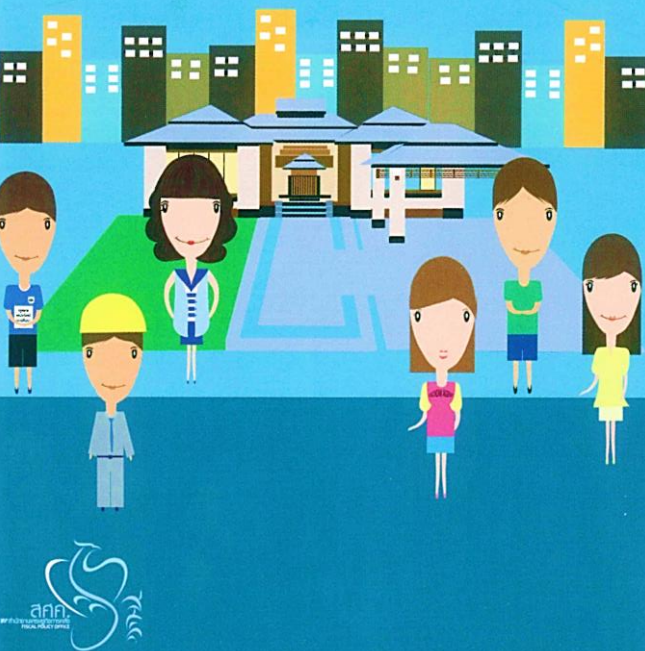


พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 (Escrow Law)



ส่วนนโยบายดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา
สำนักนโยบายระบบการคุ้มครองผลประโยชน์ทางการเงิน
สำนักงานเศรษฐกิจการคลัง
www.fpo.go.th
โทร. 0 2273 9020 ต่อ 3698-9
โทรสาร 0 2618 3369

พระราชบัญญัติการดูแลผลประโยชน์ ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551 คืออะไร

คือกฎหมายที่กำหนดให้มี “คนกลาง” หรือที่เรียกว่า
ผู้ดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา (Escrow Agent)
ทำหน้าที่ดูแลการชำระหนี้ของคู่สัญญาให้เป็นไปตามที่
ตกลงกันในสัญญาดูแลผลประโยชน์ โดยการจัดให้มี
คนกลางดังกล่าวใช้หลักการสมัครใจของคู่สัญญา



เจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติ การดูแลผลประโยชน์ของคู่สัญญา พ.ศ. 2551

1. การจัดให้มีคนกลางเพื่อดูแลให้คู่สัญญาปฏิบัติตาม
เงื่อนไขที่ได้ระบุไว้ในสัญญา โดยดูแลให้มีการชำระหนี้ และ
การส่งมอบทรัพย์สินตามที่ตกลงไว้ในสัญญา
2. ช่วยลดข้อพิพาทและการฟ้องร้องในกรณีที่ฝ่ายใด
ฝ่ายหนึ่งไม่ปฏิบัติตามสัญญา
3. ช่วยให้คู่สัญญาเกิดความมั่นใจว่าจะได้รับการชำระหนี้
และส่งมอบทรัพย์สินตามสัญญา

หน้าที่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ (Escrow Agent)

ดูแลให้คู่สัญญาชำระหนี้ตามระยะเวลาและเงื่อนไข
ที่กำหนดไว้ในสัญญาดูแลผลประโยชน์ โดย Escrow Agent
จะเก็บรักษาเงิน ทรัพย์สิน หรือเอกสารอันเป็นหลักฐานแห่ง
หนี้ไว้กับตนจนกว่าคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะปฏิบัติตามเงื่อนไข
ในสัญญาครบถ้วนแล้ว Escrow Agent จึงจะโอนเงินและ
จัดให้มีการโอนทรัพย์สินให้แก่คู่สัญญา

สถาบันการเงินที่ได้รับใบอนุญาต จากรัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง ให้ประกอบกิจการดูแลผลประโยชน์

1. ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
2. ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
3. ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)
4. ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
5. ธนาคารซูมิโตโม มิตซูบิชิ แลงกิ้ง คอร์ปอเรชั่น จำกัด
6. ธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด (ไทย) จำกัด (มหาชน)
7. ธนาคารซีทีแบงก์ เอ็น เอ สาขากรุงเทพฯ
8. ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้แบงกิงคอร์ปอเรชั่น จำกัด



ขั้นตอนการทำธุรกรรม Escrow

1. ผู้ซื้อและผู้ขาย (สัญญาต่างตอบแทน)
ตกลงให้มี "Escrow Agent"



2. Escrow Agent ทำสัญญา
Escrow กับคู่สัญญา



3. Escrow Agent เปิดบัญชี
ดูแลผลประโยชน์กับสถาบันการเงิน



4. Escrow Agent ทำหน้าที่
ดูแลรักษาเงินและทรัพย์สิน



5. เมื่อคู่สัญญาปฏิบัติตามข้อตกลงที่ได้กำหนดไว้อย่างครบถ้วน
Escrow Agent จะโอนเงินให้ผู้ขายและโอนทรัพย์สินให้ผู้ซื้อ



ประโยชน์ของการมีผู้ดูแล ผลประโยชน์ของคู่สัญญา

1. ด้านผู้ซื้อ

มั่นใจว่าเมื่อชำระเงินไปแล้ว หากผู้ขายไม่สามารถ
ส่งมอบทรัพย์สินได้ ผู้ซื้อจะได้รับเงินคืน



2. ด้านผู้ขาย

เกิดความเสมอภาคระหว่างผู้ประกอบการ
รายเล็กกับผู้ประกอบการรายใหญ่ในเรื่อง
ของความสำเร็จที่มีผลต่อการตัดสินใจซื้อ
ของผู้ซื้อ ทำให้การซื้อขายคล่องตัว



3. ด้านอสังหาริมทรัพย์

ป้องกันไม่ให้ผู้ขายที่มีเจตนาไม่สุจริตเข้ามาในระบบ
สนับสนุนให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เติบโตอย่างมี
เสถียรภาพและมีการแข่งขันอย่างยุติธรรม



4. ด้านเศรษฐกิจโดยรวม

ก่อให้เกิดการลงทุนและการจ้างงานในธุรกิจ
อสังหาริมทรัพย์และธุรกิจอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
ซึ่งจะส่งผลต่อเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ

