ประกาศนายทะเบียน
เรื่อง หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการให้ความเห็นชอบการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ของบริษัทประกันชีวิต

อาศัยอำนาจตามความในมาตรา 33(9)(ข) แห่งพระราชบัญญัติประกันชีวิต พ.ศ. 2535 และ ข้อ 34(3) แห่งประกาศกระทรวงพาณิชย์ เรื่อง การลงทุนประกอบธุรกิจอื่นของบริษัทประกันชีวิต ลงวันที่ 20 ตุลาคม 2547 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยประกาศกระทรวงพาณิชย์ เรื่อง การลงทุนประกอบธุรกิจอื่นของบริษัทประกันชีวิต (ฉบับที่ 2) ลงวันที่ 3 ตุลาคม 2549 นายทะเบียนจึงออกประกาศกำหนดดังต่อไปนี้

ข้อ 1 ประกาศนี้ให้มีผลบังคับนับแต่วันถัดจากวันที่นายทะเบียนประกาศเป็นต้นไป

ข้อ 2 ในประกาศนี้

“โครงการ” หมายความว่า โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัท

“นิติบุคคลผู้ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า นิติบุคคลที่มีวัตถุประสงค์ในการประเมินราคาทรัพย์สินเป็นทางการค้าปกติ ที่ได้รับความเห็นชอบตามประกาศนายทะเบียน เรื่อง หลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขการให้ความเห็นชอบนิติบุคคลเป็นผู้ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์

“การประเมินราคา” หมายความว่า การคำนวณมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท โดยเป็นการประเมินอย่างเต็มรูปแบบ ซึ่งต้องมีการตรวจสอบเอกสารสิทธิ์ ข้อจำกัดสิทธิครอบครองในทรัพย์สิน เงื่อนไขและข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อจำกัดอื่นของการใช้ประโยชน์ รายละเอียดการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน และรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งการสำรวจทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นอยู่

“รายงานการประเมิน” หมายความว่า รายงานของนิติบุคคลผู้ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งระบุรายละเอียดต่าง ๆ เกี่ยวกับการประเมินราคา โดยมีผู้ประเมินหลักลงนามรับรอง

“ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า นิติบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทให้ทำหน้าที่ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท

“การบริหารอสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า การดูแลรักษาให้อสังหาริมทรัพย์อยู่ในสภาพที่ดี และพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา ตลอดจนการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วย ในกรณีที่บริษัทมอบหมาย

“เช่า” หมายความว่า การที่บริษัทได้ใช้หรือได้รับประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ชั่วระยะเวลาหนึ่งอันมีจำกัดและผู้เช่าตกลงจะให้ค่าเช่าเพื่อการนั้น และให้หมายรวมถึงการที่บริษัทได้มาซึ่งสิทธิการเช่า สิทธิครอบครอง ใช้ และถือเอาซึ่งประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ ไม่ว่าด้วยวิธีใด ทั้งนี้บริษัทจะเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศนี้ได้ ต้องได้รับความเห็นชอบเป็นหนังสือจากนายทะเบียน

“คณะกรรมการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า กลุ่มบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทให้ทำหน้าที่ในการกำหนดนโยบายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงทำหน้าที่ตัดสินใจซื้อ เช่า จำหน่าย โอน หรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือลงทุนในหรือจำหน่ายไปซึ่งสิทธิเรียกร้อง หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิเรียกร้องดังกล่าว

“ผู้จัดการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทให้มีหน้าที่ความรับผิดชอบเกี่ยวกับการนำนโยบายการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่กำหนดโดยคณะกรรมการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไปปฏิบัติ รวมถึงการทำหน้าที่ดำเนินการซื้อ เช่า จำหน่าย โอน หรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือลงทุนในหรือจำหน่ายไปซึ่งสิทธิเรียกร้อง หรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิเรียกร้องดังกล่าวตามที่คณะกรรมการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์กำหนด

“ที่ปรึกษา” หมายความว่า บุคคลที่รับให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำแก่บริษัทเกี่ยวกับการซื้อหรือเช่า การขายหรือการโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ การลงทุนในสิทธิเรียกร้องหรือการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิเรียกร้องดังกล่าว

