ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย

ที่ สนส. 03/2551

เรื่อง หลักเกณฑ์ในการประกอบธุรกิจให้เช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์

ของบริษัทเงินทุนประเภทกิจการเงินทุนเพื่อการเคหะและของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์

---

1. เหตุผลในการออกประกาศ

ในอดีตธนาคารแห่งประเทศไทยได้อนุญาตให้บริษัทเงินทุนประเภทกิจการเงินทุนเพื่อการเคหะและบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ประกอบธุรกิจให้เช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้ โดยการจัดหาที่ดินและหรือบ้านที่อยู่อาศัยมาให้ประชาชนเช่าซื้อ ทั้งนี้ เพื่อให้หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการให้เช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์เป็นมาตรฐานเดียวกัน และเพื่อให้การให้เช่าซื้อสามารถเทียบเคียงได้กับการให้สินเชื่อโดยวิธีอื่น ธนาคารแห่งประเทศไทยจึงกำหนดให้วิธีคิดผลประโยชน์จากการให้เช่าซื้อเป็นไปในลักษณะที่คล้ายคลึงกับการคิดดอกเบี้ยในการให้กู้ยืมโดยผ่อนชำระเป็นงวด ๆ ซึ่งจะเป็นประโยชน์ต่อประชาชนผู้ใช้บริการเช่าซื้อ รวมทั้งได้กำหนดให้เปิดเผยข้อมูลอันเป็นสาระสำคัญที่ผู้เช่าซื้อควรทราบ เพื่อช่วยเสริมสร้างความไว้วางใจและความนิยมต่อบริการของบริษัทเงินทุนและบริษัทเครดิตฟองซิเอร์

การออกประกาศฉบับนี้เพื่ออ้างอิงอำนาจตามกฎหมายให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. 2551 และเป็นการรวบรวมประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์มาประมวลให้อยู่ในฉบับเดียวกัน โดยสาระสำคัญของหลักเกณฑ์ไม่มีการเปลี่ยนแปลงจากหลักเกณฑ์เดิม อย่างไรก็ดี บริษัทเงินทุนและบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ใดที่ดำเนินการหรือได้รับอนุญาตในเรื่องดังกล่าวอยู่แล้วในวันก่อนที่ประกาศฉบับนี้มีผลใช้บังคับ ให้ประกอบธุรกิจได้ตามที่ได้รับอนุญาตไว้ต่อไปได้

2. อำนาจตามกฎหมาย

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 36 แห่งพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. 2551 ธนาคารแห่งประเทศไทยอนุญาตให้บริษัทเงินทุนประเภทกิจการเงินทุนเพื่อการเคหะและบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ประกอบธุรกิจให้เช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ตามข้อกำหนดในประกาศนี้

ฝนสป33-กส37104-25510803

กส 371	วันที่ 3 ส.ค.2551

3. ขอบเขตการบังคับใช้

ประกาศฉบับนี้ให้ใช้บังคับกับบริษัทเงินทุนประเภทกิจการเงินทุนเพื่อการเคหะและบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงินทุกแห่ง

4. ประกาศและหนังสือเวียนที่ยกเลิก

1. ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย เรื่อง หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการประกอบกิจการให้เช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ลงวันที่ 4 ธันวาคม 2523 (หนังสือเวียนที่ ธปท. งพ. (ว) 1674/2523 ลงวันที่ 15 ธันวาคม 2523)

2. ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย เรื่อง หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทเงินทุนประเภทกิจการเงินทุนเพื่อการเคหะ ลงวันที่ 21 ตุลาคม 2524 (หนังสือเวียนที่ งท. (ว) 699/2524 ลงวันที่ 30 ตุลาคม 2524)

5. เนื้อหา

5.1 ในประกาศฉบับนี้

"กิจการเงินทุนเพื่อการเคหะ" หมายความว่า กิจการจัดหาเงินทุนจากประชาชนและทำการดังต่อไปนี้ เป็นทางค้าปกติ

(1) ให้กู้ยืมเงินแก่ประชาชนเพื่อให้ได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินและหรือบ้านที่อยู่อาศัย หรือ

(2) ให้กู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการจัดหาที่ดินและหรือบ้านที่อยู่อาศัยสำหรับจำหน่ายแก่ประชาชนหรือให้ประชาชนเช่าซื้อ หรือ

(3) จัดหาที่ดินและหรือบ้านที่อยู่อาศัยเพื่อจำหน่ายแก่ประชาชน รวมทั้งให้ประชาชนเช่าซื้อ

"บ้านที่อยู่อาศัย" หมายความว่า บ้านหรืออาคารที่บุคคลใช้อยู่อาศัยเป็นปกติ แต่ไม่รวมถึงอาคารที่ใช้เพื่อความประสงค์อย่างอื่นที่บุคคลใช้อยู่อาศัยเป็นปกติด้วย

"เช่าซื้อ" หมายความว่า สัญญาซึ่งเจ้าของเอาทรัพย์สินออกให้เช่า และให้คำมั่นว่าจะขายทรัพย์สินนั้นหรือว่าจะให้ทรัพย์สินนั้นตกเป็นสิทธิแก่ผู้เช่า โดยเงื่อนไขที่ผู้เช่าได้ใช้เงินเป็นจำนวนเท่านั้นเท่านี้คราว ตามนัยแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

"ราคาจำหน่าย" หมายความว่า ราคาเช่าซื้อหรือราคาเงินสด

"ราคาเช่าซื้อ" หมายความว่า จำนวนเงินรวมทั้งสิ้นของเงินล่วงหน้าและเงินรายงวด ซึ่งผู้เช่าซื้อจะต้องชำระแก่ผู้ให้เช่าซื้อตามระยะเวลาและเงื่อนไขในสัญญาเช่าซื้อเพื่อจะให้อสังหาริมทรัพย์ที่เช่าซื้อตกเป็นสิทธิแก่ผู้เช่าซื้อ

"เงินล่วงหน้า" หมายความว่า เงินที่ผู้เช่าซื้อชำระแก่ผู้ให้เช่าซื้อเมื่อทำสัญญาเช่าซื้อเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของราคาเงินสดต่างหากจากเงินรายงวด

"เงินรายงวด" หมายความว่า เงินที่ผู้เช่าซื้อจะต้องชำระแก่ผู้ให้เช่าซื้อในแต่ละงวด ซึ่งประกอบด้วยส่วนที่เป็นดอกผลเช่าซื้อและราคาเงินสดประจำงวด ตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าซื้อ

"ราคาเงินสด" หมายความว่า ราคาที่จะพึงซื้อขายอสังหาริมทรัพย์กันได้ในท้องตลาดด้วยเงินสด ณ วันทำสัญญาเช่าซื้อ

"ราคาเงินสดประจำงวด" หมายความว่า ส่วนของราคาเงินสดที่ผู้เช่าซื้อชำระแก่ผู้ให้เช่าซื้อในแต่ละงวด

"ราคาเงินสดสุทธิ" หมายความว่า ยอดสุทธิ ณ ขณะใดขณะหนึ่งของราคาเงินสดหักด้วยเงินล่วงหน้าและราคาเงินสดประจำงวดที่ได้ชำระแล้ว

"ดอกผลเช่าซื้อ" หมายความว่า เงินที่ผู้ให้เช่าซื้อรับจากผู้เช่าซื้อ เป็นการตอบแทนการให้เช่าซื้อนอกจากราคาเงินสดประจำงวด หรือเงินล่วงหน้า โดยคำนวณจากราคาเงินสดสุทธิ ณ วันต้นงวดหรือเมื่อเริ่มช่วงระยะเวลาที่ใช้ในการคำนวณดอกผลเช่าซื้อนั้น

"อัตราดอกผลเช่าซื้อ" หมายความว่า อัตราร้อยละต่อปีที่ผู้ให้เช่าซื้อใช้ในการคำนวณดอกผลเช่าซื้อ

