

บันทึกข้อความ

จาก...ร.ก.ผอ.ชล.

ถึง...ผว.

คลองจั่น เขตบางกะปิ กทม. ๑๐๒๔๐ โทร ๐-๒๓๔๑-๗๗๗๗ ต่อ.....

ที่...พม 5180/00๙๙

เรื่อง...ขออนุมัติหลักเกณฑ์การทำสัญญาเช่าซื้อ Re-Post, ชำระเงิน

วันที่ 1๖ มีนาคม 2566

กรณีที่ กคช. ชำระหนี้แทนลูกค้าผิดเงื่อนไขสถาบันการเงิน (ซื้อคืนลูกหนี้)

เรียน ผว.

เรื่องเดิม

ชก.ผว.
เลขที่รับ ๔๑/12๕
วันที่ 23 มี.ค. 66
เวลา 12:๐8

1. ตามบันทึกที่ พม 5112/ชน.2/4901 ลงวันที่ 13 ตุลาคม 2557 ผว. ได้อนุมัติหลักเกณฑ์การทำสัญญาเช่าซื้อ, Re-Post, ชำระเงินสวดครบกรณีที่ กคช. ชำระหนี้แทนลูกค้าผิดเงื่อนไขสถาบันการเงิน (ซื้อคืนลูกหนี้) ดังนี้

1.1 ให้ลูกค้าที่ผิดเงื่อนไขการชำระเงินกู้กับสถาบันการเงิน และ กคช. ชำระต้นเงินกู้ และดอกเบี้ยค้างชำระ (ซื้อคืนลูกหนี้) ทุกโครงการให้ทำสัญญาเช่าซื้อในราคาขายเงินสดเท่ากับต้นเงินกู้คงเหลือที่ กคช. ชำระให้แก่สถาบันการเงิน

1.2 ในการยื่นคำร้องขอทำสัญญาเช่าซื้อ ผู้ยื่นคำร้องต้องชำระเงิน ดังนี้

1.2.1 ดอกเบี้ยซื้อคืนที่ กคช. ได้ชำระให้แก่สถาบันการเงินตามจำนวนที่ กคช.

ได้ชำระแทนลูกค้า

1.2.2 ค่าเสียหายจากการบอกเลิกสัญญาวันละ 100 บาท ตั้งแต่วันที่ กคช. ชำระต้นเงินกู้ และดอกเบี้ยค้างชำระ (ซื้อคืนลูกหนี้) จนถึงวันที่ยื่นคำร้อง และต้องชำระค่าเสียหายดังกล่าว จนถึงวันที่ทำสัญญาเช่าซื้อ

1.3 เงื่อนไขในการทำสัญญาเช่าซื้อให้เป็นไปตามที่ กคช. กำหนด

1.4 เมื่อลูกค้าได้ทำสัญญาเช่าซื้อ และผ่อนชำระค่าเช่าซื้อเป็นระยะเวลา 4 เดือน (4 งวด) แล้ว ให้ลูกค้ายื่นคำร้องขอสินเชื่อกับสถาบันการเงินที่เดิมที่เป็นลูกค้า (Re Post) โดยในระหว่างที่รอผลการพิจารณาสินเชื่อ ลูกค้ายังคงต้องชำระค่าเช่าซื้อตามสัญญา เมื่อสถาบันการเงินอนุมัติเงินกู้ให้แก่ลูกค้า กคช. จะเป็นผู้ค้ำประกันเท่ากับระยะเวลาตามสัญญาค้ำประกันฉบับเดิม

1.5 หากสถาบันการเงินไม่อนุมัติสินเชื่อให้ลูกค้าที่ทำสัญญาเช่าซื้อผ่อนชำระค่าเช่าซื้อต่อไปตามสัญญาเช่าซื้อ

1.6 กรณีลูกค้ามีความประสงค์จะชำระเงินสด ให้ทำสัญญาจะซื้อจะขายในราคาขายเท่ากับต้นเงินกู้คงเหลือที่ กคช. ชำระให้แก่สถาบันการเงิน โดยให้ชำระทั้งจำนวนในวันทำสัญญา โดยในการยื่นคำร้องให้ถือปฏิบัติเช่นเดียวกับการทำสัญญาเช่าซื้อตามข้อ 2 และอนุมัติยกเว้นค่าธรรมเนียมการปลดชื่อจากบัญชี (Black List)

1.7 มอบให้ ผอ.ชช.1-4 , รอง ผอ.ชช.1-4 และ พนักงานจัดการทรัพย์สิน 9 ชช.1-4 เป็นผู้มีอำนาจอนุมัติตาม ข้อ 1.1-1.6

