



สาส์นนายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

ในช่วงไตรมาส 1 ที่ผ่านมา สำหรับสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ถือว่าเป็นโอกาสพิเศษ เนื่องจากการได้มีการจัดกิจกรรมครบรอบ 30 ปีของการก่อตั้งสมาคม เมื่อวันที่ 23 มีนาคม 2554 ณ โรงแรมโซฟิเทล เซ็นทารา แกรนด์ กรุงเทพฯ และได้จัดพิมพ์หนังสือ 30 ปีสมาคม ซึ่งเป็นการรวบรวมกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ตั้งแต่พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน 2543 กฎกระทรวง ประกาศ รวมถึงหนังสือเวียนต่างๆ ของกรมที่ดิน ซึ่งถือเป็นแนวทางปฏิบัติในการพิจารณาการอนุญาตจัดสรรที่ดิน โดยสมาคมได้มอบหนังสือดังกล่าวให้กับสมาชิกและ

ผู้สนับสนุนทุกๆ บริษัท พร้อมกับสำนักงานที่ดินทั่วประเทศ โดยได้มอบผ่านท่านอธิบดีกรมที่ดิน จำนวน 300 ฉบับ และจะได้ออมให้กับสถาบันการศึกษาต่างๆ ที่มีหลักสูตรการเรียนการสอนที่เกี่ยวข้องกับภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ต่อไป

ซึ่งในการจัดกิจกรรมและจัดทำหนังสือครบรอบ 30 ปีสมาคม กระผมต้องขอขอบพระคุณบริษัทสมาชิกสมาคมและองค์กรต่างๆ ที่ได้ให้การสนับสนุนการจัดพิมพ์ และขอขอบพระคุณคุณอนุวัฒน์ เมธีวิบูลวุฒิ ท่านอธิบดีกรมที่ดิน คุณธนุพิมพ์พรณ์ ผู้อำนวยการ สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และคุณสุชาติ ดอกไม้เพ็ง นักวิชาการที่ดิน 8ว ที่ได้กรุณาให้ข้อมูลรวมถึงช่วยตรวจทานข้อมูลกฎหมายต่างๆ พร้อมกันนี้ในนามของสมาคม กระผมต้องขอขอบพระคุณท่านผู้ที่มีเกียรติทุกท่านที่ได้เข้าร่วมงาน 30 ปี และในโอกาสเดียวกัน สมาคมต้องขอขอบพระคุณสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย สมาคมอาคารชุดไทย ที่ได้ร่วมกับสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรบริจาคเงินจำนวน 300,000 บาท ผ่านบริษัท Panasonic (ประเทศไทย) เพื่อช่วยเหลือผู้ประสบภัยสึนามิในประเทศญี่ปุ่นด้วย

สำหรับภาพการณ์ของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในช่วงไตรมาส 1 ของปี 2554 ถือว่าเป็นการชะลอตัวลงทั้งด้านจำนวนยอดขายทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ และจำนวนบ้านสร้าง

เสร็จจดทะเบียน โดยยอดจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ไตรมาส 1 ของปี 2554 มีจำนวน 33,432 หน่วย ลดลงจากช่วงเดียวกันของปี 2553 ร้อยละ 47 และจำนวนสร้างเสร็จจดทะเบียนของปี 2554 มีจำนวน 19,168 หน่วย ลดลงจากช่วงเดียวกันของปี 2553 ร้อยละ 39

แต่ทั้งนี้ก็ต้องถือว่าภาพการณ์ซื้อขายเป็นไปตามปกติตามเศรษฐกิจ เนื่องจากไตรมาส 1 ของปี 2553 เป็นช่วงเวลาที่มาตรการสนับสนุนของรัฐ และมียอดโอนกรรมสิทธิ์ที่สูงที่สุดในรอบ 13 ปี หลังจากวิกฤติการณ์ปี 2540 เป็นต้นมา ทั้งนี้ภาพการณ์ในช่วงไตรมาสต่อไป สมาคมเชื่อว่าน่าจะมีการปรับตัวในทิศทางที่ดีขึ้น ซึ่งต้องขอให้กำลังใจสมาชิกสมาคมทุกๆ บริษัท และสมาคมจะได้ติดตามภาพการณ์ต่างๆ เพื่อนำเสนอต่อสมาชิกให้ทันทั่วถึงต่อไป

ขอขอบพระคุณ

นายอิสระ บุญยัง
นายกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

Contents : สารบัญ

- | | |
|---|--|
| <p>1 สาส์นจากนายกสมาคมฯ</p> <p>2-6 บทความ : มหกรรมคุ้มครองผู้บริโภคด้านอสังหาริมทรัพย์</p> <p>7 สถิติ : เครื่องชี้การลงทุนของภาคเอกชน</p> <p>8 สถิติ : ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์</p> | <p>9-10 ประชาสัมพันธ์</p> <p>11 กิจกรรมสมาคมฯ</p> <p>12 ถาม-ตอบ : ปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและอาคารชุดก่อน-หลังการบังคับใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 (ต่อ)</p> |
|---|--|

มาตรการคุ้มครองผู้บริโภค

ด้านอสังหาริมทรัพย์



ในวันที่ 22 มกราคม พ.ศ.2554 คณะกรรมการสิทธิมนุษยชน สิทธิเสรีภาพและการคุ้มครองผู้บริโภค วุฒิสภา สำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค กรมที่ดิน สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอาคารชุดไทย และสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ได้จัดสัมมนาและเปิดตัวข้ออภิปรายที่น่าสนใจ 2 เรื่อง คือ

1. การอภิปรายเรื่อง “ปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและอาคารชุด” โดยวิทยากร นายสุชาติ ดอกไม้เพ็ง ผู้แทนจากกรมที่ดินได้อภิปรายดังนี้

การจัดสรรที่ดิน คือการจำหน่ายที่ดินที่ได้แบ่งเป็นแปลงย่อยรวมกันตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป ไม่ว่าจะเป็นการแบ่งจากที่ดินแปลงเดียว หรือแบ่งจากที่ดินหลายแปลงที่มีพื้นที่ติดต่อกัน โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์เป็นค่าตอบแทน

ผู้จัดสรรที่ดิน คือผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินและรับโอนใบอนุญาต

ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร คือผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดินเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรรและรับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไป

ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มีสาธารณูปโภค และต้องมีการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค คือ

1. สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีในโครงการให้ตกอยู่ในภาระจ่ายอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพเดิมเช่นที่ได้จัดทำให้

2. ผู้จัดสรรที่ดินจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจ่ายอมลดลงไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้

3. ให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มี (7% ของราคาค่าก่อสร้าง)

ผู้จัดสรรที่ดินสามารถเรียกเก็บเงินค่าบริการสาธารณูปโภคจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ แต่ต้องเขียนไว้ในโครงการให้ชัดเจน และเมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วมีเงินเหลืออยู่ ให้คืนเงินส่วนนั้นให้กับผู้ซื้อที่ดินจัดสรร หรือมอบให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่จัดตั้งขึ้น





ผู้จัดการที่ดินจะขอพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคได้เมื่อได้ขายที่ดินจัดสรรให้กับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ 50% ของที่ดินจัดสรรทั้งหมด และผู้จัดการที่ดินต้องมอบเงินให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนำเงินไปใช้ในการบริหารจัดการและการดูแลสาธารณูปโภค

การพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดการที่ดิน

ผู้จัดการที่ดินตามประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 (กฎหมายเก่า) และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 (กฎหมายใหม่) จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคเมื่อได้มีการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดการที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค เมื่อมีการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดตามลำดับดังนี้

1. ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดการที่ดินกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดการที่ดิน

2. ผู้จัดการที่ดินได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

3. ผู้จัดการที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ (ตาม

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 44)

ในกรณีที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรขาดความรู้ความเข้าใจในเรื่องการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ผู้จัดการที่ดินต้องจัดหาวิทยากรชี้แจงให้ความรู้ เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีความรู้ความเข้าใจเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และจะต้องอำนวยความสะดวกในเรื่องสถานที่จัดการประชุม

ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

1. ผู้จัดการที่ดินประสงค์จะพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค หลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดการที่ดินต้องรับผิดชอบตามที่ระบุในโครงการและวิธีการจัดสรร

2. ผู้จัดการที่ดินจัดทำ

- บัญชีทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภค
- รายละเอียดหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

- ค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค 7% ที่จะรับผิดชอบ

- เงินกองทุนบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ยังคงเหลือ หรือเงินที่บริษัทประสงค์จะช่วยเหลือในระยะเริ่มต้น

3. ผู้จัดการที่ดินแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

- จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อรับโอนทรัพย์สินไปจัดการดูแลบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดการที่ดินกำหนด แต่ต้องไม่น้อยกว่า 180 วัน

- ทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังผู้มีอำนาจผู้ซื้อทุกราย

- ประกาศในหนังสือพิมพ์ซึ่งแพร่หลายในท้องถิ่น 3 วัน

- ปิดประกาศ ณ บริเวณที่ทำการจัดสรร 30 วัน

4. ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องประชุมร่วมกันเพื่อมีมติ

- ให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยต้องมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการ

- แต่งตั้งตัวแทนไปยื่นคำขอจดทะเบียน

- ร่างข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

การลงคะแนนเสียงให้ผู้ซื้อแต่ละแปลงมีเสียง 1 เสียง ผู้ซื้อต้องจัดการทำรายงานการประชุมทุกครั้ง



ข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรประกอบ
ด้วย

- 1.ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
- 2.วัตถุประสงค์
- 3.ที่ตั้งสำนักงาน
- 4.ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการ
การเลือกตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง การเริ่ม
ดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่งและการ
ประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร
- 5.ข้อกำหนดของการดำเนินงาน การบัญชี
และการเงิน

6.ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของ
สมาชิก

- 7.ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่
- 8.ข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลง
ข้อบังคับ

9.ข้อกำหนดเกี่ยวกับการยกเลิกนิติบุคคล
ผลของการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้าน
จัดสรร

- 1.มีฐานะเป็นนิติบุคคล
- 2.คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้
ดำเนินการและผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้าน
จัดสรร เกี่ยวกับข้อกฎหมายและข้อบังคับ
นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายใต้การดูแล
ของที่ประชุมใหญ่

3.ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่ในการ
บำรุงรักษาที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคโดย
ต้องโอนทรัพย์สินและส่งมอบเงินบำรุงรักษา
สาธารณูปโภค 7%

4.ผู้จัดสรรที่ดินเป็นสมาชิกนิติบุคคล
หมู่บ้านจัดสรรในส่วนที่ดินที่ยังไม่จำหน่าย
หรือที่โอนกลับมา (แต่จะแนบเสียงจะมีเพียง
คะแนนเดียวหรือเท่ากับแปลงที่ดินขึ้นอยู่
กับข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร)

5.ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายจะเป็นสมาชิก
นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

**อำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้าน
จัดสรร**

- 1.กำหนดระเบียบการใช้ประโยชน์ของ
สาธารณูปโภค
- 2.กำหนดระเบียบการอยู่อาศัยและการ
จราจร
- 3.เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา
และจัดการสาธารณูปโภค
- 4.เป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิก (ตั้งแต่ 10 ราย
ขึ้นไป)
- 5.จัดให้มีบริการสาธารณะหรือจัดสรร
เงินเพื่อสาธารณประโยชน์
- 6.ดำเนินการอื่นตามกฎหมาย
ทั้งนี้อำนาจหน้าที่ข้อ 1, 2 และ 5 ต้องได้รับ
ความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่



**สิทธิและหน้าที่ของสมาชิกนิติบุคคล
หมู่บ้านจัดสรร**

- 1.ชำระค่าใช้จ่ายในการรักษาและจัดการ
สาธารณูปโภค
-อัตราค่าใช้จ่ายต้องได้รับความเห็นชอบ
จากมติที่ประชุมใหญ่ อัตราค่าใช้จ่ายอาจกำหนด
ให้แตกต่างกันตามประเภทการใช้ประโยชน์
ที่ดินหรือขนาดพื้นที่ก็ได้
-นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่จัดเก็บ
-ให้จัดเก็บเป็นรายเดือนจากสมาชิก (ที่ดิน
แปลงที่ยังไม่มีผู้ซื้อให้ผู้จัดสรรออกค่าใช้จ่าย)
2.สิทธิและหน้าที่อื่นตามที่กำหนดในข้อ
บังคับ

กรณีสมาชิกนิติบุคคลที่ชำระเงินล่าช้า

- 1.ชำระล่าช้ารายเดือน
-ต้องจ่ายค่าปรับตามอัตราที่คณะกรรมการ
จัดสรรจังหวัดกำหนด (กรุงเทพฯ กำหนด 10%)
2.ชำระล่าช้าติดต่อกัน 3 เดือน
- ถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิ
ในสาธารณูปโภค

3.ชำระล่าช้าติดต่อกัน 6 เดือน

-พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจจะรับการ
จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม หนี้ค้างชำระ
เป็นหนี้ริบสิทธิในมูลรักษาอสังหาริมทรัพย์

**สิทธิพิเศษเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมภาษี
และอากร**

- 1.ค่าใช้จ่ายในการรับโอนที่ดินอันเป็น
สาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะได้รับยกเว้น





ค่าธรรมเนียม, ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย, ภาษีธุรกิจเฉพาะ, อากรแสตมป์

2.กรณีเงินที่นิติบุคคลได้รับจากสมาชิก เพื่อนำไปใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการ สาธารณูปโภคได้รับยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่ม, อากรแสตมป์

3.การยกเว้นดังกล่าวต้องเป็นไปตาม พระราชบัญญัติว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร (ฉบับที่ 378) พ.ศ.2544

นางสาวนนทิยา ทองยิ่งสกุล ผู้แทน จากกรมที่ดิน ได้อภิปรายเรื่อง “ความรู้ พื้นฐานในการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด” ดังนี้