"ผู้ให้เช่าซื้อ" หมายความว่า บริษัทเงินทุนประเภทกิจการเงินทุนเพื่อการเคหะและบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ที่ประกอบธุรกิจให้เช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์

5.2 อนุญาตให้บริษัทเงินทุนประเภทกิจการเงินทุนเพื่อการเคหะและบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ประกอบธุรกิจให้เช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์

5.3 หลักเกณฑ์ในการประกอบธุรกิจ

5.3.1 ผู้ให้เช่าซื้อต้องทำสัญญาเช่าซื้อเป็นหนังสือมีข้อความตรงกันอย่างน้อย 2 ฉบับ และต้องมอบให้ผู้เช่าซื้อเก็บไว้เป็นหลักฐาน 1 ฉบับ

ในกรณีที่สัญญาเช่าซื้อชำรุดหรือสูญหายและผู้เช่าซื้อขอให้ผู้ให้เช่าซื้อถ่ายเอกสารหรือจัดทำสำเนาให้แก่ผู้เช่าซื้อ ผู้ให้เช่าซื้อต้องดำเนินการให้เป็นไปตามความประสงค์ของผู้เช่าซื้อ โดยอาจเรียกค่าใช้จ่ายเอาจากผู้เช่าซื้อเท่าที่จำเป็น

5.3.2 ในสัญญาเช่าซื้อ นอกจากข้อความที่เป็นสาระและเงื่อนไขแห่งสัญญาที่พึงระบุตามปกติแล้ว ให้ผู้ให้เช่าซื้อระบุข้อความต่อไปนี้ไว้ด้วย คือ

(1) ราคาเงินสด

(2) เงินล่วงหน้า

(3) อัตราดอกผลเช่าซื้อ และเงื่อนไขการสงวนสิทธิในการเปลี่ยนแปลงอัตราดังกล่าว (ถ้ามี)

(4) เงินรายงวด จำนวนงวด และวิธีการชำระเงิน

(5) ค่าใช้จ่ายที่ผู้เช่าซื้อต้องมีหน้าที่ต้องชำระ นอกจากเงินล่วงหน้าและเงินรายงวด อันได้แก่ เบี้ยประกันกรมธรรม์ประกันภัย ค่าภาษีโรงเรือนและภาษีบำรุงท้องที่ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์หรือค่าใช้จ่ายอื่นตามกฎหมายหรือตามสัญญา (ถ้ามี) ที่ไม่ใช่ผลประโยชน์ตอบแทนจากการให้เช่าซื้อ

(6) เงื่อนไขการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าซื้อให้แก่ผู้เช่าซื้อ

(7) ข้อความที่ให้ถือประกาศธนาคารแห่งประเทศไทยว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการประกอบธุรกิจให้เช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ของบริษัทเงินทุนประเภทกิจการเงินทุนเพื่อการเคหะและบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เป็นส่วนหนึ่งของสัญญาเช่าซื้อ

5.3.3 ผู้ให้เช่าซื้อจะคิดดอกผลเช่าซื้อในแต่ละงวดหรือสำหรับช่วงระยะเวลาเช่าซื้อใดเกินกว่าดอกผลเช่าซื้อที่พึงคำนวณได้ตามอัตราที่ได้ตกลงกันไว้ในสัญญาหรือจะเรียกค่าใช้จ่ายอื่นนอกจากข้อ 5.3.2 (5) ไม่ได้ เว้นแต่ค่าปรับเมื่อมีการผิดนัดไม่ชำระเงินรายงวดหรือค่าชดเชยเมื่อมีการขอชำระเงินรายงวดก่อนกำหนด ทั้งนี้ ต้องไม่เกินกว่าที่ระบุให้เรียกได้ในข้อ 5.3.7 หรือข้อ 5.3.9 แล้วแต่กรณี

