




ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย
เรื่อง แนวปฏิบัติในการขอรับอนุญาตการซื้อขายหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทประกันชีวิต
พ.ศ. ๒๕๖๖

โดยที่มาตรา ๓๓ (๙) (ก) และ (ค) แห่งพระราชบัญญัติประกันชีวิต พ.ศ. ๒๕๓๕ กำหนดให้ การซื้อหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้เป็นสถานที่สำหรับประกอบธุรกิจหรือสำหรับใช้เพื่อสวัสดิการ ของพนักงานหรือลูกจ้างของบริษัทตามสมควร หรือการได้รับอสังหาริมทรัพย์มาจากการรับชำระหนี้ ต้องได้รับ อนุญาตเป็นหนังสือจากนายทะเบียน และในการอนุญาตนายทะเบียนจะกำหนดเงื่อนไขใด ๆ ไว้ด้วยก็ได้

ดังนั้น เพื่อให้การกำหนดหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการอนุญาตให้บริษัทประกันชีวิตซื้อหรือมีไว้ ซึ่งอสังหาริมทรัพย์มีความชัดเจนในทางปฏิบัติ และนายทะเบียนได้รับข้อมูลเพื่อประกอบการพิจารณาอนุญาต การซื้อหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ครบถ้วนรอบด้าน สำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจ ประกันภัย จึงเห็นควรออกแนวปฏิบัติในการขอรับอนุญาตการซื้อขายหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทประกัน ชีวิต ตามที่แนบท้ายประกาศนี้

ทั้งนี้ ตั้งแต่วันที่ ๑๘ ธันวาคม พ.ศ. ๒๕๖๖ เป็นต้นไป

ประกาศ ณ วันที่ ๑๙ สิงหาคม พ.ศ. ๒๕๖๖


(นายสุทธิพล ทวีชัยการ)
เลขาธิการ

คณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย



แนวปฏิบัติในการขอรับอนุญาตการซื้อขายหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทประกันชีวิต

ข้อ ๑ ในแนวปฏิบัตินี้

“สำนักงาน” หมายความว่า สำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย

“นายทะเบียน” หมายความว่า เลขาธิการคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย หรือผู้ซึ่งเลขาธิการคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัยมอบหมาย

“บริษัท” หมายความว่า บริษัทตามกฎหมายว่าด้วยการประกันชีวิต

“บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน” หมายความว่า บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักสำหรับธุรกรรมในตลาดทุน

“มีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์” หมายความว่า การได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ หรือสิทธิครอบครองในที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ ไม่ว่าจะด้วยวิธีการใดก็ตาม รวมทั้งการก่อสร้าง หรือการแลกเปลี่ยน แต่ไม่รวมสิทธิการเช่า

ข้อ ๒ บริษัทสามารถซื้อหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ได้ในกรณี ดังต่อไปนี้

(๑) อสังหาริมทรัพย์ที่ใช้เป็นสถานที่สำหรับประกอบธุรกิจหรือสำหรับใช้เพื่อสวัสดิการของพนักงานหรือลูกจ้างของบริษัทตามสมควร

(๒) อสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทได้มาจากการรับชำระหนี้หรือจากการบังคับจำนอง

ข้อ ๓ บริษัทที่จะซื้อหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้เป็นสถานที่สำหรับประกอบธุรกิจหรือสำหรับใช้เพื่อสวัสดิการของพนักงานหรือลูกจ้างของบริษัทตามสมควร ต้องมีคุณสมบัติและลักษณะดังต่อไปนี้

(๑) มีอัตราส่วนความเพียงพอของเงินกองทุน (Capital Adequacy Ratio: CAR) ไม่ต่ำกว่าอัตราที่นายทะเบียนอาจกำหนดมาตรการที่จำเป็นในการกำกับดูแลสถานะการเงินของบริษัทได้ ตามประกาศว่าด้วยการกำหนดประเภทและชนิดของเงินกองทุน รวมทั้งหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขในการคำนวณเงินกองทุนของบริษัทประกันชีวิต และต้องมีเงินกองทุนส่วนเกินเพียงพอ

(๒) มีอัตราส่วนสินทรัพย์ลงทุนต่อเงินสำรองประกันภัยมากกว่าหรือเท่ากับร้อยละหนึ่งร้อย

(๓) มีการจัดสรรสินทรัพย์ไว้สำหรับหนี้สินและภาระผูกพันตามสัญญาประกันชีวิต ตามมาตรา ๒๗/๔ แห่งพระราชบัญญัติประกันชีวิต พ.ศ. ๒๕๓๕ และที่แก้ไขเพิ่มเติม ให้เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด

