

บันทึก

เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทประกันภัยทำการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน

กระทรวงมหาดไทย ได้มีหนังสือที่ มท ๐๖๐๕/๓๓๒๒๓ ลงวันที่ ๑๙ ธันวาคม ๒๕๓๙ ถึงสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกาความว่า บริษัท ไทยสมุทรพาณิชย์ประกันภัย จำกัด ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๗๑๒ และ ๑๓๑๕๐ ตำบลปากเพรียว อำเภอเมืองสระบุรี จังหวัดสระบุรี แต่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินมีมติไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเนื่องจากเห็นว่าขัดกับวัตถุประสงค์ตามหนังสือบริคณห์สนธิข้อ ๔ (๑๔) ของบริษัทฯ ซึ่งจดทะเบียนไว้ว่า ห้ามทำการซื้อขายที่ดินเพื่อค้าหากำไร บริษัทฯจึงอุทธรณ์ต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทยภายในสามสิบวันนับแต่วันที่รับทราบคำสั่งตามข้อ ๑๔ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๔๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ โดยให้เหตุผลว่า บริษัท ไทยสมุทรพาณิชย์ประกันภัย จำกัด ได้กรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงนี้มาจากการรับโอนชำระหนี้จำนอง เพราะลูกค้ากู้เงินไปแล้วไม่สามารถชำระหนี้เงินกู้คืนได้ จึงโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้เพื่อชำระหนี้เงินกู้ดังกล่าว เมื่อรับโอนชำระหนี้มาแล้วพระราชบัญญัติประกันชีวิต พ.ศ. ๒๕๑๐ บังคับให้จำหน่ายภายในเก้าปีนับแต่วันที่ได้ออก ซึ่งกระทำได้ ๒ วิธีกล่าวคือ ขายทั้งแปลงหรือแบ่งขายเป็นแปลงย่อยเพื่อความสะดวกในการขาย มิฉะนั้นอาจขายไม่ได้ บริษัท ไทยสมุทรพาณิชย์ประกันภัย จำกัด เคยหาหรือกรรมที่ดินว่า กรณีนี้จะต้องขออนุญาตทำการค้าที่ดินตามมาตรา ๑๐๑ แห่งประมวลกฎหมายที่ดินหรือไม่ กรรมที่ดินได้ตอบว่าการได้ที่ดินมาจากการรับโอนชำระหนี้จำนองและต้องจำหน่ายเพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติประกันชีวิต พ.ศ. ๒๕๑๐ โดยแบ่งขายเป็นแปลงย่อยไม่เข้าข่ายเป็นการค้าที่ดินตามประมวลกฎหมายที่ดินจึงไม่ต้องขออนุญาต นอกจากนี้ บริษัท ไทยสมุทรพาณิชย์ประกันภัย จำกัด เคยได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเลขที่ ๑๔๗/๒๕๒๔ ลงวันที่ ๒ กันยายน ๒๕๒๔ มาแล้ว จากเหตุผลดังกล่าว แสดงว่าการดำเนินการของบริษัท ไทยสมุทรพาณิชย์ประกันภัย จำกัด เป็นไปตามหลักการของสถาบันการเงินย่อมมีโอกาสได้กรรมสิทธิ์ที่ดินมาโดยทางอื่นที่ไม่ใช่การได้มาโดยการซื้อ เช่น การรับจำนองแล้วรับโอนชำระหนี้จำนอง ซึ่งต้องจำหน่ายออกไปตามกฎหมายบังคับ ฉะนั้น การขายที่ดินทั้งแปลงหรือแบ่งขายเป็นแปลงย่อยมีกฎหมายบังคับ จึงน่าเป็นการดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของหนังสือบริคณห์สนธิข้อ ๔ (๑๔)

