ นร ๐๒๐๔/๒๕๔๐

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
ทำเนียบรัฐบาล กท ๑๐๓๐๐

พ พฤษภาคม ๒๕๔๐

เรื่อง มาตรการฟื้นฟูส่งเสริมการเกษตร

เรียน รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกระทรวงมหาดไทย ค่วนที่สุด ที่ มท ๐๒๐๕.๑/๐๖๑๕๑ ลงวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๔๐ พร้อมร่างกฎกระทรวงและร่างพระราชบัญญัติในเรื่องนี้ รวม ๔ ฉบับ

ด้วยกระทรวงมหาดไทยได้เสนอร่างกฎกระทรวงและร่างพระราชบัญญัติเกี่ยวกับมาตรการฟื้นฟูส่งเสริมการเกษตร มาเพื่อดำเนินการ รวม ๔ ฉบับ ดังนี้

๑. ร่างกฎกระทรวง ฉบับที่ .. (พ.ศ.) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๙ (กำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์กรณีบริษัทจัดการอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้รับโอน)
 ๒. ร่างกฎกระทรวง ฉบับที่ .. (พ.ศ.) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ (กำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนอาคารชุดกรณีบริษัทจัดการอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้รับโอน)
 ๓. ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (ปรับปรุงหลักเกณฑ์ให้คนต่างด้าวได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์และอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในอาคารชุดได้เกินร้อยละสี่สิบเก้า) และ
 ๔. ร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (ปรับปรุงหลักเกณฑ์ให้คนต่างด้าวได้มาซึ่งที่ดินอยู่อาศัย)
- ความละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

คณะรัฐมนตรีได้ประชุมปรึกษาเมื่อวันที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๔๐ ลงมติว่า

๑. อนุมัติหลักการ

๑.๑ ร่างกฎกระทรวง ฉบับที่ .. (พ.ศ.) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๙ และร่างกฎกระทรวง ฉบับที่ .. (พ.ศ.) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. ๒๕๒๒ ตามที่กระทรวงมหาดไทยเสนอ ทั้ง ๒ ฉบับ และให้ส่งสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณา 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 อาจไม่เป็นที่พอใจ เพราะการทำกิจกรรมลักษณะนี้ไม่มีการซื้อขายจริง แต่มีลักษณะคล้ายการจำนำเพื่อแก้ไขปัญหาภาวะขาดสภาพคล่องของอสังหาริมทรัพย์เป็นการเฉพาะหน้า หากจะทำให้ธุรกิจจะไม่ได้รับการลดค่าธรรมเนียม หรือกรณีมีผู้ซื้อต่อหรือเมื่อภาวะเศรษฐกิจฟื้นตัวก็ไม่ได้มีการลดค่าธรรมเนียมเช่นเดียวกัน และการโอนในลักษณะนี้จะไม่กระทบรายได้ จึงไม่สมควรกำหนดระยะเวลาไว้ในร่างกฎกระทรวงดังกล่าว
แล้วเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาอีกครั้งหนึ่ง

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

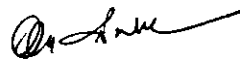
๒. คณะรัฐมนตรีเห็นว่า เพื่อเป็นการสนับสนุนและส่งเสริมการลงทุนในโครงการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ และเป็นการฟื้นฟูเศรษฐกิจของประเทศ ในหลักการควรให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวสามารถถือกรรมสิทธิ์ในโครงการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ที่มีผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจหรือในเชิงพาณิชย์ ซึ่งถือเป็นการลงทุนเหมือนส่งเสริมการตั้งโรงงานประกอบการ แต่มีใช้การซื้อที่ดินว่างเปล่ามาพัฒนา จึงให้สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา รับไปพิจารณากำหนดหลักเกณฑ์และยกร่างปรับปรุงกฎหมายในเรื่องนี้ตามหลักการดังกล่าวร่วมกับกระทรวงมหาดไทย แล้วเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาต่อไป

- ๓ -

๓. ตามมติคณะรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๑ มีนาคม ๒๕๔๐ เรื่อง ร่างพระราชกฤษฎีกา จัดตั้งองค์การบริหารสินเชื่อบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. (การจัดตั้งองค์การบริหารสินเชื่อบริหารสินทรัพย์) ซึ่งได้มีมติว่า กำหนดเวลาการเข้าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในโอกาสต่อไปควรพิจารณาปรับปรุงแก้ไขให้ยาวกว่า ๓๐ ปี เพื่อเพิ่มแรงจูงใจผู้ลงทุนในด้านธุรกิจ นั้น โดยที่มติคณะรัฐมนตรีดังกล่าวไม่ได้ มอบให้หน่วยงานใดรับไปดำเนินการ จึงมีมติมอบให้สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาเข้าไปพิจารณา ดำเนินการ โดยให้พิจารณาด้วยว่าจะขยายเวลาเท่าใด จึงจะเหมาะสม แล้วเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณา โดยด่วนต่อไป

จึงเรียนยืนยันมา ได้ส่งร่างกฎกระทรวงและร่างพระราชบัญญัติในเรื่องนี้รวม ๔ ฉบับ ให้สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจสอบพิจารณา และดำเนินการตามมติคณะรัฐมนตรีทั้ง ๓ ข้อดังกล่าว ต่อไปแล้ว

ขอแสดงความนับถือ



(นางอาภา สัมภักการ)

รองเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ปฏิบัติราชการแทน

เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

8 พ.ค. 2540

สำนักนิติธรรม

โทร. ๒๘๒๘๑๔๕

โทรสาร ๒๘๒๔๑๔๕

นอ. 7/10/40
 ข.ค. 7/10/40
 ทน. 7/10/40
 ทน. 7/10/40
 จ.
 จ. 7/5/90