(๔) มีมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทซื้อหรือมีไว้เพื่อวัตถุประสงค์ตามมาตรา ๓๓ (๙) (ก) (ข) และ (ค) อสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทต้องจำหน่ายตามมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติประกันชีวิต พ.ศ. ๒๕๓๕ และที่แก้ไขเพิ่มเติม และอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทยื่นขอรับอนุญาตต่อนายทะเบียนตามข้อ ๔ และข้อ ๖ รวมกันไม่เกินร้อยละสิบห้าของสินทรัพย์รวมของบริษัท

กรณีบริษัทไม่มีอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทต้องจำหน่ายตามมาตรา ๓๔ แห่งพระราชบัญญัติประกันชีวิต พ.ศ. ๒๕๓๕ และที่แก้ไขเพิ่มเติม ไม่นำความใน (๔) มาใช้บังคับ

ข้อ ๔ บริษัทที่มีคุณสมบัติและลักษณะตามข้อ ๓ ซึ่งมีความประสงค์จะซื้อหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์เพื่อใช้เป็นสถานที่สำหรับประกอบธุรกิจหรือสำหรับใช้เพื่อสวัสดิการของพนักงานหรือลูกจ้างของบริษัทตามสมควร ให้ยื่นคำขอรับอนุญาตต่อนายทะเบียนพร้อมเอกสารหลักฐาน อย่างน้อยดังต่อไปนี้

(๑) วัตถุประสงค์ เหตุผล หรือความจำเป็นในการซื้อหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมถึงผลกระทบจากการซื้อหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวที่มีต่อฐานะทางการเงิน

(๒) รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ เช่น ประเภทของอสังหาริมทรัพย์ รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง โฉนดที่ดินหรือเอกสารสิทธิ ทำเลที่ตั้ง ขนาดพื้นที่ ภาพถ่ายล่าสุด รวมถึงระยะเวลาเช่าในกรณีที่เป็นเช่าที่ดินเพื่อสร้างตึก อาคาร หรือสิ่งก่อสร้างลงบนที่ดินที่เช่าดังกล่าว

(๓) รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการอื่นที่คณะกรรมการบริษัท มอบหมายให้อนุมัติการซื้อหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

ในกรณีที่คณะกรรมการอื่นเป็นผู้อนุมัติให้ซื้อหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ให้บริษัทส่งรายงานการประชุมที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายคณะกรรมการอื่นนั้น หรือประกาศหรือคำสั่งของคณะกรรมการบริษัทที่แต่งตั้งและกำหนดอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการอื่นนั้น

(๔) นโยบายและขั้นตอนในการซื้อหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ ที่คณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการอื่นที่ได้รับมอบหมายเป็นผู้อนุมัตินโยบายนั้น โดยนโยบายดังกล่าวจะต้องระบุหลักเกณฑ์ และขั้นตอนการพิจารณาทั้งในเรื่องขนาด ทำเลที่ตั้ง และราคาของอสังหาริมทรัพย์

(๕) การซื้อหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำกว่าห้าสิบล้านบาท ให้ส่งรายงานการประเมินราคาจากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินจำนวนหนึ่งราย และหากอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่าตั้งแต่ห้าสิบล้านบาทขึ้นไป ให้ส่งรายงานการประเมินราคาจากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินจำนวนสองราย โดยรายงานการประเมินราคาต้องทำขึ้นไม่เกินหกเดือนก่อนการยื่นคำขอรับอนุญาตจากนายทะเบียน ทั้งนี้ บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกรรมการของบริษัทตามประกาศว่าด้วยบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกรรมการของบริษัท

ในกรณีบริษัทซื้อหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์จากโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่ที่มีการเสนอราคาขายเป็นการทั่วไป บริษัทอาจใช้เอกสารหลักฐานการเสนอขายอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว แทนการส่งรายงานการประเมินราคาจากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินก็ได้

(๖) ในกรณีที่มีการก่อสร้างตึก อาคาร หรือสิ่งปลูกสร้างลงบนอสังหาริมทรัพย์ ให้บริษัทส่งรายละเอียดเกี่ยวกับสิ่งปลูกสร้าง แผนงานก่อสร้าง ระยะเวลาที่คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จ