5.3.4 ในกรณีที่ผู้ให้เช่าซื้อสงวนสิทธิที่จะเปลี่ยนแปลงอัตราดอกผลเช่าซื้อโดยถือเป็นเงื่อนไขของสัญญา ผู้ให้เช่าซื้อจะต้องแจ้งให้ผู้เช่าซื้อทราบล่วงหน้าอย่างน้อย 2 เดือนก่อนการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกผลเช่าซื้อ ทั้งนี้ เว้นแต่ในกรณีที่ผู้เช่าซื้อเป็นฝ่ายได้รับประโยชน์และผู้เช่าซื้อได้ยินยอมแล้ว

5.3.5 ทุกครั้งที่ผู้ให้เช่าซื้อได้รับชำระเงินจากผู้เช่าซื้อ ผู้ให้เช่าซื้อจะต้องออกหลักฐานเป็นหนังสือลงลายมือชื่อผู้ให้เช่าซื้อหรือผู้ได้รับมอบอำนาจให้แก่ผู้เช่าซื้อ และหลักฐานเป็นหนังสือดังกล่าวอย่างน้อยจะต้องระบุจำนวนเงินและประเภทของเงินที่ชำระ

5.3.6 ผู้ให้เช่าซื้อต้องมีบัญชีผู้เช่าซื้อเป็นรายบุคคล และต้องจัดให้มีการบันทึกบัญชีเพื่อแสดงรายการอย่างน้อยดังนี้

(1) ราคาเงินสด

(2) การชำระเงินล่วงหน้า

(3) การชำระดอกผลเช่าซื้อ ราคาเงินสดประจำงวด และเงินรายงวดในแต่ละงวด

(4) ราคาเงินสดสุทธิที่คงเหลือ

(5) การชำระค่าใช้จ่ายอื่นตามข้อ 5.3.2 (5) ค่าปรับตามข้อ 5.3.7 หรือค่าชดเชยตามข้อ 5.3.9 (ถ้ามี)

5.3.7 ในกรณีผู้เช่าซื้อผิดนัดไม่ชำระเงินรายงวดในงวดใดงวดหนึ่ง ผู้ให้เช่าซื้อจะเรียกค่าปรับจากผู้เช่าซื้อก็ได้โดยต้องระบุไว้ชัดแจ้งในสัญญา แต่ค่าปรับดังกล่าวเมื่อคิดเป็นอัตราส่วนกับยอดเงินและระยะเวลาที่ผิดนัดแล้ว ต้องไม่เกินกว่าอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมที่ผู้ให้เช่าซื้อพึงเรียกได้ตามกฎหมาย

5.3.8 เมื่อผู้เช่าซื้อผิดนัดไม่ชำระเงินรายงวดสองงวดติด ๆ กัน หรือเมื่อผู้เช่าซื้อผิดสัญญาในข้อที่เป็นสาระสำคัญ ผู้ให้เช่าซื้ออาจถือเป็นเหตุบอกเลิกสัญญาเช่าซื้อได้ โดยต้องแจ้งการบอกเลิกสัญญาพร้อมเหตุผลเป็นหนังสือให้ผู้เช่าซื้อทราบก่อนไม่น้อยกว่า 30 วัน ในหนังสือบอกเลิกสัญญาดังกล่าวให้ระบุด้วยว่า หากผู้เช่าซื้อชำระเงินรายงวดที่ค้างชำระหรือแก้ไขการผิดสัญญาในข้อที่เป็นสาระสำคัญนั้นแล้วแต่กรณี ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือบอกเลิกสัญญา สัญญาเช่าซื้อไม่ระงับไป

ในกรณีผิดนัดไม่ชำระเงินรายงวดสองงวดติด ๆ กัน เมื่อผู้เช่าซื้อชำระเงินจำนวนดังกล่าวให้แก่ผู้ให้เช่าซื้อภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือบอกเลิกสัญญาของผู้ให้เช่าซื้อ ให้การบอกเลิกสัญญานั้นเป็นอันระงับไป