อาคารชุด หมายความว่าอาคารที่บุคคล สามารถแยกการถือกรรมสิทธิ์ออกได้เป็นส่วนๆ โดยแต่ละส่วนประกอบด้วยกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ ส่วนบุคคลและกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง

การจดทะเบียนอาคารชุดตามพระราช- บัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ได้บัญญัติไว้ดังนี้

มาตรา 6 ผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคาร ใดประสงค์จะจดทะเบียนที่ดินและอาคาร นั้นให้เป็นอาคารชุดตามพระราชบัญญัตินี้ ให้ยื่นคำขอจดทะเบียนอาคารชุดต่อพนักงาน เจ้าหน้าที่จะพร้อมหลักฐานรายละเอียดดังต่อไปนี้

(1) โฉนดที่ดิน

(2) แผนผังอาคารชุด รวมทั้งเส้นทางเข้า ทางออกสู่ทางสาธารณะ

(3) รายละเอียดเกี่ยวกับห้องชุด ทรัพย์ส่วน บุคคล และทรัพย์ส่วนกลาง ได้แก่ จำนวนพื้นที่ ลักษณะการใช้ประโยชน์อื่นๆ ตามที่รัฐมนตรี ประกาศกำหนด

(4) อัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องมี กรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนกลางตามมาตรา 14

(5) คำรับรองของผู้ยื่นคำขอว่าอาคารที่ขอ

จดทะเบียนอาคารชุดนั้นปราศจากการผูกพัน ใดๆ เว้นการจำนองอาคารรวมกับที่ดิน

(6) ร่างข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

(7) หลักฐานอื่นตามที่กำหนดในกฎ กระทรวง

เมื่อจะมีการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุด บุคคลหนึ่งบุคคลใด จะต้องยื่นคำขอโอน กรรมสิทธิ์ในห้องชุดพร้อมกับคำขอจดทะเบียน นิติบุคคลอาคารชุด (ตามพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 31 มาตรา 32 และมาตรา 33)

นิติบุคคลอาคารชุดมีผู้จัดการหนึ่งคน โดยการแต่งตั้งผู้จัดการให้เป็นไปตามมติ ที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม ยกเว้นผู้จัดการ คนแรก เมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลอาคารชุด แล้วภายใน 6 เดือนต้องจัดให้มีการประชุม ครั้งแรกขึ้น ซึ่งสามารถเปลี่ยนผู้จัดการคนแรก ได้

กรรมการนิติบุคคลอาคารชุดประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่าสามคนแต่ไม่เกินห้าคน ซึ่งแต่งตั้ง โดยที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม โดยมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 2 ปี (พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 37)

2.การอภิปรายเรื่อง “การสร้างความสำเร็จเกี่ยวกับพระราชบัญญัติการดูแล ผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ.2551” โดยวิทยากร นางสาวอมรรัตน์ จารรัตน์ ผู้อำนวยการ ส่วนนโยบายดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา สำนักนโยบายระบบการคุ้มครองผลประโยชน์ ทางการเงินได้อภิปรายดังนี้

พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ.2551 มีที่มาจากวิกฤติทางเศรษฐกิจ ของประเทศในปี พ.ศ.2540 ที่ส่งผลให้เกิดวิกฤติธุรกิจอสังหาริมทรัพย์คือ

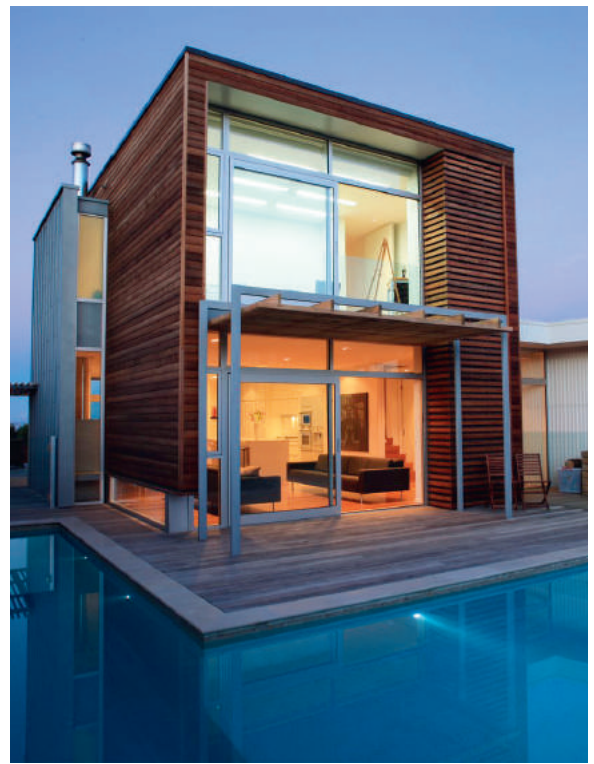
1.ที่อยู่อาศัยล้นตลาด

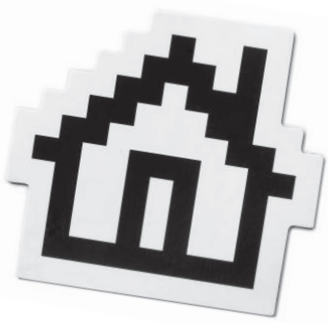
2.การซื้อขายที่อยู่อาศัยอยู่ในภาวะชะงักงัน ผู้ที่ซื้อที่อยู่อาศัยทิ้งเงินดาวน์ไปเป็นจำนวนมาก

3.มีข้อพิพาทและฟ้องร้องเป็นจำนวนมาก

4.สำนักงานเศรษฐกิจการคลังเป็นหน่วยงานเดียวที่ให้ความช่วยเหลือและคุ้มครองผู้ที่เดือดร้อน โดยเฉพาะผู้ซื้อที่อยู่อาศัย

กระทรวงการคลังจึงได้เสนอร่างพระราชบัญญัติการจัดการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา หรือ กฎหมาย Escrow ในปี พ.ศ.2543





การประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์

การประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ คือ การดำเนินการให้มี “คนกลาง” หรือที่เรียกว่า “ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา” ทำหน้าที่ดูแลการชำระหนี้ของคู่สัญญาให้เป็นไปตามที่ตกลงกันไว้ในสัญญาดูแลผลประโยชน์ โดยกระทำการเป็นการค้าปกติและได้รับค่าตอบแทนหรือค่าบริการ

เจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ.2551

1.การจัดให้มีคนกลางเพื่อดูแลให้คู่สัญญาปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ได้ระบุไว้ในสัญญา โดยดูแลให้มีการชำระหนี้และการส่งมอบทรัพย์สินเป็นไปตามที่ตกลงไว้ในสัญญา

2.ช่วยลดข้อพิพาทและปัญหาที่เกิดขึ้นจากการฟ้องร้องในกรณีที่มีฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญา

3.ช่วยคุ้มครองผู้บริโภคและผู้ประกอบการให้สามารถทำการซื้อขายโดยสามารถลดความเสี่ยงอันเกิดจากการผิดสัญญาได้

4.ช่วยให้คู่สัญญามีความมั่นใจว่าจะได้รับการชำระหนี้และส่งมอบทรัพย์สินตามสัญญา

อันจะทำให้เกิดการขยายตัวของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งช่วยส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ให้มีมาตรฐานในระยะยาว

อำนาจหน้าที่คณะกรรมการกำกับการประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์

1.เสนอความเห็นต่อ รมต.ที่เกี่ยวกับการออกประกาศตาม พ.ร.บ.นี้

2.ออกประกาศหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์

3.ออกประกาศค่าตอบแทนและค่าบริการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ตามมาตรา 8 วรรคสอง

4.เสนอแนะรัฐมนตรีในการออกใบอนุญาตฯ และเพิกถอนใบอนุญาตฯ

5.ปฏิบัติการอื่นตามที่กฎหมายให้อำนาจหรือ รมต.มอบหมาย

สาระสำคัญของกฎหมาย

-กิจการดูแลผลประโยชน์ หมายถึงการทำหน้าที่เป็น “คนกลาง” เพื่อดูแลการชำระหนี้ของคู่สัญญาโดยการกระทำการเป็นการค้าปกติและได้รับค่าตอบแทนหรือค่าบริการ (มาตรา 3)

-“คู่สัญญา” หมายถึงคู่สัญญาตามสัญญาต่างตอบแทนใดๆ ที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งมีหนี้ในการโอน และคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งมีหนี้ในการชำระหนี้ (มาตรา 3)

-ผู้ซื้อ-ผู้ขายตกลงกันให้มี “คนกลาง” โดยยึดหลักสมัครใจ (มาตรา 5)

-ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญามีหน้าที่ดูแลให้คู่สัญญาชำระหนี้ และจัดให้มีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิในทรัพย์สินให้แก่คู่สัญญา (มาตรา 7)

หลักการสำคัญใน พ.ร.บ.

1.“กิจการดูแลผลประโยชน์” หมายความว่า การทำหน้าที่เป็นคนกลางเพื่อดูแลการชำระหนี้ของคู่สัญญาให้เป็นไปตามที่ตกลงกันไว้ในสัญญาดูแลผลประโยชน์ โดยกระทำการเป็นการค้าปกติและได้รับค่าตอบแทนหรือค่าบริการ (มาตรา 3)

2.“บัญชีดูแลผลประโยชน์” หมายความว่า บัญชีเงินฝากที่ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาเปิดไว้กับสถาบันการเงินในนามของตนเพื่อดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (มาตรา 3)

3.การจัดให้มีผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญายึดหลักสมัครใจ (มาตรา 5)

4.ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญามีหน้าที่ในการดูแลให้คู่สัญญาปฏิบัติตามการชำระหนี้ตามระยะเวลาและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาดูแลผลประโยชน์ และดูแลรักษาเงิน ทรัพย์สิน หรือเอกสารอันเป็นหลักฐานแห่งหนี้ที่คู่สัญญาได้ส่งมอบให้อยู่ในความครอบครองของตน พร้อมทั้งดำเนินการส่งมอบเงินและจัดให้มีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิในทรัพย์สินให้แก่คู่สัญญา (มาตรา 7 วรรคหนึ่ง)

5.ให้คู่สัญญาออกค่าตอบแทนในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาฝ่ายละเท่ากัน (มาตรา 8 วรรคหนึ่ง)

6.ผู้ประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์ ต้องได้รับใบอนุญาตจากรัฐมนตรีตามข้อเสนอแนะของคณะกรรมการ (มาตรา 9)

7.ห้ามบุคคลใดนอกจากผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญาใช้ชื่อหรือคำแสดงชื่อในธุรกิจว่า “ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา” หรือคำอื่นใดที่มีความหมายเช่นเดียวกัน (มาตรา 11)

8.“คณะกรรมการกำกับการประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์” มีหน้าที่ในการกำกับการดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติตาม พ.ร.บ. (มาตรา 26)

สถาบันการเงินที่ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์

ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)

ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้แบงกิงคอร์ปอเรชัน จำกัด

ธนาคารซูมิโตโม มิตซูบิ แบงกิงคอร์ปอเรชัน

ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

ธนาคารเอบีเอ็น แอมโร เอ็น.วี. สาขากรุงเทพฯ

ธนาคารซีทีบีแบงก์ เอ็น.เอ. สาขากรุงเทพฯ

ธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด (ไทย) จำกัด (มหาชน)

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)



