



## ธนาคารแห่งประเทศไทย

คู่มือสำหรับประชาชน : การขอผ่อนผันขยายระยะเวลาจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์รอการขายของบริษัทบริหารสินทรัพย์  
หน่วยงานที่ให้บริการ : ฝ่ายกำกับธุรกิจสถาบันการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย

### หลักเกณฑ์ วิธีการ เงื่อนไข ในการยื่นคำขอ และในการพิจารณาอนุญาต

#### 1. เงื่อนไขในการยื่นคำขอ

1.1 บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวกับการถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขายตามที่กำหนดในเอกสารแนบ 4 ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยที่ สนส. 11/2566 เรื่อง หลักเกณฑ์ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องถือปฏิบัติ ลงวันที่ 27 ตุลาคม 2566

1.2 บริษัทบริหารสินทรัพย์ที่มีความจำเป็นจะต้องถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขายเกินกว่าระยะเวลาที่ประกาศกำหนด นอกเหนือจากอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้รับการผ่อนผันเป็นการทั่วไป ให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ยื่นขอผ่อนผันต่อธนาคารแห่งประเทศไทยเป็นรายกรณี โดยให้ชี้แจงเหตุผล ความจำเป็นในการถือครองอสังหาริมทรัพย์รอการขายเกินกว่าระยะเวลาที่กำหนดในแต่ละรายการ แผนการดำเนินการเพื่อให้สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์รอการขาย และรายละเอียดที่เกี่ยวข้อง ตามที่กำหนดในคู่มือสำหรับประชาชนฉบับนี้ ทั้งนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทยอาจกำหนดให้บริษัทบริหารสินทรัพย์กันเงินสำรองหรือเงื่อนไขอื่นใดในการผ่อนผันดังกล่าวได้

1.3 กรณีที่คำขอผ่อนผันมีประเด็นเชิงนโยบาย รวมถึงการคุ้มครองผู้ใช้บริการทางการเงิน ขอให้หารือ ธนาคารแห่งประเทศไทย ก่อนยื่นคำขอผ่อนผัน เพื่อธนาคารแห่งประเทศไทยจะได้พิจารณากำหนดรูปแบบ รายละเอียดของเอกสารที่จำเป็นเพื่อประกอบการพิจารณาต่อไป

#### ทั้งนี้ สามารถศึกษารายละเอียดและหลักเกณฑ์ได้ที่

- (1) พระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2541 (ฉบับประมวล) : [Link](#)
- (2) กฎกระทรวง (พ.ศ. 2541) ออกตามความในพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2541 ลงวันที่ 23 ธันวาคม 2541 : [Link](#)
- (3) ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยที่ สนส. 11/2566 เรื่อง หลักเกณฑ์ที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องถือปฏิบัติ ลงวันที่ 27 ตุลาคม 2566 : [Link](#)

#### 2. วิธีการยื่นคำขอ

2.1 ให้ผู้ยื่นคำขอส่งคำขอทางอิเล็กทรอนิกส์ 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

#### ช่องทางการให้บริการ

<p><b>เว็บไซต์และช่องทางออนไลน์</b></p> <p><b>สถานที่ให้บริการ</b></p> <p>เข้าระบบ e-Application : <a href="https://iservice.bot.or.th/">https://iservice.bot.or.th/</a></p> <p>ทั้งนี้ หากยื่นคำขอในวันทำการภายหลังเวลา 15.00 น. หรือในวันหยุดทำการของธนาคารแห่งประเทศไทยจะถือว่าธนาคารแห่งประเทศไทยได้รับคำขอในวันทำการถัดไป</p> <p><b>หมายเหตุ:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>กรณีมีความจำเป็นไม่สามารถใช้ช่องทางอิเล็กทรอนิกส์ได้ สามารถยื่นคำขอทางไปรษณีย์ โดยให้จัดส่งถึงฝ่ายกำกับธุรกิจ สถาบันการเงิน ธนาคารแห่งประเทศไทย เลขที่ 273 ถนนสามเสน แขวงวัดสามพระยา เขตพระนคร กทม. 10200</li> <li>หากมีประเด็นสอบถามเพิ่มเติมโปรดติดต่อเจ้าหน้าที่ ที่หมายเลขโทรศัพท์ 0 2356 7373 หรือ 0 2356 7845 หรือ FIBSDept@bot.or.th</li> </ol>	<p><b>ระยะเวลาเปิดให้บริการ</b> เปิดให้บริการตลอด 24 ชั่วโมง</p>
--	--