กรมที่ดินพิจารณาแล้วมีความเห็นว่า แม้ว่าวัตถุประสงค์ตามหนังสือบริคณห์สนธิข้อ ๔(๑๔) ตอนท้ายจะมีข้อความระบุห้ามมิให้ซื้อขายที่ดินเพื่อค้าหากำไร แต่บริษัท ไทยสมุทรพาณิชย์ประกันภัย จำกัด ได้ที่ดินแปลงนี้มาจากการรับโอนชำระหนี้เพราะรับจำนองที่ดินไว้เป็นประกันการกู้ยืมเงินตามปกติธุระ แล้วผู้จำนองไม่สามารถชำระหนี้เงินกู้จึงโอนที่ดินให้เพื่อชำระหนี้ทดแทนเงินกู้ยืมดังกล่าว อันแสดงว่าไม่ได้มีเจตนาที่จะซื้อขายที่ดินเพื่อค้าหากำไรมาแต่ต้น เหตุที่แบ่งขายที่ดินเป็นแปลงย่อยก็สืบเนื่องจากพระราชบัญญัติประกันชีวิต พ.ศ. ๒๕๑๐ มาตรา ๒๗ (๔) บังคับให้ต้องจำหน่ายภายในเก้าปีนับแต่วันได้มา โดยมีได้กำหนดให้เป็น

แน่นอนว่าจะต้องจำหน่ายเป็นแปลงใหญ่ห้ามจำหน่ายเป็นแปลงย่อยหรือไม่ การที่บริษัท ไทยสมุทรพาณิชย์ประกันภัย จำกัดได้รับโอนที่ดินจากการชำระหนี้จำนอง แล้วนำมาขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเพื่อจำหน่ายเป็นแปลงย่อยตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ จึงไม่ขัดกับวัตถุประสงค์ตามหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ ๔ (๑๔)

รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงมหาดไทย (นายอนุสรณ์ วงศ์วรรณ) เห็นว่าการอุทธรณ์คำสั่งของบริษัทารายนี้มีมูลเหตุมาจากการตีความปัญหาข้อกฎหมายของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน โดยมีความเห็นว่า การขออนุญาตจัดสรรที่ดินของบริษัทาขัดกับวัตถุประสงค์ตามหนังสือบริคณห์สนธิ แต่ในการดำเนินการชั้นอุทธรณ์ กรมที่ดินพิจารณาเสนอความเห็นประกอบการวินิจฉัยอุทธรณ์ของรัฐมนตรีว่า การขออนุญาตจัดสรรที่ดินของบริษัทาไม่ขัดกับวัตถุประสงค์ของบริษัท จึงเป็นปัญหาข้อกฎหมายที่มีความเห็นแตกต่างกัน สมควรที่จะนำประเด็นปัญหาดังกล่าวเสนอคณะกรรมการกฤษฎีกาพิจารณา

คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๗) ได้พิจารณาเรื่องหรือตั้งกล่าวโดยได้ฟังคำชี้แจงจากผู้แทนกระทรวงมหาดไทย (กรมที่ดิน) และผู้แทนกรมพาณิชย์ (กรมการประกันภัย) แล้ว ปรากฏข้อเท็จจริงว่า บริษัท ไทยสมุทรพาณิชย์ประกันภัย จำกัด ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการประกันชีวิตตามกฎหมายว่าด้วยการประกันชีวิตและได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการประกันวินาศภัยตามกฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัยบริษัท ได้รับโอนที่ดินแปลงที่หรือมาจากการชำระหนี้จำนอง จึงขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินแปลงดังกล่าวต่อคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน แต่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินมีมติไม่อนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน เนื่องจากเห็นว่าขัดกับวัตถุประสงค์ตามหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทา ข้อ ๔ (๑๔)^๑ บริษัทา จึงอุทธรณ์คำสั่งของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินต่อรัฐมนตรีว่าการกระทรวงมหาดไทย เนื่องจากเห็นว่า พระราชบัญญัติประกันชีวิต พ.ศ. ๒๕๑๐ กำหนดให้บริษัทประกันภัยต้องจำหน่ายที่ดินที่ได้มาจากการชำระหนี้ภายในเก้าปีนับแต่วันที่ไดมา จึงน่าจะสามารถทำการจัดสรรที่ดินเพื่อจำหน่ายได้ และไม่เป็นการขัดต่อวัตถุประสงค์ตามหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัทา

คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๗) พิจารณาแล้วเห็นว่า บริษัท ไทยสมุทรพาณิชย์ประกันภัย จำกัด ได้ที่ดินแปลงนี้มาจากการรับโอนชำระหนี้เพราะรับจำนองที่ดินไว้เป็นประกันการกู้ยืมเงินตามปกติธุระ และผู้จำนองไม่สามารถชำระหนี้เงินกู้ได้ จึงโอนที่ดินให้เพื่อชำระหนี้ทดแทนเงินกู้ยืมดังกล่าว อันแสดงว่าไม่ได้มีเจตนาที่จะซื้อขายที่ดินเพื่อ

^๑ ข้อ ๔ วัตถุประสงค์ของบริษัทเพื่อประกอบกิจการดังต่อไปนี้ คือ

๑.ล๑

๑.ล๑

(๑๔) ซื้อขาย แลกเปลี่ยน จำนำและรับจำนำ จำนองและรับจำนอง เช่าและให้เช่า เช่าซื้อ

ทรัพย์สินและสิทธิทุกประเภททั้งภายในและภายนอกประเทศ ยกเว้นการซื้อขายที่ดินเพื่อค้ากำไร

๑.ล๑

๑.ล๑

คำหาทำไรมาแต่ต้น ทั้งเหตุที่แบ่งขายที่ดินเป็นแปลงย่อยก็สืบเนื่องจากมาตรา ๓๔ (๒)^๒ แห่งพระราชบัญญัติประกันชีวิต พ.ศ. ๒๕๓๕ และมาตรา ๓๓ (๒)^๓ แห่งพระราชบัญญัติประกันวินาศภัย พ.ศ. ๒๕๓๕ บังคับให้ต้องจำหน่ายภายในเก้าปีนับแต่วันได้มา โดยมีได้กำหนดบังคับว่า จะต้องจำหน่ายเป็นแปลงใหญ่ห้ามจำหน่ายเป็นแปลงย่อย การที่บริษัทรับโอนที่ดินจากการชำระหนี้จำนอง แล้วนำมาขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเพื่อจำหน่ายเป็นแปลงย่อยตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕^๔ จึงไม่ถือว่าเป็นการค้าเพื่อแสวงหากำไรแต่อย่างใด เพราะกรณีนี้เป็นการจำหน่ายไปตามบทบังคับแห่งกฎหมาย ดังนั้น การจำหน่ายที่ดินของบริษัท ไทยสมุทรพาณิชย์ประกันภัย จำกัด จึงไม่ถือว่าเป็นการขัดกับวัตถุประสงค์ตามหนังสือบริคณห์สนธิ ข้อ ๔ (๑๔) ของบริษัทที่กำหนดว่า “ห้ามทำการซื้อขายที่ดินเพื่อหาทำไร”

บริษัทประกันวินาศภัย จะประกอบธุรกิจอื่นใดนอกจากประกันวินาศภัยได้เฉพาะธุรกิจที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดตามมาตรา ๒๘^๕ แห่งพระราชบัญญัติประกันวินาศภัยฯ ซึ่งตามข้อ ๓ (๑๙) ของประกาศกระทรวงพาณิชย์ เรื่อง การลงทุนประกอบธุรกิจอื่นของบริษัทประกันวินาศภัย ได้กำหนดให้บริษัทประกันวินาศภัยสามารถจัดจำหน่ายที่ดิน หรือที่ดินและอาคารที่บริษัทต้องจำหน่ายตามมาตรา ๓๓ ได้ ส่วนกรณีบริษัทประกันชีวิตก็ประกอบธุรกิจอื่นนอกจากการประกันชีวิตได้แต่เฉพาะธุรกิจที่รัฐมนตรีประกาศกำหนดเช่นเดียวกันตามที่กำหนดไว้ในมาตรา ๒๘^๖ แห่ง

^๒ มาตรา ๓๔ บริษัทต้องจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ที่ตกเป็นของบริษัทตามมาตรา ๓๓ (๙) ในกรณีดังต่อไปนี้

