

ชื่อเรื่องวิทยานิพนธ์ : มาตรการทางกฎหมายในการบริหารทรัพย์สินที่ได้  
จากการชำระหนี้ของธนาคารอาคารสงเคราะห์

ชื่อผู้เขียน : นายรัชชัย แต้สกุล

ชื่อปริญญา : นิติศาสตรมหาบัณฑิต

ปีการศึกษา : 2546

คณะกรรมการที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์:

1. รองศาสตราจารย์จรล เล็งวิทยา

ประธานกรรมการ

2. อาจารย์โชติช่วง ภิรมย์

เนื่องจากระบบเศรษฐกิจของโลกในปี พ.ศ. 2540 เกิดวิกฤตการณ์ผันแปรเป็นเหตุทำให้ธุรกิจหลายประเภท อาทิ โรงแรม การก่อสร้าง และการบริการล่มสลาย ซึ่งมีผลกระทบต่อระบบธุรกิจในภาคเอกชนเกิดการชะงักงันขาดสภาพคล่องทางเศรษฐกิจ ระบบสถาบันการเงินของประเทศไทยขาดเสถียรภาพ ซึ่งมีผลทำให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์มีหนี้ที่ไม่ก่อรายได้เป็นจำนวนมาก ต่อมาได้ดำเนินการปรับปรุงโครงสร้างหนี้ โดยการโอนทรัพย์สินงานชำระหนี้และได้เข้าประมูลซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดของกรมบังคับคดี จึงเป็นผลทำให้ธนาคารมีจำนวนทรัพย์สินดังกล่าวอยู่ในความครอบครองเป็นจำนวนมาก ซึ่งธนาคารได้ดำเนินการจำหน่ายทรัพย์สินโดยอาศัยพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. 2496 แก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศคณะปฏิวัติฉบับที่ 317 ลงวันที่ 13 ธันวาคม พ.ศ. 2515 มาตรา 27 และพระราชกฤษฎีกากำหนดกิจการอันพึงเป็นงานธนาคารของธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. 2518 มาตรา 3 ตลอดจนกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้องได้กำหนดขอบเขตในการดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่ได้จากการชำระหนี้ของธนาคารอาคารสงเคราะห์

วิทยานิพนธ์ฉบับนี้ มีวัตถุประสงค์เพื่อศึกษาวิเคราะห์ถึงมาตรการทางกฎหมายในการบริหารทรัพย์สินที่ได้จากการชำระหนี้กับการแก้ไขปัญหาหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ NPL (Non Performing Loan) และทรัพย์สินที่อยู่ในความครอบครองของธนาคารอาคารสงเคราะห์อันเนื่องมาจากการชำระหนี้ ตลอดจนหาแนวทางการแก้ไขมาตรการทางกฎหมายในการบริหารทรัพย์สินที่ได้จากการชำระหนี้ โดยดำเนินการจำหน่าย จ่าย โอนทรัพย์สินให้กับบริษัทตลาดรองสินเชื่อบริษัทอสังหาริมทรัพย์ไทยเพื่อนำทรัพย์สินดังกล่าวไปบริหารจัดการให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อไป