ข้อ ๕ ภายใต้บังคับข้อ ๗ ราคาอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อหรือมีไว้ตามข้อ ๔ ต้องไม่เกินกว่าราคาประเมินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินราคาสูงที่สุด ทั้งนี้ กรณีมีเหตุจำเป็น ให้สามารถเกินกว่าราคาประเมินได้ แต่ไม่เกินร้อยละสิบของราคาประเมินของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินราคาสูงที่สุด โดยบริษัทต้องแสดงถึงเหตุผลและความจำเป็น

ข้อ ๖ บริษัทที่มีความประสงค์จะมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์จากการรับชำระหนี้ ให้ยื่นคำขอรับอนุญาตต่อนายทะเบียนพร้อมเอกสารหลักฐาน อย่างน้อยดังต่อไปนี้

(๑) รายละเอียดเหตุผลหรือความจำเป็นที่ต้องมีการรับชำระหนี้เป็นอสังหาริมทรัพย์ และรายละเอียดที่แสดงให้เห็นว่าบริษัทได้เสนอวิธีการที่ดีและเหมาะสมที่สุดเพื่อลดภาระหนี้ต่อลูกหนี้แล้ว แต่ลูกหนี้ไม่มีความสามารถที่จะชำระหนี้ต่อไปได้ รวมถึงการรับชำระหนี้ด้วยอสังหาริมทรัพย์มีผลดีต่อบริษัท มากกว่าการดำเนินคดีทางศาล พร้อมทั้งกำหนดแนวทางในการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์นั้น

(๒) รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์ เช่น ประเภทของอสังหาริมทรัพย์ รายละเอียดสิ่งปลูกสร้าง โฉนดที่ดินหรือเอกสารสิทธิ ทำเลที่ตั้ง ขนาดพื้นที่ ภาพถ่ายล่าสุด

(๓) รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการอื่นที่คณะกรรมการบริษัท มอบหมายให้ผู้อนุมัติการรับชำระหนี้เป็นอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

ในกรณีที่คณะกรรมการอื่นเป็นผู้อนุมัติให้รับชำระหนี้เป็นอสังหาริมทรัพย์ ให้บริษัทส่งรายงานการประชุมที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายคณะกรรมการอื่นนั้น หรือประกาศหรือคำสั่งของคณะกรรมการบริษัทที่แต่งตั้งและกำหนดอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการอื่นนั้น

(๔) นโยบายและขั้นตอนในการรับชำระหนี้เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่คณะกรรมการบริษัท หรือคณะกรรมการอื่นที่ได้รับมอบหมายเป็นผู้อนุมัตินโยบายนั้น และในกรณีที่ต้องการใช้อสังหาริมทรัพย์ ที่ได้มาจากการรับชำระหนี้เป็นสถานที่ประกอบธุรกิจหรือสำหรับใช้เพื่อสวัสดิการของพนักงาน หรือลูกจ้างของบริษัท จะต้องระบุหลักเกณฑ์และขั้นตอนการพิจารณาทั้งในเรื่องขนาด และทำเลที่ตั้งด้วย

(๕) การรับชำระหนี้เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีมูลค่าต่ำกว่าห้าสิบล้านบาท ให้ส่งรายงานการประเมินราคาจากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินจำนวนหนึ่งราย และหากอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่าตั้งแต่ห้าสิบล้านบาทขึ้นไป ให้ส่งรายงานการประเมินราคาจากบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินจำนวนสองราย โดยรายงานการประเมินราคาต้องทำขึ้นไม่เกินหกเดือนก่อนการยื่นขอรับอนุญาตจากนายทะเบียน ทั้งนี้ บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินต้องไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกรรมการของบริษัทตามประกาศว่าด้วยบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกรรมการของบริษัท

ข้อ ๗ ราคาของอสังหาริมทรัพย์ที่จะขออนุญาตรับชำระหนี้ตามข้อ ๖ ต้องไม่เกินร้อยละเจ็ดสิบของมูลค่าตลาด ตามรายงานประเมินราคาของบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินรายที่ประเมินราคาสูงที่สุด หากอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทรับชำระหนี้มีมูลค่าสูงกว่ามูลหนี้ บริษัทต้องไม่มีการชำระเงินทดแทนส่วนที่เกินมูลหนี้ นอกจากนี้ บริษัทต้องใช้ดุลยพินิจในการหักค่าใช้จ่ายจากลูกหนี้ เช่น ค่าธรรมเนียมในการดำเนินการรับโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องจ่ายตามระเบียบทางราชการ ค่าสูญเสียโอกาสในการรับชำระหนี้เป็นเงินสด เป็นต้น