“มาตรา..” หมายความว่า มาตรา.. แห่งพระราชบัญญัติประกันชีวิต พ.ศ. 2535

หมวด 1
การจัดตั้งโครงการ

ข้อ 3 บริษัทที่ประสงค์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ต้องจัดทำเป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และยื่นคำขอความเห็นชอบเป็นหนังสือต่อนายทะเบียน พร้อมทั้งหลักฐานเอกสารประกอบคำขอดังต่อไปนี้

(ก) เป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการให้เช่าเป็นหลัก ที่มีมูลค่าไม่ต่ำกว่าสองร้อยล้านบาท มีรายการดังนี้

(1) ชื่อ ประเภท วัตถุประสงค์ และอายุของโครงการ รวมถึงวัตถุประสงค์เป้าหมายของบริษัทในการลงทุนในโครงการลักษณะดังกล่าว

(2) มูลค่าโครงการ

(3) รายละเอียดการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

(4) รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อ หรือได้มา หรือเช่า หรือที่บริษัทมีอยู่ที่จะนำมาพัฒนาในโครงการ

(5) หลักเกณฑ์การคัดเลือก การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ โดยจะต้องกำหนดสิทธิ และหน้าที่ของบุคคลดังกล่าว

(6) รายงานการวิเคราะห์ที่แสดงถึงภาวะธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และแนวโน้มของธุรกิจ

(7) รายงานการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study)

(8) รายงานการวิเคราะห์ความคุ้มค่าทางการเงินของโครงการ รวมถึงการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของโครงการ (Sensitivity Analysis)

(9) การวิเคราะห์ทำเลที่ตั้งโครงการ แสดงให้เห็นจุดเด่น จุดด้อย สภาพพื้นที่ สภาพแวดล้อม ระบบสาธารณูปโภค

(10) รายละเอียดแนวทางหรือแผนการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตลอดอายุของโครงการ

(11) รายละเอียดวิธีการควบคุมและระบบงานการควบคุมดูแลให้บริษัทและผู้จัดการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์สามารถปฏิบัติตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้องได้ตลอดเวลา

(12) นโยบายและแนวทางการบันทึกบัญชี

(13) เอกสารและคำอธิบายว่าบริษัทมีคุณสมบัติครบถ้วนตามประกาศที่เกี่ยวข้องในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นี้

(14) แนวทางในการจัดการให้มีระบบบริหารความเสี่ยงของโครงการและของบริษัท รวมถึงการบริหารสภาพคล่องของโครงการและของบริษัท ซึ่งแนวทางดังกล่าวต้องกำหนดถึงการระบุชนิดประเภทของความเสี่ยง การประเมิน การควบคุม การติดตาม มาตรการจัดการความเสี่ยง ระบบรายงานภายในบริษัท และระดับชั้นของการรายงาน

(15) รายละเอียดของคณะกรรมการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ พร้อมประวัติของสมาชิกคณะกรรมการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

(16) เอกสาร หลักฐานอื่นที่นายทะเบียนกำหนด

การเปลี่ยนแปลงมูลค่าโครงการหรือการเปลี่ยนแปลงขนาดของโครงการที่นายทะเบียนได้ให้ความเห็นชอบแล้ว ให้บริษัทยื่นคำขอความเห็นชอบตามวรรคแรก

(ข) เป็นโครงการลักษณะอื่นนอกจาก (ก)

(1) เอกสารหลักฐานตามกรณี (ก)

(2) เอกสารอื่นที่นายทะเบียนกำหนด

ข้อ 4 ในกรณีที่บริษัทประสงค์จะซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทมีความจำเป็นที่ไม่สามารถเปิดเผยข้อมูลของราคาอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อหรือเช่าจากการเข้าประมูลเพื่อสู้ราคาแก่นายทะเบียน บริษัทจะต้องไม่ซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวสูงกว่าราคาที่ได้จากรายงานการประเมินราคาต่ำสุดเกินร้อยละยี่สิบของราคาที่ได้จากรายงานการประเมินราคาดังกล่าว รายงานประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์จะต้องดำเนินการประเมินราคาตามที่กำหนดไว้ในข้อ 18 และจะต้องจัดทำขึ้นล่วงหน้าก่อนการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่เกินหกเดือน

บริษัทจะดำเนินการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามวรรคแรกได้ต่อเมื่อได้แจ้งความประสงค์ต่อนายทะเบียนเป็นหนังสือ พร้อมเอกสารตามข้อ 3 และได้รับความเห็นชอบเป็นหนังสือจากนายทะเบียนแล้ว

ข้อ 5 บริษัทที่ประสงค์จะนำอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทต้องจำหน่ายตามมาตรา 34 มาจัดทำเป็นโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน บริษัทสามารถดำเนินการได้โดยมีเงื่อนไข ดังนี้

(1) ยื่นคำขอความเห็นชอบการมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบธุรกิจอื่น ตามมาตรา 33(9)(ข)

(2) ยื่นขอความเห็นชอบลงทุนโครงการที่บริษัทจะพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ 3

(3) อสังหาริมทรัพย์นั้น บริษัทได้มาหรือมีไว้โดยไม่ฝ่าฝืนข้อกำหนดตามพระราชบัญญัติประกันชีวิต พ.ศ. 2535 รวมถึงกฎ ระเบียบ หรือประกาศที่ออกตามพระราชบัญญัติดังกล่าว

ข้อ 6 ในการยื่นขอความเห็นชอบโครงการตามข้อ 3 ถึงข้อ 5 บริษัทต้องจัดส่งเอกสารที่แสดงเจตนาว่าหากโครงการที่นายทะเบียนได้ให้ความเห็นชอบสิ้นสุดลงหรือมีการยกเลิกโครงการ บริษัทประสงค์จะจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตามข้อกำหนดในข้อ 19

ข้อ 7 ในการพิจารณาคำขอความเห็นชอบการจัดตั้งโครงการตามข้อ 3 ถึงข้อ 5 นายทะเบียนอาจขอให้บริษัทส่งข้อมูลหรือชี้แจงเพิ่มเติมได้ ในกรณีบริษัทไม่ดำเนินการตามที่นายทะเบียนแจ้งภายในสองเดือน ให้ถือว่าบริษัทไม่มีความประสงค์จะขอความเห็นชอบโครงการดังกล่าว

เมื่อนายทะเบียนพิจารณาแล้ว จะแจ้งผลการพิจารณาให้บริษัททราบเป็นหนังสือ และในการให้ความเห็นชอบ นายทะเบียนอาจกำหนดเงื่อนไขได้ตามที่เห็นสมควร

ข้อ 8 ให้บริษัทรายงานต่อนายทะเบียนภายในสิบห้าวันเมื่อเกิดเหตุการณ์ตามข้อนี้ และให้ยุติการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามที่ได้รับความเห็นชอบจากนายทะเบียนตามข้อ 7 หากปรากฏว่า

(1) บริษัทยังไม่เริ่มดำเนินโครงการตามที่ได้รับความเห็นชอบภายในกำหนดหกเดือน หรือตามที่ได้รับการผ่อนผันจากนายทะเบียน

(2) บริษัทยังไม่มีรายได้จากโครงการ ภายหลังจากหนึ่งปีที่บริษัทคาดว่าโครงการจะเริ่มรับรายได้ตามข้อ 3(3) (7) หรือ (8) หรือตามที่ได้รับการผ่อนผันจากนายทะเบียน

ให้บริษัทขายหรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการข้างต้นแล้วแต่กรณีตามข้อ 19

ข้อ 9 ในการดำเนินการโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศนี้ ให้บริษัทแต่งตั้งผู้จัดการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ เพื่อรับผิดชอบเกี่ยวกับการจัดการลงทุนดังกล่าว พร้อมทั้งให้บริษัทจัดให้มีระบบและการควบคุมดูแลให้ผู้จัดการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ปฏิบัติตามกฎหมายและประกาศที่เกี่ยวข้อง

