



สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี	
ณ ที่	๒๑/๘ กต. ๖๙
วันที่	๑๕ พ.ค. ๒๕๔๙
เวลา	๑๒.๕๖

ที่ กค 1004/ 8694

กระทรวงการคลัง

ถนนพระราม 6 กท. 10400

๑๕ พฤษภาคม ๒๕๔๙

เรื่อง ร่างพระราชบัญญัติการจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ.

เรียน เลขาธิการคณะรัฐมนตรี

อ้างถึง หนังสือสำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรี ที่ นร 0503/1688 ลงวันที่ 2 กุมภาพันธ์ ๒๕๔๙ และ
ที่ นร 0503/2322 ลงวันที่ 17 กุมภาพันธ์ ๒๕๔๙

สิ่งที่ส่งมาด้วย ภาพถ่ายรายงานการประชุมคณะทำงานเพื่อพิจารณาปรับปรุงร่างพระราชบัญญัติ
การจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. วันที่ 9 มีนาคม ๒๕๔๙

ตามที่อ้างถึง สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีมีหนังสือถึงรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง
เพื่อขอให้กระทรวงการคลังพิจารณาทบทวนว่ามีความจำเป็นต้องดำเนินการร่างพระราชบัญญัติการจัดการ
ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. ต่อไปหรือไม่ ความละเอียดแจ้งแล้ว นั้น

กระทรวงการคลังได้พิจารณาร่วมกับหน่วยงานที่เกี่ยวข้องแล้ว เห็นว่า ร่างพรบ.ฯ
ฉบับดังกล่าว ยังมีความจำเป็นอยู่ เนื่องจากจะมีส่วนช่วยในการคุ้มครองผู้บริโภคและเพื่อเสริมสร้าง
เสถียรภาพให้กับตลาดอสังหาริมทรัพย์

จึงเรียนยืนยันมา

ขอแสดงความนับถือ

(นายทอง พิทยะ)

รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

สำนักนโยบายระบบการเงิน

โทร 0-2273-9020 ต่อ 3270

โทรสาร 0-2618-3367

บันทึกหลักการและเหตุผล
ประกอบร่างพระราชบัญญัติการจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา
พ.ศ.

หลักการ

ให้มีกฎหมายว่าด้วยการจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา

เหตุผล

โดยที่ระบบการจำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สินเชิงพาณิชย์ในปัจจุบันได้ดำเนินการโดยอาศัยความเชื่อถือว่าคู่สัญญาในการจำหน่ายจ่ายโอนนั้น และเมื่อมีเหตุการณ์ใดเกิดขึ้นที่กระทบต่อความน่าเชื่อถือของคู่สัญญาจึงทำให้ธุรกรรมดังกล่าวเกิดการหยุดชะงักและเกิดความเสียหายแก่คู่สัญญาได้โดยเฉพาะอย่างยิ่งการซื้อขายที่มีการชำระหนี้เป็นงวด ๆ ในระยะยาว และส่งผลกระทบต่อระบบเศรษฐกิจโดยรวม ดังนั้น เพื่อสร้างความเชื่อมั่นการพาณิชย์ให้แก่คู่สัญญาสมควรที่จะมีกฎหมายเพื่อให้มีคนกลางที่มีความน่าเชื่อถือและความมั่นคง เพื่อทำหน้าที่จัดการและดูแลการชำระหนี้ของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย ซึ่งจะทำให้คู่สัญญามีความมั่นใจในการทำธุรกรรมระหว่างกัน อันจะทำให้เกิดผลดีและสร้างความมั่นคงต่อระบบเศรษฐกิจของประเทศ จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้

- ร่าง -

พระราชบัญญัติ

การจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา

พ.ศ.

.....

.....

.....

.....

.....

โดยที่เป็นการสมควรมีกฎหมายว่าด้วยการจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา
พระราชบัญญัตินี้มีบทบัญญัติบางประการเกี่ยวกับกาจำกัดสิทธิและเสรีภาพของ
บุคคล ซึ่งมาตรา ๒๙ ประกอบกับมาตรา ๓๕ มาตรา ๔๘ และมาตรา ๕๐ ของรัฐธรรมนูญแห่ง
ราชอาณาจักรไทยบัญญัติให้กระทำได้โดยอาศัยอำนาจตามบทบัญญัติแห่งกฎหมาย

.....

.....

มาตรา ๑ พระราชบัญญัตินี้เรียกว่า “พระราชบัญญัติการจัดการดูแล
ผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ.”

มาตรา ๒ พระราชบัญญัตินี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศใน
ราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

มาตรา ๓ ในพระราชบัญญัตินี้

“ผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา” หมายความว่า บุคคลที่ได้รับอนุญาต
ให้ประกอบกิจการจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาตามพระราชบัญญัตินี้

“คู่สัญญา” หมายความว่า คู่สัญญาตามสัญญาต่างตอบแทนใด ๆ ที่คู่สัญญาฝ่าย
หนึ่งมีหนี้โอนหรือส่งมอบทรัพย์สิน และคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีหนี้เงิน และการชำระหนี้ตามสัญญา
นั้นได้รับการดูแลภายใต้สัญญาจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา

“ทรัพย์สิน” หมายความว่า

- (๑) ที่ดิน สิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง และให้หมายความรวมถึง ส่วนควบของสิ่งปลูกสร้างนั้นด้วย
 - (๒) ทรัพย์สินอื่นใดตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษา
- “สถาบันการเงิน” หมายความว่า
- (๑) ธนาคารพาณิชย์ตามกฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ และธนาคารที่มี กฎหมายจัดตั้งขึ้นโดยเฉพาะ
 - (๒) บริษัทเงินทุนตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์
 - (๓) นิติบุคคลอื่นตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด
- “คณะกรรมการ” หมายความว่า คณะกรรมการกำกับการประกอบกิจการดูแล ผลประโยชน์ของคู่สัญญา
- “กรรมการ” หมายความว่า กรรมการกำกับการประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ ของคู่สัญญา
- “พนักงานเจ้าหน้าที่” หมายความว่า ผู้ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งหรือมอบหมายให้ ปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้
- “รัฐมนตรี” หมายความว่า รัฐมนตรีผู้รักษาการตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๔ ให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังรักษาการตามพระราชบัญญัตินี้ และให้มีอำนาจแต่งตั้งพนักงานเจ้าหน้าที่กับออกประกาศเพื่อปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้ ประกาศนั้นเมื่อประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วให้ใช้บังคับได้

หมวด ๑

บททั่วไป

มาตรา ๕ สัญญาจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาหมายถึงสัญญาที่ คู่สัญญาดกลงจะโอนหรือส่งมอบทรัพย์สินหรือเอกสารที่จำเป็นต้องใช้ในการชำระหนี้ของตนให้แก่ บุคคลอีกฝ่ายหนึ่งเรียกว่าผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา โดยผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ ของคู่สัญญาดกลงจะดำเนินการเพื่อชำระหนี้ของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายเมื่อกรณีเป็นไปตามที่ได้ กำหนดไว้ในสัญญาจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา

มาตรา ๖ ในขณะที่มีการดกลงทำสัญญาระหว่างคู่สัญญา หากคู่สัญญาฝ่ายใด ฝ่ายหนึ่งร้องขอให้ผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา ให้คู่สัญญาฝ่ายที่ต้องโอนหรือส่งมอบ

ทรัพย์สินเป็นผู้จัดให้มีผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาตามที่ได้ร้องขอนั้น เว้นแต่คู่สัญญาไม่อาจตกลงกันให้บุคคลใดเป็นผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาได้

บุคคลที่จะเป็นผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาต้องได้รับความเห็นชอบจากคู่สัญญาฝ่ายที่ต้องชำระหนี้เงิน

มาตรา ๗ สัญญาจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาต้องทำเป็นหนังสือลงลายมือชื่อของคู่สัญญาในสัญญาจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาทุกฝ่าย

ให้ผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาจัดให้มีรายการดังต่อไปนี้เป็นอย่างน้อยในสัญญาจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา

- (๑) ชื่อและที่อยู่ของคู่สัญญาและผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา
- (๒) วันที่ทำสัญญาจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา
- (๓) ประเภทของสัญญาที่คู่สัญญาดตกลงกันให้มีการจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา
- (๔) หลักเกณฑ์และวิธีการในการจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาอย่างน้อยต้องระบุถึงหลักเกณฑ์และวิธีการในการถอนหรือโอนเงินออกจากบัญชีเพื่อการจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา
- (๕) สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของคู่สัญญาและผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา
- (๖) ค่าธรรมเนียมในการจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาค่าดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้อง
- (๗) รายการอื่นตามที่คณะกรรมการประกาศกำหนด

มาตรา ๘ ให้ผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญามีหน้าที่ในการจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา และพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๙ ในกรณีที่มิได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่น ค่าธรรมเนียมในการจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญานั้น คู่สัญญาพึงออกใช้เท่ากันทั้งสองฝ่าย และหากคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งร้องขอให้มีการดำเนินการอย่างอื่น ให้คู่สัญญาฝ่ายนั้นเป็นผู้ออกค่าดำเนินการนั้น

คณะกรรมการจะกำหนดอัตราค่าธรรมเนียมและค่าดำเนินการอื่นใดในการจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาตามวรรคหนึ่งก็ได้

หมวด ๒

ผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา

มาตรา ๑๐ ภายใต้บังคับมาตรา ๓๘ ห้ามมิให้ผู้ใดประกอบกิจการเป็นผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรี
หลักเกณฑ์และวิธีการยื่นคำขออนุญาตและการอนุญาต พร้อมทั้ง อัตราค่าธรรมเนียมในการขออนุญาตให้เป็นไปตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด

มาตรา ๑๑ ผู้ขออนุญาตเป็นผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาต้องเป็นนิติบุคคลและต้อง

