

ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการกำหนดขอบเขตการประกอบธุรกิจของบริษัทบริหารสินทรัพย์ ในการบริหารสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ¹

กฤษฎากร พันธุ์เพชร²

การศึกษาอิสระ เรื่อง ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการกำหนดขอบเขตการประกอบธุรกิจของบริษัทบริหารสินทรัพย์ในการบริหารสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาความเป็นมา แนวคิด ทฤษฎี เกี่ยวกับการบริหารสินทรัพย์ด้วยคุณภาพของบริษัทบริหารสินทรัพย์ ตามพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2541 เพื่อวิเคราะห์ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการกำหนดขอบเขตการประกอบธุรกิจของบริษัทบริหารสินทรัพย์ในการบริหารสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ และเพื่อศึกษาหาแนวทางในการปรับปรุงกฎหมายเกี่ยวกับบริษัทบริหารสินทรัพย์ให้มีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ได้ผลการศึกษาดังต่อไปนี้

ปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดขอบเขตในการประกอบธุรกิจของบริษัทบริหารสินทรัพย์

ตามบทบัญญัติ มาตรา 4/1 แห่งพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2541 กำหนดให้บริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถประกอบธุรกิจหรือดำเนินการ โดยต้องได้รับอนุญาตจากธนาคารแห่งประเทศไทย ก่อน ได้แก่ การรับซื้อ รับโอนสินทรัพย์และหลักประกันของสินทรัพย์ของสถาบันการเงิน หรือผู้ประกอบธุรกิจทางการเงิน ที่ถูกระงับการดำเนินกิจการ เลิก หรือถูกเพิกถอนใบอนุญาต รวมทั้ง รับจ้าง รับเป็นที่ปรึกษาให้แก่ลูกหนี้ สถาบันการเงิน หรือผู้ประกอบธุรกิจทางการเงินในการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ รวมถึง การดำเนินการที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการเป็นที่ปรึกษาดังกล่าว ซึ่งถือว่าเป็นขอบเขตหรือกรอบในการประกอบธุรกิจหรือการดำเนินกิจการของบริษัทบริหารสินทรัพย์ที่กฎหมายกำหนดเอาไว้โดยชัดเจน นอกเหนือจากที่กฎหมายกำหนดไว้ดังกล่าว บริษัทบริหารสินทรัพย์จะไม่สามารถประกอบธุรกิจหรือดำเนินกิจการอย่างอื่นได้ จึงทำให้บทบัญญัติดังกล่าว มีลักษณะเป็นการปิดช่องในการประกอบธุรกิจหรือดำเนินกิจการของบริษัทบริหารสินทรัพย์มากจนเกินไป ไม่มีความยืดหยุ่น แม้สภาวะเศรษฐกิจจะมีการเปลี่ยนแปลง หรือวิวัฒนาการทางด้านเทคโนโลยีในปัจจุบันจะพัฒนาเจริญก้าวหน้าไปมากเพียงใดก็ตาม

ในขณะที่พระราชบัญญัติธุรกิจสถาบันการเงิน พ.ศ. 2551 มาตรา 36 ที่บัญญัติให้สถาบันการเงินสามารถประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องหรือจำเป็นต่อการประกอบธุรกิจหลักของตนได้มากกว่าบริษัทบริหารสินทรัพย์ กล่าวคือนอกจากจะประกอบธุรกิจหลักในการรับฝากเงิน ปล่อยสินเชื่อ รวมทั้งบริการทางการเงินต่างๆ แล้ว ยังสามารถจัดตั้งบริษัทลูกเพื่อประกอบธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจหลักของตน

¹ บทความนี้ เรียบเรียงจากการศึกษาอิสระ เรื่อง ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการกำหนดขอบเขตการประกอบธุรกิจของบริษัทบริหารสินทรัพย์ในการบริหารสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษาคือผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.คนพร จิตต์จริงเกียรติ ประธานและกรรมการสอบ คือ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.มณฑิลา ภักดีคง และ รองศาสตราจารย์ ดร.พันธุ์เทพ วิฑิตอนันต์

² นักศึกษาปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต (ส่วนกลาง) คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

ได้อีก เช่น บริษัทรักษาความปลอดภัย บริษัทกฎหมาย บริษัทหลักทรัพย์ บริษัทประกันชีวิต จำกัด และบริษัทอื่นๆ อีกมากมาย และด้วยข้อจำกัดตามบทบัญญัติดังกล่าว จึงส่งผลให้บริษัทบริหารสินทรัพย์มีความเสี่ยงต่อการขาดทุนในการประกอบธุรกิจในอนาคตได้ เนื่องจากปัจจัยด้านภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยในปัจจุบันที่อยู่ระหว่างชะลอตัว อันเนื่องมาจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 ทำให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ประสบปัญหาในการประกอบธุรกิจค่อนข้างมาก ไม่ว่าจะเป็นผลการเรียกเก็บหนี้ที่ลดลง หรือทรัพย์สินรอการขายจำหน่ายได้ในปริมาณน้อยลง อีกทั้ง ยังต้องรับภาระในส่วนของการบำรุงรักษาทรัพย์สินรอการขาย ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์มือสองที่จะเสื่อมสภาพลงไปเรื่อยๆ ตามกาลเวลา รวมถึงภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่บริษัทบริหารสินทรัพย์จะต้องชำระทุกปี ซึ่งหากบริษัทบริหารสินทรัพย์ไม่สามารถประกอบธุรกิจอื่นนอกเหนือไปจากที่กำหนดไว้ในมาตรา 4/1 แห่งพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ.2541 ย่อมทำให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ในประเทศไทยประสบปัญหาขาดทุนร้ายแรงได้ในอนาคต

ปัญหาเกี่ยวกับการบอกกล่าวการโอนสิทธิเรียกร้อง

เมื่อมีการโอนสินทรัพย์หรือสิทธิเรียกร้องจากสถาบันการเงินต่างๆ ไปยังบริษัทบริหารสินทรัพย์แล้ว มาตรา 9 วรรคหนึ่ง แห่งพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ ได้กำหนดข้อยกเว้นให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ไม่ต้องบอกกล่าวการโอนสินทรัพย์หรือสิทธิเรียกร้องโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวการโอนไปยังลูกหนี้ตามมาตรา 306 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แต่มีเงื่อนไขว่าบริษัทบริหารสินทรัพย์จะต้องแต่งตั้งให้สถาบันการเงิน ผู้โอนสินทรัพย์หรือสิทธิเรียกร้อง ทำหน้าที่เป็นตัวแทนเรียกเก็บและรับชำระหนี้จากลูกหนี้แทนบริษัทบริหารสินทรัพย์เท่านั้น แต่ในทางปฏิบัติบริษัทบริหารสินทรัพย์ผู้รับโอนมักจะทำการเรียกเก็บและรับชำระหนี้จากลูกหนี้เอง เนื่องจากการสะดวกต่อการบริหารจัดการลูกหนี้ของตน จึงส่งผลให้ต้องดำเนินการบอกกล่าวการโอนสินทรัพย์หรือสิทธิเรียกร้องไปยังลูกหนี้ด้วยวิธีการบอกกล่าวการโอนเป็นหนังสือไปยังลูกหนี้ทุกราย และแม้ว่าพระราชบัญญัติว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2544 และที่แก้ไขเพิ่มเติม พ.ศ. 2562 มาตรา 8 จะได้มีการบัญญัติรับรองธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ไว้ว่า “ในกรณีที่กฎหมายกำหนดให้การใดต้องทำเป็นหนังสือ มีหลักฐานเป็นหนังสือ หรือมีเอกสารมาแสดง ถ้าได้มีการจัดทำข้อความขึ้นเป็นข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ที่สามารถเข้าถึงและนำกลับมาใช้ได้โดยความหมายไม่เปลี่ยนแปลงให้ถือว่าข้อความนั้นได้ทำเป็นหนังสือ มีหลักฐานเป็นหนังสือ หรือมีเอกสารมาแสดงแล้ว” แต่พระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2541 ยังมิได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์การบอกกล่าวการโอนสิทธิเรียกร้องของบริษัทบริหารสินทรัพย์ว่าสามารถทำเป็นข้อมูลทางอิเล็กทรอนิกส์ได้ไว้โดยชัดเจน จึงทำให้เกิดปัญหาในการตีความข้อกฎหมายของผู้ปฏิบัติ ว่าแท้จริงแล้วบริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถบอกกล่าวการโอนสิทธิเรียกร้องไปยังลูกหนี้โดยทำเป็นข้อมูลทางอิเล็กทรอนิกส์ได้หรือไม่ และด้วยเหตุที่กฎหมายไม่ได้กำหนดหลักเกณฑ์ดังกล่าวไว้โดยชัดเจน จึงทำให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ เลือกใช้วิธีการบอกกล่าวการโอนสิทธิเรียกร้องด้วยวิธีปกติ ซึ่งทำให้สิ้นเปลืองงบประมาณในการจัดทำและการนำส่งหนังสือการบอกกล่าวการโอนสิทธิเรียกร้อง อีกทั้ง ยังทำให้เกิดความล่าช้าในการดำเนินการ และการที่กฎหมายไม่มีความชัดเจนนั้น จะส่งผลให้เกิดความขัดแย้งระหว่างผู้ที่ได้รับประโยชน์กับผู้ที่เสียประโยชน์จากการโอน