สถิติ : เครื่องมือการลงทุนของภาคเอกชน

หน่วย : พันล้านบาท (นอกจากระบุ)	2552	2553	2553		2554			ยอดสะสม ตั้งแต่ ม.ค.
			พ.ย.	ธ.ค.	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	
■ ดัชนีการลงทุนภาคเอกชน ^{1/}	155.6	182.6	186.6	184.8	192.4	195.0	203.1	-
	(-12.0)	(17.3)	(15.2)	(11.2)	(13.5)	(12.2)	(13.2)	(-)
■ ปริมาณการใช้ปูนซีเมนต์ในประเทศ (พันตัน) ^{2/}	24,687	26,849	2,121	2,251	2,334	2,431	2,661	7,426
	(2.2)	(8.8)	(4.2)	(8.7)	(3.8)	(4.8)	(2.5)	(3.7)
■ ปริมาณการจำหน่ายรถยนต์เชิงพาณิชย์ในประเทศ (คัน) ^{2/}	290,986	408,791	40,552	40,285	33,288	37,663	41,894	112,845
	(-22.5)	(40.5)	(23.5)	(19.9)	(21.6)	(24.1)	(9.4)	(17.5)
■ มูลค่าการนำเข้าสินค้าประเภททุน ^{3/} (ณ ราคาคงที่ปี 2000 : ล้านบาท)	1,171,961	1,464,007	130,444	122,995	139,226	116,014	165,391	420,631
	(-15.9)	(24.9)	(20.5)	(13.8)	(30.5)	(10.5)	(31.2)	(24.5)
■ พื้นที่รับอนุญาตก่อสร้างในเขตเทศบาล (พันตารางเมตร)								
รวมทั่วประเทศ	16,987	17,959	1,678	1,575	1,407	1,970	1,535	4,912
	(-2.9)	(5.7)	(7.1)	(-46.2)	(17.1)	(24.1)	(-13.3)	(7.8)
ที่อยู่อาศัย	10,974	12,471	949	1,075	1,008	1,453	1,002	3,463
	(-12.2)	(13.6)	(-13.3)	(-16.7)	(-19.1)	(33.7)	(-25.9)	(5.4)
พาณิชยกรรม	3,755	2,878	316	288	226	272	317	814
	(29.1)	(-23.3)	(18.5)	(-77.2)	(17.8)	(-24.9)	(60.6)	(8.5)
อุตสาหกรรมและอื่นๆ	2,258	2,610	413	213	173	245	216	634
	(8.1)	(15.6)	(100.8)	(-42.9)	(6.3)	(76.5)	(-2.1)	(21.4)
เฉพาะเขตกรุงเทพฯ	9,342	10,004	904	815	757	1,311	745	2,814
	(-0.3)	(7.1)	(1.7)	(-60.1)	(29.6)	(61.0)	(-31.7)	(13.0)
ภาคกลาง (ไม่รวมกรุงเทพฯ)	2,976	2,952	242	258	211	240	270	721
	(-26.4)	(-0.8)	(-23.0)	(-15.5)	(-23.5)	(-37.3)	(-7.5)	(-24.2)
ภาคอื่นๆ	4,668	5,003	532	502	439	419	520	1,377
	(14.6)	(7.2)	(46.4)	(-13.4)	(28.5)	(7.5)	(34.0)	(23.1)
■ ปริมาณการจำหน่ายเหล็กเส้น (พันตัน) ^{2/}	1,643	472	181	148	196	178	182	556
	(-20.0)	(14.8)	(52.7)	(0.8)	(27.1)	(26.4)	(3.0)	(17.8)
■ การจำหน่ายสิ่งกระเบื้องในประเทศ (ตัน) ^{2/}	202,875	77,631	18,474	21,093	31,275	28,955	28,514	88,743
	(-30.7)	(52.1)	(13.8)	(26.2)	(33.7)	(10.8)	(1.4)	(14.3)
■ โรงงานที่ได้รับอนุญาตให้ตั้งจากกระทรวงอุตสาหกรรม								
กรมโรงงานอุตสาหกรรม : จำนวนโรงงาน (ราย)	619	723	61	55	81	46	55	182
เงินลงทุน	85,996	107,624	9,637	11,711	40,178	6,574	16,385	63,137
	(-8.0)	(25.1)	(-14.3)	(47.1)	(509.5)	(26.1)	(58.0)	(184.7)
อุตสาหกรรมจังหวัด : จำนวนโรงงาน (ราย)	3,150	2,931	255	242	202	207	268	677
เงินลงทุน	59,778	64,681	4,691	6,428	3,285	2,845	5,674	11,804
	(4.3)	(8.2)	(-52.7)	(69.0)	(13.5)	(-73.3)	(-50.9)	(-53.0)
ส่วนปกครองท้องถิ่น : จำนวนโรงงาน (ราย)		(94.0)	(13.0)	(11.0)	(13.0)	(8.0)	(11.0)	(32.0)
เงินลงทุน		(693.3)	(101.8)	(149.7)	(26.2)	(70.5)	(79.1)	(175.8)
		(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
■ เงินจดทะเบียนธุรกิจที่กระทรวงพาณิชย์								
ตั้งใหม่	136,140	198,204	13,392	10,493	16,135	12,568	....	28,703
	(-17.3)	(45.6)	(-47.4)	(-8.1)	(35.9)	(-20.8)	....	(3.5)
เพิ่มทุน	329,549	554,963	70,625	57,906	54,596	84,873	....	139,469
	(-17.5)	(68.4)	(213.3)	(2.9)	(55.6)	(198.5)	....	(119.6)
เลิกกิจการ (ราย)	47,505	16,018	1,715	3,678	1,128	639	....	1,767
	(139.9)	(-66.3)	(-2.6)	(-41.5)	(-10.0)	(-14.6)	....	(-11.7)
■ การส่งเสริมลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน								
จำนวนกิจการที่ขอรับการส่งเสริมสิทธิ** (ราย)	1,489	1,591	178	191	107	153	191	451
เงินลงทุน (พันล้านบาท)	638.1	447.4	42.1	71.4	26.8	41.0	50.0	117.8
	(47.6)	(-29.9)	(28.7)	(-74.7)	(-50.9)	(102.0)	(70.1)	(12.9)
จำนวนกิจการที่ได้รับอนุมัติส่งเสริม (ราย)	1,003	1,566	190	146	139	127	141	407
เงินลงทุน (พันล้านบาท)	281.4	491.3	60.2	35.3	22.3	57.0	30.7	110.0
	(-43.5)	(74.7)	(-16.9)	(65.7)	(-38.6)	(249.7)	(-14.2)	(24.4)
จำนวนกิจการที่ได้รับบัตรส่งเสริม (ราย)	962	1,338	144	123	117	128	129	374
เงินลงทุน (พันล้านบาท)	293	488.0	32.3	25.7	46.8	17.7	28.1	92.6
	(-46.4)	(66.6)	(27.7)	(-5.5)	(30.7)	(-27.2)	(-15.1)	(-0.6)

หมายเหตุ : ตัวเลขในวงเล็บคืออัตราเพิ่มร้อยละจากระยะเดียวกันปีก่อน

^{1/} ธ.พ.ปรับปีฐานเป็นปี 2543 และย้อนหลังตั้งแต่เดือนมกราคม 2543 ตามข้อมูลดัชนีราคานำเข้าของกระทรวงพาณิชย์

^{2/} สินค้าทุนนำเข้าไม่รวมการนำเข้าสินค้ากลุ่มขนส่ง

** ขึ้นขอรับการส่งเสริมทั้งหมดเปลี่ยนมาใช้เป็นขึ้นขอรับการส่งเสริมสิทธิแทน

^{3/} ธ.พ.ปรับไปใช้ข้อมูลจากสำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรมตั้งแต่เดือนมกราคม 2554 โดยมีข้อมูลย้อนหลังไปถึงเดือนมกราคม 2543

ที่มา : สอบถามจากผู้ประกอบการ, ธนาคารแห่งประเทศไทย, ฝ่ายโยธา สำนักงานเขตกรุงเทพฯ สำนักงานเทศบาลเมือง, กรมโรงงานอุตสาหกรรม, กรมพัฒนาธุรกิจการค้าและสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