๑.ล๑

๑.ล๑

(๒) อสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทได้มาจากการรับชำระหนี้ หรือจากการบังคับจำนองตามมาตรา ๓๓ (๙) (ค) ให้จำหน่ายภายในเก้าปีนับแต่วันที่ได้มา เว้นแต่จะได้รับอนุญาตจากนายทะเบียนให้มีไว้เพื่อใช้ในกิจการตามมาตรา ๓๓ (๙) (ก) หรือ (ข)

๑.ล๑

๑.ล๑

^๓ มาตรา ๓๓ บริษัทต้องจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ที่ตกเป็นของบริษัทตามมาตรา ๓๑ (๑๐) ในกรณีดังต่อไปนี้

(๒) อสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทได้มาจากการรับชำระหนี้ หรือจากการบังคับจำนองตามมาตรา ๓๑ (๑) (ค) ให้จำหน่ายภายในเก้าปีนับแต่วันที่ได้มา เว้นแต่ได้รับอนุญาตจากนายทะเบียนให้มีไว้เพื่อใช้ในกิจการตามมาตรา ๓๑ (๑๐) (ก) หรือ (ข)

^๔ การจัดสรรที่ดิน ตามข้อ ๑ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ หมายความว่า การจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงมีจำนวนตั้งแต่สิบแปลงขึ้นไปไม่ว่าด้วยวิธีใด โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเป็นค่าตอบแทน และมีการให้ค้ำประกัน หรือการแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงให้ที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม

^๕ มาตรา ๒๘ นอกจากการประกันวินาศภัย บริษัทจะลงทุนประกอบธุรกิจอื่นได้เฉพาะที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด ในการนี้รัฐมนตรีจะกำหนดเงื่อนไขสำหรับการประกอบธุรกิจนั้น ๆ ให้บริษัทปฏิบัติด้วยก็ได้

^๖ มาตรา ๒๘ นอกจากการประกันชีวิต บริษัทจะลงทุนประกอบธุรกิจอื่นใดได้เฉพาะที่รัฐมนตรีประกาศกำหนด ในการนี้รัฐมนตรีจะกำหนดเงื่อนไขสำหรับการประกอบธุรกิจนั้น ๆ ให้บริษัทปฏิบัติ

พระราชบัญญัติประกันชีวิตฯ ซึ่งตามข้อ ๓ (๒๑)^๗ ของประกาศกระทรวงพาณิชย์เรื่อง การลงทุน ประกอบธุรกิจอื่นของบริษัทประกันชีวิต ได้อนุญาตให้บริษัทประกันชีวิตจัดจำหน่ายที่ดิน หรือ ที่ดินและอาคารที่บริษัทต้องจำหน่ายตามมาตรา ๓๗ ได้

จากเหตุผลดังกล่าวข้างต้น คณะกรรมการกฤษฎีกา (กรรมการร่างกฎหมาย คณะที่ ๗) จึงเห็นว่า การที่ บริษัท ไทยสมุทรพาณิชย์ประกันภัย จำกัด ขออนุญาตทำการจัดสรร ที่ดินเพื่อจำหน่ายที่ดินที่ตกเป็นของบริษัทจากการรับชำระหนี้เป็นการกระทำเพื่อให้เป็นไปตามที่ กฎหมายว่าด้วยการประกันชีวิตและกฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัยกำหนดไว้ การขออนุญาต ดังกล่าวจึงสามารถกระทำได้โดยไม่เป็นการขัดต่อวัตถุประสงค์ตามหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท แต่อย่างใดแต่การที่จะได้รับอนุญาตหรือไม่ ย่อมมีอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายว่าด้วยการจัดสรร ที่ดิน

(ลงชื่อ) อักษราทร จุฬารัตน

(นายอักษราทร จุฬารัตน)

เลขาธิการคณะกรรมการกฤษฎีกา

สำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา

กรกฎาคม ๒๕๔๐

ด้วยก็ได้

^๗ ข้อ ๓ บริษัทจะลงทุนประกอบธุรกิจอื่นในราชอาณาจักรได้ดังต่อไปนี้

๑.ล๑

๑.ล๑

(๒๑) จัดจำหน่ายที่ดิน หรือที่ดินและอาคารที่บริษัทต้องจำหน่ายตามมาตรา ๓๔

๑.ล๑

๑.ล๑