- (๑) มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้วตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษา
 - (๒) ไม่เคยถูกเพิกถอนการอนุญาตเป็นผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา
 - (๓) มีหลักประกันมีมูลค่าตามที่คณะกรรมการกำหนด
 - (๔) คุณสมบัติอื่นตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษา
- ในกรณีที่ผู้ขออนุญาตตามวรรคหนึ่งเป็นคนต่างด้าวตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว ผู้ขออนุญาตจะต้องได้รับอนุญาตหรือได้รับการยกเว้นให้ประกอบกิจการจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาในราชอาณาจักรได้ตามกฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว

มาตรา ๑๒ หลักประกันที่ผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาต้องวางไว้ตามมาตรา ๑๑ (๓) นั้นต้องเป็นเงินสด พันธบัตรของรัฐบาลไทย หรือหลักประกันอื่นตามที่คณะกรรมการกำหนด

ภายใต้บังคับวรรคหนึ่ง ผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาอาจขอเปลี่ยนแปลงหลักประกันที่วางไว้ได้

ในกรณีที่หลักประกันตามวรรคหนึ่งลดลงหรือมีมูลค่าลดลงน้อยกว่าที่คณะกรรมการกำหนดตามมาตรา ๑๑ (๓) ให้คณะกรรมการมีคำสั่งเป็นหนังสือให้ผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาวางหลักประกันเพิ่มจนครบจำนวนที่กำหนดภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับคำสั่ง

หลักประกันตามวรรคหนึ่งไม่อยู่ในความรับผิดชอบแห่งการบังคับคดีตราบเท่าที่ผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญายังมิได้เลิกประกอบกิจการจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา หรือเลิกประกอบกิจการดังกล่าวแล้วแต่ยังไม่พ้นจากความผูกพันตามสัญญาจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาและความรับผิดชอบตามพระราชบัญญัตินี้

มาตรา ๑๓ ในกรณีเลิกประกอบกิจการจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา ให้ผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาขอรับคืนหลักประกันที่วางไว้ตามมาตรา ๑๑(๓) ทั้งนี้ ผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาจะต้องชำระหนี้ที่เกิดขึ้นตามสัญญาจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาและตามพระราชบัญญัตินี้เสร็จสิ้นแล้ว และในกรณีที่ผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาไม่ขอรับหลักประกันคืนภายในห้าปีนับแต่วันที่เลิกประกอบกิจการ คณะกรรมการอาจหักค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาหลักประกันได้

การขอรับหลักประกันคืน การพิสูจน์การชำระหนี้เสร็จสิ้น และการหักค่าใช้จ่ายในการดูแลรักษาหลักประกัน ตามวรรคหนึ่งให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่ คณะกรรมการกำหนด

มาตรา ๑๔ ในการจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาต้องปฏิบัติดังต่อไปนี้

- (๑) ดำเนินการเปิดบัญชีกับสถาบันการเงินอื่นนอกจากผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาเอง เป็นบัญชีเพื่อจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา
- (๒) ปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญาจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา
- (๓) จัดเก็บรักษาสำเนาสัญญาจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่หรือผู้มีอำนาจตามกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องตรวจสอบหรือใช้ประกอบในการสอบสวนหรือดำเนินคดี ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่คณะกรรมการประกาศกำหนด
- (๔) ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์อื่นใดที่กำหนดไว้ในพระราชบัญญัตินี้หรือตามที่คณะกรรมการกำหนดตามมาตรา ๒๖ (๑)

มาตรา ๑๕ ห้ามมิให้ผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาเป็นผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาซึ่งตนมีส่วนเกี่ยวข้องกับการให้สินเชื่อแก่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง หรือทำการใดอันเป็นการต้องห้ามตามที่คณะกรรมการประกาศกำหนด

มาตรา ๑๖ ห้ามมิให้ผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาตั้งหรือยอมให้บุคคลซึ่งมีคุณสมบัติหรือลักษณะดังต่อไปนี้เป็นหรือทำหน้าที่กรรมการ ผู้จัดการ บุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการ หรือที่ปรึกษาของผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พนักงานผู้ปฏิบัติหน้าที่เกี่ยวกับการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา

- (๑) เป็นบุคคลล้มละลาย
- (๒) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุกในความผิดเกี่ยวกับทรัพย์ที่กระทำโดยทุจริต

(๓) เคยเป็นกรรมการ ผู้จัดการ หรือบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการของผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาในเวลาที่ถูกสั่งเพิกถอนการอนุญาตตามมาตรา ๓๗ เว้นแต่บุคคลนั้นจะพิสูจน์ได้ว่าตนมิได้มีส่วนเกี่ยวข้องกับการถูกเพิกถอนการอนุญาตนั้น

(๔) เป็นกรรมการ ผู้จัดการ หรือบุคคลผู้มีอำนาจในการจัดการของผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาแห่งอื่น หรือของคู่สัญญา

(๕) เป็นข้าราชการการเมือง

(๖) เป็นข้าราชการซึ่งมีหน้าที่เกี่ยวกับการควบคุมผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา เว้นแต่เป็นกรณีของผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาที่เป็นรัฐวิสาหกิจหรือได้รับความเห็นชอบจากรัฐมนตรีเพื่อช่วยเหลือการดำเนินงานของผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา

หมวด ๓

สิทธิ หน้าที่ของคู่สัญญาและผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา

มาตรา ๑๗ เมื่อได้มีการทำสัญญาจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาแล้ว ให้ผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาเปิดบัญชีสำหรับการจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาเพื่อสัญญารายนั้นกับสถาบันการเงินอื่นที่มีผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญานั้นเอง และนำเงินที่คู่สัญญาซึ่งเป็นฝ่ายที่ต้องชำระเงินในคราวแรกฝากไว้ในบัญชีดังกล่าว

ให้ผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาออกหลักฐานรับรองการฝากเงินส่งให้คู่สัญญาซึ่งได้นำเงินที่ต้องชำระในคราวต่อไปฝากไว้ในบัญชีตามวรรคหนึ่งทุกครั้งโดยให้ถือว่าหลักฐานดังกล่าวเป็นหลักฐานในการปฏิบัติเกี่ยวกับการชำระหนี้เงินตามสัญญา และให้ผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาแจ้งเป็นหนังสือให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงการฝากเงินนั้นโดยทันที

มาตรา ๑๘ ในกรณีที่มีได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่น ให้ผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาเป็นผู้ถอนเงินหรือโอนเงินออกจากบัญชีจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา

มาตรา ๑๙ ผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาต้องมีหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาทราบถึงรายการฝาก ถอน และจำนวนเงินคงเหลือในบัญชีตามมาตรา ๑๗ วรรคหนึ่ง ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการประกาศกำหนด

มาตรา ๒๐ เว้นแต่จะได้ตกลงกันไว้เป็นอย่างอื่น ในกรณีที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งได้ชำระเงินโดยฝากไว้ในบัญชีเพื่อการจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาจนครบจำนวนตามสัญญาแล้ว และถึงกำหนดที่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งจะต้องโอนหรือส่งมอบทรัพย์สินตามสัญญาให้แก่คู่สัญญาซึ่งเป็นฝ่ายที่ชำระเงินดังกล่าว ให้ผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาส่งเงินพร้อมดอกเบี้ยจากบัญชีเพื่อการจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาให้แก่คู่สัญญาซึ่งเป็นฝ่ายที่จะต้องโอนหรือส่งมอบทรัพย์สินนั้น ในขณะเดียวกันให้จัดให้มีการโอนหรือส่งมอบทรัพย์สินตามสัญญาให้แก่คู่สัญญาซึ่งเป็นฝ่ายชำระเงินดังกล่าวด้วย

มาตรา ๒๑ ในกรณีที่มีการโต้แย้งสิทธิกันระหว่างคู่สัญญาเกี่ยวกับการชำระหนี้ตามสัญญาที่ผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาดูแล ห้ามมิให้ผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาชำระเงินหรือโอนหรือส่งมอบทรัพย์สินให้แก่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง จนกว่าคู่สัญญาจะทำได้ความตกลงกันหรือศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุด

มาตรา ๒๒ สัญญาจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญานั้น คู่สัญญาจะตกลงกันเลิกสัญญาเสียก็ได้ แต่ไม่กระทบสิทธิของผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ที่จะได้รับค่าธรรมเนียมเพื่อการทำงานที่ตนได้จัดทำไปแล้วตามสัญญา

ภายใต้บังคับวรรคหนึ่ง ให้ผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาส่งเงินพร้อมดอกเบี้ยจากบัญชีเพื่อการจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาให้แก่คู่สัญญาซึ่งเป็นผู้ฝากเงินดังกล่าวหรือตามที่คู่สัญญาตกลงกัน

มาตรา ๒๓ เมื่อสัญญาจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาสิ้นสุดลง และได้มีการโอนเงินออกจากบัญชีหมดสิ้นแล้ว ให้ผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาปิดบัญชีตามมาตรา ๑๗ วรรคหนึ่งทันที

มาตรา ๒๔ เมื่อผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาตกเป็นลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ ให้ทรัพย์สินที่ถือว่าเป็นของคู่สัญญาได้รับความคุ้มครองโดยไม่ถือเป็นทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้การยึดหรืออายัดในคดีแพ่งหรือเป็นทรัพย์สินที่อาจแบ่งแก่เจ้าหนี้ในคดีล้มละลาย