จากการศึกษาวิจัยพบว่า มาตรการทางกฎหมายในการบริหารทรัพย์สินที่ได้จากการชำระหนี้ของธนาคารอาคารสงเคราะห์ ยังไม่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลเท่าที่ควร ผู้วิจัยมีความเห็นว่าควรโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้กับบริษัทตลาดรองสินเชื่อบริษัทอสังหาริมทรัพย์ (Secondary Mortgage Corporation) ตามพระราชกำหนดบริษัทตลาดรองสินเชื่อบริษัทอสังหาริมทรัพย์ พ.ศ. 2540 หรือจัดตั้งนิติบุคคลเฉพาะกิจเพื่อดำเนินการเกี่ยวกับการแปลงสินทรัพย์ประเภทสินเชื่อบริษัทอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักทรัพย์ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 5 (พ.ศ. 2542) ออกตามความในพระราชบัญญัติธนาคารอาคารสงเคราะห์ พ.ศ. 2496 ข้อ 11(2) หรือมิฉะนั้นโอนทรัพย์สินให้กับบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย ตามมาตรา 30 แห่งพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544 แต่เนื่องจากการโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพ ตามมาตรา 30 ให้แก่กลุ่มสถาบันการเงินของรัฐ ซึ่งไม่รวมธนาคารอาคารสงเคราะห์ จึงควรที่จะได้รับการปรับปรุงแก้ไขกฎหมายตามมาตรา 30 ดังกล่าวโดยให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นกลุ่มสถาบันการเงินของรัฐที่บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยสามารถรับโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพได้ หรือให้รัฐมนตรีประกาศกำหนดให้ธนาคารอาคารสงเคราะห์เป็นนิติบุคคลอื่นที่สามารถโอนสินทรัพย์ด้อยคุณภาพให้แก่บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทยได้ ตามมาตรา 3 แห่งพระราชกำหนดบริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย พ.ศ. 2544

Thesis Title : Legal Measures in Property Management from  
Obligation of the Government Housing Bank

Student's Name : Mr. Thawatchai Taesakul

Degree Sought : Master of Laws

Academic Year : 2003

Advisory Committee :

1. Assoc. Prof. Jaral Lengvittaya Chairperson
2. Mr. Choatchoung Piromya

The world economic crisis in 1997 has caused great disaster to all kinds of business such as hotel, construction and services, rendering the lacking of economic liquidity in the private sector and stability in the Thai financial institution system. As a result, The Thai Government Housing Bank has accumulated quite a large amount of non-performing loan. Following that debt restructurings have been carried out by transferring the mortgaged property as payment of debts and certain properties have been purchased from the Legal Execution Department by auction. As such The Thai Government Housing Bank has a lot of such property in its possession. The Bank has to dispose of the properties by virtue of The Government Housing Bank Act B.E. 2496 as amended by Article 27 of the Announcement of the Revolutionary Party No. 317 dated December 13, B.E. 2515 and Article 3 of the Royal Decree

Prescribing the Banking Business of The Government Housing Bank B.E. 2518 as well as related ministerial regulation which prescribing the scope of management of properties acquired from debt settlement to The Government Housing Bank.

The objective of this thesis is to study and analyse the legal measures in managing the properties acquired by debt settlement, solving the problem of non-performing loan and properties in the possession of the Bank derived from payment of debt. The study was also aimed at finding the appropriate measures to manage the properties acquired from the payment of debts by disposing them to the Secondary Thai Asset Management Corporation so that the properties can be handled to produce maximum benefit.

The study also revealed that the legal measures in handling the properties acquired from the payment of debts to The Government Housing Bank were not efficient as they should be. The researcher was of opinion that such properties should be transferred to Residential Secondary Mortgage Corporation in accordance with Residential Secondary Mortgage Corporation Royal Enactment 1997 or a juristic person with a specific task should be established to converse the properties in the category of residential credits to securities according to The Ministerial Regulation No. 5 (1999) issued by virtue of The Government Housing Bank Act 1953, Section 11 ( 2) or otherwise the properties should be transferred to Thai Asset Management Corporation According to Article 30 of Thai Asset Management Corporation Act B.E. 2544. However, due to the transferring of inferior quality assets according to

## **TE151295**

Article 30 to government financial institute group did not include The Government Housing Bank, Amendment to Article 30 should be made by allowing The Government Housing Bank to be a government financial institute group which The Thai Asset Management Corporation could acquire the transferring of inferior quality assets or the minister in charge could prescribe The Government Housing Bank to be another juristic person that could transfer interior quality assets to Thai Asset Management Corporation according to Article 3 of The Thai Asset Management Corporation Act B.E. 2544.