ในกรณีกระทำผิดสัญญาในข้อที่เป็นสาระสำคัญ หากผู้เช่าซื้อสามารถแก้ไขให้เป็นที่พอใจแก่ผู้ให้เช่าซื้อได้ภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับหนังสือบอกเลิกสัญญาของผู้ให้เช่าซื้อ ให้การบอกเลิกสัญญานั้นเป็นอันระงับไป

5.3.9 เมื่อผู้เช่าซื้อขอชำระราคาเงินสดประจำงวดก่อนกำหนด ผู้ให้เช่าซื้อจะต้องไม่คิดดอกผลเช่าซื้อสำหรับส่วนของราคาเงินสดสุทธิที่ลดลงเนื่องจากการชำระราคาเงินสดประจำงวดดังกล่าวตามระยะเวลาที่ชำระก่อนกำหนดนั้น หากยังคงมีราคาเงินสดสุทธิเหลืออยู่ ผู้ให้เช่าซื้อจะปรับปรุงวิธีการชำระเงินในส่วนที่เหลือต่อไปได้เมื่อผู้เช่าซื้อยินยอม

วิธีการดังกล่าวในวรรคหนึ่ง ให้ใช้บังคับแก่กรณีที่ผู้เช่าซื้อขอชำระส่วนของราคาเงินสดสุทธิคงเหลือด้วยโดยอนุโลม

ในกรณีที่ผู้เช่าซื้อขอชำระเงินสดประจำงวดตามวรรคหนึ่ง หรือส่วนของราคาเงินสดสุทธิตามวรรคสอง ผู้ให้เช่าซื้ออาจเรียกค่าชดเชยจากผู้เช่าซื้อได้ ค่าชดเชยดังกล่าวให้คิดได้ไม่เกินอัตราร้อยละ 1 ของราคาเงินสดประจำงวดหรือส่วนของราคาเงินสดสุทธิที่ผู้เช่าซื้อชำระ

5.3.10 ผู้ให้เช่าซื้อต้องยอมให้ผู้เช่าซื้อโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าซื้อให้แก่บุคคลอื่น ซึ่งมีคุณสมบัติที่จะเป็นผู้เช่าซื้อได้ตามหลักเกณฑ์ที่ผู้ให้เช่าซื้อกำหนดในการประกอบกิจการให้เช่าซื้อตามปกติ

5.3.11 ในระหว่างอายุสัญญาเช่าซื้อ เมื่อผู้เช่าซื้อขอทราบเกี่ยวกับเรื่องดังต่อไปนี้

(1) ส่วนของราคาเช่าซื้อที่ได้ชำระแล้ว

(2) ส่วนของราคาเช่าซื้อที่ถึงกำหนดชำระแต่ยังมิได้ชำระ

(3) ส่วนของราคาเช่าซื้อที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ

(4) ราคาเงินสดสุทธิที่ยังคงเหลืออยู่

ผู้ให้เช่าซื้อต้องจัดทำหนังสือแสดงรายการดังกล่าวให้ผู้เช่าซื้อได้ทราบโดยไม่ชักช้า

5.3.12 เมื่อผู้เช่าซื้อได้ชำระราคาเช่าซื้อจนครบถ้วนตามสัญญา หรือได้ชำระราคาเงินสดสุทธิรวมทั้งดอกผลเช่าซื้อคงค้างหรือเงินค่าชดเชยตามข้อ 5.3.9 (ถ้ามี) ครบถ้วนแล้ว ผู้ให้เช่าซื้อต้องดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์นั้นให้แก่ผู้เช่าซื้อตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาโดยพลัน

5.3.13 การกำกับดูแลที่จะต้องถือปฏิบัติ

(1) ที่ดินที่บริษัทเงินทุนมีไว้เพื่อประกอบกิจการเงินทุนเพื่อการเคหะทุกแปลงรวมกันเมื่อสิ้นวันหนึ่ง ๆ ต้องมีมูลค่าตามบัญชีไม่เกินร้อยละ 30 ของเงินกองทุนของบริษัทเงินทุนนั้น ทั้งนี้ ไม่รวมที่ดินส่วนที่ได้ทำสัญญาให้เช่าซื้อไปแล้ว