หมวด ๔ การกำกับดูแลและตรวจสอบ

มาตรา ๒๕ ให้มีคณะกรรมการคณะหนึ่งเรียกว่า “คณะกรรมการกำกับการประกอบกิจการจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา” ประกอบด้วย ผู้ซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งเป็นประธานกรรมการ ผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง อธิบดีกรมที่ดิน อธิบดีกรมการประกันภัย ผู้แทนกระทรวงพาณิชย์ ผู้แทนธนาคารแห่งประเทศไทย ผู้แทนสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ผู้แทนสมาคมธนาคารไทย ผู้แทนหอการค้าไทย ผู้แทนสภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย และผู้ทรงคุณวุฒิอีกไม่เกินสามคนซึ่งรัฐมนตรีแต่งตั้งเป็นกรรมการ ประธานกรรมการจะแต่งตั้งบุคคลใดทำหน้าที่เลขานุการของคณะกรรมการก็ได้ กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิที่รัฐมนตรีแต่งตั้งตามวรรคหนึ่งอย่างน้อยต้องเป็นผู้แทนสมาคมที่คณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภครับรองหรือมูลนิธิที่มีวัตถุประสงค์ในการคุ้มครองผู้บริโภคหนึ่งคน และผู้แทนสภาที่อยู่อาศัยไทยอีกหนึ่งคน

มาตรา ๒๖ ให้คณะกรรมการมีอำนาจและหน้าที่ในการกำกับดูแลการประกอบกิจการจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา อำนาจและหน้าที่ดังกล่าวให้รวมถึง

(๑) ออกประกาศกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขเกี่ยวกับการประกอบกิจการจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา รวมถึงการกำหนดค่าธรรมเนียมและค่าดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา

(๒) แต่งตั้งที่ปรึกษา คณะที่ปรึกษาหรือคณะอนุกรรมการ

(๓) กำหนดให้ผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญายื่นรายงานเกี่ยวกับการประกอบกิจการเป็นการทั่วไปหรือเป็นการเฉพาะ

(๔) สั่งให้ผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญามีหนังสือชี้แจงข้อความเพื่ออธิบายหรือขยายความรายงานตาม (๓)

(๕) ประสานกับส่วนราชการหรือหน่วยงานของรัฐที่มีอำนาจหน้าที่ในการกำกับดูแล หรือตรวจสอบนิติบุคคลที่ประกอบกิจการจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา ผู้ให้บริการ หรือบุคคลอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

(๖) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่พระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่นบัญญัติให้เป็นอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการ หรือตามที่คณะรัฐมนตรีมอบหมาย

ประกาศตาม (๑) เมื่อประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว ให้ใช้บังคับได้

ในการปฏิบัติหน้าที่ตามพระราชบัญญัตินี้ คณะกรรมการอาจมอบหมายให้คณะอนุกรรมการ หรือบุคคลใดเป็นผู้ปฏิบัติการหรือเสนอความเห็นมายังคณะกรรมการเพื่อพิจารณาดำเนินการต่อไปด้วยก็ได้

มาตรา ๒๗ กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิมีวาระอยู่ในตำแหน่งคราวละสองปี กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งพ้นจากตำแหน่งอาจได้รับแต่งตั้งอีกได้

มาตรา ๒๘ นอกจากพ้นตำแหน่งตามวาระ กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ ซึ่งได้รับการแต่งตั้งตามมาตรา ๒๕ พ้นจากตำแหน่ง เมื่อ

- (๑) ตาย
 - (๒) ลาออก
 - (๓) รัฐมนตรีให้ออก
 - (๔) เป็นบุคคลล้มละลาย
 - (๕) เป็นคนไร้ความสามารถหรือเสมือนไร้ความสามารถ
 - (๖) ได้รับโทษจำคุกโดยพิพากษาถึงที่สุด เว้นแต่เป็นโทษสำหรับความผิดที่กระทำโดยประมาทหรือความผิดลหุโทษ
 - (๗) เป็นผู้ดำรงตำแหน่งหรือมีหน้าที่หรือมีผลประโยชน์เกี่ยวข้องในนิติบุคคลที่ประกอบกิจการจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา
- ในกรณีที่กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิพ้นจากตำแหน่งก่อนวาระ รัฐมนตรีอาจแต่งตั้งผู้อื่นเป็นกรรมการแทนได้

มาตรา ๒๙ ในกรณีที่มีการแต่งตั้งกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิในระหว่างที่กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งแต่งตั้งไว้แล้วยังมีวาระอยู่ในตำแหน่ง ไม่ว่าจะเป็นการแต่งตั้งเพิ่มขึ้นหรือแต่งตั้งซ่อม ให้ผู้ได้รับแต่งตั้งอยู่ในตำแหน่งเท่ากับวาระที่เหลืออยู่ของกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งแต่งตั้งไว้แล้วนั้น

มาตรา ๓๐ ในกรณีที่กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิดำรงตำแหน่งครบวาระแล้วแต่ยังมิได้มีการแต่งตั้งกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิขึ้นใหม่ ให้กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิซึ่งพ้นจากตำแหน่งตามวาระปฏิบัติหน้าที่ไปพลางก่อนจนกว่าจะมีการแต่งตั้งกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิขึ้นใหม่

มาตรา ๓๑ ในการประชุมคณะกรรมการ ถ้าประธานกรรมการไม่มาประชุมหรือไม่อยู่ในที่ประชุม ให้กรรมการที่มาประชุมเลือกกรรมการคนหนึ่งเป็นประธานในที่ประชุมแทน การประชุมคณะกรรมการทุกคราวต้องมีกรรมการมาประชุมไม่ต่ำกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม

การวินิจฉัยชี้ขาดของที่ประชุมให้ถือเสียงข้างมาก กรรมการคนหนึ่งให้มีเสียงหนึ่งในการลงคะแนน ถ้าคะแนนเสียงเท่ากัน ให้ประธานในที่ประชุมออกเสียงเพิ่มขึ้นอีกเสียงหนึ่งเป็นเสียงชี้ขาด

มาตรา ๓๒ คณะอนุกรรมการต้องประกอบด้วยบุคคลผู้ทรงคุณวุฒิในเรื่องที่เกี่ยวข้องตามที่คณะกรรมการแต่งตั้งขึ้นมีจำนวนไม่น้อยกว่าสามคนแต่ไม่เกินห้าคน

มาตรา ๓๓ ในกรณีที่คณะกรรมการเห็นว่าผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาใดดำเนินการในลักษณะที่อาจเป็นเหตุให้เสียหายแก่คู่สัญญา คณะกรรมการมีอำนาจสั่งให้ผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาผู้นั้นแก้ไขหรือระงับการกระทำทั้งหมดหรือบางส่วนเป็นการชั่วคราวภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการกำหนด

ในกรณีที่การดำเนินการของผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาตามวรรคหนึ่งเป็นเหตุให้เงินในบัญชีเพื่อการจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาขาดไปจากจำนวนที่คู่สัญญาได้ฝากไว้กับสถาบันการเงิน และผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาไม่ได้จัดการแก้ไขภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้คณะกรรมการนำหลักประกันที่ผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาได้วางไว้ตามมาตรา ๑๑(๓) ส่งเข้าบัญชีดังกล่าวเท่ากับจำนวนที่ขาดไปนั้น

มาตรา ๓๔ ผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาต้องแยกบัญชีและเอกสารเกี่ยวกับการเงินหรือทรัพย์สินอื่นของตนออกจากบัญชีและเอกสารที่เกี่ยวกับการเงินหรือทรัพย์สินอื่นของคู่สัญญา ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการกำหนด

มาตรา ๓๕ ให้ผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาจัดทำบัญชีแสดงสินทรัพย์และหนี้สินให้ครบถ้วนถูกต้องเป็นปัจจุบันตามความเป็นจริงตามมาตรฐานการบัญชีและตามที่คณะกรรมการกำหนด

มาตรา ๓๖ เมื่อผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาไม่ปฏิบัติหรือปฏิบัติไม่ถูกต้องตามพระราชบัญญัตินี้ หรือประกาศที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ ให้คณะกรรมการมีอำนาจสั่งให้ผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาผู้นั้นปฏิบัติให้ถูกต้องภายในระยะเวลาที่กำหนด

มาตรา ๓๗ รัฐมนตรีมีอำนาจสั่งเพิกถอนการอนุญาตของผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาได้หากปรากฏว่ามีหลักฐานอย่างใดอย่างหนึ่งดังนี้

- (๑) ผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาไม่จัดการแก้ไขหรือไม่ระงับการกระทำหรือไม่ปฏิบัติให้ถูกต้องตามคำสั่งของคณะกรรมการตามมาตรา ๓๓ หรือมาตรา ๓๖
- (๒) มีฐานะหรือการดำเนินงานส่อไปในทางทุจริตหรืออาจทำให้คู่สัญญาหรือประชาชนเสียหาย

มาตรา ๓๘ ในการนี้ที่รัฐมนตรีสั่งเพิกถอนการอนุญาตของผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาใดตามมาตรา ๓๗ ให้คณะกรรมการเข้าจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาแทนหรืออาจมอบหมายให้ผู้อื่นดำเนินการดังกล่าวแทนได้ โดยให้สัญญาจัดการดูแลผลประโยชน์ที่ผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาที่ถูกเพิกถอนเป็นคู่สัญญานั้นมีผลใช้บังคับต่อไป โดยให้คณะกรรมการหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายมีสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาแทนที่ผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาที่ถูกเพิกถอนนั้น

เพื่อประโยชน์แห่งวรรคหนึ่ง ให้ผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาที่ถูกเพิกถอนการอนุญาตส่งเอกสารหลักฐานต่าง ๆ ให้แก่คณะกรรมการหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้สามารถดำเนินการตามสัญญาจัดการดูแลผลประโยชน์ที่ยังต้องดำเนินการต่อไปแทนตนได้ และให้คณะกรรมการหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมาย แล้วแต่กรณี มีหนังสือไปยังคู่สัญญาแจ้งให้ทราบถึงการเพิกถอนการอนุญาตและการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการดูแลผลประโยชน์โดยเร็วภายหลังจากรู้ตัวคู่สัญญาแล้ว ทั้งนี้ คณะกรรมการอาจสั่งให้มีการอายัดบัญชีเป็นการชั่วคราวในระหว่างการดำเนินการเพื่อเปลี่ยนตัวผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ได้

