ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย

ที่ สนส. 24/2551

เรื่อง การอนุญาตให้สถาบันการเงินประกอบธุรกิจการนำอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่า

---

1. เหตุผลในการออกประกาศ

เดิมตามพระราชบัญญัติการธนาคารพาณิชย์ พ.ศ. 2505 และ พระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ พ.ศ. 2522 ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน และบริษัทเครดิตฟองซิเอร์จะถือครองอสังหาริมทรัพย์ได้เฉพาะกรณีเพื่อการใช้เป็นที่ทำการ หรือได้รับมาจากการชำระหนี้เท่านั้น ซึ่งมีระยะเวลาการถือครองค่อนข้างเข้มงวด กล่าวคือ หากได้รับอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการชำระหนี้จะต้องจำหน่ายออกไปโดยเร็ว อย่างไรก็ดี ธนาคารแห่งประเทศไทยเห็นว่า เพื่อให้สถาบันการเงินมีความยืดหยุ่นในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และไม่ให้เป็นภาระต่อสถาบันการเงิน จึงได้อนุญาตให้สถาบันการเงินนำอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวออกให้เช่าได้ในช่วงที่ถือครองอยู่ โดยการให้เช่าดังกล่าวต้องไม่เป็นอุปสรรคต่อการดำเนินธุรกิจปกติของสถาบันการเงิน

การออกประกาศฉบับนี้เพื่ออ้างอิงอำนาจตามกฎหมายให้สอดคล้องกับพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. 2551 โดยสาระสำคัญของหลักเกณฑ์ในการอนุญาตให้สถาบันการเงินประกอบธุรกิจนำอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่าไม่มีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ สถาบันการเงินใดได้มีการดำเนินการอยู่แล้วก็ให้ทำต่อไปได้

2. อำนาจตามกฎหมาย

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 36 แห่งพระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. 2551 ธนาคารแห่งประเทศไทยอนุญาตให้ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน และบริษัทเครดิตฟองซิเอร์นำอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่าได้ตามข้อกำหนดในประกาศนี้

ฝนสป00-กส37105-25510803

กส 371	วันที่ 3 ส.ค. 2551

3. ขอบเขตการบังคับใช้

ประกาศฉบับนี้ให้ใช้บังคับกับธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน และบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ตามกฎหมายว่าด้วยธุรกิจสถาบันการเงินทุกแห่ง

4. ประกาศและหนังสือเวียนที่ยกเลิก

4.1 ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย เรื่อง การอนุญาตให้ธนาคารพาณิชย์ประกอบธุรกิจการนำอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่า ลงวันที่ 3 มกราคม 2546 (หนังสือเวียนที่ สนส.(11) ว. 10/2546 ลงวันที่ 31 มกราคม 2546)

4.2 หนังสือเวียนที่ ธปท.สนส.(11) ว. 1457/2547 เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทเงินทุน บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ และบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ประกอบธุรกิจการนำอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่า ลงวันที่ 30 สิงหาคม 2547

4.3 หนังสือเวียนที่ ธปท.ฝนส.(21) ว. 2205/2548 เรื่อง การยกเลิกการจัดทำและนำส่งแบบรายงานการนำอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่า ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2548

5. เนื้อหา

5.1 หลักเกณฑ์ในการประกอบธุรกิจ

5.1.1 ประเภทของอสังหาริมทรัพย์ที่อนุญาตให้นำออกให้เช่าได้ ได้แก่

(1) อสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสถานที่สำหรับดำเนินธุรกิจซึ่งยังมิได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่ เช่น สถานที่ทำการ ที่จอดรถ คลังสินค้าที่ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์มีไว้เพื่อเก็บรักษาทรัพย์ที่นำมาวางประกันการให้สินเชื่อ

(2) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับมาจากการชำระหนี้ หรือจากการประกันการให้สินเชื่อ หรือจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่รับจำนองไว้จากการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาลหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ หรืออสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ได้มาเนื่องจากสัญญาขายฝาก

สำหรับอสังหาริมทรัพย์ตาม 5.1.1 (2) ระยะเวลาการให้เช่าจะต้องไม่เกิน 3 ปีสำหรับบริษัทเงินทุน และไม่เกิน 5 ปีสำหรับบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เว้นแต่อสังหาริมทรัพย์รอ