(2) อสังหาริมทรัพย์รวมถึงที่ดินตาม (1) ที่บริษัทเงินทุนมีไว้เพื่อประกอบกิจการเงินทุนเพื่อการเคหะรวมทั้งสิ้นเมื่อสิ้นวันหนึ่ง ๆ ต้องมีมูลค่าตามบัญชีไม่เกิน 2 เท่าของเงินกองทุนของบริษัทเงินทุนนั้น ทั้งนี้ ไม่รวมอสังหาริมทรัพย์ส่วนที่ได้ทำสัญญาให้เช่าซื้อไปแล้ว

(3) ที่ดินที่บริษัทเงินทุนมีไว้เพื่อดำเนินการก่อสร้างบ้านที่อยู่อาศัยไว้จำหน่ายหรือให้ประชาชนเช่าซื้อ แม้จะเป็นแปลงย่อยมีจำนวนต่ำกว่า 10 แปลงก็ต้องจัดให้มี

(3.1) ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่าง ๆ ทางเดินและทางเท้าในที่ดินนั้นทั้งหมด รวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนนหรือทางสายนอกของที่ดิน

(3.2) ระบบการระบายน้ำ

(3.3) ระบบและมาตรฐานของสิ่งอันเป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะตามที่จำเป็น

ทั้งนี้ การดำเนินการตาม (3.1) (3.2) และ (3.3) ให้ถือปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินโดยอนุโลม

(4) เมื่อบริษัทเงินทุนได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิใด ๆในอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาเพื่อประกอบกิจการเงินทุนเพื่อการเคหะแล้ว ต้องปฏิบัติดังนี้

(4.1) แจ้งการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิใด ๆ ข้างต้น แก่ธนาคารแห่งประเทศไทยเป็นหนังสือภายใน 15 วันนับแต่วันที่ได้มา

(4.2) ยื่นเอกสารหลักฐานเกี่ยวกับโครงการดำเนินงานต่อธนาคารแห่งประเทศไทยภายในสามเดือนนับแต่วันที่ได้มา โดยมีรายละเอียดดังนี้

(4.2.1) ชื่อของโครงการ

(4.2.2) ขนาดของโครงการ และทำเลที่ตั้ง

(4.2.3) นโยบายการดำเนินงาน และระยะเวลาของการดำเนินงาน

(4.2.4) รายละเอียดเกี่ยวกับระบบถนน ระบบการระบายน้ำ ระบบสาธารณูปโภค และระบบบริการสาธารณะที่จะจัดสรร

(4.2.5) ปริมาณของงานที่ได้ดำเนินการไปแล้ว (ถ้ามี)

(4.2.6) รายจ่ายที่คาดว่าจะต้องใช้ในการพัฒนาที่ดินในโครงการ

(4.2.7) ราคาจำหน่ายที่ดินต่อตารางวา

(4.2.8) รายจ่ายที่คาดว่าจะต้องใช้ในการก่อสร้างบ้านที่อยู่อาศัย

(4.2.9) แบบและจำนวนของอาคาร และราคาจำหน่ายต่อหน่วยของอาคารแต่ละแบบ

(4.2.10) ประมาณการรายรับ รายจ่าย ทั้งสิ้นของโครงการ ซึ่งแบ่งออกตามช่วงระยะเวลาของการดำเนินงาน

(4.2.11) รายละเอียดเกี่ยวกับแหล่งเงินทุนที่จะใช้ในการดำเนินงานของโครงการ

(4.2.12) นโยบายในการหาลูกค้า

(4.2.13) วิธีการจำหน่าย

(4.3) ต้องเริ่มดำเนินการตามโครงการตามข้อ (4.2) ภายใน 9 เดือนนับแต่วันที่ได้มา เว้นแต่จะได้รับการผ่อนผันจากธนาคารแห่งประเทศไทย หากไม่สามารถดำเนินการได้ตามกำหนดเวลาต้องจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์นั้นไปภายใน 1 ปีนับแต่วันสิ้นสุดกำหนดเวลาดังกล่าวนั้น