สินทรัพย์ด้อยคุณภาพ จนอาจนำไปสู่การฟ้องร้องดำเนินคดี หรือการนำคดีขึ้นสู่ชั้นศาล เพื่อขอให้ศาลวินิจฉัยชี้ขาด ซึ่งทำให้มีคดีรกรงศาลมากมายตามมาอีกด้วย

ปัญหาเกี่ยวกับการตรวจสอบทรัพย์สินหลักประกันที่จะรับโอน

กระบวนการรับโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพจากสถาบันการเงินถือว่าเป็นปัญหาและอุปสรรคต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทบริหารสินทรัพย์มากพอสมควร โดยเฉพาะอย่างยิ่งคือปัญหาที่บริษัทบริหารสินทรัพย์รับโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพมาแต่ไม่สามารถบริหารจัดการหรือบังคับชำระหนี้เอาแก่สินทรัพย์ที่เป็นหลักประกันได้ อันเนื่องจากสาเหตุหลายประการที่แตกต่างกันออกไป เช่น ไม่มีทรัพย์สินหลักประกัน ทรัพย์สินหลักประกันเสื่อมสภาพหรือเสื่อมราคา ทรัพย์สินหลักประกันมีจำนวนหรือปริมาณไม่ตรงตามสิทธิเรียกร้องที่รับโอนมา หรือทรัพย์สินหลักประกันมีบุริมสิทธิอันเหนือกว่าสิทธิเรียกร้องที่รับโอนมา เป็นต้น ประกอบกับพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2541 ไม่ได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์ที่ทำให้การคุ้มครองสิทธิของบริษัทบริหารสินทรัพย์ในเรื่องดังกล่าวไว้