การขายที่ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ขยายระยะเวลาการถือครองสำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาในระหว่าง พ.ศ. 2540 ถึง พ.ศ. 2547 ให้กำหนดระยะเวลาการให้เช่าได้ครั้งละไม่เกิน 3 ปีสำหรับบริษัทเงินทุน และครั้งละไม่เกิน 5 ปีสำหรับบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ทั้งนี้ การกำหนดสัญญาเช่าจะต้องไม่เกินกว่าระยะเวลาที่ธนาคารแห่งประเทศไทยได้ขยายเวลาให้

(3) อสังหาริมทรัพย์ซึ่งธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ซื้อหรือมีไว้เพื่อใช้เป็นสำนักงานสาขา แต่อยู่ระหว่างรอการจำหน่ายอันเนื่องมาจากการย้าย การปิด และการระงับหรือยกเลิกการเปิดสำนักงาน

5.1.2 ในการนำอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่า ให้ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ปฏิบัติตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) ต้องเป็นการให้เช่าเพื่อป้องกันการสูญเปล่าทางเศรษฐกิจหรือเพื่อป้องกันการเสื่อมสภาพของอสังหาริมทรัพย์

(2) ต้องจัดให้มีสัญญาเช่าเป็นหนังสือ ยกเว้นในกรณีการนำที่จอดรถตามข้อ 5.1.1 (1) ออกให้เช่าในลักษณะที่ไม่อาจทำสัญญาได้เนื่องจากความจำเป็นหรือเหตุสุดวิสัย โดยในกรณีดังกล่าว ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ จะต้องจัดทำและจัดเก็บเอกสารการให้เช่าไว้เป็นหลักฐาน เพื่อให้ธนาคารแห่งประเทศไทยตรวจสอบได้

(3) ต้องไม่ทำสัญญาเช่าที่เป็นอุปสรรคต่อการใช้พื้นที่ของธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หากเป็นกรณีการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสถานที่สำหรับดำเนินธุรกิจ ตามข้อ 5.1.1 (1) และต้องไม่เป็นอุปสรรคในการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ในกรณีการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ตามข้อ 5.1.1 (2) และ ข้อ 5.1.1 (3)

(4) ต้องให้เช่าไม่เกินกว่าระยะเวลาการถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามกฎหมาย โดยธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ต้องจำหน่ายหรือยกเลิกการถืออสังหาริมทรัพย์นั้นภายในระยะเวลาตามกฎหมายและตามหลักเกณฑ์ของธนาคารแห่งประเทศไทย

(5) ในกรณีการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสถานที่สำหรับดำเนินธุรกิจ เมื่อนำพื้นที่ของสำนักงานใดออกให้เช่าแล้ว สำนักงานนั้นต้องไม่เช่าหรือซื้อพื้นที่เพิ่มเติมอีก รวมทั้งต้องให้เช่าแก่ผู้ประกอบธุรกิจที่เหมาะสมและไม่ส่งผลเสียต่อภาพลักษณ์ของธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์

(6) ต้องกำหนดเงื่อนไขในการให้เช่า เช่น ค่าเช่าหรือผลประโยชน์ที่จะได้รับอย่างเหมาะสมตามสภาวะตลาดและเป็นปกติทางการค้า มิฉะนั้น ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน

หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ จะต้องนำเรื่องดังกล่าวเสนอต่อคณะกรรมการของธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ เพื่อพิจารณาความเหมาะสมก่อนดำเนินการให้เช่า

(7) ต้องจัดทำและเก็บรักษาเอกสารเกี่ยวกับการนำอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่า เพื่อให้ธนาคารแห่งประเทศไทยตรวจสอบได้

(8) ต้องประกอบธุรกิจตามหลักเกณฑ์ที่ธนาคารแห่งประเทศไทยกำหนด

อนึ่ง ในกรณีที่การนำอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่ามิได้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดข้างต้น ธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน หรือบริษัทเครดิตฟองซิเอร์ ที่ประสงค์จะนำอสังหาริมทรัพย์ออกให้เช่าจะต้องได้รับอนุญาตจากธนาคารแห่งประเทศไทยก่อน และในการอนุญาตธนาคารแห่งประเทศไทยอาจกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีปฏิบัติใด ๆ ด้วยก็ได้

6. วันเริ่มต้นบังคับใช้

ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ 3 สิงหาคม 2551

(นางธาริษา วัฒนเกส)
ผู้ว่าการ
ธนาคารแห่งประเทศไทย