



ธนาคารแห่งประเทศไทย

คู่มือสำหรับประชาชน : การขออนุญาตประกอบธุรกิจการนำอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่าของ
ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน และบริษัทเครดิตฟองซิเอร์
หน่วยงานที่ให้บริการ : ฝ่ายกำกับธุรกิจสถาบัน การเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย

หลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไข (ถ้ามี) ในการยื่นคำขอ และในการพิจารณาอนุญาต

1. เงื่อนไขในการยื่นคำขอ

1.1 ธนาคารแห่งประเทศไทยอนุญาตให้สถาบันการเงินประกอบธุรกิจการนำอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่า โดยมีหลักเกณฑ์ในการประกอบธุรกิจ ดังนี้

1.1.1 ประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่ออกให้เช่า

(1) สถานที่สำหรับดำเนินธุรกิจซึ่งยังมีได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่ เช่น สถานที่ทำการ ที่จอดรถ คลังสินค้าที่สถาบันการเงินมีไว้เพื่อเก็บรักษาทรัพย์สินที่นำมาวางประกันการให้สินเชื่อ

(2) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับมาจากการชำระหนี้ หรือจากการประกันการให้สินเชื่อ หรือจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่รับจำนองไว้จากการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาลหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ หรือ อสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทเครดิต ฟองซิเอร์ได้มาเนื่องจากสัญญาขายฝาก

ทั้งนี้ ระยะเวลาการให้เช่าจะต้องไม่เกิน 3 ปีสำหรับบริษัทเงินทุน และไม่เกิน 5 ปีสำหรับบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เว้นแต่อสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ขยายระยะเวลาการถือครองสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาในระหว่าง พ.ศ.2540 ถึง พ.ศ.2547 ให้กำหนดระยะเวลาการให้เช่าได้ครั้งละไม่เกิน 3 ปีสำหรับบริษัทเงินทุน และไม่เกิน 5 ปีสำหรับบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ โดยการกำหนดสัญญาเช่าจะต้องไม่เกินกว่าระยะเวลา ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ขยายเวลาให้

(3) อสังหาริมทรัพย์ซึ่งสถาบันการเงิน ซื้อหรือมีไว้เพื่อใช้เป็นสำนักงานสาขา แต่อยู่ระหว่างรอการจำหน่ายอันเนื่อง มาจากการย้าย การปิด และการระงับหรือยกเลิกการเปิดสำนักงาน

1.2 หลักเกณฑ์ให้ถือปฏิบัติ

1.2.1 เป็นการให้เช่าเพื่อป้องกันการสูญเปล่าทางเศรษฐกิจหรือเพื่อป้องกันการเสื่อมสภาพของอสังหาริมทรัพย์

1.2.2 จัดให้มีสัญญาเช่าเป็นหนังสือ ยกเว้นการนำที่จอดรถออกให้เช่าในลักษณะที่ไม่อาจทำสัญญาได้เนื่องจากความจำเป็นหรือเหตุสุดวิสัย โดยในกรณีดังกล่าวสถาบันการเงินจะต้องจัดทำและจัดเก็บเอกสารให้เช่าไว้เป็นหลักฐาน เพื่อให้ตรวจสอบได้

1.2.3 ไม่ทำสัญญาเช่าที่เป็นอุปสรรคต่อการใช้พื้นที่ของสถาบันการเงิน หากเป็นกรณีการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสถานที่สำหรับดำเนินธุรกิจตามข้อ 1.1.1(1) และต้องไม่เป็นอุปสรรคในการจำหน่ายในกรณีการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ 1.1.1(2) และ 1.1.1(3)

1.2.4 ให้เช่าไม่เกินกว่าระยะเวลาการถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมาย โดยสถาบันการเงินต้องจำหน่ายหรือยกเลิกการถือครองอสังหาริมทรัพย์นั้นภายในระยะเวลาตามกฎหมายและตามหลักเกณฑ์ของธนาคารแห่งประเทศไทย