ในขณะที่พระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544 มาตรา 37 บัญญัติหลักเกณฑ์ให้สถาบันการเงินผู้โอน มีหน้าที่ต้องแจ้งข้อมูลต่างๆ เกี่ยวกับสิทธิเรียกร้อง สิทธิหรือภาระผูกพันอื่นใดที่สถาบันการเงิน มีต่อลูกหนี้ให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย (บสท.) ทราบโดยละเอียด หากข้อมูลดังกล่าวไม่ครบถ้วน และทำให้ บสท. ได้รับความเสียหาย สถาบันการเงินจะต้องรับผิดชอบในความเสียหายดังกล่าวตามสัดส่วนแห่งการกระทำต่อ บสท. และด้วยเหตุที่พระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2541 ไม่ได้มีการกำหนดหลักเกณฑ์ที่ทำให้การคุ้มครองสิทธิดังกล่าว จึงอาจส่งผลให้บริษัทบริหารสินทรัพย์มีความเสี่ยงต่อการไม่ได้รับประโยชน์จากการบริหารสินทรัพย์ด้อยคุณภาพที่รับซื้อโอนมา เนื่องจากไม่สามารถบังคับชำระหนี้เอาแก่ทรัพย์สินหลักประกันของลูกหนี้ได้ด้วยข้อจำกัดต่างๆ ทางกฎหมาย หรือสภาพการณ์ที่มีอาจหลีกเลี่ยงได้ เช่น ไม่ปรากฏทรัพย์สินหลักประกันที่รับโอน หรือทรัพย์สินหลักประกันมีจำนวน ปริมาณ หรือคุณภาพไม่ตรงตามที่ระบุในสัญญาซื้อขายสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ ทรัพย์สินหลักประกันที่รับโอนถูกยึดหรืออายัดโดยหน่วยงานของรัฐไว้ก่อนแล้ว ทรัพย์สินหลักประกันถูกครอบครองปรปักษ์โดยบุคคลภายนอก ทรัพย์สินหลักประกันเสื่อมสภาพ หรือทรุดโทรมจนไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ หรือทรัพย์สินหลักประกันมีบุริมสิทธิอันเหนือกว่าผู้โอน ฯลฯ และหากข้อเท็จจริงปรากฏว่าลูกหนี้ไม่มีความสามารถในการชำระหนี้ให้แก่บริษัทบริหารสินทรัพย์อีกต่อไป ก็จะส่งผลให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องประสบปัญหาขาดทุนจากการรับซื้อโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพนั้นอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้

ปัญหาเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การส่งเสริมการจำหน่ายทรัพย์สินรอการขาย

การบริหารจัดการทรัพย์สินรอการขายในสถานะเศรษฐกิจปัจจุบันนั้น ก็ถือว่าเป็นอีกหนึ่งปัญหาที่ส่งผลกระทบต่อบริษัทบริหารสินทรัพย์เช่นกัน เนื่องจากประสบปัญหาการขาดสภาพคล่องในการจำหน่ายทรัพย์สินรอการขาย อันเกิดจากปัจจัยหลายๆ ด้าน โดยเฉพาะปัจจัยด้านภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย ในปัจจุบันที่อยู่ระหว่างชะลอตัวและมีแนวโน้มที่จะชะลอต่อไปอีก อันเนื่องมาจากการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 อีกทั้งการแข่งขันทางการตลาดก็เป็นอีกปัจจัยที่มีความสำคัญ ซึ่งโดยส่วน

ใหญ่ทรัพย์สินรอกการขายของบริษัทบริหารสินทรัพย์เป็นอสังหาริมทรัพย์มือสองที่ติดจำนองมาจากสถาบันการเงินเดิม และมีสภาพเก่า เสื่อมโทรม หรือทำเลไม่ดี หากเทียบกับอสังหาริมทรัพย์โครงการที่ใหม่มือหนึ่งทำเลดี มี facility และความปลอดภัยที่ดีกว่า อีกทั้งยังมีโปรโมชันของแถมที่ดึงดูดใจลูกค้าอีกมากมาย ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญต่อการตัดสินใจในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของลูกค้า ในขณะที่พระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2541 ไม่ได้มีมาตรการในการส่งเสริมการจำหน่ายทรัพย์สินรอกการขายของบริษัทบริหารสินทรัพย์ หากแต่ปรากฏเพียงสิทธิประโยชน์ทางภาษีอากร และค่าธรรมเนียมต่างๆ เฉพาะบรรดาที่เกิดจากการโอนสินทรัพย์จากสถาบันการเงินมายังบริษัทบริหารสินทรัพย์เท่านั้น โดยบัญญัติไว้ในมาตรา 8 ซึ่งเป็นเพียงมาตรการจูงใจให้สถาบันการเงินทำการจัดตั้งบริษัทบริหารสินทรัพย์ หรือทำการโอนสินทรัพย์ด้วยคุณภาพให้กับบริษัทบริหารสินทรัพย์นำไปบริหารจัดการตามมาตรการของภาครัฐเท่านั้น