หน่วย : ล้านบาท (นอกจากระบุ)	2552	2553	2553		2554			ยอดสะสม ตั้งแต่ ม.ค.
			พ.ย.	ธ.ค.	ม.ค.	ก.พ.	มี.ค.	
■ ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ^{1/}	6,199	10,734	1,152	1,533	1,051	1,032	....	2,083
	(-24.1)	(73.1)	(105.7)	(96.6)	(97.6)	(79.8)		(88.4)
- ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมร้อยละ 2 ^{2/} (กรณีปกติ)	6,164	10,702	1,152	1,533	1,051	1,032	....	2,083
	(-24.3)	(73.6)	(106.7)	(97.3)	(98.5)	(81.1)		(89.5)
- ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมร้อยละ 0.01 ^{3/} (กรณีพิเศษ)	35.3	31.8	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
	(32.4)	(-9.8)	(-100.0)	(-100.0)	(-100.0)	(-100.0)		(-100.0)
■ มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วประเทศ ^{4/}	661,196	853,359	57,616	76,637	52,559	51,600	....	104,159
	(-1.9)	(29.1)	(7.7)	(15.7)	(4.1)	(-24.4)		(-12.3)
- ภาคกลาง	n.a.	n.a.	37,535	52,990	32,051	30,597	....	62,648
- ภาคตะวันออก	n.a.	n.a.	6,507	6,891	4,878	5,575	....	10,453
- ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	n.a.	n.a.	4,796	6,016	5,836	5,815	....	11,651
- ภาคเหนือ	n.a.	n.a.	5,053	5,998	5,684	5,610	....	11,294
- ภาคใต้	n.a.	n.a.	3,724	4,742	4,111	4,002	....	8,113
■ การออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ ^{5/} (หน่วย)	14,797	95,983	8,188	7,684	5,024	4,831	....	9,855
- กรุงเทพมหานครและปริมณฑล	14,797	20,784	2,363	2,856	721	1,582	....	2,303
	(-6.3)	(40.5)	(20.1)	(219.5)	(-36.1)	-		(104.0)
- ต่างจังหวัด	n.a.	75,199	5,825	4,828	4,303	3,249	....	7,552
		-	-	-	(77.8)	(-59.2)		(-27.3)
■ การจดทะเบียนอาคารชุดทั่วประเทศ (หน่วย)	56,213	63,911	5,889	8,257	4,664	2,955	....	7,619
	(39.4)	(13.7)	(21.4)	(-12.1)	(16.6)	(-60.3)		(-33.4)
กรุงเทพมหานคร	29,618	42,108	5,608	5,673	4,523	1,990	....	6,513
	(12.7)	(42.2)	(42.4)	(-33.1)	(44.4)	(-44.5)		(-3.1)
ต่างจังหวัด	26,595	21,803	281	2,584	141	965	....	1,106
	(89.2)	(-18.0)	(-69.2)	(180.9)	(-83.7)	(-75.0)		(-76.6)
■ สินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ของ ธพ. ^{6/}	1,336,873	1,448,306	n.a.	1,448,306	n.a.	n.a.	....	....
	(4.1)	(8.3)		(8.3)				
ผู้ประกอบการ	380,161	360,860	n.a.	360,860	n.a.	n.a.	....	....
	(-8.8)	(-5.1)		(-5.1)				
ผู้บริโภค	956,712	1,087,446	n.a.	1,087,446	n.a.	n.a.	....	....
	(10.3)	(13.7)		(13.7)				
■ ที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่ม (เขต กทม.-ปริมณฑล)	94,977	107,904	18,001	9,692	7,280	4,523	....	11,803
(หน่วย)	(11.0)	(13.6)	(57.0)	(-8.3)	(-9.1)	(-55.6)		(-35.1)
บ้านจัดสรร	21,634	25,288	3,180	1,840	2,591	2,314	....	4,905
	(-21.4)	(16.9)	(41.0)	(-7.4)	(-4.6)	(41.2)		(12.6)
แฟลตและอาคารชุด ^{7/}	53,725	59,919	12,806	6,010	2,536	514	....	3,050
	(57.8)	(11.5)	(58.6)	(-17.1)	(-27.8)	(-92.5)		(-70.6)
ปลูกสร้างเอง	19,618	22,697	2,015	1,842	2,153	1,695	....	3,848
	(-18.3)	(15.7)	(78.2)	(38.2)	(21.2)	(0.3)		(11.0)

หมายเหตุ : ตัวเลขในวงเล็บเป็นอัตราเพิ่มร้อยละจากระยะเดียวกันปีก่อน

P = ตัวเลขเบื้องต้น

1/ ค่าธรรมเนียมจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เป็นข้อมูลที่จัดเก็บโดยกรมที่ดิน ในที่นี้ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) คิดเฉพาะค่าธรรมเนียมประเภทขายและขายฝากเท่านั้น ไม่รวมการแลกเปลี่ยน การให้ มรดก จดจำนอง การโอนชำระหนี้ การเช่า และอื่นๆ ซึ่งไม่ได้สะท้อนธุรกรรมการซื้อขายจริงของอสังหาริมทรัพย์

2/ ค่าธรรมเนียม เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน เป็นไปตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 47 (พ.ศ.2541) ออกตามความในพระราชบัญญัติ ให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.2497 ข้อ 2(7) ให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียม ในอัตราร้อยละ 2

3/ ค่าธรรมเนียม เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเรียกเก็บเป็นกรณีพิเศษในอัตราร้อยละ 0.01 สำหรับกรณีการปรับปรุงโครงสร้างดินและการดำเนินการดำเนินการตามกฎหมายว่าด้วยการล้มละลายตามหลักเกณฑ์ที่คณะกรรมการกำหนด (สำหรับรายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การลดค่าธรรมเนียมฯ นอกเหนือจากกรณีดังกล่าว ตลอดจนการขยายระยะเวลาสิ้นสุดในแต่ละกรณีโปรดติดต่อกรมที่ดิน อนึ่ง การลดค่าธรรมเนียมฯ จากร้อยละ 2 เหลือร้อยละ 0.01 นี้ เริ่มมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 28 พฤศจิกายน 2541 เป็นต้นมา แต่เนื่องจากข้อจำกัดในการจัดเก็บข้อมูลของกรมที่ดินทำให้ได้ข้อมูลย้อนหลังในช่วงปี 2542-2545 เป็นข้อมูลรายปีเท่านั้น ดังนั้น ธปท.จึงได้กรมที่ดินได้มีการจัดเก็บข้อมูลค่าธรรมเนียมฯแยกเป็นอัตราร้อยละ 2 และ 0.01 เป็นรายเดือนตั้งแต่เดือนมกราคม 2546 เป็นต้นมา (ตามที่มติคณะรัฐมนตรีได้ขยายเวลาไว้)

4/ มูลค่าการซื้อขายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างทั่วประเทศ ธปท.ประมาณการโดยใช้การคำนวณย้อนกลับจากค่าธรรมเนียม ที่จัดเก็บได้ ซึ่งจำแนกออกเป็นอัตราร้อยละ 2 และร้อยละ 0.01 ตาม 2/ และ 3/

5/ กรมที่ดินอยู่ระหว่างการปรับเปลี่ยนวิธีการจัดเก็บข้อมูลในเขตภูมิภาค จึงขอตัดรายงานการออกใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั้งประเทศที่แจ้งรายละเอียด เนื่องจากไม่ได้รับข้อมูลจากเจ้าของข้อมูลตั้งแต่ปี 2543

6/ ตั้งแต่งวดเดือนธันวาคม 2546 เป็นต้นไป รวมธนาคารพาณิชย์ไทย (ไม่รวมสาขาธนาคารพาณิชย์ไทยในต่างประเทศ), สาขาธนาคารพาณิชย์ต่างประเทศ และสำนักงานวิเทศธนกิจของธนาคารต่างประเทศและรวมธุรกรรมระหว่างธนาคาร, กิจการวิเทศธนกิจ Out-in และ Out-out เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงการจัดประเภทธุรกิจให้เป็นไปตามประเภทอุตสาหกรรมตามกิจกรรมทางเศรษฐกิจ (ISIC)

7/ สำหรับที่อยู่อาศัยจดทะเบียนเพิ่มเติมตั้งแต่งวดเดือนมกราคม 2549 เป็นต้นไป ธนาคารอาคารสงเคราะห์ใช้ข้อมูล Apartment and Condominium จากกรมที่ดินแทนการขอเลขที่บ้านจากสำนักงานเขตต่างๆ ใน กทม.

