

ด่วนที่สุด
ที่ นร ๐๒๐๔/๒๕๕๐

สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี
ทำเนียบรัฐบาล กท ๑๐๓๐๐

พฤษภาคม ๒๕๕๐

เรื่อง มาตรการฟื้นฟูอุตสาหกรรมไทย

เรียน เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สิ่งที่ส่งมาด้วย สำเนาหนังสือกระทรวงมหาดไทย ด่วนที่สุด ที่ มท ๐๒๐๕.๑/๐๖๑๕๑
ลงวันที่ ๒๔ เมษายน ๒๕๕๐ พร้อมร่างกฎกระทรวงและร่างพระราชบัญญัติในเรื่องนี้
รวม ๔ ฉบับ

ด้วยกระทรวงมหาดไทยได้เสนอร่างกฎกระทรวงและร่างพระราชบัญญัติเกี่ยวกับมาตรการ
ฟื้นฟูอุตสาหกรรมไทย มาเพื่อดำเนินการ รวม ๔ ฉบับ ดังนี้

๑. ร่างกฎกระทรวง ฉบับที่ .. (พ.ศ.) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้
ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๑ (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)
- ความละเอียดปรากฏตามสิ่งที่ส่งมาด้วย

คณะรัฐมนตรีได้ประชุมปรึกษาเมื่อวันที่ ๒๕ เมษายน ๒๕๕๐ ลงมติว่า

๑. อนุมัติหลักการ

๑.๑ ร่างกฎกระทรวง ฉบับที่ .. (พ.ศ.) ออกตามความในพระราชบัญญัติ
ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ. ๒๔๙๑ 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 แต่มีลักษณะคล้ายการจำนำเพื่อแก้ไขปัญหาภาวะขาดสภาพคล่องของอสังหาริมทรัพย์เป็นการเฉพาะหน้า หากจะทำเพื่อธุรกิจจะไม่ได้รับการลดค่าธรรมเนียม หรือกรณีมีผู้ซื้อต่อหรือเมื่อภาวะเศรษฐกิจฟื้นตัวก็ไม่ได้รับการลดค่าธรรมเนียมเช่นเดียวกัน และการโอนในลักษณะนี้จะไม่กระทบรายได้ จึงไม่สมควรกำหนดระยะเวลาไว้ในร่างกฎกระทรวงดังกล่าว

แล้วเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาอีกครั้งหนึ่ง

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

๒. คณะรัฐมนตรีเห็นว่า เพื่อเป็นการสนับสนุนและส่งเสริมการลงทุนในโครงการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ และเป็นการฟื้นฟูเศรษฐกิจของประเทศ ในหลักการควรให้คนต่างด้าวหรือนิติบุคคลที่กฎหมายถือว่าเป็นคนต่างด้าวสามารถถือกรรมสิทธิ์ในโครงการลงทุนธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ที่มีผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจหรือในเชิงพาณิชย์ ซึ่งถือเป็นการลงทุนเหมือนส่งเสริมการตั้งโรงงานประกอบการ แต่มิใช่การใช้ที่ดินว่างเปล่ามาพัฒนา จึงให้สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา รับไปพิจารณากำหนดหลักเกณฑ์และยกร่างปรับปรุงกฎหมายในเรื่องนี้ตามหลักการดังกล่าวร่วมกับกระทรวงมหาดไทย แล้วเสนอคณะรัฐมนตรีพิจารณาต่อไป