ในขณะที่พระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544 มาตรา 29 วรรคท้าย ที่มีการบัญญัติให้สิทธิประโยชน์แก่บุคคลใดก็ตามที่ทำธุรกรรมการโอนทรัพย์สินหรือสิทธิเรียกร้องกับ บสท. ย่อมได้รับยกเว้นภาษีอากร ค่าธรรมเนียมหรือค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสิ้น ซึ่งมีลักษณะเป็นการส่งเสริมการจำหน่ายทรัพย์สินที่อยู่ในการบริหารจัดการของ บสท. และด้วยเหตุที่กล่าวมาข้างต้นการที่พระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2541 ไม่ได้มีการบัญญัติให้มีมาตรการเพื่อส่งเสริมการจำหน่ายทรัพย์สินรอกการขายของบริษัทบริหารสินทรัพย์ จึงส่งผลให้การจำหน่ายทรัพย์สินรอกการขายขาดสภาพคล่อง ประกอบกับทรัพย์สินรอกการขายของบริษัทบริหารสินทรัพย์ส่วนใหญ่เป็นอสังหาริมทรัพย์มือสอง หากไม่สามารถจำหน่ายได้เป็นเวลานานๆ ก็จะทำให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ต้องแบกรับภาระและค่าใช้จ่ายต่างๆ อีกมากมาย เช่น ค่าบำรุงรักษาทรัพย์สินอยู่ในสภาพพร้อมขายอยู่ตลอด และหากทรัพย์สินรอกการขายเป็นบ้านจัดสรร หรือคอนโดมิเนียม ย่อมมีการจัดเก็บค่าส่วนกลาง หรือค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง จึงทำให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ไม่สามารถจำหน่ายทรัพย์สินรอกการขายในราคาต่ำกว่าราคาท้องตลาดได้ เพราะจะทำให้ธุรกิจของบริษัทบริหารสินทรัพย์ได้รับความเสียหาย

ข้อเสนอแนะ

จากการศึกษากฎหมายเกี่ยวกับบริษัทบริหารสินทรัพย์ในการบริหารสินทรัพย์ด้วยคุณภาพในประเทศไทย ผู้ศึกษามีข้อเสนอแนะในการแก้ไขพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2542 ดังต่อไปนี้

1. ปัญหาเกี่ยวกับการกำหนดขอบเขตในการประกอบธุรกิจของบริษัทบริหารสินทรัพย์

ผู้ศึกษาขอเสนอให้มีการเพิ่มเติม มาตรา 4/1 วรรคสอง แห่งพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2542 โดยใช้ถ้อยคำต่อไปนี้

นอกจากการดำเนินการตามวรรคหนึ่ง บริษัทบริหารสินทรัพย์อาจดำเนินการที่เกี่ยวข้องเนื่อง หรือจำเป็นต่อการประกอบธุรกิจของบริษัทบริหารสินทรัพย์ตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด ทั้งนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทยจะประกาศกำหนดหลักเกณฑ์สำหรับการประกอบธุรกิจที่เกี่ยวข้องหรือจำเป็นนั้นด้วยก็ได้

ทั้งนี้ เพื่อเป็นการเปิดช่องหรือผ่อนปรนให้บริษัทบริหารสินทรัพย์สามารถประกอบธุรกิจอื่นที่เกี่ยวข้อง หรือจำเป็นต่อการประกอบธุรกิจของบริษัทบริหารสินทรัพย์ได้ เพื่อให้ทันต่อสถานะเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลง และเทคโนโลยีที่มีการพัฒนาก้าวหน้าอย่างรวดเร็วในปัจจุบัน