การลงทุนภาคเอกชน

ดัชนีการลงทุนภาคเอกชน (เบื้องต้น) ในเดือนกุมภาพันธ์ 2554 ขยายตัวร้อยละ 11.8 เทียบกับระยะเดียวกันปีก่อน การลงทุนภาคเอกชนปรับตัวขึ้นต่อเนื่องตามการขยายตัวของเครื่องใช้ทุกรายการ โดยเฉพาะปริมาณจำหน่ายรถยนต์เชิงพาณิชย์ในประเทศที่ขยายตัวต่อเนื่องร้อยละ 37.0 จากระยะเดียวกันปีก่อน โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากรายได้เกษตรกรและความเชื่อมั่นที่อยู่ในเกณฑ์ดี รวมทั้งการผ่อนคลายเกณฑ์การปล่อยสินเชื่อของสถาบันการเงิน สำหรับการนำเงินสดเข้าทุนยังขยายตัวต่อเนื่องเช่นกันที่ร้อยละ 10.5 จากระยะเดียวกันปีก่อน โดยส่วนหนึ่งยังคงเป็นการนำเข้าเครื่องจักรเพื่อขยายกำลังการผลิตในอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับการส่งออกที่คำสั่งซื้อยังมีอยู่อย่างต่อเนื่อง อาทิ อีเล็กทรอนิกส์ ยานยนต์และเครื่องใช้ไฟฟ้า ส่วนการลงทุนในภาคก่อสร้างขยายตัวตามการซ่อมแซมที่อยู่อาศัย และการก่อสร้างซึ่งส่วนหนึ่งเป็นผลจากการเปิดตัวโครงการเพื่อรองรับการจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโดในเดือนมีนาคม การลงทุนภาคเอกชนทั้งตัวขึ้นสอดคล้องกับดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจทั้งในปัจจุบันและอีก 3 เดือนข้างหน้าที่อยู่สูงกว่าระดับความเชื่อมั่น

ที่ 50 อย่างไรก็ดีผู้ประกอบการยังคงเผชิญกับต้นทุนการผลิตที่มีแนวโน้มสูงขึ้น ขณะที่การปรับขึ้นราคาสินค้ายังคงทำได้ยาก ซึ่งจะเป็นปัจจัยเสี่ยงต่อการลงทุนในระยะต่อไป

ภาคอสังหาริมทรัพย์

ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยรวมในเดือนมกราคม 2554 ชะลอลงจากเดือนก่อนจากทั้งด้านอุปสงค์และอุปทาน โดยยอดการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยและยอดที่อยู่อาศัยสำเร็จจดทะเบียนในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลปรับลดลงจากเดือนก่อน

สำหรับในเดือนกุมภาพันธ์ 2554 อุปสงค์มีแนวโน้มทรงตัวจากเดือนก่อน สะท้อนจากยอดที่อยู่อาศัยที่ได้รับอนุมัติสินเชื่อปล่อยใหม่จากธนาคารพาณิชย์อยู่ที่ 5,895 หน่วยใกล้เคียงกับเดือนมกราคมที่ 5,700^{1/} หน่วย อย่างไรก็ตามผู้ประกอบการยังคงเชื่อมั่นว่าอุปสงค์ต่อที่อยู่อาศัยมีต่อเนื่อง ส่งผลให้อุปทานใหม่ในเดือนกุมภาพันธ์เพิ่มขึ้นจากเดือนก่อน โดยส่วนใหญ่เป็นการเปิดตัวโครงการใหม่เพื่อส่งเสริม

การขายในงานมหกรรมบ้านและคอนโดที่จะจัดขึ้นในเดือนมีนาคม สำหรับราคาที่อยู่อาศัยในเดือนกุมภาพันธ์เพิ่มขึ้นจากเดือนก่อนเล็กน้อยตามต้นทุนที่เพิ่มขึ้นภายใต้ภาวะของอุปสงค์ที่อยู่ในเกณฑ์ดี ด้านการเงินไม่เป็นอุปสรรคต่อการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ โดยยอดคงค้างสินเชื่อส่วนบุคคลเพื่ออสังหาริมทรัพย์ของธนาคารพาณิชย์ ณ สิ้นเดือนกุมภาพันธ์ 2554 ขยายตัวร้อยละ 13.7 จากระยะเดียวกันปีก่อน อย่างไรก็ตามยอดคงค้างสินเชื่อสำหรับผู้ประกอบการยังคงหดตัวที่ร้อยละ 1.4 จากระยะเดียวกันปีก่อน เนื่องจากผู้ประกอบการยังนิยมใช้แหล่งเงินทุนจากการออกตราสารหนี้เป็นสำคัญ *

หมายเหตุ : 1/ ยอดคงค้างสินเชื่อ ณ สิ้นงวด เฉพาะสาขาธนาคารพาณิชย์ในประเทศ ไม่รวมสาขาธนาคารพาณิชย์ไทยในต่างประเทศ

ที่มา : ธนาคารแห่งประเทศไทย

งานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 24

วันที่ 10-13 มีนาคม 2554

ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์





งานครบรอบ 30 ปี สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

วันที่ 23 มีนาคม 2554

ณ โรงแรมโซฟิเทล เซ็นทาราแกรนด์ ลาดพร้าว



ผลการดำเนินงานของสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

(เดือนมีนาคม-เมษายน 2554)

2 มีนาคม 2554

คุณอิสระ บุญยัง, คุณสมาน ลิ้มทองแท้, คุณสุนทร สถาพร, คุณวสันต์ เคียงศิริ เข้าร่วมประชุมเตรียมการจัดงานครบรอบ 30 ปี สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ณ ที่ทำการสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร

7 มีนาคม 2554

คุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 1/2554 ณ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

10-13 มีนาคม 2554

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร สมาคมอาคารชุดไทย และสมาคมอสังหาริมทรัพย์ไทย ร่วมกันจัดงานมหกรรมบ้านและคอนโด ครั้งที่ 24 ณ ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์

23 มีนาคม 2554

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรจัดงานครบรอบ 30 ปี สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร ณ โรงแรมโซฟิเทล เซ็นทาราแกรนด์ ลาดพร้าว

คุณอิสระ บุญยัง ได้รับเชิญเป็นวิทยากรในงานสัมมนาเรื่อง “ทางรอดสินเชื่อบ้านและธุรกิจที่อยู่อาศัย” จัดโดย สมาคมสินเชื่อที่อยู่อาศัย ณ โรงแรมสวิสโซเทล เลอ คองคอร์ด

24 มีนาคม 2554

คุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมประชุมโครงการบ้านยืมภาคประชาชน ณ ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร

คุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการพิจารณาคัดเลือกธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ดี ครั้งที่ 22-3/2554 ณ ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ 80 พรรษา แจ้งวัฒนะ

25 มีนาคม 2554

คุณอิสระ บุญยัง ได้รับเชิญเป็นวิทยากรในงานวิศวกรรมแห่งชาติ 2554 จัดโดยวิศวกรรมสถานแห่งประเทศไทย ในพระบรมราชูปถัมภ์ (วสท.) ณ ไบเทค บางนา

30 มีนาคม 2554

คุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมแข่งขันกอล์ฟ “K Home Smiles Partners Golf 2011 by KGroup” ของธนาคารกสิกรไทย ณ สนาม Riverdale Golf and Country Club