มาตรา ๓๙ ผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาที่มีความประสงค์จะเลิกประกอบกิจการจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา ให้ยื่นคำขออนุญาตเลิกประกอบกิจการต่อรัฐมนตรี ในการอนุญาตรัฐมนตรีจะกำหนดเงื่อนไขใด ๆ ก็ได้

มาตรา ๔๐ ในการปฏิบัติตามพระราชบัญญัตินี้ ให้พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจหน้าที่ดังนี้

(๑) เข้าไปในสถานที่ประกอบกิจการของผู้ประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาในระหว่างพระอาทิตย์ขึ้นจนถึงพระอาทิตย์ตก หรือในเวลาทำการของสถานที่นั้นเพื่อตรวจสอบเอกสาร หลักฐาน หรือข้อมูลเกี่ยวกับการประกอบกิจการจัดการดูแลผลประโยชน์

(๒) เข้าไปในสถานที่ใด ๆ ที่มีเหตุอันควรสงสัยว่ามีการกระทำความผิดตามมาตรา ๑๐ หรือมีหลักฐานหรือเอกสารที่เกี่ยวกับการกระทำความผิดตามมาตราดังกล่าวเพื่อตรวจสอบได้ในระหว่างพระอาทิตย์ขึ้นจนถึงพระอาทิตย์ตก หรือในระหว่างเวลาทำการของสถานที่นั้น

(๓) ยึดหรืออายัดทรัพย์สิน เอกสารหรือสิ่งของที่เกี่ยวเนื่องกับการกระทำความผิดตามพระราชบัญญัตินี้เพื่อประโยชน์ในการตรวจสอบหรือดำเนินคดี

(๔) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการหรือคณะอนุกรรมการมอบหมาย เมื่อได้เข้าไปและลงมือทำการตรวจสอบตาม (๑) หรือ (๒) แล้ว ถ้ายังดำเนินการไม่เสร็จ จะกระทำต่อไปในเวลากลางคืนหรือนอกเวลาทำการของสถานที่นั้นก็ได้

มาตรา ๕๑ ในการปฏิบัติหน้าที่ พนักงานเจ้าหน้าที่ต้องแสดงบัตรประจำตัว
ต่อบุคคลที่เกี่ยวข้องทุกครั้ง

บัตรประจำตัวพนักงานเจ้าหน้าที่ ให้เป็นไปตามแบบที่กำหนดในกฎกระทรวง

มาตรา ๕๒ ให้คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการและพนักงานเจ้าหน้าที่
ที่ปฏิบัติการตามพระราชบัญญัตินี้เป็นเจ้าพนักงานตามประมวลกฎหมายอาญา

หมวด ๕ บทกำหนดโทษ

ส่วนที่ ๑ บททั่วไป

มาตรา ๕๓ ในกรณีที่ผู้กระทำความผิดเป็นนิติบุคคล ถ้าการกระทำความผิดของ
นิติบุคคลนั้นเกิดจากการกระทำการหรือเจตนาไม่กระทำการอันเป็นหน้าที่ของกรรมการผู้จัดการ
หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา ผู้นั้น
ต้องรับโทษตามที่บัญญัติไว้สำหรับความผิดนั้น ๆ ด้วย

ส่วนที่ ๒ โทษปรับทางปกครอง

มาตรา ๕๔ ให้คณะกรรมการมีอำนาจลงโทษปรับทางปกครองตามที่กำหนด
ไว้ในพระราชบัญญัตินี้

ในการลงโทษปรับทางปกครอง ให้คณะกรรมการคำนึงถึงความร้ายแรงแห่ง
พฤติกรรมที่กระทำผิด และในกรณีที่เห็นสมควร คณะกรรมการอาจมีคำสั่งให้ผู้นั้นดำเนินการใดๆ
เพื่อแก้ไขให้ถูกต้องหรือเหมาะสมได้

หลักเกณฑ์ในการพิจารณาโทษทางปกครองให้เป็นไปตามที่รัฐมนตรีประกาศ
กำหนด และถ้าผู้ถูกลงโทษปรับทางปกครองไม่ยอมชำระค่าปรับทางปกครอง ให้นำบทบัญญัติ
เกี่ยวกับการบังคับทางปกครองตามกฎหมายว่าด้วยวิธีปฏิบัติราชการทางปกครองมาใช้บังคับ
โดยอนุโลม

กรณีที่ผู้ถูกลงโทษไม่เห็นด้วยกับคำสั่งลงโทษปรับทางปกครอง ให้ผู้ถูกลงโทษยื่นอุทธรณ์คำสั่งต่อรัฐมนตรีภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ตนได้รับแจ้งคำสั่งดังกล่าว

กรณีไม่มีเจ้าหน้าที่ดำเนินการบังคับตามคำสั่ง ให้คณะกรรมการมีอำนาจฟ้องคดีต่อศาลปกครองเพื่อบังคับชำระค่าปรับ ในการนี้ถ้าศาลปกครองเห็นว่าคำสั่งให้ชำระค่าปรับนั้นชอบด้วยกฎหมายก็ให้ศาลปกครองมีอำนาจพิจารณาพิพากษาและบังคับให้มีการยึดหรืออายัดทรัพย์สินขายทอดตลาดชำระค่าปรับได้

มาตรา ๔๕ ผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตาม มาตรา ๗ มาตรา ๑๗ วรรคสอง หรือมาตรา ๑๙ ต้องระวางโทษปรับทางปกครองไม่เกินหนึ่งแสนบาท และปรับอีกวันละไม่เกินห้าพันบาทตลอดเวลาที่ยังมีได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง

มาตรา ๔๖ ผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตาม มาตรา ๑๔ มาตรา ๑๕ มาตรา ๑๖ มาตรา ๒๖ (๑) มาตรา ๓๔ มาตรา ๓๕ มาตรา ๓๘ วรรคสอง หรือมาตรา ๓๙ ต้องระวางโทษปรับทางปกครองไม่เกินห้าแสนบาท และปรับอีกวันละไม่เกินสองหมื่นบาทตลอดเวลาที่ยังมีได้ปฏิบัติให้ถูกต้อง

ส่วนที่ ๓ โทษอาญา

มาตรา ๔๗ ผู้ใดฝ่าฝืนมาตรา ๑๐ วรรคหนึ่งต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินห้าปี หรือปรับไม่เกินห้าแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับและปรับอีกไม่เกินวันละสองหมื่นบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน

มาตรา ๔๘ ผู้ใดขัดขวางหรือไม่ปฏิบัติตามคำสั่ง หรือไม่อำนวยความสะดวกแก่พนักงานเจ้าหน้าที่ซึ่งปฏิบัติหน้าที่ตามมาตรา ๔๐ ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินหนึ่งปี หรือปรับไม่เกินหนึ่งแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

ถ้าการกระทำตามวรรคหนึ่งเป็นการใช้กำลังประทุษร้าย หรือขู่เข็ญว่าจะใช้กำลังประทุษร้าย ผู้กระทำต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสองปี หรือปรับไม่เกินสองแสนบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

มาตรา ๔๙ กรรมการ ผู้จัดการ พนักงาน หรือบุคคลใดซึ่งรับผิดชอบในการดำเนินงานของผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา กระทำหรือไม่กระทำการใด ๆ โดยทุจริต เป็นการเสียหายแก่คู่สัญญาหรือประชาชน ต้องระวางโทษจำคุกไม่เกินสิบปี หรือปรับไม่เกินหนึ่งล้านบาท หรือทั้งจำทั้งปรับ

บทเฉพาะกาล

มาตรา ๕๐ บุคคลใดประกอบกิจการจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาอยู่ก่อนวันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับ ให้ยื่นคำขอรับอนุญาตตามมาตรา ๑๐ ภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับและก่อนพ้นระยะเวลาดังกล่าว มิให้ถือว่าบุคคลนั้นไม่ปฏิบัติตามมาตรา ๑๐

มาตรา ๕๑ ในระยะเวลาสองปีแรกให้มีคณะที่ปรึกษาของคณะกรรมการคณะหนึ่ง ประกอบด้วย ผู้แทนสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ผู้แทนสมาคมอาคารชุดไทย และผู้แทนสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร เพื่อทำหน้าที่ให้คำปรึกษาในการดำเนินงานของคณะกรรมการตามพระราชบัญญัตินี้

ผู้รับสนองพระบรมราชโองการ

.....

นายกรัฐมนตรี

รายงานการประชุม
คณะกรรมการเพื่อพิจารณาปรับปรุง
ร่างพระราชบัญญัติการจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ.
วันพฤหัสบดีที่ 9 มีนาคม 2549 เวลา 9.30 น.
ณ ห้องประชุม 201 ชั้น 2 สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

รายชื่อผู้เข้าประชุม

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

- | | |
|-----------------------------|---------------------------------------|
| 1. นายกฤษฎา อุทยานิน | รองผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง |
| 2. นายบุญชัย จรัสแสงสมบูรณ์ | ผู้อำนวยการสำนักนโยบายระบบการเงิน |
| 3. นางอารดา ปาลาเลย์ | เศรษฐกิจกร 8ว |
| 4. นายโชติชัย สุวรรณภรณ์ | เศรษฐกิจกร 8ว |
| 5. นายอรรถพล อรรถวรเดช | นิติกร 7ว |
| 6. นางสาวเขมฤทัย ดันหยงมาศ | นิติกร 5 |
| 7. นายนรพรพรช เพ็ชรตระกูล | เศรษฐกิจกร 5 |
| 8. นายนิติธร โสติ | เศรษฐกิจกร |

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

- | | |
|-----------------------------|--|
| 9. นางธำรงลักษณ์ ลาพีณี | ผู้อำนวยการฝ่ายกฎหมายการค้าและอุตสาหกรรม |
| 10. นายพัฒนชัย วัชรจิตต์กุล | นักกฎหมายกฤษฎีกา 6ว |

สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค

- | | |
|-----------------------------------|-----------|
| 11. นายอัศวพงษ์ เวชยานนท์ | นิติกร 8ว |
| 12. นางสาวชุติมา เหลืองอุทัยศิลป์ | นิติกร 5 |