#### ขั้นตอน ระยะเวลา และส่วนงานที่รับผิดชอบ

ระยะเวลาในการดำเนินการรวม : 30 วัน

ลำดับ	ขั้นตอน	ระยะเวลา	ส่วนที่รับผิดชอบ
1)	<p><b>การตรวจสอบเอกสาร</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>เจ้าหน้าที่ตรวจสอบความครบถ้วนของคำขอและเอกสารหลักฐานตามที่ระบุในรายการเอกสารและหลักฐานประกอบของคู่มือสำหรับประชาชนฉบับนี้</li> <li>หากเจ้าหน้าที่พบว่าเอกสารยังไม่ครบถ้วน จะแจ้งให้ผู้ยื่นจัดส่งเอกสารเพิ่มเติมหรือแก้ไขให้ถูกต้องภายในเวลาที่กำหนด หากพ้นกำหนดระยะเวลาดังกล่าว ธนาคารแห่งประเทศไทยจะถือว่าคำขอนั้นเป็นอันตกไป</li> </ol>	1 วัน	ฝ่ายกำกับธุรกิจ สถาบันการเงิน

ลำดับ	ขั้นตอน	ระยะเวลา	ส่วนที่รับผิดชอบ
2)	<p><b>การพิจารณา</b></p> <p>การพิจารณาคำขอภายหลังเอกสารถูกต้องครบถ้วน</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. เจ้าหน้าที่พิจารณาคำขอ วิเคราะห์ข้อมูลตามหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ เจ้าหน้าที่อาจนัดหมายขอให้ผู้ยื่นคำขอมาชี้แจงให้ข้อเท็จจริงเพิ่มเติม (หากจำเป็น)</li> <li>2. เพื่อให้เกิดการพิจารณาที่รอบคอบและระมัดระวัง ธนาคารแห่งประเทศไทยอาจตรวจสอบข้อมูลข้อเท็จจริงจากหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้องทั้งในประเทศและต่างประเทศ หรือนำข้อมูลหรือข้อเท็จจริงหรือคณะกรรมการภายในของธนาคารแห่งประเทศไทย เพื่อขอความคิดเห็นจากคณะกรรมการดังกล่าว หากธนาคารแห่งประเทศไทยเห็นว่ายังมีประเด็นที่ต้องทราบข้อเท็จจริง หรือมีประเด็นที่อาจส่งผลกระทบต่อเสถียรภาพของระบบสถาบันการเงิน ประเด็นด้านธรรมาภิบาล หรือไม่สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ที่กำหนด ธนาคารแห่งประเทศไทยอาจแจ้งให้ผู้ยื่นคำขอส่งข้อมูล/ข้อเท็จจริงเพิ่มเติมเพื่อประกอบการพิจารณา</li> <li>3. เจ้าหน้าที่เสนอผลการพิจารณาเพื่อลงนาม</li> </ol> <p><b>หมายเหตุ :</b> จะเริ่มนับเวลาในขั้นตอนการพิจารณา เมื่อผู้ยื่นคำขอนำส่งเอกสารหลักฐานและข้อมูลตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด รวมถึงแก้ไขข้อมูล เพิ่มเติมข้อมูล หรือชี้แจงข้อเท็จจริง ให้ครบถ้วนถูกต้อง (ถ้ามี)</p>	29 วัน	ฝ่ายกำกับธุรกิจสถาบันการเงิน