1.2.5 ในการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสถานที่สำหรับดำเนินธุรกิจ เมื่อนำพื้นที่ของสำนักงานได้ออกให้เช่าแล้ว สำนักงานนั้นต้องไม่เช่าหรือซื้อพื้นที่เพิ่มเติมอีก รวมทั้งต้องให้เช่าแก่ผู้ประกอบการธุรกิจที่เหมาะสมและไม่ส่งผลเสียต่อภาพลักษณ์ของสถาบันการเงิน

1.2.6 ต้องกำหนดเงื่อนไขในการให้เช่า เช่น ค่าเช่าหรือผลประโยชน์ที่จะได้รับอย่างเหมาะสมตามสภาวะตลาดและเป็นปกติทางการค้า มิฉะนั้น สถาบันการเงินจะต้องนำเรื่องดังกล่าวเสนอต่อคณะกรรมการของสถาบันการเงิน เพื่อพิจารณาความเหมาะสมก่อนดำเนินการให้เช่า

1.2.7 จัดทำและเก็บรักษาเอกสารเกี่ยวกับการนำอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่าเพื่อตรวจสอบได้

1.2.8 ต้องประกอบธุรกิจตามหลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด

ในกรณีที่การนำอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่ามิได้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดข้างต้น สถาบันการเงินที่ประสงค์จะนำอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่าจะต้องได้รับอนุญาตจากธนาคารแห่งประเทศไทยก่อน ทั้งนี้ สามารถศึกษารายละเอียดได้ที่

(1) พระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. 2551 มาตรา 36

(2) ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย ที่ สนส. 24/2551 เรื่อง การอนุญาตให้สถาบันการเงินประกอบธุรกิจการนำอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่า ลงวันที่ 3 สิงหาคม 2551

<https://www.bot.or.th/Thai/fipcs/Documents/FPG/2551/ThaiPDF/25510314.pdf>

2. วิธีการยื่นคำขอ

2.1 ให้ยื่นคำขอทางอิเล็กทรอนิกส์ ผ่านระบบ e-Application ในกรณีที่คำขอมีความบกพร่องไม่สมบูรณ์ หรือผู้ยื่นคำขอนำส่งข้อมูล/เอกสารหลักฐานไม่ถูกต้องครบถ้วน ธนาคารแห่งประเทศไทยจะแจ้งให้ผู้ยื่นคำขอแก้ไขคำขอหรือจัดส่งข้อมูล/เอกสารหลักฐานเพิ่มเติมภายในระยะเวลาที่กำหนด หากผู้ยื่นคำขอไม่ดำเนินการภายในกำหนดเวลาดังกล่าว จะถือว่าผู้ยื่นคำขอละทิ้งคำขอ และธนาคารแห่งประเทศไทยจะแจ้งยุติการพิจารณาซึ่งจะมีผลเป็นการคืนคำขอดังกล่าวผ่านระบบ e-Application

2.2 ธนาคารแห่งประเทศไทยจะยังไม่พิจารณาคำขอและยังไม่นับระยะเวลาการดำเนินการ จนกว่าผู้ยื่นคำขอจะแก้ไขคำขอหรือนำส่งข้อมูล/เอกสารหลักฐานเพิ่มเติมให้ถูกต้องครบถ้วนตามที่ได้แจ้งให้ผู้ยื่นคำขอดำเนินการตามข้อ 2.1 เรียบร้อยแล้ว

2.3 ธนาคารแห่งประเทศไทยจะแจ้งผลการพิจารณาให้ผู้ยื่นคำขอทราบภายใน 7 วัน นับแต่วันที่พิจารณาแล้วเสร็จ ตามมาตรา 10 แห่ง พ.ร.บ. การอำนวยความสะดวกในการพิจารณาอนุญาตของทางราชการ พ.ศ. 2558 ผ่านระบบ e-Application

2.4 กรณีที่คำขออนุญาตมีประเด็นเชิงนโยบาย รวมถึงการคุ้มครองผู้บริโภค ขอให้หารือธนาคารแห่งประเทศไทยก่อนยื่นคำขออนุญาต เพื่อธนาคารแห่งประเทศไทยจะได้พิจารณากำหนดรูปแบบ รายละเอียดของเอกสารที่จำเป็นเพื่อประกอบการพิจารณาต่อไป