กรมที่ดิน

- | | |
|----------------------------|-----------|
| 13. นายประภัสสร สืบเหล่านร | นิติกร 8ว |
|----------------------------|-----------|

ธนาคารแห่งประเทศไทย

- | | |
|-------------------------------|--------------------|
| 14. นางชุติมา เสาวลักษณ์พรรณ | ผู้บริหารทีม |
| 15. นางสาวอาวีวรรณ อินทกาญจน์ | ผู้บริหารทีม |
| 16. นายพิชญา สฤษเณตร | ผู้วิเคราะห์อาวุโส |
| 17. นางสาวพรสิริ กังวาวรรณ | ผู้วิเคราะห์อาวุโส |
| 18. นายรุจิกร อัคระสาระกุล | นิติกรอาวุโส |

สมาคมธนาคารไทย

19. นายเกรียงศักดิ์ สวัสดิ์พานิชย์ ผู้อำนวยการอาวุโส ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
 20. นายเลิศลาภ นันทนาวงศา เจ้าหน้าที่กฎหมาย

สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย

21. นายแพทย์สมเชาว์ ดันตเทอดธรรม นายกสมาคมฯ
 22. นายปรีชา กุลไพศาลธรรม กรรมการบริหารสมาคมฯ
 23. นายพิชิต รัตนกรานเดช เจ้าหน้าที่สมาคมฯ

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

24. นายประสงค์ เออพาร นายกสมาคมฯ
 25. นายอิสระ บุญยัง อุปนายกสมาคมฯ
 26. นางสาวสุภาภรณ์ ปุสสะนาค ผู้จัดการสมาคมฯ

สมาคมอาคารชุดไทย

27. นายอธิป พิษานนท์ นายกสมาคมฯ

เริ่มประชุมเวลา

9.30 น.

ระเบียบวาระที่ 1**เรื่องที่ประธานแจ้งให้ที่ประชุมทราบ**

รองผู้อำนวยการสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง (นายกฤษฎา อุทยานิน)
 ในฐานะประธานในที่ประชุมแจ้งเหตุผลที่สำนักงานเศรษฐกิจการคลังได้ขอเชิญประชุมคณะทำงานเพื่อ
 พิจารณาปรับปรุงร่างพระราชบัญญัติการจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. (พรบ. ๙) ในวันนี้
 เนื่องจากมีข้อสังเกตจากนายกรัฐมนตรีนว่า ในปัจจุบัน ยังมีความจำเป็นที่จะต้องมี พรบ. ๙ ฉบับนี้ อยู่หรือไม่

มติที่ประชุม รับทราบ**ระเบียบวาระที่ 2****เรื่องเพื่อทราบ**

ประธานแจ้งถึงความเป็นมาและสถานะปัจจุบันของการยกร่าง พรบ.
 การจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. โดยมีรายละเอียด ดังนี้
 1) วันที่ 9 มกราคม 2547 กระทรวงการคลังได้มีคำสั่งที่ 5/2547 แต่งตั้ง
 คณะทำงาน เพื่อพิจารณาปรับปรุงร่างพระราชบัญญัติการจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ.

โดยมีรองผู้อำนวยการสำนักงานสำนักงานเศรษฐกิจการคลัง เป็นประธาน และมีผู้แทนจากสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา กรมที่ดิน สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค ธนาคารแห่งประเทศไทย สมาคมธนาคารไทย สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอาคารชุดไทย สมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ร่วมเป็นคณะทำงานฯ โดยคณะทำงานฯ ได้ประชุมตั้งแต่เดือน กุมภาพันธ์ – ธันวาคม 2547 รวมทั้งสิ้น 13 ครั้ง เพื่อปรับปรุงแก้ไขร่าง พรบ. ๔ เป็นรายมาตรา และได้นำเสนอให้รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง (นายสมคิด จาตุศรีพิทักษ์) พิจารณา

2) วันที่ 30 พฤษภาคม 2548 รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง (นายสมคิด จาตุศรีพิทักษ์) พิจารณาให้ความเห็นชอบในหลักการและลงนามในหนังสือถึงเลขาธิการคณะรัฐมนตรี

3) ต่อมา สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีได้ส่ง ร่าง พรบ. ๔ ไปยังหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้ความเห็น และได้นำร่าง พรบ. ๔ เข้าพิจารณาในคณะกรรมการกลั่นกรองเรื่องเสนอคณะรัฐมนตรี คณะที่ 7 (ฝ่ายกฎหมาย) เมื่อวันที่ 23 พฤศจิกายน 2548 โดยคณะกรรมการกลั่นกรองฯ มีมติอนุมัติหลักการร่าง พรบ. ๔ ตามที่กระทรวงการคลังเสนอ และให้ส่งสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาตรวจพิจารณา โดยให้รับประเด็นอภิปรายของคณะกรรมการกลั่นกรองฯ ไปประกอบการพิจารณาด้วย

4) สำนักเลขาธิการคณะรัฐมนตรีแจ้งว่า นายกรัฐมนตรีพิจารณาแล้ว มีข้อสังเกตว่า เหตุการณ์ในขณะนี้ ร่าง พรบ.๔ ดังกล่าวมีความจำเป็นอยู่หรือไม่ ซึ่งรองนายกรัฐมนตรี (นายวิษณุ เครืองาม) ประธานคณะกรรมการกลั่นกรองฯ รับทราบแล้ว และมีคำสั่งให้นำข้อสังเกตของนายกรัฐมนตรีเสนอรองนายกรัฐมนตรี (นายสมคิด จาตุศรีพิทักษ์) ทราบด้วย ในการนี้ รองนายกรัฐมนตรี (นายสมคิด จาตุศรีพิทักษ์) สั่งและปฏิบัติราชการแทนนายกรัฐมนตรี มีคำสั่งให้กระทรวงการคลังพิจารณาทบทวนว่ามีความจำเป็นต้องดำเนินการร่าง พรบ. ๔ ดังกล่าว ต่อไปหรือไม่

ฝ่ายเลขานุการแจ้งให้ที่ประชุมทราบถึงสาระสำคัญและประโยชน์ของร่าง พรบ. ๔ ดังนี้

สาระสำคัญของร่าง พรบ. ๔

1) เป็นการสมัครใจไม่บังคับทำ กล่าวคือ การจะทำสัญญาดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาขึ้นกับความตกลงทั้งสองฝ่าย

2) สัญญาดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา หมายถึง สัญญาที่คู่สัญญาดกลงจะโอนหรือส่งมอบทรัพย์สินหรือเอกสารที่จำเป็นต้องใช้ในการชำระหนี้ของตนให้แก่บุคคลอีกฝ่ายหนึ่ง เรียกว่าผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา โดยผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาดกลงจะดำเนินการเพื่อชำระหนี้ของคู่สัญญาแต่ละฝ่ายเมื่อกรณีเป็นไปตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา

3) ผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (Escrow Agent) หมายถึง ผู้ที่มีหน้าที่เป็นคนกลางในการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา ประกอบด้วย นิติบุคคลที่เป็นบริษัท จำกัด และบริษัท (มหาชน) จำกัด ซึ่งจะต้องมีคุณสมบัติตามที่กฎหมายกำหนด เช่น มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้วตามที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดในราชกิจจานุเบกษา มีหลักประกันที่มีมูลค่าตามที่คณะกรรมการกำหนด เป็นต้น ตลอดจนป้องกันมิจะฉ้อโกงต่าง ๆ ที่อาจจะเข้ามาดำเนินการดังกล่า

4) ขอบเขตทรัพย์สินจะครอบคลุมทรัพย์สินทุกประเภทไม่จำกัดแต่เฉพาะ อสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากทรัพย์สินที่ต้องมีการส่งมอบตามระยะเวลายังครอบคลุมอีกหลายประเภท เช่น การจ้างต่อเรือ การผลิตเครื่องจักร เป็นต้น แต่ในระยะแรกคาดว่าทรัพย์สินส่วนใหญ่จะเป็นอสังหาริมทรัพย์

5) ผู้ซื้อและผู้ขายมีสิทธิร้องขอให้จัดให้มีผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของ คู่สัญญาและสามารถตกลงกันตามแต่ละคู่สัญญาต้องการ เพื่อสร้างความเชื่อมั่นในการซื้อขายทรัพย์สิน ระหว่างกันโดยในการทำสัญญาฯ จะมีค่าใช้จ่าย เรียกว่า ค่าธรรมเนียมและอาจมีค่าดำเนินการอื่นๆ จากการ ดำเนินการ ซึ่งสุดท้ายภาระค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะถูกผลักภาระไปให้แก่ผู้บริโภค โดยบวกเพิ่มในราคาสินค้า ที่ซื้อขาย

6) หน่วยงานกำกับ มีคณะกรรมการทำหน้าที่กำกับดูแลด้านนโยบาย ประกอบด้วย ประธานกรรมการแต่งตั้งโดยรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง และคณะกรรมการ ประกอบด้วย หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งหน่วยงานในการคุ้มครองผู้บริโภค ผู้แทนของ ภาคเอกชน และกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิ ซึ่งส่วนหนึ่งจะมาจากสมาคมหรือมูลนิธิที่ดูแลผลประโยชน์ของ ผู้บริโภคที่สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภครับรองด้วย

7) รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลังรักษาการตามร่าง พรบ. ฯ รวมทั้ง มีอำนาจออกกฎกระทรวงและประกาศเพื่อปฏิบัติตามร่าง พรบ. ฯ และมีอำนาจอนุญาตและถอดถอน ผู้จัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา ฯลฯ