ผู้จัดการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ต้องเป็นผู้ที่ได้รับความเห็นชอบจากนายทะเบียน

บริษัทต้องแต่งตั้งคณะกรรมการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบด้วยสมาชิกไม่ควรน้อยกว่าห้าคน และต้องเป็นบุคคลที่มีความรู้และประสบการณ์ที่เหมาะสมในการทำธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เพื่อทำหน้าที่ตัดสินใจซื้อ เช่า ขาย โอน หรือรับโอนซึ่งอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ หรือหน้าที่อื่น ๆ

ข้อ 10 บริษัทที่จะดำเนินการโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศนี้ได้ต้องจัดสรรกำไรสะสมเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของมูลค่าของโครงการ ณ วันที่นายทะเบียนให้ความเห็นชอบโครงการ และให้บริษัทจำหน่ายรายการนี้ออก เมื่อบริษัทได้ขายหรือโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์แล้วเสร็จ

หมวด 2
การจัดการโครงการและการเลิกโครงการ

ส่วนที่ 1
บททั่วไป

ข้อ 11 ให้บริษัทแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยในสัญญาจะต้องกำหนดหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย

(1) ดำเนินการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ให้แล้วเสร็จ ภายในหนึ่งเดือนนับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้งการเข้าครอบครองอสังหาริมทรัพย์จากบริษัท และต้องตรวจตราทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตรวจตราครั้งสุดท้ายแล้วเสร็จ

(2) บันทึกสภาพอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้ตรวจตราให้ถูกต้องและครบถ้วนตามความเป็นจริงให้แล้วเสร็จภายในหนึ่งเดือนนับแต่วันที่เริ่มดำเนินการตรวจตราสภาพอสังหาริมทรัพย์นั้น

(3) แจ้งให้บริษัททราบภายในห้าวันทำการนับแต่วันที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์พบว่าอสังหาริมทรัพย์ชำรุด บกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ พร้อมข้อเสนอแนะ

(4) ตรวจสอบการซื้อ เช่า จำหน่าย หรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทให้เป็นไปตามโครงการและหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในประกาศนี้ และจัดทำรายงานให้แล้วเสร็จภายในหนึ่งเดือนนับแต่มีการทำธุรกรรม

(5) ให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินงานของโครงการอย่างน้อยปีละครั้ง

ข้อ 12 การแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ บริษัทต้องแต่งตั้งผู้ที่มีความสามารถในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่ได้รับมอบหมาย และมีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์มาแล้วเป็นเวลาไม่น้อยกว่าสามปี ทั้งนี้นายทะเบียนมีอำนาจในการประกาศคุณสมบัติของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติมอีกได้

เมื่อบริษัทได้แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามวรรคแรกแล้ว ให้บริษัทแจ้งการแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ โดยนำส่งเป็นหนังสือแจ้งการแต่งตั้ง พร้อมทั้งคำรับรองว่าบุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติครบถ้วน ถูกต้อง ตามที่กำหนดให้นายทะเบียนทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่แต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

เมื่อปรากฏว่าผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ขาดคุณสมบัติตามวรรคแรก ให้บริษัทถอดถอนผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และแจ้งการถอดถอนนั้นให้นายทะเบียนทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ถอดถอน

ให้บริษัทจัดส่งรายงานที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ได้จัดทำตามข้อ 11(4) และ (5) แก่นายทะเบียนภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่บริษัทได้รับรายงานนั้นในแต่ละครั้ง

ข้อ 13 ในกรณีที่บริษัทจะแต่งตั้งบุคคลใดเป็นที่ปรึกษา บุคคลนั้นต้องเป็นผู้ที่มีความรู้และประสบการณ์เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่น้อยกว่าห้าปี

เมื่อบริษัทได้แต่งตั้งที่ปรึกษาแล้ว ให้บริษัทแจ้งการแต่งตั้งที่ปรึกษา พร้อมทั้งคำรับรองว่าบุคคลดังกล่าวมีคุณสมบัติครบถ้วน ถูกต้อง ตามที่กำหนดให้นายทะเบียนทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่แต่งตั้งที่ปรึกษา