#### รายการเอกสาร หลักฐานประกอบ

ลำดับ	ชื่อเอกสาร จำนวน และรายละเอียดเพิ่มเติม (ถ้ามี)	หน่วยงานภาครัฐผู้ออกเอกสาร
1)	<p>หนังสือขอผ่อนผันการถือครองอสังหาริมทรัพย์ของการขายของ บริษัทบริหารสินทรัพย์ ซึ่งแสดงรายละเอียดของทรัพย์ที่จะขอผ่อนผัน โดยอย่างน้อยมีรายละเอียด ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- จำนวนทรัพย์</li> <li>- ระยะเวลาที่ขอผ่อนผัน พร้อมเหตุผลประกอบ</li> <li>- หากเคยเข้าข่ายกรณีผ่อนผันเป็นการทั่วไป โปรดระบุรายละเอียด</li> </ul> <p><b>ฉบับจริง 1 ฉบับ</b> <b>สำเนา 0 ฉบับ</b></p>	-

ลำดับ	ชื่อเอกสาร จำนวน และรายละเอียดเพิ่มเติม (ถ้ามี)	หน่วยงานภาครัฐผู้ออกเอกสาร
2)	รายละเอียดรายการอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ยังไม่สามารถจำหน่ายได้ภายในระยะเวลาที่ผ่อนผันตามหลักเกณฑ์กำหนด (แบบฟอร์ม 1 รายการอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ยังไม่สามารถจำหน่ายได้) ฉบับจริง 1 ฉบับ สำเนา 0 ฉบับ	-
3)	สรุปเหตุผล ปัญหาและอุปสรรค ที่ทำให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์รอการขายได้ภายในระยะเวลาที่ผ่อนผันตามหลักเกณฑ์กำหนดในภาพรวม แนวทางดำเนินการที่ผ่านมาและการแก้ไขในอนาคต (แบบฟอร์ม 2 แนวทางดำเนินการ) ฉบับจริง 1 ฉบับ สำเนา 0 ฉบับ	-
4)	ข้อมูลภาพรวมอสังหาริมทรัพย์รอการขาย โดยแยกตามปีที่จะครบกำหนดผ่อนผันตามหลักเกณฑ์กำหนด (แบบฟอร์ม 3 ข้อมูลภาพรวมอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้รับการผ่อนผัน) ฉบับจริง 1 ฉบับ สำเนา 0 ฉบับ	-
5)	เอกสารอื่น ๆ ที่เป็นประโยชน์ต่อการพิจารณา (ถ้ามี) ฉบับจริง 1 ฉบับ สำเนา 0 ฉบับ	-

#### ค่าธรรมเนียม

ลำดับ	รายละเอียดค่าธรรมเนียม	ค่าธรรมเนียม (บาท / ร้อยละ)
ไม่มีค่าธรรมเนียม		

#### ช่องทางการร้องเรียน แนะนำบริการ

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

ลำดับ	ช่องทางการร้องเรียน
3)	<p>ศูนย์รับเรื่องร้องเรียนการทุจริตในภาครัฐ ( สำนักงานคณะกรรมการป้องกันและปราบปรามการทุจริตในภาครัฐ (สำนักงาน ป.ป.ท.) - 99 หมู่ 4 อาคารซอฟต์แวร์ปาร์ค ชั้น 2 ถนนแจ้งวัฒนะ ตำบลคลองเกลือ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี 11120 - สายด่วน 1206 / โทรศัพท์ 0 2502 6670-80 ต่อ 1900 , 1904- 7 / โทรสาร 0 2502 6132 www.pacc.go.th / www.facebook.com/PACC.GO.TH - ศูนย์รับเรื่องร้องเรียนสำหรับนักลงทุนต่างชาติ (The Anti-Corruption Operation center) ( Tel : +66 92 668 0777 / Line : Fad.pacc / Facebook : The Anti-Corruption Operation Center / Email : Fad.pacc@gmail.com )</p>

#### แบบฟอร์ม ตัวอย่างและคู่มือการกรอก

ลำดับ	ชื่อแบบฟอร์ม
1)	<a href="#">รายการอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ยังไม่สามารถจำหน่ายได้</a>
2)	<a href="#">แนวทางดำเนินการ</a>
3)	<a href="#">ข้อมูลภาพรวมอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้รับการผ่อนผัน</a>

หมายเหตุ : -