(5) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาเพื่อประกอบกิจการเงินทุนเพื่อการเคหะในกรณีที่ต้องทำการพัฒนาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างต้องดำเนินการตามโครงการและจำหน่ายหรือให้เช่าซื้อให้เสร็จสิ้นภายใน 3 ปีนับแต่วันที่ได้มา หรือภายใน 1 ปีในกรณีที่ไม่ต้องทำการพัฒนา เว้นแต่จะได้รับการผ่อนผันจากธนาคารแห่งประเทศไทย ทั้งนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทยอาจกำหนดเงื่อนไขให้ต้องปฏิบัติด้วยก็ได้

(6) ห้ามมิให้บริษัทเงินทุนนำอสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้เพื่อประกอบกิจการเงินทุนเพื่อการเคหะไปทำนิติกรรมกับบุคคลใดอันจะก่อให้เกิดภาระแก่อสังหาริมทรัพย์นั้น เว้นแต่ในกรณีจำเป็นโดยได้รับอนุญาตจากธนาคารแห่งประเทศไทย ทั้งนี้ ในการอนุญาตธนาคารแห่งประเทศไทยจะกำหนดเงื่อนไขใด ๆ ก็ได้

(7) การนำที่ดินที่ได้มาตามมาตรา 80 (2) (ค) แห่งพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. 2551 มาแบ่งแยกเป็นที่ดินแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายแก่ประชาชน รวมทั้งให้ประชาชนเช่าซื้อนั้น ถือว่าเป็นการค้าที่ดินและต้องได้รับอนุญาตจากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยและปฏิบัติตามประมวลกฎหมายที่ดินด้วย

6. วันเริ่มต้นบังคับใช้

ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 3 สิงหาคม 2551

(นางธาริษา วัฒนเกส)
ผู้ว่าการ
ธนาคารแห่งประเทศไทย

คำถาม - คำตอบท้ายประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย
เรื่อง หลักเกณฑ์ในการประกอบธุรกิจให้เช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ของบริษัทเงินทุนประเภทกิจการเงินทุนเพื่อการเคหะและของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์
ลงวันที่ 3 สิงหาคม 2551

ข้อ	คำถาม	คำตอบ
1.	บริษัทเครดิตฟองซิเอร์สามารถให้เช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์โดยมีขอบเขตในลักษณะใดได้บ้าง (ปรับปรุงวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2568)	บริษัทเครดิตฟองซิเอร์สามารถให้เช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ได้ในลักษณะดังนี้ 1. อสังหาริมทรัพย์ที่รับโอนกรรมสิทธิ์มาจากผู้จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เมื่อได้มีบุคคลตกลงจะเช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์นั้นแล้ว 2. อสังหาริมทรัพย์รอการขาย เช่น อสังหาริมทรัพย์ซึ่งบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ได้กลับเข้าครองอสังหาริมทรัพย์เนื่องจากผู้เช่าซื้อผิดสัญญา อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการชำระหนี้ อสังหาริมทรัพย์ซึ่งเดิมใช้เป็นสถานที่สำหรับประกอบธุรกิจ หรือเป็นที่พักหรือเพื่อสวัสดิการสำหรับพนักงานและลูกจ้างของบริษัทเครดิตฟองซิเอร์
2.	บริษัทเครดิตฟองซิเอร์สามารถประกอบธุรกิจให้เช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบ sale and hire purchase back ได้หรือไม่ (เพิ่มเติมวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2568)	บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ไม่สามารถประกอบธุรกิจให้เช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบ sale and hire purchase back เนื่องจากการให้เช่าซื้อในรูปแบบดังกล่าวมีลักษณะเป็นการที่ประชาชนนำทรัพย์สินที่มีอยู่มาหาเงินทุนในระบบ (asset-based financing) ซึ่งไม่เข้าลักษณะเป็นการให้เช่าซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่ ธปท. อนุญาตให้บริษัทเครดิตฟองซิเอร์กระทำได้