ประโยชน์ที่ได้รับ

- 1) ส่งเสริมการดำเนินธุรกิจให้มีความโปร่งใส ปกป้องผู้ที่เกี่ยวข้องทั้งผู้ซื้อ ผู้ขายให้ได้รับความเป็นธรรมจากการดำเนินธุรกรรมซื้อขายทรัพย์สินที่ต้องมีระยะเวลาในการส่งมอบ
- 2) เป็นการลดความเสี่ยงในการตัดสินใจระหว่างคู่สัญญา ตลอดจนลด ข้อขัดแย้งที่เกิดจากการซื้อขายทรัพย์สินระหว่างคู่สัญญา ทำให้ธุรกิจดำเนินไปอย่างราบรื่น ไม่ก่อให้เกิด ปัญหาเช่นที่เคยเกิดมาแล้ว ดังจะเห็นได้ชัดเจนจากภาคอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเป็นภาคธุรกิจที่มีการซื้อขาย กันมาก และมักเกิดปัญหาผู้ซื้อที่อยู่อาศัยแล้วไม่ได้ที่อยู่อาศัยตามสัญญา เนื่องจากผู้ประกอบการสร้าง ไม่เสร็จหรือไม่สามารถสร้างต่อได้ ผู้ซื้อเหล่านี้ก็จะได้รับความคุ้มครองที่ดียิ่งขึ้น นอกจากนี้ ประชาชนที่ผ่อน ชำระที่อยู่อาศัยมาระยะหนึ่ง หากผู้ประกอบการไม่ส่งมอบที่อยู่อาศัยตามสัญญา ผู้ซื้อก็จะได้รับค่าผ่อนชำระ ที่ได้จ่ายไปแล้วคืนมา ในขณะที่ผู้ประกอบการจะได้รับการคุ้มครอง หากผู้ซื้อผ่อนชำระระยะหนึ่งแล้วยกเลิก การซื้อที่อยู่อาศัย ผู้ประกอบการก็สามารถรับเงินที่ผ่อนชำระไว้ทดแทนการเสียโอกาส
- 3) ช่วยยกมาตรฐานของบริษัทผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยให้มี จรรยาบรรณในการดำเนินการ สามารถจัดกลุ่มผู้ที่จัดสรรโดยไม่ได้ใบอนุญาต หรือ กลุ่มผู้ประกอบการ ที่สร้างที่อยู่อาศัยที่ไม่มีคุณภาพออกไปจากระบบ
- 4) เจตนาารมณ์ของ พรบ. ฯ ฉบับนี้ ต้องการให้ความคุ้มครองที่ครอบคลุม ถึงการซื้อขายสินค้าประเภทอื่นๆ จึงเป็นประโยชน์และสร้างความเป็นธรรมต่อคู่สัญญาที่จะซื้อขายทรัพย์สิน ต่างๆ เป็นการทั่วไปอีกด้วย

มติที่ประชุม รับทราบ

ระเบียบวาระที่ 3

เรื่องเพื่อพิจารณา

3.1 ความจำเป็นของกฎหมาย

ประธานได้เปิดโอกาสให้ที่ประชุมแสดงความคิดเห็นถึงความจำเป็นของร่าง พรบ. ฯ ว่าควรมีอยู่หรือไม่ ในการนี้ ได้มีการอภิปรายกันอย่างกว้างขวาง โดยสรุปได้ ดังนี้

ผู้แทนสมาคมอาคารชุดไทย (นายอธิป พิษานนท์) ให้ความเห็นว่าร่าง พรบ. ฯ มีเจตนารมณ์ที่ชัดเจน โดยเริ่มต้นมาจากปัญหาที่เกิดจากตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ประสบวิกฤติในอดีตที่ผ่านมา ทำให้มีผู้ประกอบการบางรายรับเงินดาวน์ไปแล้วไม่สร้างบ้านให้เสร็จ ทำให้ผู้ซื้อบ้านได้รับความเสียหาย ซึ่งสภาพตลาดในปัจจุบันมีเหตุการณ์ในลักษณะนี้น้อยลง อย่างไรก็ตาม รัฐบาลต้องสร้างกลไกและโครงสร้างไว้รองรับ เนื่องจากไม่มีใครสามารถคาดเดาได้ล่วงหน้าว่าจะมีเหตุการณ์เหมือนในอดีตที่ผ่านมาจะเกิดขึ้นอีกเมื่อไหร่ ดังนั้น หากมี พรบ. ฯ ฉบับนี้ไว้รองรับแล้ว ก็จะสามารถสร้างความมั่นใจให้กับผู้ซื้อและผู้ขายได้ ซึ่ง ร่าง พรบ. ฯ ไม่ได้มีลักษณะผูกมัด แต่ขึ้นอยู่กับความสมัครใจของผู้ซื้อ

ในส่วนเรื่องของค่าใช้จ่ายจะเป็นเท่าไรนั้น อยากให้ออกเป็นกฎหมายลูกไว้รองรับ หาก escrow agent มีหน้าที่ต้องไปตรวจสอบสภาพบ้าน อาจต้องคิดในอัตราที่สูงพอสมควร นอกจากนี้ควรต้องทำกฎหมายลูกคู่ขนานทั้งในเรื่องของค่าธรรมเนียม แบบฟอร์ม เอกสาร และวิธีการ เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดภาวะชะงักงันหลังจากที่ พรบ. ฯ ฉบับนี้มีผลบังคับใช้ ซึ่งจะช่วยป้องกันไม่ให้เกิดปัญหาการดำเนินการในภายหลัง

ผู้แทนสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร (นายประสงค์ เอภาพร) ให้ความเห็นว่า การมี พรบ. ฯ ฉบับนี้ จะเป็นการสร้างเสถียรภาพให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในระยะยาว ดังนั้น เห็นด้วยที่จะต้องดำเนินการต่อ ในส่วนของค่าใช้จ่ายนั้นขึ้นอยู่กับความสมัครใจของผู้ที่ต้องการจะให้มี ซึ่งไม่น่าจะเป็นปัญหาแต่อย่างใด และเห็นด้วยที่อาจต้องมีการจัดตั้งคณะทำงาน เพื่อเตรียมการออกกฎหมายลูก เพื่อไม่ให้เกิดความล่าช้า และเมื่อร่าง พรบ. ฯ ไปถึงขั้นการพิจารณาของรัฐสภา ก็จะสามารถตอบปัญหาในส่วนต่างๆ ได้ เนื่องจากมีการเตรียมความพร้อมไว้แล้ว ทั้งนี้ คาดว่า ร่าง พรบ. ฯ คงใช้เวลานานพอสมควรกว่าจะมีผลบังคับใช้ ดังนั้น หากเป็นไปได้ ควรจะดำเนินการให้เร็วที่สุด เนื่องจาก พรบ. ฯ ฉบับนี้มีความจำเป็นอยู่

ผู้แทนสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย (นายแพทย์สมเชาว์ ดัณฑเกิดธรรม) ให้ความเห็นว่า เนื่องจากผู้ซื้อบ้านวางเงินดาวน์ แล้วไม่ได้บ้าน จึงต้องมี พรบ. ฯ ฉบับนี้ โดย ปัจจุบัน ผู้ซื้อไม่ค่อยประสบปัญหาดังกล่าว เนื่องจากผู้ประกอบการส่วนใหญ่เป็นมืออาชีพ แต่ในอนาคต อาจเกิดปัญหาเหมือนเมื่อในอดีตที่ผ่านมา เมื่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประสบปัญหาจะทำให้ผู้บริโภคขาดความมั่นใจ ดังนั้นการมี พรบ. ฯ ฉบับนี้ไว้รองรับก็จะช่วยบรรเทาปัญหาดังกล่าวได้ เพราะวิกฤตการณ์ทางเศรษฐกิจอาจเกิดขึ้นอีกได้ นอกจากนี้ พรบ. ฯ ควรครอบคลุมถึงสินค้าประเภทอื่นด้วย ดังนั้น พรบ. ฯ ฉบับนี้ มีความจำเป็นอยู่ แต่ไม่จำเป็นต้องเร่งด่วน

ผู้แทนสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร (นายอิสระ บุญยัง) ให้ความเห็นว่า หากผู้บริโภคขอให้ escrow agent จะทำให้เกิดสภาพบังคับกับผู้ขาย (ต้องจัดให้มี) ซึ่ง ปัจจุบัน การซื้อบ้าน ในแนวราบ ส่วนใหญ่ไม่เกิดปัญหา (สร้างเสร็จก่อนขาย) แต่ในส่วนของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น ส่วนใหญ่ ผู้ซื้อ ต้องวางเงินดาวน์ก่อนที่โครงการจะเริ่มก่อสร้าง ถึงแม้ว่าปัจจุบันผู้ซื้อบ้านไม่ได้บ้านจะมีน้อยลง แต่มีเรื่อง ร้องเรียนอย่างอื่นเพิ่มมากขึ้น เช่น ซื้อบ้านแล้วไม่ได้บ้านตามมาตรฐานที่ได้ทำสัญญาไว้ เป็นต้น นอกจากนี้ ในส่วนของค่าใช้จ่ายนั้น ตามร่าง พรบ. ๙ จะอยู่ในอำนาจของคณะกรรมการที่จะประกาศกำหนด จึงเห็นควรมี การกำหนดค่าใช้จ่ายเป็นหลายระดับชั้น ขึ้นอยู่กับหน้าที่ของ escrow agent ตามสัญญาที่ได้กำหนดไว้ระหว่าง คู่สัญญา และในส่วนของความกังวลที่ผู้ประกอบการจะตั้งบริษัทขึ้นมาทำหน้าที่เป็น escrow agent เองนั้น อาจมีการกำหนดระเบียบวิธีปฏิบัติไว้ในกฎหมายลูกก็ได้ โดยสรุปแล้วเห็นว่า พรบ. ๙ ฉบับนี้มีความจำเป็นและ ควรเร่งดำเนินการให้มีผลบังคับใช้โดยเร็ว