1.8 มอบให้ สน. เป็นผู้ดำเนินการประสานงานหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งภายในและภายนอกในการขอลับเป็นลูกหนี้สถาบันการเงิน (Re-Rost) ตามข้อ 1.4

(เอกสารแนบ 1)

2. ตามบันทึกที่ พม 5110/179 ฉบับลงวันที่ 30 ธันวาคม 2559/ผว. ได้พิจารณาอนุมัติยกเลิกข้อความเดิมในบันทึกอนุมัติหลักเกณฑ์การทำสัญญาเช่าซื้อ, Re-Post, ชำระเงินสดครบกรณีที่ กคช. ชำระหนี้แทนลูกค้าผิดเงื่อนไขสถาบันการเงิน (ซื้อคืนลูกหนี้) ตามบันทึกที่ พม 5112/ชน.2/4901 ลงวันที่ 13 ตุลาคม 2557 ข้อ 7 โดยให้ใช้ข้อความนี้แทน ข้อ 7. มอบให้ ผอ.ก.ชน.1-4, ผอ.ก.ชก.1-4 ที่รับผิดชอบบริหารโครงการในพื้นที่ เป็นผู้มีอำนาจอนุมัติตามข้อ 1-6 และเพิ่มการห้ามโอนสิทธิการเช่าซื้อก่อนครบกำหนดระยะเวลา 2 ปี นับจากวันที่ทำสัญญาเช่าซื้อ (เอกสารแนบ 2)

3. ตามบันทึกที่ พม 5144/139 ลงวันที่ 10 เมษายน 2558 ผว. อนุมัติหลักเกณฑ์การกำหนดอัตราค่าธรรมเนียมโอนสิทธิ กรณีลูกค้าถูกซื้อคืนทำสัญญาเช่าซื้อใหม่ในราคาเท่ากับเงินต้นคงเหลือ และโอนสิทธิให้บุคคลอื่นที่มีใช้ บิดา, มารดา, ภรรยา, สามี และบุตร โดยให้คิดค่าธรรมเนียมโอนสิทธิ ดังนี้ ค่าธรรมเนียมโอนสิทธิ = $((\text{ราคาขายใหม่} - \text{ราคาขายเดิม}) \times 10\%) + 20,000$ (เอกสารแนบ 3)

4. ประกาศการเคหะแห่งชาติ เรื่อง หลักเกณฑ์และเงื่อนไขการเช่าซื้อโครงการการเคหะแห่งชาติ ประกาศ ณ วันที่ 22 ธันวาคม 2563 (เอกสารแนบ 4)

ข้อเท็จจริง

1. ตั้งแต่วันที่ 17 กันยายน 2563/กคช. มีการปรับเปลี่ยนโครงสร้างระดับกองในสังกัดฝ่าย ช.1-4 จาก ผอ.ก.ชน.1-4, ผอ.ก.ชก.1-4 เป็น ผอ.ก.นล.1-8 และ ผอ.ก.ภ.1-8 ตามระเบียบ กคช. ว่าด้วย การจัดแบ่งส่วนงานและการบริหารในระดับกอง พ.ศ. 2563 (เอกสารแนบ 5)

2. ตั้งแต่วันที่ 23 ธันวาคม 2564/กคช. มีการปรับเปลี่ยนโครงสร้างระดับฝ่ายจาก ช.1-4, จำนวน 4 ฝ่าย เป็น ขบ., ชล., ชน., ชด., ขอ., และ ขต. จำนวน 6 ฝ่าย ตามข้อบังคับ กคช. ฉบับที่ 95 ว่าด้วย การจัดแบ่งส่วนงานและการบริหารงานในระดับสายงานและระดับฝ่าย พ.ศ. 2564 (เอกสารแนบ 6)

3. ตั้งแต่วันที่ 21 มกราคม 2565/กคช. มีการจัดแบ่งส่วนงานและบริหารงานภายในหน่วยงานระดับฝ่าย รายละเอียดตามระเบียบ กคช. ว่าด้วย การจัดแบ่งส่วนงานและการบริหารงานภายในหน่วยงานระดับฝ่าย พ.ศ. 2565 (เอกสารแนบ 7)