ส่วนที่ 2
การลงทุนและการจัดหาผลประโยชน์ของโครงการ

ข้อ 14 การซื้อ การเช่า หรือการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์จะต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

(1) บริษัทต้องไม่มีความสัมพันธ์ในการถือหุ้น หรือเป็นกรรมการ หรือเป็นผู้บริหาร กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ทั้งทางตรงและทางอ้อม

ความสัมพันธ์ในการถือหุ้น หมายความว่า

(1.1) บริษัท และ/หรือ ผู้ถือหุ้นบริษัทรวมกันตั้งแต่ร้อยละยี่สิบขึ้นไปของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ถือหุ้นในนิติบุคคลนั้นตั้งแต่ร้อยละห้าของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือ

(1.2) นิติบุคคลนั้น และ/หรือ ผู้ถือหุ้นในนิติบุคคลนั้นรวมกันตั้งแต่ร้อยละยี่สิบขึ้นไปของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ถือหุ้นในบริษัทตั้งแต่ร้อยละห้าของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด หรือ

(1.3) กรรมการ ผู้จัดการบริษัทตั้งแต่ระดับผู้จัดการระดับบนสุดนับลงมาอีกสองระดับ เป็นกรรมการ หรือผู้จัดการบริษัทระดับบนสุดและนับลงมาอีกสองระดับในนิติบุคคลดังกล่าว

การถือหุ้นตามข้อนี้ ให้นับรวมทั้งการถือหุ้นโดยตรงและโดยอ้อมรวมกัน

(2) อสังหาริมทรัพย์ต้องตั้งอยู่ในประเทศไทย

(3) ในกรณีที่เป็นการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ต้องไม่ทำสัญญาเช่าที่มีข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ก่อให้เกิดหน้าที่มากกว่าหน้าที่อันเป็นปกติที่ผู้เช่าพึงต้องกระทำเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง เว้นแต่ได้รับการผ่อนผันจากนายทะเบียน และต้องเป็นการเช่าจากบุคคล ดังต่อไปนี้

(ก) ต้องเป็นการเช่าจากผู้มีกรรมสิทธิ์ตามเอกสารสิทธิ์ที่ดิน หรือจากผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หรือ

(ข) ต้องเป็นการเช่าจากผู้มีสิทธิในอาคาร โรงเรือน หรือสิ่งปลูกสร้างตามสัญญา ซึ่งทำไว้กับผู้มีกรรมสิทธิ์ในที่ดิน หรือผู้มีสิทธิครอบครองตามหนังสือรับรองการทำประโยชน์

(4) ต้องซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีทางเข้าออกที่ดีและเหมาะสมตามสภาพของอสังหาริมทรัพย์

(5) ในกรณีที่เป็นการซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ นิติบุคคลผู้ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ ที่ปรึกษา เป็นเจ้าของ หรือมีทรัพยสิทธิเหนืออสังหาริมทรัพย์ บริษัทจะกระทำได้ต่อเมื่อได้ระบุไว้อย่างชัดเจนเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่จะซื้อหรือเช่าจากบุคคลดังกล่าวไว้ในโครงการที่ยื่นต่อนายทะเบียนตามข้อ 3 ถึงข้อ 5

(6) ต้องไม่ซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อพิพาทใด ๆ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์นั้น เว้นแต่จะเป็นประโยชน์แก่บริษัท และได้ระบุไว้อย่างชัดเจนในเอกสารที่บริษัทยื่นต่อนายทะเบียนตามข้อ 3 ถึงข้อ 5

(7) ต้องไม่ซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ในบังคับแห่งทรัพยสิทธิเพื่อประโยชน์แก่บุคคลอื่น เว้นแต่จะเป็นประโยชน์แก่บริษัท

ข้อ 15 ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ให้บริษัทดำเนินการได้เฉพาะกรณี ดังต่อไปนี้