3. การพิจารณา

ธนาคารแห่งประเทศไทยจะพิจารณาถึงความถูกต้องของเอกสารและข้อเท็จจริง โดยจะดำเนินการ ดังนี้

3.1 นัดหมายผู้ยื่นมาประชุมหารือซักซ้อมความเข้าใจเกี่ยวกับกฎเกณฑ์และให้ข้อเท็จจริงเพิ่มเติม

3.2 ตรวจสอบข้อมูลข้อเท็จจริงจากหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้องทั้งในประเทศและต่างประเทศ

3.3 แจ้งประเด็นข้อสังเกต เพื่อให้ผู้ยื่นคำขอชี้แจงและ/หรือส่งข้อมูล/เอกสารเพิ่มเติมเพื่อประกอบการพิจารณา

3.4 กรณีธนาคารแห่งประเทศไทยตรวจพบว่าข้อมูลและเอกสารหลักฐานไม่ถูกต้อง/ไม่ครบถ้วน/ไม่สมบูรณ์ ธนาคารแห่งประเทศไทยอาจขอให้ผู้ยื่นคำขอมาชี้แจง โดยธนาคารแห่งประเทศไทยจะยังไม่พิจารณาคำขอและยังไม่นับระยะเวลาการดำเนินการ จนกว่าผู้ยื่นคำขอจะดำเนินการแก้ไข/ชี้แจงข้อเท็จจริงหรือยื่นเอกสารหลักฐานเพิ่มเติมให้ถูกต้องครบถ้วนเรียบร้อยแล้ว

ช่องทางการให้บริการ

<p>เว็บไซต์และช่องทางออนไลน์</p> <p>สถานที่ให้บริการ</p> <p>www.bot.or.th (ระบบ e-Application)</p> <p>ฝ่ายกำกับธุรกิจสถาบันการเงิน โทร. 0 2283 5931</p> <p>(หมายเหตุ: หากยื่นคำขอในวันทำการภายหลังเวลา 15.00 น. หรือในวันหยุดทำการของธนาคารแห่งประเทศไทยจะถือว่าธนาคารแห่งประเทศไทยได้รับคำขอในวันทำการถัดไป)</p>	<p>ระยะเวลาเปิดให้บริการ เปิดให้บริการตลอด</p> <p>24 ชั่วโมง</p>
--	--

ขั้นตอน ระยะเวลา และส่วนงานที่รับผิดชอบ

ระยะเวลาในการดำเนินการรวม : 30 วัน

ลำดับ	ขั้นตอน	ระยะเวลา	ส่วนที่รับผิดชอบ
1)	<p>การตรวจสอบเอกสาร</p> <p>1. ตรวจสอบความครบถ้วนของคำขอและเอกสารหลักฐานประกอบตามหลักเกณฑ์ต่าง ๆ</p> <p>2. หากพบว่าเอกสารยังไม่ครบถ้วน แจ้งให้ผู้ยื่น จัดส่งเอกสารเพิ่มเติมหรือแก้ไขให้ถูกต้องภายในเวลาที่กำหนด หากพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ธนาคารแห่งประเทศไทย จะถือว่าคำขอนั้นเป็นอันตกไป</p> <p>(หมายเหตุ: -)</p>	1 วัน	ฝ่ายกำกับธุรกิจสถาบันการเงิน
2)	<p>การพิจารณา</p> <p>การพิจารณาคำขอภายหลังเอกสารถูกต้องครบถ้วน</p>	29 วัน	ฝ่ายกำกับธุรกิจสถาบันการเงิน

