

ประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย

เรื่อง หลักเกณฑ์ในการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์รอการขาย
ที่ได้มาจากการชำระหนี้ของธนาคารพาณิชย์

๑. เหตุผลในการออกประกาศ

พระราชบัญญัติการธนาคารพาณิชย์กำหนดให้ธนาคารพาณิชย์ต้องจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการชำระหนี้หรือจากการประกันการให้สินเชื่อหรือจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่จำนองไว้แก่ธนาคารพาณิชย์นั้นจากการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาลหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ ภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตกเป็นของธนาคารพาณิชย์ ซึ่งธนาคารแห่งประเทศไทยได้เคยขยายระยะเวลาการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อให้สอดคล้องกับสถานะและสถานการณ์ที่ผ่านมาตามหนังสือที่ ธปท. สนส. (๑๒) ว. ๑๕๐๕/๒๕๕๓ ลงวันที่ ๒๘ กรกฎาคม ๒๕๕๓ หนังสือที่ ธปท. สนส. (๒๑) ว. ๑๕๐/๒๕๕๗ ลงวันที่ ๕ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๗ และหนังสือที่ ธปท. ฟสว. (๒๑) ว. ๘๐๐/๒๕๕๘ ลงวันที่ ๔ พฤษภาคม ๒๕๕๘ ตามลำดับ

เพื่อให้การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้ของธนาคารพาณิชย์เป็นไปตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด และเพื่อลดการถือครองอสังหาริมทรัพย์โดยไม่ได้ใช้ประโยชน์ ซึ่งถือเป็นการใช้เงินทุนที่ไม่ต้องตรงตามวัตถุประสงค์ของการประกอบธุรกิจการธนาคารพาณิชย์ อีกทั้งยังอาจก่อให้เกิดความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อฐานะของธนาคารพาณิชย์ได้ ประกอบกับในปัจจุบันภาวะเศรษฐกิจได้ฟื้นตัวในระดับหนึ่งแล้ว ดังนั้น ธนาคารแห่งประเทศไทยจึงเห็นควรกำหนดหลักเกณฑ์เพื่อแก้ไขปัญหากรณีที่ธนาคารพาณิชย์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้ได้ตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด

๒. อำนาจตามกฎหมาย

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา ๑๒ (๔) (ข) ประกอบมาตรา ๑๒ ตรี แห่งพระราชบัญญัติการธนาคารพาณิชย์ พ.ศ. ๒๕๐๕ และที่แก้ไขเพิ่มเติม ธนาคารแห่งประเทศไทยออกหลักเกณฑ์ให้ธนาคารพาณิชย์ถือปฏิบัติในการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้

๓. ขอบเขตการบังคับใช้

ประกาศฉบับนี้ให้ใช้บังคับกับธนาคารพาณิชย์ตามกฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์
ทุกธนาคาร ยกเว้นกิจการวิเทศนกิจของสาขาธนาคารต่างประเทศ

๔. หลักเกณฑ์

๔.๑ ในประกาศฉบับนี้ อสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้ ให้หมายความ
รวมถึง อสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการประกันการให้สินเชื่อหรือจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ที่จำนองไว้
แก่ธนาคารพาณิชย์นั้นจากการขายทอดตลาดโดยคำสั่งศาลหรือเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์

๔.๒ ประกาศนี้ใช้บังคับกับอสังหาริมทรัพย์หรือการขายที่ได้มาจากการชำระหนี้ ซึ่งจำแนก
เป็นกลุ่มได้ดังนี้

(๑) อสังหาริมทรัพย์ที่ธนาคารพาณิชย์ได้รับโอนมาก่อนวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๓๕

(๒) อสังหาริมทรัพย์ที่ธนาคารพาณิชย์ได้รับโอนมาตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๓๕
จนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๔๗

(๓) อสังหาริมทรัพย์ที่ธนาคารพาณิชย์ได้รับโอนมาตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๔๘
จนถึงวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๔๘ เฉพาะที่ได้มาจากการปรับปรุงโครงสร้างหนี้สำหรับลูกหนี้ที่ถูกจัดชั้น
เป็นสินทรัพย์จัดชั้นต่ำกว่ามาตรฐาน สงสัย สงสัยจะสูญ และสูญ ก่อนวันที่ ๑ มกราคม ๒๕๔๘
และให้รวมถึงลูกหนี้ที่ถูกจัดชั้นเป็นสินทรัพย์จัดชั้นสงสัยจะสูญที่กันสำรองครบร้อยละ ๑๐๐ และ
ตัดออกจากบัญชีแล้วแต่ยังไม่ได้บันทึกกลับเข้ามาในบัญชี

(๔) อสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับโอนมาตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๔๘ เป็นต้นไป
และไม่ใช้กรณีตาม (๓)

(๕) อสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างฟ้องร้องดำเนินคดีในชั้นศาลหรือมีการยื่นข้อเสนอ
ข้อพิพาทให้อนุญาตตุลาการพิจารณาหรือมีการแจ้งความต่อเจ้าพนักงานเพื่อขอให้ดำเนินคดีแล้ว
หรือเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีปัญหาในการรังวัดยังไม่เสร็จหรือไม่ถูกต้อง หรือเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มี
ปัญหาเกี่ยวกับเอกสารสิทธิ์ หรือเป็นอสังหาริมทรัพย์ส่วนที่คงเหลือจากการยกเป็นสาธารณสมบัติหรือ
ถูกเวนคืน หรือเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ถูกรอนสิทธิ์หรือมีภาระผูกพัน ซึ่งธนาคารพาณิชย์มีหลักฐาน
อย่างชัดเจนว่าอยู่ระหว่างการดำเนินงานของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง และธนาคารพาณิชย์ได้พยายาม
เร่งรัดการดำเนินการมากที่สุดแล้ว

แนวทางการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์และอัตรากันเงินสำรอง

๔.๓ ให้ธนาคารพาณิชย์จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ ๔.๒ (๑) ให้หมดภายในวันที่ ๓๑ ธันวาคม ๒๕๔๘ และหากธนาคารพาณิชย์ไม่สามารถจำหน่ายได้หมด ธนาคารแห่งประเทศไทยผ่อนผันให้ธนาคารพาณิชย์ที่สามารถกันเงินสำรองสำหรับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพิ่มขึ้นในแต่ละช่วงเวลาดังที่ระบุนี้ถือครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต่อไปอีก ๒ ปี

(๑) ร้อยละ ๒๕ ของมูลค่าที่ได้จากการประเมินราคาหรือตีราคาหรือราคาตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ภายในปี ๒๕๔๘

(๒) ร้อยละ ๕๐ ของมูลค่าที่ได้จากการประเมินราคาหรือตีราคาหรือราคาตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ภายในปี ๒๕๕๐

๔.๔ ให้ธนาคารพาณิชย์จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ ๔.๒ (๒) และข้อ ๔.๒ (๑) ให้หมดภายใน ๑๐ ปีนับแต่วันที่ได้รับโอน และหากธนาคารพาณิชย์ไม่สามารถจำหน่ายได้หมด ธนาคารแห่งประเทศไทยผ่อนผันให้ธนาคารพาณิชย์ที่สามารถกันเงินสำรองสำหรับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพิ่มขึ้นในแต่ละช่วงเวลาดังที่ระบุนี้ถือครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต่อไปอีก ๒ ปี

(๑) ร้อยละ ๒๕ ของมูลค่าที่ได้จากการประเมินราคาหรือตีราคาหรือราคาตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ภายในปีที่ ๑๑ นับแต่วันที่ได้รับโอน

(๒) ร้อยละ ๕๐ ของมูลค่าที่ได้จากการประเมินราคาหรือตีราคาหรือราคาตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ภายในปีที่ ๑๒ นับแต่วันที่ได้รับโอน

๔.๕ ให้ธนาคารพาณิชย์จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ ๔.๒ (๔) และข้อ ๔.๒ (๕) ให้หมดภายใน ๕ ปี นับแต่วันที่ได้รับโอนหรือวันที่การดำเนินการในกรณีต่าง ๆ สิ้นสุดลง แล้วแต่กรณี และหากธนาคารพาณิชย์ไม่สามารถจำหน่ายได้หมด ธนาคารแห่งประเทศไทยผ่อนผันให้ธนาคารพาณิชย์ที่สามารถกันเงินสำรองสำหรับอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพิ่มขึ้นในแต่ละช่วงเวลาดังที่ระบุนี้ถือครองอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวต่อไปอีก ๒ ปี

(๑) ร้อยละ ๒๕ ของมูลค่าที่ได้จากการประเมินราคาหรือตีราคาหรือราคาตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ภายในปีที่ ๖ นับแต่วันที่ได้รับโอนหรือวันที่แก้ปัญหาได้แล้วแต่กรณี

(๒) ร้อยละ ๕๐ ของมูลค่าที่ได้จากการประเมินราคาหรือตีราคาหรือราคาตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์แล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ภายในปีที่ ๗ นับแต่วันที่ได้รับโอนหรือวันที่การดำเนินการในกรณีต่าง ๆ สิ้นสุดลง แล้วแต่กรณี

๔.๖ ธนาคารพาณิชย์ยังคงต้องจัดซื้ออสังหาริมทรัพย์รอการขายที่ถือครองและกันเงินสำรองสำหรับผลต่างของราคาตามบัญชีที่สูงกว่ามูลค่าที่ได้จากการประเมินราคาหรือตีราคา ซึ่งต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ตามประกาศธนาคารแห่งประเทศไทย เรื่อง สิ้นทรัพย์ที่ไม่มีราคาหรือเรียกคืนไม่ได้ และสินทรัพย์ที่สงสัยว่าจะไม่มีราคาหรือเรียกคืนไม่ได้ของธนาคารพาณิชย์ ลงวันที่ ๒๓ สิงหาคม ๒๕๔๗ และที่จะแก้ไขเพิ่มเติมต่อไป

๔.๗ ในการกันเงินสำรองเพิ่มขึ้นตามข้อ ๔.๓ - ๔.๕ ให้ธนาคารพาณิชย์เริ่มกันเงินสำรองตั้งแต่งวดการบัญชีหกเดือนหลังของปี ๒๕๔๘ เป็นต้นไป

๔.๘ เมื่อพ้นระยะเวลาผ่อนผันการถือครองอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ ๔.๓ - ๔.๕ แล้วหากธนาคารพาณิชย์ไม่สามารถจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวได้หมด ธนาคารแห่งประเทศไทยจะดำเนินการเปรียบเทียบปรับหรือดำเนินการอื่นใดตามกฎหมายต่อไป

๔.๙ ให้ธนาคารพาณิชย์จัดทำและเก็บรักษาเอกสารเกี่ยวกับการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่กล่าวข้างต้น รวมทั้งเอกสารเกี่ยวกับการจำหน่ายและข้อมูลการกันเงินสำรอง เพื่อให้ธนาคารแห่งประเทศไทยตรวจสอบได้เมื่อร้องขอ

๕. วันเริ่มต้นบังคับใช้

ประกาศนี้ให้ใช้บังคับตั้งแต่วันถัดจากวันประกาศในราชกิจจานุเบกษาเป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑๘ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๔๘

หม่อมราชวงศ์ปรีดิยาทร เทวกุล

ผู้ว่าการ

ธนาคารแห่งประเทศไทย