2. ปัญหาเกี่ยวกับการบอกกล่าวการโอนสิทธิเรียกร้อง

ผู้ศึกษาขอเสนอให้มีการเพิ่มเติม มาตรา 9 วรรคท้าย แห่งพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2542 โดยใช้ถ้อยคำต่อไปนี้

ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติว่าด้วยธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ พ.ศ. 2544 และที่แก้ไขเพิ่มเติม การบอกกล่าวตามวรรคสาม บริษัทบริหารสินทรัพย์ อาจทำเป็นข้อมูลอิเล็กทรอนิกส์ก็ได้ และให้ถือว่าเป็นการบอกกล่าวการโอนตามมาตรา 306 แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ทั้งนี้ เพื่อให้บทบัญญัติดังกล่าวมีความชัดเจนขึ้นในเรื่องที่เกี่ยวกับวิธีการบอกกล่าวการโอนสิทธิเรียกร้อง เพื่อลดปัญหาความขัดแย้งอันเนื่องมาจากการตีความกฎหมาย อีกทั้ง ยังช่วยให้การดำเนินธุรกิจของบริษัทบริหารสินทรัพย์เป็นไปด้วยความสะดวก รวดเร็ว และประหยัดงบประมาณในการใช้กระดาษอีกด้วย

3. ปัญหาเกี่ยวกับการตรวจสอบทรัพย์สินหลักประกันที่จะรับโอน

ผู้ศึกษาขอเสนอให้มีการเพิ่มเติม มาตรา 6 วรรคสอง และวรรคท้าย แห่งพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2542 โดยใช้ถ้อยคำต่อไปนี้

เพื่อประโยชน์ในการโอนสินทรัพย์ไปให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ ให้สถาบันการเงินหรือผู้ประกอบการทางการเงิน ต้องแจ้งข้อมูลต่างๆ เกี่ยวกับสินทรัพย์ สิทธิเรียกร้อง สิทธิ หรือภาระผูกพันอื่นใดให้กับบริษัทบริหารสินทรัพย์ ทราบโดยละเอียด

ถ้าข้อมูลที่ต้องแจ้งตามวรรคสองไม่ครบถ้วน และเป็นเหตุให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ได้รับความเสียหายในภายหลัง สถาบันการเงินหรือผู้ประกอบการทางการเงิน ต้องรับผิดชอบในความเสียหายดังกล่าวตามสัดส่วนแห่งการกระทำ ต่อบริษัทบริหารสินทรัพย์

ทั้งนี้ เพื่อให้มีบทบัญญัติที่ให้การคุ้มครองสิทธิในการรับโอนสินทรัพย์ด้วยคุณภาพ รวมถึงเป็นการลดหรือบรรเทาความเสี่ยงต่อการประโยชน์จากการบริหารสินทรัพย์ด้วยคุณภาพของบริษัทบริหารสินทรัพย์ในประเทศไทย

4. ปัญหาเกี่ยวกับหลักเกณฑ์การส่งเสริมการจำหน่ายทรัพย์สินรอการขาย

ผู้ศึกษาขอเสนอให้มีการแก้ไขเพิ่มเติม มาตรา 8 แห่งพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2542 โดยใช้ถ้อยคำต่อไปนี้

ในการโอนสินทรัพย์ของบริษัทบริหารสินทรัพย์ให้แก่บุคคลใด หรือรับโอนสินทรัพย์ของบุคคลใดมาเป็นของบริษัทบริหารสินทรัพย์ ให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ หรือบุคคลดังกล่าว ได้รับยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากรต่าง ๆ บรรดาที่เกิดจากการโอนสินทรัพย์นั้น ทั้งหมดหรือบางส่วนตามที่คณะรัฐมนตรีกำหนดโดยประกาศในราชกิจจานุเบกษา โดยจะกำหนดเป็นการทั่วไป หรือเป็นการเฉพาะรายก็ได้

ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นมาตรการส่งเสริมการจำหน่ายทรัพย์สินรอการขาย ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์มือสองให้เกิดสภาพคล่อง และเพิ่มโอกาสให้บริษัทบริหารสินทรัพย์ สามารถระบายทรัพย์สินรอการขายได้อย่างรวดเร็วยิ่งขึ้น

เอกสารอ้างอิง

วิชัย ดันติกุลานันท์. คำอธิบายและวิเคราะห์ข้อเท็จจริงกฎหมายเพื่อการฟื้นฟูและพัฒนาปฏิรูประบบ

สถาบันการเงิน. กรุงเทพฯ : พิมพ์อักษร, 2547.