1 เมษายน 2554

คุณอารีศักดิ์ เสถียรภาพยุทธ์ เข้าร่วมสัมมนาเชิงปฏิบัติการเพื่อรับฟังความคิดเห็นต่อร่างผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร (ปรับปรุงครั้งที่ 3) ณ โรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ รีสอร์ท ริเจนท์บีช ชะอำ จ.เพชรบุรี

4 เมษายน 2554

คุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการดำเนินการศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 2/2554 ณ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

5 เมษายน 2554

คุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมประชุมเพื่อหาแนวทางในการดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา ณ ทำเนียบรัฐบาล

คุณอารีศักดิ์ เสถียรภาพยุทธ์, คุณรุ่งอนันต์ ลิ้มทองแท้ เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการพัฒนาธุรกิจก่อสร้าง ครั้งที่ 2/2554 ณ กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

7 เมษายน 2554

คุณวสันต์ ภูษิตาพัฒน์, คุณวิชุดา ใจเที่ยง เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการพิจารณาคัดเลือกผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ดี ครั้งที่ 23-4/2554 ณ ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ 80 พรรษา แจ้งวัฒนะ

8 เมษายน 2554

คุณอิสระ บุญยัง, คุณอานะวัฒน์ นาวิธรรม, คุณวสันต์ เคียงศิริ, คุณอารีศักดิ์ เสถียรภาพยุทธ์ เข้าร่วมแข่งขันกอล์ฟการกุศลของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ณ สนามกอล์ฟวินด์เซอร์ ปาร์ค แอนด์ กอล์ฟคลับ

21 เมษายน 2554

คุณอิสระ บุญยัง เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการพิจารณาคัดเลือกธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ดี ครั้งที่ 24-5/2554 ณ ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ 80 พรรษา แจ้งวัฒนะ

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร จัดประชุมคณะที่ปรึกษาเพื่อเตรียมหาหรือในวันประชุมใหญ่สามัญประจำปี 2553 ณ โรงแรมรอยัลปรีนเซส หลานหลวง

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรจัดประชุมเตรียมการจัดงานมหกรรมบ้านดี 4 มุมเมือง ครั้งที่ 6 ที่ห้างเซ็นทรัลพลาซา พระราม 2 ณ โรงแรมรอยัลปรีนเซส หลานหลวง

25 เมษายน 2554

คุณอารีศักดิ์ เสถียรภาพยุทธ์ เข้าร่วมประชุมคณะกรรมการพัฒนาธุรกิจก่อสร้าง ครั้งที่ 3/2554 ณ กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์



27 เมษายน 2554

สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรจัดประชุมใหญ่สามัญประจำปี 2553 และมีการจัดดินเนอร์ทอล์คเรื่อง “วิเคราะห์ทำเลเด่นบ้านจัดสรร ปี 2554” ณ โรงแรมโกลเด้นทิวลิป ซอฟเฟอริน (เรดิสันเดิม)

ปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและอาคารชุดก่อน-หลังการบังคับใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 (ต่อ)

ถาม กรณีปัญหาที่ดินจัดสรรบริเวณสนามบินสุวรรณภูมิซึ่งอยู่ในเส้นเสี่ยง สามารถขออนุญาตได้หรือไม่

ตอบ การออกใบอนุญาตดังกล่าวเป็นการออกใบอนุญาตให้กับโครงการใหญ่ ซึ่งมีการแบ่งการออกใบอนุญาตเป็นครั้งๆ ซึ่งต้องมีการตรวจสอบว่าออกครั้งใด เมื่อไร แต่เรื่องของเส้นเสี่ยงน่าจะมีการกำหนดในภายหลัง เนื่องจากสนามบินสุวรรณภูมิเกิดขึ้นภายหลัง

ถาม การจัดการเงินซึ่งเก็บจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดการเงินดังกล่าวอย่างไร โดยเฉพาะกรณีที่ไม่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จะสามารถเรียกเก็บเงินเพิ่มเติมเพื่อนำมาบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้หรือไม่

ตอบ การจัดเก็บเงินตามสัญญาซื้อขายที่ดินจัดสรร ผู้จัดสรรต้องจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ซึ่งต้องเป็นไปตามที่ได้มีการโฆษณาไว้ ส่วนที่ยังขาดผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบเอง จะใช้เงินจากส่วนอื่นไม่ได้ หากผู้จัดสรรที่ดินจัดสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไม่ครบตามที่โฆษณาไว้ ก็สามารถร้องเรียนต่อสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภคได้

ถาม กรณีปัญหาการจดทะเบียนในขั้นตอนการตรวจรับมอบ มีปัญหาที่ผู้จัดสรรที่ดินนำเอกสารไปไม่ครบจึงทำให้ไม่สามารถตรวจรับมอบได้ กรณีดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่ออย่างไร

ตอบ ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 หากผู้จัดสรรที่ดินยังไม่ส่งมอบที่ดินจัดสรรให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หน้าที่การดูแลสาธารณูปโภคจึงยังเป็นของผู้จัดสรรที่ดินอยู่ หากมีการชำรุดเสียหาย ผู้จัดสรรที่ดินต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคนั้นให้คงสภาพไว้ โดยคณะกรรมการมีอำนาจสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น หากผู้จัดสรรที่ดินฝ่าฝืนคำสั่งของคณะกรรมการ ก็จะมีโทษตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 65 ซึ่งระวางโทษปรับวันละหนึ่งพันบาทตลอดเวลาที่ยังฝ่าฝืน

ถาม ปัญหาการเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้งานที่ดินของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะมีการควบคุมอย่างไร

ตอบ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 จะบังคับกับผู้จัดสรรที่ดิน แต่กรณีของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยหลักแล้วจะใช้บังคับกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ได้ ยกเว้นหากเข้าลักษณะการจัดสรรที่ดินก็อาจบังคับกับกรณีนี้ได้ แต่ทั้งนี้ก็ต้องด้วยบทบัญญัติแห่งกฎหมายเรื่องอื่นๆ เช่น กฎหมายว่าด้วยอาคารชุดหรือกฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร เป็นต้น

และหากมีการจัดตั้งเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ก็อาจบังคับกับสมาชิกโดยออกเป็นระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัยได้



HOUSING BIZ : วารสารราย 3 เดือน แจกฟรีสำหรับสมาชิกสมาคมธุรกิจบ้านจัดสรรและผู้สนใจ

เจ้าของ : สมาคมธุรกิจบ้านจัดสรร เลขที่ 77/60 อาคารสินสาทรทาวเวอร์ ชั้น 16 E ถ.กรุงธนบุรี แขวงคลองตันใต้ เขตคลองสาน กทม. 10600

โทร.0-2440-1274-6, 0-2440-0377 โทรสาร 0-2440-1276, 0-2440-0381 <http://www.housingbiz.org> e-mail : admin@housingbiz.org

ดำเนินการจัดพิมพ์โดย : บริษัท โฮมบายเออร์ จำกัด โทร.0-2941-0155 โทรสาร 0-2579-7437