ผู้แทนสมาคมอาคารชุดไทย (นายอชิป พิษานนท์) ให้ความเห็นว่า ก่อนข้างเป็นห่วงเรื่องภาระหน้าที่ของ escrow agent โดยอยากให้ escrow agent มีหน้าที่เป็นผู้ถือเงิน และทำการจ่ายเงินตามสัญญาที่คู่สัญญา (ผู้ซื้อและผู้ขาย) ได้ตกลงกันไว้ โดยไม่ต้องการให้ escrow agent มีหน้าที่ต้องตรวจในเรื่องของคุณภาพ เนื่องจาก มาตรฐานของคุณภาพมีหลายระดับ ซึ่งแต่ละบุคคลอาจเห็น ไม่เหมือนกัน ในขณะที่เดียวกันผู้บริโภคก็สามารถจ้างหน่วยงานภายนอกมาเป็นผู้ตรวจสอบคุณภาพได้อยู่แล้ว นอกจากนี้ หากมีการเพิ่มภาระหน้าที่นี้ให้กับ escrow agent ก็อาจทำให้ค่าใช้จ่ายในการใช้บริการ escrow agent เพิ่มสูงขึ้น

ผู้แทนสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย (นายแพทย์สมเชาว์ ดัชนีเกิดธรรม) ให้ความเห็นว่า มีความจำเป็นในการตั้งคณะกรรมการเพื่อออกกฎหมายลูก เพื่อกำหนดขอบเขตการทำงานของ escrow agent ทั้งในเรื่องของเงื่อนไขเวลาการส่งมอบ การตรวจเชิงปริมาณและเชิงคุณภาพ และในส่วนค่าใช้จ่ายก็ ควรมีการกำหนดไว้ด้วยเช่นกัน

ผู้แทนสมาคมธนาคารไทย ให้ความเห็นว่า ร่าง พรบ. ๙ ฉบับนี้ เปิดกว้างไว้ให้คณะกรรมการสามารถประกาศกำหนดให้กฎหมายนี้ใช้บังคับกับการโอนสินทรัพย์ประเภทอื่นๆ ที่นอกเหนือไปจากการโอนทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์ด้วย ไม่ได้จำกัดการบังคับใช้แต่เพียงการโอน อสังหาริมทรัพย์เท่านั้น การที่จะมองถึงความจำเป็นในปัจจุบันนี้ว่ามีความจำเป็นที่จะต้องมีกฎหมายฉบับนี้ ออกมาใช้บังคับหรือไม่นั้น จึงต้องมองในภาพรวมไปถึงธุรกรรมการโอนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินทุกประเภทด้วย อย่างมองเพียงแต่ความจำเป็นทางด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น

หากจะมองในภาพรวม เห็นว่าปัจจุบันนี้ ร่าง พรบ. ๙ นี้ยังคงมีความจำเป็น อีกทั้งร่างกฎหมายนี้ก็เป็ร่างกฎหมายที่มีลักษณะเป็นการส่งเสริมธุรกิจของผู้ประกอบการ และมีวัตถุประสงค์ เพื่อคุ้มครองผู้บริโภคด้วย ดังนั้น จึงสมควรที่จะต้องมีการผลักดันร่าง พรบ. ๙ นี้ ออกใช้บังคับเป็นกฎหมาย เพราะถ้าหากร่างกฎหมายนี้ต้องรอไปก่อนอาจทำให้ไม่สามารถนำกฎหมายนี้มาใช้ประโยชน์ได้ทันเมื่อเกิด เหตุการณ์ทางเศรษฐกิจที่ไม่อาจคาดเดาได้

นอกจากนี้ ยังเห็นว่าร่าง พรบ. ๔ นี้ มีบทบัญญัติที่วางโครงหลักกว้างๆ ไว้
สาระความสำคัญจะขึ้นอยู่กับกฎหมายลูกที่จะออกตามมา ดังนั้น จึงควรให้ความสำคัญกับกฎหมายลูกด้วย

ผู้แทนกรมที่ดิน ให้ความเห็นว่า เรื่องการจัดการดูแลผลประโยชน์
ของคู่สัญญาใน เดิมคณะรัฐมนตรีมีมติให้พิจารณาแก้ไขเพิ่มเติมในกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินและกฎหมาย
ว่าด้วยอาคารชุด ซึ่งกรมที่ดินร่วมกับหน่วยงานภาครัฐและภาคเอกชน พิจารณาแล้วเห็นควรมีกฎหมายเฉพาะ
เกี่ยวกับเรื่องนี้ เพื่อให้ครอบคลุมธุรกิจหลายประเภทไม่จำกัดเฉพาะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เท่านั้น ประกอบกับ
การจัดสรรที่ดินนั้น ผู้บริโภคได้รับความคุ้มครองจากกฎหมายปัจจุบันที่ซื้อแล้วได้ที่ดินแน่นอน ดังนั้น
จึงเห็นชอบด้วยกับร่าง พรบ. ๔ นี้ ในส่วนเรื่องค่าธรรมเนียมนั้น ตามร่างกฎหมายให้คณะกรรมการเป็นผู้กำหนด
ทำให้มีความยืดหยุ่นสามารถปรับเปลี่ยนได้ไม่ยาก สำหรับในอนาคตร่างกฎหมายฉบับนี้จะเป็นบรรทัดฐาน
ให้พัฒนาใช้ได้กับสินทรัพย์ประเภทต่างๆ ได้ เมื่อมีความจำเป็นต้องใช้ escrow agent

ผู้แทนสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค (สคบ.) ให้ความเห็นว่า
สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคขอยืนยันความเห็นเดิมที่ได้เคยเสนอไว้ในชั้นร่าง พรบ. ๔ นี้
และขอยืนยันความจำเป็นของร่าง พรบ. ๔ นี้ว่า สภาพปัญหาที่เกิดขึ้นจริงอันเป็นที่มาของร่าง พรบ. ๔ นี้
ก็คือผู้บริโภคได้รับความเดือดร้อนและไม่ได้รับความเป็นธรรมจากการทำสัญญา เนื่องจากการทำสัญญา
จะซื้อขายทรัพย์สิน ซึ่งได้แก่ ที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง แต่ไม่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ใน
ทรัพย์สินดังกล่าว ดังปรากฏในเชิงสถิติคำร้องเรียนของ สคบ. ถึงแม้ว่าพระราชบัญญัติว่าด้วยข้อสัญญา
ที่ไม่เป็นธรรม พ.ศ. 2540 และพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค (ฉบับที่ 2) พ.ศ. 2541 ได้ประกาศและมีผล
ใช้บังคับแล้วก็ตาม กฎหมายดังกล่าวก็เป็นหลักเกณฑ์ที่ได้บัญญัติไว้อย่างกว้างๆ ไม่อาจควบคุมการใช้สัญญา
ของผู้ประกอบธุรกิจต่อผู้บริโภคให้ผู้บริโภคได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง หรือที่ดินพร้อม
สิ่งปลูกสร้าง เมื่อผู้ประกอบธุรกิจผิดนัดไม่ชำระหนี้โดยที่ผู้บริโภคได้ชำระเงินวางประจำหรือเงินดาวน์
และชำระหนี้เป็นรายงวดแล้วได้ เมื่อมีการดำเนินคดีแพ่ง ไม่ว่าโดยผู้บริโภคเองหรือเจ้าหน้าที่คุ้มครองผู้บริโภค
ตามมาตรา 39 แห่งพระราชบัญญัติคุ้มครองผู้บริโภค พ.ศ. 2522 แม้ว่าผู้บริโภคจะเป็นฝ่ายชนะคดีก็ตามแต่ผู้
ประกอบธุรกิจก็ไม่สามารถชำระหนี้ได้เต็มจำนวนคืนแก่ผู้บริโภคได้ ซึ่งการฟ้องและการดำเนินคดีจะต้องเสีย
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย (กรณีผู้บริโภคฟ้องคดีเอง) และเสียเวลาจึงเห็นว่ากฎหมายทั้งสองฉบับยังไม่อาจ
ให้ความคุ้มครองประโยชน์ของคู่สัญญาได้เพียงพอและเป็นธรรม และเห็นว่าร่างพระราชบัญญัตินี้เป็นมาตรการ
ในเชิงป้องกันที่จะคุ้มครองผู้บริโภคได้อีกประการหนึ่งด้วย อนึ่ง เห็นควรจัดให้มีการรับฟังความคิดเห็นจากภาค
ประชาชนด้วย เพราะร่างพระราชบัญญัตินี้จะมีผลกระทบกับประชาชนโดยเฉพาะผู้บริโภคในวงกว้าง เพื่อให้
ประชาชนมีส่วนร่วมเพิ่มมากขึ้น

ประธาน มีความเห็นว่า สคบ. ควรเป็นแม่ข่ายในการทำสัญญามาตรฐาน โดย
ระบุถึงภาระหน้าที่ของ escrow agent ว่ามีหน้าที่อะไร และค่าใช้จ่ายที่ผู้ใช้บริการต้องรับภาระเป็นอย่างไร

ผู้แทนสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา (สกก.) ให้ความเห็นว่า พรบ. ๔
ฉบับนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อคุ้มครองเงินดาวน์ของผู้บริโภคในกรณีวางเงินดาวน์แล้วไม่ได้สินค้า ซึ่งในเบื้องต้นคือ
บ้าน ถึงแม้ว่าธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบันจะไม่ประสบปัญหาเนื่องจากมีบ้านสร้างเหลืออยู่เป็นจำนวนมาก

แต่ในอนาคตไม่มีใครรับประกันได้ว่าวิกฤติเศรษฐกิจและปัญหาของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จะเกิดขึ้นอีกหรือไม่ ซึ่งหากเกิดขึ้นจริงคงไม่สามารถร่างกฎหมายได้ทันการณ์ ดังนั้น ความจำเป็นของกฎหมายยังคงมีอยู่ อย่างไรก็ตาม มีความกังวลในเรื่องค่าใช้จ่ายนอกเหนือจากค่าธรรมเนียม เนื่องจากผู้ประกอบการอาจมีต้นทุนเพิ่มขึ้น เพราะไม่สามารถนำเงินดาวน์ไปใช้ได้ ซึ่งค่าบ้านจะสูงขึ้นตามหรือไม่ ดังนั้น ต้องดูให้ละเอียดรอบคอบ