ลำดับ	ขั้นตอน	ระยะเวลา	ส่วนที่รับผิดชอบ
	<p>1. เจ้าหน้าที่พิจารณาคำขอ วิเคราะห์ข้อมูลตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง</p> <p>2. เพื่อให้เกิดการพิจารณาที่รอบคอบและระมัดระวัง ธนาคารแห่งประเทศไทยอาจนำข้อมูลหรือข้อเท็จจริงเข้าหารือคณะกรรมการภายในธนาคารแห่งประเทศไทย เพื่อขอความคิดเห็นจากคณะกรรมการดังกล่าว หากธนาคารแห่งประเทศไทยยังคงเห็นว่ายังมีประเด็นที่ต้องการทราบข้อเท็จจริงหรืออาจส่งผลกระทบต่อเสถียรภาพของระบบสถาบันการเงินหรือไม่สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ที่กำหนด ธนาคารแห่งประเทศไทย อาจแจ้งให้ผู้ยื่นคำขอส่งข้อมูลข้อเท็จจริงเพิ่มเติม เพื่อประกอบการพิจารณา</p> <p>3. เสนอผลการพิจารณาเพื่อลงนาม</p> <p>หมายเหตุ : ขั้นตอนการพิจารณาจะเริ่มนับระยะเวลาเมื่อได้มีการดำเนินการตามข้อ 3 ที่กำหนดในหลักเกณฑ์วิธีการเงื่อนไขในการยื่นคำขอและในการพิจารณาอนุญาต</p>		

รายการเอกสาร หลักฐานประกอบ

ลำดับ	ชื่อเอกสาร จำนวน และรายละเอียดเพิ่มเติม (ถ้ามี)	หน่วยงานภาครัฐผู้ออกเอกสาร
1)	หนังสือคำขออนุญาตโดยระบุเหตุผลและความจำเป็น ฉบับจริง 1 ฉบับ สำเนา 0 ฉบับ หมายเหตุ -	-
2)	เอกสารประกอบ เช่น (1) รายละเอียด/ขอบเขตของธุรกรรม ซึ่งครอบคลุมถึงขั้นตอนหรือวิธีการดำเนินการ พร้อมแผนภาพประกอบ (Flow Chart) ประโยชน์ที่สถาบันการเงินและลูกค้าจะได้รับจากการทำธุรกรรม และรายได้หรือค่าบริการที่จะได้รับจากการทำธุรกรรม (2) ระบบการควบคุมภายใน การประเมินความเสี่ยง และการบริหารความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง (3) การประเมินศักยภาพและความเพียงพอของทรัพยากรในการทำธุรกรรม	-

ลำดับ	ชื่อเอกสาร จำนวน และรายละเอียดเพิ่มเติม (ถ้ามี)	หน่วยงานภาครัฐผู้ออกเอกสาร
	(4) แนวทางการคุ้มครองผู้บริโภค รวมทั้งการรับข้อร้องเรียน และแก้ปัญหาแก่ลูกค้า (5) มติคณะกรรมการที่เห็นชอบให้ประกอบธุรกรรมดังกล่าว ฉบับจริง 1 ฉบับ สำเนา 0 ฉบับ หมายเหตุ -	
3)	เอกสารอื่น ๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อการพิจารณา (ถ้ามี) ฉบับจริง 0 ฉบับ สำเนา 0 ฉบับ หมายเหตุ -	-

ค่าธรรมเนียม

ลำดับ	รายละเอียดค่าธรรมเนียม	ค่าธรรมเนียม (บาท / ร้อยละ)
<i>ไม่มีข้อมูลค่าธรรมเนียม</i>		

ช่องทางการร้องเรียน และหน้าบริการ

ลำดับ	ช่องทางการร้องเรียน / หน้าบริการ
1)	ฝ่ายกำกับธุรกิจสถาบันการเงิน โทร. 0 2283 5931 หรือ FinAppDep@bot.or.th (หมายเหตุ: -)
2)	ศูนย์บริการประชาชน สำนักปลัดสำนักนายกรัฐมนตรี (หมายเหตุ: (เลขที่ 1 ถ.พิษณุโลก เขตดุสิต กทม. 10300 / สายด่วน 1111 / www.1111.go.th / ตู้ ปณ.1111 เลขที่ 1 ถ.พิษณุโลก เขตดุสิต กทม. 10300))

แบบฟอร์ม ตัวอย่างและคู่มือการกรอก

ลำดับ	ชื่อแบบฟอร์ม
<i>ไม่มีแบบฟอร์ม ตัวอย่าง และคู่มือการกรอก</i>	

หมายเหตุ

-