สถิตย์ ลิ่มพงศ์พันธุ์. บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย. กรุงเทพฯ : วิญญูชน, 2547.

สถาบันนโยบายสังคมเศรษฐกิจ. กฎหมายฟื้นฟูเศรษฐกิจกับอนาคตของประเทศ.

กรุงเทพฯ : ร่วมด้วยช่วยกัน, 2542.

จรัญ โฆษณานันท์. นิติปรัชญาแนววิพากษ์. กรุงเทพฯ : นิติธรรม, 2555.

กิตติพงศ์ อรุณพัฒน์พงศ์ และคนอื่นๆ. คู่มือกฎหมายบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย.

กรุงเทพฯ : การเงินการธนาคาร, 2544.

ศูนย์วิจัยเศรษฐศาสตร์ คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย และคนอื่นๆ. “AMC แห่งชาติ :

แนวคิดและประสบการณ์.” ใน โครงการวิจัยเศรษฐกิจและการเงินแห่งจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย,

ฉบับที่ 10, มีนาคม 2544.

สถิต ลิ่มพงศ์พันธุ์. “อำนาจทางกฎหมายในการบริหารสินทรัพย์ด้วยคุณภาพของบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย.”

นิตยสารบทบัญญัติ, 4 ธันวาคม 2544.

บรรษัทบริหารสินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด. “บทส. พร้อมสารต่อการกิจหลัง บทส. ปิดตัว,” วารสารบรรษัทบริหาร

สินทรัพย์สุขุมวิท จำกัด, ฉบับที่ 2, 2554.

ชลธาร เชี่ยวชาญ. นโยบายการแก้ไขปัญหาภาคการเงิน : ศึกษากรณีการจัดตั้งบรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย.

วิทยานิพนธ์ ศิลปศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2545.

วีรสิทธิ์ บุรณประภานนท์. มาตรการทางกฎหมายเกี่ยวกับการบริหารหนี้สาธารณะ. วิทยานิพนธ์ นิติศาสตร

มหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2547.

สุธีรา สุขพันธ์. หนี้สาธารณะของไทย. วิทยานิพนธ์ เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2550.

อุไรวรรณ ผิวจันทร์. ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการบริหารสินทรัพย์ด้วยคุณภาพของบรรษัทบริหารสินทรัพย์

ตามพระราชกำหนดบรรษัทบริหารสินทรัพย์ พ.ศ. 2541. วิทยานิพนธ์ นิติศาสตรมหาบัณฑิต,

มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต, 2556.

ศรีสุรภัย อินทจันทร์ยง. การบังคับหลักประกันโดยไม่ผ่านศาล : ศึกษากรณีการจำหน่ายสินทรัพย์ของ

บรรษัทบริหารสินทรัพย์ไทย. วิทยานิพนธ์ นิติศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2546.

ธนนชัย สุรพัฒน์. ปัญหากฎหมายเกี่ยวกับการปรับโครงสร้างหนี้ของธนาคารพาณิชย์ :

ศึกษาเฉพาะกรณีสิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้สัญญา. วิทยานิพนธ์ นิติศาสตรมหาบัณฑิต,
มหาวิทยาลัยรามคำแหง, 2545.

มัลลิกา ตราชู. ประสิทธิภาพการดำเนินงานของบริษัทบริหารสินทรัพย์ในประเทศไทย. วิทยานิพนธ์
เศรษฐศาสตรมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์, 2549.