4. ที่ประชุมคณะกรรมการบริหารหนี้ค้ำชำระ และแก้ไขปัญหาการซื้อคืนลูกหนี้จากสถาบันการเงินของ กคช. ครั้งที่ 2/2566 ในวันศุกร์ที่ 3 มีนาคม 2566 วาระที่ 6 ได้หารือแนวทางการทำสัญญาเช่าซื้อ กรณีลูกหนี้ผิดเงื่อนไขสัญญากับสถาบันการเงิน (ซื้อคืนลูกหนี้) อำนาจการอนุมัติตามหลักการเดิม ไม่สามารถดำเนินการได้ เนื่องจากมีการปรับเปลี่ยนโครงสร้างฝ่ายที่เกี่ยวข้อง จึงมีมติมอบฝ่าย ชล. ดำเนินการขออนุมัติ ผว. เกี่ยวกับอำนาจอนุมัติในการทำสัญญาเช่าซื้อ หรือสัญญาจะซื้อจะขาย หรือชำระเงินสด ในอาคารที่ กคช. ได้ดำเนินการซื้อคืนลูกหนี้แล้ว ตามหลักเกณฑ์เงื่อนไขเดิม จากเดิมที่มอบให้ ผอ.ก.ชน.1-4, ผอ.ก.ชก.1-4 ช.1-4 ที่รับผิดชอบบริหารโครงการในพื้นที่ เป็นผู้มีอำนาจอนุมัติ แต่เพื่อให้เกิดความคล่องตัว สะดวกรวดเร็วมากยิ่งขึ้น ให้เพิ่มอำนาจอนุมัติให้แก่ ผอ. /รอง ผอ. / พนักงานจัดการทรัพย์สิน 9 และ ผอ. ที่รับผิดชอบบริหารโครงการในพื้นที่สังกัด ขบ., ชล., ชน., ชด., ขอ., และ ขต. (เอกสารแนบ 8)

ข้อพิจารณา

จากการพิจารณาข้อเท็จจริงดังกล่าวข้างต้น เพื่อให้การปฏิบัติงานด้านสัญญาเป็นไปด้วยความเรียบร้อย ถูกต้องตามข้อบังคับและระเบียบที่เกี่ยวข้อง และเพื่อให้ลูกค้าได้รับความสะดวกรวดเร็วมากยิ่งขึ้น จึงเห็นควรนำเรียน ผว. พิจารณาอนุมัติหลักเกณฑ์การทำสัญญาเช่าซื้อ, Re-Post, ชำระเงินสดครบกรณีที่ กคช. ชำระหนี้แทนลูกค้าผิดเงื่อนไขสถาบันการเงิน (ซื้อคืนลูกหนี้) ตามเงื่อนไขเดิม ดังนี้

1. ให้ลูกค้าที่ผิดเงื่อนไขการชำระเงินกู้กับสถาบันการเงิน และ กคช. ชำระต้นเงินกู้ และดอกเบี้ยค้างชำระ (ซื้อคืนลูกหนี้) ทุกโครงการให้ทำสัญญาเช่าซื้อในราคาขายเงินสดเท่ากับต้นเงินกู้คงเหลือที่ กคช. ชำระให้แก่สถาบันการเงิน

2. ในการยื่นคำร้องขอทำสัญญาเช่าซื้อ ผู้ยื่นคำร้องต้องชำระเงิน ดังนี้

2.1 ดอกเบี้ยซื้อคืนที่ กคช. ได้ชำระให้แก่สถาบันการเงินตามจำนวนที่ กคช. ได้ชำระแทนลูกค้า

2.2 ค่าเสียหายจากการบอกเลิกสัญญาวันละ 100 บาท ตั้งแต่วันที่ กคช. ชำระต้นเงินกู้ และดอกเบี้ยค้างชำระ (ซื้อคืนลูกหนี้) จนถึงวันที่ยื่นคำร้อง และต้องชำระค่าเสียหายดังกล่าวจนถึงวันที่ทำสัญญาเช่าซื้อ

3. เงื่อนไขในการทำสัญญาเช่าซื้อให้เป็นไปตามที่ กคช. กำหนด

4. เมื่อลูกค้าได้ทำสัญญาเช่าซื้อ และผ่อนชำระค่าเช่าซื้อเป็นระยะเวลา 4 เดือน (4 งวด) แล้ว ให้ลูกค้ายื่นคำร้องขอสินเชื่อกับสถาบันการเงินที่เดิมที่เป็นลูกค้า (Re-Post) โดยในระหว่างที่รอผลการพิจารณาสินเชื่อลูกค้า ยังคงต้องชำระค่าเช่าซื้อตามสัญญา เมื่อสถาบันการเงินอนุมัติเงินกู้ให้แก่ลูกค้า กคช. จะเป็นผู้ค้ำประกันเท่ากับระยะเวลาตามสัญญาค้ำประกันฉบับเดิม