ข้อ ๘ ในการพิจารณาอนุญาตการซื้อหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ ๔ และข้อ ๖ นายทะเบียนอาจให้บริษัทเข้าชี้แจงข้อมูลหรือส่งเอกสารหรือข้อมูลเพิ่มเติมได้ นายทะเบียนจะพิจารณาและแจ้งผลการพิจารณาให้บริษัททราบเป็นหนังสือภายในหนึ่งเดือนนับแต่วันที่ได้รับเอกสารหลักฐานครบถ้วน และในการอนุญาต นายทะเบียนจะกำหนดเงื่อนไข หรือเงื่อนไขไว้ด้วยก็ได้

ข้อ ๙ บริษัทที่มีความประสงค์จะมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์จากการบังคับจำนอง ให้บริษัทแจ้งให้นายทะเบียนทราบพร้อมสำเนาเอกสารที่เกี่ยวข้อง ภายในหนึ่งเดือนนับแต่วันที่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ หรือสิทธิครอบครองในที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้น และเมื่อบริษัทได้แจ้งให้นายทะเบียนทราบพร้อมสำเนาเอกสารที่เกี่ยวข้องครบถ้วน ให้ถือว่าบริษัทได้รับอนุญาตจากนายทะเบียนแล้ว

ทั้งนี้ นายทะเบียนอาจให้บริษัทเข้าชี้แจงข้อมูลหรือส่งเอกสารหรือข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับการมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์จากการบังคับจำนองได้

ข้อ ๑๐ เมื่อบริษัทได้รับอนุญาตจากนายทะเบียนให้ซื้อหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ตามข้อ ๔ หรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการรับชำระหนี้ตามข้อ ๖ แล้ว ให้บริษัทแจ้งให้นายทะเบียนทราบภายในหนึ่งเดือนนับแต่วันที่ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์นั้น พร้อมสำเนาเอกสารสิทธิ เช่น โฉนดที่ดิน หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. ๓ น.ส. ๓ ก. หรือ น.ส. ๓ ข.) เป็นต้น

นอกจากการแจ้งตามวรรคหนึ่ง นายทะเบียนอาจกำหนดให้บริษัทดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดดังต่อไปนี้เพิ่มเติมด้วยก็ได้

(๑) แจ้งให้นายทะเบียนทราบถึงการได้รับอนุญาตก่อสร้างจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง

(๒) แจ้งความคืบหน้าเกี่ยวกับการก่อสร้างตึก อาคาร หรือสิ่งก่อสร้าง ตามแผนการก่อสร้างที่บริษัทยื่นประกอบการขออนุญาต ตามระยะเวลาที่นายทะเบียนกำหนดจนกว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จ และได้ใช้อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตามวัตถุประสงค์ที่บริษัทขออนุญาตแล้ว

ข้อ ๑๑ ให้บริษัทรายงานความคืบหน้าในการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทเลิกใช้หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ได้มาจากการรับชำระหนี้หรือบังคับจำนอง ให้นายทะเบียนทราบทุกปี โดยให้รายงานภายในสามเดือนนับแต่วันสิ้นปีปฏิทินจนกว่าบริษัทจะจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์นั้นเสร็จสิ้น

ข้อ ๑๒ การดำเนินการใด ๆ ตามประกาศนี้ ที่บริษัทต้องยื่นหรือจัดส่งให้สำนักงาน ให้บริษัทดำเนินการตามระบบอิเล็กทรอนิกส์ที่สำนักงานกำหนด

ข้อ ๑๓ กรณีที่บริษัทไม่ปฏิบัติให้เป็นไปตามแนวปฏิบัติในการขออนุญาตการซื้อหรือมีไว้ซึ่งอสังหาริมทรัพย์ หรือเงื่อนไขที่นายทะเบียนกำหนด นายทะเบียนอาจมีคำสั่งให้บริษัทชี้แจงเหตุผลและข้อเท็จจริงที่เกี่ยวข้อง หรือสั่งให้บริษัทแก้ไขให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด หรือกำหนดเงื่อนไขใด ๆ ให้บริษัทต้องปฏิบัติเพิ่มเติมได้ หากบริษัทไม่ดำเนินการหรือดำเนินการไม่แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่กำหนด นายทะเบียนอาจพิจารณาทบทวนการอนุญาตหรือยกเลิกการอนุญาตได้