

ค่าวันที่สุด

ที่ นร ๐๒๐๔/๒๕๔๐

สำนักเลขานุการคณะกรรมการรัฐมนตรี
ทำเนียบรัฐบาล กท ๑๐๑๐๐

๗ พฤหัสบดี ๒๕๔๐

เรื่อง มาตรการพื้นฟูสังหาริมทรัพย์

เรียน เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกระทรวงมหาดไทย ค่าวันที่สุด ที่ มท ๐๒๐๕.๑/๐๖๑๕๑

ลงวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๔๐ พร้อมร่างกฎหมายและร่างพระราชบัญญัติในเรื่องนี้
รวม ๔ ฉบับ

ด้วยกระทรวงมหาดไทยได้เสนอร่างกฎหมายและร่างพระราชบัญญัติเกี่ยวกับมาตรการ
พื้นฟูสังหาริมทรัพย์ มาเพื่อดำเนินการ รวม ๔ ฉบับ ดังนี้

๑. ร่างกฎหมาย ฉบับที่ .. (พ.ศ.) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้
ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ (กำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนสังหาริมทรัพย์กรณี
บริษัทจัดการอสังหาริมทรัพย์เป็นผู้รับโอน)

๒. ร่างกฎหมาย ฉบับที่ .. (พ.ศ.) ออกตามความในพระราชบัญญัติอาชารชุด
พ.ศ. ๒๕๔๒ (กำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนอาชารชุดกรณีบริษัทจัดการอสังหาริมทรัพย์
เป็นผู้รับโอน)

๓. ร่างพระราชบัญญัติอาชารชุด (ฉบับที่ ..) พ.ศ. (ปรับปรุงหลักเกณฑ์ให้
คนต่างด้าวได้ม้ำซึ่งกรรมสิทธิ์และอัตราส่วนการถือกรรมสิทธิ์ในอาชารชุด ได้เกินร้อยละสี่สิบเก้า) และ

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

ความละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

คณะกรรมการได้ประชุมปรึกษาเมื่อวันที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๔๐ ลงมติว่า

๑. อนุมัติหลักการ

๑.๑ ร่างกฎหมาย ฉบับที่ .. (พ.ศ.) ออกตามความในพระราชบัญญัติ
ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๗ และร่างกฎหมาย ฉบับที่ .. (พ.ศ.) ออกตาม
ความในพระราชบัญญัติอาชารชุด พ.ศ. ๒๕๔๒ ตามที่กระทรวงมหาดไทยเสนอ ทั้ง ๒ ฉบับ และ
ให้ส่งสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณา โดยรับข้อสังเกตของคณะกรรมการรัฐมนตรีไปพิจารณาด้วย
ดังนี้

- ๒ -

๑.๑.๓ การกำหนดค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในกรณีสถาบันการเงินอื่นที่ธนาคารแห่งประเทศไทย หรือคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์กำหนดนั้น อาจไม่ครอบคลุมกิจกรรมตลาดรองเงินกู้ที่อยู่อาศัย และองค์การบริหารสินเชื่อสังหาริมทรัพย์(อบส.) จึงควรกำหนดให้ชัดเจนด้วย นอกจากนี้ควรตรวจสอบด้วยว่า ถ้า อบส. รับโอนทรัพย์สินจะมีฐานะเป็นอย่างไร และการโอนต่อจะเป็นอย่างไร

๑.๑.๔ หลักการในการปรับลดค่าธรรมเนียมในการโอนสังหาริมทรัพย์ ในเรื่องนี้ควรแก้ไขเพิ่มเติมให้รวมถึงค่าธรรมเนียมจดทะเบียนการจำนอง โดยมีอัตราเดียวกันด้วย

๑.๑.๕ การที่กฎหมายทั้ง ๒ ฉบับ กำหนดระยะเวลาให้ใช้บังคับได้มีกำหนดห้าปี นั้น อาจไม่เป็นสิ่งงูงใจ เพราะการทำกิจกรรมลักษณะนี้ไม่มีการซื้อขายจริง แต่มีลักษณะคล้ายการจำหน่ายเพื่อแก้ไขปัญหาภาวะซบเซาของสังหาริมทรัพย์เป็นการเฉพาะหน้า หากจะทำเพื่อธุรกิจจะไม่ได้รับการลดค่าธรรมเนียม หรือกรณีมีผู้ซื้อต่อหรือเมื่อภาวะเศรษฐกิจฟื้นตัวก็ไม่ได้รับการลดค่าธรรมเนียมเช่นเดียวกัน และการโอนในลักษณะนี้จะไม่กระทบรายได้ จึงไม่สมควรกำหนดระยะเวลาไว้ในร่างกฎหมายดังกล่าว