5. หากสถาบันการเงินไม่อนุมัติสินเชื่อให้ลูกค้าที่ทำสัญญาเช่าซื้อผ่อนชำระค่าเช่าซื้อต่อไปตามสัญญาเช่าซื้อ

6. กรณีลูกค้ามีความประสงค์จะชำระเงินสด ให้ทำสัญญาจะซื้อจะขายในราคาขายเท่ากับต้นเงินกู้คงเหลือที่ กคช. ชำระให้แก่สถาบันการเงิน โดยให้ชำระทั้งจำนวนในวันทำสัญญา โดยในการยื่นคำร้องให้ถือปฏิบัติเช่นเดียวกับการทำสัญญาเช่าซื้อตามข้อ 2 และอนุมัติยกเว้นค่าธรรมเนียมการปลดชื่อจากบัญชี (Black List)

7. มอบให้ สน. เป็นผู้ดำเนินการประสานงานหน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งภายในและภายนอกในการขอกลับเป็นลูกหนี้สถาบันการเงิน (Re-Rost) ตามข้อ 4 ✓

8. ห้ามโอนสิทธิการเช่าซื้อก่อนครบกำหนดระยะเวลา 2 ปี นับจากวันที่ทำสัญญาเช่าซื้อ

9. ค่าธรรมเนียมการโอนสิทธิเช่าซื้อให้ปฏิบัติตามระเบียบการเคหะแห่งชาติ ว่าด้วย การให้เช่า ให้เช่าซื้อ หรือซื้อ อาคารที่ดิน หรือที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง ฉบับที่ 2 พ.ศ.2562 และอำนาจอนุมัติการโอนสิทธิเป็นไปตามที่ ผว. อนุมัติ (เอกสารแนบ 9)

10. ขอยกเว้นการปฏิบัติตามประกาศการเคหะแห่งชาติ เรื่อง หลักเกณฑ์และเงื่อนไขการเช่าซื้อโครงการเคหะแห่งชาติ เนื่องจากเป็นการแก้ไขปัญหาบ้านว่างไม่พร้อมขายที่เกิดจากการซื้อคืนลูกค้าจากสถาบันการเงินตามภาระค้ำประกันและลูกค้าไม่ออกจากอาคาร (เรื่องเดิม 4)

11. ตั้งแต่วันที่ 17 กันยายน 2563 ถึงวันที่ 20 มกราคม 2565 อนุมัติให้ ผอก.นส.1-8 และ ผอก.ภก.1-8 ที่รับผิดชอบบริหารโครงการในพื้นที่ มีอำนาจอนุมัติ

12. ตั้งแต่วันที่ 21 มกราคม 2565 เป็นต้นมา มอบให้ ผอ. /รอง ผอ./ พนักงานจัดการทรัพย์สิน 9 และ ผอก. ที่รับผิดชอบบริหารโครงการในพื้นที่สังกัด ขบ., ชล., ขน., ชฉ., ขอ., และ ชต. เป็นผู้มียอำนาจอนุมัติตามข้อ 1-6

ข้อเสนอ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา หากเห็นชอบโปรดพิจารณาอนุมัติตามข้อพิจารณา 1 - 12 ก่อนมอบ
กรมพิจารณาการต่างประเทศที่เกี่ยวข้อง และมอบหมาย ขบ., ชล., ขน., ชฉ., ขอ., ขต., กต., บข. และ บช.
ดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป



(นางดารุณี แจ่มใส)

รก.ผอ.ชล.

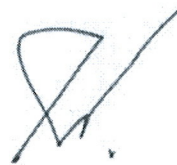
๖๖๐๓๑๖



(นางสาววนิดา สุทธิชัย)

ผช.ผว.

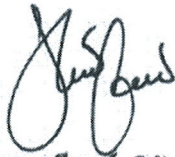
๖๖๐๓๒๒



รผว.(สมเจต)

๖๖๐๓๒๒

- ตามข้อพิจารณา 1-12 ตามที่ ชล. เสนอ
- เริ่ม ผอ. ขบ., ผอ. ชล., ผอ. ขน., ผอ. ชฉ.,
ผอ. ขอ., ผอ. ขต., ผอ. กม., ผอ. กน.,
ผอ. กต., ผอ. บข., ผอ. บช.
เพื่อโปรดทราบ และดำเนินการส่วนที่เกี่ยวข้อง
ต่อไป



(นายทวีพงษ์ วิชัยดิษฐ)

ผว.

24 มี.ค. 2566