(1) ให้เช่าหรือให้เช่าช่วงพื้นที่โดยตรง หรือให้เช่าหรือให้เช่าช่วงแก่ผู้ประกอบกิจการเพื่อนำอสังหาริมทรัพย์ไปจัดหาผลประโยชน์

(2) ดำเนินการอื่นใดในลักษณะที่ใกล้เคียงกับ (1)

ในการจัดหาผลประโยชน์ตามวรรคแรกที่เป็นการให้เช่าหรือให้เช่าช่วงแล้วแต่กรณี บริษัทต้องกำหนดอัตราค่าเช่าในอัตราที่สมเหตุสมผลตามสภาพทรัพย์สินที่ให้เช่า

ข้อ 16 ผลจากการตรวจตราอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ 11 หากว่าอสังหาริมทรัพย์ชำรุดบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญ ให้บริษัทซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์นั้นให้อยู่ในสภาพที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้โดยเร็ว เว้นแต่กรณีการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งตามสัญญาเช่าหรือตามกฎหมายกำหนดให้การซ่อมแซมเป็นหน้าที่ของผู้ให้เช่า ให้บริษัทแจ้งผู้ให้เช่าให้ดำเนินการซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์นั้นตามที่กำหนดในสัญญาหรือตามกฎหมาย

ข้อ 17 บริษัทต้องจัดให้มีการประกันวินาศภัยกับบริษัทที่ไม่มีความเกี่ยวข้องในการถือหุ้นหรือการบริหารกับบริษัท เพื่อคุ้มครองความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นกับบริษัทหรืออสังหาริมทรัพย์ได้อย่างเพียงพอและเหมาะสม

ส่วนที่ 3
การประเมินราคา

ข้อ 18 บริษัทต้องว่าจ้างนิติบุคคลผู้ประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์จำนวนสองราย เพื่อทำการประเมินราคาในกรณี ดังต่อไปนี้

(1) ก่อนที่จะซื้อหรือเช่าอสังหาริมทรัพย์

(2) ก่อนที่จะขายหรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ส่วนที่ 4
การเลิกโครงการและการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 19 ในกรณีที่โครงการสิ้นสุดลง หรือกรณีที่บริษัทประสงค์จะเลิกโครงการ ให้บริษัทขายหรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่เลิกใช้งาน ทั้งนี้ให้กระทำโดยวิธีเปิดเผยและให้โอกาสผู้ที่ประสงค์จะซื้อหรือรับโอนสิทธิอย่างเสมอภาคกัน

ในกรณีที่บริษัทไม่อาจดำเนินการขายหรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยวิธีที่กำหนดตามวรรคแรก หรือเห็นว่าราคาที่จะได้รับจากวิธีการดังกล่าวไม่เหมาะสม หรือไม่อาจดำเนินการได้ภายในระยะเวลาที่กำหนด ให้บริษัทขอความเห็นชอบต่อนายทะเบียนเพื่อดำเนินการขายหรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์โดยวิธีอื่น หรือขยายเวลาการดำเนินการอีกได้ ทั้งนี้ต้องไม่เกินหนึ่งปี

ให้บริษัทรายงานการขายหรือโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ต่อนายทะเบียนภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ดำเนินการแล้วเสร็จ

ในกรณีที่บริษัทไม่สามารถขายหรือโอนสิทธิการเช่าได้ภายหลังจากได้รับความเห็นชอบให้ขยายระยะเวลาแล้วตามวรรคสอง ให้ถือว่าบริษัทได้มาหรือมีอยู่ซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้นโดยฝ่าฝืนต่อบทบัญญัติแห่งประกาศนายทะเบียน ซึ่งออกโดยอาศัยอำนาจตามความในมาตรา 38(2) พระราชบัญญัติประกันชีวิต พ.ศ. 2535 บริษัทจะประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์นั้นไม่ได้

ส่วนที่ 5
หลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีให้ความเห็นชอบผู้จัดการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 20 ผู้ขอรับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ต้องมีคุณสมบัติดังต่อไปนี้

(1) บรรลุนิติภาวะ

(2) มีประสบการณ์เกี่ยวกับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่าห้าปี โดยต้องปฏิบัติงานในฝ่ายงานที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติการ เช่น ฝ่ายพัฒนาโครงการ ฝ่ายก่อสร้างหรือออกแบบ ฝ่ายวิศวกรรม ฝ่ายการตลาด หรือฝ่ายงานให้คำปรึกษาหรือประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

ในกรณีมีเหตุจำเป็นและสมควร นายทะเบียนอาจผ่อนผันระยะเวลาเกี่ยวกับประสบการณ์ตาม (2) และอาจกำหนดเงื่อนไขในการผ่อนผันไว้ด้วยก็ได้

ข้อ 21 ผู้ขอรับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีลักษณะต้องห้ามดังต่อไปนี้

(1) เป็นหรือเคยเป็นบุคคลล้มละลาย

(2) เคยได้รับโทษจำคุกโดยคำพิพากษาถึงที่สุดให้จำคุกในความผิดเกี่ยวกับทรัพย์ที่กระทำโดยทุจริต

(3) เคยเป็นผู้บริหารของสถาบันการเงินที่ถูกเพิกถอนใบอนุญาต

(4) เป็นบุคคลที่ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์

(5) เป็นคนไร้ความสามารถหรือคนเสมือนไร้ความสามารถ

(6) เป็นบุคคลที่มีชื่ออยู่ในบัญชีรายชื่อบุคคลที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเห็นว่าไม่สมควรเป็นผู้บริหารตามข้อบังคับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

(7) เคยต้องคำพิพากษาว่ากระทำความผิดตามกฎหมายว่าด้วยการประกันชีวิต กฎหมายว่าด้วยการประกันวินาศภัย กฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กฎหมายว่าด้วยการประกอบธุรกิจเงินทุน ธุรกิจหลักทรัพย์ และธุรกิจเครดิตฟองซิเอร์ กฎหมายว่าด้วยการธนาคารพาณิชย์ หรือกฎหมายว่าด้วยการป้องกันและปราบปรามการฟอกเงิน หรือกฎหมายที่เกี่ยวกับธุรกิจทางการเงินในทำนองเดียวกัน ไม่ว่าจะเป็นกฎหมายไทยหรือกฎหมายต่างประเทศ ทั้งนี้ ในความผิดเกี่ยวกับการกระทำอันไม่เป็นธรรมเกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ หรือการบริหารงานที่มีลักษณะเป็นการหลอกลวง ฉ้อฉล หรือทุจริต

(8) เคยถูกสั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทุนรวม ผู้จัดการกองทุนเพื่อการแก้ไขปัญหา หรือผู้จัดการกองทุนส่วนบุคคล ตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

(9) เคยถูกไล่ออก ปลดออก หรือให้ออกจากงาน อันเนื่องจากการกระทำโดยทุจริต

(10) เป็นหรือเคยเป็นผู้บริหารที่มีส่วนก่อให้เกิดความเสียหายหรือต้องร่วมรับผิดชอบในความเสียหายที่เกิดขึ้นต่อสถาบันการเงินที่ถูกเพิกถอนใบอนุญาต หรือถูกควบคุมกิจการ หรือถูกระงับการดำเนินกิจการเนื่องจากแผนแก้ไขฟื้นฟูฐานะหรือการดำเนินงานไม่ผ่านความเห็นชอบของหน่วยงานที่กำกับดูแลสถาบันการเงินนั้นหรือของคณะกรรมการองค์การเพื่อการปฏิรูประบบสถาบันการเงิน หรือถูกสั่งการให้แก้ไขฐานะทางการเงินที่เสียหายด้วยการลดทุนและมีการเพิ่มทุนในภายหลังโดยได้รับความช่วยเหลือจากหน่วยงานหรือสถาบันการเงินของรัฐ

(11) จงใจอำพรางการลงทุน ฐานะทางการเงิน หรือผลการดำเนินงานที่แท้จริงของโครงการอสังหาริมทรัพย์หรือของบริษัท หรือจงใจแสดงข้อความอันเป็นเท็จในสาระสำคัญหรือปกปิดข้อความจริงอันเป็นสาระสำคัญที่ควรแจ้งในการขอรับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

(12) จงใจละเลยการดำเนินการตามคำสั่งของนายทะเบียน

ข้อ 22 ในการขอความเห็นชอบเป็นผู้จัดการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ ให้บริษัทยื่นคำขอต่อนายทะเบียน พร้อมด้วยเอกสารหลักฐานประกอบคำขอตามประกาศนี้ และรับรองว่าผู้ที่บริษัทขอความเห็นชอบมีคุณสมบัติตามข้อ 20 และไม่มีลักษณะต้องห้ามตามข้อ 21 ด้วย ในการให้ความเห็นชอบ นายทะเบียนอาจกำหนดเงื่อนไขได้ตามที่เห็นสมควร

ในกรณีที่นายทะเบียนได้ให้ความเห็นชอบบุคคลซึ่งบริษัทขอความเห็นชอบเพื่อแต่งตั้งเป็นผู้จัดการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์แล้ว ต่อมาภายหลังปรากฏว่าข้อมูลที่ได้ระบุในคำขอเปลี่ยนแปลงไป ให้บริษัทจัดทำและส่งรายงานการเปลี่ยนแปลงข้อมูลดังกล่าวให้นายทะเบียนทราบภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่มีการเปลี่ยนแปลงข้อมูลดังกล่าว

ข้อ 23 ให้บริษัทจัดทำรายงานวันสิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละโครงการอสังหาริมทรัพย์ภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ผู้จัดการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์นั้นสิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่ และจัดส่งให้นายทะเบียนภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่สิ้นสุดการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

ข้อ 24 ในกรณีที่บริษัทใดมีผู้จัดการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ที่มีลักษณะต้องห้ามตามข้อ 21 ให้บริษัทนั้นรายงานข้อเท็จจริงดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรต่อนายทะเบียนภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่รู้หรือมีเหตุอันควรรู้ถึงลักษณะต้องห้ามของผู้จัดการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์รายนั้น

ข้อ 25 ในกรณีที่ปรากฏในภายหลังว่าผู้ได้รับความเห็นชอบเป็นผู้จัดการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์รายใดขาดคุณสมบัติตามข้อ 20 หรือมีลักษณะต้องห้ามตามข้อ 21 นายทะเบียนอาจสั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบการเป็นผู้จัดการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์รายนั้นได้

ข้อ 26 ในการจัดการโครงการอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ต้อง

(1) ปฏิบัติตามประกาศเกี่ยวกับการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งเงื่อนไขอื่นตามที่นายทะเบียนกำหนด

(2) ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ โดยใช้ความรู้ ความสามารถ และความระมัดระวังตามสมควรเยี่ยงผู้ประกอบธุรกิจเช่นนั้นจะพึงกระทำ และต้องคำนึงถึงผลประโยชน์ของโครงการอสังหาริมทรัพย์และของบริษัทเป็นสำคัญ

(3) ไม่เปิดเผยข้อมูลการลงทุนของโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ล่วงรู้มาเนื่องจากการปฏิบัติหน้าที่ เว้นแต่เป็นการเปิดเผยตามหน้าที่ ตามกฎหมาย หรือเป็นการเปิดเผยเพื่อประโยชน์ต่อระบบสถาบันการเงินหรือประชาชน

(4) ไม่กระทำการอันเป็นความผิดเกี่ยวกับทรัพย์โดยทุจริต

(5) ไม่กระทำการใด ๆ อันมีลักษณะที่อาจก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ต่อโครงการอสังหาริมทรัพย์และต่อบริษัท

ข้อ 27 ในกรณีที่ผู้จัดการการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อ 26 ให้บริษัทดำเนินการลงโทษตามระเบียบของบริษัท

หากบริษัทไม่ดำเนินการตามวรรคแรก ให้ถือว่าบริษัทฝ่าฝืนบทบัญญัติตามประกาศนี้

ประกาศ ณ วันที่ 30 พ.ค. 2550

(นางจันทรา บูรณฤกษ์)
อธิบดีกรมการประกันภัย
นายทะเบียน