แล้วเสนอคณะกรรมการพิจารณาอีกรั้งหนึ่ง

๑.๒ ร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ...) พ.ศ. และร่างพระราชบัญญัติแก้ไขเพิ่มเติมประมวลกฎหมายที่ดิน (ฉบับที่ ...) พ.ศ. ตามที่กระทรวงมหาดไทยเสนอ ทั้ง ๒ ฉบับ และให้ส่งสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกางานพิจารณา โดยร่างพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ ...) พ.ศ. นั้น ให้ปรับปรุงแก้ไขให้มีกรณีที่คนต่างด้าวและหรือนิติบุคคลตามที่ระบุไว้ในมาตรา ๑๕ สามารถถือกรรมสิทธิ์ในห้องชุดได้ในอัตราเร้อยละร้อยของเนื้อที่ของห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุดนั้น ภายใต้หลักเกณฑ์ที่เหมาะสม แล้วเสนอคณะกรรมการพิจารณาอีกรั้งหนึ่ง

๒. คณะกรรมการดี Heinrich เพื่อเป็นการสนับสนุนและส่งเสริมการลงทุนในโครงการลงทุนธุรกิจสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ และเป็นการพัฒนาเศรษฐกิจของประเทศไทย ให้หลักการควรให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวสามารถถือกรรมสิทธิ์ในโครงการลงทุนธุรกิจสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ที่มีผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจหรือในเชิงพาณิชย์ ซึ่งถือเป็นการลงทุนเหมือนส่งเสริมการตั้งโรงงานประกอบการ แต่มิใช่การซื้อที่ดินว่างเปล่ามาพัฒนา จึงให้สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีการับไปพิจารณากำหนดหลักเกณฑ์และยกร่างปรับปรุงกฎหมายในเรื่องนี้ตามหลักการดังกล่าวร่วมกับกระทรวงมหาดไทย แล้วเสนอคณะกรรมการพิจารณาต่อไป

๗. ตามมติคณะกรรมการรัฐมนตรีเมื่อวันที่ ๑๐ มีนาคม ๒๕๔๐ เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติ
จัดตั้งองค์การบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. (การจัดตั้งองค์การบริหารสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์)
ซึ่งได้มีมติว่า กำหนดเวลาการเข้าตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในโอกาสต่อไปการพิจารณาปรับปรุง
แก้ไขให้ยาวกว่า ๓๐ ปี เพื่อเพิ่มแรงจูงใจผู้ลงทุนในด้านธุรกิจ นั้น โดยที่มีคณะกรรมการรัฐมนตรีดังกล่าวไม่ได้
มอบให้หน่วยงานใดรับไปดำเนินการ จึงมีมติอนุให้สำนักงานคณะกรรมการการกฤษฎีการรับไปพิจารณา
ดำเนินการ โดยให้พิจารณาด้วยว่าจะขยายเวลาเท่าใด จึงจะเหมาะสม แล้วเสนอคณะกรรมการรัฐมนตรีพิจารณา
โดยคู่ควรต่อไป

จึงเรียนมา เพื่อสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาจัดได้ดำเนินการตรวจพิจารณา
ร่างกฎหมายและร่างพระราชบัญญัติในเรื่องนี้รวม ๔ ฉบับ และดำเนินการตามดังระบุข้างต้นครับ
ทั้ง ๓ ข้อดังกล่าวด้วยไป

ขอแสดงความนับถือ

Richard

(นางอาภา สมัครการ)

รองเลขานุการคณะกรรมการรัฐมนตรี ปฏิบัติราชการแทน

ເລກທີການຄະແນນຕົວ

ສຳນັກນິຕິກະຣາມ

ପ୍ରକାଶକ ପତ୍ର

ໄກຣສາມ ໂຄງໝາວໂລດ

In 7.74 D. 10
Date 10/15/90
W.H.N. W T NO 100
H.U.N. 100 B NO 100
H.U.C. 100 B NO 100
H.U.S. 100 B NO 100
H.U.T. 100 B NO 100