ประธาน มีความเห็นว่า หากเงินค้างอยู่ที่ escrow agent นาน ก็จะทำให้เกิดต้นทุนทางการเงินเพิ่มขึ้น เนื่องจากผู้ประกอบการยังไม่ได้รับเงิน อาจทำให้ขาดเงินทุนหมุนเวียนในการประกอบธุรกิจ ดังนั้น ควรให้เงินไปอยู่ที่จุดหนึ่งจุดใดให้มีระยะเวลาสั้นที่สุด

ผู้แทนธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ให้ความเห็นว่า พรบ. ๔ ฉบับนี้ควรมีอยู่ แต่เนื่องจากทรัพยากรที่มีอยู่อย่างจำกัดและต้องใช้ให้เกิดประโยชน์ที่สุด จึงควรมีการจัดลำดับความสำคัญของกฎหมาย เนื่องจากมีกฎหมายทางด้านการเงินอยู่หลายฉบับ ที่อยู่ระหว่างการพิจารณา เช่น กฎหมายสถาบันประกันเงินฝาก และกฎหมายธุรกิจสถาบันการเงิน เป็นต้น

กลุ่มงานกฎหมาย สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง ให้ความเห็นว่า ประเด็นที่นายกรัฐมนตรีได้ตั้งไว้ว่า สถานการณ์ปัจจุบันร่างกฎหมายดังกล่าวยังมีความจำเป็นหรือไม่นั้น เห็นว่า

1. วัตถุประสงค์ในการยกร่าง พรบ. ๔ มิได้เป็นการแก้ไขปัญหาดังกล่าวในอดีตก่อน แต่มีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างมาตรฐานการทำธุรกรรมออนไลน์ทรัพย์สินและการชำระราคาในอนาคตให้มีกฎเกณฑ์รองรับที่ชัดเจน ซึ่งจะเป็นการสร้างเชื่อมั่นในการทำธุรกรรมของคู่สัญญาต่อไป

2. สถานการณ์ทางด้านกฎหมายในช่วงที่มีการยกร่างและในปัจจุบัน ยังมิได้มีการเปลี่ยนแปลงไป กล่าวคือ ในขณะที่มีการยกร่าง พรบ. ๔ ยังไม่มีกฎหมายที่รองรับหรือดูแลคู่สัญญาที่ทำสัญญาออนไลน์สินและการชำระราคา และขณะนี้ก็ยังไม่มีกฎหมายในลักษณะดังกล่าวอยู่เช่นเดิม ยังไม่ได้มีการออกกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับเรื่องดังกล่าวแต่อย่างใด

ดังนั้น ร่าง พรบ. ดังกล่าวจึงยังมีความจำเป็นที่จะต้องเสนอเพื่อดำเนินการต่อไปเช่นเดิม

ผู้แทนสมาคมอาคารชุดไทย (นายอริบ พิษานนท์) ให้ความเห็นว่า เรื่องต้นทุนทางการเงินที่จะเป็นปัญหากับผู้ประกอบการนั้น ผู้ประกอบการส่วนใหญ่คงไม่เดือดร้อน เนื่องจากในปัจจุบันส่วนใหญ่เป็นมืออาชีพ ซึ่งผู้ประกอบการหน้าใหม่ที่มีเงินทุนน้อยจะเข้าสู่ธุรกิจได้ลำบาก เนื่องจากสถาบันการเงินเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อโครงการเพิ่มมากขึ้น

ความจำเป็นของ พรบ. ๔ ฉบับนี้ ยังคงมีอยู่ เนื่องจากยังคงมีผู้ประกอบการบางส่วนที่ไม่ได้ดำเนินการตามกฎหมายจัดสรรที่ดินหรือกฎหมายอาคารชุด ซึ่งส่วนใหญ่จะเป็นผู้ประกอบการในต่างจังหวัด ซึ่งกฎหมายทั้ง 2 ฉบับก็จะไม่มีอำนาจครอบคลุมไปถึงผู้ประกอบการเหล่านั้น

และในส่วนที่กลัวว่าจะมีผู้ประกอบการจากภาคเอกชนจะดำเนินการตั้งบริษัทขึ้นมาเป็น escrow agent เองนั้น โดยส่วนตัวแล้วอยากให้ escrow agent เป็นสถาบันการเงิน ไม่อยากให้มีการเปิดช่องไว้ในกฎหมายที่จะให้นิติบุคคลอื่นสามารถเป็น escrow agent ได้ ซึ่ง ในปัจจุบันสถาบันการเงิน

มีความพร้อมอยู่แล้ว หรือจะให้บริษัทประกันทำก็ได้ เนื่องจากในต่างประเทศ บริษัทประกันถือว่าเป็นสถาบันการเงินประเภทหนึ่ง แต่ในประเทศไทยได้ทำการแยกไว้ ดังนั้น หากประชาชนมีความมั่นใจในสถาบันที่จะมาเป็น escrow agent ก็จะทำให้ธุรกิจประเภทนี้สามารถดำเนินไปได้ด้วยดี

ประธาน ชี้แจงว่า ได้เรียกประชุมครั้งนี้ เพื่อทำการยืนยันอีกครั้งหนึ่งว่า พรบ. ๔ ฉบับนี้มีความจำเป็นอยู่ เพราะต้องการสร้างพื้นฐานให้กับประเทศไทย ส่วนในเรื่องว่าจะต้องรีบหรือไม่รีบดำเนินการนั้น คงบอกไม่ได้ เนื่องจากไม่มีใครรู้ว่าวิกฤตจะเกิดขึ้นอีกเมื่อไหร่ นอกจากนี้ ในส่วนของผู้ที่จะทำหน้าที่เป็น escrow agent นั้น ในเบื้องต้น สถาบันการเงินเป็นสถาบันที่ประชาชนให้ความเชื่อถือ ก็เหมาะสมที่จะทำหน้าที่เป็น escrow agent และในอนาคตหากมีสถาบันอื่นที่น่าเชื่อถือเพิ่มมากขึ้น ตัวกฎหมายที่ร่างไว้ก็ได้เปิดช่องไว้ให้อนุญาตให้ทำได้

ร่าง พรบ. ๔ ฉบับนี้เปรียบเสมือนกรอบใหญ่ ไม่ได้ลงรายละเอียดไว้มากจนเกินไป โดยรายละเอียดจะไปอยู่ในการออกกฎหมายลูก ซึ่งอาจจะต้องมีการตั้งคณะทำงานเตรียมความพร้อมไว้รองรับ เพื่อเตรียมการออกกฎหมายลูก เมื่อ ร่าง พรบ. ๔ ฉบับนี้มีผลบังคับใช้ นอกจากนี้ ยังต้องการเห็นภาคเอกชนโดยเฉพาะประชาชนเข้ามามีส่วนร่วมเพิ่มมากขึ้น โดยขอให้ สคบ. รับเป็นแม่ข่ายในการประชาสัมพันธ์ให้ประชาชนมีความรู้ความเข้าใจถึงวิธีการดำเนินการและประโยชน์ของกฎหมายฉบับนี้เพิ่มมากขึ้น

ผู้แทนสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร (นายประสงค์ เอภาพร) ให้ความเห็นว่า พรบ. ๔ ฉบับนี้ ในระดับปฏิบัติมีผู้เกี่ยวข้องหลายฝ่าย ดังนั้น การออกกฎหมายลูกหรือประกาศต่างๆ ให้มีประสิทธิภาพ ต้องดูอย่างละเอียด และต้องทำทีละขั้น ดังนั้น จึงอยากจะขอให้สำนักงานเศรษฐกิจการคลังรับเป็นแม่ข่ายในการตั้งคณะทำงานเตรียมความพร้อมในการออกกฎหมายลูกต่อไป

ฝ่ายเลขานุการ ชี้แจงว่า ตามร่าง พรบ. ๔ ฉบับนี้ กฎหมายลูกส่วนใหญ่จะอยู่ในรูปของประกาศคณะกรรมการเป็นส่วนใหญ่ เช่น เรื่องของอัตราค่าธรรมเนียมในการใช้บริการ เป็นต้น

ผู้แทนสมาคมอาคารชุดไทย ให้ความเห็นว่า ในเรื่องของอัตราค่าธรรมเนียมในการใช้บริการนั้น อยากให้มีการกำหนดขั้นต่ำไว้ แต่ไม่ต้องการให้มีการเปลี่ยนแปลงบ่อย เพราะจะก่อให้เกิดปัญหากับผู้ที่ขอใช้บริการได้

ประธาน ได้สอบถามไปยังผู้แทน สปท. อีกครั้งหนึ่งว่า เห็นด้วยกับการยืนยันร่าง พรบ. ๔ ฉบับนี้หรือไม่ ซึ่งผู้แทน สปท. ได้ยืนยันกลับมาว่า พรบ. ๔ ฉบับนี้มีความจำเป็นที่จะต้องมียก แต่ก็มีร่าง พรบ. ๔ ที่เกี่ยวกับกฎหมายทางการเงินอีกหลายฉบับที่ควรรีบดำเนินการ ตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

ประธาน จึงสรุปว่าที่ประชุมเห็นพ้องต้องกันว่าความจำเป็นของพระราชบัญญัติการจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา ยังคงมีอยู่ และต้องการให้สำนักงานเศรษฐกิจการคลังตั้งคณะทำงาน เพื่อเตรียมความพร้อมในการออกกฎหมายลูก เพื่อป้องกันไม่ให้เกิดภาวะชะงักงัน โดยที่ ร่าง พรบ.ฯ ฉบับนี้ มีผลบังคับใช้แล้ว สามารถดำเนินการตาม พรบ.ฯ ได้ทันที

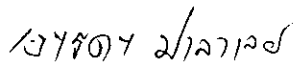
มติที่ประชุม เห็นชอบตามที่ประธานสรุป

เลิกประชุม 11.40 น.

ผู้บันทึกรายงานการประชุม

ผู้ตรวจรายงานการประชุม


(นายบรรพต เพ็ชรตระกูล)


(นางอารดา ปาลาเลย์)

เศรษฐกิจ 5

เศรษฐกิจ 8

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง

สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง